

प्रस्तावना :

बारपाक सुलिकोट गाउँपालिका क्षेत्रभित्र भवन निर्माण तथा बस्ती विकासलाई व्यवस्थित गर्न स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को परिच्छेद ७ बमोजिम भवन निर्माण सम्बन्धी कार्य गर्न भवन ऐन २०५५ ले तोकेका क, ख, ग र घ वर्गका भवनहरू निर्माण गर्न गराउनका बारपाक सुलिकोट गाउँपालिकाले भवन निर्माण तथा नक्सापास परामर्श सेवा कार्य विधि, २०७७ तयार गरी मिति २०७७/०५/१४ को गाउँ कार्यपालिका बैठकले स्वीकृत गरी लागू गरेको छ ।

परिच्छेद १

संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

- क) यस कार्यविधिको नाम बारपाक सुलिकोट गाउँपालिका भवन निर्माण तथा नक्सापास परामर्श सेवाकार्यविधि, २०७७ रहनेछ ।
- ख) यो कार्यविधि गाउँकार्यपालिकाबाट स्वीकृत भई राजपत्रमा प्रकाशित भएको मिति देखि लागू हुनेछ ।

२. परिभाषा:

- क) सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way) : भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको अधिकार क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- ख) सेटब्याक (Set Back) : भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
- ग) किरण सतह (Light Plane) : भन्नाले सेटब्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटब्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।
- घ) खुल्ला क्षेत्र (Open Space) : भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाविस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- ङ) टाँसिएको भवन (Attached Building) : भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- च) जोडिएको भवन (Joined Building) : भन्नाले बेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

- छ) आंशिक निर्माण सम्पन्न : भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- ज) गाउँपालिका : यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको प्रयोजनका लागि गाउँपालिका भन्नाले बारपाक सुलिकोट गाउँपालिका जनाउँदछ ।
- झ) प्राविधिक समिति : भन्नाले दफा घ बमोजिम गठन भएको समितिलाई जनाउँदछ ।
- “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 भुँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट 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) अनुसार को भुँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म 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 ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको *अधिकतम दुई तले* भवनलाई जनाउँदछ ।
- ञ) माटो परीक्षण (Soil test) : भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको “माटो परीक्षण निर्देशिका” ले तोकेको परीक्षण प्रक्रिया/विधिलाई जनाउँदछ ।
- ट) संस्थागत भवन: भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
- ठ) सभा/सम्मेलन भवन: भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
- ड) सार्वजनिक भवन: भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई जनाउँदछ ।
- ढ) व्यापारिक भवन: भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई जनाउँदछ ।
- ण) भवन एकीकरण (House Pooling) : भन्नाले एकलस्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

त) आर्किटेक्टर/इन्जिनियर: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

३. पालिका स्तरीय प्राविधिक समिति:

भवन तथा योजना मापदण्डको कार्यान्वयन एवं सुपरीवेक्षणको नियमित समीक्षा तथा बारपाक सुलिकोट गाउँपालिकालाई आवश्यक सहजीकरण एवं पृष्ठपोषणको निमित्त देहायको एक प्राविधिक समिति रहनेछ । यस समितिले प्रचलित कानूनको परिधि भित्र रही कार्य गर्नेछ । समितिको नियमित कार्य गर्न बारपाक सुलिकोट गाउँपालिकाले यस सम्बन्धी सचिवालयको काम गर्नेछ ।

१. संयोजक : अध्यक्ष, बारपाक सुलिकोट गाउँपालिका

२. सदस्य : प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत, बारपाक सुलिकोट गा.पा.

३. सदस्य : जु.ई. बारपाक सुलिकोट गाउँपालिका

४. सदस्य सचिव : ई. बारपाक सुलिकोट गाउँपालिका

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

(क) भवन तथा योजना मापदण्ड कार्यान्वयनका सम्बन्धमा अनुगमन गर्नुका साथै गाउँपालिकालाई नितिगत मार्गदर्शन प्रदान गर्ने;

(ख) भवन तथा योजना मापदण्ड एवं भवन संहिता कार्यान्वयन सम्बन्धमा आवश्यक सहजीकरण गर्ने;

(ग) भवन तथा योजना मापदण्डको कार्यान्वयनको निमित्त स्थानीय निकायको क्षमता विकास कार्यक्रमहरू तर्जुमा गर्न सहयोग गर्ने;

४. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू:

४.१ परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) सूचिकृत गर्ने:

गाउँपालिका भित्रका भवनहरूको नक्सा तयार गर्ने तथा नक्सा सम्बन्धि सम्पूर्ण काम गर्ने परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) सूचिकृतका लागि गाउँपालिकाले प्रत्येक वर्ष सूचना प्रकाशन गरि तल उल्लेख भए बमोजिमका मापदण्ड पुगेका परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) सूचिकृत तथा नवीकरण गर्नुपर्ने छ ।

- क) संस्था दर्ताको प्रमाण पत्र (Consultancy फर्मका लागि मात्र)
- ख) स्थाई लेखा नं. मूल्य अभिवृद्धि कर दर्ताको प्रमाण पत्र
- ग) कर चुक्ताको प्रमाण पत्र
- घ) व्यवसायिक इजाजत पत्र
- ड) कालो सुचीमा नरहेको स्व घोषणा
- च) NEC दर्ता प्रमाण पत्र र शैक्षिक प्रमाण पत्र

यसरी सूचिकृत गर्दा तल उल्लेख भए बमोजिमको रकम धरौटी राख्नुपर्नेछ ।

परामर्श दाता (Consultancy) फर्म रु. १०,०००।- (दश हजार)

व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) रु. ५,०००।- (पाँच हजार)

सूचिकृत तथा नविकरण दस्तुर तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

४.२ सूचिकृत परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) बाट मात्र नक्सा बनाउन लगाउने

गाउँपालिकामा कसैले भवन निर्माण गर्नु पूर्व गाउँपालिका र वडा कार्यालयमा तोकिएको ढाँचामा निवेदन दिनुपर्नेछ । यसरी आएका निवेदनहरूको क्रमशः सूचिकृत परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) लाई तोकेर नक्सा बनाउन अनुमति गाउँपालिकाले दिनेछ । गाउँपालिकाको अनुमति बीना नक्सापास प्रयोजनका लागि डिजाइन गर्न/गराउन पाइने छैन । क र ख वर्गका भवनहरूको डिजाइन सूचिकृत व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) बाट गर्न पाइने छैन (Consultancy) फर्मबाट मात्र गर्नु पर्नेछ ।

४.३ तोकिएको सेवा शुल्क भन्दा बढी रकम लिन नहुने:

गाउँपालिकाले अनुमति दिएका भवनहरूको नक्सा तयार गरे वापत परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) ले तोकिए बमोजिम मात्र सेवा शुल्क लिनुपर्नेछ नियमानुसार मूल्य अभिवृद्धि कर अनिवार्य काट्नु पर्नेछ र कर विजकको प्रमाणित प्रतिलिपि अनिवार्य पेश गर्नुपर्ने छ । तोकिएको रकम भन्दा बढी सेवा शुल्क लिने परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) को अनुमति रद्द गरि धरौटी समेत जफत गरिनेछ ।

३ तला सम्म

भुईतलाको रु. ८,०००।-

त्यसपछि प्रति तला रु. ५,०००।-

Structural Design रु. १०,०००।-

३ तला माथि

प्रति वर्ग फिट (Structural Design समेत) रु. १०।-

Special Design मा आवश्यकता अनुसार

उपरोक्त शुल्कमा १० प्रतिशत फिल्ड अनुगमन शुल्क लाग्नेछ ।

४.४ छुट दिनुपर्ने:

गाउँपालिकाको सिफारिसमा १० प्रतिशत न्यून आय भएका नागरिकलाई तोकिएको शुल्कमा १० देखि ४० प्रतिशत सम्म छुट दिनुपर्नेछ ।

४.५ नक्सा पेश गर्ने:

यसरी तयार गरेको नक्सा पालिकाले तोकेको ढाँचामा परामर्श दाता Consultancy फर्म/व्यक्ति Engineer/Sub-Engineer ले घरधनीको रोहवरमा पेश गर्नुपर्नेछ ।

५. भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति:

क र ख वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरहरूको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्राप्त गरेका र सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनुपर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनका लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाण पत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

६. भवन निर्माणको अनुमति दिने:

भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक तोकिएको कागजात संलग्न गरी डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति (अस्थायी इजाजत) दिइनेछ । मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी भएपछि मात्र सो भन्दा माथिल्लो संरचना निर्माण अनुमति (स्थायी इजाजत) दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन पेश भएको मितिले १५ दिनभित्र गाउँपालिकाले निवेदन माथि निर्णय दिनेछ । भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

७. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने:

भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र पालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्मा छानविन गरी कानूनी कारवाही गर्न गाउँपालिकाले सिफारिस गर्नेछ ।

८. आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग:

पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र गाउँपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्ने छ । गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्ने छैनन् ।

९. तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नुपर्ने :

क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा गाउँपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोका लागि गाउँपालिकाले इन्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तराष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

१०. सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने:

निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरू व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

११. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने:

सरकारी तथा अर्ध सरकारी निकायहरू, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरूले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनु पर्नेछ ।

१२. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरू तथा खुल्ला क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्नेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरूमा रूपान्तरण गर्नेछ । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति

जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद) को निर्णय बीना हक भोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।

१३. भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी गाउँपालिकाले दिएको निर्माण अनुमति पत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan), परामर्श दाता, सुपरिवेक्षकको नाम सहित निर्माण स्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

१४. म्याद सकिएको भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने:

स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा ३८ बमोजिम म्याद थप भई निर्माण सम्पन्न भएको तर सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएको भवनहरूको हकमा हालको मापदण्ड पुगेको तथा पास भएको पुरानो नक्सा अनुसार नै निर्माण भएको भए प्राविधिकको स्थलगत निरिक्षण प्रतिवेदनको पेश भएपछि दफा ३ बमोजिमको समितिले निर्णय गरी हालको नक्सापास रकमको तेब्बर रकम लिई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिनेछ ।

१५. बाधा अडचन फुकाउने:

यस कार्यविधिको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा यसका प्रावधानलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी गाउँपालिकाले बाधा अडचन फुकाउन सक्नेछ ।