प्रमाणिकरण गर्ने:
नाम: विजय कुमार सरावगी
पद: नगर प्रमुख
वीरगञ्ज महानगरपालिका
मिति: ०७७/३/१५

वीरगञ्ज महानगरपालिकाको बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन निर्माण इजाजत सम्बन्धी कार्यविधि २०७५ को पहिलो संशोधन २०७७

नगर सभाबाट पारित मिति: २०७७/०३/१०

वीरगञ्ज महानगरपालिका
आदर्शनगर, वीरगञ्ज, पर्सा
प्रदेश नं. २

Scanned with CamScanner

भविष्य सूची

वीरगंज महानगरपालिका
नगरकार्यपालिकाको कार्यालय
वीरगंज, पर्सा
२ नं. प्रदेश (नेपाल)
२०७४

सि.नं.	विषय	पेज नं.
१.	प्रस्तावना	
२.	पारिभाषिक शब्दहरु	
३.	भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरिवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु	
४.	पूर्व निर्मित भवनहरु नियमित गर्ने सम्बन्धी	
५.	सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने सम्बन्धी	
६.	खुला क्षेत्र संरक्षण सम्बन्धी	
७.	योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु	
८.	जग्गा विकासको लागि प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी	
९.	विविध	
१०.	भवन निर्माण इजाजत सम्बन्धी कार्य विधि	

प्रमुख
वीरगंज महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

१ प्रस्तावनाः

नेपालको मुख्य प्रवेश द्वारको रुपमा रहेको यो वीरगञ्ज एउटा प्रमुख औद्योगिक नगरको रुपमा स्थापित भईसकेको छ । गाउँबाट शहर तर्फ बसोबास सर्ने तथा रोजगारीका अवसर समेत अन्य कारणहरुबाट शहरको विस्तार तिब्र गतिमा बढ्दो छ । व्यवस्थित रुपमा शहरको विकास तथा सुरक्षित बसोबासलाई सुनिश्चित गर्न यो मापदण्ड लागु गरिएको हो । यस मापदण्डले अव्यवस्थित तरिकाबाट बस्ती विकास र अनियन्त्रित तरिकाबाट जग्गा विकास कार्यक्रमहरु (प्लटिङ्ग व्यवसाय) लाई समेत नियन्त्रित गर्ने उद्देश्य राखिएको छ ।

अव्यवस्थित बस्ती विकास तथा भौतिक संरचनाहरुको निर्माण कार्यलाई केही साधारण मापदण्डहरु पालना गराई व्यवस्थित गर्ने प्रयास गरिएको छ र साथै "राष्ट्रिय भवन संहिता २०६०" बमोजिम भवन निर्माण इजाजत दिने उद्देश्यले २०६८ श्रावण १ गते देखि भवन आचार संहिता लागु भएको र दुई चरणमा निर्माण इजाजत प्रमाण पत्र दिने व्यवस्था भए पश्चात शहर भित्र निर्माण हुने भवनहरु सुरक्षित बसोबास र भुकम्पिय जोखिमबाट बच्ने बचाउने लक्ष्य तर्फ केही उपलब्धी हासिल गर्न सफल भएका छौं ।

अव्यवस्थित शहरी विकासलाई नियन्त्रण गर्न तथा भविष्यमा आउन सक्ने असहज परिस्थितिबाट बच्न सडक क्षेत्राधिकार समेत उल्लेख गरिएको निर्माण सम्बन्धी मापदण्डको आवश्यकता महसुस भई रहेकै परिस्थितिमा २०७२ साल वैशाख १२ गते आएको विनाशकारी भुकम्प र त्यसबाट भएको अपूर्णीय क्षति पश्चात नेपाल सरकारबाट "बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२" लागु गरियो ।

यस महानगरपालिकाबाट आफ्नो मापदण्ड तयार गरी नगरपरिषद्बाट स्वीकृत गरी लागु भएको नयाँ भवनहरुको निर्माण इजाजतको कामलाई नेपाल सरकारबाट लागु गरिएको आधारभूत मापदण्ड २०७२ अनुसार सुचारु गरियो र त्यस पश्चात उक्त बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ लाई आधार मानी यस वीरगञ्जको भौगोलिक अवस्था तथा स्थानीय परिस्थितिहरुलाई समेत मध्य नजर राख्दै यो बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन निर्माण इजाजत सम्बन्धी कार्यविधि तयार गरी मिति ०७२/१२/१९ गतेमा बसेको नगरपरिषद्को बैठकबाट स्वीकृत भए अनुसार लागु गरिएको हो ।

जनसंख्याको बढ्दो चाप र बढ्दो शहरीकरणको कारण बस्ती विकासको लागि जग्गा विकास कार्यक्रमहरु (प्लटिङ्ग व्यवसाय) ले गर्दा कृषि योग्य भुमि समेत मासिन्दै गएको कारण यस महानगरपालिका क्षेत्रभित्र ठूला तथा अग्ला भवनहरु निर्माण गर्ने उद्देश्य राखी यो मापदण्ड तैयार गरिएको हो ।

साथै भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन निर्माण इजाजत सम्बन्धी कार्यविधि २०७५ लाई थप परिमार्जित गर्नको लागि सोही मापदण्डको दफा २० बमोजिमको अधिकार प्रयोग गरि यो मापदण्ड लागू गरिएको हो ।

प्रमुख
वीरगंज महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

२. पारिभाषिक शब्दहरुः–

महानगरपालिका–

यस मापदण्डको प्रयोजनको लागि महानगरपालिका भन्नाले यस वीरगञ्ज महानगरपालिका जनाउँदछ ।

प्राविधिक समिति–

नगरपालिका प्रमुखको संयोजकत्वमा न.पा. शहरी तथा पूर्वाधार महाशाखा प्रमुख, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग प्रमुख, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरुको समितिलाई जनाउँदछ ।

जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)–

भवनको जमिन तल्लाको क्षेत्रफल र घर बन्ने घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणन गरी आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

सडक क्षेत्राधिकार (Right of Way)–

ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको कुल चौडाइलाई जनाउँछ ।

सेट बैक (Set Back)–

कुनै जग्गामा घर निर्माण गर्दा सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट घर निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम परिधिलाई जनाउँदछ ।

किनारा मार्जिन (Side Margin)–

कुनै जग्गामा घर निर्माण गर्न सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक तर्फ बाहेकको साँध सिमानाबाट घर निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम परिधिलाई जनाउँदछ ।

माटो परिक्षण

शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया/विधिलाई जनाउँदछ ।

आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधारहरु

आधारभूत सार्वजनिक र पूर्वाधारहरु भन्नाले ढल, खानेपानी विजुली इत्यादि सम्बन्धी सुविधाहरुलाई जनाउँदछ ।

खुल्ला क्षेत्र (Open Space)–

भन्नाले बस्ती विकास गरिने क्षेत्रमा जग्गाभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधारहरु विस्तार गर्ने बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गराएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

भवनको वर्गीकरणः–

"क" वर्गको भवन–भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई अन्तराष्ट्रिय स्तरको भवन निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछछ ।

प्रमुख
वीरगंज महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

"ख" वर्गको भवन–भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुई तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तल्ला भन्दा अग्ला वा structural span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

"ग" वर्गका भवन–भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुई तल्लाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म, उचाई ३ तल्ला सम्म र structural span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

"घ" वर्गका भवन–भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका क, ख र ग वर्गमा नपरेको ईंटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरि निर्माण भएका अधिकतम दुईतल्ले भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

आर्किटेक्चर/इन्जिनियर

आर्किटेक्चर/इन्जिनियर भन्नाले इन्जिनियरीङ्ग परिषद्‌मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न यस महानगरपालिकाबाट समेत व्यवसाय अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँछ ।

टाँसिएको भवन (Attached Building)–

जग्गाको साध सिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाइएको भवनलाई जनाउँदछ ।

जोडिएको भवन (Joined Building)–

भन्नाले बेग्ला बेग्लै स्वामित्व भएका एक आपसमा भार बहन अंगहरु (Column/Wall) संयुक्त रुपमा निर्माण भएका वा हुने भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भवन–

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

संस्थागत भवन:

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

व्यापारिक भवन:–

व्यापारिक प्रयोजनमा रहने घरलाई जनाउँदछ ।

मिश्रित भवन:–

जमिन तल्ला मात्र व्यापारिक प्रयोजनमा तथा अन्य तल्ला आवासीय प्रयोजनमा रहने घर जनाउँदछ ।

३. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु:

(क) नक्सा डिजाईन गर्न नपाउने:– यस महानगरपालिकाका प्राविधिक कर्मचारी आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा, नक्सा बनाउने कार्यमा प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष, रुपमा संलग्न हुन पाउने छैन् ।

प्रमुख
बीरगंज महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

(ख) भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति:– भवन ऐन २०५५ को दफा ५ अनुसार क र ख वर्गको भवनहरुको ढाँचा, नक्सा स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षणको लागि आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरुन्जेल क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाण पत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

(ग) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने:– भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरि नकसा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनि निर्माण काममा संलग्न प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्नो प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई कानून बमोजिम कारवाही गरिनेछ ।

(घ) आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग:– पूर्ण वा आंशिक रुपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनहरुमा मात्र आधारभूत सार्वजनक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गरिनेछ ।

स्थानीय निकायको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्ने छैनन् ।

(ङ) भवन निर्माणको अनुमति दिने:– भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डि.पि.सि. सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त मापदण्ड अनुसार डि.पि.सी. (प्लीन्थ) सम्म निर्माण भएमा मात्र माथिको निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

(च) 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 कर्मचारी व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

(छ) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाईने:– सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिंदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनुपर्नेछ ।

४. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:–

(क) निर्माण अनुमति नलिई निर्माण भएका ५ तल्ला भन्दा कम उचाइको भवनले स्थानीय निकायद्वारा लागू गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुशरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा निर्माण मापदण्ड लागू भए पश्चात निश्चित समयसिमा दिई नक्सा पास गर्न आव्हान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा तोकेको प्रक्रिया पुऱ्याई नक्सा पास गरिदिइनेछ । सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेको भवनहरु स्थानीय निकायले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

(ख) निर्माण भइसकेका ५ तल्ला भन्दा अग्ला भवनहरुलाई माथि प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नक्सा पास गरिनेछ ।

Scanned with CamScanner

(ग) यस महानगरपालिकामा गाँभिएका थप वडाहरुको हकमा मापदण्ड लागू हुनु पूर्व निर्माण भइसकेका घरहरु तत्कालिन मापदण्डलाई पुरा गर्ने किसिमले बनेको भए नियमित प्रमाणपत्र तथा भवन संहिता एवं मापदण्ड अनुरुप निर्माण नभए पनि बस्न जोखिम नहुने भएमा अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र दिइनेछ।

५. सार्वजनिक क्षेत्रअधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने:–

प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा स्थानीय विकास अधिकारी, प्रहरी प्रमुख, शहरी विकास कार्यालय प्रमुख, नगर प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोको प्रमुख, जिल्ला प्रविधिक कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरि सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गाभित्र बनेका संरचनाहरु हटाइनेछ।

६. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:–

नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण र समुचित व्यवस्थापन गर्नेछ। सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रीपरिषद्) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन्।

७. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत निर्माण मापदण्डहरु:–

७.१ मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनाको लागि कसैले संधियारको मन्जुरीमा पेश गरेको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन्। मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न स्वत: खारेज हुनेछ।

७.२ निर्माण सम्पन प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन्। तर व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ।

७.३ भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ। स्वीकृति बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट वन्चित गर्न सम्बन्धित निकायहरुलाई लेखि पठाउने छ।

७.४ **(क)** जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक भवन, क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ५ तल्लाभन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसारमाटो परीक्षण गर्नुपर्नेछ। खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरि निषेध गरेको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन्। स्थानीय निकायले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र ५ तल्ला भन्दा अग्लो संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्नेछ।

(ख) "ख" वर्गका ५ तल्लासम्मका भवन निर्माण गर्न राष्ट्रिय भवन संहिता तथा स्थानीय निकायद्वारा लागु गरिएको मापदण्ड बमोजिम रहेको अवस्थामा भवन निर्माण इजाजत प्रदान गरिने छ।

७.५ **जग्गा उपभोग प्रतिशत (Ground Coverage)–**

क. आवासिय भवन निर्माण गर्न ७०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ।.

प्रमुख
महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

ख. सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरुको निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०% भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइने छ।

ग. मूल सडक, बाईपास सडक, इनर बाईपास सडक, घण्टाघर लिंक सडक, २ नं. र ३ नं. सडक, घण्टाघर देखि रानीघाट सम्मको सडक, विर्ता चौकदेखि दक्षिण विर्ता मन्दिरसम्मको सडक, भानुचौक देखि पूर्व नेशनल मेडिकल जाने सडक, पदमरोड तथा आदर्शनगर क्षेत्र जस्ता व्यापारिक गतिविधि हुने क्षेत्रहरुमा व्यापारिक भवनहरुको निर्माण अनुमति दिंदा जग्गाको उपयोग प्रतिशत ८०% सम्म दिइनेछ तर त्यस्ता भवनहरुको स्वीकृति दिंदा पर्याप्त पार्किङ्गको व्यवस्था हुनुपर्नेछ।

७.६ भुई क्षेत्रको अनुपात (**Floor Area Ration: FAR**)–

प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपरिषद्बाट स्वीकृत भई FAR निम्न वमोजिम लागु गरिएको छ।

सि.नं.	भवनको किसिम	Ground coverage	FAR
	संस्थागत भवन	५०%	३.०
१.	स्कुल र कलेज		
२.	होस्टेल		
३.	तालिम केन्द्र आदि		
	आवासीय भवन	७०%	४.५
१.	भवन सबै		
	व्यापारिक भवन	८०%	४.५
१.	होटल		
२.	हस्पीटल		
३.	नर्सिङ्ग होम		
४.	बैंक		
५.	अर्पाटमेन्ट		
६.	डिपार्टमेन्टल स्टोर		
७.	प्राइभेट अफिस		
८.	अन्य व्यापारिक भवन		

नोटः ५ तल्ला भन्दा अग्लो भवनहरुमा अनिवार्य थपमा लिफ्टको व्यवस्था हुनुपर्नेछ।

प्रमुख
वीरगंज महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

७.७ स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right Of Way: ROW)–

(क) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३.५ मी. कायम गर्नु पर्दछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा सडक तर्फको न्यूनतम सेडब्याक १.५ मि. कायम गरिनेछ ।

(ख) यो मापदण्ड लागु हुन अगावै कायम रहेको र स्वीकृति प्राप्त गरि भवनहरु निर्माण भइसकेको ५० मिटरभन्दा छोटो बाटोको क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

(ग) स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखाबाट २ मिटर कायम गरिनेछ ।

(घ) कुनैपनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ११ फिट ५ इन्च कायम गरिनेछ ।

७.८ भवनको उचाईं, सेटब्याकको अनुपात र साइड मार्जिन:

(अ) आवासीय भवन (Residential Building)–

(क) ५ तल्ला सम्मको अग्ला घरहरुमा न्यूनतम सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक तर्फको सेट ब्याक ५ फिट र संधियारतर्फ झ्याल ढोका राख्नु परेमा न्यूनतम ३ फिट छाड्नु पर्नेछ ।

(ख) ५ तल्ला भन्दा अग्ला भवनहरुमा न्यूनतम सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक तर्फको सेट ब्याक ५ फिट र संधियारतर्फ साईड मार्जिन ६ फिट छाडी मात्र निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

(आ) व्यवसायिक भवन (Commercial Building)–

(क) ५ तल्लासम्मको अग्ला भवनहरुको हकमा माथि उल्लेखित (अ) को (क) बमोजिम हुनेछ ।

(ख) ५ तल्ला भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माथि उल्लेखित (अ) को (ख) बमोजिम हुनेछ ।

(इ) अर्पाटमेन्ट भवन (Apartment Building)–

(क) ५ तल्ला सम्मको Apartment Building को लागि सडकको चौडाई न्यूनतम २० फिट हुनुपर्ने छ र सडक तर्फको सेट ब्याक २० फिट तथा साइड मार्जिन (संधियार तर्फ) १५ फिट हुनुपर्नेछ ।

(ख) ५ तल्ला माथिको Aprtment Building को हकमा सडकको चौडाई न्यूनतम २५ फिट हुनुपर्नेछ र सडक तर्फको सेट ब्याक २० फिट तथा संधियार तर्फ साइड मार्जिन १६ फिट हुनुपर्ने छ ।

(ग) Apartment Building को हकमा अधिकतम जमिन तल्ला देखि १४ तल्लासम्म वा ४५ मिटर भन्दा बढी उचाई हुने गरि निर्माण ईजाजत दिइने छैन् ।

(ई) मूल–सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईंमा सडकको दुवैतर्फको सेटब्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको ४ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरि स्वीकृति दिइनेछैन् ।

७.९ सार्वजनिक भवन/संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धी निकाय– (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलच्चित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरुलाई स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्वीकृति कारवाही अगाडि बढाइनेछ । [illegible]

Scanned with CamScanner

संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय निकायले निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

७.१० सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया ४ फिट अग्लो गारो र सो माथि २ फिट अग्लो जाली राख्ने गरि दिइनेछ । २ फिट भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा मात्र यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिनेछ ।

७.११ न्यूनतम एक तल्लाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनहरुलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, बिजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिस दिइनेछ ।

७.१२ भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरि राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरि खुड्किला, र्‍याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन् ।

७.१३ एक मिटरभन्दा लामो छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाईन पेश नभएको "ग" वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन् ।

७.१४ क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिंदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नुपर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्के प्राविधिक मार्फत निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

७.१५ शहरको स्वरुपमा नकारात्मक असर पर्ने भनि प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनैपनि भवनमा होर्डिङ्ग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइने छैन् साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र त्यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

७.१६ Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन् ।

७.१७ स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

७.१८ सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरि कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन् ।

८. जग्गा विकासको लागि प्लटिङ्ग अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था:

८.१

(क) अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा प्लटिङ्ग गर्न नहुने:

प्रमुख
...गंज महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

कुनैपनि व्यक्ति वा निकायले नगरपालिका क्षेत्रका हकमा नगरपालिकासंग अनुमति नलिई आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि एकीकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गरी घडेरीहरुको विक्री वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाउने छैन् ।

(ख) नगरपालिका क्षेत्रभित्र आवासीय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्न नगरपालिकामा सूचिकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि नगरपालिका कार्यालय समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

(ग) दरखास्त साथ खुलाउनु पर्ने विषयहरु:

यस बमोजिम पेश हुने दरखास्त साथ प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ्ग डिजाइन नक्सा जसमा मुख्य सम्पर्क मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान र सडकको चौडाई, घडेरीहरुको क्षेत्रफल र संख्या, खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान, खानेपानी, ढल निकास, विजुली, टेलिफोन आधारभूत सेवा सुविधा सम्बन्धी योजना र हालका अवस्था जस्ता विषयहरु स्पष्ट रुपमा खुलेको हुनुपर्ने छ ।

(घ) हक भोगको निस्सा र अन्य लिखत पेश गर्नुपर्नेछ ।

यस बमोजिम अनुमतिका लागि नगरपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्ने जग्गाको हकभोगको निस्सा (व्यक्तिको हकमा जग्गा धनी प्रमाण पत्र तथा नागरिकताको प्रमाण पत्र, संघसंस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाण पत्र जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण) संलग्न राख्नु पर्नेछ ।

(ङ) प्लटको न्यूनतम मोहडा र क्षेत्रफल प्लट अनुमतिको लागि गठित सिफारिश समितिले सिफारिस गरे बमोजिम हुनेछ ।

८.२ जाँचबुझ गर्न सक्ने:

प्लट अनुमतिका लागि १ विगहा वा सोभन्दा माथिका हकमा दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्त उपर नेपाल सरकार बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डले निर्धारण गरेका मापदण्डहरु पालन, भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पुरा गर्न लगाई ७ दिनभित्र नगरपालिकाले देहाय बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

(क) प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमबाट संधियार कसैलाई पिरमर्का पर्ने भए आफूलाई परेको पिरमार्काको पुर्ण विवरण खुलाई ७ दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनि सम्बन्धित संधियारहरुले देखिने स्थानहरुमा सुचना टाँस गर्ने ।

(ख) खण्ड (क) बमोजिमको सूचनामा उल्लेखित म्याद नाघेको ३ दिनभित्र नगरपालिकाले अमिन सहितको प्राविधिक टोली खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गर्न मिल्ने वा नमिल्ने कुराको जाँच गरि प्रतिवेदन दिन लगाउने ।

(ग) प्रस्तावित क्षेत्र भू–उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशील वा जोखिमयुक्त क्षेत्र भन्ने लागेमा नगरपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रका विज्ञहरु समेत रहेको समिति वा कार्यको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझाव लिने ।

प्रमुख
वीरगंज महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

वीरगंज महानगरपालिका नगरकार्यपालिकाको कार्यालय वीरगंज, पर्सा (नेपाल)

८.३ अनुमति सम्बन्धी विशेष व्यवस्था:

(क) यस निर्देशिका बमोजिम प्लट अनुमतिका लागि नगर प्रमुख समक्ष सिफारिस गर्न निम्न बमोजिमको एक सिफारिस समिति रहनेछ ।

संयोजक – बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण शाखा प्रमुख

सदस्य – नापी शाखा अधिकृत

सदस्य – भवन शाखा अधिकृत

सदस्य सचिव – नक्सा शाखाको प्राविधिक अधिकृत

(ख) समितिले यस निर्देशिका बमोजिम कुनै उजुरी परेको अवस्था भए सो सम्बन्धमा प्राविधिक टोलीले दिएको प्रतिवेदन र गठन भएको कार्यदलले दिएको सुझाव प्रतिवेदन समेत अध्ययन विश्लेषण गरी दिएको राय सिफारिसका आधारमा नगर प्रमुखले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रमको लागि अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

८.४ जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन वा परामर्शदाताहरु सूचीकृत हुनुपर्ने:

यस निर्देशिका बमोजिम वीरगञ्ज नगर क्षेत्र वा क्षेत्रसंग सीमा जोडिएको न.पा. भित्र व्यवसायिक रुपमा जग्गा विकास (प्लटिङ्ग) कार्यक्रम संचालन गर्न चाहने व्यवसायिक फर्म, संघसंस्था वा परामर्शदाताहरु वीरगञ्ज महानगरपालिका वा सम्बन्धित निकायमा अनिवार्य रुपमा सूचीकृत हुनुपर्नेछ ।

८.५ प्लटिङ्ग अनुमति तथा अन्य प्रक्रियाको लागि महानगरपालिका कार्यालयले तोके बमोजिमको शुल्क तिर्नुपर्ने छ ।

९. विविध:

९.१ नापीनक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन् ।

९.२ प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्यांक अनिवार्य रुपमा राख्ने गरि मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

९.३ प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदि मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन् ।

९.४ संस्थागत भवन, सभा–सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सापासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

९.५ छतको पानीलाई व्यवस्थित तरिकाले पाइपद्वारा ढलमा खसाल्नु पर्नेछ ।

९.६ निर्माण सामग्री:

भवन निर्माण कार्यसंग सम्बन्धित कुनैपनि निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर मानिस तथा सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा पुऱ्याउन पाइने छैन् । विशेष परिस्थिति परी निर्माण सामग्री सडकमा नै राख्नु पर्ने भएमा नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिनुपर्नेछ । यसमा नगरपालिकाले आवश्यक शुल्क तथा जरिवानाको व्यवस्था गर्न सक्नेछ ।

प्रमुख
वीरगंज महानगरपालिका

९.७ भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

Scanned with CamScanner

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी आफूले प्राप्त गरे निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी रा पर्नेछ ।

९.८ अतिरिक्त प्रावधानहरु:

(क) नगरपालिकामा पेश हुने नक्साहरु नगरपालिकाबाट स्वीकृत प्राप्त प्राविधिक वा कन्सल्टिङ्ग फर्मद्व तयार भएको हुनुपर्नेछ ।

(ख) पाँच तल्ला भन्दा बढीको भवनहरु तथा नगरपालिकाले आवश्यक छ भनि तोकेको भवनहरु निर्माण लागि स्वीकृत लिन स्ट्रक्चरल डिजाइनको साथसाथै भूकम्पको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित डिजाइन आगलागीबाट बचावटको प्रावधान गरिएको हुनुपर्दछ ।

(ग) स्ट्रक्चरल डिजाइनको नक्सा पेश गरी सिफारिस गरिएको अवस्थामा स्ट्रक्चरल डिजाइनकर्ताले सो जिम्मेवारी लिनुपर्दछ ।

९.९ वेसमेन्ट सम्बन्धी व्यवस्था:

निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र वेसमेन्ट बनाउन पाइनेछ ।

–सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य वस्तुहरु स्टोर गर्नको निमित्त ।

–भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयरकन्डिशन जेनरेटर वा अन्य मेशीन वा यन्त्रहरुको निमित्त ।

–पार्किङ्गको निमित्त ।

–नगरपालिकाले तोकेको अन्य प्रयोगको निमित्त ।

–वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट निर्माणको लागि भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको ला नगपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।

आवासीय प्रयोजन बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट सहितको नक्सा पासको हकमा पुरा शहरी क्षेत्रमा जमिन मुनि एकतल्लासम्म मात्र बेसमेन्ट निर्माण गर्न पाइने यसरी निर्माण गर्ने भएमा संधिय तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ६ फिट र सडक तर्फ ८ फिट छाड्नु पर्नेछ । यसरी सेटब्याक छाडेर निर्माण ग पनि समुचित सुरक्षा अपनाउनु पर्नेछ, साँध संधियार तर्फ कुनै प्रकारको हानि नोक्सानी हुन गएमा सो क्षतिपूर्ति स्वयं निर्माणकर्ताले व्यहोर्नु पर्नेछ । आवश्यक Damp Proofing र Drainage को उचि व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

९.१० पुरानो घरमा तल्ला थप सम्बन्धी व्यवस्था:

यस मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडि न.पा.ले तोके बमोजिम त्यसबेलाको मापदण्ड पालना गरी आवश्यक परेको वखत भत्काउने शर्तनामा नभएको) स्वीकृत लिएका घरहरुको तल्ला थप गनुपरे त्यस बेलाको विद्यमान मापदण्ड अनुसार नै तल्ला थपको लागि स्वीकृति दिने तर भत्काई न वनाउँदाको अवस्थामा भने वर्तमान मापदण्डले निर्देशन गरे अनुसार नै हुनु पर्नेछ ।

प्रमुख
महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

९.११ मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालना नगरी बनेको कुनैपनि भवनलाई नगरपालिकाले पूर्ण व आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारण मापदण्ड विपरित निर्माण भएको कुनै भवन नगरपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउ परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामिकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

९.१२ यस मापदण्डले तोकिएको कुराहरु यसै बमोजिम र यसले नतोकेका कुराहरु नेपाल सरकारले स्वीकृ गरेको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७ अनुसार हुनेछ ।

९.१३ सडक तर्फ छोडेको सेडब्याकमा सिंढी, र्‍याम्प, चापाकल तथा कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाइ छैन् ।

९.१४ पहिलो तल्ला तथा सोभन्दा माथिल्लो तल्लाको छानामा सेट ब्याकमा बढीमा ३ फिट सम्मको बाल्कोन मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

९.१५ संस्थाको नाममा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल ५०० (पाँच सय) वर्ग मिटरभन्दा कम भएमा संस्थाव निर्णय बमोजिम आवासीय प्रयोजनको भवन निर्माण मापदण्ड लागु हुनेछ । उक्त भवन संस्थागत व आवासीय प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइनेछ । तर यो व्यवस्था बमोजिम विद्यालय र अस्पतालको हकम सम्बन्धित मन्त्रालयबाट तोकिएको मापदण्ड अनुसार लागु हुनेछ ।

९.१६ पोर्टिको माथिल्लो तल्लाको सिंढी घर, जमिन तल्लाको पार्किङ्ग र एट्रियमलाई फ्लोर एरिया रेसिय (FAR) तथा कभरेजमा गणना गरिने छैन् । एट्रियमलाई छाना राखी छाएको खण्डमा भुईतल्ला सर नक्सा पास दस्तुर लाग्नेछ ।

९.१७ पार्किङ्ग प्रयोजनको लागि मात्र उपयोग हुने गरी निर्माण हुने खुल्ला प्रकारको बहुतल्ले पार्किङ्ग भव निर्माण स्वीकृति दिंदा नियमानुसार सेट ब्याक छोडी बाँकी जग्गाको क्षेत्र ओगटी निर्माण अनुमति दि सकिनेछ ।

९.१८ २०७४ साल पछाडि भवन निर्माणका लागि इजाजत पाएका र नयाँ मापदण्ड अनुसार सेटब्याक छोडेव नाला बाहेकको जग्गामा कम्तीमा २ वटा बिरुवा लगाउने तथा नेपाल सरकार, प्रदेश सरकार, वीरगञ्ज महानगरपालिकाले आवश्यक परेको समयमा भत्काउने शर्तमा सरसफाई तथा सुरक्षाका लागि बढीम ४ फिट सम्म अस्थायी रुपमा कम्पाउण्ड वाल लगाउन सकिनेछ ।

९.१९ आवासीय प्रयोजनको भवन भाडामा लगाउँदा आवासीय प्रयोजनमा नै लगाउनुपर्नेः सरकारी तथा अ सरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय आदिले आवासीय प्रयोजनका भवनहरु आवासी प्रयोजनको लागि मात्र भाडामा लिन पाउने छन् ।

९.२० मञ्जुरीनामा सम्बन्धी व्यवस्थाः मापदण्ड पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि संधियारको मञ्जुरीनामाव आधारमा भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइने छैन् । तर मापदण्ड पुऱ्याउनव लागि भवन स्वामित्वकर्ताले जोडिएको कित्ताको थप जग्गा खरिद गरी सोही भवन भएको जग्गाम समावेश गरेमा भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न दिइनेछ । यसरी निर्माण अनुमति वा भव निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिइसकेपछि एकमुष्ट कित्तालाई कित्ताकाट वा खाली कित्ता बेचबिखन ग वीरगञ्ज महानगरपालिकाको प्राविधिकबाट स्थलगत जाँच गराई स्वीकृत मापदण्ड कायम रहनेग कित्ताकाट वा खाली कित्ता बेचबिखन गर्न सकिनेछ । स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट

Scanned with CamScanner

बेचबिखन गरेमा सो भवनको इजाजत पत्र वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नक्सा स्वीकृत गर्ने पदाधिकारी भन्दा एक तह माथिको पदाधिकारीबाट निर्णय भई खारेज हुने छ ।

९.२१ भवन इजाजतको लागि पेश हुने डिजाइन र ड्इङमा Septic Tank, Burnable & non Burnable Bin एवं तिनतल्ला भन्दा माथिको सबै घरमा Rainwater harvesting को लागि उचित व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ ।

९.२२ Green House Friendly Building बनाउने इच्छा देखाएमा लाग्ने नक्सा पास दस्तुरमा ५०% छुट दिइनेछ ।

९.२३ यस मापदण्डमा उल्लेखित व्यवस्था बाहेक अन्य व्यवस्था निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०६४, बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ अनुसार हुनेछ ।

९.२४ निर्माण सम्पन्न वा तल्ला थप स्वीकृतिको लागि पेश हुन आउने तत्कालिन मापदण्ड अनुसार बनेका भवनहरुको हकमा स्वीकृति दिनु पुर्व भवनसंहिता अनुसारको निर्माण कार्य चेकजाँच गरिनेछ ।

९.२५ स्थानीय सरकार संचालन एनेको दफा ३८ मा व्यवस्था भएको बाहेक Commercial Buildings, Housing Complex, Appartments जस्ता ठूला परियोजनाको हकमा तोकिएको म्याद भित्र निर्माण सम्पन्न गर्न नसकिएमा म्याद सकिनु अगावै म्याद थप माग भएमा दोश्रो पटक म्याद थप गर्नु परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पहिले लागेको दस्तुरको दश प्रतिशत दस्तुर लिई थप दुई वर्षको लागि भवन निर्माण गर्ने म्याद थप गरि दिन सक्नेछ ।

९.२६ यो मापदण्डले तोकेको भन्दा बढी निर्माण कार्य भएको भए सो संरचना वीरगञ्ज महानगरपालिकाले आदेश दिएका बखत भत्काउने र थप निर्माण कार्य नगर्ने व्यहोराको सनाखत गरी त्यस्तो संरचनाको लगत अभिलेखीकरण मात्र गरिनेछ ।

९.२७ साविकका गा.वि.स.हरुबाट भवन इजाजत प्राप्त गरि बनाइएका भवनहरुको हकमा इजाजत प्रमाण पेश भएमा सम्पन्नता शुल्क लिई त्यस्तो संरचनाको पनि लगत अभिलेखिकरण गरिनेछ ।

९.२८ निर्मित भवन, तल्ला थप गर्ने भवन, नयाँ निर्माण गरिने भवन तथा संरचना इत्यादिको नक्सा पास, निर्माण सम्पन्न तथा अभिलेखीकरण कारवाहीको लागि वीरगञ्ज महानगरपालिका नगर कार्यालयबाट जारी भएको कार्यविधि अनुसार गरी कार्यान्वयन गरिनेछ ।

९.२९ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गर्दा मापदण्ड र भवन संहिता अनुसार निर्माण भएका भवनहरुलाई मापदण्ड र भवन संहिता अनुकूल भएको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी गरिनेछ ।

९.३० यस मापदण्डमा उल्लेखित कुराहरुलाई थप प्रष्टता गर्नुपर्ने वा कुनै प्रकारको बाधा अडकाउ फुकाउनु पर्ने भए नगरकार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरी बाधा अड्काउ फुकाउ गर्न सकिनेछ ।

९.३१ सिंगहा, सिर्सिया, तिलाबे आदि नदि किनारमा भवन निर्माण गर्दा नदि केन्द्र रेखाबाट ३० मि. छाडि निर्माण कार्य गर्न दिइनेछ ।

९.३२ वीरगञ्ज महानगरपालिका क्षेत्रभित्रको बढ्दो सहरीकरण तथा जनघनत्वलाई मध्यनजर गर्दै वीरगञ्ज महानगरपाकिले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरुको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्को दृष्टिले जोखिमयुक्त भवनहरुलाई प्रबलिकरण गर्ने, प्रबलिकरण गर्न नसकिने भवनहरुको पहिचान गरि भत्काउन आदेश दिनेछ ।

Scanned with CamScanner

९.३३ यस महानगरपालिकाबाट व्यवसाय प्रमाण पत्र लिई भवन निर्माणका लागि नक्सा बनाउन इजाजत लिएका सब इन्जिनियर, इन्जिनियर, कन्सेल्टेन्टहरुबाट स्वीकृत मापदण्डमा आधारित रही घर नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ । स्वीकृत मापदण्ड विपरित नक्सा बनाई पेश गरेमा पहिलो पल्टलाई सफाईको मौका दिई सचेत गराइनेछ । पुनः त्यस्तै गल्ती दोहऱ्याई घर नक्सा पेश गरेमा बिना सूचना कालो सूचीमा राखिने छ ।

प्रमुख
वीरगंज महानगरपालिका

भवन निर्माण इजाजत सम्बन्धी कार्यविधिः

१ **दरखास्त साथ पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरु**

(क) दरखास्त साथ प्रस्तावित घरको हरेक फ्लोरहरुको प्लान, साईट प्लान, चारै तर्फको एलिभेशन लोकेशन प्लान, भवनको अधिकतम उचाईको सेक्सन स्ट्रक्चरल डिटेल/डिजाईन आदिको नक्सा तोकि बमोजिम पेश गर्नु पर्नेछ।

(ख) प्लान, मोहडा (Elevetion) र सेक्शन १:१०० वा १:५० को स्केलमा तयार गरेको हुनु पर्ने छ साइट प्लान १.५ कठ्ठा सम्मको क्षेत्रफलको लागि १:२००, ३ कठ्ठा सम्मको लागि १:४०० तथा सो भन्दा माथिको लागि १:८०० को स्केलमा पेश गर्नुपर्नेछ।

(ग) दरखास्त साथ भवनको नक्सा २ (दुई) थान पेश गर्नु पर्नेछ।

(घ) नक्सामा सेप्टीक टैंकको Position/Dimention प्रष्ट रुपमा देखाउनु पर्नेछ।

(ङ) निर्माण स्थलमा स्वीकृत नक्सा अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ र साईटमा जुनसुकै वेला मांग भएको बखत पेश गर्नु पर्नेछ।

२ **घर नक्सा पास प्रक्रियाको लागि निवेदकले निवेदन फारम साथ पेश गर्नु पर्ने कागजातहरुः**

क. जग्गाधनी प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि।

ख. जग्गाधनीको नागरिकताको प्रतिलिपि।

ग. अद्यावधिक चौहदी प्रमाणित प्रमाण पत्र।

घ. एकिकृत सम्पत्तिकर तिरेको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि।

ङ. जग्गाको प्रमाणित ब्लु प्रिन्ट नक्सा/फाईल नक्सा सक्कल प्रति (कित्ता नं. र बाटो प्रष्ट हुनु पर्ने)।

च. प्रमाणित ट्रेस नक्सा सक्कल प्रति।

छ. बाटो प्रष्ट गर्न आवश्यक भएमा प्लट रजिष्टर र फिल्डबुक।

ज. रजिष्ट्रेशन, (राजिनामा, बकसपत्र वा अंशवण्डा)।

झ. व्यक्तिगत बाटोको हकमा सहमति पत्र।

ञ. निवेदन पुस्तक अनुसार आवश्यक प्रति निवेदकको हालसालै खिचेको फोटो।

ट. निवेदक आफै उपस्थित हुन नसकेमा वारिसनामा र वारिसको नागरिकता।

ठ. विद्यालय, नर्सिङ्गहोम, अस्पताल जस्ता भवनहरुको हकमा सम्बन्धित निकायको सिफारिस पत्र।

यसरी निवेदकले उपरोक्त कागजात नक्सा निवेदन पुस्तिका साथ संलग्न गरी पेश गर्नु पर्नेछ।

३ भवन निर्माण इजाजतको लागि नक्सा निवेदन पुस्तिकामा भएको विवरण भरि प्रस्तावित घरको य कार्यालयबाट स्वीकृति लिएका प्राविधिकबाट माथि उल्लेख भए अनुसारको नक्सा तैयार गराई तोकि बमोजिम पेश गर्नुपर्नेछ।

Scanned with CamScanner

४ यस कार्यालयबाट पूर्व स्वीकृति लिएका प्राविधिकबाट तैयार गरिएको घर नक्साको जम्मै प्रति प्राविधिकको साथै जग्गाधनीको हस्ताक्षर भएको हुनु पर्नेछ।

५ नक्सा निवेदन पुस्तिकामा डिजाईन गर्ने तथा सुपरिक्षेण गर्ने प्राविधिकको रीतपूर्वकको हस्ताक्ष हुनुपर्नेछ।

६ निवेदकले हाल बनाइने र भविष्यमा निर्माण गर्ने तल्ला संख्या अनिवार्य रुपले उल्लेखित गर्नु पर्नेछ।

७ रितपूर्वकको पेश हुन आएको नक्सा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन आचार संहिता अनुरुप भ नभएको चेक गरी सबै रित पूर्वक भएमा आवश्यक प्रक्रियाको लागि दर्ता गरिनेछ।

८ नक्सा दर्ता भएपछि तारिख पर्चा खडा गरी निवेदकलाई मिति तोकी कार्यालयमा सम्पर्क गर्न बोलाइ छ र निज निवेदकको चौहदी बमोजिम प्रत्येक संधियार र सरोकारवालाको नाममा कुनै किसिम पिरमार्का या उजुर वाजुर गर्नुपर्ने भएमा १५ दिनभित्र यस कार्यालयमा सम्पर्क गर्ने व्यहोरा जन सूचना पठाइने छ।

९ यसरी १५ दिनभित्र कुनै किसिमको उजुर नपरेको खण्डमा अर्को ७ सात दिनभित्र सर्जमिनको म्य तोकिने छ।

१० सर्जमिन हुने बारे सबै सरोकारवालाहरुलाई पत्रद्वारा सर्जमिनमा उपस्थित हुन जानकारी गराइनेछ।

११ सर्जमिनको अवस्थामा आफ्नो सिमाना प्रष्ट हुने गरि जमिन भन्दा माथि देखिने गरि किल्ला गाडिए हुनु पर्नेछ। जग्गाको सिमाना प्रष्ट नभए सर्जमिनको काम गर्न गराउन कार्यालय वाध्य हुने छैन्।

१२ सर्जमिन भएको ३५ दिन भित्र प्रक्रिया पुऱ्याई पेश भवनको नक्सा ३ तीन चरणमा पास गरिने व्यवर भएको छ।

(क) प्रथम चरणमा प्लिन्थलेभलसम्म निर्माण गर्न इजाजत प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ।

(ख) प्लिन्थ लेभलसम्मको काम पुरा भएको बारे निवेदकबाट जानकारी प्राप्त भएपछि यस कार्यालय प्राविधिकबाट चेक जांच गराई भवन आचार संहिता र मापदण्ड बमोजिम निर्माण भएको अवस्था सुपर स्ट्रक्चरको लागि दोस्रो चरणको भवन निर्माण इजाजत प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ।

(ग) स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माण कार्य तोकिएको समय अवधि भित्र पुरा भएको जानकारी प्राप्त भएप कार्यालयको प्राविधिकबाट चेक जाँच गराई भवन आचार संहिता तथा प्रचलित मापदण्ड बमोजि निर्माण सम्पन्न भएको अवस्थामा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिने छ।

१३ यस कार्यालयबाट नक्सा पासको लागि १५ दिने सूचना म्याद भित्र उजुर परेको खण्डमा दुवै पक्ष रोहबरमा समस्या समाधान गरि मात्र सर्जमिनको म्याद तोकिने छ।

१४ साविकमा पास भएको घर नक्साको परिधिभित्र रही अर्को तल्ला थप गर्न, कोठा थप गर्न, मोहडा थ तथा नयाँ निर्माण कार्य गर्नु परेमा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा इजाजत दिइनेछ।

१५ नापी नक्सा देखिने घरको सम्बन्धमा प्रस्तावित तल्ला थप घरको नक्सा सहित साविक घरको प्लान, चार किल्ला मोहडा, सबै भन्दा अग्लो भागको क्रश सेक्शन, साईट प्लान, लोकेशन प्ल समेतको नक्शा पेश गर्नु पर्नेछ।

प्रमुख
...गंज महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

१६ पुरानो घर भत्काई नयाँ घर बनाउनु परेमा पुरानो घरको चारैतिरको फोटोहरु संलग्न राखी उपरो प्रक्रिया पुऱ्याई निवेदन इजाजतको लागि पेश गर्नुपर्नेछ।

प्रमुख
वीरगंज महानगरपालिका

Scanned with CamScanner

पूर्व निर्मित घर–नक्सा अभिलेखिकरण गर्ने सम्बन्धी कार्यविधि:

यस महानगरपालिकामा समावेश भएका साविकका गाविसहरुमा पूर्व निर्मित पुरानो घरहरुको अभिले राख्नको लागि नगरसभाको सातौं अधिवेशनबाट पारित आर्थिक ऐन, २०७७ को बुंदा नं. (२४) नियः वा कार्यविधि बनाउन सक्ने उल्लेख भए बमोजिमको अधिकार प्रयोग गरि यो कार्यविधि तैयार पारिएव हो । उक्त गाविसका यस महानगरपालिकामा समावेश हुनु पूर्व वनेका पुरानो घरधनीहरुलाई महानगरी अनुभूति प्रदान गर्न र छिटोछरितो नियमित तथा अभिलेखिकरण प्रक्रिया गर्न गराउन यो कार्यविः अपनाइएको हो ।

यस महानगरपालिका भित्र समावेश हुनु पूर्व निर्माण भइसकेका वडा नं. १७ देखि वडा नं. ३२ सम्मव भवनहरुको हकमा मात्र यो लागु हुनेछ । यसका लागि निम्न बमोजिमको कार्यविधि अपनाइनेछ ।

१ **दरखास्त साथ पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरु:**

क) दरखास्त साथ प्रस्तावित घरको हरेक फ्लोरहरुको प्लान, साइट ढलान, लोकेशन प्लान, सेक्शन आदिकं नक्सा तोकिए बमोजिम पेश गर्नुपर्नेछ ।

ख) प्लान, मोहडा (Elevation) र सेक्सन १:१०० वा १:५० को स्केलमा तयार गरेको हुनुपर्ने छ साइट प्लान १.५ कठ्ठा सम्मको क्षेत्रपलको १:२००, ३ कठ्ठासम्मको लागि १:४०० तथा सोभन्दा माथिकं लागि १:८०० को स्केलमा पेश गर्नुपर्नेछ ।

ग) दरखास्त साथ भवनको नक्सा २ (दुई) थान पेश गर्नु पर्नेछ ।

घ) नक्सामा सेप्टीक टैंकको Position/Dimention प्रष्ट रुपमा देउनु पर्नेछ ।

२ **घरनक्सा पास प्रक्रियाको लागि निवेदकले निवेदन फारम साथ पेश गर्नुपर्ने कागजातहरु:**

क) जग्गा धनी प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि

ख) जग्गा धनीको नागरिकताको प्रतिलिपि

ग) अद्यावधिक चौहदी प्रमाणित प्रमाण पत्र

घ) सम्पत्तिकर तिरेको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि

ङ) जग्गाको प्रमाणित ब्लु प्रिन्ट नक्सा/फाइल नक्सा सक्कल प्रति (कित्ता नं. र बाटो प्रष्ट हुनुपर्ने)

च) प्रमाणित ट्रेस नक्सा सक्कल प्रति

छ) बाटो प्रष्ट गर्न आवश्यक भएमा प्लट रजिष्टर र फिल्डबुक

ज) रजिष्ट्रेशन (राजिनामा, बकसपत्र वा अंशबण्डा)

झ) व्यक्तिगत बाटोको हकमा सहमति पत्र

ञ) निवेदन पुस्तिका अनुसार आवश्यक प्रति निवेदकको हालसालै खिचेको फोटो

ट) निवेदक आफै उपस्थित हुन नसकेमा वारिसनामा र वारिसको नागरिकता यसरी निवेदकले उपरोक्त कागजात नक्सा निवेदन पुस्तिका साथ संलग्न गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।

Scanned with CamScanner

३ पूर्व निर्मित भवनको नियमित वा अभिलेखिकरण इजाजतको लागि नक्सा निवेदन पुस्तिकामा भ विवरण भरी यस कार्यालयबाट स्वीकृत प्राप्त प्राविधिकबाट माथि उल्लेखित भए अनुसारको न तैयार गराई तोकिए बमोजिम पेश गर्नु पर्नेछ ।

४ यस कार्यालयबाट स्वीकृत प्राप्त प्राविधिकबाट तैयार गरिएको घर नक्साको जम्मै प्रतिमा प्राविधि सार्थ जग्गाधनीको हस्ताक्षर भएको हुनु पर्नेछ ।

५ रितपूर्वकको पेश हुन आएको नक्सा प्रचलित मापदण्ड र भवन आचार संहिता अनुरुप भए/नभ चेक गरी सबै रितपूर्वक भएमा आवश्यक प्रक्रियाको लागि दर्ता गरिनेछ ।

६ नक्सा दर्ता भएपछि तारिक पर्चा खडा गरी निवेदकलाई मिति तोकि कार्यालयमा सम्पर्क गर्न बोल छ र निज निवेदकको चौहदी बमोजिम प्रत्येक संधियार र सरोकारवालाको नाममा कुनै किसि पिरमर्का या उजुर बाजुर गर्नु पर्ने भएमा ३ दिनभित्र सम्बन्धित वडा कार्यालयमा सम्पर्क गर्ने व्य जनाई सूचना पठाइनेछ ।

७ यसरी ३ दिनभित्र कुनै किसिमको उजुरी नपरेको खण्डमा अर्को ३ दिनभित्र सर्जमिनको म्याद तो छ ।

८ सर्जमिन हुने बारे सबै सरोकारवालाहरुलाई पत्र मार्फत सर्जमिनमा उपस्थित हुन जानकारी गराइने

९ सर्जमिनको अवस्थामा आफ्नो सिमाना प्रष्ट हुने गरी जमिन भन्दा माथि देखिने गरी किल्ला गाडि हुनु पर्नेछ । जग्गाको सिमाना प्रष्ट नभए सर्जमिनको काम गर्न गराउन कार्यालय बाध्य हुने छैन् ।

१० सर्जमिन भएको ७ दिनभित्र प्रक्रिया पुऱ्याई पेश भवनको नक्सा मापदण्ड बमोजिम रहेको संरचन हकमा नियमित प्रमाणपत्र र मापदण्ड विपरित रहेको संरचनालाई अभिलेखिकरण गरिनेछ ।

११ अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र प्राप्त गरेका घरधनीको हकमा भविष्यमा पास भएको घर नक्साको परिधि रही अर्को तल्ला थप गर्न, कोठा थप गर्न , मोहडा थप्न तथा नयां निर्माण कार्य गर्नु परेमा विग मापदण्ड विपरित भएको संरचना जुन अभिलेखिकरण गरिएको हो सो संरचना हटाई/भत्काई पश्चात मात्र नयाँ इजाजत दिइनेछ । यो कार्यविधि वडा नं. १ देखि वडा नं. ३२ सम्मका भवनह हकमा लागु हुनेछ ।

प्रमुख
...गंज महानगरपालिका

Scanned with CamScanner