धरान नगरपालिका

सुनसरी

भवन इजाजत तथा नक्सा पास कार्यविधि २०६९

(२०६९/०९/२९ को नगर परिषदबाट स्वीकृत)

पृष्ठभुमि

धरान नगरपालिकामा वि.सं. २०१९ सालदेखि नै घर निर्माण गर्दा नक्सा पास गर्नु पर्ने प्रावधान भए तापनि प्रभाबकारी रुपमा लागू हुन सकेको थिएन । सोही सन्दर्भमा व्यवस्थित शहरीकरणका लागि र घरनक्सा पासको कामलाई व्यबस्थित गर्न धरान नगरपालिकाले “स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५” लागू भएपछि २०५६ सालमा “भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६” वनाएर कार्यान्वयनमा ल्याएको छ ।नेपालको सम्पूर्ण क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरुलाई भूकम्प प्रतिरोधात्मक प्रविधियुक्त, किफायती र भरपर्दो वनाउन सुरक्षित निर्माणका विभिन्न विषयहरु समाहित “राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०”को तर्जुमा भई तत्काल लागू गर्न मिति २०६०/९/२ मा नेपाल सरकारबाट निर्णय भई सम्बन्धित सबै निकायहरुलाई निर्देशन भइसकेको परिप्रेक्ष्यमा भवन निर्माणको लागि नक्सा पास गर्दा “भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६” का अतिरिक्त भवन निर्माण संहिता समेतलाई ध्यानमा राखी नक्सा स्वीकृत गर्ने व्यवस्थाको लागि मिति २०६४।०५।०५देखि “राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०” समेत लागू गरिसकेको छ । यसै सम्दर्भमा नक्सापास प्रकृयालाई अझ व्यवस्थित होस तथा सरोकारवाला सबैलाई सो विषयमा जानकारी होस भन्ने उद्देश्यले धरान नगरपालिकाले यो “घर नक्सापास सम्बन्धि कार्यविधी २०६९” बनाई मिति २०६९।०९।२९ गतेको नगर परिषदवाट स्वीकृत गरी लागू गरिएको छ ।

१) परिभाषा

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधीमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरुले निम्न लिखित अर्थ जनाउछन् ।

(क) “भवन” भन्नाले आवासीय औद्योगिक, शितभण्डार, गोदामघर, सिनेमाघर, व्यापारिक भवन, कार्यालय, सभागृह वा अन्य कुनै प्रयोजनको लागि बनेको कुनै भौतिक संरचना संझनु पर्छ र यो शब्दले त्यस्तो संरचनाको कुनै भाग समेतलाई जनाउँछ ।

(ख) “भवननिर्माण” भन्नाले नयां वनाउने, पुरानो भत्काई पुनर्निर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकको भवनमा झ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान र उचाइ आदि थपघट गरी बनाउने वा सो सम्बन्धि अन्य कार्य संझनु पर्छ ।

(ग) “नक्सा” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धि सम्पूर्ण रेखाचित्र विवरण र अन्य कागजपत्र सझनुपर्छ ।

(छ) “निर्माण सुपरीवेक्षक” भन्नाले संम्वन्धित घर संरचना बनाउँदा सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिक संम्झनु पर्दछ ।

(ज) “तला” भन्नाले भवन वा निर्माणको भूँईहरु वा भूँईदेखि सिलिङ्बीचको भागलाई मानिनेछ ।

(झ) “प्लिन्थ एरिया” भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफललाई मानिनेछ ।

(ञ) “उपयोग (Occupancy)” भन्नाले कुन प्रयोजनको निमित्त निर्माण भएको हो जस्तैः आवास, व्यापारिक, शीतभण्डार, गोदामघर, संयुक्त आवासगृह, अस्पताल आदि सम्झनु पर्दछ ।

(ट) “उपयेाग परिवर्तन” भन्नाले एक उपयोग बाट अर्को उपयोग गर्ने संम्झनु पर्दछ ।

(ठ) “भवन निर्माणको उचाई”भन्नाले समतल छाना (Flat Roof) का हकमा जमीनको सालाखाला सतहबाट भवन वा भवन निर्माणको माथिल्लो सतह सम्मको उचाइ वा सम्बन्धित अधिकारीले तोकेबमोजिमको उचाइ मानिनेछ ।

(ड) “ऐन” भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ लाई सम्झनु पर्दछ ।

(ण) “नियमावली” भन्नाले स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली २०५६ (चौथो संशोधन २०६६) लाई सम्झनु पर्दछ ।

(त) “भवन संहिता” भन्नाले नेपाल राष्टिय भवन निर्माण संहिता २०६० लाई सम्झनु पर्दछ ।

(थ) "कार्यविधी" भन्नाले धरान नगरपालिका घरनक्सा पास कार्यविधी २०६९ लाई सम्झनु पर्दछ ।

(द) "भवन तथा योजना मापदण्ड" भन्नाले भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६ को दोश्रो संशोधन २०६९ लाई सम्झनु पर्दछ ।

२) भवनहरुको वर्गीकरण

नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० (Nepal National Building Code) तथा भवन (पहिलो संशोधन) ऐन २०६४ को आधारमा धरान नगरपालिका क्षेत्र भित्र बन्न सक्ने भवनहरुलाई निम्न उल्लेखित चार वर्गमा विभाजित गरिएका छन् ।

(क) **"क" वर्ग-इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट**(International State-of-the-Art) डिजाइन पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु

(ख) **"ख" वर्ग- प्रोफेशनली इञ्जिनियर्ड**(Professionally Engineered)डिजाइनः संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभूत प्रावधानहरुलाई अनुसरण गरी डिजाइन गरिएका भवनहरु

(ग) **"ग" वर्ग - म्यान्डेटरी रुल्स् अफ थम्ब**(Mandatory Rules of Thumb - MRT): न्यूनतम पालना गर्नैपर्ने प्रावधानहरुको प्रयोगबाट डिजाइन गरिएका सामान्यतया शहर बजारहरुमा चलन चल्तीमा रहेका जस्ता भवनहरु

(घ) **"घ" वर्ग- ग्रामीण भेकका घरहरुका लागि सुझाइएका निर्देशिका**(Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरिएका घरहरु

२.१ वर्गीकरण गरिएका भवनहरुको व्याख्या

(क) "क" वर्गका भवनहरु

संसारका विभिन्न विकसित मुलुक तथा हाम्रै मुलुकमा गरिएका भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि विशिष्ट अनुसन्धान अध्ययनबाट तर्जुमा भएका स्थापित विशिष्ट पद्धतिबाट डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धि उच्च प्रावधान भएका विकसित मुलुकहरुका भवन निर्माण संहिता (Building Code) हरुलाई अनुशरण गरी तर नेपालको भूकम्पीय विशेषता समेतलाई समेटी डिजाइन निर्माण गरिने भवनहरु समेत यस वर्गमा पर्दछन् । यस अन्तर्गत घर अगाडिको सडक लेबल बाट१८ मिटर अग्लो वा पाँच वा सो भन्दा बढी तल्ला भएको बढी उचाइका(High Rise)भवनहरु पर्दछन् । साथै विशेष प्रयोगका भवनहरु जस्तैः सिनेमाहल, सार्वजनिक भवनहरु (जहां धेरै मानिसहरु जम्मा हुन्छन्), विद्यालय भवनहरु, अस्पताल आदिका साथै राष्ट्रिय महत्वका संवेदनशील क्रियाकलापको लागि निर्माण हुने भवनहरु जस्तैः दूरसंचार, रेडियो तथा टेलिभिजन संचार, पट्रोलियम पदार्थ संचय गर्ने भण्डारहरु, विमानस्थल नियन्त्रण तथा संचालनका लागि बनिने भवनहरु, सांस्कृतिक महत्वका भवनहरु र अन्य महत्वपूर्ण सरकारी र सार्वजनिक प्रयोजनका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् ।

(ख) "ख" वर्गका भवनहरु

भवन संहितामा रहेका सुरक्षाका आधारभूत प्रावधानहरु (Standard Code Provisions) को अनुशरण गरी डिजाइन गरिएका भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । इञ्जिनियर प्राविधिकहरुद्वारा डिजाइन र रेखदेख गरी बनाइने भूँईतलाको क्षेत्रफल (Plinth Area)१००० वर्ग फिट भन्दा बढी भएका वा ३ भन्दा बढी तला भएका तथा एउटा पिलर वा गारो देखि अर्को पिलर वा गारो सम्मको दूरी (Structural Span) ४.५ मीटर भन्दा बढी भएका आवासीय एवं अन्य भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । साथै "ग" र "घ" वर्गका भवनहरुको लागि दिइएका अधिकतम प्रावधानहरु भन्दा

फरक अवस्था भएका अन्य सम्पूर्ण भवनहरु समेत यसै वर्गमा पर्दछन् । यस वर्गका भवनहरु डिजाइन गर्दा नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

1) NBC 101 : Materials Specifications
2) NBC 102 : Unit Weight of Material
3) NBC 103 : Occupancy Load (Imposed Load)
4) NBC 104 : Wind Load
5) NBC 105 : Seismic Design of Buildings in Nepal
6) NBC 106 : Snow Load
7) NBC 107 : Provisional Recommendation on Fire Safety
8) NBC 108 : Site Consideration for Seismic Hazards.
9) NBC 109 : Masonry : Unreinforced
10) NBC 110 : Plain & Reinforced Concrete
11) NBC 111 : Steel
12) NBC 112 : Timber
13) NBC 113 : Aluminium
14) NBC 114 : Construction Safety
15) NBC 206: Architectural Design Requirement.
16) NBC 207 : Electrical Design Requirements for (Public Buildings)
17) NBC 208 : Sanitary and Plumbing Design Requirements)

(ग) **“ग” वर्गका भवनहरु**

म्यानन्डेटरी रुल्स् अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) अथवा न्यूनतम पालना गर्नै पर्ने प्रावधानहरुको पालना गरी डिजाइन गरिने सामान्यतया नेपाली शहर बजारमा चलन चल्तीमा रहेका जस्ता भवनहरु यस वर्गमा पर्दछन् । भूइतलाको क्षेत्रफल (Plinth Area)१००० वर्ग फिट भन्दा कम, ३ तला सम्म वा उचाई ११ मीटर भन्दा कम भएका, तथा एउटा पिलर वा गारो देखि अर्को पिलर वा गारो सम्मको दुरी (Structural Span)४.५ मीटर भन्दा कम भएका आवाशीय घरहरु यस वर्ग अन्तर्गत पर्दछन् । साथै घरको गारो वा पिलर जग्गाको सिमानामा नजोडिएका घरहरु मात्र यस वर्गमा पर्दछन् । यस्तो पिलर वा गारोहरु जग्गाको सिमानामा जोडिई जग Eccentricबनाउनु पर्ने खालका घरहरु भने “ख” वर्ग अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । यस वर्गका भवनहरुको डिजाइन लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

1) NBC 201 : Mandatory Rules of Thumb : Reinforced Concrete Building with Masonry Infill
2) NBC 202 : Mandatory Rules of Thumb : Load Bearing Masonry
3) NBC 205 : Mandatory Rules of Thumb : Reinforced ConcreteBuilding without Masonry Infill

(घ) **“घ” वर्गका घरहरु**

ग्रामीण भेकका घरहरुका लागि सुझाइएका निर्देशिका (Guidelines for Rural Buildings) अनुसार डिजाइन गरी बनाइने ग्रामीण भेकहरुमा बन्ने जस्ता घरहरु यस वर्गमा पर्दछन् । यसमा १ वा २ तल्ले पराल, छ्वाली वा फुसको छाना भएका कच्ची घर तथा झिंगटी वा टायलका छाना भएका माटोको जोडाइमा ढुङ्गा वा इट्टाको गारो लगाई बनाइने घरहरु पर्दछन् । यस्ता घरहरुको भूँई तलाको क्षेत्रफल ७५० वर्ग फिट तथा जम्मा तलाहरुको क्षेत्रफल १५०० वर्गफिट भन्दा बढी हुनु हुदैन । यस वर्गका घरहरुको डिजाइनका लागि नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिताका निम्न खण्डहरुको प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

1) NBC 203 : Guidelines for Earthquake Resistance Building Constructon : Low Strength Masonry

2) NBC 204 : Guidelines for Earthquake Resistance Building Construction :

3) Earthen Buildings (EB)

३) नगरपालिका क्षेत्रभित्र बन्ने सबै भवनहरुको डिजाइन गर्नुपर्ने

स्थानीय स्वायत्तशासन ऐन २०५५ को दफा १५४, १५५ मा उल्लेख भए अनुसार नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरु जस्तै निजि भवन, सरकारी, अर्धसरकारी, शिक्षणसँस्था, अस्पताल, सरकारी कार्यालयहरु समेतले सम्बन्धित न.पाबाट पूर्ब स्वीकृति लिएर मात्र (नयाँ भवन, तला थप, थपघर समेत) भवन निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

धराननगरपालिका क्षेत्र भित्र बन्ने सम्पूर्ण घरहरुको/भवनहरुको भूकम्पीय एवं अन्य प्रकोप जोखिमबाट सुरक्षाको सुनिश्चितताको लागिसंरचनात्मक डिजाइन (Structural Design)गरिएको हुनु पर्दछ । यसका लागि निम्न अनुसार हुनु पर्दछ ।

(क) सबै वर्गमा पर्ने भवनहरु भूकम्पीय सुरक्षाको दृष्टिकोणले भवन संहिताको प्रावधान अनुसार डिजाइन र निर्माण गर्नु पर्नेछ । निजी आवाशीय, वा अन्यजुनसुकै प्रयोजनका लागि बन्ने भवनहरु तथा सरकारी वा जुनसुकै निकायद्वारा निर्माण गरिने भवनहरुका हकमा पनि यो प्रावधान लागू हुनेछ । नयाँ निर्माणका अतिरिक्त पुनःनिर्माण, आंशिक निर्माण तथा मोहोडा फेर्ने कार्यमा समेत निर्माण संहिता अनुसार गर्नु पर्नेछ ।

(ख) “क” वर्गका इन्टरनेशनल स्टेट अफ द आर्ट डिजाइन पद्धति अनुसार डिजाइन गरिने भवनहरुमा नेपालको भूकम्पीय विशेषता समेत विचार गरिएको हुनु पर्दछ । भवन बन्ने ठाउँको जमीनको परीक्षण (Soil Test) गरी सो को आधारमा सुरक्षित भार बहन क्षमता (Safe Bearing Capacity) लिई जगको डिजाइन गरिएको हुनु पर्दछ । International State-of-the-Artपद्धति अनुसार नै डिजाइनरले नयाँ निर्माण सामग्री र निर्माण पद्धतिको प्रयोग गर्ने गरी भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्ने छन् । तर सो निर्माण सामग्री तथा निर्माण पद्धति उपयुक्त तथा पर्याप्त छ भनी आवश्यक कागजात (Document), तथ्याङ्क (Data) तथा तथ्यहरु (Facts& Figures) प्रस्तुत गर्ने र प्रमाणित गर्ने दायित्व डिजाइनर को नै हुने छ ।

(ग) “ख” वर्गमा पर्ने भवनहरुको डिजाइन गर्दा भवनका विभिन्न भागहरुमा आउने भार (Load)को हिसाब गर्दा संहिताका सम्बन्धित खण्डहरुमा दिइएका भारको मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ । सो न्यूनतम भार भन्दा कम भारको लागि डिजाइन गर्न पाइने छैन ।

(घ) “ख”, “ग” र “घ” वर्गमा पर्न सक्ने जुनसुकै भवनलाई पनि “क” वर्गको स्टेट अफ द आर्ट पद्धतिबाट डिजाइन गर्न सकिनेछ । तर त्यसो गर्दा स्पष्ट संग स्टेट अफ द आर्ट मुताविक डिजाइन गरिएको भनी उल्लेख गर्नु पर्ने छ र सम्पूर्ण प्रावधानहरु सोही अनुसार पालना गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(ङ) “ग” र “घ” वर्गमा पर्ने भवनहरु भवन संहिताको खण्डहरु क्रमशः म्यान्डेटरी रुल्स अफ थम्ब (Mandatory Rules of Thumb) तथा निर्देशिका (Guidelines) मा दिइएका प्रावधानहरु अनुसार डिजाइन गर्नु पर्दछ । संहिताका उपर्युक्त खण्डहरुमा दिइएका प्रकृतिका भवनहरु मात्र तिनीहरुमा रहेका प्रावधान अनुसार डिजाइन गर्न पाइनेछ । त्यस बाहेकका फरक प्रकृतिका सम्पूर्ण भवनहरु न्यूनतम “ख” वर्गको डिजाइन पद्धति वा “क” वर्गको पद्धतिबाट डिजाइन गर्नु पर्ने छ । तर “ग” र “घ” मा पर्ने भवनहरुलाई पनि “ख” वर्गको अनुसार Detail Analysis / Design Calculationगरी डिजाइन गर्न सकिनेछ ।

(च) भवन जुन प्रयोग (Functional Use) जस्तैः- आवाशीय, व्यापारिक, शैक्षिक इत्यादि को लागि डिजाइन गरिएको हो र स्वीकृति लिइएको हो त्यही प्रयोजनमा मात्र उपयोग गर्नु पर्ने छ । भवनको प्रयोग परिवर्तन गर्नु परेमा वा तला थप्न वा जोड्न परेमा (Horizontal Expansion) सोही अनुसार डिजाइन निर्माण परिर्वतन गरी स्वीकृति लिएर मात्र परिवर्तन गर्नु पर्दछ ।

४) विभिन्न वर्गका भवनहरुको डिजाइनको लागि आवश्यक डिजाइनरको न्यूनतम योग्यता

- "क" वर्ग का भवनहरु
  - स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इञ्जिनियर (Structural /Earthquake Engineer) - स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इञ्जिनियर भन्नाले मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्था वा विश्व विद्यालयबाट स्ट्रक्चरल वा भूकम्प इञ्जिनियरिङ्ग मा स्नातकोत्तर तह (M.Sc. वा M.E.) पुरा गरेको, वा
  - मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इञ्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरी कम्तीमा १५ वर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको
- "ख" वर्गका भवनहरु
  - मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल इञ्जिनियरिङ्गमा स्नातक पुरा गरी कम्तीमा २ वर्ष भवनहरुको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा अनुभव भएको
- "ग" वर्गको भवनहरु
  - मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चरल इञ्जिनियरिङ्गमा डिप्लोमा पुरा गरेको
- "घ" वर्गको भवनहरु
  - सि.टी.इ.भि.टी. (CTEVT)बाट मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट सिभिल वा आर्किटेक्चर विषयमा असिष्टेन्ट सब ईञ्जिनियर पुरा गरेको ।
- माथि विभिन्न वर्गका भवनहरुका लागि दिइएका न्यूनतम योग्यता हुन् । न्यूनतम योग्यता भन्दा बढी योग्यता भएकाहरुले कुनै पनि भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन् ।
- "क" वर्गको भवनको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले "ख", "ग" र "घ" सबै वर्गका भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्ने छन् । त्यस्तै "ख" वर्गको भवनको डिजाइन गर्न योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले "ग" र "घ" का तथा "ग" का लागि योग्यता पुगेका डिजाइनरहरुले "घ" का समेत भवनहरुको डिजाइन गर्न सक्नेछन् ।
- स्वीकृतिका लागि पेश गरिने दरखास्त, नक्शा र डिजाइन कागजातहरुको साथमा अन्य आवश्यक कागजातहरुको अतिरिक्त सम्बन्धित डिजाइनरको योग्यता खुलेको प्रमाण पत्र पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ । परामर्शदाता कम्पनीको हकमा कम्पनी दर्ताको प्रमाण पत्र पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

५) भवन निर्माणका लागि शिफारिस गरिएका तालिम प्राप्त निर्माणव्यवसायी वा निर्माणकर्मीहरुको प्रयोग गर्नु पर्ने

(क) भवन निर्माण संहिता अनुसारको भवन निर्माण गर्नको लागि भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धमा तालिमप्राप्त निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीहरुको मात्र प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

(ख) यसका लागि धरान नगरपालिकाले सम्पूर्ण इच्छुक निर्माणकर्मी एवं निर्माणव्यवसायीहरुलाई समय-समयमा भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण सम्बन्धी तालिम उपलब्ध गराउने छ र सफलतापूर्वक तालिम सम्पन्न गर्नेहरुलाई धरान नगरपालिकाले प्रमाण-पत्र प्रदान गरी तिनीहरुलाई तालिम प्राप्त निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीको रुपमा दर्ता गरी तोकिएको निश्चित दस्तुर लिई व्यवसाय प्रमाणपत्र प्रदान गर्ने छ । यस्ता सूचीकृत निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीहरुलाई मात्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न गराउन पाइनेछ ।

(ग) नक्शा डिजाइन स्वीकृत गर्नको लागि दिइने दरखास्तमा नै निर्धारित फाराममा आफूले घर बनाउन लगाउन चाहेको निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीको नाम वा ठेकेदार कम्पनीको नाम उल्लेख गर्नु पर्नेछ र यसमा सम्वन्धित निर्माणव्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मीको सहमति स्वरुप हस्ताक्षर पनि हुन पर्नेछ ।

(ङ) पछि कुनै कारणवश पहिले छनौट भएको ठेकेदार वा निर्माणकर्मीबाट भवन निर्माण गराउन नसकिने अवस्था भएमा सोको उपयुक्त कारण सहित सम्बन्धित नगरपालिकालाई जानकारी गराई निर्माणव्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मी परिवर्तन गर्न पाइने छ । तर यसरी परिवर्तन गरिने निर्माणव्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मी पनि तालिम प्राप्त एवम् धरान नगरपालिकाबाट व्यवसाय प्रमाणपत्र लिएको नै हुन पर्ने छ र निजको समेत सहमति स्वरुप हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

(च) धरान नगरपालिकामा दर्ता भएका निर्माणव्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मीहरुले स्वीकृत नक्शा, डिजाइनहरुको पूर्ण पालना गरी भवन निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ । कुनै भवनमा ठेकेदार वा निर्माणकर्मीले नियतवश वा लापरवाही पूर्वक भवन संहिताको पालना नगरी वा स्वीकृत नक्शा र डिजाइन अनुरुप नहुने गरी निर्माण गरेको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले चरणबद्ध रुपमा कारवाही गर्नेछ । कारवाहीको चरण यस प्रकार रहनेछ ।

- पहिलो चोटी गल्ती भेटिएमा निजलाई सजग गराउनका लागि सचेतपत्र दिने,
- दोस्रो चोटी पनि गल्ती भेटिएमा निजलाई कालो सूचीमा राख्ने
- तेस्रो चोटी पनि गल्ती भेटिएमा निजको प्रमाणपत्र एक वर्षका लागि खारेज गर्ने
- चौथौं तथा अन्तिम पटक पति गल्ती भेटिएमा निजको दर्ता खारेज गरी धरान नगरपालिका क्षेत्र भित्र भवन निर्माण कार्यमा संलग्न हुन नपाउने

(छ) "भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन इकाई" ले समय समयमा दर्ता भएका सूचीकृत निर्माण कर्मी, निर्माणव्यवसायी तथा ठेकेदार कम्पनीहरुको कार्यको अनुगमन तथा मूल्यांकन गर्नेछ ।

(ज) धरान नगरक्षेत्रभित्र कार्यरत निर्माणव्यवसायी, निर्माणकर्मी र ठेकेदार कम्पनीहरुलाई स्विकृत नक्साअनुसार निर्माण गर्न अभिप्रेरित गर्न हरेक वर्ष भाद्र ५मा मनाइने "भूकम्प चेतना दिवस" का दिन उत्कृष्ट निर्माणव्यवसायी । ठेकेदार कम्पनी वा निर्माणकर्मीको रुपमा सम्मान गरिनेछ ।

६) भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण तथा नगरपालिकाद्वारा फिल्ड जाँच

(क) भवन निर्माणलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत भएको नक्शा, डिजाइन अनुसारको बनाउने मुख्य जिम्मेवारी घरधनी, निर्माणकर्मी/ठेकेदार तथा सुपरिवेक्षक परामर्शदाताको हुनेछ । नगरपालिकाले भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्शा, डिजाइन अनुसारको निर्माण कार्य भए-नभएको फिल्ड जाँच गर्ने छ । फिल्ड जाँच गर्दा भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्शा, डिजाइन अनुसार नभएको पाइएमा नगरपालिका कार्यालयले निर्माण रोक्का गर्ने देखि विभिन्न चरणमा निर्माणकर्मी, ठेकेदारको दर्ता खारेज गर्ने, सुपरिवेक्षकको दर्ता खारेज गर्ने लगायतका कारवाही गर्न सक्नेछ ।

(ख) त्यसकारण निर्माण कार्यलाई भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत नक्शा, डिजाइन अनुरुपको बनाउनको लागि घरधनीले निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षण गर्न प्राविधिक सुपरीवेक्षक राख्नु पर्नेछ । यस्तो सुपरीवेक्षक कम्तीमा जुन वर्गको भवन हो सो को डिजाइनको लागि योग्यता पुगेको प्राविधिक हुनु पर्नेछ । नक्शा स्वीकृतीको लागि दिइने दरखास्तमा नै सम्बन्धित सुपरीवेक्षकको नाम उल्लेख गरी सो प्राविधिकको हस्ताक्षर समेत राख्नु पर्नेछ । तर कुनै कारणवश पछि सुपरीवेक्षक परिवर्तन गर्नु पर्ने भएमा नगरपालिकालाई लिखित जानकारी दिई सुपरीवेक्षक

परिवर्तन गर्न सकिनेछ । तर सो कार्य गर्नु परेमा परिवर्तन भएका सम्बन्धित सुपरीवेक्षकको समेत हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ ।

(ग) सुपरीवेक्षकले भवन निर्माण कार्यको नियमित सुपरीवेक्षण गर्नु पर्ने छ । तर निर्माण कार्यको सुपरीवेक्षणको प्राविधिक प्रतिबेदन कम्तीमा निम्न चरणमा नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्ने छ ।

- डि.पी.सी. गरी सके पछि
- सुपरस्ट्रक्चरको काम सम्पन्न भएपछि
- घरको निर्माण सम्पन्न भएपछि

(च) घरनक्सा पास ईकाई तथा भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन इकाईले भवन निर्माणको निम्नानुसारको समयमा फिल्ड जाँच गर्नेछ ।

- भवनको ले-आउट गर्ने वेलामा
- सुपरस्ट्रक्चरको काम सम्पन्न भएपछि
- घरको निर्माण सम्पन्न भएपछि

(छ) माथिको तीनै अवस्थामा फिल्ड जाँचको लागि घरधनीले दरखास्तमा संलग्न फाराम अनुसार सम्बन्धित नगरपालिकामा निबेदन दिनु पर्ने छ । निबेदनको साथमा सम्बन्धित अवस्थाको सुपरीवेक्षकको प्राविधिक प्रतिबेदन पनि संलग्न गर्नु पर्नेछ ।

(ज)सुपरीवेक्षकले विभिन्न अवस्थाको प्राविधिक प्रतिवेदन तयार पार्दा प्रयोग गरिएको निर्माण सामग्रीको गुणस्तर, सम्बन्धित अंगको नाप, साइज आदि स्वीकृत नक्शा, डिजाइन तथा भवन निर्माण संहिता अनुसार भए नभएको उल्लेख गर्नु पर्ने छ ।

७) "भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६" तथा "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०" अनुसार प्रेषित घरनक्शा स्वीकृत (पास) गर्ने प्रक्रिया

(क) धरान नगरपालिका क्षेत्र भित्र जुन सुकै व्यक्ति, सरकारी संस्था वा अन्य निकायहरुले भवन निर्माण गर्नु पर्दा नगरपालिका बाट नक्शा स्वीकृत वा नक्शा पास गरे पछि मात्र भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।

(ख)"भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६" तथा "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०" को अधिनमा रही सम्बन्धित घरधनीले धरान नगरपालिकामा दर्ता भएका नक्सा बनाउने प्राविधिक वा फर्मबाट नक्सा बनाई नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । धरान नगरपालिकामा व्यवसाय दर्ता नगराएका प्राविधिक तथा फर्मले वनाएको नक्सा धरान नगरपालिकामा दर्ता हुने छैन । नक्सा बनाउने प्राविधिक वा फर्मको न्यूनतम योग्यता बुदां नं. ४ मा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

(ग) घरनक्सा दर्ता गर्दा निम्न लिखित कागजातहरु अनिवार्य रुपमा पेश गर्नु पर्नेछ ।

१) निर्माण गरिने घरको नक्सा (न.पा.द्वारा तोकिएको ढाँचा) - ४ प्रति
२) स्ट्रक्चरल नक्सा २ प्रति
३) जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि - १ प्रति
४) चालु आर्थिक वर्षको एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रति
५) नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि - १ प्रति
६) कित्ता नं. स्पष्ट भएको नापी नक्साको सक्कल - १ प्रति

७) घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको न.पा.मा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि - १

८) नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि मंजुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्ष वा घरनक्सा पास ईकाईको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र र मंजुरीनामा दिने लिने दुबैको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको एक एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

९) बाटाको लागि मंजुरीनामा दिएको अवस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मंजुरीनामा गरेको पत्र मंजुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा, चालु आर्थिक वर्षको एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिद तथा कित्ता नापी नक्साको एक एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

१०) गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिश पत्र

११) नक्सावाला मोही भएमा जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्र

१२) कुनै निकायमा धितोको लागि जग्गा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रकोएक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

१३) वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भएमा वारेशनामाको साथमा वारेशको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रकोएक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि

१४) पासपोर्ट साईजको फोट ३ प्रति

१५) घर निर्माण धरौटी वापतको रकमको धरौटी रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रति

१६) सम्बन्धित घर निर्माण गर्ने निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीको न.पा.मा व्यवसाय दर्ता गरेको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी- १ प्रति

माथि लेखिए अनुसार विवरणहरु नखुलाउने, फारम पुरा नभर्नेको नक्सा दर्ता तथा स्वीकृत गर्न नगरपालिका बाध्य हुने छैन ।

(घ) सम्बन्धित घरधनीले न.पा.द्वारा तोकिएको दस्तुर तिरी राजश्व उपशाखाबाट घरनक्सा फाराम खरीद गर्नुपर्नेछ ।उक्त फाराममा माथि लेखिए बमोजिमका कागजात तथा नक्सा संलग्न राखी नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

(ङ) नक्शा पास प्रक्रियामा “भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६” अनुसारको नक्शा जाँच गर्ने कार्य “धरान नगर विकास समिति” तथा “योजना तथा शहरी विकास शाखा” अन्तगर्तको “घरनक्शापास ईकाई” ले गर्ने छ भने भवन निर्माण संहिता अनुसार रहे नरहेको जाँच सोही शाखा अन्तर्गतको “भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन इकाई” ले गर्नेछ । सम्बन्धित कागजातहरु तथा घरको नक्सा संलग्न राखी नक्सा पास फाराम भरेर नगरपालिकामा पेश गरेपछि सर्वप्रथम “धरान नगर विकास समिति”बाट “भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६” अनुसार नक्सा भए नभएको जांच गराई “धरान नगर विकास समिति”को सहि छाप गराउनु पर्नेछ ।उक्त कामका लागि सम्बन्धित घरधनीले धरान नगर विकास समितिको कार्यालयमा आवश्यक सिफारिश दस्तुर स्वरुप बुझाउनु पर्ने हुन्छ । तत्पश्चात् “भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन इकाई” बाट भवन निर्माण संहिता अनुसारको भए नभएको जाँच गराई“No Objection Certificate” लिनु पर्नेछ ।

(च) पेश भएको नक्शा, डिजाइन वा अन्य कागजातहरुमा डिजाइनरबाट थप बुझ्नु पर्ने भएमा डिजाइनरले सूचना भए मुताविक नगरपालिकामा उपस्थित भई डिजाइनको बारेमा व्याख्या गर्नु पर्नेछ ।

(छ) नक्सा पास गर्नको निमित्त घरधनीद्वारा पेश गरिने दरखास्त फारम, नक्शा तथा डिजाइनको ढाँचा धरान नगरपालिकाद्वारा तयार गरिएको ढाँचा अनुसार हुनु पर्नेछ ।

(ज) नक्शा पास गर्नको निमित्त पेश गरिने दरखास्त फाराम, नक्शा तथा डिजाइन कागजातहरुमा तोकिएका स्थानहरुमा घरधनी वा घरधनीको अख्तियारवाला तथा डिजाइनर, निर्माणकर्मी । निर्माण व्यवसायीको नाम, ठेगाना तथा सही छाप भएको हुनु पर्दछ । डिजाइनर, निर्माणकर्मी । निर्माण व्यवसायीको नगरपालिका दर्ता नं. वा सम्वन्धित निकायमा भएको दर्ता नं. समेत उल्लेख भएको हुनु पर्दछ ।

(झ)पेश भएका कागजातहरुमा आवश्यक जाँच पछि नक्शा स्वीकृति दिने वा नदिने वा संशोधन सहित दिने अधिकार स्वीकृति दिने अधिकारीमा निहित रहने छ ।

(ञ) स्वीकृतिका लागि पेश गरिएको नक्शा वा डिजाइनमा “भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६”, “राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०” वा अन्य प्रचलित कानुन अनुरुप नमिलेका केही कुरा भएमा धरान नगरपालिकाले त्यसलाई संशोधन गर्न लगाउने छ । तर नियतवश केही कुरा लुकाएको वा विवरण फरक पारेको देखिएमा नक्शा स्वीकृत नगर्ने अधिकार नक्शा स्वीकृति दिने अधिकारीमा निहित हुनेछ । यस्तो यथार्थ विवरण फरक परेमा सम्बन्धित घरधनी वा डिजाइनर जिम्मेवार हुनेछ । यथार्थ लुकाइ वा गलत व्याख्या गरी नक्शा पास भएको अवस्थामा त्यस्तो तथ्य पत्ता लागे पछि नक्शा अस्वीकृत वा खारेज हुन सक्ने छ । निर्माण कार्य भइसकेको वा हुँदै गरेको भए त्यसलाई पनि नगरपालिकाले भत्काउन लगाउन सक्नेछ ।

(ट) No Objection Certificateप्राप्त भईसकेपछि सम्बन्धित घरधनीले धरान न.पा.बाट तोकिएको नक्सापास दस्तुर तथा धरौटी रकम तिरी भवनमा प्रयोग हुने निर्माणव्यवसायी वा निर्माणकर्मीलाई अनिवार्य रुपमा नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ । भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन ईकाईबाट सम्बन्धित घरधनी, निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीलाई भवन संहिताको महत्व तथा नक्सा अनुसार बनाउन अभिप्रेरित गर्न छोटो संक्षेपीकरण गर्नेछ । संक्षेपीकरणपश्चात ईन्जिनियरद्वारा सवै कागजात तथा नक्सा चेक जांच गरेपछि मूल दर्ताको तोकादेश गर्नेछ । यदि यस चरणसम्म सम्बन्धित घरधनीले निर्माणकर्मी । निर्माणव्यवसायी र सुपरिवेक्षकको निर्क्योल गरेको छैन भने पहिलो चरणको अस्थायी ईजाजतपत्र लिनुपूर्व निजहरुलाई न.पा.मा पेश गर्ने सर्तनामा गराई ईन्जिनियरले दर्ताको तोक लगाउने छ ।

ईन्जिनियरको तोकादेश पश्चात नगरपालिकाले तोकेको नक्सा पास दस्तुर न.पा.को राजश्व उपशाखामा नगद दाखिला गरी सक्लै रसीद नक्सा फाईलमा राख्नु पर्दछ |

धरौटीको हकमा घरधनीले प्रत्येक तलाको जम्मा वर्गफिटको रु.२|०० का दरले हुन आउने रकम राष्ट्रिय वाणिज्य बैंकमा ध.न.पा.को खाता नं. ग ३ मा जम्मा गरी सो को अर्धकट्टी न.पा.को लेखा उपशाखामा पेश गरी नगदी रसिद काट्न लगाई सो प्रतिलिपी पेश गर्नु पर्ने छ |

(ठ) नक्सा दर्ता भएपछि FIRST COME FIRST SERVICE को आधारमा न.पा.ले संधियारको नाममा १५ दिने सार्वजनिक सूचना जारी गर्नेछ | घरधनीले उक्त सूचनाको मुचुल्कामा चारैतर्फका संधियारहरु, पाँचजना साक्षीहरुलाई दस्तखत गराउनको लागि उपस्थित गराउनु पर्ने छ | साथै सूचनाको काम तामेल न.पा. कार्यालय सहयोगीले गर्नेछ | मुचुल्कामा सूचना तामेली गर्ने कर्मचारीले आफ्नो नाम, थर, पद लेखेर दस्तखत गरी सम्बन्धित वडा समितिका वडा सचिवलाई अनिवार्य रुपमा सहीछाप गराउनु पर्नेछ |

(ड) पहिलो सरजमिन :संधियारको नाममा १५ दिने सूचना जारी गरेको म्यादभित्र कसैको पनि उजुरी नगरेको खण्डमा सम्बन्धित न.पा.का प्राविधिक कर्मचारी तथा अमिनको रोहवरमा वडा समितिका वडा सचिवबाट सर्जमिन मुचुल्का तयार गर्न लगाउनु पर्दछ | सर्जमिन मुचुल्कामा अनिवार्य रुपमा चारैतर्फका सँधियारहरु, सातजना साक्षीहरु, घरधनी तथा वडा सचिवको हस्ताक्षर हुनु पर्दछ | सँधियार, साक्षी, घरधनीको अनिवार्य रुपमा नागरीकता प्रमाणपत्र नम्बर र नागरीकता प्रमाणपत्र लिएको जिल्ला उल्लेख हुनु पर्दछ | सम्बन्धित संधियार उपस्थित नभएको खण्डमा नीजको एकासगोलका परिवारका कुनैपनि सदस्यलाई सहिछाप गराउन बाधा पर्ने छैन (एकासगोलका परिवारका सदस्य भन्नाले पिता, माता, पति, पत्नि, छोरा बिवाह नभएका छोरी आदि सम्झनु पर्दछ) |

(ढ) दोस्रो सरजमिन र प्राविधिक प्रतिवेदन :स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ले निर्देशीत गरे अनुसार सँधियारको नाममा प्रकाशीत १५ दिने सूचना अवधिभर कुनै सँधियारहरुको दावीविरोध पर्न आएमा मिलापत्र नभएसम्म दोश्रो सरजमिन हुने छैन | उजुरी   पर्न नआएमा सम्बन्धीत वार्ड सचिव र न.पा.को अमिन तथा न.पा.प्राविधिकबाट दोस्रो सरजमिन हुनेछ | सम्बन्धित जग्गामा घर निर्माण गर्न उपयुक्त छ वा छैन भन्ने फिल्ड रिर्पोट सम्बन्धित अमिनले पेश गर्नेछ | दोस्रो सरजमिनमा प्राबिधिक तथा अमिन सगै जान अनुकूल नभएमा सरजमिन पछि पनि अमिन तथा प्राविधिकको स्थलगत भ्रमण हुनेछ तर अमिनको प्रतिवेदन हुन अनिवार्य छ |

(ण) अनुमति रोक्का हुने अवस्थाःनापी नक्सा र निर्माणस्थल नमिलेमा, दाविविरोध पर्न आएकोमा, मिलापत्र नभएमा, वा छानविन बाट निर्णय लिन समस्या भई तेरो मेरो हक वेहक प्रष्ट गर्नु पर्ने अवस्था आएमा सम्बन्धीत अदालतबाट तेरो मेरो हक वेहक प्रष्ट भई नआए सम्म अनुमती रोक्का रहने छ ।

(त) प्रथम चरणको अस्थायी अनुमतिपत्र (प्लिन्थ लेवल ईजाजत) र ले आउटको व्यवस्था

न.पा.को अमिन र प्राविधिक कर्मचारीको लिखित रिपोर्टपश्चात् प्रथम चरणको अस्थायी अनुमतिपत्र(प्लिन्थ लेवल ईजाजत) दिईनेछ ।सरजमिन गर्दा घर निर्माण भएको पाईएमा नियम अनुसार तोकिएको जरीवाना लिई सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिईने छ । यदि पहिले घरधनीले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माणव्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिवेक्षक प्राविधिकको निर्क्योल नगरेको अवस्था हो भने सम्बन्धित घरधनीले भवन निर्माणमा संलग्न हुने निर्माणव्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा सुपरिवेक्षक प्राविधिकको निर्क्योल गरी तिनीहरुलाई समेत नगरपालिका उपस्थित गराई आफू स्वयं पनि उपस्थित हुनु पर्नेछ । यसरी उपस्थित भईसकेपछि भवन निर्माण संहिता कार्यान्वयन ईकाईबाट तिनीहरुलाई छोटो संक्षेपीकरण गरेपश्चात मात्र बांकी प्रकृया पूरा गरी प्रथम चरणको ईजाजत दिइनेछ ।

प्रथम चरणको ईजाजत प्राप्त गरेपछि न.पा.द्वारा तोकिएको प्राविधिकलाई फिल्डमा लगी बन्ने भवनको ले आउट गराउनु पर्नेछ । यसरी ले आउट गर्ने प्राविधिकले न.पा.मा ले आउट प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । न.पा.को प्राविधिकले गरि दिएको ले आउट मुताविक घरधनीले जग खन्ने काम शुरु गरी निर्माण कार्य अगाडी बढाउनु पर्ने हुन्छ ।

(थ) दोस्रो चरणको स्थायी अनुमतिपत्र (सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत) : प्लिन्थ लेभलसम्मको काम सम्पन्न भएपछिप्लिन्थ ईजाजत सँग दिइएको खाली फारमको पछाडी पट्टि नक्सा दर्ता फारममा सहि गर्ने निर्माणव्यवसायीवा निर्माणकर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राबिधिक सुपरिवेक्षकको प्लिन्थ लेभलसम्मको काम स्विकृत नक्सा बमोजिम निर्माण भएको भनी सहि गराई सम्वन्धित घरधनीले समेत सहि गरी दोस्रो चरणको ईजाजतका लागि पेश गर्नु पर्नेछ । स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको न.पा.का प्राबिधिकबाट निरीक्षण गरी प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्ने छ ।

स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको न.पा.का प्राबिधिकबाट निरीक्षण गरी प्रतिवेदन पेश गरे पछि सोको आधारमा सुपरस्ट्रक्चर ईजाजत दिईने छ । ईजाजत लिनु भन्दा अगाडी घर निर्माण शुरु गरिएको वा निर्माण भईरहेको वा भईसकेको भए नियम अनुसार तोकिएको जरिवाना लिई प्लिन्थ ईजाजत नदिई सुपरष्ट्रक्चर ईजजात दिईने छ ।

(द) दोश्रो चरणको अनुमति रोक्का

स्वीकृत नक्सा बमोजिम निर्माणाधिन भवन नमिलेको प्रतिवेदन आएमा नक्सा सुधार नगरेसम्म तथा भवन तथा योजना माददण्ड २०५६ले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा सो भत्काई नियमित नगरेसम्म दोश्रो चरणको स्थायी अनुमती पत्र (सुपरष्ट्रक्चर ईजाजत)रोक्का रहने छ । भवन तथा योजना माददण्ड २०५६ले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा दोस्रो चरणको ईजाजत पूर्ण रुपले रोक्का रहने छ भने राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० को पालना नभएको देखिएमा उक्त कारणबाट भवनलाई ठूलो जोखिम नहुने प्रमाणित भएको खण्डमा घरधनीलाई जरीवाना तथा निर्माणमा संलग्नहरुलाई चरणगत कारवाही गरि भएका कमजोरीलाई सुधार्ने सर्तमा दोस्रो चरणको ईजाजत दिइनेछ ।

(ध) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (नक्सपास प्रमाणपत्र) तथा धरौटी फिर्ता दिने ब्यबस्था

भवनको निर्माण सम्पन्न भएपछि सुपरष्ट्रक्चर ईजाजतसँग दिइएको खाली फारमको पछाडी पट्टि सलंग्ननिर्माणव्यवसायी वा निर्माणकर्मी तथा भवन निर्माणको सुपरभिजन गर्ने प्राबिधिक सुपरिवेक्षकको सुपरस्ट्रक्चर लेभलसम्मको काम स्विकृत नक्सा बमोजिम निर्माण भएको भनी सहि गराई सम्वन्धित घरधनीले समेत सहि गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा धरौटी फिर्ताका लागि पेश गर्नु पर्नेछ । स्वीकृत नक्सा अनुसार घर निर्माण गरेको वा नगरेको न.पा.का प्राबिधिकबाट निरीक्षण हुने छ । भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६ र नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण सँहिता २०६०ले तोके अनुसार निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त भए पछि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिई

नक्सा पेश गर्दा राखेको धरौटि रकमप्राप्तीकालागि लेखा उपशाखामा सिफारीस हुनेछ । लेखा उपशाखाबाट उक्त धरौटी बराबरको चेक उपलब्ध हुनेछ ।

भवन निर्माण संहिताको हकमा नगरपालिकाका प्राविधिकले विशेष गरी तपसीलका ५ वटा भूकम्प प्रतिरोधी तत्वहरु भए नभएको जाच गर्नेछ ।

सामान्य पिल्लरवाला भवनका लागिः

१। सबै पिल्लरको साईज न्यूनतम १२ ईन्च x १२ ईन्चको हुनु पर्नेछ ।

२। स्वीकृत नक्सामै भएको अवस्थामा बाहेक सबै पिल्लरहरु ग्रिडमा हुनु पर्नेछ ।

३। तीन तल्लासम्मको भवनका लागि सबै गारोहरुलाई पिल्लरमा बाध्नका लागि सिल तथा लिन्टल ब्याण्ड बाध्नु पर्नेछ ।

४। नरम तला प्रभाव तथा छोटो पिल्लर प्रभाव (Soft Storey Effect and Short Column Effect) हुने गरी भवनहरु निर्माण गर्न पाईने छैन ।

५। पिल्लर र बिमको जोर्नी स्वीकृत नक्सामा देखाइए बमोजिम नै मज्बुत तरीकाले बनाएको हुनुपर्नेछ ।

सामान्य गारोवाला भवनका लागिः

१। सबै गारोहरुको मोटाई न्यूनतम १० ईन्चको हुनु पर्नेछ ।

२। सबै गारोहरुमा सिल तथा लिन्टल ब्याण्ड तथा हरेक कुनामा हरेक २ फिटको उचाईंमा स्टिच बाधेको हुनुपर्नेछ ।

३। भवनको हरेक कुना तथा झयाल ढोकाको दायाबाया ठाडो डण्डी राख्नु पर्नेछ ।

४। भवनमा झयालढोका तथा भेन्टिलेसन कुनाबाट न्यूनतम २ फिट छाडेर मात्र राख्नु पर्नेछ ।

५। भवनको कुनै पनि दिसाका गारोमा न्यूनतम २ वटा पूरा गारो (Through Wall) निर्माण गरेको हुनु पर्नेछ ।

यी न्यूनतम बुदांहरु मात्र हुन । यी बाहेकमा भवन निर्माण संहिता तथा स्वीकृत स्ट्रक्चरल नक्साले देखाए बमोजिम अन्य बुंदाहरु भए नभएको समेत जांच नगरपालिकाबाट गएका प्राविधिकले गर्नुपर्नेछ । माथि लेखिएका न्यूनतम ५ वटै बुदांहरु पालना भएका छन् भने त्यस्ता भवनहरुलाई भवन निर्माण संहिता पूर्ण रुपले पालना भएको भनी प्रमाणित गरिनेछ । यदि ५ वटा बुदांहरुमध्ये पहिलो ३ वटा बुदांहरु मात्र पालना भएका छन् भने त्यस्ता भवनहरुलाई भवन निर्माण संहिता आंशिक रुपमा पालना भएको भनी प्रमाणित गरिनेछ भने यदि पहिलो ३ वटा बुदांहरुमध्ये एक वटा बुदां मात्र पालना भएका छैनन् भने त्यस्ता भवनहरुलाई भवन संहिता पालना नभएको भनी प्रमाणित गरिनेछ ।

(न) निर्माण सम्पन्न रोक्का धरौटी जफतको व्यबस्था

स्वीकृत नक्साअनुसार घर नमिलेको प्रतिवेदन आएमा नक्सा सुधार नगरेसम्म , भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६ले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा सो भत्काई नियमित नगरेसम्म निर्माण सम्पन्न रोक्का राखी धरौटि जफत गरीनेछ । यदी धरौटि जफत पछि घर नियमित भइ आएको प्रतिवेदन आएमा प्रमाण पत्र मात्र दिईनेछ । भवन तथा योजना माददण्ड २०५६ले निर्देशित गरेको मापदण्ड पालना नभएकोमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पूर्ण रुपले रोक्का रहने छ भने राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० को पालना नभएको देखिएमा उक्त कारणबाट भवनलाई ठूलो जोखिम नहुने प्रमाणित भएको खण्डमा पहिले जरीवाना नतिरेको अवस्थामा घरधनीलाई जरीवाना तथा निर्माणमा संलग्नहरुलाई चरणगत कारवाही पहिले नगरेको अवस्थामा चरणगत कारवाही गरि साथै धरौटी समेत जफत गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रमै “भूकम्पीय दृष्टिकोणले असुरक्षित भवन” तथा “राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता अनुसार नबेनेको” भनी उल्लेख गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । तर यदि भवन निर्माण संहिताको पालना नभएको कारणले भवनलाई ठूलो जोखिम रहेको देखिएमा त्यस्ता भवनहरुको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र रोक्का तथा धरौटी जफत गरी त्यस्ता भवनहरुलाई भत्काउन आदेश दिइनेछ ।

(य) घरनम्बर प्रदान तथा रेकर्ड कायम

यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिएका भवनहरुलाई घरनम्बर प्रदान गरिनेछ साथै राजश्व उपशाखा लगायतका शाखाहरुमा रेकर्ड कायम गरिनेछ ।

सम्पूर्ण नक्सापास प्रकृया तपसीलको Flowchart मा अझ प्रष्ट पार्न खोजिएको छ ।

८) नक्सापास दस्तुर

नक्सापास दस्तुरको सम्बन्धमा धरान न.पा.ले तपसिल बमोजिम निर्धारण गरेको छ ।

तला	प्रति वर्गफिट (रु.)	आवासीय तथा व्यापारीक क्षेत्रमा
बेसमेन्ट	५।५०	थप १।२५ले गुणा गरी दाखीला गर्नु पर्ने छ ।
जमिन तला	४।००	
पहिलो तला	५।००	
दोश्रो तला	५।५०	
तेश्रो तला	६।५०	
तेश्रो तलादेखि माथि	७।५०	
२०६४ साल पश्चात ईजाजतपूर्व घर निर्माण गरेको हकमा	३०।००	

९) जरीवाना सम्बन्धमा

स्थानीय स्वायत्तशासन ऐन २०५५को दफा १४९, १५०मा उल्लेख भए अनुसार नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरु स्वीकृती नलिई वा स्वीकृती लिएको भन्दा फरक निर्माण गरेमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५को दफा १६१को उपदफा ५ बमोजिम रु १,००,०००| एकलाख सम्म जरीवाना गर्न सक्ने वा सो भवन वा भवनको कुनै भाग भत्काउन आदेश दिन सक्ने उल्लेख भएकोले दफा १५५को १ विपरीत निर्माण भएको प्रतिवेदन प्राप्त भएमा न.पा.बाट तोकिए अनुसार जरीवाना गर्न सक्ने छ ।

१०) साविक घर भत्काइ पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त नक्सापास गर्ने प्रकृयाः

साविक घर भत्काइ पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त अन्य प्रकृया नया घर बनाउनका लागि अप्नाइने प्रकृया सरह हुनेछ । तर साविक घर भत्काइ पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त तपसील बमोजिमका कागजपत्र पेश गर्नुपर्नेछ ।

१) पहिले नक्सा पास गरेको भए सोको एक प्रति फोटोकपी

२) पहिले नक्सा पास नगरेको तर नापी नक्सामा घर वा निर्माण देखिएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नुपर्ने छ।

अ) साविक घर भत्काई पुनः निर्माण गर्नको लागि नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरु मात्र

आ) थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त साविक घरको सवै तलाको प्लान चारैतिरको एलिभेसन, सवभन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सनल एलिभेसन र साइट प्लान

इ) तला थप्न वा थप घर निर्माण गर्न उपयुक्त छ भनी सम्वन्धित डिजाइनरको प्राविधिक प्रतिवेदन

छाना फेर्ने तथा मोहडा फेर्ने सम्बन्धमा

१) फेर्न प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथ साथै साविक भईरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नुपर्ने छ ।

कम्पाउण्ड वाल लगाउने, अस्थायी निर्माण गर्ने तथा अन्य प्रावधानहरुको सम्वन्धमा

१) कम्पाउण्ड वाल लगाउने, अस्थायी निमार्ण गर्नको लागि नक्सा पास तथा निर्माण सम्वन्धि इजाजत दिने प्रकृया सम्वन्धमा नक्सा पास इकाइबाट जानकारी लिन सकिने छ

२) अन्य कागजातहरुको हकमा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सवै कागजातहरु पेश गर्नुपर्ने छ

३) स्वीकृत नक्सा फेरबदल गरी निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित घर धनीले फेरबदल गर्न खोजेको अनुसार पुनः नक्सा तयार गरी नगरपालिकामा स्वीकृतिको लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृत भए पछि मात्र निर्माण कार्य शुरु गरी सम्पन्न गर्न सकिने छ ।

४) वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तिमा दुईवटा रुख विरुवा लगाउनु पर्नेछ

५) अन्य केही विवरणहरु खुलाउनु पर्ने भए छुट्टै कागजमा खुलाउन सकिने छ ।

११) घरनक्सापास प्रकृयामा घरधनीहरुको दायित्व

(क) धराननगरपालिकाबाट उपलब्ध ढाँचा अनुसार आवश्यक कागजात् सहित दरखास्त फाराम भरी नक्शा, डिजाइन स्वीकृतिका लागी पेश गर्ने ।

(ख) पेश गरिएको नक्शा, डिजाइनचेक जाँच पछि परिमार्जन गर्न दिइएको सुझाव अनुसार डिजाइनरलाई संशोधन गर्न लगाई तोकिएको समयावधि भित्र पेश गर्ने ।

(ग) धरान नगरपालिकाबाट सम्पर्कको लागि बोलाएको बेला उपस्थित हने । स्वयम् उपस्थित हुन नसकेमा अख्तियारवालालाई पठाउने ।

(घ) स्थलगत निरीक्षणको क्रममा दिईएको सुझाव, सल्लाह (लिखित/मौखित) अनुसार निर्माण कार्यमा सुधार गर्ने ।

(ङ) नगरपालिकाबाट माग भएका विवरणहरु उपलब्ध गराउने ।

(च) निर्माणकर्मी, निर्माणव्यवसायी, ठेकेदार कम्पनी तथा सुपरिवेक्षक फेर्नु पर्ने भएमा सोको जानकारीनगरपालिकालाई दिने ।

१२) घरनक्सापास प्रकृयामा डिजाइनर/सुपरीवेक्षकहरुको दायित्व

(क) घरधनीको आवश्यकता अनुसार "भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६" तथा "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहित २०६०"को पालना गरी नक्शा, डिजाइन तयार गर्ने तथा दरखास्त फाराममा सम्बन्धित खण्डहरु भरीनगरपालिकामा पेश गर्न घरधनीलाई सघाउने ।

(ख) धरान नगरपालिकाबाट माग भएका विवरण तोकिएको समयावधि भित्र तयार गरी पेश गर्ने ।

(ग) निर्माण कार्यहरुको प्रगति सम्बन्धि प्राविधिक प्रतिवेदनहरु पेश गर्ने ।

(घ) भवन निर्माण संहिता र स्वीकृत नक्शा, डिजाइन बमोजिम भूकम्प सुरक्षात्मक प्रविधि अवलम्बन गरी सुरक्षित र गुणस्तरयुक्त निर्माण कार्यमा घरधनी तथा ठेकदार कम्पनी, निर्माणकर्मी वा निर्माणव्यवसायीलाई उचित निर्देशन र सर-सल्लाह दिने तथा निर्माण कार्यको उचित रेखदेख (Supervision) गर्ने ।

१३) निर्माण व्यवसायी तथा निर्माणकर्मीहरुको दायित्व

निर्माण व्यवसायी तथा निर्माणकर्मीहरुले घर निर्माण गर्दा नगरपालिकामा पेश गरेको नक्सा, भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६ तथा नेपाल राष्टिय भवन निर्माण संहिता २०६० विपरीत हुने गरी निर्माण गर्न वा गर्न लगाउन हुदैन ।

१४) घरनक्सा तथा डिजाइन चेक गर्न लाग्ने अधिकतम समय

विभिन्न वर्गका भवनहरुका लागि "भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६" तथा "राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६०" बमोजिम नक्सा तथा डिजाइन चेक गर्नका लागि अधिकतम निम्नानुसारको समय लाग्नेछ ।

- "ग" र "घ" वर्गको भवनको लागि ७ दिन
- "ख" वर्गको भवनको लगि १५ दिन
- "क" वर्गको भवनको लागि ३० दिन

पेश भएको नक्शा/डिजाइनमा सच्याउनुपर्ने थुप्रै विषय, बुँदाहरु भएको खण्डमा यस्तो चेक जाँच प्रक्रिया अझ लामो पनि हुन सक्नेछ । लामो समय लाग्ने भएमान.पा. ले घर धनी/डिजाइनरलाई सो को जानकारी गराउने छ ।

१५) विविध

क) निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा धरौटी फिर्ता भई सकेपछि नगरपालिकाको स्वीकृती बेगर नक्सा अनुसारको मापदण्डलाई असर पर्ने किसिमले कुनैपनि फेरबदल गर्न पाईने छैन यदि सो विपरीत हुन गएमा नियमानुसार कार्यवाही भई जानेछ |

ख) कन्सल्टेन्सीको भूमिका

- सम्बन्धित घरधनीलाई दिने नक्सा तथा कार्यालय प्रतिहरु बेग्लाबेग्लै बाईण्डिङ गरी पेश गर्नु पर्नेछ |
- नक्साका प्रत्येक पानाहरुमा डिजाईनरको दस्तखत तथा कन्सल्टेन्सीको छाप अनिवार्य रुपमा हुनु पर्नेछ |
- सबै नक्साहरु अनिवार्य रुपमा **A2** साईजमा पेश गर्नु पर्नेछ |
- पेश भएका घरनक्सा फाराम तथा नक्साहरुमा केरमेट गर्ने, खुर्किने तथा टिपेक्स प्रयोग गर्न पाईने छैन |