



मदाने गाउँपालिका

गुल्मी जिल्ला, ५ नं प्रदेश, नेपाल

मदाने राजपत्र

वर्ष : ३

अंक : ३०

भाग २

गाउँपालिका कार्यालयबाट मिति २०७६ फागुन २५ गते भवन निर्माण मापदण्ड एवम् नक्शापास कार्यविधि २०७६ सार्वजनिक जानकारीको लागि देहाए वमोजिम प्रकाशन गरिएको छ ।

आज्ञाले

सुरेश भण्डारी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

सभाबाट स्वीकृत मिति :-

२०७६।११।१०

मदाने गाउँपालिका
पुर्कोटदह, गुल्मी
प्रदेश नं. ५, नेपाल

मदाने गाउँपालिका भित्र निर्माण गरिने सरकारी तथा निजी भवनहरू भूकम्पीय जोखिम, यहाँको भौगोलिक तथा माटोको अवस्था, व्यवस्थित स्थानीय विकास र योजनाको लागि मदाने गाउँपालिकाको भवन भवन निर्माण मापदण्ड २०७६ एवम् नक्शापास कार्यविधि २०७७ तयार गरिएको छ ।

१ निजी जग्गा ५.५ धुरभन्दा कम क्षेत्रफल भएको जमिनको कित्ता काट तथा घर निर्माण इजाजत नपाईने तर संधियार र जग्गाधनिहरूले एक आपसमा न्युनतम क्षेत्रफल पुरा गर्नका निमित्त ५.५ धुर भन्दा कम कित्तावाट गर्न गाउँपालिकाले अनुमति दिन सक्ने छ तर यस्तो कित्ताकाट गर्नका लागि गाउँपालिका संग स्वीकृत लिनुपर्ने छ ।

२.राष्ट्रिय राजमार्ग बाहेकका जिल्ला तथा स्थानीय स्तरका बाटोको लागि बजार/ ब्यापारिक क्षेत्रमा न्युनतम २ मिटर र आवाशिय क्षेत्रमा १.५ मिटरको सेट ब्याक हुनु पर्ने साथै इयाल भेन्टिलेसनको लागि न्युनतम १ मिटर हुनुपर्ने छ ।

३.एक पटक अभिलेखिकरण भइ सकेका घरहरूलाई पुनः तला थपको इजाजत वा अन्य निर्माणको इजाजत लिन आएमा इजाजत पाइने छैन तर २०७७/१०/३० भन्दा अगाडि निर्माण भएका घरहरूको लागि अति आवश्यक भै बिकल्प नभएमा प्लिन्थ लेवलको र सुपरस्ट्रकचरको पिल्लर-बिमको इण्डिको मापदण्डको साथै प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा मापदण्ड पुग्ने देखिए १००%शुल्क थप गरि एक पटकलाई मात्र तलत थप सहितको पुनः अभिलेखिकरण हुने ।

४. जग्गा धनिले स्वयं उपस्थित भइ घर निर्माण इजाजत लिन नसकेको अवस्था वा प्रथप चरण वा दोस्रो चरणको लिइ बिदेश गइ:बेपत्ता भइ वा मृत्यू भइ स्वयं उपस्थित भएर घर निर्माण प्रकृया पुरा गर्न तथा वारेशनामाको अख्तियारी दिन पनि नसकेको अवस्थामा एकाघर सगोलको हकवालाद्वारा घर निर्माणको इजाजत माग भएका वार्डको

सिफारिसको आधारमा जग्गा धनि नै स्वतह घर धनि हुने गरि निर्माण इजाजत पाउने ।

५.नियमानुसार प्रथप चरणको ईजाजत लिइ प्लिन्थ लेवलको काम सम्पन्न पस्चात दोस्रो चरणको इजाजत लिइ २ बर्ष भित्र पुरा घर निर्माण गरि सम्पन्नको प्रमाण पत्र लिनु पर्नेमा सो अवधिमा निर्माण सम्पन्न हुन नसकेमा आसिंक सम्पन्नको प्रमाण पत्र लिन सकिने वा म्याद थपको लागि इजाजत लिनु पर्ने(यो म्याद अधिकतम २ बर्षसम्म मात्र थप हुने)यदि दोस्रो चरणको इजाजत बिना नै घर निर्माण गरेमा ५०%जरिवाना गर्ने साथै २ बर्ष भित्र निर्माण सम्पन्न पनि नगर्ने म्याद थप पनि नमागि घर सम्पन्न गर्नेको हकमा प्रथम तथा दोस्रो चरणको इजाजत लिएको भएमा २५%जरिवाना गरि सम्पन्नको प्रकृया अगाडि बढाउने ।

क.मदन भण्डारी मोटर बाटो.....२० मिटर

ख.खोकेभोसी मोटर बाटो.....२० मिटर

ग.यांसिला —अखे.....११ मिटर

घ.डागि-मुगु पाटि-डाडाबजार बाटो.....११ मिटर

ङ.चोक्टी कालापानी —अमृतचोक बाटो.....१५ मिटर

च.लालभित्ति-देविझोडा —केराबारी बाटो.....१५ मिटर

छ.बेलबारी —भलुवा बाटो.....१५ मिटर

ज. सबै शाखा बाटोहरु.....७ मिटर

झ.सबै उपशाखा बाटोहरु.....०६ मिटर

७.नक्साअनुसार निर्माण नभइ वा मापदण्ड विपरित घर निर्माण गरेमा मापदण्ड विपरित निर्माण भएको जति घर भत्काउन लगाई पुन निर्माण गर्न लगाउने र नक्सा अनुसार निर्माण नभए नक्सा संसोधन गर्न लगाई ५०% जरिवाना लाग्ने: यस्तो अवस्था सिर्जना

भएमा सुपरिवेक्षकले पनि कमजोरी देखिने हुदा सुपरिवेक्षकलाई कालो सुचिमा राखे वा सुचिकृत खारेज गर्ने ।

८. बिना अनुमति आफुखुसी घर निर्माण गरि वा निर्माणाधिन अवस्थामा पास प्रकृयाको लागि घरधनि सम्पर्कमा आएमा १००% जरिवाना गरी यस्ता घरहरूको अभिलेखीकरणक गरिदिने साथै अभिलेखिकरणको लागि सम्पर्कमा नआउने घरधनिहरूलाई कार्यालयवाट दिइने सेवा सुविधा कट्टा गर्ने ।

९. मदाने गाउँपालिकामा प्रकृयागत रूपमा घर पास गर्नुपर्ने प्रावधान सुरुहुनु अगावै निर्माण भएका वा हाल विना इजाजत निर्माण भएका घरहरूको अभिलेखीकरणको म्याद समाप्त भए पश्चात पनि १००% जरिवाना गरी अभिलेखिकरण गरिने ।

१०. जग्गा धनिकै नाममा घर निर्माण भइ पास हुने तर जग्गा लिजमा लिई अन्य व्यक्तिले आफ्नो नाममा घर निर्माण गर्नुपर्ने भएमा प्रमाणित संज्ञौता पत्रमा उल्लेख भएबमोजिम हुने ।

११. जग्गा नक्सा इजाजत लिदा पेश गरेको जग्गाको क्षेत्रफल जग्गा धनि पुर्जामा वा कित्ता नक्सामा जुन जग्गा धनि स्वयंले स्पष्ट क्षेत्रफल किटान भएको प्रमाण पेश गर्नुपर्ने छ ।

१२. घर पर्खाल वा अन्य कुनै पनि संरचना निर्माण गर्दा प्रयोग हुने निर्माण एवम भौतिक सामाग्री सडक पेटी, नाला माथि राख्न पाउने छैन ।

१३. पेश गरेको नक्शा भन्दा पच्चिस वर्ग फिट सम्म बढी निर्माण भएमा अरुलाई वाधा नपुगेको खण्डमा मात्र अतिरिक्त दस्तुर १०% र सो भन्दा बढी भएमा नक्शा संसोधन गरि हालको दस्तुरमा २५ % थप लाग्नेछ ।

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

१५. इजाजत लिइ निर्माण भएका पन्ध्र वर्ष भन्दा मुनिका घरहरुमा तला थपको लागि नक्शा सहित इजाजत लिन आएमा गा.पा .का ईन्जिनियरको निरिक्षण प्रतिवेदनको आधारमा इजाजत पाइने छ ।

१६. घर नक्शा निर्माण तथा सुपरिवेक्षकको लागि गाउँपालिकामा सुचिकृत तथा व्यावसायीक प्रमाण पत्र भएको कन्सल्टेन्सि लाइ मात्र स्विकृत दिइने छ । र उक्त कन्सल्टेन्सिमा आवद्ध ईन्जिनियरबाट सुरुदेखि सुपरभिजन भइ प्रथम लेवल तथा दोस्रो चरणको प्रतिवेदनको साथमा विभिन्न कृयाकलापहरुको फोटो घर धनिको अनुहार समेत आउने गरि तपशिल बमोजिम अनिवार्य समावेश गर्नुपर्ने छ ।

प्रथम चरणको प्रतिवेदनसंग:-

- (क) घरधनिलाइ परामर्श तथा घर निर्माण अभिमुखिकरण गर्दा
- (ख) लेआउट गर्ने स्थानमा नाप- जाँच —तथा कुना मिलाउँदा
- (ग) जग खन्दा तथा जग बन्धनको डण्डि बाँधदा
- (घ) बेश बिम तथा पिल्लरको डण्डि बाँधदा र पिल्लर खडा गर्दा
- (ङ) जग तथा जगबन्धन र प्लिन्थ लेवल सम्मको बेसबिम र पिल्लर ढलान गर्दा
- (च) टाइबिमको डण्डि बाँधदा
- (छ) टाइबिमको ढलान गर्दा

दोस्रो चरणको प्रतिवेदन संग:-

- (क) टाइबिम माथिको पिल्लरको डण्डिमा बाँधदा
- (ख) पिल्लर ढलान गर्दा
- (ग) गाह्रो तथा बन्धन राखदा
- (घ) स्लाव र बिमको फर्मा राखदा
- (ङ) स्लाव र बिमको डण्डि राखदा
- (च) स्लाव र बिमको ढलान गर्दा

(छ) क्युरिड गर्दा

नक्शापास सम्बन्धि कार्य प्रणाली-

(१७.) नक्शापास आवेदन गर्दा समावेश गर्नुपर्ने आवश्यक प्रमाणहरू-

- क. घर निर्माण गर्ने जग्गाको जग्गा धनिपुर्जाको फोटोकपि.....१
- ख जग्गा धनिको नागरिकताको फोटोकपि.....१
- ग डिजाइनर, इन्जिनियर र कन्सल्टेन्सिको सहिछाप भएको घरको A3साइजको घरको नक्शा३
- घ कन्सल्टेन्सि ईन्जिनियरको व्यवसायिक प्रमाणपत्रको फोटोकपि.....१
- ङ भवन निर्माण गर्ने जग्गाको कि.नं. प्रष्ट देखिने नापि शाखाको प्रमाणित नक्शा(ब्लु प्रिन्ट र फायल).....१
- च. कन्सल्टेन्सीद्वारा भोरेको फाराम तथा प्रमाणित निवेदन किताव१
- छ. सार्वजनिक, सामाजिक, सहकारि तथा गुठी संस्थान अन्तर्गतको जग्गा कमाउने मोहिको भाग हिस्सा नछुटाइएको वा रै कर प्रमाणीत नगराएको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित अधिकार प्राप्त व्यक्ति वा संस्थाको स्विकृति पत्र१
- ज.चालु आ.व को मालपोत रसिदको फोटोकपी.....१
- झ.धित्तो रहेको जग्गामा घर निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित निकायको स्विकृत पत्रको सक्कल१
- ञ.अर्को व्यक्ति वा संघ संस्थाको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भएमा सम्बन्धित जग्गाको धनि वा निकायले सम्बन्धित वडा अध्यक्ष/ सचिवको रोहवरमा लेखिदिएको मञ्जुरिनामा वा स्विकृत पत्रको सक्कल.....१

- ट. वारेस राखि नक्शा पास गर्नुपर्ने भएमा सम्बन्धित वडामा गरेको वारेसनामा.....१
- ठ. वडावाट प्रमाणित चार किल्ला(कित्ता नं. र व्यक्तिको नाम सहित).....१८
- ड.कन्सल्टेन्सिको ब्यवसायिक/सुचिकृत/नविकरण प्रमाणपत्रको फोटोकपी.....१
- ढ.ठेकेदार/मिस्त्रिको ब्यवसायिक/नविकरण प्रमाण पत्र फोटोकपी.....१
- ण.घरनक्शाको एनालाइसिस रिपोर्ट.....१

(१८).जग्गा प्लटिङ सम्बन्धि ब्यवस्था:-

क.जग्गा प्लटिङ गर्ने ब्यक्तिले नेपाल सरकारले जारि गरेको निर्देशन बमोजिम गाउँपालिकाबाट पुर्व स्विकृति लिइ मात्र प्लटिङ गर्नु पर्ने छ, अन्यथा गाउँपालिका घर नक्शा पास वा बिकास निर्माणमा सहयोग गर्न बाध्य हुने छैन ।

ख.प्लटहरुमा आवत-जावत गर्ने बाटो सार्वजनिक बाटोसंग अनिवार्य जोडिएको हुनु पर्ने छ ।

ग.साबिकै देखि सार्वजनिक रुपमा चलदै आएका कुलो तथा बाटोलाइ कायमै राख्नु पर्ने छ ।

-भवननिर्माण सम्बन्धि मापदण्ड:-

(१९).क. भवन निर्माण गर्दा छिमेकिलाइ दुर्गन्ध नआउने गरी आफ्नो हक-भोगको जग्गामा सौचालय बनाउनु पर्नेछ ।

ख.भवन निर्माण गर्दा आफ्नो भवन अगाडि गाउँपालिकाले तोकिएअनुसारको डिजाइन अनुसार ढल तथा नालिको निर्माण गरि घरको भान्सा अथवा वाथरुमको पानी निकास गरि ढलमा गाउँपालिकाको स्विकृत लिइ जोड्न पाइने छ ।

ग.घरको कौसीबाट रेनवाटर पाइपको माध्यमबाट पानीको निकासको उचित प्रबन्ध गर्नुपर्ने छ । घरको कौसीबाट डुड अथवा पाइप राखि अरुको घर,जग्गा,सडक वा नालिमा पर्ने गरि पानीको फोहरा छोड्न पाइने छैन ।

घ.भवन निर्माण गर्दा आफ्नो भवन अगाडि गाउँपालिकाद्वारा निर्माण गरेको वा घरधनिले निर्माण गरेको ढल वा नालाको बहावमा बाधा ब्यवधान गर्न पाइने छैन साथै ढल निकासमा सेफ्टी ट्याङ्कीको निष्कासन मिसाउन पाइने छैन । घरबाट निष्किएको ढललाई आफ्नो जग्गामा थिग्रिने ट्याङ्कीमा हालेर त्यस पछि मात्र नालिमा मिसाउनुपर्ने छ ।

ड.भवन निर्माण गर्दा निर्माण सामग्री सडक,नाली,पेटी वा अन्य सार्वजनिक स्थलमा थुपार्न पाइने छैन । बाध्यत्मक अवस्थामा तोकिएको शुल्क बुझाइ तोकिएको अवधिसम्मको लागि मात्र निर्माण सामग्री राख्ने अनुमतिको लागि आवेदन गरेमा गा.पा.ले मागे बमोजिम निर्माण सामग्री राख्ने अनुमति दिन सक्नेछ ।

यस्तो अवस्थामा सवारि तथा पैदल यात्रीहरुलाई आवत जावतमा कुनै किसिमको बाधा अवरोध हुने गरि नालिमा पानीको बहाव रोकिने गरि निर्माण सामग्री राख्न पाइने छैन ।

च.आवाशिय भवन निर्माण गर्दा उक्त निर्माण गरिने भवनका सम्पूर्ण कोठाहरु स्वस्थकर हुनुपर्ने छ ।

छ. गाउँपालिका क्षेत्रभिन्न तथा सिमानावाट वगने कुनैपनि खोलाको किनारमा निर्माण गरिने प्लट तर्फ १० मिटर छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाइने छ तर खोलाकिनारमा स्थायी प्रकृतिको तटबन्धन निर्माण भएको अवस्थामा पाँच मिटर जग्गा छोडेर निर्माण गर्न पाइने छ ।

ज. चलचित्र ,हाइभिजन,सर्कस,सभागृह आदि सार्वजनिक भवन तथा विद्यालयहरुको निर्माण तथा संचालनमा प्रचलित कानूनमा उल्लेखित व्यवस्थाको अतिरिक्त तपशिल बमोजिमको थप प्रबन्ध भएको हुनुपर्ने छः-

१.अग्नि नियन्त्रक संयन्त्र र सो सञ्चालन गर्ने जनशक्तिको ब्यवस्था ।

२.हलभित्र प्रयास पानी तथा ब्यवस्थित सौचालयको प्रबन्ध गर्नुपर्ने छ ।

३.प्रयास मात्रामा हावा छिर्ने व्यवस्था ।

४.बिधुत आपूर्ति अवरुद्ध भएमा जेनेरेटरको व्यवस्था

५.३०० जना सम्म व्यक्तिको लागि २ वटा र सो भन्दा माथि हरेक २५० जनाको लागि थप एउटा प्रवेश तथा निकासद्वार र ड्रेसिङ कोठाको लागि बेग्लै प्रवेशद्वारको व्यवस्था

६.सजिलैसगँ आवतजावत गर्न सक्ने करिडोरको व्यवस्था ।

७.पार्किङको व्यवस्था ।

झ. स्वीकृत नक्शाअनुसार गाउँपालिकाको प्राविधिक तथा सुपरिवेक्षक (कन्सल्टेन्सी) बाट रेखाङ्कन(लेआउट) गराएर मात्र निर्माण कार्य सुरु गर्नुपर्ने छ ।

ञ. कम्पाउण्ड वाल निर्माण गर्दा जमिन सतह भन्दा माथी ४ फिट मात्र लान सकिने छ,त्यो भन्दा माथि लानुपरेमा तारजाली राख्न सकिने छ ।

ट.सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा अनिवार्य रूपमा अपाङ्गमैत्री हुने गरि शहरि तथा भवन निर्माण निर्देशिका २०७२ र भवन आचार संहिता २०६० अनुसार नै हुने छ ।

ठ.निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनुभन्दा पहिला आफ्नो घर कम्पाउण्ड भित्र रुख जातिका २ वटा विरुवा रोपेको ब्यहोरा प्राविधिक प्रतिवेदन मार्फत देखाएको हुनुपर्ने छ ।

(२०). राजस्वको दर रेट तपशिल बमोजिम हुने छः-

- क. निवेदन दस्तुर.....रु.१०/-
- ख.नक्शा पास निवेदन फाराम(किताव).....रु.१०००/-
- ग.घर नक्शा निरीक्षण तथा सर्जिमिन दस्तुर.....रु.१०००/-
- घ.लेआउट दस्तुर.....रु.५००/-
- ङ.सार्वजनिक पुर्वाधार मर्मत दस्तुर.....रु.३००/-
- च.प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि दस्तुर.....रु.३००/-
- छ.नक्शाको प्रतिलिपी दस्तुररु.५००/-
- ज. घर नक्शा नामसारी दस्तुर प्रतिघर(क...ख...ग...घ).....रु.५०००/-
रु.३०००/-,रु.२०००/-,रु.५००/-
- झ. घर नक्सापास (अभिलेखिकरण समेत)दस्तुर (१००० वर्ग फीट सम्म,२००० वर्ग फीट सम्म, ३००० वर्ग फीट सम्म,३००० वर्ग फीट भन्दा माथी).....क्रमश
रु ४/-,रु.५/-,रु.६/-,रु.७/-
- ञ.घर नक्शापास घ लेवलका लागि एकमुष्टरु.२०००/-
- ट.कन्सल्टेन्सी सुचिकृत/ब्यवसायिक प्रमाणपत्र/ नविकरण वार्षिक
.....रु.३०००/-
- ठ.ठेकदार/मुख्य डकर्मी सुचिकृत/ ब्यवसायिक प्रमाण पत्र/ नविकरण
वार्षिक.....रु.५०००/-
- ड.कम्पाउण्ड वाल निर्माण दस्तुर (प्रति फिट लम्बाई).....रु.४/-
- (२१) यस कार्याविधिमा उल्लेख नभएमा भवन आचार संहिता तथा मापदण्डहरु बस्ति विकास शहरी तथा भवन निर्माण निर्देशिका र भवन आचार संहिता २०६० अनुसार नै लागु हुने छन ।

