



पाँचखपन नगरपालिका, सङ्खुवासभा

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ४

संख्या: ६

मिति: २०८१/१०/१०

भाग-१

पाँचखपन नगरपालिकाको सूचना

नगरसभाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमको ऐन सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

पाँचखपन नगरपालिकाको भवन निर्माण ऐन, २०८१

प्रस्तावना: पाँचखपन नगरपालिका, सङ्खुवासभा अन्तर्गत निर्माण भएका भवन, तला थप हुने भवन, नयाँ निर्माण गरिने भवन तथा संरचनाहरूको नक्सापास गर्ने, निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र जारी गर्ने तथा अभिलेखीकरण गर्ने कार्यलाई सरल, व्यवस्थित र प्रभावकारी बनाउन बाञ्छनीय भएकोले,

नेपालको संविधानको धारा २२६ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी नगर सभाले यो ऐन बनाएको छ ।

परिच्छेद-१

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ: (१) यस ऐनको नाम “पाँचखपन नगरपालिकाको भवन निर्माण ऐन, २०८१” रहेको छ ।

(२) यो ऐन स्थानीय राजपत्रमा प्रकाशित भएको मितिबाट लागू हुनेछ ।

२. परिभाषा: विषय प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस ऐनमा,-

(क) “प्रमुख” भन्नाले पाँचखपन नगरपालिकाको प्रमुखलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ख) “उपप्रमुख” भन्नाले पाँचखपन नगरपालिकाको उपप्रमुखलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ग) “प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत” भन्नाले पाँचखपन नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ ।

(घ) “भवन” भन्नाले आवासीय, मिश्रित, औद्योगिक, व्यापारिक, गोदामघर, टहरा, सिनेमा घर, कार्यालय भवन, सभागृह, अस्पताल, कम्पाउण्ड वाल वा अन्य कुनै प्रयोजनको लागि बन्ने कुनै संरचना सम्झनु पर्दछ ।

- (ड) “नक्सा” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धी सम्पूर्ण रेखाचित्र र कागजपत्र सम्झनु पर्दछ ।
- (च) “प्राविधिक कर्मचारी” भन्नाले नगर कार्यपालिकाले भवन निर्माण तथा घर नक्सा सम्बन्धी काम गर्नका निम्ति जिम्मेवार प्राप्त प्राविधिक कर्मचारीलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (छ) “कार्यपालिका” भन्नाले पाँचखपन नगरपालिकाको कार्यपालिकालाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ज) “कार्यालय” भन्नाले पाँचखपन नगर कार्यपालिकाको कार्यालयलाई सम्झनु पर्छ सो शब्दले वडा समितिको कार्यालयलाई समेत जनाउनेछ ।
- (झ) “भवनको वर्गीकरण” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ ले वर्गीकरण गरेको क, ख, ग र घ वर्गका भवन सम्झनु पर्दछ ।
- (ञ) “भवन निर्माण” भन्नाले नयाँ बनाउने, पुरानो भत्काई पुनःनिर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकको भवनमा झ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान र उचाई आदि थपघट गरी बनाउने वा सो सम्बन्धी अन्य कार्य सम्झनु पर्दछ ।

- (ट) “निर्माण सुपरीवेक्षक” भन्नाले भवन संरचना निर्माण गर्दा सुपरीवेक्षण गर्ने योग्यता पुगेको प्राविधिक सम्झनु पर्दछ ।
- (ठ) “तला” भन्नाले भवन वा निर्माणको भुइँहरु वा भुइँदेखि सिलिडबिचको भागलाई मानिनेछ ।
- (ड) “प्लिन्थ एरिया” भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफललाई मानिनेछ ।
- (ढ) “उपयोग” भन्नाले कुन प्रयोजनको निमित्त निर्माण भएको हो जस्तै: आवासीय, मिश्रित व्यापारिक, शितभण्डार, गोदामघर, संयुक्त आवासगृह, अस्पताल आदि सम्झनु पर्दछ ।
- (ण) “उपयोग परिवर्तन” भन्नाले एक उपयोगबाट अर्को उपयोग गर्ने सम्झनु पर्दछ ।
- (त) “भवन निर्माणको उचाइ” भन्नाले समतल छानाको हकमा जमिनको सालाखाला सतहबाट भवन वा भवन निर्माणको माथिल्लो सतहसम्मको उचाई वा सम्बन्धित अधिकारीले तोकेबमोजिमको उचाई सम्झनु पर्दछ ।

- (थ) “ऐन” भन्नाले “पाँचखपन नगरपालिकाको भवन निर्माण ऐन, २०८१” लाई सम्झनुपर्छ सो शब्दले भवन निर्माणसँग सम्बन्धित अन्य ऐनलाई समेत जनाउँछ।
- (द) “कार्यविधि” भन्नाले पाँचखपन नगरपालिकाको कार्यपालिकाले स्वीकृत गरी लागू गर्ने घर नक्सापास सम्बन्धी कार्यविधिलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ध) “मापदण्ड” भन्नाले यो ऐन बमोजिम कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मापदण्डलाई सम्झनु पर्दछ।
- (न) “जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)” भन्नाले भवनको भुइँ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।
- (प) “भुइँ क्षेत्रको अनुपात (FAR= Floor Area Ratio)” भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।
- (भ) “सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)” भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।

- (म) “सेटव्याक” भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसीमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छोड्नुपर्ने न्यूनतम दूरीलाई जनाउँदछ ।
- (य) “आंशिक निर्माण सम्पन्न” भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम एक तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

परिच्छेद-२

नक्सा पास सम्बन्धी व्यवस्था

३. नक्सा पास नगराई भवन निर्माण गर्न नहुने: (१) कसैले पनि नगरपालिकाबाट नक्सा पास नगराई भवन निर्माण गर्नु हुँदैन तर नगरपालिकाले तोकेको क्षेत्र र संरचनाको हकमा नक्सा पास नगराई पनि भवन निर्माण गर्न बाधा पर्ने छैन ।

स्पष्टीकरण: यस दफाको प्रयोजनको लागि “भवन निर्माण” भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्ने, तला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी झ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान, टहरा तबेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड वाल लगाउने कार्य सम्झनुपर्छ र सो शब्दले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवन समेतलाई जनाउँदछ ।

(२) नगरपालिकाले भू-जोखिमको संवेदनशीलताका आधारमा जग्गाको उपयोग सम्बन्धी तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड तोक्नु पर्नेछ र त्यस्तो मापदण्डको अधिनमा रही तोकिएको क्षेत्रमा मात्र भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

(३) कार्यपालिकाले भू-उपयोग क्षेत्रको संवेदनशीलताको आधारमा मापदण्ड बनाई नगरपालिकाको विभिन्न क्षेत्रको वर्गीकरण गर्न सक्नेछ । त्यस्तो वर्गीकृत क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न सो सम्बन्धी कार्यपालिकाले तोकेको मापदण्ड पूरा गरेको खण्डमा मात्र अनुमति दिनेछ ।

(४) नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति नलिई भवनका लागि जग्गाको खण्डीकरण वा प्लटिड गर्न पाइने छैन । त्यसरी स्वीकृति नलिई प्लटिड गरेमा जग्गा बिक्री वितरणको सिफारिस दिन बाध्य हुने छैन ।

(५) नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरूको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्का दृष्टिले जोखिमयुक्त भवनहरूलाई पुनर्निर्माण गर्न, प्रबलीकरण (रेट्रोफिटिड) गर्न वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

(६) नगरपालिकाले प्रचलित कानून र नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड विपरीत नहुने गरी ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्विक दृष्टिले महत्वपूर्ण

देखिएका कुनै बस्ती वा सोको कुनै क्षेत्रमा बन्ने भवनको उचाई, सेटब्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माण सामग्रीको किसिम, रङ वा कला झल्किने गरी भवन निर्माणको मापदण्ड तोक्न सक्नेछ।

(७) सेवान्नाहीले आफ्नो भवन निर्माणका लागि जग्गा तथा भवनको प्रकृति, आकारप्रकार र क्षेत्रफलको आधारमा नक्शा तयार गर्न व्यवसाय दर्ता भएको तथा नगरपालिकामा सूचीकृत भएको परामर्शदाता छनोट गर्न सक्नेछ।

४. **अनुमतिको लागि दरखास्त दिनुपर्ने:** (१) नगरपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित कार्यपालिकाले तोकेको ढाँचामा नगरसभाबाट पारित आर्थिक ऐन बमोजिम लाग्ने दस्तुर र धरौटी रकम तिरी कार्यालयमा दरखास्त दिनुपर्नेछ।

स्पष्टीकरण: यस परिच्छेदको प्रयोजनको लागि “सरकारी कार्यालय” भन्नाले राष्ट्रपति तथा उपराष्ट्रपति कार्यालय, सर्वोच्च अदालत, सङ्घीय संसद, प्रदेश सभा, संवैधानिक निकाय, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी बल नेपाल, नेपाल प्रहरी, प्रदेश प्रहरी लगायतका सबै सरकारी कार्यालय र अदालतलाई समेत सम्झनु पर्छ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा कुनै

सरकारी निकायले राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टिले भवनको नक्सा पेश गर्न नमिल्ने भएमा त्यस्तो दरखास्तमा भवनको लम्बाई, चौडाई, उचाई र तला तथा जम्मा क्षेत्रफल मात्र उल्लेख गर्न सक्नेछ।

स्पष्टीकरण: यस परिच्छेदको प्रयोजनको लागि “नक्सा” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धी रेखाचित्र, विवरण र अन्य कागजपत्र सम्झनु पर्दछ ।

(३) भवन निर्माण गर्ने घरधनीले अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा नक्सासहित देहायको कागजात समेत संलग्न गरी तोकिएको ढाँचामा दरखास्त दिनुपर्दछ:

- (क) निर्माण गरिने घरको आर्किटेक्चरल नक्सा दुई प्रति,
- (ख) स्ट्रक्चरल नक्सा दुई प्रति,
- (ग) जग्गाधनी प्रमाण पूर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि एक प्रति,
- (घ) चालु आर्थिक वर्षको मालपोत/सम्पति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि एक प्रति,
- (ङ) नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि एक प्रति,
- (च) कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापी नक्सा सक्कल एक प्रति,
- (छ) घर नक्सा तयार गर्ने

प्राविधिक/परामर्शदाताको कुनै नगर कार्यपालिको कार्यालयमा/नगरपालिकाको कार्यालयमा व्यवसाय दर्ता र नवीकरण भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि एक प्रति,

(ज) सम्बन्धित घर निर्माण गर्ने निर्माणकर्मी वा निर्माण व्यवसायी वा ठेकेदारको कुनै नगरकार्यपालिको कार्यालयमा/नगरपालिकाको कार्यालयमा व्यावसायिक फर्म दर्ता र नवीकरण भएको व्यवसायिक प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि एक प्रति, (झ) नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि मञ्जुरीनामाको हकमा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मञ्जुरीनामा गरेको पत्र र मन्जुरीनामा दिने लिने दुबैको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि एक एक प्रति,

(ञ) बाटोको लागि मञ्जुरीनामा दिएको अवस्थामा वडा अध्यक्षको रोहवरमा मञ्जुरीनामा गरेको पत्र मञ्जुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपूर्जा, चालु आर्थिक वर्षको सम्पत्ति कर तथा भूमिकर (मालपोत) तिरेको रसिद तथा कित्ता नापी नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि

एक-एक प्रति,

(ट) गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिस पत्र,

(ठ) नक्सवाला मोही भएमा जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्र,

(ड) उपदफा (३) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि कार्यालयले आवश्यकता महसुस गरी अन्य थप कागजात खोजी गरेको खण्डमा त्यस्तो कागजातहरू घरधनीले उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

५. नक्सामा खुलाउनु पर्ने कुरा: नयाँ भवन निर्माण गर्ने नक्सामा अन्य कुराहरूको अतिरिक्त सो भवनको छुट्टै चर्पी र सोकपिट तथा त्यस्तो भवन अर्को भवनसँग जोडी बनाउने भएमा सो भवनको छुट्टै किलास रहने गरी खुलाउनु पर्नेछ ।

६. हकभोगको निस्सा वा मन्जुरीको लिखत पेश गर्नुपर्ने: (१) भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त दिँदा आफ्नो हकभोग भएको जग्गामा भवन निर्माण गर्ने भए हकभोगको निस्सा र अरुको हकभोग र स्वामित्व भएको जग्गामा भवन निर्माण गर्नुपर्ने भए देहाय बमोजिम गर्नुपर्नेछ :-

(क) यस ऐन बमोजिम अरुको स्वामित्व र

हकभोगको जग्गामा घर बनाउँदा त्यस्तो स्वामित्व र हकभोग भएको जग्गाधनी आफैं कार्यालयमा उपस्थित भइ प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले तोकेको अधिकृत कर्मचारीको रोहवरमा आफ्नो स्वामित्व र हकभोगको जग्गामा भवन निर्माण गर्न दिने मञ्जुरीनामा दिनुपर्नेछ वा प्रचलित कानून बमोजिमको अधिकृत वारेसनामा समावेश गर्नु पर्नेछ ।

(ख) त्यस्तो मञ्जुरीनामा दिँदा जग्गाको पूरै क्षेत्रफल वा आंशिक क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न मञ्जुरीनामा दिँदा बाँकी क्षेत्रफलमा भवन निर्माण गर्ने मापदण्डमा प्रतिकूल हुने गरी त्यस्तो मञ्जुरीनामा दिन पाइने छैन ।

(ग) भवन निर्माणका लागि मञ्जुरीनामा दिएको क्षेत्रफलको स्वीकृत सम्पत्ति कर घर निर्माण गर्ने व्यक्तिले तिर्नु पर्नेछ र घर नक्सा शाखाले तत्काल सो को जानकारी कर शाखामा गराउनु पर्नेछ ।

(२) यस दफामा जुनसुकै कुरा भनिए तापनि नक्सा पास गर्ने प्रयोजनको निमित्त आवश्यक मापदण्ड

पूरा गर्ने उदेश्यले मात्र कसैको जग्गा लिज र भाडामा लिन पाइने छैन ।

७. जाँचबुझ गर्नु पर्ने: दफा (४) बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त परेको ७ दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सो दरखास्त रीतपूर्वक छ, छैन जाँचबुझ गरी वा गर्न लगाई कुनै रीत नपुगेको भए सो पुन्याउन लगाई रीतपूर्वकको दरखास्त परे देहाय बमोजिम गर्नु पर्नेछ:-

- (क) त्यस्तो भवनको निर्माणबाट सँधियार कसैलाई मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाई १५ दिनभित्र उजुर गर्न आउनु भनी नगर कार्यपालिकाको कार्यालय, सार्वजनिक स्थान, सँधियारको घर दैलो र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देखे गरी सूचना टाँसिनेछ तर सँधियारको घर दैलो नभएमा वा सँधियार नभेटिएमा राष्ट्रियस्तरको पत्रिकामा त्यस्तो सूचना प्रकाशित गर्नुपर्नेछ र सो सूचना वापत लाग्ने खर्च निवेदक स्वयंले बेहोर्नु पर्नेछ।
- (ख) सँधियारहरू स्वयं आवश्यक प्रमाणका साथ कार्यालयमा उपस्थित भइ भवन

निर्माणकर्तासँग कुनै साँध सिमाना सम्बन्धी विवाद वा किचलो नभएको बेहोरा सहित तोकिएको अधिकारी समक्ष तोकिएको ढाँचामा मन्जुरी दिएमा १५ दिने म्याद सूचना कार्यालयले जारी नगर्न पनि सक्नेछ ।

- (ग) उपदफा (१) (क) बमोजिमको सूचनामा उल्लिखित म्याद नाघेको सात दिनभित्र इन्जिनियर वा सब-इन्जिनियर, अमिन र अन्य कर्मचारी समेतलाई संयुक्त रूपमा खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने, नमिल्ने कुराको जाँच गर्न लगाउनेछ ।

८. प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्ने: दफा (७) (ग) बमोजिम खटिएका कर्मचारीले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डलाई समेत आधार मानी यस ऐन बमोजिम स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार गर्न मिल्ने वा नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्नका लागि सर्जिमिन गरी सर्जिमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरु समेत खुलाई सर्जिमिन मुचुल्का तयार गरी दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने वा नमिल्ने बेहोरा खुलाई सात दिनभित्र नगरपालिका समक्ष प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

९. अनुमति दिन सक्ने: (१) नगरपालिकाबाट घर निर्माणका लागि इजाजत लिई निर्माण कार्य सम्पन्न नहुँदै सोभन्दा माथिको निर्माण कार्यको लागि नियमानुसार इजाजत माग भइ आएमा सोको समेत एक पटकका लागि नक्सा पास दस्तुरको पच्चिस प्रतिशत संशोधन दस्तुर थप राजश्व र थप धरौटी लिई इजाजत दिन सकिनेछ तर त्यस्तो थप इजाजत दिएको घरको सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा सबै निर्माण कार्य पूरा भएको हुनु पर्नेछ । त्यस्तो घरको सबै संरचनाको क्षेत्रफल गणना गरी कुन वर्गमा पर्ने हो सो निर्धारण गरी सोही दरले पेश भएको नक्सामा दस्तुर लिनु पर्नेछ ।

(२) दफा (७) (क) बमोजिम उजुरी नपरेकोमा दफा (८) बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले सात दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनु पर्नेछ ।

(३) दफा (७) (क) बमोजिम कसैको उजुरी परी हक-बेहकमा निर्णय दिनुपर्ने अवस्थामा बाहेक दफा ८ बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माणको अनुमति दिनुपर्नेछ ।

(४) दफा (७) (क) बमोजिम परेको उजुरीबाट भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरो मेरो परी हक बेहक

छुट्याउनुपर्ने देखिन आएमा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले ३५ दिनभित्र सम्बन्धित जिल्ला अदालत समक्ष पुनरावेदन गर्न जानु भनी पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षलाई सुनाउनुपर्नेछ ।

तर, त्यस्तो जग्गामध्ये केहि भागमा मात्र विवाद परेको र त्यस्तो विवाद परे जतिको जग्गामा अदालतबाट ठहरे बमोजिम हुने गरी बाँकी जग्गामा भवन निर्माण गर्न मन्जुर गरी अर्को नक्सा सहित दरखास्त दिएमा त्यस्तो दरखास्त प्राप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले अनुमति दिन सक्नेछ ।

(५) यस दफा बमोजिम भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुर नगरपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

(६) यस दफामा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले तोकेको अधिकारीलाई नक्सा पास सम्बन्धी अधिकार प्रत्यायोजन गर्न सक्नेछ ।

१०. **नक्सा पास गर्नु पर्ने:** (१) दफा (९) बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिँदा त्यस्तो भवनको नक्सा समेत पास गरिदिनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै भवनको नक्सा पास गर्दा भौतिक विकास योजना र यस ऐन बमोजिम निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुनेगरी

नक्सामा आवश्यक थपघट गरी पास गर्न सक्नेछ ।

(३) नगर क्षेत्रभित्र निर्माण हुने घर वा अन्य संरचना निर्माण गर्दा नगरपालिकामा घर नक्सा पासका लागि निवेदन पेश भई सरोकारवाला सधियारको नाममा जारी भएको सूचनाको म्यादभित्र सँधियारको जग्गा मिचिएको भन्ने निवेदन पर्न आएमा त्यस्तो निवेदन उपर काम कारवाहीका लागि सम्बन्धित पक्षहरुलाई छलफलमा राखि नगरपालिकाले सम्बन्धित पक्षहरु बिच सहमती गराउन सक्ने छ तर सहमति नभई हक-बेहकको प्रश्न उठेमा कानून बमोजिम प्रक्रिया अगाडि बढाइनेछ र त्यस्तो रोक्का सम्बन्धी निवेदन वापतको दस्तुर नगरसभाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

(४) निर्माण स्वीकृति लिइ मापदण्ड र संहिता अनुसार भए नभएको जाँचबुझ गर्न दोश्रो चरण इजाजतका लागि, चेक जाँचको लागि निवेदन पेश नभएको र प्रकृत्या अगाडि नबढाएको हकमा दोश्रो चरण इजाजत दिइने छैन तर दोश्रो चरण इजाजत नलिई निर्माण सम्पन्नको माग भई आएकोमा मापदण्ड र संहिता पालना भएको हकमा नक्सा पास दस्तुरको धरौटी वापतको रकम सदर स्याहा गरी सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ ।

(५) नयाँ घर निर्माणका लागि नक्सा पेश हुँदा लाग्ने दस्तुरका अतिरिक्त नगर सभाले तोके बमोजिमको धरौटी वापतको रकम लिइनेछ र स्वीकृत मापदण्ड अनुरूप म्यादभित्र भवन निर्माण कार्य सम्पन्न गरी निर्माण

कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र दिँदा उक्त धरौटी रकम फिर्ता दिइनेछ तर निर्माण इजाजत लिएको दुई वर्षभित्र निर्माण सम्पन्न गरी प्रमाणपत्र नलिएमा वा म्याद थपका लागि प्रकृया अगाडि नबढाएमा वा दोश्रो चरण इजाजत नलिएमा वा निर्माण कार्य सम्पन्न गरी सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिई ६ महिनाको अवधि व्यतीत गरेमा राखेको धरौटी रकम फिर्ता हुनेछैन ।

(६) नक्सा पेश हुँदा नक्सा बमोजिमको क्षेत्रफलभन्दा कम क्षेत्रफलमा निर्माण गर्नु पर्ने भई नक्सा संसोधन स्वीकृत भएको हकमा नियमानुसार फिर्ता हुने धरौटी वाहेक अन्य दस्तुर फिर्ता हुने छैन तर नक्साको क्षेत्रफलभन्दा बढी क्षेत्रफलको संरचना निर्माण भएमा कानून बमोजिम लाग्ने थप दस्तुर र धरौटी रकम सोही अनुपातमा थप गरी लिइनेछ ।

(७) यो ऐन प्रारम्भ हुनुभन्दा पूर्व नगर क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि नगरपालिकामा निवेदन दिई नक्सा स्वीकृति नगराई भवन निर्माण गर्नेको हकमा देहाय बमोजिम हुनेछ :-

(क) भवन निर्माणको लागि नक्सा समेत नक्सा पासको निवेदन दिएको तर इजाजत नलिई नक्सा पेश गरे बमोजिम भवन निर्माण गरेका घरधनीले यो ऐन प्रारम्भ भएपछि भवन निर्माण सम्पन्नको प्रमाण पत्र

माग गरेमा त्यस्तो माग गर्नुको आधार र कारण समेतको व्यहोरा खोली कार्यालयमा निवेदन दिनुपर्नेछ ।

- (ख) उपदफा (७)(क) बमोजिमको निवेदन प्राप्त भएपछि नक्सा बमोजिम भवन निर्माण भए नभएको मापदण्ड र संहिताको पालन भए नभएको यकिन गरी राय समेतको प्रतिवेदन घर नक्सा शाखाले निवेदन दिएको एक महिनाभित्र यस ऐन बमोजिमको समितिमा प्रस्तुत गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) उपदफा (७)(ख) बमोजिमको प्रतिवेदन पेश भएको एक महिनाभित्र समितिको बैठकले आवश्यक निर्णय गर्नेछ ।
- (घ) उपदफा (७)(ग) बमोजिमको निर्णय गर्दा समितिले ५ वर्षसम्मको पुरानो नक्सा सहितको निवेदन फायल भए पचास प्रतिशत दस्तुर र पाँच वर्षभन्दा पुरानो फायल भए प्रतिवर्ष थप दश प्रतिशतको दरले दस्तुर लिई नक्सा पासको प्रमाण पत्र वा अभिलेखीकरणको प्रमाण पत्र दिने निर्णय गर्नेछ ।

(ड) उपदफा (७)(क) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि भुइँ तलाको नक्सा पास भइ निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइसकेको तर सो भुइँ तलाभन्दा माथि थप तलाको नक्सा पासको निवेदन दर्ता नगरी तला थपेको भए मापदण्ड र संहिता पालना भएको रहेछ भने नक्सा पास दस्तुर बुझिलिई अभिलेखीकरण मात्र गरिनेछ ।

११. नक्सामा हेरफेर गर्न सक्ने: दफा (१०) बमोजिम पास भएको नक्सामा पछि केहि हेरफेर गर्नु परेमा तला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्बाई, चौडाई बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानून बमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले देहाय बमोजिम नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ:-

(क) नगरपालिका क्षेत्रभित्र नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र घर, भवन, गोदाम, टहरा, पर्खाल आदि निर्माण र संरचनामा मापदण्ड र संहिताको परिधिभित्र रहेर फेरबदल गर्ने व्यवस्थालाई पूर्णरूपले लागू गर्नु पर्नेछ । यसरी

संरचनाको नक्सा संशोधन गर्दा नक्सा पास दस्तुरको पच्चिस प्रतिशत संशोधन दस्तुर लिनु पर्नेछ ।

(ख) नक्सा पास भई संरचनाको निर्माण भएको साविक कि.नं. कित्काट भइ कित्ता संशोधन गर्नुपर्ने अवस्थामा अमिन र प्रविधिक प्रतिवेदन अनुसार कित्ता संशोधन वापत नगरसभाले तोकेको दस्तुर लिई संशोधन गरिनेछ तर कुनै कारणले इजाजत नलिई कित्ता संशोधन भएमा त्यस्तो दस्तुर लिई कित्ता संशोधन गर्न सकिनेछ तर त्यस्तो कित्ता संशोधन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड प्रतिकूल भएमा कित्ता संशोधन गर्न सक्ने छैन ।

ग) नक्सा पेश भएको, इजाजत लिइएको तथा संरचनाको निर्माण भएको साविक कित्तामा नयाँ कित्ता खरिद गरी लिई साविकमा कित्ता समावेश गरी इजाजत वा सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन वा दिइएको सम्पन्न प्रमाण पत्रमामा कित्ता समावेश गर्नुपर्ने अवस्थामा अमिन र प्रविधिकको प्रतिवेदन अनुसार कित्ता समावेश वापत आर्थिक ऐनले तोकेको दस्तुर लिई कित्ता समावेश गर्नु पर्नेछ ।

घ) नक्सा पास हुन बाँकी रहदै काबु बाहिरको परिस्थिति परी नक्सा पास नगराउने भइ

सम्बन्धित व्यक्तिले नक्सापास वापत बुझाएको दस्तुर फिर्ता माग गरेमा बुझाएको दस्तुरको पच्चिस प्रतिशत रकम सेवा शुल्क वापत कट्टा गरी यस ऐन बमोजिमको समितिले निर्णय गरेपछि बाँकी रकम फिर्ता दिइनेछ तर सोही रकमबाट दस्तुर मिलान गरी अर्को व्यक्तिको नाउँबाट नक्सा पास गरीपाउँ भनी जग्गा रजिष्ट्रेशन भएको ३५ दिनभित्र निवेदन पर्न आएमा साविक रकममा थप पच्चिस प्रतिशत रकम लिई रकम मिलान गरी नक्सा पास गरी दिइनेछ यसरी रकम मिलान गर्नुपर्दा साविक जग्गाधनी समेत स्वयं उपस्थित भइ निवेदन दिएको हुनु पर्नेछ र यो व्यवस्था जुन आर्थिक वर्षमा दस्तुर दाखिला गरेको हो सोही आर्थिक वर्षको लागि मात्र लागू हुनेछ ।

ड) त्यस्तो काबु बाहिरको परिस्थिति नपरी नक्सा पास हुन बाँकी रहँदै कुनै व्यहोराले नक्सा पास नगराउने भई सम्बन्धित व्यक्तिले नक्सापास वापत बुझाएको दस्तुर फिर्ता माग गरेमा बुझाएको दस्तुरको ५० प्रतिशत रकम सेवा शुल्क वापत कट्टा गरी यस ऐन बमोजिमको समितिले निर्णय गरेपछि बाँकी रकम फिर्ता दिइनेछ तर सोही रकमबाट दस्तुर मिलान गरी अर्को व्यक्तिको

नाउँबाट नक्सा पास गरीपाउँ भनी जग्गा रजिष्ट्रेशन भएको ३५ दिनभित्र निवेदन पर्न आएमा साविक रकममा थप पचास प्रतिशत रकम लिई रकम मिलान गरी नक्सा पास गरी दिइनेछ । यसरी रकम मिलान गर्नुपर्दा साविक जग्गाधनी समेत स्वयं उपस्थित भई निवेदन दिएको हुनु पर्नेछ र यो व्यवस्था जुन आर्थिक वर्षमा दस्तुर दाखिला गरेको हो सोही आर्थिक वर्षको लागि मात्र लागू हुनेछ ।

१२. सूचना दिनु पर्ने: यस परिच्छेदमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि दफा (८) बमोजिम प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यसको कारण खुलाई त्यस्तो प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिनभित्र दफा (४) बमोजिम भवन निर्माण गर्न अनुमतिको लागि दरखास्त दिने व्यक्ति वा सरकारी निकायलाई लिखित सूचना दिनु पर्नेछ ।

१३. उजुरी दिन सक्ने: (१) दफा (१२) बमोजिम दिएको सूचना नबुझेमा नबुझे पक्षले पन्ध्र दिनभित्र कार्यपालिका समक्ष उजुरी दिन सक्नेछ र कार्यपालिकाले १५ दिनभित्र त्यस्तो उजुरी सम्बन्धमा निर्णय गर्नुपर्नेछ ।

- (२) उपदफा (१) बमोजिम कुनै उजुरी परेमा कार्यपालिकाले सो सम्बन्धमा जाँचबुझ गरी भवन निर्माणको अनुमति दिनुपर्ने देखिएमा यथाशीघ्र अनुमति दिनको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई निर्देशन दिनु पर्नेछ ।

परिच्छेद-३

भवन निर्माण सम्बन्धी प्रक्रिया

१४. निर्माण अवधि: (१) भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएको व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले त्यसरी अनुमति पाएको मितिले दुई वर्षभित्र त्यस्तो भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादभित्र भवन निर्माण गर्न नसकिने भएमा सोको कारण खुलाई त्यस्तो म्याद सकिनु अगावै म्याद थपको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम कुनै दरखास्त परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नक्सा पास दस्तुरको पाँच प्रतिशत दस्तुर लिई दुई वर्षको अवधिको लागि भवन निर्माण गर्ने म्याद थप गर्न सक्नेछ ।

(४) निर्धारित म्यादभित्र म्याद थपको दरखास्त नपरी भवन निर्माण गर्ने अवधि समाप्त भई भवन निर्माण

भएमा नक्सा पास दस्तुरको पचास प्रतिशत थप रकम बुझाउन लगाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिनु पर्नेछ ।

१५. जाँचबुझ र कारवाही: (१) पाँचखपन नगरपालिका क्षेत्र भित्र ४ आना १ पैसाभन्दा कम जग्गामा घर नक्सा पास गर्दा नगर कार्यपालिकाको बैठकबाट स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

(२) नगरपालिका क्षेत्रमा कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा देहायको कुराहरुको जाँचबुझ पूर्वाधार निर्माण अनुगमन समितिले गर्नेछ:-

(क) त्यस्तो भवन निर्माण गर्न नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन र यो ऐन लागू भएपछि यस ऐन बमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन ।

(ख) त्यस्तो भवन नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ, छैन र यो ऐन लागू भएपछि यो ऐन बमोजिम स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम निर्माण भएको छ, छैन ।

(ग) त्यस्तो भवनले सार्वजनिक जग्गा, कुलो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, बाटो, पोखरी आदि मिचेको छ, छैन ।

(३) भवन निर्माण गर्ने व्यक्ति र भवन निर्माण कार्यसँग सम्बन्धित घरधनी, परामर्शदाता वा सुपरीवेक्षक र निर्माण व्यवसायी वा ठेकेदार सबैले उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न आउने व्यक्तिलाई निजले सोधेको जवाफ दिनु र मागेको आवश्यक कागजपत्र दिनु वा देखाउनु र आवश्यक सहयोग पुर्याउनु पर्नेछ र त्यसरी सोधिएको पत्रको जवाफ दिन इन्कार गरेमा वा कागजपत्र नदेखाएमा वा असहयोग गरेमा सो व्यहोरा प्रतिवेदनमा खुलाउनु पर्नेछ र त्यस्तो व्यक्तिलाई कार्यपालिकाले आवश्यक कारवाही गर्न सक्नेछ।

(४) उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले त्यसरी खटिएको मितिले पन्ध्र दिनभित्र त्यस्तो भवन निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक जाँचबुझ गरी आफ्नो सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ र त्यस्तो प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सात दिनभित्र प्रमुख समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ ।

(५) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले उपदफा (१) विपरीत भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको पाइएमा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनु पर्नेछ, त्यस्तो आदेश दिनु पूर्व प्रमुख आफैले जाँचबुझ गर्दा अन्यथा पाएमा पुनः जाँचबुझको आदेश दिन सक्नेछ।

(६) उपदफा (२) बमोजिम पेश भएको

प्रतिवेदन अनुसार कसैले यस ऐन बमोजिम नक्सा पास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सा पास नगरी भवन बनाएको भए पचास हजार रुपैयाँसम्म र पास भएको नक्सामा हेरफेर गरी भवन बनाएको भए पच्चिस हजार रुपैयाँसम्म जरिवाना गरी प्रमुखले सो भवन पुरै वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनेछ ।

(७) उपदफा (५) र (६) बमोजिम आदेश दिनु अघि प्रमुखले त्यस्तो भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो सफाई पेश गर्ने मौका दिनु पर्नेछ ।

१६. **पुनरावेदन गर्न सक्ने:** यस ऐन बमोजिम कार्यपालिका वा प्रमुखले दिएको आदेश उपर चित्त नबुझे चित्त नबुझे व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना पाएको पन्ध्र दिनभित्र कार्यपालिकामा निवेदन दिन सक्नेछ र कार्यपालिकाको निर्णय पनि चित्त नबुझेमा त्यस्तो निर्णयको सूचना पाएको मितिले पैंतीस दिनभित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन गर्न सक्नेछ । त्यस्तो पुनरावेदनको सम्बन्धमा जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

१७. **भवन संरचना भत्काउनु पर्ने र लागेको खर्च असुल गर्नु पर्ने:** (१) दफा १५ को उपदफा (४) र (५) बमोजिम कुनै भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा त्यस्तो आदेश उपर दफा (१४) बमोजिम पुनरावेदन परेकोमा जिल्ला अदालतबाट त्यस्तो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने

गरी निर्णय सदर भएको मितिले पैंतीस दिनभित्र र पुनरावेदन नपरेमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले पैंतीस दिनभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले प्रमुखको आदेश वा जिल्ला अदालतको निर्णय बमोजिम त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादभित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा नगरपालिकाले नै त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनेछ र त्यसरी भत्काउँदा लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गरिनेछ ।

परिच्छेद-४

नक्सा पास सम्बन्धी विशेष व्यवस्था

१८. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्ने: (१) यस ऐनमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि ऐन प्रारम्भ हुनु अघि तत्काल प्रचलित कानून बमोजिम घर नक्सा पास गर्नु पर्नेमा नक्सा पास नगरी बनाइएका भवनहरूको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता पालना भएको रहेछ भने स्थानीय तहले देहायका व्यवस्था गरी अभिलेखीकरण गर्न स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ:-

(क) सम्बन्धित व्यक्तिलाई ३ महिना म्याद दिई प्रमाणका साथ दरखास्त दिनको लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशित गर्नु

पर्नेछ ।

(ख) उपदफा (१) (क) मा उल्लिखित म्यादभित्र दरखास्त पर्न आएमा स्थलगत रूपमा प्राविधिक जाँचबुझ गरी तथा साँध सधियार समेतसँग बुझी भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संहिता पालना भए नभएको भन्ने सम्बन्धमा यकिन गर्नु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि अपार्टमेन्ट, हाउजिड, होटेल तथा अन्य व्यावसायिक भवनको हकमा यो व्यवस्था लागू हुने छैन ।

परिच्छेद-५

नक्सा किताब सम्बन्धी व्यवस्था

१९. नक्सा किताब निर्माण र प्रकाशन: (१) नगरपालिकाले नक्सा पासको कार्य र यसको अभिलेख व्यवस्थित गर्न देहाएको विवरण सहितको नक्सा किताब छापी नक्सापासका लागी आउने भवनको धनीलाई नियम अनुसारको शुल्क लिई सो किताब उपलब्ध गराउने छ:-

(क) नक्सा पासको अनुमतिका लागि आवश्यक दरखास्त फारम ।

(ख) नक्सापासका प्रक्रिया र नक्सापासका लागी आवश्यक पर्ने कागजातको विवरण ।

- (ग) भवन ऐन, २०५५ बमोजिमको योग्यता पुगेको भवन निर्माणको सुपरिवेक्षणकर्ता र भवन धनीबीच हुने सम्झौताको फाराम।
- (घ) स्थानीय सरकार सन्चालन ऐन, २०७४ को दफा ३१(क) अनुसार संघियारको नाममा जारी गरिएको सूचनाको फाराम।
- (ङ) स्थानीय सरकार सन्चालन ऐन, २०७४ को दफा ३२ बमोजिम सर्जमिन मुचुल्का फारम।
- (च) स्थानीय सरकार सन्चालन ऐन, २०७४ को दफा ३२ बमोजिम प्राविधिकको प्रतिवेदन फारम।
- (छ) सरोकारवालाले स्थानीय तहमा दिने उजूरी सम्बन्धी सूचनाको ढाँचा।
- (ज) प्रथम चरणको अस्थायी निर्माण (प्लिन्थ लेभल सम्मको) इजाजत पत्रको ढाँचा।
- (झ) सुपरस्ट्रक्चर निर्माणको कार्यको लागि इजाजत पाउन दिइने निवेदनको ढाँचा।
- (ञ) प्लिन्थ लेभल सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न बारे घरधनीले नियुक्त गरेको सुपरीवेक्षकको प्रतिवेदनको ढाँचा।
- (ट) दोस्रो चरणको (सुपरस्ट्रक्चर निर्माण कार्यको) इजाजत पत्र।

- (ठ) निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्रको निवेदनको ढाँचा ।
- (ड) स्ट्रक्चरको निर्माण कार्य सम्पन्न बारे घरधनीको तर्फबाट राखिएको सुपरिवेक्षकको प्रतिवेदन ।
- (ढ) स्ट्रक्चरको निर्माण कार्य सम्पन्न बारे स्थलगत निरीक्षण गर्ने स्थानीय तहको प्राविधिकको प्रतिवेदन ।
- (ण) भवन निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र ।
- (त) घरको स्वामित्व अर्को व्यक्तिमा सरेमा भवन नयाँ स्वामित्वकर्ताले नक्सा नामसारी गर्न दिइने निवेदनको ढाँचा ।
- (थ) घरको स्वामित्व हस्तान्तरण भएपछि नयाँ स्वामित्वकर्ताको नाममा नक्सा नामसारी गरिएको व्यहोराको पत्रको ढाँचा ।
- (द) नक्सा पासको कामको लागि घरधननीले अरु कसैलाई दिएको वारेसनामाको ढाँचा ।
- (ध) आफ्नो स्वामित्वको जमिनमा अरु व्यक्ति, संघ-संस्थालाई भवन निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्दा घरधनीले गर्ने मन्जुरीनामाको ढाँचा ।

- (न) उपदफा (१) मा जेसुकै लेखिएको भएता पनि कार्यालयले आवश्यकता महसुस गरे कागजात थप गर्न सक्नेछ ।

परिच्छेद-६

भवन निर्माण संहिता तथा मापदण्ड सम्बन्धी व्यवस्था

२०. राष्ट्रिय भवन संहिता पालन गर्नु गराउनु पर्ने: (१) नगरपालिकाले दफा (३) बमोजिम भवनको नक्सा पास गर्दा नेपाल सरकारले निर्धारण गरे अनुसारको राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना गर्नु गराउनु पर्नेछ ।

(२) नगरपालिकाले उपदफा (१) बमोजिमको राष्ट्रिय भवन संहिताको अधिनमा रही थप मापदण्ड बनाई लागू गर्न सक्नेछ ।

२१. राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड अवलम्बन गर्नुपर्ने: (१) नगरपालिकाले सडक, भौतिक पूर्वाधार, एकीकृत बस्ती विकास तथा शहरी योजना, भू-उपयोग योजना, उपभोग्य सेवा, सामाजिक सेवा तथा पूर्वाधारको निर्माण, सञ्चालन वा व्यवस्थापन गर्दा नेपाल सरकार र प्रदेश सरकारले सो विषयमा तोकेको राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड अवलम्बन गर्नु पर्नेछ ।

(२) नगरपालिकाले उपदफा (१) बमोजिमको राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्डभन्दा कम नहुने गरी थप मापदण्ड बनाई लागू गर्न सक्नेछ ।

२२. सडकको अधिकार क्षेत्र तोक्न सक्ने: (१) नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभित्र स्थानीय सडकको दायौंबायौंको अधिकारक्षेत्र (राईट अफ वे) को सीमा तोक्न सक्नेछ ।

(२) नगरपालिकाले राष्ट्रिय तथा प्रदेशस्तरीय सडकको दायौंबायौं अधिकारक्षेत्र (राईट अफ वे) को मापदण्ड पालना गर्नु गराउनु पर्नेछ ।

(३) नगरपालिकाले उपदफा (१) वा (२) बमोजिमको सडकको अधिकारभित्र बनेका संरचनाहरु जुनसुकै बखत हटाउन वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

(४) उपदफा (३) बमोजिम दिएको आदेश अनुसार कुनै व्यक्ति, संस्था वा निकायले त्यस्तो संरचना नहटाएमा वा नभत्काएमा नगरपालिकाले त्यस्तो संरचना आफैँ हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ र यसरी हटाउन वा भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा निकायबाट असुल उपर गर्नेछ ।

(५) यो ऐन प्रारम्भ भएपछि उपदफा (१) बमोजिम एकपटक तोकिएको सडकको दायौंबायौं अधिकारक्षेत्र (राईट अफ वे) परिवर्तन गर्दा कसैको जग्गा वा सो जग्गामा बनेको संरचना त्यसरी परिवर्तन गरिएको अधिकारक्षेत्रभित्र पर्न गएमा त्यस्तो जग्गा प्राप्त गर्दा वा सो जग्गाभित्रको संरचना हटाउँदा वा भत्काउँदा क्षतिपूर्ति दिनु पर्नेछ ।

(६) यो ऐन लागू हुनुभन्दा १२ वर्ष अगाडिदेखि नै कुनै बाटो नापी नक्सामा नदेखिए तापनि चलनचल्ती रहेको भनी सोहि क्षेत्रमा रहेका सरोकारवाला कम्तिमा ११ जनाले

वडा समितिको कार्यालयमा निवेदन दिएमा र सो निवेदन उपर वडा समितिबाट सर्जिमिन भई सोही बमोजिमकै व्यहोरा खुल्लन आएमा सो बाटोलाई बाटोको रूपमा मान्यता दिनु पर्नेछ ।

(७) एक पटक कायम भइसकेपछि नगरपालिका अन्तर्गत रहेका सडकको अधिकारक्षेत्र घटाउन सकिने छैन ।

२३. भवनको ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था: (१) नगरपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा भवन सुपरिवेक्षण गर्नको लागि देहायको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ:-

(क) नगरपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि सोको ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्न फर्म, कन्सल्टेन्सी, इन्जिनियर र सब-इन्जिनियर अनिवार्य रूपमा नगर कार्यपालिकामा सूचीकृत तथा कुनै नगर कार्यपालिको कार्यालयमा/नगरपालिकाको कार्यालयमा व्यावसायिक दर्ता भएको हुनु पर्नेछ, सोको लागि नगरसभाले पारित गरेको दस्तुर समेत तिरेको हुनु पर्नेछ ।

(ख) त्यस्तो ढाँचा, नक्सा, डिजाइन तयार गर्ने फर्म, कन्सल्टेन्सी, इन्जिनियर र सब इन्जिनियरले प्रत्येक वर्ष दर्ता नवीकरण गर्नुपर्छ ।

(२) यस ऐन बमोजिम भवन निर्माण गर्दा (क) र (ख) वर्गको भवनको ढाँचा, नक्सा र डिजाइन तयार गर्न नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद् दर्ता भइ सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरहरूबाट मात्र गर्नु पर्नेछ र सोको लागि अनुभवको प्रमाणपत्र र त्यस्तो वर्गको भवनको सुपरीवेक्षण त्यस्तो इन्जिनियरले गरी प्रतिवेदन समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।

(३) यस ऐन बमोजिम भवन निर्माण गर्दा (ग) र (घ) वर्गको ढाँचा र नक्सा तयार गर्न सिभिल वा आर्किटेक्ट, इन्जिनियरिङ विषयमा कम्तिमा प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरी सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको सब-इन्जिनियरबाट गर्न सकिनेछ । सोको लागि अनुभवको प्रमाणपत्र समेत पेश गर्नुपर्नेछ र त्यस्तो वर्गको भवनको सुपरीवेक्षण समेत सो सब-इन्जिनियरले गर्नु पर्नेछ ।

तर, उपदफा (३) मा जेसुकै लेखिएको भए तापनि (ग) र (घ) वर्गको भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्न, सुपरीवेक्षण गर्न र प्रतिवेदन दिन इन्जिनियर वा आर्किटेक्टलाई कुनै बाधा पर्ने छैन ।

(४) यस ऐन बमोजिम भवन निर्माण गर्दा सेवाग्राहीले भवन सुपरीवेक्षण गर्नको निम्ति सिभिल वा आर्किटेक्ट, इन्जिनियरिङ विषयमा कम्तीमा प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरी सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियर/सब इन्जिनियर अनिवार्य राख्नु पर्नेछ ।

२४. भवन निर्माण गर्ने निर्माण व्यावसायी सम्बन्धी व्यवस्था: (१)
नगरपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि निर्माण व्यवसायी वा ठेकेदारको सम्बन्धमा देहाय बमोजिम हुनेछः-

(क) नगरपालिका क्षेत्रभित्र भवन र संरचना निर्माण गर्ने निर्माण व्यवसायी वा ठेकेदार अनिवार्य रूपले नगर कार्यपालिकाको कार्यालयमा सूचीकृत तथा कुनै नगर कार्यपालिकाको कार्यालयमा/ नगरपालिकाको कार्यालयमा व्यावसायिक दर्ता भएको हुनु पर्नेछ, त्यस्तो निर्माण व्यावसायी वा ठेकेदारले नगरसभाले पारित गरेको आर्थिक ऐन अनुसारको दस्तुर तिरी प्रत्येक वर्ष दर्ता नवीकरण गर्नु पर्नेछ।

(ख) त्यस्तो निर्माण व्यावसायी नगरपालिकामा दर्ता हुनका लागि भूकम्प प्रतिरोध सम्बन्धी न्यूनतम अवधिको तालिम लिएको हुनुपर्दछ र त्यस्तो व्यक्तिले समेत निर्माण व्यवसायको कार्य गर्न सक्नेछ।

(ग) उपदफा (१)(ख) मा जसुकै लेखिएको भए तापनि (क), (ख), (ग), र (घ) वर्गको निर्माण व्यवसायीलाई त्यस्तो काम गर्न कुनै बाधा पर्ने छैन र मान्यता प्राप्त शैक्षिक वा संघ, संस्थाबाट

अध्ययन गरेको तथा तालिम लिएको व्यक्तिले पनि नगरपालिकाबाट व्यावसायिक प्रमाण पत्र लिन सक्नेछ ।

२५. भवन निर्माण सम्बन्धी काममा संलग्न अन्य व्यावसायी सम्बन्धी

व्यवस्था: (१) भवन निर्माण कार्यमा संलग्न इलेक्ट्रिसियन, प्लम्बर, कार्पेन्टर, सेट्रिङ्ग गर्ने, पेन्टर तथा मार्बल फिक्सर आदिको कार्य गर्ने सबैले नगरपालिकामा व्यावसाय दर्ता गरेको हुनु पर्नेछ । त्यस्तो व्यवसायीले नगरसभाले पारित गरेको आर्थिक ऐन बमोजिमको दस्तुर तिरी प्रत्येक वर्ष दर्ता नवीकरण गर्नु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको व्यावसाय दर्ताका लागि सोसँग सम्बन्धित न्यूनतम योग्यता पुग्ने तालिम लिएको हुनु पर्नेछ ।

२६. सजाय तथा जरिवाना सम्बन्धी व्यवस्था: (१) भवन र संरचना

निर्माणको ढाँचा, नक्सा एवं डिजाइन स्वीकृत मापदण्ड विपरीत तयार गर्ने वा सुपरीवेक्षण नगर्ने वा गलत प्रतिवेदन दिने कन्सल्टेन्सी, फर्म, इन्जिनियर तथा सब इन्जिनियरलाई कार्यपालिकाले देहाय बमोजिमको सजाय तथा जरिवाना गर्न सक्नेछ :

(क) पहिलो पटक गल्ती भेटिएमा निजलाई १० हजार रुपैयाँसम्म जरिवाना वा सजग

गराउनका लागि सचेतपत्र दिन सक्नेछ ।

(ख) दोस्रो पटक गल्ती भेटिएमा निजलाई २५ हजार रुपैयाँसम्म जरिवाना वा कालो सूचीमा राखिनेछ ।

(ग) तेस्रो पटक गल्ती भेटिएमा निजलाई ५० हजार रुपैयाँसम्म जरिवाना वा कालो सूचीमा राखिनेछ र निजको व्यवसाय दर्ता प्रमाणपत्र एक वर्षका लागि निलम्बन गरिनेछ ।

(घ) चौथो पटक गल्ती भेटिएमा निजको नगरपालिकामा भएको व्यवसाय दर्ताको प्रमाणपत्र तथा सूची दर्ता खारेज गरी कालो सूचीमा राख्ने र नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा त्यस्तो इन्जिनियरको काउन्सिल दर्ता खारेजीको लागि लेखि पठाउनेछ ।

(२) उपदफा १ (क) देखि (घ) सम्म जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि भवन, संरचना निर्माणमा संलग्न इन्जिनियरले जानी बुझी गलत नियत राखि कानून र मापदण्ड उल्लङ्घन गर्ने मनसायले यो ऐन र कानूनको बर्खिलाप हुने कुनै कार्य गरेमा एकै पटकमा पनि खण्ड (घ) बमोजिमको सजाय कार्यपालिकाले गर्न सक्नेछ ।

(३) भवन निर्माण व्यवसायीले भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड विपरीत तथा खोला पैनी, सार्वजनिक जग्गा र ऐलानी

जगगा मिची त्यस्तो भवनर संरचना निर्माण गरेमा देहाय बमोजिम गरिनेछ :-

- (क) पहिलो पटक गल्ती भेटिएमा निजलाई दश हजार रुपैयाँसम्म जरिवाना वा सजग गराउनका लागि सचेतपत्र दिन सक्नेछ ।
- (ख) दोस्रो पटक गल्ती भेटिएमा निजलाई पचास हजार रुपैयाँसम्म जरिवाना वा कालो सूचीमा राखिनेछ ।
- (ग) तेस्रो पटक गल्ती भेटिएमा निजलाई एक लाख रुपैयाँसम्म जरिवाना वा कालो सूचीमा राखिनेछ र निजको व्यवसाय दर्ता प्रमाणपत्र एक वर्षका लागि निलम्बन गरिनेछ ।
- (घ) चौथो पटक गल्ती भेटिएमा निजको नगरपालिकामा भएको व्यावसाय दर्ताको प्रमाणपत्र खारेज गरी कालो सूचीमा राखे र नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माणको काम गर्न बन्देज लगाइनेछ ।

२७. निरीक्षण एवम् प्राविधिक समिति सम्बन्धी व्यवस्था: (१) राष्ट्रिय भवन संहिता र कार्यपालिकाले तोकेको मापदण्डलाई पूर्ण रूपले पालना गराउन यो ऐन प्रारम्भ भएको एक महिनाभित्र कार्यपालिकाले देहाय बमोजिम एक निरीक्षण एवं प्राविधिक समिति गठन गर्नु पर्नेछ र त्यस्तो समितिले भवन निर्माणको

क्षेत्रमा निरीक्षण र जाँचबुझ गरी कार्यपालिकामा सिफारिस गर्नु पर्नेछः-

- (क) उपाध्यक्ष -संयोजक
- (ख) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत - सदस्य
- (ग) सम्बन्धित वडाको वडाध्यक्ष - सदस्य
- (घ) ईन्जिनियर वा ईन्जिनियरले तोकेको प्राविधिक कर्मचारी -सदस्य
- (ङ) सम्बन्धित महाशाखा वा शाखा प्रमुख -सदस्य सचिव

(२) उपदफा (१) बमोजिम गठित प्राविधिक समितिमा आवश्यकता अनुसार विशेषज्ञलाई आमन्त्रण गर्न सकिनेछ र सो समितिमा पेश हुने नक्सा पासको प्रक्रियाको अवधि बढीमा तीन महिनाको हुनेछ ।

(३) भवनको प्लिनथ एरियाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट र तीन तलाभन्दा बढी भएमा वा स्वास्थ्य वा शैक्षिक संस्था वा कम्प्लेक्स वा पूर्ण व्यापारिक भवन भएमा अनिवार्य रूपमा यसदफा बमोजिम गठित निरीक्षण एवं प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नक्सा पास हुनेछ ।

परिच्छेद-७

विविध

२८. भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य व्यवस्था: (१) ऐन र मापदण्ड विपरीत निर्माण भएका भवन र संरचना सम्बन्धमा देहाय बमोजिम हुनेछः-

(क) यो ऐन प्रारम्भ हुनुपूर्व नगरपालिका क्षेत्रमा नक्सा पास सम्बन्धी व्यवस्था लागू हुनुभन्दा अगाडि खोला, पैनी, मृत-पैनी, बाटो, मृत-बाटो सार्वजनिक, ऐलानी वा पर्ति जग्गामा भवन बनेको भए त्यस्तो भवन हटाउने भत्काउने वा सोको प्रयोग गरे बापत दस्तुर लिने लगायतका विषयमा कार्यपालिकाले आवश्यक मापदण्ड स्वीकृत गरी लागू गर्न सक्नेछ ।

(ख) यो ऐन प्रारम्भ हुनुपूर्व नगरपालिकामा भवन निर्माण तथा घर नक्सा पास सम्बन्धी व्यवस्था लागू भएपछि त्यस्तो क्षेत्रमा खोला, खोल्सा, नाला, पैनी, मृत पैनी, बाटो, मृत बाटो सडक, सार्वजनिक, ऐलानी वा पर्ति जग्गा मिची वा अतिक्रमण गरी भवन संरचना बनाएको भए यस्ता विषयमा कार्यपालिकाले

आवश्यक मापदण्ड स्वीकृत गरी त्यस्तो मापदण्ड लागू गर्नेछ ।

(ग) यो ऐन लागू भएपछि खोला नाला, पैनी, सडकबाट कति ठाउँ छोडी वा भवन निर्माण गर्ने सेट व्याकका तथा सडक क्षेत्रधिकार सम्बन्धमा कार्यपालिकाले आवश्यक मापदण्ड स्वीकृत गरी लागू गर्नेछ र त्यसरी मापदण्ड स्वीकृत गर्दा बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्डलाई समेत ख्याल गरिनेछ ।

(ङ) उपदफा १(क), (ख) र (ग)को हकमा यसै ऐनको दफा २७ बमोजिमको समितिले समय समयमा दिएको प्रतिवेदनका आधारमा आवश्यक मापदण्ड स्वीकृत गर्ने वा आवश्यक निर्णय गर्नेछ ।

२९. **कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था:** (१) यस ऐनको प्रतिकूल हुने गरी कार्य गर्ने कुनै व्यक्ति वा संस्थाले कुनै कार्य गरेकोमा यसै ऐनको विभिन्न दफामा भएको व्यवस्था अनुसार नै कारवाही हुनेछ ।

(२) यस ऐनको कुनै पनि दफामा उल्लेख नभएकाको हकमा यो ऐनको बर्खिलाप हुने गरी कार्य गर्ने गराउने कुनै

पनि व्यक्ति वा संस्थालाई एक लाख रुपैयाँसम्म कार्यपालिकाले जरिवाना गर्न सक्नेछ ।

३०. कर्मचारी उपर कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था: (१) यस ऐन बमोजिम सम्पादन गर्नुपर्ने काम यस ऐन बमोजिम वा यस ऐन बमोजिम बन्ने नियमावली वा कार्यविधि, निर्देशिका अनुरूप भए गरेको नपाइएमा वा त्यस्तो उजुरी परेमा त्यस्ता कर्मचारीलाई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले प्रचलित कानून बमोजिम विभागीय कारवाही गरी कार्यपालिकामा जानकारी गराउनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यस्तो कारवाही नगरेमा नगरपालिका प्रमुखले त्यस्तो कारवाही गर्न प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई आदेश दिन सक्नेछ ।

३१. नियम बनाउने अधिकार: यो ऐन कार्यान्वयन गर्नको लागि नगर कार्यपालिकाले नियम बनाई लागू गर्न सक्नेछ ।

३२. कार्यविधि, निर्देशिका, मापदण्ड बनाउन सक्ने: यस ऐनमा भएका व्यवस्थाहरु कार्यान्वयनको लागि नगर कार्यपालिकाले आवश्यक कार्यविधि, निर्देशिका, मापदण्ड बनाइ लागू गर्न सक्नेछ ।

३३. खारेजी र बचाउ: यो ऐन लागू हुनुभन्दा अगाडि भए गरेका घरनक्सा पास सम्बन्धी सम्पूर्ण काम कारवाही यसै ऐन बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

आज्ञाले,
मणिराम खतिवडा
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत