



रामपुर नगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ४

संख्या: २

मिति: २०७७/०५/०१

भाग - २

रामपुर नगरपालिकाको
भवन निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०७७

प्रस्तावना:- रामपुर नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण भएका भवन, तल्ला थप हुने भवन, नयाँ निर्माण गरिने भवन तथा संरचनाहरूको नक्सा पास गर्ने, निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्ने, अभिलेखिकरण गर्ने, नियमित गर्ने तथा संसोधन गर्ने कार्यलाई सरल, व्यवस्थित, सेवामा एकरूपता र थप प्रभावकारी बनाउन स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२) अनुसार रामपुर नगरपालिका, नगर कार्यपालिकाले यो कार्यविधि तर्जुमा गरी लागू गरेको छ।

परिच्छेद-१

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

- क) यस कार्यविधिको नाम " रामपुर नगरपालिका भवन निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०७७" रहेको छ।
ख) यो कार्यविधि तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ।

२. परिभाषा : विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा :-

- क) "नगरपालिका" भन्नाले रामपुर नगरपालिकालाई सम्झनुपर्दछ।
ख) "प्रमुख" भन्नाले रामपुर नगरपालिकाको प्रमुखलाई सम्झनुपर्दछ।
ग) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले रामपुर नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनुपर्दछ।
घ) "वडाअध्यक्ष" भन्नाले सम्बन्धित वडाको वडाअध्यक्षलाई सम्झनुपर्दछ।
ङ) "वडा समिति" भन्नाले सम्बन्धित वडाको वडासमितिलाई सम्झनुपर्दछ।
च) "सभा" भन्नाले मपुर नगरपालिकाको नगरसभालाई सम्झनुपर्दछ।
छ) "आवश्यक कागजात" भन्नाले भवन निर्माण इजाजत प्राप्त गर्न, निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न वा अभिलेखिकरण गर्न पेश गर्नुपर्ने भवन सम्बद्ध कागज प्रमाणलाई सम्झनुपर्दछ।
ज) "एकाघर व्यक्ति" भन्नाले नक्सावालासँग एकासगोलमा बस्ने परिवारका अन्य सदस्यलाई सम्झनुपर्दछ।
झ) "डिजाइनर" भन्नाले रामपुर नगरपालिकामा दर्ता भएका भवनको नक्सा डिजाइन गर्न अनुमति प्राप्त डिजाइनर/ कन्सल्टेन्टलाई सम्झनुपर्दछ।
ञ) "तत्कालीन मापदण्ड" भन्नाले भवन निर्माण गर्न अनुमति लिएको मिति वा भवन निर्माण गरेको मितिमा लागू भएको भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्डलाई सम्झनुपर्दछ।

- ट) “नक्सा पास” भन्नाले आफ्नो हकभोग र स्वामित्वको जग्गामा प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता बमोजिम नयाँ भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिने, पुरानो भवनमा तल्ला थप गर्ने वा निर्माण भैसकेको भवनको नियमित गर्ने कार्य समेतलाई सम्झनुपर्दछ।
- ठ) “नगर कार्यपालिका” भन्नाले रामपुर नगरपालिका, नगर कार्यपालिका सम्झनुपर्दछ।
- ड) “निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र” भन्नाले भवन निर्माण सम्पन्नभएको प्रमाणित गर्ने प्रमाणपत्रलाई सम्झनुपर्दछ।
- ढ) “प्राविधिक सर्जिमिन” भन्नाले प्राविधिकबाट भवननिर्माण स्थल वा अन्य विवादित स्थलको अवलोकन, नापजाँच गरी पेश गरेको स्केच वा लिखित व्यहोरा वा फोटो वा आवश्यकतानुसार तीनै प्रकृतिको विवरण उल्लेखित प्रतिवेदनलाई सम्झनुपर्दछ।
- ण) “मापदण्ड” भन्नाले रामपुर नगरपालिकाभवन निर्माण मापदण्ड, २०७२ सम्झनुपर्दछ।
- त) “सर्जिमिन” भन्नाले भवननिर्माण सम्बन्धमा सम्बद्धजग्गा, बाटो, संधियार आदि विषयमा सम्बद्ध वडाका जनप्रतिनिधिको रोहवरमा कम्तीमा ५ जना स्थानीय भद्र भलाडीको स्पष्ट भनाइ समावेश गरी गरिएको कागज सम्झनुपर्दछ।
- थ) “श्रेस्ता” भन्नाले भवननिर्माणसँग सम्बन्धितजग्गाको अभिलेखलाई सम्झनुपर्दछ।

परिच्छेद-२

भवन निर्माण अनुमति सम्बन्धी व्यवस्था

३. नक्सा दर्ता गर्नुपर्ने :

- क) रामपुर नगरपालिका क्षेत्रभित्रको कुनै स्थानमाभवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्तिले नगरपालिकामा सुचिकृत भएका डिजाइनर/कन्सल्टेन्टबाट नक्सा डिजाइन गराई नगरपालिकाबाट भवन निर्माणको किताब खरिद गरी आवश्यक सम्पूर्ण विवरण भरी नक्सा पास शाखामा गई निवेदन दरखास्त गर्नुपर्दछ। भवन निर्माण अनुमतीप्राप्त गर्न दरखास्तदिदा अनुसूचि १ मा उल्लेख गरेबमोजिमका कागजातहरू पेश गर्नुपर्नेछ।
- ख) कन्सल्टेन्ट मार्फत प्राप्त नक्सा र नक्सा किताब सहितको फाईलमा अनुसूचि(१) मा उल्लेखित कागजातहरूको जाँच गरी सही भए भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड तथाभवन संहिता सम्बन्धी प्राविधिक पक्ष जाँच गर्नुपर्दछ।
- ग) उक्त नक्सा प्राविधिकजाँच भई प्रचलित मापदण्ड र भवन संहिता अनुकूल भएमा नक्सा पास दस्तुर बुझाउन राजश्व शाखामा पठाइनेछ।

- घ) राजश्व दाखिला भएपछि भवनको निर्माणबाट संधियार कसैलाई मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण १५ (पन्ध्र) दिनभित्रखुलाई उजुरगर्न आउनु भनी सबै संधियारलाई दिनुपर्नेसूचना दर्ता गराईसकेपछि उक्त घरनक्सा फाईल दर्ता किताबमा दर्ता गर्नुपर्छ। त्यस पछि सूचना टाँस गर्न सम्बन्धित वडा कार्यालयमा पठाईनुपर्छ। निर्माण स्थलमा सूचना टाँस वडाको कर्मचारीको रहोवरमा गर्नुपर्दछ। यदिसंधियार फेला नपरे वाम्यादबुझनमाने त्यस्ता संधियारको घरदैलो, वडा कार्यालय र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देखे गरी म्याद सूचना टाँस गर्नुपर्नेछ । म्याद सूचना टाँस गर्दा कम्तिमा २ (दुई) स्थानीय भद्र भलाञ्जी र वडाका जनप्रतिनिधि रोहवरमा बस्नुपर्नेछ।
- ङ) संधियारका नाममा सूचना जारी भएको मितिले १५दिन भित्र संधियारकोउजुर/वाजुर नपरेम म्याद पुगेको ७ (सात) दिनभित्र कार्यालयले तोकेकोट प्राविधिक गई स्थलगत जाँच(सर्जिमिन) गर्नुपर्नेछ । यसरी जाँच गर्दा दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको स्पष्ट व्यहोरा उल्लेख गर्नुपर्नेछ। यदि तोकिएको म्यादभित्र संधियारको उजुरी परेमा उजुर परेको मितिले ७(सात) दिनभित्र उजुर सहितको नक्सा फायल सम्बन्धित वडा कार्यालयले न्यायिक समितिमा पठाउनुपर्नेछ । उजुरी सम्बन्धमा नक्सा पास गर्ने गरी सहमति भएमा नक्सापासको प्रक्रिया जुन चरणमा स्थगित भएको छ सोही चरणबाट अघि बढ्नेछ। यदि न्यायिक समितिबाट समाधान नभएमा स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को परिच्छेद -७, भवन निर्माण तथा सडक सम्बन्धी व्यवस्थामा उल्लेख भए अनुसार गरिनेछ।
- च) उपदफा (ङ) बमोजिम स्थलगत जाँच गर्ने प्राविधिकले भवन निर्माण सम्बन्धी प्रचलित मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने/नमिल्ने कुराको अतिरिक्त सर्जिमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिहरुले भनेका कुराहरु समेत खुलाई सर्जिमिन मुचुल्का तयार गरी ७(सात) दिनभित्र प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ। सर्जिमिन मुचुल्का वडा अध्यक्ष वा तोकिएको वडासदस्यको रोहवरमा गर्नुपर्नेछ।
- छ) उपदफा (च) बमोजिम पेश भएको फोटो सहितको स्थलगत सर्जिमिन प्रतिवेदन नक्सा फाईलमा संलग्न गरी वडा कार्यालयले खटाएको कर्मचारी वा नक्सावाला वा एकाघरको व्यक्ति मार्फत भवन निर्माण इजाजत शाखा फिर्ता पठाइनेछ । वडा कार्यालयबाट फिर्ता हुनु अघि नक्सा फाईलमा संलग्न गरिएको प्राविधिक प्रतिवेदन, संधियार मुचुल्काआदि नक्सा किताबमा भर्नुपर्नेछ।
- ज) उपदफा (छ) बमोजिम फिर्ता आएको नक्सा फाईल भवननिर्माण इजाजत शाखा(नक्सा शाखा) माप्राप्त भएपछि आवश्यक देखिए सम्बन्धित प्राविधिकबाट पूनः चेकजाँच गरी फाईल फिर्ता आएको मितिले ७ (सात) दिनभित्र नक्सापास गरीभवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनुपर्नेछ।
- झ) नक्सा दरखास्त दर्ता गरेको मितिले सामान्यतः नक्सा स्वीकृत भई अनुमति दिन एक महिनाको समय लाग्नेछ ।

- ब) तल्ला थप गर्ने भवनको नक्सापास प्रक्रिया समेत यसै परिच्छेदमा नयाँभवन निर्माण गर्न पूरागर्नुपर्ने प्रक्रिया बमोजिम नै हुनेछ। अनुसूचि १मा उल्लेखगरिएका कागजातहरूको अतिरिक्त यसअघि पास गरेको भवनको नक्सा र प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी, चालू आ.व.सम्मकोकर तिरेको रसिदको प्रतिलिपी र घरको फोटो समेत पेश गर्नुपर्नेछ।
- ट) प्लिन्थ लेभल (Plinth Level)सम्मको स्वीकृति लिइ स्वीकृत नक्सा र तत्कालीन भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुकूल निर्माण सम्पन्न भएको भवनहरूका लागि सुपरस्ट्रक्चर (Super Structure)तहको भवन निर्माण अनुमति पत्र लिन र नक्सापास गर्न प्लिन्थ लेवलसम्म निर्माण कार्य सकेपछि निवेदन दिनुपर्नेछ। यसरी निवेदन पेश भएपछि नक्सा कितावमा भए बमोजिम पहिला घरधनीले नियुक्त गरेको कन्सल्टेन्सी स्थलगत लिखित प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ। त्यसपछि कार्यालयले खटाईएको प्राविधिक र अमिन गई स्थलगत निरक्षण गरी भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार निर्माण गरेको भए सुपरस्ट्रक्चर (Super Structure)निर्माणको लागि अनुमतिपत्र दिनुपर्नेछ। यदि मापदण्ड विपरीत निर्माण कार्य गरेमा उक्त भवनको जे जस्तो अवस्थामा छ सोही अनुसार अभिलेखिकरण वा नियमित गरिने छ।

४. नक्सामा हेरफेर सम्बन्धी व्यवस्था :

- क) भवन निर्माण गर्न नक्सा स्वीकृती लिइसकेको वा स्वीकृति लिने प्रकृत्यामा रहेको अवस्थामा भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकूल हुने गरी संशोधित नक्सा स्वीकृतिको लागि पूनः पेश भएमा स्वीकृत नक्सा भन्दा घटीवावढी क्षेत्रफल हुनेगरी हेरफेर गरेमावढी क्षेत्रफलको हकमा तोकिएको दररेट बमोजिम दस्तुर लिनेतथाअब मिति २०७७/०४/०१भन्दा पछाडी नयाँ दर्ता भएका संशोधित नक्साको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको प्रति व.फि. रु.१/- (एक) का दरले नक्सा संशोधन दस्तुर समेतलिई संशोधित नक्सा स्वीकृत गरिनेछ ।
- ख) स्वीकृत भवनको मोहडा परिवर्तन गर्नुपर्ने भएमा संशोधित नक्सा पेशगर्नुपर्ने छ र सो को दस्तुर संशोधितनक्सा दस्तुर सरह नै हुनेछ।

५. बाटो सम्बन्धी व्यवस्था: भवन निर्माण गर्न नक्सा पेश गर्दा भवन निर्माण स्थलसम्म आवतजावत गर्ने बाटो अनिवार्य हुनुपर्नेछ। बाटो सम्बन्धी व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछ :

- क) नापी नक्सा र फिल्डमा बाटो जनिएकोमा नगरपालिकाद्वारा तोकिएको मापदण्ड बमोजिम बाटो कायम हुनेछ। बाटोको अवस्था लम्बाइ, चौडाई, नापी नक्सा, फिल्ड र नगरपालिकाको मापदण्डमा फरक परेमा नगरपालिकाको मापदण्ड बमोजिम नै गरिनेछ। प्रचलित मापदण्डअनुसार फिल्डमा बाटो रहेको तर नापी नक्सामा सो बमोजिमको बाटो भएको नदेखिए बाटोमा प्रयोग भएको जग्गाको

सम्बन्धित जग्गाधनीहरूको उपस्थिति/लिखित सहमतीमा वडाबाट सर्जिमिन गरी फिल्डको बाटोलाई आधार मान्न सकिनेछ।

- ख) निजी जग्गालाई बाटो देखाइ नक्सापास गर्नुपर्ने भए सम्बन्धित जग्गाधनी वडा कार्यालयमा उपस्थित भई वडा अध्यक्ष वा तोकिएको सदस्यको रोहवरमा सनाखत भएको मन्जुरिनामा पेश गर्नुपर्नेछ। यसरी नापी नक्सामा बाटो नभएको तर फिल्डमा निजी जग्गाबाट बाटो देखाई नक्सापास गर्नुपर्ने अवस्थामा स्थानीय साँध संधियार र जग्गाधनीको उपस्थितिमा सर्जिमिन गरी मन्जुरीनामा लिनुपर्नेछ।
- ग) नापी नक्सामा बाटो नभएको तर राजिनामाको कागज, लालपूर्जा वा अन्य जग्गासंग सम्बद्ध कागजातहरूमा मापदण्ड अनुसारको बाटो रहेको भए सो बाटोलाई आधारमानी नक्सापास गरिनेछ।
- घ) बाटोको मापदण्डको कारण "रामपुर नगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड २०७२" लागु हुनु भन्दा अगाडी बनेका घरहरूको हकमा भने जति मिटरको बाटोमा घर बनेको छ सोही अनुसार जे जस्तो अवस्थामा बनेको छ सोही अनुसार अभिलेखीकरण गरिनेछ।

६. नक्सापास सम्बन्धी विशेष व्यवस्था: नक्सापास विना निर्माण गरिएको भवन वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गरी निर्माण गरिएको भवन वा नक्सापास प्रक्रियामा रहेको तरपासभैनसकेको अवस्थामा निर्माण भएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता विपरित भए/नभएको यकिन गरी त्यस्ता भवनको हकमा प्रमुख समक्ष सुनुवाइको लागि पेश गर्नुपर्नेछ। त्यस्ता भवनहरूको प्राविधिक प्रतिवेदन, नक्सावालाको भनाइ समेत सुनी/सुनुवाइ गरी प्रमुखले न्यायिक मनको प्रयोग गरी जरिवाना गरी नक्सा पास गर्न वा भवनको कुनै भाग भत्काउने गरी ठहर गरेबमोजिम नक्सापास सम्बन्धी थप कारवाही हुनेछ।

परिच्छेद ३

भवन निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र सम्बन्धी व्यवस्था

७. भवन निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र लिनुपर्ने:

क) नगरपालिका, डिजाइनर र नक्सा दरखास्तवालाबीच भवन निर्माण सुपरिवेक्षण तथा अनुगमन गर्न गरिएको त्रिपक्षिय सम्झौता बमोजिम निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चात् निर्माण सम्पन्नता प्रमाणपत्र जारी हुनेछ।

- ख) भवन निर्माण सम्पन्न भएपछि हरेक घरधनीले भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र लिनुपर्नेछ भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न अनुसूचि ३ मा उल्लेख भए बमोजिमको कागजातसहित निवेदन दिनुपर्नेछ ।
- ग) उपदफा (ख) बमोजिम निवेदन पेश भएपछि ७(सात) दिनभित्रभवन निर्माण इजाजत शाखाद्वारा तोकिएको प्राविधिकवाट निर्माण सम्पन्न भएको भवनको स्थलगत निरीक्षण गरी नक्सापास गर्दा तोकिएको शर्त पालना गरे/नगरेको फोटो सहितको प्राविधिक प्रतिवेदनपेश गर्नुपर्नेछ ।
- घ) उपदफा (ग) बमोजिमको प्राविधिक प्रतिवेदनमा निर्माण भएकोभवन संरचनाले भवन संहिता तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड पूर्ण रूपमा पालना गरे/नगरेकोस्पष्ट खुलाई पेश गर्नुपर्नेछ । उक्त प्रतिवेदनको आधारमा देहायबमोजिम भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र दिईनेछ :
- I. स्वीकृत नक्सा बमोजिम प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड र भवनसंहिता पालना गरेको भए सोही व्यहोरा खुलाई घरधनीलाई स्वीकृती विना थपनिर्माण नगर्ने व्यहोराको कबुलियतनामा गराई निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ ।
 - II. नक्सा बमोजिम प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड पालना गरेको भए सोही व्यहोरा खुलाई घरधनीलाई थप निर्माण नगर्ने व्यहोराको कबुलियतनामा गराई निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ ।
 - III. नक्सा तथा भवन निर्माण मापदण्ड भन्दा बढी निर्माणगरी भएको भवनको हकमा बढी निर्माण गरिएजति संरचनाको हकमा नगरपालिकाले भत्काउन आदेशदिएका बखत भत्काउनेछु भन्ने व्यहोरा र थप निर्माण नगर्ने भन्ने व्यहोराको कबुलियतनामा गराईनिर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्रजारी गरिनेछ ।
- ङ) प्राविधिकवाट पेश गरेको प्रतिवेदन सहित भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्न भवन निर्माण इजाजत शाखाका सम्बन्धित कर्मचारीहरुले प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले अधिकार प्रत्यायोजन गरेको अधिकारी समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ । भवन निर्माण सम्पन्नताकोप्रमाणपत्र जारी गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था उपदफा (घ) बमोजिम हुनेछ ।
- च) सामान्यतः भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र निवेदन पेशभएको मितिले १० (दश) दिन भित्र जारी गरिनेछ ।
- छ) पूर्व स्वीकृत नक्साको लम्बाई/चौडाईमा ६" सम्म फरक भई भवन निर्माण भएतापनि भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता अनुकूल बनेको भवनको उपदफा (घ) बमोजिमभवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र जारी गर्न सकिनेछ ।
- ज) पूर्व स्वीकृत नक्साको लम्बाई/चौडाईमा ६" भन्दा बढी फरक भई भवन निर्माण भएतापनिभवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता अनुकूल बनेको भवनको हकमा नक्सा संसोधन गरी नयाँ क्षेत्रफलमा पेश गर्न लगाई नक्सा प्रमाणित गरी उपदफा (घ)बमोजि निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र

- जारी गरिनेछ। तर लम्बाई चौडाई फरक हुँदा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिताको प्रतिकुल भएमा अवस्था हेरी अभिलेखिकरण गरिनेछ।
- झ) यदि घर निर्माण गर्ने क्रममा घरको आंशिक भाग ऐलेनी, सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गामा पर्न गएमा, सम्बन्धित वडा जनप्रतिनिधिको रहोबरमा नापजांच गरि मुचुल्का उठाई नगर कार्यपालिको बैठकले पारित गरेको खण्डमा जति क्षेत्रफलको घर आफ्नो जग्गामा बनेको छ सोही क्षेत्रफलको मात्र अभिलेखीकरण गरिनेछ।
- ञ) यदि घर निर्माणको क्रममा अरुको जग्गामा पर्न गएमा नापी कार्यालयबाट कित्ताकाट हुने भएमा नक्सा सच्याई सकेपछि मात्र सम्पन्न वा अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र दिईनेछ।
- ट) घर नक्सा पास सम्बन्धमा प्राविधिकलाई जग्गा साँध सिमानामा स्पष्ट नभएको खण्डमा सम्बन्धित प्राविधिकले सम्बन्धित जग्गा धनीलाई जग्गाको चौकिल्ला खोज्न अथवा जग्गा एकिन गर्न लगाउन पाउनेछ।
- ठ) भवन निर्माण सम्बन्धि ऐन २०७७ प्रारम्भ पश्चात दर्ताको लागि घर नक्सा पेश गर्दा सम्पूर्ण मापदण्ड पुरा गरि दर्ता गरेको तर घरनक्सा सर्जिमिनमा पेश भए बमोजिमको मापदण्ड पुरा नभएको पाइएमा न.पा.ले कुनैपनि प्रमाणपत्र प्रदान गर्न बाध्य हुनेछैन तर सम्बन्धित जग्गाधनिले प्रमाणपत्र लिन चाहेमा मापदण्ड बिपरित निर्माण भएको संरचना भत्काई मापदण्ड पुरा गरि आएमा प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ।
- ड) भवन निर्माण मापदण्ड २०७२ भन्दा पछाडी र भवन निर्माण ऐन २०७७ भन्दा अगाडी बनेका घरहरुलाई साबिककै प्रक्रिया अनुसार प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ।

परिच्छेद ४

विविध

८. भवनको प्रयोजन परिवर्तन सम्बन्धी व्यवस्था: भवन निर्माण गर्न लिएको स्वीकृतिमा फरक पारी अन्य प्रयोजनमा भवन प्रयोग गर्न निवेदन परेमा प्राविधिकबाट साबिकको स्वीकृति नक्सासँगहाल फिल्डमा निर्माण भएको भवनसँग तुलनात्मक विश्लेषण गरी भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न चाहेको मापदण्ड अनुसार निर्मित भवन रहे/नरहेको यकिन गरी स्पष्ट राय सहितको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ। प्रचलित मापदण्ड अनुसार प्रयोजनपरिवर्तन गर्न सकिने भए नक्सा नामसारी गर्दा लागे सरहको दस्तुर लिई भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिनेछ।

९. नक्सा नामसारी सम्बन्धी व्यवस्था: नक्सापास गर्दा एकाको हकभोगमा रहेको जग्गामा बनेको भवन सहितको हक हस्तान्तरण भई अन्य व्यक्तिको नाममा स्वामित्व हस्तान्तरण भएको देखिए आवश्यक प्रमाण कागजको आधारमा साविकको नक्सावालाको नाम परिवर्तन गरी हालको घरजग्गाधनीको नाममा नक्सा नामसारी गरिदिनुपर्नेछ। नक्सा नामसारीको लागि अनुसूचि २ मा उल्लेख भए बमोजिमको कागजातहरू पेश गर्नुपर्नेछ।

अनुसूचि २ मा उल्लेख भएबमोजिमको कागजातहरू पेश भए पश्चात साविककै प्रयोजन हुने गरि नक्सा नामसारी हुनेछ। फरक प्रयोजन हुने गरि नक्सा नामसारीको लागि निवेदन पेश भएमा फरक प्रयोजन अनुसार भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकूल भए मात्र नामसारी गरिनेछ। नामसारी र प्रयोजन परिवर्तन गर्दा लाग्ने दस्तुर नगरसभाबाट तोकेबमोजिम हुनेछ।

१०. प्रमाणपत्र संशोधन सम्बन्धी व्यवस्था:

क) पहिला जारी गरिएको सम्पन्न तथा अभिलेखीकरण प्रमाणपत्रमा उल्लेख गरिएको विवरण भन्दा फिल्डमा (लम्बाई, चौडाई, उचाई, मोहडा, छच्चा आदी) फरक गराई प्रमाणपत्र संशोधन गर्नुपर्ने भएमा प्राविधिक प्रमुख सहितको प्राविधिक टोलीले फेरी नाँपजाँच गरी सोही अनुसारको घरधनीलाई आवश्यक दस्तुर तिराई संशोधित प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ।

ख) घर नक्सा पासको प्रकृत्यामा दर्ता भएका, सम्पन्न तथा अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र लिईसकेपछि जग्गा बेचबिखन भएमा घरधनीले रामपुर नगर कार्यपालिकाको कार्यालय घर नक्सा शाखामा जानकारी दिई साइट प्लान तथा प्रमाणपत्र संशोधन गर्नुपर्नेछ।

११. जुरी समक्षपेशगरिने : दश हजार वर्ग फिट भन्दा बढी फ्लोर एरिया (Floor Area) भएको भवनहरूको नक्सापास गर्दा विशेषज्ञहरूको समिति जुरी(Jury)बाट चेकजाँच गरी सिफारिस भएबमोजिम नक्सापास गरिनेछ।

१२. प्रतिलिपि नक्सा फाईल सम्बन्धी व्यवस्था: घरधनीले नक्सा फाईल हराई अर्को प्रतिलिपि फाईलको लागि निवेदन गरेमा प्राविधिक शाखा प्रमुखद्वारा जाँचबुँझ गरी उचित देखिएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको तोक आदेश भएमा नियम अनुसारको दस्तुर तिराई प्रतिलिपि फाईलको लागि व्यवस्था गरिनेछ।

१३. संरचनात्मक विश्लेषण (structural Analysis)सम्बन्धी व्यवस्था: संरचनात्मक विश्लेषण (structural Analysis)गरी दर्ता भएका घरनक्सामा विश्लेषण(Analysis)गरेको भन्दा बढी संरचना (जस्तै: बढी

क्यान्टिलिभर, मन्दिर, स्टोर, सियर वाल पानी टंकी आदि) बनाएमा घरनक्सा प्रमाणपत्र दिन सकिने छैन। उक्त घरहरूलाई अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ।

१४. जरिवाना सम्बन्धमा:

- क) अभिलेखीकरणमा दर्ता भएका घरहरूमा स्वीकृति विना तला थप, मोहडा वदल्ने, लम्वाई, चौडाई घटाउने/बढाउने कार्य गरेमा उक्त घरहरूलाई चालु आर्थिक वर्षको दस्तुरमा २०% ले वृद्धि गरि जरिवाना दस्तुर लिइनेछ।
- ख) यस नगपालिकामा २०७५/०४/०१ भन्दा अगाडी नक्सापास दर्ता प्रक्रियामा आई निर्माण भएका घरहरूमा विना स्वीकृति तला थप, मोहडा वदल्ने तथा अन्य कुनै हेरफेर गरेमा चालु आर्थिक वर्षको दस्तुरमा ५०% ले वृद्धि गरि जरिवाना दस्तुर लिइनेछ।
- ग) यस नगपालिकामा २०७५/०४/०१ भन्दा पछाडी बनेका घरहरूमा मापदण्ड भित्र रही विना स्वीकृति तला थप्ने, मोहडा वदल्ने तथा अन्य कुनै हेरफेर गरेमा चालु आर्थिक वर्षको दस्तुरमा दोब्बर गरि जरिवाना दस्तुर लिइनेछ।
- घ) नयाँ घर सम्पन्न तथा अभिलेखिकारण प्रमाणपत्रको न.पा.ले निर्धारण गरेको दस्तुर रु ५०० लिइनेछ।
- ङ) भूकम्प पछि मापदण्ड भित्र रही निर्माण भएको भूकम्प पिडितको घर तर अभिलेखीकरणमा दर्ता भएमा त्यस्तो घरलाई विशेष स्वीकृति दिइनेछ।
- च) सेटब्याक निर्धारण गर्दा सडक किनारबाट आवासीय घरको लागी १.५ मिटर, व्यावसायीक भवनको लागी २.० मि. र सार्वजनिक जग्गाबाट १.५ मि. छाडी निर्धारण गनुपर्छ।
- छ) गत आ.व. २०७६/०७७ मा जग्गाको कर तिरेको तर सम्पत्ति कर (घर र घरेडी)को कर नतिरेकालाई यस आ.व. २०७७/०७८ को सम्पत्ति कर लिदा एक पटकको लागि कुनै अतिरिक्त शुल्क नलिईकन एकै पटक दुईबर्षको कर लिईनेछ। यसरी कर लिदा दोस्रो आ.व.मा २.५% (प्रतिशत) ले हासकट्टी गरी कर लिईनेछ।
- ज) घर नक्साको अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र लगिसकेपछि घरको तला थप्ने, मोहडा, लम्वाई चौडाईमाफेरबदल गर्नेगरेमा उक्त घरहरूलाई चालु आर्थिक वर्षको दस्तुरमा ५०% ले वृद्धि गरि जरिवाना दस्तुर लिइनेछ।

१५. बाधा अड्काउ फुकाउने अधिकार: यस कार्यविधि कार्यान्वयनको क्रममा कुनै बाधा अड्काउ पर्न आएमा नगरकार्यपालिकाले बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ।

अनुसूचि-१

भवन निर्माण अनुमति प्राप्त गर्न पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरू:

| | |
|--|---------|
| १. जग्गा धनी प्रमाणपूर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि | १ प्रति |
| २. चालु आर्थिक वर्ष सम्मको मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि साविकको भवन भएको जग्गामा नयाँ भवन बनाउन वा तल्ला थप गर्न नक्सा पेश गर्ने भए सम्पत्ति कर समेत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि | १ प्रति |
| ३. जग्गाधनी दर्ता प्रमाण लालपुर्जा प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि | १ प्रति |
| ४. जग्गा पास गर्दाको राजिनामा लिखतको प्रतिलिपि- | १ प्रति |
| ५. घर बाटो तथा चारकिल्ला सिफारिसको प्रमाणित प्रतिलिपि | १ प्रति |
| ६. जग्गाधनी/घरधनी नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि | १ प्रति |
| ७. कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापीको प्रमाणित नक्सा | १ प्रति |
| ८. पास गरिने नक्सा (डिजाइनर र नक्सावालाको हस्ताक्षर सहित) | ३ प्रति |
| ९. डिजाइनरको इजाजतपत्रको नविकरण सहितको फोटोकपी (सरोकारवालाबाट प्रमाणित) | १ प्रति |
| १०. भवन निर्माण हुनेजग्गा (Site) मा पुग्ने बाटो प्रष्ट नभएमा बाटो प्रमाणित हुने वडा | |
| ११. कार्यालयको सिफारिस(गुठीको जग्गा भए बाटोको लागि कित्ताकाट नहुने तरवाटो फिल्डमाभए गुठीको सिफारिश) | १ प्रति |
| १२. जग्गा कुनै निकायमा धितोको लागि सुरक्षण राखिएको भए सम्बन्धितनिकायबाटस्वीकृतिपत्र | १ प्रति |
| १३. गुठीको जग्गा भए गुठीको स्वीकृती पत्र र नक्शावाला मोही भएमा जग्गाधनीको र जग्गाधनीले भवन निर्माण गर्नेभएमा मोहीको मन्जुरीनामा | १ प्रति |
| १४. नक्सावाला आफू उपस्थित हुन नसक्ने भएमा एकाघरको व्यक्ति वा कानून बमोजिमको अधिकार प्राप्त व्यक्तिकोप्रमाणित नागरिकताको प्रतिलिपि | १ प्रति |
| १५. संस्थागत/व्यापारीक भवनको लागि पेश गर्नु पर्ने थप कागजातहरू | १ प्रति |
| क) उद्योग दर्ता प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि | १ प्रति |
| ख) VAT/PAN दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि | १ प्रति |
| ग) तथा नियमावलीको प्रतिलिपि | १ प्रति |
| घ) नगरपालिकामा व्यवसाय दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि | १ प्रति |
| ड) संस्थाको निर्णय प्रतिलिपि | १ प्रति |

अनुसूचि - २

नक्सा नामसारी गर्न आवश्यक कागजातहरु:

- क) नक्सा नामसारी गरिपाउँ भन्ने व्यहोराको घरजग्गाधनीको निवेदन,
- ख) जग्गाधनी प्रमाणपूजाको प्रतिलिपी,
- ग) सम्बन्धित मालपोत कार्यालयबाट हक हस्तान्तरण भएको कागजातको प्रतिलिपी,
- घ) नक्सापास प्रमाणपत्रको सक्कल प्रति,
- ङ) स्वीकृत नक्साको सक्कल प्रति,
- च) चालू आर्थिक वर्षसम्मको भूमिकर र सम्पत्ति कर तिरेकोकागजको प्रतिलिपी,
- छ) नक्सा नामसारी गर्ने भवनको फोटो ।

अनुसूचि - ३

१. दोस्रो चरणको (सुपरस्ट्रक्चर निर्माण कार्यको) ईजाजतपत्र प्राप्त गर्न पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरू:

- क) दोस्रो चरणको (सुपरस्ट्रक्चर निर्माण कार्यको) ईजाजतपत्र पाउँभन्ने व्यहोराको निवेदन,
- ख) Foundation, Plinth Level ढलान गर्दाको फोटो सहितको डिजाइनरको Field Verification प्रतिवेदन,
- ग) बुंदा नं (ख) मिति २०७७/०४/०१ पछि दर्ता भई निर्माण कार्य सुरु गरेका घरहरूमा लागु हुनेछ,

२. निर्माण कार्यको अस्थाई सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरू:

- क) निर्माण कार्यको अस्थाई सम्पन्न प्रमाणपत्र पाउँभन्ने व्यहोराको निवेदन,
- ख) सम्पन्न लिन चाहेको Floor सम्मको ढलान गर्दाको फोटो सहितको डिजाइनरको Field Verification प्रतिवेदन ,
- ग) बुंदा नं (ख) मिति २०७७/०४/०१ पछि दर्ता भई निर्माण कार्य सुरु गरेका घरहरूमा लागु हुनेछ,
- घ) निर्माण सम्पन्न भएको भागको सम्भव भएसम्म चारैतर्फ देखिने गरी खिचिएको फोटोहरू,
- ङ) अस्थाई सम्पन्न लिन चाहेको भागको छुट्टै नक्सा ।

अनुसूचि-४

भवननिर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्राप्त गर्न पेश गर्नुपर्ने आवश्यक कागजातहरू:

- क) भवननिर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र पाउँ भन्ने व्यहोराको नक्सावालको निवेदन,
- ख) नक्सापास अनुसार भवन निर्माण भएको छ भनि घरधनी र डिजाइनरले गरेको कबुलियतनामा,
- ग) प्रत्येक Floor ढलान गर्दाको फोटो सहितको डिजाइनरको Field Verification प्रतिवेदन,
- घ) भवन निर्माण सम्पन्न भएको भन्ने व्यहोराको डिजाइनरको प्रतिवेदन (Building Completion Report),
- ङ) निर्माण सम्पन्न भएको भवनको सम्भव भएसम्म चारैतर्फ देखिने गरी खिचिएको फोटोहरू,
- च) नक्सा स्वीकृत गर्दा तोकिएका शर्तहरू पुरा गरेको व्यहोरा निवेदनमा खुलेको हुनुपर्नेछ।
- छ) जस्तै Septic Tank तथा रुख/बिरुवा रोपेको अवस्था आदि।
- ज) भवन निर्माण सम्पन्नताको लागी आउनु अगाडी भवन रंगरोगन गर्ने कार्य बाहेक स्वीकृत नक्सा अनुसारको सम्पूर्ण कार्य सकिएको र भर्याङ्ग छाना स्थाई रूपमा व्यवस्थित तरिकाले छाईएको वा ढलान गरेको हुनुपर्नेछ।