स्थानीय-राजपत्र

भरतपुर महानगरपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्डः १ संख्याः ४३ मितिः २०७८/०३/२४

भाग-२

भरतपुर महानगरपालिकाको नक्सापास सम्बन्धी कार्यविधि, २०७५ (पहिलो संसोधन,२०७८

भरतपुर महानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
भरतपुर, चितवन
बागमती प्रदेश, नेपाल

प्रमुख

भरतपुर महानगरपालिकाको
नक्सापास सम्बन्धी कार्यविधि, २०७५
प्रथम संसोधन, २०७८

भरतपुर महानगरपालिका

नगरकार्यपालिकाको कार्यालय

भरतपुर, चितवन

वाग्मती प्रदेश, नेपाल

भरतपुर महानगरपालिकाको नक्सापास सम्बन्धी कार्यविधि, २०७८

पृष्ठभूमि :

भरतपुर महानगरपालिका क्षेत्र भित्र तत्कालिन भरतपुर नगरपालिका हुँदा नै नक्सापास गरी भवन निर्माण गर्नुपर्ने प्रावधान रहेको थियो भने उपमहानगरपालिका बन्ने क्रममा समावेश हुन आएका साविकका गा.वि.स.तथा हाल महानगरपालिकामा समावेश भएका तत्कालिन कविलास गा.वि.स.,चित्रवन र नारायणी नगरपालिका गठन हुँदाका वखतका साविकका गा.वि.स.हरुमा नक्सापास गरी भवन निर्माण गर्नुपर्ने व्यवस्था थिएन। नक्सापास गरेर भवन गरेर भवन निर्माण गर्नुपर्नेमा कतिपय अबस्थामा नगरपालिकाबाट फिल्ड निरीक्षणको अभाव तथा घरधनीहरुमा पनि नक्सा भन्दा फरक ढंगले भवन निर्माण गर्ने प्रवित्तिका कारणले धेरै भवनहरु नक्सा भन्दा फरक बनेको अवस्था पाईएको छ भने तत्कालिन नक्सापास गर्न नपर्ने क्षेत्रका धेरै भवनहरुको नक्सापास नै नभएको अवस्था छ । यस्तो परिस्थितीमा नक्सा भन्दा भन्दा फरक तरीकाले बनेका भवनहरुको भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्न तथा नक्सा नबनी निर्माण भएको भवनहरुलाई नक्सापास गरिदिन कठिनाई परेकोले र नयाँ बन्ने भवनको नक्सापास प्रकृयालाई व्यवस्थित गर्न आवस्यक देखिएकोले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ उपदफा २ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी यो "भरतपुर महानगरपालिका भित्र निर्माण हुने र निर्माण भैसकेका भवहरुको नक्सापास तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने उद्धेश्यले यो कार्यविधि तयार गरी लागू गरिएको छ ।

परिभाषा :

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरुले निम्न लिखित अर्थ जनाउँछन ।

क) " भवन" भन्नाले आवासीय, औद्योगिक, शितभण्डार, गोदामघर, सिनेमाघर, व्यापारीक कार्यालय, सभागृह वा अन्य कुनै प्रयोजनको लागि बनको कुनै भौतिक संरचना संझनु पर्छ वा अन्य कुनै भाग समेतलाई जनाउँछ ।

ख) "भवन निर्माण " भन्नाले नयाँ बनाउने, पुरानो भत्काई पुनर्निर्माण 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 संझनु पर्दछ ।

ग) "नक्सा" भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धी सम्पूर्ण रेखाचित्र विवरण र अन्य कागजपत्र संझनु पर्दछ ।

घ) "तला" भन्नाले भवन वा निर्माणको भुंईहरु वा भुंईदेखि सिलिङ बिचको भागलाई मानिनेछ ।

ङ) "प्लिन्थ एरिया"भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पुर्ण ढाकिएको क्षेत्रफलाई मानिनेछ।

च) "उपयोग" भन्नाले कुन प्रयोजनको निमित्त निर्माण भएको हो जस्तै : आवासीय, व्यापारीक, शीतभण्डार , गोदामघर, संयुक्त आवासगृह, अस्पताल आदि संम्झनु पर्दछ ।

ज) "महानगरपालिका " भन्नाले भरतपुर महानगरपालिकालाई बुझाउनेछ ।

निर्माण सम्पन्न तथा निर्माण हुने भवनहरुको नक्सापास सम्बन्धमा निम्न बमोजिम हुनेगरी मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

१) २०७४/०६/२९ अघि निर्माण सम्पन्न भैसकेका वा तला थप भवनहरुको नक्सापास तपशिल बमोजिम गरिएको विशेष व्यवस्था अनुसार हुनेछ ।

क्रसं	समस्या एवं सवाल	समस्याको निकास
१	९"X९" को पिलर रहेका तथा लोड वियरीङ सहित नक्सा पास नभै बनेका घरहरु तथा नक्सा पास भएतापनि स्वीकृती नलिई तला थप, कोठा थप भै बनेका संरचनाहरुका सम्वन्धमा	सडक अधिकार Row / set Back पुगी बनेका भवनहरुको तेब्बर दस्तुर लिई नक्सापास अभिलेखीकरण गरिदिने
२	क)९"X१२" को पिलरमा एक तलाको नक्सा स्वीकृत भै २०७४ असोज २९ अघि स्वीकृति नलिई तला थप भैसकेका भवनहरु ख) निर्माण हुने तला थप भवनहरु	क) सडक अधिकार Row / set Back पुगी निर्माण भईसकेका भवनहरुको तेब्बर दस्तुर लई नक्सापास अभिलेखीकरण गरिदिने । ख) सडक अधिकार Row / set Back पुगी निर्माण हुने तला थप भवनहरुको नक्सापास गरिदिने ।
३	अस्थायी प्रकृतिका निर्माण भैसकेका आवासीय एवं भवनहरु	सडक सम्बन्धी मापदण्ड पूरा भै पेश भएका नक्साहरुलाई तेब्बर दस्तुर लिई स्वीकृती दिने ।
४	सडक मापदण्ड परिवर्तन भै समस्यामा परेका भवनहरु	महानगरपालिकाको आफ्नो बाटो (राजमार्ग , जिल्ला सडक र शहरी सडक बाहेक) पुरानो मापदण्ड अनुसार नक्सापास भएर हाल तला थप भै सकेको वा हुन बाकी भवनको नक्सापास स्वीकृति दिने ।
५	साविक कविलास गा.वि.स. हुँदा बनेका भवनहरु	व्यापारीक प्रयोजनमा बनेका भवनहरुलाई नक्सापास दस्तुर छुट नदिने तथा आवासीय प्रयोजनका घरहरुलाई नक्सापास दस्तुरको तीन गुणाको ७० प्रतिशत छुट दिई अभिलेखीकरण गरी नक्सा पास स्वीकृति दिने ।
६	साविक नारायणी र चित्रवन नगरपालिका हुँदा बनेका भवनहरु	व्यापारीक प्रयोजनमा बनेका भवनहरुलाई नक्सापास दस्तुर छुट नदिने तथा आवासीय प्रयोजनका घरहरुलाई नक्सापास दस्तुरको तीन गुणाको ५० प्रतिशत छुट गरी अभिलेखीकरण गरी नक्सा पास स्वीकृति दिने
७	नहर, कूलोमा रहेको सर्भिस रोडको सम्वन्धमा	१) मापदण्डमा उल्लेख नभएको नहर, कूलोमा रहेको सर्भिस रोडको सम्बन्धमा सम्बन्धित वडा समितिबाट सडक हो भनी

		सिफारिस भै आएमा स्थलगत निरीक्षण गरी सो बाटोबाट प्रचलित सेट व्याक छोडी नक्सापास स्वीकृति दिने । २) नहरको चौडाई ८ मी. भन्दा बढी भएमा नहरको सिमानाबाट सेट ब्याक ३ मी. छाडी निर्माण गर्नुपर्ने । ३) कूलो , टर्सरीहरुको हकमा झ्याल भेन्टीलेसन राख्दा सेट ब्याक १.५ मी. हुनुपर्ने
८	निर्माण भैसकेका कुखुरा पालनमा प्रयोग हुने खोरहरु, गाई भैंसीका गोठहरु	
८. क)	अस्थायी प्रकृतिका निर्माण भैसकेका कुखुराका खोरहरु, गाई भैंसीका गोठहरु	नक्सापास दस्तुरको तीन गुणाको ५० प्रतिशत छुट लिई अभिलेखीकरण गरी नक्सापास स्वीकृति दिने ।
८. ख)	स्थायी प्रकृतिका निर्माण भैसकेका कुखुराका खोरहरु, गाई भैंसीका गोठहरु	तीन तला सम्म निर्माण भएका कुखुराको खोरहरुलाई स्वीकृति दिने ।
९	साविक कविलास गा.वि.स. मा बनेका भुकम्प पिडितका भवनहरुको सम्बन्धमा	चलनचल्तीमा रहेको बाटोमा निर्माण भएका भवनहरुलाई उक्त बाटो चलन चल्तीको बाटो हो भनी वडा समितिबाट सिफारीस भै आएमा स्थलगत निरीक्षण समेत गरी अभिलेखीकरण गरी नक्सा पास स्वीकृत गरिदिने ।
१०	Public Building तथा माथि उल्लेखित Criteria भित्र नपरेका भवनहरुको सम्बन्धमा	प्रबलिकरणको लागि Design पेश भई आएमा मात्र प्रदान स्वीकृति गर्ने ।

२) पूर्व निर्मित भवनहरुको नक्सापासको प्रक्रिया देहाय बमोजिमको हुनेछ ।

क) भरतपुर महानगरपालिकाबाट यसअघि प्रकाशित सुचना अनुसार पर्न आएका निवेदनहरुको महानगरपालिका र वडा कार्यालयहरुमा रहेका निवेदन उपर छानविन गरी आवश्यक पर्ने थप प्रमाण कागज संलग्न गर्न लगाई स्थलगत सर्भेक्षण समेतको आधारमा नक्सापास प्रकृया अगाडि बढाईने । महानगरवासीको मागलाई दृष्टिगत गरी सम्वन्धित सरोकारवालाहरुलाई आवश्यक प्रमाण साथ दरखास्त दिनको लागि जानकारी गरिनेछ ।

ख) प्रमाण सहित पेश हुन आएका दरखास्तहरु भवन तथा भवन संहिता एवं निर्माण ईजाजत (डिजाईन समेत) शाखाबाट जाँचबुझ गरिनेछ ।

ग) "खण्ड- क" को "बुँदा २ (क) मा उल्लेखित म्याद भित्र पर्न आएका दरखास्तहरु उल्लेखित म्याद सकिए पछि सम्वन्धित घरधनीहरुले महानगरपालिकामा सूचिकृत कन्सल्टेन्टहरुबाट "खण्ड क" को "बुँदा १" मा गरिएको विशेष ब्यबस्था अनुसारको परिधि भित्र रही तयार गरिएको नक्सा सहित नक्सा पास फाराम भरी १५ दिने सूचना प्रकाशनको लागि महानगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

प्रमुख

घ) "खण्ड- क" को "बुँदा २ (ग) " बमोजिम सूचना प्रकाशन भएको मितिले १५ दिन पछि आवश्यकता अनुसार साँध संधियार, वडा जनप्रतिनिधि, ईन्जिनियर, सव-ईन्जिनियर , अमिन र प्रशासनिक कर्मचारीको रोहवरमा स्थलगतरुपमा जाँचबुझतथन सर्जमिन गरिनेछ ।

ङ) "खण्ड- क" को "बुँदा २ (घ) " बमोजिमको निरीक्षणबाट कम्तीमा "बुँदा नं १" मा उल्लेखित मापदण्डहरु पुरा भएमा र यदि साँध संधियारमा कुनै विवाद रहेको भए उक्त विवाद निरुपण भए पश्चात महानगरपालिकाबाट नक्सापास तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिईनेछ ।

३) निवेदकले दरखास्त दिँदा निम्न बमोजिमको प्रमाणहरु पेश गर्नुपर्नेछ।

क) जग्गाधनी प्रमाणपत्रको फोटोकपी (लालपूर्जाको फोटोकपी)

ख) नापी नक्साको प्रमाणित प्रति, ब्लू प्रिन्ट/ कम्प्युटर प्रिन्ट

ग) सम्पत्तिकर तिरेको रसीदको फोटोकपी

घ) नक्सापास प्रमाणपत्र र पास भएको नक्साको फोटोकपी (नक्सा पास भै बनेको भवनको हकमा)

ङ) घरको चारै दिशाबाट खिचेको फोटो(पोष्टकार्ड साईजमा)

च) घरमा कम्तीमा २ (दुई) वटा विरुवा रोपिएको फोटो

४) "खण्ड- क" को "बुँदा १ "अनुसार नक्सा पास गरिने भवनहरुको दरखास्त फाराम अनुसूची - १ अनुसार , प्राविधिक प्रतिवेदन अनुसूची २ अनुसार, सर्जमिन मुचुल्का अनुसूची -३ अनुसार, टिप्पणी आदेश अनुसूची- ४ अनुसार एवं नक्सा पास प्रमाणपत्र अनुसूची - ५ अनुसारको ढाँचामा हुनेछ ।

५) विशेष व्यवस्था सम्बन्धी कार्यहरु महानगरको शाखा तथा वडा कार्यालयहरुको संयुक्त टोली खटिई प्राप्त विवरणका आधारमा सम्पादन हुनेछ ।

६) सँस्थागत भवन निर्माण गर्दा वरिपरीको खुल्ला भाग १७ मी. उचाई सम्मको भवनको हकमा कम्तीमा ३ मी. हुनुपर्नेछ ।

७) संस्थागत भवनरुको हकमा ३ कट्ठा सम्मको जग्गामा आवासीय भवनहरुको मापदण्ड लागू हुने गरी निर्माण गर्न ईजाजत दिने ।

८) संघ संस्थागत भवन निर्माण गर्ने क्रममा उक्त भवनको चार किल्ला तर्फ ३/३ मी. छोडी निर्माण ईजाजत दिईने व्यवस्था भए बमोजिम कुनै कुनै संघ संस्थालाई ३/३ मी. छोडी निर्माण ईजाजत दिदा जग्गा नै सकिने र निर्माण कार्य नहुने हुँदा सो सम्बन्भमा आवश्यकता हेरी कार्यपालिकाको बैठकबाट उक्त मापदण्डमा लचकता अपनाई कार्यान्वयन गर्न सकिनेछ ।

प्रमुख

९) भरतपुर उप- महानगरपालिकाको बस्ती विकाश, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२ को दफा १२.११ (घ) खारेज गरिएको छ ।

खण्ड- ख

नयाँ निर्माण हुने घर तथा भवनहरु

१) नयाँ निर्माण हुने भवनहरुको नक्सापास देहाय अनुसार गरिनेछ ।

क) प्लिन्थ क्षेत्रफल १००० व.फू. सम्मको भवनहरुको नक्सा पास, निर्माण सम्पन्न. नामसारी र कित्ता संशोधन सम्बन्धि कार्यहरु महानगरपालिकामा कार्यरत वा महानगरबाट वडामा खटिई जाने नेपाल ईन्जिनियरीङ काउन्सीलमा दर्ता रहेको तोकिएको ईन्जिनियरबाट गरिनेछ ।

ख) "खण्ड- ख" को बुँदा नं १ मा जे सुकै लेखिएको भएतापनि "राष्ट्रिय भवन संहिता" अनुसार स्ट्रक्चरल डिजाईन गर्नुपर्ने १००० व.फु. सम्मको भवनहरु (स्ट्रक्चरल स्पान ४.५ मी भन्दा बढी भएका, One Bay Building कोठाको प्यानल एरिया १३.५ ब.मी. भन्दा बढी भएका, तीन तला भन्दा बढी उचाई भएका र ग्रीड लाईनमा पिलर नभएका भवनहरु) तथा "राष्ट्रिय भवन संहिता" अनुसार "ख"वर्गका भवनहरु नेपाल ईन्जिनियरीङ काउन्सिलमा दर्ता भई कम्तिमा पाँच वर्ष अनुभवी ईन्जिनियरबाट वा स्ट्रक्चरल ईन्जिनियरबाट स्ट्रक्चरल डिजाईन जाँच गरिसकेपछि मात्र नक्सा पास गरिनेछ ।

ग) यस महानगरपालिकाको शहरी क्षेत्र तथा मापदण्ड कार्यान्ययनको दृष्टिकोणले संबेदनशिल क्षेत्रहरुको नयाँ भवनको नक्सापास, निर्माण सम्पन्न नामसारी र कित्ता संशोधन सम्बन्धी कार्यहरु महानगरपालिकाको *"भवन तथा भवन संहिता एवं निर्माण ईजाजत (डिजाईन समेत शाखा)"* बाटै प्रदान गरिनेछ ।

घ) स्ट्रक्चरल डिजाईन जाँच गर्दा जाँच गर्ने अधिकारीले न्यूनतम निम्न बमोजिमका जाँचहरु गरी भवन संहिता अनुपालन भएको रिपोर्ट सहित नक्सा पासको लागि सिफारिस गर्नुपर्नेछ ।

१) Mass Participation Ratio (मास पार्टिसिपेशन रेसियो)

२) Stories Drift Check (स्टोरिज ड्रिफ्ट चेक)

३) Load Combination (लोड कम्बिनेसन)

४) Importance Factor (ईम्पोर्टेन्स फ्याक्टर)

५) Base Shear Calculation (बेश शेयर क्यालकुलेशन)

६) Time Period Of Building (टाईम परियड अफ विल्डिङ)

ङ) नक्सा पास प्रक्रिया अपनाउँदा तपशिल अनुसारका ऐन , नियम, कानून एवं नियमावलीहरुलाई आधार मानी गरिनेछ ।

१) स्थानीय सरकार सँचाल ऐन २०७४

२) "बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२"

३) "बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२" को पहिलो संशोधन २०७४, दोश्रो संशोधन २०७८

४) भवन ऐन- २०५४ तथा भवन नियमावली , २०५६

५) "राष्ट्रिय भवन संहिता २०६०"

च) महानगरपालिकामा नक्सापास प्रयोजनको लागि पेश गरिने नक्साहरु एस.आई.युनिट (मिटर वा मिलिमिटर) मा पेश गर्नुपर्नेछ ।

छ) वडा कार्यालयमा यस कार्यविधि बमोजिम सम्पादन गरेको कार्यहरुको महानगरपालिकाबाट नियमित अनुगमन हुनेछ र अनुगमन पश्चात दिईने निर्देशनको वडा कार्यालयमा खटिएका प्राविधिकहरुले पालना गर्नुपर्नेछ ।

ज) सामान्यतया महानगरपालिकाको नक्सा पास प्रक्रियाको विवरण तलको तालिकामा देखाईए बमोजिमको हुनेछ।

क्रसं	विवरण/ प्रक्रिया	जिम्मेवार शाखा/अधिकारी	लाग्ने समय/दिन
१	निवेदन दर्ता र पेश गरेका कागजातहरुको जाँच	कार्यालय सहायक	१ दिन
२	नक्सामा मापदण्डको जाँच	ईन्जिनियर	१ दिन
३	स्ट्रक्चरल नक्साको जाँच	ईन्जिनियर	१ दिन
४	नक्सापास दस्तुर बुझाउने	राजश्व शाखा / वडा कार्यालय	१ दिन
५	म्याद टाँस तथा संधियार सूचना पत्र वितरण	कार्यालय सहायक	१ दिन
६	सर्जमिनको प्रतिबेदन	अमिन / सव- ईन्जिनियर /ना.सु.	२० दिन
७	प्रथम चरणको निर्माण ईजाजत प्रमाणपत्र	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत/तोकिएको ईन्जिनियर	२५ दिन
८	दोश्रो चरणको निर्माण ईजाजत निबेदन र प्रथम चरणको निर्माणको प्राविधिक प्रतिवेदन	घरधनी/कन्सल्टेन्ट	

प्रमुख

९	प्रथम चरणको कार्य सम्पन्नको प्राविधिक प्रतिवेदन	ईन्जिनियर	पेश गरेको ५ दिन
१०	दोश्रो चरणको निर्माण ईजाजत प्रमाणपत्र	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत/ तोकिएको ईन्जिनियर	पेश गरेको ७ दिन
११	निर्माण सम्पन्नको ईजाजत निबेदन र दोश्रो चरणको निर्माण को प्राविधिक प्रतिवेदन	घरधनी/ कन्सल्टेन्ट ईन्जिनियर	
१२	दोश्रो चरणको कार्य सम्पन्नको प्राविधिक प्रतिवेदन	ईन्जिनियर	पेश गरेको ५ दिन
१३	निर्माण सम्पन्नको प्रमाणपत्र	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत/ तोकिएको ईन्जिनियर	पेश गरेको ७ दिन

झ) अमिन खटाउँदा, नक्सा पास गर्दा नगरसभाबाट तोकिएको शुल्क बुझाउनुपर्नेछ । आ.ब.०७५/०७६ को लागि उक्त शुल्कको सूची अनुसूची-६ मा राखिएको छ ।

ञ) ३५०० वर्ग फीट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवनहरुको हकमा सम्बन्धित घरधनीले महानगरपालिकासँग अनुसूची-७ अनुसारको प्रतिबद्धता गर्नुपर्नेछ ।

ट) महानगरका वडा कार्यालयमा यस कार्यविधि बमोजिम सम्पादन गरेको कार्यको प्रगति प्रत्येक चौमासिक व्यतित भएको ७(सात) दिन भित्र अनुसूची-८ बमोजिम महानगरपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ ।

प्रमुख