

बर्दिबास नगरपालिका

नगरकार्यपालिकाको कार्यालय

बर्दिबास, महोत्तरी

२नं. प्रदेश, नेपाल

भवन ईजाजत तथा नक्सापास कार्यविधि २०७४

(२०७४ को नगर सभा बाट स्वीकृत)

प्रस्तावना :-

भूकम्प, आगलागी तथा अन्य दैवीप्रकोपहरूबाट भावनाहरूलाई यथासम्भव सुरक्षित राखनाको लागि निर्माण कार्यलाई नियमित गर्ने सम्बन्धमा आवश्यक व्यवस्था गर्न स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा ११ को उपदफा २ को (छ) ६ ले दिइएको अधिकार प्रयोग गरी बर्दिबास नगरपालिकाबाट “भवन निर्माण तथा नक्सा पास कार्यविधि २०७४” बनाएको हो ।

परिच्छेद-१ प्रारम्भिक

(१) संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :-

- (क) यस कार्यविधिको नाम “भवन निर्माण तथा नक्सा पास कार्यविधि २०७४” रहेको छ ।
- (ख) यस कार्यविधि तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

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

- (क) “भवन” भन्नाले आवासिय, औद्योगिक, व्यापारिक, कार्यालय, सभागृह, अस्पताल, शित भण्डार, गोदाम घर वा अन्य कुनै प्रयोगको लागि बनेको कुनै भौतिक संरचना सम्झनुपर्छ र सो शब्दले त्यस्तो संरचनाको कुनै भाग लाई समेत जनाउँछ ।
- (ख) “भवन निर्माण” भन्नाले नयाँ भवन बनाउने, पुरानो भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्ने, तल्ला थप गर्ने, मोहडा फेर्ने वा साविकमा थपघट गरी झ्याल, ढोका, बार्दली, कौशी, दलान, टहरा, तवेला वा ग्यारेज बनाउने वा कम्पाउण्ड बाल लगाउने कार्य सम्झनु पर्छ र सो शब्दले संयुक्त आवासको लागि बनाइने भवन समेतलाई जनाउँछ ।
- (ग) “नक्सा” भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धि रेखाचित्र, विवरण र अन्य कागजपत्र सम्झनुपर्छ ।
- (घ) “सरकारी कार्यालय” भन्नाले राष्ट्रपति तथा उपराष्ट्रपतिको कार्यालय, सर्वोच्च अदालत, सङ्घीय संसद, प्रदेश सभा, संवैधानिक निकाय, नेपाली सेना, सशस्त्र प्रहरी बल, नेपाल, नेपाल प्रहरी, प्रदेश प्रहरी लगायतका सबै सरकारी कार्यालय र अदालत सम्झनु पर्छ ।
- (ङ) “भवन संहिता” भन्नाले नेपाल राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० लाई सम्झनु पर्छ ।
- (च) “ऐन” भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ लाई सम्झनु पर्छ ।
- (छ) “कार्यविधि” भन्नाले बर्दिबास नगरपालिका भवन ईजाजत तथा नक्सा पास कार्यविधि २०७४ लाई सम्झनु पर्छ ।

परिच्छेद-२

- (२) कुनैपनि सरकारी कार्यालय वा व्यक्तिले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि नक्सा सहित नगरपालिकाले तोकेको ढाचाँमा दरखास्त दिनु पर्नेछ ।
- (३) भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि दरखास्त परेको सात (७) दिन भित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले दरखास्त रितपूर्वक छ छैन जाँचबुझ गर्नेछ ।

- (४) रितपूर्वक दरखास्त परे त्यस्तो भवनको निर्माणबाट संधियार कसैलाई मार्का पर्छ, पर्दैन भनि संधियारको घर दैलो र भवन निर्माण हुने स्थानमा सबैले देखे गरी सूचना टाँस्ने ।
- (५) १५ दिने सूचनाको म्याद नाघेको तीन दिन भित्र इन्जिनियर वा सव-इन्जिनियर र अन्य कर्मचारी समेत संयुक्त रूपमा खटाई भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको जाँचबुझ गर्न लगाउने ।
- (६) जाँचबुझ गर्न खटिएका कर्मचारीले वस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने जाँचबुझ गरी सर्जिमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिले भनेका कुराहरु समेत खुलाई सर्जिमिन मुचुल्का तयार गरी १५ दिन भित्र प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (७) कुनैपनि उजुर नपरेकोमा प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले ७ दिन भित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनु पर्नेछ ।
- (८) कसैको उजुर परी हक बेहकमा निर्णय दिनुपर्ने अवस्थामा बाहेक प्रतिवेदन प्राप्त भएको मितिले ३० दिन भित्र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनु पर्नेछ ।
- (९) सर्जिमिनमा खटिई गएका कर्मचारीले दिएको प्रतिवेदन अनुसार वा अन्य कुनै कारणले भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन नमिल्ने भएमा प्र. प्र. अ. ले त्यस्तो कारण खुलाई ७ दिन भित्र दरखास्त दिने व्यक्ति वा सरकारी निकायलाई सूचना दिनु पर्नेछ ।
- (१०) कसैको उजुरी परी भवन निर्माण गर्ने जग्गामा तेरो मेरो परी हक बेहक छुट्याउनु पर्ने देखिन आएमा त्यस्तो उजुरी परेको मितिले ३५ दिन भित्र सम्बन्धित जिल्ला अदालत समक्ष उजुर गर्न जानु भनि पर्चा खडा गरी सम्बन्धित पक्षलाई सुनाउनु पर्नेछ ।
- (११) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै भवन निर्माण गर्न अनुमति दिँदा त्यस्तो भवनको नक्सा समेत पास गरिदिनु पर्नेछ ।
- (१२) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले कुनै भवनको नक्सा पास गर्दा भौतिक विकास योजना र प्रचलित कानून बमोजिम निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरी नक्सामा आवश्यक थपघट गरी पास गर्न सक्नेछ ।
- (१३) पास भएको नक्सामा केहि हेरफेर गर्नु परेमा निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी प्र. प्र. अ. ले नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृत दिन सक्नेछ ।
- (१४) तर पास भएको नक्सामा तला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्बाई, चौडाई बढाउने कार्यको लागि निर्धारित मापदण्ड अनुकूल हुने गरी संशोधित नक्सा पेश गरेमा थप दस्तुर लिई स्वीकृत गर्न सकिनेछ ।
- (१५) भवन निर्माण गर्न अनुमति पाएको व्यक्ति वा सरकारी कार्यालयले अनुमति पाएको मितिले २ वर्ष भित्र भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- (१६) दुई वर्ष भित्र भवन निर्माण गर्न नसकिने भएमा सो को कारण खुलाई म्याद सकिनु अगावै म्याद थपको लागि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष दरखास्त दिनु पर्नेछ ।
- (१७) म्याद थपको लागि दरखास्त परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पहिले लागेको दस्तुरको ५ प्रतिशत दस्तुर लिई २ वर्षको लागि भवन निर्माण गर्ने म्याद थप गरिदिन सक्नेछ ।
- (१८) नगरपालिका क्षेत्र भित्र कसैले निर्माण गरेको वा गरिरहेको भवनको सम्बन्धमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले त्यस्तो भवन निर्माण गर्न नेपाल सरकारबाट स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम अनुमति लिएको छ, छैन स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम पास भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको वा भइरहेको छ, छैन

- र सार्वजनिक जग्गा, बाटो, कुलो, मन्दिर, चोक, ढल, नाला, पोखरी आदी मिचेको छ, छैन जाँचबुझ गर्न इन्जिनियर, सव-इन्जिनियर वा कुनै कर्मचारीलाई खटाउन सक्नेछ ।
- (१९) जाँचबुझ गर्न खटिएको कर्मचारीले खटिएको मितिले १५ दिन भित्र भवन निर्माण सम्बन्धमा आफ्नो सुझाव सहितको प्रतिवेदन प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (२०) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले जाँचबुझ गर्न खटिइ गएको कर्मचारीले दिएको प्रतिवेदन ७ दिन भित्र अध्यक्ष वा प्रमुख समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (२०) पेश भएको प्रतिवेदन अनुसार कसैले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ बमोजिम नक्सा पास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृत बेगर हेरफेर गरी भवन निर्माण गरेको वा गरिरहेको ठहरेमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण गरेको भए ५ लाख रुपैयाँ सम्म र पास भएको नक्सामा स्वीकृत बेगर हेरफेर गरी भवन बनाएको भए २ लाख रुपैयाँ सम्म जरिवाना गरी अध्यक्ष वा प्रमुखले सो भवन वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश दिनेछ ।
- (२१) अध्यक्ष वा प्रमुखले आदेश दिनु अघि त्यस्तो भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई आफ्नो सफाई पेश गर्ने मनासिव मौका दिनु पर्नेछ ।
- (२२) अध्यक्ष वा प्रमुखको आदेश बमोजिम कुनै भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउने आदेश भएमा पुनरावेदन परेकोमा जिल्ला अदालतबाट भत्काउने गरी निर्णय सदर भएको मितिले ३५ दिन भित्र र पुनरावेदन नपरेकोमा पुनरावेदन गर्ने म्याद नाघेको मितिले ३५ दिन भित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग भत्काउनु पर्नेछ ।
- (२३) अध्यक्ष वा प्रमुखले दिएको आदेश चित्त नबुझे व्यक्तिले त्यस्तो आदेशको सूचना पाएको ३५ दिन भित्र जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ र जिल्ला अदालतबाट भएको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।
- (२४) ३५ दिन भित्र सम्बन्धित व्यक्तिले त्यस्तो भवन, संरचना वा त्यसको कुनै भाग नभत्काएमा नगरपालिकाले नै भत्काउनेछ र त्यसरी भत्काउँदा लाग्ने खेच सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गरिनेछ ।
- (२५) नगरपालिकाले भवनको नक्सा पास गर्दा नेपाल सरकारले निर्धारण गरे अनुसारको राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना गर्नु, गराउनु पर्नेछ ।
- (२६) नगरपालिकाले सडक, भौतिक पूर्वाधार, एकीकृत वस्ती विकास तथा शहरी योजना, भू-उपयोग योजना, उपभोग्य सेवा, सामाजिक सेवा तथा पूर्वाधारको निर्माण, संचालन वा व्यवस्थापन गर्दा नेपाल सरकार र प्रदेश सरकारले सो विषयमा तोकेको राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक मापदण्ड अवलम्बन गर्नु पर्नेछ ।
- (२७) नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्र भित्र स्थानीय सडकको दायाँ बायाँको अधिकार क्षेत्र (राइट अफ वे) को सीमा तोकेको खण्डमा सोही बमोजिम हुनेछ ।
- (२८) नगरपालिकाले राष्ट्रिय तथा प्रादेशिक स्तरीय सडकको दायाँ बायाँ अधिकार क्षेत्रको मापदण्ड पालना गर्नु, गराउनु पर्नेछ ।
- (२९) नगरपालिकाले सडकको अधिकार क्षेत्र भित्र बनेका संरचना जुनसुकै बखत हटाउन वा भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ ।

(३०) भत्काउन दिएको आदेश अनुसार कुनै व्यक्ति, संस्था वा निकायले त्यस्तो संरचना नहटाएमा वा नभत्काएमा नगरपालिका आफैले हटाउन वा भत्काउन सक्नेछ र यसरी हटाउन वा भत्काउन लागेको खर्च सम्बन्धित व्यक्ति, संस्था वा निकायबाट असुल उपर गर्नेछ ।

परिच्छेद-३

(३१) नक्सा पास सम्बन्धि विशेष व्यवस्था :-

(१) स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ प्रारम्भ हुनुअघि तत्काल प्रचलित कानून बमोजिम नक्सा पास गर्नु पर्नेमा नक्सा पास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृत बेगर हेरफेर गरी बनाएको भवनको हकमा भवन सम्बन्धि मापदण्ड र संहिता पालना भएको रहेछ भने नगरपालिकाले ऐन प्रारम्भ भएपछि एक पटकको लागि नक्सा पास गर्न वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गर्न स्वीकृत दिन सक्नेछ :-

(क) सम्बन्धित व्यक्तिलाई पैतीस दिनको म्याद दिई प्रमाणसाथ दरखास्त दिनको लागि सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गर्ने ।

(ख) म्याद भित्र दरखास्त पर्न आएमा स्थलगत रूपमा प्राविधिक जाँचबुझ गरी तथा साँध संधियार समेतलाई बुझी भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र संहिता पालना भए नभएको भन्ने सम्बन्धमा यकिन गर्ने ।

(ग) भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र संहिता पुरा गरेको यकिन भएमा हाल नक्सा पास गर्न वा स्वीकृत नक्सा हेरफेर गर्नको लागि लाग्ने दस्तुरको तेब्बर दस्तुर लिने ।

(घ) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि अपार्टमेन्ट, हाउजिङ्ग, होटेल तथा अन्य व्यावसायिक भवनको हकमा सो व्यवस्था लागु हुने छैन ।

(३२) खारेजी तथा बचाऊ :-

यस कार्यविधिमा उल्लेख भएका कुनै कुराहरु स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४, बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्ड २०७२ तथा नेपाल सरकार तथा प्रदेश सरकारको कानून संग बिझिएको खण्डमा बाझिएको हदसम्म स्वतः अमान्य भई उल्लेखित कानूनहरु बमोजिम नै हुनेछ ।