# स्थानीय राजपत्र

## मायादेवी गाउँपालिका, रुपन्देहीद्वारा प्रकाशित

| खण्डः ७ | संख्याः ०१ | मितिः २०८०/०७/१६ |
|---|---|---|


### भाग - २
### स्थानीय सरकार
### मायादेवी गाउँपालिका, रुपन्देहीको सूचना

स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (३) बमोजिम मायादेवी गाउँपालिकाको, गाउँ कार्यपालिकाले बनाएको तल उल्लेख भए बमोजिमको **"संयुक्त आवास भवन र सामूहिक आवास भवन सम्बन्धी कार्यविधि, २०८०"** सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

# संयुक्त आवास भवन र सामूहिक आवास भवन सम्बन्धी कार्यविधि, २०८०

गाउँ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मितिः २०८०।०७।१३

**प्रस्तावनाः**

मायादेवी गाउँपालिकाको संयुक्त आवास भवन र सामूहिक आवास भवन निर्माण, स्वीकृती तथा अनुगमन कार्यलाई व्यवस्थित बनाउन वाञ्छनीय भएकोले मायादेवी गाउँपालिका गाउँपालिकाको कार्यालयले यो कार्यविधि बनाइ लागू गरेको छ ।

## परिच्छेद १
## प्रारम्भिक

१. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः**

(क) यो कार्यविधिको नाम **"संयुक्त आवास भवन र सामूहिक आवास भवन सम्बन्धी कार्यविधि, २०८०"** रहेको छ ।

(ख) यो कार्यविधि मायादेवी गाउँपालिका भित्र स्थानीय राजपत्रमा प्रकाशित भएको मितिदेखि प्रारम्भ हुनेछ।

२. **परिभाषाः** विषय वा प्रसगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा :

(क) **"मन्त्रालय"** भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालय सम्झनुपर्छ ।

(ख) **"विभाग"** भन्नाले शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग सम्झनुपर्दछ ।

(ग) **"अन्य निकाय"** भन्नाले संयुक्त आवासको स्वामित्वका सम्बन्धमा गरिने कुनै कामका सम्बन्धमा कुनै निकायको स्वीकृति लिनु पर्ने गरी नेपाल कानूनले कुनै निकाय तोकेको रहेछ भने त्यस्तो निकाय सम्झनुपर्दछ ।

(घ) **"गाउँपालिका"** मायादेवी गाउँपालिका सम्झनुपर्दछ ।

(ङ) **"कार्यपालिका"** भन्नाले मायादेवी गाउँ कार्यपालिका सम्झनुपर्दछ ।

(च) **"गाउँपालिका अध्यक्ष"** भन्नाले मायादेवी गाउँपालिकाको गाउँपालिका अध्यक्ष भन्ने सम्झनुपर्दछ।

(छ) **"गाउँपालिका उपाध्यक्ष"** भन्नाले मायादेवी गाउँपालिकाको गाउँपालिका उपाध्यक्ष भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

(ज) **"प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत"** भन्नाले मायादेवी गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत सम्झनुपर्दछ ।

(झ) **"सम्बन्धित शाखा"** भन्नाले मायादेवी गाउँपालिकाको घर नक्शा सम्बन्धी कार्य गर्ने शाखा सम्झनुपर्दछ ।

(ञ) **"कार्यविधि"** भन्नाले **"संयुक्त आवास र सामूहिक आवास भवन निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०८०"** सम्झनुपर्दछ ।

(ट) **"भवन"** भन्नाले संयुक्त आवास भवन वा सामूहिक आवास भवन वा दुवै भन्ने सम्झनुपर्दछ ।

## परिच्छेद २
## निर्माण स्वीकृति

**३. संयुक्त तथा सामूहिक आवास भवन निर्माण स्वीकृति दिने सम्बन्धी प्रक्रियाः**

(१) संयुक्त तथा सामूहिक आवास भवन निर्माण र सञ्चालन गर्न चाहने संस्थापक, संगठित संस्थाले निर्माण स्वीकृतिको लागि तोकिए बमोजिमको दरखास्त फाराम भरी संयुक्त आवास र सामूहिक आवास भवनको अवधारणा, नक्सा, जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि, कित्ता नम्बर स्पष्ट देखिने नापी नक्साको सक्कल सहित अनुसूची १ मा उल्लेखित कागजातहरु संलग्न गरी गाउँपालिकामा निवेदन दिनुपर्नेछ । यसरी संयुक्त आवास भवन र सामूहिक आवास भवन निर्माण गर्ने जग्गा संगठित संस्था, संस्थापकको नाममा दर्ता कायम भएको हुनुपर्नेछ।

(२) उपर्युक्त अनुसारको दरखास्त फाराममा संस्थापकले सम्पूर्ण विवरणहरु भरी संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धी नियमावली, २०६० तथा उपदफा (१) मा उल्लिखित नक्सा तथा कागजपत्रहरु समेत संलग्न राखि पाँच (५) प्रति आवास योजना तयार गरी गाउँपालिकाको कार्यालयमा दर्ता गराउनु पर्नेछ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम दर्ता हुन आएका दरखास्त फाराम, नक्सा र कागजातहरु तथा आवास योजना दुरुस्त पूर्ण भए नभएको गाउँपालिका कार्यालयको सम्बन्धित शाखाबाट जाँच गरिनेछ। कुनै विवरण वा

कागजात छुट भएको देखिएमा सो को व्यहोरा कारवाही फाराममा जनाइनेछ र नपुग कागजातहरु निवेदकसँग माग गरिनेछ ।

(४) संस्थापकबाट पेश भएका प्रस्तावहरु प्रारम्भिक छानविनका लागि आवश्यक नक्सा तथा कागजातसहित दफा ४ बमोजिमको प्राविधिक समितिमा पठाइनेछ। समितिले निर्माणस्थलको निरीक्षण र अवलोकन समेत गरी भवन ऐन, २०५५ र संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धी ऐन, २०५४ अनुसार भवनको निर्माण सम्बन्धी मापदण्डमा भएका प्रावधानहरुको पालना गरे नगरेको सम्बन्धमा आवश्यकता परेमा बिज्ञहरुको समेत सहयोग लिई परीक्षण गर्नेछ ।

(५) दफा (४) बमोजिम प्राविधिक समितिले छानविन गरि मापदण्ड पुगेको प्रस्तावको हकमा योजना स्वीकृतिको प्रकृयाका लागि रायसहितको छानविन प्रतिवेदन सहित नक्सा तथा कागजातहरु प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नेछ । प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले समितिबाट पेश भएका कागजात तथा प्रतिवेदन उपर थप राय दिन आवश्यक भए सो समेत उल्लेख गरि स्वीकृतीको लागि गाउँपालिका अध्यक्ष समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ ।

(६) गाउँपालिका अध्यक्षबाट प्रस्ताव स्वीकृत भएपछि कार्यालयको सम्बन्धित शाखाले आवश्यक प्रकृया अगाडि बढाउनेछ । यदि संस्थापकको प्रस्ताव स्वीकृत हुन नसकेमा स्वीकृत हुन नसक्नुको कारणसहितको जानकारी गाउँपालिकाले ७ (सात) दिन भित्र सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थापकलाई गराउनु पर्नेछ।

(७) माथि जुनसुकै कुरा उल्लेख भएपनि १० (दश) आवास इकाईसम्म रहने संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्नका लागि यस कार्यविधि बमोजिम योजना अनुमति तथा स्वीकृति लिन आवश्यक पर्ने छैन। तर गाउँपालिकाको सडक तथा भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिमको प्रकृया भने पुरा गरेको हुनुपर्नेछ ।

(८) सम्वन्धित निकायबाट कित्ता काट भई नआएको अवस्थामा सामुहिक भवन निर्माण अनुमती दिँदा प्लानिङ्ग गर्न खोजिएको कित्ता नं. र अस्थाई प्लट नं. अनुसार मापदण्ड चेक जाँच गरि निर्माण स्वीकृती दिईनेछ । तर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनुअघि सम्वन्धित निकायबाट कित्ताकाट भई आएको हुनुपर्नेछ ।

(९) भवन निर्माणको सम्पन्न प्रमाण पत्र दिँदा संस्थापकले पेश गरेको भवन निर्माण संख्या मध्ये ८५ प्रतिशत भवनहरु निर्माण सम्पन्न भईसके पश्चात मापदण्ड बमोजिमको सडक कालोपत्रे, विद्युत पोल तथा नालीको निर्माण पूर्णरुपमा भई नसकेको अवस्थामा समेत निर्माण सम्पन्न भएका भवनहरुलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिनेछ तर बाँकी १५ प्रतिशत भवनहरुको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनुअघि मापदण्ड बमोजिमको सडक कालोपत्रे, विद्युत पोल तथा नालीको निर्माण पूर्णरुपमा सम्पन्न गर्नुपर्नेछ ।

## ४. <u>प्राविधिक समितिको गठनः</u>

(१) पेश हुन आएका प्रस्ताव उपर छानविन गर्न गाउँपालिकामा देहाय बमोजिमको प्राविधिक समिति रहनेछ ।

(क) पूर्वाधार विकास समितिको संयोजक -संयोजक
(ख) गाउँपालिकाको योजना शाखाको प्रमुख -सदस्य
(ग) गाउँपालिकाले आमन्त्रण गरेको स्टरक्चरल इन्जिनियर -सदस्य
(घ) गाउँपालिकाले आमन्त्रण गरेको वातावरण सम्बन्धी हेर्ने इन्जिनियर -सदस्य
(ङ) गाउँपालिकाले आमन्त्रण गरेको आर्किटेक्ट इन्जिनियर -सदस्य
(च) गाउँपालिकाको घर/नक्शा शाखाको इन्जिनियर -सदस्य

(२) समितिले आवश्यकता अनुसार बैठकमा अन्य व्यक्तिहरुलाई आमन्त्रण गर्न सकिनेछ ।

(३) समितिको बैठकको कार्यविधि समिति आफैले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

**५. प्रारम्भिक वातावरणीय परीक्षण (Initial Environmental Examination- (IEE)) सम्बन्धी प्रक्रियाः**

गाउँपालिका अध्यक्षबाट योजना स्वीकृति प्राप्त गरेपछि वातावरण संरक्षण ऐन, २०७६ को दफा ३ को उपदफा (१) को प्रयोजनको लागि संस्थापकले वातावरण संरक्षण नियमावली, २०७७ अनुसूची २ को खण्ड (ङ) मा उल्लिखित देहायका प्रस्तावहरुको हकमा प्रारम्भिक वातावरणीय परीक्षण प्रतिवेदन स्वीकृतिको लागि गाउँपालिकाको कार्यालयमा पेश गर्नुपर्नेछ। यसरी पेश हुन आएको प्रतिवेदन गाउँपालिकाले लुम्बिनी प्रदेशको उद्योग, पर्यटन वन तथा वातावरण मन्त्रालयमा पठाई स्वीकृत गराउनुपर्नेछ ।

**आवास, भवन तथा शहरी विकास क्षेत्र**

देहायः

१. ५,००० भन्दा बढी १०,००० वर्गमिटर क्षेत्रफलसम्मको Built up Area वा Floor Area आवासीय, व्यवसायीक वा आवासीय र व्यवसायीक दुवै प्रकृति भएको संयुक्त भवन निर्माण गर्ने,

२. १,००० देखि २,००० जनासम्म एकैपटक आगमन तथा निगमन हुने सिनेमा हल, थिएटर, सामुदायिक भवन, रङ्गशाला, कन्सर्टहल, स्पोर्टस कम्प्लेक्स निर्माण गर्ने,

३. १.५ बिघा देखि ७.५ बिघा सम्मको क्षेत्रमा आवास विकास गर्ने,

४. १५ बिघादेखि १५० बिधा सम्मको जग्गा विकास आयोजना सञ्चालन गर्ने।

५. ७.५ बिघा भन्दा माथि Hard Surface Pavement (जस्तै- Dry Port, Bus Park, Parking Lot आदि) निर्माण गर्ने,

६. २०,००० घन मिटरभन्दा माथि माटो पुर्ने तथा माटो काटी Site Development गर्ने,

७. ११ तल्ला वा २५ मिटरभन्दा माथि १६ तल्ला वा ५० मिटरसम्मका उचाई भएका भवन निर्माण गर्ने,
८. १०,००० देखि २०,००० लिटरसम्म दैनिक पानीको प्रयोग हुने भवन निर्माण तथा सञ्चालन गर्ने ।

**६. वातावरणीय प्रभाव मूल्यांकन (Environmental Impact Assessment (EIA)) सम्बन्धी प्रक्रियाः**

गाउँपालिका अध्यक्षबाट योजना स्वीकृति प्राप्त गरेपछि वातावरण संरक्षण ऐन, २०७६ को दफा ३ को उपदफा (१) को प्रयोजनको लागि संस्थापकले वातावरण संरक्षण नियमावली, २०७७ अनुसूची ३ को खण्ड (ङ) मा उल्लिखित देहायका प्रस्तावहरुको हकमा वातावरणीय प्रभाव मूल्यांकन प्रतिवेदन स्वीकृतिको लागि गाउँपालिकाको कार्यालयमा पेश गर्नुपर्नेछ। यसरी पेश हुन आएको प्रतिवेदन गाउँपालिकाले लुम्बिनी प्रदेशको उद्योग, पर्यटन वन तथा वातावरण मन्त्रालयमा पठाई स्वीकृत गराउनुपर्नेछ ।

**आवास, भवन तथा शहरी विकास क्षेत्र**

देहायः

१. १०,००० बर्गमिटर क्षेत्रफलभन्दा बढीको Built Up Area वा Floor Area भएको आवासीय, व्यवसायीक वा आवासीय र व्यवसायीक दुवै प्रकृति भएको संयुक्त भवन निर्माण गर्ने,
२. २,००० जनाभन्दा बढी एकै पटक आगमन तथा निगमन हुने सिनेमा हल, थिएटर, सामुदायिक भवन, रंगशाला, कन्सर्टहल, स्पोर्टस कम्प्लेक्स निर्माण गर्ने,
३. ७.५ बिघा भन्दा बढी बढी क्षेत्रमा आवास विकास गर्ने,
४. १५० बिघा भन्दा बढिको जग्गा आयोजना सञ्चालन गर्ने,
५. १६ तला वा ५० मि. भन्दा बढि उचाई भएका भवन निर्माण गर्ने,
६. २०,००० लिटर भन्दा बढी दैनिक पानीको प्रयोग हुने भवन निर्माण तथा सञ्चालन गर्ने,

७. कृषियोग्य भूमिमा शहरीकरण गर्ने ।

## ७. अन्य निकायको सहमति तथा स्वीकृति सम्बन्धी प्रक्रियाः

(१) भवन निर्माण र संचालनको लागि दिईने निवेदनहरु उपर छानविन गरी यस कार्यविधि अनुसार अन्य निकायहरुसँग सहमती लिने, काम कारबाहीको समन्वय गर्ने मूल दायित्व गाउँपालिका कार्यालयको हुनेछ । गाउँपालिकाको कार्यालयले आवश्यकता अनुसार अन्य निकायमा आवश्यक कागजातहरु संलग्न राखी स्वीकृतिका लागि पठाउन सक्नेछ।

तर प्रचलित कानून बमोजिम सम्बन्धित निकायको कानूनले तोकेको मापदण्ड बमोजिमका शर्तहरु पूरा गर्नुपर्ने दायित्व भने संस्थापकमा नै हुनेछ।

(२) गाउँपालिकाको कार्यालयले संयुक्त आवास भवनको अधिकतम बनाउन पाउने उचाई एकिनको लागि आवश्यक पर्ने भएमा नेपाल नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, खानेपानी व्यवस्था तथा खानेपानी वोरिङको लागि खानेपानी व्यवस्थापन बोर्ड/नेपाल खानेपानी संस्थान वा कुनै पनि अन्य निकायको सहमति, अनुमति तथा स्वीकृतिका लागि पेश गर्नु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिमका निकायबाट सहमति, अनुमति तथा स्वीकृति प्राप्त भएपछि गाउँपालिका अध्यक्षले तीस दिनभित्र संयुक्त आवास भवन निर्माणको निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्नु पर्नेछ। यसरी गाउँपालिका अध्यक्षबाट स्वीकृति प्राप्त गरेपछि गाउँपालिकाको कार्यालयलयले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ तथा अन्य प्रचलित कानून बमोजिम संयुक्त आवास भवनको नक्सापास लगायतका प्रकृयाका लागि कारवाही अगाडी बढाउनुपर्नेछ ।

# परिच्छेद ३

# अनुगमन सम्बन्धी प्रक्रिया

## ८. संयुक्त आवास भवन निर्माणको अनुगमन सम्बन्धी प्रक्रियाः

(१) संयुक्त आवास भवनहरुको निर्माण गर्ने संस्थापकले संयुक्त आवास भवन गुणस्तरयुक्त बनाउने जिम्मेवारी आफैले लिनु पर्नेछ। सम्बन्धित

संस्थापकले मासिक रुपमा Quality Assurance सम्बन्धी निम्न बमोजिमका कागजातहरु अनिर्वाय रुपमा संलग्न राखी अनुगमनको लागि गाउँपालिकाको कार्यालयमा पेश गर्नु पर्नेछ । संस्थापकले निर्माण सम्पन्न नभएसम्म भवनको हरेक तल्ला ढलान गर्नुपुर्व सिमेन्ट, छड, गिट्टी, वालुवा, कंक्रिट क्यूब लगायतका Quality Assurance परीक्षण प्रतिवेदनहरु संलग्न राखी संयुक्त आवास भवन निर्माण गरी संचालन गर्न स्वीकृती दिइएको पत्रको शर्त बमोजिम निर्माण कार्यको नियमित रुपमा प्रगति प्रतिवेदन गाउँपालिकाको कार्यालयमा पेश गरी समय समयमा सुपरीवेक्षण समेत गराउनु पर्नेछ। निर्माण शुरु भएपछि भूमिगत तल्लादेखि हरेक तल्लाको ढलान गर्नुभन्दा कम्तीमा सात दिन अगाडि लिखित जानकारी गराई गाउँपालिका कार्यालयका प्राविधिकबाट निरीक्षण गराउनु गर्नेछ। यसरी सुपरीवेक्षण तथा निरीक्षण गरिएको व्यहोरा सुपरीवेक्षकले निरीक्षण पुस्तिकामा जनाई हस्ताक्षर समेत गरी सो को एकप्रति संस्थापकलाई समेत उपलब्ध गराउनुपर्नेछ। साथै गाउँपालिकाबाट भएको स्थलगत निरीक्षण लगायत समय समयमा दिइएका अन्य सुझाव एवं निर्देशनहरुको संस्थापकले पूर्णरुपमा पालना गर्नुपर्नेछ।

१. Quality assurance
२. सिमेन्ट परीक्षण प्रतिवेदन,
३. छड (स्टील) परीक्षण प्रतिवेदन,
४. गिट्टी, वालुवा परीक्षण प्रतिवेदन,
५. कंक्रिट क्युब परीक्षण प्रतिवेदन,
६. निर्माण कार्यको तस्वीरहरु,
७. तेस्रो पक्ष विमा (संयुक्त आवास भवनको),
८. निर्माण कार्य तालिका (अद्यावधिक),
९. डिजाईन परिवर्तन भएको भए डिजाइनरको सहमति पत्रको प्रतिलिपि,

१०. संस्थापक तथा नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भएका डिजाइनर र सुरपरीवेक्षकबाट मासिक रुपमा गरेका कार्यको सम्बन्धमा प्रतिवद्धता पत्र,

११. योजना स्वीकृतिमा उल्लेख भएका शर्तहरु कार्यान्वयन गरिरहेको व्यहोराको पत्र,

१२. अन्य निकायको सहमति तथा स्वीकृतिमा उल्लेख भएका शर्तहरु कार्यान्वयन गरिरहेको व्यहोराको पत्र,

१३. प्रारम्भिक वातावरणीय परीक्षण प्रतिवेदन (IEE)/वातावरणीय प्रभाव मूल्यांकन प्रतिवेदन (EIA) मा प्रतिवद्धता गरेका कार्यहरु सम्पन्न गरेको प्रगति विवरण,

१४. As Built नक्सा (आवश्यकता अनुसार),

१५. अन्य आवश्यक परीक्षण प्रतिवेदन र विवरणहरु ।

(२) संस्थापकले निर्माण स्वीकृती प्राप्त गरे बमोजिमको संयुक्त आवास भवन निर्माण सम्पन्न गरेपछि गाउँपालिकाको कार्यालयमा निवेदन पेश गरि कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु पर्नेछ।सामुहिक आवास भवन निर्माणको हकमा आंशिक रुपमा छुट्टा छुट्टै आवासको भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन सकिनेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम निवेदन प्राप्त भएपछि स्वीकृति बमोजिमको संयुक्त आवास भवन निर्माण सम्पन्न तथा सेवा सुविधा उपलब्ध गरे नगरेको कुरा स्थलगत रुपमा जाँचबुझ समेत गरी सो बमोजिम गरेको पाइएमा निवेदन प्राप्त भएको मितिले ३० (तीस) दिनभित्र गाउँपालिकाको कार्यालयले कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनु पर्नेछ। स्वीकृति बमोजिम भएको नपाइएमा गाउँपालिकाको कार्यालयले सो को कारण सहितको जानकारी संस्थापकलाई गराउनु पर्नेछ।

(४) संयुक्त आवास भवन निर्माणको गुणस्तर कायम भए नभएको परीक्षण गर्न दफा ८ को उपदफा (१) मा उल्लेख भएका गुणस्तर परीक्षणका साथै

निर्माण कार्यको गुणस्तर शंकास्पद देखिएमा कसैबाट भवनको गुणस्तरको सम्बन्धमा गुनासो तथा उजूरी परेमा संस्थापकले आवश्यकता अनुसार थप परीक्षण गरी सोको प्रतिवेदन समेत पेश गर्नु पर्नेछ। यसरी परीक्षण गराउँदा गाउँपालिकाको कार्यालयले तोकेको गाउँपालिकाको प्राविधिक कर्मचारीको रोहवरमा गराउनु पर्नेछ । यस्तो परीक्षणमा लाग्ने खर्च सम्बन्धित संस्थापकले नै व्यहोर्नु पर्नेछ।

## ९. संयुक्त आवास निर्माण संचालनको तेश्रो पक्षबाट गरिने अनुगमन सम्बन्धी प्रक्रियाः

संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिएपछि संस्थापकले स्वीकृत नक्सा, डिजाईन तथा भवन निर्माण गर्दा पालना गर्नु पर्ने मापदण्ड, राष्ट्रिय भवनसंहिता आदि पालना गरे वा नगरेको वा कायम गर्नुपर्ने गुणस्तर तथा संस्थापकले उपलब्ध गराउन प्रतिबद्धता व्यक्त गरेको सेवा सुविधा उपलब्ध गराए वा नगराएको विषयको सुपरीबेक्षण गाउँपालिका कार्यालयको सूचिमा दर्ता भएका नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्तावाला ईन्जिनियर, आर्किटेक्ट तथा परामर्शदाताबाट गराइनेछ। यसरी नियुक्त भएको ईन्जिनियर/आर्किटेक्ट तथा परामर्शदाताबाट तोकिएबमोजिम नियमित रुपमा निर्माण कार्यको अनुगमन तथा सुपरीवेक्षण गरी निरीक्षण प्रतिवेदन गाउँपालिकाको कार्यालय र सम्बन्धित संस्थापक समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ। यसरी प्राप्त प्रतिवेदनको आधारमा गाउँपालिकाको कार्यालयले संस्थापकलाई संयुक्त आवास भवन निर्माण तथा संचालन सम्बन्धी आवश्यक निर्देशन दिन सक्नेछ। यसरी दिईएको निर्देशनको पालना गर्नु संस्थापकको कर्तव्य तथा दायित्व हुनेछ।

## १०. निर्माण स्वीकृति नलिई बनाइएका तथा कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई संचालन गरेका संयुक्त आवास भवन सम्बन्धी व्यवस्थाः

(१) निर्माण स्वीकृति नलिई बनाइएका तथा कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई संचालन गरेका संयुक्त आवास भवनहरुको सम्वन्धमा गाउँपालिकाको कार्यालयले देहाय बमोजिम गर्न सक्नेछ ।

(क) संस्थापकको सम्पत्ति रोक्का गर्नेः भवनसंहिता लागू गरी भवन र आवास इकाई धनीहरुलाई सुरक्षित तुल्याउन संयुक्त आवास भवनको निर्माण स्वीकृति नलिई निर्माण गरेका तथा कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई संचालन गरेका संयुक्त आवास भवनका संस्थापकको उक्त सम्पत्ति रोक्का राख्न भवन ऐन, २०५५ को अधिकार प्रयोग गरी गाउँपालिकाको कार्यालयबाट सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयमा लिखित जानकारी पठाउनु पर्नेछ। सो विषयमा स्वीकृती तथा कार्यसम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त भएपछि उक्त सम्पत्ति गाउँपालिका कार्यालयले फुकुवा गरिदिनु पर्नेछ। यसरी संस्थापकको सम्पत्ति रोक्का राख्नुअघि गाउँपालिकाको कार्यालयले भवन ऐन, २०५५ द्वारा निर्दिष्ट गरिएका अन्य प्रकृयाहरु समेत पूरा गर्नु पर्नेछ ।

(ख) संयुक्त आवास भवनको हक हस्तान्तरण रोक्का राख्नेः भवनसंहिता लागू गरी भवन आवास इकाई धनीहरुलाई सुरक्षित तुल्याउन संस्थापकले संयुक्त आवास भवनको कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त नगरेसम्म आवास इकाई (Flat) हरुको हक हस्तान्तरण नगर्न भवन ऐन, २०५५ को अधिकार प्रयोग गरी गाउँपालिकाको कार्यालयले सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयमा जानकारी पठाउनु पर्नेछ। यसरी आवास इकाई (Flat) हरुको हक हस्तान्तरण रोक्का राख्नुअघि गाउँपालिका कार्यालयले भवन ऐन, २०५५ द्वारा निर्दिष्ट गरिएका अन्य प्रकृयाहरु समेत पूरा गर्नु पर्नेछ।

(२) कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई निर्मित आवास इकाइ वा भवनहरु हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन ।

**११. <u>संयुक्त आवास भवनको निर्माण स्वीकृति पत्र प्राप्त गरेकालाई मात्र वित्तीय लगानी गर्नेः</u>**

(१) संयुक्त आवास भवनको निर्माण स्वीकृति पत्र प्राप्त गरेपछि मात्र संयुक्त आवास भवनहरुमा बैंक तथा वित्तीय संस्थाबाट लगानी गर्नु पर्ने व्यवस्था हुन नेपाल राष्ट्र बैंकलाई गाउँपालिका कार्यालयले पत्राचार गर्नेछ।

(२) संयुक्त आवास भवनको निर्माण स्वीकृति प्राप्त गरेपछि मात्र संस्थापकहरुले बुकिङको विज्ञापन प्रकाशन तथा रकम संकलन गर्न सक्नेछन ।

## परिच्छेद ४

## निर्माण मापदण्ड

**१२. <u>संयुक्त आवास भवन (Apartment Housing) निर्माण सम्बन्धी मापदण्डः</u>**

संयुक्त आवास भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछः-

(१) संयुक्त आवास स्थल सँग जोडिने प्रवेश मार्गको न्युनतम चौडाई ५० आवास इकाई सम्मको लागि नाली बाहेक ६ मिटर, ५० आवास इकाई भन्दा बढीको लागि नाली बाहेक ८ मिटर हुनुपर्नेछ र योजना स्थलभित्र अन्य मार्गमा कलडेस्याक बाटोको लम्बाई अधिकतम १०० मिटर हुनुपर्नेछ ।कलडेस्याक सिधा बाटोमा मात्र राख्न पाइनेछ । गाडी घुमाउने स्थान ९*९ मिटरको वर्गाकार वा वृत्ताकार क्षेत्र राखुपर्नेछ ।दुई सडकको इन्टरसेक्सन कर्भको रेडियस न्यूनतम सडक चौडाईको आधा हुनुपर्नेछ ।

(२) अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (Ground Coverage) ५० प्रतिशत हुनु पर्नेछ।

(३) अधिकतम फ्लोर एरिया रेसियो (Floor Area Ratio-FAR) पुरानो शहरी क्षेत्र बाहेकको अन्य क्षेत्रमा ३.५ हुनु पर्नेछ। पुरानो शहरी क्षेत्रमा

परम्परागत वास्तुकला कायम राखे गरी गाउँपालिकाले तोकिए बमोजिम FAR हुनेछ।

(४) न्युनतम खुल्ला क्षेत्र अन्तर्गत भू-सतह खुला राखेको हकमा २० प्रतिशत हुनु पर्नेछ र अन्य खुला भागको हकमा २० प्रतिशत हुनु पर्नेछ। भू-सतह खुल्ला राखे क्षेत्रमा हरियाली बगैंचाको रुपमा प्रयोग गर्न सकिनेछ। तर जमिन मुनी पानी जाने मार्ग ढाक्न पाइने छैन।

(५) न्यूनतम सेट व्याक आफ्नो स्वामित्वको जमिनको सीमानाबाट छाड्नु पर्ने दुरी देहाय बमोजिम हुनु पर्नेछः-

अगाडी ६ मिटर, पछाडी ४ मिटर र दाँया बाँया ४ मिटर । आफ्नो तर्फको सेट व्याक (क), अर्को तर्फको सेट व्याक (क) र भवनसँग जोडिएको सडकको चौडाई (ख) को योगफललाई दुई गुणा गर्दा प्राप्त हुने अङ्क भन्दा बढी उचाई (ग) को भवननिर्माण गर्न पाइने छैन। जस्तै : ग= २*४ (क+ख+क)

(६) दुई ब्लकको बीचको न्युनतम दूरी ८ मिटर हुनु पर्नेछ।

(७) पार्किको व्यवस्था अनिर्वाय रुपमा हुनु पर्नेछ।

(८) आगलागीको आवश्यक सुरक्षा, Sanitary, विजुली, खानेपानी, फोहर व्यवस्थापन, Storm Water को व्यवस्थापन लगायतको व्यवस्थापन सम्बन्धित संस्थापकले नै गर्नुपर्नेछ ।

(९) फोहर व्यवस्थापनको लागि फोहरको वर्गीकरण गरि अस्थायी Collection Center तयार गर्नुपर्नेछ ।

(१०) प्रत्येक भवनमा समान कलर हुनुपर्नेछ। तर गाउँपालिकाले तोकेको कलर लगाउन वाधा पर्ने छैन ।

## १३. <u>सामूहिक आवास भवन (Group Housing) निर्माण सम्बन्धी मापदण्डः</u>

संयुक्त आवास भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछः

(१) अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (Ground Coverage) ७० प्रतिशत हुनु पर्नेछ।

(२) Floor Area Ratio (FAR) = २.५

(३) झ्याल राख्दा सधियार तर्फ Setback १.५ मिटर हुनु पर्नेछ र बाटो तर्फ १.५ मीटर हुनु पर्नेछ। तर जग्गाको प्रकृति अनुसार भवन निर्माण गर्दा भवनको चारै तर्फको भाग मध्ये एक तर्फको भाग संधियार संग सटाएर निर्माण गर्न बाधा पुग्ने छैन ।

(४) न्यूनतम पार्किङ स्थलको हकमा १ कार, २ मोटरसाइकल र २ साइकलको पार्किङ गर्ने सुविधा हुनु पर्नेछ।

(५) खुल्ला क्षेत्र छोड्नुपर्नेछ।

(६) एउटा मुख्य बाटो नाली सहित २६ फिट हुनुपर्नेछ र अन्य सहायक बाटो नालि बाहेक २० फिट हुनुपर्नेछ ।

(७) आगलागीको आवश्यक सुरक्षा, Sanitary, विजुली, खानेपानी, फोहर व्यवस्थापन, Storm water को व्यवस्थापन लगायतको व्यवस्थापन सम्बन्धित संस्थापकले नै गर्नुपर्नेछ ।

(८) फोहर व्यवस्थापनको लागि फोहरको वर्गीकरण गरि अस्थायी Collection Center तयार गर्नुपर्नेछ ।

(९) प्रत्येक प्लटमा रहेका भवनहरुमा समान कलर लगाउनु पर्नेछ । तर गाउँपालिकाले तोकेको कलर लगाउन वाधा पर्ने छैन ।

**एकमुष्ट जग्गा विकास गरी सामूहिक आवास भवन निर्माण गर्न परेमाः**

(१) ३.५% (प्रतिशत) खुला क्षेत्र छोड्नु पर्नेछ ।

(२) ३.५% (प्रतिशत) खुला क्षेत्र र बाटोको क्षेत्र घटाई बाँकि रहेको कुल क्षेत्रको १०% (प्रतिशत) पार्किङ्गलाई छोड्नु पर्नेछ । तर सो पार्किङ्ग क्षेत्र छुट्टा छुट्टै ठाउँमा राखि क्षेत्रफल पुर्याउन बाधा पुग्ने छैन ।

(३) Floor Area Ratio (FAR) = २.५

(४) झ्याल राख्दा सधियार तर्फ Setback १.५ मिटर हुनु पर्नेछ र बाटो तर्फ १.५ मीटर हुनु पर्नेछ। तर जग्गाको प्रकृति अनुसार भवन

निर्माण गर्दा भवनको चारै तर्फको भाग मध्ये एक तर्फको भाग संधियार संग सटाएर निर्माण गर्न बाधा पुग्ने छैन ।

(५) अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (Ground Coverage) ७५ प्रतिशत हुनु पर्नेछ।

(६) पार्किङ्गलाई छोडेको क्षेत्रमा भवन संरचना निर्माण गर्न चाहेमा मापदण्ड पुर्याई पार्किङ्गमा लाग्ने कुल क्षेत्रफल भवन भित्र पार्किङ्गलाई पुर्याएर मात्र निर्माण गर्न बाधा पर्ने छैन । सो क्षेत्र पछि पार्किङ्ग बाहेक अन्य कुनै प्रयोजनको लागि प्रयोग गर्न पाईने छैन ।

*नोटः भुईतल्ला, वेसमेन्ट, सेमिवेसमेन्ट आवासिय प्रयोजनको लागि नभई स्टोर व्यायामशाला, पार्किङ्ग तथा अन्य सुविधाहरु जस्तै लिफ्ट बेल, इलेक्ट्रिकल रुम, पानी ट्यांकी आदिको प्रयोजनको लागि भएमा त्यस्तो प्रयोजनको लागि उपयोग गरिएको भुई तल्ला, बेसमेन्ट सेमिबेसमेन्ट तथा छाना माथि निर्माण हुने लिफ्टको मेशिन कोठा पानी टयाँकी आदिले ओगटेको क्षेत्रफल **FAR** मा गणना गरिने छैन।*

## १४. संयुक्त, सामूहिक र योजनाबद्ध आवास सम्बन्धी मापदण्डः

(क) भौतिक योजना तथा आवास सम्बन्धीः

१. संयुक्त आवास, सामूहिक आवास तथा योजनावद्ध आवास क्षेत्रसम्म भौतिक पूर्वाधार विकास गर्न सम्बन्धित निकायहरु (सडक, खानेपानी, दुरसञ्चार, विद्युत प्राधिकरण, गाउँपालिका आदि) ले प्राथमिकता दिनुपर्नेछ ।

२. संयुक्त आवास, सामुहिक आवास र योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमा कित्ता एकीकरण गर्न र विकसित घडेरी अनुसार कित्ता मिलान गर्ने कार्यमा मालपोत कार्यालय र नापी शाखाले आवश्यक कार्य गर्नुपर्नेछ ।

३. योजना निर्माण अनुमति अवधि २ वर्षको हुनेछ। २ वर्ष भित्र अनुमति पाए बमोजिम निर्माण कार्य शुरु नगरेमा अनुमति नवीकरण गराउनु पर्नेछ।

(ख) संयुक्त आवासको मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि बनिसकेका भवनहरुको उपयोग परिवर्तन गर्न चाहनेको प्रस्ताव माथि उल्लेख भएको मापदण्डसँग मिल्ने संयुक्त आवास सञ्चालन गर्न अनुमति दिन सकिनेछ ।

**१५. कार्यविधिको संशोधनः**

यस कार्यविधिको संशोधन गर्नुपरेमा गाउँपालिकाले आवश्यकता अनुसार संशोधन गर्न सक्नेछ ।

## अनुसूची-१

(दफा ३ सँग सम्बन्धित)

**संस्थापकले स्वीकृतिका लागि निवेदनसाथ पेश गर्नुपर्ने अन्य कागजातहरुः**

(क) योजनास्थल वरिपरिको भौतिक पूर्वाधारहरु खुल्ने गरी लोकेशन प्लान,

(ख) फिल्डमा भएका सम्पूर्ण निर्माणहरु देखिने गरी योजना स्थलको नापी नक्सा र फिल्डमा नापी गरिएको (प्लेन टेबुलबाट) सर्भे नक्सा,

(ग) योजनास्थलमा कित्ता विभाजनको ब्लक प्लान, सो ब्लक प्लानको नक्सामा देहाय बमोजिम हुनु पर्नेछः

(अ) योजनास्थलमा प्रवेश मार्ग र अन्य मार्गको चौडाई दफा १२ को उपदफा (१) मा तोकीएको मापदण्ड अनुसार हुनु पर्ने।

(आ) प्लटको साइज न्यूनतम ७.५ धुर (८० वर्ग मिटर) र मोहडा ६ मिटर चौडाइ राखुपर्ने ।

(घ) बाटो, ढल निकास, फोहोर मैला व्यवस्थापन, खानेपानी, सामुदायिक क्षेत्र आदिको विवरण खुलाइएको नक्सा,

(ङ) योजनास्थलमा निर्माण गरिने भवनहरुले ढाकिएको क्षेत्रफल प्रष्ट खुलाइएको ग्राउण्ड कभरेज नक्सा,

(च) योजनास्थलमा निर्माण गरिने भवनहरुको प्रत्येक तल्लाको फ्लोर प्लान ।

आज्ञाले

**भेषराज पन्थ**

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत