



पोखरा महानगरपालिका

## स्थानीय राजपत्र

वर्ष : २ पोखरा खण्ड : ११ २०७५ कार्तिक १० गते

भाग २

पोखरा महानगरपालिकाको

नक्सापास परामर्श सेवाकार्यविधि, २०७५

### प्रस्तावना :

पोखरा महानगर क्षेत्र भित्र भवन निर्माण तथा वस्ती विकास लाई व्यवस्थित गर्न स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को परिच्छेद ७ बमोजिम भवन निर्माण सम्बन्धि कार्य गर्न भवन ऐन २०५५ ले तोकेका क, ख, ग र घ वर्गका भवनहरु निर्माण गर्न गराउनका पोखरा महानगरपालिकाले भवन निर्माण तथा नक्सापास परामर्श सेवाकार्य विधि, २०७५ तयार गरी मिति २०७५/०६/०५ को नगर कार्यपालिका बैठकले स्वीकृत गरी लागू गरेको छ ।

## परिच्छेद १

### संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

#### १) संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

- क) यस कार्यविधिको नाम पोखरा महानगरपालिकाले भवन निर्माण तथा नक्सापास परामर्श सेवाकार्यविधि, २०७५ रहनेछ ।
- ख) यो कार्यविधि नगर कार्यपालिकाबाट स्विकृत भई राजपत्रमा प्रकाशित भएको मिति देखि लागु हुनेछ ।
- ग) स्थानिय सरकार संचालन ऐनको दफा १०२ तथा पोखरा महानगर पालिकाको प्रशासकिय कार्यविधि नियमित गर्ने ऐनको दफा ४ बमोजिम तयार गरी जारी गरिएको छ ।

#### २) परिभाषा

- क) **सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way):** भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडककोअधिकार क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- ख) **सेटव्याक (Set Back):** भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति रसडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।
- ग) **किरण सतह (Light Plane):** भन्नाले सेटव्याक रेखा माथी सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटव्याकजोडदा हुनआउने योगफलको दुई गुणा उचाईवाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोडने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।
- घ) **खुल्ला क्षेत्र(Open Space):** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाविस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- ङ) **टाँसिएको भवन(Attached Building):** भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएकोवा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- च) **जोडिएको भवन(Joined Building):** भन्नाले वेग्गावेग्लै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरुसंयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

- छ) **आंशिक निर्माण सम्पन्न:** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- ज) **महानगरपालिका:** यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको प्रयोजनका लागि महानगरपालिका भन्नाले पोखरामहानगरपालिका जनाउँदछ ।
- झ) **प्राविधिक समिति:** भन्नाले दफा घ वमोजिम गठन भएको समितिलाई जनाउँदछ ।
- क **वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसार को अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माणहुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- ख **वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसार को भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- ग **वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसार को भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- घ **वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।
- ब) **माटो परीक्षण (soil test):** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' ले तोकेको परिक्षणप्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ ।
- ट) **संस्थागत भवन:** भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
- ठ) **सभा/सम्मेलन भवन:** भन्नाले मानिसहरु जमघट हुनेगैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/ विशालबजार, मल्टिलेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।
- ड) **सार्वजनिक भवन:** भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलनभवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथाभोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।

ढ) व्यापारिक भवन: भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई जनाउँदछ ।

ण) भवन एकिकरण (House Pooling): भन्नाले एकलस्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

त) आर्किटेक्टर/इन्जिनियर: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमतिप्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

### ३. महानगर स्तरीय प्राविधिक समिति:

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयन एवं सुपरीवेक्षण को नियमित समीक्षा तथा पोखरा महानगरपालिकालाई आवश्यक सहजीकरण एवं पृष्ठपोषणको निमित्त देहायको एक प्राविधिक समिति रहनेछ । यस समितिले प्रचलित कानूनको परिधि भित्र रही कार्य गर्नेछ । समितिको नियमित कार्य गर्न पोखरा महानगरपालिकाले यस सम्बन्धी सचिवालयको काम गर्नेछ ।

१. संयोजक : प्रमुख पोखरा महानगरपालिका

२. सदस्य : प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

२. सदस्य सी डी ई पोखरा महानगरपालिका

७. सदस्य सचिव: भुकम्प सुरक्षा तथा घर नक्शा प्रमुख पोखरा महानगरपालिका कार्यालय

यस समितिले आवश्यकता अनुसार आफ्नो बैठकमा विशेषज्ञ तथा विषयगत कार्यालयहरूलाई आमन्त्रण गर्न सक्नेछ । यस समितिकोकाम, कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछ ।

क. बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनका सम्बन्धमा अनुगमन गर्नुका साथै महानगरपालिकालाई नीतिगत मार्गदर्शन प्रदान गर्ने ।

ख. नगर सभाबाट पारित सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डको विनियमावली सम्बन्धमा आवश्यक प्राविधिक पृष्ठपोषण प्रदान गर्ने ।

ग. सहरी योजना, भवन निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता कार्यान्वयन सम्बन्धमा आवश्यक सहजीकरण गर्ने ।

घ. सहरी योजना र भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयनको निमित्त स्थानीय निकायको क्षमता विकास कार्यक्रमहरू तर्जुमा गर्न सहयोग गर्ने ।

#### ४. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु:

##### ४.१ परामर्श दाता (Consultancy) फर्म÷ व्यक्ति (Engineer/ Sub-Engineer) सुचिकृत गर्ने :

महानगरपालिका भित्र का भवन हरुको नक्सा तयार गर्ने तथा नक्शा सम्बन्धि सम्पूर्ण काम गर्ने परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/ Sub-Engineer) सुचिकृत को लागि महानगरपालिका ले प्रत्येक वर्ष सूचना प्रकाशन गरि तल उल्लेख भए बमोजिमका मापदण्ड पुगेका परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) सुचिकृत तथा नविकरण गर्नु पर्ने छ ।

- क) सस्था दर्ता को प्रमाण पत्र (Consultancy)फर्म को लागि मात्र
- ख) स्थाई लेखा नं र मूल्य अभिवृदि कर दर्ताको प्रमाण पत्र
- ग) कर चुक्ता को प्रमाण पत्र
- घ) व्यवसायिक इजाजत पत्र
- ङ) कालो सुची मा नरहेको स्व घोषणा
- च) NEC दर्ता प्रमाण पत्र र शैक्षिक प्रमाण पत्र

यसरी सुचिकृत गर्दा तल उल्लेख भए बमोजिमको रकम धरौटी राख्नुपर्नेछ ।

परामर्श दाता (Consultancy) फर्म रु ५०००० पचास हजार  
व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) २५००० पच्चीस हजार  
सुचिकृत तथा नविकरण दस्तुर तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

##### ४.२ सुचिकृत परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/ Sub-Engineer) बाट मात्र नक्सा बनाउन लगाउने :

महानगरपालिका मा कसैले भवन निर्माण गर्नु पूर्व महानगरपालिका रवडा कार्यालयमा तोकिएको ढाचामा निवेदन दिनु पर्नेछ । यसरी आएका निवेदन को हरु को क्रमश सुचिकृत परामर्श दाता(Consultancy) फर्म/ व्यक्ति (Engineer/ Sub-Engineer) लाई तोकेर नक्शा बनाउन अनुमति महानगरपालिका ले दिनेछ । महानगरपालिका को अनुमति विना नक्शापास प्रयोजन को लागि डिजाइन गर्न गराउन पाईने छैन । क र ख वर्गका भवनहरु को डिजाइन सुचिकृत व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer)बाट गर्न पाईने छैन Consultancy)

फर्मबाट मात्र गर्नु पर्नेछ ।

### ४.३ तोकिएको सेवा शुल्क भन्दा बढी रकम लिन नहुने :

महानगरपालिका ले अनुमति दिएका भवन हरुको नक्शा तयार गरे बापत परामर्श दाता(Consultancy) फर्म/व्यक्ति(Engineer/Sub-Engineer)ले तोकिए वमोजिम मात्र सेवा शुल्क लिनु पर्नेछ नियमानुसार मूल्य अभिवृद्धि कर अनिवार्य काटनु पर्नेछ र कर बिजक को प्रमाणित प्रतिलिपि अनिवार्य पेश गर्नुपर्ने छ । तोकिएको रकम भन्दा बढी सेवा शुल्क लिने परामर्श दाता(Consultancy) फर्म/व्यक्ति(Engineer/Sub-Engineer)को अनुमति रद्द गरि धरौटी समेत जफत गरिनेछ ।

### ३ तला सम्म

भुईतलाको रु ५०००

त्यसपछिप्रतितला रु ३०००

Structural Designरु ५०००

### ३ तला माथि

प्रति वर्ग फिट(Structural Designसमेत) रु १०

Special Design माआवश्यकता अनुसार

उपरोक्त शुल्कमा १० प्रतिशत फिल्ड अनुगमन शुल्क लाग्नेछ ।

### ४.४ छुट दिनु पर्ने:

महानगरपालिका को सिफारिस मा १० प्रतिशत न्यून आय भएका नागरिक लाई तो किएको शुल्क मा १० देखि ४० प्रतिशत सम्म छुट दिनु पर्ने छ ।

४.५ नक्शा पेश गर्ने : यसरी तयार गरेको नक्शा महानगर ले तोकेको ढाचामा परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति(Engineer/Sub-Engineer) ले घरधनीको रोहवरमाonlineपेश गर्नुपर्नेछ ।

४.६ माथि जुनसुकै कुरा उल्लेख भएता पनि १००० वर्ग मि भुइतला क्षेत्र फल

भएका ३ तला सम्म का भवनहरुको नक्शा डिजाइन गर्न महानगर आफैले परामर्श सेवा (Consultancy Service) संचालन गर्नेछरसो बापतकोशुल्क महानगर पालिकाले निर्धारण गर्नेछ ।

४.७४.६ माउल्लेखित नक्शा ४.२ अनुसार महानगरपालिका को अनुमतिमा सुचिकृत परामर्श दाता (Consultancy) फर्म/व्यक्ति (Engineer/Sub-Engineer) बाट डिजाइन गर्न बाधा पर्ने छैन ।

#### ४.८ जनशक्ति व्यवस्थापन

महानगर परामर्श सेवा को लागि महानगरपालिका ले २ वटा सेवा केन्द्र रहने गरि परामर्श सेवा संचालन गर्ने छ, सो का लागि देहाय बमोजिमका प्राविधिक व्यवस्था सेवा खरिद प्रक्रिया बाट गर्नेछ ।

स्ट्रक्चर इन्जिनियर १ (स्ट्रक्चर इन्जिनियरिंग विषयमा स्नातकोत्तर तह उत्तिर्ण )

आर्किटेक्ट (१ (आर्किटेक्ट इन्जिनियरिंग विषयमा स्नातक तह उत्तिर्ण )

ड्राफ्ट मेन ५ (सिभिल इन्जिनियरिंग विषयमा प्रविणता प्रमाणपत्र तह उत्तिर्ण )

#### ४.९) सेवा सुबिधा:

यस कार्यविधि अनुसार रहने सेवा करार आंशिक कर्मचारीको सेवा सुबिधा देहाय बमोजिम हुनेछ ।

पद	न्यूनतम तलब	प्रति फाइल थप
स्ट्रक्चर इन्जिनियर	१५०००	३०००
आर्किटेक्ट	१००००	५००
ड्राफ्ट मेन	८०००	६००

प्रति फाइल थप रकम अस्थायी इजाजत पत्र जारी भएपछि मात्र निकाशा हुनेछ ।

#### ५ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति:

क र ख वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ ।

नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरहरूको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्राप्त गरेका र सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरवाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनुपर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरे कोप्राविधिकवाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

### ६ भवन निर्माणको अनुमति दिने:

भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक तोकिएको कागजात संलग्न गरी डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति (अस्थायी इजाजत) दिइनेछ । मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी भएपछि मात्र सो भन्दा माथिल्लो संरचना निर्माण अनुमति (स्थायी इजाजत) दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन पेश भएको मितिले १५ दिनभित्र महानगरपालिकाले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ । भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड महानगरपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

### ७ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने:

भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र महानगरपालिकाले आफ्नाप्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा छानविन गरी कानूनी कारवाही गर्न महानगरपालिकाले सिफारिस गर्नेछ ।

### ८ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग:

पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएकाभवनहरूमा मात्र महानगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्ने छ । महानगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्नेछैनन् ।

### ९ तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने:

क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा महानगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको



लागिमहानगरपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल ईन्जिनियरबाट मात्र तेस्रो पक्षीयजाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा महानगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्थासमेत गर्न सक्नेछ ।

### १० सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने:

निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरीसार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथानिर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

### ११ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने:

सरकारी तथाअर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिंदा निर्माण सम्पन्नप्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनु पर्नेछ ।

### १२. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

महानगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछ ।आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिकहरियाली उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्ने छ । सार्वजनिक, ऐलानी र र्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार(मन्त्रिपरिषद) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।

### १३. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी महानगरपालिकालेदिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan),परामर्शदाता,सुपरिवेक्षकको नाम सहित निर्माणस्थलमा

सर्वसाधारणले प्रष्टदेख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

### १५. म्याद सकिएको भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिने:

स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा ३८ वमोजिम म्याद थप भई निर्माण सम्पन्न भएको तर सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएको भवनहरुको हकमा हालको मापदण्ड पुगेको तथा पास भएको पुरानो नक्सा अनुसार नै निर्माण भएको भए प्राविधिकको स्थलगत निरिक्षण प्रतिवेदनको पेश भएपछि दफा ३ वमोजिमको समितिले निर्णय गरी हालको नक्शापास रकम को तेब्बर रकम लिई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिनेछ ।

### १६. बाधा अडचन फुकाउने :

यस कार्यविधिको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा यसका प्रावधानलाई प्रतिकूल असरनपर्ने गरी महानगरपालिकाले बाधाअडचन फुकाउन सक्नेछ ।

प्रमाणिकरण मिति : २०७५।०६।०५

प्रकाशन मिति : २०७५।०८।१०

आज्ञाले  
शेषनारायण पौडेल  
प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत