थुलुङ दुधकोशी राजपत्र

थुलुङ दुधकोशी गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

भाग-२

सूचना १६

भवन निर्माण मापदण्ड तथा नक्सापास सम्वन्धी कार्यविधि २०७७

गाउँ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति : २०७७।११।१०

परिचय :

यो भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धि बिनियम स्थानिय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४, भवन निर्माण आचार संहिता २०६०, भवन ऐन २०५५, भवन नियमावली २०६६, वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२, शहरी बिकास मन्त्रालयबाट तयार पारिएको भबन निर्माणको नमुना मापदण्ड, २०७१ र भवन निर्माण मापदण्ड तथा कार्यविधि, २०६६ लाई स्रोत सामाग्रीको रुपमा लिइ थुलुङ दुधकोशी गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड तथा नक्सापास सम्वन्धी कार्यविधि २०७७ तयार गरिएको छ ।

प्रस्तावित विनियमका दुई उद्देश्यहरु छन्-

- पहिलो, ब्यवस्थित शहरीकरण गर्ने तथा जनताको जीवनस्तर (living condition) उकास्ने ।
- दोश्रो, गाउँ पालिका क्षेत्रको प्राकृतिक र सांस्कृतिक सम्पदाको संरक्षण गर्ने

यस विनियमबाट स्थानीय जनताको जीवनस्तर उक्सिने आधारहरु

- भवनहरुको घनत्व नियन्त्रणबाट खुल्ला ठाउ र हरियाली बढ्नेछ ।

- बाटोको चौडाई सम्बन्धि नियमिततावाट भवनहरु सुगम हुनेछन् ।
- निर्माण स्वीकृतिका निम्ति सरसफाई (Sanitation) सम्बन्धी र अन्य आवश्यक नियमहरु हुँदा स्वस्थ गाउँको अवधारणामा टेवा पुग्नेछ ।
- आगलागी, भूकम्प, बाढी पहिरो जस्ता आकस्मिक दुर्घटना तथा विपदबाट सुरक्षित हुन केही प्रतिबन्धात्मक व्यवस्थाहरु राखिएकाले शहर जलवायु परिवर्तन समुत्थनशील, विपद जोखिम न्यून र वातावरणमैत्री बन्नेछ ।

१. परिभाषा

१.१ वाल्कोनी (Balcony):

कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (handrail वा balustraok) सहितको भवनको गारो भन्दा वाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई वाल्कोनी भनिनेछ ।

१.२ भूमिगत तला वा कोठा (Basement):

कुनै पनि भवनको सबै वा आंशिक रुपमा जमीन मुनि रहेको सबैभन्दा तल्लो भागलाई भूमिगत तल्ला वा कोठा मानिनेछ ।

१.३ निर्माण रेखा (Construction Line):

कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा तोकिदिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिने छ ।

१.४ निर्माण (Construction):

कुनै पनि निर्माणको कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भएता पनि मानिसको आवासको निमित्त भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै वाहिर निकालिएको भाग र कुनै चिन्ह वा वाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गारोको कुनै भागलाई निर्माण मानिनेछ ।

१.५ चोक (Court Yard):

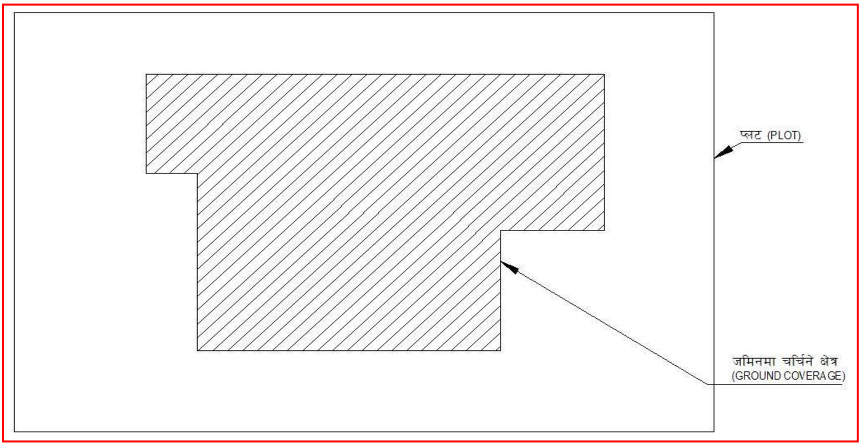
जमीनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पूरा वा आंशिक रुपमा भवन वा निर्माणको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको भागलाई चोक मानिनेछ ।

भित्री चोकः चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोकलाई भित्री चोक मानिनेछ ।

वाहिरी चोकः कम्तिमा एकातर्फ निर्माण नभई खुला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको चोकलाई बाहिरी चोक मानिनेछ ।

१.६. ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area):

कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ सतहभन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल भनिनेछ । तर तल उल्लेख भएका भागहरुलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन । बगैंचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, टंकी, बेन्च, चिप्लेटी, कुवा, निकासको लागि बनाइएको कलभर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्ली पीट, इन्सपेक्सन चेम्बर, डुँड, कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउडी, खुला भऱ्याङ्ग, चेम्वर बाहिरपट्टि झुण्डिएको झ्याल र गाह्रोभन्दा बाहिर पट्टि परेको कर्नेसले ढाकेको भाग, गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सव स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।



१.७ निकास (Sewer):

वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नालीहरुलाई निकास मानिने छ ।

१.८ बाहिर निस्कने बाटो (Exit):

कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रुपमा प्रयोग हुने स्थानलाई बाहिर निस्कने बाटो मनिनेछ ।

१.९ भुँई (Floor):

सामान्यतया मानिसहरु हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतहलाई भुँई मानिने छ ।

१.१० भुँई क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio "FAR"):

भवनका सम्पूर्ण भुँइहरुको निर्मित क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको

भागफललाई भुँई क्षेत्रको अनुपात मानिने छ ।

भुँई क्षेत्रको अनुपात (एफ.ए.आर) = सबै भुँई (तला) हरुको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफल

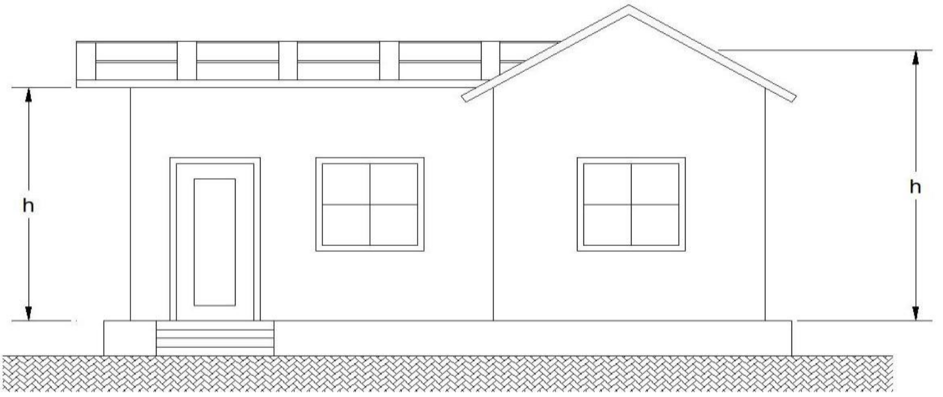
प्लटको क्षेत्रफल

१.११ निजी ग्यारेज (Private Garrage):

कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरु पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा भवनको भागलाई निजी ग्यारेज मानिने छ ।

१.१२ निर्माणको उचाई (Height of Construction):

निर्माणको उचाई भन्नाले समतल छानाको लागि औसत जमीनको लेभलबाट घरको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । स्लोप छानाको लागि पनि छानाको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । जमीन स्लोप पारी अगाडि र पछाडिको मोहडाको हकमा फरक तल्ला देखिने भएमा सबभन्दा तल्लो तलाको जमीनबाट उचाई नापिने छ ।



१.१३ खुल्ला भाग (Open Space):

प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ ।

नोटः भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्बन्धित साइडतर्फ कै प्टलको सीमानासम्मको सबभन्दा न्यूनतम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दाखेरि भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजीक रहेको ठाउँबाट नाप्नु पर्नेछ ।

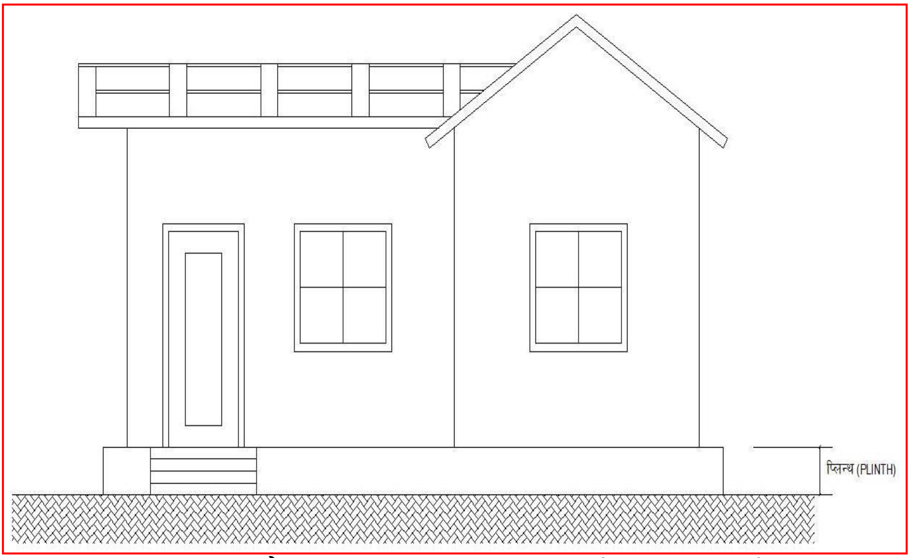
१.१४ छेका (Partition):

कुनै पनि भवन वा निर्माणको बीचका भागहरु छुट्याउनको निमित्त कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तल्लासम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाइने वा लगाइने वार, गाह्रो आदिलाई छेका मानिने छ ।

१.१५ प्लिन्थ (Plinth):

कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमीनको सतहभन्दा माथि र जमीनको सतहभन्दा माथि रहेको भुँई वा तलाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिने छ ।

१.१६ प्लिन्थको क्षेत्रफल (Plinth Area):



भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको भुँईको क्षेत्रफललाई प्लिन्थको क्षेत्रफल मानिने छ ।

१.१७ डेउठी (Porch):

कुनै पनि भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त बनाइएको भागलाई डेउठी मानिने छ ।

१.१८ आवासीय भवन (Residence Building):

मानिस बस्नको लागि बनाइएको भवन जसमा वस्न, खाना पकाउन र शौच गर्न समेत व्यवस्था भएको भवनलाई आवासीय भवन परिभाषित गरिएको छ ।

१.१९ सडक (Road):

गोरेटो बाटो बाहेक सडक भन्नाले कच्चि मोटर बाटो, पक्की मोटर बाटो लाई जनाउँछ ।

१.२० सडक रेखा (Road Line):

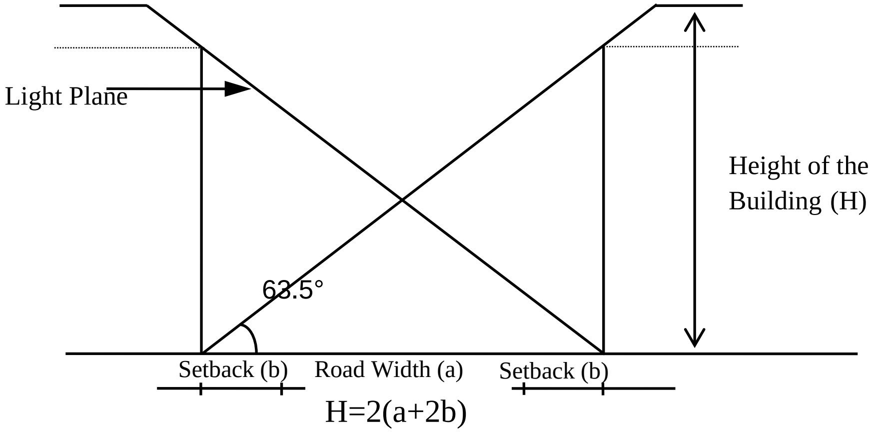
सडक रेखा भन्नाले सडक चौडाईको बिचको रेखा भन्ने जनाउछ ।

१.२१ कोठाको उचाई (Room Height):

तयारी भुँइको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतहसम्मको दूरीलाई कोठाको उचाई मानिने छ । टाई विम, विम, दलिन आदि भएको र तयारी सिलिङ्ग नभएको अवस्थामा त्यस्तो टाई-विम, विम वा दलिनको मुनिपट्टिको भागसम्म नाप्नु पर्नेछ ।

१.२२ सेट व्याक लाइन (Set Back Line) /सेट व्याक (Set Back):

सम्बन्धित अधिकारीले प्लटभित्रै खासगरी प्लटको सीमानाको समानान्तर हुने गरी कोरिदिएको रेखालाई सेट व्याक लाइन मानिने छ र यस रेखादेखि प्लटको सिमानासम्म कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन । यसरी छोडिएको प्लटको भागलाई सेट व्याक मानिने छ ।



१.२३ साइट (प्लट) (Plot):

बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुनेगरी खुलेको जमीनको टुक्रा वा भागलाई साइट (प्लट) मानिने छ ।

१.२४ साइटको गहिराई (Depth of Plot):

साइटको अगाडि पछाडिको सिमाना बीचको दूरीलाई साइटको गहिराई मानिने छ ।

१.२५ बाटो (Street):

कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताको हिड्ने अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्वाध रुपमा हिडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भागलाई बाटो मानिने छ । सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरु, रेलिङ्ग आदि जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण बस्तुहरु बाटो अन्तर्गत पर्ने हुन्छ ।

१.२६ बाटोको उचाई वा ग्रेड (Grade or Height of Street):

प्लटको अगाडिपट्टि औपचारिक रुपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रिय रेखाको उचाईलाई बाटोको उचाई वा ग्रेड मानिने छ ।

१.२७. बाटोको रेखाः

बाटोको दुवै साइडको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखालाई बाटोको रेखा मानिने छ ।

१.२८. तलाः

भवन वा निर्माणको दुई भुँईहरु वा भुँईदेखि सिलिङ्ग बीचको भागलाई तला मानिने छ ।

१.२९. माथिल्लो तलाः

भवन वा निर्माणको माथिल्लो तल्ला भन्नाले पूरा वा आंशिक रुपमा निर्माण गरिएको माथिल्लो तला भन्ने सम्झनु पर्छ ।

१.३०. शौचालयः

मानिसहरुलाई दिसापिसाव गर्नको निमित्त बनाइएको (पानी फ्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहित) कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई शौचालय मानिने छ ।

१.३१. वरण्डाः

कम्तिमा पनि एक साइडतर्फ खुला रहेको ढाकिएको क्षेत्रलाई वरण्डा मानिने छ । यस्तो वरण्डा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डमा खुला भागमा

लगाइएको १ मीटरको उचाईसम्मको प्यारापिटलाई समेत समावेश भएको मानिने छ।

१.३२. झ्यालः

कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भागलाई झ्याल मानिने छ।

२ . सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरुः

२.१ सडक अधिकार क्षेत्रः

२.१.१. गाउँपालिकाले निम्नलिखित बाटोहरुको चौडाई अनुसूची (१) मा दिईए अनुसार निर्धारण गरिको छ।

२.१.२. राष्ट्रिय स्तरको बाटोको सडक क्षेत्राधिकार (Right of Way) राष्ट्रिय मापदण्ड अनुसार कै हुनेछ।

२.२. थुलुङ दुधकोशी गाउँपालिकामा बनाएको घरहरुको नक्शा पास र अभिलेखीकरण सम्बन्धी नियमहरु

➢ नक्शा पास सम्बन्धी नियमहरु

१. आर सि सि १२" × १२" पिलर बाट नक्शा पास नगरी भवन निर्माण गरिएको भवनहरुको तोकीएको मापदण्ड पुरा भएको भए प्रति ब.फि आर्थिक ऐनमा तोकिएको दरले राजश्व दस्तुर लिई नक्शा-पास गर्ने ।

२. १२"×१२" को पिलरमा बढीमा ३.५ तलामा नबढ्ने गरी तला थपको लागि स्वीकृती दिने ।

३. घरको प्लिन्थ क्षेत्रफल १००० वर्ग फीट भन्दा बढी वा राष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिता अनुसार भवन निर्माण फरक भएमा Structural Analysis अनिवार्य रूपमा गरी सो को प्रतिवेदन समेत नक्सासाथ पेश गर्नु पर्नेछ । तर १००० वर्ग फीट भन्दा मुनिका हकमा Structural Drawing अनिवार्य रहने ।

४. थुलुङ दुधकोशी गाउँपालिकामा निर्माण गरेको भवन गाउँ पालिकाले निर्धारण गरेको बाटोको सडक क्षेत्राधिकार (Right of Way) मापदण्ड बनाउने ।

५. भवनको नक्शा-पास गरी निर्माण गरेको तर पेश गरेको नक्शामा भन्दा लम्बाई वा चौडाई बढि देखिएको हकमा नक्शा-पास गर्ने व्यक्तीको हक भोग भित्रको कित्ता र क्षेत्रफल मा नै निर्माण गरेको भए नयाँ नक्शा पेश गरी थप जरिवाना दस्तुर प्र.ब.फि. आर्थिक ऐनमा तोकिएको दरले लिई स्वीकृती दिने ।

➢ अभिलेखीकरण सम्बन्धी नियमहरु

१. ९" × ९" वा ९" × १२" को पिलरमा नक्सा पास नगरी भवन निर्माण भईसकेको अवस्थामा नक्सा अभिलेखीकरण गरिनेछ ।

२. नक्सा पास नगरी भवन निर्माण भईसकेको तर तोकिएको मापदण्ड (पिलर बाहेक) पुरा भएको अवस्थामा तोकिएको मापदण्ड

अनुरूप नयाँ थप तला वा थप निर्माणको स्वीकृती दिंदा ९" × ९" को हकमा बढीमा जम्मा २.५ तला र ९" × १२" को हकमा जम्मा ३ तला सम्म नक्सा पास स्वीकृति दिने ।

३. माथि १ र २ मा उल्लेखित भवनहरु लाई प्रति ब.फि. आर्थिक ऐनमा तोकिएको दरले दस्तुर लिइ नक्सा अभिलेखीकरण गरिनेछ ।

४. नक्शा-पास नगरी निर्माण गरेको भवन राष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिता अनुसार नभएको र थुलुङ दुधकोशी गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सापास मापदण्ड विपरीत भएमा **सोहि व्यहोरा जनाई** अभिलेखीकरण गरिनेछ । नयाँ थप तला वा थप निर्माणको स्वीकृती दिईने **छैन** ।

५. माथि ४ मा उल्लेखित नक्सा अभिलेखीकरण कार्य गराउन लागि गाउँपालिकाबाट सर्बसाधारणको लागि ६ महिनाको सूचना दिई, सो अवधी भित्रै आबेदन लिई, सूचना दिएको मितिले ६ महिना सम्म नक्सा पास कार्य सम्पन्न गरी अभिलेखीकरण गरिसक्नु पर्नेछ । उक्त अबधि नाघी प्राप्त हुन आएका निबेदनहरुलाई रु १ प्रति बर्गफिटका दरले थप जरीवाना लिई थप १ महिनाको म्याद थप गरी नक्शा अभिलेखीकरण गर्ने ।

६. घरको प्लिन्थ क्षेत्रफल १००० वर्ग फीट भन्दा बढी वा राष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिता अनुसार भवन निर्माण **नभएको भए** र Structural Analysis को प्रतिवेदन पेश गाउँमा नयाँ थप तला वा थप निर्माणको स्वीकृती **नदिने गरि** अभिलेखीकरण गर्ने ।

७. थुलुङ दुधकोशी गाउँपालिका भित्र निर्माण भैसकेका भवनहरुको हकमा गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको बाटोको सडक क्षेत्र अधिकार (Right of Way) अनुसार नभएमा पनि सो कुरा जनाई अभिलेखीकरण गरिनेछ । तर यस्ता भवनहरुलाई तला थपको स्वीकृति भने दिईने छैन ।

८. अभिलेखीकरण गरिएका भवन, संरचनाहरु आफै भत्की वा भत्काईएको खण्डमा नयाँ निर्माण गर्नु परेमा गाउँपालिकाले निर्धारण गरेको बाटोको सडक क्षेत्र अधिकार (Right of Way) मापदण्ड अनुसूची (१) मा उल्लेखित र अन्य मापदण्ड पुरा गरेमा मात्र निर्माणको स्वीकृति दिईने छ।

२.३. अन्य नियमहरु

२.३.१. गाउँ भित्र पुरानो घर भत्केको ठाँउमा साविक बमोजिम लाईन मिलाएर भवन आचार संहिता अनुसार भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिने ।

२.३.२. गाउँ स्तरीय बाटोको दाँया बाँया स्विकृत मापदण्ड बमोजिमको सडक अधिकार क्षेत्र र सेटव्याक दूरी छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिने ।

२.३.३. थुलुङ दुधकोशी गाउँ पालिकाको सिमाना खोलाहरूको केन्द्र बाट दाँया बाँया ४० मिटर (सेट व्याक बाहेक) छोडेर मात्र भवन निर्माण स्वीकृती दिने । साविकदेखि कायम रहेका भवन वा संरचनाहरू भत्काई वा भत्की नयां निर्माण गर्दा समेत यहि मापदण्ड कायम गर्नु पर्ने । साविक मै बनि कायम रहेका घर संरचनाका हकमा माथि २.२ अनुसार अभिलेखीकरण गर्ने ।

२.३.४. भविष्यमा बाटो जान सक्ने जग्गाहरु भन्दा अगाडि घरहरु निर्माण गर्दा बाटो लाई ब्लक नहुने गरी मात्र त्यस्ता ठाँउहरुमा नक्शा-पासको स्वीकृती दिने । टुङ्गिएको बाटो लाई अवरोध हुने गरी संरचना तथा नयाँ घरहरु निर्माण गर्न स्वीकृत नदिने ।

२.३.५. नापी नक्शामा कूलो भएको जग्गामा भवन निर्माण गर्दा राजकूलोको केन्द्र बाट दाँया बाँया (सेट व्याक बाहेक) ३.५ मिटर छाडी भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिने ।

२.३.६. नापीको नक्सामा छुटेको तर परापूर्व काल देखि चलि आएको गोरेटो बाटोलाई पनि भविष्यमा मोटर जाने बाटो बनाउन वाधा नपर्ने गरी बाटोको केन्द्रबाट २.५ मीटर दायाँ वायाँ छाड्नु पर्ने ।

२.३.७. सार्बजनिक पाटी/पौवा/पोखरी/कुवा/पुरातात्विक साँस्कुतीक सम्पदाहरु/चिहान आदीबाट चारै तर्फ ५ मीटर छोडेर मात्र भौतिक सँरचनाहरु निर्माण गर्न पाईनेछ ।

२.३.८. खोल्साको छेउ बाट ५ मीटर छोडेर मात्र भौतिक सँरचनाहरु निर्माण गर्न पाईनेछ ।

२.४. जग्गा प्लटिङ सम्बन्धि नियमहरु -

(क). मिति २०७७।११।१० पछि थुलुङ दुधकोशी गाउँपालिका भित्र जग्गाहरुको प्लटिङ कार्य गाउँ पालिकाको स्वीकृतिमा मात्र हुने छ ।

(ख) व्यक्तीगत जग्गा प्लटिङ गर्दा एक व्यक्तीको मात्र भोग अधिकार भएमा जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु जस्तै सडक तथा ढल सहित देखिने ड्रईङ तथा डिजाईन र निवेदन पेश गरेपछि गाउँ पालिका बाट ड्रईङ तथा डिजाईन स्वकि्त गरी जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु निर्माण गर्न अनुमती दिने उक्त पूवाधारहरु मापदण्ड अनुसार भए नभएको गाउँपालिकाको प्राविधिक टोली बाट प्रतिवेदन प्राप्त भईसकेपछि मात्र राजश्व लिई जिल्ला नापी कार्यालय र मालपोत कार्यालयमा कित्ताकाट गर्न स्वीकृतीको लागि सिफारिस गर्न ।

(ग) एक भन्दा बढी व्यक्तीको जग्गा प्लटिङ गर्दा उपभोक्ता समिति निर्माण गरी जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु जस्तै सडक तथा ढल सहित देखिने ड्रईङ तथा डिजाईन र निवेदन पेश गरेपछि गाउँपालिका बाट ड्रईङ तथा डिजाईन स्वकि्त गरी जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु निर्माण गर्न अनुमती दिने उक्त पूवाधारहरु मापदण्ड अनुसार भए नभएको गाउँपालिकाको प्राविधिक टोली बाट प्रतिवेदन प्राप्त भईसकेपछि मात्र राजश्व लिई जिल्ला नापी कार्यालय र मालपोत कार्यालयमा कित्ताकाट गर्न स्वीकृतीको लागि सिफारिस गर्ने ।

(घ) प्लटिङ भित्र जाने मुख्य बाटो सेट व्याक बाहेक कम्तीमा ५ मिटरको हुनु पर्ने तथा सहायक बाटोहरु कम्तीमा सेट व्याक बाहेक ४ मिटरको हुनु पर्ने र ढलको लागि चाहिने ह्युम पाईपको व्यास कम्तीमा ४५ से.मि. को हुनु पर्ने, दुई वटा म्यानहोलको दुरी बढीमा १५ मिटरको हुनु पर्ने ।

२.५ नयाँ बन्ने बाटोहरु सवारी साधन प्रवेश गर्न कम्तिमा जियोमेट्रिक आवश्यकताहरु पूरा हुनु पर्नेछ । गाउँपालिका भित्र आवाससम्म पुग्न बाटोको न्यूनतम चौडाईहरु सार्वजनिक बाटोको हकमा ३.५ मी. तोकिएको छ । तर यो नियम जग्गा प्लटिङ कार्यमा लागु हुने छैन् (आवाससम्म पुग्न बाटोको लम्बाई उक्त बाटो जोडेको मूल बाटोको राइट अफ वे देखि नापिनेछ) ।

२५ मीटरसम्म लामो र ४ मीटर (१३ फी.) फराकिलो निजी बाटो एक घरको लागि मात्र स्वीकृति दिइनेछ ।

२५ मीटर देखि ५०० मीटरसम्म (निजी) ४.९ मी. (१६ फी.) र ५०० मीटर वा सो भन्दा बढी (निजी) ७ मी. (२३ फिट) नयाँ बाटो कायम गर्दा जुन जुन जग्गाका कित्ता काट भई वा नभइ वा मन्जुरीनामा दिई बाटो कायम भएको हो सो लगायत बाटोहरु अनिबार्य रूपमा कम्तीमा २३ फिट हुनु पर्छ ।

२.६. अन्य निर्माण कार्यहरु, सिनेमा हल, कन्फेरेन्स हल, सपिङ्ग कम्प्लेक्स जस्ता एसेम्वल भवनको लागि बाटोको चौडाई निम्न अनुसार हुनुपर्ने छ ।

१. २०० मीटरसम्म ८ मीटर
२. ४०० मीटरसम्म ११ मीटर
३. ६०० मीटर वा सो भन्दा बढी १४ मीटर

कसैले नयाँ बाटो खोल्न चाहेको खण्डमा उक्त बाटोमा पर्ने सम्पूर्ण जग्गा धनीहरु र उक्त बाटो प्रयोग गर्ने प्रयोगकर्ताहरुले समेत आवश्यक प्रक्रिया पुऱ्याई लिखित रुपमा गाउँ पालिकासँग स्वीकृत लिनु पर्नेछ र स्वीकृति पश्चात नापी शाखाबाट कित्ता काट गरी जग्गा धनी प्रमाण पूर्जामा समेत क्षेत्रफल मिलान गर्नुपर्नेछ । अन्यथा त्यस्तो बाटोहरुमा नक्सा पास गर्न स्वीकृत दिइने छैन ।

२.७. प्लटभित्रको खुल्ला भागः

२.७.१. प्रत्येक भवन निर्माणमा थुलुङ दुधकोशी गाउँपालिकाको सम्पुर्ण क्षेत्रहरुमा हाल लाई F.A.R (फ्लोर एरिया रेसियो) तालिका अनुसार खुल्ला भाग हुनु अनिवार्य छ ।

२.७.२. **पछाडि र साइडभित्रको खुल्ला भागः** बन्ने घरमा झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको

तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा १.५० मी. (५ फी.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । यदि अरुको जग्गातर्फ भेन्टिलेशन राख्नु परेको खण्डमा लिखित मन्जुरीनामा दिएमा मात्र राख्न दिइनेछ । तर मञ्जुरीनामाको आधारमा अरुको जग्गातर्फ झ्याल राख्न दिइने छैन । वरण्डा राख्नु पर्दा जग्गाको साँधबाट वरण्डाको छेउसम्म कम्तिमा १ मी. छाड्न पर्नेछ ।

२.७.३. **घरको खुल्ला भागतर्फ शौचालय निर्माणः** बढीमा ४ व.मी. (४३ व.फी.) र उचाई २.४० मी. (८ फी) सम्मको शौचालय आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागमा बनाउन छुट दिइनेछ । साथै सौचालय र सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिटको लागि जग्गाको सिमाना बाट ०.९० मी. (३ फी.) पर हुनु पर्नेछ ।
तर कोर एरियामा उक्त ०.९० मी. (३ फी.) छाड्न अनिवार्य हुने छैन । बाटोतर्फको खुल्ला भागमा भने कुनै निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

२.७.४. **वर्षाको पानीः** छानाबाट आउने वर्षाको पानी तपकिन छानादेखि जमीनको मूल पाइप वा ढलसम्म पाइपद्वारा आफ्नो जग्गाबाट अनिवार्य रुपमा लाने व्यबस्था गर्नु पर्नेछ ।

२.७.५.**सिढी निर्माणः** सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेट व्याक क्षेत्रभित्र कुनै पनि सिढिहरु निर्माण गर्न दिइने छैन।

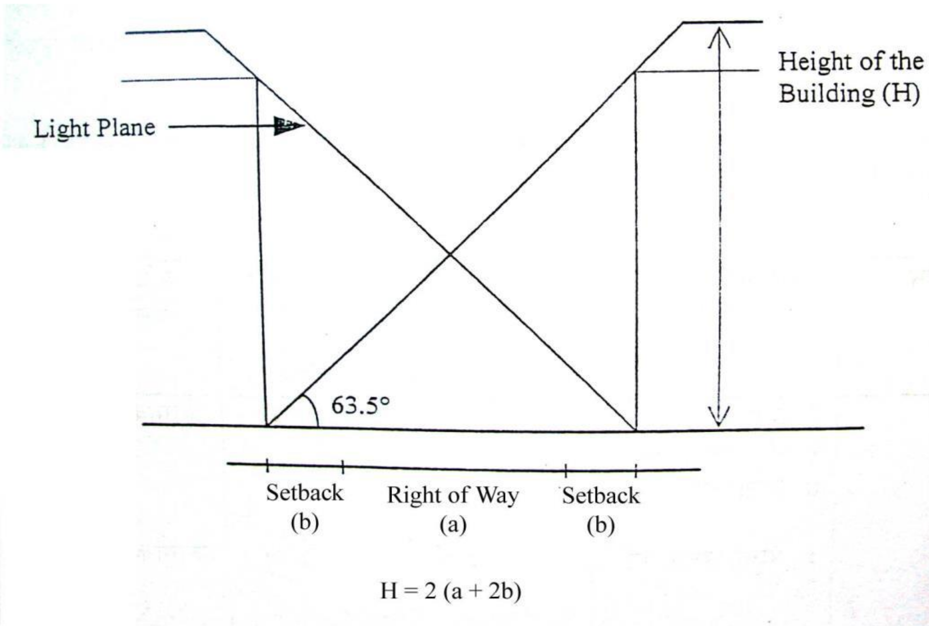
२.८ क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सिमाः

२.८.१ क्षेत्रफल र उचाई सिमा सम्बन्धमा तोकिएका F.A.R (फ्लोर एरिया रशियो बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

२.८.२. थुलुङ दुधकोशी गाउँपालिकाको सम्पुर्ण क्षेत्रहरुमा घटीमा ५ आना सम्मका क्षेत्रफल भएका जग्गामा नक्शा पासको लागि स्विकृती दिने । यस मापदण्ड लागू भएको मिति भन्दा अगाडि कित्ताकाट भएको जग्गाको हकमा लागू हुने छैन ।

२.८.३. थुलुङ दुधकोशी गाउँपालिकाको सम्पुर्ण क्षेत्रहरुमा हाल लाई F.A.R (फ्लोर एरिया रेसियो) तलको तालिका अनुसार कायम गरिएको छ ।

S. N.	Building Type	Land Area	Maximum Ground Coverage Ratio (GCR)	Maximum Floor Area Ratio (FAR)	Maximum Total Permitted Building Area	Maximum Height
1.	Residential	-	70%	1.75	Plot area × 1.75	Not blocking the light plane as shown below
2.	Commercial Building	-	40 %	2.0	Plot area × 2.0	
3.	School, College Etc.	-	40%	1.50	Plot area × 1.50	
4.	Governmental, Semi-Governmental offices , poly-clinic ,nursing home	-	50%	1.50	Plot area × 1.50	



२.९. उचाई सम्बन्धि छुटहरुः भऱ्याङ्ग छोप्ने भाग (यदि कुनै कोठा नजोडिएमा) पारापेट वाल, पानी ट्याङ्की र यसलाई अड्याउन बनाइएका कुनै निर्माणहरु, सोलार सम्बन्धि उपकरण, भेन्टिलेशन र एअर कन्डिसन सम्बन्धिका उपकरणहरु समेत उचाईमा गणना गरिने छैन ।

२.१०. भवनका विभिन्न भागहरुका निम्ति आवश्यक व्यवस्था :

२.१०.१.**प्लिन्थः**घरको प्लिन्थ लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरि जमीनको सतहबाटकम्तिमा ०.३० मी. माथि हुनु पर्नेछ । तर गाउँ पालिका बाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिन्थ लेभल गाउँ पालिका ले तोक्न सकिनेछ ।

२.१०.२ **कोठाको उचाईः** आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरुमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा २.७५ मी. (९.० फीट) र बढीमा १० फिट हुनु पर्नेछ । उचाई नाप्दाखेरी भुईको फिनिसिङ्ग लेभलबाट सिलिङ्गसम्म नापिने छ । तर स्लोप छानाको हकमा पनि औसत कोठाको उचाई कम्तिमा २.२८ मी. (७.५० फीट) हुनु पर्नेछ ।

शैक्षिक संस्थाहरुका भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा २.७५ मी. (९ फीट) हुनु पर्नेछ।

२.१०.३ **वाथरुम र शौचालयः** वाथरुम र शौचालयको उचाई कम्तिमा १.८० मी. (६ फी.) हुनु पर्नेछ। वाथरुम र शौचालयको साइज कम्तिमा १.२० मी. × ०.९० मी. (४ फी. × ३ फीट) हुनु पर्नेछ। शौचालयको साइज कम्तिमा ०.९० मी. × ०.९० मी. (३ फी. × ३ फी.) हुनु पर्नेछ। वाथरुम वा शौचालयमा कम्तिमा एक साइडमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनु पर्नेछ। यस्ता खुल्ला भागको झ्याल वा भेन्टिलेशनको साइज कम्तिमा ०.३० मी. × ०.६० मी. (१ फी. × २ फीट) हुनु पर्नेछ।

२.१०.४.**सेप्टिक टैङ्कः** प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैङ्क निर्माण गर्नु पर्नेछ। यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सकपिटको समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। जुन कुरा गाउँ पालिका ले निर्धारण गर्नेछ। सेप्टिक टैंक निर्माण गर्दा तोकिएको भवन निर्माण मापदण्ड भित्र बाहेक सडकको अधिकार क्षेत्र भित्र निर्माण गर्न पाईने छैन। सेप्टिक टैङ्क वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीनभित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरु खानेपानीका श्रोतहरु जस्तै इनार, कुवा, पनेरा वाट कम्तिमा ५ मी. (१६’ ३”) टाढा हुनु पर्नेछ। यो दुरी भन्दा कममा निर्माण गर्नु परेमा शेयर वाल (Shear Wall) अनिवार्य रुपमा निर्माण गर्नुपर्ने छ। सेप्टिक टैङ्कबाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरु खुल्ला ढल, वा कुनै खानेपानीको श्रोतमा आवश्यक रुपमा प्रशोधन गाउँ ेसम्म जोड्न पाइने छैन।

२.१०.५.**भऱ्याङ्गः** भऱ्याङ्गको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ।

सि.नं.	घरको प्रकार	भऱ्याङ्गको आवश्यक चौडाई कम्तिमा
१.	आवासीय प्रयोजन	०.९० मी. (३ फी.)

२.	व्यवशायीक प्रयोजन	१.२ मी. २ तल्लासम्म १.५० मी. (५ फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)
३.	शैक्षिक संस्थाहरु	१.२ मी. (४ फिट) २ तल्लासम्म १.८ मी. (६.० फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)
४.	सरकारी, गैर-सरकारी र अन्य	१.८ मी. (६.० फी.) (२ तल्ला र सो भन्दा बढीमा)

आवासीय प्रयोजनका भवनहरुमा **(Tread)** को चौडाई कम्तिमा ०.२३ मी. (९ इञ्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरुमा **(Tread)** को चौडाई कम्तिमा ०.३० मी. (१ फी.) हुनु पर्नेछ । कुनै पनि प्रकारका भवनहरुमा **(Riser)** को उचाई बढीमा ०.२० मी. (८ इञ्च) भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

२.११. आगलागी सुरक्षाको व्यवस्थाः

२.११.१. भवनमा आवश्यक संख्यामा भऱ्याङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

२.११.२.आवासीय घरहरुमा वाहेक अन्य भवनहरुमा वाहिर निस्कने ढोका आगलागीको वेला चेपमा पर्न सक्ने हुँदा वाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ । ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ ।

२.११.३ **सभा भवन (Assembly) भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याकः** यस्ता भवनहरुमा आगलागीको वेला सुरक्षाको लागि सबैतर्फ कम्तिमा ३ मी (१० फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ ।

२.११.४ **Hazardous भवनको लागि सेट व्याकः** हाजार्डस भवनहरुमा सुरक्षाको लागि सबै साइडतर्फ कम्तिमा ४.५ मी (१५ फी.) सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।

२.१२. विद्युत लाइन सम्बन्धी व्यवस्था तथा विद्युत नियमावली र छोड्नुपर्ने दूरी :
भवन निर्माणको स्वीकृत दिने क्रममा विद्युत प्राधिकरणको पोल, तार र हाई टेन्सन लाईन आदि पर्ने ठाउँमा विद्युत व्यवस्था नियमावली २०५० अनुसार सेट व्याक लाइन लगाइनेछ । विद्युत व्यवस्था नियमावली परिवर्तन भएमा सो परिवर्तित नियमलाई नै गाउँ पालिका ले लागु गर्ने छ । साथै घर निर्माण गर्दा सडक बत्ति स्टैण्डको ब्यवस्था गरेर घर धनी आफैले सडक बत्ति राख्नु पर्नेछ ।

- कुनैपनि भवन विद्युत प्रसारण वा विद्युत वितरण लाइनका तारहरुबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- २३०/४०० भोल्टेजदेखि ११ हजार भोल्ट सम्मको नाङ्गो तार छेउबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।
- १३२ प्ड्ड सम्मको तार छेउबाट विद्युत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्युत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।

२.१३. पेट्रोल पम्प सम्बन्धि व्यवस्थाः पेट्रोल पम्प सम्बन्धि नेपाल आयल निगमको नियमावली बमोजिम मापदण्ड कायम गर्ने ।

- प्रस्तावित बिक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा घटीमा ३० मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटिमा डेढ रोपनी हुनु पर्नेछ ।
- कुनै पनि राष्ट्रिय राजमार्गमा (माथी उल्लेखित वर्गिकरण भित्र नपर्ने क्षेत्र) प्रस्तावित बिक्रीस्थल राख्ने जग्गाको राजमार्ग तर्फको मोहडा ४० मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा अढाई रोपनी हुनु पर्नेछ ।

- विक्री स्थलमा सेल्स काउण्टर, स्टोररुम, गार्डरुम, ट्वाइलेट इत्यादि पक्की निर्माण गरी स्वस्थ्य पिउने पानीको धाराको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।
- सामान्यतः सडकको एक किनारा तर्फ दुइवटा पेट्रोल पम्पहरुको दुरी कम्तिमा ३०० मी. हुनु पर्नेछ ।
- कुनै पनि सडक चोक ९व्गालअतष्यल० मा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन । मुख्य मुख्य सडकहरुको चोक परेमा वस्ती चोक देखि पेट्रोल पम्प रहने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मी. रहनु पर्नेछ तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडकसंग (सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाई ६ मी. भन्दा कम छ त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ) चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने दुरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ४० मी. सम्म हुन सक्नेछ ।

२.१४. जग्गाधनी प्रमाण-पूर्जाः

२.१४.१.जग्गा जसको नाममा छ उसैको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृति प्रमाण-पत्र गाउँ पालिका ले दिनेछ । तर अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मन्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

२.१४.२.नक्सामा जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी प्रमाण पूर्जामा देखाइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनु पर्नेछ । कथंकदाचित यी तिनै वस्तुहरुमा मेल हुन नआएमा जुन चाहि सबभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ ।

२.१४.३.यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी प्रमाण पूर्जाको क्षेत्रफल र नापी नक्शा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको सँधियारहरुले सँधियारहरुको कुनै भाग नचर्चेको भनी लिखित मञ्जुरीनामा दिएमा नक्शा पास गरिनेछ । तर यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गातर्फ मिचिएको वा नमिचिएको गाउँपालिका ले हेर्नेछ ।

३. वन संरक्षण

३.१. खानेपानी लगायतका services lines, आराम-मनोरञ्जन स्थल वाहेकको निर्माण कार्य यस क्षेत्रमा गर्न पाइने छैन ।

३.२. यस क्षेत्रमा निर्माण कार्य गाउँ पालिका को वोर्डको निर्णय पश्चात गर्नु पर्नेछ ।

३.३. आराम-मनोरञ्जन स्थलको हकमा बढीमा ५० वर्ग मी. (५०० व.फी.) र एक तले पाटी, पिकनिक स्थलको निर्माण कार्य गर्न सकिनेछ ।

४. खुला र हरियाली

यस क्षेत्रको निम्ति गाउँ पालिका ले तोके बमोजिमको नियमहरु लागू हुनेछन् । नक्सा- पास गर्नका लागि घटीमा एक घरमा दुईवटा बिरुवा अनिवार्य रुपमा रोपिएको हुनुपर्नेछ .

५. खोला संरक्षण

५.१. कुनै पनि किसिमका भवनहरु खोला सीमाबाट दुवैतिर २५ मीटर, खोल्साहरुको सिमा बाट दुवैतिर ३.५ मीटरसम्म निर्माण गर्न पाइने छैन । घाटको सिमाबाट १५ मी. सम्म कुनै भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

५.२. घाट र मन्दिरको निर्माणको हकमा माथिको नियम लाग्ने छैन । तर निर्माण कार्यको स्वीकृति गाउँ कार्यपालिकाबाट दिईने छ ।

६. पार्किङ

योजना/विकास योजनामा वा तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएका नम्स अनुसार विभिन्न प्रकारका विकास निर्माण कार्यको लागि पार्किङ्गको ब्यवस्था गरिनेछ ।

स्थानीय सवारी धनी, सार्वजनिक यातायातका साधन र पार्किङ्गको आवश्यकता अनुसार विभिन्न उपयोग/क्रियाकलापहरुको लगि पार्किङ्ग नर्म्स निर्धारण गर्नको लागि तल दिइएको तालिकालाई आधार मान्न सकिनेछ ।

क) विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त (आवासीय तथा साना घरेलु उद्योग वाहेकमा) कूल जग्गाको कम्तीमा १५ प्रतिशत जग्गा पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ ।

ख) गाडी सम्वन्धी मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५ प्रतिशत पार्किङका लागि छोड्नु पर्दछ ।

ग) भवनको उपयोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि नयाँ उपयोग सम्पूर्ण प्रावधानहरु लागु हुने गरी पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

७. सौर्य उर्जा प्रणाली जडान सम्बन्धमा

१. देहायका भवनहरुमा कूल उर्जा खपतको २५ प्रतिशत वा १५०० वाट पिक मध्ये जुन बढि हुन्छ सोही क्षमतामा जडान गर्ने गरी सौर्य उर्जा प्रणाली जडान गर्न भवन निर्माणको नक्सापास गर्दा भवनको डिजाइनमा नै अनिवार्य रुपमा सौर्य प्रणाली जडान गर्ने गरी डिजाइन गर्ने व्यवस्था मिलाउने र सो अनुसार जडान भए नभएको सुनिश्चित गरी जडान भएका भवनहरुको मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गर्ने ।

क) सबै प्रकारका सरकारी भवन,

ख) सबै प्रकारका व्यापारिक भवन (तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत)

ग) सबै प्रकारका संस्थागत भवन (विधालय, उच्च विधालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लि. कार्यलय भवन आदि)

घ) सबै प्रकारका सार्वजनिक (संस्थागत भवन ,सभा, सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदि)

ङ) सबै प्रकारका सभा, सम्मेलन भवन (सिनेमा हल, संयूक्त विशाल बजार, मल्टिपलेक्स, तारे होटल आदि)

८. विविधः

८.१. यस गाउँपालिका क्षेत्रभित्र गरिने कुनै पनि स्थायी वा अस्थायी तथा सुधार वा नयाँ निर्माण र पर्खाल निर्माण समेत कार्य गर्न व्यक्ति, विद्यालय, कार्यालय, अस्पताल, गैसस, अन्तरराष्ट्रिय गैसस र अन्य संस्थाहरु जो सुकैले पनि गाउँपालिका को लिखित स्वीकृति लिनु अनिवार्य छ ।

८.२. मापदण्ड विपरीत कार्यः- गाउँपालिका गठन पश्चात अनुमति नलिईकन मापदण्ड विपरीत निर्माण भएका सँरचनाहरु (भवन, पर्खाल, टहरा, घेरावार) नियमित नगरे / नहटाए सम्म निजलाई गा. पा. बाट उपलब्ध गराउने सुविधाहरु उपलब्ध गराईने छैन ।

८.३. निर्माण स्वीकृति आवेदन फाराम गाउँ पालिका को राजश्व उपशाखाबाट शुल्क तिरेर प्राप्त गर्न सकिनेछ । निर्माण स्वीकृति सम्बन्धि सम्पूर्ण शुल्कहरु सोही उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।

८.४. नक्शा A1 paper (420mm × 850mm) मा पेश गर्नु पर्नेछ । सबै नक्शाहरु ३ प्रति पेश गर्नु पर्नेछ । तर Load Bearing भवनहरुको हकमा सबै नक्शाहरु A3 पेपरमा पेश गर्न पनि पाईने छ ।

८.५. नक्शामा निम्न कुराहरु स्पष्ट दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।

(क) प्रत्येक फ्लोर प्लान (१:१०० स्केलमा),मिटरमा/(१:९८ स्केलमा), फिटमा ।

(ख) चार मोहडा (१:१०० स्केलमा), मिटरमा / (१:९८ स्केलमा), फिटमा ।

(ग) भऱ्याङ्ग देखिने र जगदेखि भवनको सबभन्दा उच्च विन्दुसम्मको उचाई देखाइएको सेक्शन (१:१०० स्केलमा), मिटरमा /(१:९८ स्केलमा), फिटमा ।

(घ) साइट प्लान (१ रोपनीभन्दा कम जग्गालाई १:१०० स्केल, १-३ रोपनीलाई १:२०० स्केल र ३ रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई १:४०० स्केलमा),मिटरमा / (१ रोपनीभन्दा कम जग्गालाई१:९६ स्केल, १-३ रोपनीलाई १:१९२ स्केल र ३ रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई १:३८४ स्केलमा), फिटमा ।

(ङ) लोकेशन प्लान । (Scale not needed)

८.६ गाउँपालिका क्षेत्रभित्र घर बनाउँदा सम्बन्धित गाउँ पालिका मा दर्ता भएका इन्जिनियरिङ्ग कन्सल्टेन्सी वा डिजाइनरहरु (मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट आर्किटेक्ट वा सिभिल विषयमा न्यूनतम वी. ई. तह उत्तीर्ण गरी नेपाल इन्जिनीयरिङ्ग काउन्सीलमा दर्तावाला बाट मात्र घरको नक्शा गराई नक्शा दर्ता गराउनु पर्नेछ ।

८.७. गाउँपालिका क्षेत्र भित्र बन्ने सम्पूर्ण घरहरुको लागि structural drawing समेत समावेश गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।

८.८. Structural drawings मा पेश हुनु पर्ने नक्शाहरु : (दुइप्रति अनिवार्य हुनुपर्ने)

क) जग (foundation trench) को प्लान र सेक्शन ।
ख) कोलमको प्लान र सेक्शन ।
ग) बिमको प्लान र सेक्शन ।
घ) भर्‍याड.को प्लान र सेक्शन ।
ड.) स्ल्यावको प्लान र सेक्शन ।

८.९. हरेक फ्लोर प्लानमा नाप **(Dimension)** हरु निम्नानुसारको देखाउनु पर्नेछ ।

(क) Element to element dimension
(ख) सेन्टर टु सेन्टर नाप **(Center to Center Dimension)**
(ग) जम्मा नाम **(Total Dimension)**
(घ) कोठाको भित्री साइजको नाम **(Internal Room Dimension)**

८.१०. हरेक Floor plan मा क्यान्टिलेभर, Overhang वा कुनै Projection लाई डटेड लाइनमा देखाउनु पर्नेछ ।

८.११. साइट प्लानमा विस्तृत नाप **(Detail Dimensions)** सहित निम्न कुराहरु देखाउनु पर्नेछ ।

(क) छिमेकी सँधियारहरुको जग्गा कित्ता नं सहित ।
(ख) मुख्य सडक र आवागमन माध्यम **(Access Mean)**

(ग) सेट व्याक लाइन

(घ) हाल भएको कुनै पनि संरचना **(Existing Construction)**

(ङ) हाइटेन्सन वा लो टेन्शन विद्युत लाइन (भोल्टेज सहित)

(च) नाली र मंगाल

(छ) खानेपानी लाइन

(ज) चर्पी

(झ) सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट

(ञ) खुल्ला ठाउँ, हरियाली एरिया र रुखविरुवा ईत्यादी

(ट) मंजुरीनामा लिएको भए उक्त जग्गाको खण्ड (Part)

८.१२. लोकेशन प्लान ।

८.१३. उत्तर सिधा माथितिर (upward) दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।

८.१४. नक्शा र lettering केरमेट नभै प्रष्ट रुपमा बुझिने र सफा हुनु पर्नेछ ।

८.१५. Designer र निवेदकले नक्शाका सबै पन्ना र आवेदन फाराममा सही गरेको हुनु पर्नेछ र डिजाईनरले व्यवसाय दर्ता गरेको प्रमाण-पत्र सहित गाउँपालिकामा सुचिकृत भएको हुनु पर्ने छ ।

८.१६. प्लिन्थ लेभलसम्म निर्माण कार्य सम्पन्न गर्नको लागि गाउँपालिकाले प्रमाण पत्र प्रदान गर्नेछ र प्लिन्थ लेभलसम्म निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि घरधनीले गाउँपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ । तत्पश्चात् गाउँ पालिका ले निर्माण कार्य अघि बढाउन स्वीकृत नक्शा पास प्रमाण पत्र प्रदान गर्नेछ । पछि निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि सोही रीतले निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्नेछ ।

८.१७. कुनै पनि भवनको डिजाइनले सो भवनको निर्माण अवस्था सुपरभिजन गर्नुपर्ने र धनीलाई निर्माण कार्य सम्पन्न भएको नक्सा प्राप्त गर्न सम्बन्धित गाउँपालिकामा निवेदन दिंदा, भवन स्वीकृत नक्सा अनुसार नै निर्माण भएको भनी डिजाइनकर्ताको सिफारीश पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

८.१८. उपरोक्त अनुसार भवन सम्पन्नको सिफारीश पत्र दिइएकोमा भवन स्वीकृत नक्शा अनुसार नभए निजमाथि ऐन कानून, नियमानुसार कार्यवाही गरिनेछ ।

८.१९. कुनै पनि भवन निर्माण कार्य गर्दा चर्पी, सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट (ड्रेनेज नभएमा) नक्शामा देखाउनु पर्नेछ र निर्माणस्थलमा पनि सो अनुसारको निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

८.२०. तला थप र मोहडा परिवर्तन गर्न मौजूद तल्ला समेत देखिने गरी माथिका नियमहरु अनुसार कै नक्शा तयार गरी आवेदन दिनु पर्नेछ ।

८.२१. निर्माण कार्य हुँदा आवागमनमा बाधा पर्ने गरी सडकमा निर्माण सामग्री राख्न पाइने छैन ।

८.२२. भवन निर्माण सम्पन्न भैसकेपछि छिमेकी र वातावरणमा प्रतिकुल असर पर्ने गरी कुनै निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

८.२३. अस्थायी निर्माण कार्य गर्न गाउँ पालिका मा भिन्दै आवेदन फाराम भर्नु पर्नेछ । प्लान, साइट प्लान र लोकेशन प्लान free hard sketch नै मान्य हुने बाहेक अरु कार्य माथिका बुँदाहरु अनुरुप नै हुनेछन् ।

८.२५. भुकम्प पिडितको नक्सापास सम्वन्धी व्यवस्था

८.२५.१. पून:निर्माण प्राधिकरणद्धारा तयारभएका नमूना नक्सा मध्येबाट छनौट गरी हुवहु नक्सा पेश गरेमा भवन कै थप नक्सा पेश गर्नु पर्ने छैन् । तर नक्सा साथ Site plan / location plan भने अनिवार्य रूपमा पेश गर्नु पर्नेछ ।

८.२५.२. नक्सासाथ जग्गाको हकभोगको प्रमाणपत्र, भुकम्पपिडितको सम्झौतापत्र, वडाको सिफारिस लगायत सामान्य नक्सापासकालागि संलग्न गर्नु पर्ने सबै कागजात पेश गर्नु पर्नेछ ।

८.२५.३. नक्सा स्वीकृतीकालागि गाउँपालिका दर्ताभएको मितिले ७ दिन भित्र छिमेकीलाई कुनै उजुरवाजुर गर्न पर्ने भए सो गर्नकालागि वडाकार्यालय मार्फत १५ सूचना निर्माणस्थलमा प्रकाशित गरिनेछ। उजुरवाजुर नपरेमा सो मिति समाप्त भएको १५ दिन भित्र प्राविधिकले फिल्ड निरिक्षण गरी प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ । प्राविधिक प्रतिवेदनका आधारमा तोकिएको दस्तुर लिई गाउँ पालिकाले नक्सा पास गरी प्लिन्थलेवलसम्मको निर्माण स्वीकृति दिईनेछ।

८.२५.४. निर्माणकार्य भएको अवस्थामा गाउँपालिकाले प्राविधिक खटाई अनुगमन गराउन सक्नेछ।

८.२६. नक्सा पास छुटको ब्यबस्थाः-

८.२६.१. पुराना घरहरु भत्काई पुरातात्विक स्वरुप / (पुरानो शैली झल्किने गरी) नबिग्रने गरी निर्माण गर्न घर नक्सा पेश गरेमा डि.पि.सि (प्लिन्थ) लेबल सम्मको नक्सा पास दस्तुर लाग्नेछ । सो भन्दा माथिको सँरचनाको लागी
निजको नक्सा पास निशुल्क गरिने छ। तर घर निर्माण सम्पन्न नभए सम्म सो निशुल्क हुने रकम धरौटी स्वरुप राख्नु पर्नेछ । उक्त धरौटी रकम घर निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चात फिर्ता गरीनेछ।

८.२६.२ आकाशे पानी सँकलन गर्न घरको नक्सा बनाउँदा आकासे पानीको सँकलन गर्ने र खानेपानी उपभोक्ता समितिको बाट पाईप आउने पानी सँकलन गर्ने दुई (२) छुट्टा छुट्टै ट्याँकी राख्ने ब्यवस्था गरेको भएमा कुल नक्सापास रककमा २० प्रतिशत छुट दिईनेछ । सो छुट निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त भए पछि उपलब्ध गराईनेछ।

८.२६.३.दीगो रुपमा फोहर मैला ब्यवस्थापन गर्नका लागी कसैले घर निर्माण गर्दा सेप्टिक टैंकको सट्टामा पुक्सिङ प्रविधि

वा अन्य प्रविधिको बायो-ग्याँसको निर्माण गर्न नक्सा पेश गरी निर्माण गरेमा २० प्रतिशत छुट दिईनेछ । सो छुट निर्माण सम्पन्न भए पश्चात मात्र उपलब्ध गराईनेछ ।

नोट : यस मापदण्ड अनुरुप भवन निर्माण स्वीकृतिको प्रकृयामा मापदण्ड भित्र नियमहरु नपाईने र नखुल्ने समस्याको निकाशको निमित गाउँ पालिका प्रमुख, प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत, सम्बन्धित वडा अध्यक्ष/वडा सचिव र नक्शापास संग सम्बन्धित गाउँ पालिका का ईन्जिनियर समेतको समितिले निर्णय दिने छ ।

९. घर नक्शा पास सम्बन्धी प्रकृयाहरु

९.१. निवेदकले नक्शा साथ आवश्यक प्रमाणपुर्जाहरु संलग्न गरी गाउँ पालिकाले तोकेको फाराम भरि पेश गर्नुपर्ने छ ।

९.२. पेश भएको फाइल रितपुर्वक गाउँ पालिकाका. प्राविधिकबाट आवश्यक प्रमाणपुर्जा छ /छैन र आवश्यक मापदण्ड अनुसार छ /छैन जांची सकेपछि नक्शा सम्बन्धित शाखामा पठाईनेछ ।

९.३. उक्त फाइल सम्बन्धित शाखामा दर्ता भए पछि संधियारहरुलार्य आवश्यक जानकारी सोहि दिन वा सोको भोलिपल्ट सुचना बाट दिइने छ ।

९.४. संधियारहरुलाई सूचना प्राप्त भए पछि नक्सा पास उपशाखाले सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट १५ दिने सार्वजानिक सूचना घर बनाउने स्थलमा टाँस गरिने छ ।

९.५. यस अवधि भित्र कुनै विवाद भएमा गाउँ पालिकाका प्राविधिक /वडा सचिव/वडा अध्यक्ष र सम्बन्धित व्यक्ति वा पक्ष बसी समस्याको टुंगो लगाईने छ । कथंकदाचित समस्या समाधान नभए सम्बन्धित पक्षबाट नापी शाखाबाट प्राविधिक झिकाई समस्याको निराकरण गरिने छ ।

९.६. यदि १५ दिने सूचना संधियारको अनुपस्थितिमा वा कुनै कारणवश बुझि नदिएमा १५ दिन पश्चात उक्त संधियारलाई पुनः ७ दिननको सूचना जारी गरिने छ ।

९.७. उल्लेखित बमोजिम बुंदा ९.५ र ९.६ को प्रकृया पुरा भएको भोलिपल्ट गाउँ पालिकाका प्राविधिक, वडा सचिव, वडा अध्यक्ष र सम्बन्धित व्यक्तिको उपस्थितिमा सर्जमिन गरिने छ ।

९.८. सर्जमिन भएको भोलिपल्ट सर्जमिनमा गएको प्राविधिकको प्रतिवेदन साथ नक्शा फाईल नक्शा पास उपशाखाले बुझिलिने छ ।

९.९. नक्शा पास उपशाखाबाट फाईल ईन्जिनियर समक्ष पेश भएपछि १५ दिने सूचना, सर्जमीनको प्रतिवेदन र गाउँ पालिकाको मापदण्डलाई समेत ध्यानमा राखी इन्जिनियरले निर्माण स्विकृत दिन मिल्ने, नमिल्ने वा परिवर्तन गर्नुपर्ने भए आवश्यक कुराको टिप्पणी उठाई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्ने छ र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलो टिप्पणी सदर गर्ने छ ।

९.१०. टिप्पणी सदर पश्चात सम्बन्धित ब्यक्तिले गाउँ पालिकाको नियमानुसार आवश्यक दस्तुर राजश्व उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।

९.११. आवश्यक दस्तुरबुझाए पछि सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट सम्ममा प्लिन्थ लेवलसम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ । बुँदा ९.९ र ९.१० र प्रयोजनको प्रकृयाको लागि जम्मा अधिकतममा ७ (सात) दिन लाग्ने छ ।

९.१२. भवनको जग हाल्ने बेलामा सम्बन्धित व्यक्तिले गाउँ पालिकाको प्राविधिकको रोहवरमा जग शुरु गर्नूपर्नेछ । जसको सूचना सम्बन्धित व्यक्तिले गाउँ पालिका मा समयमै दिनुपर्ने छ ।

९.१३. प्लिन्थ लेवल सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न भए पछि सो को जानकारी गाउँ पालिकामा दिनु पर्ने छ । त्यस पछि सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट गाउँ पालिकाको प्राविधिकबाट उक्त घर

नापजाँच गरि प्लिन्थ लेवलसम्म नक्शा पास बमोजिम बनेको छ /छैन हेरी ३(तीन) दिन भित्र प्रतिवेदन पेश गरिने छ ।

९.१४. प्लिन्थ लेवल सम्म स्विकृत नक्शा अनुसार घर बनेको भए नियमानुसार ३ (तीन) दिन भित्र नक्शापास प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ । यदि सो अनुसार नवनेको भए आवश्यक सुधार गर्न/भत्काउन गाउँ पालिकाले आदेश दिने छ र उक्त सुधार पश्चात मात्र नक्शा पास प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ ।

९.१५. निर्माण सम्पन्न पश्चात सम्बन्धित व्यक्तिले सो को जानकारी गाउँ पालिकामा दिएपछि गाउँ पालिकाका प्राविधिकबाट सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट घरको निरिक्षण गर्ने र सो को रिपोर्ट सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट पेश गर्ने छ । नक्शा पास अनुसार बनेको भए निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ र नबनेको भए आवश्यक सुधार गरेपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ ।

९.१६. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरेपछि मात्र सम्बन्धित निकाय जस्तै- विद्युत प्राधिकरण, खानेपनी संस्थन आदिमा आवश्यक सिफारिस दिन सकिने छ ।

९.१७. प्लिन्थ लेवल सम्मको निर्माण कार्यको लागि नक्शापास प्रमाणपत्र प्राप्त भएको मितिले २ दुई वर्ष भित्र निर्माण सम्पन्न गरी सक्नु पर्ने छ । कथंकदाचित उक्त म्याद भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न नसकेमा म्याद थपको लागि गाउँ पालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्ने छ । त्यस पछि पहिला लागेको दस्तुरको ५ प्रतिशत थप दस्तुर तिरी पुन २ (दुई) वर्षको लाीग म्याद थप गरि दिन सकिने छ ।

९.१८ २०७२ सालको भूकम्पका लाभग्राहीको सुचीमा परेका र भूकम्प पिडित सम्झौता पत्र भएका भूकम्प पीडितले नक्सा पासका लागि सम्बन्धित वडामा आवेदन दिई वडा समितिले नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडी बढाईदिन गाउपालिकामा अनुरोध गरेमा नगरपालिकाले प्राविधिक खटाई आवश्यक मुल्यांकन गरी दिएको प्राविधिक प्रतिवेदनका आधारमा नक्सा पास गरिनेछ ।

१०. **नेपाल सरकार तथा प्रदेश सरकारको मापदण्ड लागु हुने :** यस मापदण्ड तथा कार्य विधिमा उल्लेख भएको मापदण्ड र प्रक्रिया नेपाल सरकारको राष्ट्रिय र प्रदेश सरकारको प्रादेशिक मापदण्ड भन्दा फरक पर्न गएमा नेपाल सरकार तथा प्रदेश सरकारको मापदण्ड नै लागू हुनेछ ।

अनुसूची (१)

सडक क्षेत्राधिकार र फासल

(१) सडकको क्षेत्राधिकार र फासल देहाय बमोजिम हुनेछ ।

सडकको किसिम	क्षेत्राधिकार	फासल
पालिका स्तरीय सडक	८ मिटर	२ मिटर
वडा स्तरीय सडक	६ मिटर	१.५ मिटर
टोल स्तरीय सडक	४ मिटर	१.५ मिटर
शहरी सडक	६ मिटर	२ मिटर
चक्रपथ	१० मिटर	२ मिटर
गोरेटो बाटो (मुलबाटो)	३ फिट	१.५ मिटर

(१) खोला र खोल्सीको फासल प्राकृतिक वहाववाट देहाय बमोजिम हुनेछ ।

१) मुख्य खोला २०मिटर

२) ठाडो खोला ३ मिटर

३) कुलो र खोल्सी १.५ मिटर

अनुसूची (२)

नक्सा पास तथा अभिलेखिकरण दस्तुर :

क) आवासीय भवन – आर. सि. सि. भवन

बेस्मेंट र सबै तला – रु. ५ प्रति वर्ग फुट १००० वर्गफूट सम्म, १००१ देखि २५०० वर्गफूट सम्म रु ६, २५०१ देखि ५००० वर्गफूट सम्म रु १० र सो भन्दा माथिको रु १२ ।

ख) आवासीय भवन – जस्ता पाताको छाना भएको लोड बियरिंग भवन

भुइँ , पहिलो र सबै तला – रु. २ प्रति वर्ग फुट

* आर्थिक ऐनमा व्यवस्था भएमा सो अनुसार हुनेछ ।

आज्ञाले,
नवदीप राई
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत