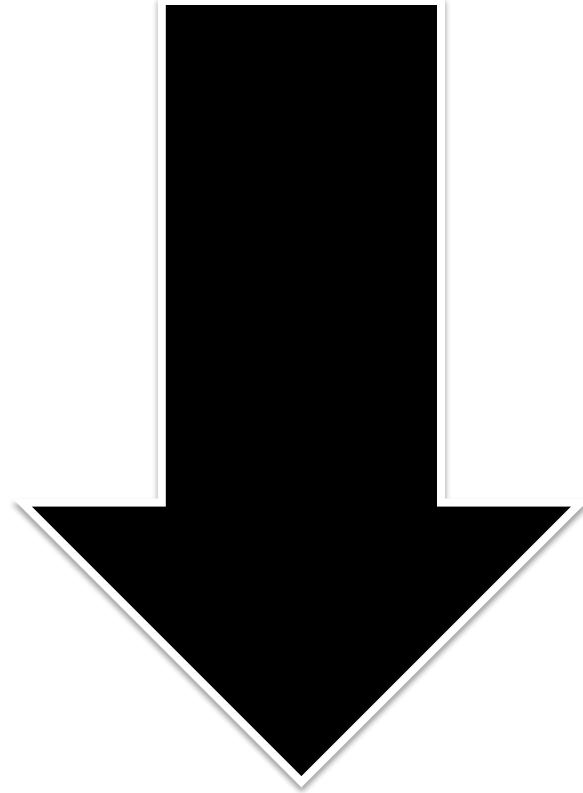


टेम्केमैयुड गाउँपालिका

गाउँकार्यपालिकाको कार्यालय

भोजपुर, नेपाल
१ नं. प्रदेश, नेपाल



टेम्केमैयुड गाउँपालिका घर/भवन तथा योजना मापदण्ड र
नक्सापास कार्यविधि २०७५

पेश गर्ने
ग्लोबल ईन्जिनियरीङ कन्सल्ट
सुन्दरदुलारी-१०, मोरङ ।

टेम्केमैयुड गाउँपालिका घर/भवन तथा योजना मापदण्ड र नक्सापास कार्यविधि २०७५

गाउँपालिकाको परिचय :

मिति २०७३ साल फाल्गुण २७ गते नेपाल सरकारको निर्णय बमोजिम साविकका तिम्मा, छिनामखु, अन्नपुर्ण, नागी, खावा, कोट, गोगने र लेखर्के गा.वि.सहरू सुखद समायोजनबाट टेम्केमैयुड गाउँपालिकाको गठन भएको हो । टेम्केमैयुड गाउँपालिका नेपालको १ नं. प्रदेश भोजपुर जिल्लाको सदरमुकामबाट करिब २८ किलिमिटर पश्चिममा रहेको छ । यस गाउँपालिका रहेको स्थानमा मध्यकालीन ४ नम्बरको किल्ल भनेर पनि चिनिन्छ । भौगोलिक विविधतायुक्त यस गाउँ क्षेत्रले ऐतिहासिक महत्व पनि राख्दछ । मध्य पहाडी राजमार्गले छोएको हुदाँ नेपालको राजधानीसम्म आवागमन गर्न सहज हुने सम्भावना रहेको यस गाउँपालिका पर्यटकीय हिसावले पनि अत्यन्तै सुन्दर एवम मनमोहक देखिन्छ ।

भोजपुर जिल्लामा नयाँ गठन भएका गाउँपालिकाहरूमा धेरै सम्भावना बोकेको गाउँपालिकाको रूपमा टेम्केमैयुड गाउँपालिकालाई लिन सकिन्छ । गाउँ क्षेत्रबाट पश्चिम तर्फ रहेको टम्के डाँडो, सेल्मे डाँडा, पश्चिम उत्तर रहेको चखेवा डाँडा लगायत मजुवा पोखरी, हास पोखरी, मैयुड डाँडा, महिभर भरना तथा तावा भञ्ज्याङले टेम्केमैयुड गाउँपालिकामा पर्यटकहरूलाई कम्तिमा एक पटक भ्रमणका लागि निम्तो दिइरहेको भैँ लाग्छ ।

यहाँका सचेत राजनैतिक दल र विकासप्रेमी गाउँवासी समेत यो गाउँपालिकाका दरिलो अनि दीगो विकासको श्रोतको रूपमा रहेका छन् । यस गाउँपालिकामा ९ वटा वडाहरू रहेका छन् । धेरैजसो ग्रामिण पहाडी शैलीको बसोबास रहेको यस गाउँपालिकामा विभिन्न प्रकारका व्यापार, व्यवसाय, प्राकृतिक स्रोत तथा सामाजिक महत्वका क्षेत्रहरू रहेका छन् । यो गाउँपालिका पर्यटकीय दृष्टिकोणले समेत अत्यन्त महत्वपूर्ण तथा धनि गाउँपालिकाको रूपमा देखिन्छ । सहरी कोलाहालबाट केही समय रमाउन शान्त र सुन्दर ठाउँको खोजिमा आजको व्यस्त समाज लालायीत देखिन्छ । यही कुरालाई अवसरको रूपमा उपयोग गरी पर्यटकीय हवको रूपमा विकास गर्ने सक्ने सम्भावना समेत यो गाउँपालिकाले बोकेको छ । तराईको गर्मीबाट केही दिन राहतका लागि भोजपुर जिल्लाको टेम्केमैयुड गाउँपालिका तराईको गर्मी खेपेका मानिसलाई स्वर्ग पुगेको अनुभूती दिलाउने ठाउँको रूपमा विकसित गर्न सकिन्छ । यस गाउँपालिकामा औषत पारिवारीक आम्दानीमा कृषि तथा पशुपालनको प्रमुख भूमिका रहेको छ । परम्परागत प्रणालीको कृषि व्यवसायको विकल्प खोजिरहेका यहाँका बासिन्दा आधुनिक जीवनशैलीमा रमाउन खोज्दैछन् ।

यस गाउँपालिकामा माग बमोजिमको खानेपानी तथा भौतिक पूर्वाधार पुऱ्याउन गाउँपालिकाले सकिरहेको अवस्था छैन । व्यवस्थित आवधिक योजना बनाएर बाटो, खानेपानी, स्वास्थ्य, शिक्षा इत्यादीको समयमै विकास गर्नुपर्ने चुनौती रहेको छ । मूलत गाविसले काम गरीरहेको र स्थानीय तह भए सँगै केन्द्रीय सरकारले दिने अनुदान समेत बढेको अवस्थामा कराधारलाई व्यवस्थित गरी जनसहभागिता समेत जुटाई काम गरेमा भूगोलको सरलताको हिसावले छिटो विकासको यात्रामा लामो दुरी पार गर्ने गाउँपालिकाको रूपमा यो गाउँपालिका पुग्ने देखिन्छ । स्थानीय तहमा जनप्रतिनिधिहरूको अभाव, योजनाबद्ध विकास कार्यान्वयनमा कठिनाई तथा आवश्यक आर्थिक व्यवस्थापनमा कठिनाई हुनुले यस गाउँपालिका क्षेत्रको अपेक्षित विकास हुन नसकेको विगतका वीचमा सम्भावना र अवसर सहित स्थानीय तह निमार्ण भएको अवस्था छ ।

अन्त्यमा स्थानीय तहको रूपमा रुपान्तरित यो गाउँपालिकाले जनताहरूमा आफ्ना सेवाहरू सर्वसुलभ र छिटो, छरितो रूपमा उपलब्ध गराउनुका साथै स्वच्छ र सफा खानेपानिको सुविधा उपलब्ध गराउने, प्रत्येक वडाहरूबाट बजार आउन जान यातायात चल्ने सक्ने किसिमले ग्राभेल सडक बनाउने र पुराना ग्राभेल सडकहरूलाई उच्चस्तरीय ग्राभेल गर्ने, महिला, जनजाती तथा पिछडिएका वर्ग तथा मुस्लीम समुदायहरूमा सामाजिक सेवा उपलब्ध गराउन पूर्वाधारहरूको

स्थापना गराउन सहयोग गर्ने, उन्नत कृषि प्रणाली, सामुदायिक वन उपभोक्ता समितिलाई कृषाशिल बनाउने तथा सोसँग सम्बन्धित जनचेतना जगाउने खालका कार्यक्रमहरू संचालन गर्ने गराउने, वृक्षारोपण गर्ने गराउने तथा वातावरणीय सन्तुलन कायम राख्ने कार्यमा सहयोग पुर्याउने, सुव्यवस्थित बसोबासको व्यवस्था तथा ग्रामिण सरसफाई, ल्याण्डफिल्ड साईट, पशुबधशाला, व्यवस्थित बसपार्क तथा रंगशाला, कालोपत्रे तथा ढल निकासका कार्यक्रमहरूलाई प्राथमिकता दिने र चरणबद्ध रूपमा सहरी पूर्वाधार सिर्जना गर्दै जाने, महिला तथा पिछडिएका जनजातीमा स्वरोजगारको अवस्था सिर्जना गर्ने विभिन्न सिपमुलक तालिमको माध्यमबाट सहयोग उपलब्ध गराउने, ग्राणि इलाकामा बसोबास गर्ने मानिसहरूका न्युनतम आधारभुत आवश्यकता पुरा गर्न ग्रामिणक्षेत्रमा बसोबास गर्ने निरक्षरहरूलाई साक्षर बनाउने, प्राकृतिक सौन्दर्य र साँस्कृतिक धरोहरको संरक्षण र सम्बद्धनका साथै पर्यटकिय महत्वलाई उजागर गर्ने लक्ष्य लिई आफ्नो श्रोत र साधनले भ्याए सम्म अविरल गतिमा अगाडि बढाउनको लागि यहाँका सचेत नागरिक, राजनैतिक दल, पत्रकार, विषयगत कार्यालयहरूको स्थापना र व्यवस्थापन गरेमा यो गाउँपालिका आर्थिक, समाजिक र मानवीय विकासको यात्रामा अब्बल हुने कुरामा दुई मत छैन भन्दा अतियुक्ति नहोला ।

परिचय संक्षेप

गाउँपालिकाको नाम : टेम्केमैयुङ गाउँपालिका

समावेश भएका साविक गा.वि.स. : तिम्मा, छिनामखु, अन्नपुर्ण, नागी, खावा, कोट, गोगने र लेखर्क ।

जनसंख्या : १७९११

क्षेत्रफल : १७३.४१ वर्ग किलोमिटर

केन्द्र :

वडा संख्या : ९

सीमाना :

पूर्व : पाँचथर जिल्ला

पश्चिम : साँगुरीगढी गाउँपालिका

उत्तर : छथर जोरपाटी गाउँपालिका र तेह्रथुम जिल्ला

दक्षिण : मोरङ जिल्ला

वडा नं.	समावेश भएका साविक गा.वि.स	साविक वडा नं.	क्षेत्रफल
१	तिम्का	१०९	५०.५४
२	छिनामखु	१०९	३२.९५
३	अन्नपुर्ण	१०९	९.७५
४	नागी	१०९	१०.३६
५	खावा	१०९	१७.८७
६	कोट	५,७०९	९.५६
७	कोट	१०४,६	१०.२४
८	गोगने	१०९	११
९	लेखर्क	१०९	२१.१४
			१७३.४१

प्रस्तावना

विकास अग्रमनको यात्रा हो । दुरगामी लक्ष्यलाई प्राप्त गर्न कोरीएका लाखौं गोरेटाहरु एकै ठाउँमा समाहित भई सहभागितामूलक साथै सहिष्णुभावलाई एकतामा रुपान्तरित दीगो यात्राको अनन्त दुरी पार गर्ने प्रकृया पनि हो विकास । विकासले राज्यको मूल लक्ष्यलाई नागरीकका अपेक्षा र आकांक्षासँग साक्षात्कर गराउने अभिप्राय बोकेको हुन्छ । मुलत नेपाललाई अल्प विकसित राष्ट्रबाट विकसित राष्ट्रमा स्तरोन्ती गर्ने मूल मर्मलाई आत्मसात गरी नेपाल सरकारले समृद्ध, आधुनिक शान्त र न्यायपूर्ण नेपालको परिकल्पनालाई साकार पार्न हिमाल, पहाड, तराई र मधेशलाई समानुपातिक विकास गर्दै विश्व सामु नेपाललाई एक विकसित राष्ट्रको रुपमा परिचित गराउदै सम्पूर्ण नेपालीहरुको राजनैतिक चेतनाको वृद्धि सँगै आर्थिक, सामाजिक एवम मनोवैज्ञानिक रुपमा सुसम्पन्न बनाउने दुरगामी सोचका साथ संघीय संरचनामा देश गई सकेको सर्वविदितै छ । सोहि कुरालाई मध्यनजर गरी भूगोल भन्दा पनि भावनालाई एकतामा बाँध्न सकियो भने विकास प्रभावकारी हुने कुरालाई मध्यनजर गर्दै गाउँपालिकामा तिम्ला, छिनामखु, अन्नपुर्ण, नागी, खावा, कोट, गोगने र लेखक गा.वि.स समाहित भएका छन् । संघीयता आफ्नै क्षमता विकास गरी आफै कार्यपालिकीय, व्यवस्थापकीय र न्यायपालिकीय अधिकारहरु उपयोग गर्ने माध्यम पनि भए बाट यस गाउँपालिकाको भौतिक पूर्वाधारलाई मजबुत बनाउदै नेपाल सरकारले घोषणा गरेका ७६६ स्थानीय तहमा यो गाउँपालिकालाई अब्वल बनाउन यस गाउँपालिकाको घर / भवन निर्माण मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

बहदो शहरीकरणलाई समयमै नियन्त्रित, व्यवस्थित र दिगो बनाई सुन्दर र सुरक्षित शहरको परिकल्पना गर्न सकिन्छ । शहरी विकासलाई समयमै दिगो व्यवस्थापन गर्न सकेमात्र सुन्दर र सुरक्षित शहरको परिकल्पना गर्न सकिन्छ । यो कार्यविधि बनाउँदाको अवस्थामा स्थानीय तह घोषणा भए सँगै स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ लागु भै सकेकोले उक्त आदेशमा भवन निर्माण सम्बन्धी उल्लेख गरेकाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ लाई नजिरको रुपमा लिएर यो कार्यविधि तयार पारिएको हो । स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा ९६ (१) ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी यो टेम्केमैयुड गाउँपालिकाको घर / भवन तथा योजना मापदण्ड निर्देशिका २०७५ तर्जुमा गरी लागु गरिएको छ ।

परिच्छेद - १

संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

यस मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिकाको नाम “टेम्केमैयुड गाउँपालिकाको घर/भवन तथा योजना मापदण्ड र नक्सापास कार्यविधि २०७५” रहेको छ । यो निर्देशिका गाउँ कार्यपालिकाबाट स्वीकृत भएको मितिबाट लागु हुनेछ ।

परिभाषा

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा :-

जग्गा उपयोग प्रतिशत (ground coverage)

भन्नाले भवनको भुई तल्लाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

भुई क्षेत्रको अनुपात(FAR:Floor AreaRatio)

भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तल्लाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)

भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउँदछ ।

सेटब्याक(Set Back)

भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउदा साँधसिमाना सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाडनुपर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

खुल्ला क्षेत्र(Open Space)

भन्नाले बस्ति विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पुर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय तहले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुला क्षेत्र भनि घोषणा गरेका सार्वजनिक पार्टी, ऐलानि आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।

टाँसिएको भवन(Attached Building)

भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरी एक्को वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

जोडिएको भवन(Joined Building)

भन्नाले बेग्ला बेग्लै स्वामित्व एक आपसमा भार वहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

आंशिक निर्माण सम्पन्न

भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

गाउँपालिका

यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि गाउँपालिका एक भौगोलिक तथा शासकीय तह हो ।

स्थानीय तह

यस आधारभूत निर्माण मार्गदर्शनको प्रयोजनका लागि स्थानीय तह भन्नाले नेपालको संविधान अनुसार गठित गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।

शहरी विकास कार्यालय

भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालय जनाउँदछ ।

तोकिएको प्राविधिक समिति

भन्नाले गाउँपालिकाका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित शाखाको ईन्जिनियर, नापी अधिकृत / अमीन तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan)

भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरी एको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भौतिक योजना

भन्नाले केहि स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरी एको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप

भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।०६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment friendly local Governance frame work, 2013) लाई जनाउँदछ ।

क वर्गको भवन

भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

ख वर्गका भवन

भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुई तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फीट भन्दाबढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Plan ४.५ मीटर भन्दा बढी भएका भवनहरू जनाउँदछ ।

ग वर्गका भवन

भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुई तलको क्षेत्रफल १००० वर्ग फीट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Plan ४.५ मीटर 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 अदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

माटो परिक्षण

भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय वा संघिय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिकाले तोकेको परिक्षण प्रक्रिया विधिलाई जनाउँदछ ।

संस्थागत भवन

भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

सभा सम्मेलन भवन

भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, विशाल बजार, मल्टीप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भवन

भन्नाले संस्थागत भवन, सभा र सम्मेलन भवन लगायत सभाहल सांस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई जनाउँदछ ।

व्यापारिक भवन

भन्नाले पूर्ण व्यापारिक भवन अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेका र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।

ईन्जिनियर र आर्किटेक्चर

भन्नाले नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई ईन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्न सम्बन्धित निकायबाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

भू-उपयोग

विद्यमान निर्देशिका वर्गीकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई भू-उपयोगद्वारा जनाईएको छ ।

भू-उपयोग क्षेत्र

भू-उपयोगलाई सुव्यवस्थित एवं निश्चित उद्देश्यले विद्यमान गाउँपालिकाको भौगोलिक क्षेत्रलाई भू-उपयोग क्षेत्र मानिने छ ।

विशेष प्रकारको भवन

ग्राउण्ड कभरेज (जमिनमा भवनले ओगट्ने क्षेत्रफल)

प्रस्तावित भवनद्वारा चर्चिएको क्षेत्रफल र प्रस्तावित जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई ग्राउण्ड कभरेज भनिन्छ ।

ढाकिएको क्षेत्रफल

जमिनको सतह भन्दा लगत्तै माथि कुनै पनि निर्माणले चर्चिएको भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफललाई मानिएको छ ।

उचाई

जग्गाको औषत सतह देखि कुनै पनि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो भागलाई भवनको जम्मा उचाई मानिने छ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा भिरालो छानाको औसत सतहलाई उचाईमा गणना गरिने छ ।

भुईँ देखि सिलिङ सम्मको उचाई

कुनैपनि कोठाको तयारी सिलिङ सम्मको नापिएको न्युनतम उचाईलाई भुईँ देखि सिलिङ सम्मको उचाईलाई मानिने छ ।

दाँयाबायाँ किनारको दूरी (मार्जिन)

जग्गाको दायाँ बायाँको साँध देखि सिमाना सम्मको न्युनतम दूरी र पछाडी किनाराको दूरी मानिने छ ।

पछाडी किनारको दूरी (मार्जिन)

जग्गाको पछाडिको साँध देखि सिमाना सम्मको न्युनतम दुरीलाई पछाडी किनाराको दुरी मानिने छ ।

निर्माण रेखा

सेट ब्याक दायाँ बायाँ किनाराको दुरी र पछाडी किनाराको दुरीले निर्धारण गरेको दुरीलाई निर्माण रेखा मानिने छ । यो रेखा नाघेर कुनै पनि निर्माण कार्य पूर्ण वा आंशिक रुपमा समेत बाहिर निकाल्न पाईने छैन ।

भुईँ क्षेत्रको अनुपात (एफ.ए.आर.)

भवनका सम्पूर्ण भुईँहरूको निर्मित क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई भुईँको क्षेत्रफलको अनुपात मानिने छ ।

एफ.ए.आर. = सबै भवनको भुईँहरूको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्र / प्लटको क्षेत्रफल

यस अन्तर्गत निम्नलिखित भागहरूलाई गणना गरिने छैन ।

- आवासिय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनका लागि निर्माण गरी ने बेसमेण्ट,
- सबैभन्दा माथिल्लो तल्लामा रहेको भर्याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्था) लिफ्टको मेशिन रुम,
- कम्पाउण्डको बाल, पोर्च, खुल्ला भर्याङ्ग, यम्प, जमिनमुनिको पानि ट्यांकी, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी आदि

भौगोलिक क्षेत्र विभाजन :

भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन

भू-उपयोग प्रयोजनाका लागि गाउँसभाबाट गाउँपालिकालाई राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९ का आधारमा विभाजन गरिएको छ । यसरी निर्माण भएको भू-उपयोग योजना अन्तर्गतका तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण गर्न दिईनेछ ।

भवन निर्माणमा बन्देज

जोखिमका आधारमा गाउँपालिकाको तोकिएको जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाईने छ ।

टेम्केमैयुड गाउँपालिकालाई विभिन्न किसिमको भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरी ने छ । सम्बन्धित भू-उपयोग क्षेत्रमा पर्ने स्थानहरूको नाम तल उल्लेख गरी एको र भू-उपयोग क्षेत्र तोकिएको नक्सा बमोजिम हुनेछ ।

- १) आवासीय क्षेत्र क (आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र र आवासीय क्षेत्र)
- २) आवासीय क्षेत्र ख
- ३) औद्योगिक क्षेत्र
- ४) संस्थागत क्षेत्र
- ५) धार्मिक क्षेत्र
- ६) पर्यटकीय क्षेत्र
- ७) वन क्षेत्र

- ८) सिमसार क्षेत्र
- ९) सार्वजनिक जग्गा
- १०) खोला क्षेत्र
- ११) विशेष महत्वका क्षेत्र
- १२) जोखिमयुक्त क्षेत्र
- १३) कृषि क्षेत्र

परिच्छेद-२ भवन मापदण्ड

भवन मापदण्ड

- भवन निर्माण गर्ने स्विकृति प्राप्त गर्नको निमित्त नक्सा बनाउने, निरीक्षण गर्ने प्राविधिक र स्वीकृति लिने निवेदक (व्यक्ति वा निकाय) लगायत सम्बन्धित सबैले यस मापदण्डको पालना गर्नुपर्ने छ ।
- गाउँपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा अनिर्वाय रूपले वस्ति विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ अनुसार भौतिक संरचना निर्माण गर्नु पर्नेछ, भने अन्य क्षेत्रमा समेत यसलाई प्राथमिकता दिईनेछ ।
- भवनको प्रकृति र प्रयोजनको आधारमा सम्बन्धित निकायको मापदण्ड समेत गाउँपालिकाले लागु गर्न सक्नेछ ।
- मापदण्डको पालना नगरी कसैले भौतिक संरचनाको निर्माण वा विकास गरेको अवस्थामा टेम्केमैयुड गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ तथा अन्य प्रचलित कानून बमोजिम दण्ड सजाय तोक्न सक्नेछ ।
- भवन निर्माण कार्यको इजाजतका लागि वस्ति विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ लागु हुने क्षेत्रमा नक्सा पास प्रकृया ३ चरणमा दिईनेछ ।

आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम

- कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने (आफ्नो स्वामित्वको वा सार्वजनिक) सडकसँग जोडिएको हुनु पर्दछ । यस्तो बाटोलाई उक्त घडेरीको प्रवेशको माध्यम मानिने छ । प्रवेशको माध्यम नभएको अवस्थामा भवन निर्माणको निमित्त नक्सा दर्ता गरिने छैन ।
- कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त छुट्याईएको क्षेत्र माथि अतिक्रमण हुने गरीवा सो को क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाईने छैन । कुनै पनि प्रकारको निर्माण कार्य गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई पहिले देखी भईरहेको सार्वजनिक प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि निर्माण वा अन्य कार्य गर्न पाईने छैन ।
- पुरानो गल्ली तथा पुरानो सडक जसको लम्बाई ५० मिटर वा सो भन्दा बढी छ भने त्यस्तो किसिमको प्रवेशको माध्यमको चौडाई ४ मिटर भन्दा कम हुनु हुदैन । सामान्यतया सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक ४ मिटर भन्दा कम चौडाई सडक भएको अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन । जग्गा विकास कार्यक्रम लागु गरी एको अवस्थामा घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल तथा अन्य अवस्थाहरु तोकिए बमोजिम हुनेछ ।
- भवनहरु घनारुपमा निर्माण भईसकेको क्षेत्र, जहाँ सडक चौडाई ४ मिटर भन्दा कम र लम्बाई ५० मिटर भन्दा बढी छ, त्यस्तो निर्माण कार्य गर्दा प्लटको सिमानालाई सडकको केन्द्ररेखा बाट दुबै तर्फ २ मिटर पर हटाई प्रवेशको माध्यमको चौडाई लाई ४ मिटर बनाउनु पर्नेछ र स्थायी निर्माण कार्य गर्न उक्त सारिएको सिमानाबाट १ मिटर वा तोकिए बमोजिमको सेट ब्याक छाडनु पर्छ ।

- पुराना वस्तिहरूमा रहेका बाटोहरूलाई सुधार गरी चौडा गर्ने क्रममा ६ मिटर सम्म गर्न नसकिएमा कम्तिमा ५ मिटर सम्म चौडा गर्नुपर्नेछ ।



घडेरी न्युनतम क्षेत्रफल

भवन निर्माणका लागि कम्तिमा ५ आना क्षेत्रफलको घडेरी जग्गा हुनुपर्नेछ । हालको मापदण्ड लागु हुनुभन्दा अगाडि कित्ताकाट भएका घडेरी वा जग्गाहरूको हकमा अंशबन्डा गर्नुपर्ने अवस्थामा यो प्रावधान लागु हुने छैन । ५ आना क्षेत्रफल भन्दा कम तर सिमाना जोडिने भवन निर्माण निमित्त निवेदन पेश हुन आएमा निर्माणको निमित्त स्वीकृति दिन सकिने छ । (बिक्री गर्ने व्यक्तिको हकमा न्युनतम ५.० आना जग्गा रहनु पर्ने छ)

- गाउँपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएको भवनहरूको निर्माणको लागि घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल १.५ रोपनी हुनुपर्नेछ ।
- जग्गा विकास कार्यक्रम लागु गरिएको अवस्थामा घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल तोकिए बमोजिम हुनेछ ।
- आवासिय भवनको लागि १८ फिट मोहडाको जग्गा हुनु पर्नेछ । यो मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडी कित्ता काट भएका घडेरी र जग्गाहरूको हकमा वा अंशबन्डा गर्नुपर्ने अवस्थामा वा संयुक्त स्वामित्वबाट छुट्टिने अवस्थामा यो प्रावधान लागु हुने छैन ।
- तोकिएको न्युनतम भन्दा कमका तर सिमाना जोडी भवन निर्माणको निमित्त उपयुक्त हुने यो मापदण्ड लागु हुनुभन्दा पहिलेका कित्ताहरूमा समायोजन गरी न्युनतम क्षेत्रफल नपुऱ्याई भवन निर्माणको निवेदन पेश हुन आएमा निर्माणको निमित्त गाउँपालिकाले स्वीकृति दिन सक्नेछ तर विशेष प्रकारको भवनको हकमा भने न्युनतम क्षेत्रफल पुगेमा मात्र निर्माणको निमित्त स्वीकृति दिन सक्ने छ ।
- विशेष प्रकारको भवनहरूको हकमा वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभुत मार्गदर्शन, २०७२ अनुरूप हुने छ ।
- टेम्केमैयुड गाउँपालिका भित्रका पुराना सडक एवम गल्लीहरू जसको लम्बाई ५० मिटर वा सो भन्दा बढी छ भने त्यस्तो किसिमको प्रवेशको माध्यम वा सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ४ मिटर तथा नयाँ खुल्ने सडकहरूको हकमा कम्तिमा ६ मिटर हुनेछ । तर ५० मिटर भन्दा कम लम्बाईको पुरानो गल्ली तथा पुरानो सडकसँग जोडिएको घडेरीको हकमा ४ मिटर भन्दा कम नहुने गरी निर्माणको निमित्त अवस्था हेरी गाउँपालिकाले स्वीकृति दिन सक्ने छ । तर राष्ट्रिय राजमार्गहरूको हकमा प्रचलित कानून बमोजिमको सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।
- गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका विभिन्न वडाहरू अर्न्तगतका विभिन्न सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र टेम्केमैयुड गाउँपालिका कार्यालयले तोकेको सडक अधिकार क्षेत्र सम्बन्धि तालिका एवम नक्सामा तोकिए बमोजिम हुनेछ ।
- गाउँपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भई बनेका तथा हालको मापदण्ड लागुहुनु भन्दा अगाडी बनेका भवनहरूको हकमा यस्ता भवनहरू भत्काएर पुनः निर्माण गर्नको लागि र स्वीकृति प्राप्त भई बनेका पुराना भवनहरू तल्ला थप गर्नुपर्दा हालको सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।
- तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढी भएको अवस्थामा ति सडकको किनाराबाट तोकिएको सेटब्याक छाडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिईनेछ ।
- जग्गा विकास कार्यक्रम लागु गरिएको अवस्थामा सडक अधिकार क्षेत्र गाउँपालिकाले स्वीकृति दिए बमोजिम हुनेछ ।
- टेम्केमैयुड गाउँपालिका अर्न्तगत सडकको क्षेत्र अधिकार भित्र बनेका निजी, टहरा, ट्यान्की जस्ता अन्य भौतिक संरचनाहरू भत्काउन लगाई सडक क्षेत्राधिकार कायम गर्न सकिने छ ।
- सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरूलाई शुन्य सहनशिलताको नीति अपनाई भत्काईनेछ । यस्ता गैर कानूनी भवनहरूको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरणहरू सार्वजनिक गरिनेछ ।
- साविक वस्तिहरूका साना बाटाहरूमा समेत एम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ४ मिटर हुने गरी गाउँपालिकाले बाटो विस्तार गर्ने छ ।

- भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्र तथा तोकिएको सेटब्याकलाई हानी नपुग्ने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
- भवनमा (पिलरको सेन्टरबाट) १ मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सापास निवेदन साथ सो को समेत स्ट्रक्चरल डीजाईन पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा, बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सिमानामा स्ट्रेप फुटिङ तथा भारवहन गाह्रो निर्माण गर्न पाइने छ । तर तोकिएका पुराना तथा घना आवासिय बस्तीका आवासिय घरमा संयुक्त पिलर (Combined Column Footing) लगायतका ईन्जिनियरिङ्ग प्रविधि प्रयोग गरी गर्न बाधा पर्ने छैन ।

सेट ब्याक

- सडक अधिकार क्षेत्र पछि गाउँपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनी तोकिएको बाहेकको कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि कम्तिमा निम्न बमोजिमको सेट ब्याक दुरी छाड्नु पर्नेछ । ६ मिटर सम्मको चौडाईको बाटो भएको ठाउँमा ५ फीट र सो माथि चौडाई भएका बाटालाई बाटो हेरी सेट ब्याक कायम गरिनेछ ।
- भ्याल ढोका नराखी निर्माण गर्न प्रस्ताव गर्न किनारा तर्फ सार्वजनिक जग्गा परेको अवस्थामा उक्त सार्वजनिक जग्गासँगको साध पछि मार्जिन छोड्नु पर्नेछ ।
- तारे होटल, सिनेमा हल आदिको लागि प्रचलित ऐन नियमले तोकेको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमद्वारा तोकिए बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।
- अब निर्माण हुने सडक जसको चौडाई ६ मिटर वा बढी छ, त्यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृति दिदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३ मिटर सडकको क्षेत्राधिकार र सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट १.५ मिटर सेटब्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

पछाडि र दाँयाबाँया किनारामा छोड्नुपर्ने दुरी (मार्जिन)

- गाउँपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनि तोकिएको बाहेकको भवनमा भ्याल ढोका राखी भवन निर्माण गर्नुपर्दा प्लटको पछाडी किनार एवम दुवै छेउ जतापटी भ्याल ढोका राख्न प्रस्ताव गरिएको छ, त्यता पटी कम्तिमा ६ फिट छोडेको हुनु पर्नेछ । भ्यालढोका नराखी निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको किनारा तर्फ सडक तथा सार्वजनिक जग्गा परेको अवस्थामा उक्त सडकको सडक अधिकार क्षेत्रको साँध पछि कम्तिमा ५ फिट सेट ब्याक छोड्नु पर्ने छ, तर भ्याल नराख्ने किनारा तर्फ आफ्नो पुरै जमिन ओगट्न सकिने छ ।

ग्राउण्ड कभरेज :

जग्गा उपयोग प्रतिशत :

आवासीय भवनका लागि २५० वर्गमिटरसम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीको ७०% र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीको ६०% भन्दा बढी भवनको भुईतल्लाले चर्चिने क्षेत्रफल नहुने गरी स्वीकृति दिइने छ । सरकारी, अर्धसरकारी, सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण स्वीकृति दिदा भवनको भुईतल्लाले चर्चिने क्षेत्रफल जग्गाको क्षेत्रफलको भन्दा बढी भएमा निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

- टेम्केमैयुड गाउँपालिकाको प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा विशेष प्रकारको भवनहरू भनि गाउँपालिकाले तोकेको बाहेकका भवनहरूको लागि तालिका १ मा तोकिएको बमोजिमको ग्राउण्ड कभरेज स्वीकृति गरिनेछ ।
- यस मापदण्डमा भएका प्रावधानहरूको आधारमा स्वीकृत गर्न सकिने घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफलको निमित्त भवनको प्रकार र भू-उपयोग क्षेत्र अनुसार तालिका ३ र ४ अनुसार अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज स्वीकृत गरिनेछ ।
- पुरानो भवन भत्काएर सोहि प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा हालको मापदण्ड अनुसार अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज स्वीकृत गरिनेछ ।
- विशेष प्रकारको भवनको हकमा स्थानीय सरकार सञ्चालन २०७४ को अतिरिक्त भवन ऐन २०५५ तथा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसार हुनेछ, तर प्रचलित ऐन नियमले तोकेको अवस्थामा प्रचलित ऐन नियमले तोकिएको मापदण्ड पालना गर्नु पर्नेछ ।

- तालिका ४ मा उल्लेख नगरिएका भवनहरूको हकमा भवनको प्रकृति र प्रयोजनको आधारमा गाउँपालिकाले तोक्न सक्नेछ ।
- बजारको स्वरूपलाई विग्रन नदिनका लागि कसैले धेरै अगाडी कसैले धेरै पछाडी घर निर्माण गर्ने कार्यलाई निरुत्साहित गर्दै नक्सा पास गर्दा वरिपरी बनेका घरहरूको सेटव्याकलाई मनन् गरिनेछ ।

भूईँदेखि सिलिङ सम्मको उचाई

- आवासिय प्रयोजनको भवनको निमित्त भूईँदेखि सिलिङसम्मको न्युनतम उचाई १०'०" हुनु पर्नेछ, भने व्यापारिक वा विशेष प्रकारका भवनका हकमा तोकेबमोजिम हुनेछ ।

तल्ला संख्या र भवनको उचाई

- स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उचाई भन्दा माथि ८ फिट सम्म भन्दा ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । तर यस्तो निर्माण हुने तल्लामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनुहुदैन । साथै यदि भन्दालाई ढाक्ने भाग संगै कुनै पनि कोठा निर्माण प्रस्ताव भएको छ भने यस्तो भन्दाछोप्ने भागलाई पनि भवनको उचाईमा गणना गरी नेछ र क्षेत्रफलमा जोडिने छ । घरको तल्ला थप्नका लागि जगको क्षमताको प्राविधिक प्रमाणीकरण पछि मात्र स्वीकृति गरिनेछ । न्युनतम ३ तल्ला सम्म धान्न सक्ने क्षमताको जग बनाउनु पर्नेछ । सोहि जगको क्षमतामा तल्ला थपको लागि भविष्यमा आवेदन गर्ने छैन ।
- सबै भन्दा माथिल्लो तल्लामा अधिकतम उचाई भन्दा माथि ३ फिट सम्म प्याराफिट वा पर्खाल निर्माण गर्न दिन सकिनेछ ।
- लिफ्टको मेसिन रुम, पानी टँकि र यसको लागि आवश्यक निर्माणलाई भवनको उचाईमा गणना गरिने छैन ।
- पुरानो भवन भत्काएर सोहि प्लटमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा हालको मापदण्ड अनुसारको तल्ला संख्या र उचाई स्वीकृति दिइनेछ ।

नदी, नहर नालाको किनाराबाट छोडनुपर्ने दुरी

नदी, नहर, नाला वा कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा निम्न बमोजिमको दुरी छाडेर मात्र निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

क) नदी वा खोला

१. तटबन्ध भएको अवस्थामा २ मिटर
२. तटबन्ध नभएको अवस्थामा ५ मिटर

ख) प्रमुख किसिमका नहर, नाला, कुलो

१. पक्क तटबन्ध भएको अवस्थामा २ मिटर
२. तटबन्ध नभएको आस्थामा ३ मिटर

ग) स-साना कुलो/पैनी ८ फिट

घ) निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा, नदी र कुलोको सिमाना अद्यावधिक नापी नक्सा अनुसार निर्धारण गरिने छ ।

ङ) यस गाउँपालिका क्षेत्र भित्र भएको कुलो तथा सार्वजनिक जग्गा अतिक्रमण हुन दिइने छैन ।

सार्वजनिक वा निजि कुनै पनि प्रकारको पोखरी, ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाईने छैन साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।

नदि उकासबाट आएको जमिनमा कुनै सार्वजनिक सडक र सार्वजनिक ढल देखि बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्तो जमिन स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुनेछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मंत्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोटबिरुवा रोपी हरियाली कायम गरिनेछ ।

विशेष प्रकारका भवनहरु

शैक्षिक संघ-संस्थाहरु, सरकारी एवम अर्धसरकारी संघ-संस्था, नर्सिङहोम, पोली क्लिनिक, तारे होटल, नाचघर, सभा गृह, सपिड कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, साना तथा घरेलु उद्योग, ठूला उद्योग, मोटर गाडी मर्मत कारखाना, गाउँपालिकाले विशेष प्रकारको भनि तोकेका भवनहरु आदि ।

विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माण गर्दा निम्न बमोजिमको मापदण्डहरु पालना गर्नुपर्दछ

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज कम्तिमा ७०% (भू-उपयोग क्षेत्र, भवनको प्रकृति तथा प्रयोजनको आधारमा) हुनेछ ।
- भुईँ देखि सिलिड सम्मको उचाई भवनको प्रयोजन अनुसार गाउँपालिकाले तोकि स्विकृत दिए बमोजिम हुनेछ ।
- अधिकतम तल्ला संख्या र भवनको उचाई भवनको प्रयोजन अनुसार गाउँपालिकाले तोकिदिए बमोजिम हुनेछ ।
- अन्य प्रावधानहरु गाउँपालिकाले तोकिदिए/स्विकृत दिए बमोजिम हुनेछ ।

घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल

तालिका नं. ३ विशेष प्रकारको भवनको न्युनतम क्षेत्रफल

तालिका नं. ३

भू-उपयोग	क्षेत्रफल (आना)
व्यापारिक	५
आवासीय/व्यापारिक क्षेत्र	५
संस्थागत	२८
औद्योगिक	४६
संरक्षण	४६

घडेरीको न्युनतम सेट ब्याक तथा मार्जिन

तालिका नं. ४ न्युनतम सेट ब्याक तथा मार्जिन

तालिका नं. ४

भवनको प्रकार	सडक अधिकार क्षेत्रपछिको न्युनतम सेटब्याक फिट	भूयालढोका राख्नु परेमा दाँयाबाँया र पछाडितिरको न्युनतम मार्जिन फिट
क्याम्पस, अस्पताल	१३	७ फिट
विद्यालय (संस्थागत)	१३	७ फिट
सिनेमाहाल, भिडियो हल	१३	१० फिट
होटल, रेष्टुरेन्ट, लज, सपिड कम्प्लेक्स पोली क्लिनिक	१३	१३ फिट
उद्योग	१०	१३ फिट
साना उद्योग	१३	७ फिट
गाडी मर्मत कारखाना	१३	७ फिट

घडेरी अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज

तालिका नं. २ सिलिड उचाई तल्ला संख्या

तालिका नं. २

भु-उपयोग	भवनको प्रकार	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज छ	हरेक तल्लाको न्युनतम सिलिड उचाई (फिटमा)	अधिकतम तल्ला संख्या	भवनको अधिकतम उचाई (फिटमा)
व्यापारिक क्षेत्र	स्कूल, क्याम्पस, कार्यालय	४०	११	५	५५
	संस्थागत व्यापारिक, होटल, लज	५०	११	१०	११०
आवासिय क्षेत्र	सभागृह, सिनेमनहल	५०	२०	३	६०
	भिडीयो हल	५०	१५	४	६०
	तारे होटल	४०	११	१०	११०
	मर्मत सम्बन्धि वर्कशप, साना तथा घरेलु उद्योग	६०	११	३	३३
औद्योगिक क्षेत्र	स्कूल, क्याम्पस	४०	११	५	५५
	कार्यालय संस्थागत	६०	११	६	६६
	व्यापारिक	६०	११	१०	११०
	औद्योगिक	५०	११	३	३३
संस्थागत	स्कूल, क्याम्पस	४०	११	५	५५
	कार्यालय संस्थागत	६०	११	६	६६
	सभागृह	४०	२०	३	६०
	व्यापारिक	७०	११	३	३३

सेवा सुविधा

गाउँपालिकाबाट स्वीकृति भएका नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारिस लेखि पठाईनेछ । गाउँपालिकाबाट गरिएको सिफारिस प्राप्त भएपछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा गरी दिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धि तोकिएका प्राबधानहरु लागु हुनेछन । घरसँग सम्बन्धि जुनसुकै किसिमको गाउँपालिकाबाट सिफारिस गर्दा अनिर्वाय नक्सा पास प्रमाणपत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

न्युनतम १ तल्लाको पूर्ण वा आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनलाई मात्र पानी, बिजुली, टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु जोड्न सिफारिस गरिनेछ ।

सतह ढल

क र ख वर्गका भवनहरुले वर्षादको पानी सोभै ढलमा नमिसाई रेन वाटर हार्वेस्टीङको प्रविधि अपनाई जमिनमुनि पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

क) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिएको दुरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोडनु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ ।

ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहोरमैला एवम विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

जमिन मुनिको ढल निकास व्यवस्थापन

चर्पी नभएको भवन निर्माणको लागि गाउँपालिकाबाट स्वीकृती दिइने छैन ।

प्लटबाट ३० मिटर सम्मको दुरीमा ढल निकास छ भने चर्पिबाट निस्कने फोहोर बाहेक सबै यसमा जडान गर्नु पर्नेछ, यदि सो दुरी सम्ममा ढल निकास छैन भने सेफ्टी टंकी र सक पिट व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

- सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेफ्टि टंकी र सक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन, यस्ता निर्माणको लागि प्लट सिमानाबाट ५ फिट छोडनु पर्दछ ।
- वर्षातमा कम्पाउण्ड भित्र परेको पानीलाई ढल वा नालीमा नपठाई आफ्नै कम्पाउण्ड भित्र जमिन मुनि रिचार्ज गर्ने व्यवस्था गरेको हुनुपर्ने छ ।

बिद्युत

- निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन र प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण र तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियम अनुसार गर्नु पर्दछ ।
- अग्ला भवनहरुमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको प्राबधानहरु जस्तै lightning arrestor राख्नु पर्दछ ।

फोहोर मैला

- आफ्नो घरबाट निस्कने फोहोर मैलाको व्यवस्थापन घरवाला आफैले गर्नु पर्दछ ।
- घरबाट निस्कने फोहोरमैलाको व्यवस्थापनको लागि कुहिने पदार्थहरु जतिलाई कम्पोस्ट मल, गड्यौला मल एवम अन्य जैविक मलहरु बनाउनु पर्नेछ ।
- आफ्नो घरबाट निस्कने फोहोरमैला व्यवस्थापनको लागि गाउँपालिकाले टोल सुधार समिति गठन गर्नेछ । टोल सुधार समिति मार्फत पुनः प्रयोग, पुनः प्रशोधन र खंडिकृत गरी विभिन्न सामाग्री जस्तै हस्तकलाका सामाग्री, खेलौना, सजावटका सामाग्री, जैविक मल आदि बनाउने व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।
- फोहोरमैला व्यवस्थापनको लागि गाउँपालिकाले सार्वजनिक निजि साभेदारी कार्यक्रमका लागि आवश्यक व्यवस्था मिलाउने छ, घरबाट निस्कने प्लास्टिकजन्य पदार्थहरु नकुहिने र वातावरण प्रदुषण गर्ने भएकाले त्यस्ता पदार्थहरुको प्रयोगमा गाउँपालिकाले सर्वदलिय सर्वपक्षिय भेलाको निर्णयले रोक लगाउन सक्ने छ । तर प्लास्टिक एवम प्लास्टिक जन्य सामाग्रीको विकल्पमा जुटको थैला, कागजका थैला र अन्य विकल्पलाई प्रोत्साहन गरी ने छ ।
- फोहोर मैला फ्याक्नु पर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको स्थानमा फाल्नु पर्दछ ।
- फोहोर मैला व्यवस्थापनको लागि गाउँपालिकाले हरेक घरआनीबाट गाउँसभाको निर्णय अनुसार शुल्क उठाउन सक्नेछ ।
- टेम्केमैयुड गाउँपालिका क्षेत्र भित्र गाउँपालिकाले तोके अनुसार प्रति जग्गाधनी रु.१००/- का दरले सरसफाई शुल्क वापतको रकम संकलन गरिने छ ।

पार्किङ व्यवस्था

- विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त (आवासिय तथा साना घरेलु उद्योग बाहेकमा) जम्मा जग्गाको कम्तिमा १५% जग्गा पार्किङको लागि छोडनुपर्ने गरी तोक्न सक्नेछ ।

- गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जग्गा जग्गाको कम्तिमा ३०% जग्गा पार्किङको क्षेत्रफलको लागि छोडनु पर्दछ । जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत गाउँपालिकाले पार्किङको लागि छाडनुपर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।
- भवनको प्रयोजन र उपयोग परिवर्तन गर्नुपर्दा पनि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

निर्णयहरु

- कुनै प्रकारका स्पष्ट निर्णय नभएको अवस्थामा कैफियत/मुचुल्का तयार पारी गा.पा./घरधनि, साधसंधियार तथा स्थानीय मान्यजनको रोहवरमा निर्णय पारित गरिनेछ ।
- यस गाउँपालिकाको क्षेत्र भित्र विभिन्न स्थानमा फिल्ड नक्सा र साईटमा जग्गाको आकार/प्रकार तथा नाप नमिलेको पाईएको हुँदा त्यस्ता जग्गालाई नापी टोलिको माँग गरी जग्गाको विवाद समाधान पश्चात घर/नक्सा पास प्रक्रिया अघि बढाईनेछ । हालका लागि अभिन खटाई फिल्ड नक्सा अनुसार जग्गाधनि प्रमाण पुर्जामा रहेको क्षेत्रफल छुट्याईनेछ र उक्त घरधनिकै कबुलियतनामा गराई घर/नक्सा पास प्रक्रिया अघि बढाईनेछ ।
- यस गाउँपालिका क्षेत्र भित्रका हरेक घरका लागि नेम प्लेट तयार गरी घर नम्बर राखिने छ तथा सडक, टोलको नाम राख्ने व्यवस्था गरिनेछ ।
- नापी नक्सामा बाटो नदेखिएको तर फिल्डमा बाटो रहेको अवस्थामा त्यस्ता बाटो कम्तिमा २० फिट हुने गरी घर/नक्सा पास प्रक्रिया अघि बढाईनेछ ।
- बाटो पैनीबाट खोलिएको र त्यस्ता बाटो चलन चल्तीमा रहेकोले गाउँपालिकाबाट बजेट समेत परेको देखिएता पनि सो बाटो नापी नक्सा श्रेष्ता अनुसारको पैनी नै कायम रहेकोमा उक्त क्षेत्रलाई बाटो नै कायम गरिनेछ ।
- नेपाल सरकारको नाममा बाटो कायम नभएता पनि नम्बरी जग्गाबाट बाटो निर्माण भईसकेकोलाई बाटो नै कायम गरी यो तथा अब त्यस्ता बाटो खोलुपर्ने अवस्था आएमा गाउँपालिका, स्थानीय मान्य रोहवर र मालपोत कार्यालयको सहमति भए मात्र बाटो खोल्ने अनुमति दिईनेछ ।
- हाल गाउँपालिकाका सडकहरुको कुनै तथ्याडक जस्तै लम्बाई, चौडाई नभएको हुँदा त्यसका लागि सर्भे टोलि खटाई फिल्ड रिपोर्ट तयार पारिनेछ ।
- साध संधियारको १५ दिने सुचनाको हकमा सबै संधियारको मञ्जुरी भए उक्त घर धनिले सरोकारवाला कन्सलटेन्सीको अधिनमा रही घर धनि स्वयम जिम्मेवार हुने गरी कबुलियतनामा गरे पश्चात निर्माण कार्य अघि बढाउन सकिनेछ ।

ईट्टाको गारोमा माटोको जोडाईमा प्रयोग गर्नको निम्ति चाहिने न्यूनतम आवश्यकता (NBC203)

सि.न	विवरण		
			आधार
१.	निर्माण स्थलको छनौट		भौगर्भिक चिरा परेको ठाउँहरु ।
			पहिरो जान सक्ने क्षेत्र
			२० प्रतिशत भन्दा बढि भिरालो क्षेत्र
			खोलाको छेउँ र पानी जम्ने क्षेत्र ।
२.	घरको स्वरुप	तल्ला संख्या	दुई तला र धन्सार सहितको माटोको जोडाईमा गारो आवास ।
		आड बिना गारोको लम्बाई	आड बिना गारोको लम्बाई ४.५ मिटर भन्दा बढी हुनु नहुने ।
		कोठाको आकार	एउटा कोठाको आकार १३.५ वर्ग मिटर भन्दा बढी हुनु नहुने ।
		गारोको उचाई	गारोको उचाई ३ मिटर भन्दा बढी हुनु नहुने ।
		अनुपात	वर्गकार वा आयतकार स्वरुपको घरको योजना बनाउनु पर्ने । घरको चौडाईको अनुपातको घ गुणा

			भन्दा बढी भएको लामो र साधुरो आवास निर्माण गर्न नहुने ।
३.	जग	सामान्य कुरा	जगको खाडल एकनास रूपको हुनु पर्ने । समतल क्षेत्रमा भएको आवासको जग एउटै सतहमा निर्माण गर्नु पर्ने ।
		गहिराई	जगको गहिराई कम्तीमा ७५० मि.मि. हुनु पर्ने ।
		चौडाई	मध्यम प्रकारको माटोको लागि जयको चौडाई एक तले र दुई तलेको लागि कमश ६५० मि.मि. ७५० मि.मि. हुनु पर्नेछ । माटोको प्रकार अनुसार चौडाई फरक पर्नेछ ।
४.	कुर्सी सतह	साधारण	काठको बन्धन कुर्सी सतहमा प्रयोग गर्ने । कुर्सी सतह जमिन भन्दा कम्तीमा ३०० मि.मि. हुनु पर्ने । तापनि कुर्सी सतह जमिन सतह भन्दा ४५० मि.मि. राख्न सिफारिस गरिएको ।
५.	गारो	सामान्य कुरा	गारोहरु घन्टी मिलाएर सिधा ठाडो रहेको हुनु पर्दछ । ठाडो जोर्नीहरु एउटै सीधा ठाडो रेखामा नपर्ने गरी जोर्नी छलेर लगाउनु पर्दछ । एउटा गारोसँग पछि अर्को गारो जोडन मिल्ने गरी बनाउने अवस्थामा खाली छोडनु भन्दा खुड्किला बनाई छोडनु पर्छ ताकि दुईवटा गारोहरु एक आपसमा राम्रोसँग बाँधिउन् ।
		जोर्नी	मसलाको जोनीहरुको मोटाई २० मि.मि. भन्दा बढी हुन हुदैन र १० मि.मि. भन्दा कम हुनु हुदैन । माटो र बालुवाको अनुपात १:४ हुनु पर्दछ ।
		गारोको लम्बाई	आड बिनाको गारोको अधिकतम लम्बाई गारोको मोटाईको १२ गुणा भन्दा बढी हुनु हुदैन । यदी बढी भएको खण्डमा गारोको मोटाईको १२ गुणाको अन्तरमा Buttress राख्नु पर्दछ ।
		गारोको मोटाई	एक तले र दुई तले (दुई तले र धन्सार) आवासको लागि कमश गारोको न्युनतम मोटाई २३० मि.मि र ३५० मि.मि हुनु पर्दछ ।
		गारोको उचाई	गारोको उचाई मोटाईको १२ गुणा भन्दा बढी हुनु हुदैन ।
६.	गारोहरुमा खुला भाग	स्थान	गारोको भित्रि कुनाको छेउबाट कम्तीमा ६०० मि.मि. छोडेर मात्रै भ्याल, ढोका राख्ने । उक्त दुरी नजिकैको भ्याल ढोकाको उचाईको १/४ हुनु पर्ने
		कुल लम्बाई	एक तले र दुई तले आवासको लागि गारोहरुमा हुने खुला भागको हुल लम्बाई कमश गारोको लम्बाईको ०.३ र ०.२५ गुणा भन्दा बढी हुन नहुने ।
		दुरी	गारोहरुमा हुने खुला भाग बीचको दुरी ६०० मि.मि. भन्दा हुन नहुने ।

		भ्याल र ढोका माथि पट्टिको सतह	भ्याल र ढोका माथि पट्टिको सतह एउटै राख्ने ।
७.	ठाडो सवलिकरण	स्थान	गारोको कुनामा, जोर्नीमा ठाडो काठ राख्नु पर्दछ ।
		सवलिकरण	गारोमा राख्ने ठाडो काठको विस्तृत विवरण नक्सामा देखाईएको छ ।
८.	तेर्सो बन्धन	सामान्य कुरा	सबै गारोमा निम्न बमोजिमको स्थानमा न्यूनतम ७५× ३५ मोटाईको तेर्सो बन्धन राख्नु पर्ने । बन्धनको न्यूनतम चौडाई गारोको मोटाई बराबर हुनु पर्ने र कुना/जोर्नीमा काठको बन्धन(स्टिच) प्रयोग गर्नु पर्ने ।
		कुर्सी बन्धन	गारोको कुर्सी सतहमा जगको ओस निरोधक पट्टि राख्नु पर्ने । पट्टिको न्यूनतम उचाई ७५ मि.मि. हुनु पर्ने ।
		सिल बन्धन	गारोको न्यूनतम १००× १२५ का तेर्सो काठहरु प्रयोग गरी भ्यालको तलको सतहमा सिल बन्धन राख्नु पर्ने ।
		लिन्टल बन्धन	गारोमा न्यूनतम ७५× १०० का तेर्सो काठहरु प्रयोग गरी भ्याल/ढोकाको माथिको सतहमा लिन्टल बन्धन राख्नु पर्ने ।
		छानाको बन्धन	गारो र छानालाई एक आपसमा बाँध्नको लागि गारोको माथिल्लो सतहमा छानाको बन्धन राख्नु पर्दछ । यसको लागि न्यूनतम १००× ७५ काठको वाल प्लेट गारोको माथिल्लो तहमा राख्नु पर्दछ ।
		चुली बन्धन	त्रिभुजकार आकारको चुली गारो लगाउँदा काठ बन्धन प्रयोग गर्नु पर्दछ । चुली गारोमा हलुवा निर्माण सामाग्री प्रयोग गर्न उपयुक्त हुन्छ ।
		स्टिच	गारोको कुना तथा जोर्नीमा स्टिच बन्धन राख्नु पर्दछ ।
९.	छाना	हलुका छाना	काठ वा स्टिलको ट्रस माथि छानाको लागि उपयुक्त हुने हलुका निर्माण सामाग्रीले छाना छोप्नु पर्दछ । ढुङ्गाको स्ल्याब, माटो जस्ता बढी तौल भएका निर्माण सामाग्रीहरु प्रयोग गर्नु हुदैन ।
		जोडाई	काठको ट्रसका भागहरु वा जोर्नीहरु नक्सामा देखाए बमोजिम जोड्नु पर्छ ।
		क्रस बन्धन	नक्सामा देखाए बमोजिम ट्रसहरु काठको चौकुने बन्धनको माध्यमले जोड्नु पर्छ ।
१०.	सामाग्री	काठ	आँख्ला नभएको सुकाएको कठा काठहरु निर्माण सामाग्रीको रूपमा प्रयोग गर्ने । अलकत्रा वा कुन संरक्षणात्मक विधिबाट काठको उपचार गरी यसलाई कुहिनबाट र किराहरुबाट जोगाउन सकिन्छ ।
		ईट्टा	A1 वा A2 ग्रेडका Compressive Strenght $3=5N/sqmm$ भन्दा बढी भएका ईट्टा प्रयोग गर्नु

		पर्दछ ।
	मसला	निर्माण सामाग्रीको रुपमा प्रयोग गरिने माटो जैविक पदार्थ र ईट्टा गिट्टी रहित हुनु पर्दछ ।

ढुंगाको गारोमा सिमेन्टको जोडाई प्रयोग गर्नको निम्ति चाहिने न्यूनतम आवश्यकता (NBC202)

सि.न	विवरण		
			आधार
१.	निर्माण स्थलको छनौट		भौगर्भिक चिरा परेको ठाउँहरु ।
			पहिरो जान सक्ने क्षेत्र
			२० प्रतिशत भन्दा बढि भिरालो क्षेत्र
			पुरुवा माटोको ठाउँ
			खोलाको छेउँ र पानी जम्ने क्षेत्र ।
२.	घरको स्वरूप	तल्ला संख्या	दुई तला र धन्सार सहितको माटोको जोडाईमा गारो आवास ।
		आड बिना गारोको लम्बाई	आड बिना गारोको लम्बाई ४.५ मिटर भन्दा बढी हुनु नहुने ।
		कोठाको आकार	एउटा कोठाको आकार १३.५ वर्ग मिटर भन्दा बढी हुनु नहुने ।
		गारोको उचाई	गारोको उचाई ३ मिटर भन्दा बढी हुनु नहुने ।
		अनुपात	वर्गकार वा आयतकार स्वरूपको घरको योजना बनाउनु पर्ने । घरको चौडाईको अनुपातको ३ गुणा भन्दा बढी भएको लामो र साधुरो आवास निर्माण गर्न नहुने ।
३.	जग	सामान्य कुरा	जगको खाडल एकनास रुपको हुनु पर्ने । समतल क्षेत्रमा भएको आवासको जग एउटै सतहमा निर्माण गर्नु पर्ने ।
		गहिराई	एक तले आवासको लागि जगको गहिराई कम्तीमा ८०० मि.मि. हुनु पर्ने र दुई तले आवासको लागि ९०० मि.मि. हुनु पर्ने ।
		चौडाई	मध्यम प्रकारको माटोको लागि जगको चौडाई ६५० मि.मि हुनुपर्ने ।
४.	कुर्सी सतह	साधारण	नक्सामा देखाए बमोजिम आर.सि.सि कंक्रीट बन्धन कुर्सी सतहमा प्रयोग गर्ने । कुर्सी सतह जमिन भन्दा कम्तीमा ३०० मि.मि. हुनु पर्ने ।
		उचाई	जगको ओसस निरोधक पट्टि को न्यूनतम मोटाई १५० मि.मि. हुनु पर्ने ।
		चौडाई	जगको ओस निरोधक पट्टिको न्यूनतम चौडाई

			पर्खालको मोटाई बराबर हुनु पर्ने । ढुङ्गाको गारोको लागि ३५० मि.मि. हुनु पर्दछ ।
		सवलिकरण	१२ मि.मि. व्यासको ४ वटा डण्डी मुख्य सवलीकरणको रूपमा प्रयोग गर्ने । हुकको(अंकुस) लागि ६ मि.मि. व्यासको रिङ्ग प्रयोग गर्ने । हुकको लम्बाई ५०० मि.मि. हुनु पर्ने । डण्डीलाई कम्तिमा पनि २५ मि.मि. मोटाईको कंक्रीटले छोप्नु पर्दछ ।
५.	गारो	सामान्य कुरा	गारोहरु घन्टी मिलाएर सिधा ठाडो रहेको हुनु पर्दछ । ठाडो जोर्नीहरु एउटै सीधा ठाडो रेखामा नपर्ने गरी जोर्नी छलेर लगाउनु पर्दछ । एउटा गारोसँग पछि अर्को गारो जोडन मिल्ने गरी बनाउने अवस्थामा खाली छोड्नु भन्दा खुड्किला बनाई छोड्नु पर्छ ताकि दुईवटा गारोहरु एक आपसमा राम्रोसँग बाँधिउन् ।
		जोर्नी	मसलाको जोर्नीहरुको मोटाई २० मि.मि. भन्दा बढी हुन हुदैन र १० मि.मि. भन्दा कम हुनु हुदैन । माटो र बालुवाको अनुपात १:४ हुनु पर्दछ ।
		कैची मार्ने वारपार ढुंगा	गारोको मोटाई बराबरको कैची मार्ने वारपार ढुंगाहरु ६०० मि.मि. देखि १२०० मि.मि सम्मको फरकमा लगाउनु पर्दछ ।
		चौडाई	एक तल्ले र दुई तले आवासको लागि गारोको न्यूनतम चौडाई ३५० मि.मि. हुनु पर्दछ ।
६.	गारोहरुमा खुला भाग	स्थान	गारोको भित्रि कुनाको छेउबाट कम्तिमा ६०० मि.मि. छोडेर मात्रै भ्याल, ढोका राख्ने ।
		कुल लम्बाई	गारोहरुमा हुने खुला भागको हुल लम्बाई गारोको आधा लम्बाई भन्दा बढी हुनु हुदैन ।
		दुरी	गारोहरुमा हुने खुला भाग बीचको दुरी ६०० मि.मि. भन्दा हुन नहुने ।
		भ्याल र ढोका माथि पट्टिको सतह	भ्याल र ढोका माथि पट्टिको सतह एउटै राख्ने ।
७.	ठाडो सवलिकरण	स्थान	भ्याल र ढोकाको दायाँ, बायाँ, गारोको कुनामा, जोर्नीमा ठाडो काठ राख्नु पर्दछ । गारो निर्माण कार्य गर्दा ती ठाडो डण्डीहरुलाई कंक्रीटको पट्टीले छोप्नु पर्दछ ।
		सवलिकरण	गारोमा राख्ने ठाडो डण्डीको विस्तृत विवरण नक्सामा देखाईएको छ । गारे आवासको लागि कम्तिमा १२ मि.मि. व्यासको डण्डी राख्नु पर्दछ ।
८.		सामान्य कुरा	सबै गारोमा निम्न बमोजिमको स्थानमा न्यूनतम ७५×३५ मोटाईको तेर्सो बन्धन राख्नु पर्ने । बन्धनको न्यूनतम चौडाई गारोको मोटाई बराबर हुनु पर्ने र कुना/जोर्नीमा काठको बन्धन(स्टिच) प्रयोग गर्नु पर्ने ।

	तेर्सो बन्धन	सिल बन्धन	गारोमा न्यूनतम ७५ मि.मि. मोटाईको भ्यालको तलको सतहमा सिल बन्धन राख्नु पर्नेछ ।
		लिनटल बन्धन	गारोको न्यूनतम १५० मि.मि. मोटाईको भ्याल र ढोकाको माथिल्लो सतहमा लिनटल बन्धन राख्नु पर्नेछ ।
		स्टिच	गारोको कुना तथा जोर्नीमा डाउन बार आवश्यक रहेको ठाउँमा स्टिच बन्ध राख्नु पर्नेछ ।
		छाने गारोको पट्टी	न्यूनतम ७५ मि.मि. मोटाईको छानो गारोको माथिल्लो सतहमा राख्नु पर्दछ जसले गर्दा छाना र गारो बीचको जोडाइ एकीकृत रहन पुग्दछ ।
		सबलिकरण	मुख्य सबलिकरणको रुपमा १२ मि.मि. व्यासको डण्डी प्रयोग गर्नुपर्छ । १५० मि.मि. दुरीमा ६ मि.मि. व्यासको रिङ्ग प्रयोग गर्ने । हुकको लम्बाई कम्तीमा ५०० मि.मि. हुनु पर्दछ । डण्डीलाई कम्तीमा पनि २५ मि.मि. मोटाईको कंक्रीटले छोप्नु पर्दछ ।
९.	छाना	हलुका छाना	काठ वा स्टिलको ट्रस माथि छानाको लागि उपयुक्त हुने हलुका निर्माण सामाग्रीले छाना छोप्नु पर्दछ ।
		जोडाई	काठको ट्रसका भागहरु वा जोर्नीहरु नक्सामा देखाए बमोजिम जोड्नु पर्छ ।
		क्रस बन्धन	नक्सामा देखाए बमोजिम ट्रसहरु काठको चौकुने बन्धनको माध्यमले जोड्नु पर्छ ।
		काठ	आँख्ला नभएको सुकाएको कठा काठहरु छानाको रुपमा प्रयोग गर्ने । अलकत्रा वा कुन संरक्षणात्मक विधिबाट काठको उपचार गरी यसलाई कुहिनबाट र किराहरुबाट जोगाउन सकिन्छ ।
		मसला	गारो लगाउनको लागि सिमेन्ट बालुवाको मसला १:४ भन्दा पातलको हुनु हुदैन र प्लाष्टर गर्नको लागि १:६ भन्दा पातलो दिनु हुदैन ।
		कंक्रीट	सिस्मिक बन्धनको प्रयोग गरिने कंक्रीटको घोल १ :१.५:३ (१ भाग सिमेन्ट, १.५ भाग बालुवा र ३ भाग रोडा) हुनु पर्दछ ।
		सबलिकरण	High Strenght Deformed Bars- Fe415 : High Strenght Deformed bars with $f_y = 415 \text{ N/sqmm}$ हरु प्रयोग गर्नु पर्दछ ।

योजना मापदण्ड

योजना मापदण्ड/भू-उपयोग मापदण्ड

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले भवन निर्माण वा जग्गाको प्रयोग र प्रयोगमा परिवर्तन तथा जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धि स्वीकृतिको लागि गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा निवेदन दिनुपर्नेछ । त्यस्तो निवेदन उपर गाउँपालिकाले निम्न किसिमको शर्त समावेश गरी स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

- प्लट भित्र बनेको वा प्रस्तावित भवनको उपभोग अथवा प्लटको केहि अंशको उपभोग सम्बन्धि विवरण
- सेवा सुविधा एवम पूर्वाधारको व्यवस्थामा गाउँपालिकाको वा निवेदकको वा दुवैको जिम्मेवारीको विवरण

जग्गा तथा भवनको उपभोग तथा स्वीकृति

यस मापदण्डमा विकास भनेर परिभाषित गरी एको साथ सम्बन्धित कुनै पनि क्रियाकलापहरूलाई (विद्यमान भवनको उपभोगमा परिवर्तन समेत) तालिका छ मा उल्लेख गरे बमोजिम स्वीकृति दिन सकिने छ ।

गाउँपालिकाले विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभिन्न किसिमका क्रियाकलापहरूलाई विशेष स्वीकृति दिन सकिने छ ।

गाउँपालिका क्षेत्र भित्रको सुरक्षा लगायतका संवेदनशिल क्षेत्रमा गाउँपालिकाले तोके बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

औद्योगिक, संस्थागत, मनोरंजन तथा धार्मिक क्षेत्रहरूमा जग्गा तथा भवनको उपभोगको हकमा गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ । गाउँपालिकाको कुनै पनि क्षेत्रमा जग्गा तथा भवनको उपभोगको हकमा गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ । गाउँपालिकाले विशेष क्षेत्रहरू (स्मारक, संरक्षण, खानी, बाढी, जलासय तथा विभिन्न पेशागत क्षेत्रहरू एवम उपभोगहरू आदि) तोकिएको विशेष प्रकारको प्रावधान राखि विशेष स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवम १० हजार वर्ग फिट भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनु अघि र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा बस्ति विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मार्गदर्शन २०७२, ४.५ र ४.७ अनुरूप निर्माण कार्यको अनुमती लिनु पर्नेछ ।

(ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परीक्षण गरी पेश गर्नुपर्ने १० हजार फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परीक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ । माटो परीक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएका विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न सक्नेछ ।

शहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परीक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तल्ला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्नेछ । यी निकायहरूबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन ।

आवासिय प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनहरूमा सटर तथा पसल राख्न पाईने छैन । सटर तथा पसल राखि भवन निर्माणको स्वीकृति लिएमा सो भवनलाई स्वतः व्यापारिक मानिनेछ । आवासिय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सो को केहि अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । योजनाबद्ध आवासिय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन पाईने छैन ।

६ मिटर भन्दा कम चौडाईको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाईने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटरको सेटब्याक छोडनु पर्नेछ ।

निर्माण भएका तर निर्माण मापदण्ड एवम भवन संहिता पालन नगरेका क, ख, ग र घ वर्गका भवनको हकमा मापदण्ड विपरित बनाईएका संरचनालाई स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनको प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउन वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले अटेर गरे गाउँपालिका आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह विगो सहित असुल उपर गर्नेछ ।

स्वास्थ्य संस्थाहरु जस्तै अस्पताल, नर्सिङ होम, स्वास्थ्य चौकी आदिले सो प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्दा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयको निर्धारण गरेको सुरक्षा तथा अन्य मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र निर्माणको अनुमति दिईने छ ।

शैक्षिक संस्थाहरुको भवन निर्माण गर्दा अन्य मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले तोकिएको मापदण्ड अनुसार भए नभएको यकिन गरेर मात्र भवन निर्माणको अनुमति प्रदान गर्नु पर्नेछ ।

जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका पाँच वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा दशहजार वर्ग फिट भन्दा ठूला सबै भवन निर्माण गर्न शहरी विकास वा संघिय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारि गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परिक्षण गर्नुपर्छ ।

आवासिय प्रयोजनको निमित्त जग्गा विकास (प्लटिङ) सम्बन्धि व्यवस्था

टेम्केमैयुङ गाउँपालिका क्षेत्र र गाउँपालिकासँग सिमा जोडिएका आसपासका गाउँपालिकाका तोकिएका क्षेत्र भित्र साबिकमा भएको बाटो निकास बाहेक नयाँ बाटो खोली ढल, खानेपानी, बिजुली, संचार जस्ता आधारभुत सेवा सुविधाहरु विकास गरी वा विद्यमान संरचना तथा भू-उपयोगमा परिवर्तन हुनेगरी एक वर्ष भित्र व्यवसायिक हिसावले २ प्लट भन्दा बढी घडेरीहरु विकास गरी विक्री वितरण तथा हक हस्तान्तरण गर्ने कार्यलाई जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ) मानिनेछ ।

आवासिय प्रयोजनको निमित्त विकास

जग्गाको प्लटिङसम्बन्धि व्यवस्थाहरु,

जग्गाको प्लटिङ गरी जग्गाको कारोवार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायिक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटिङ गरी विक्री वितरण गरी ने) को लागि जग्गा विकास, सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, बैंक तथा वित्तिय संस्था, पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा स्थानीय तहले गठन गरेको प्राविधिक समितिले उक्त कार्यहरुको प्लानिङ परमिट स्वीकृत गर्नेछ ।

गाउँपालिकाद्वारा गरी एको जग्गा विकास कार्यक्रम अन्तर्गत प्लानिङ गर्दा गाउँपालिकाको निर्णय सहित गाउँपालिकामा स्वीकृतिको लागि पेश गर्नुपर्ने छ । कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले जग्गा विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धि स्वीकृतिको लागि गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा तोकिएको मापदण्ड अनुसार जग्गा विकास योजना प्लान सहित निवेदन दिनुपर्नेछ । त्यस्तो निवेदन उपर गाउँपालिका प्रमुख वा अधिकार प्राप्त व्यक्तिले मापदण्ड अनुसार पेश भए नभएको हेरी मापदण्ड अनुसारको जग्गा विकासको लागि स्वीकृति प्रदान गर्नेछ । अनुमति प्राप्त गरी सकेपछि मात्र जग्गा विकासको कार्य सुरु गर्नु पर्नेछ । तल उल्लेखित मापदण्ड बाहेक अन्य मापदण्डको हकमा जग्गा विकास गर्न प्रस्तावित क्षेत्र जुन प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रमा पर्दछ सोहि बमोजिमको मापदण्ड लागु हुनेछ ।

प्लानिङ परमिट दिदा कुल जमिनको कम्तिमा बाटो बाहेकको स्थानीय तह निकायले तोकेको निश्चित प्रतिशतले जमिन प्लटिङको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्नेछ ।

- जग्गा विकासको विस्तृत योजना प्लान गाउँपालिकामा पेश गरी स्वीकृत भएपछि मात्र जग्गा विकास कार्य तथा बेच बिखन गर्नु पर्नेछ र तोकै बमोजिम शुल्क तिर्नु पर्नेछ ।
- गाउँपालिकाबाट स्वीकृत प्राप्त नगरी वा तोकिएको मापदण्ड पालना नगरी जग्गा विकास गरी बेच बिखन गरी एको अवस्थामा नक्सा पास गर्ने, निर्णय निमित्त इजाजत दिन तथा पुर्वाधार एवम सेवा सुविधा उपलब्ध गराउन गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।

घडेरी क्षेत्रफल

जग्गा विकास क्षेत्र भित्र प्रत्येक घडेरीको चौडाई तोकिएकोमा बाहेक १६.५ फिट मोहडा हुनु पर्नेछ ।

जग्गा विकास क्षेत्र भित्र प्लानिङ गर्दा प्रत्येक घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल ६ आना वा १६.५ फिट मोहडा हुनु पर्नेछ ।

माथि जे सुकै लेखिएको भएता पनि साँधमा आफ्नो जग्गा भई घडेरीको मोहडा तथा क्षेत्रफल वृद्धि गर्नका लागि जतिसुकै हात र जति सुकै क्षेत्रफल पनि आवश्यकता अनुसार कित्ता काँट गर्न सकिने छ । तर दिने व्यक्तिको क्षेत्रफल र मोहडा तोकिए भन्दा कम हुनु हुदैन ।

मुख्य तथा सहायक सडकको चौडाई

- नयाँ खोल्ने सडकको चौडाई ८ मिटर (कम्तिमा) हुनु पर्नेछ सो भन्दा कम बनाउन पाईने छैन ।
- घडेरी भित्रका अन्य पुराना सडकको न्यूनतम चौडाई ६.० मिटर हुनु पर्नेछ । यसको परिभाषा भित्री बाटोहरु ६.० मिटर चौडाईका हुनु पर्नेछ ।
- हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडी जग्गा विस्तारको कार्य विस्तार गर्दा भने यी प्रावधानहरु लागु हुने छैनन् । तर उक्त क्षेत्रमा जग्गा विस्तारको कार्य विस्तार गर्दा भने यी प्रावधानहरु लागु हुने छन । यस्तो अवस्थामा मुख्य मार्गसँग जोडन सडकको चौडाई भने पुरानै कायम रहने वा सो भन्दा बढी राख्नु पर्ने भन्ने बारे गाउँपालिकाले तोक्ने छ । साथै अन्य बाटोहरुको समेत अध्ययन गरी प्रस्तावित बढाउन मिल्ने बाटोको चौडाई गाउँपालिकाले तोक्ने छ ।
- अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाई ६.० मिटर हुनु पर्नेछ र सम्बन्धित कार्यालय / शाखाहरुलाई सोहि बमोजिमले श्रेष्ठा, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गरी यस व्यवस्थाको कार्यान्वयन गर्न लेखि पठाईनेछ ।
- अब निर्माण हुने सडक जसको चौडाई ६ मिटर वा सो भन्दा बढी छ, त्यस्ता बाटोमा भवन निर्माण स्वीकृति दिदा केन्द्रबाट कम्तिमा ३.० मिटर सडको क्षेत्राधिकार र सडक क्षेत्राधिकार सिमाकाट १.५ मिटर सेट व्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिईनेछ ।
- नयाँ बाटोको घुम्ति वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २०% ले बढी चौडा भएको हुनु पर्नेछ ।

खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक)

- जग्गा विकास गर्दा ४ कठ्ठा क्षेत्रफल भन्दा माथिको हकमा सडक बाहेक खुल्ला सार्वजनिक क्षेत्रको निमित्त कम्तिमा प्रति कठ्ठा उपयोगमा आउने गरी एकै ठाउँमा १/१ आना क्षेत्रफल जग्गा छाड्नु पर्नेछ ।
- व्यापारिक क्षेत्रका घडेरीको हकमा एक घर कम्तिमा २ विरुवा पर्ने गरी र मिश्रित तथा अन्य क्षेत्रमा घडेरीका मोहडामा प्रति ७ फिट १ विरुवाका दरले पर्ने गरी वातावरण संरक्षणका लागि विरुवा लगाउनै पर्ने नीति बनाईएको छ । व्यापारिक क्षेत्रमा नक्सा पास गर्दा गाउँपालिका कार्यालयले तोकिए अनुसारको विरुवाको संख्या र प्रजाति हुनु पर्नेछ ।

पुर्वाधार तथा सेवा सुविधा

२१.१ जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा निकायले सम्बन्धित जग्गा पुर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, खानेपानी, विद्युत, दुर संचार, ढल आदि के-कसरी निर्माण एवम विस्तार गर्ने हो सो को विस्तृत प्लान (योजना) समेत पेश गरी गाउँपालिकाबाट स्वीकृत लिनु पर्नेछ ।

२१.२ यस्तो पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको निर्माण बिस्तारको लागि प्राथमिकता तथा जिम्मेवारी गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

२१.३ यस अगावै निर्माण भएका घर बाहेक अर्थात नापी नक्सामै घर देखिएकोमा बाहेक अन्य घरमा धारा, बिजुली, टेलिफोन जस्तो सुविधा जडान गर्नु अघि सम्बन्धित निकायले नक्सा पास भएको प्रमाण समेत हेरी सुविधा जडान गरी दिनुपर्ने व्यवस्था गरिएको छ ।

तर नक्सा पास गर्नु नपर्ने वर्गका घरको हकमा यो लागु हुने छैन ।

घरसँग सम्बन्धित (मापदण्डमा परेका) जुनसुकै कुराको सिफारिस गर्नुपरेमा अनिवार्य नक्सापास भएको हुनुपर्नेछ ।

घडेरीको विभाजन

२२.१ जग्गा विकास गरी एको क्षेत्रमा घडेरीको विभाजन गर्नु पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृत लिएर मात्र गर्नु पर्दछ ।

२२.२ घडेरी विभाजन गर्दा तोकिएको न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल भन्दा कम हुने गरी गर्न पाइने छैन तर अंश बण्डा, साभा पुर्जा आ आफ्नो गर्दा वा मोहडा र क्षेत्रफल बढाउनु पर्दा तोकिएको भन्दा कम मोहडा र क्षेत्रफल हुन सक्नेछ ।

जग्गा विकासको लागि प्लट अनुमति सम्बन्धि व्यवस्था

अनुमति नलिई आवास तथा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा प्लटिङ गर्न नहुने

कुनै व्यक्ति वा निकायले गाउँपालिका क्षेत्रको हकमा गाउँपालिकासँग र नगरसँग सिमा जोडिएका आसपासका गाउँपालिकाका तोकिएका क्षेत्रहरूको हकमा सम्बन्धित गाउँपालिकाको अनुमति नलिई आवासिय वा अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा एकिकरण वा घडेरी सेवा सुविधाको माध्यमबाट जग्गा विकास कार्यक्रम (प्लटिङ) गरी घडेरीहरूको बिक्री वितरण, हक हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन ।

अनुमतिका लागि दरखास्त

गाउँपालिका क्षेत्रभित्र यस निर्देशिकाको दफा ६ बमोजिम आवासिय वा अन्य प्रयोजनका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्न गाउँपालिकामा सूचिकृत व्यक्ति वा संस्थाले अनुमतिका लागि गाउँकार्यपालिका कार्यालय समक्ष दरखास्त दिनु पर्ने छ ।

दरखास्तसँग खुलाउनु पर्ने आवश्यक विषयहरू निम्नलिखित छन्

- जग्गा विकास कार्यक्रमको प्लटिङ डिजाईन नक्सा जसमा मुख्य सम्पर्क मार्ग र सहायक मार्ग रहने स्थान
 - सडकको चौडाई
 - घडेरीको क्षेत्रफल र संख्या
 - खुल्ला क्षेत्रको अनुपात र स्थान
 - खानेपानी, ढल निकास, बिजुली, टेलिफोन
 - आधारभूत सम्बन्धि योजना र हालका अवस्था
- हकभोगको निस्सा र अन्य लिखित पेश गर्नुपर्ने**

यस बमोजिम अनुमतिका लागि गाउँपालिका समक्ष दरखास्त पेश गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने, जग्गाको हकभोगको निस्सा (व्यक्तिको हकमा जग्गा धनी प्रमाणपत्र तथा नागरी कताको प्रमाणपत्र, संघसंस्थाको हकमा संस्था दर्ता प्रमाणपत्र) जग्गाको स्वामित्व स्पष्ट हुने प्रमाण संलग्न राख्नु पर्दछ ।

जाँचबुझ गर्न सक्ने

प्लट अनुमतिका लागि निर्देशिकाको दफा ७.२ बमोजिम १ बिगाहा भन्दा माथिको हकमा दरखास्त दर्ता भएपछि सो दरखास्त यस निर्देशिका बमोजिम निर्धारण गरी एका मापदण्ड पालना भए नभएको जाँचबुझ गरी कुनै मापदण्ड पुरा नभएको भए सो पुरा गर्न लगाई ७ दिन भित्र गाउँपालिकाले देहाय बमोजिम गर्ने छ ।

- प्रस्तावित जग्गा विकास कार्यक्रमबाट सधियार कसैलाई पिरमर्का पर्ने भए आफूलाई परेको पिरमर्काको पूर्ण विवरण खुलाई ७ दिन भित्र उजुर गर्न आउनु भनि सम्बन्धित सधियारहरूले देखिने स्थानहरूमा सूचना टाँस गर्ने ।
- माथि सूचनामा उल्लेखित म्याद नाघेको ३ दिन भित्र गाउँपालिकाले अमिन सहितको प्राविधिक टोलि खटाई दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम जग्गा विकास (प्लटिङ) कार्यक्रम संचालन गर्न मिल्ने वा नमिल्ने कुराको जाँच गरी प्रतिवेदन दिन लगाउने ।
- प्रस्तावित क्षेत्र यस निर्देशिकाले परिभाषित गरेको भू-उपयोग क्षेत्र अनुसार संवेदनशिल वा जोखिमयुक्त क्षेत्र लागेमा गाउँपालिकाले सम्बन्धित क्षेत्रहरूका विज्ञहरू समेत रहेको समिति वा कार्यदल गठन गरी त्यसको सुझाव लिने ।

अतिरिक्त प्रवधानहरू

क) आवासिय तथा व्यापारिक (मिश्रित) क्षेत्रमा बन्ने हरेक भवन वा गाउँपालिकाद्वारा विशेष प्रकारको भनि तोकिएका हरेक भवन वा व्यापारिक (मिश्रित) क्षेत्र बाहेकको अन्य क्षेत्रमा बन्ने ३ तल्ला वा ३१ फिट ६ इन्च भन्दा बढी वाएउटै तल्लामा १ हजार वर्गफिट भन्दा बढी हुने भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि नक्साको साथमा स्ट्रक्चर डिजाईन पेश गरी सिफारिस गरी एको हुनु पर्दछ । स्ट्रक्चर डिजाईन समेतको जिम्मेवारी लिनु पर्नेछ ।

ख) ५ तल्ला भन्दा बढीको भवनहरू तथा गाउँपालिकाले आवश्यक छ भनि तोकिएको भवनहरू निर्माणको लागि स्वीकृति लिँदा भुकम्प तथा आगलागिको दृष्टिकोणबाट सुरक्षित हुने डिजाईन एवम प्रावधान गरिनुका साथै लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।

ग) भवन निर्माण वा जग्गा विकासको निमित्त नक्सा वा योजना बनाई गाउँपालिकाबाट स्वीकृत लिनको लागि नक्सा वा योजना बनाउने वा जग्गा विकास गर्ने वा निरिक्षण गर्ने निकाय (निजि/साभेदारी/प्रा.लि./फर्म) आदि यस गाउँपालिकामा अनिवार्य रूपमा दर्ता हुनुपर्नेछ । यस्तो निकायमा नेपाल सरकारबाट मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट योग्यता प्राप्त प्राविधिक हुनुपर्नेछ ।

घ) भवन निर्माण वा जग्गा विकासको निमित्त नक्सा योजना बनाई यस गाउँपालिकाबाट स्वीकृत लिनको लागि नक्सा बनाउने प्राविधिक (व्यक्ति वा निकाय) निरिक्षण गर्ने प्राविधिक (ईन्जिनियर, आर्किटेक्ट, ओभरसियर, निकाय) स्वीकृत लिन निवेदक (व्यक्ति वा निकाय) लगायत सम्बन्धित सबैले यस मापदण्डको पालना गर्नु पर्दछ ।

ङ) मापदण्डको पालना नगरी कसैले पनि भवन निर्माण वा जग्गा विकास गरेको अवस्थामा यस गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ बमोजिम दण्ड सजाय तोक्ने छ । साथै यसै निर्देशिकाको नियम २१ बमोजिमका सेवा सुविधाबाट पनि बन्चित गरिने छ ।

च) गाउँपालिकाको निर्णय विपरित कुनै कार्य गरेको पाईएमा सम्बन्धित कन्सल्टेन्ट, निर्माणकर्तालाई गाउँकार्यपालिका बैठकको निर्णयबाट कारवाहि गर्नुपर्ने ठहर भएमा सूचिकृतबाट हटाई आवश्यक कारवाहि गर्न सक्नेछ ।

बेसमेन्ट निर्माण

क) बेसमेन्ट वा सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चर ड्रौइड साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेसनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतिको लागि गाउँपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

ख) बेसमेन्ट वा सेमिबेसमेन्टको लागि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा आदि जस्ता मापदण्ड लागु हुनेछ ।

कम्पाउण्ड/पर्खाल

क) कुनै पनि कम्पाउण्ड पर्खालको उचाई अगाडिको सडकको केन्द्र रेखाको सतहबाट बढीमा ४ फिट सम्म स्वीकृति गर्न सकिने छ ।

ख) पर्खाल लगाउदा सडक अधिकार क्षेत्रबाट सेटव्यक छाडेर मात्र पर्खाल लगाउन पाईने छ ।

ग) आफ्नो निजि स्वामित्वको सार्वजनिक आवागमनलाई प्रतिकुल प्रभाव नपर्ने गरी रुख बिरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ ।

घ) सिमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत गरिनेछ ।

बन्द भ्याल

क) घडेरीको सिमानाबाट मार्जिन नछोडिएको साँधैबाट भवन निर्माण गर्ने प्रस्ताव भएको अवस्थामा त्यस्तो भवनमा तोकिएको मार्जिन नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश वा भेन्टिलेसनको लागि) राख्न पाईने छैन ।

घामपानीबाट बचाउनको लागि छज्जा

क) घामपानीबाट बचाउनको लागि सेट व्याक तथा मार्जिन भित्र पर्ने गरी छज्जा राख्न पाईने छैन ।

भवनको बाहिरी पर्खाल, वार्दली, खुल्ला भर्थाड आदी निर्माण

- भवनको कुनै पनि बाहिरी पर्खाल देखि बाहिर पट्टि निस्कने गरी र सेट व्याक भित्र पर्ने गरी वार्दली वा खुल्ला भर्थाड निर्माण गर्न पाईने छैन ।

जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउने

गाउँपालिकाले तोकेको आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त पर्खालहरु तत्काल भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा स्थानीय तह स्वयमले भत्काई आवागमनलाई सहज गरिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटव्याकमा पर्ने टप, वार्दली लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काईने छ ।

निर्माण सामाग्री

भवन निर्माण कार्यको लागि भिकार्ईएको कुनै पनि निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर मानिस र सवारी साधनको आवागमनलाई बाधा गर्न पाईने छैन । निर्माण कार्य गर्ने भनी आवागमनलाई बाधा पुग्ने गरी बाटोमा राख्न पाईने छैन भने व्यापार प्रयोजनमा सडक क्षेत्र भित्र नियमित/स्थायी निर्माण प्रकारले सामान राख्न पाईने छैन । निर्माण सामाग्री व्यवस्थित नगर्ने घर धनीलाई सचेत गराउने र अटेर गरेको अवस्थामा दण्डित गरिने छ ।

विज्ञापन सम्बन्धि बोर्डहरु

कुनै पनि भवनमा स्वीकृति बिना होडीड बोर्ड, टावर, एन्टेना राख्न पाईने छैन । यस्तो स्वीकृति दिँदा जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको संरचना वा सुरक्षामा कुनै प्रतिकुल असर नगर्ने कुरा सम्बन्धित प्राविधिकबाट प्रमाणित गरी सुनिश्चित गराएर मात्र सो संरचना राख्ने स्वीकृति दिनेछ ।

क) विज्ञापन सम्बन्धि कुनै पनि बोर्डहरु राख्नु पर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृति लिएर मात्र राख्नु पर्दछ ।

गाउँपालिकाको शहरी सौन्दर्यता

- गाउँपालिका क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मुल सडक किनारामा रहेका भवनहरूले निर्माण अवधि सकिएपछि गाउँपालिकाको सौन्दर्यतामा प्रतिकुल असर पर्ने गरी भवन निर्माण गर्दा सिमेन्ट, प्लास्टर, मात्र गरेर त्यसै राख्न पाउने छैन र सौन्दर्यतालाई प्रतिकुल असर नपर्ने गरी फिनिशिसड गर्नु पर्नेछ ।
- निर्माण अवधि सकिएपछि भवनको छतमा पिल्लर ठड्याई राख्न पाईने छैन ।
- निश्चित टोल वा बडामा तोकिएको रंग र डिजाईन, डाँचा, तल्ला र आकारका भवनहरू मात्र निर्माण गर्नु पर्ने मापदण्ड निर्माण गरी एकरूपता कायम गर्न सक्ने छ ।
- सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धि निर्देशिका, २०६९ बमोजिम रंगहरू प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।
- विमानस्थल आसपास निर्माण हुने भवनहरू हवाई उड्डयन प्राधिकरणले तोकेको मापदण्डको प्रतिकुल हुने गरी निर्माण गर्न पाईने छैन । विमानस्थलको सिमाबाट ५०० मिटर आसपासमा १७ मिटर भन्दा अग्ला भवन निर्माण गर्नु परेमा हवाई उड्डयन प्राधिकरणको सहमति लिनु पर्नेछ ।

निर्देशिकाको व्यवस्था :

क) विद्यमान निर्देशिकामा व्यवस्था वा नपुग भएका प्रावधानहरूको आवश्यकता परेमा गाउँपालिकाले विभिन्न वा प्रावधानहरूको व्याख्या गर्नेछ ।

ख) यस निर्देशिकामा विभिन्न प्रावधानहरूमा तोकिएको न्युनतम प्रावधानले हुन आउने व्यवस्था भित्र रही मात्र गाउँपालिकाद्वारा स्वीकृत गरिने छ ।

निर्देशिका सम्बन्धि प्रशासन

संयुक्त साभेदारी वा अर्धसरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी र जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न जग्गा र घडेरी टुक्रा गर्ने, भौतिक विकास गर्ने, निर्माण गर्न परेमा सम्बन्धित निवेदकले गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृती लिनु पर्नेछ ।

घर नक्सा पास तथा कार्य प्रक्रिया

गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाईन गर्ने वा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गरी निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनु पर्नेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तयार एवम स्वीकृत गरेमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको स्ट्रक्चर डीजाईन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यसको जिम्मेवार सोहि व्यक्ति हुनेछ ।

भवनहरूको Structural Analysis Report. मा कम्तिमा Structural Engineer वा डीजाईनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गरेको हुनु पर्नेछ ।

नक्सामान नक्सा तयार गर्ने, डिजाईन गर्ने, भवन सुपरिवेक्षण गर्ने, प्राविधिकको नाम, नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिल दर्ता नम्बर उल्लेख गरी निजले अनिवार्य रुपमा दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । साथै नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम सहित नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलको दर्ता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत गरेको हुनुपर्नेछ ।

भवन निर्माणको आंशिक अनुमति

भवन निर्माणको अनुमति दिदा सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलो पटक डीपिसि लेभल सम्मको मात्र अनुमति प्रदान गरी नेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डीपिसि भए नभएको सुपरिवेक्षण गरी क, ख र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्वकर्ताले नियुक्ति गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरिवेक्षक बाट समेत प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएमा मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति दिईनेछ ।

ख र ग वर्गको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तल्ला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माँग गरी एमा ख वर्गको पाँच तल्ला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineerबाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा ईन्जिनियर बाट सो भवन तल्ला थप गर्न उपयुक्त छ भनि प्रमाणित गरेर मात्रै तल्ला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

कारणबस स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा तोकिएको अवधिभित्र भवनको जति भागको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सो को निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ । थप निर्माणको लागि पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिबेदन

भवन संहिता र मापदण्ड परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरी एको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तल्लाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सो को निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरी नेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सा पासको शुरु अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

नापी नक्शा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाई नक्सा पास गर्न सकिने छैन ।

नक्सा पास गर्दा सेप्टिक ट्यांकको व्यवस्था सहितको नक्सा मात्र पास गरिने छ ।

भवन निर्माण ईजाजतपत्र राख्ने व्यवस्था

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण ईजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माणधिन क र ख वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सा पास भएको मिति र भवनका आधारभुत मापदण्डहरु जस्तै भवन निर्माण गर्दा छाड्नु पर्ने सेट ब्याक आदि विवरणहरु निर्माणकार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होडिडबोर्डमा राख्नु पर्नेछ ।

१) गाउँपालिकाले तोकेको नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजत प्रक्रिया अनुसार नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजत प्रदान गरिनेछ । साथै यस सम्बन्धि विस्तृत विवरणको जानकारी गाउँपालिकाबाट लिन सकिने छ ।

२) दरखास्त फारम गाउँपालिकाबाट खरिद गर्न सकिने छ । नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजत दस्तुर एवम धरौटी रकमको बारेमा गाउँपालिकाबाट जानकारी लिन सकिने छ ।

३) दरखास्त फारम पूर्ण रुपमा भरिएको हुनु पर्दछ । साथै नयाँ घर निर्माण गर्दा अनुसूची “ग” र “घ” अनिवार्य रुपमा भर्नु पर्नेछ ।

४) प्रस्तुत निर्देशिकाको योजना मापदण्डलाई पूर्णतया पालना गरी नक्सा बनाएको हुनु पर्दछ । अन्यथा नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजतको लागि कार्वाही बढाईने छैन ।

५) सतह/चार (Plinth) लेवल सम्मको नक्सा पास भएपछि सो नक्साको एक प्रति निर्माण कार्य हुने स्थानमा अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्दछ अन्यथा नक्सा पास वा निर्माण ईजाजतको लागि कार्वाही अगाडी बढाईने छैन ।

- ६) विधिवत नक्सा पास भए पछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गर्न पाईने छ । अन्यथा जरीवाना गरी ने छ । निर्माण कार्य गर्दा प्रस्तुत निर्देशिका बमोजिम पालना गर्नुपर्ने शर्त तथा ईजाजत पत्र सम्बन्धि जानकारीहरु हासिल गरी सो को पालना गर्नुपर्नेछ ।
- ७) विधिवत नक्सा पास भएपछि सो मितिले २ वर्ष भित्रमा निर्माण कार्य सम्पन्न गरी सक्नु पर्नेछ । सो समयावधि पछि एक पटकको निमित्त पून नक्सा बनाई नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजत दिनुपर्नेछ ।
- ८) नक्सा बनाउने प्राविधिक वा गाउँपालिकाको प्राविधिकबाट अनिवार्य रुपमा सुपरिवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।
- ९) निर्माण कार्य सम्पन्न भई उक्त घरको प्रयोग गर्नु अघि निर्माण कार्य सम्पन्न भएको फारम भरी गाउँपालिकाबाट निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएपछि मात्र भवन निर्माण उपभोग गर्न पाईने छ ।
- १०) नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजत फारममा स्पष्ट नभएका कुराहरुको सन्दर्भमा गाउँपालिकाबाट जानकारी लिन सकिने छ ।
- ११) आफ्नो नाममा जग्गाधनि प्रमाणपूर्जा नभए अरुको नाममा जग्गाधनि प्रमाणपूर्जा भएको जग्गामा पनि मन्जुरीनामाबाट पूर्वाधार बनाउन सकिने छ । त्यस्तो मन्जुरीनामा गाउँपालिकाको रोबहरमा गर्नु पर्नेछ ।
- १२) जग्गाधनि स्वयम आफु उपस्थित हुन नसकेमा पनि अधिकृत बारेसनामाबाट नक्सा दर्ता तथा पास गर्ने प्रकृया अगाडी बढाउन सकिने छ ।
- १३) दरखास्त फरम गाउँपालिकामा पेश गरेपछि गाउँपालिकाबाट १५ दिने सूचना प्रकाशित गरी ने छ । निर्माण हुने भौतिक पूर्वाधारले छिमेकमा असर गर्ने भए लिखित जानकारी गराउनु पर्ने व्यवस्था मिलाईएको छ । १५ दिनपछि स्थलगत निरिक्षण तथा आवश्यक छलफल गरी नियमानुसार नक्सा पास गरिने छ ।
- १४) गाउँपालिका लागु हुदाका बखत निर्माण भईरहेको वा निर्माण सम्पन्न भई सकेका तर नक्सा पास नभएका पुराना घरहरुको नक्सा पास गर्ने कार्य स्वच्छिक गरिएको छ तर गाउँपालिकाले उक्त घरसंग सम्बन्धित कुनैपनि विषयको सिफारिस वा प्रमाणित वा घर भएको व्यहोरा खुलाउनु पर्ने अवस्थामा घरको नक्सा पास हुनुपर्ने व्यवस्था अनिवार्य गरी एको छ । पुराना घरको नक्सा पास गर्ने प्रयोजनका लागि आ.व. २०७१/७२ सम्मका लागि निर्देशिकामा तोकिएको पुरानै दस्तुर हुने व्यवस्था कायमै राखिएको छ । उक्त अवधि पश्चात तोकिएको रकममा सभाबाट निर्णय भए अनुसार हुनेछ ।
- १५) गाउँपालिका लागु हुनु पूर्व निर्माण सम्पन्न भईसकेका पुराना घरको हकमा त्यस्ता पुराना घरको नक्सा निर्माण सम्बन्धि कार्यका लागि नक्सा बनाउने ईन्जिनियरिड कन्सल्टेन्सीको संस्था यस गाउँपालिकामा सूचिकृत हुनुपर्ने अनिवार्यता नगरी नेपाल अधिराज्यका कुनै नगरपालिका क्षेत्रमा सूचिकृत भई नविकरण भईरहेका ईन्जिनियरिड कन्सल्टेन्सी वा नेपाल ईन्जिनियरिड एसोशियसनमा सदस्यता लिएका ईन्जिनियरबाट उक्त घरको वास्तविक विवरण स्पष्ट खुल्ने गरी रितपूर्वक तयार पारी सम्बन्धित ईन्जिनियरको सहिछाप भएको नक्सामा सम्बन्धित घरधनीको सहमतिमा नियमानुसार नक्सा पास गर्ने विशेष व्यवस्था गरिएको छ ।
- १६) आ.व. ०७४/०७५ भित्रमा यस गाउँपालिकालाई कार्यक्षेत्र बनाई काम गरी रहेका निर्माणकर्तालाई अनिवार्य रुपमा भुकम्प प्रतिरोधी घर बनाउने तालिम गाउँपालिकाले उपलब्ध गराउने छ । १ वर्ष पछि भुकम्प प्रतिरोधी घर निर्माण तालिम नलिएका निर्माण कर्तालाई निर्माण कार्य गर्न पूर्णरुपमा प्रतिबन्ध लगाईने छ ।
- १७) नक्सा पास प्रकृयाको भर्खर थालनी भएको यस क्षेत्रमा धेरै घर (10" X 10") को पिलर राखी बनाउने क्रम रहेको यस क्षेत्रमा सम्पूर्ण क्षेत्रमा भवन संहिता कार्यान्वयन गर्न ज्यादै कठिन भएकोले व्यापारिक क्षेत्रमा बन्ने सम्पूर्ण घरहरु, निजी तथा सरकारी विद्यालयहरुमा भवन संहिता अनुसार मापदण्ड लागु गर्ने र अन्य आवासिय क्षेत्रमा बन्ने भवनहरु भुकम्प प्रतिरोधी तरिका अनुसार बनेको वा बन्ने घरलाई मान्यता दिईने छ ।

नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजतको लागि निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नु पर्ने छ

क, ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिकसँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राविधिकले सम्झौता अनुसार कार्य नगरेको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त गाउँपालिकामा सूचना दिनु गर्नेछ । डिजाईन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रक्रियाको जिम्मेवारी डिजाईन सुपरभाईजरको हुनेछ ।

- १) निर्माण गरिने घरको नक्सा गाउँपालिकाद्वारा तोकिएको ढाँचामा ३ प्रति ।
- २) जग्गा धनि प्रमाणपुर्जाको प्रतिलिपि १ प्रति ।
- ३) मालपोत वा सम्पत्ति कर तिरेको प्रतिलिपि ।
- ४) गाउँपालिकाले तोकेअनुसारको सरसफाई, राजस्व तिरेको प्रमाणको प्रतिलिपि १ प्रति ।
- ५) नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि १ प्रति ।
- ६) किता नं. स्पष्ट भएको नापि नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि १ प्रति ।
- ७) नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजतको लागि मञ्जुरीनामाको हकमा मञ्जुरीनामा र मञ्जुरीनामा दिने दुवैको नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्र प्रतिलिपि १ प्रति ।
- ८) बाटोको लागि मञ्जुरीनामा दिएको अवस्थामा गाउँपालिकाको प्रतिनिधिको रोहवरमा लेखिएको मञ्जुरीनामा लिखित मञ्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकता प्रमाणपत्र प्रतिलिपि १/१ प्रति ।
- ९) कुनै निकायमा जग्गा धितो (दृष्टि बन्धक) राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्र ।
- १०) वारेश राखि नक्सा पास गर्ने भएमा वारेसको नेपाली नागरिकताको प्रमाणको १/१ प्रति ।
- ११) पुराना घरको हकमा भने गाउँपालिका कार्यालयले तोके अनुसारको प्रक्रिया र कागजात पेश गर्नुपर्नेछ साथै घरधनि तथा नक्सा डिजाईनरले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु नक्सा दरखास्त फारममा उल्लेख गरिएको छ ।

नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण सम्बन्धि अन्य व्यवस्था

भवनमा फेरबदल

निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिईकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाईने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसके पछि सम्बन्धित निकायहरुको पूर्व स्वीकृति तथा नक्सा पास एवं भवन निर्माण अनुमति बिना संरचना हरुमा परिवर्तन गर्न पाईने छैन ।

प्रयोजनको आधारमा भवनको उपयोग

- १) भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिईएको हो सोहि प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग गरी नु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा यो मार्गदर्शन, स्वीकृत भू-उपयोग योजना भए सो अनुसार र भवन निर्माण संहिताको अधिनमा रही अनिवार्यरूपमा उपयोग परिवर्तन स्वीकृति लिएर मात्र भवन उपयोग गर्न सकिनेछ ।

- २) नक्सा बनाउने प्राविधिक वा गाउँपालिकाका प्राविधिकबाट अनिवार्य रूपमा विभिन्न चरणमा सुपरिवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।
- ३) निर्माण कार्य सम्पन्न भै उक्त घरको प्रयोग गर्नु अघि निर्माण कार्य सम्पन्न भएको फारम भरी गाउँपालिका कार्यालयमा निवेदन दिई निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएपछि मात्र भवन उपभोग गर्न पाईने छ ।
- ४) नक्सा निर्माण ईजाजत फारम स्पष्ट नभएका कुराहरुको सन्दर्भमा गाउँपालिकाबाट जानकारी लिन सकिने छ ।

साविक घर भत्काई पून निर्माण तथा थप गर्नको निमित्त निम्न बमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ

क) पहिले नक्सा पास गरेको भए सो को एक प्रति फोटोकपी ।

ख) पहिले नक्सा पास नगरेको तर नापि नक्सामा घर वा निर्माण देखिएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण ईजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

अ) साविक घर भत्काई पून निर्माणका लागि साविकको घरको भुई तल्लाको प्लान चारै तिरको एलिमेशन र साईट प्लान ।

आ) थप घर निर्माण तथा तल्ला थप गर्नको निमित्त साविक घरको सबै तल्लाको प्लान चारै तिरको एलिमेशन सबभन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सनल एलिमेशन साईट प्लान ।

छाना फेर्ने, तल्ला, मोहडा फेर्ने सम्बन्धमा

क) फेर्ने प्रस्ताव गरी एको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथसाथै साविक भईरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पेश गर्नु पर्नेछ ।

ख) कम्पाउण्ड वाल लगाउने, अस्थाई निर्माण गर्ने तथा अन्य प्रावधानहरुको सम्बन्धमा जानकारी गराउनु पर्ने ।

ग) कम्पाउण्ड वाल लगाउने तथा अस्थाई निर्माण गर्नका लागि नक्सा पास तथा निर्माण सम्बन्धि इजाजत दिने प्रक्रियाका सम्बन्धमा गाउँपालिकाबाट जानकारी लिन सकिनेछ ।

घ) अन्य कागजातहरुको हकमा नयाँ नक्सा पास तथा ईजाजतको लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु पेश गर्नु पर्ने छ ।

ङ) स्वीकृत नक्सा फेर बदल गरी निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित घर धनिले फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको पून नक्सा तयार गरी गाउँपालिकामा स्वीकृतको लागि पेश गर्नु पर्ने छ र स्वीकृत भए पछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गरी सम्पन्न गर्न सकिनेछ । तर तल्ला थप्ने, मोहडा बदल्ने वा लम्वाई चौडाई बढाउने कुरा बाहेक प्रचलित कानून बमोजिम निर्धारित मापदण्डमा प्रतिकुल असर नपर्ने गरी अन्य कुरा गर्नको लागि स्वीकृत लिई गर्न सकिने छ ।

च) वातावरण सन्तुलनका लागि आफ्नो जग्गा भित्र मोहडामा कम्तिमा प्रति ७ फिटमा २ वटा रुख विरुवा लगाउनु पर्ने छ तर सिमाना भन्दा ६ फिटको दुरीमा हुनु पर्दछ ।

छ) अन्य केहि विवरण खुलाउनु पर्ने भएमा छुट्टै कागजातमा खुलाउनु पर्नेछ ।

ज) माथि लेखिए अनुसारका विवरणहरु नखुलाउने, फारम पुरा नभने, नक्सा दस्तुर नतिर्नेको हकमा स्वीकृत गर्न गाउँपालिका बाध्य हुने छैन ।

भ) माथि बाटोको केन्द्र भागको उचाई भन्दा डिपिसि लेभल कम हुनु हुदैन । अन्डर ग्राउण्ड घर निर्माण गर्न सकिने स्थानमा ढलान लेभल बाटोको केन्द्र भागको उचाईमा हुनु पर्छ ।

द्रष्टव्य :-कच्च घर सिमेन्ट वा खरको छाना, काठको खावा गाडी तयार पारिएको, घरमा टिनको छाना, ब्लकको गाह्रो, रेडिमेड पिलर भएको आदि घरहरु निर्माणमा नक्सा पास गर्न अनिवार्य गरिएको छैन ।

पुरानो घर बाटो सम्बन्धि विविध व्यवस्था

१. १० ईन्च X १० ईन्चको पिलर भएका पुराना घरहरुको हकमा जमिन र प्रथम तल्ला सम्म मात्र थप्न अनुमति दिईनेछ ।

२. भुकम्पिय जोखिमको हिसावले विश्वको ११ औं स्थानमा रहेको नेपालमा अब जुनसुकै बेला महा भुकम्प जान सक्ने र त्यस विषयमा सजग रही भुकम्प आई हालेमा सुरक्षित ठाउँको स्थिति थाहा पाउन प्रत्येक विद्यालयहरु, स्वास्थ्य संस्था लगायत सार्वजनिक भवनहरुमा सापेक्षित सुरक्षित स्थानको खोजी तथा प्रचार प्रसार गरी सबैलाई जानकारी गराउनुपर्नेछ ।

नक्सा बनाउँदा निम्न लिखित प्राविधिक नियमहरुको पालना गर्नु पर्नेछ ।

1. Plan:

- Foundation plan or trench plan and plan of each floor should be submitted.
- Typical floor plan also should be submitted if there are typical floors.
- Roof plan including staircase cover.

2. Elevation:

- Elevation of four side should be submitted.

3. Sectional elevation:

- Section through the highest point should be submitted in case through the staircase.
- More than one if required.
- Overall height from foundation to roof, parapet or staircasecover and total height should be mentioned.

4. Site Plan:

- Scale: depending upon the plot area as specified by the Rular Municipality.
- Width of the road.
- Right of way of the road.
- Distance of bulding from centerline and edge of the road.
- Setback.
- Side and rear margins.
- Margin from public land, river, stream, canal etc.
- Plan and section of septic tank, soak pit.
- Underground water tank if proposed.
- Distance of high-tension line from the edge of the building if passes above the proposed site or plot.
- Water supply line, electronic line and telephone line if available at a reasonable distance-specified by the Rular Municipality.
- Existing building structure, if any.

5. Location Plan:

- Name of the road should be mentioned (if possible).
- Not to the scale is also accepted.
- Freehand sketch is also accepted (for minor mistakes).

6. Scale:

- 1:100(1"=8") or 1:50(1"=4") for all
- 1:200(1"=16) and other suitable scale acceptable to the Rular Municipality.

7. Dimensions:

- Necessary dimensions should be written down.
- Element to element dimensions, center to center dimensions, total dimensions and internal dimension of the room should be specified.

8. Opening Schedule:

Opening schedule specifying serial no. description, symbol, type, number and mark should be given.

9. North direction:

North direction should always point towards the upper-header side of the drawing sheet.

10. Size of drawing paper:

Size of the drawing paper should be A3 or greater size is also acceptable.

निर्माण कर्मी (ठेकेदार) को काम कर्तव्य र अधिकार

गाउँपालिकामा भवन संहिता, भवन मापदण्ड र वातावरणमैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप सम्बन्धमा तालिम लिएका तथा सूचिकृत भएका निर्माण व्यवसायी (डकर्मी/कालिगड/स्थानीय ठेकेदार) हरूले मात्र सुपरीवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउने छन् ।

१. भुकम्प सुरक्षात्मक निर्माण सम्बन्धि गाउँपालिकाबाट प्रदान गरी ने तालिम तथम गोष्ठीहरुमा सक्रियता पूर्वक भाग लिनु पर्ने छ तथा गाउँपालिकाबाट जारी गरी ने निर्देशनहरु अनिवार्यरूपमा पालना गर्नु पर्नेछ ।
२. निर्माणकर्मीहरुले भवन निर्माण कार्य गर्दा यस गाउँपालिकाको निर्देशिकाको अधिनमा रहि काम गर्नु पर्नेछ ।
३. गाउँपालिकाबाट प्रथम चरणको नक्सा पास भएपछि मात्र स्वीकृत नक्सा तथा डिजाईन बमोजिमको भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ । सो बमोजिम पालना नगरेको पाइएमा गाउँपालिकाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन तथा अन्य प्रचलित नियमावली बमोजिम कारवाही गर्न सक्नेछ ।
४. गाउँपालिकाबाट सूचिकृत ईन्जिनियरिड कनसल्टेन्सीसँग प्राविधिक सल्लाह तथा समन्वय गरी निर्माण कार्य गराउनु पर्नेछ ।

टेम्केमैयुड गाउँपालिकाको विकास गुरु योजना

टेम्केमैयुड गाउँपालिकाको बृहत्तर विकासका लागि आवश्यक पर्ने विकासका भौतिक पूर्वाधार निर्माण गरी व्यवस्थित गर्न गुरु योजना तयार गरी ९ वटै वडामा कार्यन्वयन गर्नको लागि आवश्यक काम अधि बढाईने छ ।

सूचिकृत गर्ने

यस गाउँपालिकामा निम्नानुसारका प्राविधिक, कन्सल्टेन्सि, निर्माणकर्ता एवम निर्माण व्यवसायिहरुलाई अनिवार्य सूचिकृत गर्नु पर्ने छ । सूचिकृत प्राविधिक, कन्सल्टेन्सि र निर्माण व्यवसायीलाई भवन नक्साकन एवम निर्माण कार्यमा लगाउनु पर्नेछ ।

- २७.१ नक्सा डिजाईन तथा ड्रइड गर्ने ईन्जिनियर/सब ईन्जिनियर वा ईन्जिनियरिड कन्सल्टेन्सी ।
- २७.२ घर जग्गा व्यवसाय गर्ने व्यवसायिक फर्म वा व्यक्तिहरु ।
- २७.३ भवन निर्माण गर्ने निर्माण व्यवसायीहरु ।
- २७.४ भवन निर्माण कार्यमा सँलग्न प्लम्बिड फर्म वा व्यक्ति, इलेक्ट्रिकल फर्म वा व्यक्ति, पेन्टर फर्म वा व्यक्ति, सेनेटरी फर्म वा व्यक्ति ।
- २७.५ सूचिकृतका लागि आवश्यक कागजातहरु
 - अ) फर्मवाला व्यक्ति आफै उपस्थित भई लेखिएको निवेदन ।
 - आ) मान्यता प्राप्त संस्थाबाट अध्ययन गरी प्राप्त गरेको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि ।
 - इ) घरेलु तथा साना उद्योग एवं कम्पनी रजिष्ट्रारको कार्यालयमा दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि ।
 - ई) कर कार्यालयमा दर्ता गरेको प्यान नम्बरको प्रतिलिपि ।
 - उ) व्यापार संघको सिफारीस ।
 - ऊ) नागरिकताको प्रतिलिपि ।
 - ऋ) पासपोर्ट साईजको २ प्रति फोटो ।