तारकेश्वर नगरपालिका भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७६

प्रमाणिकरण मितिः २०७६।१२।०६

प्रस्तावना : तारकेश्वर नगरपालिका क्षेत्र भित्रको बढ्दो शहरीकरण तथा जनघनत्वलाई मध्यनजर गर्दै नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण भएका भवन, तला थप हुने भवन, नयाँ निर्माण गरिने भवन तथा संरचनाहरुको नक्सा पास गर्ने, निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र जारी गर्ने तथा अभिलेखिकरण गर्ने कार्यलाई सरल, व्यवस्थित र थप प्रभावकारी बनाउन नगरपालिकाका जनप्रतिनीधिहरु, सम्बन्धित क्षेत्रका विज्ञहरु, नगरपालिकाका प्राविधिकहरु समेतसँग विभिन्न चरणहरुमा अन्तरक्रिया, छलफल एवं विचार विमर्श गरी प्राप्त राय सुझावहरुको आधारमा भवन लगायतका विविध निर्माणको उचाई, सेट ब्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माण सामाग्रीको किसिम आदि सम्बन्धमा हाल विद्यमान "काठमाडौं उपत्यकाका महानगरपालिका, नगरपालिका एवं नगरोन्मुख गा.वि.स.हरुमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०६४" र "बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" मा भएका व्यवस्थाहरुलाई थप विस्तृत, प्रभावकारी र समय सापेक्ष बनाउन वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २७ को उपदफा (४) र (५) ले दिएको अधिकार एवं बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ को बुँदा १७ (क) को व्यवस्था अनुसार विद्यमान मापदण्डलाई अझ सवल, स्पष्ट बनाउन तारकेश्वर नगरपालिका, नगर कार्यपालिकाको मिति २०७६।१२।०६ को बैठकले यो "तारकेश्वर नगरपालिका भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७६" जारी गरेको छ।

परिच्छेद-१
परिभाषा र सामान्य व्यवस्था

१. **परिभाषा** : विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,-

(१) "आवश्यक कागजात" भन्नाले भवन निर्माण इजाजत प्राप्त गर्न, निर्माण सम्पन्नता प्रमाण-पत्र प्राप्त गर्न पेश गर्नुपर्ने सम्बद्ध कागज प्रमाणलाई सम्झनु पर्छ।

(२) "एकाघरको व्यक्ति" भन्नाले नक्सावालासँग एकासगोलमा बस्ने परिवारका अन्य सदस्यलाई सम्झनु पर्छ।

(३) "डिजाइनर" भन्नाले तारकेश्वर नगरपालिकामा सुचिकृत भएका भवनको नक्सा डिजाइन गर्न अनुमति प्राप्त डिजाइनर/कन्सल्टेन्टलाई सम्झनु पर्छ।

(४) "तत्कालीन मापदण्ड" भन्नाले भवन निर्माण गर्न अनुमति लिएको मिति वा भवन निर्माण गरेको मितिमा लागू भएको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डलाई सम्झनु पर्छ।

(५) "नक्सापास" भन्नाले आफ्नो हक भोग र स्वामित्वको जग्गामा प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता बमोजिम नयाँ भवन

निर्माण गर्न स्वीकृति दिने, पुरानो भवनमा तला थप गर्ने वा निर्माण भैसकेको भवनको नियमित गर्ने कार्य समेतलाई सम्झनु पर्छ।

(६) "नगर कार्यपालिका" भन्नाले तारकेश्वर नगरपालिकाको नगर कार्यपालिकालाई सम्झनु पर्छ।

(७) "निर्माण सम्पन्नता प्रमाण-पत्र" भन्नाले भवन निर्माण सम्पन्न भएको प्रमाणित गर्ने प्रमाण-पत्रलाई सम्झनु पर्छ।

(८) "प्राविधिक सर्जमिन" भन्नाले प्राविधिकबाट भवन निर्माण स्थल वा अन्य विवादित स्थलको अवलोकन, नाप जाँच गरी पेश गरेको स्केच वा लिखित व्यहोरा वा फोटो वा आवश्यकता अनुसार तीनै प्रकृतिको विवरण उल्लेखित प्रतिवेदनलाई सम्झनु पर्छ।

(९) "प्रमुख" भन्नाले तारकेश्वर नगरपालिकाको प्रमुखलाई सम्झनु पर्छ।

(१०) "मापदण्ड" भन्नाले "तारकेश्वर नगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०७७" लाई सम्झनु पर्छ।

(११) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले तारकेश्वर नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्छ।

(१२) "नगरपालिका" भन्नाले तारकेश्वर नगरपालिकालाई सम्झनु पर्छ।

(१३) "वडा अध्यक्ष" भन्नाले सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्षलाई सम्झनु पर्छ।

(१४) "वडा समिति" भन्नाले सम्बन्धित वडाको वडा समितिलाई सम्झनु पर्छ।

(१५) "सर्जमिन" भन्नाले भवन निर्माण सम्बन्धमा सम्बद्ध जग्गा, बाटो, संधियार आदि विषयमा सम्बद्ध वडाका जनप्रतिनीधिको रोहवरमा कम्तीमा ४ जना स्थानीय भद्र भलाद्मीको स्पष्ट भनाई समावेश गरी गरिएको कागजलाई सम्झनु पर्छ।

(१६) "श्रेस्ता" भन्नाले भवन निर्माणसँग सम्बन्धित जग्गाको अभिलेख सम्झनु पर्छ।

(१७) "जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)" भन्नाले भवनको भुईं तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँछ।

(१८) "भुईं क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio)" भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको योगफललाई जनाउँछ।

(१९) "सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)" भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउँछ।

(२०) "सेटब्याक (Set Back)" भन्नाले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध, सीमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छोड्नु पर्ने न्युनतम दुरीलाई जनाउँछ।

(२१) "खुल्ला क्षेत्र (Open Space)" भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँछ।

(२२) "टाँसिएको भवन" भन्नाले जग्गाको साँध सीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाइएको भवनलाई जनाउँछ।

(२३) "जोडिएको भवन" भन्नाले बेग्ला बेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहण अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँछ।

(२४) "आंशिक निर्माण सम्पन्न" भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँछ।

(२५) "नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan)" भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग गर्न, साँध सीमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँछ।

(२६) "सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)" भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँछ।

(२७) "क वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँछ।

(२८) "क वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँछ।

(२९) "ख वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(ख) अनुसारको भुईं तलाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँछ।

(३०) "ग वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(ग) अनुसारको भुईं तलाको क्षेत्रफल १००० वर्गफिटसम्म र उचाई ३ तलासम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँछ।

(३१) "घ वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८(घ) अनुसार क, ख र ग वर्गमा नपरेका ईंटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग

गरी निर्माण भएका अधिकतम दुई तल्ले भवनहरुलाई जनाउँछ।

(३२) “माटो परीक्षण” भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण विधिलाई जनाउँछ।

(३३) “आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु” भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँछ।

(३४) “संस्थागत भवन” भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, नीजि तथा पब्लिक लिमिटेडको कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँछ।

(३५) “सभा सम्मेलन भवन” भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर-आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त र विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँछ।

(३६) “सार्वजनिक भवन” भन्नाले संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, सांस्कृतिक समारोह तथा भोज भतेर स्थल आदिलाई जनाउँछ।

(३७) “व्यापारिक भवन” भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई जनाउँछ।

(३७) “भवन एकिकरण (House Pooling)” भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँछ।

(३८) “आर्किटेक्ट/इन्जिनियर” भन्नाले नेपाल इन्जिनियर परिषद्‌मा दर्ता भई इन्जिनियरिंग व्यवसाय गर्न अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँछ।

(३९) “सहायक-उपयोग (Accesory Use)” भन्नाले सामान्यतया मुख्य प्रयोजनमा नआउने तर खास प्रयोजनको निमित्त सघाउ पुग्ने किसिमको घर जग्गाको कुनै पनि प्रकारको उपयोगलाई सम्झनु पर्छ।

(४०) “परिवर्तन (Alteration)” भन्नाले एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरबदल गर्न वा क्षेत्रफल वा उचाईमा थपघट गर्न वा आवतजावतका आधारमा नै परिवर्तन गर्न वा त्यसलाई बन्द गर्न वा स्वीकृत संरचनामा नै परिवर्तन गर्ने जस्ता कार्य सम्झनु पर्छ।

(४१) “स्वीकृति” भन्नाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति सम्झनु पर्छ।

(४२) “बुइगल वा छाना मुनिको भाग” भन्नाले सरसफाई सम्बन्धी प्रयोजनमा आउने बाहेक स्टोरका निमित्त वा खाना पकाउन, बस्ने वा

पूजा गर्ने जस्ता कामको निमित्त उपयोग गरिने भाग सम्झनु पर्छ।

(४३) "अधिकार प्राप्त अधिकारी" भन्नाले अधिकार सुम्पिएको अधिकारी सम्झनु पर्छ।

(४४) "बार्दली" भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएका छेकबार (Handrail or Balustrade) सहितको आवत जावत वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको भाग सम्झनु पर्छ।

(४५) "भूमिगत तला वा कोठा" भन्नाले जमीनको सतहबाट पुरै तल वा १.२ मिटरसम्म मात्र माथि बनाइएको भवनको सबभन्दा तल्लो भाग सम्झनु पर्छ।

(४६) "निर्माण" भन्नाले कुनै पनि निर्माणको कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाईएको भएता पनि मानिसको आवासको निमित्त होस् वा नहोस् र जस अन्तर्गत जग, प्लिन्थ, गार्होहरु, भइ, छाना, चिम्नी, प्लम्बिङ्ग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै निश्चित प्लट फम, बरण्डा, बार्दली, कार्नेस वा बाहिर निकालिएको भाग र कुन चिन्ह वा बाहिर निकालिएका कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गारोको कुनै भाग सम्झनु पर्छ।

(४७) "असम्बद्ध भवन वा निर्माण" भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण सम्झनु पर्छ।

(४८) "भवन वा निर्माणको उचाई" भन्नाले समथल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भवनका माथिल्लो सतहसम्मको उचाई र पाखो छाना (Sloped Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट २५-३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो (Slope) भएमा भिरालोको बीच भागको उचाईसम्म वा सो भन्दा कम भिरालो गरी छाना निर्माण भएकोमा मठल (Eaves) सतह सम्मको उचाई सम्झनु पर्छ।

(४९) निर्माण रेखा (Building Line) भन्नाले कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखा सम्झनु पर्छ।

(५०) "कार्पेट एरिया (Carpet Area)" भन्नाले गारोको क्षेत्रफल (Covered Area) बाहेक कुनैपनि तलाको उपयोग हुने कोठाहरुको क्षेत्रफल सम्झनु पर्छ।

(५१) "चोक (Court or Courtyard)" भन्नाले जमीनको सतह वा सो भन्दा तल वा माथि पूरै वा आंशिक रुपमा भवन वा पर्खालले घेरेको निर्माण

भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुल्ला रहेको (Open to Sky) भाग सम्झनु पर्छ।

(५२) "भित्री चोक" भन्नाले चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोक सम्झनु पर्छ।

(५३) "बाहिरी चोक" भन्नाले कम्तीमा एकतर्फ निर्माण नभई खुल्ला रहेको वा एक तर्फ नघेरिएको चोक सम्झनु पर्छ।

(५४) "विकास" भन्नाले जमीनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण वा भइरहेको निर्माण कार्यलाई परिवर्तन गरी नयाँ रुप दिने वा निर्माण गर्ने प्रक्रिया सम्झनु पर्छ।

(५५) "निकास" भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएको नाली सम्झनु पर्छ।

(५६) "घर वा भवन" भन्नाले बस्न, खाना पकाउने र सरसफाई सम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरु भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानिसहरु बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने मनोरञ्जनका स्थानहरुलाई समेत जनाउँछ।

(५७) "आवासीय घनत्व (Residential Density)" भन्नाले कुनै निश्चित क्षेत्रमा भएको घरको संख्या सम्झनु पर्छ।

(५८) "बाहिर निस्कने बाटो (Exit)" भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रुपमा प्रयोग हुने स्थान सम्झनु पर्छ।

(५९) "फायर सेपरेशन (Fire Separation)" भन्नाले आगो फैलनबाट रोक्नको निमित्त गरिएको भवन वा निर्माणहरुको विभाजन सम्झनु पर्छ।

(६०) "भुईं (Floor)" भन्नाले सामान्यतया मानिसहरु हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह सम्झनु पर्छ।

(६१) "ग्यालरी (Gallery)" भन्नाले भुईंको क्षेत्रफलमा बस्ने सुविधामा वृद्धि हुनेगरी कुनै सभाकक्ष वा हलको गारोबाट बाहिर पट्टि निकालेर बनाइएको बीचमा पर्ने (Intermediate) भाग सम्झनु पर्छ।

(६२) "निजी ग्यारेज" भन्नाले कुनै पनि प्रकारका निजी सवारी साधनहरु पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा त्यसको भाग सम्झनु पर्छ।

(६३) "सार्वजनिक ग्यारेज" भन्नाले कुनैपनि प्रकारका सार्वजनिक सवारी साधनहरु मर्मत गर्न, भाडामा लिन दिन, बिक्री गर्न, पार्किङ्ग गर्नको

निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको निजी ग्यारेज बाहेकको भवन वा त्यसको भाग सम्झनु पर्छ।

(६४) "सामुहिक आवास (Group Housing)" भन्नाले एकै संस्था वा निकायले सामुहिक स्वामित्व भएको जमीनमा निर्मित गरेको एक तल्ले वा धेरै तलाहरु भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरुको समुह सम्झनु पर्छ।

(६५) "निवास योग्य कोठा" भन्नाले प्रायः प्रयोगमा नआउने वा छोटो समयको लागि मात्र प्रयोग हुने खालका बाथरुम, शौचालय, भण्डार, कोरिडोर जस्ता कोठाहरु बाहेक एक वा सो भन्दा बढी व्यक्तिहरु बस्न, सुत्न, अध्ययन गर्न वा खान र भान्साको हकमा खान वा बस्ने उद्देश्यले बनाइएका कोठा सम्झनु पर्छ।

(६६) "लिफ्ट (Lift)" भन्नाले मानिस वा वस्तुहरुलाई विभिन्न तलाहरुमा पुग्न वा पुर्याउनका निमित्त जडान गरिएको यन्त्र सम्झनु पर्छ।

(६७) "मजानिन फ्लोर (Mezzanine Floor)" भन्नाले तल्लो तलाबाट मात्र जाने बाटो भएको जमीनको सतहभन्दा माथि रहेको कुनै दुई तलाहरुको बीचमा पर्ने भाग सम्झनु पर्छ।

(६८) "खुल्ला भाग (Open Space)" भन्नाले प्लटमा खुल्ला छाडिएको भाग सम्झनु पर्छ।

(६९) "अगाडीको खुल्ला भाग" भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको अगाडी पट्टि रहेको प्लटको निर्माण रेखा देखि प्लटको अगाडी पट्टिको सीमानासम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाउँबाट नाप्दा आएको भाग सम्झनु पर्छ।

(७०) "छेका (Partition)" भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणका बीचका भागहरु छुट्याउनका निमित्त कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तला सम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाइने वा लगाइने बार वा गारो आदि सम्झनु पर्छ।

(७१) "प्लिन्थ (Plinth)" भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमीनको सतह भन्दा माथि र भुईं तलाको सतह भन्दा मुनिको भाग सम्झनु पर्छ।

(७२) "प्लिन्थको क्षेत्रफल" भन्नाले भूमिगत तला व कुनै तलाको गारो सहितको भागले ढाकिएको सम्पूर्ण भुईंको क्षेत्रफल (Covered Floor) सम्झनु पर्छ।

(७३) "ड्यौढी (Porch)" भन्नाले कुनै पनि भवनको प्रवेशद्वार अगाडि पट्टि माथिबाट ढाकेर बनाइएको भाग सम्झनु पर्छ।

(७४) "सडक" भन्नाले गाडी समेत गुड्न सक्ने सबै किसिमको बाटो सम्झनु पर्छ।

(७५) "सडक-रेखा (Road Line)" भन्नाले बाटोको कुनै साईडहरुको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनु पर्छ।

(७६) "कोठाको उचाई" भन्नाले तयारी भुईंको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतहसम्मको दुरी सम्झनु पर्छ।

(७७) "पंक्तिबद्ध आवास (Row Housing)" भन्नाले अगाडि र पछाडी पट्टि वा बीचमा खुल्ला भाग राखी जोडिएर बनेका भवनहरुको पंक्ति सम्झनु पर्छ।

(७८) "एक आपसमा सम्बद्ध भवन" भन्नाले तीन साईडहरु खुला भई एक साईडमा कुनै अर्को भवन वा निर्माणसँग जोडिएको भवन सम्झनु पर्छ।

(७९) "सेवा मार्ग" भन्नाले सुविधा वा सेवा पुर्याउने उद्देश्यले भवन वा प्लटको पछाडी पट्टि रहेको बाटो सम्झनु पर्छ।

(८०) "सेटव्याक लाइन (Set back line)" भन्नाले सम्बन्धित अधिकारीले कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न नपाउने गरी प्लट भित्रै प्लटको सीमानाको समानान्तर हुने गरी कोरिदएको रेखा सम्झनु पर्छ।

(८१) "प्लट" भन्नाले बाहिरी सीमानाहरु स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमीनको टुक्रा वा भाग सम्झनु पर्छ।

(८२) "कर्नर प्लट (Corner Plot)" भन्नाले दुई वा सो भन्दा धेरै बाटाहरु एक आपसमा काटिएको जक्सनमा परेको र त्यस्ता बाटाहरु पट्टि मोहडा भएको प्लट सम्झनु पर्छ।

(८३) "प्लटको गहिराई (Depath)" भन्नाले प्लटका अगाडि र पछाडीको सीमाना बीचको दुरी (Horizontal Distance) सम्झनु पर्छ।

(८४) "डबल फ्रन्टेज प्लट (Double Frontage)" भन्नाले कर्नर प्लट बाहेक दुईवटा बाटोहरु तर्फ मोहडा भएको प्लट सम्झनु पर्छ।

(८५) "भर्याङ्गको ढकन (Stair Cover)" भन्नाले भर्याङ्गलाई ढाक्ने वा छोप्ने उद्देश्यले बनाईएको छाना सहितको कुनै भाग वा निर्माण सम्झनु पर्छ।

(८६) "तला (Storey)" भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुईंहरु (Floor) वा छाना बीचको भाग सम्झनु पर्छ।

(८७) "माथिल्लो तला" भन्नाले पुरा वा आंशिक रुपमा निर्माण गरिएको भवन वा निर्माणको भुईंको तला माथिको तला सम्झनु पर्छ।

(८८) "बाटो (Street)" भन्नाले कुनै प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समय सम्मको लागि निर्वाध रुपमा हिंडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त प्रयोग भएको भाग (Means or Access) सम्झनु पर्छ र सो शब्दले सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका

रुखहरु, रेलिङ्ग जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण भाग समेतलाई जनाउँछ।

(८९) "बाटोको उचाई वा ग्रेड (Street level or grade)" भन्नाले प्लटको अगाडि पट्टि औपचारिक रुपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रीय रेखाको उचाई (Elevation) सम्भनु पर्छ।

(९०) "बाटोको रेखा (Street Line)" भन्नाले बाटोको दुवै साइडहरुको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्भनु पर्छ।

(९१) "टु-एवुट (To Abut)" भन्नाले सडकको सीमासम्म विस्तार गरिएको भवन निर्माणको कुनै पनि भाग सम्भनु पर्छ।

(९२) "टु-एवुट (To Abut)" भन्नाले सडकको सीमासम्म विस्तार गरिएको भवन निर्माणको कुनै पनि भाग सम्भनु पर्छ।

(९२) "शौचालय" भन्नाले मानिसहरुलाई दिसा पिसाब गर्नका निमित्त बनाइएको पानी फ्लस गर्न वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहितको कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै भाग सम्भनु पर्छ।

(९३) "झ्याल" भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भाग सम्भनु पर्छ।

२. <u>सामान्य व्यवस्था</u> :

(१) कुनै पनि भवन वा प्लटमा आवतजावतको निमित्त आवश्यक पर्ने (निजी वा सार्वजनिक) बाटो जोडिएको हुनुपर्नेछ।

(२) कुनै पनि भवन बनाउँदा वा निर्माण गर्दा आवतजावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्र माथि अतिक्रमण हुने गरी वा सो को क्षेत्रफल घट्ने गरी बनाउन पाइने छैन। कुनै पनि प्रकारका निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेशको माध्यमबाट बञ्चित हुने गरी गर्न पाइने छैन।

(३) सबै आवासीय प्लटहरु सार्वजनिक बाटो वा यस्तो बाटोसम्म पुग्ने अन्य कुनै माध्यमसँग जोडिएको हुनुपर्दछ।

(४) कुनै पनि बाटोको वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त तोकिएको न्युनतम चौडाई नै कम हुने गरी कसैले कुनै निर्माण गरे वा अन्य केही वस्तु राखेमा अधिकारप्राप्त अधिकारीले त्यस्तो निर्माण वा वस्तुलाई त्यहाँबाट हटाउन सक्नेछ र सो हटाए वापतको खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल गर्न सक्नेछ।

(५) कुनै पनि सडकहरु एक-आपसमा काटिएर जक्सन बनेको ठाउँहरुमा साइड डिस्ट्यान्सको निमित्त त्यस्तो जक्सन परेको भागलाई कम्तीमा

२.०० मिटर अर्धव्यासको गोलो बनाउनु पर्नेछ।

(६) निर्माण गरिने कुनै पनि प्लटमा फोहोर वा अन्य आपत्तिजनक वस्तुहरुबाट मुक्त भएको हुनु पर्दछ। कुनै प्लट वा प्लटको कुनै भागमा त्यस्ता वस्तुहरु भए त्यस्ता वस्तुहरु त्यहाँबाट नहटाएसम्म कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्नु हुँदैन।

(७) प्लट ओसिलो भएको खण्डमा वा प्लटको माटोको प्रकृतिले गर्दा ओसिलोपनालाई रोक्न जरुरी भएमा आवश्यकता अनुरुपको ओसिलोपना रोक्ने (Damp Proofing) कार्य गर्नु पर्नेछ।

(८) कुनै पनि जमीनमा उचित प्रकारले पानी निकास हुने व्यवस्था हुनु पर्नेछ।

(९) ढलमा कुनै पनि प्रकारको निकास जोड्नु परेमा सम्बन्धित अधिकारीको लिखित स्वीकृति लिनुपर्नेछ।

(१०) मानिस बस्ने हिसाबले बनाएका सबै कोठाहरु बाहिरी वा भित्री खुला भाग वा बरण्डासँग जोडिएको हुनु पर्नेछ।

(११) बाहिरी वा भित्री खुला भागहरु कोठामा आवश्यक हुने प्रकाश, भेन्टिलेशन भएको हुनु पर्नेछ। कुनै भवन वा निर्माणको कुनै भाग बाटोतर्फ फर्किएको भए त्यस्तो ठाउँमा छाडिने खुला भाग भविष्यमा बाटोलाई फराकिलो पार्न समेत पर्याप्त हुने गरी छोड्नु पर्नेछ।

(१२) सँधियारतर्फबाट प्रकाश र भेन्टिलेशनको लागि खुला भाग सालाखाला चौडाई १.५ मिटर हुनु पर्नेछ र कुनै पनि ठाउँको चौडाई ३ फिटभन्दा कम हुनु हुँदैन। एकै दिशामा एक भन्दा बढी सँधियारहरु भएमा पनि प्रत्येक सँधियार तर्फको खुला भाग समेत कम्तीमा सालाखाला चौडाई १.५ मिटर हुनुपर्नेछ।

(१३) **शैक्षिक भवन वा निर्माणहरुः-** नर्सरी स्कूल बाहेक अन्यको भवन वा निर्माण वरिपरिको खुला भाग कम्तीमा ३.० मिटर हुनुपर्नेछ।

(१४) **संस्थागत (Institutional) भवन वा निर्माणहरुः-** यस्ता भवन वा निर्माण वरिपरिको खुला भाग कम्तीमा पनि ३.० मिटर हुनुपर्नेछ।

(१५) सभा सम्मेल वा भीड जम्मा हुने (Assembly) भवन वा निर्माणहरुको निमित्त अगाडिको खुला भाग कम्तीमा १२.० मिटर र अरु खुला भाग कम्तीमा ६.० मिटर हुनुपर्नेछ।

(१६) १७ मीटर भन्दा बढी उचाईका व्यापारिक (Business), व्यवसायिक (Merchantile) र स्टोर सम्बन्धी भवन वा निर्माणको निमित्त वरिपरिको खुला भाग २.० मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन।

(१७) औद्योगिक भवन वा निर्माणको लागि वरिपरिको खुला भाग १६.० मिटर सम्म उचाईको लागि ४.५ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र १६.०

मिटर भन्दा माथि प्रत्येक थप १.० मिटरको लागि ०.२५ मिटरका दरले खुला भाग बढाउनु पर्नेछ।

(१८) भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकुल हुने गरी कुनै पनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन।

(१९) निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन तर व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ।

(२०) जतिसुकै तलाका सार्वजनिक भवन, "क" वर्गका भवन, जुनसुकै वेसमेन्ट/सेमी वेसमेन्ट भएका भवन, १७ मीटरभन्दा अग्ला सबै भवन, जम्मा क्षेत्रफल १०,००० वर्गफिट भन्दा बढी भएका भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा Building Analysis Report र शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसारको Soil Test Report पेश गर्नुपर्नेछ । नगरपालिकाले आफैं वा आफ्नो रोहवरमा माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र छ तल्ला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ।

(२१) मापदण्डको पालना नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन वा लगाउन सक्ने छ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएको कुनै भवन स्थानीय निकायले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउन परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ।

(२२) "क", "ख", "ग" वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिंदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सूपरिवेक्षण भवन ऐन, २०५५ को दफा ११(३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नुपर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यस नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत पनि निर्माण सूपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ। आफूले सम्झौता अनुसार सूपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सो को सूचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनुपर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालोसूचीमा राख्नेछ।

(२३) भवनको प्लिन्थको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुर्याउने गरी राख्नु पर्नेछ। सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, र्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन।

(२४) एक मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दलीको स्कटक्चरल डिजाइन पेश नभएको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइने छैन। ।

(२५) नयाँ निर्माण हुने “क” र “ख” वर्गका भवनले छानाको पानी जमीन मुनि पठाउने र जमीनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन ।

(२६) शहरको स्वरुपमा नकरात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिश गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिङ बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइने छैन । साथै भवनको स्टक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

(२७) सार्वजनिक पानीका मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

(२८) सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालयहरु, शैक्षिक संस्थाहरु (स्कुल, कलेज, विश्वविद्यालय), स्वास्थ्य सेवासँग सम्बन्धित स्वास्थ्य केन्द्र, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, पोलिक्लिनिक र सरकारी तथा निजी बैंकहरु आदि निर्माण गर्नको लागि भवनको वरिपरि न्युनतम ३.० मिटर खुला राख्नुपर्नेछ ।

(२९) स्वास्थ्य सेवासँग सम्बन्धित स्वास्थ्य केन्द्र, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, पोलिक्लिनिक आदिमा उपचारको क्रममा निस्किने फोहोर मैलाहरु आफ्नै कम्पाउण्ड भित्र आफैं व्यवस्थापन गर्ने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(३०) भवन निर्माण गर्दा जुन प्रयोजनको लागि निर्माण हुने हो सोही प्रयोजनको मापदण्डको आधारमा स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(३१) माथि नं. २१, २५ र २८ मा उल्लेखित र स्टक्चरल स्पान ४.५ मिटर भन्दा बढी, Ground Coverage १,००० वर्ग फीट भन्दा बढी तिन तला भन्दा अग्लो ग वर्गको भवनको अनिवार्य Structural (१००० Sq.ft. भन्दा बढी) Analysis Report तयार गरी सोही अनुसारको निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

भवनका विभिन्न भागहरुको निमित्त आवश्यक व्यवस्थाहरु

(क)प्लिन्थ

मुख्य भवनः- साईडमा प्रयाप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमीनको सतह भन्दा भवनको प्लिन्थको सतह कम्तीमा ४५ से.मि. र बढीमा ९० से.मि. हुनु पर्नेछ ।

भित्री चोकः- कुनै पनि भित्री चोकहरु त्यस्तो चोकको नजिकको बाटोको केन्द्रीय रेखाको सतहदेखि कम्तीमा १५ से.मि. माथि उठाइएको हुनुपर्नेछ ।

(ख) बस्न योग्य कोठाहरु

(१) उचाईः- प्रत्येक कोठाको उचाई (भुईंको सतहदेखि सिलिङसम्म) २.३० मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन। भिरालो छाना भएको खण्डमा कोठाको उचाई सालाखाला २.३ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन।

(२) बुँदा नं. १ मा भएको व्यवस्था आवासीय, व्यापारिक र व्यवसायिक भवनहरुको निमित्त समेत लागू हुनेछ । शैक्षिक र औद्योगिक भवनको लागि निम्न व्यवस्था लागू हुनेछ।

शैक्षिक भवनहरु

एक तलाको भुईं देखि माथिल्लो तलाको भुईंको उचाई कम्तीमा पनि २.७ मिटर हुनुपर्नेछ।

औद्योगिक भवन

एक तलको भुईंदेखि माथिल्लो तलाको भुईंको उचाई ३.६ मिटर हुनुपर्ने छ। एयर कन्डिसन जडान हुने भए सिलिङको उचाई ३.० मिटर हुनुपर्ने छ।

(३) साईजः- मानिसहरु बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने एउटा मात्र कोठा भए न्युनतम चौडाई २.४ मिटर र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्गमिटर हुनुपर्नेछ। यस्ता कोठाहरु दुई वा सो भन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्युनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्गमिटर र अर्को कोठाको न्युनतम क्षेत्रफल ७.० वर्गमिटर हुनुपर्नेछ र चौडाई कम्तीमा १.८ मिटर भए हुनेछ।

(ग) भान्छा कोठा

(१) उचाईः- भान्छा कोठाको उचाई (भुईंको सतहदेखि सिलिङसम्म) २.२ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन।

(२) साईज :- खाना खान छुट्टै ठाउँ भएमा भान्छा कोठा न्युनतम १.८ मिटर चौडाई र क्षेत्रफल ६.० वर्गमिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन । स्टोरको निमित्त छुट्टै व्यवस्था गरिएमा भान्छा कोठाको क्षेत्रफल ४.५ वर्गमिटर सम्म गर्न सकिनेछ। खाना खानको निमित्त समेत उपयोग गर्ने भान्छा कोठा भए न्युनतम चौडाई २.१ मिटर र क्षेत्रफल ७.५ वर्गमिटर हुनु पर्नेछ।

(३) भान्छाको रुपमा प्रयोग हुने कोठाहरुको अन्य व्यवस्थाहरु निम्न बमोजिम हुनेछः-

(क) भाँडाकुँडाहरु धुने छुट्टै व्यवस्था भएकोमा बाहेक यस्ता पानीहरुको निकास सिधै वा सिन्क मार्फत फोहोर पानी बग्ने पाइप (Waste Pipe) सम्म हुनु पर्नेछ।

(ख) पानी छिर्न नसक्ने खालको भुईं हुनु पर्नेछ।

(ग) आवश्यक भए धुँवा जाने निकास हुनु पर्नेछ।

(घ) बाथरुम र शौचालय

(१) उचाईः- बाथरुम वा शौचालयको निमित्त कोठाको उचाई २ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन।

(२) साईजः- बाथरुमको लागि कोठाको साईज १.३×१.० मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन। शौचालयको निमित्त चौडाई न्युनतम ०.९ मिटर र न्युनतम क्षेत्रफल १.१ वर्गमिटर हुनुपर्नेछ। बाथरुम र शौचालय एउटैमा भए त्यस्तो कोठाको साईज २.२ मिटर×१.२ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन।

(३) अन्य व्यवस्थाहरुः- प्रत्येक बाथरुम र शौचालयको लागि निम्न थप व्यवस्थाहरु लागू हुनेछः-

(क) गारोमा कम्तीमा पनि एउटा बाहिरी हावाको लागि खुला भाग भएको हुनु पर्नेछ।

(ख) पानी नछिर्ने किसिमको भुईं भएको अवस्थामा बाहेक कुनै पनि बाथरुम वा शौचालय कुनै कोठाको सिधा माथि वा तल (आफ्नो बाथरुम, शौचालय आदि बाहेक) पर्ने गरी बनाउनु हुँदैन।

(ग) पानी नछिर्ने सामाग्रीबाट र पानी नछिर्ने किसिमबाट बनाइएको हुनु पर्नेछ।

(घ) बाथरुम वा शौचालय चारैतिरबाट घेरिएको (Enclosed) हुनुपर्नेछ र त्यस्तो गारो वा पर्खालमा भुईंको सतहबाट कम्तीमा १ मिटरको चौडाईसम्म पानी नछिर्ने सामाग्रीहरुबाट सतह मिलाइएको हुनुपर्नेछ।

(ङ) बाथरुमा वा शौचालयका भुईंहरु पानीको निकास वा ढल भए तिर भिरालो पारिएको हुनु पर्नेछ। कोठा वा बरण्डातिर त्यस्तो बाथरुम वा शौचालयको पानी जाने गरी भिरालो पार्नु हुँदैन।

(च) कुनै शाफ्ट (Shaft) वा खुला भाग तर्फ खुलेको झ्याल वा भेन्टिलेशन हुनुपर्नेछ र त्यस्तो झ्याल वा भेन्टिलेशनको क्षेत्रफल कम्तीमा ०.३ वर्गमिटर र चौडाई कम्तीमा ०.३ मिटर हुनुपर्नेछ।

(ङ) बुईंगल (Attic)

मानिस बस्नका निमित्त बुईंगललाई प्रयोग गरिने भएमा यसमा प्रयाप्त मात्रामा भेन्टिलेशन र प्रकाशको व्यवस्था भएको हुनुपर्नेछ र यस्तो बुईंगलको उचाई होचो भागमा १.२ मिटर र धुरी वा माथिल्लो भागमा २.३ मिटर भन्दा कम हुनुहुँदैन।

(च) **स्टोर कोठा**

(१) उचाईः- यसको उचाई २.१ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन।

(२) साईजः- आवासीय भवनका स्टोर कोठाको क्षेत्रफल २ वर्गमिटर भन्दा कम हुनुहुँदैन।

(छ) **ग्यारेज**

(१) उचाईः- भान्छा कोठाको उचाई २.१ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन।

(२) साईजः- साईज निम्न अनुसार हुनुपर्नेछः-

(क) नीजि ग्यारेजको साईज न्युनतम २.५ मिटर×५ मिटर हुनुपर्नेछ।

(ख) सार्वजनिक ग्यारेजको साईज पार्किङ्ग गर्ने बहानहरुको संख्याको आधारमा हुनुपर्नेछ।

(ज) भूमिगत तला (Basement**)**

(१) भूमिगत तलालाई आवासका निमित्त प्रयोग गर्न पाइने छैन । भूमिगत तला आवश्यकता अनुसार दुई तलासम्म पनि निर्माण गर्न पाइनेछ, सो को लागि सेटव्याक कम्तीमा ३.०० मिटर हुनुपर्नेछ।

(२) स्थानीय निर्माण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु तथा जग्गा उपयोग सम्बन्धी व्यवस्थाहरुसँग मेल खानेगरी मात्र भूमिगत तला निर्माण गर्न सकिनेछ।

(३) विभिन्न क्षेत्र, उपक्षेत्र र बाटोहरुको लागि तोकिएको निर्माण रेखा वा सेटव्याक छाडी बाँकी सम्पूर्ण जग्गामा बेसमेण्टको परिभाषाको उपयोग भित्र बनाउन पाउनेछ।

(४) भूमिगत तलामा निम्न व्यवस्थाहरु हुनुपर्नेछः-

(क) भूमिगत तलाको उचाई कम्तीमा २.१ मिटर हुनुपर्नेछ।

(ख) प्रयाप्त मात्रामा भेन्टिलेशनको व्यवस्था हुनुपर्नेछ।

(ग) कुनै पनि भूमिगत तला छाप्ने भुईं (Slab Top) प्रवेश मार्गको केन्द्र सतहबाट बढीमा १.२ मिटर मात्र हुनुपर्नेछ।

(घ) जमीन माथिको तथा मुनिको पानी यस्तो भूमिगत तलामा पस्न नसक्ने व्यवस्था गरिएको हुनुपर्नेछ।

(ङ) भूमिगत तलाको गारोहरु र भुईहरु पानी छिर्न नसक्ने गरी बनाइएको हुनुपर्नेछ र ओसिलोपनालाई रोक्नको निमित्त समेत प्रयाप्त मात्रामा व्यवस्था गरिएको हुनुपर्नेछ।

(च) भूमिगत तलाको निमित्त छुट्टै बाटोको व्यवस्था हुनुपर्नेछ । एक भन्दा धेरै भर्याङहरु भएको भवनमा यस्तो भर्याङले नै भूमिगत तला र माथिल्लो तलाहरु बीच फायर सेपरेशन

(Fire Separation) को काम गर्ने गरी राखिएको हुनुपर्ने छ।

(छ) छानाको पानीको निकासको उपयुक्त व्यवस्था हुनुपर्नेछ।

(झ) चिम्नी (Chimney)

समतल छाना भन्दा कम्तीमा ०.९ मिटर माथि रहने गरी चिम्नी बनाउनु पर्नेछ र सँगै प्यारापिट (Parapet) पर्खालको उचाई भन्दा कम हुने गरी बनाउनु हुँदैन । भिरालो परेको छाना भए चिम्नी जहाँबाट बाहिर निस्किएको हुन्छ, छानाको त्यस भाग भन्दा चिम्नीको उचाई कम्तीमा ०.६ मिटर हुनुपर्नेछ।

(ञ) इनार (Well)

मानिसको उपयोगको निमित्त वा घरेलु उपयोगको निमित्त आवश्यक पानीको आपूर्ति गर्ने उद्देश्यले राखिने इनार सम्बन्धी व्यवस्था निम्न अनुसार हुनेछः-

(क) कुनै पनि प्रकारको फोहोरहरु फाल्ने वा जम्मा गर्ने खाल्डा वा ठाउँ (रिफ्युज पिट, सक पिट, वोरहोल, लेटिन आदि) बाट कम्तीमा पनि ६ मिटर टाढा रहने गरी र यस्तो ठाउँमा भन्दा माथि पर्ने गरी इनार राखिनु पर्नेछ।

(ख) बाहिरबाट जाने पानीले इनारको पानीलाई दुषित पार्न नपाउने गरी इनारको स्थान तय गर्नुपर्नेछ।

(ग) इनारको भित्री व्यास (Diameter) कम्तीमा १ मिटरको हुनुपर्नेछ।

(घ) इनार माथि ढकन वा छहारी अनिवार्य राख्नुपर्नेछ।

(ङ) जमीनको सतहबाट कम्तीमा पनि १ मिटरको उचाईसम्म गारो लगाइएको हुनुपर्नेछ र इनारको वरिपरि कम्तीमा पनि १.८ मिटर परसम्म पानी नछिर्ने सामाग्रीको प्रयोग गरी त्यसमाथि पर्ने पानी इनारभन्दा बाहिर बग्ने व्यवस्था मिलाइएको हुनुपर्नेछ।

(च) इनारको सबै भागहरु स्थायी किसिमले निर्माण गरिनु पर्नेछ।

(छ) जमीनबाट कम्तीमा पनि १.८ मिटरको गहिराईसम्म इनारको भित्री सतहलाई पानी नछिर्ने बनाइनु पर्नेछ।

(ट) सेप्टिक ट्याङ्क (Septic Tank)

भवन निर्माण गर्दा सेप्टिक ट्याङ्क अनिवार्य रुपमा राख्नुपर्नेछ।

(१) स्थान (Location)- सेप्टिक ट्याङ्क (जमीन मुनि बनाइने फोहोर पानी जम्मा हुने वा सोस्ने किसिमको) खानेपानीको श्रोतभन्दा कम्तीमा पनि ६ मिटर टाढा रहनु पर्नेछ। मानिसहरु बस्ने घर वा आवसभन्दा सम्भव भएसम्म पर राख्नुपर्नेछ।

(२) अन्य व्यवस्थाहरुः-

(क) सेप्टिक ट्याङ्कको चौडाई कम्तीमा ७५ से.मि. र यसको क्षमता कम्तीमा १ घनमिटर हुनुपर्नेछ । यसको लम्बाई चौडाईभन्दा दुई देखि चार गुणासम्मको हुनुपर्नेछ ।

(ख) ईंटा, ढुङ्गा वा कंक्रिटद्वारा निर्माण गर्न सकिनेछ र यसलाई पानी नछिर्ने बनाउनु पर्नेछ ।

(ग) सेप्टिक ट्याङ्कबाट निस्कने फोहोर वा फोहोर पानीलाई (पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरिए सम्म) कुनै पनि खुला ढल वा नालाहरुमा वा पानीमा मिसाउनु हुँदैन ।

(घ) पाइपको न्युनतम व्यास १०० मि.मि. हुनेपर्नेछ । मेन होल (Mainhole) को पाइपहरु भएको जक्सन (Junction) मा मुख्य पाइपसँग शाखा पाइपहरुको कोण ४५ डिग्रीभन्दा बढी नहुने किसिमबाट राख्नु पर्नेछ ।

(ङ) प्रत्येक सेप्टिक ट्याङ्कको पानी सिपेज पिट (Seepage Pit) मा जाने भएको भेन्टिलेशन पाइप जडान गरिएको हुनु पर्नेछ । भेन्टिलेशन पाइप भवनको टप (Top) भन्दा २ मिटर माथिसम्म लैजानु पर्नेछ ।

(च) सेप्टिक ट्याङ्कको पानी सिपेज पिट (Seepage Pit) मा जाने भएमा यस्तो सिपेज पिटको नाप कम्तीमा ९० से.मि. हुनु पर्नेछ र यसको गहिराई इनलेट पाइप भन्दा कम्तीमा १०० से.मि. हुनु पर्नेछ । यस्तो सिपेज पिट ढुङ्गा, ईंटा वा कंक्रिटको ब्लकबाट सुखा (Dry) गारो लगाएर बनाउन पर्नेछ र यसको पछाडी कम्तीमा ७.५ से.मि. बाक्लो खस्रो गिट्टी (Coarse Aggregate) भर्नु पर्नेछ । इनलेट पाइप भन्दा माथिको गारो मसला (Mortar) द्वारा बनाइएको हुनुपर्नेछ । इनलेट पाइप माथिको भाग (Top) बाट ९० से.मि. तल हुने गरी राख्नु पर्नेछ ।

(ठ) भर्याङ्ग (Staircase)

(१) भर्याङ्गको न्युनतम चौडाई निम्न अनुसार हुनुपर्नेछः

(क) आवासिय भवन (घरहरु) - ०.९ मिटर

(ख) आवासिय (होटल भवनहरु) - १.५ मिटर

(ग) मानिसहरु जम्मा हुने (अडिटोरियम, नाचघर, सिनेमा घर आदि) भवन १.५ मिटर

(घ) शैक्षिक भवन - १.५ मिटर

(ङ) संस्थागत भवन - २.० मिटर

(च) अन्य भवनहरु - १.५ मिटर

(१) खुड्किला (Tread) को चौडाई- आवासीय भवनहरुको लागि खुड्किलाको चौडाई २३ से.मि. र अन्य भवनहरुको लागि ३० से.मि. भन्दा कम हुनु हुँदैन।

(२) खुड्किलाको उचाई (Riser)-आवासीय भवनहरुको लागि खुड्किलाको उचाई १९ से.मि. र अन्य भवनहरुको लागि १५ से.मि. भन्दा बढी हुनु हुँदैन। भर्याङ्गको प्रत्येक चढाई (Flight) मा बढीमा १५ वटासम्म मात्र खुड्किलाहरु राख्नुपर्नेछ।

(ड) भवन वा निर्माणहरुमा मुसा र अन्य किराहरु (Terminate) नियन्त्रण गर्नुपर्नेः-

(१) हरेक भवनको जगको गारो बीचमा नटुटेको (Continious) हुनु पर्नेछ र भए पनि मुसा जान नसक्ने गरी पक्का किसिमले बनाइएको हुनु पर्नेछ।

(२) भवनमा कुनै प्रकारको मुसा पस्न सक्ने खुला वा खाली भागहरु (जग, भुईं, झ्याल, नाली आदि) लाई कि त राम्ररी बन्द गरिएको हुनु पर्नेछ कि त जाली हालेर मुसा जान नसक्ने बनाउनु पर्नेछ।

(३) हरेक भवनमा किराहरु (Terminate) बस्न नसक्ने व्यवस्था मिलाइएको हुनु पर्नेछ।

(ढ) प्रकाश र भेन्टिलेशनः-

(१) कोठाहरुमा प्रकाश र भेन्टिलेशनको निमित्त बाहिरी हावा आउने गरी खुलेको वा खुला बरण्डातिर खुलेको एक वा धेरै खुला भाग (Opening) हरु हुनुपर्नेछ।

(२) खुला भाग (Opening) भुईंको ६ भागको १ भाग बराबरको हुनुपर्नेछ।

नोटः-

- झ्याल आंशिक रुपमा खोल्न मिल्ने (Partially Fixed) भएमा, खोल्न मिल्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिनेछ।
- कुनै पनि कोठा प्रकाशको लागि भनेर छुट्याइएको खुला भागबाट ७.५ मिटर भन्दा टाढा भएमा त्यस्तो कोठालाई प्रकाशको व्यवस्था भएको मानिने छैन।
- भान्छाको निमित्त माथि उल्लेख भएको खुला भागको क्षेत्रफलमा २५ प्रतिशतले वृद्धि गर्नुपर्नेछ।

(ण) लिफ्ट सम्बन्धी व्यवस्थाः-

१७ मिटर उचाई वा ६ तला भन्दा बढी भएको भवनमा लिफ्टको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । लिफ्ट सम्बन्धी अन्य व्यवस्था National Building Code अनुसार हुनेछ।

(त) चट्र्यांग (Lightening) नियन्त्रण सम्बन्धी व्यवस्था

कुनै भवनहरुको उचाई वा अवस्थितिको कारणले चट्याङ्गको सम्भावना हुने भवनहरु, सार्वजनिक महत्वका भवनहरु तथा महत्वपूर्ण भवनहरुमा चट्याङ्ग नियन्त्रण सम्बन्धी व्यवस्था गरिएको हुनुपर्नेछ।

(थ) Void को साइजः-

Void को साइज १.५ मिटर × १.५ मिटर भन्दा बढी भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुने छैन। सो भन्दा सानो Void भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछ।

(द) एफ.ए.आर. (FAR) मा गणना नहुने अवस्थाः-

(१) पार्किङ्ग प्रयोजन वा Storage को लागि प्रयोग हुने भूमिगत तला (Basement) र अर्ध-भूमिगत तला (Semi Basement) तलाहरु FAR मा गणना हुने छैन।

(२) भुईं तला (Ground Floor) पुरै वा केही भाग पार्किङ्गको लागि प्रयोग हुने भएमा र सोही अनुसार खुला रहेको अवस्थामा सो भाग FAR मा गणना हुने छैन र यस्तो भवनले कम्तीमा ३ मिटर चौडा बाटो छोएको हुनुपर्नेछ।

(३) छाना माथि निर्माण हुने भर्याङ्ग, लिफ्टको मेशिन कोठा, पानी ट्याङ्की आदिले ओगटेको भाग FAR मा गणना गरिने छैन।

हेरफेर सम्बन्धी व्यवस्थाः

(१) भवन निर्माण गर्न नक्सा स्वीकृति लिइसकेको वा स्वीकृति लिने प्रक्रियामा रहेको अवस्थामा भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकूल हुनेगरी संशोधित नक्सा स्वीकृतिको लागि पुनः पेश भएमा स्वीकृत नक्सा भन्दा घटी वा बढी क्षेत्रफल हुने गरी हेरफेर गरेमा बढी क्षेत्रफलको हकमा तोकिएको दररेट बमोजिम दस्तुर लिने तथा संशोधित नक्साको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको नगरपालिकाले गरेको निर्णय अनुसारको दरले नक्सा संशोधन दस्तुर समेत लिई संशोधित नक्सा स्वीकृत गरिनेछ।

(२) स्वीकृत भवनको मोहडा परिवर्तन गर्नुपर्ने भएमा संशोधित नक्सा पेश गर्नुपर्नेछ र सो को दस्तुर संशोधित नक्सा दस्तुर सरह नै हुनेछ।

बाटो सम्बन्धी व्यवस्था ः

भवन निर्माण गर्न नक्सा पेश गर्दा भवन निर्माण स्थलसम्म आवतजावत गर्ने बाटो अनिवार्य हुनु पर्नेछ। बाटो सम्बन्धी व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछ ः-

(१) नापी नक्सा र फिल्डमा बाटो जनिएकोमा सो बमोजिम बाटो कायम हुनेछ। बाटोको अवस्था (लम्बाई, चौडाई) नापी नक्सा र फिल्डमा फरक परेमा नापी नक्सा बमोजिम गरिनेछ। प्रचलित मापदण्ड अनुसार फिल्डमा बाटो रहेको तर नापी नक्सामा सो बमोजिमको बाटो भएको नदेखिए बाटोमा प्रयोग भएको जग्गाको सम्बन्धित जग्गाधनीको उपस्थिति/लिखित सहमतीमा वडाबाट सर्जमिन गरी फिल्डको बाटोलाई आधार मान्न सकिनेछ।

(२) निजी जग्गालाई बाटो देखाई नक्सापास गर्नुपर्ने भए सम्बन्धित जग्गाधनी वडा कार्यालयमा उपस्थित भई वडा अध्यक्ष वा तोकिएको सदस्यको रोहवरमा सनाखत भएको मञ्जुरिनामा पेश गर्नुपर्नेछ। यसरी नापी नक्सामा बाटो नभएको तर फिल्डमा निजी जग्गाबाट बाटो देखाई नक्सापास गर्नुपर्ने अवस्थामा स्थानीय साँध संधियार र जग्गाधनीको उपस्थितिमा सर्जमिन गर्नुपर्नेछ।

(३) नापी नक्सामा बाटो नभएको तर राजिनामाको कागज, जग्गा धनी प्रमाणपत्र (लालपूर्जा) वा अन्य सम्बद्ध कागजातहरुमा बाटो रहेको भए सो बाटोलाई आधार मानी नक्सा पास गरिनेछ।

(४) नापी नक्सामा बाटो नदेखिएको तर अघि देखि चलन चल्तीमा घर मुनिबाट आवतजावत गर्ने बाटो रहेछ भने सो बाटोलाई आधार मानी नक्सा पास गरिनेछ। अघिदेखि घरमुनि बाटो थियो/थिएन भन्ने विषयमा विवाद परेमा वडाबाट स्थानीय भद्र भलाद्मीको उपस्थितिमा सर्जमिन गरी सर्जमिनमा उल्लेखित व्यहोरा बमोजिम गरिनेछ। घरमुनिको बाटोको चौडाई कम्तीमा ४ फिटको हुनु पर्नेछ। साविकको भवनमा ४ फिटभन्दा कमको घरमुनिको बाटोमा सेटव्याक छोड्नु पर्ने छैन।

(५) नापी नक्सामा सार्वजनिक, पर्ति, नदी, उकास, गुठी आदि जनिएको वा कुनै व्यक्तिको हक भोग वा स्वामित्वमा नरहेको सार्वजनिक प्रकृतिको जग्गा देखिने तर फिल्डमा त्यस्ता जग्गा बाटोको रुपमा अघि देखि नै प्रयोग गरिँदै आएको, दुई वा दुई भन्दा बढी स्थानीय बासिन्दाहरु सो बाटो प्रयोग गरी आवतजावत गरिरहेको देखिएर सोही बाटोलाई देखाई यस अघि यस कार्यालयबाट नक्सा समेत पास गरेको रहेछ भने वडा कार्यालयबाट स्थानीय बासिन्दाहरुको उपस्थितिमा सर्जमिन गरी सर्जमिनबाट बाटो रहेको प्रमाणित भए त्यस्तो बाटोलाई सर्जमिन व्यहोरा, वडाको सिफारिश, यसअघि सोही चलन चल्तीको बाटोलाई देखाई अरु कोही कसैको नक्सा पास गरेको प्रमाण कागज समेतको

आधारमा त्यस्तो बाटो देखाई नक्सा पास गरिनेछ । तर स्थलगत अवस्थालाई आधार मानी बाटो देखाई नक्सा पास गरिएको मात्र कारणबाट त्यस्तो जग्गा बाटो कायम हुन सक्नेछैन । साथै त्यस्ता जग्गाको उपयोग अन्य प्रयोजनमा गर्नुपरेमा यस उपदफा बमोजिम बाटो देखाई नक्सा पास गरेको कारण मात्रले बाधा पुगेको मानिने छैन।

(६) नापी नक्सामा राजकुलो, खोला, खोल्चा वा यस्तै प्रकृतिको कुलो वा पानी लैजाने भाग देखिएको तर फिल्डमा बाटो निर्माण गरी अघिदेखि बाटोको रुपमा चलन चल्ती भई सोही बाटोलाई देखाई यसअघि यस कार्यालयबाट नक्सा पास समेत भएको रहेछ भने सर्जमिन गरी वडाको सिफारिशको आधारमा राजकूलो, खोला, खोल्सा आदि जनाइ सो बमोजिमकै मापदण्ड अनुरुप नक्सा पास गरिनेछ।

(७) नगरपालिकाको पहलमा व्यक्तिको निजी जग्गा समेतमा पर्ने गरी हाल भइरहेको बाटो चौंडा गर्नुपरेमा बाटोको दुवै तर्फका जग्गाधनीहरुको बराबर जग्गा पर्ने गरी विस्तार गरिनेछ। यसरी बाटोको लागि योगदान हुने जग्गाको रेकर्ड राखी पछि घर निर्माण गर्दा हक हस्तान्तरण नभएको अवस्थामा बाटोमा परेको जग्गा FAR/Coverage को लागि गणना गर्न सकिनेछ। तर बाटोको लागि आवश्यक न्युनतम सेटव्याक भने छाड्नु पर्ने हुन्छ।

(८) नापी नक्सामा खोला जनिएको तर फिल्डमा हाल उक्त खोला छोपी बाटोको रुपमा प्रयोग भैरहेको, सोही बाटोलाई देखाई यस कार्यालयबाट यस अघि नक्सा पास गरिएको भएता पनि त्यस्तो खोला छोप्ने तथा खोला छोपिएको भागलाई बाटो देखाई नक्सा पास हुने छैन । खोलाको मापदण्ड अनुसार खोला जनाई दुवैतर्फको किनारालाई गोरेटो बाटो मानी नक्सा पास गर्न सकिनेछ।

(९) उपदफा (१), (२) र (३) बमोजिम बाटो देखाई नक्सा पास भएको जग्गाहरुको लगत कट्टा गरी बाटोमा लगत कायम गर्न सम्बन्धित जग्गाधनीहरुको सहमतिमा नक्सा पास गर्ने जग्गासम्म बाटो कायम गर्न सम्बन्धित निकायमा लेखी पठाउनु पर्नेछ।

नक्सा पास सम्बन्धी विशेष व्यवस्थाः

नक्सा पास बिना निर्माण गरिएको भवन वा पास भएको नक्सामा हेरफेर गरी निर्माण भएको भवन वा नक्सा पास प्रक्रियामा रहेको तर पास भैनसकेको अवस्थामा निर्माण भएको भवनको हकमा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र भवन संहिता विपरित भए/नभएको एकिन गरी त्यस्ता भवनको हकमा प्रमुख समक्ष सुनुवाइको लागि पेश गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता भवनहरुको प्राविधिक प्रतिवेदन, नक्सावालाको भनाइ समेत सुनी/सुनुवाइ गरी प्रमुखले न्यायिक मनको प्रयोग गरी जरिवाना गरी नक्सा पास गर्न वा भवनको कुनै

भाग भत्काउने गरी ठहर गरे बमोजिम नक्सा पास सम्बन्धी थप कारवाही हुनेछ।

भवनको प्रयोजन परिवर्तन सम्बन्धी व्यवस्थाः

भवन निर्माण गर्न लिएको स्वीकृतिमा फरक पारी अन्य प्रयोजनमा भवन प्रयोग गर्न निवेदन परेमा प्राविधिकबाट साविकको स्वीकृत नक्सासँग हाल फिल्डमा निर्माण भएको भवनसँग तुलनात्मक विश्लेषण गरी भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न चाहेको मापदण्ड अनुसार निर्मित भवन रहे/नरहेको एकिन गरी स्पष्ट राय सहितको प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ। प्रचलित मापदण्ड अनुसार प्रयोजन गर्न सकिने भए नक्सा नामसारी गर्दा लागे सरहको दस्तुर लिई भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्न सकिनेछ।

नक्सा नामसारी सम्बन्धी व्यवस्थाः

नक्सा पास गर्दा एकाको हकभोगमा रहेको जग्गामा बनेको भवन सहितको हक हस्तान्तरण भई अन्य व्यक्तिको नाममा स्वामित्व हस्तान्तरण भएको देखिए आवश्यक प्रमाण कागजको आधारमा साविकको नक्सावालाको नाम परिवर्तन गरी हालको घरजग्गाधनीको नाममा नक्सा नामसारी गरिदिनु पर्नेछ। नक्सा नामसारीको लागि अनुसूची-३ मा उल्लेख भए बमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ।

कागजातहरु पेश भए पश्चात साविककै प्रयोजन हुने गरी नक्सा नामसारी हुनेछ। फरक प्रयोजन हुने गरी नक्सा नामसारीको लागि निवेदन पेश भएमा फरक प्रयोजन अनुसार भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता अनुकूल भए मात्र नामसारी गरिनेछ। नामसारी र प्रयोजन परिवर्तन गर्दा लाग्ने दस्तुर नगर सभाबाट तोके बमोजिम हुनेछ।

जुरी समक्ष पेश गरिनेः

दश हजार वर्गफिट भन्दा बढी फ्लोर एरिया भएको भवनहरुको नक्सा पास गर्दा विशेषज्ञहरुको समिति जुरी (Jury) बाट चेकजाँच गरी सिफारिश भए बमोजिम नक्सा पास गरिनेछ।

बाधा अड्काउ फुकाउने अधिकारः

यस कार्यविधि कार्यान्वयनको क्रममा कुनै बाधा अड्काउ पर्न आएमा नगर कार्यपालिकाले बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ।

बेसमेन्ट सम्बन्धी व्यवस्थाः

बेसमेन्ट सहितको नक्सा पासको हकमा पुरानो शहरी क्षेत्रमा जमीन मुनि एक तला मात्र बेसमेन्ट र अन्य क्षेत्रको हकमा जमीन मुनि दुई तलासम्म बेसमेन्ट निर्माण गर्न पाइनेछ। दुई तलासम्मको बेसमेन्ट निर्माण गर्ने भएमा संधियार तर्फको सेटव्याक कम्तीमा ३.० मिटर छोड्नु पर्नेछ।

मञ्जुरीनामा सम्बन्धी व्यवस्थाः

मापदण्ड पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि संधियारको मञ्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन । तर मापदण्ड पुर्याउनको लागि भवन स्वामित्वकर्ताले जोडिएको कित्ताको थप जग्गा खरिद गरी सोही भवन भएको जग्गामा समावेश गरेमा भवन निर्माण अनुमति वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइनेछ। यसरी निर्माण अनुमति वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिइसकेपछि एकमुष्ट कित्तालाई कित्ताकाट वा खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा नगरपालिकाको प्राविधिकबाट स्थलगत जाँच गराई स्वीकृत मापदण्ड कायम रहने गरी कित्ताकाट वा खाली कित्ता बेचबिखन गर्न सकिनेछ। स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको इजाजत-पत्र वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र नक्सा स्वीकृत गर्ने पदाधिकारी भन्दा एक तह माथिको पदाधिकारीबाट निर्णय भई खारेज हुनेछ।

अन्य व्यवस्थाः

(१) पुरानो शहरी क्षेत्रमा सबै भन्दा माथिल्लो तलाको छानामा मात्र बढीमा ०.६० मिटर सम्मको सनसेड (टप) बाटो वा चोक तिर राख्न सकिनेछ तर चोकको कर्नरमा (दुईवटा घरको साँधमा) ४५ डिग्री हुने गरी टप राख्नु पर्नेछ। तर १.२ मिटरसम्म चौडाई भएको बाटोतर्फ बढीमा ०.३० मिटर सम्मको सटसेट (टप) राख्न सकिनेछ।

(२) पुरानो शहरी क्षेत्र बाहेकका क्षेत्रमा ६.० मिटर वा सो भन्दा बढी चौडाई भएका सडकसँग जोडिएका कित्तामा भवन निर्माण कार्य गर्दा भुईं तलामा व्यापारिक प्रयोजनका लागि सटर राख्न पाइनेछ। भुईं तला भन्दा माथि आवासीय प्रयोजन भएमा मिश्रित उपयोग रहेको भवन मानिनेछ। उक्त भवनको लागि आवासीय भवनको मापदण्ड लागू हुनेछ। तर सटर तर्फको सेटव्याक कम्तीमा २.० मिटर हुनुपर्नेछ। यस्ता प्रकृतिका भवनहरुलाई नक्सा पास दस्तुर लिंदा व्यापारिक भवन सरहको दस्तुर तथा शुल्क लाग्नेछ।

(३) योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमा ८.० मिटर वा सो भन्दा बढी चौडाईको बाटोमा सटर राख्न पाइने छ। सटर राख्दा २ (दुई) मिटर सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ।

(४) संस्थाको नाममा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल भवनको क्षेत्रफल ५०० (पाँच सय) वर्ग मिटर भन्दा कम भएमा संस्थाको निर्णय बमोजिम आवासीय प्रयोजनको भवन निर्माण मापदण्ड लागू गर्न सकिनेछ। उक्त भवन संस्थागत वा आवासीय प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइनेछ। तर यो व्यवस्था विद्यालय र अस्पतालको हकमा आवासीय प्रयोजनको लागि मात्र लागू हुनेछ। ५०० (पाँच सय) वर्गमिटर भन्दा बढी क्षेत्रफलको भवन बनाउँदा संस्थागत भवनको मापदण्ड लागू हुनेछ।

(५) आवासीय प्रयोजनको भवन भाडामा लगाउँदा आवासीय प्रयोजनमा नै लगाउनु पर्नेः सरकारी तथा अर्ध-सरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय आदिले आवासीय प्रयोजनका भवनहरु आवासीय प्रयोजनको लागि मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् ।

सडकको क्षेत्राधिकार :

(१) कम्पाउण्ड वाल निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) नमिचिने गरी निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

(२) ५० (पचास) मिटर भन्दा छोटो बाटो (CUL–DE–Sa÷dead end) बाटोको क्षेत्राधिकार (ROW) ३ (तीन) मिटर कायम गरी छेउबाट कम्तीमा १.० मिटर सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।

(३) ५० (पचास) मिटर भन्दा लामो सडकहरुको क्षेत्राधिकार (ROW) ४.० (चार) मिटर कायम गरी १.५ मिटर सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।

(४) पुरानो शहरी क्षेत्रमा हाल कायम रहेका १.२ मिटर भन्दा साना घर मुनिका गल्ली बाटोहरुमा नयाँ संरचना निर्माण गर्दा कम्तीमा १.२ मिटर पुग्ने गरी बाटो कायम गरिनेछ । अन्य बाटोहरुमा छेउबाट १.० मिटर सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।

(५) पुरानो शहरी क्षेत्र बाहेकका क्षेत्रमा बन्ने १७ मिटर भन्दा अग्ला सबै किसिमका भवनहरुको हकमा भुईं तलादेखि नै न्यूनतम सेटव्याक ५ मिटर हुनुपर्नेछ ।

भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरिवेक्षण अनुमति :

"क" र "ख" वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरिवेक्षण आर्कटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । क ख र ग वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरिवेक्षण गराउनु पर्नेछ । घ वर्गका भवनको लागि सिभिल ईन्जिनियर वा आर्किटेक्ट उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार र निर्माण सुपरिवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइनेः

सरकारी तथा अर्ध-सरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिंदा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन् ।

खुला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था

नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेको सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुला

क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरुमा रुपान्तरण गरिनेछ।

भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्न पर्नेः

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान निर्माण स्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ।

३. नक्सा पास तथा भवन निर्माण सम्पन्नको प्रक्रियाः-

(१) तारकेश्वर नगरपालिका क्षेत्र भित्रको कुनै स्थानमा भवन निर्माण गर्न चाहने व्यक्तिले नगरपालिकामा दर्ता सूचिकृत भएका डिजाइनर/ कन्सल्टेण्टबाट नक्सा डिजाइन गराई अनुसूची-१ मा उल्लेख भएका कागजातहरु संलग्न गरी नगरपालिकाबाट खरिद गरेको दरखास्त फारम पुस्तिका भरी भवन निर्माण शाखामा दर्ताका लागि पेश गर्नु पर्नेछ।

(२) दर्ताको लागि प्राप्त कागजातहरुको जाँच गरी भवन निर्माण सम्बन्धी सम्पूर्ण मापदण्ड तथा भवन संहिता सम्बन्धी प्राविधिक पक्ष जाँच गर्न प्राविधिक शाखामा पठाइनेछ।

(३) उक्त नक्सा प्राविधिक शाखामा जाँच भई प्रचलित मापदण्ड र भवन संहिता अनुकूल भएमा थप कारवाहीको लागि सम्बन्धित वार्ड कार्यालयमा पठाइनेछ।

(४) यसरी पठाइएको नक्सा फाईल जसले बुझी लिएको हो सो व्यक्तिको रेकर्ड अध्यावधिक गरी राख्नुपर्नेछ । वडामा फाईल प्राप्त भएको मितिले ३ (तीन) दिन भित्र प्रस्तावित भवनको निर्माणबाट संधियार कसैलाई मर्का पर्ने भए आफूलाई मर्का परेको विवरण खुलाई १५ (पन्ध्र) दिन भित्र उजुर गर्न आउनु भनी सबै संधियारलाई सूचना दिनु पर्नेछ । यदि संधियार फेला नपरे वा म्याद बुझ्न नमाने त्यस्ता संधियारको घरदैलो, वडा कार्यालय र भवन निर्माण हुने ठाउँमा सबैले देख्ने गरी म्याद सूचना टाँस गर्नुपर्नेछ । म्याद सूचना टाँस गर्दा कम्तीमा २ (दुई) जना स्थानीय भद्रभलाद्मी र वडाको जनप्रतिनिधि वा प्राविधिक रोहवरमा बस्नुपर्नेछ।

(५) संधियारका नाममा सूचना जारी भएको मितिले १५ (पन्ध्र) दिन भित्र संधियारको उजुर/बाजुर नपरेमा म्याद नाघेको ३ (तीन) दिन भित्र सम्बन्धित वडाको प्राविधिक खटी गई स्थलगत जाँच (सर्जीमिन) गर्नुपर्नेछ। यसरी जाँच गर्दा दरखास्तमा उल्लेख भए बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने नमिल्ने कुराको स्पष्ट व्यहोरा उल्लेख गर्नुपर्नेछ। यदि तोकिएको म्याद भित्र संधियारको उजुरी परेमा उजुर परेको मितिले ३ (तीन) दिनभित्र उजुर सहितको नक्सा फाईल सम्बन्धित वडा कार्यालयले नगरपालिकाको कानून शाखामा पठाउनु पर्नेछ।

उजुरी सम्बन्धमा नक्सा पास गर्ने गरी निर्णय भएमा नक्सा पासको प्रक्रिया जुन चरणमा स्थगित भएको छ सोही चरणबाट अघि बढ्नेछ।

(६) उपदफा (५) बमोजिम स्थलगत जाँच गर्ने प्राविधिकले भवन निर्माण सम्बन्धी प्रचलित मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गर्न मिल्ने/नमिल्ने कुराको अतिरिक्त सर्जमिनमा उपस्थित भएका व्यक्तिहरुले भनेका कुराहरु समेत खुलाई सर्जमिन मुचुल्का तयार गरी ७ (सात) दिनभित्र प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ। सर्जमिन मुचुल्का वडा अध्यक्ष वा तोकिएको वडा सदस्यका रोहवरमा गर्नुपर्नेछ।

(७) उपदफा (६) बमोजिम पेश भएको फोटो सहितको स्थलगत सर्जमिन प्रतिवेदन नक्सा फायलमा संलग्न गरी वडा कार्यालयले खटाएको कर्मचारी वा नक्सावाला वा एकाघरको व्यक्ति मार्फत भवन निर्माण इजाजत भवन निर्माण शाखामा फिर्ता पठाइनेछ। यसरी पठाइएको नक्सा फाईल जसले बुझी लिएको हो सो व्यक्तिको रेकर्ड अध्यावधिक गरी राख्नु पर्नेछ।

(८) उपदफा (८) बमोजिम फिर्ता आएको नक्सा फाईल भवन निर्माण इजाजत शाखामा प्राप्त भएपछि थप प्रष्ट पार्न आवश्यक देखिए सम्बन्धित प्राविधिकबाट पुनः चेक जाँच गराई फाईल फिर्ता आएको मितिले ७ (सात) दिन भित्र प्रचलित राजश्व बुझी नक्सा पास गरी अनुसूची ९ बमोजिमको ढाँचामा प्लिन्थ लेभलसम्म भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिनुपर्नेछ।

(९) नक्सा दरखास्त दर्ता गरेको मितिले सामान्यतयाः नक्सा स्वीकृत भई अनुमति दिन एक महिनाको समय लाग्नेछ।

(१०) तला थप गर्ने भवनको नक्सा पास प्रक्रिया समेत यसै परिच्छेदमा नयाँ भवन निर्माण गर्न पूरा गर्नुपर्ने प्रक्रिया बमोजिम नै हुनेछ। अनुसूची-१ मा उल्लेख गरिएका कागजातहरुको अतिरिक्त यस अघि पास गरेको भवनको नक्सा र प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि, चालु आ.व. सम्मको कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि र घरको फोटो समेत पेश गर्नुपर्नेछ।

(११) पास नक्सा भन्दा फरक हुने गरी प्लिन्थ लेभलको निर्माण भएकोमा उक्त निर्माण कार्य प्रचलित मापदण्ड अनुसार रहेछ भने नक्सा संसोधन गराई नियमानुसार नक्सा संसोधन र बढी निर्माण गर्नुपरेमा थप दस्तुर समेत लिई संसोधित नक्सा स्वीकृत गरिनेछ भने मापदण्ड विपरित निर्माण भएको हकमा उक्त निर्माण कार्य मापदण्ड अनुसार हुने गरी सच्याउन लगाई नियमानुसारको संसोधित दस्तुर तिराई संसोधित नक्सा स्वीकृत गरिनेछ।

(१२) यसरी नक्सा पास भई भवन निर्माण कार्य सम्पन्न भए पछि उल्लेख भएको जस्तै प्रक्रिया पुरा गरी भवन निर्माण सम्पन्नता प्रमाण-पत्र

जारी गरिनेछ। सो को लागि आवश्यक कागजात अनुसूची-२ मा उल्लेख गरिएको छ। प्राविधिकबाट पेश गरेको प्रतिवेदन सहित भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र जारी गर्न भवन निर्माण शाखाका सम्बन्धित कर्मचारीहरुले प्रशासकीय अधिकृत वा निजले अधिकार प्रत्यायोजन गरेको अधिकारी समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ। सामान्यतः भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र निवेदन पेश भएको मितिले १० (दश) दिनभित्र जारी गरिनेछ । पूर्व स्वीकृत नक्साको कुल क्षेत्रफलको २० प्रतिशत क्षेत्रफलसम्म मापदण्ड अनुकूल हुने गरी थप निर्माण भएको भवनको हकमा थप क्षेत्रफल खुलेको फ्लोर प्लान मात्र पेश गरेमा नियमानुसारको निर्माण सम्पन्न दस्तुर र बढेको क्षेत्रफलको थप दस्तुर लिई भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र जारी गर्न सकिनेछ। पूर्व स्वीकृत कुल क्षेत्रफलको २० प्रतिशत क्षेत्रफल भन्दा बढी निर्माण गरेको भवनको हकमा नक्सा पास/तला थप सम्बन्धी प्रक्रिया पुरा गर्नुपर्नेछ । नगरपालिकाले आवश्यक देखिने खण्डमा भवन निर्माण मापदण्ड पालना गरेको तर भवन संहिता पालना नगरेको भवनको हकमा हकमा निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र/नक्सा जारी गरिने छैन तर नगरपालिका गठन हुनुभन्दा अगाडि निर्माण भएका घरहरुको हकमा जनताको बस्ने घरको नक्सा पेश गरी आर्थिक ऐनमा तोकिए बमोजिमको दस्तुर लिई घर नक्साको अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र दिइनेछ । घर नक्सा अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र दिन मिल्ने/नमिल्ने सम्बन्धमा सम्बन्धित वडा कार्यालय/प्राविधिकले सिफारिस गर्नुपर्नेछ।

(१३) डिजाइनरले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु अनुसूची-४, नक्सावालाले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु अनुसूची-५ र नक्साको Sheet Detail अनुसूची-६ मा उल्लेख गरिएको छ।

परिच्छेद-२

मापदण्ड

तारकेश्वर नगरपालिका क्षेत्रभित्र भइरहेको शहरीकरणलाई व्यवस्थित गर्न हाल भइरहेको र पछि हुने निर्माण कार्यहरु सुनियोजित तथा योजनाबद्ध तरिकाले सम्पन्न गर्ने गराउने क्रममा नगरपालिका क्षेत्रलाई तल उल्लेखित क्षेत्रहरुमा विभाजन गरी निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड समेत निर्धारण गरिएको छ।

१. **पुरानो बसोबास क्षेत्र (Old Residential Zone)**
२. **व्यापारिक क्षेत्र (Commercial Zone)**
३. **आवासीय क्षेत्र (Residential Zone)**
४. **योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्र (Planned Residential Zone)**

१. पुरानो बसोबास क्षेत्र (Old Residential Zone)

यस क्षेत्र भित्र नक्सामा देखाए बमोजिम परम्परा देखि ऐतिहासिक विकास क्रममा विकास हुँदै आएका पुराना शैलीका शहर (अर्वन क्यारेक्टर) झल्काउने खालका बाटोहरु, चोकहरु र त्यस्ता बाटो, चोकसँग जोडिएका कित्तामा बनेका भवनहरु र परम्परागत शैलीका घर, भवनहरु, मन्दिरहरु आदि पर्दछन्।

यस क्षेत्र भित्रका यी पुराना अर्वन क्यारेक्टर झल्काउने वास्तुकला र सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको साथै परम्परागत शैलीका भर्नाकुलर वास्तुकलालाई संरक्षण एवं सम्बर्द्धनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निम्न बमोजिम स्वीकृत दिन सकिनेछ।

१. यस उपक्षेत्रमा पर्ने खाली जग्गा समेतमा बन्ने भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ८० प्रतिशत, एक आनासम्मको खाली जग्गामा शतप्रतिशत र पुरानो भवन भत्काई बनाउनेको हकमा पुरानो भवनले चर्चेको क्षेत्रफल बराबर पाइनेछ।

२. घरबाट निस्कने फोहोरमैला नगरपालिका वा फोहोरमैला व्यवस्थापन गर्ने सम्बन्धी संस्थाले तोके बमोजिमको ठाउँमा फ्याक्नु पर्नेछ। निर्माण सामाग्री सार्वजनिक बाटो, पेटी, चोक, गल्ली आदिमा राख्न पाइने छैन।

३. यस उपक्षेत्रमा बन्ने भवनको छाना माथि पर्ने वर्षातको पानी पाइपद्वारा जमीन तला सम्म ल्याउनु पर्नेछ।

४. यस उपक्षेत्रमा पर्ने कित्ता नापी नक्सामा देखाइएका साविक चोकहरु यथावत राख्नु पर्नेछ। साविकका सार्वजनिक तथा नीजि चोकको सम्बर्द्धन र संरक्षण हुने क्रियाकलाप बाहेक अन्य कुनै किसिमको निर्माण चोक भित्र गर्न पाइने छैन। सार्वजनिक सडक (बाटो) वा चोक माथि पर्ने गरी क्वान्टीलिभर, बाल्कोनी, कोठा र घर अगाडिको सिंढी आदि बनाउन पाइने छैन। चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ।

५. यस उपक्षेत्रमा कलात्मक वास्तुकलाको दृष्टिले अति महत्व राख्ने खालका मोहडा भएका कुनै भवन भएमा र सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट संरक्षण गर्नुपर्ने भनी लेखी आएमा त्यस्तो भवनको साविक मोहडालाई भत्काउन र बिगारी भाग वण्डा, बेचबिखन गरी नयाँ भवन बनाउन पाइने छैन । साविक मोहडा यथावत कायम रहने गरी मर्मत सुधार र पुनः निर्माण गर्न दिइनेछ । वडाबाट त्यस्ता भवनहरुको लगत तयार पारी राख्नुपर्ने र त्यस्ता भवनको घरधनीको बेवास्ताबाट क्षति हुने आशंका भएमा उचित क्षतिपूर्ति दिई नगरपालिके खरिद गर्न सक्नेछ ।

६. यस उपक्षेत्रमा निम्न उद्योगहरु निषेध गरिएको छः-

- कुखुरा तथा चौपाया पालन गर्ने
- घर बनाउँदा डिस्कवाला काठ चिर्ने मेसिन बाहेक स-मिल तथा काठ चिर्ने मेसिन प्रयोग गर्न
- वातावरण दूषित वा प्रतिकूल असर पर्ने क्रियाकलापहरु सञ्चालन गर्न
- अत्याधिक ज्वलनशील पदार्थ जस्तैः ग्यास, पेट्रोल र अन्य रसायनिक पदार्थको भण्डारण गर्न

यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम FAR र अधिकतम उचाई निम्न बमोजिम हुनेछः-

क्र. सं	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	ग्राउण्ड कभरेज	एफ.ए.आर. (FAR)
१	आवासीय	८ आना सम्म	८०%	३.०
		८ आना भन्दा बढी	६०%	३.०
२	विद्यालय, कलेज		५०%	२.५
३	सरकारी, अर्ध-सरकारी, नीजि कार्यालय भवन		५०%	२.५
४	तारे होटल, सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह		५०%	३.०
५	व्यापारिक कम्प्लेक्स		५०%	३.०
६	अस्पताल, नर्सिङ्ग होम		५०%	२.५

२. व्यापारिक क्षेत्र (Commercial Zone)

व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले प्रमुख खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने अनुसूची ७ मा उल्लेखित १२ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडाई र फुटपाथको व्यवस्था भएका सम्पूर्ण सडक, राजमार्ग, विशेष सडक आदि सडक मार्गसँग जोडिएका कित्ताहरु र ती सडकको छेउबाट २५ मिटरको दुरीले छुने दायाँ बायाँका सम्पूर्ण कित्ताहरुका क्षेत्रहरु पर्दछन् । २५ मिटर दुरीमा पर्ने कित्ताहरुको कम्तीमा ३ मिटरसम्मको दुरी भित्र परेमा मात्र व्यापारिक क्षेत्र मानिनेछ ।

यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम FAR र अधिकतम उचाई निम्न बमोजिम हुनेछः-

क्र.सं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	ग्राउण्ड कभरेज	एफ.ए.आर. (FAR)
१	व्यापारिक कम आवासीय	८ आना सम्म	७०%	३.५
		८ आना भन्दा बढी	६०%	३.५
२	विद्यालय, कलेज		५०%	२.५
३	सरकारी, अर्ध-सरकारी, नीजि कार्यालय भवन		५०%	२.५
४	तारे होटल, सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह		५०%	३.०
५	व्यापारिक कम्प्लेक्स		५०%	३.०
६	अस्पताल, नर्सिङ्ग होम		५०%	३.०

३. आवासीय क्षेत्र (Residential Zone)

आवासीय क्षेत्र भन्नाले पुरानो बसोबास क्षेत्र, व्यापारिक क्षेत्र, योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्र बाहेकको मुख्यतः आवासको निमित्त प्रयोग भएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । व्यवस्थित रुपमा जनघनत्व बढाउँदै जाने यस आवासीय क्षेत्रको उद्देश्य रहेको छ।

यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम FAR र अधिकतम उचाई निम्न बमोजिम हुनेछः-

क्र.सं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	ग्राउण्ड कभरेज	एफ.ए.आर. (FAR)
१	आवासीय	८ आना सम्म	७०%	२.५
		८ आना भन्दा बढी	६०%	२.५
२	विद्यालय, कलेज		४०%	२.५
३	सरकारी, अर्ध-सरकारी, नीजि कार्यालय भवन		४०%	२.५
४	तारे होटल, सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह		४०%	३.०
५	व्यापारिक कम्प्लेक्स		५०%	३.०
६	अस्पताल, नर्सिङ्ग होम		५०%	३.०

४. योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्र (Planned Residential Zone)

यस किसिमको आवासीय क्षेत्रहरु सरकारी वा गैर सरकारी स्तरबाट विकसित गरिंदा काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समितिबाट निम्न बमोजिमका आधारभूत सुविधाहरु (बाटो, ढल, खानेपानी, विजुलीको स्तर)समेत खुलेको योजना बनाई स्वीकृत गराउनु पर्नेछ।

१. बाटोको चौडाई

क) मुल सडक जोड्ने बाटोको चौडाई	७ (सात) मिटर न्युनतम
ख) ब्लक ब्लकमा जाने बाटो	५ (पाँच) मिटर न्युनतम
ग) प्लट प्लटमा जाने बाटो	४ (चार) मिटर न्युनतम
घ) Cul De SAC जाने बाटो	६० मिटर भन्दा बढी हुन नहुने

२. प्लट साइज

क) घडेरीको चौडाई	६ (छ) मिटर न्युनतम
ख) घडेरीको क्षेत्रफल	२ (दुई) आना २ (दुई) पैसा न्युनतम

१. खुला सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो बाहेक)

क) ५ रोपनी-१० रोपनी सम्म जम्मा जग्गाको ५ (पाँच) प्रतिशत

ख) १० रोपनी भन्दा बढी २५ रोपनी सम्म जम्मा जग्गाको ४ (चार) प्रतिशत

ग) २५ रोपनी भन्दा बढी १०० रोपनी सम्म जम्मा जग्गाको ३.५ (साँढे तीन) प्रतिशत

घ) १०० रोपनी भन्दा बढी जम्मा जग्गाको २.५ (साँढे दुई) प्रतिशत

४. विविधः

क) खानेपानी, ढल निकास, विद्युत, टेलिफोन आदि विस्तार गर्न र आगलागीको समयमा बारुणयन्त्र समेत लैजान सरल तथा सुगम हुने गरी स्थानीय टोपोग्राफीमा उचित ध्यान दिई बाटोको रेखाङ्कन गर्नुपर्ने छ।

ख) योजनाबद्ध आवासीय उप-क्षेत्रमा खुला भाग (Set Back) १.५ मिटर छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ।

ग) अधिकतम FAR र Ground Coverage आवासीय क्षेत्रको अनुसार हुनेछ।

अनुसूची-१

भवन निर्माण अनुमति पत्रको लागि आवश्यक कागजातहरु

१. जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि -१ प्रति

२. चालु आर्थिक वर्षसम्मको मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि र साविकको भवन भएको जग्गामा नयाँ भवन बनाउन वा तला थप गर्न नक्सा पेश गर्ने भए सम्पत्ति कर समेत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि -१ प्रति

३. नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि -१ प्रति

४. कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको नापीको प्रमाणित नक्सा -१ प्रति

५. पास गरिने नक्सा (डिजाइनर र नक्सावालाको हस्ताक्षर सहित) - ३ प्रति

६. डिजाइनरको इजाजतपत्रको नविकरण सहितको फोटोकपी (सरोकारवालाबाट नक्सावालाको विवरण सहित प्रमाणित)-१ प्रति

७. मञ्जुरीनामा लिई भवन निर्माण गर्ने भएमा नक्सावालाले सम्बन्धित वडा अध्यक्ष वा तोकिएको सदस्यको वा कानून शाखाको रोहवरमा भएको मञ्जुरीनामाको सक्कल-१ प्रति

८. भवन निर्माण हुने जग्गा (Site) मा पुग्ने बाटो प्रष्ट नभएमा बाटो प्रमाणित हुने गरी वडा कार्यालयको रितपूर्वकको सिफारिश (गुठीको जग्गा भए बाटोको लागि कित्ताकाट नहुने तर फिल्डमा बाटो भए गुठीको सिफारिश)- १ प्रति

९. जग्गा कुनै निकायमा धितोको लागि सुरक्षण राखिएको भए सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृतिपत्र-१ प्रति

१०. गुठीको जग्गा भए गुठीको स्वीकृति पत्र र नक्सावाला मोही भएमा जग्गाधनीको र जग्गाधनीले भवन निर्माण गर्ने भएमा मोहीको मञ्जुरीनामा-१ प्रति

११. नक्सावाला आफू उपस्थित हुन नसक्ने भएमा एकाघरको व्यक्ति वा कानून बमोजिमको अधिकारप्राप्त व्यक्तिको प्रमाणित नागरिकताको प्रतिलिपि-१ प्रति

१२. संस्थागत/व्यापारिक भवनको लागि पेश गर्नुपर्ने थप कागजातहरु-१ प्रति

- क) उद्योग दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि-१ प्रति
- ख) VAT/PAN दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि-१ प्रति
- ग) प्रबन्धपत्र तथा नियमावलीको प्रतिलिपि-१ प्रति
- घ) नगरपालिकामा व्यवसाय दर्ता भएको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि-१ प्रति संस्थाको निर्णयको प्रतिलिपि-१ प्र

अनुसूची-२

भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि आवश्यक कागजातहरु

१. भवन निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र पाउँ भन्ने व्यहोराको नक्सावालाको निवेदन

२. नक्सा पास अनुसार भवन निर्माण भएको छ भनी घरधनी र डिजाइनरले गरेको कबुलियतनामा

३. डिजाइनरको Field Verification प्रतिवेदन

४. भवन निर्माण सम्पन्न भएको भन्ने व्यहोराको डिजाइनरको प्रतिवेदन (Building Completion Report)

५. चालु अ.व. को सम्पत्ति कर तिरेको कागजात

६. घरधनीको २ प्रति पासपोर्ट साइजको फोटो/घरको स्पष्ट रुपमा देखिने चारै मोहडा देखिने फोटो ४ प्रति ।

७. घरधनीको लालपूर्जा र नागरिकता प्रमाणपत्रको फोटोकपी

८. पास नक्सा र प्रमाण-पत्रको फोटोकपी

९. नक्सा स्वीकृत गर्दा तोकिएका शर्तहरु पुरा गरेको व्यहोरा निवेदनमा खुलेको हुनुपर्नेछ । जस्तैः Septic Tank तथा रुख/विरुवा रोपेको अवस्था आदि ।

अनुसूची-३

नक्सा नामसारीको लागि आवश्यक कागजातहरु

१. नक्सा नामसारी गरी पाउँ भन्ने व्यहोराको घर जग्गाधनीको निवेदन

२. जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि

३. सम्बन्धित मालपोत कार्यालयबाट घरजग्गा हक हस्तान्तरण भएको कागजातको प्रतिलिपि

४. नक्सा पास प्रमाणपत्रको सक्कल प्रति

५. स्वीकृत नक्साको सक्कल प्रति

६. चालु आर्थिक वर्षसम्मको भूमिकर र सम्पत्ति कर तिरेको कागजको प्रतिलिपि

७. नक्सा नामसारी गर्ने भवनको फोटो

८. नक्सा नामसारी गरिलिने व्यक्तिको पासपोर्ट साइजको फोटो २ प्रति

अनुसूची-४

डिजाइनरले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

१. तीन तला वा १००० वर्गफिट ल्याण्ड कभरेजसम्मको लागि समावेश गर्नुपर्ने नक्साहरु
   a) Location Plan
   b) Site Plan - १ रोपनी (१:१००) (1" =8' –0')
      १- ३ रोपनीसम्म (१:२००) (1"=16'–0')
   ३ रोपनी भन्दा माथि (१:४००) (1''=32' -0')
   c) Section (अग्लो भाग, Foundation Staircase, लम्बाई वा चौडाई) बाट काटिएको हुनुपर्ने ।
   d) Four Side Elevation (मोहडा) - ४ दिशाबाट लिएको
   e) Ground Floor Plan, अन्य Floor Plan हरु/Roof Cover भएमा Roof Cover Plan
   f) Slope छाना भएमा रुफ प्लान अनिवार्य रुपमा पेश गर्नु पर्ने ।
   g) नक्साको Standard Sheet Size को नमुना पछाडिको पेजमा समावेश गरिएको छ ।

२. Opening क्जभमगभि (माल ढोकाको विवरण)
   a) तीन तल्लासम्म वा १००० वर्गफिट भन्दा कम ल्याण्ड कभरेजको लागि दफा (१) को अलवा Structure Drawing पेश गर्नु पर्नेछ ।
   b) तीन तलादेखि माथि वा १००० वर्गफिट भन्दा बढी ल्याण्ड कभरेजको लागि Structure, Electrical, Sanitary Drawing पेश गर्नु पर्नेछ ।

३. ६ तला भन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा बढी उचाईको निर्माणको लागि नक्सामा निम्न कुराहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।
   a) Lift/Escalator
   b) Fire–escape
   c) Fire Safety/Fire Fighting System
   d) Electrical/Air Consition–Electrival Layout Plan, Single Line/ Lighting System Diagram including Earting System for commercial & industrial complex.

४. Floor Plans, Site Plan/Location Plan को उत्तर दिशा माथि हुनु पर्दछ ।

५. Building को Section काट्दा सबैभन्दा अग्लो र होचो भाग (कमसेकम एउटा Column वा Wall को Foundation साथै लम्बाई र चौडाई पुरै देखिने गरी Stair Case बाट काटिएको हुनुपर्नेछ । साथै Foundation Width वा G.L. देखि मुनिका Foundation Depth पनि देखाउनु पर्नेछ ।

६. पेश भएको साइट प्लानमा अर्को कुनै पुरानो घर भएमा पुरानो घर पनि साइट प्लानमा देखाउनु पर्ने र यसको Detail नाप, Plinth Area/Floor Area पनि पेश गर्नु पर्नेछ ।

७. सबै प्लानमा Dimension तीन किसिमबाट देखाउनु पर्नेछ । अर्थात Element to Element Dimension Centre to Centre, Total Diamension देखाउनु पर्नेछ ।

८. सबैभन्दा माथिल्लो तलाको Staircase Cover/Lift Cover लाई F.A.R. मा गणना गरिने छैन, तर त्यससँग कोठा भएमा सो Staircase समेत सबै गणना गरिने छ ।

९. तला थप्ने वा मोहडा फेर्ने भएमा साविक भइसकेको प्लान तथा मोहडाहरु पनि देखाउनु पर्नेछ साथै एक प्रति घरको फोटो पनि पेश गर्नु पर्नेछ।
१०. लोकेशन प्लानमा उल्लेखित जग्गामा सजिलै पुग्न सकिने गरी मुख्य सडकसँगको कनेक्सन का.म.पा. बाट प्रकाशित सडकको नाम सहित स्पष्टसँग फ्रिह्याण्ड स्केचमा देखाउनु पर्नेछ।
११. हाइटेन्सन लाइन छेउ भवन निर्माण गर्दा विद्युत प्राधिकरणले तोकेको नियम अनुसार तारबाट हटाई भवन निर्माण गर्नुपर्नेछ। (हाइटेन्सनको मापदण्ड उल्लेख गर्ने)
१२. सार्वजनिक भवनहरुमा अपाङ्गहरुको आवतजावतको लागि छुट्टै व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ।
१३. भवन सम्बन्धी मापदण्डहरुलाई पूर्णतया पालन गरी नक्सा तयार गरेको हुनु पर्नेछ। नभए नक्सा रद्द गर्न सकिनेछ।
१४. पेश गरेको नक्सा सफा तथा ीभततभचष्लन हरु केरमेट तथा Tipex लगाएको नभई स्पष्ट देखिने हुनु पर्नेछ।
१५. Location Plan, Site Plan, Ground Floor Plan भएको Drawing Sheet मा Section अनिवार्य रुपमा संलग्न हुनुपर्नेछ।
१६. तला थपको लागि पेश गरिएको नक्सामा Location Plan, Site Plan, Proposed Floor Plan तथा Section एउटै Drawing Sheet मा हुनुपर्नेछ।
१७. डिजाइनरले नक्सा तयार गर्दा "तारकेश्वर नगरपालिका भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०७६" तथा "बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" र सो मा नखुलेका बुँदाहरु "काठमाडौं उपत्यकाका महानगरपालिका, नगरपालिका एवं नगरोन्मुख गा.वि.स. हरुमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०६४" अनुसार हुने गरी गर्नुपर्ने छ। प्रचलित कानून बमोजिम अख्तियार प्राप्त निकाय/तहबाट निर्णय भई मापदण्ड/भवन संहितामा कुनै परिवर्तन भएमा सोही बमोजिम हुनेछ।
१८. भवनको नक्सा पास स्वीकृत पूर्व सम्बन्धित घरधनी तथा भवन सुपरिवेक्षकले तारकेश्वर नगरपालिका भवन निर्माण इजाजत विभागमा सम्पर्क गरी भवन अनुगमन कार्यको लागि सम्झौता गर्नुपर्ने छ।
१९. भवन सुपरिवेक्षकले भवनको जग देखि नै सम्पूर्ण निर्माण कार्यको अनुगमन गरी प्रत्येक तहको फोटो सहितको प्रतिवेदन बुझाउनु पर्नेछ।
२०. कारणवस कुनै भवनको सुपरिवेक्षण गर्न असमर्थ भएमा कारण खुलाई नगरपालिकामा सम्बन्धित डिजाइनरले निवेदन दिनु पर्नेछ। नगरपालिकामा सूचना नदिई भवन सुपरिवेक्षण कार्यबाट अलग भएको डिजाइनरलाई नगरपालिकाले कालोसूचीमा राख्न सक्नेछ।

अनुसूची-५

नक्सावालाले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु

१. प्राविधिक निरीक्षण (सर्जमिन) गर्ने बेलासम्ममा नक्सावालाले आफ्नो जग्गाको साँध सीमाना प्रष्ट हुने गरी हरेक Intersection Point मा Concrete Pole अथवा ९"x ९" को प्रष्ट देखिने गरी ईंटाको गारो निर्माण गरिसक्नु पर्नेछ।

२. साविकदेखि चली आएको पानी र ढल निकास बन्द गर्न पाइने छैन । ढल निकासको लागि आवश्यक भएमा आफ्नो जग्गाबाट पनि ढलको पाइप लैजान दिनु पर्नेछ।

३. निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि भौतिक सुविधाहरु (धारा, विजुली आदि) जडान गर्नको लागि निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिनुपर्ने भएकोले सो कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र लिन महानगरपालिकामा सम्पर्क राख्नु पर्नेछ।

४. पास भएको नक्सा विपरित निर्माण गरेमा साविक बमोजिम पाउने भौतिक सुविधाबाट बञ्चित हुने र स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ अनुसार कारबाही हुनेछ।

५. नक्सा सम्बन्धी कुनै कुरा बुझ्नु परेमा भवन निर्माण इजाजत विभागमा सम्पर्क गर्नु होला।

६. घरधनीले नक्सा पेश गर्दा पासपोर्ट साइजको ४ प्रति फोटो अनिवार्य रुपमा पेश गर्नुपर्नेछ।

७. भवन डिजाइन/सुपरिवेक्षण गर्ने डिजाइनर विशेष कारणले सुपरिवेक्षण कार्यबाट अलग भएमा अर्को डिजाइनर/सुपरिवेक्षक सँग सम्झौता गरी सो को जानकारी नगरपालिकालाई गराई भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गराउनु पर्नेछ।

अनुसूची-६

नक्साको STANDARD SHEET SIZE को नमूना

२०” x ३०”

	FOR OFFICIAL USE ONLY
	Informaion Box

Information Box Details

Owner:-			**Signature**
Building Type:-		Location:-	
Plot No. :- Sheet No:-		Area:-	
Details: Plan, Elevation, Section, Site Plan, Location Plan			
Drawn by:		Checked by:	
Date:	Scale:		T.M.C. Regd. No.:

अनुसूची-७

व्यापारिक क्षेत्रमा पर्ने ११.० मिटर चौडा सडकहरु

क्र.स.	प्रदेश स्तरीय सडक (११ मिटर सडक)	वडा नं.
१	नागपोखरी फुटुङ्ग, साङ्गला, विहानीचोक, देविथुम्का, जगातहुँदै गुर्जे भन्ज्याङ्ग सडक	१, २, ७ र ११
२	फलामे पुल, जरंखु, धर्मस्थली, चिसापानी, तिनपिप्ले हुँदै ठुलो खोला सडक	३, ६ र ८
३	जरंखु, भेडिगोठ, काभ्रेस्थलीहुँदै संगमचोक सडक	१, २ र ६
४	तिनपिप्ले, जितपुरफेदि, काभ्रेस्थली, साङ्गला, विहानीचोक हुँदै मालुग सडक	१, २ र ३
५	धर्मस्थली, सानो बाईपास, फेदिबजार सडक	२, ३ र ६
६	सपनतिर्थ पुलहुँदै साङ्गलाविहानीचोक सडक	१
७	विष्णुमति खोलाहुँदै महादेव खोला, विष्णुमति खोला, संगम स्थलबाट नेपालटार पुलहुँदै शेषमति जरंकु	४, ६ र १०
८	आठमाईल डाँडागाउँ धुलेपुलहुँदै धादिङ्गजाने बाटो	३
९.	चिफ साप को घर देखि शूभकामना चोक	११
१०	टोखा न.पा. वाड १ को सिमाना मलुंग न्युरेखोला बिहनिचोक हुदै चुनि चौर	१
११	टोखा न.पा. वाड १ भोर सिमाना पटापु हुदै बिहानी चोक फुटुंग सिमाना पिपलबोट सडक	१
१२	बिहनिचोक देखि थुम्का जगात गुर्जे भन्ज्यांग सडक	१

अनुसूची-८

अन्य सडकहरु र तिनीहरुको चौडाई

क. नगर सडकहरु (८.०० मिटर)

क्र.स.	नगर स्तरीय सडक (८ मिटर सडक)	वडा नं.
१	तिनपिप्ले फेदीबजार मोटर बाटो	०३
२	फेदीबजार पाँचमाने ठुलोखोलामोटर बाटो	०३
३	फेदीबजार फयडोल चिसापानीमोटरबाटो	०३
५	परीपाखापदमसाल ढुङ्गागाडे ठाँटी मोटरबाटो	०२
६	टोखा नगरपालिका वडा नं. १, मालुङ न्युरेखोला विहानीचोक हुँदै, चुनिचौर काभ्रेस्थली सडक	०१
७	टोखा न.पा. १ झोर सिमाना पटापु हुँदै विहानीचोक तारकेश्वर वडा नं. ७, सिमाना पिपलबोट सडक	०१
८	ता.न.पा.वडा नं. पिपलबोट विहानीचोक देवीथुम्का जगातगुर्जे भन्ज्याङ्ग सडक	०१
९	दगुर्नेपानी गुहेश्वरी बोहराटार सडक	०४
११	दगुर्नेपानी सानो पुल	०४
१२	तिनपिप्ले चोगाउँहुदैपुलजाने मोटर बाटो	०३
१३	तिनपिप्ले रामघाट मोटर बाटो	०३
१४	फयडोल फाँट	०३
१५	चिसापानी फेदिबजार मोटर बाटो	०३
१६	जितपुर गुठबजार चिसापानीमोटरबाटो	०३
१७	लामिछाने गाउँमोटर बाटो	०३
१८	गणतान्त्रिक मार्ग गैरीगाउँ जाने मोटर बाटो	०३
१९	कुलाबझापाँचमाने भुवनेश्वरी मन्दिर जाने बाटो	०३
२०	बाटाटार पुच्छारा घर जितपुर मा.वि. बाटो	०३
२१	२ नं. पुलनागार्जुन मा.वि. आठ माईल बाटो	०३
२२	धुलेपुल लड्बु हुँदै नुवाकोट जोड्ने बाटो	०३
२३	सानोपुलबोहराटार अर्यालटार नागार्जुन मा.वि. सडक	०५
२४	फुलबारी गेट नागार्जुन मा.वि., फुयालथोक जितपुर सडक	०५
२५	त्रिशुली रोड १ नं. पुल भ्युटावर सडक	०५
२६	बोहोराटार, धितालचोक, जितपुर सडक (ई.ई.पि. मापदण्ड अनुसार कायम)	०५
२७	नाखनटोल बैखु मुड्खु बाटो	०५
२८	कालीदिदिको पसलहुँदै फुटुङ्ग नागपोखरी जाने मोटर बाटो	०२

२९	फिरफिरे डाँडा भष्मेश्वर घाट हुँदै कार्कीथोक मोटर बाटो सडक	०२
३०	साङ्गलाकाभ्रेस्थलीहुँदै जितपुरफेदिमोटर बाटो	०२
३१	कोइराले खोलासिम्लेश्वर ढकालगाउँ देवीस्थान सडक बाटो	०२
३२	टपल सुनडाँडा गणेशस्थानशान्तिधाममोटरबाटो	०२
३३	नागपोखरी हुँदै भ्यालीपुलजाने बाटो	०७
३४	सपनतिर्थ देखि छाप पिपलबोट हुँदै साङ्गलाबजार विहानीचोक सम्मको बाटो	०१
३५	साङ्गलाबजार पिपलबोट हुँदै थापा टोल न्यूरेखोलापुल सडक	०१
३६	शान्तिधाम, काभ्रेस्थली, ढकालचौर सडक	०१
३७	चुनीखोल पुल ढिडो पकाउने चौर हुँदै देवीथुम्का सडक	०१
३८	कुन्चिप्वाकलहुँदै जगात् सडक	०१
३९	दगुर्नेपानी सानो पुल (लोलाङ हाइट)	०४
४०	नेपालटारपुल नेपाटप नागपोखरी	०४
४१	मनमैजु पुल (बकेईनापाटी) मानसिंह, छन्त्याल संघ चोक हुँदै नोपालटार सडक	०९,१०
४४	मनमैजु पुल (बकेईनापाटी) मानसिंह, छन्त्याल संघ चोक हुँदै मनमैजु मन्दिर फुटुङ नागपोखरी सडक	०९,१०
४५	नेपाटप गैरी गाउँ पिपलबोट हुँदै लामवगर सडक	०८
४६	शुभकामना चोक, वाक्चापाखा हुँदै ठुलो इनार मनमैजु सडक	०९
४८	मानसिंह स्कूल, न्याय परिषद् भवनहुँदै फुटुङ साङ्लाजाने सडक	१०,०९/०७
४९	सनफ्लावर स्कुल, हलेसी, बस्नेतटार, पसलहुँदै चोगाउँ सडक	०६,०
५०	कमेरे खोला, बानियापहिरो हुँदै बस्नेतटार चोक सडक	०६
५१	मनमैजु मन्दिर हुदैं ग्याडोल सडक	०९
५२	नेपाटप गैरी गाऊँपिपलबोट हुदैं लामवगर सडक	०८
५३	नेपालटार चिफ साफको घर, शुभकामनाचोक, वाक्चापाखाहुदैं मनमैजु मन्दिर सडक	०९
५४	नेपालटार पुलहुदैं दिपज्योतिजाने सडक	१०
५५	लकालउकालो हुँदै काभ्रेस्थली सडक	०२
५६	हेल्पिङ्ग ह्याण्डस हुँदै गुरागाई दोवाटो	०६
५७	काभ्रेस्थली माटीकोरीयाशान्तिधाममोटर बाटो	०२
५८	झंगालहुँदै नापीजाने बाटो	१०
५९	स्यालागुढ गैरीगाउँमोटर बाटो	०३
६०	तिनपिप्ले खुकुले हरियाटार हुँदै चिसापानी सडक	०३

ख) बस्ती स्तरीय सडकहरु (६.०० मिटर)

क्र.स.	वडा स्तरीय सडक (६ मिटर सडक)	वडा नं.
१	डम्पिङ्ग रम्टी किसन्डोल मोटर बाटो	०३
२	फेदीबजार बोक्सी ओडार मोटर बाटो	०३
३	डम्पिङ्ग पिपलबोट किसन्डोल मोटर बाटो	०३
४	डम्पिङ्ग सानोकोट मोटर बाटो	०३
५	डम्पिङ्ग ठुलोकोट मोटर बाटो	०३
६	बोहोराटार धितालथोक जितपुर सडक	०५
७	चापागाई टोल कुमालटार नागार्जुन मा.वि. सडक	०५
८	पृथ्वीनारायण मा.वि. दाहालथोक धितालथोक सडक	०५
९	फुयालथोक बतासेडाँडा भ्यूटावर सडक	०५
१०	फुयालथोक कुमालटार धितालथोक	०५
११	नयाँखुल्ने बाटोहरु	
१२	कालीदेवीहुँदै कार्कीथोक सडक	०२
१३	संगमचोक स्वर्णिमचोक वृत्ति खेत सडक	०२
१४	दलकापचोक देखि ज्ञानोदय स्कूलहुँदै शिवपुरी सिमानामोटरबाटो	०२
१५	भण्डारी गाउँभित्री सडक	०२
१६	भाईरामे हुँदै लुगुँफाँट जाने मोटरबाटो	०२
१७	भण्डारी गाउँ सेन्टर हुँदै घाट जाने मोटर बाटो	०२
१८	बसन्तनगर कोलोनीभित्रीमोटर जाने बाटो	०२
१९	लामिछाने गाउँमथुरा मार्ग	०२
२०	रामचन्द्र ठकुरीको घरदेखि देवस्थलीमन्दिर जाने सडक	०२
२१	बस्नेत घर हुँदै साङ्ले खोलाजाने बाटो	०७
२२	फुटुङ र मनमैजुको बोर्डर	०७
२३	संगमफाँट हुँदै भित्रजाने बाटो	०७
२४	चिम्बर पोखरी हुँदै काभ्रेस्थलीकार्की थोक	०७
२५	भत्केको बाटो	०७
२६	भलेश्वर मन्दिर देखि छाप क्लवमोटरबाटो	०१
२७	पञ्चेटार बालकुमारी मन्दिर लामपिंढी, बरुवालबासस्थानहुँदै फुटुङ राममन्दिर पिपलबोट सडक	०१
२८	छाप पिपलबोट हुँदै पुरानो नक्साअनुसार लामपिंढी सडक	०१
२९	सिंख पाखा लखनडोल साङ्लाआधारभूत अस्पताल हुँदै क्लव सडक	०१
३०	क्लव देखि देउराली सडक	०१
३१	ठूलोखोल बाहुन डाँडा जिम्वालटोल सडक	०१
३२	चुनीचौर देखि कालिदेवी सडक	०१
३३	देवीथुम्काचिहान डाँडा कुन्चीप्वाकलहुँदै ढकालचौर सडक	०१

३४	कुन्चिप्वाकल बाट देवकोटा टोल हुँदै शान्तिधाम सडक	०१
३५	कुन्चिप्वाकलमाझगाउँ टाँसी छ्यो-फुलिङ गुम्बाहुँदै चिहान डाँडा सडक	०१
३६	उपल्लोगाउँ, लक्ष्मीपुर देखि खर्कटोल सडक	०१
३७	जगात् नेपालथोक हुँदै घोलेडोल सडक	०१
३८	टोखा १ लम्बुचोक देखि कठेरी पार्टी सुमारा सडक	०१
३९	देवीथुम्काविन्दवासिनी देखि बौडेश्वरसम्म सडक	०१
४०	देवीथुम्का विन्दवासिनी हुँदै टोखा १ झोर सिमानासम्म सडक	०१
४१	नर्थभ्याली स्कुल, खेलाचौर, धर्मस्थलीबजार, गौचरण हुँदै ढुंगा गाँडे सडक	०६
४२	सानो वाइपास महाँकालधारावन सडक	०६
४३	डाँडाँगाउँ मुल सडक देखि ज्ञान भुमिहाईटका भित्री बाटोहरु र दलित बस्ती मार्ग	०८

ग) वडा स्तरीय सडकहरु (४.०० मिटर)

क्रस	टोल स्तरीय सडक (४ मिटर सडक)	वडा नं.
१	देवीस्थान कोईरालागाउँ मोटर बाटो	०३
२	भित्री चलनचल्तीको शाखा बाटोहरु	०५
३	अन्नपुर्ण टोल जाने भित्रीमोटर बाटो	०२
४	चिसापानी देखि रातमाटे मोटरबाटो	०२
५	माथिल्लो भेडिगोठ गाउँ जाने मोटर बाटो	०२
६	कुँवरथोक तामाङ चिहान महादेव खोला जोड्ने मोटर बाटो	०२
७	सुमनको घरबाट भित्री सुन्दरबस्ती व्यखाटार सडक बाटो	०२
८	ढप्पु टोल भित्री मोटर बाटो सडक	०२
९	चिम्बर पोखरी हुँदै पाखुरेडाँडा जाने बाटो	०७
१०	महालक्ष्मी स्कुल अगाडिको सडक	०७
११	टुसाल चौरबाट खुलालटार जाने बाटो	०७
१२	टुसालचौर बाटो हुँदै गोपालश्रेष्ठको घर जाने बाटो	०७
१३	टुसालचौर के.सीको घरदेखि सरिताको घर जाने बाटो	०७
१४	खड्ग भञ्ज्याङको साङ्ले खोलाजाने बाटो	०७
१५	ढकालडाँडा पदमचक्रजाने बाटो	०७
१६	पाटीबाट पुरुषोत्तमकार्कीको घर जाने बाटो	०७
१७	गणेशस्थान बाट ग्रिनसिटी जाने बाटो	०७
१८	करिडोर हुँदै ड्राइभिङ सेन्टर मानसिंह जाने बाटो	०७
१९	वडा नं. ७ र ९ को सिमाना बाटो	०७
२०	साङ्गलाबजार भित्रको सडक	०१
२१	नागिनीखोला	०४

२२	भित्रीबाटोहरु	०४
२३	जरंखू चोकदेखि महादेव टोल भूपू सैनिक टोल, जनहित टोल, वनदेवीमार्ग, बूद्धटोल संघर्षशिल टोल टोलका भित्रीबाटोहरु	०८
२४	शिवमन्दिरदेखि पिपलबोट मार्ग, नमूनाटोल सून्दर कैलाश बस्ती टोलका बाटोहरु	०८
२५	लामबगर मुल सडक देखि शान्तीटोल, नागेश्वर मार्ग, शान्तेश्वर मार्ग, प्रगतिटोल मार्ग, नयां बस्ती टोलकाबाटो र वडा नं.८ र ११ को सिमानावाटो	०८
२७	डाँडागाउँ मुल सडक देखि सितलाविवाह गृह हुंदै गैरिगाउं जोड्ने वाटो	०८
२८	डाँडागाउँ ८ र ११ वडाको सिमानाभित्रीवाटो शिवकुमार अर्यालको घर जाने वाटो	०८
२९	डाँडागाउँ मुलबाटोबाट भरत खत्रीको घर हुँदै भित्री बस्तीमा जाने बाटो	08
३०	डाँडागाउँ मुलबाटो वाट मैनालीको घर हुँदै भित्री बस्तीमा जाने बाटो	08
३१	डाँडागाउँ मुलबाटो वाट चुनदेबीमन्दिर हुँदै भित्री बस्तीमा जाने बाटो	08
३२	डाँडागाउँ मुलबाटोबाट सार्वजनिकधारा हुँदै पुरानो गणेश मन्दिर जाने वाटो	08
३३	डाँडागाउँ नेपाटपकम्पनी अगाडी घिमिरे बस्तीमा जाने वाटो	08
३४	पिपलवोट मार्गबाट सुवर्ण लामाको घर हुँदै भित्री बस्ती जाने बाटो	08
३५	जनहित टोल बाटोबाट भित्री बस्ती जाने बाटो	08

८. खोला किनारमा निर्माण कार्य गर्दा छाड्नु पर्ने दुरीः-

क. साँग्ले खोला (किनारबाट १०.०० मिटर)

ख. महादेव खोला (किनारबाट १०.०० मिटर)

ग. अन्य राजकुलो, नाम नखुलेको खोला/खोल्सी (किनारबाट ४.०० मिटर)

(उल्लेखित नाप हालसालको नापी नक्सा र फिल्ड दुवैमा अनिवार्य पुग्नु पर्नेछ)

९. विविध

यस मापदण्डमा उल्लेखित व्यवस्था बाहेक “विद्युत सम्बन्धी नियमावली”, “पेट्रोल पम्प सम्बन्धी मापदण्ड”, “सिनेमा हल/चलचित्र सम्बन्धी मापदण्ड”, “संयुक्त, सामुहिक र योजनाबद्ध आवास सम्बन्धी मापदण्ड” लगायत अन्य व्यवस्था “काठमाडौं उपत्यकाका महानगरपालिका, नगरपालिका एवं नगरोन्मुख गा.वि.स. हरुमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०६४”, “बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२” अनुसार र सो मा सम्बन्धित निकायले संशोधन गरेकोमा पछिल्लो संशोधन अनुसार हुनेछ।

तारकेश्वर नगरपालिका क्षेत्रभित्रका
पुरानो बसोबास क्षेत्रहरु (Old Residential Zone)
अभिलेखिकरण तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र सम्बन्धमा

पुरानो घरको अभिलेखिकरण :-

१. यो मापदण्ड बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत निर्माण मापदण्ड २०७२ लागु हुनुपूर्व भवन संहिता अनुशरण नगरी तथा साविकका कुनैपनि मापदण्ड अनुसार नभई निर्माण भएका भवनहरु यो आधारभुत निर्माण मापदण्ड लागु भईसकेपश्चात यस नगरपालिकाले तोकेको मितिभित्र तोकेको प्रक्रिया अनुसार नगरपालिकाले अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ।

२. अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैन र यस्ता भवनहरु बैंकमा धितो राख्ने वा अन्य बैंकिङ्ग कारोबारका लागि नगरपालिकाबाट मुल्याङ्कन तथा प्रमाणित गरिने छैन।

३. २०६४ अघि निर्माण भएका र कुनै मापदण्डमा नपर्ने भवनहरुलाई अभिलेखिकरण गर्न आह्वान गरी त्यो भवनहरुको अभिलेखिकरण गरिनेछ।

४. साविक गा.वि.स. बाट सिफारिस नलिई २०६४ साल अघि निर्माण भएका तर २०६४ अनुसार भएका भवनहरुलाई २०६४ को मापदण्ड अनुसार निर्माण सम्पन्न भएको भनि स्पष्ट रुपमा खुलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईनेछ।

५. २०६४ देखि २०७२ भदौ अघिसम्म २०६४ मापदण्ड अनुसार निर्माण भएका भवनहरुलाई नगरपालिकाले नक्सा प्रक्रिया पुऱ्याई २०६४ को मापदण्ड अनुसार निर्माण सम्पन्न भएको भनि स्पष्ट खुलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईनेछ।

६. २०७२ भदौपछि निर्माण भएको भवनहरुको हकमा यस मापदण्ड अनुसार नक्सा स्वीकृतिको प्रक्रिया अघि बढाईनेछ। यस नगरपालिकाको नक्सा स्वीकृतिको प्रक्रिया पुऱ्याई २०६४ को मापदण्ड अनुसार निर्माण सम्पन्न भएको भनि स्पष्ट खुलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिईनेछ।

७. अभिलेखिकरण वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रका लागि एक प्रयोजनका लागि दिएको निवेदन अर्को प्रयोजनका लागि उपयुक्त हुने देखिएमा अभिलेखिकरण वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रका लागि सोही निवेदन प्रयोग गर्न सकिनेछ।

८. अभिलेखिकरण (आवसिय) भवनका लीगि प्रमाणपत्रका लागि लिने दस्तुर रु. ५००० तोकिएको छ।

२०६४ अगाडि निर्मित भवनहरुको सम्बन्धमा :-

१. गा.वि.स. बाट सिफारिस लिएको र हालको मापदण्डमा नपरेको तर २०६४ को मापदण्ड भित्र रही प्राविधिक प्रतिवेदन र प्रशासनिक सर्जिमिन मुचुल्काको आधारमा ठिक ठहरीएका बाटोको क्षेत्राधिकारमा नपर्ने तथा अरु कुनै सार्वजनिक जग्गामा नपरेको भवनको हकमा साविकको सिफारिस वा अनुमतिपत्रका आधारमा नक्सा तयार गर्न लगाई As Built Drawing बनाई २०६४ को मापदण्ड अनुसार नक्सा नियमित (स्वीकृत) गरिनेछ। सो को दस्तुर नगरपालिकाको नयाँ घर निर्माणको स्वीकृति दस्तुर बमोजिम हुनेछ।

२. गा.वि.स. बाट सिफारिस नलिएको र हालको मापदण्डमा पनि नपरेको तर २०६४ को मापदण्ड अनुसार अनुकुल भएका भवनहरुको लागि देहायबमोजिम गरिनेछ :-

- गा.वि.स. बाट सिफारिस नलिएको र हालको मापदण्डमा नपरेको तर २०६४ को मापदण्ड वा तत्कालिन मापदण्ड अनुसार अनुकुल भएका बाटोको क्षेत्राधिकारमा नपर्ने तथा अरु कुनै सार्वजनिक जग्गामा नपरेको भवनहरुका हकमा पैँतिस दिने सूचना निकाली ति भवनको नक्सा स्वीकृति गर्नका लागि आह्वान गरिनेछ। यस्ता भवनको नक्सा पास दस्तुर नयाँ घर निर्माणको दस्तुर अनुसार नक्सा स्वीकृत गरिनेछ। यसलाई नियमित प्रक्रिया भनिनेछ।
- दिइएको म्यादभित्र निवेदन नदिएमा सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति आदि जग्गा अतिक्रमण गरेर बनाईएका भवनहरु नगरपालिकाले भत्काउन लगाउनेछ। यस्ता भवनहरु नगरपालिकाले स्वयं भत्काएमा भत्काउन लागेको सम्पूर्ण खर्च घरधनीबाट असुल उपर गराइनेछ।

३. कुनैपनि मापदण्डमा नपर्ने (हालको मापदण्डमा नपरेका र २०६४ को मापदण्ड वा तत्कालिन अन्य मापदण्ड अनुरुप पनि नभएका) बाटोको क्षेत्राधिकारमा नपर्ने तथा अरु कुनै सार्वजनिक जग्गामा नपरेको भवनहरुलाई पैँतिस दिने सूचना प्रकाशित गरी नगरपालिकामा अभिलेखिकरणका लागि आह्वान गरिनेछ । भवनहरुलाई नगरपालिकाले पाँच हजार दस्तुर लिई अभिलेखिकरण गरिनेछ।

४. अभिलेखिकरण गरिएका भवनमा मात्र घर बहाल कर पाइनेछ। सर्जमिन मुचुल्का गर्ने क्रममा घर चर्केको, भत्केको र जनधनको क्षतिको जोखिम हुने देखिएको भवनहरुको अभिलेखिकरण गरिने छैन।

५. २०६४ को मापदण्ड अनुरुप ९X९ को पिल्लर भएका अधिकतम तीन तल्ला सम्म बनेका भवनहरु तथा घरहरु पाको माटोको गारोले बनेको र लोड बेरिङ्ग संरचनामा बनेको अधिकतम तीन तल्ला सम्मका भवनहरुको नक्सा स्वीकृत गर्न सकिनेछ।

६. यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएको र सडक सरकारी ऐलानी, पर्ति आदि जग्गा अतिक्रमण गरेर बनाएका भवनहरु नगरपालिकाले भत्काउन लगाउनेछ । नगरपालिकाले स्वयं भत्काएमा भत्काउन लागेको सम्पूर्ण खर्च घरधनिबाट असुल उपर गराईनेछ।

७. अभिलेखिकरण मात्र गरिएका भवनहरुको नक्सा नियमित/प्रमाणित/ स्वीकृत गरिएको मानिने छैन।

८. Load Bearing संरचनाहरु ३ तल्ला सम्मका Building Code NBC २०३ देखि २०४ अनुसार नभएका भवनहरुलाई अभिलेखिकरण गरिनेछ।

९. निर्मित भवनमा Frame Structure Grid मा नभएको Projection १ मि. भन्दा बढी भएको ९X१२ Column मा बेष्मेण्ट (Basement) सहित ४ तल्ला सम्म भएको भवनको Column Span ४.५ मि. भन्दा बढी Beam missing रहेको Column Missing रहेको पछि Shutter राखेको जस्ता भवनको हकमा ईन्जिनियर को प्रतिवेदन अनुसार सुरक्षित भए नियमित तथा सुरक्षित नदेखिए अभिलेखिकरण गरिनेछ।

१०. निर्मित भवन भुई तल्ला (Row) मा नदेखिएको तर माथि Cantiever निस्केको माग Row मा पर्ने भवनहरुको हकमा अभिलेखिकरण गर्न सकिनेछ।

११. संस्थागत भवन, स्वीमिङ पूल आदिको भवन ट्रस जस्ता संरचनाको हालको मापदण्ड अनुसार भए नियमित गरिनेछ।

१२. GCA ७०% भन्दा बढी भएका साविकको स्वीकृति लिएको हकमा नियमित तथा साविक स्वीकृति नलिएको हकमा अभिलेखिकरण गरिनेछ।

१३. साविकको गा.वि.स.बाट घर निर्माण स्वीकृति लिएर घर सम्पन्न भएको २ वर्ष पूरा भएको नक्सा अनुसार निर्माण भएको नक्सा भन्दा कम भएको हकमा हालको बाटोको क्षेत्राधिकारमा हुने भवनलाई निर्माण सम्पन्न दिन सकिनेछ।

१४. झ्याल/भेन्टिलेसन संधियारको सिमानाबाट ५ फिट भन्दा कममा भएको साविकको स्वीकृत लिएको तथा सोही अनुसार झ्याल/भेन्टिलेसन राखेको हकमा नियमित हुनेछ।

१५. झ्याल/भेन्टिलेसन संधियारको सिमानाबाट ५ फिट भन्दा कम र ३ फिट भन्दा बढीमा भएको साविकमा स्वीकृती नलिएको हकमा नियमित गरिनेछ तर ३ फिट भन्दा कम भएमा अभिलेखिकरण गरिनेछ।

१६. Column, Beam Slab मात्र निर्माण भएको (Under Construction) को भवनको हकमा निर्माण सम्पन्न भएको संरचना नियमित अभिलेखिकरण गरिनेछ।

१७. संयुक्त Column Wall भएको भवनको हकमा अभिलेखिकरण गरिनेछ।

१८. माथि उल्लेखित सम्पूर्ण बुँदा अनुसार काम कारबाही बढाउन "ख" वर्गमा पर्ने सम्पूर्ण भवनको सुरक्षित भएको प्रतिवेदन अनिवार्य गरिनेछ।