

धुलिखेल नगरपालिका

भवन निर्माण मापदण्ड तथा कायविधि
(संशोधित-२०७३)

परिचय:

यो भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धि विनियम स्थानिय स्वयत्त शासन ऐन १४९ को भवन निर्माण आचार संहिता २०६०, भवन ऐन २०५५, भवन नियमावली २०६६ र वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२ र शहरी बिकास मन्त्रालयबाट तयार पारिएको भवन निर्माणको नमुना मापदण्ड २०७१ र भवन निर्माण मापदण्ड तथा कार्यविधि- २०६६ लाई स्रोत सामाग्रीको रूपमा लिइ भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड तथा कार्यविधि संशोधित-२०७३ तयार गरिएको छ ।

प्रस्तावित विनियमका दुई उद्देश्यहरु छन्-

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

यस विनियमबाट स्थानीय जनताको जीवनस्तर उक्सिने आधारहरु

- भवनहरुको घनत्व नियन्त्रणबाट खुल्ला ठाउँ र हरियाली बढ्नेछ ।
- बाटोको चौडाई सम्बन्धि नियमितताबाट भवनहरु सुगम हुनेछन् ।
- निर्माण स्वीकृतिका निमित्त सरसफाई (Sanitation) सम्बन्धी र अन्य आवश्यक नियमहरु हुँदा स्वस्थ नगरको अवधारणामा टेवा पुग्नेछ ।
- आगलागी, भूकम्प जस्ता आकस्मिक दुर्घटनाबाट सुरक्षित हुन केही प्रतिबन्धात्मक व्यवस्थाहरु राखिएका छन् ।

१. परिभाषा

१.१ वाल्कोनी (Balcony):

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

१.२ भूमिगत तला वा कोठा (Basement):

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

१.३ निर्माण रेखा (Construction Line):

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

१.४ निर्माण (Construction):

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

१.५ चौक (Court Yard):

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

भित्री चौक: चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चौकलाई भित्री चौक मानिने छ ।

बाहिरी चौक: कम्तिमा एकातर्फ निर्माण नभई खुला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको चौकलाई बाहिरी चौक मानिनेछ ।

१.६ ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area):

कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ सतहभन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल भनिनेछ । तर तल उल्लेख भएका भागहरूलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।

बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, टंकी, बेन्च, चिप्लेटी, कुवा, निकासको लागि बनाइएको कलभर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरू, क्याचपिट, गल्ली पीट, इन्सपेक्सन चेम्बर, ड्रड, कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउडी, खुला भ्याङ्ग, चेम्बर बाहिरपट्टि भुण्डिएको भ्याल र गाढोभन्दा बाहिर पट्टि परेको कर्नेसले ढाकेको भाग, गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सव स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।

१.७ **निकास (Sewer):**

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

१.८ **बाहिर निस्कने बाटो (Exit):**

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

१.९ **भुँईं (Floor):**

सामान्यतया मानिसहरू हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतहलाई भुँईं मानिने छ ।

१.१० **भुँईं क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio “FAR”):**

भवनका सम्पूर्ण भुँईंहरूको निर्मित क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई भुँईं क्षेत्रको अनुपात मानिने छ ।

$$\text{भुँईं क्षेत्रको अनुपात (एफ.ए.आर.)} = \frac{\text{सबै भुँईंहरूको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफल}}{\text{प्लटको क्षेत्रफल}}$$

१.११ **निजी ग्यारेज (Private Garage):**

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

१.१२ **निर्माणको उचाई (Height of Construction):**

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

१.१३ **खुल्ला भाग (Open Space):**

प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ ।

नोट: भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्बन्धित साइडतर्फकै प्लटको सीमानासम्मको सबभन्दा न्यूनतम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दाखेरि भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजीक रहेको ठाउँबाट नाप्नु पर्नेछ ।

१.१४ **छेका (Partition):**

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

१.१५ प्लिन्थ (Plinth):

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

१.१६ प्लिन्थको क्षेत्रफल (Plinth Area):

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

१.१७ डेउठी (Porch):

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

१.१८ आवासीय भवन (Residence Building):

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

१.१९ सडक (Road):

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

१.२० सडक रेखा (Road Line):

सडक रेखा भन्नाले सडक चौडाईको बिचको रेखा भन्ने जनाउछ ।

१.२१ कोठाको उचाई (Room Height):

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

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

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

१.२३ साइट (प्लट) (Plot):

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

१.२४ साइटको गहिराई (Depth of Plot):

साइटको अगाडि पछाडिको सिमाना बीचको दूरीलाई साइटको गहिराई मानिने छ ।

१.२५ बाटो (Street):

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

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

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

१.२७ बाटोको रेखा:

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

१.२८ तला:

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

१.२९ माथिल्लो तला:

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

१.३० शौचालय:

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

१.३१ वरणडा:

कम्तिमा पनि एक साइडतर्फ खुला रहेको ढाकिएको क्षेत्रलाई वरणडा मानिने छ । यस्तो वरणडा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मीटरको उचाईसम्मको प्यारापिटलाई समेत समावेश भएको मानिने छ ।

१.३२ भ्याल:

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

२ . सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू:

२.१ सडक अधिकार क्षेत्र:

२.१.१ धुलिखेल नगरपालिकाले निम्नलिखित बाटोहरूको चौडाई निम्नानुसार निर्धारण गरेको छ ।

सि.नं.	सडकको नाम	देखी - सम्म	सेट	वडा नं	सडक केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ छोड्नु पर्ने दुरी सेट ब्याक बाहेक)
१	अरनिको राजमार्ग	अरनिको राजमार्ग	० मिटर	१,२,४,६,७	२५ मीटर
२	सिन्धुली राजमार्ग	सिन्धुली राजमार्ग	० मिटर	३,४,५,७	२५ मीटर
३	बनेपा पनौती सडक	बनेपा पनौती सडक	२ मिटर	९	१५ मीटर
४	आर. टि. ओ सडक चौकोट	पुण्यमाता खोला देखि चौकोट हुँदै सिन्धुली राजमार्ग, सम्म	१.५ मिटर	८,९	६ मीटर
५	भट्टे डाडा मार्ग	गौखुरेश्वर देखि भट्टेडाडा जाने बाटो	१.५ मिटर	१	४.५० मीटर
६	स्वर्गहूमेन मार्ग	हात्तिगौडा देखि च्यानडाडा जाने बाटो	१.५ मिटर	१	४.५० मीटर
७	पकूचा मार्ग	अरनिको राजमार्ग देखि पकूचा दोभान जाने बाटो	१.५ मिटर	१	४.५० मीटर
८	बगैचा मार्ग	अरनिको राजमार्ग देखि बगैचा जाने बाटो	१.५ मिटर	१	४.५० मीटर
९	छयाल देवी मार्ग	अरनिको राजमार्ग देखि थाक्ले छयालदेवी मन्दिर सम्म जाने बाटो	१.५ मिटर	१	४.५० मीटर
१०	ठकूरी गाउ मार्ग	अरनिको राजमार्ग देखि ठकूरी गाउको पूछार सम्म जाने बाटो	१.५ मिटर	१	४.५० मीटर
११	तामाङ गाउ मार्ग	भट्टे डाडा मार्ग देखि तामाङ गाउ जाने बाटो	१.५ मिटर	१	४.५० मीटर
१२	सन्जीवनी मार्ग	सरस्वती बजार देखि गौखुरेश्वर महादेब जाने बाटो	१.५ मिटर	२ र ३	४.५० मीटर
१३	सिद्ध पोखरी मार्ग	बसपार्कवाट इन्द्रायणी ब्रम्हायणी मन्दिरसम्म जाने बाटो	१.५ मिटर	२ र ४	४.५० मीटर
१४	धूलिखेल क्याम्पस मार्ग	सञ्जवनी बजार देखि धूलिखेल क्याम्पस जाने बाटो	१.५ मिटर	२	४.५० मीटर
१५	देवी स्थान मार्ग	जिल्ला पशु सेवा कार्यालय देखि देवीस्थान जाने बाटो	१.५ मिटर	१ र ३	५.५० मीटर
१६	कमल पोखरी मार्ग	महिला शिप विकास कार्यालय बाट जिल्ला प्रहरी कार्यालय पछाडी हुँदै कमल पोखरी सम्म जाने बाटो	१.५ मिटर	३	३.५० मीटर

१७	हूर्खा मार्ग	सरस्वती बजार देखि हूर्खामार्ग हुँदै सिन्धुली राजमार्ग सम्म	१.५ मिटर	३	४.५० मिटर
१८	हूर्खा मार्ग	हूर्खा जक्सन देखि नेपाल टेलिकम अगाडी हुँदै सिन्धुली राजमार्ग सम्म	१.५ मिटर	३	४.५० मिटर
१९	सूपारी टार नगरपालिका मार्ग	भिमसेन स्थानवाट धु.न.पा. प्रशासकीय भवन हुँदै घरेलु कार्यालय जाने वाटो	१.५ मिटर	३	४.५० मिटर
२०	इमाथे मार्ग	धु.न.पा. कार्यालय जाने जक्सनवाट इमाथे जानेवाटो	१.५ मिटर	३	४.५० मिटर
२१	गुठुचा मार्ग	सरस्वती बजार देखि गुठुचा हुँदै सिन्धुली राजमार्ग जोड्ने वाटो	१.५ मिटर	३	४.५० मिटर
२२	आनन्द मार्ग	धूलिखेल नगरपालिका कार्यालय गेट देखि संजीवनी मार्ग जोड्ने वाटो	१.५ मिटर	३	४.५० मिटर
२३	गीता मार्ग	बसपार्कवाट गीत भवन र सिन्धुली राजमार्ग हुँदै जरनडाडासम्म जाने वाटो	१.५ मिटर	४	४.५० मिटर
२४	गणेश मार्ग	पूर्णसञ्जीवनी मा.वि.वाट हर्खुपुखु हुँदै खोजुटोल जानेवाटो	१.५ मिटर	५	४.५० मिटर
२५	गणेश मार्ग	पूर्णसञ्जीवनी मा.वि. (गणेश स्थान) वाट सिन्धुली मार्ग जोड्ने वाटो	१.५ मिटर	४ र ५	४.५० मिटर
२६	दुटोल मार्ग	दुटोल जाने पिपलवोटवाट भैरबस्थानसम्म जानेवाटो	१.५ मिटर	४	४.५० मिटर
२७	नवदूर्गा मार्ग	सिन्धुली राजमार्ग जक्सन(हस्पिटल चोक देखी) जरनडाडा हुँदै धोवी खोला सम्म	१.५ मिटर	५ र ७	४.५० मिटर
२८	हस्पिटल मार्ग	सिन्धुली राजमार्ग जक्सन देखि अस्पतालसम्म जाने वाटो	१.५ मिटर	५	५.५० मिटर
२९	मूक्ति मार्ग	सिन्धुली राजमार्गवाट पिपलवोट, , शिक्षा तालिम केन्द्र हुँदै चिहान जाने वाटो	१.५ मिटर	५	४.५० मिटर
३०	कोटखिल मार्ग	चौकाट जाने जक्सनवाट भैरबस्थानसम्म जानेवाटो	१.५ मिटर	५	३.५० मिटर
३१	बालकुमारी मार्ग	लंखनामाई देखि सिन्धुली राजमार्ग सम्म	१.५ मिटर	५	४.५० मिटर
३२	चौकोट मार्ग	सिन्धुली राजमार्ग वाट भैरबस्थान जाने जक्सन हुँदै चौकोट सम्म जाने वाटो	१.५ मिटर	५ र ८	४.५० मिटर
३३	टासी छ्वेलिड मार्ग	अरनिको राजमार्ग देखि धूलिखेल लज टासी छ्वेलिड गुम्बा हुँदै नया गाउ सम्म	१.५ मिटर	६	४.५० मिटर
३४	पिपलवोट मार्ग	अरनिको राजमार्ग देखि होटल हिल कर्नर सम्म	१.५ मिटर	६	४.५० मिटर
३५	कूताल मार्ग	अरनिको राजमार्ग वाट पञ्चकन्या नि.मा.वि. हुँदै कूताल जाने वाटो	१.५ मिटर	६	४.५० मिटर
३६	बज्रयोगिनी मार्ग	कूताल जोन चोक वाट गोसाईकुण्ड जाने वाटो	१.५ मिटर	६	४.५० मिटर
३७	कूताल मार्ग	माथिल्लो कूताल वाट तल्लो कूताल जानेवाटो	१.५ मिटर	६	४.५० मिटर
३८	नव शान्ति मार्ग	बाँस घारी वाट भण्डारी गाँउ जाने वाटो	१.५ मिटर	६	४.५० मिटर
३९	ठाडाँडा मार्ग	कूताल जक्सन देखि आचार्य गाउसम्म जानेवाटो	१.५ मिटर	६	४.५० मिटर
४०	नया बस्ती मार्ग	पञ्चकन्या नि.मा.वि. वाट चखुबेसी हुँदै नयांबस्ती जानेवाटो	१.५ मिटर	६	४.५० मिटर

४१	टासी छ्वेलिड मार्ग	टासि छ्वेलिड गुम्बा वाट धुलिखेल ३० कि.मी चोक सुधार सम्म	१.५ मिटर	६	४.५० मीटर
४३	भण्डारी गाउ मार्ग	चँखुवेशी जाने बाटो वाट भण्डारी गाउँ जाने बाटो	१.५ मिटर	६	४.५० मीटर
४४		माथिल्लो कूताल वाट रविओपी जानेवाटो	१.५ मिटर	६	४.५० मीटर
४५	बासघारी गल्ली	बांसघारीवाट गोसाईकुण्ड जाने वाटो	१.५ मिटर	६	२.५० मीटर
४६	भद्रा मार्ग	२८ किलो देखि काठमाण्डौ विश्वविद्यालयसम्म जाने वाटो	१.५ मिटर	७	५.५० मीटर
४७	भुमीपथ मार्ग	काठमाण्डौ विश्वविद्यालय जाने जक्सनवाट धोबीखोला जाने वाटो	१.५ मिटर	७	४.५० मीटर
४८	भुमीपथ मार्ग	धोबीखोला देखि थपलिया टोल सम्म जाने वाटो	१.५ मिटर	७	४.५० मीटर
४९	पञ्च कुमारी मार्ग	बांसघारीवाट परियार टोल सम्म जाने वाटो	१.५ मिटर	७	४.५० मीटर
५०	गोरख नाथ मार्ग	अरनीको राजमार्गवाट छाप गाउँ जाने वाटो	१.५ मिटर	७	४.५० मीटर
५१	बखुण्डोल मार्ग	काठमाण्डौ विश्वविद्यालय जाने जक्सनवाट सेतीदेवी प्रा.वि. हुदै तोलाङ्गेटोल खा.पा.ट्यांकी सम्म जानेवाटो	१.५ मिटर	७	४.५० मीटर
५२	बाबा मार्ग	सेतीदेवी प्रा.वि.स्कूल जाने जक्सनवाट बनेपा जाने पुरानो वाटो	१.५ मिटर	७	४.५० मीटर
५३	सन्त गोरेटो	अरनिको राजमार्गवाट साने मगरको घर हुदै मगर गाउँ जाने वाटो (गोरटो)	१.५ मिटर	७	२.५० मीटर
५४	बखुण्डोल सिढी	२८ किलोवाट ठाडो वाटो तोलाङ्गे टोल जाने वाटो	१.५ मिटर	७	२.०० मीटर
५५		वडा नं ७ भिमसेन मन्दिर देखि चिहान जाने वाटो	१.५ मिटर	७	४.५० मीटर
५६	पुण्यमाता मार्ग	आर.टि.ओ. जक्सनवाट पुस्तकालय सम्म जाने वाटो	१.५ मिटर	८	४.५० मीटर
५७	लसँगु मार्ग	पुस्तकालय जक्सन वाट श्रीखण्डपुर मा.वि. हुदै आर.टि.ओ. जोड्ने सडकसम्म	१.५ मिटर	८	४.५० मीटर
५८	तहगाल मार्ग	चिवहाल नजिकैको पोखरीवाट श्रीखण्डपुर प्रा.वि., भैरव मन्दिर सम्म	१.५ मिटर	९	४.५० मीटर
५९	भैरव मार्ग	भैरव मन्दिर देखि बनेपा ११ राटमाटे जाने चोक सम्म	१.५ मिटर	९	४.५० मीटर
६०	श्रीखण्ड मार्ग	पुण्यमाता खोला देखि बनेपा ११ राटमाटे जाने चोक सम्म	१.५ मिटर	९	४.५० मीटर
६१	श्रीखण्ड मार्ग	बनेपा ११ राटमाटे जाने चोक बनेपा ११ सिमाना सम्म	१.५ मिटर	९	४.५० मीटर
६२	सोह्रखुट्टे मार्ग	श्रीखण्डपूर गान्धिव चोकवाट पूण्यमाता खोलासम्म जाने वाटो	१.५ मिटर	९	४.५० मीटर
६३	लायकु मार्ग	काठमाण्डौ विश्वविद्यालयवाट श्रीखण्डपूर चिवहाल सम्म जाने वाटो	१.५ मिटर	९	४.५० मीटर
६४		चिवहालवाट पुर्व तर्फको शाहीटोल हुदै पुस्तकालय जानेवाटो	१.५ मिटर	९	३.५० मीटर
६५		भैरवस्थान वाट बनेपा बुडोल ११ जाने वाटो	१.५ मिटर	९	३.५० मीटर
६६		भुखाटोल इनारवाटबनेपा बुडोल ११ जाने वाटो	१.५ मिटर	९	३.५० मीटर

६७	वि.पि राजमार्ग	सिन्धुली बर्दिबास सडक (वि.पि राजमार्ग)	० मिटर	१०	२५.०० मी.
६८		काभ्रे लाकुरी भञ्ज्याङ्ग देखि सुडीं खोला हुदै बतासे जाने बाटो	१.५ मिटर	१०	३.५० मी.
६९		पानी ट्यांकी देखि हुलाकी पाटी हुदै फस्कोट जाने बाटो	१.५ मिटर	१०	३.५० मी.
७०		बतासे, वि.पि राजमार्ग, देखी ठुली चौर, देवीस्थान, भट्टेडाँडा हुदै खावा जाने बाटो	१.५ मिटर	१०	५.५० मी.
७१		राणाछाप देखि ठुलो चौर हुदै धुलिखेल आउने बाटो	१.५ मिटर	१०	३.५० मी.
७२		ठुलो चौर देखि सिमेश्वर महादेव हुदै कार्की गाउँ जाने बाटो	१.५ मिटर	१०	३.५० मी.
७३		बतासे चोक देखि ठकुरी गाउँ हुदै भैरव घाट जाने बाटो	१.५ मिटर	१०	४.५० मी.
७४		वि.पि राजमार्ग देखि बाकल हुदै हुलाक पाटी सम्म जोड्ने बाटो	१.५ मिटर	१०	३.५० मी.
७५		वि.पि राजमार्ग देखि रामपुर मिजार टोल जाने बाटो	१.५ मिटर	१०	३.०० मी.
७६		काभ्रे भञ्ज्याङ्ग फस्कोट हुदै रायथोक जाने सडक	१.५ मिटर	१०	६.५० मी.
७७		फस्कोट कार्की छाप बाल चेतना प्रा.वि कार्की छाप पाटी चौर जाने बाटो	१.५ मिटर	१०	४.०० मी.
७८		रामपुर सल्लाघारीबाट बाकल हुलाक पाटी जाने बाटो	१.५ मिटर	१०	४.०० मी.
७९		वि.पि मार्ग को घाटखोला देखी बस्नेत टोल हुदै रामपुर डाडाँ जाने बाटो	१.५ मिटर	१०	३.०० मी.
८०		वि.पि राजमार्ग	० मिटर	११	२५.०० मी.
८१		धुलिखेल देखि काभ्रे देविस्थान हुदै नमोबुद्ध जाने बाटो	१.५ मिटर	११	५.५० मी.
८२		काभ्रे भञ्ज्याङ्ग बाट देविस्थान जाने पुरानो बाटो	१.५ मिटर	११	४.५० मी.
८३		पानी ट्यांकी देखि देउराली डाडाँ हुदै नमोबुद्ध रोड जोड्ने बाटो	१.५ मिटर	११	४.५० मी.
८४		धोबि खोला देखि लम्साल गाउँ हुदै नमोबुद्ध सडक जोड्ने बाटो	१.५ मिटर	११	४.०० मी.
८५		लाकुरी भञ्ज्याङ्ग देखि काभ्रे डाडाँ वि.पि राजमार्ग जोड्ने सडक	१.५ मिटर	११	५.०० मी.
८६		काभ्रे भञ्ज्याङ्ग देखि सीताधाडी भट्टेडाडाँ जाने बाटो	१.५ मिटर	११	६.५० मी.
८७		डाँडा टोलबाट सुडीखोला सम्म जाने बाटो	१.५ मिटर	११	३.०० मी.
८८		मिलनचोक बाट घाटखोला जाने बाटो	१.५ मिटर	११	३.०० मी.
८९		काभ्रे भञ्ज्याङ्ग देखि दारिमवोट प्रा.वि हुदै खावा जाने बाटो	१.५ मिटर	१२	४.५० मी.
९०		दारिमवोट बाल प्रा.वि देखि छोटे डाडाँ हुदै वि.पि राजमार्ग जोड्ने बाटो	१.५ मिटर	१२	३.५० मी.
९१		चौतारा ठूली खेत जाने सडक	१.५ मिटर	१२	३.०० मी.
९२		काभ्रेभञ्ज्याङ्ग देखि चाल्ने ढुङ्गा हुदै तिनपिप्ले जाने बाटो	१.५ मिटर	१२	३.०० मी.
९३		राम्चे डाडाँ देखि कोईराला टोल, बछला नि.मा.वि हुदै ठूलीटार, तिनपिप्ले जाने बाटो	१.५ मिटर	१२	३.५० मी.
९४		बिर्ता देखि सल्लेपानी हुदै खावा जाने सडक	१.५ मिटर	१२	३.० मी.
९५		हुमागाई टोल देखि कोईराला टोल हुदै बछला स्कूल	१.५ मिटर	१२	३.० मी.

		हुदै सल्लेपानी जाने बाटो			
९६		काभ्रेभञ्ज्याङ्ग देखि चाल्ने ढुङ्गा हुदै दारिमबोट बाटो	१.५ मिटर	१२	३.०० मी.
९७		पाल्लेखेत ठुलीटार हुदै तिनपिप्ले जाने सडक	१.५ मिटर	१२	४.५० मी.
९८		ठुलीटार देखि पटनी घाट जाने सडक	१.५ मिटर	१२	३.०० मी.
९९		हुमागाई टोल देखी कोईराला टोल हुदै छोटे डाडाँ बाटो	१.५ मिटर	१२	३.५० मि
१००		मानेगोट सरस्वती मा.वि. हुदै खावा जाने सडक	१.५ मिटर	१३	४.५० मी.
१०१		काभ्रे भञ्ज्याङ्ग दारिमबोट हुदै खावा जाने सडक	१.५ मिटर	१३	४.५० मी.
१०२		शिखर कटेरी देखी लुईटेल गाउँ जाने सडक	१.५ मिटर	१३	३.०० मी.
१०३		खर्क देखी हरी थुम्की हुदै गौराबाघ सडक	१.५ मिटर	१३	३.०० मी.
१०४		सरस्वती मा.वि. देखी विनायक सम्म जाने सडक	१.५ मिटर	१३	३.०० मी.
१०५		सिमपोखरी देखी लामीडाँडा जाने सडक	१.५ मिटर	१३	३.०० मी.
१०६		भट्टेडाँडा देखी तामाङ्ग टोल जाने सडक	१.५ मिटर	१३	३.५० मी.
१०७		कामपानी देखी तामाङ्ग टोल जाने सडक	१.५ मिटर	१३	३.५० मी.
१०८		कामपानी देखी तेर्सै हुदै खावा जाने सडक	१.५ मिटर	१३	३.५० मी.
१०९		धानचरे वगैचा देखी खरानी डाँडा सडक	१.५ मिटर	१३	३.५० मी.
११०		शिखर कटेरी देखी गंगाराम सल्लेपानी ठुलीटार सडक	१.५ मिटर	१३	४.५० मी
१११		शिखर कटेरी कटुवा पाखा हुदै पटेनीघाट जाने बाटो	१.५ मिटर	१३	३.०० मी
११२		शिखर कटेरी देखि धोके पाखा जाने सडक	१.५ मिटर	१३	३.५० मी.
११३		विनायक देखी धोके पाखा जाने सडक	१.५ मिटर	१३	३.५० मी.
११४		माभाडी देखि सरश्वती मा.वि आउने बाटो	१.५ मिटर	१३	३.५० मी
११५		भट्टेडाँडा देखी तामाङ्गटोल सिधा बाटो	१.५ मिटर	१३	३.५० मी.
११६		शिखर कटेरी देखी लुईटेल गाउँ जाने बाटो	१.५ मिटर	१३	३.०० मी
११७		भट्टेडाँडा सिमपोखरी ठाडो बाटो	१.५ मिटर	१३	३.०० मी
११८		खर्क देखी कोईरालो पाखो, लुईटेल हुदै पटेनी घाट जाने बाटो	१.५ मिटर	१३	३.५० मी.
११९		भट्टेडाँडा देखी काभ्रे भञ्ज्याङ्ग जाने बाटो	१.५ मिटर	१३	४.५० मी.

२.२ २०७२ बैशाख १२ गते अघि बनाएको घरहरुको हकमा पिलरमा परिमार्जित नियमहरु

२.२.१ ९"X९" को पिलर बाट नक्शा पास गरि भवन निर्माण गरिएको र भवन निर्माण गर्दा नक्शा-पास भन्दा बढी तला निर्माण गरिएको भवनहरु लाई प्रति ब.फि. रु २०।- का दरले (राजश्व दस्तुर बाहेक) थप जरिवाना दस्तुर लिई नक्शा-पास गर्ने ।

२.२.२ ९"X१२" को पिलर बाट नक्शा पास गरि भवन निर्माण गरिएको र भवन निर्माण गर्दा नक्शा-पास भन्दा बढी तला निर्माण गरिएको भवनहरु लाई प्रति ब.फि. रु १५।- का दरले (राजश्व दस्तुर बाहेक) थप जरिवाना दस्तुर लिई नक्शा-पास गर्ने ।

२.२.३ ९"X१२" को पिलरको भवनहरु मिति २०७२/०१/१२ भन्दा पहिला नक्शा-पास गरि हाल सम्म नबनाएको र नक्शाको म्याद २ (दुई) वर्ष भन्दा बढि नभएको घरधनीहरुको नक्शा-पास गर्ने र २ वर्ष भन्दा बढी भएकाहरुको हकमा भवनहरु लाई प्रति ब.फि. रु १२।- का दरले (राजश्व दस्तुर बाहेक) जरिवाना दस्तुर लिइ नयाँ नक्शा पेश गरेपछि मात्र तीन (३.५) तल्ला मात्र नक्शा-पास पास स्वीकृती दिने । माथि उल्लेखित कार्य न.पा. बाट सर्वसाधारणको लागि एक महिनाको सूचना दिई ,एक महिना भित्रै आबेदन लिई , सूचना दिएको मितिले ३ महिना सम्म नक्सा पास कार्य सम्पन्न गरि सक्नु पर्नेछ, उक्त अवधि नाघी

प्राप्त हुन आएका निवेदन हरुलाई माथि उल्लेखित जरीवाना को दोब्बर राजस्व लिई नक्शा-पास पास स्वीकृती दिने |

२.२.४. ९"X९" ,९"X१२" को पिलरमा केही तला मिति २०७२/०१/१२ भन्दा अगाडी निर्माण भईसकेको र बाँकी तला पास भई फिल्डमा बनाउन बाँकी रहेको र नक्शाको म्याद सकिएको अवस्थामा नयाँ थप तलाको स्वीकृती ९"X९" को हकमा बढीमा २.५ र ९"X१२" को हकमा ३.५तला सम्म दिने । उक्त भवनहरु लाई प्रति ब.फि. रु १२१- का दरले (राजश्व दस्तुर बाहेक) जरिवाना दस्तुर लिइ नक्शा-पास पास स्वीकृती दिने र माथि उल्लेखित कार्य न.पा. बाट सर्बसाधारणको लागि एक महिनाको सूचना दिई ,एक महिना भित्रै आवेदन लिई , सूचना दिएको मितिले ३ महिना सम्म नक्सा पास कार्य सम्पन्न गरि सक्नु पर्नेछ,उक्त अबधि नाघी प्राप्त हुन आएका निवेदन हरुलाई माथि उल्लेखित जरीवाना को दोब्बर राजस्व लिई नक्शा-पास पास स्वीकृती दिने |

२.२.५ १२"ह१२" को पिलरमा बढीमा ३ तला सम्म घर निर्माण दै आएकोमा अब बढीमा १.५ तला ,तला थपको लागि स्वीकृती दिने ।

२.२.६. भवनको नक्शा-पास गरि निर्माण गरेको तर पेश गरेको नक्शामा भन्दा लम्बाई या चौडाई बढि देखिएको हकमा नक्शा-पास गर्ने व्यक्तिको कित्ता र क्षेत्रफल भित्र नै निर्माण गरेको भए नयाँ नक्शा पेश गरि साविक राजश्वको साथै थप जरिवाना दस्तुर प्र.ब.फि.रु २०१-का दरले लिई स्वीकृती दिने ।

२.३ अन्य नियमहरु

२.३.१ सरस्वती बजारको महेन्द्रको सालिक देखि पिपलबोट सम्म भएका पुरानो घर भत्केको ठाँउमा साविक बमोजिम लाईन मिलाएर भवन निर्माण गर्न पाईने तर भवन निर्माण गर्दा ३ (तीन)तला सम्मको निर्माण स्वीकृती दिने ।

२.३.२. पुन्यमाता खोलाको छेउ बाट दाँया बाँया १५.० मि. छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिने ।

२.३.३. धुलिखेल नगरपालिका र बनेपा नगरपालिकाको सिमाना खहरे खोल्सी तथा धोवी खोलाको केन्द्र बाट दाँया बाँया १२ मि. (सेट व्याक समेत) छोडेर मात्र भवन निर्माण स्वीकृती दिने ।

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

२.३.५. नापी नक्शामा राजकूलो भएको जग्गामा भवन निर्माण गर्दा राजकूलोको केन्द्र बाट दाँया बाँया (सेट व्याक समेत) ५.० मि. छाडी भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिने । तर वार्ड नं. ५ को साफिनो सामुदायिक भवन निर्माणमा यो नियम लागु हुने छैन ।

२.३.६. वार्ड नं. ५ र ८ को सिमाना जौ खोल्सीको छेउ बाट दाँया बाँया ८ मि. छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिने ।

२.३.७ धु.न.पा.को वार्ड नं. १,६,१०,११,१२ र १३ र अन्य वार्डहरुको पनि भौगोलिक अवस्था ठाडो भिरालो मोटर बाटो नभएको जग्गामा गोरेटो बाटो मात्र भएकोमा सो गोरेटो बाटोको केन्द्र रेखा बाट २.५ मि.(सेट व्याक समेत) छोडी भवन निर्माण स्वीकृत दिने ।

२.३.८ नापी नक्सामा कुलो सँग जोडिएको जग्गामा कुलोको सेन्टर बाट ५।५ मीटर दायँ बायाँ छोडनु पर्ने ।

२.३.९ भविष्यमा मोटर जाने गोरेटो बाटो भएको ठाउँ मा गोरेटो बाटोको केन्द्र बाट ४.५० मीटर दायाँ बायाँ छोड्नु पर्ने।

२.३.१० भविष्यमा मोटर नजाने गोरेटो बाटोहरूको हकमा गोरेटो बाटोको केन्द्र बाट २.०० मीटर दायाँ बायाँ छोड्नु पर्ने ।

२.३.११ नापीको नक्सामा छुटेको तर परापूर्व काल देखि चलि आएको गोरेटो बाटो लाई पनि भविष्यमा मोटर जाने गोरेटो बाटो भएको ठाउँ मा गोरेटो बाटोको केन्द्र बाट ४.५० मीटर दायाँ बायाँ छोड्नु पर्ने र भविष्यमा मोटर नजाने गोरेटो बाटोहरूको हकमा गोरेटो बाटोको केन्द्र बाट २.०० मीटर दायाँ बायाँ छोड्नु पर्ने ।

२.३.१२ सार्वजनिक पाटी/पौवा /पोखरी / कुवा /पुरातात्विक सम्पदाहरु /चिहान आदीबाट चारै तर्फ ५ मीटर छोडेर मात्र भौतिक सँ रचना हरु निर्माण गर्न पाईनेछ ।

२.३.१३ खोल्साको छेउ बाट ७ मीटर छोडेर मात्र भौतिक सँ रचना हरु निर्माण गर्न पाईनेछ ।

नोट:

लाइन मिलाउनेको हकमा न.पा. ले उपरोक्त चौडाईहरु आवश्यक नभएमा परिवर्तन गर्न सक्नेछ ।

२.४. जग्गा प्लटिङ सम्बन्धि नियमहरु -

(क).मिति २०७३/०१/१२ भन्दा पछि धुलिखेल नगरपालिका भित्र भविष्यमा गरिने जग्गाहरुको प्लटिङ कार्य धुलिखेल नगरपालिकाका सिफारिसमा मात्र हुने र त्यसको लागि सम्बन्धित सरोकारवाला कार्यालयहरु जिल्ला नापी कार्यालय, मालपोत कार्यालय लाई यस सम्बन्धि कार्यहरु धु.न.पा.को अनुमती बेगर नगर्न हुन पत्राचार गर्ने ।

(ख) व्यक्तीगत जग्गा प्लटिङ गर्दा एक व्यक्तीको मात्र भोग अधिकार भएमा जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु जस्तै सडक तथा ढल सहित देखिने ड्रईड तथा डिजाईन र निवेदन पेश गरेपछि न.पा. बाट ड्रईड तथा डिजाईन स्वकृत गरि जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु निर्माण गर्न अनुमती दिने उक्त पूर्वाधारहरु मापदण्ड अनुसार भए नभएको न.पा.को प्राविधिक टोली बाट प्रतिवेदन प्राप्त भईसकेपछि मात्र राजश्व लिई जिल्ला नापी कार्यालय र मालपोत कार्यालयमा कित्ताकाट गर्न स्वीकृतीको लागि सिफारिस गर्न ।

(ख) एक भन्दा बढी व्यक्तीको जग्गा प्लटिङ गर्दा उपभोक्ता समिति निर्माण गरि जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु जस्तै सडक तथा ढल सहित देखिने ड्रईड तथा डिजाईन र निवेदन पेश गरेपछि न.पा. बाट ड्रईड तथा डिजाईन स्वकृत गरि जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु निर्माण गर्न अनुमती दिने उक्त पूर्वाधारहरु मापदण्ड अनुसार भए नभएको न.पा.को प्राविधिक टोली बाट प्रतिवेदन प्राप्त भईसकेपछि मात्र राजश्व लिई जिल्ला नापी कार्यालय र मालपोत कार्यालयमा कित्ताकाट गर्न स्वीकृतीको लागि सिफारिस गर्ने ।

(ग) प्लटिङ भित्र जाने मुख्य बाटो सेट व्याक बाहेक कम्तीमा ६ मिटरको हुनु पर्ने तथा सहायक बाटोहरु कम्तीमा सेट व्याक बाहेक ४.०० मिटरको हुनु पर्ने र ढलको लागि चाहिने ह्युम पाईपको व्यास कम्तीमा ४५ से.मि. को हुनु पर्ने ,दुई वटा म्यानहोलको दुरी बढीमा १५.० मिटरको हुनु पर्ने ।

२.५ नयाँ बन्ने बाटोहरू सवारी साधन प्रवेश गर्न कम्तिमा जियोमेट्रिक आवश्यकताहरू पूरा हुनु पर्नेछ । तल देखाइएको टेबुलमा न.पा. ले आवाससम्म पुग्न बाटोको न्यूनतम चौडाईहरू सार्वजनिक र निजी बाटोको लागि तोकिएको छ । तर यो नियम जग्गा प्लटिङ कार्यमा लागु हुने छैन ।

(आवाससम्म पुग्न बाटोको लम्बाई उक्त बाटो जोडेको मूल बाटोको राइट अफ वे देखि नापिनेछ ।

सि.नं.	बाटोको लम्बाई	न्यूनतम बाटोको चौडाई सेट व्याक समेत	कैफियत
१.१	२५ मीटरसम्म (निजी)	४ मीटर (१३ फी.)	निजी बाटो निर्माण गरी एक घरको लागि मात्र स्वीकृति दिइने तर यसरी बनाईने घरको अधिकतम Plinth area 1200 ब.फी. भन्दा बढी हुने छैन ।
१.२	२५ मीटर देखि ५०० मीटरसम्म (निजी)	४.९ मी. (१६ फी.)	
२.	५०० मीटर वा सो भन्दा बढी (निजी)	७.०० मी. (२३ फी.)	नयाँ बाटो कायम गर्दा जुन जुन जग्गाका कित्ता काट भई वा नभइ वा मन्जुरी नामा दिई बाटो कायम भएको हो सो लगायत बाटो हरू अनिवार्य कम्तीमा २३ फिट हुनु पर्छ ।

२.६ निम्न चार किल्ला भित्र भैरहेको पुरानो घरको लाइन मिलाएर घर निर्माण गर्न पाउने :

- २.६.१. धु.न.पा. वडा नं.२,३,४ र ५ को पुरानो बस्ती भित्र रहेको सबै सडकहरू :
 चार किल्ला
 उत्तर-पिपल बोट वडा नं. ४
 दक्षिण-लंखनामाई मन्दिर वडा नं. ३
 पूर्व-सरस्वती बजार (महेन्द्र शालिक) वडा नं. २ र ३
 पश्चिम-खड्गी टोल पुर्ण सञ्जीवनी लंखनामाई उच्च मा.वि. वडा नं. ४ र ५
- २.६.२. धु.न.पा. वडा नं.८ र ९ को पुरानो बस्ती भित्र रहेको सबै सडकहरू
 चार किल्ला
 उत्तर-भैरव स्थान वडा नं. ९ ,भूखा टोल,
 दक्षिण- प्रकाश पुस्तकालय, पुण्यमाता चौकोट जाने वाटो
 पूर्व- शाहीटोल
 पश्चिम- खूटाचा चोक
- २.६.३. अन्य निर्माण कार्यहरू, सिनेमा हल, कन्फेरेन्स हल, सपिङ्ग कम्प्लेक्स जस्ता एसेम्बल भवनको लागि बाटोको चौडाई निम्नलिखित अनुसार हुनुपर्ने छ ।

सि.नं.	बाटोको लम्बाई	न्यूनतम बाटोको चौडाई	कैफियत
--------	---------------	----------------------	--------

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

२.६.४. कसैले नयाँ बाटो वा निजी बाटो खोल्न चाहेको खण्डमा उक्त बाटोमा पर्ने सम्पूर्ण जग्गा धनीहरू उक्त बाटो प्रयोग गर्ने प्रयोग कर्ताहरूले समेत आवश्यक प्रक्रिया पुऱ्याई लिखित रूपमा नगरपालिकासँग स्वीकृत लिनु पर्नेछ र स्वीकृति पश्चात नापी शाखाबाट कित्ता काट गरि जग्गा धनी प्रमाण पूर्जामा समेत क्षेत्रफल मिलान गर्नुपर्नेछ । अन्यथा त्यस्तो बाटोहरूमा नक्सा पास गर्न स्वीकृत दिइने छैन ।

२.७. प्लटभित्रको खुल्ला भाग:

२.७.१ प्रत्येक भवन निर्माणमा कम्तिमा ३०% खुल्ला भाग हुनु अनिवार्य छ ।

२.७.२ पछाडि र साइडभित्रको खुल्ला भाग: बन्ने घरमा भूयाल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा १.५० मी. (५ फी.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । यदि अरुको जग्गातर्फ भेन्टिलेशन राख्नु परेको खण्डमा लिखित मन्जुरीनामा दिएमा मात्र राख्न दिइनेछ । तर मन्जुरीनामाको आधारमा अरुको जग्गातर्फ भूयाल राख्न दिइने छैन । वरण्डा राख्न पर्दा जग्गाको साँघवाट वरण्डाको छेउसम्म कम्तिमा ०.६० मी. (२ फी.) छाड्नु पर्नेछ ।

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

२.७.४. वर्षाको पानी: छानाबाट आउने वर्षाको पानी तपकिन पानी छानादेखि जमीनको मूल पाइपसम्म पाइपद्वारा आफ्नो जग्गाबाट अनिवार्य रूपमा लाने ब्यबस्था गर्नु पर्नेछ ।

२.७.५. सिढी निर्माण: सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेट व्याक क्षेत्रभित्र कुनै पनि सिढीहरू निर्माण गर्न दिइने छैन ।

२.८ क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सिमा:

२.८.१ क्षेत्रफल र उचाई सिमा सम्बन्धमा तोकिएको F.A. R (प्लोर एरिया रशियो) बमोजिम हुनु पर्नेछ । २०७२ बैशाख १२ गते अघि कित्ताकाट भएको धुलिखेल नगरपालिकाको core area बाहेक सम्पूर्ण क्षेत्रहरूमा

घटीमा २ आना सम्मलाइ नक्शा पासको लागि स्विकृती दिने ।

धुलिखेल नगरपालिकाको सम्पूर्ण क्षेत्रहरूमा हाल लाई F.A.R (प्लोर एरिया रशियो)=४.०० कायम गरीएको छ ।

धुलिखेल र श्री खण्डपूर बजार क्षेत्रको core area को हकमा कुल जम्मा ३० फिट उचाई सम्मको बनाउन पाइनेछ ।

धुलिखेल र श्री खण्डपुर बजार क्षेत्रको core area को हकमा पुरानो घर भत्काई नयाँ घर बनाउदा साबिककै चर्चेको क्षेत्रफलमा बनाउन पाईनेछ तर यसको लागी पुरानो घर भत्काउनु भन्दा अगाडी भत्काईने घरको फोटो सहित यस न.पा. निबेदन दिई यस न.पा. बाट स्विकृती लिनु पर्नेछ र नयाँ घरको अगाडीको मोहडा पुरानो शैली भल्किने गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

धुलिखेल नगरपालिकाको core area बाहेकको क्षेत्रहरूमा प्लटको सबै प्लटको क्षेत्रफलको बढीमा ७० प्रतिशत जग्गा ओगट्ने गरी नयाँ घर निर्माण गर्न पाईनेछ । तर यो नियम अरनिको राजमार्ग तथा सिन्धुली राजमार्गमा अनिवार्य हुने छैन ।

२.८.२ उचाई सम्बन्धि छुटहरू: भन्ज्याङ्ग छोप्ने भाग (यदि कुनै कोठा नजोडिएमा) पारापेट वाल, पानी ट्याङ्क ी र यसलाई अड्याउन बनाइएका कुनै निर्माणहरू, सोलार सम्बन्धि उपकरण, भेन्टिलेशन र एअर कन्डिसन सम्बन्धिका उपकरणहरू समेत उचाईमा गणना गरिने छैन ।

२.९ भवनका विभिन्न भागहरूका निम्ति आवश्यक व्यवस्था:

२.९.१ प्लिनथ: घरको प्लिनथ लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरि जमीनको सतहबाट कम्तिमा ०.४५ मी. (१.५० फीट) माथि हुनु पर्नेछ । तर कोर एरियाभित्र यो नियम लागू हुने छैन । तर न.पा. बाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिनथ लेभल न.पा. ले तोक्न सकिनेछ ।

२.९.२ कोठाको उचाई: आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरूमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा २.४ मी. (८.० फीट) र बढीमा १० फिट हुनु पर्नेछ । उचाई नाप्दाखेरी भुईको फिनिसिङ्ग लेभलबाट सिलिङ्गसम्म नापिने छ । तर स्लोप छानाको हकमा पनि औसत कोठाको उचाई कम्तिमा २.२८ मी. (७.५० फीट) हुनु पर्नेछ ।तर यो उचाई कोर एरियामा लागू हुने छैन । शैक्षिक संस्थाहरूका भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा २.७५ मी. (९ फीट) हुनु पर्नेछ ।

२.९.३ वाथरुम र शौचालय: वाथरुम र शौचालयको उचाई कम्तिमा १.८० मी. (६ फी.) हुनु पर्नेछ । वाथरुम र शौचालयको साइज कम्तिमा १.२० मी. X ०.९० मी. (४ फी. X ३ फीट) हुनु पर्नेछ । शौचालयको साइज कम्तिमा ०.९० मी. X ०.९० मी. (३ फी. X ३ फी.) हुनु पर्नेछ । वाथरुम वा शौचालयमा कम्तिमा एक साइडमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनु पर्नेछ । यस्ता खुल्ला भागको भ्याल वा भेन्टिलेशनको साइज कम्तिमा ०.३० मी. X ०.६० मी. (१ फी. X २ फीट) हुनु पर्नेछ ।

२.९.४. सेप्टिक टैङ्क : प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैङ्क निर्माण गर्नु पर्नेछ । यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सकपिटको समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । जुन कुरा न.पा. ले निर्धारण गर्नेछ । सेप्टिक टैक निर्माण गर्दा तोकिएको भवन निर्माण मापदण्ड भित्र बाहेक सडकको अधिकार क्षेत्र भित्र निर्माण गर्न पाईने छैन । सेप्टिक टैङ्क वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीनभित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरू खानेपानीका श्रोतहरू जस्तै इनार, कुवा वा कम्तिमा १५ मी. (५० फी.) टाढा हुनु पर्नेछ । सेप्टिक टैङ्क बाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरू खुल्ला ढल, वा कुनै खानेपानीको श्रोतमा आवश्यक रूपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने छैन ।

२.९.५. भन्ज्याङ्गको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

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

२.	होटल, Assembly, शैक्षिक संस्थाहरु	१.२ मी. २ तल्लासम्म १.५० मी. (५ फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)
३.	Institutional buildings	१.२ मी. (४ फिट) २ तल्लासम्म २ मी. (६.५० फी.)(२ तल्ला भन्दा बढीमा)
४.	अन्य भवनहरु	१.५० मी. (५ फी.)(२ तल्ला भन्दा बढीमा)

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

२.१० आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था:

२.१०.१ घरको प्लिनथ क्षेत्रफल यदि ११० व.मी. (११८२.५ वर्ग फीट) भन्दा बढी भएमा कम्तिमा २ वटा भ्याङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

२.१०.२ भवनमा रहने भ्याङ्ग प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट बढीमा ३० मी. (९८ फी.) को दूरिमा रहनु पर्नेछ ।

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

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

२.१०.५ Hazardous भवनको लागि सेट व्याक: हाजार्डस भवनहरुमा सुरक्षाको लागि सबै साइडतर्फ कम्तिमा ४.५ मी (१५ फी.) सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ ।

२.११ विद्युत लाइन सम्बन्धी व्यवस्था:

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

२.१२ पेट्रोल पम्प सम्बन्धि व्यवस्था:

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

२.१३ जग्गाधनी प्रमाण-पूर्जा:

- २.१३.१. जग्गा जसको नाममा छ उसैको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृति प्रमाण-पत्र न.पा. ले दिने छ । तर अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मन्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- २.१३.२. जग्गामा जग्गाको नाम र आकार, जग्गा धनी प्रमाण पूर्जाको देखाइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनु पर्नेछ । कथंकदाचित यी तिनै वस्तुहरुमा मेल हुन नआएमा जुन चाहि सबभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ ।
- २.१३.३. यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी प्रमाण पूर्जाको क्षेत्रफल र नापी नक्शा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको सँधियारहरुले सँधियारहरुको कुनै भाग नचर्चेको भनी लिखित मन्जुरीनामा दिएमा नक्शा पास गरिनेछ । तर यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गातर्फ मिचिएको वा नमिचिएको न.पा. ले हेर्नेछ ।

३. वन संरक्षण

- ३.१ खानेपानी लगायतका services lines, आराम-मनोरञ्जन स्थल वाहेकको निर्माण कार्य यस क्षेत्रमा गर्न पाइने छैन ।
- ३.२ यस क्षेत्रमा निर्माण कार्य न.पा. को बोर्डको निर्णय पश्चात गर्नु पर्नेछ ।
- ३.३ आराम-मनोरञ्जन स्थलको हकमा बढीमा ५० वर्ग मी. (५०० व.फी.) र एक तले पाटी, पिकनिक स्थलको निर्माण कार्य गर्न सकिनेछ ।

४. खुला र हरियाली

यस क्षेत्रको निम्ति न.पा. ले तोके बमोजिमको नियमहरु लागू हुनेछन् ।

५. नदी संरक्षण

- ५.१ कुनै पनि किसिमका भवनहरु पुन्यमाता खोला सीमाबाट दुवैतिर १५-१५ मीटर, धोबी खोला र अन्य खोल्साहरुको सिमा बाट दुवैतिर ७-७ मीटरसम्म निर्माण गर्न पाइने छैन । घाटको सिमाबाट १५ मी. सम्म कुनै भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ५.२ घाट र मन्दिरको निर्माणको हकमा माथिको नियम लाग्ने छैन । तर निर्माण कार्यको स्वीकृति नगरपालिका बोर्डबाट दिईने छ ।

६. विविध:

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

- ६.२ मापदण्ड विपरीत कार्य:- नगरपालिका गठन पश्चात अनुमति नलिईकन मापदण्ड विपरीत निर्माण भएका सँ रचनाहरू (भवन, पर्खाल, टहरा, घेरावार) नियमित नगरे / नहटाए सम्म निजलाई न. पा. बाट उपलब्ध गराउने सुविधाहरू उपलब्ध गराईने छैन ।
- ६.३ निर्माण स्वीकृति आवेदन फाराम न.पा. को राजश्व उपशाखाबाट शुल्क तिरेर प्राप्त गर्न सकिनेछ । निर्माण स्वीकृति सम्बन्धि सम्पूर्ण शुल्कहरू सोही उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।
- ६.४ नक्शाको आकार ५०X७५ से.मी.(२० ईन्च X ३० ईन्च) को हुनु पर्नेछ । सबै नक्शाहरू ३ प्रति पेश गर्नु पर्नेछ ।
- ६.५ नक्शामा निम्न कुराहरू स्पष्ट दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (क) प्रत्येक फ्लोर प्लान (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा / (१:४८ वा १:९८ स्केलमा), फिटमा ।
- (ख) चार मोहडा (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा / (१:४८ वा १:९८ स्केलमा), फिटमा ।
- (ग) भन्ज्याङ्ग देखिने र जगदेखि भवनको सबभन्दा उच्च विन्दुसम्मको उचाई देखाइएको सेक्शन (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा / (१:४८ वा १:९८ स्केलमा), फिटमा ।
- (घ) साइट प्लान (१ रोपनीभन्दा कम जग्गालाई १:१०० स्केल, १-३ रोपनीलाई १:२०० स्केल र ३ रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई १:४०० स्केलमा), मिटरमा / (१ रोपनीभन्दा कम जग्गालाई १:९६ स्केल, १-३ रोपनीलाई १:१९२ स्केल र ३ रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई १:३८४ स्केलमा) , फिटमा ।
- (ङ) लोकेशन प्लान ।
- ६.६ नगरपालिका क्षेत्रभित्र घर बनाउँदा सम्बन्धित न.पा. मा दर्ता भएका इन्जिनियरिङ्ग कन्सल्टेन्सी वा डिजाइनरहरू(मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट आर्किटेक्ट वा सिभिल विषयमा न्यूनतम सर्टिफिकेट, डिप्लोमा वा बी.ई. तह उत्तीर्ण) बाट मात्र घरको नक्शा गराई नक्शा दर्ता गराउनु पर्नेछ ।
- ६.७ नगरपालिका क्षेत्र भित्र बन्ने सम्पूर्ण घरहरूको लागि structural drawing समेत समावेश गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।
- ६.८ structural drawings मा पेश हुनु पर्ने नक्शाहरू
- क) जग (foundation trench) को प्लान र सेक्शन ।
- ख) कोलमको प्लान र सेक्शन ।
- ग) बिमको प्लान र सेक्शन ।
- घ) भर्याड.को प्लान र सेक्शन ।
- ड.) स्ल्यावको प्लान र सेक्शन ।
- च) स्यानिटरीको प्लान र सेक्शन ।

- छ) क्यान्टिलेभरको सेक्शन ।
- ६.९ हरेक फ्लोर प्लानमा नाप (dimension) हरु निम्नानुसारको देखाउनु पर्नेछ ।
- (क) Element to element dimension
- (ख) सेन्टर टु सेन्टर नाप (Center to Center Dimension)
- (ग) जम्मा नाम (total dimension)
- (घ) कोठाको भित्री साइजको नाम (internal room dimension)
- ६.१० हरेक Floor plan मा क्यान्टिलेभर, overhang वा कुनै Projection लाई डटेड लाइनमा देखाउनु पर्नेछ ।
- ६.११ साइट प्लानमा विस्तृत नाप (detail dimensions) सहित निम्न कुराहरु देखाउनु पर्नेछ ।
- (क) छिमेकी सँधियारहरुको नाम, घर भएमा घर नं. अथवा खाली जग्गा भए कि. नं सहित ।
- (ख) मुख्य सडक र आवागमन माध्यम (access mean)
- (ग) सेट व्याक लाइन
- (घ) हाल भएको कुनै पनि संरचना (existing construction)
- (ङ) हाइटेन्सन वा लो टेन्शन विद्युत लाइन (भोल्टेज सहित)
- (च) नाली र मंगाल
- (छ) खानेपानी लाइन
- (ज) चर्पी
- (झ) सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट
- (ञ) खुल्ला ठाउँ, हरियाली एरिया र रुखविरुवा ईत्यादी
- (ट) मंजुरीनामा लिएको भए उक्त जग्गाको खण्ड (Part)
- ६.१२ लोकेशन प्लान ।
- ६.१३ उत्तर सिधा माथितिर (upward) दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।
- ६.१४ नक्शा र lettering केरमेट नभै प्रष्ट रुपमा बुझिने र सफा हुनु पर्नेछ ।
- ६.१५ Designer र निवेदकले नक्शाका सबै पन्ना र आवेदन फाराममा सही गरेको हुनु पर्नेछ र डिजाईनरले न.पा.मा व्यवसाय दर्ता गरेको प्रमाण-पत्रको फोटोकपी समेत पेश गर्नुपर्ने छ ।

- ६.१६ प्लिन्थ लेभलसम्म निर्माण कार्य सम्पन्न गर्नको लागि न.पा. ले प्रमाण पत्र प्रदान गर्नेछ र प्लिन्थ लेभलसम्म निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि घरधनीले न.पा.मा निवेदन दिनु पर्नेछ । तत्पश्चात् न.पा. ले निर्माण कार्य अघि बढाउन स्वीकृत नक्शा पास प्रमाण पत्र प्रदान गर्नेछ । पछि निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि सोही रीतले निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्नेछ ।
- ६.१७ कुनै पनि भवनको डिजाइनले सो भवनको निर्माण अवस्था सुपरभिजन गर्नुपर्ने र धनीलाई निर्माण कार्य सम्पन्न भएको निस्सा प्राप्त गर्न सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिँदा, भवन स्वीकृत नक्शा अनुसार नै निर्माण भएको भनी डिजाइनकर्ताको सिफारीश पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।
- ६.१८ उपरोक्त अनुसार भवन सम्पन्नको सिफारीश पत्र दिइएकोमा भवन स्वीकृत नक्शा अनुसार नभए निजमाथि ऐन कानून, नियमानुसार कार्यवाही गरिनेछ ।
- ६.१९ कुनै पनि भवन निर्माण कार्य गर्दा चर्पी, सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिटड्रेनेज नभएमा) नक्शामा देखाउनु पर्नेछ र निर्माणस्थलमा पनि सो अनुसारको निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- ६.२० तला थप र मोहडा परिवर्तन गर्न मौजूद तल्ला समेत देखिने गरी माथिका नियमहरू अनुसार कै नक्शा तयार गरी आवेदन दिनु पर्नेछ ।
- ६.२१ निर्माण कार्य हुँदा आवागमनमा बाधा पर्ने गरी सडकमा निर्माण सामग्री राख्न पाइने छैन ।
- ६.२२ भवन निर्माण सम्पन्न भैसकेपछि छिमेकी र वातावरणमा प्रतिकूल असर पर्ने गरी कुनै निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।
- ६.२३ अस्थायी निर्माण कार्य गर्न न.पा. मा भिन्दै आवेदन फाराम भर्नु पर्नेछ । प्लान, साइट प्लान र लोकेशन प्लान free hard sketch नै मान्य हुने बाहेक अरु कार्य माथिका बुँदाहरू अनुरूप नै हुनेछन् ।
- ६.२४ नक्सा पास छुटको ब्यबस्था:-
- ६.२४.१ यस विनियमको विनियम २.१.३ को २.१.३.१ र २.१.३.२ मा उल्लिखित पुराना घरहरू भत्काई पुरातात्विक स्वरूप / (पुरानो शैली भल्किने गरी) नबिग्रने गरी निर्माण गर्न घर नक्सा पेश गरेमा डि.पि.सि (प्लिन्थ) लेबल सम्मको नक्सा पास दस्तुर लाग्नेछ। सो भन्दा माथिको सँ रचनाको लागी निजको नक्सा पास निशुल्क गरिने छ। तर घर निर्माण सम्पन्न नभए सम्म सो निशुल्क हुने रकम धरौटी स्वरूप राख्नु पर्नेछ । उक्त धरौटी रकम घर निर्माण कार्य सम्पन्न भए पश्चात फिर्ता गरीनेछ ।
- ६.२४.२ आकाशे पानी सँ कलन गर्न घरको नक्सा बनाउँदा आकासे पानीको सँ कलन गर्ने र खानेपानी उपभोक्ता समितिको बाट पाईप आउने पानी सँ कलन गर्ने दुई (२) छुट्टा छुट्टै ट्याँकी राख्ने ब्यवस्था गरेको भएमा कुल नक्सापास रकममा १० प्रतिशत छुट दिईनेछ । सो छुट निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त भए पछि उपलब्ध गराईनेछ ।
- ६.२४.२ आकाशे पानी सँ कलन गर्न घरको नक्सा बनाउँदा आकासे पानीको सँ कलन गर्ने र खानेपानी उपभोक्ता समितिको बाट पाईप आउने पानी सँ कलन गर्ने दुई (२) छुट्टा छुट्टै ट्याँकी राख्ने ब्यवस्था गरेको भएमा कुल नक्सापास रकममा १० प्रतिशत छुट दिईनेछ । सो छुट निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त भए पछि उपलब्ध गराईनेछ ।
- ६.२४.३ दीगो रुपमा फोहर मैला ब्यवस्थापन गर्नका लागी कसैले घर निर्माण गर्दा सेप्टिक टैंकको सट्टामा पुक्सिड प्रविधि वा अन्य प्रविधिको बायो-ग्याँसको निर्माण गर्न नक्सा पेश गरी निर्माण गरेमा १० प्रतिशत छुट दिईनेछ । सो छुट निर्माण सम्पन्न भए पश्चात मात्र उपलब्ध गराईनेछ ।

नोट : यस मापदण्ड अनुरूप भवन निर्माण स्वीकृतिको प्रकृत्यामा मापदण्ड भित्र नियमहरू नपाईने र नखुल्ने समस्याको निकाशको निमित्त न.पा. प्रमुख, कार्यकारी अधिकृत, सम्बन्धित वडा अध्यक्ष/वडा सचिव र नक्शापास संग सम्बन्धित न.पा. ईन्जिनियर समेतको समितिले निर्णय दिने छ ।

७. घर नक्शा पास सम्बन्धी प्रकृयाहरू

- ७.१ निवेदकले नक्शा साथ आवश्यक प्रमाणपुर्जाहरू संलग्न गरी न.पा.ले तोकेको फाराम भरि पेश गर्नुपर्ने छ ।
- ७.२ पेश भएको फाइल रितपूर्वक न.पा.का प्राविधिकबाट आवश्यक प्रमाणपुर्जा छ /छैन र आवश्यक मापदण्ड अनुसार छ /छैन जाँची सकेपछि नक्शा सम्बन्धित शाखामा पठाईनेछ ।
- ७.३ उक्त फाइल सम्बन्धित शाखामा दर्ता भए पछि संधियारहरूलाई आवश्यक जानकारी सोहि दिन वा सो को भोलिपल्ट दिइने छ ।
- ७.४ संधियारहरूलाई सूचना प्राप्त भए पछि नक्सा पास उपशाखाले सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट १५ दिने सार्वजनिक सूचना घर बनाउने स्थलमा टाँस गरिने छ ।
- ७.५ यस अवधि भित्र कुनै विवाद भएमा न.पा.का प्राविधिक /वडा सचिव/वडा अध्यक्ष र सम्बन्धित व्यक्ति वा पक्ष बसी समस्याको टुंगो लगाईने छ । कथंकदाचित्त समस्या समाधान नभए सम्बन्धित पक्षबाट नापी शाखाबाट प्राविधिक भिकाई समस्याको निराकरण गरिने छ ।
- ७.६ यदि १५ दिने सूचना संधियारको अनुपस्थितिमा वा कुनै कारणवश बुझि नदिएमा १५ दिन पश्चात उक्त संधियारलाई पुनः ७ दिनको सूचना जारी गरिने छ ।
- ७.७ उल्लेखित बमोजिम बुँदा ८.५ र ८.६ को प्रकृत्या पुरा भएको भोलिपल्ट न.पा.का प्राविधिक, वडा सचिव, वडा अध्यक्ष र सम्बन्धित व्यक्तिको उपस्थितिमा सर्जमिन गरिने छ ।
- ७.८ सर्जमिन भएको भोलिपल्ट सर्जमिनमा गएको प्राविधिकको प्रतिवेदन साथ नक्शा फाईल नक्शा पास उपशाखाले बुझिलिने छ ।
- ७.९ नक्शा पास उपशाखाबाट फाईल ईन्जिनियर समक्ष पेश भएपछि १५ दिने सूचना, सर्जमीनको प्रतिवेदन र न.पा.को मापदण्डलाई समेत ध्यानमा राखी ईन्जिनियरले निर्माण स्विकृत दिन मिल्ने, नमिल्ने वा परिवर्तन गर्नुपर्ने भए आवश्यक कुराको टिप्पणी उठाई कार्यकारी अधिकृत समक्ष पेश गर्ने छ र कार्यकारी अधिकृतबाट नगर प्रमुख समक्ष टिप्पणी सदरको लागि पेश गर्ने छ ।
- ७.१० टिप्पणी सदर पश्चात सम्बन्धित ब्यक्तिले न.पा.को नियमानुसार आवश्यक दस्तुर राजश्व उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।
- ७.११ आवश्यक दस्तुरबुझाए पछि सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट सम्ममा प्लिनथ लेवलसम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ । बुँदा ८.९, ८.१० र ८.११ प्रयोजनको प्रकृत्याको लागि जम्मा अधिकतममा ७ (सात) दिन लाग्ने छ ।
- ७.१२ भवनको जग हाल्ने बेलामा सम्बन्धित व्यक्तिले न.पा.को प्राविधिकको रोहवरमा जग शुरु गर्नुपर्नेछ । जसको सूचना सम्बन्धित व्यक्तिले न.पा. मा समयमै दिनुपर्ने छ ।

- ७.१३ प्लिनथ लेवल सम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न भए पछि सो को जानकारी न.पा.मा दिनु पर्ने छ । त्यस पछि सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट न.पा.को प्राविधिकबाट उक्त घर नापजाँच गरि प्लिनथ लेवलसम्म नक्शा पास बमोजिम बनेको छ /छैन हेरी ३(तीन) दिन भित्र प्रतिवेदन पेश गरिने छ ।
- ७.१४ प्लिनथ लेवल सम्म स्वीकृत नक्शा अनुसार घर बनेको भए नियमानुसार ३ (तीन) दिन भित्र नक्शापास प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ । यदि सो अनुसार नबनेको भए आवश्यक सुधार गर्न/भत्काउन न.पा.ले आदेश दिने छ र उक्त सुधार पश्चात मात्र नक्शा पास प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ ।
- ७.१५ निर्माण सम्पन्न पश्चात सम्बन्धित व्यक्तिले सो को जानकारी न.पा.मा दिएपछि न.पा.का प्राविधिकबाट सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट घरको निरीक्षण गर्ने र सो को रिपोर्ट सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट पेश गर्ने छ । नक्शा पास अनुसार बनेको भए निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ र नबनेको भए आवश्यक सुधार गरेपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ ।
- ७.१६ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरेपछि मात्र सम्बन्धित निकाय जस्तै- विद्युत प्राधिरण, खानेपनी संस्थान आदिमा आवश्यक सिफारिस दिन सकिने छ ।
- ७.१७ प्लिनथ लेवल सम्मको निर्माण कार्यको लागि नक्शापास प्रमाणपत्र प्राप्त भएको मितिले २(दुई) वर्ष भित्र निर्माण सम्पन्न गरी सक्नु पर्ने छ । कथंकदाचित उक्त म्याद भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न नसकेमा म्याद थपको लागि नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्ने छ । त्यस पछि पहिला लागेको दस्तुरको ५ प्रतिशत थप दस्तुर तिरी पुन २(दुई) वर्षको लागि म्याद थप गरि दिन सकिने छ ।

डिजाइन गर्दा डिजाइनरले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु :

- १ यस न.पा. क्षेत्रभित्र गरिने कुनै पनि स्थायी वा अस्थायी तथा सुधार वा नयाँ निर्माण र पर्खाल निर्माण समेत कार्य गर्न व्यक्ति, विद्यालय, कार्यालय, अस्पताल, गैसस, अन्तरराष्ट्रिय गैसस र अन्य संस्थाहरु जो सुकैले पनि न.पा. को लिखित स्वीकृति लिनु अनिवार्य छ ।
- २ निर्माण स्वीकृति आवेदन फाराम न.पा. को राजश्व उपशाखाबाट शुल्क तिरेर प्राप्त गर्न सकिनेछ । निर्माण स्वीकृति सम्बन्धि सम्पूर्ण शुल्कहरु सोही उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।
- ३ नक्शाको आकार ५० x ७५ से.मी वा A3 पेपर मा हुनु पर्नेछ । सबै नक्शाहरु ३ प्रति पेश गर्नु पर्नेछ ।
- ४ नक्शामा निम्न कुराहरु स्पष्ट दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।
 - (क) प्रत्येक फ्लोर प्लान (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा / (१:४८ वा १:९८ स्केलमा),फिटमा ।
 - (ख) चार मोहडा (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा / (१:४८ वा १:९८ स्केलमा),फिटमा ।
 - (ग) भय्याङ्ग देखिने र जगदेखि भवनको सबभन्दा उच्च विन्दुसम्मको उचाई देखाइएको सेक्शन (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा / (१:४८ वा १:९८ स्केलमा),फिटमा ।

- (घ) साइट प्लान (१ रोपनीभन्दा कम जग्गालाई १:१०० स्केल, १-३ रोपनीलाई १:२०० स्केल र ३ रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई १:४०० स्केलमा), मिटरमा / (१ रोपनीभन्दा कम जग्गालाई १:९६ स्केल, १-३ रोपनीलाई १:१९२ स्केल र ३ रोपनीभन्दा बढी जग्गालाई १:३८४ स्केलमा) ,फिटमा ।
- (ङ) लोकेशन प्लान ।
- ५ न.पा. क्षेत्रभित्र घर बनाउँदा सम्बन्धित न.पा. मा दर्ता भएका इन्जिनियरिङ्ग कन्सल्टेन्सी वा डिजाइनरहरू(मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट आर्किटेक्ट वा सिभिल विषयमा न्यूनतम सर्टिफिकेट, डिप्लोमा वा बी.ई. तह उत्तीर्ण) बाट मात्र घरको नक्शा गराई नक्शा दर्ता गराउनु पर्नेछ ।
- ६ नगरपालिका क्षेत्र भित्र बन्ने सम्पूर्ण घरहरूको लागि structural drawing समेत समावेश गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।
- ७ structural drawings मा पेश हुनु पर्ने नक्शाहरू
- क) जग (foundation trench) को प्लान र सेक्शन
- ख) कोलमको प्लान र सेक्शन
- ग) बिमको प्लान र सेक्शन
- घ) भर्याड.को प्लान र सेक्शन
- ङ.) स्ल्यावको प्लान र सेक्शन
- च) स्यानिटरीको प्लान र सेक्शन
- छ) क्यान्टिलेभरको सेक्शन
- ८ हरेक फ्लोर प्लानमा नाप (dimension) हरू निम्नानुसारको देखाउनु पर्नेछ ।
- (क) Element to element dimension
- (ख) सेन्टर टु सेन्टर नाप (Center to Center Dimension)
- (ग) जम्मा नाम (total dimension)
- (घ) कोठाको भित्री साइजको नाम (internal room dimension)
- ९ हरेक Floor plan मा क्यान्टिलेभर, overhang वा कुनै Projection लाई डटेड लाइनमा देखाउनु पर्नेछ ।
- १० साइट प्लानमा विस्तृत नाप (detaled dimensions) सहित निम्न कुराहरू देखाउनु पर्नेछ ।
- (क) छिमेकी सँधियारहरूको नाम, घर भएमा घर नं. सहित ।

- (ख) मुख्य सडक र आवागमन माध्यम (access mean)
- (ग) सेट व्याक लाइन
- (घ) हाल भएको कुनै पनि संरचना (existing construction)
- (ङ) हाइटेन्सन वा लो टेन्शन विद्युत लाइन (भोल्टेज सहित)
- (च) नाली र मंगाल
- (छ) खानेपानी लाइन
- (ज) चर्पी
- (झ) सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट
- (ञ) खुल्ला ठाउँ, हरियाली एरिया र रुखविरुवा ई.
- (ट) मंजुरीनामा लिएको भए उक्त जग्गाको खण्ड (Part)

- ११ उत्तर सिधा माथितिर (upward) दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।
- १२ नक्शा र lettring केरमेट नभै प्रष्ट रुपमा बुझिने र सफा हुनु पर्नेछ ।
- १३ Designer र निवेदकले नक्शाका सबै पन्ना र आवेदन फाराममा सही गरेको हुनु पर्नेछ र डिजाईनरले न.पा.मा व्यवसाय दर्ता गरेको प्रमाण-पत्रको फोटोकपी समेत पेश गर्नुपर्ने छ ।
- १५ प्लिनथ लेभलसम्म निर्माण कार्य सम्पन्न गर्नको लागि न.पा. ले प्रमाण पत्र प्रदान गर्नेछ र प्लिनथ लेभलसम्म निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि घरधनीले न.पा.मा निवेदन दिनु पर्नेछ । तत्पश्चात् न.पा. ले निर्माण कार्य अघि बढाउन स्वीकृत नक्शा पास प्रमाण पत्र प्रदान गर्नेछ । पछि निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि सोही रीतले निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्नेछ ।
- १६ कुनै पनि भवनको डिजाइनले सो भवनको निर्माण अवस्था सुपरभिजन गर्नुपर्ने र धनीलाई निर्माण कार्य सम्पन्न भएको निस्सा प्राप्त गर्न सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिँदा, भवन स्वीकृत नक्शा अनुसार नै निर्माण भएको भनी डिजाइनकर्ताको सिफारीश पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १७ उपरोक्त अनुसार भवन सम्पन्नको सिफारीश पत्र दिइएकोमा भवन स्वीकृत नक्शा अनुसार नभए निजमाथि ऐन कानून, नियमानुसार कार्यवाही गरिनेछ ।
- १८ कुनै पनि भवन निर्माण कार्य गर्दा चर्पी, सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट/ड्रेनेज नभएमा) साथै बर्षाको पानी तर्काउने पाईप नक्शामा देखाउनु पर्नेछ र निर्माणस्थलमा पनि सो अनुसारको निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- १९ तला थप र मोहडा परिवर्तन गर्न मौजूद तल्ला समेत देखिने गरी माथिका नियमहरु अनुसार कै नक्शा तयार गरी आवेदन दिनु पर्नेछ ।
- २० निर्माण कार्य हुँदा आवागमनमा बाधा पर्ने गरी सडकमा निर्माण सामग्री राख्न पाइने छैन ।

- २१ भवन निर्माण सम्पन्न भैसकेपछि छिमेकी र वातावरणमा प्रतिकूल असर पर्ने गरी कुनै निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।
- २२ अस्थायी निर्माण कार्य गर्न न.पा. मा भिन्दै आवेदन फाराम भर्नु पर्नेछ । प्लान, साइट प्लान र लोकेशन प्लान free hand sketch नै मान्य हुने बाहेक अरु कार्य माथिका बुँदाहरु अनुरूप नै हुनेछन् ।
- २३ भवन निर्माण मापदण्डको विस्तृत अध्ययनको लागि भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धि विनियम-२०७३ धुलिखेल न.पा. बाट आवश्यक दस्तुर तिरी खरीद गर्न सकिने छ ।

