सवैला नगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्डः.क..   संख्याः..१.   मितिः २०७४/१२/२२

भाग-१

सवैला नगरपालिका

सबैला नगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

सबैला, धनुषा

परिचयः

यो भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धि बिनियम स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४, 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 भबन निर्माणको नमुना मापदण्ड, २०७१ लाई स्रोत सामाग्रीको रुपमा लिइ यो मापदण्ड तथा कार्यविधि तयार गरिएको छ ।

प्रस्तावित विनियमका दुई उद्देश्यहरु छन्-

- पहिलो, सबैला नगरपालिका क्षेत्रलाई आधुनिक सुबिधा सम्पन्न र व्यवस्थित सहर बनाउने तथा जनताको जीवनस्तर (living condition) उकास्ने ।
- दोश्रो, नगरपालिका क्षेत्रको प्राकृतिक, मौलिक र सांस्कृतिक र जैविक सम्पदाको संरक्षण गर्ने ।

यस विनियमबाट स्थानीय जनताको जीवनस्तर उक्सिने आधारहरु

- भवनहरुको घनत्व व्यवसथापनबाट खुल्ला ठाउ र हरियाली बढ्नेछ ।
- बाटोको चौडाई सम्बन्धि नियमितताबाट भवनहरु सुगम हुनेछन् ।
- निर्माण स्वीकृतिका निम्ति सरसफाई (Sanitation) सम्बन्धी र अन्य आवश्यक नियमहरु हु"दा स्वस्थ नगरको अवधारणामा टेवा पुग्नेछ ।
- आगलागी, भूकम्प, बाढी, डुवान जस्ता आकस्मिक दुर्घटनाबाट सुरक्षित हुन केही प्रतिबन्धात्मक व्यवस्थाहरुका कारण विपद समुत्थनशील शहरको बिकाश र विस्तार हुनेछ ।
- आधुनिक प्रबिधि र सुबिधा व्यवस्थापन गर्न आधार तथा मार्गदर्शन र अवसर सुनिश्चित हुने छ ।
- नगर भित्रका साविक भवन तथा संरचनाहरुको अभिलेखिकरण भई नगर गुरुयोजना कार्यावनयनका लागी आधार निर्माण हुनेछ ।

१. परिभाषा

१.१ वाल्कोनी(Balcony):

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

१.२ भूमिगत तला वा कोठा (Basement):

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

१.३ **निर्माण रेखा (Construction Line):**

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

१.४ **निर्माण (Construction):**

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

१.५ **चोक (Court Yard):**

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

भित्री चोकः चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोकलाई भित्री चोक मानिने छ ।

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

१.६. **ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area):**

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

बगैंचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, टंकी, बेन्च, चिप्लेटी, कुवा, निकासको लागि बनाइएको कलभर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्ली पीट, इन्सपेक्सन चेम्बर, डु"ड, कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउडी, खुला भऱ्या·, चेम्वर बाहिरपट्टि झुण्डिएको झ्याल र गाह्रोभन्दा बाहिर पट्टि परेको कर्नेसले ढाकेको भाग, गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउ", विद्युत कक्ष, सव स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।

१.७ **निकास (Sewer):**

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

१.८ **बाहिर निस्कने बाटो (Exit):**

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

१.९ **भु"ई (Floor):**

सामान्यतया मानिसहरु हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतहलाई भु"ई मानिने छ ।

१.१० **भु"ई क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio "FAR"):**

भवनका सम्पूर्ण भु"इहरुको निर्मित क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई भु"ई क्षेत्रको अनुपात मानिने छ ।

$$\text{भु"ई क्षेत्रको अनुपात (एफ.ए.आर)} \neq \frac{\text{सबै भु"ईहरुको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफल}}{\text{प्लटको क्षेत्रफल}}$$

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

कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरु पार्कि· 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 प्टलको सीमानासम्मको सबभन्दा न्यूनतम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दाखेरि भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजीक रहेको ठाउ“बाट नाप्नु पर्नेछ ।

१.१४ **छेका(Partition):**

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

१.१५ **प्लिन्थ (Plinth):**

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

१.१६ **प्लिन्थको क्षेत्रफल (Plinth Area):**

भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको भु“ईको 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 (ResidenceBuilding):**

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

१.१९ **सडक (Road):**

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

१.२० **सडक रेखा (Road Line):**

सडक रेखा भन्नाले सडक चौडाईको बिचको रेखा भन्ने जनाउछ ।

१.२१ **कोठाको उचाई (Room Height):**

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

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

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

१.२३ **साइट (प्लट) (Plot):**

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

१.२४ **साइटको गहिराई (Depth of Plot):**

साइटको अगाडि पछाडिको सिमाना बीचको दूरीलाई साइटको गहिराई मानिने छ ।

१.२५ **बाटो (Street):**

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

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

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

१.२७ **बाटोको रेखाः**

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

१.२८. **तलाः**

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

१.२९. **माथिल्लो तलाः**

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

१.३०. **शौचालयः**

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

१.३१. **वरण्डाः**

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

१.३२. **झ्यालः**

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

२. सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरुः

२.१ **सडक अधिकार क्षेत्रः**

२.१.१ सबैला नगरपालिकाले निम्नलिखित बाटोहरुको चौडाई निम्नानुसार निर्धारण गरेको छ।

सिं.नं.	सडकको नाम	देखी - सम्म	सेट ब्याक	वडा नँ	सडक केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ छोड्नु पर्ने दुरी सेट ब्याक बाहेक)
१		मूसहरी नहर देखी हस्पिटल सम्म	१.५ मिटर	१	३ मिटर
२		विलसिया घर देखी डोम्वा पोखरी सम्म	१.५ मिटर	१	३ मिटर
३		रामदेव साहको घर देखी फूलवारी सम्म	१.५ मिटर	१	३ मिटर
४		विन्देश्वर साहको घर देखी सिकिलालको ३र सम्म	१.५ मिटर	१	३ मिटर
५		भोला साहको घर देखी सोनापूर सम्म	१.५ मिटर	१	३ मिटर
नोट : **वडा नँ** १ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ।					
६		डोम्वा पोखरी देखी सवैला वजार सम्म	१.५ मिटर	२	५ मिटर
७		सूर्जा घर देखी पूरानो चारनाथ नदि सम्म	१.५ मिटर	२	३ मिटर
८		राम परम साहको घर देखी विरेन्द्र वजार महिनाथपूर सडक खण्ड जोडने सम्म	१.५ मिटर	२	३ मिटर
९		अशोक साहको घर देखी जगदेव शाहको घर सम्म	१.५ मिटर	२	३ मिटर
१०		भेरिहर टोल देखी विरेन्द्र वजार महिनाथपुर जोडने सडक सम्म	१.५ मिटर	२	५ मिटर
११		सवैला वजार देखी विरेन्द्र महिनाथपुर जोडने सडक सम्म	१.५ मिटर	२	३.५ मिटर
१२		भोला यादवको घर देखी विरेन्द्र वजार महिनाथपुर सडक सम्म	१.५ मिटर	२	३ मिटर
नोट : **वडा नँ** २ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ।					

१३		जगदेव साहको घर देखी मिया पोखरी सम्म	१.५ मिटर	३	५ मिटर
१४		जगदेव साहको घर देखी हनूमान चौक सम्म	१.५ मिटर	३	५ मिटर
१५		जगदिश साहको घर देखी सवैला वजार सम्म	१.५ मिटर	३	३.५ मिटर
१६		डा. जोगनारायणको घर देखी मियाटोल सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
१७		सोभित राउतको घर देखी पूरानो चारनाथ खोला सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
१८		पूरानो चारनाथ खोला देखी भगवान महतोको घर सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
१९		सवैला वजार देखी भोला साहको घर सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
२०		देव नारायण साहको घर देखी दिप टेन्ट हाउस सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
२१		मूसलमान टोल देखी भोला यादवको घर सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
२३		सवैला वजार देखी वकरी वजार सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
२४		पोखरी देखी श्री प्रसाद जसवलको घर सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
२५		सवैला वजार देखी हनूमान चौक सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
२६		जगरनाथको घर देखी पूरानो चारनाथ नदि सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
२७		वाखा वजार देखी माछा वजार सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर
२८		राम सेवक साहको घर देखी मूसरीटोल सम्म	१.५ मिटर	३	३ मिटर

नोट : **वडा नँ** ३ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ ।

२९	सांसद रोड	सबैला कमला छरकि सडक	१.५ मिटर	४	५ मिटर
३०		कोठिया-बल्टिया	१.५ मिटर	४	३ मिटर
३१		कोठिया- पर्साही टोल	१.५ मिटर	४	३ मिटर
३२		श्यामको पसल देखी धरमनाथ ठाकुरको घर सम्म ।	!=% ld6/	४	३ मिटर
३३		रामकरण धामीको घर देखी डा. रामदेवको घर सम्म ।	!=% ld6/	४	३ मिटर
३४		डिहवार स्थान देखी वलटियाको रामजानकी मन्दिर सम्म ।	!=% ld6/	४	३ मिटर
३५		अवध यादबको घर देखी कन्कि कुमरको घर सम्म ।	!=% ld6/	४	३ मिटर
३६		पटेर्वाको बजार देखी करगिया घर सम्म ।	!=% ld6/	४	३ मिटर
३७		करगियाको घर देखी कराही वाला गााछी सम्म ।	!=% ld6/	४	३ मिटर
३८		चनरदिप पसल देखी उत्तर नहर सम्म ।	!=% ld6/	४	३ मिटर

३९		लियाकतको घर देखी जरहिया पश्चिम नवुवा घर हुदै उत्तर तर्फ अवदुल घर समम ।	!=% ld6/	४	३ मिटर
४०		परसाही महाविरको घर देखी उत्तर तर्फ ढोलवज्जाको फल सम्म ।	!=% ld6/	४	३ मिटर
४१		जरहिया देखी परसाहीको हनुमान मन्दिर सम्म ।	!=% ld6/	४	३ मिटर
४२		जरहियाको चपुतरा देखी नहर सम्म ।	!=% ld6/	४	३ मिटर
नोट : **वडा नँ** ४ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ ।					
४३		चौरिया मटही देखी मखनाहा सम्म ।	!=% ld6/	५	४ मिटर
४४		मखनाहा देखी नवटोली सम्म ।	!=% ld6/	५	५ मिटर
४५	परिक्रमा बाटो	धनुषा बलुवा खोला देखी मखनाहा गाँउ हुदै मदर्सा सम्म ।	!=% ld6/	५	७.५ मिटर
४६		बिलटु यादवको घर देखी खोरिया गाछी सम्म ।	!=% ld6/	५	४ मिटर
४७		मदन यादब घर देखी सुरेन्द्र कार्कीको घर हुदै बलुवा खोला सम्म ।	!=% ld6/	५	३ मिटर
४८	परिक्रमा सडक	वलुवा नदि देखी पिपल वोट सम्म	१.५ मिटर	५	७.५ मिटर
४९		नथुनि ठाकुर घर देखी ट्रान्सफर्मर सम्म	१.५ मिटर	५	३ मिटर
५०		ट्रान्सफर्मर देखी सुरेन्द्र कार्की घर सम्म	१.५ मिटर	५	३.५ मिटर
५१	परिक्रमा सडक	ट्रान्सफर्मर देखी मटही	१.५ मिटर	५	७.५ मिटर
५२		सत्रूधन यादवको घर देखी चौरिया मटही सम्म	१.५ मिटर	५	३.५ मिटर
५३		राम राउतको घर देखी चमरटोली सम्म	१.५ मिटर	५	३ मिटर
५४		रामरतको मिल देखी केउटानी दलान सम्म	१.५ मिटर	५	३ मिटर
५५		महजिद देखी मेन रोड सम्म	१.५ मिटर	५	३ मिटर
५६		केउटिन दलान देखी मखनाहा पैनी सम्म	१.५ मिटर	५	३ मिटर
५७		दशौया राईनको घर देखी मसजिद सम्म	१.५ मिटर	५	३ मिटर
५८		दशौया खत्वेको मिल देखी खत्वे टोल सम्म	१.५ मिटर	५	३ मिटर
नोट : **वडा नँ** ५ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ ।					
५९		सवैला हनूमान चौक देखी सतोषर वजार सम्म	१.५ मिटर	६	४ मिटर
६०		नागेश्वर नायकको घर देखी नन्द किशोरको घर सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर
६१		रामवृक्षको घर देखी रमदैया पटेरवा सडक जोडने सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर
६२		रामईश्वरको घर देखी मिथिलेश पण्डितको घर सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर

६३		प्रेमको घर देखी रामप्रेमको घर सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर
६४		जमूनाको इनार देखी विरेन्द्र कर्णको घर सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर
६५		विश्वनाथ साहको घर देखी गुनेश्वरको घर सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर
६६		लक्ष्मण यादवको घर देखी पुरानो चारनाथ नदि सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर
६७		भौसा चमारको घर देखी अवधी चमारको घर सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर
६८		सितारामको घर देखी पूरानो चारनाथ नदी सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर
६९		दिनेश गामीको घर देखी वनुका घर सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर
७०		दुर्गाविरको घर देखी फुलगेन घर सम्म	१.५ मिटर	६	३ मिटर
७१		नथुनी चमारको घर देखी सुकन चमारको घर सम्म ।	१.५ मिटर	६	३ मिटर
नोट : **वडा नँ** ६ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ ।					
७२		परिक्रमा सडक	१.५ मिटर	७	७.५ मिटर
७३		इनार देखी विन्देश्वर यादवको घर सम्म	१.५ मिटर	७	३ मिटर
७४		पूरुषोतम साहको घर देखी मटही सडक सम्म	१.५ मिटर	७	३ मिटर
७५		राजेन्द्र पण्डितको घर देखी नहर सम्म	१.५ मिटर	७	३ मिटर
७६		चमर टोली दलान देखी डोम्वा घर सम्म	१.५ मिटर	७	३ मिटर
७७		नहर देखी इनरवा सम्म	१.५ मिटर	७	५ मिटर
७८		लवटोली स्कुल देखी भैरवथान सम्म	१.५ मिटर	७	३.५ मिटर
७९		मिथिलाको घर देखी भरत यादवको घर सम्म	१.५ मिटर	७	३ मिटर
८०		राज किशोर यादवको घर देखी इनार सम्म	१.५ मिटर	७	३ मिटर
८१		भरत यादवको घर देखी लवटोली सम्म	१.५ मिटर	७	३ मिटर
८२		इन्द्र साहको घर देखी देवी थान सम्म	१.५ मिटर	७	३ मिटर
८३		परिक्रमा सडक	१.५ मिटर	७	७.५ मिटर
८४		नवटोली बौएलालको घर देखी मसुधन साहको खेत सम्म ।	१.५ मिटर	७	३ मिटर
८५		नवटोलीको टिकापुर सोन्फि रायको घर देखी रामअवतार यादबको खेत हुदै नहर सम्म ।	१.५ मिटर	७	७.५ मिटर
८६		मटहीमा महेश्वर कापरको घर देखी नारायण साहको घर सम्म ।	१.५ मिटर	७	३ मिटर
८७		मटहीमा सेवका पंडितको घर देखी राधे सहनीको घर सम्म ।	१.५ मिटर	७	३ मिटर
नोट : **वडा नँ** ७ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३**					

मि.) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ।					
८८		ठिल्ला स्कुल देखी भठिहन सडक सम्म।	१.५ मिटर	८	७.५ मिटर
८९		डा.सत्यनारायण साहको क्लिनिक देखी कमला नहर सम्म।	१.५ मिटर	८	३ मिटर
९०		कमला नहर देखी वडा कार्यालय सम्म।	१.५ मिटर	८	३ मिटर
९१		घोडही पोखरी देखी रा.प्रा बि. सम्म।	१.५ मिटर	८	३ मिटर
९२		मुल सडक बिनोद महतोको घर देखी श्री नारायण कापरको घर सम्म।	१.५ मिटर	८	३ मिटर
९३		रा.प्रा.बि. देखी मुसलमान पोखरी सम्म।	१.५ मिटर	८	३ मिटर
९४		रजैया सडक सोन्फि राउत घर देखी सुरेश रायको घर सम्म।	१.५ मिटर	८	३ मिटर
नोट : **वडा नँ** ८ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ।					
९५		षतोखर बजार देखी भटियन हेल्थ पोष्ट सम्म	१.५ मिटर	९	३.५ मिटर
९६	परिक्रमा सडक	षतोखर बजार देखी गेरुवाही सम्म	१.५ मिटर	९	७.५ मिटर
९७		आश नारायणको घर देखी भटियन हेल्थ पोष्ट सम्म	१.५ मिटर	९	३.५ मिटर
९८		कचहरी देखी सुर्यनाथको घर सम्म	१.५ मिटर	९	३ मिटर
९९		भटियन हेल्थ पोष्ट देखी बजार सम्म	१.५ मिटर	९	३.५ मिटर
१००		महेन्द्र महतोको घर देखी डिहिवार थान सम्म	१.५ मिटर	९	३ मिटर
१०१		मस्जिद देखी खरियानी जाने बाटो सम्म	१.५ मिटर	९	३ मिटर
१०२		षतोखर बजार देखी लवटोली सम्म	१.५ मिटर	९	३.५ मिटर
१०३		वूधन मूखियाको घर देखी श्री प्रसादको साहको घर सम्म	१.५ मिटर	९	३ मिटर
१०४		सतोषर देखी ननुपट्टी सम्म	१.५ मिटर	९	३ मिटर
१०५		महादेव महतोको घर देखी रंजित रायको घर सम्म	१.५ मिटर	९	३ मिटर
१०६		आशाको घर देखी राम जतनको घर सम्म	१.५ मिटर	९	३ मिटर
१०७		भरोसी साहको घर देखी गौरी शंकरको घर सम्म	१.५ मिटर	९	३ मिटर
नोट : **वडा नँ** ९ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ।					
१०८		खरिहानी देखी लौवाखोर पर्साही	१.५ मिटर	१०	४.५ मिटर
१०९	परिक्रमा सडक	सतोषर देखी खरिहानी	१.५ मिटर	१०	७.५ मिटर
११०		भटियन देखी खरिहानी	१.५ मिटर	१०	५ मिटर
१११		मुसरपट्टि देखी ननुपट्टि	१.५ मिटर	१०	३ मिटर

११२		अमर खन्ना स्कूल देखी मुसरपट्टि	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
११३		मुसरपट्टि देखी नौवाखोर	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
११४		अमर खन्ना भतही सडक	१.५ मिटर	१०	५ मिटर
११५		गेरुवाही देखी खरिहानी	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
११६		गेरुवाही भतही सडक	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
११७		खरियानी गा.वि.स भवन देखी रामजानकी मन्दिर सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
११८		रामजानकी मन्दिर देखी भठियन चौक समम	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
११९		खरियानी गा.वि.स भवन देखी सहिद नगर सिमा सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
१२०		खरियानी स्कुल देखी वेचन हाथिको घर सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
१२१		दफालीको घर देखी राज किशोर पजियारको घर सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
१२२		गणेश कापरको घर देखी सामुदायिक भवन सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
१२३		हेल्थ पोष्ट देखी जनकपुर मनहरपुर सडक सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
१२४		जित नारायण साहको घर देखी इलाका प्रहरी कार्यालय सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
१२५		विन्दी महासेठको घर देखी सरोज पजियारको घर सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
१२६		वियज साहको घर देखी जाहिर धुनियाको घर सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
१२७		डा. राजुको घर देखी गुद्धर कापरको इनार सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
१२८		गुद्धर कापरको इनार देखी वेचन डा.को घर सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
१२९		गोपाल महासेठको घर देखी साविक गा.वि.स भवन सम्म	१.५ मिटर	१०	३ मिटर
नोट : **वडा नँ** १० को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ।					
१३०		शिवोको घर देखी वृक्षयाको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१३१		रामहृदयको घर देखी चुलवाको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१३२		रामएकवाल यादवको घर देखी शितल ठाकुरको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३मिटर
१३३		रामगुलामको घर देखी भतही सिमा सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१३४		राज कुमारको घर देखी विरेखनाको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१३५		रामकृपालको घर देखी रामएकवालको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१३६		विल्टु रामको घर देखी विकर मण्डलको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१३७		गंगा साहको घर देखी लटु मण्डलको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१३८		लटु मण्डलको घर देखी गर्भुको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर

१३९		गणेश यादवको घर देखी महेन्द्र पण्डितको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१४०		महेन्द्र पण्डितको घर देखी धनिकलालको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१४१		धनिकलाल महराको घर देखी मुकुनको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१४२		मुकुनको घर देखी दाउदको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१४३		चन्देश्वरको घर देखी श्रीकिसुनको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१४४		नजिरको घर देखी महेन्द्र मण्डलको घर सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१४५		धनिकलालको घर देखी विद्यालय सम्म	१.५ मिटर	११	३ मिटर
१४६		वालुवा खोला देखी रमलगरा सिमा सम्म	१.५ मिटर	११	५ मिटर
१४७		विद्यार्थी वावा कुट्टी देखी इनरवा पूस्तकालय सम्म	१.५ मिटर	११	५ मिटर

नोट : **वडा नँ** ११ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ ।

१४८		धनुषाधाम - किरतपुर सडक	१.५ मिटर	१२	५ मिटर
१४९		रघुनाथपुर गाउको मुल सडक	१.५ मिटर	१२	५ मिटर
१५०		टोकी - विरेन्द्र वजार - भरतपुर	१.५ मिटर	१२	३ मिटर
१५१		गौरीपुर - डुमरिया - रघुनाथपुर	१.५ मिटर	१२	३ मिटर
१५२	चक्रपथ	रघुनाथपुर	१.५ मिटर	१२	३ मिटर
१५३		रघुनाथपुर - वकुर्वा सडक	१.५ मिटर	१२	३ मिटर
१५४		नहर चौक - डुमरिया सडक	१.५ मिटर	१२	३ मिटर
१५५		वकुर्वा - रघुनाथपुर नहर सम्म	१.५ मिटर	१२	३ मिटर
१५६		वकुर्वा - सोनापुर सडक	१.५ मिटर	१२	३ मिटर
१५७		खैरवोना- गौरीपुर सडक	१.५ मिटर	१२	३ मिटर

नोट : **वडा नँ** १२ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ ।

१५८		रघुनाथपुर - सितापुर सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर
१५९		वालावाखर - पोर्ताहा	१.५ मिटर	१३	४ मिटर
१६०		रघुनाथपुर - वल्टिया सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर
१६१		किरतपुर - कमला सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर
१६२		ढोलवजा - पर्साही सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर
१६३		पर्साही स्कुल - कमला सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर
१६४		पर्साही - महतो टोल सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर

१६५		महतो टोल - थान टोल सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर
१६६		वेसार उद्योग - महतो टोल सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर
१६७		शेष टोल - पटहेर्वा सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर
१६८		पर्साही टोल - पटहेर्वा सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर
१६९		रघुनाथपुर - शस्त्र क्याम्प सडक	१.५ मिटर	१३	३ मिटर
नोट : **वडा नँ** १३ को माथि उल्लेखित बाटोहरु बाहेक अन्य बाटोहरुको समेत सडक सिमा(Right of way) सडकको केन्द्र रेखा बाट दायाँ बायाँ **दुई तिर कम्तिमा ३/३ मि.**) निर्धारण गरिएको (सेट व्याक बाहेक) छ ।					

२.३ भवन निर्माण, सम्भार सम्बन्धि नियमहरु

२.३.१. सबैला नगरपालिका भित्र नयाँ भवन निर्माण गर्दा वा पुरानो घर भत्काई नया निर्माण गर्दा Right of way,set back,F.A.R. भित्र रही भवन निर्माण स्वीकृती दिने ।

२.३.२. पुरानो चारनाथ खोलाको छेउ बाट दाँया बाँया ५.० मि. छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिने ।

२.३.३. सबैला नगरपालिका र अन्य नगरपालिकाको सिमाना स्थित खहरे खोल्सी तथा कमला नदीको केन्द्र बाट दाँया बाँया ५० 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 अवरोध नहुने गरी मात्र त्यस्ता ठाँउहरुमा नक्शा-पासको स्वीकृती दिने/ टुङ्गिएको बाटो लाई अवरोध हुने गरी संरचना तथा नयाँ घरहरु निर्माण गर्न स्वीकृत नदिने ।

२.३.५.. नापी नक्शामा राजकूलो भएको जग्गामा भवन निर्माण गर्दा राजकूलोको केन्द्र बाट दाँया बाँया तथा संरचना (सेट व्याक समेत) ५.० मि. छाडी भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिने । स.न.पा.का साबिकका भवनहरुलाई नयाँ भवन निर्माणमा यहि नियम लागु हुने छ।

२.३.६. नापी नक्सामा कुलो सँग जोडिएको जग्गामा कुलोको सेन्टर बाट दायाँ बायाँ १.५।१.५ मीटर छोड्नु पर्ने ।

२.३.७. भविष्यमा मोटर जाने गोरेटो बाटो भएको ठाउँमा गोरेटो बाटोको केन्द्र बाट ३ मीटर दायाँ बायाँछोड्नु पर्ने ।

२.३.८. भविष्यमा मोटर जाने सम्भावना नभएका गोरेटो बाटोहरुको हकमा गोरेटो बाटोको केन्द्र बाट २.५ मीटर दायाँ बायाँ बाट ३ मीटर दायाँ बायाँ छोडेर मात्र निर्माणका लागी नक्सा पास गरिने छ ।

२.३.९. नापीको नक्सामा छुटेको तर परापूर्व काल देखि चलि आएको गोरेटो बाटो लाई पनि भविष्यमा मोटर जाने सम्भावना हेरी गोरेटो बाटोको केन्द्र बाट ३ मीटर दायाँ बायाँछोड्नु पर्ने र भविष्यमा मोटर नजाने गोरेटो बाटोहरुको हकमा गोरेटो बाटोको केन्द्र बाट २.५ मीटर दायाँ बायाँ छोड्नु पर्ने ।

२.३.१०. सार्बजनिक पाटी/पौवा /पोखरी / कुवा /पुरातात्विक सम्पदाहरु /चिहान आदीबाट चारै तर्फ ५ मीटर छोडेर मात्र भौतिक सँरचना हरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छ ।

२.३.११. खोल्साको छेउ बाट ७ मीटर छोडेर मात्र भौतिक सँरचना हरु निर्माण गर्न पाईनेछ ।

२.३.१२. यस नियामावली ,कार्यविधीमा तोकिएको सडक सिमा को पालना गर्ने गराउने गरी नक्सा पास गरिनेछ । साबिकमा भएका भवन,टहरा लगायतका सँरचना भत्काई नँया बनाउदा वा मर्मत सम्भार गरी स्वरुप परिवर्तन गर्दा वा तल्ला थप्न नक्सा पास गर्दा यसै नियामावली, कार्यविधीमा तोकिएको सडक सिमा लगायतका मापदण्ड पुरा गराएर मात्र नँया नक्सा पास वा नक्सा सँसोधन वा तल्ला थप स्वकृति प्रदान गरिनेछ ।

नोटः

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

२.४ नक्सा अभिलेखन सबन्धी व्यबस्थापन

क) सबैला नगरपालिका क्षेत्रभित्र साविक देखि नै रहेभएको निजी,सर्वाजानिक समुदायिक लगायत सम्मपुर्ण भवन ,टहरा लगायतका आवाशिय ,औधोगिक,व्यवसायिक संरचनाहरुको नक्सा नगरपालिकामा अभिलेखिकरण गर्नु पर्नेछ ।

ख) नक्सा अभिलेखीकरणको लागि स्वामित्ववाला वा सरोकारवालाले नगरकार्यपालिकाले तोकेको अवधिभित्र तोकिएको ढाचामा निम्न लिखित कागजात संलग्न गरि निवेदन दिनु पर्नेछ ।

१. भवन वा संरचना रहेको जग्गाको लालपूर्जा वा भोग अधिकार सम्बन्धि कागजातको प्रतिलिपी

२. स्वामित्ववाला वा सरोकारवालाको नागरिकताको प्रतिलिपी

सार्वजानिक भवन तथा संरचना हकमा संस्था दर्ता नविकरण र हक भोगको निस्साको प्रतिलिपी

३. साविकको भवन संरचनाको Side Plan सहितको नक्सा । यस्तो नक्सामा बाटो, ढल, बिजुलिको मौजुदा व्यवस्था समेत खोल्नुपर्छ ।

४ नक्सा अभिलेखिकरणको लागि तोकिएको दस्तुर बुझाएको भरपाई

५. नक्सा अभिलेखिकरणका लागी वडाको सिफारिश पत्र

(ग) माथि (ख) अनुसारको निवेदन प्राप्त भएपछि नगरपालिकाले सधियारहरुको जानकारीकोलागि वडा कार्यालय मार्फत स्थानिय स्तरमा सात दिने सूचना प्रकाशित गरिनेछ ।

घ) माथि (ग) अनुसारको म्यादभित्र सधियार वा सरोकारवालाबाट उजुरी परेमा सो म्याद समाप्त भएको सात दिनभित्र उजुरीका सम्बन्धमा नगरपालिकाले निर्णय गर्नेछ ।

ङ.) माथि (ख) अनुसार निवेदन प्राप्त र (घ) अनुसारको निर्णय भएपछि नगरपालिकाले आफ्नो प्राविधिक खटाई स्थलगत रुपमा निरिक्षण गरी नगरपालिकामा प्रतिवेदन लिनेछ ।

च) माथि (ङ.) अनुसारको प्रतिवेदनको आधारमा तोकिएको शुल्क लिई नगरपालिकाले नक्सा अभिलेखिकरण गरि सोको प्रमाण सरोकारवालालाई उपलब्ध गराउनेछ ।

२.५. जग्गा प्लटिङ सम्बन्धि नियमहरु -

(क).मिति २०७४/१२/१२ भन्दा पछि सबैला नगरपालिका भित्र भविष्यमा गरिने जग्गाहरुको प्लटिङ कार्य सबैला नगरपालिकाका सिफारिसमा मात्र हुने र त्यसको लागि सम्बन्धित सरोकारवाला कार्यालयहरु जिल्ला नापी कार्यालय, मालपोत कार्यालय लाई यस सम्बन्धि कार्यहरु सबैला नगरपालिका 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 ड्रोईङ तथा डिजाईन र निवेदन पेश गरेपछि न.पा. बाट ड्रोईङ तथा डिजाईन स्वकित गरि जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु निर्माण गर्न अनुमती दिने उक्त पूवाधारहरु 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 ।

(ग) एक भन्दा बढी व्यक्तीको जग्गा प्लटिङ गर्दा उपभोक्ता समिति निर्माण गरि जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु जस्तै सडक तथा ढल सहित देखिने ड्रईङ तथा डिजाईन र निवेदन पेश गरेपछि न.पा. बाट ड्रईङ तथा डिजाईन स्वकिृत गरि जग्गाको भौतिक पूर्वाधारहरु निर्माण गर्न अनुमती दिने उक्त पूवाधारहरु 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 ।

(घ) अर्को सुचना नभए सम्मका लागि सबै प्रकारको प्लटिङ्ग रोक लगाईएको छ ।

२.६ नया बन्ने बाटोहरु सवारी साधन प्रवेश गर्न कम्तिमा जियोमेट्रिक आवश्यकताहरु पूरा हुनु पर्नेछ । तल देखाइएको टेवुलमा न.पा. ले आवाससम्म पुग्न बाटोको न्यूनतम चौडाईहरु 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 लम्वाई	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)	५ मी. (१६ फी.)	
२.	५०० मीटर वा सो भन्दा बढी (निजी)	७.५ मी. (२४.६ फी.)	नयाँ बाटो कायम गर्दा जुन जुन जग्गाका कित्ता काट भई वा नभइ वा मन्जुरी नामा दिई बाटो कायम भएको हो सो लगायत बाटो हरु अनिबार्य कम्तीमा २४.६ फिट चौडाई हुनु पर्छ ।

२.७. **अन्य निर्माण कार्यहरु, सिनेमा हल, कन्फेरेन्स हल, सपिङ्ग॰ कम्प्लेक्स जस्ता एसेम्वल भवनको लागि बाटोको चौडाई निम्नलिखित अनुसार हुनुपर्ने छ ।**

सि.नं.	बाटोको लम्बाई	न्यूनतम बाटोको चौडाई	कैफियत
१.	२०० मीटरसम्म	७.५ मीटर	
२.	४०० मीटरसम्म	१० मीटर	
३.	६०० मीटर वा सो भन्दा बढी	१५ मीटर	

२.७.१. कसैले नया बाटो वा निजी बाटो खोल्न चाहेको खण्डमा उक्त बाटोमा पर्ने सम्पूर्ण जग्गा धनीहरु र उक्त बाटो प्रयोग गर्ने प्रयोग कर्ताहरुले समेत आवश्यक प्रक्रिया पुऱ्याई लिखित रुपमा नगरपालिका सँग स्वीकृत लिनु पर्नेछ र स्वीकृति पश्चात नापी शाखाबाट कित्ता काट गरी जग्गा धनी प्रमाण पूर्जामा समेत क्षेत्रफल मिलान गर्नुपर्नेछ । अन्यथा त्यस्तो बाटोहरुमा नक्सा पास गर्न स्वीकृत दिइने छैन ।

२.८. प्लटभित्रको खुल्ला भागः

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

२.८.२ **पछाडि र साइडभित्रको खुल्ला भागः** बन्ने घरमा झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा १.५० मी. (५ फी.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । यदि अरुको जग्गातर्फ भेन्टिलेशन (नखुल्ने गरी) राख्नु परेको खण्डमा लिखित । तर मञ्जुरीनामाको आधारमा अरुको जग्गातर्फ झ्याल राख्न दिइने छैन । वरण्डा राख्न पर्दा जग्गाको साँधबाट वरण्डाको छेउसम्म कम्तिमा ०.६० मी. (२ फी.) छाड्न पर्नेछ ।

२.८.३. **घरको खुल्ला भागतर्फ शौचालय निर्माणः** बढीमा ४ व.मी. (१७२ व.फी.) र उचाई २.४४ 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 १.५२ मी. (५ फी.) पर हुनु पर्नेछ । तर कोर एरियामा उक्त ०.९० मी. (३ फी.) छाड्न अनिवार्य हुने छैन । तर बाटोतर्फको खुल्ला भागमा भने कुनै निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

२.८.४.**वर्षाको पानीः** छानाबाट आउने वर्षाको पानी वा तपकिन पानी पाइप बाट छानादेखि जमीनको मूल पाइपसम्म आफ्नो जग्गावाट लाने अनिवार्ये ब्यबस्था गर्नु पर्नेछ ।

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

२.९ क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सिमाः

२.९.१ क्षेत्रफल र उचाई सिमा सम्बन्धमा तोकिएको F.A.R. (फलोर एरिया रेशियो) बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

२०७४ चैत १२ गते अघि किताकाट भएको सबैला नगरपालिकाको मुल एरिया बाहेक अन्य सम्पुर्ण क्षेत्रहरुमा भवन निर्माण गर्न घटीमा ५ धूर जग्गामा मात्र नक्सा पासको लागि स्विकृती दिने ।

सबैला नगरपालिकाको सम्पुर्ण क्षेत्रहरुमा हाल लाई F.A.R. (प्लोर एरिया रेशियो)= १.७५ कायम गरीएको छ ।

सबैला बजार क्षेत्रको को हकमा कुल जम्मा ५० फिट उचाई सम्मको बनाउन पाइनेछ ।

सबैला बजार क्षेत्रको मुल एरिया को हकमा पूरानो घर भत्काई नयाँ घर बनाउदा साबिककै चर्चेको क्षेत्रफलमा नियमानुसारको Right of way र Set back छाडी बनाउन पाईनेछ तर यसको लागी पूरानो घर भत्काउनु भन्दा

अगाडी भत्काईने घरको फोटो सहित यस न.पा. निबेदन दिई यस न.पा. बाट स्विकृती लिनु पर्नेछ र नयाँघरको अगाडीको मोहडा पूरानो शैली झल्किने गरी निमार्ण गर्नु पर्नेछ।

सबैला नगरपालिकाको मुल एरिया बाहेकको क्षेत्रहरुमा प्लटको सबै प्लटको क्षेत्रफलको बढीमा ७० प्रतिशत जग्गा ओगट्ने गरी नयाँ घर निर्माण गर्न पाईनेछ।

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

३. भवनका विभिन्न भागहरुका निम्ति आवश्यक व्यवस्थाः

३.१ **प्लिन्थः** घरको प्लिन्थ लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरि जमीनको सतहबाट कम्तिमा १.५२ मी. (५ फीट) माथि हुनु पर्नेछ। तर कोर एरियाभित्र यो नियम लागू हुने छैन। तर न.पा. बाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिन्थ लेभल न.पा. ले तोक्न सकिनेछ।

३.२ **कोठाको उचाईः** आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरुमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा ३.०५ मी. (१० फीट) र बढीमा १३ फिट हुनु पर्नेछ। उचाई नाप्दाखेरी भुईको फिनिसिङ· लेभलबाट सिलिङ सम्म नापिने छ। तर स्लोप छानाको हकमा पनि औसत कोठाको उचाई कम्तिमा २.७५ मी. (९ फीट) हुनु पर्नेछ।तर यो उचाई कोर एरियामा लागू हुने छैन। शैक्षिक संस्थाहरुका भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा ३.६६ मी. (१२ फीट) हुनु पर्नेछ।

३.३ **वाथरुम र शौचालयः** वाथरुम र शौचालयको उचाई कम्तिमा २.७५ मी. (९ फी.) हुनु पर्नेछ। वाथरुम र शौचालयको साइज कम्तिमा २.७५ मी. X १.८३ मी. (९ फी. X ६ फीट) हुनु पर्नेछ। शौचालयको साइज कम्तिमा १.५२ मी. X १.२१ मी. (५ फी. X ४ फी.) हुनु पर्नेछ। वाथरुम वा शौचालयमा कम्तिमा एक साइडमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनु पर्नेछ। यस्ता खुल्ला भागको झ्याल वा भेन्टिलेशनको साइज कम्तिमा ०.३० मी. X ०.६० मी. (१ फी. X २ फीट) हुनु पर्नेछ।

३.४. **सेप्टिक टैङ्कः** 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 टैंक निर्माण गर्दा तोकिएको भवन निर्माण मापदण्ड भित्र बाहेक सडकको अधिकार क्षेत्र भित्र निर्माण गर्न पाईने छैन। सेप्टिक टैङ्क वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीनभित्र निर्माण गरिएका संरचनाहरु खानेपानीका श्रोतहरु जस्तै इनार, कुवा वा कम्तिमा १० मी. (३३ फी.) टाढा हुनु पर्नेछ। सेप्टि टैङ्कबाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरु खुल्ला ढल, वा कुनै खानेपानीको श्रोतमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने छैन।

३.५. **भऱ्याङ** : भऱ्याङको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ।

सि.नं.	घरको प्रकार	भऱ्याङको आवश्यक चौडाई कम्तिमा
१.	आवासीय प्रयोजन	१.०७ मी. (३.५ फी.)
२.	होटल, Assembly, शैक्षिक संस्थाहरु	२ मी. २ तल्लासम्म १.५० मी. (५ फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)
३.	Institutional buildings	१.५२ मी. (५ 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 सिंडी (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२५ मी. (१० इञ्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरुमा सिंडी(Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३० मी. (१ फी.) हुनु पर्नेछ । कुनै पनि प्रकारका भवनहरुमा सिंडी (Riser) को उचाई बढीमा ०.२० मी. (८ इञ्च) भन्दा बढी हुनु हुदैन ।

४. आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था:

४.१ घरको प्लिन्थ क्षेत्रफल यदि ११० व.मी. (११८२.५ वर्ग फीट) भन्दा बढी भएमा कम्तिमा २ वटा भऱ्याङको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

४.२ **भवनमा रहने भऱ्याङ•** प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट बढीमा ३० मी. (९८ फी.) को दूरिमा रहनु पर्नेछ ।

४.३ आवासीय घरहरुमा वाहेक अन्य भवनहरुमा वाहिर निस्कने ढोका वाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ । ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछेकिने हुनु पर्दछ ।

४.४ **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 ।

५.१ विद्युत लाइन सम्बन्धी व्यवस्था:

भवन निर्माणको स्वीकृत दिने क्रममा विद्युत प्राधिकरणको पोल, तार र हाई टेन्सन लाईन आदि पर्ने ठाउमा विद्युत व्यवस्था नियमावली २०५० अनुसार सेट व्याक कायम गरिनेछ । 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 ।

५.२ पेट्रोल पम्प सम्बन्धि व्यवस्था:

पेट्रोल पम्प सम्बन्धिनेपाल आयल निगमको नियमावली बमोजिम मापदण्ड कायम गर्ने ।

५.३ जग्गाधनी प्रमाण-पूर्जा:

५.३.१. 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 ।

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

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

६. वन संरक्षण

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

६.२ यस क्षेत्रमा निर्माण कार्य न.पा. को वोर्डको निर्णय पश्चात गर्नु पर्नेछ ।

६.३ आराम-मनोरञ्जन स्थलको हकमा बढीमा ५० वर्ग मी. (२६८९६ व.फी.) र एक तले पाटी, पिकनिक स्थलको निर्माण कार्य न. पा. का. स्वीकृतिमा मात्र गर्न सकिनेछ ।

७. खुला र हरियाली

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

न.पा ले नगर क्षेत्र भित्र खुल्ला र हरियाली क्षेत्र तोक्ने छ ।

८. नदी संरक्षण

८.१ कुनै पनि किसिमका भवनहरु पुरानो चारनाथ खोला सीमाबाट दुवैतिर ५ मीटर, बालुवा नदी र अन्य नदीहरुको सिमा बाट दुवैतिर ४० मीटरसम्म निर्माण गर्न पाइने छैन । घाटको सिमाबाट ४५ मी. सम्म कुनै भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

८.२ घाट र मन्दिरको निर्माणको हकमा माथिको नियम लाग्ने छैन । तर निर्माण कार्यको स्वीकृति नगरपालिका बाट दिईने छ ।

९. विविधः

९.१ यस न.पा. क्षेत्रभित्र गरिने कुनै पनि स्थायी वा अस्थायी तथा सुधार वा नया 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 ।

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

९.३ निर्माण स्वीकृति आवेदन फाराम न.पा. को राजश्व उपशाखाबाट शुल्क तिरेर प्राप्त गर्न सकिनेछ । निर्माण स्वीकृति सम्बन्धि सम्पूर्ण शुल्कहरु सोही उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।

९.४ नक्शाको आकार (A0,A3,A2) को हुनु पर्नेछ । सबै नक्शाहरु ३ प्रति पेश गर्नु पर्नेछ ।

९.५ नक्शामा निम्न कुराहरु स्पष्ट दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।

(क) प्रत्येक फ्लोर प्लान (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा /(१:८ वा १:४ स्केलमा),फिटमा ।

(ख) चार मोहडा (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा /(१:४८ वा १:९८ स्केलमा),फिटमा ।

(ग) भऱ्याङ 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 (१० कट्ठा भन्दा कम जग्गालाई १:१०० स्केल, १० कट्ठा -१ बिग;ा लाई १:२०० स्केल र १ बिग;ा भन्दा बढी जग्गालाई १:४०० स्केलमा),मिटरमा /(१० कट्ठा भन्दा कम जग्गालाई १:९६ स्केल, १० कट्ठा -१ बिग;ा लाई १:१९२ स्केल र १ बिग;ा भन्दा बढी जग्गालाई १:३८४ स्केलमा),फिटमा ।

(ङ) लोकेशन प्लान ।

(च) फलोर एरिया एक हजार वा एक हजार भन्दा बढी भएमा structure Analysis report अनिवार्य रुपमा पेश गर्नु पर्नेछ ।

९.६ नगरपालिका क्षेत्रभित्र घर बनाउदा सम्बन्धित न.पा. मा दर्ता भएका इन्जिनियरिङ· कन्सल्टेन्सी वा डिजाइनरहरु(मान्यता प्राप्त शैक्षिक संस्थाबाट आर्किटेक्ट वा सिभिल विषयमा न्यूनतम सर्टिफिकेट, डिप्लोमा वा वी.ई. तह उत्तीर्ण) बाट मात्र घरको नक्शा बनाई नक्शा दर्ता गराउनु पर्नेछ । नक्सा तयार गर्ने प्राविधिक अनिवार्य रुपमा नेपाल इन्जिनियरि· परिषदमा दर्ता भएको हुनुपर्नेछ ।

न.पा. का प्रविधिकले भवन नक्सा तयार गर्न पाइने छैन् ।

९.७ नगरपालिका क्षेत्र भित्र बन्ने सम्पूर्ण घरहरुको लागि structural drawing समेत समावेश गरी पेश गर्न पर्नेछ ।

९.८ Structural drawings मा पेश हुनु पर्ने नक्शाहरु

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 ।

९.९ 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 नाप (total dimension)

(घ) कोठाको भित्री साइजको नाम (internal room dimension)

९.१० हरेक Floor plan मा क्यान्टिलेभर, overhang वा कुनै Projection लाई डटेड लाइनमा देखाउनु पर्नेछ ।

९.११ साइट प्लानमा विस्तृत नाप (detail dimensions) सहित निम्न कुराहरु देखाउनु पर्नेछ ।

(क) छिमेकी सधियारहरुको 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)

९.१२ लोकेशन प्लान ।

९.१३ उत्तर सिधा माथितिर (upward) दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।

९.१४ नक्शा र lettring केरमेट नभै प्रष्ट रुपमा बुझिने र सफा हुनु पर्नेछ ।

९.१५ 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 ।

९.१६ 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 ।

९.१७ कुनै पनि भवनको डिजाइनरले सो भवनको निर्माण अवस्था सुपरभिजन गर्नुपर्ने र धनीलाई निर्माण कार्य सम्पन्न भएको निस्सा प्राप्त गर्न सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिदा, भवन स्वीकृत नक्शा अनुसार नै निर्माण भएको भनी डिजाइनकर्ताको सिफारीश पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

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

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

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

९.२१ निर्माण कार्य हुदा आवागमनमा बाधा पर्ने गरी सडकमा निर्माण सामग्री राख्न पाइने छैन ।

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

९.२३ 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 बुदाहरु अनुरुप नै हुनेछन् ।

९.२४ <u>नक्सा पास छुटको ब्यबस्थाः-</u>

९.२४.२ आकाशे पानी सँकलन गर्न घरको नक्सा बनाउँदा आकासे पानीको सँकलन गर्ने र खानेपानी उपभोक्ता समितिको पाईप वाट आउने पानी सँकलन गर्ने दुई (२) छुट्टा छुट्टै ट्याँकी राख्ने व्यवस्था गरेको भएमा कुल नक्सापास रककमा १० प्रतिशत छुट दिईनेछ । सो छुट निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन प्राप्त भए पछि उपलब्ध गराईनेछ ।

९.२४.३ दीगो रुपमा फोहर मैला व्यवस्थापन गर्नका लागी कसैले घर निर्माण गर्दा सेप्टिक टैंकको सट्टामा पुक्सिङ प्रविधि वा अन्य प्रविधिको प्रयोग गरी 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 अनुरुप भवन निर्माण स्वीकृतिको प्रकृयामा मापदण्ड भित्र नपरेका र नखुल्ने विषयका सम्बन्धमा निकाशको निमित न.पा. प्रमुख, कार्यकारी अधिकृत, सम्बन्धित वडा अध्यक्ष/वडा सचिव र नक्शापास संग सम्बन्धित न.पा. ईन्जिनियर समेतको समितिले निर्णय दिने छ ।

१०. घर नक्शा पास सम्बन्धी प्रकृयाहरु

१०.१ निवेदकले नक्शा साथ आवश्यक प्रमाणपुर्जाहरु संलग्न गरी न.पा.ले तोकेको फाराम भरी पेश गर्नुपर्ने छ ।

१०.२ पेश भएको फाइल रितपुर्वक न.पा.का. प्राविधिकबाट आवश्यक प्रमाणपुर्जा छ /छैन र आवश्यक मापदण्ड अनुसार छ /छैन जांची सकेपछि नक्शा सम्बन्धित शाखामा पठाईनेछ ।

१०.३ उक्त फाइल सम्बन्धित शाखामा दर्ता भए पछि संधियारहरुलाई आवश्यक जानकारी सोहि दिन वा सो को भोलिपल्ट दिइने छ ।

१०.४ संधियारहरुलाई सूचना प्राप्त भए पछि नक्सा पास उपशाखाले सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट १५ दिने सार्वजानिक सूचना घर बनाउने स्थलमा टाँस गर्नेछ ।

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

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

१०.७ उल्लेखित बमोजिमका बुंदाहरु को प्रकृया पुरा भएको भोलिपल्ट न.पा.का प्राविधिक, वडा सचिव, वडा अध्यक्ष र सम्बन्धित व्यक्तिको उपस्थितिमा सर्जमिन गरिने छ ।

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

१०.९ नक्शा पास उपशाखाबाट फाईल ईन्जिनियर समक्ष पेश भएपछि १५ दिने सूचना, सर्जमीनको प्रतिवेदन र न.पा.को मापदण्डलाई समेत ध्यानमा राखी इन्जिनियरले निर्माण स्विकृत दिन मिल्ने, नमिल्ने वा परिवर्तन गर्नुपर्ने भए आवश्यक कुराको टिप्पणी उठाई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्ने छ र प्रमुख प्रशास्कीय अधिकृतले आवस्यक प्रकृया पुगेको भएमा टिप्पणी सदरको लागि पेश गर्ने छ ।

१०.१० टिप्पणी सदर पश्चात सम्बन्धित ब्यक्तिले न.पा.को नियमानुसार आवश्यक दस्तुर राजश्व उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।

१०.११ आवश्यक दस्तुरबुझाए पछि सोही दिन वा सो को भोलिपल्ट सम्ममा प्लिन्थ लेवलसम्मको निर्माण कार्य सम्पन्न गर्न प्रमाणपत्र प्रदान गरिने छ ।

१०.१२ भवनको जग हाल्ने बेलामा सम्बन्धित व्यक्तिले न.पा.को प्राविधिकको रोहवरमा जग शुरु गर्नूपर्नेछ । जसको सूचना सम्बन्धित व्यक्तिले न.पा. मा समयमै दिनुपर्ने छ ।

१०.१३ प्लिन्थ 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 प्लिन्थ लेवलसम्म नक्शा पास बमोजिम बनेको छ /छैन हेरी ३(तीन) दिन भित्र प्रतिवेदन पेश गर्नेछ ।

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

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

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

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

११. **डिजाइन गर्दा डिजाइनरले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु :**

११.१ 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 ।

११.२ निर्माण स्वीकृति आवेदन फाराम न.पा. को राजश्व उपशाखाबाट शुल्क तिरेर प्राप्त गर्न सकिनेछ । निर्माण स्वीकृति सम्बन्धि सम्पूर्ण शुल्कहरु सोही उपशाखामा बुझाउनु पर्नेछ ।

११.३ नक्शाको आकार ५०X७५ से.मी वा A3,A2,A0 ,पेपर मा हुनु पर्नेछ । सबै नक्शाहरु ३ प्रति पेश गर्नु पर्नेछ ।

११.४ नक्शामा निम्न कुराहरु स्पष्ट दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।

(क) प्रत्येक फ्लोर प्लान (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा /(१:८ वा १:९ स्केलमा),फिटमा ।

(ख) चार मोहडा (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा /(१:८ वा १:९ स्केलमा),फिटमा ।

(ग) भऱ्याङ देखिने र जगदेखि भवनको सबभन्दा उच्च विन्दुसम्मको उचाई देखाइएको सेक्शन (१:५० वा १:१०० स्केलमा), मिटरमा /(१:८ वा १:९ स्केलमा),फिटमा ।

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

(ङ) लोकेशन प्लान ।

११.५ न.पा. क्षेत्रभित्र घर बनाउदा सम्बन्धित न.पा. मा दर्ता भएका इन्जिनियरिङ कन्सल्टेन्सी वा डिजाइनरहरु (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 ।

११.६ नगरपालिका क्षेत्र भित्र बन्ने सम्पूर्ण घरहरुको लागि structural drawing समेत समावेश गरी पेश गर्नु पर्नेछ ।

११.७ structural drawingsमा पेश हुनु पर्ने नक्शाहरु

क) जग (foundation trench) को प्लान र सेक्शन

ख) कोलमको प्लान र सेक्शन

ग) बिमको प्लान र सेक्शन

घ) भऱ्याड.को प्लान र सेक्शन

ङ.) स्ल्यावको प्लान र सेक्शन

च) स्यानिटरीको प्लान र सेक्शन

छ) क्यान्टिलेभरको सेक्शन

११.८ 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 नाप (total dimension)

(घ) कोठाको भित्री साइजको नाप (internal room dimension)

११.९ हरेक Floor plan मा क्यान्टिलेभर, overhang वा कुनै Projection लाई डटेड लाइनमा देखाउनु पर्नेछ ।

११.१० साइट प्लानमा विस्तृत नाप (detail dimensions) सहित निम्न कुराहरु देखाउनु पर्नेछ ।

(क) छिमेकी सधियारहरुको 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 ठाउ, हरियाली एरिया र रुखविरुवा ईत्यादि

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

११.११ उत्तर सिधा माथितिर (upward) दर्शाइएको हुनु पर्नेछ ।

११.१२ नक्शा र lettring केरमेट नभै प्रष्ट रुपमा बुझिने र सफा हुनु पर्नेछ ।

११.१३ 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 ।

११.१४ 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 ।

११.१५ कुनै पनि भवनको डिजाइनले सो भवनको निर्माण अवस्था सुपरभिजन गर्नुपर्ने र धनीलाई निर्माण कार्य सम्पन्न भएको निस्सा प्राप्त गर्न सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिदा, भवन स्वीकृत नक्शा अनुसार नै निर्माण भएको भनी डिजाइनकर्ताको सिफारीश पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

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

११.१७ 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 ।

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

११.१९ निर्माण कार्य हुदा आवागमनमा बाधा पर्ने गरी सडकमा निर्माण सामग्री राख्न पाइने छैन ।

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

११.२१ 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 बुदाहरु अनुरुप नै हुनेछन् ।

११.२२ भवन निर्माण मापदण्डको विस्तृत अध्ययनको लागि भवन निर्माण मापदण्ड सम्बन्धि विनियम २०७४ सबैला न.पा. बाट आवश्यक दस्तुर तिरी खरीद गर्न सकिने छ ।

११.२३ संघीय र प्रादेशिक कानून बमाजिम हुने - यस कार्यबिधिमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि भवन निर्माण, नक्सा पास सम्बन्धमा संघ तथा प्रदेश कानूनमा उल्लख भएका विषय,मापदण्डहरु सोहि बमोजिम लागु गरिनेछ ।

आज्ञाले,
राजु बाबु पुडासैनी
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत