



# भक्तपुर नगरपालिका

भौतिक पूर्वाधार तथा निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी  
विनियम

२०६०



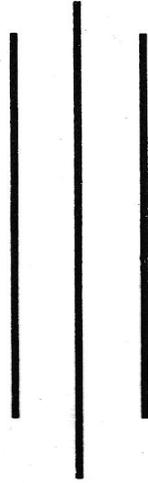
भक्तपुर नगरपालिका

सहयोग रू.

संशोधित  
२०७२ पौष



भक्तपुर नगरपालिकाको  
भौतिक पूर्वाधार तथा निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी  
विनियम  
२०६०



नगरपरिषदबाट स्वीकृत मिति २०६०।१०।२१

प्रथम संशोधन स्वीकृत मिति २०६१।६।२७

दोस्रो संशोधन स्वीकृत मिति २०६८।३।३२

तेस्रो संशोधन स्वीकृत मिति २०७२।०८।१३

## भक्तपुर नगरपालिकाको

### भौतिक पूर्वाधार तथा निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी विनियम - २०६०

#### प्रस्तावना :

नगरपरिषदबाट स्वीकृत मिति: २०६०।१०।२१

प्रथम संशोधन स्वीकृत मिति: २०६१।६।२७

दोस्रो संशोधन स्वीकृत मिति : २०६८।३।३२

तेश्रो संशोधन स्वीकृत मिति : २०७२।८।१३

‘पुर्खाले सिर्जेको सम्पत्ति, हाम्रो कला र संस्कृति’ भन्ने मूल नाराका साथ अगाडि बढिरहेको भक्तपुर नगरपालिका नगरको \*विश्व सम्पदा क्षेत्र र पुरानो नगर क्षेत्र भित्र रहेका ऐतिहासिक, पुरातात्विक र साँस्कृतिक महत्व बोकेका सम्पदाहरूको संरक्षण गर्दै यहाँको शहरी संरचना (Urbanscape) तथा परम्परागत वास्तुकला र संस्कृतिलाई जीवन्त राख्दै \*विश्व सम्पदा क्षेत्र र पुरानो नगर क्षेत्रलाई साँस्कृतिक र पर्यटकीय नगरको रूपमा संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्न प्रयासरत छ ।

भक्तपुर नगरको परम्परागत आवासीय क्षेत्र बाहिर \*विस्तारित आवासिय क्षेत्र लगायतका आवासीय, औद्योगिक, व्यापारिक र संस्थागत गतिविधिहरू बढ्दै गएको छ । आवासभित्र पनि समय सापेक्ष रूपमा मानवीय आवश्यकताहरूमा परिवर्तन हुँदै आएको तथ्य पनि सर्वविदित छ । आगामी दिनहरूमा यी तथ्यहरूलाई वेवास्ता गरेर अगाडि बढ्न सम्भव छैन । शहरीकरणका यी विविध पक्षहरूलाई समेट्दै सुनिश्चित र सुव्यवस्थित शहरीकरणतर्फ पहल गर्न अत्यावश्यक भइसकेको छ ।

\*विश्व सम्पदा क्षेत्र र पुरानो नगर क्षेत्रलाई साँस्कृतिक र पर्यटकीय नगरको रूपमा संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्ने तथा सोदेखि बाहिरको नयाँ विकासशील क्षेत्रमा व्यवस्थित शहरीकरण गर्ने अवधारणा अनुरूप र विगतमा सो सम्बन्धमा नीतिगत रूपमा पर्याप्त र स्पष्ट व्यवस्था नहुँदा भेल्लु परेको व्यवहारिक कठिनाई समेतको अनुभव तथा काठमाण्डौ उपत्यकाको भू-उपयोग एवं भवन निर्माण मापदण्ड र निर्देशिकालाई समेत हृदयंगम गरी कार्यान्वयन पक्षलाई समेत कडाइका साथ लागू गर्ने अभिप्रायले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को दफा २६५ को उपदफा २ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी भ.न.पा.को ‘भौतिक पूर्वाधार तथा निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी विनियम २०६०’ तयार गरिएको हो । यो मापदण्ड भ.न.पा.को नगर परिषद्बाट स्वीकृति भएको मितिदेखि लागू गरिने छ ।

## प्रारम्भ र परिभाषा

### १.१. नाम र प्रारम्भ

१.१.१. यो विनियमको नाम : भक्तपुर नगरपालिकाको 'भौतिक पूर्वाधार तथा निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी विनियम - २०६०' हुनेछ ।

१.१.२. विनियम स्वीकृत भएको मिति :- २०६०।१०।२१ गते, बुधवार ।

१.१.३. यो विनियम भक्तपुर नगरपालिका सिमानाभित्र लागू हुनेछ ।

१.१.४. यो विनियम भक्तपुर नगरपालिकाको नगर परिषद्बाट स्वीकृत भएको मितिदेखि लागू हुने छ ।

### १.२. परिभाषा :

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस विनियममा प्रयोग भएको निम्न लिखित शब्दहरूले निम्न अर्थ जनाउने छन् -

१.२.१. 'विनियम' भन्नाले भक्तपुर नगरपालिकाको भौतिक पूर्वाधार तथा निर्माण मापदण्ड सम्बन्धी विनियम-२०६०' लाई जनाउने छ । मापदण्ड भन्नाले पनि सोही विनियमलाई जनाउने छ ।

१.२.२. 'नगरपालिका' वा न.पा.भन्नाले भक्तपुर नगरपालिकालाई जनाउने छ । विशेष निर्णय गर्नुपर्ने अवस्थामा नगरपालिका बोर्डलाई जनाउने छ ।

१.२.३. 'निर्माण' भन्नाले जग्गा जमिनमा बन्ने स्थायी, अस्थायी जनसुकै किसिमको भवन तथा भवनको उपयोगको निमित्त बन्ने बनाउने शौचालय, स्नान घर, टहरा, पम्प, ढल, सेफ्टी ट्यांक, सोकपिट, पर्खाल आदि समेतको निर्माणलाई जनाउने छ ।

१.२.४. 'निर्माण स्थल' भन्नाले भवन तथा पर्खाल आदि निर्माण गर्न प्रस्तावित भू-भाग समेतलाई जनाउनेछ ।

१.२.५. 'प्लट' भन्नाले निर्माणको निमित्त प्रस्तावित जग्गाको कुल क्षेत्रफल जग्गालाई जनाउने छ ।

१.२.६. 'भवन' भन्नाले जमिनमा स्थायी रूपमा निर्मित पर्खाल र छानाहरू सहित बनेको आवास वा संरचना सम्बन्धु पर्दछ । यसलाई मानिस स्थायी वा अस्थायी रूपमा बसोबास गर्ने, सरसामनको भण्डार गर्ने र संरक्षण तथा जमिनभन्दा माथि निर्मित गारोबाट बनेका कोठा/कोठाहरू भएको संरचनालाई समेत जनाउँदछ । सो अन्तर्गत घर, शैक्षिक संस्था, स्कूल, कलेज, अस्पताल, सभागृह, व्यवसायिक एवं उद्योग संचालन गर्ने भवन लगायत चलचित्र भवन, तालिम केन्द्र, अनाथालय, वृद्धाश्रम, प्रवचन केन्द्र, टहरा, तवेला, ग्यारिज, शौचालय, स्नानघर आदि पर्दछन् ।

१.२.७. 'सार्वजनिक भवन' भन्नाले स्कूल, कलेज, अस्पताल, चलचित्र भवन, अनाथालय, वृद्धाश्रम, सभागृह, होटेल, तालिम केन्द्र, सरकारी, अर्ध सरकारी, गैरसरकारी र सामाजिक संघ संस्थाका भवन, नैतिक तथा धार्मिक प्रवचन दिने संस्था आदिलाई जनाउने छ । यस्ता सार्वजनिक भवनहरूलाई निम्न लिखित तिन वर्गमा वर्गीकरण गरिएको छ ।

(अ) 'क' वर्ग : अडिटोरियम, सिनेमाहल, अपार्टमेन्ट सभागृह जस्ता भवन जस्को कूल उचाई १६ मिटर वा ५ तल्ला भन्दा बढी हुन्छ ।

\*\* (आ) 'ख' वर्ग : कूल उचाई १०.७ -१७ मिटर भएका वा हजार वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिनथ एरिया भएका सार्वजनिक कार्यालय भवन समेतलाई जनाउने छ ।

(ड) 'ग' वर्ग : हुलाक, स्थानीय क्लब, वडा कार्यालय र संघ-संस्थाका भवनहरू जसको कूल उचाई १०.७ मिटर (३५ फिट) भन्दा बढी नभएको र प्लिन्थ एरिया १००० वर्ग फिटभन्दा कम र तीन तल्ला भन्दा कम भएको भवनहरू जनाउने छ ।

१.२.८. 'सडक' भन्नाले नगर सिमानाभित्रको सत्रै किसिमको वाटोलाई जनाउने छ ।

१.२.९. 'स्वीकृति' भन्नाले सम्बन्धित विषयमा तोकिएका अधिकारीद्वारा दिइने लिखित सहमतिलाई जनाउनेछ ।

१.२.१०. 'क्षेत्र' भन्नाले यस नगरपालिकाको सिमानाभित्रको भू-उपयोगको उद्देश्यले भू-विभाजन गरी तोकिएको क्षेत्रलाई जनाउने छ ।

१.२.११. 'ग्राउण्ड कभरेज' भन्नाले निर्माण हुने भवनले ओगट्ने जग्गाको भू-भागलाई जनाउने छ । माथिल्लो तल्लामा क्यान्टिलेभर कोठा प्रोजेक्सन गरेको अवस्थामा त्यसलाई पनि ग्राउण्ड कभरेजमा नै लिइने छ । प्लिन्थ एरियामा गणना नहुने पूरै वा आंशिक रूपमा भवनभित्र पर्ने चोक मुनि बेसमेन्ट बनाएको अवस्थामा त्यसलाई पनि ग्राउण्ड कभरेजमा नै समावेश गरिनेछ । तर निम्न उल्लेखित भागलाई ग्राउण्ड कभरेजमा समावेश भएको मानिने छैन ।

(क) कम्पाउण्ड घेर्न बनाएको पर्खाल, गेट, गारो, बाहिर झुण्डिएको खुला टप, सन सेड, ज्याम्प, पेटी, बार्दली, गोल पिलर उठाई माथि टपमा जोडिएको १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाई नहुने गरी बनाइने गोल पिलर बार्दली आदि । तर विश्व सम्पदा र पुरानो नगर क्षेत्रमा गोल पिलर बार्दली बाहिर झुण्डिएको खुला टप, सन सेड सुविधा दिइने छैन ।

(ख) निकासको लागि बनाइएका कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरू, Catchpit, Gully Pit, Inspection chamber, Gutter आदि ।

(ग) बगैचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, ट्यांकी, बेन्च, चिप्लेटी, झुला जस्ता बाहिर वस्तु आदि ।

१.२.१२. 'भवनको प्लिन्थ एरिया' भन्नाले कुनै भवनले भूमा चर्चेको क्षेत्रफललाई त्यस भवनको प्लिन्थ एरिया मानिने छ ।

१.२.१३. 'वाटो सडक रेखा' भन्नाले वाटोको कुनै साइडहरूको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखालाई जनाउने छ ।

१.२.१४. 'सेटब्याक लाइन' (Set back Line) भन्नाले सामान्यतः प्लटको सिमानासँग समानान्तर हुने गरी सडकको प्रकृति हेरी एउटा निश्चित दूरीमा तय गरेको रेखालाई जनाउने छ । यस रेखादेखि प्लटको सिमानासम्म कुनै किसिमको भवन निर्माण गर्न पाउने छैन । तर तोकिएको हदसम्म पेटी, खुर्किला भने बनाउन सकिने छ ।

१.२.१५. 'सडक क्षेत्राधिकार' (Right of Way, R.O.W.) भन्नाले सडकको ट्राफिक चापलाई मध्यनजर राख्दै सडक विभाग वा नगरपालिकाले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउने छ । यो सामान्यतः सडकको केन्द्र रेखादेखि समानान्तर रूपमा तय गरिनेछ ।

१.२.१६. \*\* 'सडक मापदण्ड' भन्नाले सामान्यतः सडक क्षेत्राधिकारको दूरीमा १.५ मि. सेटब्याकसहितको दूरीलाई मानिनेछ । यो सडकको केन्द्र रेखादेखि समानान्तर रूपमा लिइन्छ ।

१.२.१७. 'तल्लाको उचाई' भन्नाले एक भूदेखि त्यसको ठीक माथिको भूईसम्मको ठाडो दूरीलाई जनाउने छ । यसमा भूईको सम्पूर्ण बनोट समेत समावेश हुनेछ ।

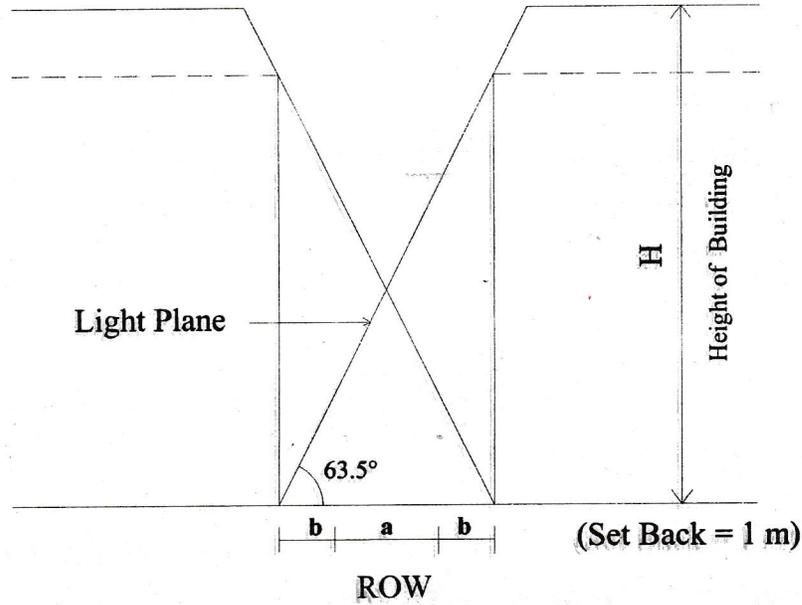
१.२.१८. 'प्लिन्थ लेवल' भन्नाले भूई तल्लाको तयारी भूईको लेवललाई जनाउने छ ।

- १.२.१९. 'घरको पेट्टी' भन्नाले बाटो र प्रवेश द्वार भएको भित्ताबीचको कम उचाइको अवरोध रूपी निर्माणलाई जनाउनेछ ।
- १.२.२०. 'खुल्ला भाग' (Open Space) भन्नाले प्लटमा आकाश देखिने गरी खुल्ला छाडिएको भागलाई जनाउने छ ।
- १.२.२१. 'चोक' भन्नाले जमिनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पूरा वा आंशिक रूपमा भवनको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको भागलाई मानिने छ ।
- १.२.२२. 'विकास' भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण वा भइरहेको निर्माण कार्यलाई परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने प्रक्रिया सम्भन्धनु पर्नेछ ।
- १.२.२३. 'घडेरी' भन्नाले नाप जाँच गरिएको चारकिल्ला स्पष्ट भएको कित्ता नाप र मालपोत स्वामित्व र क्षेत्रफल उल्लेख भएको एक भू-उपयोग र आवश्यक सहायक उपयोगको लागि सो जमिनलाई सामान्यतया पुनः खण्डीकरण नगरी विकास गर्न स्वीकृत गरिएको जमिनको टुक्रा सम्भन्धनु पर्दछ ।
- १.२.२४. 'बार्दली' भन्नाले भवनको गारोभन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निम्ति वा बस्नको निम्ति प्रयोग गरिने छेकवारसहितको भागलाई सम्भन्धनु पर्नेछ ।
- १.२.२५. 'बलेनी पाखा' भन्नाले भवनको गारोलाई आकाश पानीबाट बचाउन गारोभन्दा बाहिर निकाली माथि पारी भिँगटी टायलले छाएको र तल काठका टुंडालले थाम्ने गरी बनाएको भागलाई जनाउनेछ ।
- १.२.२६. 'भूमिगत तल्ला' वा कोठा (Basement or cella) भन्नाले कुनै पनि भवनको कम्तिमा आधा उचाई जमिन सतहभन्दा मुनि परेको कोठा आदि जनाउने छ ।
- १.२.२७. 'सेमिबेसमेन्ट' भन्नाले जग्गाको प्राकृतिक स्लोप वा लेभल डिफ्रेन्सको कारणबाट सडकतर्फको मोहडामा \*डण्डीसहितका भेन्टिलेटर बाहेक बन्द पर्खाल भई अन्य मोहडातर्फ खुल्ला भ्याल ढोका राखी बनाइने कोठा वा कोठाहरूलाई जनाउने छ । \*सहायक बाटो जोडिएमा सो तर्फ खुल्ला भ्याल ढोका राख्न सकिने छ । उक्त सहायक सडकको घरको उचाई टाई बिम (डिपिसि) लाई प्लिनथ लेभल मानि कूल उचाई गणना गरिनेछ ।
- १.२.२८. 'Travel Distance' भन्नाले भवनको कुनै पनि फ्लोरको Extreme Corner बाट मूल प्रवेश द्वार वा भ्याण्डसम्म पुग्न तय गर्नु पर्ने दूरीलाई जनाउने छ ।
- १.२.२९. 'लिफ्ट' भन्नाले मानिस वा वस्तुहरू विभिन्न तल्लाहरूमा तल वा माथि पुऱ्याउनका लागि जडान गरिएको यन्त्रलाई जनाउने छ ।
- १.२.३०. 'ग्यारेज' कुनै पनि प्रकारको वाहनहरू पार्किङ गर्नको निम्ति बनाइएको भवन वा त्यसको भागलाई ग्यारेज भनिने छ ।
- १.२.३१. 'सामूहिक आवास' एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्माण गरेको एक तल्ले वा धेरै तल्लाहरू भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरूको समूहलाई सामूहिक आवास मानिनेछ ।
- १.२.३२. 'श्रृंखलावद्ध घर' भन्नाले प्लटको दायाँ वा बायाँ वा दुवै तर्फ सिमानासम्म बनाइने घर वा भवनलाई जनाइन्छ ।
- १.२.३३. 'असंवद्ध घर' भन्नाले प्लटको दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ सिमानादेखि कम्तिमा १.५ मिटर \*(५') र अगाडि तर्फ सेट व्याक बाहेक कम्तिमा १ मिटर \*(३'३") सम्म छाडी बनाइने घर वा भवनलाई जनाइने छ ।

- १.२.३४. 'अपार्टमेन्ट भवन' भन्नाले दुई वा दुई भन्दा बढी पारिवारिक एकाईहरू अलग अलग रूपमा एकसाथ बसोबास गर्ने प्रावधान अनुरूप बनाइएको भवन सम्झनु पर्दछ ।
- १.२.३५. भूई क्षेत्र अनुपात (Floor Area Ratio, FAR) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण भूईहरूको निर्मित क्षेत्रफल Built Up Area लाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउने छ ।

$$\text{एफ.ए.आर. (FAR)} = \frac{\text{सबै भूईहरूको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफल}}{\text{प्लटको क्षेत्रफल}}$$

- १.२.३६. 'लाईट प्लेन' को सम्बन्धमा तलको चित्रले देखाए अनुसार भवनको कूल उचाई नाघ्ने गरी बनाउन पाइदैन ।



$$H=2(a+2b)=2(n+2m)$$

- \*१.२.३७. 'क्यान्टिलेभर' भन्नाले घरको मुख्य गारो भन्दा बाहिर टप निकाली सो टपबाट माथिल्लो तल्लाको टप जोडिने गरी गारो बनाई उपयोग गरिने भागलाई जनाउने छ ।
- \*१.२.३८. 'भ्याङ्ग खण्ड' भन्नाले भ्याङ्ग राख्नको लागि जमिन तल्ला देखि छुट्याइएको वा गारोले घेरिएको भाग र सो लाई अन्तिम तल्लामाथि भ्याङ्ग छोप्ने गरी बनाइने भाग समेतलाई जनाउने छ ।

\*\*१.२.३९. 'पुरातात्विक क्षेत्र' भन्नाले भक्तपुर नगरपालिका क्षेत्र भित्र पर्ने प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ बमोजिमका पुरातात्विक क्षेत्र जनाउने छ र यसलाई विश्व सम्पदा क्षेत्र समेत भनिनेछ ।

\*\*१.२.४०. 'ऐतिहासिक क्षेत्र' भन्नाले भक्तपुर नगरपालिका क्षेत्र भित्रका विश्व संपदा र पुरानो नगर क्षेत्रहरूलाई जनाउने छ ।

\*\*१.२.४१. 'आवासिय भवन' भन्नाले भक्तपुर नगरपालिका क्षेत्र भित्र बसोबास प्रयोजनका लागि बनाइने भवनहरूलाई जनाउने छ ।

\*\*१.२.४२. 'व्यापारिक भवन' भन्नाले भक्तपुर नगरपालिका क्षेत्र भित्र पसल, उद्योग आदि लगायतका व्यवसायिक प्रयोजनका लागि बनाइने भवनहरूलाई जनाउने छ ।

## निर्माण स्थलसम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था

### २.१. निर्माण स्थलको स्वामित्व :

सामान्यतया निर्माण स्थलमा नक्सावालाको स्वामित्व हुनु पर्दछ र जग्गा धनी र नक्शावाला फरक व्यक्ति भएमा जग्गा धनीको मन्जुरीनामा अनिवार्य रूपमा लिनु पर्नेछ र कार्यालयको रोहवरमा सनाखत गर्नु पर्ने छ । संस्थागत स्वामित्वको जग्गामा संस्थागत उपयोगको भवनको लागि मात्र अनुमति दिइने छ । गुठीको हकमा रैतानी वा सम्बन्धित गुठी संस्थान वा निकायको सिफारिस आवश्यक पर्ने छ ।

### २.२. निर्माणस्थलको क्षेत्रफल :

भवन निर्माणको लागि सामान्यतः निर्माणस्थलको क्षेत्रफल न्यूनतम ०-२-२-० र चौडाइ ६.० मी. को हुनु पर्नेछ । तर विश्व सम्पदा क्षेत्र र पुरानो नगर क्षेत्र र यो मापदण्ड लागू हुनु पूर्व कायम भएको कित्ता जग्गाको हकमा यो व्यवस्था लागू हुने छैन ।

### २.३. बाटो :

२.३.१. कुनै पनि भवन निर्माण गरिने प्लटहरू सार्वजनिक बाटोहरू वा त्यस्ता बाटोहरूमा पुग्ने अन्य सहायक मार्गसँग जोडिएको हुनु पर्नेछ । \* बाटो नापी नक्सामा जनिएको वा चलन चल्तीको बाटो हुनुपर्ने छ । निजी तथा मन्जुरी बाटो सम्बन्धमा नापी नक्सामा नै बाटो प्रयोजनको लागि कित्ताकाट गरी प्रमाण पेश भएको आधारमा मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृत दिनेछ । यसरी नापी नक्सामा नै बाटोको कित्ताकाट गर्न प्लटको मोहडा ६ मिटर भन्दा कम भई सम्भव नभएको खण्डमा मन्जुरीनामाको आधारमा पनि भवन निर्माणको लागि स्वीकृत दिन सकिनेछ ।

### २.३.२. \*हटाइएको

२.३.३. कसैको पहुँच मार्गमा बाधा पर्ने गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । आवागमनमा प्रतिकूल असर पर्ने गरी निर्माण सामग्री समेत थुपार्न पाइँदैन । बाटोमा राखेको त्यस्ता सामानहरू ७ दिनभित्र नहटाएमा नगरपालिकाले कारवाही गर्न सक्नेछ ।

२.३.४. विश्व सम्पदा क्षेत्र र पुरानो नगर क्षेत्रमा सार्वजनिक प्रयोग भइरहेको लाबो बाटो र चोकभित्र पस्ने बाटो भएको घरको पुर्ननिर्माण गर्दा सो लाबो बाटोको चौडाई साविकको भन्दा नघट्ने गरी घर निर्माण गर्नुपर्ने छ । खुल्ला रूपमा रहेको लाबो बाटो समेत सोही अनुसार चौडाइ कायम गर्ने तर साविक रहेको बाहेक अब उप्रान्त त्यस्ता बाटोदेखि माथि बाटो छोपेर घर निर्माण गर्न दिइने छैन ।

२.३.५. कुनै पनि बाटो कस्तिमा दुई जना जग्गा धनीले प्रयोग गर्ने गरी नक्शा पास भएपछि वा घर बाटो प्रमाणित भएपछि सो बाटोको लागि अन्य उपभोगकर्ताले मन्जुरी लिइराख्नु पर्ने छैन । \*नापी नक्शामा नभएको चलन चल्ती आली बाटोलाई सम्बन्धित वडा र स्थानिय बहुमत सााध संधियार बाट प्रमाणित भई आएमा बाटोको मान्यता दिन सकिनेछ ।

२.३.६. पहिलो कित्ताको जग्गा धनीबाट निजको जग्गा भएर जाने गरी दोश्रो कित्ताका जग्गा धनीले एक पटक मन्जुरी लिई घर निर्माणको लागि नक्शा पास गरेपछि उपरोक्त कित्ताहरूको बेचबिखन वा अन्य किसिमबाट स्वामित्व अर्को व्यक्ति वा व्यक्तिहरूमा हस्तान्तरण भए पनि दोश्रो कित्ताका बहालवाला जग्गा धनीले सो बाटो प्रयोग गर्न पहिलो कित्ताका बहालवाला जग्गा धनीले कुनै किसिमको बाधा अवरोध गर्न पाइने छैन ।

#### २.४ निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता :

२.४.१. भवन निर्माण स्थल विजुली, टेलिफोन, खानेपानी, आकस्मिक सवारी साधन, ढल निकास जस्ता पूर्वाधार विकासका लागि उपयुक्त हुनु पर्नेछ ।

२.४.२. \*हटाइएको

२.४.३. हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायँ बायाँ छाड्नु पर्ने दूरी :-

भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्सन विद्युत लाइनदेखि दायँ बायाँ छाड्नु पर्ने दूरी विद्युत प्राधिकरणले तोकेको प्रावधान बमोजिम \*हुनेछ । सो सम्बन्धी व्यवस्था ५.६० मा व्यवस्था गरिएको छ ।

#### २.५ सार्वजनिक निर्माणको संरक्षण :-

२.५.१. सार्वजनिक चोक, पर्ति जग्गा, पाटी, पौवा, सत्तल, मन्दिर, पीठ, ढुंगेधारा, विहार, पोखरी, नदी नाला, घाट आदि सार्वजनिक निर्माणहरू मनाही गरिएको ठाउँको जग्गा समेत मिचिएको ठहर भएमा वा मिचि नक्शा पास भएतापनि स्वतः रद्द हुनेछ ।

२.५.२. भवन निर्माण गर्दा पानीका पाइपहरू, ढलका पाइपहरू, टेलिफोन र विजुलीका भूमिगत लाइनहरू र भूमिगत पानीको स्रोतलाई समेत प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी उचित प्रबन्ध मिलाएको हुनुपर्नेछ ।

२.५.३. साविकदेखि चलिआएको ढल निकास बन्द गर्न पाइने छैन । ढल निकास जग्गाको बिचैबाट गई घर तथा भवन निर्माण गर्न अफ्यारो भएको ठहरिएमा न.पा.ले औचित्य हेरी त्यस्तो ढल निकासमा अवरोध नहुने गरी निर्माण गर्न विशेष स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

#### २.६ अन्य शर्तहरू पालन गर्नुपर्ने :-

२.६.१. व्यवसायिक भवन, मनोरञ्जन स्थल, सभागृह-पेट्रोल पम्प, बधशाला, चलचित्र भवन, वातावणीय र साँस्कृतिक रूपले संवेदनशील उद्योगहरू, शिक्षण संस्थाका कलेजहरू जस्ता भवनहरू निर्माण गर्दा प्रचलित कानून र सरकारी नीति समेत पालना गर्नुपर्ने छ । सो सम्बन्धमा ऐन नियमले सम्बन्धित सरकारी कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने व्यवस्था गरेको अवस्थामा सो को लागि आवश्यक स्वीकृति लिई पेश गर्ने दायित्व नक्शावाला कै हुनेछ ।

- २.६.२. संयुक्त आवास भवन (Apartment Building) निर्माण तथा संचालन गर्न नेपाल सरकार भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय अन्तर्गत शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको स्वीकृति लिई पेश गर्नु पर्ने छ ।
- २.६.३. ८ मिटरभन्दा कम चौडाईको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा 'क' वर्गका सार्वजनिक भवनहरू र ६ मिटरभन्दा कम चौडाईको पहुँच मार्ग भएको ठाउँमा 'ख' वर्गका सार्वजनिक भवनहरू तथा औद्योगिक भवनहरूको लागि सामान्यतः स्वीकृति दिइने छैन ।
- २.६.४ विभिन्न भू-उपयोगको क्षेत्रमा परिच्छेद ६ बमोजिम स्वीकृत क्रियाकलापहरूको लागि मात्र संरचनाहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छ ।
- २.६.५. एउटा निश्चित प्रयोजनको लागि बनाइएको भवन नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति विना पूर्णरूपमा पृथक प्रयोजनको लागि परिवर्तन गर्न पाइने छैन । नगरपालिकाले बदलिंदो प्रयोजनको लागि प्राविधिक र कानूनी दृष्टिकोणले उपयुक्त भए नभएको हेरी उपयुक्त भए मात्रै तोकिएको दस्तुर लिई स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- २.६.६. एउटा निश्चित प्रयोजनको लागि निर्माण गर्ने गरी पेश हुन आएको नक्शामा उक्त प्रयोजनसँग बाझिने वा नमिल्ने पर्याप्त आधार भएको पाइएमा त्यस्तो निर्माणको लागि स्वीकृति दिन नगरपालिका बाध्य हुने छैन ।
- २.६.७. संचार र खानेपानीका टावरहरू, हाइटेन्सन वितरण, पाइलन जस्ता अग्ला संरचना नियमानुसार पाइने अधिकतम उचाईभन्दा बढी निर्माण गर्न पाइने छैन । तर विशेष अवस्थामा न.पा.ले उपयुक्त कारण देखाई अनुमति दिएको अवस्थामा त्यस्तो प्रतिबन्ध लागू गरिने छैन ।
- \*२.६.८. न.पा. क्षेत्रभित्र निजी सरकारी, सामुदायिक, औद्योगिक, व्यवसायिक लगायत जुनसुकै किसिमको भवन, पाटी-पौवा, मठ-मन्दिर, देवालय-शिवालय, बौद्ध-विहार, चर्च, मस्जिद, मसान, द्विप, स्मारक आदि बनाउन र पर्खाल गेट, टावर, खानेपानी ट्यांकी आदि निर्माण गर्न स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को दफा १४९ बमोजिम नगरपालिकाको स्वीकृति लिनु पर्ने छ ।

## क्षेत्रगत विभाजन तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

भक्तपुर नगरको परम्परागत नेवारी वास्तुकला, साँस्कृतिक सम्पदा र मौलिक शहरी स्वरूपलाई संरक्षण, सम्बर्द्धन र सुव्यवस्थित गर्ने तथा भौतिक पूर्वाधारहरू समेत विकास गर्दै स्वच्छ सफा वातावरण कायम गर्ने र ऐतिहासिक नगरलाई जीवन्त राख्ने, बढ्दो शहरीकरण र भौतिक विकासलाई समेत योजनाबद्ध तरिकाले व्यवस्थित गर्दै जानका लागि नगरपालिका क्षेत्रभित्रको भू-भागलाई भू-उपयोगको नक्शा (अनुसुचि ३) मा देखाए बमोजिम निम्न अनुसार क्षेत्रगत विभाजन गरिएको र निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड समेत तोकिएको छ । अनुसुचि ३ मा नगरपालिका वार्डले आवश्यकता अनुसार थपघट र हेरफेर समेत गर्न सकिनेछ ।

\*१. विश्व सम्पदा क्षेत्र

\*२. पुरानो नगर क्षेत्र

\*३. विस्तारित आवाशीय क्षेत्र

\*४. व्यापारिक क्षेत्र

\*५. औद्योगिक क्षेत्र

\*६. नदी किनार क्षेत्र

\*७. हरित क्षेत्र

### ३.१. \*क्षेत्रगत विभाजन सम्बन्धी व्यवस्था

\*भक्तपुर नगरपालिकाको ऐतिहासिक र साँस्कृतिक पृष्ठभूमि बोकेको \* परम्परागत नेवारी वास्तुकला र संस्कृतिले भरिपूर्ण घना बस्तीलाई \*क्रमशः विश्व सम्पदा क्षेत्र र पुरानो नगर क्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ । \*\*सो क्षेत्रभन्दा बाहिर क्रमशः विस्तारित आवाशीय क्षेत्र, व्यापारिक क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र/आवाशीय क्षेत्र, नदी किनार क्षेत्र र हरित क्षेत्रलाई समेटिएको छ । जसलाई विकाशील क्षेत्र अन्तर्गत राखिएको छ । न.पा. क्षेत्रको क्षेत्रगत विभाजन निम्नअनुसार गरिएको छ :-

#### ३.१.१. \*विश्व सम्पदा क्षेत्र :

यो क्षेत्र मूलतः पुरातत्व विभागद्वारा नेपाल सरकारको राजपत्रमा प्रकाशित गरी तोकिएको भक्तपुर दरवार स्क्वायर, टौमढी, साकोठा, त्रिपुरासुन्दरी, सुकुलढोका, गोल्मढी र इनाचो हुँदै दत्तात्रय स्क्वायरसम्म फैलिएको छ । यस क्षेत्रमा नेपाल सरकारको सहमतिमा अन्य ठाउँहरू समेत थप्न सकिने छ । यस क्षेत्रभित्र पुरातात्विक, ऐतिहासिक महत्वका दरवार, मन्दिर, बहाल, बही आदि परेको हुँदा ऐतिहासिक, साँस्कृतिक एवं वास्तुकलात्मक वातावरणमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी यस विनियमको ३.२.१. अनुसार परम्परागत वास्तुकलाको संरक्षण हुने गरी घर भवन आदि निर्माण र सुधार गर्न स्वीकृति दिन सकिने छ ।

### ३.१.२. \*पुरानो नगर क्षेत्र :

यस क्षेत्र अन्तर्गत भूउपयोग नक्सामा देखाइए बमोजिम पूर्वमा च्याम्हासिंह सूर्यमढी बाटोको दुवै तिरका कित्ताहरु, आदिपद्म महाविहार क्षेत्र, समाज सुधार स्कूल हुँदै माहेश्वरी उकालो, जैला पोखरी, मचो भैरव, मुनी विहार, याता पुखु, गलसी पुखु, पसिखेल-योसिखेल, दोगने लैको, राम मन्दिर उकालो इटालाँ, तँचा, ताहामला, थुचो, मंगलतिर्थ, बाराही उकालो, देगमना पश्चिम हुँदै इचाडोल भार्वाचो गणेश, महालक्ष्मी पाटी पश्चिम बजिगाँचा, भार्वाचो बसपार्कको पूर्वको पुरानो बस्ती, भार्वाचो ढोका देखि तेपुचो, इटाछें गल्ली, नपुःखुको दक्षिण पूर्वको भाग, इटाछें खौमा, इन्द्रायणी द्योछें परिसर र पीठ, नगरकोट सडकसंग जोडिएको दक्षिण कित्ता बाहेकका ब्यासी-बेखाल पाटी खण्डको भित्री क्षेत्र, बेखाल पाटी-ग्वंग पोखरी खण्ड, ग्वंग पोखरी दोबाटोबाट नगाँचा, लामगाल पुःखुको उत्तर पश्चिम पाटी, नवदुर्गा द्योछें पूर्व हुँदै चोफल परिसरको पूर्व कित्ता बाहेकका क्षेत्र हुँदै गरुड कण्ड निस्कने बाटोसम्मको दायाँ बायाँ र भित्रका पुरानो बस्ती र गरुड कण्डदेखि च्याम्हासिंह ढोकासम्मको सडक जोडिएको पश्चिम कित्ता बाहेकका कित्ता समेतलाई समेटिएको छ । यस क्षेत्र भित्र परम्परागत ऐतिहासिक विकास क्रममा विकास हुँदै आएको पुरानो शैलीका सहर (अर्बन क्यारेक्टर) भल्काउने खालका बाटोहरु चोकहरु र त्यस वरिपरिका बाटो वा चोकहरुसँग जोडिएका कित्तामा बनेका भवन र परम्परागत शैलीका मन्दिरहरु आदि समेत पर्दछन् ।

### ३.१.३. \*विस्तारित आवाशीय क्षेत्र :

विश्व सम्पदा क्षेत्र र पुरानो नगर क्षेत्र बाहिर नयाँ आवाशीय क्षेत्रको रूपमा विकास भएका र हुँदै गरेका यस मापदण्डले निषेध नगरिएका आवास बनाउन योग्य भूभागलाई विस्तारित आवाशीय क्षेत्र भनि तोकिएको छ । निर्देशित जग्गा विकास GLD घोषित क्षेत्रको भूभाग समेत यस क्षेत्र भित्र पर्दछ । नगरपालिका वा नगर विकास समितिबाट संचालन भएका र हुने जग्गा एकीकरण तथा विकास क्षेत्र (प्लानिङ्ग) समेत यस क्षेत्रमा पर्दछ । दूधपाटी हाकुफो हिटी पश्चिमका बडा नं. १७ (ग) र (ड) नगरकोट सडकको दक्षिण क्षेत्रसमेत आवाशीय भवन बनाउन सक्ने गरी यस क्षेत्रमा राखिएको छ ।

### ३.१.४. \*व्यापारिक क्षेत्र :

अरनिको राजमार्गको उत्तर तर्फ र हनुमन्ते खोलाको दक्षिण तर्फको नदी किनार क्षेत्रबाहेकको भू-भागलाई व्यापारिक क्षेत्र भनि तोकिएको छ । यातायातको राम्रो सुविधा र छिमेकी वस्तीसँग निकटताले गर्दा यस क्षेत्रमा व्यापारिक गतिविधि बढी रहेको र राजधानीलाई पूर्व नेपालसँग जोड्ने बनेपा बर्दिवासको बाटोले गर्दा व्यापारिक गतिविधि अझै बढ्ने प्रसस्त संभावना भएकोले यस क्षेत्रको व्यवस्था आवश्यक देखिन्छ । यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा व्यापारिक प्रयोजनको लागि व्यावहारिक हुने किसिमले विनियमको ३.२.४. अनुसार निर्माण स्वीकृति र केही सुविधाहरु समेत दिन सकिने छ ।

### ३.१.५. \*औद्योगिक क्षेत्र :

यस क्षेत्र अन्तर्गत भक्तपुर औद्योगिक क्षेत्र पर्दछ । यस क्षेत्रको नक्सांकन भूउपयोग नक्सामा समेत समेटिएको छ । यस क्षेत्रमा औद्योगिक प्रयोजनको भवन निर्माण गर्न दिइने छ । तर पशुपंक्षी पालन (Livestock) व्यवसायको लागि अनुमति दिइने छैन । औद्योगिक भवनहरुको लागि नेपाल सरकारको ऐन, नियम

बमोजिम विशेष अनुमति चाहिने व्यवस्था गरेको अवस्थामा सोही अनुसार अनुमति लिई पेश गर्नु पर्ने छ । यस क्षेत्रमा ध्वनी, धूलो, रसायन, वातावरण र अन्य प्रदूषणमूलक उद्योग संचालन गर्न पाइने छैन । साविक प्लास्टिक, रंग, टेक्सटाइल उद्योगलाई क्रमशः हटाउँदै लगिने छ । स्थानीय श्रम र सीपमा आधारित हस्तकला र अन्य उद्योगलाई प्राथमिकता दिइने छ । यस क्षेत्रमा स्थानीय नगरबासीलाई रोजगारीमा प्राथमिकता दिनु पर्ने छ । यो क्षेत्रमा पुरानो भवन मर्मत सुधार र नयाँ भवन निर्माणमा नगरपालिकाको नियमानुसार नक्सा पास समेत गर्नु पर्दछ । दूधपाटी हाकुफो हिटी पश्चिमका क्षेत्रमा र विश्व सम्पदा र पुरानो नगर क्षेत्र बाहेकका अन्य क्षेत्रमा समेत आवश्यकता अनुसार औद्योगिक भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिने छ । भक्तपुर औद्योगिक क्षेत्रमा आवासीय भवन बनाउन स्वीकृति दिइने छैन ।

### ३.१.६. \*नदी किनार क्षेत्र :

यस क्षेत्र अन्तर्गत हनुमन्ते खोला, चखु खोला र खस्याङ्ग खुसुङ्ग खोलाको डिलदेखि दायाँ बायाँ २० मिटर (६५'६") दुरीको क्षेत्राधिकार र काल्हाँचा खोलाको डिल देखि ५ मिटरको क्षेत्राधिकार जग्गालाई समेटिएको छ । यस क्षेत्रमा कृषि प्रयोजनको क्रियाकलाप मात्र गर्न पाइने छ । कृषि प्रयोजनको लागि अस्थायी प्रकृतिको टहरा (पकोचा) बनाउन भने अनुमति दिन सकिने छ । नदीबाट खतरा उत्पन्न हुने भएमा नगरपालिकाको स्वीकृति लिई डिल पर्खाल, टेवा पर्खाल निर्माण गर्न दिन सकिने छ । तर उपरोक्त प्रावधानले यस क्षेत्रमा सडक, ढल जस्ता सार्वजनिक हितका निर्माण गर्न रोक लगाएको मानिने छैन ।

### ३.१.७. \*हरित क्षेत्र :

यस क्षेत्र अन्तर्गत सल्लाघारी वन क्षेत्र, महाकाली, माहेश्वरी र ब्रम्हायणी पिठ समेतका अन्य पिठहरूको परिसर समेत पर्दछ । यस क्षेत्रमा निजि प्रयोजनको लागि कुनै किसिमको निर्माण गर्न दिइने छैन । सार्वजनिक सुविधा र पार्क व्यवस्था आदिको लागि आवश्यक संरचनाहरू निर्माण गर्नु परेमा न.पा.को पूर्व स्वीकृति लिई बढीमा ५ मिटर (१६'६") उचाईसम्मको संरचना निर्माण गर्न सकिनेछ । यस क्षेत्रको सिमानाको निजी जग्गामा घर बनाउनु परेमा उक्त क्षेत्रको सिमानाबाट ५ मिटर मापदण्ड छाडी मात्र घर निर्माण गर्न पर्ने छ ।

### \*३.२. निर्माण सम्बन्धी क्षेत्रगत मापदण्ड :

यस मापदण्डको परिच्छेद ३.१. अनुसार विभाजित विभिन्न क्षेत्रमा हुने निर्माणमा देहाए अनुसार मापदण्ड लागू हुनेछ । निर्माण सम्बन्धी क्षेत्रगत मापदण्डको संक्षिप्त विवरण अनुसूचि-४# अनुसार हुनेछ । विभिन्न क्षेत्रमा निर्माण गर्दा छोड्नु पर्ने सडक मापदण्ड (सडक क्षेत्राधिकार R.O.W. र सेटव्याक), भवन निर्माण रेखा सम्बन्धित व्यवस्था परिच्छेद-५ को तालिका अनुसार हुनुपर्ने छ । उक्त तालिकामा नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार थपघट र हेरफेर गर्न सक्ने छ । अन्य मापदण्ड देहाए अनुसार हुनेछ ।

\*३.२.१. विश्व सम्पदा क्षेत्र : यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ ।

३.२.१.१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल) :-

<u>जग्गाको क्षेत्रफल</u>	<u>अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज</u>
०-२-२-० सम्म	१० प्रतिशत
०-२-२-० र सोभन्दा बढी	८० प्रतिशत वा ७७० वर्ग फिटमध्ये जुन बढी हुन्छ ।
साविक बमोजिम मर्मत र पुनःनिर्माण	१०० प्रतिशत

\* पुनश्च: सडक वा बाटो तर्फ नियमानुसार जग्गा छाड्दा वा घर लाइन मिलाउँदा पछाडि बाँकी हुने जग्गा ६ मिटरसम्म गहिराई भएको अवस्थामा पछाडि बाँकी रहेको जग्गा पूरा कभरेज गरी बनाउन सकिनेछ । पूर्जामा र नापी नक्शामा साविक घर जनिएको तर पूर्जा भन्दा बढी घर र जग्गाको क्षेत्रफल देखिएको विश्व सम्पदा क्षेत्रभित्र पर्ने घर पुनः निर्माणको लागि नक्शा पेश हुन आएमा सोही अनुसार नक्शा स्वीकृती दिन सकिने छ ।

३.२.१.२. सेट ब्याक (Set Back)

क. बाटोतर्फ :- खाली कित्ता जग्गामा १ मिटर सेट ब्याक छाड्ने पर्ने छ । तर साविक बमोजिम मर्मत र पुनः निर्माण गर्दा सेट ब्याक छाड्नु पर्ने छैन ।

ख. दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ :- सार्वजनिक जग्गा भएमा सो तर्फ मापदण्ड अनुसार र नभएमा आवश्यकता अनुसार सेटब्याक छाड्नु पर्ने छ ।

ग. झ्याल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न - साविक घरको मर्मत तल्ला थप र पुनर्निर्माणको अवस्थामा बाहेक नयाँ निर्माण र पुनर्निर्माणमा दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्न प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर (५') छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

पुनश्च : झ्याल ढोकाको लागि छाडिने सेटब्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटब्याक कायम राख्नु पर्नेछ । झ्याल ढोका नराख्ने भए छुट्टा छुट्टै सेटब्याक कायम राख्न आवश्यक छैन । दायाँ बायाँतर्फ १.५ मिटर (५') नछाड्ने हो भने संधियारको लिखित मन्जुरी विना झ्याल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न पाइने छैन ।

३.२.१.३ वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट :-

यस क्षेत्रमा सेमी वेसमेन्टको लागि मात्र अनुमति दिन सकिने छ ।

३.२.१.४. मोहडा र न्यूनतम चौडाई:-

भवनको मोहडा र चौडाई आवश्यकता र औचित्य हेरी दिन सकिने छ ।

३.२.१.५. प्लीन्थ उचाई :-

१' देखि १'६" सम्म र दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी बनाउन पाइने छ ।

३.२.१.६. तल्लाको उचाई :-

तल्लाको उचाई बढीमा ८' सम्म हुनु पर्ने छ ।

३.२.१.७. पेट्टी/खुड्किला:-

सेट व्याकमा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरी ०.३-०.४५ मिटर (१'-१'६") उचाइ र ०.६ मिटर (२') सम्मको चौडाइको पेट्टी/खुड्किला बनाउन पाइनेछ । उपरोक्त उचाई र चौडाई भन्दा बढी साविक पेट्टी भए सोको उचाईभन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्ने छ ।

३.२.१.८. भन्याङ्ग :-

नयाँ भवनको सबै तल्लाहरूलाई भन्याङ्गहरूको स्लोप बढीमा ४५ डिग्री तथा भन्याङ्गको चौडाइ कम्तिमा ०.८ मिटर (२'७.५") हुने गरी बनाउनु पर्नेछ । छानोभन्दा बाहिर देखिने गरी १०.७ मिटर (३५') उचाई भन्दा माथि लगेर भन्याङ्ग खण्ड बनाउन र छोप्न पाइने छैन ।

३.२.१.९. कार्नेस :-

घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा ६" सम्म गारोको सतह भन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्ने छ ।

३.२.१.१०. टप छजा :-

टप छजा राख्न पाउने छैन ।

३.२.१.११. बार्दली :-

सडकतर्फको मोहडामा आफ्नो जग्गा माथि पर्ने गरी बढीमा ०.८ मिटर (२'८") सम्मको परम्परागत काठको बार्दली *तेश्रो तल्लामा मात्र* राख्ने सुविधा दिन सकिने छ । तर ३ मिटरभन्दा कम चौडाईको बाटोमा उपरोक्त सुविधा दिइने छैन । पछाडिको *चोक तर्फको* नीजि जग्गामा १ मिटरको सेटब्याक राखी ३ फिटसम्मको बार्दली *दोश्रो तल्लादेखि* राख्न सकिने छ । १ मिटरभन्दा बढी चौडाई आवश्यक भएमा सोही बमोजिम थप सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । ४ मिटर (१३') माथिको चौडाईको चोकमा आफ्नो पेट्टी वा सेटब्याक माथि ३' सम्मको परम्परागत बार्दली राख्न दिन सकिने छ ।

३.२.१.१२. क्यान्टी लेवर :-

क्यान्टी लेवर सुविधा दिइने छैन ।

३.२.१.१३. बलेनी :-

नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्ला भन्दा मुनी ०.९ मिटर (३') चौडाई सम्मको बलेनी पाखा सेट व्याकमा राख्न सकिने छ ।

### ३.२.१.१४. झ्याल ढोका र भेन्टीलेसन :-

झ्याल ढोकाहरू काठको हुनुपर्ने र उक्त झ्याल ढोकाको चौडाई, उचाई मल्लकालीन, शाहकालिन र राणाकालिन शैली अनुसारको आकार प्रकारको हुनु पर्नेछ । बुङ्गलमा परम्परागत झ्यालहरू राख्न सकिने छ । ढोकामा खापाहरू काठका हुनुपर्ने र फलामे रोलिङ सटर, ग्रिल र चेन गेट आदि राख्न पाइने छैन । झ्यालहरू बिजोर मुखे हुनु पर्नेछ । भुई तल्लामा एकमुखे झ्याल मात्र राख्न पाइने छ । साविक भ्याल ढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ भ्याल ढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकता अनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिने छ । सानो आँखी भ्यालको रूपमा भेन्टीलेसन राख्न दिइने छ ।

### ३.२.१.१५. अधिकतम तल्ला :-

बुङ्गल भ्याडको कभरसहित अधिकतम जमिन तल्ला सहित ४ तल्लासम्मको मात्र भवन बनाउन पाइने छ ।

### ३.२.१.१६. अधिकतम (कूल) उचाई :-

भवनको अधिकतम उचाई १०.७ मिटर (३५'०") सम्म दिन सकिने छ । तर नयाँ निर्माण हुने घरसँग कुनै ऐतिहासिक एवं वास्तुकलाको दृष्टिले महत्वपूर्ण स्मारक रहेछ भने सो स्मारकभन्दा होचो नै हुनु पर्दछ । तर त्यस्ता स्मारकको उचाई २८ फिटभन्दा कम भएको अवस्थामा पुरातत्व विभाग वा न.पा.ले विशेष निर्देशन दिएको अवस्थामा बाहेक त्यो सँगै बन्ने घरलाई सो स्मारकभन्दा होचो बनाउन वाध्य पारिने छैन । स्मारकलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ । घरको उचाई निर्धारण गर्दा भुईतल्लाको मूलढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिने छ ।

### ३.२.१.१७. कौशी :-

अधिकतम उचाई निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तल्लामा छानाको ३३ प्रतिशतसम्मको कौशी बनाउन सकिनेछ । विशेष परिस्थितिमा सम्बन्धित विशेषज्ञसहितको समितिको राय लिई नगरपालिकाले कौशीको क्षेत्रफलमा थपघट हुने गरी कौशी राख्न दिन वा नदिन पनि सक्ने छ ।

### ३.२.१.१८. छाना र पाखा :-

अन्तिम तल्लाको मूल छाना परम्परागत नेवारी शैलीको दुई पाखे छाना हुनु पर्नेछ र मूल छाना र भ्याड छोप्ने भाग समेत २५ डिग्रीदेखि ३० डिग्रीसम्मको ढल्काइमा बनाउनु पर्नेछ । भवनको बलेनी पाखा र छानामा अनिवार्य रूपमा भिङ्गटी/टायलले छाउनु पर्नेछ । छाना पाखा दायाँ बायाँ घरको छाना पाखा सँग सटाएर मिल्ने गरी हाल्नु पर्छ । तर निर्माण हुने भवनको तिनैतिर अरुको घरले घेरेको भएमा सडकपट्टि एक पाखे छाना राख्न अनुमति दिन सकिने छ । ढलानको स्लोप बनाई त्यस माथि भिङ्गटी वा टायल टाँसी पनि निर्माण गर्न सकिने छ । मूल सडक मोहडा चौडा र पछाडितिर लामो भएको घरको हकमा छाना बनाउँदा २५-३० डिग्रीको ढल्काइले छानाको माथिल्लो भागको उचाई ३५ फिट भन्दा बढी हुन गएमा त्यसरी २५-३०

डिग्रीको कोणमा ढल्काई बनाइएको छाना जहाँसम्म पुग्दा ३५ फिट उचाई पुग्छ, दुवै तर्फ त्यही हिसाबले बनाई बीचमा खाली छोड्ने गरी स्वीकृति दिन सकिने छ । उक्त खाली भागमा अरु कुनै प्रयोजनका लागि कुनै किसिमको निर्माण गर्न पाइने छैन । छानाको बलेसीको बाहिरबाट देखिने तल्लो भागलाई काठले छोपी परम्परागत स्वरूपमा निर्माण गर्नु पर्ने छ । छानाको वनावटले छिमेकीलाई बाधा पर्ने/निकासको समस्या पर्ने गरी बनाउन पाइने छैन । छाना र बाहिरी भागमा पानी ट्यांकी, डिस्क एन्टेना, एयरकन्डिशन सेट, कुलर सेट, टावर, Solar Equipment आदि तथा अन्य उपकरण । सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन । त्यस्ता आधुनिक सेवाहरू सडक तथा चोकबाट नदेखिने गरी वा भवनको वास्तुकलामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी राख्न न.पा.ले निर्देशन दिन सक्ने छ । नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्लासम्म नबनाउने भएमा अवस्था हेरी पुरातत्व विभाग र न.पा.ले विशेष निर्देशन दिएको अवस्थामा बाहेक भन्याडको भाग भिरालो छाना राखी अन्य भाग कौशीको रूपमा खुल्ला राख्न सकिने छ ।

### ३.२.१.१९. शौचालय र निकास :-

शौचालय कम्तिमा एक ओटा हुनु पर्नेछ । फोहर पानी निरीक्षण मंगाल भएर सार्वजनिक ढल वा सेफ्टी ट्यांकमा जोड्नु पर्नेछ । कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी नाली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । ढल निकास नभएको ठाउँमा सेफ्टी ट्यांकी अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्ने छ ।

### ३.२.१.२०. सीमा पर्खाल :-

**\*\*सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्ने छ । सडकतर्फ आवश्यक मापदण्ड छोडी मात्र सीमा पर्खाल बनाउन दिइने छ । सामान्यतया ४ फिट भन्दा अग्लो पर्खाल निर्माण गर्न दिइने छैन ।**

### ३.२.१.२१. बाहिरी गारोमा ईँटा देखाउने :-

घरको बाहिरी भागको गारोमा प्रस्टसँग देखिने गरी ईँटाको गारो (Brick exposed wall) हुनु पर्नेछ । भूयाल ढोकाका किनारा, कार्नेस र वाल पिलास्टरमा चुना, सुर्खी प्लास्टर गर्न सकिनेछ । गारोमा सामान्यतया सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लास्टर गर्न पाइने छैन । तर राणाकालीन शैलीका घरहरूको मर्मत र पुर्ननिर्माणमा चुना, सुर्खीको प्लास्टर गर्न सकिने छ । RCC र स्टील Frame structure राखी घर तथा भवन निर्माण गर्न नक्शा स्वीकृति दिइने छ । RCC र स्टील Frame structure मात्र बनाई अधुरो छाड्न पाइने छैन

३.२.१.२२. आधारभूत सुविधासम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति :-

बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरू जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका, पुरातत्व विभाग र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारवाला केबुलहरू सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।

३.२.१.२३. फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन :-

यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई बाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरू थुपार्न पाइने छैन ।

३.२.१.२४. विज्ञापनको माध्यमहरू :-

यस क्षेत्रमा कुनै किसिमको पर्चा, पोष्टर टाँस्न पाइने छैन । अवसर विशेषमा राखिने तुल, ब्यानर बाहेक व्यापारिक प्रयोजनको लागि राखिने विभिन्न प्रकारको विज्ञापन पाटीको लागि नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । दृश्य प्रदुषण गर्ने र साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरुन्त हटाउन लगाउन सकिने छ ।

३.२.१.२५. परम्परागत भवनको संरक्षण सम्बन्धी विशेष व्यवस्था :

क) मौलिक शैलीलाई प्रोत्साहन :- यस क्षेत्रमा मल्लकालीन, शाहकालीन र राणाकालीन वास्तुकलाको शहरी स्वरूपसँग वातानुकूलित हुने गरी पुनः निर्माण, मर्मत सुधार र नयाँ निर्माण गर्न दिइनेछ । परम्परागत घरहरूलाई तिनीहरूको मौलिक स्वरूपमै कायम राख्न प्रोत्साहित गरिनेछ । स्वीकृतिका लागि पेश हुन आउने नक्शामा शैलीगत रूपमा आवश्यक देखिएमा नगरपालिकाले आवश्यक संशोधन समेत गराउन सक्नेछ ।

ख) पुरातत्व विभागको स्वीकृति/सिफारिस : यस उपक्षेत्रमा भवनको मर्मत, पुनः निर्माण र नयाँ निर्माण गर्न पेश हुन आउने नक्शामा पुरातत्व विभागको पूर्व स्वीकृति र सिफारिस आवश्यक पर्दछ । पुरातत्व विभागबाट सिफारिस भई आएको नक्शामा नगरपालिकाले अन्य नक्शा सरह आवश्यक जाँचबुझ गर्न सक्नेछ र विभागलाई जानकारी दिएर प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन र सोबाट निर्देशित निर्माण सम्बन्धी मापदण्डभित्र रहेर आवश्यक संशोधन समेत गर्न गराउन सक्नेछ । प्रमाणहरूबाट नक्शा पास गर्न अनुकूल नदेखिएका नक्शा स्वीकृत गर्न नगरपालिका बाध्य हुने छैन ।

ग) साविक भवनको खण्डीकरण :- साविक भवनलाई खण्डीकरण गर्दा विशेष कलात्मक झ्याल, ढोकाहरू इत्यादि साविक बमोजिम राख्न पर्ने छ । कुनै पनि भागको मोहडा २.४ मिटर (८') भन्दा कम गरी खण्डीकरण गर्न पाइने छैन ।

- घ) काष्ठकला र टेराकोटा उत्कृष्ट संरचनाको पुनर्प्रयोग :- साविक घर मर्मत गर्ने वा पुनः निर्माण गर्दा यदि काष्ठकलाका उत्कृष्ट संरचनाहरू जस्तै टिकी झ्याल, सँझ्याः, ढोका, थाम आदि र टेराकोटाहरू समेत सामान्य सरसफाई र मर्मतबाट पुनःप्रयोग गर्न सकिने देखिएमा त्यस्ता वस्तुहरू पुनर्प्रयोग गर्ने गरी मात्र नक्शा स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- ङ) सुविधा/सहलियत :- मौलिक वास्तुकला अनुरूपको भवनहरूको निर्माणलाई प्रोत्साहित गर्नको लागि घर निर्माण गर्दा प्रदान गर्ने सुविधा र सहलियत सम्बन्धमा नगरपालिकाको निर्णय अनुसार हुनेछ । कलात्मक वस्तुहरूको मर्मत संभारमा आवश्यक प्राविधिक र आर्थिक सहयोग समेत प्रदान गर्न सकिने छ । यदि निजी स्वामित्वमा रहेका भवन र अन्य निर्माणहरू ऐतिहासिक र पुरातात्विक दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण ठहरी अनुरोध भई आएमा त्यस्ता भवन र संरचनाको पुनः निर्माणमा आवश्यक डिजाइन तथा सुपरीवेक्षण समेत न.पा.बाट गरी दिन सकिने छ । तर स्वीकृत नक्शा विपरित बनाइएको भवनको लागि उपरोक्तसुविधा/सहलियत दिन न.पा बाध्य हुने छैन ।
- च) साविक चोक मास्न नपाइने :- कित्ता नापी नक्शामा देखाइएको र हाल भैराखेको सार्वजनिक तथा निजी चोकलाई यथावत कायम राख्नु पर्नेछ । साविक चोकको संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्ने कार्य चोक उपभोगकर्ताको हुनेछ र चोकमा अन्य कुनै प्रकारको निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन । साथै चोकमाथि साविक भएको बाहेक क्यान्टीलेभर निकाल्न, कोठा, बार्दली निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेटिलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ ।
- छ) पुरातात्विक र साँस्कृतिक सम्पदाको संरक्षण :- पुरातात्विक र साँस्कृतिक महत्वका सम्पदा जस्तै पाटी, पौवा, सतल, मन्दिर, चैत्य, बहा, द्योछें, ढुंगेधारा, पोखरी आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ । वास्तुकलागत रूपले विशेष महत्व बोकेका पुराना घरहरूलाई संभव भएसम्म मर्मतको लागि मात्र अनुमति दिन सकिने छ ।
- ज) स्वीकृत नक्सा बदर गर्न सक्ने :- निर्माण गर्ने क्रममा पुरातात्विक दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण संरचनाहरू रहेको देखिन आएमा र स्वीकृत नक्शा अनुसार निर्माण गर्दा त्यसको संरक्षणमा प्रतिकूल असर पर्ने देखिएमा न.पा.बाट सो स्वीकृत नक्शा बदर गर्न सक्ने छ ।
- झ) खरिद वा अधिग्रहण गर्न सक्ने :- पुरातात्विक र साँस्कृतिक दृष्टिले विशेष महत्व बोकेका निजी स्वामित्वका घरहरू समयमा उचित संभार नभई वा अन्य कारणबाट मासिन लागेको देखिएमा न.पा.ले नियमानुसार सो घरहरू खरीद वा अधिग्रहणसमेत गर्न सक्ने छ ।

\*३.२.२. पुरानो नगर क्षेत्र : यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ ।

३.२.२.१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल) :-

<u>जग्गाको क्षेत्रफल</u>	<u>अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज</u>
०-२-२-० सम्म	९० प्रतिशत
०-२-२-० र सोभन्दा बढी	८० प्रतिशत वा ७७० वर्ग फिटमध्ये जुन बढी हुन्छ ।
साविक बमोजिम मर्मत र पुनःनिर्माण	१०० प्रतिशत

\* पुनश्च: सडक वा बाटो तर्फ नियमानुसार जग्गा छाड्दा वा घर लाइन मिलाउँदा पछाडि बाँकी हुने जग्गा ६ मिटरसम्म गहिराई भएको अवस्थामा पछाडि बाँकी रहेको जग्गा पूरा कभरेज गरी बनाउन सकिनेछ । पूर्जामा र नापी नक्शामा साविक घर जनिएको तर पूर्जा भन्दा बढी घर र जग्गाको क्षेत्रफल देखिएको पुरानो नगर क्षेत्रभित्र पर्ने घर पुनः निर्माणको लागि नक्शा पेश हुन आएमा सोही अनुसार नक्शा स्वीकृती दिन सकिने छ ।

३.२.२.२. सेट ब्याक (Set Back)

क. बाटोतर्फ :- साविक बमोजिम मर्मत र पुननिर्माणमा बाहेक सामान्यतया खाली जग्गामा नयाँ घर निर्माण गर्दा बाटोतर्फ सडक मापदण्ड निर्धारण भएको ठाउँमा सडक मापदण्ड अनुसार वा सडक मापदण्ड निर्धारण नभएको अवस्थामा न्यूनतम १ मिटर आफ्नो जग्गा छाडी निर्माण गर्नुपर्ने छ ।

ख. दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ :- सार्वजनिक जग्गा भएमा सो तर्फ मापदण्ड अनुसार र नभएमा आवश्यकता अनुसार सेटब्याक छाड्नु पर्ने छ ।

ग. झ्याल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न - साविक घरको मर्मत र तल्ला थपको अवस्थामा बाहेक नयाँ निर्माण र पुननिर्माणमा दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्न प्लटको सिमानाबाट कमिमा १.५ मिटर (५') छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

पुनश्च : झ्याल ढोकाको लागि छाडिने सेटब्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटब्याक कायम राख्नु पर्नेछ । झ्याल ढोका नराख्ने भए छुट्टा छुट्टै सेटब्याक कायम राख्न आवश्यक छैन । दायाँ बायाँतर्फ १.५ मिटर (५') नछाड्ने हो भने संधियारको लिखित मन्जुरी विना झ्याल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न पाइने छैन ।

३.२.२.३ वेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट :-

यस क्षेत्रमा प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेबल डिफ्रेन्सको हदसम्म सेमिबेसमेन्ट बनाउन सकिने छ । बेसमेन्ट बनाउने गरी अनुमति दिइने छैन । एक तल्लासम्मको सेमिबेसमेन्टलाई कूल उचाई गणना गर्ने छैन ।

३.२.२.४. मोहडा र न्यूनतम चौडाई:-

भवनको मोहडा र चौडाई आवश्यकता र औचित्य हेरी दिन सकिने छ ।

३.२.२.५. प्लीन्थ उचाई :-

१' देखि १'६" सम्म र दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी बनाउन पाइने छ ।

३.२.२.६. तल्लाको उचाई :-

भूईँ तल्ला ९' सम्मको र अन्य तल्ला बढीमा ८'६" सम्मको हुनु पर्ने छ । नियमानुसार पाउने अधिकतम तल्लाको माथिल्लो तल्लाको उचाई छानाको स्लोपको बनावट र आकृति हेरी आवश्यकता अनुरूप राख्न सकिनेछ तर स्लोपको तल्लो विन्दु ८'०" भन्दा बढी उचाईमा राख्न पाइने छैन । भूईँ तल्लाको हकमा दायाँ बायाँको घरको भूईँ तल्लाको कार्नेस मिलाउने प्रयोजनको लागि अवस्था हेरी थपघट गर्न सकिने छ ।

३.२.२.७. पेट्टी/खुड्किला:-

सेट ब्याकमा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरी ०.४५-०.६० मिटर (१'६"-२') उचाइ र ०.६ मिटर (२') सम्मको चौडाइको पेट्टी/खुड्किला बनाउन पाइनेछ । भिरालो बाटोमा पेट्टीको उचाई लिंदा मध्य विन्दुबाट नापिने छ । उपरोक्त उचाई र चौडाई भन्दा बढी साविक पेट्टी भए सोको उचाईभन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्ने छ ।

३.२.२.८. भन्याङ्ग :-

नयाँ भवनको सबै तल्लाहरुलाई भन्याङ्गहरुको स्लोप बढीमा ४५ डिग्री तथा भन्याङ्गको चौडाइ कमिमा ०.८ मिटर (२'७.५") हुने गरी बनाउनु पर्नेछ । १०.७ मिटर (३५') उचाईभन्दा माथि लगेर भन्याङ्ग खण्ड बनाउन र छोप्न पाइने छ । उक्त भन्याङ्गमा स्लोप छाना राखी टायल र इटाले अनिवार्यले छाउने पर्ने छ ।

३.२.२.९. कार्नेस :-

घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा ६" सम्मको कार्नेस गारोको सतह भन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्ने छ ।

३.२.२.१०. टप छजा :-

टप छजा राख्न पाउने छैन ।

३.२.२.११. बार्दली :-

सडकतर्फको मोहडामा सेटब्याक माथि पर्ने गरी बढीमा ०.८ मिटर (२'८") सम्मको परम्परागत काठको बार्दली *तेश्रो तल्लामा मात्र* राख्ने सुविधा दिन सकिने छ । तर ३ मिटरभन्दा कम चौडाईको बाटोमा उपरोक्त सुविधा दिइने छैन । पछाडिको *चोक तर्फको* नीजि जग्गामा १ मिटरको सेटब्याक राखी *३ फिट*सम्मको बार्दली *दोश्रो तल्लादेखि* राख्न सकिने छ । १ मिटरभन्दा बढी चौडाई आवश्यक भएमा सोही

बमोजिम थप सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । चोकको लम्बाई वा चौडाई वा दुवै ८ मिटर (२६') भन्दा कम नभएको अवस्थामा आफ्नो जग्गा नभए पनि दोस्रो तल्ला देखि बार्दली निकाल्न सकिने छ । १ मिटरभन्दा बढी चौडाई आवश्यक भएमा सोही बमोजिम थप सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । ४ मिटर (१३') माथिको चौडाईको चोकमा आफ्नो पेटी वा सेटब्याक माथि ३' सम्मको परम्परागत बार्दली राख्न दिन सकिने छ ।

### ३.२.२.१२. क्यान्टी लेवर :-

क्यान्टी लेवर सुविधा दिइने छैन ।

### ३.२.२.१३. बलेनी :-

नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्ला भन्दा मुनी ०.९ मिटर (३') चौडाई सम्मको बलेनी पाखा सेट व्याकमा र माथि ३.२.२.११. अनुसारको ८ मिटर (२६') भन्दा कम लम्बाई र चौडाई नभएको चोकमा समेत सेट व्याक नभए पनि राख्न सकिने छ ।

### ३.२.२.१४. झ्याल ढोका र भेन्टीलेसन :-

झ्याल ढोकाहरू काठको हुनुपर्ने र उक्त झ्याल ढोकाको चौडाई, उचाई मल्लकालीन, शाहकालिन र राणाकालिन शैली अनुसारको आकार प्रकारको हुनु पर्नेछ । बुङ्गलमा परम्परागत झ्यालहरू राख्न सकिने छ । ढोकामा खापाहरू काठका हुनुपर्ने र फलामे रोलिङ सटर, ग्रिल र चैन गेट आदि राख्न पाइने छैन । झ्यालहरू बिजोर मुखे हुनु पर्नेछ । भुई तल्लामा एकमुखे झ्याल मात्र राख्न पाइने छ । साविक भ्याल ढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ भ्याल ढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकता अनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिने छ । सानो आँखी भ्यालको रूपमा भेन्टीलेसन राख्न दिइने छ ।

### ३.२.२.१५. अधिकतम तल्ला :-

कूल उचाई ३५' ननाघ्ने गरी बुङ्गलसम्म जमिन तल्ला समेत अधिकतम ५ तल्लासम्मको मात्र भवन बनाउन पाइने छ । सो माथि भन्याङ्ग खण्ड छोप्न सकिने छ र भन्याङ्ग खण्डको स्लोप बाहेकको उचाई बढीमा ८' हुनुपर्ने छ ।

### ३.२.२.१६. अधिकतम (कूल) उचाई :-

भवनको अधिकतम उचाई १०.७ मिटर (३५'०") सम्म दिन सकिने छ । सो माथि भन्याङ्ग खण्ड छोप्न सकिने छ ।

भन्याङ्ग खण्डलाई उचाईमा गणना गरिने छैन । तर नयाँ निर्माण हुने घरसँग कुनै ऐतिहासिक एवं वास्तुकलाको दृष्टिले महत्वपूर्ण स्मारक रहेछ भने सो स्मारकभन्दा होचो नै हुनु पर्दछ । तर त्यस्ता स्मारकको उचाई २८ फिटभन्दा कम भएको अवस्थामा न.पा.ले विशेष निर्देशन दिएको अवस्थामा बाहेक त्यो सँगै बन्ने घरहरू सो स्मारकभन्दा होचो बनाउन बाध्य पारिने छैन । स्मारकलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ । घरको उचाई निर्धारण गर्दा भुईतल्लाको टाईबीम (डीपीसी) को सतहदेखि नापिने छ ।

### ३.२.२.१७. कौशी :-

अधिकतम उचाई निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तल्लामा आवश्यकता अनुसार कौशी बनाउन सकिनेछ वा चार तल्ला ढलान माथि भन्ज्याङ्ग खण्ड राखी अन्य भाग कौशी बनाउन सकिने छ ।

### ३.२.२.१८. छाना र पाखा :-

अन्तिम तल्लाको मूल छाना पाखा परम्परागत नेवारी शैलीको दुई पाखे छाना राख्न प्रोत्साहित गरिने छ । मूल छाना र भन्ज्याङ्ग छोप्ने भाग समेत २५ डिग्रीदेखि ३० डिग्रीसम्मको ढल्काइमा बनाउनु पर्नेछ । भवनको बलेनी पाखा र छानामा अनिवार्य रूपमा भिँगटी/टायलले छाउनु पर्नेछ । छाना पाखा दायाँ बायाँ घरको छाना पाखा सँग सटाएर मिल्ने गरी हाल्नु पर्छ । तर निर्माण हुने भवनको तीनैतिर अरुको घरले घेरेको भएमा वा भन्ज्याङ्ग खण्ड नबनाई कौशीको रूपमा छाना राखेमा १ मि. (३'३") सम्मको कौशी पर्खाल (प्यारापिटवाल) उठाई सडकपट्टि बलेनी पाखा वा एक पाखे छाना राख्न अनुमति दिन सकिने छ । छानाको वनावटले छिमेकीलाई बाधा पर्ने/निकासको समस्या पर्ने गरी बनाउन पाइने छैन र कूल उचाई ३५' सम्म ढलान गरी (तल्ला बनाई) सो माथि भन्ज्याङ्ग छोप्न सकिने छ । भन्ज्याङ्ग छोपिएको भाग स्लोप छानाको रूपमा राख्नु पर्ने छ । छाना र बाहिरी भागमा पानी ट्यांकी, डिस्क एन्टेना, एयरकन्डिशन सेट, कुलर सेट, टावर, Solar Equipment आदि तथा अन्य उपकरण सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन । त्यस्ता आधुनिक सेवाहरू सडक तथा चोकबाट नदेखिने गरी वा भवनको वास्तुकलामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी राख्न न.पा.ले निर्देशन दिन सक्ने छ । नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्लासम्म नबनाउने भएमा अवस्था हेरी न.पा.ले विशेष निर्देशन दिएको अवस्थामा बाहेक भन्ज्याङ्गको भाग भिरालो छाना राखी अन्य भाग कौशीको रूपमा खुल्ला राख्न सकिने छ ।

### ३.२.२.१९. शौचालय र निकास :-

शौचालय कम्तिमा एक ओटा हुनु पर्नेछ । फोहर पानी निरीक्षण मंगाल भएर सार्वजनिक ढल वा सेफ्टी ट्यांकमा जोड्नु पर्नेछ । कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी नाली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । ढल निकास नभएको ठाउँमा सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्ने छ ।

### ३.२.२.२०. सीमा पर्खाल :-

**\*\*सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्ने छ । सडकतर्फ आवश्यक भापदण्ड छोडी मात्र सीमा पर्खाल बनाउन दिइने छ । सामान्यतया ४ फिट भन्दा अग्लो पर्खाल निर्माण गर्न दिइने छैन ।**

### ३.२.२.२१. बाहिरी गारोमा ईँटा देखाउने :-

घरको बाहिरी भागको गारोमा प्रस्टसँग देखिने गरी ईँटाको गारो (Brick exposed wall) हुनु पर्नेछ । भ्याल ढोकाका किनारा, कार्नेस र वाल प्लास्टरमा चुना, सुर्खी प्लास्टर गर्न सकिने छ । गारोमा सामान्यतया सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लास्टर गर्न पाइने छैन । तर राणाकालीन शैलीका घरहरूको मर्मत र पुर्ननिर्माणमा चुना, सुर्खीको प्लास्टर गर्न सकिने छ । RCC र स्टील Frame structure राखी घर तथा भवन निर्माण गर्न नक्शा स्वीकृति दिइने छ । RCC र स्टील Frame structure मात्र बनाई अधुरो छाड्न पाइने छैन ।

### ३.२.२.२२. आधारभूत सुविधासम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति :-

बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरू जस्तै बाटो, ढल, बिजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका, पुरातत्व विभाग र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारवाला केबुलहरू सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।

### ३.२.२.२३. फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन :-

यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई बाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरू थुपार्न पाइने छैन ।

### ३.२.२.२४. विज्ञापनको माध्यमहरू :-

यस क्षेत्रमा कुनै किसिमको पर्चा, पोष्टर टाँस्न पाइने छैन । अवसर विशेषमा राखिने तुल, ब्यानर बाहेक व्यापारिक प्रयोजनको लागि राखिने विभिन्न प्रकारको विज्ञापन पाटीको लागि नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । दृश्य प्रदूषण गर्ने र साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरुन्त हटाउन लगाउन सकिने छ ।

### ३.२.२.२५. परम्परागत भवनको संरक्षण सम्बन्धी विशेष व्यवस्था :

क) मौलिक शैलीलाई प्रोत्साहन :- यस क्षेत्रमा मल्लकालीन, शाहकालीन र राणाकालीन वास्तुकलाको शहरी स्वरूपसँग वातानुकूलित हुने गरी पुनः निर्माण, मर्मत सुधार र नयाँ निर्माण गर्न दिइनेछ । परम्परागत घरहरूलाई तिनीहरूको मौलिक स्वरूपमै कायम राख्न प्रोत्साहित गरिनेछ । स्वीकृतिका लागि पेश हुन आउने नक्शामा शैलीगत रूपमा आवश्यक देखिएमा नगरपालिकाले आवश्यक संशोधन समेत गराउन सक्नेछ ।

ख) साविक भवनको खण्डीकरण :- साविक भवनलाई खण्डीकरण गर्दा विशेष कलात्मक झ्याल, ढोकाहरू इत्यादि साविक बमोजिम राख्न पर्ने छ । कुनै पनि भागको मोहडा २.४ मिटर (८') भन्दा कम गरी खण्डीकरण गर्न पाइने छैन ।

- ग) काष्ठकला र टेराकोटा उत्कृष्ट संरचनाको पुनःप्रयोग :- साविक घर मर्मत गर्ने वा पुनः निर्माण गर्दा यदि काष्ठकलाका उत्कृष्ट संरचनाहरू जस्तै टिकी झ्याल, सँझ्याः, ढोका, थाम आदि र टेराकोटाहरू समेत सामान्य सरसफाई र मर्मतबाट पुनःप्रयोग गर्न सकिने देखिएमा त्यस्ता वस्तुहरू पुनःप्रयोग गर्ने गरी मात्र नक्शा स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- घ) सुविधा/सहुलियत :- मौलिक वास्तुकला अनुरूपको भवनहरूको निर्माणलाई प्रोत्साहित गर्नको लागि घर निर्माण गर्दा प्रदान गर्ने सुविधा र सहूलियत सम्बन्धमा नगरपालिकाको निर्णय अनुसार हुनेछ । कलात्मक वस्तुहरूको मर्मत संभारमा आवश्यक प्राविधिक र आर्थिक सहयोग समेत प्रदान गर्न सकिने छ । यदि निजी स्वामित्वमा रहेका भवन र अन्य निर्माणहरू ऐतिहासिक र पुरातात्विक दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण ठहरी अनुरोध भई आएमा त्यस्ता भवन र संरचनाको पुनः निर्माणमा आवश्यक डिजाइन तथा सुपरीवेक्षण समेत न.पा.बाट गरी दिन सकिने छ । तर स्वीकृत नक्शा विपरित बनाइएको भवनको लागि उपरोक्तसुविधा/सहुलियत दिन न.पा वाध्य हुने छैन ।
- ङ) साविक चोक मास्न नपाइने :- कित्ता नापी नक्शामा देखाइएको र हाल भैराखेको सार्वजनिक तथा निजी चोकलाई यथावत कायम राख्नु पर्नेछ । साविक चोकको संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्ने कार्य चोक उपभोगकर्ताको हुनेछ र चोकमा अन्य कुनै प्रकारको निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन । साथै चोकमाथि साविक भएको बाहेक क्यान्टीलेभर निकाल्न, कोठा, बार्दली निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेट्टीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ ।
- च) पुरातात्विक र साँस्कृतिक सम्पदाको संरक्षण :- पुरातात्विक र साँस्कृतिक महत्वका सम्पदा जस्तै पाटी, पौवा, सतल, मन्दिर, चैत्य, वहा, द्योछें, ढुंगेधारा, पोखरी आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ । वास्तुकलागत रूपले विशेष महत्व बोकेका पुराना घरहरूलाई संभव भएसम्म मर्मतको लागि मात्र अनुमति दिन सकिने छ ।
- छ) स्वीकृत नक्सा बदर गर्न सक्ने :- निर्माण गर्ने क्रममा पुरातात्विक दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण संरचनाहरू रहेको देखिन आएमा र स्वीकृत नक्शा अनुसार निर्माण गर्दा त्यसको संरक्षणमा प्रतिकूल असर पर्ने देखिएमा न.पा.बाट सो स्वीकृत नक्शा बदर गर्न सक्ने छ ।
- ज) खरिद वा अधिग्रहण गर्न सक्ने :- पुरातात्विक र साँस्कृतिक दृष्टिले विशेष महत्व बोकेका निजी स्वामित्वका घरहरू समयमा उचित संभार नभई वा अन्य कारणबाट मासिन लागेको ठहर भएमा न.पा.ले नियमानुसार सो घरहरू खरिद वा अधिग्रहणसमेत गर्न सक्ने छ ।

\*३.२.३. विस्तारित आवाशीय क्षेत्र: यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ ।

**\*\*३.२.३.१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल) :-**

जग्गाको क्षेत्रफल

अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज

०-८-०-० सम्म

७० प्रतिशत

०-८-०-० भन्दा बढी १-०-०-० सम्म ६० प्रतिशत वा १९१६.६० वर्ग फिटमध्ये जुन बढी हुन्छ ।

१-०-०-० भन्दा बढी ५० प्रतिशत वा ३२८५.६० वर्ग फिटमध्ये जुन बढी हुन्छ ।

पुनश्च : सडक वा बाटोतर्फ नियमानुसार जग्गा छाड्दा पछाडि बांकी हुने जग्गा ६ मि.सम्म गहिराई भएको अवस्थामा बांकी रहेको जग्गा पूरा कभरेज गरी बनाउन सकिने छ । यो व्यवस्था जग्गा एकीकरण आयोजना क्षेत्र (प्लानिङ) क्षेत्रमा लागू हुने छैन ।

३.२.३.२. सेट ब्याक (Set Back)

**\*\*क. बाटोतर्फ :-** बाटोतर्फ निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ । जग्गा एकीकरण प्लानिङ क्षेत्रमा सडक किनाराबाट कम्तिमा १.५ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइने छ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा सडक विभागबाट तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ । यदि अगाडिपट्टिको खुल्ला भाग निर्धारित मापदण्डभन्दा बढी देखिएमा आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

पूर्व निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप निर्माण गरिएको भवनमा चालू मापदण्ड बमोजिम सेटब्याक नपुग देखिएमा पनि तल्ला थप र मर्मत गर्न दिन सकिनेछ । तर जगसम्म भत्काएर पुनः निर्माण गर्ने हकमा भने चालू सडक मापदण्ड अनुरूप नै सेटब्याक राख्नु पर्नेछ ।

**ख. दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ :-** आवश्यकता अनुसार राख्न सकिनेछ ।

**ग. झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न :** दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर (५'०") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । झ्याल ढोकाको लागि छाडिने सेट ब्याक एक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटब्याक कायम राख्नु पर्नेछ । निर्माण गरिने घरको प्लिनथ एरिया १५०० वर्ग फिटभन्दा बढी भएमा झ्याल ढोका राख्न २ मि. (६'६") मात्र सेटब्याक राख्नु पर्नेछ । झ्याल ढोका नराख्ने भएमा छुट्टाछुट्टै सेटब्याक छाड्नु नपर्ने ।

३.२.३.३ वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट :-

जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेवल डिफरेन्सको हदसम्म सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइने छ । एक तल्लासम्मको सेमी वेसमेन्टलाई उचाईमा गणना गरिने छैन । तर सेमी वेसमेन्ट एकभन्दा

बढी बन्ने अवस्था भएमा तल्लो सेमी वेसमेन्टभन्दा माथिको तल्लाको भूईदेखि सो खण्ड वा नालको कूल उचाई नापिने छ । वेसमेन्ट जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिने छ । वेसमेन्टलाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन । वेसमेन्ट बनाउँदा साँधका अन्य घर तथा संरचनालाई वाधा नपर्ने गरी उपयुक्त प्रविधि अपनाई सुरक्षित ढंगले बनाउनु पर्नेछ । वेसमेन्ट निर्माणको क्रममा साँधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सो को जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नुपर्ने छ ।

### ३.२.३.४. मोहडा र न्यूनतम चौडाई:-

भवनको मोहडा तथा न्यूनतम चौडाई २.४ मिटर (८') हुनुपर्ने छ ।

### ३.२.३.५. प्लिन्थ उचाई :-

सडकको मध्य रेखाको उचाईबाट राख्न पाइने अधिकतम प्लिन्थ उचाईको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि ०.६ मिटर (२'), ग्राबेल सडकको लागि ०.७५ मिटर (२'६"), ईटा छुपाईको लागि (प्लानिङ्ग) सडकमा ०.६ मिटर (२'), कच्चि सडकको लागि आवश्यकता अनुसार बनाउन सकिनेछ । फिल्डमा बाटो नबनिसकेको अवस्थामा आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ । प्लिन्थको उचाई सकभर दायाँ बायाँ घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

### ३.२.३.६. तल्लाको उचाई :-

तल्लाको उचाई श्रृंखलावद्ध घरहरूको हकमा ३ मि. (१०'-०") सम्म राख्न पाइने छ । र सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्नु पर्नेछ । घर लाईन नमिलेका असंवद्ध घरको हकमा तल्लाको उचाई आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ ।

### ३.२.३.७. पेटी/खुडकिला :-

**\*\*सेट ब्याकमा ०.५ मी. सम्मको चौडाईमा पेटी खुडकिला राख्न सकिनेछ ।**

### ३.२.३.८. भन्याङ्ग :-

भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाई ०.९० मिटर (३'०") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ खुडकिलो उचाई अधिकतम ८" र खुडकिलाको टेक्ने भाग न्यूनतम ९" हुनु पर्नेछ ।

### ३.२.३.९. कार्नेस :-

**\*\*घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा ६" सम्म गारोको सतह भन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्ने छ ।**

३.२.३.१०. टप छजा :-

**\*\*सेट ब्याकमा १.० मी. सम्मको चौडाईमा टप छजा राख्न सकिनेछ तर पहिल्लो तल्लामा ०.५ मी. भन्दा बढी राख्न पाइने छैन।**

३.२.३.११. बार्दली :-

**\*\*सेट ब्याकमा १.० मी. सम्मको चौडाईमा बार्दली राख्न सकिनेछ तर पहिल्लो तल्लामा बार्दली राख्न पाइने छैन।**

३.२.३.१२. क्यान्टी लेवर :-

**\*\*सडक सेट ब्याकमा क्यान्टी लेवर राख्न पाइने छैन। अन्य तर्फ क्यान्टीलेवर प्राजेक्सन गरिने बराबरको थप जग्गा सेट ब्याक छाडि क्यान्टी लेवर राख्न सकिने छ। तर १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाईको क्यान्टी लेवर राख्न न.पा.मा Structural Analysis पेश गर्नुपर्नेछ।**

३.२.३.१३. बलेनी :-

**नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्ला भन्दा मुनी ३'३" चौडाई सम्मको बलेनी पाखा राख्न सकिने छ।**

३.२.३.१४. झ्याल ढोका र भेन्टीलेसन :-

श्रृंखलावद्ध घरहरूको हकमा गारोको सतह बाहिर आउने (Projected) झ्याल ढोका राख्न पाइने छैन। परम्परागत शैलीका झ्यालहरूको साथसाथै माथि भेन्टिलेशनयुक्त झ्यालहरू समेत राख्न सकिने छ। असंवद्ध घरहरूको हकमा आवश्यकता अनुसारको आकार प्रकार र स्वरूपको झ्याल ढोका राख्न सकिने छ। ग्यारेज र पसल प्रयोजनको लागि फलामको रोलिङ सटर, चेन गेट समेत राख्न सकिने छ।

३.२.३.१५. अधिकतम तल्ला :-

**भ्याङ छोप्ने खण्ड सहित अधिकतम ५ तल्लासम्मको भवन बनाउन पाइने छ।**

३.२.३.१६. अधिकतम (कूल) उचाई :-

**भवनको अधिकतम उचाई प्लिन्थ लेभलदेखि माथि १३.७ मिटर (४५') सम्म दिन सकिने छ। १ मिटर ३'३"सम्मको कौशी पाखाल (प्यारापिटवाल) लाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन।**

३.२.३.१७. कौशी :-

**आवश्यकता अनुसार कौशी राख्न सकिने छ।**

३.२.३.१८. छाना र पाखा :-

**\*\*छाना आवश्यकता अनुसार स्लोप वा फ्ल्याट राख्न सकिने छ।**

### ३.२.३.१९. शौचालय र निकास :-

ढल निकास नभएको ठाउँमा सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्नेछ । शौचालय कमिमा एक ओटा हुनु पर्नेछ । फोहर पानी निरीक्षण मंगल भएर सेफ्टी ट्यांकीमा जोडि सोकपिट वा सार्वजनिक ढल निकाससम्म जोड्नु पर्ने छ । कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी नाली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

### ३.२.३.२०. सीमा पर्खाल :-

**\*\*सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्ने छ । सडकतर्फ आवश्यक मापदण्ड छोडी मात्र सीमा पर्खाल बनाउन दिइने छ । सामान्यतया ४ फिट भन्दा अग्लो पर्खाल निर्माण गर्न दिइने छैन । सो माथि ३ फिट सम्मको तार जाली लगाउन सकिने छ ।**

### ३.२.३.२१. बाहिरी गारोमा ईँटा देखाउने :-

बाहिर गारोमा ईँटा देखाई बनेका श्रृंखलावद्ध घर सँगै निर्माण हुने घरको हकमा ईँटा देखाउनु (Brick Expose) पर्नेछ । असंवद्ध घरहरूको हकमा आवश्यकता अनुसार फिनिसिड गर्न सकिने छ ।

### ३.२.३.२२. आधारभूत सुविधासम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति :-

बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरू जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका, पुरातत्व विभाग र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारवाला केबुलहरू सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।

### ३.२.३.२३. फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन :-

यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेट्टी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई बाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरू थुपार्न पाइने छैन ।

### ३.२.३.२४. विज्ञापनको माध्यमहरू :-

नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई आवश्यकता अनुसार पर्चा पम्पलेट, टुल, ब्यानर, होर्डिङ बोर्ड विज्ञापन पाटी आदि राखी विज्ञापन गर्न सकिने छ । तर दृश्य प्रदुषण गर्ने, साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरुन्त हटाउन लगाउन सकिने छ ।

### ३.२.३.२५. परम्परागत भवनको संरक्षण सम्बन्धी विशेष व्यवस्था :

यस क्षेत्रमा विद्यमान साविकका परम्परागत र मौलिक शैलीका भवनहरू भत्काई पुनः निर्माणका लागि स्वीकृति लिन आएको अयस्थामा त्यस्ता परम्परागत भवनको संरक्षणको लागि न.पा.ले विशेष निर्देशन दिन सक्ने छ । त्यस्ता भवनको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड र संरक्षण सम्बन्धी विशेष व्यवस्था पुरानो नगर क्षेत्र बमोजिम हुनेछ ।

\*३.२.४. व्यापारिक क्षेत्र : यस क्षेत्रमा हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ ।

**\*\*३.२.४.१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल) :-**

जग्गाको क्षेत्रफल

अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज

०-६-०-० सम्म

७० प्रतिशत

०-६-०-० भन्दा बढी १-०-०-० सम्म

६० प्रतिशत वा १९९६.६० वर्ग फिटमध्ये जुन बढी हुन्छ

१-०-०-० भन्दा बढी

५० प्रतिशत वा ३२८५.६० वर्ग फिटमध्ये जुन बढी हुन्छ

- **पुनश्च :** अरनिको राजमार्ग जोडिएको कित्ताको हकमा बाटोतर्फ नियमानुसार जग्गा छाड्दा पछाडि बाँकी हुने जग्गाको गहिराई ८ मिटरसम्म भएको अवस्थामा बाँकी जग्गा पूरा कभरेज गरी बनाउन सकिने छ । अन्य बाटो जोडिएको कित्ताको हकमा ६ मिटर सम्म गहिराई भएको अवस्थामा पछाडि बाँकी रहेको जग्गा पूरा कभरेज गरी बनाउन सकिने छ ।

**३.२.४.२. सेट ब्याक (Set Back)**

क. **बाटोतर्फ :-** अरनिको राजमार्ग बाहेक सडकको छुट्टै नाम र मापदण्ड निर्धारण भएका अन्य बाटोमा R.O.W. पछि २ मिटर सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ । अन्यमा तोकिएको बमोजिम सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा सडक विभागबाट तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ । पूर्व निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप निर्माण गरिएको भवनमा चालू मापदण्ड बमोजिम सेटब्याक नपुग देखिएमा पनि तल्ला थप र मर्मत गर्न दिन सकिनेछ । तर जगसम्म भत्काएर पुनः निर्माण गर्ने हकमा भने चालू सडक मापदण्ड अनुरूप नै सेटब्याक राख्नु पर्नेछ ।

ख. **दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ :-** आवश्यकता अनुसार राख्न सकिनेछ ।

ग. **झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न :** दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर (५'०") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । झ्याल ढोकाको लागि छाडिने सेट ब्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटब्याक कायम राख्नु पर्नेछ । निर्माण गरिने घरको प्लिनथ एरिया १५०० वर्ग फिटभन्दा बढी भएमा झ्याल ढोका राख्न २ मि. (६'६") मात्र सेटब्याक राख्नु पर्नेछ । **झ्याल ढोका नराख्ने भएमा छुट्टाछुट्टै सेटब्याक छाड्नु नपर्ने ।**

### ३.२.४.३. वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट :-

यस क्षेत्रमा पार्किङ्ग, स्टोर जस्ता प्रयोजनको लागि वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट बनाउन सकिनेछ । जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेवल डिफरेन्सको हदसम्म सेमिवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइने छ । एक तल्लासम्मको सेमी वेसमेन्टलाई उचाईमा गणना गरिने छैन । तर सेमी वेसमेन्ट एकभन्दा बढी बन्ने अवस्था भएमा तल्लो सेमी वेसमेन्टभन्दा माथिको तल्लाको भूईंदेखि सो खण्ड वा नालको कूल उचाई नापिने छ । वेसमेन्ट चाहिं जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिने छ । वेसमेन्टलाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन । वेसमेन्ट बनाउँदा साँधका अन्य घर तथा संरचनालाई बाधा नपर्ने गरी उपयुक्त प्रविधि अपनाई सुरक्षित ढंगले बनाउनु पर्नेछ । वेसमेन्ट निर्माणको क्रममा साँधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सोको जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नुपर्ने छ ।

### ३.२.४.४. मोहडा र न्यूनतम चौडाई:-

भवनको मोहडा तथा न्यूनतम सामान्यतया चौडाई २.४ मिटर (८') हुनुपर्ने छ ।

### ३.२.४.५. प्लिनथ उचाई :-

सडकको मध्य रेखाको उचाईबाट राख्न पाइने अधिकतम प्लिनथ उचाईको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि ०.६ मिटर (२'), ग्राबेल सडकको लागि ०.७५ मिटर (२'६"), ईटा छपाईको लागि (प्लानिङ्ग) सडकमा ०.६ मिटर (२'), कच्चि सडकको लागि आवश्यकता अनुसार बनाउन सकिनेछ । फिल्डमा बाटो नबनिसकेको अवस्थामा आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिनथ बनाउनु पर्नेछ । प्लिनथको उचाई सकभर दायाँ बायाँ घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

### ३.२.४.६. तल्लाको उचाई :-

तल्लाको उचाईको हकमा भुईं तल्ला अधिकतम १२ फिटसम्मको राख्न सकिनेछ । अन्य तल्लाको हकमा १०'०" सम्म राख्न सकिनेछ । तल्लाको उचाई सकभर दायाँ बायाँको घरको तल्लाको उचाई (लेवल) सँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ । विशेष प्रकृतिको उपयोगको लागि तल्लाको उचाई आवश्यकता अनुसार राख्न स्वीकृति दिइने छ ।

### ३.२.४.७. पेटी/खुड्किला:-

**\*\*सेट ब्याकमा ०.५ मी. सम्मको चौडाईमा पेटी खुड्किला राख्न सकिनेछ ।**

### ३.२.४.८. भन्याङ्ग :-

भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ १५०० वर्ग फिटसम्मको भवनमा १ मि. ३'३" र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलको भवनमा १.२ मिटर (४'०") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ । खुडकिलो उचाई अधिकतम ८" र खुडकिलाको टेक्ने भाग न्यूनतम ९" हुनु पर्नेछ । यदि फ्लोर एरिया २५०० वर्ग फिट भन्दा बढी भएमा थप एउटा सहायक भन्याङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्ने छ । त्यस्तो सहायक भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाई १ मिटर (३'३") हुनु पर्ने छ ।

### ३.२.४.९. कार्नेस :-

घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा ६" सम्म गारोको सतह भन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्ने छ ।

### ३.२.४.१०. टप छजा :-

\*\*सेट ब्याकमा १.० मी. सम्मको चौडाईमा टप छजा राख्न सकिनेछ तर पहिल्लो तल्लामा ०.५ मी.

भन्दा बढी राख्न पाइने छैन ।

### ३.२.४.११. बार्दली :-

\*\*सेट ब्याकमा १.० मी. सम्मको चौडाईमा बार्दली राख्न सकिनेछ तर पहिल्लो तल्लामा बार्दली

राख्न पाइने छैन ।

### ३.२.४.१२. क्यान्टी लेवर :-

\*\*सडक सेट ब्याकमा क्यान्टी लेवर राख्न पाइने छैन । अन्य तर्फ क्यान्टीलेवर प्राजेक्सन गरिने बराबरको थप जग्गा सेट ब्याक छाडि क्यान्टी लेवर राख्न सकिने छ । तर १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाईको क्यान्टी लेवर राख्न न.पा.मा Structural Analysis पेश गर्नुपर्नेछ ।

### ३.२.४.१३. बेलनी :-

\*\*नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्ला भन्दा मुनी ३'३" चौडाई सम्मको बेलनी पाखा राख्न सकिने

छ ।

### ३.२.४.१४. झ्याल ढोका र भेन्टीलेसन :-

आवश्यकता अनुसारको आकार प्रकार र स्वरूपको झ्याल ढोका राख्न सकिने छ । फलामको रेलिङ्ग, सतर चेन गेट आदि समेत राख्न सकिने छ ।

### ३.२.४.१५. अधिकतम तल्ला :-

भन्याङ्ग छोप्ने खण्ड सहित अधिकतम ५ तल्लासम्मको भवन बनाउन पाइने छ ।

३.२.४.१६. अधिकतम (कूल) उचाई :-

भवनको अधिकतम उचाई प्लिन्थ लेभलदेखि माथि १६ मिटर (५२'६") सम्म दिन सकिने छ । १ मिटर सम्मको प्यारापिट वाललाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन ।

३.२.४.१७. कौशी :-

आवश्यकता अनुसार कौशी राख्न सकिने छ ।

३.२.४.१८. छाना र पाखा :-

**\*\*छाना आवश्यकता अनुसार स्लोप वा फ्ल्याट राख्न सकिने छ ।**

३.२.४.१९. शौचालय र निकास :-

शौचालय कम्तिमा एक ओटा हुनु पर्नेछ । सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्ने छ । फोहर पानी निरीक्षण मगाल भएर सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिटमा जोड्नु पर्ने छ । कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी आफ्नो जग्गामा निकास गरी सतहको पानी बग्ने नालीमा जोड्नु पर्नेछ ।

३.२.४.२०. सीमा पर्खाल :-

**\*\*सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्ने छ । सडकतर्फ आवश्यक मापदण्ड छोडी मात्र सीमा पर्खाल बनाउन दिइने छ । सामान्यतया ४ फिट भन्दा अग्लो पर्खाल निर्माण गर्न दिइने छैन । सो माथि ३ फिट सम्मको तार जाली लगाउन सकिने छ ।**

३.२.४.२१. बाहिरी गारोको फिनिसिङ :-

बाहिर गारोमा आवश्यकता अनुसार फिनिसिङ गर्न सकिने छ ।

३.२.४.२२. आधारभूत सुविधासम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति :-

बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरू जस्तै बाटो, ढल, बिजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका, पुरातत्व विभाग र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारवाला केबुलहरू सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।

३.२.४.२३. फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन :-

यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेट्टी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई बाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरू थुपार्न पाइने छैन ।

३.२.४.२४. विज्ञापनको माध्यमहरु :-

नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई आवश्यकता अनुसार पर्चा पम्पलेट, टुल, ब्यानर, होर्डिङ बोर्ड विज्ञापन पाटी आदि राखी विज्ञापन गर्न सकिने छ । तर दृश्य प्रदुषण गर्ने, साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तिजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरुन्त हटाउन लगाउन सकिने छ ।

३.२.४.२५. पार्किङ्ग :-

केन्द्रीय तथा अन्य बजार (विशाल बजार, डिपार्टमेन्टल स्टोर, सुपर मार्केट : बहुउपयोगी व्यापारिक कमप्लेक्स आदि जस्ता व्यापारिक प्रयोजनको लागि बन्ने भवनमा कूल Built Up Area को २० प्रतिशत पार्किङ्गको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

\*३.२.५. औद्योगिक क्षेत्र : यस क्षेत्रमा औद्योगिक प्रयोजनको लागि हुने निर्माणमा निम्न अनुसार मापदण्ड लागू गरिने छ । नगरको अन्य क्षेत्रमा औद्योगिक भवन बनाउँदा यसै मापदण्ड अनुसार निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

३.२.५.१. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवनको क्षेत्रफल) :-

प्लट जग्गाको ४० प्रतिशतसम्म मात्र ढाकी भवन बनाउन पाइने छ । उक्त ग्राउण्ड कभरेज भित्र कल कारखानासंग सम्बन्धित कार्यालय भवनको हकमा कारखाना भवनको Built up Area को २० प्रतिशत मात्र अनुमति दिइनेछ ।

३.२.५.२. सेट ब्याक (Set Back)

क. बाटोतर्फ :- बाटोतर्फ निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरूप सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ । सडक मापदण्ड निर्धारित नभए कम्तिमा ३ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा सडक विभागबाट तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

तर उद्योग भवनको लागि आवश्यक गार्ड हाउस, पम्प हाउस, विद्युत सब स्टेशन, सर्भेन्ट क्वाटर जस्ता एक तल्ले ५ मिटरभन्दा कम उचाईका दुई सय वर्ग फिटभन्दा कम कभरेज भएका टहराहरु सडक मापदण्ड निर्धारित नभए १ मिटर छाडेर निर्माण गर्न पाइनेछ ।

ख. दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ :- प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा ३ मिटर (१०') छोडेर बनाउनु पर्ने तर उद्योग भवनको लागि आवश्यक गार्ड हाउस, पम्प हाउस, विद्युत सब स्टेशन, सर्भेन्ट क्वाटर जस्ता एक तल्ले ५ मिटरभन्दा कम उचाईका दुई सय वर्ग फिटभन्दा कम कभरेज भएका टहराहरु सिमानासम्म बनाउन सकिने छ ।

ग. झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न :- प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा ३ मिटर (१०'०") छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । झ्याल ढोकाको लागि छाडिने सेट ब्याक प्रत्येक प्लटको लागि छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ । यदि एउटै प्लटमा पनि एकभन्दा बढी भवन बन्ने भएमा प्रत्येक भवनको छुट्टाछुट्टै सेटब्याक कायम राख्नु पर्ने छ । तर उद्योग भवनको लागि आवश्यक गार्ड हाउस, पम्प हाउस, विद्युत सब स्टेशन, सर्भेन्ट क्वाटर जस्ता एक तल्ले ५ मिटरभन्दा कम उचाईका दुई सय वर्ग फिटभन्दा कम कभरेज भएका टहराहरुमा झ्याल राख्ने भएमा सिमानाबाट २ मिटर छाड्ने र झ्याल ढोका नराखेमा सीमाना सम्म बनाउन सकिने छ ।

### ३.२.५.३ वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट :-

यस क्षेत्रमा पार्किङ्ग, स्टोर जस्ता प्रयोजनको लागि वेसमेन्ट/सेमिवेसमेन्ट बनाउन सकिनेछ । जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेवल डिफरेन्सको हदसम्म सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइने छ । एक तल्लासम्मको सेमी वेसमेन्टलाई उचाईमा गणना गरिने छैन । तर सेमी वेसमेन्ट एकभन्दा बढी बन्ने अवस्था भएमा तल्लो सेमी वेसमेन्टभन्दा माथिको तल्लाको भूईंदेखि सो खण्ड वा नालको कूल उचाई नापिने छ । वेसमेन्ट चाहिं जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिने छ । वेसमेन्टलाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन । वेसमेन्ट बनाउँदा साँधका अन्य घर तथा संरचनालाई बाधा नपर्ने गरी उपयुक्त प्रविधि अपनाई सुरक्षित ढंगले बनाउनु पर्नेछ । वेसमेन्ट निर्माणको क्रममा साँधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सोको जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नुपर्ने छ ।

### ३.२.५.४. मोहडा र न्यूनतम चौडाई:-

भवनको मोहडा तथा न्यूनतम चौडाई सामान्यतया २.४ मिटर (८') हुनुपर्ने छ । भवनको उचाई र चौडाईको अनुपात सकभर ३:१ भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

### ३.२.५.५. प्लिन्थ उचाई :-

सडकको मध्य रेखाको उचाईबाट राख्न पाइने अधिकतम प्लिन्थ उचाईको सम्बन्धमा कालापत्रे सडकको लागि ०.६ मिटर (२'), ग्राबेल सडकको लागि ०.७५ मिटर (२'६"), ईटा छुपाईको लागि (प्लानिङ्ग सडकमा ०.६ मिटर (२'), कच्चि सडकको लागि आवश्यकता अनुसार बनाउन सकिनेछ । फिल्डमा बाटो नबनिसकेको अवस्थामा आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ । प्लिन्थको उचाई सकभर दायाँ बायाँ घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

### ३.२.५.६. तल्लाको उचाई :-

कलकारखाना भवनको लागि तल्लाको उचाई आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । तर सो सँग सम्बन्धित कार्यालय भवनका हकमा प्रत्येक तल्ला १०' सम्मको उचाईमा बनाउन सकिने छ ।

### ३.२.५.७. पेटी/खुड्किला:-

**\*\*सेट ब्याकमा ०.५ मी. सम्मको चौडाईमा पेटी खुड्किला राख्न सकिनेछ ।**

### ३.२.५.८. भन्याङ्ग :-

भन्याङ्गको न्यूनतम चौडाई १५०० वर्ग फिटसम्मको भवनमा १ मि. ३'३" र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलको भवनमा १.२ मिटर (४'०") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ । खुड्किलो उचाई अधिकतम ८"

र खुर्दकिलाको टेक्ने भाग न्यूनतम ९" हुनु पर्नेछ । यदि फ्लोर एरिया २५०० वर्ग फिट भन्दा बढी भएमा थप एउटा सहायक भन्ज्याङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्ने छ । त्यस्तो सहायक भन्ज्याङ्गको न्यूनतम चौडाई १ मिटर (३'३") हुनु पर्ने छ ।

#### ३.२.५.९. कार्नेस :-

घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा ६" सम्म गारोको सतह भन्दा बाहिर निकाली राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दायाँ बायाँको घरसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्ने छ ।

#### ३.२.५.१०. टप छजा :-

**\*\*सेट ब्याकमा १.० मी. सम्मको चौडाईमा टप छजा राख्न सकिनेछ तर पहिल्लो तल्लामा ०.५ मी. भन्दा बढी राख्न पाइने छैन ।**

#### ३.२.५.११. बार्दली :-

**\*\*सेट ब्याकमा १.० मी. सम्मको चौडाईमा बार्दली राख्न सकिनेछ तर पहिल्लो तल्लामा बार्दली राख्न पाइने छैन ।**

#### ३.२.५.१२. क्यान्टी लेवर :-

**\*\*सडक सेट ब्याकमा क्यान्टी लेवर राख्न पाइने छैन । अन्य तर्फ क्यान्टीलेवर प्राजेक्सन गरिने बराबरको थप जग्गा सेट ब्याक छाडि क्यान्टी लेवर राख्न सकिने छ । तर १ मिटर (३'३") भन्दा बढी चौडाईको क्यान्टी लेवर राख्न न.पा.मा Structural Analysis पेश गर्नुपर्नेछ ।**

#### ३.२.५.१३. बलेनी :-

**\*\*नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्ला भन्दा मुनी ३'३" चौडाई सम्मको बलेनी पाखा राख्न सकिने छ ।**

#### ३.२.५.१४. झ्याल ढोका र भेन्टीलेसन :-

भवनको प्रत्येक कोठाहरूमा राखिने खुल्ला भ्याल, ढोका तथा भेन्टीलेसनको भाग सो कोठाको भूईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १० प्रतिशत हुनुपर्ने छ । स्टोर र पूजा कोठा बाहेक अन्य कोठाहरूमा पर्याप्त प्रकाश र क्रस भेन्टीलेसनको व्यवस्था हुनु पर्ने छ । भ्याल ढोका भेन्टीलेसनको साइज आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । र फलामको भ्याल ढोका भेन्टीलेसन समेत राख्न सकिने छ ।

#### ३.२.५.१५. अधिकतम तल्ला :-

कारखाना र गोदाम सामान्यतया १ तल्लाको मात्र हुनेछ । सो सँग सम्बन्धित कार्यालय भवनको हकमा ३ तल्ला सम्मको हुन सक्ने छ । विशेष परिस्थितिमा कारखानाको प्रकृति र आवश्यकता हेरी सो भन्दा बढी पनि औचित्य हेरी दिन सकिने छ ।

### ३.२.५.१६. अधिकतम (कूल) उचाई :-

भवनको अधिकतम उचाई भवनको प्रकृति हेरी निम्न बमोजिम हुने छ । उचाई चौडाईको ३ गुणा भन्दा बढी हुनु हुँदैन । कारखानाको हकमा सामान्यतया १६ मिटर (५२'६") र सो सम्बन्धी कार्यालय भवन गोदामको अधिकतम उचाई १०.७ मिटर (३५') सम्मको हुनु पर्ने छ । कूल उचाई लिंदा प्लिनथ लेभलदेखि भवनको सर्वोच्च बिन्दुसम्मको दुरीलाई दिइने छ । उचाई बढी चाहिने प्रकृतिका कलकारखाना भवन तथा अन्य संरचनाको लागि औचित्य हेरो न.पा.ले थप सहूलियत दिन सकिने छ ।

### ३.२.५.१७. कौशी :-

आवश्यकता अनुसार कौशी राख्न सकिने छ ।

### ३.२.५.१८. छाना र पाखा :-

**\*\*छाना आवश्यकता अनुसार स्लोप वा फ्ल्याट राख्न सकिने छ ।**

### ३.२.५.१९. शौचालय र निकास :-

शौचालय कम्तिमा एक ओटा हुनु पर्नेछ र ९" गारो सहितको सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्ने छ । तर सार्वजनिक ढल निकास भएमा फोहोर पानी सेफ्टी ट्यांकी र सोकपिट भएर सार्वजनिक ढलमा जोड्नु पर्ने छ । कौसीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरबाट नदेखिने गरी गोल पाइप राखी त्यसैबाट तल आफ्नो जग्गामा निकास गरी नाली वा ढलमा जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

### **\*\*३.२.५.२०. सीमा पर्खाल :-**

**सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्ने छ । सडकतर्फ आवश्यक मापदण्ड छोडी मात्र सीमा पर्खाल बनाउन दिइने छ । सामान्यतया ४ फिट भन्दा अग्लो पर्खाल निर्माण गर्न दिइने छैन । सो माथि ३ फिट सम्मको तार जाली लगाउन सकिने छ ।**

### ३.२.५.२१. बाहिरी गारोको फिनिसिड :-

बाहिर गारोमा आवश्यकता अनुसार फिनिसिड गर्न सकिने छ ।

### ३.२.५.२२. आधारभूत सुविधासम्बन्धी निर्माणको लागि पूर्व स्वीकृति :-

बस्तीका लागि आधारभूत सुविधाहरू जस्तै बाटो, ढल, विजुली, टेलिफोन आदि बनाउँदा वा राख्दा नगरपालिका, पुरातत्व विभाग र सम्बन्धित कार्यालयको पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । तारवाला केबुलहरू सकभर बाटो क्रस गरी लान पाइने छैन ।

### ३.२.५.२३. फोहरमैला र निर्माणको फोहर व्यवस्थापन :-

यस क्षेत्रमा घरबाट निस्कने फोहरमैला र निर्माणको फोहर समेत नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकेको ठाउँमा र समयमा मात्र फ्याँक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरी निर्माण सामग्रीहरू थुपार्न पाइने छैन ।

### ३.२.५.२४. विज्ञापनको माध्यमहरू :-

नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई आवश्यकता अनुसार पर्चा पम्पलेट, टुल, ब्यानर, होर्डिङ्ग बोर्ड विज्ञापन पाटी आदि राखी विज्ञापन गर्न सकिने छ । तर दृश्य प्रदुषण गर्ने, साँस्कृतिक र धार्मिक दृष्टिकोणले आपत्तजनक देखिएमा त्यस्ता विज्ञापन पाटी तुरुन्त हटाउन लगाउन सकिने छ ।

### ३.२.५.२५. पार्किङ्ग :-

औद्योगिक भवनको परिसर भित्र पार्किङ्गको उचित व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

### ३.२.५.२६. सुरक्षा व्यवस्था :-

मजदुर, कर्मचारी, उत्पादन प्रक्रिया र मजदुरहरूको स्वास्थ्य, सफाई र सुरक्षाको प्रचलित भ्रम ऐन वर्मोजिम व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ । प्रयोगकर्ताहरूको आकस्मिक सुरक्षालाई दृष्टिगत गरी भूकम्प प्रतिरोधक संरचना डिजाइनको साथसाथै इमर्जेन्सी एक्जिट (emergency Exit) र Firescape को व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ । धेरै मानिसहरू काम गर्ने उद्योग भवनहरूमा आपतकालीन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरू र अग्नी नियन्त्रक यन्त्रहरूको समूचित व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरूमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरू प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

### ३.२.५.२७. अन्य प्रावधानहरू :-

राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) मा आधारित भई न.पा.बाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरू समेत पालना गर्नुपर्ने छ ।

### \*३.२.६. नदी किनार क्षेत्र :-

यस क्षेत्रमा कृषि प्रयोजनको लागि अस्थायी प्रकृतिको पकोचा र सडक, ढल जस्ता सार्वजनिक हितका निर्माण बाहेक अन्य निर्माण गर्न दिइने छैन ।

### \*३.२.७. हरित क्षेत्र :-

यस क्षेत्रमा निजी प्रयोजनको लागि कुनै किसिमको निर्माण गर्न दिइने छैन । सार्वजनिक सुविधा र पार्क व्यवस्था आदिको लागि आवश्यक संरचनाहरू निर्माण गर्नु परेमा न.पा.को पूर्व स्वीकृति लिई बढीमा ५ मिटर (१६'३") उचाईसम्मको संरचना निर्माण गर्न सकिनेछ । यस क्षेत्रको सिमानाको निजी जग्गामा घर बनाउनु परेमा उक्त क्षेत्रबाट ५ मिटर (१६'३") मापदण्ड छाडी मात्र घर निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

### ३.३. सार्वजनिक भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डको क्षेत्रगत विशेष व्यवस्था

#### ३.३.१. विश्व सम्पदा क्षेत्र र पुरानो नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवन सम्बन्धी मापदण्ड

यस क्षेत्रमा सरकारी, अर्ध सरकारी, गैर सरकारी र सामाजिक संघ, संस्थाका भवन, प्राथमिक विद्यालय, तालिम केन्द्र, प्रतिष्ठान आदि समेत बनाउन पाइने छ । 'क' वर्गको भवन बनाउन पाइने छैन । 'ख' वर्गको भवनको हकमा एकैचोटि धेरै मान्छेहरूको भीड हुने चलचित्र भवन, अस्पताल, सभागृह, धार्मिक तथा नैतिक प्रवचन दिने केन्द्रहरू, कलेजहरूको लागि अनुमति दिइने छैन । अन्य सार्वजनिक भवनहरूको लागि विशेष व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ :-

३.३.१.१. जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल :- 'ख' वर्गको भवनको लागि जग्गाको क्षेत्रफल न्यूनतम एक रोपनीभन्दा कम हुनु हुँदैन ।

३.३.१.२. ग्राउण्ड कभरेज :- ग्राउण्ड कभरेजको हकमा विभिन्न वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ ।

(अ) 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशतसम्म दिन सकिने छ ।

(आ) 'ग' वर्गको भवनको लागि देहाय बमोजिम अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज दिन सकिने छ :-

जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज
०-२-२-० सम्म	८० प्रतिशत
०-२-२-० भन्दा बढी ०-४-०-० सम्म	७० प्रतिशत
०-४-०-० भन्दा बढी ०-८-०-० सम्म	६० प्रतिशत वा ९५८ वर्ग फिटमध्ये जुन बढी हुन्छ
०-८-०-० भन्दा बढी १-०-०-० सम्म	५० प्रतिशत वा १६४३ वर्ग फिटमध्ये जुन बढी हुन्छ
१-०-०-० भन्दा बढी	४० प्रतिशत वा २७३८ वर्ग फिटमध्ये जुन बढी हुन्छ
साविक पुनः निर्माण	१०० प्रतिशत

**पुनश्चः साविक भइरहेको क र ख वर्गका भवनलाई यथावत कायम गर्ने ।**

३.३.१.३. अधिकतम उचाई :- भवनको अधिकतम उचाई विश्व सम्पदा क्षेत्र र पुरानो नगर क्षेत्रमा १०.७ मिटर (३५'०") सम्म हुने छ । तर पुरानो नगर क्षेत्रमा भन्ज्याङ्ग खण्डको रूपमा थप तल्ला बनाउन सकिने छ ।

३.३.१.४. अधिकतम तल्ला :- भवनको अधिकतम तल्ला विश्व सम्पदा क्षेत्र र पुरानो नगर क्षेत्र दुवैमा ३ तल्ला हुने छ । तर पुरानो नगर क्षेत्रमा भन्ज्याङ्ग खण्ड छुट्टै बनाउन सकिने छ ।

३.३.१.५. तल्लाको उचाई :- तल्लाको उचाई विश्व सम्पदा क्षेत्रमा ९' र पुरानो नगर क्षेत्रमा १०' सम्म राख्न सकिने छ ।

३.३.१.६. सेटब्याक :- सार्वजनिक भवनहरू निर्माण गर्दा निम्नानुसार सेटब्याक राख्नु पर्नेछ :-

क. बाटोतर्फ : सडक मापदण्ड निर्धारण भएकोमा सडक मापदण्डमा थप २ मिटर (६'६") छोडेर बनाउनु पर्नेछ । सडक मापदण्ड निर्धारण नभएकोमा 'ख' वर्गको भवनको लागि २ मिटर (६'६") र 'ग' वर्गको भवनको लागि १ मिटर (३'३") छाड्नु पर्नेछ ।

ख. दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ : 'ख' वर्गको भवनको लागि २ मिटर (६'६") राख्नु पर्नेछ । तर 'ख' वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस, सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तल्ले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका टहराहरु र 'ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको सिमानासम्म बनाउन सकिनेछ ।

ग. भूयाल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न : 'ख' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि २ मिटर (६'६") राख्नु पर्ने । तर 'ख' वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तल्ले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका टहराहरु र 'ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको सिमानाबाट १.५ मिटर (५') छाडी बनाउन सकिनेछ ।

३.३.१.७. भन्याड तथा करिडोर :- मूल भन्याड तथा करिडोर न्यूनतम चौडाई १.५ मिटर (५') हुनु पर्दछ । भन्याडको खुडकिलाको चौडाई (Tread) न्यूनतम ११" र खुडकिलाको उचाई (Riser) अधिकतम ७" हुनु पर्नेछ । यदि प्रत्येक तल्लामा Floor Area २५०० वर्ग फिटभन्दा बढी हुने र Travel Distance २५ मिटर भन्दा बढ्न गएको अवस्थामा अन्य सार्वजनिक भवनको हकमा पनि न्यूनतम १ वटा थप सहायक भन्याड हुनु पर्नेछ । त्यस्ता सहायक भन्याडको चौडाई न्यूनतम १ मिटर हुनु पर्ने छ । ५०० वर्ग फिटभन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका भवनहरुमा अपांग तथा असक्त व्यक्तिहरूसमेत भूईँ तल्ला र शौचालयसम्म पुग्न सक्ने गरी स्लोप (Ramp) को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । सोको चौडाई न्यूनतम १ मिटर (३'३") राख्नु पर्दछ र Ramp बनाउँदा १:१० भन्दा बढी स्लोप राख्नु हुँदैन ।

३.३.१.८. सुरक्षा अवधारणा:- भवनको संरचनागत सुरक्षाको साथसाथै आकस्मिक अवस्थामा प्रयोगकर्ताहरुको सुरक्षामा समेत प्रतिकुल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ । प्रयोगकर्ताहरुको आकस्मिक सुरक्षालाई दृष्टिगत गरी भूकम्प निरोधक संरचना डिजाइनको साथसाथै Emergency Exit र Fire escape को समेत व्यवस्था गर्नुपर्ने छ । यस्ता भवनहरुमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरु प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

३.३.१.९. पार्किङ :- 'ख' वर्गका सार्वजनिक भवनहरुको लागि कूल Build up Area को २० प्रतिशतसम्म पार्किङको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

३.३.१.१० अन्य प्रावधानहरु :- राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) मा आधारित भई न.पा.बाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरु समेत पालना गर्नुपर्ने छ ।

पुनश्च : माथि उल्लेखित बाहेक अन्य प्रावधानहरु आवासीय भवनकै मापदण्ड लागू हुनेछ ।

३.३.२. विस्तारीत आवाशीय क्षेत्र र व्यापारिक क्षेत्रमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवन सम्बन्धी मापदण्ड  
यस उपक्षेत्रमा सरकारी, अर्ध सरकारी, गैरसरकारी र सामाजिक संघ, संस्थाका भवन, विद्यालय,  
अस्पताल, नर्सिङ होम, स्वास्थ्य केन्द्र, तालिम केन्द्र, अन्य होटल, व्यापारिक प्रतिष्ठान आदि बनाउन  
पाइनेछ ।

३.३.२.१. जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल :- 'क' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि न्यूनतम २ रोपनी र मोहडा २०  
मिटर हुनु पर्ने छ । 'ख' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि न्यूनतम १ रोपनी भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

३.३.२.२. ग्राउण्ड कभरेज :- ग्राउण्ड कभरेजको हकमा विभिन्न वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि  
निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छ :-

**\*\* - 'क' र 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशतसम्म दिन सकिने छ ।**

'ग' वर्गको भवनको लागि

जग्गाको क्षेत्रफल

अधिकतम पाउने ग्राउण्ड कभरेज

०-६-०-०सम्म

६० प्रतिशत

०-६-०-० भन्दा बढी १-०-०-० सम्म

५० प्रतिशत वा १६४३ वर्ग फिटमध्ये जुन बढी हुन्छ

१-०-०-० भन्दा बढी

४० प्रतिशत

३.३.२.३. सेटब्याक :- सार्वजनिक भवनहरू निर्माण गर्दा निम्नानुसार सेटब्याक राख्नु पर्नेछ ।

**\*\*क. बाटोतर्फ** : क र ख वर्गका भवनमा सडक मापदण्ड निर्धारण भएकोमा सडक मापदण्डमा

थप २ मिटर (६'६") छोडेर बनाउनु पर्नेछ । 'ग' वर्गको भवनको लागि १.५ मिटर (५') छाड्नु

पर्नेछ । व्यापारिक क्षेत्रमा टोकिएको सेट ब्याकमा थप १ मिटर (३'३") छोडेर बनाउनु पर्नेछ ।

ख. दायाँ बायाँ र पछाडितर्फ : 'क' र 'ख' वर्गको भवनको लागि २ मिटर (६'६") राख्नु पर्नेछ । तर  
'क' र 'ख' वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस, सर्भेन्ट क्वाटर,  
विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तल्ले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम  
प्लिनथ एरिया भएका टहराहरू र 'ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको  
सिमानासम्म बनाउन सकिनेछ ।

ग. भूयाल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न : 'क' र 'ख' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि ३ मिटर राख्नु  
पर्ने । तर 'क' र 'ख' वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस सर्भेन्ट  
क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तल्ले पाँच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग  
फिटभन्दा कम प्लिनथ एरिया भएका टहराहरू र 'ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि  
जग्गाको सिमानाबाट १.५ मिटर (५') छाडी बनाउन सकिनेछ ।

- ३.३.२.४. अधिकतम तल्ला :- 'क' वर्गको भवनको लागि आवश्यकता अनुसार तल्लाहरू राख्न सकिने छ । 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकतम ५ तल्लासम्म अनुमति दिइने छ । र 'ग' वर्गको लागि अधिकतम ३ तल्लासम्म बनाउन दिइने छ ।
- ३.३.२.५. अधिकतम उचाई :- 'क' वर्गको भवनको लागि आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ । 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकतम उचाई १६ मिटर (५२'६") सम्म अनुमति दिइने छ । र 'ग' वर्गको लागि १०.७ मिटर (३५') सम्म बनाउन दिइने छ । १ मिटर (३'३") सम्मको प्यारापिट वाल बनाउन पाइने छ र सो प्यारापिट वाल कूल उचाईमा गणना गरिने छैन ।
- ३.३.२.६. तल्लाको उचाई :- भवनको तल्लाको उचाई आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ ।
- ३.३.२.७. भ्याड तथा करिडोर :- मूल भ्याड तथा करिडोर न्यूनतम चौडाई १.५ मिटर (५ फिट) हुनु पर्दछ । भ्याडको Tread को न्यूनतम चौडाई ११ इन्ची र Riser को अधिकतम उचाई ७ इन्चि हुनु पर्नेछ । 'क' र 'ख' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि न्यूनतम एक वटा थप सहायक भ्याड हुनु पर्नेछ । यदि प्रत्येक तल्लामा Floor Area २५०० वर्ग फिटभन्दा बढी हुने र Travel Distance २५ मिटर भन्दा बढ्न गएको अवस्थामा अन्य सार्वजनिक भवनको हकमा पनि न्यूनतम १ वटा थप सहायक भ्याड हुनु पर्नेछ । त्यस्ता सहायक भ्याडको चौडाई न्यूनतम १ मिटर हुनु पर्ने छ । ५०० वर्ग फिटभन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका भवनहरूमा अपांग तथा असक्त व्यक्तिहरूसमेत भूईं तल्ला र शौचालयमा पुग्न सक्ने गरी Ramp को व्यवस्था गर्नुपर्ने छ । सोको चौडाई न्यूनतम १ मिटर हुनु पर्ने छ । Ramp बनाउँदा १:१० भन्दा बढी स्लोप राख्नु हुँदैन ।
- ३.३.२.८. भूईं क्षेत्र अनुपात (FAR) :- 'क' वर्गका भवनको लागि मात्र FAR को नियम लागू हुने छ । जस अनुसार FAR अधिकतम २ अनुपात सम्म दिइने छ ।
- ३.३.२.९. लाईट प्लेन (Light Plane) :- 'क' वर्गका भवनको लागि मात्र बाटो तर्फ लाईट प्लेनको नियम लागू हुने छ । बाटो तर्फ बाहेक अन्य मोहडामा १६ मिटरको उचाईलाई बेस लाइन मानी लाईट प्लेनको नियम लागू हुनेछ ।
- ३.३.२.१०. लिफ्टको व्यवस्था :- पाँच तल्ला भन्दा बढी वा १६ मिटरभन्दा बढी उचाई हुने 'क' वर्गका भवनहरूको लागि उपयुक्त डिजाइन र स्पेसिफिकेशनको लिफ्टको समेत व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।
- ३.३.२.११. सुरक्षा अवधारणा :- भवनको संरचनागत सुरक्षाको साथै आकस्मिक अवस्थामा प्रयोगकर्ताहरूको सुरक्षामा समेत प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ । प्रयोगकर्ताहरूको आकस्मिक सुरक्षालाई दृष्टिगत गरी भूकम्प निरोधक संरचना डिजाइनको साथसाथै Emergency Exit र Fire escape को समेत व्यवस्था गर्नुपर्ने छ । चलचित्र, सभाभवन जस्ता मानिसहरू जमघट हुने भवनहरूमा आपतकालीन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरू र अग्ननिरोधक यन्त्रहरूको समूचित

व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरूमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरू प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

३.३.२.१२. पार्किङ - 'क' र 'ख' वर्गका सार्वजनिक भवनहरूको लागि पार्किङ निम्नानुसार हुनुपर्ने छ ।

सिनेमा, अडिटोरियम तथा त्यस प्रकारको अन्य भवन - ५० सिटको लागि १० वर्ग मि

नर्सिङहोम र अस्पताल - ५ बेडको लागि १० वर्ग मि.

सरकारी कार्यालय र अन्य संघ-संस्था भवन - १०० वर्ग मि. Built up Area को लागि १० वर्ग मि.

मालपोत, नापी, बैंक, ट्राफिक कार्यालयको लागि - १०० वर्ग मि. Built up Area को लागि १५ वर्ग मि.

३.३.२.१३. अन्य प्रावधानहरू :- राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) मा आधारित भई न.पा.बाट

तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरू समेत पालना गर्नुपर्ने छ ।

पुनश्च : माथि उल्लेखित बाहेक अन्य प्रावधानहरू आवासीय भवनकै मापदण्ड लागू हुनेछ । औद्योगिक क्षेत्र/आवासीय क्षेत्रमा हुने सार्वजनिक भवन निर्माणमा समेत माथि उल्लेखित मापदण्ड लागू गर्न सकिने छ ।

## \*परिच्छेद ४

भू-एकीकरण र उपविभाजन (प्लानिङ्ग) सम्बन्धी व्यवस्था

४.१. भू-एकीकरण र उपविभाजन (प्लानिङ्ग) मा निषेध :

४.१.१. नगरपालिकाको वनावट तथा विकासलाई व्यवस्थित तुल्याउन तथा नगरपालिकाको विकास सन्तुलित र नियोजित तुल्याउन नगरपालिका आफैले शहरी विकास योजना संचालन गरेको अन्तस्थामा बाहेक प्रचलित कानूनले अधिकार प्राप्त निकाय र नगरपालिकाबाट स्वीकृति नलिई कसैले पनि नगरपालिका क्षेत्रमा निर्देशित जग्गा विकास, भू-उपयोग तथा भू-एकीकरण (प्लानिङ्ग) को माध्यमबाट शहरी योजना संचालन गर्न गराउन पाइने छैन । निर्देशित जग्गा विकास, भू-उपयोग तथा भू-एकीकरण (प्लानिङ्ग) भन्नाले बाटो राखी गरिएको निजी प्लानिङ्ग समेतलाई मानिने छ । तर मोही र जग्गाधनी (तलसिङ्ग) बीच जग्गा बांडफाड गर्दा र अंश बण्डा गर्दा हुने कित्ताकाटलाई जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) मानिने छैन ।

४.१.२. नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिनु पर्ने : शहरी विकास योजना संचालन गर्न नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिनु पर्ने छ । न.पा.मा स्वीकृतिको लागि देहायबमोजिम गर्नुपर्नेछ :-

क) योजना क्षेत्रको सम्भाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन (Fisibility Report) पेश गर्ने ।

ख) भू-उपयोग नक्साले प्रदान गरे बमोजिमको उपयोगको लागि जग्गाको विकास गर्ने,

ग) प्रत्येक घडेरीलाई सुरक्षित र स्थायी आवागमन मार्गको प्रावधान सहित जग्गाको विकास गर्ने,

घ) भू-उपयोग तथा भवन निर्माण निर्देशिकाले प्रदान गरेको न्यूनतम घडेरीको आकार र क्षेत्रफल पालना गर्ने

ङ) न.पा.बाट तोकिए बमोजिम प्लानिङ्ग दस्तुर बुझाउनु पर्ने ।

४.१.३. मिति २०६०।१०।२१ गतेदेखि २०६८।३।३२ सम्म न.पा. को स्वीकृति विना प्लानिङ्ग गरेको जग्गामा नक्सा प्रेषित गरेमा तोकिएको प्लानिङ्ग दस्तुरमा सत प्रतिशत थप दस्तुर लिई मापदण्ड अनुसार नक्सा स्वीकृति दिन सकिनेछ । अबउप्राप्त नगरपालिकाको स्वीकृति विना प्लानिङ्ग गरेको देखिएमा नगरपालिकाले उक्त प्लानिङ्ग क्षेत्रलाई रोक्का गर्नेछ ।

**\*\*४.२ ..... देखि तेश्रो संशोधनबाट हटाएको(निजी प्लानिङ्ग सम्बन्धी छुट्टै निर्देशिकाबो**

**व्यवस्था भएको हुंदा)**

\*परिच्छेद ५

**सडक मापदण्ड तथा सार्वजनिक जग्गाबाट छोड्नु पर्ने दुरी (सेट ब्याक) सम्बन्धि व्यवस्था**

नगरपालिका क्षेत्रमा निर्माण गर्दा देहाए वमोजिम सडक मापदण्ड, सेट व्याक र सार्वजनिक जग्गाको सिमानाबाट दुरी छोड्नु पर्ने छ ।

विनियम	सडक वर्ग	सडकको किसिम	सडकको नाम	सडक सीमा क्षेत्र (सडकको केन्द्र विन्दुबाट दायाँ बायाँ दुरी)	सडक छेउबाट छोड्नु पर्ने दुरी (सेटब्याक)	भवन निर्माण रेखा (सडकको केन्द्र विन्दुबाट दायाँ बायाँ)	कैफियत
५.१	क वर्ग	राजमार्ग	अरनिको राजमार्ग	२५-२५ मी	१.५-१.५ मि.	२६.५-२६.५	
५.२	क वर्ग	राजमार्ग	सल्लाघारी हनुमन्तेपुलदेखि अरनिको राजमार्गसम्मको बाटो	२५-२५ मी	१.५-१.५ मि	२६.५-२६.५	
५.३	ख वर्ग	आर्टेरियल सडक	भक्तपुर सल्लाघारी-हनुमन्ते पुलदेखि पुरानो ठिमी जाने बाटोमा पर्ने खस्याङखुसुङ खोलाको पुलसम्म	१०-१० मी.	१.५-१.५ मि.	११.५-११.५	
५.४	ख वर्ग	आर्टेरियल सडक	भक्तपुर सल्लाघारी उत्तरको तीनदोबाटोदेखि नगरकोट जाने बाटोको व्यासी-मूलढोका हुँदै भक्तपुर न.पा.को सीमानासम्म	१०-१० मी.	१.५-१.५ मि	११.५-११.५	
५.५	ग वर्ग	आर्टेरियल सडक	सल्लाघारी दोबाटो (चोगा गणेश) देखि दूधपाटी हुँदै हाकुफो हिटीसम्म	१०-१० मी.	१.५-१.५ मि	११.५-११.५	नगरकोट आर्टेरियल सडक भई भविष्यमा बाइपासको रूपमा प्रयोग हुन सक्ने ।
५.६	ग वर्ग	आर्टेरियल सडक	पसीखेल सडक ** (च्याम्हासिंह चोक-जगाती)	१०-१० मी.	१.५-१.५ मि	११.५-११.५	
५.७		"	च्याम्हासिंह ताथली	१०-१० मी.	१.५-१.५ मि	११.५-११.५	
५.८	घ वर्ग	फिडर सडक (Feeder Road)	**देकोचा चोक-वारे पुल (चाँगु जाने बाटो)	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.९	घ वर्ग	"	मूलढोका च्याम्हासिंह	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.१०	घ वर्ग	"	मूलढोका सुडाल	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.११	घ वर्ग	"	हनुमानघाट-जगाती	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.१२	घ वर्ग	"	भिमसेन बासीकचा (तीन दोबाटो हुंगेपुलसम्म)	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.१३	घ वर्ग	"	राम मन्दिर-ट्रलिबस पार्क (पीचबाटो)	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.१४	घ वर्ग	"	हनुमन्ते पुल बाराही-अरनिको राजमार्ग	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.१५	घ वर्ग	"	भाने-गौंस	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.१६	घ वर्ग	"	हनुमानघाट-**हनुमानचा(इथुली)	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.१७	घ वर्ग	"	ब्रम्हायणी-कुम्पाख	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.१८	घ वर्ग	"	चाँगु जाने बाटो डेकोचा पाटी-बको	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	

विनियम	सडक वर्ग	सडकको किसिम	सडकको नाम	सडक सीमा क्षेत्र (सडकको केन्द्र विन्दुबाट दायो बायाँ दुरी)	सडक छेउबाट छोड्नु पर्ने दुरी (सेटब्याक)	भवन निर्माण रेखा (सडकको केन्द्र विन्दुबाट दायो बायाँ)	कैफियत
५.१९	घ वर्ग	"	हाकुफोहिती बहरिखे (दिप)	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.२०	घ वर्ग	"	ब्यासी-**कासन (भौखेल) बाटो	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.२१	घ वर्ग	"	वासिकचा बाटो (हुगे पुलदेखि हनुमानघाट पिचसम्म)	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.२२	घ वर्ग	"	हाकुफो हिटीको पश्चिमतर्फको नगरकोट सडक जोड्ने दुवाकोट जाने बाटो	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.२३	घ वर्ग	"	खरिपाटी ब्यारेक ध्व लो सडक र खरिपाटी ब्यारेकदेखि मूलढोका सुडाल सडक जोड्ने बाटो	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.२४	घ वर्ग	"	असगाल **दोबाटो- हनुमन्ते खोला हुँदै अरनिको राजमार्ग घलाँटेसम्म	६-६	१.५-१.५ मि	७.५-७.५	
५.२५	च वर्ग	**स्थानीय आवागमन	बजिगान्चा धवाका-असगाल **दोबाटो	४-४	१-१ मि	५-५	
५.२६	च वर्ग	"	तारो हान्ने बाटो (सल्लाघारीदेखि खस्याङखुसुङ खोलासम्म)	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.२७	च वर्ग	"	कमल विनायक पाइप लाइन बाटो	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.२८	च वर्ग	स्थानीय आवागमन सडक	बेखाल-क्वाठण्डौ (नवदुगां बाटो)	४-४	१-१ मि	५-५	
५.२९	च वर्ग	"	कमल विनायक- नगर विस्तार- चोखा-गोस जाने बाटो	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.३०	च वर्ग	"	महाकाली बासी त **नगरकोट रोड-विसंपली	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.३१	च वर्ग	"	याता र खंचा बाटो	४-४	१-१ मि	५-५	
५.३२	च वर्ग	"	आदर्श बस स्टप जाने २ वटै बाटो	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.३३	च वर्ग	"	राम मन्दिर भुलांचादेखि अरनिको राजमार्ग बाटो-ख	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.३४	च वर्ग	"	काल्हांचा चम्पकेश्वर अरनिको राजमार्ग बाटो-ख	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.३५	च वर्ग	"	बाराही बाटो-क (बाराही पुलबाट राममन्दिर पीच बाटो)	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.३६	च वर्ग	"	बाराही बाटो-ख -दोका फल्चा- गपली कुवा)	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.३७	च वर्ग	"	सल्लाघारी पुरानो बाटो (नपली जोडेको)	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.३८	च वर्ग	"	व्यासी मेठीबारी-खुपांग	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.३९	च वर्ग	"	जगाती पुरानो बाटो	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.४०	च वर्ग	"	काल्हाचा खोल्सा डिलदेखि पूर्व जगामा	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.४१	च वर्ग	"	भरतिला ६ नं. वडा कार्यालय- याता	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	

विनियम	सडक वर्ग	सडकको किसिम	सडकको नाम	सडक सीमा क्षेत्र (सडकको केन्द्र विन्दुबाट दायाँ बायाँ दुरी)	सडक छेउबाट छोड्नु पर्ने दुरी (सेटब्याक)	भवन निर्माण रेखा (सडकको केन्द्र विन्दुबाट दायाँ बायाँ)	कैफियत
५.४२	च वर्ग	"	बाराही उकालो-गणेश प्रावि. (वासिकचा)	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.४३	च वर्ग	"	भाजु पोखरी-ढाला खुसी-सुवर्ण चोक सडक	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.४४	च वर्ग	"	सुकुकोला-तुमर्चा	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.४५	च वर्ग	"	पेकीलाचा वडा नं. ५	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.४६	च वर्ग	"	देकोचा-कमलविनायक जालांचा -ग्वंगकिवा उत्तरको)	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.४७	च वर्ग	"	भक्तपुर क्याम्पस पखाल वरिपरि	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.४८	च वर्ग	"	देगमना-बाराही पुल सडक	४-४	१.५-१.५ मि	५.५-५.५	
५.४९	छ वर्ग	"	भावांचो बसपार्क असगाल **दोबाटो	३-३	१.५-१.५ मि	४.५-४.५	
५.५०	छ वर्ग	गोरेटो	नापी नक्सामा भएको गोरेटो बाटो क. ५०० मिटरसम्म ख. ५०० मि.भन्दा माथि नापी नक्सामा नभएका चलनचलतीका गोरेटो बाटोहरू क. २०० मिटरसम्म ख. २०० मि.भन्दा माथि	३-३ ४-४ २-२ ३-३	१.५-१.५ मि १.५-१.५ मि १.५-१.५ मि १.५-१.५ मि	४.५-४.५ ५.५-५.५ ३.५-३.५ ४.५-४.५	
५.५१		मिति २०६८/४११ भन्दा अगाडिको मन्जुरी बाटो र नापी नक्सामा कित्ताकाट भई पुर्जामा बाटो जनिएको बाटो	क. ३० मि.सम्म दुरी भएको बाटो ख. ३०-१०० मि.सम्म दुरीको बाटो ग. १०० मि.भन्दा बढी दुरीको बाटो	२-२ २.५-२.५ ३-३	घटीमा १.५ मि. सेटब्याक छोड्नु पर्ने	२.५-२.५ ३.०-३.० ३.५-३.५	यो व्यवस्था नगरकोट सडक उत्तर पसिखेल सडक पूर्व मुस्यामी त सडक पश्चिमका क्षेत्रमा र पुरानो नगर क्षेत्र बाहिरका विस्तारित आवासीय क्षेत्रमा लागू हुनेछ। तर पसिखेल सडक पश्चिम, हनुमन्ते खोला उत्तर, भक्तपुर क्याम्पस जाने बाटो पूर्व, भावांचो असगाल सडक पूर्व, भाजु पोखरीको उत्तर पट्टिको पुरानो बस्ती, भक्तपुर उद्योग क्षेत्रको दक्षिणको साविकको सन्किट उपक्षेत्रमा सेट ब्याक पुरानो नगर क्षेत्र अनुसार हुनेछ।
५.५२		२०६८/४११ देखिका नयां कित्ताकाट बाटो		२-२	१.५-१.५ मि	३.५-३.५	
५.५३			**क) पोखरीको डिलबाट **ख) आधा रोपनी भन्दा कम क्षे.फ. पोखरीको डिलबाट		५ मिटर ३ मिटर	५ मिटर ३ मिटर	
५.५४			सार्वजनिक ढुंगेधारा र कुवाको सिमानाबाट		२ मिटर	२ मिटर	
५.५५			सार्वजनिक इनारको बाहिरी घेराबाट		३ मिटर	३ मिटर	

विनियम	सडक वर्ग	सडकको किसिम	सडकको नाम	सडक सीमा क्षेत्र (सडकको केन्द्र विन्दुबाट दायाँ बायाँ दुरी)	सडक छोडनु पर्ने दुरी (सेटब्याक)	भवन निर्माण रेखा (सडकको केन्द्र विन्दुबाट दायाँ बायाँ)	कैफियत
५.५६			सार्वजनिक पर्ति जग्गाबाट क.सल्लाघारी वन क्षेत्र ख. अन्य क्षेत्र ग. पुरानो नगर क्षेत्र घ. प्लानिङको खुल्ला क्षेत्र		५ मिटर २ मिटर १ मिटर -	५ मिटर २ मिटर १ मिटर -	भ्याल ढोका राज ५'
५.५७			कुलोको केन्द्र रेखाबाट	३-३	१.५-१.५ मि	४.५-४.५	
५.५८			भर्तिला कुलोको डिलबाट	३-३	१.५-१.५ मि	४.५-४.५	
५.५९			नदी किनाराबाट छोडनु पर्ने दुरी खोलाको डिलदेखि क. हनुमन्ते, खस्याङखुसुड र चखु खोला ख. काल्हांचा खोल्सा		२० मिटर   ५ मिटर	२० मिटर   ५ मिटर	नर निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम क्षेत्रमा आयोजनाले मापदण्ड र सेटब्याक तोक्न सक्ने । तोकिए बमोजिम सेट ब्याक छोड्ने निर्माण गर्न सकिनेछ ।
५.६०.			हाइटेन्स लाइनबाट छोडनु पर्ने दुरी क) २३०/११००० भोल्टसम्म ख) ११००० देखि ३३००० भोल्ट सम्म ग) ३३००० देखि ६६००० भोल्टसम्म		२ मिटर  २ मिटर  ४ मिटर		हाइटेन्स लाइनको छोडबाट विद्युत प्राधिकरणले समय समयमा तोकेको प्राबधान समेत बमोजिम हेरफेर हुन सक्नेछ ।

### विशेष व्यवस्था :

- ठूलो ब्यासीबाट चांगु जाने बाटो दोबाटोको नगरकोट सडक खण्डदेखि मूलढोकासम्मको नगरकोट सडक खण्डको दायाँ बायाँ साविकका पुराना घरहरू भएको र हाल उक्त खण्डका अधिकांश पुराना घरहरू विनाशकारी भूकम्प २०७२ का कारण पूर्ण क्षति भएको समेत हुँदा सडक मापदण्ड सम्बन्धमा नेपाल सरकार, सडक विभाग र सरोकारवालाहरूसँग बैठक गरी टुंग्याए बमोजिम गरिनेछ ।
- विश्व सम्पदा र पुरानो नगर क्षेत्रमा निर्माण हुने घरको दायाँ बायाँ घर बनिसकेको अवस्थामा घर लाइन सुविधा दिन सकिनेछ ।
- नगरपालिकाको अन्य क्षेत्रका विभिन्न सडक र वाटोहरूमा दायाँ बायाँ घर बनी सकेको अवस्थामा सडक मापदण्ड सम्बन्धमा आफै जिम्मेवार हुने व्यहोराको सम्बन्धित नक्सा प्रेषकलाई कबुलियतनामा गराई ROW नमिचिने गरी घरलाइनको सुविधा दिन सक्नेछ ।

४. निर्देशित जग्गा विकास योजनाभित्र विशेष रूपमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक सामान्यतया बाटोतर्फ १.५ मिटर आफ्नो जग्गा छाड्नु पर्ने छ ।
५. तोकिएको मापदण्डभन्दा बढी सार्वजनिक जग्गा, बाटो, कुलो आदि भएमा बाटोतर्फ १.५ मिटर आफ्नो जग्गा छाड्नु पर्नेछ । मापदण्ड भन्दा बढी सार्वजनिक जग्गा भएको बाटोमा नक्सा पास गर्नु परेमा उपर्युक्त ठाउँबाट ४ मिटरको बाटो खोली सार्वजनिक जग्गा र नक्सा प्रेषकहरूको २-२ मिटर जग्गा मिलाई ४ मिटरको बाटो खोली नक्सा पास गर्न सकिने छ ।
६. विश्व सम्पदा र पुरानो नगर क्षेत्रको खाली जग्गामा घर बनाउँदा सार्वजनिक जग्गा र बाटो तर्फ भवन निर्माण मापदण्ड २०६४ बमोजिम आफ्नो जग्गा छाडी बनाउनु पर्ने छ ।
७. साविक कुलो फराकिलो भई निर्धारित मापदण्डभन्दा बढी दूरी देखिएको अवस्थामा कुलोको डिलदेखि घटीमा १.५ मिटर छोड्नु पर्नेछ ।
८. कुलो वा खोल्सा र बाटो दुवै भएको बाटो (पहुँच मार्ग) मा गोरेटो भए तर्फ गोरेटोकै र कुलो भएतर्फ कुलोकै मापदण्ड लागू हुनेछ ।
९. नापी नक्शामा कुलो जनिई हाल चलन चल्तीको बाटो कायम भएको अवस्थामा चलन चल्तीकै बाटोको मापदण्ड लागू हुनेछ ।
१०. विश्व सम्पदा र पुरानो नगर क्षेत्रमा नापी नक्सामा जनिएको वा न.पा.बाट नक्शा स्वीकृत गरी बनाएका घर पुनः निर्माण गर्दा परिच्छेद-५ को सेटव्याक नियम अनिवार्य नगरी साविक अनुसार नै बनाउन दिन सकिनेछ ।
११. नगरको विश्व सम्पदा र पुरानो नगर क्षेत्रमा बाटोको नामै किटेर मापदण्ड तोकिएको अवस्थामा बाहेक नापी नक्सामा भएको र चलन चल्तीको गोरेटो बाटोमा भवन निर्माण मापदण्ड २०६४ अनुसार सेट व्याक छोडी भवन निर्माण गर्नुपर्ने छ ।
१२. भ्याण्ड भित्रको श्वाइडको लम्बाई र चौडाई दुवै ५'०" भन्दा बढी भएमा प्राउण्ड कभरेजमा गणना गरिनेछैन ।
१३. आवासिय प्रयोजन बाहेक व्यक्तिक व्यावसायिक प्रयोजनको लागि भवन निर्माण गर्दा थप १ मि. बाटो तर्फ थप सेट व्याक छोड्नु पर्ने छ ।

\*परिच्छेद - ६

भू-उपयोग

क्षेत्रगत विभाजन अनुसार नगरको विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा गर्न पाउने निर्माणका किसिमहरू सम्बन्धमा देहाएको तालिका बमोजिम हुने छ । उक्त तालिकामा नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार थपघट र हेरफेर समेत गर्न सकिने छ ।

(विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत तथा अस्वीकृत उपयोगहरू)

विनियम	क्रियाकलापहरू/उपयोगहरू	विश्व सम्पदा क्षेत्र	पुरानो नगर क्षेत्र	विस्तारित आवासीय क्षेत्र	व्यापारिक क्षेत्र	औद्योगिक क्षेत्र	नदी किनार क्षेत्र	वन क्षेत्र
६.१	आवासीय	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.१.१	आवासीय	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत
६.१.२	पूजा गर्ने धार्मिक क्षेत्र	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत
६.२	व्यापारिक	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.२.१	दैनिक उपभोग्य तथा अन्य खुद्रा व्यापार	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.२.२	केन्द्रीय तथा अन्य बजार (विशाल बजार, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि)	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.२.३	भण्डार तथा गोदाम	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.३	मनोरञ्जन	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.३.१	खिमेमा	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.३.२	रंगशाला	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.३.३	सामाजिक क्लब	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत
६.३.४	रेष्टोरा र बार	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत
६.३.५	होटेल, मोटेल र लज	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.४	स्वास्थ्य र औषधोपचार	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.४.१	अस्पताल	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.४.२	क्लिनिक (नसिङ्ग होम)	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.५	संस्थागत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.५.१	कार्यालय	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.५.२	जेल	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.५.३	विद्यालय	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.५.४	महाविद्यालय (कलेज)	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.५.५	पुस्तकालय	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.५.६	विश्वविद्यालय	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.५.७	तालिम शिखालय	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.६	सेवाहरू	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.६.१	हस्ताक	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.६.२	अकस्मिक सेवाहरू (अस्थायी)	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.६.३	मसानघाट	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत
६.६.४	बस तथा मोटर पार्क	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत
६.७	कृषि	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.७.१	डेरी (दुग्ध विकास)	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.७.२	कृषिमा आधारित उद्योग	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत (Live Stock बाहेक)	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.७.३	कृषि प्रयोगशाला	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.८	उद्योग	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.८.१	ठूलो	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.८.२	सानो	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.८.३	घरेलु	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.९	विपत्तिजनक क्रियाकलाप	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.९.१	पेट्रोलपम्प तथा हानिकारक वस्तुको ठूलो परिमाणमा भण्डारण	अस्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत
६.९.२	फोहर फ्याकने ठाउँ	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत
६.९.३	पशु बधशाला	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत
६.९.४	फोहर मैला प्रशोधन गर्ने ठाउँ	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत
६.९.५	बर्कशप	अस्वीकृत	अस्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	विशेष स्वीकृत	अस्वीकृत	अस्वीकृत

पुनश्च: १) केन्द्रीय तथा अन्य बजार (विशाल बजार, डिपार्टमेन्ट स्टोर, सुपर मार्केट, बहुउपयोगी व्यापारिक कम्प्लेक्स आदि) जस्ता व्यापारिक प्रयोजनको लागि बनाइने भवनहरूमा कूल Built Up Area को २० प्रतिशत पार्किङको व्यवस्था समेत गर्नु पर्ने छ ।  
२) विशेष स्वीकृत भन्नाले न.पा.ले सम्भाव्यता अध्ययन गरी आवश्यक जाँचबुझ गरी दिने स्वीकृतलाई जनाइने छ ।

## उत्तरदायित्व र सजाय

७.१. यस नगर क्षेत्रभित्र भवन निर्माणका लागि नक्शा, संरचना डिजाइन गर्ने संरचना इन्जिनियर वा डिजाइनर र निर्माण कार्य गर्ने ठेकेदारहरू र डकर्मी नाइकेले आफ्नो व्यवसायको दर्ता यस नगरपालिकामा अनिवार्य रूपले गर्नु पर्नेछ । यस नगरपालिकामा दर्ता नभएका संरचना इन्जिनियर, डिजाइनर तथा ठेकेदारहरूले यस नगर क्षेत्रमा कुनै निर्माण कार्यको लागि संरचना डिजाइन गर्ने र निर्माण कार्य गर्न पाउने छैनन् । यो व्यवस्था निर्माण कार्यमा संलग्न हुने ठेकेदार र डकर्मी नाइकेहरूको हकमा नगरपालिकाले तालिम र पूर्व तयारी गरी नगरपालिकाले तोकेको मितिदेखि लागू हुनेछ ।

७.२. यस मापदण्डले निर्धारण गरेको व्यवस्था अनुकूल निर्माण कार्य गर्ने सम्बन्धमा निर्माणकर्ता समेतका पक्षहरूले बहन गर्नु पर्ने दायित्व देहाय बमोजिम हुनेछ :-

क. यस मापदण्डले निर्धारण गरेको व्यवस्था अनुसार निर्माण कार्य संचालन गर्ने गराउने जिम्मेवारी घरधनी निर्माणकर्ताको हुनेछ । घर धनीले भवन निर्माणको मापदण्ड पालना गर्न घरको डिजाइन कर्ता र निर्माण ठेकेदारलाई आवश्यक निर्देशन दिन सक्नेछ । निर्माण कार्यमा तालिम प्राप्त डकर्मी, सिकर्मी र कामदारहरूलाई लगाउने व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

ख. निर्माण स्वीकृतका लागि पेश गरिने नक्शा र डिजाइन यस विनियमले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुरूप डिजाइन गर्ने दायित्व भवन डिजाइनरको हुनेछ । सो बमोजिम दायित्व पालना नगरेमा वा डिजाइनरद्वारा दिइएको सिफारिस भूठा ठहरेमा त्यस्ता डिजाइनरलाई नगरपालिकाबाट कारवाही गरी इजाजत पत्र समेत रद्द गर्न सकिने छ ।

ग. संरचनाको स्थायित्वको लागि संरचना डिजाइन गर्ने इन्जिनियर पूर्ण जिम्मेवार हुनेछ । यदि संरचनाको स्थायित्वको लागि भवनको डिजाइन तथा स्पेसिफिकेशनमा गम्भीर खालको त्रुटी गरेको ठहरेमा संरचना डिजाइन गर्ने इन्जिनियरको नगरपालिकामा भएको व्यवसायिक दर्ता खारेज गर्न सकिनेछ ।

घ. तीन तल्ला र भन्ध्याङ्ग छोज्ने तल्लाभन्दा बढी वा १००० वर्ग फिटभन्दा बढी ग्राउण्ड कभरेज हुने भवन निर्माणको लागि भूकम्पीय सुरक्षा समेतलाई दृष्टिगत गरी जग, गारो, पिलर, बिम र स्ल्याब, छाना र भन्ध्याङ्गको विस्तृत संरचना डिजाइन न.पा.बाट इजाजत प्राप्त इन्जिनियरहरूद्वारा गराइएको हुनु पर्नेछ । १००० वर्ग फिट ग्राउण्ड कभरेज र तीन भन्ध्याङ्ग छोज्ने तल्लाभन्दा बढी उचाईका सार्वजनिक भवनहरूको लागि संरचना इन्जिनियरबाट स्वीकृत Structural Analysis समेत पेश गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता संरचनाहरूको आर्किटेक्चर डिजाइनमा आवश्यकता अनुसार आर्किटेक्चर इन्जिनियर समेतको संलग्नता गराउने सक्ने छ ।

ड. निर्माण कार्यमा निर्माणको डिजाइन तथा स्पेसिफिकेशन अनुरूपको उच्च गुणस्तर कायम राख्ने जिम्मेवारी निर्माण ठेकेदार वा डकर्मी नाइकेको हुनेछ । सो जिम्मेवारी पूरा नगरेमा वा विना नक्शा वा नक्शा विपरित निर्माण कार्य गरेमा नगरपालिकाले आवश्यक कारवाही गर्न सकिनेछ । कसुर हेरी निजको यस न.पा.मा भएको व्यवसायिक दर्ता समेत खारेज गर्न सकिने छ ।

- ७.३. यस नगरपालिकाबाट निर्माण स्वीकृत भएका निर्माण कार्यहरू मापदण्ड अनुरूप भए नभएको सम्बन्धमा खटाइएका प्राविधिक तथा निरीक्षक (जाँचकी) कर्मचारीले समय समयमा निरीक्षण गरिरहनु पर्ने छ । गलत सूचना दिइएमा वा फरक निर्माण भएको देखिएमा त्यस्ता कर्मचारी उपर आवश्यक प्रशासनिक कारवाही गर्न सकिने छ । त्यसरी खटाइएका/खटि आएका कर्मचारीलाई सत्य तथ्य कुरा भन्नु र आवश्यक सहयोग गर्नु सम्बन्धित निर्माण कर्ताको कर्तव्य हुनेछ ।
- ७.४. नक्शा स्वीकृत नगराई निर्माण कार्य गरेमा सोको नक्सा पास गर्दा शत प्रतिशत थप नक्सा दस्तुर लिइने छ । नक्सा स्वीकृत नगराई वा स्वीकृत नक्शा विपरित निर्माण कार्य भएकोमा नगरपालिकाले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ को दफा १६१ र १६३ बमोजिम भत्काउने समेतको कारवाही गर्न सक्ने छ । यस्तो आदेश/निर्णय कार्यान्वयन गर्दा सम्बन्धित व्यक्ति आफैले नगरपालिकाको निर्णय अनुसार भत्काउने कार्य गर्नु पर्नेछ । अन्यथा न.पा.आफैले भत्काउन लगाउन सक्ने छ । र भत्काउन लागेको खर्च सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गर्न सकिने छ ।
- ७.५. यस मापदण्डले तोकेको व्यवस्था पालन नगरी संचालन भएका उद्योग तथा व्यवसायलाई प्रचलित कानूनी कारवाहीका अतिरिक्त त्यस्तो उद्योग व्यवसायको दर्ता खारेजको सिफारिस समेत गर्न सकिनेछ ।
- ७.६. यो मापदण्ड र प्रचलित ऐन नियम विपरित निर्माण कार्य गर्ने घर धनी वा निर्माणकर्तालाई यस नगरपालिकाबाट उपलब्ध गराइने भौतिक तथा प्रशासनिक सुविधाबाट बंचित गर्न सकिनेछ ।
- ७.७. नक्सा पास गर्दा कभरेज र सेटव्याक छोडिएको जग्गा कित्ताकाट गरी वा अन्य कुनै किसिमले हक छाड्न पाइने छैन । यदि हक छोडेमा सम्बन्धित कित्ता जग्गाको नक्सा पास, बिक्री वितरण र कारोवारमा रोक्का गर्न सक्नेछ । यसरी हक छोड्नेलाई अन्य सिफारिस समेत रोक्का गर्न सकिने छ ।
- ७.८. नक्सा दर्ता गरी एक वर्ष भित्र कार्यान्वयन नगरेमा/नभएमा र नक्सा स्वीकृत भै २ वर्ष भित्र नक्सा बुझी नलिएमा स्वतः रद्द गरिने छ ।
- ७.९. नक्सा पास निर्णय भएपछि नक्सा उपशाखा, सम्बन्धित वडानिरीक्षक र प्राविधिक समेतको टोलीले सम्बन्धित नक्सा प्रेषक/निर्माणकर्ता, ठेक्कादार, डकर्मीलाई नक्सा सम्बन्धी पालना गर्नुपर्ने शर्त नियम बारे अभिमुखिकरण गर्ने छ । सो अभिमुखिकरणमा नक्सा प्रेषक/निर्माणकर्ता, ठेक्कादार, डकर्मी अनिवार्यरूपमा उपस्थित भै जानकारी सुनि पाएको भर्नाई गर्नु पर्ने छ ।
- ७.१०. सम्बन्धित नक्सावालाले निर्माण कार्य शुरु गर्नु, टाइमि निर्माण गर्नु, प्रत्येक तल्लाको स्ल्याब ढलान गर्नु तीन दिन अगाडि सम्बन्धित वडा कार्यालयमा निवेदन दिनु पर्ने छ । उपरोक्त अनुसार निर्माण कार्य गर्दा वडा प्राविधिक/वडा निरीक्षकको प्रत्यक्ष निगरानीमा गर्नुपर्ने छ । स्वीकृत नक्सा अनुसार निर्माण भएको प्रतिवेदन प्राप्त भएपछि मात्र माथिल्लो तल्ला निर्माणका लागि स्वीकृती दिइने छ ।
- ७.११. नक्सा पास भन्दा फेरबदल गरी निर्माण गर्नु परेमा फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको संशोधित नक्सा तयार गरी स्वीकृतिका लागि पेश गर्नु पर्ने छ । स्वीकृत भएपछि मात्र सो अनुसार निर्माण कार्य गर्नु पर्ने छ ।

\*परिच्छेद-८

निर्माण सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था

८.१. भवन निर्माणमा प्रयोग गरिने सबै निर्माण सामग्रीहरू तथा कालिगडी गुणस्तरीय हुनु पर्ने छ ।

८.२. निर्माणस्थलहरूमा स्तरीय सुरक्षित उपायहरू गरिनु पर्ने :-

८.२.१. निर्माण कार्यमा संलग्न सबै व्यक्तिहरू तथा सम्पत्तिको बचावटको लागि आवश्यक सुरक्षित उपायहरू अवलम्बन गरिनु पर्दछ ।

८.२.२. निर्माण कार्यको जिम्मा लिने ठेकेदारले कामको अवस्था हेरी आवश्यक छेकवार खडा गरी त्यसको आवश्यक मर्मत संभार र आवश्यक भए खतराको संकेत बोर्ड समेत राख्नु पर्नेछ ।

८.३. भूकम्पीय सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था :-

निर्माण हुने भवनहरूमा भूकम्पीय जोखिम न्यूनीकरण गर्ने दृष्टिकोणले आवश्यक डिजाइन र स्पेसिफिकेशन बनाई अनुगमन समेत गर्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । सो सम्बन्धमा त्रुटि देखिएमा डिजाइनर, निर्माणकर्ता र निर्माण व्यवसायी तीनै पक्ष जिम्मेवार हुने छ । सो सम्बन्धमा राष्ट्रिय भवन संहिता (NBC) मा आधारित भई न.पा.ले निर्देशिका बनाई जारी गर्न सक्ने छ । सो निर्देशिका जारी भएको मितिबाट सोमा तोकिएका प्रावधानहरू समेत पूरा हुने गरी निर्माण कार्य गर्नु गराउनु पर्नेछ ।

## नक्शा पास र नामसारी प्रक्रिया

९. नक्सा दर्ता, पास प्रक्रिया र समय तालिका सम्बन्धी संक्षिप्त विवरण अनुसूचि ५# बमोजिम हुनेछ ।  
नक्सा फाराममा उल्लेखित प्रक्रिया र तोकिएका प्रावधानहरू यस विनियमको अभिन्न अंग मानिनेछ ।

९.१. नक्सा पास चरणबद्ध रूपमा गरिने :- नक्शा पास प्रक्रियालाई निम्नानुसार चरणबद्ध गरिने छ ।

क. प्रथम चरण : भुईँ तल्लासम्मको निर्माणको लागि अस्थायी इजाजत पत्र

ख. दोस्रो चरण : माथिल्लो तल्लाको निर्माणको लागि स्थायी इजाजत पत्र

ग. तेस्रो चरण : निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र

९.२. भुईँ तल्लासम्मको निर्माणको लागि अस्थायी इजाजत पत्र प्राप्त गर्नका लागि शर्तहरू सामान्यतया देहाए बमोजिम हुनेछ :-

क. प्रचलित मापदण्डभित्र रहेर नक्शा तयार गरिएको हुनुपर्ने । नगरपालिका स्वयंले नक्सा तयार गर्ने व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

ख. नक्शा पास सम्बन्धी आवश्यक कागजातहरू संलग्न हुनुपर्ने ।

ग. साँध सिमाना र हक भोग सम्बन्धी विवाद नभएको हुनु पर्ने । फिल्ड र नापी नक्सामा नक्सा प्रेषित जग्गाको आकार प्रकार फरक परेमा नाप सहितको चार किल्ला प्रमाणित गरी पेश गर्नुपर्ने

घ. आवश्यक दस्तुर र सो को ५० प्रतिशत धरौटी दाखिला हुनुपर्ने ।

ड. नक्सा दर्ता भई आवश्यक प्रक्रिया पूरा भएको हुनु पर्ने ।

पुनश्च: नक्शा सम्बन्धी आवश्यक विवरण, प्रमाण, नक्शाको प्रस्तुतीकरण र सो सम्बन्धी जाँचबुझ प्रक्रिया नक्शा दर्खास्त फाराममा उल्लेख गरे बमोजिम हुनेछ । नक्शा फाराममा उल्लेखित प्रक्रिया र तोकिएका प्रावधानहरू यस विनियमको अभिन्न अंगको रूपमा मानिनेछ ।

९.३. माथिल्लो तल्लाको निर्माणको लागि स्थायी इजाजत पत्र प्राप्त गर्नका लागि शर्तहरू सामान्यतया देहाय बमोजिमको हुनेछ :-

क. भुईँतल्ला नक्शा अनुसार बनाएको हुनु पर्नेछ ।

ख. नक्शा अनुसारको लम्बाइ, चौडाइ, सडक मापदण्ड र सेटब्याक कायम हुनु पर्नेछ

ग. नक्सामा देखाइए अनुरूपको Plinth Height र Floor height हुनु पर्नेछ ।

घ. मोहडाहरूतर्फ गारो बनाई दलान, झ्याल, ढोका आदिको चौकोस फिट गरेको हुनु पर्नेछ । तर लम्बाई चौडाई र उचाई पास नक्सा अनुसारको नापमा बनाएको देखिएमा झ्याल, ढोका दलान आदि फिट नभए पनि स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

ड. माथिल्लो तल्ला समयमा स्वीकृती नलिई बनाएमा निर्धारित नक्सा दस्तुरमा ५० प्रतिशत थप दस्तुर लाग्ने छ ।

उल्लेखित विवरणहरू नक्शा डिजाइन गर्ने प्राविधिकबाट प्रमाणित गराई पेश गर्नु पर्ने छ । यदि पास भएको नक्शाभन्दा फरक भएमा मापदण्ड अनुकूल हुने हकमा संशोधित नक्शा राखी नियमित गर्नु पर्नेछ । अस्थायी स्वीकृति लिइएको २ वर्षभित्र र म्याद थप गरेको अवस्थामा ४ वर्ष पुग्न ३ महिना अगावै माथिल्लो तल्ला र संशोधित नक्शा निर्माणको लागि स्थायी इजाजत पत्र लिनुपर्ने छ ।

९.४. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गर्नको लागि शर्तहरू देहाय बमोजिम हुनेछ :-

क. नक्शा बमोजिम घरको प्रत्येक तल्लाको उचाई, समुच्च उचाई, छाना, कौशी बलेनी समेत हुनु पर्ने ।

ख. मोहडातर्फका झ्याल ढोका नक्शा पास अनुसार हुनुपर्ने ।

ग. नक्शामा देखाइए अनुसार शौचालय बनाई ढल निकास वा सेप्टी ट्यांकमा जोडेको हुनु पर्ने ।

घ. माथिल्लो तल्ला निर्माणको इजाजत लिएको हुनु पर्ने ।

ड. नक्शा स्वीकृत भएको ४ वर्षको अवधिभित्र लिइसक्नु पर्नेछ । म्याद नाघेको ३५ दिनभित्र प्रक्रिया पुन्याएर निवेदन गरेको खण्डमा पनि सो प्रमाण पत्र दिन सकिने छ । सो अवधिभित्र नलिइएमा आवश्यक जरिवाना गरी प्रमाणपत्र दिन सकिने छ ।

च. निर्धारित समयभित्र नक्शामा देखाए बमोजिम सम्पूर्ण तल्ला निर्माण गर्न नसकी आंशिक रूपमा नक्शा अनुसार निर्माण गरेको खण्डमा पनि बनाइराखेको जति खण्डलाई आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन सकिने छ ।

९.५. निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्रबाट प्राप्त हुने सुविधा र सहूलियत देहाय बमोजिम हुने छ:-

क. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नभइकन सम्बन्धित कित्ताको घर जग्गा नामसारी, जोत नामसारी, चार किल्ला प्रमाणित र घर जग्गा मूल्यांकनसम्बन्धी सिफारिसहरू रोक्का गर्न सकिने छ । आवश्यक देखिएमा सो नक्शावालाको अन्य घर जग्गाको र व्यवसायको समेत सिफारिस रोक्का गर्न सकिनेछ ।

ख. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएपछि नक्शा दर्ता गर्दा राखिएको धरौटी रकम फिर्ता गरिनेछ । तर आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनेहरूलाई सोही अनुपातमा धरौटी रकम फिर्ता गर्न सकिने छ । नक्शा अनुसार सम्पूर्ण तल्लाको निर्माण गरिसकेपछि वा नक्शा पास गरेको ४ वर्ष नाघेपछि मात्र बाँकी धरौटी फिर्ता दिन सकिने छ ।

९.६. नक्सा नामसारी सम्बन्धी व्यवस्था: नगरपालिका क्षेत्रभित्र एक ब्यक्तिको नाममा नक्सा पास भएपछि निज नक्सावालाले नक्सा प्रेषित जग्गा र घर अन्यलाई हक हस्तान्तरण गरेमा वा नक्सावालाको मृत्यु भएमा हक प्राप्त गर्ने ब्यक्तिले नगरपालिकामा आवेदन गरी तोकिए अनुसार दस्तुर बुझाई नक्सा नामसारी माग गरेमा देहायका कागजात जांचबुझ गरी माग बमोजिम नक्सा नामसारी गर्न सकिनेछ ।

क) पास नक्सा र पासपूर्जीको सक्कल

ख) सम्बन्धित जग्गाको ज.ध. प्रमाण पूर्जा र रजिष्ट्रेशन लिखतको नक्कल

ग) सम्बन्धित जग्गाको मालपोत बुझाएको रसिदको नक्कल

घ) आवेदकको नागरिकता

ङ) अनियमित निर्माणमा कारवाही भएको भए सोको पर्चाको नक्कल

च) घरजग्गा कर चुक्ता सिफारिशको नक्कल

९.७. नापी नक्सामा नक्सा पास भएको र घर बनेको जनाइने व्यवस्था :

नक्सा पास भएपछि सम्बन्धित कित्ताको नापी नक्सामा कालो रंगको मसिले गोलो लगाइने छ र वडा निरीक्षक, वडा प्राविधिकबाट घर बनाइसकेको प्रतिवेदन प्राप्त भएपछि वा माथिल्लो तल्लाको इजाजत लिएपछि वा घर निर्माण सम्पन्न पूर्जी लिएपछि वा घर जनाउने सिफारिस लिइसके पछि उक्त गोलोलाई पूरै रंग लगाइने छ । यस सम्बन्धी जिम्मेवारी नक्सा उपशाखाको हुनेछ ।

\*परिच्छेद-१०

विविध

१०.१ मापदण्डको प्रयोजन :

१०.१.१. यो मापदण्ड यस नगर क्षेत्रभित्र पुनः निर्माण, नयाँ निर्माण, थप निर्माण र मर्मत सुधारको कार्यहरूको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।

१०.१.२. यो मापदण्ड एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरू उपर पनि लागू हुनेछ ।

१०.१.३. निर्माण कार्य सम्बन्धमा अन्य पक्षसँग गरिएको सम्झौता वा सहमतिबाट यो मापदण्ड कार्यान्वयनको प्रयोजनमा कुनै फरक हुने छैन ।

१०.१.४ यस मापदण्डले नसमेटिएका कुराको हकमा सम्बन्धित प्राविधिक समिति (बाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा प्रचलित राष्ट्रिय मापदण्ड र संहिता अनुसार गर्न सकिनेछ । तर यसको लागि नगरपालिका बोर्डको समेत सहमति हुनु पर्नेछ ।

१०.२. नेपाल सरकारबाट राष्ट्रिय र क्षेत्रिय स्तरमा तत्काल लागू हुने भनी गरिने भवन निर्माण सम्बन्धी नीतिगत निर्णयहरू सम्बन्धित प्राविधिक समिति (बाधा अड्काउ फुकाउ समिति) को सिफारिसमा नगरपालिकाको बोर्डले तत्काल लागू गर्ने निर्णय गरेको अवस्थामा सो निर्णय यस विनियमको अभिन्न अंगको रूपमा मानिने छ ।

१०.३. निर्देशिका बनाउन सकिने :-

यस विनियम विपरित नहुने गरी मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि नगरपालिकाले आवश्यक निर्देशिका बनाई जारी गर्न सकिनेछ ।

१०.४. मापदण्डको संशोधन :- यस विनियममा समयानुकूल आवश्यकता अनुसार नगर परिषद्बाट संशोधन गर्न सकिने छ ।

१०.५. खारेजी तथा बचाउ :

निर्माण मापदण्ड सम्बन्धमा भए गरेका यस अधिका निर्णय र व्यवस्थाहरू यो मापदण्ड लागू भएको मितिदेखि स्वतः खारेज हुने छ । यो विनियम लागू हुनु अघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण गर्न पेश गरेका नक्सा साविकको मापदण्ड अनुसार नक्सा पास कारवाही गरिने छ र साविकमा नक्सा पास गरी बनाइराखेका भवन आदिमा तल्ला थपको लागि नक्सा प्रेषित गरेमा साविक मापदण्डबमोजिम कै गारो र पिलरमा नक्सा स्वीकृति दिन सकिने छ र यो विनियम लागू हुनु अघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण गरिएका भवन आदि यसै विनियम अनुरूप भएको मानिने छ ।

१०.६. वाधा अड्काउ फुकाउ : यस मापदण्ड कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्यवहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको वाधा फुकाउन प्रमुखले सम्बन्धित विशेषज्ञ, प्राविधिकहरु समेतको संलग्नतामा देहाय बमोजिम वाधा अड्काउ फुकाउ समिति गठन गर्न सक्ने छ ।

- क. प्रमुख वा प्रमुखले तोकेको व्यक्ति संयोजक
- ख. योजना शाखा प्रमुख सदस्य
- ग. कानून अधिकृत वा मुद्दा उपशाखा प्रमुख, सदस्य
- घ. प्रतिनिधि, ने.न.क.ए., भ.न.पा., सदस्य
- ङ. नक्शा उपशाखाका प्रमुख, सदस्य सचिव

यस समितिमा आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित वडाका वडाध्यक्ष वा अन्य जनप्रतिनिधि वा सम्बन्धित वडा सचिव र विषयगत विशेषज्ञहरुलाई समेत आमन्त्रित गर्न सकिनेछ । वाधा अड्काउ फुकाउ समितिको सिफारिसको औचित्य हेरी प्रमुखले आवश्यक निर्णय गर्न सक्नेछ ।

१०.७. मापदण्डको व्याख्या सम्बन्धी व्यवस्था: यस मापदण्डमा उल्लेखित प्रावधानहरु सम्बन्धमा व्याख्या गर्ने अधिकार नगरपालिका बोर्डलाई हुनेछ ।

\* दोस्रो संशोधन २०६८।३।३२ द्वारा संशोधित

# दोस्रो संशोधन २०६८।३।३२ द्वारा थप

o दोस्रो संशोधन २०६८।३।३२ द्वारा हटाइएको

\*\* तेस्रो संशोधन २०७२।०५।२९

अनुसूचि- ४  
(परिच्छेद ३.२. सँग सम्बन्धित)

भक्तपुर नगरपालिकाको भौतिकपूर्वाधार तथा  
निर्माण सम्बन्धी क्षेत्रगत मापदण्डको संक्षिप्तविवरण

क्र. सं.	भवनको विवरण	विश्व सम्पदा क्षेत्र	पुरानो नगर क्षेत्र	विस्तारित आवासीय क्षेत्र	व्यापारिक क्षेत्र	औद्योगिक क्षेत्र	नवीकृत क्षेत्र	बल क्षेत्र	शिक्षण
१.	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (भवतको क्षेत्रफल)	०-२-२-० सम्म ९०% ०-२-२-० सो भन्दा बढी ८०% वा ७५० व.फि मध्ये जुन बढी हुन्छ । साविक घर निर्माण १०० % दुवै तर्फ घर भए घर लाइन सेटव्याक छोडि ६ मिटर सम्म गहिराई नक्सापाल हुने	०-२-२-० सम्म ९०% ०-२-२-० सो भन्दा बढी ८०% वा ७५० व.फि मध्ये जुन बढी हुन्छ । साविक घर निर्माण १०० % दुवै तर्फ घर भए घर लाइन सेटव्याक छोडि ६ मिटर सम्म गहिराई नक्सापाल हुने	** ०-२-०-० सम्म ७०% १-०-०-० सम्म ६०% वा १९९६.६० जुन बढी १-०-०-० भन्दा बढी ६०% वा ३२८६.६० जुन बढी मापदण्ड छोडि ६ मि सम्म नक्सापाल हुने अतिको राजमार्गमा जाडिएको किचको हुन्दा मापदण्ड छोडि ६ मि सम्म गहिराईलाई परा उपराल दिने	** आवासीय ०-२-०-० सम्म ७०% १-०-०-० सम्म ६०% वा १९९६.६० जुन बढी १-०-०-० भन्दा बढी ६०% वा ३२८६.६० जुन बढी मापदण्ड छोडि ६ मि सम्म गहिराई नक्सापाल हुने ** आवासीय साना उद्योग क्षेत्रमा नियमावलीअनुसार नक्सापाल गतिवार्त गर्नका निम्नानुसार गौणीय क्षेत्र गौणीय क्षेत्र उद्योगको सम्म नक्सा पाल गहिराईको विम्व निर्माणाधार सम्म ४०% सम्म गहिराईना र गहिराई ६०% मापदण्ड २०% आवासीयमा विस्तारित आवास क्षेत्रको मापदण्ड परको लागी हुने	खोलाको २० मिटर मापदण्ड भित्र सडक तथा अन्य सार्वजनिक पूर्वाधार निर्माण गर्न सक्ने			

क्र. सं.	भवनको विवरण	विद्यमान सम्पदा क्षेत्र	पुरानो नगर क्षेत्र	विस्तारित आवासीय क्षेत्र	व्यापारिक क्षेत्र	औद्योगिक क्षेत्र	नदीकिनार क्षेत्र	वन क्षेत्र	कैफियत
२	सेट ब्याक	भय्याल ढोका राज ५'-०" बाटो तर्फ कम्तीमा १ मिटर घर लाइनमा सेटब्याक छोड्नु पर्ने दुगंधारा कुवा २ मिटर पर्ति बाट १ मिटर सार्वजनिक इनार ३ मिटर पोखरी डिलबाट ५ मिटर कूलो १ मिटर भरतिलाकूलो डिलबाट ४ मिटर	भय्याल ढोका राज ५'-०" बाटो तर्फ कम्तीमा १ मिटर घर लाइनमा सेटब्याक छोड्नु पर्ने दुगंधारा कुवा २ मिटर पर्ति बाट १ मिटर सार्वजनिक इनार ३ मिटर पोखरी डिलबाट ५ मिटर कूलो १ मिटर भरतिलाकूलो डिलबाट ४ मिटर	भय्याल ढोका राज ५'-०" बाटो तर्फ १.५ मिटर ग्रा.क. १ ५.०० बर्ग फिट भन्दा बढीमा २ मिटर दुगंधारा कुवा २ मिटर पर्ति बाट २ मिटर सार्वजनिक इनार ३ मिटर पोखरी डिलबाट ५ मिटर आधा रोपनी भन्दा कममा ३ मिटर कूलो ४ मिटर (केन्द्रबाट)	भय्याल ढोका राज ५'-०" बाटो तर्फ कम्तीमा १.५ मिटर सेटब्याक अन्य बाटो कम्तीमा १.५ मिटर दुगंधारा कुवा २ मिटर पर्ति बाट २ मिटर सार्वजनिक इनार ३ मिटर पोखरी डिलबाट ५ मिटर आधा रोपनी भन्दा कममा ३ मिटर कूलो ४ मिटर (केन्द्रबाट)	भय्याल ढोका राज ५'-०" बाटो तर्फ कम्तीमा १.५ मिटर सेटब्याक अन्य बाटो कम्तीमा १.५ मिटर दुगंधारा कुवा २ मिटर पर्ति बाट २ मिटर सार्वजनिक इनार ३ मिटर पोखरी डिलबाट ५ मिटर आधा रोपनी भन्दा कममा ३ मिटर कूलो ४ मिटर (केन्द्रबाट)		सिमानावर्ति ख ५ मिटर	
३	बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट	सेमी बेसमेन्ट मात्र अनुमति दिन सकिने छ। एक तल्लाको मात्र उचाई गणना गर्ने	सेमी बेसमेन्ट मात्र अनुमति दिन सकिने छ। एक तल्लाको मात्र उचाई गणना गर्ने	बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट स्वीकृत दिन सकिनेछ। सेमी बेसमेन्ट एक तल्लाको मात्र उचाई गणना गर्ने। बेसमेन्ट एक तल्ला मात्र गहिराई ४ मिटर मात्र जान सकिने छ। कम्तीमा ८'-०" हुनु पर्ने	बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट स्वीकृत दिन सकिनेछ। सेमी बेसमेन्ट एक तल्लाको मात्र उचाई गणना गर्ने। बेसमेन्ट एक तल्ला मात्र गहिराई ४ मिटर मात्र जान सकिने छ। कम्तीमा ८'-०" हुनु पर्ने	बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट स्वीकृत दिन सकिनेछ। सेमी बेसमेन्ट एक तल्लाको मात्र उचाई गणना गर्ने। बेसमेन्ट एक तल्ला मात्र गहिराई ४ मिटर मात्र जान सकिने छ। कम्तीमा ८'-०" हुनु पर्ने			
४	मोहडा र न्युनतम चौडाई								
५	प्रीत्य उचाई	दायाँबायाँको घर अनुसार तथा पुरानो घरमा साविक बमोजिम नयाँ १'६"	दायाँबायाँको घर अनुसार तथा पुरानो घरमा साविक बमोजिम नयाँ १'६"	भूईँ तल्ला १०'-०" सम्म अन्यतल्ला ९'-०" सम्म	भूईँ तल्ला १२'-०" सम्म माथिल्लो तल्ला १०'-०" सम्म	भूईँ तल्ला १०'-०" सम्म अन्यतल्ला ९'-०" सम्म			
६	तल्लाको उचाई	ढोका ८'-०" सम्म, छानाको तल्लो विन्दु ८'-०" सम्म	भूईँ तल्ला ९'-०" सम्म अन्यतल्लाढोका ८'-६" छानाको तल्लो विन्दु ८'-०"	भूईँ तल्ला ९'-०" सम्म अन्यतल्ला ९'-०" सम्म	भूईँ तल्ला ९'-०" सम्म माथिल्लो तल्ला १०'-०" सम्म	भूईँ तल्ला ९'-०" सम्म अन्यतल्ला ९'-०" सम्म	उद्योगभवनमा आवश्यकताअनुसार अफिस १०'-०" अन्यआवासियअनुसार		

क्र. सं.	भवनको विवरण	दिव्य सम्पदा क्षेत्र	पुरानो नगर क्षेत्र	विस्तारित आवासीय क्षेत्र	व्यापारिक क्षेत्र	औद्योगिक क्षेत्र	नदीकिनार क्षेत्र	वन क्षेत्र	कैफियत
७	पेटी/बुङ्किला	नयाँ घर चौ. २ फिट उचाई १'-६" र दायोबायाँको घरको पेटिसँग मिल्ने गरी राख्ने भिरालो जग्गामा पेटिकाको उचाई मूढाको बाटोको जमिन सतह देखि नापिने छ	नयाँ घर चौ. २ फिट उचाई १'-६" र दायोबायाँको घरको पेटिसँग मिल्ने गरी राख्ने भिरालो जग्गामा पेटिकाको उचाई मूढाको बाटोको जमिन सतह देखि नापिने छ	न्यूनतम चौडाई ३'-०" खुडकिलो अधिकतम उचाई ८" खुडकिलो टेक्ने न्यूनतम चौडाई ९"	न्यूनतम चौडाई ३'-३" खुडकिलो अधिकतम उचाई ८" खुडकिलो टेक्ने न्यूनतम चौडाई ९" २५०० वर्गफिट भन्दा बढीको भवनको लागि एक भन्दा बढी	न्यूनतम चौडाई ३'-३" खुडकिलो अधिकतम उचाई ८" खुडकिलो टेक्ने न्यूनतम चौडाई ९" २५०० वर्गफिट भन्दा बढीको भवनको लागि एक भन्दा बढी	न्यूनतम चौडाई ३'-३" खुडकिलो अधिकतम उचाई ८" खुडकिलो टेक्ने न्यूनतम चौडाई ९" २५०० वर्गफिट भन्दा बढीको भवनको लागि एक भन्दा बढी		
८	भन्दा	चौडाई न्यूनतम २'-७.५"	चौडाई न्यूनतम २'-७.५" उचाई भन्दा माथि लगेर बनाई छान पाइनेछ।	न्यूनतम चौडाई ३'-०" खुडकिलो अधिकतम उचाई ८" खुडकिलो टेक्ने न्यूनतम चौडाई ९"	न्यूनतम चौडाई ३'-३" खुडकिलो अधिकतम उचाई ८" खुडकिलो टेक्ने न्यूनतम चौडाई ९" २५०० वर्गफिट भन्दा बढीको भवनको लागि एक भन्दा बढी	न्यूनतम चौडाई ३'-३" खुडकिलो अधिकतम उचाई ८" खुडकिलो टेक्ने न्यूनतम चौडाई ९" २५०० वर्गफिट भन्दा बढीको भवनको लागि एक भन्दा बढी	न्यूनतम चौडाई ३'-३" खुडकिलो अधिकतम उचाई ८" खुडकिलो टेक्ने न्यूनतम चौडाई ९" २५०० वर्गफिट भन्दा बढीको भवनको लागि एक भन्दा बढी		
९	कार्तिस	६"	६"	६"	६"	६"	६"		
१०	टप/छर्रा	६"	६"	६"	६"	६"	६"		
११	बादली	सडक तर्फ तेस्रो तल्लामा २'-८" सेटव्याकमा (काठको परम्परागत) पछाडि चोक तर्फ ३'-०" दोस्रो तल्लादेखि तल्लादेखि नपाइने	सडक तर्फ तेस्रो तल्ला देखि २'-८" सेटव्याकमा (काठको परम्परागत) पछाडि चोक तर्फ ३'-०" दोस्रो तल्लादेखि नपाइने	३'-३" सेट व्याकमा ३'-०" दोस्रो तल्ला देखि ३ मि. मापवण्ड माथि ३'-०" दोस्रो तल्ला देखि	दोस्रो तल्ला देखि ३'-०" सम्मको बादली ३ मि. मापवण्ड माथि ३'-०" दोस्रो तल्ला देखि	दोस्रो तल्ला देखि ३'-०" सम्मको बादली ३ मि. मापवण्ड माथि ३'-०" दोस्रो तल्ला देखि	दोस्रो तल्ला देखि ३'-०" सम्मको बादली ३ मि. मापवण्ड माथि ३'-०" दोस्रो तल्ला देखि		
१२	ब्याटिलेवर	नपाइने	नपाइने	बाटो र अन्य तर्फ सेटव्याक थप छोडेको चौडाई सम्म	बाटो र अन्य तर्फ सेटव्याक थप छोडेको चौडाई सम्म	बाटो र अन्य तर्फ सेटव्याक थप छोडेको चौडाई सम्म	बाटो र अन्य तर्फ सेटव्याक थप छोडेको चौडाई सम्म		
१३	बलेती	अन्तिम तल्ला मुनि ३'०" सम्म	अन्तिम तल्ला मुनि ३'०" सम्म	अन्तिम तल्ला मुनि ३'०" सम्म	अन्तिम तल्ला मुनि ३'३" सम्म	अन्तिम तल्ला मुनि ३'३" सम्म	अन्तिम तल्ला मुनि ३'३" सम्म		
१४	भयाल ढोका भेटिलेसन	देगेजोर मुखि (काठको परम्परागत)	देगेजोर मुखि (काठको परम्परागत)	आवश्यकताअनुसार	आवश्यकताअनुसार	आवश्यकताअनुसार	आवश्यकताअनुसार		

क्र. सं.	भूखण्डको विवरण	विश्व सम्पदा क्षेत्र	पुरानो नगर क्षेत्र	विस्तारित आवासीय क्षेत्र	व्यापारिक क्षेत्र	औद्योगिक क्षेत्र	नदीकिनार क्षेत्र	वन क्षेत्र	कैफियत
१५	अधिकतम तल्ला	४ तल्लासम्म	५ तल्लासम्म	५ तल्लासम्म	५ तल्लासम्म	कारखाना र गोदाम १ तल्ला कार्यालय ३ तल्ला			
१६	अधिकतम (कुल) उचाई	३५'-०"	३५'-०" कोशीपखाल भन्दा ३०' खण्ड-बहिर्क	४५'-०" कोशीपखाल बाहेक	५२'-६" कोशीपखाल बाहेक	कारखाना ५२'-६" कार्यालय ३५'-०" गाई क्वार्टर १६'-६"			
१७	कौशी	३३% सम्म	चौथो तल्लामा आवश्यकता अनुसार	आवश्यकता अनुसार	आवश्यकता अनुसार	आवश्यकता अनुसार			
१८	छाना र पाखा	अन्तिम तल्लामा ३'-३" पाखा स्लोप २५° देखि ३०° सम्म मुल छाना दुई पाखे राख्ने ।	अन्तिम तल्लामा ३'-३" पाखा, पाखा स्लोप २५° देखि ३०° सम्म मुल छाना दुई पाखे वा भन्दाभन्दा स्लोप छाना राख्नु पर्ने छ । छाना फिर्ताती वा टायल	अन्तिम तल्लामा ३'-३" पाखा, पाखा स्लोप वा फल्याट छाना	अन्तिम तल्लामा ३'-३" पाखा, पाखा स्लोप वा फल्याट छाना	अन्तिम तल्लामा ३'-३" पाखा, फल्याट छाना			
१९	शौचालय	कतिमा एक ओटा	कतिमा एक ओटा	कतिमा एक ओटा	कतिमा एक ओटा	कतिमा एक ओटा			
२०	सेफ्टी दयाकी/सोकपिट/निकास	ढलमा जोड्ने वा सेफ्टी दयाकीमा जोड्ने	ढलमा जोड्ने वा सेफ्टी दयाकीमा जोड्ने	ढल नभएमा सेफ्टी दयाकी र सोकपिटमा जोड्ने (ढल भएमा सेफ्टी दयाकी सोकपिट बनाई ढलमा जोड्ने)	सेफ्टी दयाकी सोकपिट अनिवार्य बनाउनु पर्ने छ	ढल नभएमा सेफ्टी दयाकी र सोकपिटमा जोड्ने (ढल भएमा सोकपिट बनाई ढलमा जोड्ने)			
२१	सोपाना पखाल	ढलमा ४'-०" सम्म	ढलमा ४'-०" सम्म	ढलमा ४'-०" सम्म र सोकपिटमा ३' सम्म राख्नु पर्ने छ ।	ढलमा ४'-०" सम्म र सोकपिटमा ३' सम्म राख्नु पर्ने छ ।	ढलमा ४'-०" सम्म र सोकपिटमा ३' सम्म राख्नु पर्ने छ ।			
२२	बहिरी आवरण	ईटा देखाउने	ईटा देखाउने	सम्बन्धित आवरण अनुसार	आवश्यकता अनुसार	आवश्यकता अनुसार			

टिप्पणी : विश्व सम्पदा र पुरानो नगर क्षेत्रमा हुने सार्वजनिक भवन, निर्माण र विस्तारित आवासीय र व्यापारिक क्षेत्र मा हुने सार्वजनिक भवन निर्माण सम्बन्धमा ३.३.१. र ३.३.२. मा छुट्टै विशेष व्यवस्था गरिएको हुँदा सोहीअनुसार हुनेछ ।



