काठमाडौं उपत्यका भित्रका नगरपालिका र नगरोन्मुख गा.वि.स.हरुमा गरिने निर्माण सम्बन्धी

मापदण्ड

२०६४

नेपाल सरकार
भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय
काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समिति
अनामनगर ।

भूमिका

काठमाडौं उपत्यकामा बढ्दो शहरीकरण र जनसंख्याको चाप, निर्माण कार्यहरुमा अपनाउनु पर्ने सुरक्षात्मक उपायहरु सम्बन्धमा विकसित अवधारणा आदि समेतलाई मध्यनजर गर्दै "काठमाडौं, ललितपुर नगरपालिका क्षेत्र तथा काठमाडौं उपत्यकाको शहर विस्तार क्षेत्र भित्र गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०५०" लाई समयसापेक्ष रुपमा परिमार्जन तथा संशोधन गर्दै लग्नु पर्ने भएकोले यस क्षेत्र भित्रका जिल्ला विकास समितिहरु, नगरपालिकाहरु, अन्य सम्बन्धित निकायहरु र विज्ञहरु समेतसंग विभिन्न चरणहरुमा अन्तरक्रिया, छलफल एवं विचार विमर्श गरी प्राप्त राय सुझावहरुको आधारमा काठमाडौं उपत्यका भित्रका नगरपालिकाहरु तथा नगरोन्मुख गाँउ विकास समितिहरुको लागि यो निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड तयार गरी लागू गरिएकोछ ।

यो मापदण्ड तयार गर्दा साविकमा निर्धारित मापदण्डहरुमा देखिएका कमी कमजोरी र अभावहरुलाई समयसापेक्ष रुपमा सुधार गर्दै जग्गाको भू-उपयोग, सर्वसाधारण जनताको स्वास्थ्य, सुरक्षा साथै अन्य अत्यावश्यक सुविधाहरुलाई समेत ध्यान दिइएकोछ । त्यस्तै निर्माण सम्बन्धी प्रचलित स्मारक क्षेत्रहरुका लागि निर्धारित विशेष मापदण्डहरुलाई पनि आवश्यकतानुसार समेटिएकोछ ।

यो मापदण्डको सही कार्यान्वयनबाट नै अव्यवस्थित शहरीकरण एवं असुरक्षित निर्माण कार्यहरुबाट उत्पन्न हुने समस्याहरु निराकरण गर्न सहयोग पुग्ने तथ्यलाई हृदयंगम गरी यससंग सम्बन्धित सम्पूर्ण पक्षहरुले यो मापदण्डलाई प्रभावकारी रुपमा व्यवहारमा लागू गर्ने गराउने कार्यमा आ-आफ्नो तर्फबाट सहयोग पुर्‍याउनु सबैको कर्तव्य हुनेछ ।

मापदण्ड परिमार्जन समितिका कार्यटोलीका सदस्यहरु

१. संयोजक	-	श्री सूर्य भक्त साँगाछे उपमहानिर्देशक, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग
२. सदस्य	-	प्रतिनिधि, काठमाडौं महानगरपालिका
३. सदस्य	-	प्रतिनिधि, ललितपुर उपमहानगरपालिका
४. सदस्य	-	प्रतिनिधि, भक्तपुर नगरपालिका
५. सदस्य	-	प्रतिनिधि, कीर्तिपुर नगरपालिका
६. सदस्य	-	प्रतिनिधि, मध्यपुर थिमि नगरपालिका
७. सदस्य	-	प्रतिनिधि, जिल्ला विकास समिति, काठमाडौं
८. सदस्य	-	प्रतिनिधि, जिल्ला विकास समिति, ललितपुर
९.सदस्य	-	प्रतिनिधि, जिल्ला विकास समिति, भक्तपुर
१०. सदस्य सचिव	-	श्री पुरुषोत्तम डंगोल काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समिति, काठमाडौं

प्राविधिक कार्यटोलीका सदस्यहरु

१. श्री मिथिला श्रेष्ठ, ईञ्जिनियर - काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समिति
२. श्री करुणा रत्न शाक्य, ईञ्जिनियर - का.उ.न.वि.यो.का.स., ललितपुर
३. श्री राजेश श्रेष्ठ, ईञ्जिनियर - का.उ.न.वि.यो.का.स., भक्तपुर
४. श्री गृष्मा श्रेष्ठ, आर्किटेक्ट - कन्सल्ट्याण्ट
५. श्री दिनेश पोते, सव ईञ्जिनियर - का.उ.न.वि.स., काठमाडौं
६. श्री श्रृजना मल्ल, कम्प्युटर अप्रेटर - का.उ.न.वि.स., काठमाडौं

विषयसूची

परिच्छेद - १
परिभाषा र सामान्य व्यवस्था

१.	परिभाषा	१
२.	सामान्य व्यवस्था	७

परिच्छेद - २

काठमाडौं महानगरपालिका, ललितपुर उपमहानगरपालिका, किर्तिपुर नगरपालिका र नगरोन्मुख गा.वि.स.हरुमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

१.	पुरानो शहरी क्षेत्र	२
२.	आवासिय क्षेत्र	७
३.	संस्थागत क्षेत्र	१७
४.	औद्योगिक क्षेत्र	१९
५.	संरक्षण क्षेत्र	१९
६.	शहर विस्तार क्षेत्र	२१
७.	सतह सवारी क्षेत्र	२३
८.	विमानस्थल क्षेत्र	२३
९.	खेलकुद क्षेत्र	२३
१०.	नारायणहिटी दरवार एरियाका मापदण्ड	२३
११.	खोला किनारामा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा	२४
१२.	संयुक्त आवास (Apartment) भवन सम्बन्धमा	२४
१३.	विविध	२४

परिच्छेद - ३

मध्यपुर थिमी नगरपालिका क्षेत्र भित्र गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

(क)	परम्परागत आवसीय क्षेत्र (Traditional Residential Zone)	२
(ख)	संस्थागत क्षेत्र (Institutional Zone)	४

(ग) विकाससिल क्षेत्र (Developing Zone) ५
(घ) सुरक्षित क्षेत्र (Reserved Zone) १०
(ङ) हरित क्षेत्र (Green Zone) १०

परिच्छेद - ४

भक्तपुर नगरपालिका क्षेत्र भित्र गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

१. परम्परागत साँस्कृत आवसीय क्षेत्र २
२. विकाससिल क्षेत्र ११
३. हरित क्षेत्र २०

परिच्छेद - ५

भवन मापदण्डसंग सम्बन्धीत अन्य मापदण्डहरु

१. पशुपति क्षेत्रको मापदण्ड २
२. विद्युत नियमावली र छोड्नु पर्ने दुरी ८
३. पेट्रोल पम्प सम्बन्धी नेपाल आयल निगमको मापदण्ड १२
४. सिनेमा हलका सम्बन्धमा चलचित्र सम्बन्धी मादण्ड १७
५. संयुक्त, सामूहिक र योजनावद्ध आवास सम्बन्धी मापदण्ड १९
(क) भौतिक योजना तथा आवस सम्बन्धी १९
(ख) संयुक्त आवस (Apartment Housing)/ सामुहिक आवस (Group Housing) योजना अनुमाति (Planning Permit) १९
(ग) संयुक्त आवस भवन (Apartment Housing) निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०

परिच्छेद - ६

अनुसूचिहरु

परिच्छेद - ७

नक्साहरु

परिच्छेद १

परिभाषा र सामान्य व्यवस्था

परिच्छेद १

१. <u>परिभाषा</u>

१.० विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा

“समिति” भन्नाले काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समिति संझनु पर्छ ।

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

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

“स्वीकृति” भन्नाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति संझनु पर्छ ।

“बुइगल वा छाना मुनिको भाग” (Attic) भन्नाले सरसफाई सम्बन्धी (Sanitary) प्रयोजनमा आउने बाहेक स्टोरको निमित्त वा खाना पकाउने, बस्ने वा पूजा गर्ने जस्ता कामको निमित्त उपयोग गरिने भाग संझनु पर्छ ।

“अधिकार प्राप्त अधिकारी” भन्नाले समिति वा समितिद्वारा अधिकार सुम्पिएको अधिकारी संझनु पर्छ ।

”स्थानीय निकाय“ भन्नाले सम्बन्धित नगरपालिका वा गाउँ विकास समिति संझनु पर्छ ।

“बार्दली” (Balcony) भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (Handrail वा Balustrade) सहितको आवत जावत वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको गाह्रो भन्दा वाहिर निकालिएको भाग संझनु पर्छ ।

“भूमिगत तला वा कोठा” (Basement or Cellar) भन्नाले जमिन मानिएको सतहबाट पुरै वा १.२ मिटर सम्म मात्र माथि बनाईएको भवनको सबभन्दा तल्लो भाग संझनु पर्छ ।

“निर्माण” भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाइएको भए तापनि मानिसको आवासको निमित्त होस वा नहोस र जस अन्तर्गत जग प्लिन्थ (Plinth), गाह्रोहरु, भुई, छाना, चिम्नि, प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै निश्चित प्लेट फर्म, वरण्डा, वार्दली, कार्नेस (Cornice) वा वाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाह्रोको कुनै भाग संझनु पर्छ ।

"असम्बद्ध (Detached) **भवन वा निर्माण"** भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण संझनु पर्छ ।

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

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

"कार्पेट एरिया" (Carpet Area) भन्नाले (Covered Area) गाह्रोको क्षेत्रफल बाहेक कुनै पनि तलाको उपयोग हुने कोठाहरुको क्षेत्रफल संझनु पर्छ ।

"चोक" (Court or courtyard) भन्नाले जमिनको सतह वा सो भन्दा तल वा माथि, पुरा वा आंशिक रुपमा भवन वा पर्खालले घेरेको निर्माण भित्र वा बाहिर रहेको र आकासतर्फ खुला रहेको (Open to Sky) भाग संझनु पर्छ ।

"भित्री चोक" भन्नाले चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोक संझनु पर्छ ।

"बाहिरी चोक" भन्नाले कम्तिमा एक तर्फ निर्माण नभई खुला रहेको वा एक तर्फ नघेरिएको चोक संझनु पर्छ ।

"विकास" भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण वा भईरहेको निर्माण कार्यलाई परिवर्तन गरी नयाँ रुप दिने वा निर्माण गर्ने प्रक्रिया संझनु पर्छ ।

"निकास" भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नाली (Conduit वा Channel) संझनु पर्छ ।

"घर वा भवन" भन्नाले बस्ने, खाना पकाउने र सरसफाई सम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरु भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन संझनु पर्छ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटेल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानिसहरु बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने मनोरञ्जनका स्थानहरुलाई समेत जनाउनेछ ।

"ढाकिएको क्षेत्रफल" (Covered Area) भन्नाले तपसिलमा उल्लेख भएका भाग बाहेकको कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ (Plinth) सतह भन्दा लगतै माथिको पुरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल संझनु पर्छ ।

क) बगैंचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहोरा, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, टंकी, बैन्च, चिप्लेटी, झुला, जस्ता बाहिरी बस्तु आदि ।

ख) निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नलीहरु, क्याचपिट (Catch pit), गल्ली पिट (Gully Pit), इन्सपेक्सन चेम्बर (Inspection Chamber), डुंड (Gutter) आदि ।

ग) कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका (Gate), तला नउठाइएको डेउडी (Porch / Portico), खुला भर्‍याङ्ग, र्‍याम्प (Ramp) बाहिर पट्टी झुण्डिएको (Over hang) झ्याल र गारो भन्दा बाहिर पट्टी परेको Awning छाताले ढाकेको भाग आदि ।

घ) गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाँउ, विद्युत् कक्ष, सब स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुर्‍याउन आवश्यक हुने निर्माण (Structure) आदि ।

ङ) घरको कुनै भागमा क्यान्टिलेभर (Cantilever) निकाली सो भागलाई कोठाको रुपमा प्रयोग नगरिएको भाग ।

"आवासिय घनत्व" (Residential Density) भन्नाले कुनै निश्चित क्षेत्रमा भएको घरको संख्या संझनु पर्छ ।

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

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

"भुई" (Floor) भन्नाले सामान्यतया मानिसहरु हिंड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह संझनु पर्छ ।

"भुई क्षेत्रको अनुपात" (Floor Area Ratio, (FAR)) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तल्लाहरुको क्षेत्रफल (Built up area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भाग फल संझनु पर्छ ।

$$\text{एफ.ए.आर. (FAR)} = \frac{\text{भवनको सम्पुर्ण तलाको कूल क्षेत्रफल}}{\text{भवन बन्ने जग्गाको सम्पुर्ण क्षेत्रफल}}$$

"ग्यालरी" (Gallery) भन्नाले भुईको क्षेत्रफलमा बस्ने सुविधामा बृद्धि हुने गरी कुनै सभाकक्ष वा हलको गाह्रोबाट बाहिर पट्टी निकालेर बनाइएको बीचमा पर्ने (Intermediate) भाग संझनु पर्छ ।

"निजी ग्यारेज" भन्नाले कुनै पनि प्रकारका निजी बाहनहरु पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा त्यसको भाग संझनु पर्छ ।

"सार्वजनिक ग्यारेज" भन्नाले कुनै पनि प्रकारका वाहनहरु मर्मत गर्न, भाडामा लिन दिन, विक्री गर्न, स्टोर गर्न, पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको निजी ग्यारेज बाहेकको भवन वा त्यसको भाग संझनु पर्छ ।

"सामुहिक आवास" (Group Housing) भन्नाले एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्मित गरेको एक तले वा धेरै तलाहरु भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरुको समूह संझनु पर्छ ।

"निवास योग्य कोठा" भन्नाले प्रायः प्रयोगमा नआउने वा छोटो समयको लागि मात्र प्रयोग हुने खालका बाथरुम, शौचालय, भण्डार, कोरिडोर जस्ता कोठाहरु बाहेक एक वा सो भन्दा बढी व्यक्तिहरु बस्ने, सुत्ने, अध्ययन गर्ने वा खाने र भान्साको हकमा खाने वा बस्ने उद्देश्यले बनाइएको कोठा संझनु पर्छ ।

"लिफ्ट" (Lift) भन्नाले मानिस वा वस्तुहरुलाई विभिन्न तलाहरुमा पुग्न वा पुर्‍याउनको निमित्त जडान गरिएको यन्त्र संझनु पर्छ ।

"लोफ्ट" (Loft) भन्नाले भिरालो परेको छानाको बाँकी रहेको भागमा निर्मित भुईको सामान्य सतहभन्दा माथि रहेको अधिकतम १.५ मि. को उचाई भएको भण्डार (Store) गर्ने उद्देश्यले बनाइएको वा उपयोग गरिएको भाग संझनु पर्छ ।

"मेजानिन फ्लोर" (Mezzanine Floor) भन्नाले तल्लो तलाबाट मात्र जाने बाटो भएको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको कुनै दुई तलाहरुको बीचमा पर्ने भाग संझनु पर्छ ।

"खुला भाग" (Open Space) भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भाग संझनु पर्छ ।

<u>नोट :</u> भवन वा निर्माणको कुनै साइड देखि सम्बन्धित साइड तर्फकै प्लटको सीमानासम्मको न्यूनतमा दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दा भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाँउबाट नाप्नु पर्नेछ ।

"अगाडीको खुला भाग" भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको अगाडी पट्टी रहेको प्लटको निर्माण रेखा देखि प्लटको अगाडी पट्टीको सीमानासम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाँउबाट नाप्दा आएको भाग संझनु पर्छ ।

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

"प्लिन्थ" (Plinth) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि र भुईतलाको सतह भन्दा मुनिको भाग संझनु पर्छ ।

"प्लिन्थको क्षेत्रफल" भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गाह्रो सहितको भागले ढाकिएको सम्पूर्ण भुईको (Covered Floor) क्षेत्रफल संझनु पर्छ ।

"डेउढी" (Porch) भन्नाले कुनै पनि भवनको प्रवेशद्वार अगाडि पट्टी माथिबाट ढाकेर बनाइएको भाग संझनु पर्छ ।

"सडक" भन्नाले गाडी समेत गुड्न सक्ने सबै किसिमको बाटो संझनु पर्छ ।

"सडक-रेखा" (Road Line) भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरुको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखा संझनु पर्छ ।

"कोठाको उचाई" भन्नाले तयारी भुईको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतहसम्मको दूरी संझनु पर्छ।

"पंक्तिबद्ध आवास" (Row Housing) भन्नाले अगाडी र पछाडी पट्टी वा विचमा खुला भाग राखि जोडिएर बनेको भवनहरुको पंक्ति संझनु पर्छ ।

"एक आपसमा सम्बद्ध भवन" भन्नाले तीन साइडहरु खुला भई एक साइडमा कुनै अर्को भवन वा निर्माणसंग जोडिएको भवन संझनु पर्छ ।

“सेवा मार्ग” भन्नाले सुविधा वा सेवा पुर्‍याउने उद्देश्यले भवन वा प्लटको पछाडी पट्टी रहेको बाटो संझनु पर्छ ।

“सेटव्याक लाईन” (Set back line) भन्नाले सम्बन्धित अधिकारीले कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न नपाउने गरी प्लट भित्रै प्लटको सीमानाको समानान्तर हुने गरी कोरिदिएको रेखा संझनुपर्छ ।

“प्लट” भन्नाले बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भाग संझनु पर्छ ।

“कर्नर प्लट” (Corner Plot) भन्नाले दुई वा सो भन्दा धेरै बाटोहरु एक आपसमा काटिएको जक्सनमा परेको र त्यस्ता बाटाहरु पट्टी मोहडा भएको प्लट संझनु पर्छ ।

“प्लटको गहिराई” (Depth) भन्नाले प्लटको अगाडी र पछाडीको सीमाना बीचको दूरी (Horizontal Distance) संझनु पर्छ ।

“डवल फ्रन्टेज प्लट” (Double Frontage) भन्नाले कर्नर प्लट बाहेक दुईवटा बाटोहरु तर्फ मोहडा भएको प्लट संझनु पर्छ ।

“भर्‍याङ्गको ढकन” (Stair Cover) भन्नाले भर्‍याङलाई ढाक्ने वा छोप्ने उद्देश्यले बनाइएको छाना सहितको कुनै भाग वा निर्माण संझनु पर्छ ।

“तला” (Storey) भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुईहरु (Floor) वा छाना बीचको भाग संझनु पर्छ।

“माथिल्लो तला” भन्नाले पुरा वा आंशिक रुपमा निर्माण गरिएको भवन वा निर्माणको भुईको तला माथिको तला संझनु पर्छ ।

“बाटो” (Street) भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिंड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समय सम्मको लागि निर्वाध रुपमा हिंडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त प्रयोग भएको भाग (Means of Access) संझनु पर्छ । सो शब्दले सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरु, रेलिङ्ग जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण भाग समेतलाई जनाउँदछ ।

“बाटोको उचाई वा ग्रेड” (Street level or grade) भन्नाले प्लटको अगाडी पट्टी औपचारिक रुपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रीय रेखाको उचाई (Elevation) संझनु पर्छ ।

“बाटोको रेखा” (Street Line) भन्नाले बाटोको दुवै साईडहरुको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखा संझनु पर्छ ।

“टु-एवुट” (To Abut) भन्नाले सडकको सीमासम्म विस्तार गरिएको भवन निर्माणको कुनै पनि भाग संझनु पर्छ ।

“वरण्डा” (Verandah) भन्नाले कम्तिमा पनि एक साईड वाहिर तर्फ खुला राखी ढाकिएको क्षेत्र (Covered area) संझनु पर्छ । यस्तो वरण्डा माथिल्लो तलामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाईएको १ मिटरको उचाई सम्मको प्यारापिट (Parapets) लाई समेत समावेश भएको मानिनेछ ।

"आयतन र प्लटको क्षेत्रफल अनुपात" (Volume to plot area ratio) भन्नाले भि.पि.आर. भवन वा निर्माणको घन फिट निकालिएको सम्पूर्ण आयतन (Volume) लाई प्लटको वर्ग मिटरमा निकालिएको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल संझनुपर्छ । यसरी आएको क्षेत्रफललाई मिटरमा उल्लेख गरिनेछ ।

"शौचालय" भन्नाले मानिसहरुलाई दिसापिसाव गर्न निमित्त बनाइएको पानी फ्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहितको कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भाग संझनु पर्छ ।

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

सामान्य व्यवस्था

यस परिच्छेदको सामान्य व्यवस्था यस मापदण्डले समेटेका सबै क्षेत्रहरुमा लागू हुनेछ । तर यस परिच्छेदमा उल्लिखित सामान्य व्यवस्थाको प्रावधान परिच्छेद - ३ र ४ का प्रावधानसंग बाझिएमा बाझिएको हदसम्म परिच्छेद - ३ र ४ का प्रावधान लागू हुनेछ ।

२. आवतजावतको निमित्त आवश्यक पर्ने प्रबेशको माध्यम (Means of Access)

२.१ कुनै पनि भवन वा प्लटमा आवतजावतको निमित्त आवश्यक पर्ने (निजी वा सार्वजनिक) बाटो जोडिएको हुनु पर्नेछ ।

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

२.३ सबै आवासिय प्लटहरु सार्वजनिक बाटो वा यस्ता बाटोसम्म पुग्ने अन्य कुनै माध्यमसंग जोडिएको हुनुपर्दछ ।

प्रवेशको माध्यमको चौडाई (मी.)	प्रवेशको माध्यमको लम्बाई (मी.)
१.२	३०.०
२.०	५०.०
४.०	२००.०
६.०	१०००.०
८.०	२०००.०
११ र सो भन्दा माथि	२००० भन्दा माथि ।

२.४. औद्योगिक, शैक्षिक, सिनेमा घर, नाच घर, सभा हल, रंगशाला, बजार जस्ता मानिसहरु जम्मा हुने खालका भवन वा निर्माणहरु गर्दा प्रवेश माध्यम कम्तिमा निम्न अनुसार हुनेछ :-

प्रवेशको माध्यमको चौडाई (मी.)	प्रवेशको माध्यमको लम्बाई (मी.)
८.०	२००.०
११.०	४००.०
१४.०	६००.०
२२.०	६०० भन्दा माथि

प्लट वा जग्गाको भित्र पट्टी बाटो भन्दा बाहिरको बाटोको चौडाई सानो हुनु हुँदैन ।

२.५. गैर-आवासिय **(Non-residential)** वा १७ मीटर भन्दा अग्ला भवन निर्माणहरुको सम्बन्धमा बाटो वा प्रवेशको माध्यमको अनुसार हुनेछ :-

(क) भवन वा निर्माणसंग जोडिने मुख्य बाटोको चौडाई ८.० मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो बाटो जोडिने अर्को बाटोको चौडाई ८.० मी. भन्दा कम हुनु पर्दछ ।

(ख) प्लटको मूल प्रवेशद्वारको चौडाई कम्तिमा ४.५ मी. हुनु पर्नेछ र यस्तो ढोका भित्र तर्फ खुल्ने किसिमको हुनु पर्नेछ । प्रवेशद्वार छोपिएको (Covered) किसिमको भए त्यस्तो न्यूनतम खुलापन (Clearance) ४.५ मी. हुनु पर्नेछ ।

२.६. पाथ-वे **(Path -Way)** - बाटो, सडक, भित्री प्रवेशको माध्यमबाट भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त प्रयोग हुने पाथ वे (Path -Way) को चौडाई १.२ मी. भन्दा कम र यसको लम्बाई ३० मी. भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

२.७. न्युन आय भएका समूहहरुको निमित्त बनाइने दुई तलासम्म उचाई भएको पंक्तिबद्ध वा सामुदायिक आवासको निमित्त पैदल हिंड्ने बाटोको चौडाई २ मी. हुनु पर्नेछ र यसको लम्बाई ५० मी. भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

२.८. व्यवस्थित रुपमा बस्ती विकास गरिने क्षेत्रमा अधिकार प्राप्त अधिकारीले बुँदा नं. २.३ र २.४ मा प्रवेशको माध्यमको चौडाईमा बृद्धि गर्न सक्नेछ ।

२.९. ४ मी. भन्दा कम चौडाई र ५० मी. भन्दा बढी लम्बाई भएको बाटो प्रवेशको माध्यमसंग जोडिएको बस्ती विकास भईरहेको क्षेत्रमा त्यस्तो प्लटको सिमानालाई बाटो वा त्यस्तो प्रवेशको माध्यमको केन्द्ररेखा (Centre line) बाट २.० मी. पर हटाई त्यस्तो बाटो वा प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई ४.० मी. बनाइनेछ र स्थायी निर्माण कार्य गर्नलाई प्रवेश माध्यमको केन्द्ररेखाबाट ३ मिटर छोडेर मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।

२.१०. कुनै पनि बाटोको वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त तोकिएको न्यूनतम चौडाई नै कम हुने गरी कसैले कुनै निर्माण गरे वा अन्य केहि वस्तु राखेमा अधिकार प्राप्त अधिकारिले त्यस्तो निर्माण वा वस्तुलाई त्यहाँबाट हटाउन सक्नेछ र सो हटाए वापतको खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल गर्न सक्नेछ ।

२.११. राजमार्गमा आवश्यक हुने पेट्रोल पम्प, मोटेल (Motel) जस्ता सेवा बाहेक अन्य कुनै पनि घर जग्गा, राजमार्ग वा महत्वपूर्ण सडकहरु (सडक विभागको स्वीकृति लिएर सम्बन्धित अधिकारीले समय समयमा तोके अनुसार) बाट सिधै जोडिएको हुनु हुँदैन । योजना मार्फत् जोडिएकोमा बाहेक राजमार्गसंग सिधै बाटो जोड्न पाइने छैन । तर राजमार्ग वा अन्य सडकहरुको विकासको निमित्त आवश्यक भएको खण्डमा उल्लेखित शर्तमा छुट दिन सकिनेछ र यस्तो छुट सडक विभाग र स्थानिय योजना सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृत प्राप्त भएको हुनु पर्नेछ ।

२.१२. १५० मी. देखि ३०० मी. सम्म लम्बाई भएको (१५० मी. मा थप मोड सहित) प्लटमा गएर टुंगिने बाटो (Culde-sacs) आवासिय क्षेत्रको लागि मात्र अनुमति दिइनेछ । यस्तो प्लटमा पुगेर टुंगिने बाटोको शुरुको विन्दु (Starting point) को उचाई भन्दा बाटो टुंगिने ठाँउको उचाई बढी हुनु पर्नेछ । यस्तो बाटोको मोड (Turning point) को क्षेत्रफल ८१ वर्ग मी. भन्दा र यसको नाप ९ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

२.१३. कुनै पनि सडकहरु एक आपसमा काटिएर जक्सन बनेको ठाँउहरुमा साइड डिस्ट्यान्स को निमित्त त्यस्तो जक्सन परेको भागलाई गोलो बनाउने वा काटेर मिलाउने वा एका पट्टिको साइडलाई फराकिलो पार्नु पर्नेछ ।

३. सामुदायिक खुला भाग र अन्य सुविधाहरु

३.१ कुनै पनि आवासिय र व्यापारिक क्षेत्रहरुमा ०.२५ हेक्टर वा सो भन्दा बढी जमिन समुदायको प्रयोजनको निमित्त छुट्याइएको सामुदायिक खुला भाग त्यस्तो छुट्याइएको जमिनकै एक अभिन्न अंगको रुपमा सुरक्षित राख्नु पर्नेछ ।

३.२. योजनाबद्ध आवासिय क्षेत्रमा खुला सार्वजनिक क्षेत्रको लागि छुट्याइएको जमिनको क्षेत्रफल निम्न अनुसार हुनेछ :-

(अ) ५ रोपनी देखि १० रोपनीसम्म - जम्मा जग्गाको ५ (पाँच) प्रतिशत
(आ) १० रोपनी देखि २५ रोपनीसम्म - जम्मा जग्गाको ४ (चार) प्रतिशत
(इ) २५ रोपनी देखि १०० रोपनीसम्म - जम्मा जग्गाको ३.५ (साढे तीन) प्रतिशत
(ई) १०० रोपनी भन्दा बढी जग्गाको २.५ (साढे दुई) प्रतिशत

३.३ कुनै एक ठाँउमा रहने खुल्ला भागको न्यूनतम क्षेत्रफल ३८० वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ ।

३.४.. खुला भागको निमित्त छुट्याइएको जमिनको आकार जस्तोसुकै पनि हुन सक्नेछ तर त्यस्तो भागको चौडाई कम्तिमा ८ मीटर हुनु पर्नेछ ।

३.५. खुला भागमा विश्राम वा मनोरञ्जनको निमित्त प्रयोग हुने एक तलासम्म उचाई र २५ वर्ग मीटरसम्म क्षेत्रफल हुने कुनै प्रकारको निर्माण गर्न सकिनेछ । यस्तो निर्माणलाई भुई क्षेत्रको अनुपात (एफ.ए.आर.) निकाल्न समावेश गरिने छैन र यस्तो भवन वा निर्माणमा शौचालय बनाउन पाइने छैन ।

३.६. खुला भागमा सबै भवन वा निर्माणहरुबाट सिधै पुग्न नसकिने भएमा यस्तो भागको निमित्त छुट्टै बाटो वा त्यहाँसम्म पुग्ने माध्यम हुनु पर्नेछ ।

३.७. विश्राम वा मनोरञ्जनको निमित्त छुट्याइएको खुला भागको सीमानाबाट भवन वा निर्माण रेखा कम्तिमा १ मीटर पर हुनु पर्नेछ ।

३.८. औद्योगिक क्षेत्रको रुपमा जमिनलाई ०.८ हेक्टर वा सो भन्दा बढी हुने गरी छुट्याइएको भए त्यस्तो छुट्याइएको जमिनको जम्मा क्षेत्रफलको कम्तिमा ४ प्रतिशत खाली भाग विभिन्न सेवा सुविधाको निमित्त हुने गरी छुट्याउनु पर्नेछ र यस्तो खाली भाग पार्किङ्गको लागि प्रयोग गर्न सकिनेछ ।

३.९. एक हजार वर्ग मी. वा सो भन्दा बढी जमिन औद्योगिक क्षेत्रको निमित्त छुट्याइएमा त्यस्तो छुट्याइएको क्षेत्रफलको १० प्रतिशत जमीन विभिन्न सेवा सुविधाको निमित्त छुट्याउनु पर्नेछ र यस्तो खाली भाग उद्योग भित्रका सम्पूर्ण कामदारहरुले उपयोग गर्न सक्ने गरी छुट्याउनु पर्नेछ ।

३.१०. अन्य सेवा वा सुविधाहरु

छुट्याइएको जमिनको क्षेत्रमा रहेको जनसंख्याको आधारमा सामुदायिक खुल्ला भागको अतिरिक्त निम्न सुविधाहरु पनि अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोके बमोजिम व्यवस्था गर्नु पर्नेछ :-

(क) शैक्षिक सुविधाहरु : नर्सरी स्कूल, प्राथमिक स्कूल, निम्न माध्यमिक स्कूल, माध्यमिक स्कूल वा क्याम्पसहरु आदि ।
(ख) स्वास्थ्य सम्बन्धी सुविधा : क्लिनिक, स्वास्थ्य चौकी, औषधालय, अस्पताल आदि ।
(ग) व्यापारिक सुविधाहरु : वुथ, पसल आदि ।
(घ) सञ्चार र अन्य जरुरी सेवा सम्बन्धी सुविधाहरु : प्रहरी, टेलिफोन, टेलिग्राफ, बारुणयन्त्र आदि ।
(ङ) सामाजिक, सामुदायिक र साँस्कृतिक सुविधाहरु : धार्मिक भवन, भजन घर, समाजसेवा तथा कल्याण केन्द्र, सिनेमा, क्लब आदि ।

३.११. जमिनको प्रत्येक उपविभाजन वा भागहरुमा केन्द्र वा स्थानीय निकायको समग्र विकास योजना अनुरुपको व्यवस्थाहरु भएको हुनु पर्नेछ ।

४. <u>प्लट (Plot) को निमित्त आवश्यक व्यवस्थाहरु ।</u>

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

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

४.३ कुनै पनि जमिनमा खुल्ला भाग, पेसेज आदि सहित उचित प्रकारले पानी निकाश हुने व्यवस्था हुनु पर्नेछ।

४.४. ढल **(Sewer)** मा कुनै पनि प्रकारको निकाश (Sub soil or surface water drain) जोड्नु परेमा सम्बन्धित अधिकारीको लिखित स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

४.५. विद्युत नियमावलीले तोकेको विद्युत लाइनको दाँया बाँयाको दूरी भित्र कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न वा भवनको कुनै पनि भाग उठाउन वा फेरबदल गर्न समेत पाइने छैन । विद्युत नियमावलीको प्रावधान परिच्छेद - ५ मा राखिएको छ ।

४.६ बाढीको प्रकृति र नदीको किनारा हेरेर भवन निर्माण वा अन्य निर्माण गर्न नपाउने प्रयोजनको लागि सम्बन्धित अधिकारीले जलमार्ग वा जलक्षेत्र देखि प्लटसम्मको दूरी तोक्न सक्नेछ ।

४.७ पुरानो शहरी क्षेत्र बाहेकको अन्य क्षेत्रमा आवासिय प्लटको क्षेत्रफल कम्तिमा पनि दुई आना दुई पैसा (८० वर्ग मी.) हुनु पर्नेछ र निर्माणको प्रकृति अनुसार अगाडिको भाग कम्तिमा पनि निम्नानुसार हुनु पर्नेछ :-

निर्माणको प्रकृति		**अगाडिको भाग (Frontage)**
असम्वद्ध (Detached) भवन वा निर्माण	-	१० मी. भन्दा माथि
एक आपसमा सम्वद्ध (Semi-detached) भवन वा निर्माण -	-	८ - १० मी.
पंक्तिबद्ध (Row type) भवन वा निर्माण	-	४ - ८ मी.

तर प्लटको अगाडीको भाग (Frontage) र प्लटको गहिराई (Depth) को अनुपात १.५ भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

४.८. सामुहिक आवास (Group housing) को निमित्त आवश्यक हुने प्लटको न्यूनतम साइज गुरु योजना र स्थानीय निर्माण सम्बन्धी नियममा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ ।

४.९. औद्योगिक क्षेत्रको प्लटको क्षेत्रफल कम्तिमा २०० वर्ग मी. र यसको चौडाई १० मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

४.१०. अन्य किसिमको उपयोग जस्तै शैक्षिक, सभा, सिनेमा, पेट्रोल पम्प जस्ता उपयोगका निमित्त आवश्यक हुने प्लटको साइज बुँदा नं. ४.११, ४.१२ र ४.१३ को आधारमा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिए अनुसार हुनेछ ।

४.११ सार्वजनिक रुपमा प्रयोग हुने सीट संख्या निश्चित भएको मानिसहरु जम्मा हुने खालको सिनेमा घर, नाचघर, जस्ताको लागि प्लटको साइज छुट्याउँदा प्रति सीट ३ वर्ग मीटरको दरले छुट्याउनु पर्नेछ ।

४.१२ सामुदायिक हल (Community hall) हरुको लागि प्लटको साइज कम्तिमा पनि ८०० वर्ग मी. हुनु पर्नेछ ।

४.१३ पेट्रोल पम्प सम्बन्धी मापदण्ड परिच्छेद - ५ मा समावेश छ ।

५. <u>प्लट भित्रको खुला भाग (Open space)</u>

५.१ मानिस बस्ने हिसाबले बनाएका सबै कोठाहरु बाहिरी वा भित्री खुला भाग वा खुला बरण्डासंग जोडिएको हुनु पर्नेछ ।

५.२. बाहिरी वा भित्री खुला भागहरु कोठामा आवश्यक हुने प्रकाश र भेन्टिलेशनको लागि भएको हुनु पर्नेछ । कुनै भवन वा निर्माणको कुनै भाग बाटो तर्फ फर्किएको भए त्यस्तो ठाँउमा छोडिने खुला भाग भविष्यमा बाटोलाई फराकिलो पार्न समेत पर्याप्त हुने गरी छोड्नु पर्नेछ ।

५.३. कुनै पनि भवन वा निर्माणको निमित्त छुट्टै खुला भागहरु हुनुपर्नेछ र दुई वा दुई भन्दा बढी भुजा (Wing) हरु भएको भवन वा निर्माणमा प्रत्येक भुजाहरुको प्रकाश र भेन्टिलेशनको लागि छुट्टै खुला भागहरु हुनुपर्दछ । तर ७ मी. भन्दा कम उचाई भएका भवन वा निर्माणहरुमा मुख्य (Main) र सहायक (Accessory) भवन वा निर्माण बीचको विभाजन १ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

५.४. आवासिय भवन वा निर्माणहरुको लागि आवश्यक खुला भागहरु :-

५.४.१. वाहिरी खुला भागहरु

५.४.१.१. बाटो तर्फ मोहडा भएको सबै भवन वा निर्माणमा अगाडी पट्टी निम्नानुसारको खुला भाग हुनुपर्नेछ :

न्युनतम खुला भाग (मी.)	प्लटको अगाडी पट्टीको बाटोको चौडाई (मी.)
१.० मी.	४.० मी. र सो भन्दा माथि

(क) ४ (चार) मी. भन्दा कम चौडाई भएको मोटर बाटोको लागि भवन वा निर्माण रेखा बाटोको केन्द्रबाट कम्तिमा पनि ३.० मी. हुनु पर्नेछ । ५० मीटरसम्मको लम्बाई भएको र Dead end भएको गोरेटोको छेउबाट १ मीटर छाडी मात्र निर्माण गर्न पाउनेछ । वारपार लाग्न सक्ने र ५० मीटर भन्दा बढी लम्बाइको गोरेटो बाटोको केन्द्ररेखाबाट २.५ मीटर छाडी मात्र निर्माण गर्न पाउनेछ ।

नोट :-

ट्राफिकको स्थिती (Traffic Volume) को आधारमा सम्बन्धित अधिकारीले कुनै पनि सडक वा बाटोको लागि न्यूनतम दूरीको सिमा निर्धारण गर्न सक्ने छ ।

५.४.१.२. पछाडीको खुला भाग

(क) आवासिय प्रकृतिका सबै प्रकारका निर्माणहरुमा पछाडि पट्टी खुला भाग रहनु पर्नेछ । यस्तो खुला भागको सालाखाला चौडाई १.५ मी. हुनु पर्नेछ र कुनै पनि ठाँउको चौडाई ३ फिट भन्दा कम हुनु हुँदैन । साइटको प्रकृति व्याक-टु-व्याक साइट (Back-to-back site) भएमा पछाडीको खुला भागको चौडाई सबैतिर १.५.मी. हुनु पर्नेछ । पछाडीको खुला भागको सालाखाला चौडाई निकाल्दा प्लटको चौडाईको आधा सम्मको भागलाई मात्र समावेश गरिनेछ । ९ मीटर भन्दा कम गहिराई (Depth) भएको ७ मी. सम्म उचाई भएको भवन वा निर्माणको लागि पछाडीको खुला भागको चौडाईलाई ३ फिट सम्ममा घटाउन सकिनेछ ।

(ख) दुई वा सो भन्दा बढी बाटोहरुसंग जोडिएको कुनै पनि निर्माणको पछाडि पट्टीको गाह्रो वा पर्खालको पुरै लम्बाईसम्म खुला भाग छोड्नु पर्नेछ । अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकी दिएको अवस्थामा बाहेक पछाडी पट्टीको गाह्रो वा पर्खाल भन्नाले बढी चौडाई भएको बाटोको पछाडी पट्टी पर्ने भागलाई मानिनेछ ।

५.४.१.३. साइडको खुला भाग

कुनै पनि एक आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached) र असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माणमा निम्न अनुसारको खुला भाग हुनु पर्नेछ :

(१) असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुवै साइड तर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी. को खुलाभाग हुनुपर्नेछ ।

(२) एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी. को खुला भाग हुनुपर्नेछ ।

(३) पंक्तिबद्ध किसिमका भवन वा निर्माणमा साइड तर्फ खुलाभाग आवश्यक पर्ने छैन ।

५.४.२. बाटोको रेखा (Street Line) वा प्लटको अगाडी पट्टीको सिमानाबाट ५ मी. को दूरीमा रहेको ३ मी. सम्म उचाई भएको पार्किङ्गको निमित्त प्रयोग हुने ग्यारेजको लागि बुँदा नं. ६.४.१.२ र ६.४.१.३ को व्यवस्था लागू हुने छैन ।

५.४.३. बुँदा नं. ६.४.१.२ देखि ६.४.१.३ सम्म उल्लेख भएको खुला भाग सम्बन्धी व्यवस्था ७ मी. सम्म उचाई भएको आवासिय भवन निर्माणको लागि लागू हुनेछ ।

५.४.४. उचाई ७ मी. भन्दा बढी भएको भवन वा निर्माणको लागि साइड पछाडी पट्टी खुला भाग न्युनतम १.५ मी. (५ फिट) हुनु पर्नेछ ।

५.४.५. (क) भित्री चोक - कुनै पनि कोठाको कुनै एउटा साइडको झ्याल (बाथरुम, शौचालय, स्टोर बाहेक) कुनै पनि खुला भाग तर्फ नभएको खण्डमा त्यस्तो झ्याल कम्तिमा पनि ३ मी. चौडाई भएको भित्री चोक तर्फ जोडिएको हुनु पर्नेछ । भित्री चोकको क्षेत्रफल, (पुरै उचाईसम्म) चोक नजिकको गाह्रोको उचाईको पाँच भागको एक भाग (१/५) को वर्ग (Square) भन्दा कम हुनु हुँदैन । कुनै पनि कोठा (बाथरुम, शौचालय, भर्याङ्गको निमित्त छुट्याइएको ठाँउ बाहेक) प्रकाश र भेन्टिलेशनको निमित्त भित्री चोक माथि निर्भर रहेको अवस्थामा त्यस्तो चोकको नाप भुजा (Wing) भएको भवन वा निर्माणको निमित्त आवश्यक भए अनुसार नै हुनेछ । बाथरुम शौचालय मात्र भित्री चोकसंग जोडिएको अवस्थामा भित्री चोकको साइज न्यूनतम २ वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ ।

(ख) भेन्टिलेशन शाफ्ट वाथरुम, शौचालयहरुको निमित्त कुनै खुला भाग नभएको खण्डमा त्यस्ता वाथरुम, शौचालयहरुको भेन्टिलेशनको निमित्त आवश्यक हुने खुला भाग भेन्टिलेशन शाफ्ट तिर खुलेको हुनु पर्छ ।

नोट :-

एयर कन्डिसन (Air-condition) सम्बन्धी उचित व्यवस्था भएको र सो को निमित्त आवश्यक उर्जा (Power) को वैकल्पिक श्रोत समेत भएको आवासिय भवन वा निर्माणको लागि भेन्टिलेशन शाफ्ट राख्न जरुरी पर्ने छैन ।

(ग) वाहिरी चोक - वाहिरी चोकको चौडाई कम्तिमा पनि २.४ मी हुनु पर्नेछ । २.४ मी. भन्दा कम चौडाई भएको वाहिरी चोकलाई कुना (Notch) को रुपमा लिइनेछ र बाहिरी चोक सम्बन्धी व्यवस्था लागू हुने छैन ।
तर बाहिरी चोकको चौडाई भन्दा गहिराई (Depth) बढी भएको खण्डमा बुँदा नं. ६.३ को व्यवस्था लागू हुनेछ ।

५.४.६. संयुक्त खुला भाग - संयुक्त रुपमा राखिएको भित्री वा वाहिरी (वाहिरी खुला भाग बाटो परेकोमा बाहेक) खुला भाग त्यस्ता भवन वा निर्माणहरुको फाइदा वा सुविधाको निमित्त हुनु पर्दछ र यस्तो भाग पूर्णतः सम्बन्धित धनी (Owner) हरुकै हाता (Premises) भित्र रहनु पर्दछ ।

५.४.७. बाहिरी वा भित्री खुला भागहरु एकै व्यक्ति (Owner) का एक भन्दा बढी भवन वा निर्माणहरुको फाइदा वा सुविधाको निमित्त प्रयोग गर्ने भएमा खुला भागको चौडाई बुँदा नं. ६.४.३ मा उल्लेख गरिएको सबभन्दा अग्लो भवन वा निर्माणको निमित्त भए सरहको हुनेछ ।

५.४.८. यस्ता भित्री वा बाहिरी खुला भागहरु एक भन्दा बढी व्यक्तिहरुको स्वामित्वमा रहेको भएमा यस्ता खुला भागमा परेको आफ्नो अंश (भाग) सम्बन्धित भवन वा निर्माणहरुको फाइदा वा सुविधाको निमित्त प्रयोग गर्न दिने लिखित मन्जुरी सम्बन्धित धनी (Owner) हरुले दिनु पर्नेछ । यस्तो खुला भाग स्थायी खुला भागको रुपमा रहनेछ र यस्तो खुला भागको बीचमा १.५ मी. भन्दा बढी हुने गरी कुनै पनि प्रकारको सीमा पर्खाल लगाउनु हुँदैन ।

५.५. अन्य प्रकारका उपयोगहरु

अन्य प्रकारका उपयोगहरुको निमित्त निम्न अनुसारको खुला भाग रहनु पर्नेछ :-

(क) शैक्षिक भवन वा निर्माणहरु - नर्सरी स्कूल बाहेक अन्यको लागि भवन वा निर्माण वरिपरीको खुला भाग कम्तिमा पनि ३.० मी. हुनु पर्नेछ ।

(ख) संस्थागत (Institutional) भवन वा निर्माणहरु - यस्ता भवन वा निर्माण वरिपरीको खुला भाग कम्तिमा पनि ३.० मी. हुनु पर्नेछ ।

(ग) सभा सम्मेलन वा भीड जम्मा हुने (Assembly) भवन वा निर्माणहरुको निमित्त अगाडीको खुला भाग कम्तिमा १२ मी. र अरु खुला भाग कम्तिमा ६ मी. को हुनु पर्नेछ ।

(घ) व्यापारिक (Business) व्यवसायिक (Mercantile) र स्टोर सम्बन्धी भवन वा निर्माणको निमित्त वरीपरीको खुला भाग २ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन । यस्ता निर्माणहरु आवासिय क्षेत्र वा आवासिय मिश्रित क्षेत्र भित्र परेको खण्डमा यस्ता निर्माणहरु र आवासिय मिश्रित किसिमका भवन वा निर्माणहरुको लागि उल्लेखित खुला भाग सम्बन्धित व्यवस्थामा कम गर्न सकिने छ ।

(ङ) औद्योगिक भवन वा निर्माणको लागि वरिपरिको खुला भाग १६ मी. सम्म उचाईको लागि ४.५ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन र १६ मी. भन्दा माथि प्रत्येक थप १ मी. को लागि ०.२५ मी. का दरले खुला भाग बढाउनु पर्नेछ ।

<u>नोट :-</u>

प्लटको चौडाई १५ मी. भन्दा कम भएका शहर भित्रका साँघुरा औद्योगिक प्लटहरु र खास बाटो र राजमार्ग देखि उपयुक्त रुपमा पछाडि रहेको (Set back) प्लटहरुको लागि भने विशेष व्यवस्था लागू हुनेछ ।

(च) विपत्तिजनक (Hazardous) प्रकारका उपयोग सम्बन्धी निर्माणहरुको लागि वरिपरीको खुला भाग औद्योगिक सम्बन्धी भवन वा निर्माणहरुको निमित्त भए सरहकै व्यवस्था लागू हुनेछ ।

५.६. खुला भागमा छुट दिन सकिने

५.६.१. कुनै पनि भित्री वा बाहिरी खुला भागहरु पूर्णरुपले खुला (Free) राखिनु पर्दछ । तर निम्न कार्यहरुलाई खुला भाग माथि पर्ने गरी छुट दिन सकिनेछ ।

(क) चौडाई ०.६० मी. भन्दा बढी नहुने गरी कर्निस (Cornice) छाना वा वेदर सेड (Weather shade) राख्न पाइनेछ ।

(ख) चौडाई ०.६० मी. भन्दा बढी नहुने गरी झ्याल, ढोका आदिमा सन सेड (Sun shade) राख्न पाइनेछ ।

(ग) बस्ने काममा नआउने खालको छहारी (Canopy) लाई त्यस्को छहारी र प्लटको सीमाना बीचको भाग (Clearance) १ मी. हुने गरी पहिलो तलाको भुइको सतहमा राख्न पाइनेछ ।

५.६.१.१ सहायक भवन वा निर्माण

खुला भागमा निम्न अनुसारको सहायक भवन वा निर्माणलाई अनुमति दिइनेछः

(क) भइराखेको भवन वा निर्माणको पछाडी पट्टीको खुला भागमा २.४ मी. उचाई र ४ वर्ग मी. क्षेत्रफल भएको सेनिटरी (Sanitory) सम्बन्धी निर्माण गर्न दिइनेछ । यस्तो निर्माण पछाडी पट्टीको प्लटको सीमानाबाट १ मी. को दूरीमा हुनु पर्नेछ ।

(ख) कुनै सडकको रेखा (Road line) वा प्लटको अगाडि पट्टीको सीमानाबाट ५ मी. पर २.४ मी. उचाई भएको पार्किङ्गको निमित्त बनाइने ग्यारेजलाई साइड वा पछाडिको खुला भागमा बनाउन अनुमति दिइनेछ ।

(ग) २.५ वर्ग मी. सम्मको पम्प हाउसलाई अनुमति दिइनेछ ।

५.६.२. बाटो माथि पर्ने गरी बनाउन वा निर्माण गर्न पाइने अवस्था :-

५.६.२.१. बुँदा नं. ५.६.२.२ मा उल्लेख भए अनुसारको सन सेड (Sunshade) भन्दा बाहेक बनिसकेको (Built-up) वा साँघुरो क्षेत्रहरुमा कुनै पनि प्रकारले बाटो माथि पर्ने गरी वा साइडको सीमानाको बाहिर पर्ने गरी केही पनि बनाउन वा निर्माण गर्न पाइने छैन। तर आकाशे पानीको निकासको निमित्त आवश्यक पर्ने पाइप वा नाला (Rain water spout) को लागि भने अधिकार प्राप्त अधिकारीले त्यस्तो स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

५.६.२.२. झ्याल र भेन्टिलेशन माथिको सनसेड (Sun shade)

बनिसकेको (Built-up) क्षेत्र वा साँघुरा क्षेत्रहरुमा अधिकार प्राप्त अधिकारीले निम्न शर्तहरु पुरा गर्ने गरी झ्याल र भेन्टिलेशन माथि सनसेड बनाउने स्वीकृति दिन सक्नेछ :

(क) सडकको सतह (Road level) बाट २.७५ मी. को उचाई भन्दा तल कुनै पनि प्रकारको सनसेडलाई बाटो माथि पर्ने गरी वा साइटको सीमानाको बाहिर पर्ने गरी बनाउन दिइने छैन ।

(ख) सडकको चौडाई ८ मी. भन्दा बढी भएको खण्डमा त्यस्तो सडक माथि पर्ने गरी जमिनको सतह भन्दा २.७५ मी. भन्दा माथि राखिने बढीमा ०.३० मी. सम्मको सनसेड बनाउन अनुमति दिइनेछ ।

(ग) ८.० मी. भन्दा कम चौडाई भएको सडक माथि पर्ने गरी कुनै पनि सनसेड बनाउन दिइने छैन ।

५.७. खुला भागको संरक्षण

५.७.१. पूर्व अनुमति लिई भवन निर्माण गर्दा छोड्नुपर्ने खाली ठाँउ छोड्ने गरी र थप नयाँ निर्माण गर्नका निमित्त नियमानुसार छोड्नुपर्ने खाली जग्गा समेत खाली राख्ने गरी एउटै जग्गाधनीलाई एउटै प्लटमा थप निर्माण गर्न स्वीकृत दिइनेछ ।

५.७.२. कुनै भवन वा निर्माणमा गरिने थप (Addition) वा विस्तार (Extension) लाई खुला भाग सम्बन्धी बुँदा नं. ६.४ को व्यवस्था अनुरुप हुने भए मात्र अनुमति दिइनेछ ।

६. क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सीमा

६.१ विभिन्न प्रकारका वर्गीकरण अन्तर्गत पर्ने भवन वा निर्माणहरुको क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सीमा निर्धारण गर्दा भुई क्षेत्रको अनुपातको आधारमा गरिनेछ । यस सम्बन्धी कार्य गर्दा निम्न कुराहरु माथि ध्यान दिनु पर्नेछ :-

(क) उपयोगको प्रकार (Occupancy class)
(ख) निर्माणको प्रकार
(ग) भवन वा निर्माणको मोहडा पट्टीको बाटो र ट्राफिकको स्थिति
(घ) जनघनत्व र इलाका (Locality)
(ङ) पार्किङ्ग सम्बन्धी व्यवस्था
(च) आगो नियन्त्रण सम्बन्धी स्थानिय व्यवस्था र
(छ) खानेपानी तथा ढल निकास सम्बन्धी व्यवस्था

६.२ विभिन्न उपक्षेत्र (Sub-zones) प्लटका साइज, उपयोग र निर्माणको किसिमको लागि तुलनात्मक भुई क्षेत्रको अनुपात (Floor area ratio) विभिन्न क्षेत्र उपक्षेत्रको लागि उल्लेखित तालिकामा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ । अधिकार प्राप्त अधिकारीले एक प्रकारको उपयोग र निर्माणको प्रकार अनुसार र आधारभूत भुई क्षेत्रको अनुपात निर्धारण गर्ने छन् । यसो गर्दा अन्य स्थानिय वस्तु स्थितिलाई समेत ध्यानमा राखेर गर्ने छन् । (बुँदा नं. ६.१)

६.३. उचाई सम्बन्धी छुटहरु ।

६.३.१. छानामा रहेको निम्न अनुसारका भाग वा निर्माण कार्यलाई भवन वा निर्माणको उचाईमा समावेश गरिने छैन ।

(क) छाना माथि रहेको भर्याङ्ग छोप्ने भाग, पारापेट, ट्याँकी र तिनीहरुलाई अड्याउने गाह्रो वा टेवा ।

(ख) भेन्टिलेशन, एयर कन्डिसन, लिफ्टको कोठा आदिसंग सम्बन्धी यन्त्र वा निर्माणहरु ।

६.४. एयरपोर्ट वरिपरिको क्षेत्रमा लागू हुने विशेष व्यवस्था :-

६.४.१. एयरपोर्ट वरिपरिको क्षेत्रमा हुने निर्माणको उचाई नेपाल नागरिक उड्यन प्राधिकरण (Civil Aviation Authority of Nepal) को नियमद्वारा निर्देशित हुनेछ र यस्तो क्षेत्रमा हुने निर्माण सम्बन्धी कुनै पनि विषयमा नेपाल नागरिक उड्यन प्राधिकरणद्वारा जारी गरिएको सबभन्दा पछिल्लो नियममा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ ।

६.४.२. एयरपोर्ट वरिपरिको क्षेत्रमा विशेष गरी नयाँ निर्माण, हाइटेन्सन र लो टेन्सनका तारहरु, टेलिफोनका लाइनहरु, कारखानाका चिम्निहरु, तार, टि.भी. एन्टेनाहरु राख्नेका हकमा बुँदा नं. ७.५.१. को व्यवस्था लागू हुनेछ ।

६.५. सामुहिक आवास

६.५.१. सामुहिक आवास सम्बन्धी निर्माण कार्य सामान्यतया र अपेक्षित रुपमा धेरै तलाहरु भएका ब्लक नै हुनु पर्नेछ । यस्तो सामुहिक आवास चलन चल्ती (Customary) को हिसाबले जमिनलाई प्लट र बाटोहरुको विभाजन गर्ने खालको हुनु हुँदैन ।

६.५.२. तलाहरु र उचाई सम्बन्धी सीमाना विभिन्न क्षेत्र, उपक्षेत्रको लागि विभिन्न परिच्छेदमा तोकिए अनुसार हुनेछ साथै यसले समेट्ने क्षेत्रफल (Area Coverage) र भुईं क्षेत्रको अनुपात सोही परिच्छेद अनुसार हुनु पर्नेछ ।

७. बाटो भन्दा बाहिर पट्टीको पार्किङ्गस्थल

प्लटमा व्यवस्था गरिनु पर्ने बाटोभन्दा बाहिर पट्टीको पार्किङ्ग (On site parking) स्थल विभिन्न क्षेत्र, उपक्षेत्रको लागि सम्बन्धित परिच्छेदमा तोके बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

८. हरित क्षेत्र र प्राकृतिक सौन्दर्य

८.१ रुख विरुवा लगाउन र हरित क्षेत्र तथा प्राकृतिक सौन्दर्यको संरक्षण सम्बन्धी कार्य वातावरण राम्रो राख्नको निमित्त गरिनेछ ।

८.२ बाटो र खुला ठाँउहरुमा रुखहरु लगाउँदा हावाको प्राकृतिक वहावलाई असर नपर्ने गरी र घाम र छाया दुवैको फाइदा लिन सकिने गरि लगाइनु पर्नेछ ।

८.३. आवाजलाई रोक्नको निमित्त हरित क्षेत्रलाई उपयोग गर्न सकिनेछ र यसको लागि लामा-लामा पातहरु हुने रुख, झाडी वा लहरे विरुवाहरु लगाउन सकिनेछ ।

८.४. भवन वा निर्माणको निर्माण सम्बन्धी सुरक्षा (Safety) र सौन्दर्य (Aesthetic) सम्बन्धी आवश्यकता माथि ध्यान दिएर रुख विरुवाहरु लगाइनु पर्नेछ ।

८.५. रुख विरुवा लगाउने कार्यमा सम्बन्धित नगरपालिका वा गाउँ विकास समितिले प्रोत्साहित गराउनु पर्नेछ।

९. भवनका विभिन्न भागहरुको निमित्त आवश्यक व्यवस्थाहरु

९.१ प्लिन्थ

९.१.१ मुख्य भवन (पुरानो शहरी क्षेत्रमा बन्ने भवनहरु बाहेक) साइडमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतह भन्दा भवनको प्लिन्थको सतह कम्तिमा ४५ से.मी. र बढीमा ९० से.मी. हुनु पर्नेछ ।

९.१.२ भित्री चोक - कुनै पनि भित्री चोकहरु त्यस्तो चोकको नजिकैको बाटोको केन्द्रीय रेखाको सतह देखि कम्तिमा १५ से.मी. माथि उठाइएको हुनु पर्नेछ ।

९.२ बस्न योग्य कोठाहरु (Habitable rooms)

९.२.१. उचाई- प्रत्येक कोठाको उचाई (भुईको सतह देखि सिलिङसम्म) २.३० मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन । भिरालो छाना भएको खण्डमा कोठाको उचाई सालाखाला २.३ मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन।

९.२.१.१ बुँदा नं. ९.२.१ मा भएको व्यवस्था आवासिय, व्यापारिक र व्यवसायिक भवनहरुको निमित्त समेत लागू हुनेछ । शैक्षिक र औद्योगिक भवनको लागि निम्न व्यवस्था लागू हुनेछ :-

(क) शैक्षिक भवनहरु
एकतलाको भुई देखि माथिल्लो तलाको भुईको उचाई कम्तिमा पनि २.७ मी. हुनु पर्नेछ ।

(ख) औद्योगिक भवनहरु
एक तलाको भुई देखि माथिल्लो तलाको भुईको उचाई ३.६ मी. हुनु पर्नेछ । एयर कन्डिसन जडान हुने भए सिलिंगको उचाई ३.० मी. सम्म हुनु पर्नेछ ।

९.२.२ साइज - मानिसहरु बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने एउटा मात्र कोठा भए न्यूनतम चौडाई २.४ र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मी. हुनु पर्नेछ । यस्ता कोठाहरु दुई वा सो भन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मीटर र अर्को कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.० वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ र चौडाई कम्तीमा १.८ मी. भए हुनेछ ।

९.३ भान्सा कोठा (Kitchen)

९.३.१ उचाई-भान्सा कोठाको उचाई (भुईदेखि सिलिंगसम्म) २.२ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

९.३.२ साइज - खाना खाने (Dining) छुट्टै ठाँउ भएमा भान्सा कोठा न्यूनतम १.८ मी. चौडाई र क्षेत्रफल ६.० वर्ग मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन । स्टोरको निमित्त छुट्टै व्यवस्था गरिएमा भान्सा कोठाको क्षेत्रफल ४.५ वर्ग मी. सम्म गर्न सकिनेछ । खाना खानको निमित्त समेत उपयोग गर्ने भान्सा कोठा भए न्यूनतम चौडाई २.१ मी. र क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मी. हुनु पर्नेछ ।

९.३.३ भान्साको रुपमा प्रयोग हुने कोठाहरुको अन्य व्यवस्थाहरु निम्न बमोजिम हुनेछ :-

(क) भाँडाकुँडाहरु धुने छुट्टै व्यवस्था भएकोमा वाहेक यस्ता पानीहरुको निकास सिधै वा सिन्क मार्फत् फोहोर पानी वग्ने पाइप (Waste pipe) सम्म हुनु पर्नेछ ।

(ख) पानी छिर्न नसक्ने खालको भुई हुनु पर्नेछ ।

(ग) आवश्यक भए धुँवा जाने निकास, र

(घ) बुँदा नं. ११.२ मा उल्लेख भए अनुसारको झ्याल, भेन्टिलेटर वा यस्तै प्रकारको खुला भाग (Opening) हुनु पर्नेछ र यस्तो खुला भाग (Opening) बुँदा नं. ११.२ को नोट ३ अनुसार बढ्न पनि सक्नेछ ।

९.४ वाथरुम र शौचालय

९.४.१ उचाई - वाथरुम वा शौचालयको निमित्त कोठाको उचाई २ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

९.४.२ साइज - वाथरुमको लागि कोठाको साइज १.३ मी. x १.० मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन । शौचालयको निमित्त चौडाई न्यूनतम ०.९ मी. र न्यूनतम क्षेत्रफल १.१ वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ । वाथरुम र शौचालय एउटैमा भए त्यस्तो कोठाको साइज २.२ मी. x १.२ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

९.४.३ अन्य व्यवस्थाहरु : प्रत्येक वाथरुमम र शौचालयको लागि निम्न थप व्यवस्थाहरु लागू हुनेछ :-

(क) कम्तिमा पनि एउटा गाह्रोमा वाहिरी हावाको लागि खुला भाग भएको हुनु पर्नेछ ।

(ख) पानी नछिर्ने किसिमको (Water-tight) भुई भएको अवस्थामा वाहेक कुनै पनि वाथरुम वा शौचालय कुनै कोठाको सिधा माथि वा तल (आफ्नो वाथरुम, शौचालय आदि वाहेक) पर्ने गरी वनाउनु हुँदैन ।

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

(घ) वाथरुम वा शौचालय चारैतिरबाट घेरिएको (Enclosed) हुनु पर्नेछ र त्यस्तो गाह्रो वा पर्खालमा भुईको सतहबाट कम्तिमा १ मी. को चौडाईसम्म पानी नछिर्ने सामाग्रीहरुबाट सतह मिलाइएको हुनु पर्नेछ ।

(ङ) वाथरुम वा शौचालयका भुईहरु पानीको निकास वा ढल भए तिर भिरालो पारिएको हुन पर्नेछ । कोठा वा वरण्डातिर त्यस्तो वाथरुम वा शौचालयको पानी जाने गरी भिरालो पार्न हुँदैन ।

(च) कुनै शाफ्ट (Shaft) वा खुला भाग तर्फ खुलेको झ्याल वा भेन्टिलेशन हुनु पर्नेछ र त्यस्तो झ्याल वा भेन्टिलेशनको क्षेत्रफल कम्तिमा ०.३ वर्ग मी. र चौडाई कम्तिमा ०.३ मी. हुनु पर्नेछ ।

९.५ टाँड (Ledge) लोफ्ट (Loft)

९.५.१ उचाई - यसको उचाई कम्तिमा २.१ मी. हुनु पर्नेछ ।

९.५.२ साइज -मानिस बस्नको निमित्त प्रयोग हुने कोठामा रहने टांड (Ledge) ले त्यस्तो कोठामा क्षेत्रफलको २५% भन्दा बढी क्षेत्रफल ओगट्नु हुँदैन र यस्तो टांडले कुन पनि अवस्थामा कोठाको भेन्टिलेशनलाई असर पार्नु हुँदैन ।

९.५.३ लोफ्ट (Loft) - यसको अधितकतम उचाई १.५ मी. हुनेछ । भान्सा (Kitchen) मा बनाइने हो भने यसले भान्साको क्षेत्रफलको २५% भन्दा बढी क्षेत्रफल ओगट्नु हुँदैन र यो भुईको सतहबाट कम्तिमा पनि २.१ मी. माथि रहेको हुनु पर्दछ । वाथरुम, शौचालय र कोरिडोरमा रहने लिफ्टले भने शत प्रतिशत भाग ओगट्ने गरी वनाउन सकिने छ ।

९.६ मेजानिन फ्लोर (Mezzanine Floor)

९.६.१ उचाई - यसको उचाई कम्तिमा २.१ मी. हुनु पर्नेछ ।

९.६.२ साइज - मेजानिन फ्लोरको साइज लिभिङ्ग रुम (Living room) को रुपमा उपयोग गरिने भए ७.५ वर्ग मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन यस्तो मेजानिन फ्लोरको भुईको भवनको प्लिन्थको क्षेत्रफल १/२ भाग भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

९.६.३ अन्य थप व्यवस्थाहरु - निम्न अवस्थामा मेजानिज फ्लोरलाई कोठा माथि पर्ने गरी बनाउन अनुमति दिन सकिनेछ :-

(क) यस्तो “मेजानिन फ्लोर” को क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मी. भन्दा बढी हुने भएमा र यस्तो अवस्थामा प्रकाश र भेन्टिलेशन सम्बन्धी लिभिङ्ग रुमको आवश्यकता समेत पुरा हुने भएमा (हेर्नुहोस् बुँदा नं. ११.१.२),

(ख) यसको तल वा माथि पर्ने भेन्टिलेशनको कुनै पनि भागलाई कुनै पनि अवस्थामा असर नपर्ने भएमा,

(ग) यस्तो “मेजानिन फ्लोर” लाई साना-साना भागहरुमा उप-विभाजन नगरिने भएमा,

(घ) यस्तो “मेजानिन फ्लोर” वा यसको कुनै पनि भागमा भान्साको रुपमा प्रयोग नगरिने भएमा र

(ङ) यस्तो “मेजानिन फ्लोर” कुनै पनि अवस्थामा भेन्टिलेशन रहित कक्षको रुपमा परिणत भएमा ।

९.७ बुईगल (Attic)

मानिस बस्नको निमित्त बुईगललाई प्रयोग गरिने भएमा यसमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशन र प्रकाशको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ र यस्तो बुईगलको उचाई होचो भागमा १.२ मी. र धुरी वा माथिल्लो भागमा २.३ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

९.८ स्टोर कोठा

९.८.१ उचाई - यसको उचाई २.१ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

९.८.२ साइज - आवासिय भवनको स्टोर कोठाको क्षेत्रफल २ वर्ग मि. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

९.९ ग्यारेज (Garage)

९.९.१ उचाई - यसको उचाई २.१ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

९.९.२ साइज - साइज निम्न अनुसार हुनु पर्नेछ :-

(क) निजी ग्यारेजको साइज न्यूनतम २.५ मी. x ५ मी. हुनु पर्नेछ ।
(ख) सार्वजनिक ग्यारेजको साइज पार्किङ्ग गर्ने वाहनहरुको संख्या आदिको आधारमा हुनु पर्नेछ ।

९.१० भूमिगत तला (Basement)

९.१०.१ भुमिगत तलालाई आवासको निमित्त प्रयोग गर्न पाइने छैन । भूमिगत तल्ला आवश्यकता अनुसार दुई तल्लासम्म पनि निर्माण गर्न पाईनेछ ।

९.१०.२ स्थानीय निर्माण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु तथा जग्गा उपयोग सम्बन्धी व्यवस्थाहरुसंग मेल खाने गरी मात्र भूमिगत तला निर्माण गर्न सकिनेछ ।

९.१०.३. विभिन्न क्षेत्र, उपक्षेत्र र बाटोहरुको लागि तोकिएको निर्माण रेखा र सेटब्याक छोडी बाँकि सम्पूर्ण जग्गामा बेसमेण्टको परिभाषाको उपयोग भित्र बनाउन पाउनेछ ।

(क) सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य वस्तुहरु स्टोर गर्नका निमित्त।
(ख) स्ट्रङ्ग रुम (Strong room), पछाडी पट्टीको भूमिगत कोठा आदिको निमित्त ।
(ग) भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयर कन्डिसन सम्बन्धी वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरुको निमित्त ।
(घ) पार्किङ्गको निमित्त ।

९.१०.४ भूमिगत तलामा निम्न व्यवस्थाहरु हुनु पर्नेछ :-

(क) भूमिगत तलाको उचाई कम्तिमा २.१ मी. हुनु पर्नेछ ।
(ख) पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।
(ग) कुनैपनि भूमिगत तला छोप्ने भुइँ Slab top प्रबेशमार्गको केन्द्र सतहबाट बढीमा १.२ मि. मात्र हुनु पर्नेछ ।
(घ) जमिन माथिको पानी यस्तो भूमिगत तलामा पस्न नसक्ने व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।
(ङ) भूमिगत तलाका गाह्रोहरु र भुईहरु पानी छिर्न नसक्ने गरी बनाइएको हुनु पर्नेछ र ओसिलोपना (Damp) लाई रोक्नको निमित्त समेत पर्याप्त मात्रामा व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।
(च) भूमिगत तलाको निमित्त छुट्टै बाटोको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । एक भन्दा धेरै भर्याङ्गहरु भएको भवनमा यस्तो भर्याङ्गले नै भूमिगत तला र माथिल्लो तलाहरु बीच “फायर सेपरेशन” (Fire seperation) को काम गर्ने गरी राखिएको हुनु पर्नेछ ।

९.११. छानाको पानीको निकासको उपयुक्त व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

९.१२ चिम्नि (Chimney) - समतल छाना भन्दा कम्तिमा ०.९ मी. माथि रहने गरी चिम्नि बनाउनु पर्नेछ र संगैको प्यारापिट (Parapet) पर्खालको उचाई भन्दा कम हुने गरी बनाउनु हुँदैन । भिरालो परेको छाना भए चिम्नि जहाँबाट बाहिर निस्किएको हुन्छ, छानाको त्यस भाग भन्दा चिम्निको उचाई कम्तिमा पनि ०.६ मी. हुनु पर्नेछ ।

९.१३ सीमा पर्खाल (Boundry wall)

सीमा पर्खालको निमित्त निम्न व्यवस्था लागू हुनेछ :

(क) सीमा पर्खाल (Compound wall) को उचाई बाटोको केन्द्र रेखाबाट बढीमा १.५ मी हुनु पर्नेछ । स्थानीय निकायको स्वीकृति लिएर २.१ मी. सम्म उचाई भएको सीमा पर्खाल लगाउन सकिनेछ तर यस्तो पर्खालको माथिल्लो ०.६ मी. खुला किसिमले बनाउनु पर्नेछ ।

(ख) माथि (क) मा उल्लेखित व्यवस्था जेलहरुको निमित्त लागू नहुने र औद्योगिक भवन निर्माण, विद्युत् सव स्टेशनहरु, ट्रान्सफर स्टेशनहरु, शैक्षिक भवनहरु वा अन्य सार्वजनिक रुपमा प्रयोग हुने भएमा स्थानिय निकायले बढीमा २.४ मी. सम्मको उचाईलाई स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

९.१४. इनार (Well) - मानिसको उपयोगको निमित्त वा घरेलु उपयोगको निमित्त आवश्यक पानीको आपूर्ति गर्ने उद्देश्यले राखिने इनार सम्बन्धी व्यवस्था निम्न अनुसार हुनेछ :-

(क) कुनै पनि प्रकारको फोहोरहरु फाल्ने वा जम्मा गर्ने खाल्डो वा ठाँउ (रिफ्युज पिट, प्रिमि, सक पिट, सोक्वे, वोरहोल लेट्रिन आदि) बाट कम्तिमा पनि १६ मी. टाढा रहने गरी र यस्तो ठाँउमा भन्दा माथि पर्ने गरी इनार राखिनु पर्नेछ ।

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

(ग) इनारको भित्री व्यास (Diameter) कम्तिमा १ मी. को हुनु पर्नेछ ।

(घ) रुख मुनि पर्ने भए इनार माथि ढकन वा छहारी राख्नु पर्नेछ ।

(ङ) जमिनको सतहबाट कम्तिमा पनि १ मी. को उचाईसम्म गाह्रो लगाइएको हुनुपर्नेछ र इनारको वरिपरि कम्तिमा पनि १.८ मी. परसम्म पानी नछिर्ने सामाग्रीको प्रयोग गरी त्यसमाथि पर्ने पानी इनारभन्दा बाहिर बहने व्यवस्था मिलाइएको हुनु पर्नेछ ।

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

(छ) जमिनबाट कम्तिमा पनि १.८ मी. को गहिराईसम्म इनारको भित्री सतहलाई पानी नछिर्ने बनाइनु पर्नेछ ।

९.१५ सेप्टिक ट्याँक (Septic Tank) - भवन निर्माण गर्दा सेप्टिक ट्याँक अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ ।

९.१५.१ स्थान (Location) - सेप्टिक ट्यांक (जमिन मुनि बनाइने फोहोर पानी जम्मा हुने वा सोस्ने किसिमको अन्य कुनै व्यवस्था) खानेपानीको श्रोत भन्दा कम्तिमा पनि १६ मी. टाढा रहनु पर्नेछ । मानिसहरु बस्ने घर वा आवासभन्दा संभव भएसम्म पर राख्नु पर्नेछ ।

९.१५.२ अन्य व्यवस्थाहरुः

(क) सेप्टि ट्यांकको चौडाई कम्तिमा ७५ से.मी. र यसको क्षमता (Liquid Capacity) कम्तिमा १ घन मीटर हुनु पर्नेछ । यसको लम्बाई चौडाई भन्दा दुई गुना देखि ४ गुना सम्मको हुनु पर्नेछ ।

(ख) इटा, ढुंगा वा कंक्रिटद्वारा निर्माण गर्न सकिनेछ र यसलाई पानी नछिर्ने (Water-tight) बनाउनु पर्नेछ ।

(ग) सेप्टी ट्यांकबाट निस्कने फोहोर वा फोहोर पानीलाई (पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरिए सम्म) कुनै पनि खुला ढल वा नालाहरु वा पानीमा मिसाउनु हुँदैन ।

(घ) पाइपको न्यूनतम व्यास १०० मी.मी. हुनु पर्नेछ । मेन होल (mainhole) को पाइपहरु भएको जक्सन (Junction) मा मुख्य पाइपसंग शाखा पाइपहरुको कोण ४५ डिग्री भन्दा बढी नहुने किसिमबाट राख्नु पर्नेछ ।

(ङ) प्रत्येक सेप्टी ट्यांकको पानी सिपेज पिट (Seepage pit) मा जाने भएको भेन्टिलेशन पाइप जडान गरिएको हुनु पर्नेछ । यस्तो पाइपको माथिल्लो भाग जालिहरुद्वारा उचित तवरले ढाकिएको हुनु पर्नेछ । भेन्टिलेशन पाइप भवनको टप (Top) भन्दा २ मी. माथिसम्म लैजानु पर्नेछ ।

(च) सेप्टी ट्यांकको पानी “सिपेज पिट” (Seepage pit) मा जाने भएमा यस्तो सिपेज पिटको नाप कम्तिमा ९० से.मी. हुनु पर्नेछ र यसको गहिराई “इनलेट पाइप” भन्दा कम्तिमा १०० से.मी. हुनु पर्नेछ । यस्तो सिपेज पिट ढुंगा, इटा वा कंक्रिटको व्लकबाट फुका (Dry) गाह्रो लगाएर बनाउनु पर्नेछ र यस्को पछाडि कम्तिमा ७.५ से.मी. बाक्लो खस्रो गिट्टी (Coarse aggregate) भर्नु पर्नेछ । इनलेट पाइप भन्दा माथिको गाह्रो मसला (Mortar) द्वारा बनाइएको हुनु पर्नेछ । इनलेट पाइप माथिको भाग (Top) बाट ९० से.मी. तल हुने गरी राख्नु पर्नेछ ।

९.१६ भर्याङ्ग (Staircase)

९.१६.१. भर्याङ्गको न्यूनतम चौडाई निम्न अनुसार हुनु पर्नेछ :

(क) आवासिय भवन (घरहरु) -	०.९ मी.
(ख) आवासिय (होटेल भवनहरु) -	१.५ मी.
(ग) मानिसहरु जम्मा हुने (अडिटोरियम, नाचघर, सिनेमा घर आदि) भवन -	१.५ मी.
(घ) शैक्षिक भवन -	१.५ मी
(ङ) संस्थागत भवन -	२.० मी.
(च) अन्य भवनहरु -	१.५ मी

९.१६.२. खुड्किला (Tread) को चौडाई - आवासिय भवनहरुको लागि खुड्किलाको चौडाई २३ से.मी. र अन्य भवनहरुको लागि ३० से.मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

९.१६.३. खुड्किलाको उचाई (Riser) - आवासिय भवनहरुको लागि खुड्किलाको उचाई १९ से.मी . र अन्य भवनहरुको लागि १५ से.मी. भन्दा बढी हुनु हुँदैन । भर्याङ्गको प्रत्येक चढाइ (Flight) मा १५ वटासम्म मात्र खुड्किलाहरु राख्नु पर्नेछ ।

१०. भवन वा निर्माणहरुमा मुसा र अन्य किराहरु (Termite) नियन्त्रण गर्नु पर्ने

१०.१ हरेक भवनको जगको गाह्रो विचमा नटुटेको (Continious) हुनुपर्नेछ र भुई पनि मुसा जान नसक्ने गरी पक्का किसिमले बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

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

१०.३ हरेक भवनमा किराहरु (Termite) बस्न नसक्ने व्यवस्था मिलाइएको हुनु पर्नेछ ।

११. **प्रकाश र भेन्टिलेशन**

११.१. कोठाहरुमा प्रकाश र भेन्टिलेशनको निमित्त बाहिरी हावा आउने गरी खुलेको वा खुला बरण्डा तिर खुलेको एक वा धेरै खुला भाग (Opening) हरु हुनु पर्नेछ ।

११.२. खुला भाग (Opening) भुईको ६ भागको एक भाग बराबरको भाग हुनु पर्नेछ ।

नोट :- १. झ्याल आंशिक रुपमा खोल्न मिल्ने (Partially Fixed) भएमा, खोल्न मिल्ने क्षेत्रफललाई समावेश गरिने छ ।

नोट :- २. कुनै पनि कोठा प्रकाशको लागि भनेर छुट्याइएको खुला भागबाट ७.५ मी. भन्दा टाढा भएमा त्यस्तो कोठालाई प्रकाशको व्यवस्था भएको मानिने छैन।

नोट :- ३. भान्साको निमित्त माथि (क) र (ख) मा उल्लेख भएको खुला भाग (Opening) को क्षेत्रफलमा २५ प्रतिशतले बृद्धि गर्नु पर्नेछ । (हेर्नुहोस बुँदा नं. ९.३.३)

१२. **लिफ्ट सम्बन्धी व्यवस्था :-**

१७ मी. भन्दा बढी उचाई भएको भवनमा लिफ्टको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । लिफ्ट सम्बन्धी अन्य व्यवस्था National Building Code अनुसार हुनेछ ।

१३. **चट्याङ्ग (Lightening) नियन्त्रण सम्बन्धी व्यवस्था**

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

१४. Void को साइज १.५ मी x १.५ मी. भएमा Void ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुने छैन । सो भन्दा सानो Void भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछ ।

१५. एफ.ए.आर. (FAR) मा गणना नहुने अवस्था :-

१५.१. पार्किङ्ग प्रयोजन वा Storage को लागि प्रयोग हुने भूमिगत तल्ला (Basement) अर्ध भूमिगत तल्ला (Semi Basement) तल्लाहरु FAR मा गणना हुने छैन ।

१५.२. भुईं तल्ला (Ground Floor) पार्किङ्गको लागि मात्र प्रयोग हुने भएमा र सोही अनुसार खुल्ला रहेको अवस्थामा FAR मा गणना हुने छैन ।

१६. भवनको उचाई

भवनको उचाई प्लिन्थ लेभल देखि माथिल्लो तल्ला (भर्‍याङ्ग) छोप्ने वा लिफ्ट (Lift) को मेसिन राख्ने कोठा बाहेकको छाना (Slope) सम्मको उचाई गनिनेछ ।

१७. परम्परागत अथवा परिमार्जित रुपको नेपाली वास्तुकला झल्किने भवन निर्माण गर्दा साविकको FAR मा ०.२५ थप सुविधा प्राप्त हुने छ तर यो सुविधा प्राचिन स्मारक क्षेत्रमा लागू हुने छैन ।

परिच्छेद २

काठमाडौं महानगरपालिका, ललितपुर उपमहानगरपालिका, कीर्तिपुर नगरपालिका र नगरोन्मुख गा.वि.स. मा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

परिच्छेद २

काठमाडौं उपत्यकामा भईरहेको शहरीकरणलाई व्यवस्थित गर्न हाल भईरहेको र पछि हुने निर्माण कार्यहरु सुनियोजित तथा योजनाबद्ध तरिकाले सम्पन्न गर्ने गराउने क्रममा काठमाडौं महानगरपालिका, ललितपुर उपमहानगरपालिका, कीर्तिपुर नगरपालिका तथा नगरोन्मुख गा.वि.स. क्षेत्रलाई तल उल्लेखित क्षेत्रहरुमा विभाजन गरी निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड समेत निर्धारण गरिएको छ ।

१. पुरानो शहरी क्षेत्र,
२. आवासिय क्षेत्र,
३. संस्थागत क्षेत्र,
४. औद्योगिक क्षेत्र,
५. संरक्षण क्षेत्र (पार्क, वन, हरियाली, खुल्ला क्षेत्र, ऐतिहासिक, सांस्कृतिक तथा धार्मिक क्षेत्र आदि) ।
६. शहर विस्तार क्षेत्र,
७. सतह सवारी क्षेत्र,
८. विमानस्थल क्षेत्र,
९. खेलकुद क्षेत्र ।

१. **पुरानो शहरी क्षेत्र :-** यस क्षेत्रलाई स्थानको प्रकृति हेरी निम्न बमोजिम ३ उपक्षेत्रमा विभाजित गरिएको छः-

(क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र
(ख) संरक्षित उपक्षेत्र
(ग) मिश्रित पुरानो वसोवास उपक्षेत्र ।

साथै यस क्षेत्र तथा उपक्षेत्रहरुलाई नक्सामा देखाइएको छ ।

(क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र :-

यस संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र भित्र विभिन्न पुरातात्विक तथा ऐतिहासिक महत्वका वहाल, वहिल, मन्दिर तथा दरवार स्क्वायर आदि पर्ने हुँदा यस उपक्षेत्रको ऐतिहासिक सांस्कृतिक एवं वास्तुकलागत वातावरणमा प्रतिकुल असर नपर्ने गरि, पारम्पारिक वास्तुकलाको दुरुपयोग नहुने गरि सम्बन्धित निकायले निम्न वमोजिम स्वीकृत दिन सक्नेछ । संरक्षित स्मारक क्षेत्रहरुमा नयाँ घर वा भवन निर्माण गर्ने अथवा मर्मत सुधार गर्न चाहिने व्यक्ति वा संस्थाले सो घर वा भवनको यसै मापदण्ड एवं निर्देशिका वमोजिमको शैली एवं आकार प्रकारको नक्सा सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृत गराई मात्र वनाउन पाइनेछ ।

यस उपक्षेत्रका निर्माण हुने घर वा भवनहरुको मापदण्ड निम्नानुसार हुनेछ :-

१. यस उपक्षेत्रमा बनिने घरहरु परम्परागत नेपाली शैलीको हुनु पर्नेछ (शैली परिच्छेद ६ को अनुसूचिमा देखाए अनुसार हुनेछ) ।

यस उपक्षेत्रको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम तल्ला र उचाईको साथै फ्लोर एरिया रेसियो निम्नानुसार तोकिएको छ ।

घर बनाउने ठाउँ	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम उचाई	अधिकतम तला	अधिकतम FAR
खाली ठाउँ समेतमा बनाउन	८० प्रतिशत	३५ फिट	४	३.०
पुरानो घरले चर्चेको ठाउँमा पुरानो घर भत्काई बनाउने ।	१०० प्रतिशत (पुरानो घरले चर्चेको क्षेत्रफल बरावर)	३५ फिट	४	३.५

२ मर्मत गर्न चाहनेले पुरानो घरको विस्तृत नक्सा बनाई घरको मोहोडाको फाटो समेत अनिवार्य रुपमा पेश गर्नु पर्नेछ । घरको उचाईले वरिपरिको वातावरणलाई प्रतिकुल असर नपर्ने भएमा सडक तर्फको मोहडाको उचाई, लाइनका पुराना परम्परागत शैलीका घरहरुको लाइनसँग मिल्ने गरि अधिकतम उचाई ३५ फिट भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृत दिन सकिनेछ । घरको उचाई, सडकको केन्द्ररेखाको सतह देखि गणना गरिनेछ ।

३. भुई देखि भुईसम्म (एक तल्ला) को उचाई बढीमा ८ फिट सम्मको र वुइगल समेत चार तला गरि अधिकतम उचाई ३५ फिट (१०.७ मिटर) गर्न सकिनेछ । तर नयाँ निर्माण हुने घरसँग कुनै ऐतिहासिक एवं वास्तुकलाका दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण स्मारक रहेछ र सो ठाउँमा ३५ फिट उचाईमा घर निर्माण गर्दा सो स्मारकलाई प्रतिकुल असर पर्ने देखिएमा ३५ फिटको उचाईमा निर्माण गर्न स्वीकृत दिइने छैन र स्मारकको उचाई भन्दा होचो हुने र स्मारकलाई प्रतिकुन असर नपर्ने गरिकन मात्र निर्माण गर्न पाउनेछ ।

४. परम्परागत कला तथा वास्तुकलाको दृष्टिले संरक्षण गर्नु पर्ने खालको पुरानो घरलाई भत्काई पुनः निर्माण तथा मर्मत गर्दा साविक घर बमोजिम मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइन्छ । तर सडक तथा सार्वजनिक स्थल तर्फ पाली निकालेको रहेछ भने नयाँ निर्माण गर्दा सो पालीले ओगटेको जमिन, सडक वा सार्वजनिक जग्गालाई सार्वजनिक प्रयोजनको लागि छाडी मात्र निर्माण गर्न पाउनेछ ।

५. सिमेन्ट चुना आदि राखी प्लाष्टर नगरी घरको वाहिरी भागको गारोमा प्रष्टसँग देखिने गरि इँटाको गारो लगाउनु पर्नेछ । बाहिरबाट देखिने गरि आर.सि.सि. र स्टील फ्रेम स्ट्रक्चर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । बाहिरी भागवाट आर. सि.सि. वा स्टील फ्रेम स्ट्रक्चर नदेखिने गरि नेपाली कलात्मक ढंगबाट इँटा वा काठले छोपी आर. सि.सि. र स्टील फ्रेम स्ट्रक्चरमा भवन बनाउन पाउनेछ ।

६. तेस्रो तलामाथि आफ्नो जग्गामा पर्ने गरि ३ फिट चौडाई सम्मको बलेसी वा पाखा निकाल्न पाइनेछ ।

७. झ्याल ढोकाहरु काठको हुनु पर्नेछ र उक्त झ्याल ढोकाको चौडाई र उचाई परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारको हुनु पर्नेछ ।

बुइगलमा परम्परागत झ्यालहरु राख्न सकिने छ । हुनमानढोका दरवारको कम्पाउण्ड पट्टी कुनै प्रकारका झ्यालहरु तथा पाइप आदि देखिने गरि राख्न स्वीकृत दिइने छैन । ढोकामा खापाहरु काठका हुनु पर्ने तर फलामे रोलिंग सटर राख्न पाइने छैन ।

८. मठ मन्दिर बाहेक सर्वसाधारणको घरको छाना परम्परागत नेपाली शैलीको दूई पाखे छाना हुनु पर्नेछ । तर निर्माण हुने घर जग्गाको तिनै तिर अरु कै घरले घेरेको भएमा सडक पट्टि एक पाखे छाना राख्न अनुमती दिन सकिनेछ । यस उपक्षेत्रमा झिंगटी वा अन्य माटोको टायलल २५° देखि ३५° सम्मको स्लोपमा छाना छाउन पर्नेछ । छानामा साधा वा कलात्मक टुडाल राख्न सकिनेछ ।

९. अधितम उचाई निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तलामा छानाको. ३ खण्डको १ खण्ड बराबरसम्मको कौसी बनाउन सकिनेछ । तर हनुमानढोका दरवार र पाटन दरवार स्क्वायरको कम्पाउण्ड तर्फ कौसी राख्न पाइने छैन । विशेष परिस्थितिमा सम्बन्धित विशेषज्ञ सहितको समितिको राय लिई नगरपालिकाले कौसीको क्षेत्रफलमा थपघट हुने गरि कौसी राख्न दिन वा नदिन पनि सक्नेछ ।

१०. आफ्नै जग्गा माथि सामान्यता तेस्रो तलामा काठको वार्दली बनाउन सकिनेछ ।

११. घरको कार्नेस प्रत्येक तला छुटिने गरि बढीमा ९ इन्च सम्म गाह्रोको सतह भन्दा (प्रोजेक्सन) बाहिर निकाली राख्नु पर्नेछ ।

१२. आफ्नो जग्गामा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरि १-१$\frac{१}{२}$ फुट उचाई र २ फिटसम्मको चौडाईको पेटी बनाउन सकिनेछ ।

१३. कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको हाल भैराखेको चोकलाई यथावत राख्नु पर्नेछ र साविक चोकको सम्बर्द्धन र संरक्षण गर्ने कार्य चोक उपभोगकर्ताको हुनेछ र चोकमा अन्य कुनै प्रकारको निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन साथै चोक क्यान्टीलेभर निकाल्न, कोठा, वार्दली निकाल्न पाइने छैन ।

१४. घरको फोहर मैला र निर्माण पछिका निर्माणका फोहर मैला स्थानीय निकाय वा फोहर मैला व्यवस्थापन गर्ने निकायले तोकेको ठाउँमा मात्र फ्याक्नु पर्नेछ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरि निर्माण सामग्रीहरु थुपार्न पाइने छैन ।

१५. यस उपक्षेत्र भित्र सरकारी, अर्ध सरकारी वा गैर सरकारी संस्थानहरुबाट गरिने कुनै पनि कृयाकलाप (बाटो, ढल, बिजुली, टेलिफोन आदि) सम्बन्धित निकायहरु कार्यान्वियन समिति, स्थानीय निकाय र पुरातत्व विभागबाट स्वीकृत लिनु पर्नेछ ।

१६. पहिले नै निर्माण भइसकेको आधुनिक आकार प्रकारका घर तथा भवनहरुको तला थप्ने तथा मर्मत गर्ने सम्बन्धमा माथि उल्लेखित मापदण्ड बमोजिम तयार हुने गरि पुनः थप निर्माण गरि मात्र स्वीकृती दिइने छ ।

१७. परम्परागत नेपाली शैलीका र राणाकालिन शैलीका साविकका घर भवनहरु सोही अनुरुप साविक शैलीलाई कायम राखी मर्मत र पुनः निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

१८. यस क्षेत्रमा कुनै प्रकारका पर्चा, पोष्टर, ब्यानर आदि टाँस्न वा राख्न पाइने छैन ।

१९. यस उपक्षेत्र भित्रका भवनहरु भत्काउनु पर्दा पुरातत्व विभागको स्वीकृती लिनु पर्नेछ ।

२०. यस उपक्षेत्रमा निम्न उपयोग निषेध गरिएको छ :-

- धार्मिक, सांस्कृतिक तथा भौतिक वातावरणलाई प्रतिकुल वा दूषित पार्ने अन्य कृयाकलापहरु गर्न,
- अग्नी, प्रज्वलनशिल पदार्थ जस्तै : ग्यास, पेट्रोल, दाउरा, कोइला, मट्टितेल र विस्फोटक तथा रासायनिक पदार्थ व्यापारिक दृष्टिकोणबाट संचय र विक्री वितरण गर्न,
- व्यापारिक दृष्टिकोणबाट भिडियो प्रदर्शन गर्न,
- निर्माण सामग्रीहरु जस्तै : सिमेन्ट, इँटा, छड, जस्ता-पाता आदिको पसल राख्न,

- तोकिएको ठाउँ बाहेक अन्य ठाउँमा घुम्ती वा स्थायी तरकारी पसल राख्न,
- कांचो माछा, मासु बेच्ने पसल तथा साइकल, मोटरसाइकल, मोटर, ठेला आदि मर्मत गर्ने पसल राख्न,
- ग्रिल वा वेल्डिंग सम्बन्धी उद्योग वा वर्कशप सञ्चालन गर्न,
- कुखुरा, हाँस वा चौपाया (गाई, भैसी, वंगुर आदि) पालन उद्योग सञ्चालन गर्न

२१. यस उपक्षेत्रमा अरुको घरलाई असर नपर्ने तथा वरिपरिका स्मारक, धाराको मुहान आदिलाई प्रतिकुल असर नपर्ने गरि वेसमेण्ट, सेमिवेसमेण्ट वनाउन स्वीकृती दिन सकिनेछ ।

२२. यस उपक्षेत्रको विशेषतामा प्रतिकुल असर नपर्ने किसिमका आवासीय र आवासीय सम्बन्धित व्यापारिक, शिल्पकला, धार्मिक र सांस्कृतिक उपयोगहरुको लागि अनुमती दिन सक्नेछ ।

(ख) संरक्षित उपक्षेत्र :-

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

यी बाटोहरु र चोकहरुको ठाउँ ठाउँमा सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरु परम्परागत शैलीका केही नेपाली घरहरु अझैं बाँकी रहेका हुँदा यस उपक्षेत्र भित्रका यी पुराना अर्वन क्यारेक्टर झल्काउने वास्तुकला र सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको साथै परम्परागत शैलीका भर्ना कुलर वास्तुकलालाई संरक्षण सम्वर्द्धनमा प्रतिकुल असर नपर्ने गरि सम्बन्धित निकायले निम्न बमोजिम स्वीकृत दिन सक्नेछ :-

१. यस उपक्षेत्रमा खाली जग्गासमेतमा बनाइने भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ८० प्रतिशत, एक आनासम्मको खाली जग्गामा सतप्रतिशत र पुरानो भवन भत्काई बनाउनेको हकमा पुरानो भवनले चर्चेका सम्पूर्ण क्षेत्रफल बरावर हुनेछ । पुरानो घर वा भवन भत्काई नयाँ घर बनाउन नयाँ मर्मत गर्न चाहनेले पुरानो घरको विस्तृत नक्सा र घरको मोहडाहरुको फोटो समेत अनिवार्य रुपमा पेश गर्नु पर्नेछ ।

२. घरको अधिकतम तला पांच तथा अधिकतम उचाई ४५ फिट (१३.७ मि. भऱ्याङ छोप्ने सहित) गर्न सकिने छ । अधिकतम फ्लोर हाइट २.४० मि. ८ फिट हुनु पर्नेछ । यस उपक्षेत्रमा बनाउन पाइने अधिकतम FAR ३.७५ हुनेछ । पुरानो घरले चर्चेको ठाउँमा बनाउनेको हकमा पुरानो घरले चर्चेको क्षेत्रफललाई जग्गाको क्षेत्रफल मानी FAR ४.५ कायम गरिनेछ ।

३. घरको उचाईले वरिपरिको वातावरणलाई असर पर्ने भएमा सडक तर्फको मोहडाको उचाई लाइनमा अरु परम्परागत नेपाली शैलीका घरहरुका लाइनसँग मिल्ने गरि स्वीकृत दिन सकिनेछ । तर यसो गर्दा अधिकतम उचई ४५ फिट (१३.७ मिटर) भन्दा बढी हुने छैन । कला, वास्तुकला एवं धार्मिक दृष्टिकोणबाट महत्वपूर्ण रहेको ठाउँमा भने स्मारक वा स्मारकको कम्पाउण्डको वरिपरिका पहिलो पंक्तिका घरहरु स्मारकभन्दा होचो हुने गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

४. बाहिरी गा-होमा सिमेन्ट प्लाष्टर नगरी सडक तर्फको मोहडाको फिनिसिंगको हकमा (Fair Face Brickwork) प्रष्टसँग इँटा देखाउने खालको गा-हो लगाउनु पर्नेछ । तर स्तुप वरिपरिका घरहरुमा भने सुख्खा चुना, प्लाष्टर गर्न पनि सकिनेछ ।

५. कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको र हाल भईरहेको चोकलाई यथावत राख्नु पर्नेछ । साविक चोकको संरक्षण र सम्बर्द्धन हुने कार्य बाहेक अन्य कुनै पनि प्रकारको टहरा, पर्खाल आदि निर्माण गर्न पाइने छैन । चोक माथि पर्ने गरि क्यान्टीलेभर, वार्दली, कोठा, आदि निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ ।

६. बाटो वा चोक पट्टी देखिने भागमा स्लोप छाना नै हुनु पर्नेछ ।

७. अधिकतम उचाईसम्म निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम तलामा छानाको ३३ प्रतिशत क्षेत्रफल वरावरसम्मको कौसी बनाउन सकिनेछ र दुई वा एक पाखे छाना हुनु पर्नेछ ।

८. आफ्नै जग्गा माथि सामान्यतया तेस्रो तलामा काठको वार्दली बनाउन सकिनेछ ।

९. परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारका काठका झ्यालहरु राख्नु पर्नेछ ।

१०. परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारका काठका खापा भएको ढोका वा पसलका कवलमा काठमा खापा राखी बनाउनु पर्नेछ । पसलका कवलहरुमा रोलिंग सटर राख्न चाहनेले गारोको बाहिर पटी रोलिंग सटरको कुनै पनि भाग नदेख्ने गरि राख्नु पर्नेछ वा रोलिंग सटरलाई छोपिने गरि काठका खापाहरु पनि राख्न सकिनेछ । यस उपक्षेत्रमा पनि संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रमा निषेध गरिएका कृयाकलापहरु गर्न पाइने छैन ।

११. यस उपक्षेत्रमा अरुको घरलाई असर नपर्ने तथा वरिपरिको स्मारक, ढुंगेधाराको मुहान आदिलाई प्रतिकुल असर नपर्ने गरि वेसमेन्ट, सेमिवेसमेन्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

१२. यस उपक्षेत्रमा भएका पुराना घरहरु भत्काउन स्थानीय निकायको स्वीकृत लिनु पर्नेछ ।

(ग) मिश्रित पुरानो वसोवास उपक्षेत्र :-

पुरानो शहरी क्षेत्रमा पर्ने संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र, संरक्षण उपक्षेत्रभन्दा बाहिरको सबै भाग यसै अर्न्तगत पर्दछन् । वसोवास तथा सोसँग सम्बन्धित कृयाकलापको लागि उपलब्ध सेवा सुविधाको आधारमा जनघनत्व नियन्त्रण गर्न यस उपक्षेत्रमा निम्न अनुसार हुने गरि घर वा भवन बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

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

२. यस उपक्षेत्रमा बन्ने भवनको अधिकतम ५ पांच तला र ४५ फिट (१३.७ मि.) बनाउन सकिनेछ । सबै भन्दा माथिल्लो तलाको छानामा जाने भऱ्याङ छोप्ने भाग बढीमा ७ फिट ६ इन्च अग्लो भाग र त्यस माथि पारापेट ३ फिट छुट दिन सकिनेछ । यस उपक्षेत्रको खाली ठाउँ समेतमा बनाउनेको हकमा FAR ४ र पुरानो घरले चर्चेको ठाउँमा बनाउन पाउने अधिकतम FAR ४.५ हुनेछ ।

३. यस उपक्षेत्रमा निर्माण गरिने सिनेमा हल, थिएटर, सुपरमार्केट, व्यापारिक कम्प्लेक्स आदिको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशतसम्म हुन सक्नेछ । पार्किङ्गको लागि न्यूनतम प्लटको १५ प्रतिशत सम्म जग्गा राख्नु पर्नेछ । उचाईको हकमा अधिकतम १३.७ मिटर भन्दा बढी हुने छैन र FAR २.५ हुने छ ।

४. घरबाट निस्कने फोहर मैला स्थानीय निकाय वा फोहर मैला व्यवस्थापन गर्ने सम्बन्धी संस्थाले तोके बमोजिमको ठाउँमा फ्याक्नु पर्नेछ । निर्माण सामग्री सार्वजनिक बाटो, पेटी, चोक, गल्ली आदिमा राख्न पाइने छैन ।

५. यस उपक्षेत्रमा बन्ने भवनको छाना माथि पर्ने वर्षात्को पानी पाइपद्वारा जमिन तल्ला सम्म ल्याउनु पर्नेछ।

६. यस उपक्षेत्रमा पर्ने कित्ता नापी नक्सामा देखाइएका साविक चोकहरु यथावत राख्नु पर्नेछ । साविकका सार्वजनिक तथा निजी चोकको सम्बर्द्धन र संरक्षण हुने कृयाकलाप बाहेक अन्य कुनै किसिमको निर्माण चोक भित्र गर्न पाइने छैन । सार्वजनिक सडक (बाटो) वा चोक माथि पर्ने गरि क्यान्टीलेभर, वाल्कोनी, कोठा र घर अगाडीको सिढी आदि बनाउन पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ ।

७. यस उपक्षेत्रमा कलात्मक वास्तुकलाको दृष्टिले अति महत्व राख्ने खालको मोहडा भएको कुनै भवन भएमा र सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट संरक्षण गर्नु पर्ने भनी लेखि आएमा त्यस्ता भवनको साविक मोहडालाई भत्काउन र विगारी भाग वण्डा, वेच विखन गरि नयाँ भवन बनाउन पाइने छैन । साविक मोहडा यथावत कायम रहने गरि मर्मत सुधार र पुनः निर्माण गर्न दिइनेछ । वडाबाट त्यस्ता भवनहरुको लगत तयार पारी राख्नु पर्ने र त्यस्ता भवनको घर धनीको वेवास्ताबाट क्षति हुने आशंका भएमा उचित क्षतिपूर्ति दिई नगरपालिकाले खरिद गर्न सक्नेछ ।

८. यस उपक्षेत्रमा निम्न उद्योगहरु निषेध गरिएको छ :-

- कुखुरा तथा चौपाया पालन गर्न,
- घर बनाउँदा डिस्कवाला काठचिर्ने मेसिन बाहेक स-मिल तथा काट चिर्ने मेसिन प्रयोग गर्न,
- वातावरण दूषित वा प्रतिकुल असर पर्ने कृयाकलापहरु सञ्चालन गर्न,
- अत्याधिक ज्वलनसिल पदार्थ जस्तै - ग्यास, पेट्रोल र अन्य रासायनिक पदार्थको भण्डार गर्न ।

२. **आवासीय क्षेत्र :-** आवासीय क्षेत्र भन्नाले मुख्यतः आवासको निमित्त प्रयोग भएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । व्यवस्थित रुपमा जनघनत्व बढाउदै जाने यस आवासीय क्षेत्रको उद्देश्य रहेको छ । यस क्षेत्रलाई स्थानको प्रकृति हेरी निम्न बमोजिम ४ उपक्षेत्रहरुमा विभाजित गरिएको छ । यस क्षेत्र वा अर्न्तगतका उपक्षेत्रहरुलाई नक्सामा देखाइएको छ ।

(क) व्यापारिक उपक्षेत्र
(ख) वाक्लो मिश्रित बसोवास उपक्षेत्र
(ग) अन्य आवासीय उपक्षेत्र
(घ) योजनावद्ध आवासीय उपक्षेत्र

(क) **व्यापारिक उपक्षेत्र :-**

आवास क्षेत्र अन्तर्गत प्रमुख खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने १४ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडाई भएका फुटपाथको व्यवस्था भएका सवै सडक, राजमार्ग, विशेष सडक, चक्रपथ आदि सडक मार्गसंग जोडिएका कित्ताहरु र ती सडक छेउबाट २५ मीटर गहिराई सम्मका दाँया बाँयाका कित्ताहरुका क्षेत्रहरु पर्दछन् । **निम्न लिखित क्षेत्रहरु यस उपक्षेत्र भित्र पर्ने छन् :**

- महाराजगंज चक्रपथको क्रसिंगको केन्द्र रेखाबाट पूर्व १३५ मिटर र पश्चिम १०९ मिटर भित्रको राइट अफ वे सडक केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ २५ मिटर कायम भएको क्षेत्र ।
- चक्रपथको चावहिल चोकबाट गौशाला चोकसम्मको क्षेत्रमा सडक केन्द्रदेखि राइट अफ वे ११ मिटर कायम भएको क्षेत्र ।
- चक्रपथ कोटेश्वर क्रसिंगको केन्द्रबाट उत्तर तर्फ चक्रपथको पश्चिम ३०३ मिटर भित्रकै रेखा देखि राइट अफ वे २५ मिटर कायम भएको क्षेत्र ।
- चक्रपथ कलंकीस्थान, चार दोबाटो, कालीमाटी, विष्णुमती पुल हुँदै त्रिपुरेश्वर थापाथली, कुपण्डोल, पुल्चोक, जावलाखेल, लगनखेल देखि चक्रपथ सातदोबाटोसम्म ।
- गौशाला चोकबाट पुरानो बानेश्वर चोकसम्म ।
- रत्नपार्क र वागवजारको चौबाटो देखि वागवजार, डिल्ली बजार, धोवी खोलाको पूल, पुरानो बानेश्वर बागमतीको पूल हुँदै सिनामंगलसम्म ।
- चावहिल चोक देखि वौद्ध हुँदै गोकर्ण पार्कको गेटसम्म ।
- अमृत साइन्स क्याम्पस अगाडिको बाटो देखि सोरखुट्टे हुँदै नयाँ बजारबाट रिंगरोड हुँदै बालाजुको माथिल्लो बजार सम्म (वाइपास रोडको क्रसिंगसम्म) ।
- डिल्ली वजार (प्रहरी पोष्टको तिन चौबाटो) बाट चारखाल अड्डा, ज्ञानेश्वर चोक हुँदै नक्साल भगवती वहालसम्म ।
- लाजिम्पाट, शितल निवास हुँदै चक्रपथ क्रसिंगसम्म ।
- चक्रपथसंग जोडिएका कित्ताहरु ।
- अरनिको राजमार्ग थापाथली माइतीघर देखि तीनकुनेसम्म ।
- माइतीघर देखि रामशाह पथ, पुतलीसडक, कमलादी हुँदै जयनेपाल सिनेमाघरसम्म ।
- दरवारमार्ग तीनधारा पाठशाला, कमलादी, कृष्ण पाउरोटी, ज्ञानेश्वर, रातोपुल हुँदै गौशाला चोकसम्म ।
- शंखमूल, नयाँ बानेश्वर चोक, पुरानो बानेश्वर हुँदै गौशालासम्म ।
- त्रिपुरेश्वर, सुन्धारा, रत्नपार्क, कान्तिपथ, लैनचौर, महाराजगंज चक्रपथ हुँदै बासवारीसम्म ।
- कालीमाटी, कुलेश्वर, बल्खु हुँदै त्रि.वि. गेटसम्म ।
- विरेन्द्र अन्तर्राष्ट्रिय सम्मेलन केन्द्रको वरिपरिको सडक ।
- सिंहदरवार पर्खाल वरिपरिको सडक ।
- अनामनगर, हनुमानस्थान, बिजुलीबजार हुँदै नयाँ बानेश्वरसम्म ।
- भाटभटेनी, बालुवाटार हुँदै महाराजगंजसम्म ।
- भाटभटेनी, विशालनगर हुँदै चक्रपथसम्म ।
- ज्ञानेश्वर चोकदेखि भैरवस्थान मन्दिर हुँदै सानो गौचरणको तिन दोबाटोसम्म ।
- ज्ञानेश्वर, मैतीदेवि, तीन दोबाटो देखि मैतीदेवी मन्दिर हुँदै डिल्लीबजार सडक चोकसम्म ।
- नारायणहिटी दरबारको उत्तर पूर्वी पर्खालको ३००'-०" पूर्व देखि गैह्री धारा हुँदै पुलिस क्वाटर छेउको उत्तर पूर्वी कुनासम्म ।

१. माथी उल्लेखित सडकहरुको दायाँ वायाँको जग्गाहरुको सडक सिमानाबाट सडकहरुको २५ मिटरसम्म यो उपक्षेत्र भित्र परेको मानिनेछ । यस उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतमा ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम FAR र अधिकतम उचाई निम्न बमोजिम हुनेछ :-

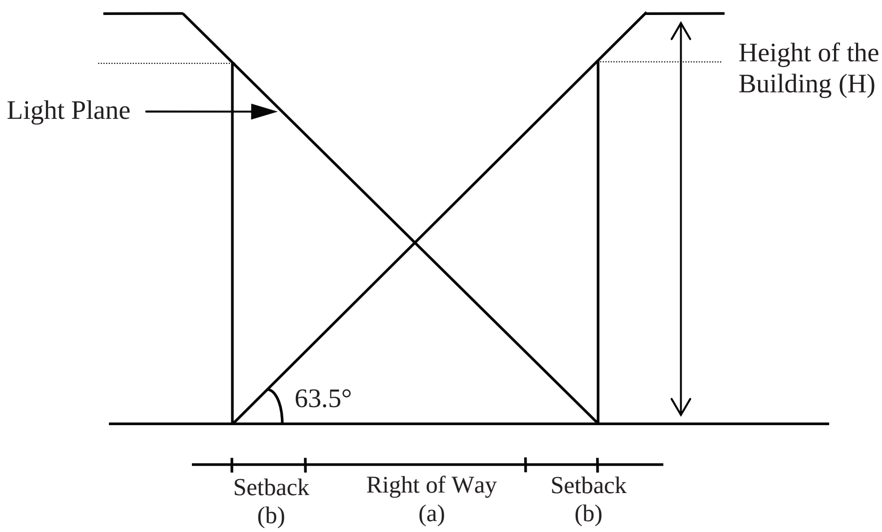
सि. नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड	अधिकतम एफ.ए.आर (**FAR**)	अधिकतम उचाई
१.	व्यापारिक कम आवासीय भवन	दुइ आना दुइपैसा देखि ८ आनासम्म	७० प्रतिशत	३.०	तलचित्रमा देखाए बमोजिम Light Plane लाई नछेक्नेगरिकन बनाउन पाउनेछ ।
२.	”	८ आनाभन्दा बढी	५० प्रतिशत	३.०	
३.	स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	२.०	
४.	सरकारी वा अर्धसरकारी कार्यालाय		५० प्रतिशत	२.५	
५.	सिनेमा हल,थिएटर सभा गृह		४० प्रतिशत	२.५	
६.	पर्यटन मन्त्रालयबाट तोकेको तारे होटेल		४० प्रतिशत	२.५	
७.	व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै सुपरमार्केट आदि		५० प्रतिशत	२.५	

२. ***ठूला व्यापारिक एवं औद्योगिक भवनहरुको हकमा २००० वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिन्थ भएको भवनमा भूमिगत पार्किङ्ग (Under ground parking) को अनिवार्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।***

३. सडक छेउको जग्गामा न्यूनतम १ मिटर सेटव्याक छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । यसरी न्यूनतम सेटव्याक छाडी घर बनाउनेले Light Plane लाई नछेक्ने गरिकन बनाउन पाउनेछ । Light Plane लाई नछेक्ने गरि बनाउनलाई न्यूनतम सेटव्याक छाडी बनाइने घरको उचाई दुई गुणा (सडकको चौडालाई + २ मि.) बराबर हुनेछ । घरहरुको लाइनमा रहेको विचको खाली जग्गामा बनाउदा सेटव्याक नपुगेपनि R.O.W. पुग्ने भएमा अरु घरको लाइनसँग मिल्ने गरि बनाउन दिन सकिनेछ ।

४. स्कूल, क्याम्पस, सिनेमा हल, थिएटर, सभा गृह, होटेल तथा सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स बनाउनको लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल ३ (तिन) रोपनी हुनु पर्नेछ ।

Light Plane



H = 2(a + 2b)

५. यस उपक्षेत्रमा भवन बनाउनको लागि जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल २ आना २ पैसा र बाटोसँग जोडिएको जग्गाको न्यूनतम फ्रन्टेज १३ फिट हुनु पर्नेछ ।

६. यस उपक्षेत्रमा निम्न उद्योगहरु निषेध गरिएको छ :-

- कुखुरा तथा वंगुर र चौपाया पालन गर्न,
- सडक छेउमा ग्रिल तथा मोटरसाइकल मर्मत वर्कशप सञ्चालन गर्न,
- ठूला तथा मझौला उद्योग वातावरण (पानी, हावा र सतह) लाई प्रतिकूल असर पार्ने खालको उद्योगहरु सञ्चालन गर्न ।

७. घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे मा पर्ने गरि निर्माण गर्न पाइने छैन । यस उपक्षेत्रमा वन्ने भवनहरुको न्यूनतम सिलिंग हाइट ७ फिट ६ इन्च (२.३० मी.) हुनु पर्नेछ ।

८. यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिले नै कायम भएका मोहडा र जग्गाको क्षेत्रफल यस मापदण्डले ताकेको न्यूनतम क्षेत्रफल र मोहडा भन्दा कम भए तापनि त्यस्ता जग्गामा मापदण्डले तोकेको अन्य परिधि भित्र रही निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(ख) **बाक्लो मिश्रित बसोवास उपक्षेत्र :-**

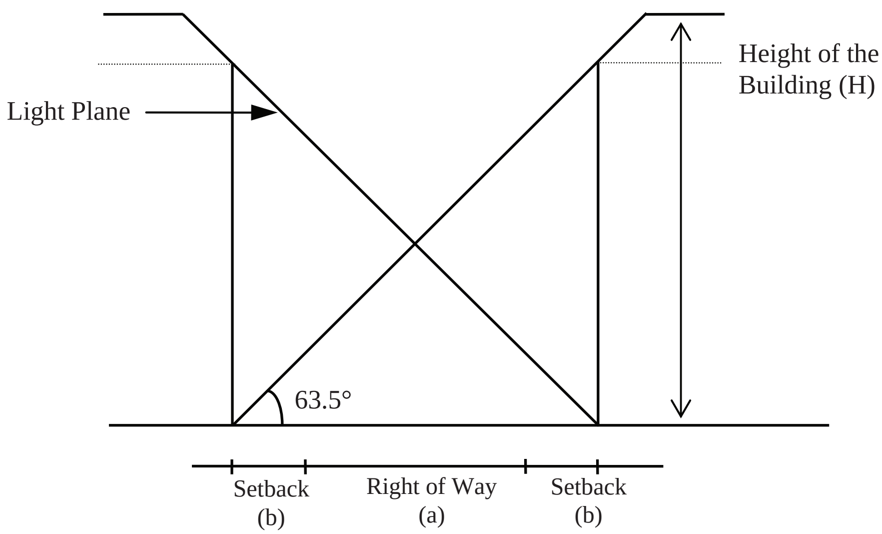
यस उपक्षेत्र अन्तर्गत व्यापारिक उपक्षेत्रमा पर्ने क्षेत्र बाहेकका देहायका क्षेत्र पर्दछन् :-

- पुतली सडक, बागबजार, कमलादी, डिल्ली बजार, कालीकास्थान, मैतीदेवी, ज्ञानेश्वर, कमलपोखरी, गैह्रीधारा, घट्टेकुलो, हाडीगाउँको पुरानो वस्ती ।
- नागपोखरीदेखि नक्साल भगवति वहाल जाने बाटोको उत्तर तर्फ सडकको छेउबाट १५ मि. गहिराईसम्म ।
- नरदेवी, विष्णुमति पुल, डल्लु हुँदै स्वयम्भु भुइखेलजाने बाटोको दायाँ/वायाँ सडकको छेउबाट दुवै तर्फ १५ मी गहिराईसम्म, कुपण्डोल, अनामनगर, पुल्चोक, जावलाखेल, लगनखेल, आदि ।

१. यस उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज अधिकतम एफ. ए. आर., अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल र अधिकतम उचाई निम्न बमोजिम हुनेछ ।

सि. नं.	भबनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	FAR	अधिकतम भवन बनाउन पाउने क्षेत्रफल	अधिकतम उचाई
१.	आवासीय	२ आना २ पैसादेखि ८ आनासम्म	८० %	२.५०	प्लटको क्षे. x २.५०	तलचित्रमा देखाए बमोजिम लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरि बनाउन पाउनेछ ।
२.	आवासीय	८ आना भन्दा बढी	६० %	२.५०	जग्गाको क्षे. x २.५०	
३.	स्कूल क्याम्पस	-	४० %	२.००	जग्गाको क्षे. x २.००	
४.	सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालय, पोलिक्लिनिक, नर्सिङ्गहोम आदि	-	४० %	२.००	जग्गाको क्षे. x २.००	
५.	पर्यटन मन्त्रालयबाट तोकेका तारे होटेल	-	४० %	३.००	जग्गाको क्षे. x ३	
६.	सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	-	४० %	२.००	जग्गाको क्षे. x २	
७.	घरेलु, साना उद्योग सम्बन्धी व्यापारिक कम्प्लेक्स र सुपर मार्केट	-	५० %	२.००	जग्गाको क्षे. x २	

Light Plane



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

अण्डर ग्राउण्डमा पार्किङ्ग बनाउनेको हकमा अण्डर ग्राउण्डमा पार्किङ्गको लागि बनेको जतिको फ्लोर एरिया FAR मा गणना गरिने छैन । यस उपक्षेत्रमा घर बनाउनको लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल दुई आना दुई पैसा र बाटोसँग जोडिएको जग्गाको न्यूनतम मोहडा ४ मिटर (१३ फिट) हुनु पर्नेछ ।

२. यस उपक्षेत्रमा साविकको घर भत्काई पून : निर्माण गर्दा साविकको घर बमोजिम निर्माण गर्न दिइनेछ । तर सडक तर्फको मोहडालाई सडकको किनाराबाट कम्तीमा एक मिटर सेटब्याक छाडी मात्र निर्माण गर्न दिइने छ । लाइटप्लेन (Light Plane) लाई नछेक्ने गरिकन मात्र घरको उचाई निर्धारण गरि निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छ ।

३. यस उपक्षेत्रमा निम्न किसिमको भवन निर्माण गरेमा निम्न बमोजिम पार्किङ्गको व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।

- तारे होटल - जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
- सिनेमा घर, सभागृह, थिएटर आदि - जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
- व्यापारिक, कम्प्लेक्स जस्तै - सुपर मार्केट - जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
- स्कूल क्याम्पस - जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत
- पोलिक्लिनिक, नर्सिङ्गहोम आदि - जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
- सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय - जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत

४. यस उपक्षेत्रमा निम्न उद्योगहरु निषेध गरिएको छ :-

- ठूला तथा मझौला उद्योग वातावरण (हावा, पानी, सतह) लाई प्रतिकूल असर पार्ने खालको उद्योगहरु स्थापना र सञ्चालन गर्न,

- भइरहेको भवनलाई लज वा होटेलको रुपमा प्रयोग गर्न परेमा आवश्यक पार्किङ्गको व्यवस्था गरि सम्बन्धित निकायको पूर्व स्वीकृति नलिई सञ्चालन गर्न,
- केन्द्रिय तहको सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालयहरुको भवन निर्माण गर्न ।

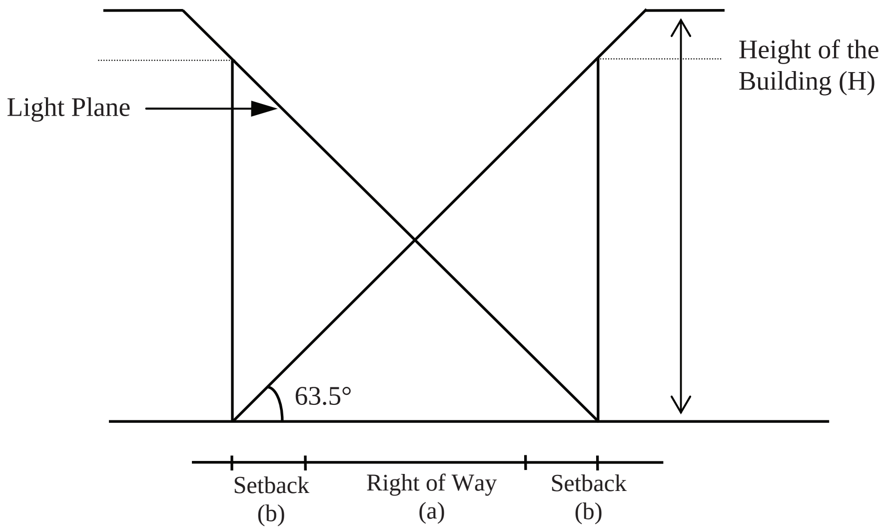
(ग) अन्य आवासिय उपक्षेत्र :-

यस उपक्षेत्रमा आवासीय क्षेत्र अन्तर्गत पर्ने व्यापारिक उपक्षेत्र, बाक्लो मिश्रित बसोबास उपक्षेत्र र योजनाबद्ध आवासिय उपक्षेत्र भित्र पर्ने उपक्षेत्र बाहेकका क्षेत्र पर्दछन् ।

१. यस उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल, FAR र अधिकतम उचाई निम्न अनुसार हुनेछ :-

सि. नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल (क्षे)	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (GCR)	FAR फ्लोर एरिया रेसियो	अधिकतम भवन बनाउन पाउने क्षेत्रफल	अधिकतम उचाई
१.	आवासीय	२ आना २ पैसा भन्दा बढी ८ आनासम्म	८० %	१.७५	जग्गाको क्षे. x१.७५	तलचित्रमा देखाए बमोजिम लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरि बनाउन सक्नेछ ।
२.	आवासीय	८ आना भन्दा बढी	६० %	१.७५	जग्गाको क्षे. x१.७५	
३.	स्कूल क्याम्पस	-	४० %	१.५	जग्गाको क्षे. x१.५	
४.	सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालय, पोलिक्लिनिक, नर्सिङ्गहोम आदि	-	४० %	१.५	जग्गाको क्षे. x१.५	
५.	पर्यटन मन्त्रालयले तोकेका तारे होटेल	-	४० %	३.००	जग्गाको क्षे. x३.०	
६.	सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	-	४० %	२.००	जग्गाको क्षे. x२.०	
७.	साना तथा घरेलु उद्योग सम्बन्धी भवन	-	४० %	१.५	जग्गाको क्षे. x१.५	
८.	सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स	-	५० %	२.००	जग्गाको क्षे. x२.०	

Light Plane



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

नोट :- अण्डर ग्राउण्डमा विभिन्न सर्भिसेज र पार्किगंको व्यवस्था गरि बनाउने घरको हकमा सर्भिसेज र पार्किगंको लागि बनाइने फ्लोर एरिया जति FAR मा गणन गरिने छैन । त्यस्तै वार्दली (गारो बाहिर निकली बनाएको वा घर भित्र घुसाएर बनाएको) लाई FAR मा गणना गरिने छैन ।

२. यस उपक्षेत्रमा निम्न किसिमका भवन निर्माण गरेका निम्न बमोजिम पार्किङ्गको व्यवस्था हुनु पर्नेछ :-

- तारे होटेल - जग्गाको क्षेत्रफलको - २० प्रतिशत
- सिनेमा हल, सभागृह, थिएटर आदि जग्गको क्षेत्रफल - २० प्रतिशत
- ब्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै - सुपरमार्केट आदि जग्गाको क्षेत्रफलको - २० प्रतिशत
- नर्सिङ्गहोम, पोलिक्लिनिक आदि - जग्गाको क्षेत्रफलको २० प्रतिशत
- सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय जग्गाको क्षेत्रफलको २० प्रतिशत
- स्कूल, क्याम्पस, जग्गाको क्षेत्रफलको - १५ प्रतिशत

३. लिफ्ट राखी भवन निर्माण गरको खण्डमा र वेसमेन्ट, सेमिवेसमेन्ट आवासीय प्रयोजनको लागि नभै स्टोरेज तथा अन्य सर्भिसेजको लागि बनाएको खण्डमा र छाना माथि बन्ने लिफ्टको मेसिन रुमको क्षेत्रफल र सेमी वेसमेन्ट वा वेसमेन्टको क्षेत्रफललाई अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफलको लागि गणना गरिने छैन । त्यस्तै वार्दली (घरको गारो बाहिर निकालीएको वा घर भित्र घुसाएर बनाएको) लाई FAR मा गणना गरिने छैन ।

४. यस उपक्षेत्रमा निम्न उद्योगहरु निषेध गरिएको छ :-

- ठूलो तथा मझौला उद्योग स्थापना र सञ्चालन गर्न,
- वारुद खाना बनाउन,
- अकसीदेसन पौण्ड निर्माण गर्न,
- घुम्ती सर्कस तथा सर्कस देखाउन,
- केन्द्रिय वा क्षेत्रिय स्तरको सरकारी कार्यालय र अर्ध सरकारी कार्यालय भवनहरु निर्माण गर्न ।

(घ) योजनावद्ध आवासीय उपक्षेत्र :-

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

१.	<u>**बाटो चौडाई**</u>	<u>**अनुसरण गर्नु पर्ने मापदण्ड**</u>
	क) मूल सडक जोडने बाटोको (चौडाई)	७ (सात) मिटर न्यूनतम
	ख) व्लक ब्लकमा जानेबाटो	५ (पांच) मिटर न्यूनतम
	ग) प्लट प्लटमा जानेबाटो	४ (चार) मिटर न्यूनतम
	घ) कल ड स्याक (Cul De SAC) बाटो	६० (साठ्ठी) मिटर भन्दा बढी हुनु नहुने
२.	<u>**प्लट साइज**</u>	
	क) घडेरीको चौडाई	६ (छ) मिटर न्यूनतम
	ख) घडेरीको क्षेत्रफल	२ (दुई) आना २ पैसा न्यूनतम
३.	<u>**प्लटको (Depth) डेप्थ**</u>	
	क) २ आना २ पैसा ४ आना सम्म	१.५ x चौडाई
	ख) ४ आना भन्दा बढी ८ आना सम्म	१.७५ x चौडाई
	ग) ८ आना भन्दा बढी १२ आना सम्म	२ x चौडाई
४.	<u>**खुला सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो बाहेक)**</u>	
	क) ५ रोपनी - १० रोपनी सम्म	जम्मा जग्गाको ५ (पांच) प्रतिशत
	ख) १० रोपनी भन्दा बढी २५ रोपनीसम्म	जम्मा जग्गाको ४ (चार) प्रतिशत
	ग) २५ रोपनी भन्दा बढी १०० रोपनीसम्म	जम्मा जग्गाको ३.५ (साढे तीन) प्रतिशत
	घ) १०० रोपनी भन्दा बढी	जम्मा जग्गाको २.५ (अढाई) प्रतिशत

५. <u>विविध :-</u>

क) खानेपानी, ढल निकास, विद्युत, टेलिफोन आदि विस्तार गर्न र आगलागीको समयमा बारुणयन्त्र समेत लैजान सरल तथा सुगम हुने गरी स्थनीय टोपोग्राफीमा उचित ध्यान दिई बाटोको रेखांकन गर्नु पर्नेछ ।

*ख) योजनाबद्ध आवासिय उप-क्षेत्रमा खुल्ला भाग (**Set Back**) १.५ मी. छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ र **FAR** को हकमा आवासिय भवनको लागि २ र व्यापारिक भवनको लागि अधिकतम **FAR** ३.०० दिइनेछ ।*

(ग) देहायका योजनाबद्ध आवासिय क्षेत्रमा देहाय बमोजिम हुनेछ :-

अ) **गल्फुटार आवास आयोजनाको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड** :-

१) घरले ओगट्न सक्ने जग्गा (Ground Coverage) साविकमा ८० प्रतिशत भए तापनि ६० प्रतिशत कायम गर्ने ।

२) ४ आनाको जग्गामा चार तल्ला र भ-याङ खण्ड मात्रको पाँचौं तल्लाको लागि अधिकतम उचाई ४१' कायम गर्ने ।

३) सेट व्याकको हकमा सडकको किनाराबाट कम्तिमा २ मिटर छोड्न पर्ने, जग्गाको चौडाई तर्फ दाँया बाँया छोड्न नपर्ने । उल्लेखित सेट व्याक नियममा Irregular Plot को हकमा आवश्यकतानुसार कार्यान्वयन समितिले छुट दिन सक्ने ।

४) घर बनाउन का.उ.न.वि.यो.कार्यान्वयन समितिले नक्सा सिफारिस गर्ने र गा.वि.स.ले विधिवत् नक्सा पास गर्ने ।

५) घर बनाउँदा एक प्लटमा एउटा घर बनाउन पर्ने २ प्लट मिलाएर एउटा घर बनाउन निषेध गर्ने ।

आ) कुलेश्वर आवास आयोजना क्षेत्रको मापदण्ड :-

१) सडकको सिमानादेखि २ मीटर छाडी मात्र घर तथा टहरा निर्माण गर्न दिने । (पर्खालको हकमा सडकको सिमानामा नै ६ फीट उचाईमा नबढाई बनाउन दिने ।)

२) पछाडि तर्फ आफ्नै जग्गा कम्तिमा १ मीटर छाडी मात्र घर बनाउन दिने ।

३) जमीनको दाँया बाँया तर्फ झ्याल, कौसी राख्न परेमा आफ्नै जमीन कम्तिमा २ मीटर छाडी मात्र घर बनाउन दिने ।

४) बार्दली, कौसी, छत, पाखा इत्यादी बाहिर निस्कने भागहरु उल्लेखित न्यूनतम छाड्न पर्ने जमीनमा निकाल्न दिइने छैन ।

५) सडकको सतहबाट घडेरीको सतह धेरै माथि पारी मोटर भित्रसम्म लान सम्भव नभएको खण्डमा ग्यारेज सडकको सिमाना देखि नै बनाउन सकिनेछ ।

६) छानाको पानी बाटो र छिमेकीको जमीनमा खस्ने गरी छाना छाउन दिइने छैन ।

७) घरको तल्ला अधिकतम ४ तल्ला र अधिकतम उचाई ४० फीट मात्र दिइनेछ र उल्लेखित उचाई आवास (प्लिन्थ) सतह देखि छानाको सतहसम्म नापिनेछ ।

८) साविक घरको थप र सुधार कार्य गर्दा दफा (१) लागू हुने छैन तर अन्य सबै दफाको पालना हुनु पर्नेछ ।

इ) <u>कुलेश्वर आवास आयोजना, बजार क्षेत्रको मापदण्ड</u> :-

१) प्लट नं. १ को लागि मूल सडक पट्टी २ मी, अगाडि १ मी, दाँया पट्टी १ मी छोडेर मात्र र बनाउन पाइनेछ । २ वटा पसल कवल राख्नु पर्ने तथा घर भित्र पस्न ढोका मूल सडक पट्टी हुनु पर्ने ।

२) प्लट नं. २ को लागि अगाडि १ मीटर (Slide Lane) पट्टी २ मी., बाँया पट्टी १ मी. छोड्नुपर्नेछ । अगाडि २ वटा पसल कवल राख्नु पर्ने र घर भित्र पस्न ढोका (Slide Lane) पट्टी हुनु पर्नेछ ।

३) प्लट नं. ३, ९, १०, १४, १५ को र १९ को लागि अगाडि १ मी. र पछाडि २ मी. छाड्नु पर्नेछ । दाँया अथवा बाँयापट्टी ३० से.मी. छाड्नु पर्नेछ । अगाडि २ वटा पसल कवल र पछाडिपट्टी घर भित्र पस्ने साइड तर्फ पसल कवल खोल्न सकिने तर सिंडी बनाउन पाइने छैन ।

४) प्लट नं. ४, ५, ६, ७, ८, ११, १२, १३, १६, १७ र १८ को लागि अगाडि १ मी. पछाडी २ मी. छाड्नु पर्ने र दाँया बाँया छाड्नु नपर्ने । अगाडि २ पसल कवल र पछाडिबाट घर भित्र पस्ने ।

५) प्लट नं. २० को लागि अगाडि १ मी. पछाडि २ मी र दाँया बाटोमा १ मी. छाड्नु पर्नेछ । अगाडि २ वटा पसल कवल र पछाडि घरबाट भित्र पस्ने ।

६) प्लट नं. २१ र २२ को लागि अगाडि १ मी., पछाडि २ मी. दाँया बाँया छाड्नु नपर्ने तथा अगाडिबाट घर भित्र पस्ने ।

७) प्लट नं. १ देखि २२ सम्म तलको हकमा भ-याङ समेत गरेर जम्मा ३ तलासम्म मात्र गर्न सकिनेछ । तीन तल्लादेखि मात्र अगाडि पट्टी बढीमा ६० से.मी. सम्म मात्र क्यान्टीलेभर (स्ल्याव) निकाल्न सकिनेछ । घामपानी छेक्नको लागि सो क्यान्टीलेभरमा कोठा बनाउन पाइने छैन ।

Open Space को Level बाट बढीमा ३० से.मी. सम्म मात्र D.P.C. को लेभल गर्न सकिनेछ । क्यान्टिलेभरको हकमा पहिलो तल्लामा अगाडि बढीमा ३८ से.मी. सम्म मात्र निकाल्न पाइनेछ ।

साथै यी सबै नियमहरुलाई आधार मानी एउटा नमूनाको रुपमा नक्साहरु तयार पारिएका छन् । सो नक्सा अनुसार नै हुनु पर्नेछ ।

८) यी माथी उललेखित सबै प्लटहरुको अगाडिको मोहडा Open Space तर्फ राखिएको छ ।

९)　उक्त क्षेत्रमा निर्माण हुने घर सकेसम्म नेपाली शैलीमा मिल्दो जुल्दो हुनु पर्नेछ ।

नोट :- (आवास आयोजनाको निर्णय बमोजिम कायम गरिएको ।)

३. **संस्थागत क्षेत्र :-** सरकारी, अर्ध सरकारी तथा अन्य सार्वजनिक कार्यका निमित्त प्रयोगमा आएका तथा आउने नक्सामा देखाइएका क्षेत्र यस क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन् । यस क्षेत्रलाई निम्न उपक्षेत्रहरुमा विभाजन गरिएको छ :-

(क) सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय उपक्षेत्र
(ख) स्वास्थ्य सेवा उपक्षेत्र
(ग) शैक्षिक उपक्षेत्र र
(घ) प्रहरी तथा सैनिक उपक्षेत्र

(क) सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय उपक्षेत्र :-

सरकारी तथा अर्ध सरकारी उपक्षेत्रमा भवनका अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, FAR तथा पार्किङ्ग स्थलको व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनेछ :-

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज - ५० प्रतिशत
- FAR - २.५०
- न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल - जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत

(ख) स्वास्थ्य सेवा उपक्षेत्र :-

यस उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, FAR तथा पार्किङ्ग स्थलको व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनेछ :-

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज - ४० प्रतिशत
- FAR - २.५०
- न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल - जम्मा जग्गाको २५ प्रतिशत

(ग) शैक्षिक उपक्षेत्र :-

यस उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, FAR तथा पार्किङ्ग स्थलको व्यवस्थामा निम्न बमोजिम हुनेछ :-

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज - ४० प्रतिशत
- FAR - २.५०
- न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल - जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत

(घ) प्रहरी तथा सैनिक उपक्षेत्र :-

यस उपक्षेत्रमा निर्माण गर्दा सम्बन्धित संस्थाले सम्बन्धित कार्यान्वयन समिति संग समन्वय राखी निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।

(ङ) <u>अन्य व्यवस्था</u>

- *सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालयहरु, शैक्षिक संस्थाहरु (स्कूल, कलेज, विश्वविद्यालय) स्वास्थ्य सेवासंग सम्बन्धित स्वास्थ्य केन्द्र, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, पोलिक्लिनिक र सरकारी तथा निजी बैंकहरु आदी निर्माण गर्नको लागि भवनको वरिपरि त्यूनतम ३ मिटर खुल्ला राख्नु पर्नेछ ।*

- *एक पटकमा १० जना भन्दा बढी मानिस एकै पटक जम्मा नहुने खालका संस्थागत भवनहरुलाई भू-उपयोग क्षेत्रमा पर्ने मापदण्ड अनुसार नै भवन निर्माण गर्न दिन सकिनेछ।*

- *भवन निर्माण गर्दा कुन प्रयोजनको लागि निर्माण हुने हो सोही प्रयोजनको मापदण्डको आधारमा स्वीकृति दिन सक्नेछ ।*

- *कुनै पनि उपक्षेत्रमा व्यापारिक प्रयोजनको लागि निर्माण स्वीकृति गर्दा उक्त निर्माण हुने भवनको लागि कम्तिमा २ रोपनी जग्गा हुनु पर्नेछ ।*

- *संस्थागत प्रयोजनको निमित्त निर्माण हुने भवनको कूल क्षेत्रफल ५ (पाँच) हजार स्क्वायर फिट भन्दा बढी भएमा सो भवनको स्वीकृति दिँदा संस्थागत क्षेत्रको मापदण्ड लागू हुनेछ ।*

४. **औद्योगिक क्षेत्र :-** औद्योगिक क्षेत्र अन्तर्गत हाल कायम बालाजु, पाटन तथा भक्तपुर औद्योगिक क्षेत्रहरु पर्दछन् । काठमाडौं उपत्यकामा विभिन्न प्राविधिक कारणहरुले गर्दा सेवा सम्वन्धी उद्योग बाहेक अन्य उद्योगहरुलाई निरुत्साहित गर्ने । पानी र हावा दुषित हुने खानको उद्योगहरु सर्वसाधारण जनताको आवास देखि ५०० मिटर भित्र राख्न नदिने ।

५. **संरक्षण क्षेत्र :-** संरक्षण क्षेत्र अन्तर्गत ऐतिहासिक, धार्मिक, पुरातात्विक तथा वातावरण संरक्षणको निमित्त आवश्यक खुल्ला हरियाली क्षेत्र नदीको दायाँ वायाँका घाटहरु पर्दछन् । यस क्षत्रमा सम्बर्द्धन र संरक्षण गर्ने कार्य बाहेक अन्य कार्य गर्न पाइने छैन । यस क्षेत्र अन्तर्गत निम्न उपक्षेत्रहरुलाई तोकिएका छन् :-

(क) हरियाली खुल्ला उपक्षेत्र
(ख) पार्क बन उपक्षेत्र
(ग) सांस्कृतिक, पुरातात्विक तथा धार्मिक उपक्षेत्र ।

(क) **हरियाली खुल्ला उपक्षेत्र (टुडिखेल) :-**

यस अन्तर्गत निम्न उपक्षेत्र पर्दछन् :-

१. दशरथ रंगशाला
२. टुँडिखेल
३. सैनिक मञ्च
४. रत्नपार्क
५. रानीपोखरी
६. भृकुटी मण्डप

(ख) पार्क बन उपक्षेत्र :-

यस उपक्षेत्र अन्तर्गत रानीवन, हात्तीवन, स्वयम्भु, वाँसवारी, चिडियाखाना आदि स्थानहरु पर्दछन् ।

(ग) सांस्कृतिक, पुरातात्विक तथा धार्मिक उपक्षेत्र :-

नेपाल सरकारले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरि संरक्षित स्मारक क्षेत्र घोषित गरेका क्षेत्र, पुराना शहर क्षेत्रको संरक्षण क्षेत्र बाहेकका अन्य सांस्कृतिक, ऐतिहासिक, पुराना पुरातात्विक तथा धार्मिक क्षेत्रहरुलाई जनाउँदछ। यस अर्न्तगत निम्न क्षेत्र पर्दछन् । जुन कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको छ ।

<u>तपसिल</u>

का.न.पा.वडा नं.		सांस्कृतिक, ऐतिहासिक, धार्मिक क्षेत्रको नाम
१.	वडा	नक्साल, भगवती, नन्दकिसोर महादेव, शंकरकिर्ति महाविविहार, हरिहर नारायण, गोमा गणेश, तिनधारा, नाराहिटी, नागपोखरी, जमलवहाल, चार ढुंगे (लक्ष्मीनारायण), नन्दि केश्वरवहाल, कमल पोखरी, नन्दीकेशर (ढुंगेधारा)
२.	वडा	निल सरस्वती
३.	वडा	-
४.	वडा	भाटभटेनी, सत्यनारायण मन्दिर, धुमवाराही मन्दिर
५.	वडा	टुनालदेवी, कृष्णमन्दिर, पंचमुखी वैष्णावी, गहनापोखरी
६.	वडा	बौद्ध
७.	वडा	भगवान स्थान, चन्द्र विनायक, चारुमती वहाल
८.	वडा	पशुपति
९.	वडा	रामचन्द्र मन्दिर
११.	वडा	त्रिपुरा सुन्दरी, कालमोचन घाट, कालमोचन घाट हुँदै
		टेकुदोभान र रामचन्द्र मठ र मन्दिर, भद्रकाली, नानक मन्दिर
१२	वडा	नारायण मन्दिर, ऋषिश्वर मन्दिर, भैरव मन्दिर
१३	वडा	भिममुक्तेश्वर महादेव, टंकेश्वर महादेव, निलवाराही
१४	वडा	कलंकी स्थान, कुलेश्वर महादेव
१५	वडा	स्वयम्भू, विजेश्वरी, शोभाभगवती
१६	वडा	बालाजु, म्हेपी मन्दिर, गणेश मन्दिर
१७	वडा	इन्द्रायणी मन्दिर

३१	वडा	कमलादी गणेशस्थान, महांकाल
३२	वडा	कालिकास्थान
३३	वडा	भैरव मन्दिर, मैतीदेवी
३४	वडा	कोटेश्वर महादेव

पाटन तर्फ ल.पु.न.पा.		**अशोक स्तुपहरु (पुरानो शहर बाहिरका)**
३	वडा	अक्षेश्वर महाविहार
९ र २	वडा	शंखमूल घाट
२	वडा	राजतिर्थ घाट
५	वडा	महालक्ष्मी मन्दीर, लगनखेल
६	वडा	वटुक भैरव
८	वडा	वाल कुमारी स्थान
९	वडा	भोला गणेश

उल्लेखित क्षेत्रहरुमा निम्न मापदण्ड लागू हुनेछ :-

१. स्मारकका क्षेत्र तथा स्मारकले चर्चेको क्षेत्र तथा कम्पाउण्डसँग जोडिएका कित्ताहरुमा ४५ फिट (१३.७० मिटर) को उचाई सम्मको घर निर्माण गर्न सकिनेछ ।

२. यस क्षेत्रका स्मारकहरु पट्टीको मोहडाहरु परम्परागत नेपाली शैलीमा निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

३. संरक्षण क्षेत्र भित्रका तोकिएका स्मारकका वरीपरि सन्धी सर्पन पर्ने कित्ताहरुमा घर, भवन, निर्माण गर्दा स्मारम पट्टी कम्तीमा १० फिट छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

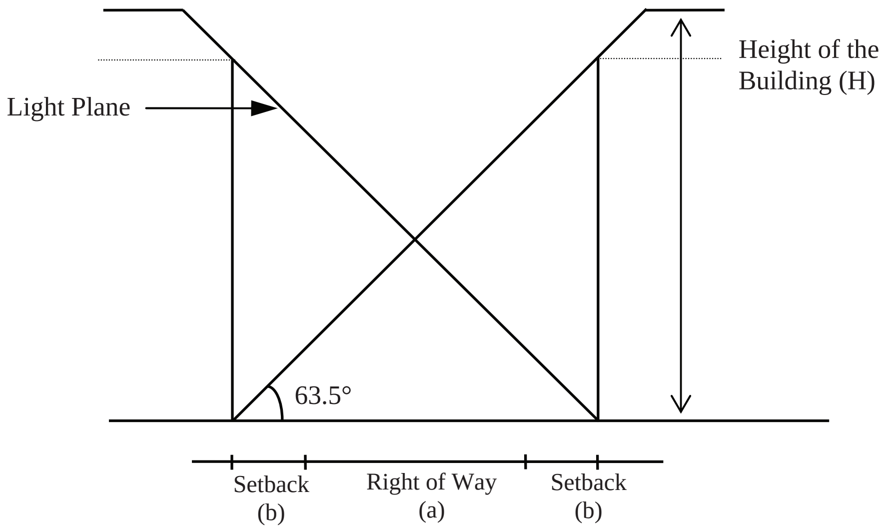
६. **शहर विस्तार क्षेत्र :-** काठमाडौं उपत्यका भित्रका नगर उन्मुख ४८ वटा गा.वि.स. हरुलाई यस क्षेत्र अन्तर्गत राखिएको छ ।

६.१ यस क्षेत्र भवन निर्माण प्रयोजनको लागि जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल दुई आना दुई पैसा हुनु पर्नेछ र बाटोसँग जाडिएको जग्गाको न्यूनतम मोहडा ६ मिटर हुनु पर्नेछ ।

६.२ यस क्षेत्र भित्र भवन निर्माणको लागि निम्न अनुसार स्वीकृत दिन सकिनेछ :-

सि. नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल (क्षे)	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (**GCR**)	**FAR** फ्लोर एरिया रेसियो	अधिकतम भवन बनाउन पाउने क्षेत्रफल	अधिकतम उचाई
१.	आवासीय	२ आना २ पैसादेखि १ रोपनीसम्म	७० %	१.२५	क्षे. x१.२५	तलचित्रमा देखाए जस्तै लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरि बनाउन पाइनेछ ।
२.	आवासीय	१ रोपनी भन्दा बढी	५० %	१.२५	क्षे. x१.२५	
३.	स्कूल क्याम्पस	-	४० %	१.५०	क्षे. x१.५	
४.	तारे होटेल	-	४० %	३.००	क्षे. x३.०	
५.	सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	-	४० %	२.००	क्षे. x२.०	
६.	नर्सिङ्गहोम, पोलिकिल्नीक आदि र घरेलु वा साना उद्योग सम्बन्धी काम	-	४०	१.५०	क्षे. x१.५	

Light Plane



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

६.३ दायाँ वायाँ र पछाडी पटी विभिन्न किसिमको घरको लागि निम्न अनुसार खाली जग्गा छोड्नु पर्नेछ ।

६.३.१ असंवन्ध (Detached) घर बनाउनको लागि दायाँ वायाँ र पछाडी पटी न्यूनतम १.५ मि. (५ फिट) खुला भाग छाड्नु पर्नेछ र बाटो पटी बाटोको चौडाई पछि न्यूनतम १ मिटर छोड्नु पर्नेछ ।

६.३.२ सम्बन्ध (Semidetached) घर बनाउनको लागि पछाडी र एक साइडतर्फ कम्तीमा १.५ मि. (५ फिट) छोड्नु पर्नेछ ।

६.३.३ बाटोसँग जोडिएको प्लटमा बाटो तिर (अगाडि पटि) कम्तीमा बाटोको चौडाई (R.O.W.) पछि एक मिटर छाडी पंक्तिवद्ध (ROW) दायाँ वायाँ सटाएर घर बनाउनेले दायाँ वायाँ खुला भाग छोड्नु नपर्ने, पछाडी पटी न्यूनतम १.५ मि. (५ फिट) खुला भाग छाडनु पर्नेछ ।

६.४ आवासीय प्रयोजनको लागि नभै स्टोरेज र अन्य सर्भिसेजको लागि प्रयोग गर्ने हो भने वेसमेन्टले ओगटेको क्षेत्रफल अधिकतम बनाउन पाउन क्षेत्रफल (FAR) मा गणना गरिने छैन । त्यस्तै छाना माथिको लिफ्ट मेशिन घर र पानी टंकीको क्षेत्रफल पनि FAR को लागि गणना गरिने छैन ।

६.५ यस क्षेत्रमा निम्न किसिमका भवन निर्माण गरेमा निम्न बमोजिमको पार्किङ्गको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

(क) तारे होटेल	- जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
(ख) सिनेमा हल	- जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
(ग) नर्सिङ्ग होम पोलिक्लिनिक आदि	- जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
(घ) स्कूल क्याम्पस	- जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत

७. **सतह सवारी क्षेत्र :-** यस क्षेत्र अन्तर्गत वसपार्क, ट्रक पार्क, कार पार्क तथा सडक आदि पर्दछन् । यस क्षेत्रमा कुनै निर्माण कार्य गर्दा सम्बन्धित निकायसंग स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

८. **विमान स्थल क्षेत्र :-** यो क्षेत्रमा त्रिभुवन अन्तर्राष्ट्रिय विमान स्थल क्षेत्र र सो बाट प्रमाणित क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्रमा विमान स्थलको विकास सम्बन्धी कार्य गर्न पाइनेछ ।

९. **खेलकुद क्षेत्र :-** यस क्षेत्रमा खेलकुद विकासका लागि तयार गरिएको दशरथ रंगशाला सानो गौचर आदि पर्दछन् । खेलकुद सम्बन्धी निर्माण कार्यको स्वीकृति सम्बन्धित निकायबाट लिनु पर्नेछ ।

१० नारायणहिटी दरवार एरियाको मापदण्ड :-

१०.१ नारायणहिटी दरवार कम्पाउण्डदेखि ३०० फिट सम्मको दूरीभित्र गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछ र सो बाहेकको क्षेत्रको हकमा जुन उपक्षेत्र भित्र पर्दछ सो उपक्षेत्रको मापदण्ड लागू हुनेछ।

१. भईरहेको भवन भत्काई नयाँ भवन बनाउँदा भईरहेको भवन मर्मत गरी तल्ला थप गर्दा वा खाली रहेको जग्गामा नयाँ भवन निर्माण गर्दा अधिकतम उचाई ३० फिटसम्म राख्न सकिनेछ ।
२. आफ्नो जग्गाको छेउबाट २ मिटर सेटव्याक छोडी निर्माण गर्न पाइनेछ ।
३. नयाँ भवन निर्माण गर्दा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ८० प्रतिशत कायम गरिएको छ ।
४. नारायणहिटी दरवार कम्पाउण्ड देखि ६०० फिटसम्मको दूरिभित्रको कलकारखाना, वर्कसप (ग्रील निर्माण मोटर तथा मोटरसाइकल मर्मत आदि कार्यको लागि), खुल्ला माछा मासु पसल तथा पशुवधशाला, पेट्रोल पम्प तथा ग्याँस, मट्टीतेल जस्ता प्रज्वलनशील पदार्थहरुको भण्डार तथा ध्वनी र वायु प्रदुषण हुने खालको प्रयोग निषेध गरिएको छ ।

११. खोला किनारामा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा :-

वाग्मती, विष्णुमती, मनोहरा आदिका दायाँ वायाँ खोला छेउबाट २० मिटर छाडी मात्र निमार्ण गर्न पाइने छ ।
धोवीखोलाको हकमा धोविखोला आयोजना भएको स्थानमा Project को Planning अनुसार हुनेछ ।
अन्य खोलाको हकमा अध्ययन प्रतिवेदन पेश गरिसकेपछि तोकिनेछ ।

१२. विविध :-

- नगर योजना लागू भएको क्षेत्रमा निर्माण (सुधार वा नयाँ निर्माण) गर्नको लागि सम्बन्धित नगरपालिका वा कार्यान्वयन समितिको लिखित स्वीकृत लिन अनिवार्य हुनेछ ।
- कुनै व्यक्ति वा संस्थाले प्रस्तावित विकास कार्यको लागि आवश्यक परेमा सम्बन्धित कार्यान्वयन समितिबाट के कस्तो नियन्त्रण, निर्देशन इत्यादी हुन सक्नेछ भन्ने वारे जानकारी लिन सकिनेछ ।
- हाल भएको घर, बाटो, ढल इत्यादी देखाइएको साइट प्लान सहित नक्सामा प्रस्तावित घर रहने जग्गा र मूल बाटोसँग कस्तो सम्बन्ध रहने छ सो समेत देखाउनु पर्नेछ । उदाहरणको निमित्त बाटोको लाइन, चौडाई दायाँ वायाँ रुख रोप्ने हो भने यस्ता रुखहरु साथै ढल नाली इत्यादी भए सो समेत देखाउनु पर्नेछ ।
- प्रस्तावित घरको साइट प्लान, प्लान, इलिभेसन तथा सेक्सन आदि खुलाइएको नक्सा दरखास्त पत्रसाथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

- निर्माण स्थलमा स्वीकृत साइट प्लान सहितको नक्सा अनिवार्य रुपले रहनु पर्ने छ ।
- स्केल :
    - मोहडा प्लान र सेक्सन १:१०० वा १:५० मा ।
    - साइट प्लान १ - रोपनी सम्म १:१०० र १ देखि ३ रोपनी सम्म १:२०० यस भन्दा बढी १:४०० मा ।
- दरखास्त पत्र ४ प्रति र नक्सा सेट ५ प्रति स्वीकृतिको लागि पेश गर्नु पर्नेछ ।
- आफ्नो घर जग्गाको निस्साको २-२ थान प्रमाणित जग्गाधनी प्रमाण पुर्जा मालपोत, तिरेको रसिद र नापी नक्साको प्रतिलिपीहरु साथमा हुनु पर्नेछ ।
- भवनको निर्माण सम्पन्न भए पछि घर धनिले सम्बन्धित नगरपालिकाबाट कार्य सम्पन्न भएको जांच गराई स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।
- निर्माण अवधिमा सडकमा हिड्ने गाऱ्हो हुने गरि निर्माण सामाग्री सडकको छेउमा राख्न पाइने छैन ।
- लहरै घरहरु भएमा विचमा घर बनाउँदा दायाँ वायाँ घरको सुरक्षाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- कुनै पनि किसिमको भू-उपयोग गर्दा वा परिवर्तन गर्दा सम्बन्धित जिल्लाका नगर विकास समितिको कार्यान्वयन समितिबाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।
- यस मापदण्डका प्रावधानहरु अनुसार कुनै कित्तामा सो कित्ताको क्षेत्रफल अनुसार तोकिएको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र FAR भन्दा बढी भवनलाई विस्तार गर्न दिइने छैन ।
- काठमाडौं उपत्यका नगर विकास योजना क्षेत्र भित्र घर बनाउँदा सम्बन्धित नगरपालिकामा वा गा.वि.स. हरुमा दर्ता भएमा डिजाइनरहरुबाट मात्र घरको नक्सा गराई नक्सा दर्ता गराउनु पर्नेछ।
- दर्ता हुन चाहने डिजाइनरको न्यूनतम शैक्षिक योग्यता मान्यता प्राप्त संस्थाबाट आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जीनियरिंग विषयमा डिग्री वा डिप्लोमा प्राप्त भएको हुनु पर्नेछ ।
- ३ (तिन) तला वा १००० वर्ग फिट सम्म प्लिन्थएरिया भएको घरको नक्सा पास गर्दा साविक अनुसार प्लान, इलेभेसन, सेक्सन, साइट प्लान, लोकेसन प्लान आदि नगरपालिकामा दर्ता भएको डिजाइनरहरुबाट गरेको भए पनि हुने तर ३ तला भन्दा अग्लो वा १००० व.फि.भन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएको घरहरुको डिजाइन नगरपालिकाबाट इजाजत प्राप्त आर्किटेक्ट वा इन्जीनियरबाट तयार गरिएको हुनु पर्ने र Architectural Drawing को साथै Structural र Sanitary drawing पनि समावेस गरि पेश गर्नु पर्नेछ । ६ तला भन्दा अग्लो बनिने भवनहरुको लागि अनिवार्य रुपमा लिफ्ट (Lift) , फाएर इस्केप (Fire Escape) र फाएर सेफ्टी (Fire

Safety) को व्यवस्था गरेकै हुनु पर्नेछ र आर्किटेक्चरल डिजाइनको नक्साहरुको साथ साथै स्ट्रक्चरल र स्यानेटरी डिजाइनको नक्साहरु समेत साथमा पेश गर्नु पर्नेछ ।

- सार्वजनिक, वाटो घाटो, पेटी, चोक आदि र सार्वजनिक चौरहरुमा कुनै पनि सामानहरु खास गरि निर्माण सामग्रीहरु संचय र बेच विखनको लागि थुपार्न समेत पाइने छैन । सर्वसाधारणको आवागमनलाई वाधा हुने गरि छिमेकीहरुलाई समेत प्रतिकूल असर पर्ने गरि कुनै पनि सामान सार्वजनिक स्थलमा राख्न दिइने छैन । त्यस्तो राख्न नपाइने ठाउँमा सामान थुपारेको खण्डमा सम्बन्धित नगर पालिकाले दण्ड गर्न सक्नेछ ।
- उपरोक्त अनुसार भवन सम्पन्नको सिफरिस पत्र दिइएकोमा भवन स्वीकृत नक्सा अनुसार नभएमा निज डिजाइनकर्ताको दर्ता खारेज गरि निज माथि ऐन कानून बमोजिम कार्यवाही गरिनेछ ।
- निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा निर्माण कार्य गर्न तोकिएको अवधिमा भवनको जति भाग सम्पन्न भएको छ सो को सम्पन्नताको प्रमाण पत्र लिनु पर्नेछ ।
- कुनै पनि विकसित प्लटको कित्तालाई कित्ताकाट गर्नु परेमा सम्बन्धित जग्गाधनीले सम्बन्धित का.उ.न.वि.कार्यान्वयन सकितिबाट स्वीकृत लिनु पर्नेछ र सोही अनुसार सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी शाखाबाट कित्ता काट गरि दिनु पर्नेछ ।
- विकसित प्लटबाट पुर्णरुपमा सिंगै प्लट वाहेक सो को कुनै टुक्रा झिकी विक्री गर्नु परेमा वा अन्य कुनै प्रकारको नामसारी गर्नु परेमा यस नियमावलीको ग्राउण्ड कभरेज र FAR सम्बन्धी प्रावधानहरु पूर्णतया पालना गरि बनीसकेको भवनको वरिपरि छोडनु पर्ने जग्गा जति छ, छाडी बाँकी जग्गा मात्र नामसारी गर्न पाइनेछ । सो प्रयोजनको लागि मालपोत कार्यालयले त्यस्ता विकसित प्लटहरु टुक्र्याई नामसारी गर्नु अघि सम्बन्धित का.उ.न.वि.स.को स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

<u>ढल तथा पानीको निकास व्यवस्था :</u>

- कायम रहेको ढल वा पानीको निकासलाई कुनै पनि किसिमको निर्माण कार्य गर्दा बन्द गर्न पाइने छैन ।

<u>सांगल वा नाल :</u>

- माथिबाट फोहर मैला खसाल्दा जमिन सम्म नै पाइपद्वारा फोहर मैला खसाल्नु पर्नेछ ।

झ्याल वा भेन्टीलेटर संधियारको जग्गासँग जोडी बनाउँदा :

- आफ्नो जग्गाका सांध सिमानामा घर बनाउँदा संधियारको स्वीकृति बाहेक अन्य अवस्थामा झ्याल वा भेन्टलेटर वा कुनै किसिमको निकासको व्यवस्था गर्न पाइने छैन ।

सिमाना घेर्ने व्यवस्था :

- सार्वजनिक चौर वा पर्ति जग्गासंग जोडिएको जग्गामा अस्थायी वा स्थायी रुपमा सिमाना घेर्दा घरको नक्सा पास गर्दा सरह स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।
- साविक घर टहरा पुनः निर्माण गर्दा जग सम्म नै भत्काई पुनः निर्माण गर्नु पर्ने भएमा सडक सम्बन्धी बुँदाहरुमा उल्लेख भए अनुसार सेटव्याक छोडी मात्र पुनः निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- सार्वजनिक बाटोहरुमा कसैले पनि आफ्नो घरबाट फोहर मैला वा प्रयोग गरिएको पानी छोड्न पाइने छैन ।
- यस मापदण्डमा विभिन्न क्षेत्र (जाने) हरुमा व्यक्तिगत घर वा अन्य विभिन्न किसिमका भवनहरु निर्माण गर्दा सो भवनको उचाई निर्धारण गरिएकोमा सो उचाई भन्दा माथि कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।
- कुनै पनि भवनको डिजाइनरले सो भवनको निर्माण अवस्था सुपरभिजन गर्नु पर्ने र धनीलाई निर्माण कार्य सम्पन्न भएको निस्सा प्राप्त गर्न सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिंदा, भवन स्वीकृत नक्सा अनुसार नै निर्माण भएको भनी डिजाइन कर्ताको सिफारिस पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

पर्खालहरु :

- सबै प्रकारका सडक (मोटर चल्ने बाटो) को छेउमा पर्खाल बनाउदा अधिकतम उचाई ५ फिट ६ इन्च हुनु पर्नेछ । ५ फिट ६ इन्च भन्दा अग्लो बनाउनु परेमा ५ फिट ६ इन्च माथि भित्र देखिने गरि डण्डी, एंगल, कंक्रिट जाली राखी सम्बन्धित नगरपालिकाबाट पूर्व स्वीकृति लिई ७ फिट ६ इन्चसम्म पर्खाल र तरवार लगाई निर्माण गर्न सक्नेछ ।

विशेष व्यवस्था :

- भएका सबै किसमका सडकहरुको केन्द्ररेखावाट निर्धारित दूरी भन्दा पनि फराकिलो भएमा सो सडक सीमाना कै छेउमा पनि स्थायी खालका निर्माण कार्य गर्न स्वीकृति दिइने छैन ।
- कुनै सडकको हालको सीमानामा नै पंक्तिवद्ध तरिकाले एक लाइनमा १५ वा सो भन्दा बढी घर पंक्तिवद्ध रुपमा भएका कायम घरहरुको लाइनको वीचमा लाइन मिलाई नयाँ घरलाई निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ घर अन्य घरहरुको पंक्तिमा मिलाई मात्र निर्माण गर्न दिइने र नयाँ निर्माण हुने घरहरुलाई लाइन भन्दा अगाडी ल्याउन दिइने छैन । तर मुख्य बाटोको

छेउमा यस प्रावधान अनुसार गर्दा बाटोको राइट अफ वे (ROW) कायम हुन नसक्ने भएमा यस प्रावधान अनुसार बनाउन दिइने छैन ।

- माथिका बुँदाहरुमा जस्तो सुकै व्यवस्था गरिए तापनि नगर विकास समितिले आवश्यकता अनुसार हेरफेर गर्न सक्नेछ ।

क्यान्टीलेभर तथा घर बाहिरको सिढी :

- घर बनाउँदा सार्वजनिक सडक तथा सडकबाट तोकिएको सेटव्याकसम्म केन्टीलेभर, पस्ने सिढी, सेफ्टीक टंकी, पानी टंकी तथा भऱ्याङ्ग बनाउन पाइने छैन ।

छत बलेसी आदिको सम्बन्धमा :

- छत तथा बलेसीको पानी आफ्नो जग्गामा मात्र खसाल्न पाइने छ तथा सार्वजनिक सडक छेउमा पानी खसाल्नु पर्दा अनिवार्य रुपमा जमिनसम्म पाइपको व्यवस्था गर्नु पर्छ ।
- आफ्नो पर्खालहरुमा पनि छिमेकीलाई वाधा हुन गरी सो पर्खालमा बलेसीको पानी खसाल्न पाइने छैन ।
- संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र र संरक्षण क्षेत्र, उपक्षेत्रमा नक्सा पास गर्ने सिलसिलामा स्वीकृति दिनु पर्दा नगरपालिकाको संयोजकत्वमा सम्बन्धित विशेषज्ञ सहितको Architectural Oversight Committee गठन गर्ने र सो कमिटिवाट अध्ययन गराई कमिटिको सिफारिसमा नगरपालिकाले स्वीकृति दिनेछ ।
- पुरानो शहरी क्षेत्र र वाक्लो मिश्रित बसोवास उपक्षेत्रको सिमानमा रहेका कित्ताहरुमा नयाँ निर्माणको लागि स्वीकृत दिंदा त्यस ठाउँ र आसपासको भवनहरु समेत अध्ययन गरि पुरानो शहरी क्षेत्रमा भएका जस्तै भवनहरु रहेको ठाउँ पुरानो शहरी क्षेत्रको मिश्रित पुरानो वसोवास उपक्षेत्र सरह नयाँ निर्माण गर्न स्वीकृत दिन सकिनेछ ।
- नेपाल सरकाले लागू गरिने निर्माण सम्बन्धी कुनै पनि Building Code वा मापदण्ड यस मापदण्डको अभिन्न अंग हुनेछ र मापदण्डको कुनै बुँदालाई काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समितिले नगरपालिका र अन्य सम्बन्धित पक्षको राय सुझाव लिई आवश्यकता अनुसार संशोधन गर्न सक्नेछ ।

सडक :

काठमाडौं उपत्यका भित्र पर्ने निम्न अनुसारका सडकहरुमा निम्न बमोजिम सेटव्याक छाडी निर्माण कार्य गर्नु पर्नेछ ।

(क) चक्रपथ :

- यस सडकमा केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ ३१ मिटरसम्म स्थाई वा अस्थाई निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन । तर चक्रपथमा पर्ने निम्न स्थानहरुलाई (जुन नक्सामा देखाइएका छन्) हाल घरहरु निर्माण भइसकेको क्षेत्र कायम गर्ने र सो क्षेत्रमा निम्नानुसार घरहरु निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- महाराजगंज क्रसिंगको केन्द्र विन्दुबाट पूर्व तर्फ १३५ मिटर र पश्चिम तर्फ १०९ मिटर भित्रको राइट अफ वे केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ २५ मिटर कायम गर्ने । कालिमाटी (कलंकीस्थान) क्रसिंगको केन्द्र विन्दुबाट उत्तर ५६ मिटर चक्रपथको पश्चिम तर्फ २५ मिटर सम्म कुनै निर्माण कार्य गर्न नदिने ।
- कोटेश्वर क्रसिंगको केन्द्रबाट उत्तर तर्फ चक्रपथको पश्चिम ३०३ मिटर भित्र केन्द्र रेखा देखि १५ मिटर सम्म निर्माण कार्य गर्न नदिने ।
- सिनामंगल क्षेत्रमा ११० मिटर लम्बाईमा चक्रपथको भित्र पट्टी केन्द्र रेखादेखि ११ मिटर सम्म निर्माण कार्य गर्न नदिने ।
- सिनामंगल क्रसिंगको केन्द्रबाट उत्तर पूर्व तर्फ ७५ मिटर र पश्चिम तर्फ ३४ मिटर क्रसिंगको दक्षिण तर्फ ३०५ मिटरमा केन्द्र रेखाबाट १२ मिटरसम्म निर्मण कार्य गर्न नदिने ।

(ख) राजमार्ग :

- सडक विभागबाट उपत्यका भित्र राइट अफ वे २५ मिटर तोकिएको सबै सडकहरुको केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ २५ मिटरसम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।
- यस अन्तर्गत सडक विभागले राजमार्ग भनी तोकेको सडकहरु (जस्तै त्रिभुवन राजपथ तथा अरिनिको राजमार्ग) को दुवै तर्फ केन्द्रबाट दायाँ बायाँ २५ मिटर सम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

आर्टेरियल सडक (शाखा सडक)

देहायका सडक क्षेत्रमा केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ११ मिटरसम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

१. कलंकीस्थान चार दोबाटो कालीमाटी विष्णुमतीको पुल त्रिपुरेश्वर वागमतीको पुल (थापाथली) कुपण्डोल - पुल्चोक - जावलाखेल - लगनखेल - सातदोबाटो - चक्रपथ संगको क्रसिंग नखु खोला भैसेपाटी हुँदै वुङ्गमती

२. त्रिपुरेश्वर स्थित श्री ५ त्रिभुवन स्मारक - नागथान - महांकाल स्थान र रत्नपार्क असन जाने चार दोवाटो राष्ट्रिय नाचघर - कान्तिपथ - शितल निवास चक्रपथ क्रसिंग - वासवारी हुँदै बुढानिलकण्ठ मन्दीर अगाडीको प्रहरी चौकीसम्म ।

३. लैनचौर डेयरी नजीकको तनि दोवाटो - सोह्रखुट्टे पाटी - विष्णुमती पुल हुँदै चक्रपपथको क्रसिंगसम्म ।

४. थापाथली (वाग्मतीको पुल) - सिंहदरवार - पुतली सडक - कमलादी गणेश जाने तीन दोवाटो हात्तीसार - जयनेपाल चित्रघरको उत्तर पूर्वको तीन दोवाटो । नारायण स्थान - दरवार मार्गको तीन दोवाटो - कान्तिपथ - केशर महलको चार दोवाटोसम्म ।

५. गौशाला चोक - मैतीदेवी - ज्ञानेश्वर - कमलपोखरी - एकेडेमी भवन - तीन धारा पाठशाला - श्री ५ महेन्द्रको सालिकसम्म ।

६. पुरानो वानेश्वर चोक- गौशाला चोकसम्म ।

७. चावेल चोक - वौद्ध - जोरपाटी - गोकर्ण गेट - सांखुसम्म ।

८. विष्णुमतीको पुलबाट पश्चिम तर्फ माछा पाल्ने पोखरी देखि पूर्व तर्फ चक्रपथसंगको क्रसिंग देखि बालाजुको माथिलो बजार हुँदै त्रिसुली सडकको उपत्यकाको काठमाडौं जिल्लाको सिमानासम्म ।

९. कालिमटी क्रसिंग त्रिभुवन विश्व विद्यालय गेट - दक्षिण कालीको पार्किङ्ग स्थलसम्म ।

१०. एकान्त कुना (साटा) - भनीमण्डप चक्रपथ हुँदै खाद्य संस्थानका गोदामसम्म ।

११. जावलाखेल - लगनखेल - सातदोबाटो - खुमलटार - हरिसिद्धि - थैव - बाँडेगाँउ - किटनी हुँदै गोदावरी कुण्डसम्म ।

१२. चक्रपथ - इमाडोल - सानागाँउ - लुभू महालक्ष्मी चौर हुँदै लामाटारसम्म ।

१३. सातदोबाटो चक्रपथ क्रसिङ्ग - टुटेपाटि ढोलाहिटी - सुनाकोठी - थेचो - प्याङ् गाँउ - लेले तिलेश्वर हुँदै सरस्वती कुण्डसम्म ।

<u>कनेक्ट सडक (प्रशाखा सडक)</u>

देहायका सडक क्षेत्रमा केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ७ मिटर सम्म स्थाई खालका निर्माण गर्न दिइने छैन :-

१. खुमलटार - धापाखेल हुँदै ठेचोसम्म ।

२. कालीमाटी चार दोबाटो - ताहाचल - छाउनी - किमडोल - स्वयम्भु (दहचोक जाने बाटो) चक्रपथको क्रसिंगसम्म ।

३. स्वयम्भु (प्रहरी चौकी) वनस्थली माध्यामिक विद्यालय चक्रपथको क्रसिंगसम्म ।

४. स्वयम्भु (प्रहरी चौकी) विष्णुमतीको पुल (शोभा भगवती मन्दिर नजिक) सम्म ।

५. ठमेल (वालाजु जाने छुटिने तिन दोबाटो) गल्को पाको - चक्रपथसंगको क्रसिंगसम्म ।

६. अमेरिकी राजदूतको निवास नजिक तिन दोवाटो - कमलादी गणेशस्थान सरस्वती सदन अगाडीको तिन दोबाटोसम्म ।

७. बागबजार - डिली बजार - मैतीदेवी वानेश्वर - बाग्मतीको पुल - सिनामंगलसम्म ।

८. कुपण्डोल (कानदेवता स्थान) शान्त भवनको ढोका, पुल्चोक (नारायणी होटल अगाडिको तिन दोवाटो) सम्म ।

९. झम्सीखेलको चौबाटो देखि दक्षिण तर्फ हुँदै धोवीघाट - चक्रपथसंगको क्रसिंगसम्म ।

१०. भाटभटेनी - बालुवाटार - प्रहरी तालिम केन्द्र (महाराजगंज) को तिन दोवाटोसम्म ।

११. भगवती वहाल (मन्दीर) सानो गौचरन - सिफल - चावेल चोक (चक्रपथ क्रसिंग) सम्म ।

१२. शंखमुलको पुल - अन्तर्राष्ट्रिय भवन - पुरानो वानेश्वर चोकसम्म ।

१३. महिला प्रशिक्षण केन्द्र (जावलाखेल) चक्रपथ क्रसिंगसम्म ।

१४. लगनखेल वस पार्क महालक्ष्मीस्थान चक्रपथ क्रसिंगसम्म ।

१५ भाटभटेनी मन्दीर विशाल नगर - चक्रपथ क्रसिंगसम्म ।

१६. जावालाखेल एकान्त कुना हुँदै चक्रपथ क्रसिंगसम्म ।

१७. नागपोखरी तिन दोबाटो - नक्साल चर ढुंगे - गैह्रिधारा - राजसभा सभापति निवास बालुवाटार (राष्ट्र बैंक गेट) सम्म ।

१८. जावलाखेल, चौबाटो - इन्धन संस्था डिपो - चिडियाखानाको उत्तर हुँदै धोवीघाट प्रहरी चौकीसम्म ।

१९. डिल्लीबजार प्रहरी पोष्टको तीनदोबाटो - चारखाल - ज्ञानेश्वर पेट्रोल पम्प - भगवती बहाल - भाटभाटेनी बालुवाटार - प्रहरी तालिम केन्द्र महाराजगंजको तीनदोबाटोसम्म ।

२०. पाटन ढोका देखि कोपुण्डोलको तिन दोवाटोसम्म ।

२१. बालाजु (चक्रपथ क्रसिग) देखि बालाजु बजार हुँदै नगरपालिका सिमानासम्म ।

२२. पाटन बालकुमारी स्थान हुँदै चक्रपथको क्रसिंगसम्म ।

२३. विशाल नगर धोवी खोला (भत्केको पुल) हुँदै चावहिल चौर (विद्युत प्राधिकरण कार्यालय) सम्म ।

२४. धोवीघाट सेन्टमेरीज स्कूल पुल्चोक दमकलसम्म ।

फिडर (सहायक सडक)

देहायका सडक क्षेत्रमा केन्द्ररेखा देखि दुवै तर्फ ५.५ मिटर सम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

१. बालुवाटार (पवित्र वर्कशप) टुनाल देवी विशाल नगरसम्म ।

२. मान भवन वस स्टप हुँदै महेन्द्र युवालयको पूर्व हुँदै पुल्चोक पोखरी (चिल्डेन पार्क) सम्म ।

३. अन्तर्राष्ट्रिय सम्मेलन भवन - सिंहदरवार, राष्ट्रिय अभिलेखालयसम्म ।

४. डिल्लीबजार (चौबाटो कालीकास्थान - पुतली सडक -पद्मोदय नजिकको तिनदोवाटो) सम्म ।

५. मान भवन वस स्टप - जिल्ला कार्यालय - पाटन टुडिखेल (लगनखेल) सम्म ।

६. लगनखेल महालक्ष्मी स्थान सहकारी कार्यालय - सातदोबाटोसम्म ।

७. सानेपा चौतारो - कालो झोलुङ्गे पुल (टेकु निस्कने) सम्म ।

८. पाटन ढोका पाटन क्याम्पसको हाता - चाकुपाट वागमतीको किनारासम्म ।

९. कोपुण्डोल (मुल सडक) गुसिंगाल - इन्जीनियरिंग अध्ययन संस्थानको उत्तर हुँदै चाकुपाटको मोटर चल्ने सडकसम्म ।

१०. पुल्चोक क्याम्पस (ई.अ.संस्थान) अगाडीबाट वखुण्डोल - हासापाता गणेश स्थान हुँदै सानेपा टिका विद्याश्रम सानेपासम्म ।

११. वखुण्डोल - होटल - समीट - कोपुण्डोल ओह्रालोसम्म ।

विशेष सडक

१. राजदरवार दक्षिण मूलढोका सरस्वती सदन - विद्युत विभाग भद्रकाली हुँदै सिंहदरवार मूल ढोकासम्म सडकको दुवै तर्फ केन्द्र रेखा बाट १५ मिटर भित्र स्थाई खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

२. राजदरवारको उत्तर र पूर्व पट्टीको बाटोको केन्द्र रेखाबाट १५ मिटर सम्म स्थाई खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

३. नारायणहिटी दरवारको उत्तर पूर्वको कुना गैह्रीधारा - टंगाल क्षेत्रमा केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ ८ मिटर सम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन साथै स्वीकृत निर्देशित जग्गा विकास योजना र जग्गा एकिकरण आयाजनाले निर्धारित सडकको चौडाई पछि दुवै तर्फ एक एक मिटर छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

कीर्तिपुर नगरपालिका भित्र पर्ने निम्न अनुसारका सडकहरुमा निम्न बमोजिम सेटव्याक छाडी निर्माण गर्नु पर्नेछ :-

१. **आर्टेरियल सडक (शाखा सडक)**

देहायको सडक क्षेत्रमा केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ११ मिटर सम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

- कालीमाटी क्रसिंग त्रिभुवन विश्वविद्यालय दक्षिणकाली सडक ।

२. **प्रशाखा सडक (कनेक्ट सडक)**

देहायका सडक क्षेत्रमा केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ७ मिटर सम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

- त्रि.बि. गेट नयाँबजार पांगा दोबाटो नगाँउ दोबाटो भत्केपाटी पुष्पलाल प्रतिस्थानसम्म
- कीर्तिपुर रिङ्गरोड (यस चक्रपथ भित्र हाल घरहरु निर्माण भइसकेका पक्की घरहरुको हकमा हाल रहेका Building Line यथावत कायम हुने ।)
- खसी बजार सागतहिटिफल तिन थाना विष्णुदेवीसम्म
- खसी बजार वडा नं. ५ भवन कार्यालय ढल्पा सडक छुगाँउ भत्केपाटी जाने बाटोसम्म
- सागल पिपलबोट चिहान बाटो तिनथाना
- त्रि.बि. ल्याबोरेष्टी स्कूल नयाँबजारसम्म

३. **फिडर सडक (सहायक सडक)**

देहायका सडक क्षेत्रमा केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ५.५ मिटर सम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

- कीर्तिपुर रिङ्गरोड मंगल स्कूल ट्याँगला चौबाटो चाँदनी चोक काठमाडौं रिङ्गरोडसम्म ।
- कीर्तिपुर रिङ्गरोड बिमला मल्ल घर चारदोबाटो भक्तलाल महर्जनको जग्गा मितेरी पुल त्रिभुवन राजपथसम्म ।
- विश्व राष्ट्रिय मा.वि. ढल्पा-सल्यानस्थान दाहाल गाँउ-विष्णुदेवी तीनथानासम्म
- कीर्तिपुर नयाँबजार पाँगा ढोकसी - सालिक - भाजंगल - चोभार गेटसम्म ।
- भाजंगल-समुचा पांगा - दक्षिण (कमल पोखरी) चारघरेसम्म ।
- दहन (कमलपोखरी) - (तल पोखरी) शेडा - लगनटोल - टौदह दक्षिणकाली चुन कारखाना - बखम्बु - लगनटोलसम्म ।
- चोभार राम बहादुर कटुवालको चिया पसल -गुरुड स्थान - दक्षिणकाली सडकसम्म ।
- दक्षिणकाली सडक चोभार नेपाल पधेरा आदिनाथ स्कूल कटुवालको घर पिपलबोट देखि चोभार गेट जाने बाटोसम्म ।
- गाम्चा - झुल पोखरी बाटो - इट्टा भट्टा - विष्णुदेवी तिनथाना टपख्यो जाने बाटोसम्म (मच्छेगाँउ) ।
- कीर्तिपुर रिङ्गरोड हिराज्ञानको घर हुँदै अजिमाख्योसम्म ।

- अमृत नगर ओरालो बाटो वडा १४ का.न.पा. सिमाना - रिङ्गरोड पुल सम्म निस्कने बाटोसम्म ।
- भत्केपाटी पुष्पलाल जाने दोबाटो - सिताराम गोकुल मिल्क जाने बाटो - दुध पोखरी साइबाबा स्कूल चौर - बाघभैरव स्कूल - पुष्पलाल जाने बाटोसम्म ।

४. **एक्सेस सडक (क)**

देहायका सडक क्षेत्रमा केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ४ मिटर सम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

- ट्याङला चादनी चोक - फर्निचर पसल ओरालो - रिङ्गरोडसम्म
- चादनी चोकबाट - Child care स्कूल - अजमाख्यो जाने बाटोसम्म ।
- राजफर्निचर - पश्चिम बाटो - अजजमाख्यो जाने बाटोसम्म ।
- ट्याङला चौबाटो - विष्णु देवी हेल्थ पोष्ट सम्मको बाटोसम्म ।
- ट्याङला चौबाटो - अजिमाख्यो जाने बाटोसम्म ।
- अमृत नगर जाने ओरालो दोबाटो - हाइटेन्सनको बाटो - चादनी चोकबाट आउने बाटोसम्म ।
- कीर्तिपुर ढल्या चर्च -गाम्चासम्म ।
- छुगाँउ - जाखा सडक - जाखा खापु ट्याँकी - हिमाल कार्की (वडा १२) अध्यक्षका घर हुँदै - भत्केपाटी सडकसम्म ।
- ११ नं. वडा कार्यालयबाट उत्तर पूर्व समचा टोलसम्म ।
- ११ नं वडा कार्यालयबाट दक्षिण पूर्व दहन (कमल पोखरी) सम्म ।
- भाजंगल समचा जाने इटागोल दोबाटोबाट इटागोल - गरुढस्थानसम्म वडा नं. १८ भाजंगल खा.पा. ट्याँकी (दुध पोखरी) बाट वडा नं. ७ चम्पादेवी ।

५. **एक्सेस सडक (ख)**

देहायका सडक क्षेत्रमा केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ३ मिटर सम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

- ट्याङला चौबाटो - त्रि.बि. जंगल जाने बाटो - त्रि.बि.बि. बाटोसम्म ।
- भैरव अफसेट प्रेस - पूर्व हुँदै त्रि.बि.बि. बाटोसम्म ।
- राजफर्निचर - पूर्व उत्तर - शिवालय - सिता आपल पम्प जाने बाटोसम्म ।
- विष्णु देवि हेल्थ पोष्ट - दक्षिण पश्चिम हुँदै अजिमाख्यो जाने बाटोसम्म ।
- आजिमाख्यो वरपल हाल गोरेटो बाटो रहेको - भक्तलाल महर्जनको जग्गा हुँदै - मितेरी पुल निस्कने बाटोसम्म ।
- आजिमाख्यो - पश्चिम हुँदै रोपवे टावर संगैको बाटो हुँदै बिमला मल्लको घरसम्म (मितेरी पुल जाने बाटो) ।
- नागहिटिको बाटो - सल्यानस्थान जाने दोबाटोसम्म ।
- हिटिफल पश्चिम दक्षिण - कारध सम्मको गोरेटो बाटो - सल्यानस्थान जाने ठाडो बाटो ।
- तरख्यो ढल्या - कारढचा सम्मको ठाडो बाटो ।
- तरख्यो ढल्या - उत्तर भालुचा सायमिको घर - कीर्तिपुर रिङ्गरोड खसी बजारसम्म ।
- तरख्यो ढल्या - उत्तर पूर्व - साझा भवन खसी बजारसम्म ।

- तरख्यो ढल्पा - पूर्व हुँदै - की.मा.वि.स्कूल - बाहिरी गाँउ ओरालोसम्म ।
- तरख्यो ढल्पा - नगाँउ कृषि माथि भत्केपाटी बाटोसम्म ।
- तरख्यो ढल्पा - नगाँउ चाइनिजको घर पछाडि हुँदै - शेषनारायणको घर - नगाँउ भत्केपाटी सडकसम्म ।
- सल्यानस्थान माथिल्लो गाँउ - तल खनाल गाँउ हुँदै - विष्णु देवी तिनथाना जाने दोबाटोसम्म ।
- चम्पादेवी साझा पसल तल - पश्चिम - मच्छेनारायण जाने बाटो ।
- चम्पा देवी वडा नं. ८ कार्यालय जाने - रिसोर्ट जाने बाटो - पुष्पलाल प्रतिस्थानसम्म ।
- भत्केपाटी - विष्ट गाँउ - सिम खापा मुहानसम्म ।
- नगाँउ दोबाटो - सिकुछैं पिपलबोट बोटसम्म
- नगाँउ स्कूल - सिकुछैं जाने बाटोसम्म ।
- सिकुछैं जाने बाटो - श्याम महर्जनको) घर - दक्षिणको जाखा खापा ट्याँकी जाने गोरेटो बाटो । (छुगाँउ खा.पा. धारासम्म)
- छुगाँउ - नगाँउ - बुद्धिको घर -नगाँउ चिबासम्म ।
- पाँगा सिनेमा हल - पश्चिम - चिखु -सिकुछैं जाने बाटोसम्म ।
- नगाँउ रिभरभ्याली - चिखु (उत्तर - पूर्व) पाँगा जाने मूल बाटोसम्म ।
- नयाँ बजार - भाजंगल हुँदै - पाँगा चोभार गेट जाने बाटोसम्म ।
- नेपाल पधेराबाट दक्षिण पश्चिम हुँदै नव निर्मित मोटर बाटो - उत्तर पूर्व आदिनाथ जनो खुड्किलासम्म ।
- नयाँ बजार - भाजंगल चिहान - भाजंगल ट्याँकीसम्म ।
- हिमाल सिमेन्ट कम्पनी देखि पश्चिम माथिल्लो गेटसम्म ।

६. एक्सेस सडक (ग)

देहायका सडक क्षेत्रमा केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ २.२५ मिटर सम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

- चोभार गेट जाने बाटोसम्म ।
- नगरपालिका क्षेत्र भित्रका २०० मि. सम्म लम्बाई भएका हालका गोरेटो बाटोहरु । चोभार गेट जाने बाटोसम्म ।
- हिटिफल सागल - सल्यानस्थान जाने बाटो (दक्षिण) सम्म ।
- हिटिफल सागल कान्छा महर्जनको जग्गाबाट पश्चिम - सल्यानस्थान जानेबाटो ।
- नगाँउ शेषनारायणको घरको दक्षिणमा पर्ने बाटो बाट उत्तरमा - पुष्प सदन स्कूलको जग्गाको पूर्व हुँदै की.मा.वि. जाने बाटोसम्म ।
- भाजंगल चिहान - स्नेलापन कार्पेट फ्याक्टरी - पाँगा बाटोसम्म ।
- भाजंगल चिहान - पाँगा मा.वि. स्कूल दक्षिण - चोभार गेट जाने बाटोसम्म ।
- भाजंगल पाँगा - चोभार गेट बाटोका बीच तिरका गोरेटो बाटोहरु मर्जेमान पसल - इटागोल जाने बाटो ।
- भाजंगल चिहान - पाँगा मा.वि.स्कूल - सिधा दक्षिण चोभार गेट जाने बाटोसम्म ।

७.　**एक्सेस सडक (घ)**

देहायको सडक क्षेत्रमा केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ १.२५ मिटर सम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

- नगरपालिका क्षेत्र भित्रका १०० मि. सम्म लम्बाई भएका हालका गोरेटो बाटोहरु ।

विविध :

- यस मापदण्डमा उल्लिखित विषयमा व्यवस्था गरी निर्णय गर्नु पर्दा वा नसमेटिएका विषय र बुँदाहरुमा सम्बन्धित निकायको प्रतिनिधित्व रहेको प्राविधिक समितिको सिफारिशमा काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समितिले निर्णय दिनेछ ।
- यो मापदण्ड लागु हुनुभन्दा पहिलेनै कायम भएको जग्गाको क्षेत्रफल र मोहडा यस मापदण्डले निर्धारण गरिएको न्यूनतम क्षेत्रफल र मोहडा भन्दा कम भए तापनि त्यस्ता जग्गामा मापदण्डले विभिन्न क्षेत्र उपक्षेत्रको लागि तोकिएका FAR, ग्राउण्ड कभरेज, सेट ब्याक जस्ता परिधि भित्र रहि निर्माण गर्न पाइनेछ ।

परिच्छेद ३

मध्यपुर थिमि नगरपालिका क्षेत्र भित्र गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

परिच्छेद ३

(यस परिच्छेदमा नसमेटिएका विषयहरुमा परिच्छेद १ को सामान्य व्यवस्थामा उल्लिखित प्रावधान लागू हुनेछ)

यस नगर भित्रको परम्परागत मौलिक कला, संस्कृति एवं भवनको संरचना संरक्षण गरी नगरको भौतिक पूर्वाधार विकास विस्तार गर्दै स्वस्थ, सफा वातावरण कायम गरी भवनको सुरक्षा निर्माणका लागि नगर क्षेत्र भित्रको सम्पूर्ण भू–भागलाई नक्सामा देखाइए अनुसार निम्न बमोजिम क्षेत्र विभाजन गरी निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड समेत निर्धारण गरिएकोछ ।

(क) परम्परागत आवासीय क्षेत्र
(ख) संस्थागत क्षेत्र
(ग) विकासिल क्षेत्र
(घ) सुरक्षित क्षेत्र
(ङ) हरित क्षेत्र

(क) परम्परागत आवासीय क्षेत्र (Traditional Residential Zone) :

यस नगर भित्रको बालकुमारी , चपाचो , नगदेश , बोडेको परम्परागत मौलिक कला र संस्कृतिले पूर्ण विकसित घना आवासीय भवन तथा मठ मन्दिर आदि भएको (२०२१ सालमा नापी नभएको) भू-भागलाई परम्परागत आवासीय क्षेत्र भनि तोकिएकोछ । यस क्षेत्रको परम्परागत भवनको संरक्षण सम्बन्धी व्यवस्था र भवन निर्माणको संरचना र मापदण्ड निम्न अनुसार निर्धारण गरिएकोछ :-

१. यस क्षेत्रमा परम्परागत मौलिक नेवारी शैलीको भवन संरचनामा फरक हुने गरी कुनै पनि भवन पुनः निर्माण, मर्मत, सुधार आदि गर्न पाइने छैन । पुरानो भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्नु परेमा पुरानो भवन भत्काउन पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

२. परम्परागत भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्दा साविक पुरानो भवनमा भएको सबै परम्परागत कलापूर्ण काठका वस्तुहरु पहिले जस्तै नयां निर्माण हुने भवनमा पुनः प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।

३. यस क्षेत्रमा वास्तुकलाका वस्तुहरु यथावत प्रयोग गरी पुनः निर्माण गरिने नयां भवनको नक्शा पास दस्तुरमा ७५ प्रतिशतसम्म छुट दिन र मोहडा निर्माणको लागि आवश्यक तेली ईटा मध्ये २५ प्रतिशत ईटा वस्तुगत अनुदान दिन र कलात्मक वस्तुको मर्मत संभारमा आवश्यक प्राविधिक तथा आर्थिक सहयोग समेत उपलब्ध गराइन सकिनेछ ।

४. **यस क्षेत्रको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम तला र उचाई निम्नानुसार तोकिएको छ :-**

सि.नं	भवनको किसिम	अधिकतम ग्राउण्ड	अधिकतम उचाई	अधिकतम तला	फ्लोर हाइट
१.	खाली जग्गामा भवन बनाउन	८०%	१०.९ मीटर	४	०.५ मीटर
२.	पुरानो भवनले चर्चेको ठाँउमा पुरानो भवन भत्काई बनाउने	१००%	१०.९ मीटर (भ-याङ्ग छोप्ने र पानी ट्याँकी समेत)	४	०.५ मीटर
३.	मोहडाको पछाडिपट्टि ३.५ मीटर जम्मको जग्गा भएमा	१००%	१०.९ मीटर	४	०.५ मीटर

५. नयाँ भवनको प्लिन्थ उचाई बाटोको केन्द्र बिन्दुको उचाईबाट ०.३० मीटरमा नबढाई निर्माण गर्न पाउनेछ ।

६. भ-याङको स्लोप बढीमा ४५ डिग्री तथा भ-याङको चौडाई कम्तिमा ०.९० मीटर हुने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

७. भवनको सम्पूर्ण बाहिरी आवरणको भागमा एलिवेशन आर. सी.सी. भागहरु समेतलाई ईटाको गा-होबाट छोपी बनाउनु पर्नेछ । बाहिरी भागमा प्लाष्टर कार्य गर्न पाइने छैन ।

८. भवनको सम्पूर्ण बाहिरी आवरणमा अनुसूची ६ मा देखाइए अनुसार परम्परागत नेवारी शैलि एवं आकार प्रकारको काठका झ्याल ढोकाहरु राख्नु पर्नेछ ।

९. वार्दली साविक बमोजिम वा आफनै जग्गामा पर्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको दोश्रो तलामा अधिकतम ०. ९० मिटरको बार्दली र ढल्केको छाना बाहेक आर. सी. सी. टप (छज्जा) निर्माण गर्न पाइनेछ ।

१०. भवनको वलेसी छानाका साथै भऱ्याङ्ग छोपिएको भाग समेत २५ डिग्री देखि ३० डिग्रीसम्मको ढल्काइमा अथवा Flat छाना बनाउन सकिनेछ । भवनको छाना माटो, झिंगटी वा टानयलले छोपि सानिक बमोजिम वा आफनै जमिनमा पर्ने गरी मात्र बनाउनु पर्नेछ ।

११. साविक बमोजिम पुनः निर्माण हुनेमा बाहेक नयां निर्माण हुने भवनमा झ्याल तथा भेण्टीलेशन राख्न निर्माण हुने भवनबाट कम्तिमा १.५ मिटर जग्गा खुल्ला छोडेको हुनु पर्नेछ ।

१२. नयाँ निर्माण हुने भवनको कुनै पनि भागले छिमेकीको जग्गा, सार्वजनिक बाटो आदि खुल्ला भागलाई माथितिरबाट छोप्न पाइने छैन । तर दायां बायाका घरहरुसंग मोहडा मिलान हुने गरी स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(ख) संस्थागत क्षेत्र (Institutional zone) :

विभिन्न सरकारी तथा अर्धसरकारी संघ संस्था आदि कार्यालयहरु रहेको भू-भागलाई संस्थागत क्षेत्र भनि तोकिएको छ। यस क्षेत्रमा निर्माण हुने संस्थागत कार्यालय भवनलाई सु-व्यवस्थित गराउन निर्माण हुने भवन आदिको मापदण्ड निम्न अनुसार निर्धारण गरिएको छ :-

१. यस क्षेत्रको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम तला र उचाई निम्नानुसार तोकिएको छ :-

सि.नं.	भवनको किसिम	अधिकतम ग्राउण्ड	अधिकतम उचाई	अधिकतम तला	फ्लोर हाइट
१.	खाली जग्गामा भवन बनाउन	४०%	१५ मीटर	५	२.७ मीटर

पूनश्चः भ-याङ्गको कभर, पानी ट्याँकी तथा स्लोपिङ्ग छाना सहितको लागि थप २.४० मिटर उचाईमा निर्माण गर्न सक्नेछ ।

२. सडकको माथिको मध्य रेखाको अधिकतम उचाइबाट कालोपत्रे सडकमा ०.४५ मिटर, ग्राभेल सडकमा ०.६० मिटर, कच्ची सडकमा ०.७५ मिटरसम्म उचाईमा भवनको प्लिन्थ बनाउन सकिनेछ ।

निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भएमा ढल निकास सुचारु रुपले संचालन हुने किसिमले भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ ।

३. भवनको न्यूनतम चौडाई २.४० मिटर हुनु पर्नेछ । तर भवनको लम्बाई र चौडाई को अनुपात ५:१ भन्दा बढी हुनु हुंदैन । यदि चौडाइको अनुपातमा लम्बाई ५ गुणा बढी भएमा अधिकतम ५० मि.मि.को expantion joint राख्नु पर्नेछ ।

४. भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला झ्याल ढोकाहरु तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूईंले ढाकेको क्षेत्रफलको न्यूनतम १५ प्रतिशत वा न्यूनतम क्षेत्रफल ०. ३ वर्ग मिटर हुनु पर्नेछ । यसमा खोल्न नमिल्ने स्थिर झ्याल तथा भेन्टिलेशनको भाग समावेश गरिने छैन ।

५. भवन बीचको टप अधिकतम ०. ६० मिटर तथा छानाको लागिको अधिकतम ०.९० मिटर सम्मको हुनु पर्नेछ ।

६. निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार खुल्ला जग्गा (सेटव्याक) छोडिएको हुनु पर्नेछ । सेटव्याक निर्धारण गर्दा छज्जा तथा छानाको बाहिर निकालिएको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्किने भागहरु जस्तै बार्दली, क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ ।

७. बाटोको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने भूभाग (ROW) र १ मिटर सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ । तर दोबाटोमा पर्ने स्थानको हकमा अतिरिक्त चौडाईको लागि सडक विभागले तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

८. भवनको दाँया बाँयातर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट ३.०० मिटर जग्गा छोडनु पर्नेछ र भवनको पछाडी तर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट ३.०० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ ।

९. प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३ मी. जग्गा सेटव्याक छोडी मात्र भवनमा झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्न पाउनेछ । प्रत्येक भवनको सेटव्याक छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ ।

१०. सवारी पार्किङ्गको निमित्त प्लट जग्गामा न्यूनतम २० प्रतिशत जग्गा छोडेको हुनु पर्नेछ ।

(ग) **विकासिल क्षेत्र** .(Developing Zone) :

यस नगर सिमा भित्र अन्य विविध विकास विस्तारको अवस्थालाई अझै सुव्यवस्थित बनाउन यस क्षेत्रका भू-भागलाई निम्न अनुसार उपक्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ ।

(अ) आवासीय उपक्षेत्र (आ) व्यापारीक उपक्षेत्र

(इ) औद्योगिक उपक्षेत्र (ई) विशेष योजनागत उपक्षेत्र

(अ) आवासीय उपक्षेत्र (Residential sub zone) :

परम्परागत आवासीय क्षेत्र, संस्थागत क्षेत्र, व्यापारिक उपक्षेत्र , औद्योगिक उपक्षेत्र , विशेष योजनागत उपक्षेत्र वाहेकमा भवन निर्माण गर्न रोक नलगाइएका क्षेत्रहरुलाई आवासीय उपक्षेत्र भनि तोकिएको छ ।

१. **यस उपक्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम उचाई निम्न बमोजिम निर्धारण गरिएको छ:-**

सि.नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम उचाई	अधिकतम तला
१.	आवासीय	४ आनासम्म	७०%	११.४ मीटर	४
२.	आवासीय	४ आना भन्दा बढी	६०%		
३.	आवासीय कोलोनी	-	६०%		
४.	संस्थागत भवन	-	४०%		
५.	सिनेमा, हल, थिएटर, सभागृह	-	४०%		
६.	साना तथा घरेलु उद्योग सम्बन्धी भवन	-	४०%		
७.	व्यापारिक कम्प्लेक्स	-	४०%		

२. प्यारापिटस् पर्खाल सहित भवनको अधिकतम उचाई ११.४ मिटर भन्दा बढी निर्माण गर्न पाइने छैन । तर भ-याङ्ग छोप्ने भाग पानी टैंकी तथा स्लोपिङ्ग छाना सहितको लागि थप २.४० मिटर उचाई निर्माण गर्न पाइनेछ ।

३. छानासम्म जाने भ-याङ्ग छोपिने अतिरिक्त भाग बाहेक जम्मा ४ तल्ला सम्म निर्माण गर्न पाइनेछ।

४. आवासीय प्रयोजनको लागि भवनको न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई २.३ मिटर र अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनको लागि २.७ मिटर उचाई हुनु पर्नेछ ।

५. सडकको मध्य रेखाको उचाईवाट अधिकतम कालोपत्रे सडकमा ०.४५ मिटर, ग्रावेल सडकमा ०.६० मिटर, कच्चि सडकमा ०.७५ सम्म उचाईमा भवनको प्लिनथ बनाउन सकिनेछ । निर्माणस्थल सडक भन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रुपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ ।

६. भवनको न्यूनतम चौडाई २.४० मिटर हुनु पर्नेछ । तर भवनको लम्बाई र चौडाईको अनुपात ३.१ भन्दा बढी हुनु हुँदैन । यदि चौडाईको अनुपातमा लम्बाई ३ गुणा बढी भएमा ५० मि.मि. को निर्माण जोडाई राख्नु पर्नेछ ।

७. भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला झ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १५ प्रतिशत वा न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३० वर्ग मिटर हुनु पर्नेछ । यसमा स्थिर झ्याल भेन्टिलेशनको भाग समावेश गरिने छैन ।

८. भवन बीचको छज्जा अधिकतम ०.६० मिटर तथा छनाको लागि अधिकतम ०.९० मिटर सम्मको हुनु पर्नेछ । भवनको अन्य बाहिर निकालिने भागहरुका हकमा ग्राउण्ड कभरेज र सेट ब्याक सम्बन्धमा तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

९. सेटब्याक निर्धारण गर्दा टप तथा छानाको बाहिर निकालिएको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्किने भागहरु जस्तै बार्दली, क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ ।

१०. आवासीय भवनको निर्माणको लागि बाटोको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने भूभाग (ROW) र १ मिटर सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ । तर संस्थागत भवन, सभा भवन, विभिन्न प्रकारका हल, घरेलु उद्योग, ब्यापारीक भवनको निमित्त कायम भएको बाटोको चौडाइको रेखाबाट ३.० मिटर सेटब्याक छाडनु पर्नेछ । दोबाटोमा पर्ने स्थानको हकमा अतिरिक्त चौडाईको लागि सडक विभागले तोकेको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

११. आवासीय भवनको लागि भवनको दायां बांयातर्फ झ्याल ढोका राख्न प्लट जग्गाको सिमानाबाट १.५ भिटर जग्गा खुल्ला छोडनु पर्नेछ । झ्याल ढोका नराखिने भए प्लट जग्गाको सिमानासम्म निर्माण गर्न पाइंनेछ । तर संस्थागत भवन , सभाभवन, हल, घरेलु उद्योग, ब्यापारिक भवन आदिको हकमा भने प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर जग्गा खुल्ला छोड्नु पर्नेछ ।

१२. आवासीय भवनको निमित्त प्पलट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम १.५ मिटर जग्गा खुल्ला छोडी मात्र भवनमा झ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन राखन पाउनेछ । तर संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, घरेलु उद्योग, ब्यापारिक भवन आदिको हकमा प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर जग्गा खुल्ला छोड्नु पर्नेछ । तर एउटै प्लट जग्गामा एकभन्दा बढी भवनहरु निर्माण भएको वा गरिने भए प्रत्येक भवनहरुमा खुल्ला झ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन राख्न छुट्टाछुट्टै सेटब्याक छाडिएको हुनु पर्दछ ।

१३. संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, घरेलु उद्योग, ब्यापारीक भवन आदिको सवारी पार्किङ्गको निमित्त प्लट जग्गामा न्यूनतम क्षेत्रफल २० प्रतिशत जग्गा छोडेको हुनु पर्नेछ ।

(आ) ब्यापारीक उपक्षेत्र :

ब्यापार व्यवसाय अधिक हुने सुविधायुक्त अरनिको राजमार्ग दायाँ वायाँको केही भू-भागलाई ब्यापारिक उपक्षेत्र भनी तोकिएकोछ ।

१. यस उपक्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ :-

सि.नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम उचाई	अधिकतम तला
१.	आवासीय	४ आनासम्म	७०%	१५ मीटर	५
२.	आवासीय	४ आना भन्दा बढी	६०%	१५ मीटर	५ (भ-याङ्ग छोप्ने भाग बाहेक)

२. भवनको प्लिन्थ उचाई भन्दा मुनी पाकिङ्ग प्रयोजनको लागि एउटा अतिरिक्त वेसमेण्ट निर्माण गर्न सकिनेछ । त्यस्तो तल्लाको उचाई न्यूनतम २.७० र प्रवेश ऱ्याप द्धार आफ्नै जग्गामा हुनु पर्नेछ।

३. आवासीय प्रयोजनको भवनको लागि २.३० मिटर र अन्य भवनको लागि २.७० मिटरको न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई हुनु पर्नेछ ।

४. बाटोको मध्य रेखामाथि भवनको प्लिन्थको उचाई ०.४५ मिटरको हुनु पर्नेछ । तर निर्माणस्थल सडक भन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रुपले संचालन हुने किसिमले भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ । भवनको तल्ला गणना गर्दा प्लिन्थदेखि माथिको भागको मात्र गरिनेछ, प्लिन्थ भन्दा तलको भाग नपरेमा त्यसलाई जमीन तल्ला मानिनेछ । तर दाँया बाँयाका भवनहरुसंग एकरुपतामा फरक आउने गरी निर्माण गर्न स्वीकृति दिईने छैन ।

५. भवनको न्यूनतम चौडाई २.४० मिटर हुनु पर्नेछ । तर लम्बाई र चौडाइको अनुपात ३.१ भन्दा बढी हुनु हुँदैन । यदि चौडाईको अनुपातमा लम्बाई ३ गुणा बढी भएमा ५० मि. मि.को निर्माण जोडाई राख्नुपर्ने हुन्छ । यसमा सिथर झ्याल तथा भेन्टिलेशनको भागहरु समावेश गरिने छैन ।

६. भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा छोडिएको भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग न्यूनतम सो कोठाको भुईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १५ प्रतिशत वा न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३ वर्ग मिटर हुनु पर्नेछ । यसमा स्थिर भयाल तथा भेन्टिलेशनका भागहरु समावेश गरिने छैन ।

७. बाटोको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने भू-भाग (ROW) र १ मीटर सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा भने सडक विभागबाट तोकिए वमोजिमको थप भू-भाग बाटोतर्फ सेटव्याक छोडनु पर्नेछ ।

८. भवनको दाँया बाँयातर्फ झ्याल ढोका नराखिकन प्लट जग्गाको सिमानासम्म भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

९. भवनको पछाडि तर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट १.५० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ ।

१०. प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम १.५ मिटर जग्गा छोडी मात्र भवनमा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्न पाइनेछ ।

११. भवनको जमिन तलला पार्किङ्गको लागि प्रयोग गर्न सकिनेछ र यसको प्रवेश -याम्प द्वार भवनको भित्रिभागबाट वा पछिल्तिरबाट हुनु पर्नेछ ।

(इ) <u>औद्योगिक उपक्षेत्र (**Industrial Sub–zone**) :</u>

नगर सिमाना भित्र अधिक मात्रामा औद्योगिक प्रतिष्ठानहरु रहेको क्षेत्रलाई औद्योगिक उपक्षेत्र भनी तोकिएको छ । यस क्षेत्रमा निर्माण हुने औद्योगिक भवन आदिको मापदण्ड निम्न अनुसार तोकिएकोछ :-

यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाइ निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

१. प्लट जग्गाको ४० प्रतिशत भू-भागमात्र कभरेज गरी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

२. प्यारापिटस् पर्खाल सहित भवनको उचाई ९ मिटर भन्दा बढी निर्माण गर्न पाइने छैन । तर भ-याङ्ग छोप्ने भाग, पानी टैंकी तथा स्लोपिङ्ग छाना सहितको लागि थप २.४० मिटर उचाई निर्माण गर्न पाइनेछ । निर्माण हुने भवनको सम्पूर्ण स्ट्रकचरल डिजाइन पेश गर्नु पर्नेछ ।

३. छानासम्म जाने भ-याङ्ग छोपिने भाग बाहेक जम्मा ३ तल्लासम्मको भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

४. भवनको न्यूनतम उचाई २.७ मिटर हुनु पर्नेछ ।

५. बाटोको मध्ये रेखादेखि कालोपत्रे सडकमा ०.४० मिटर, ग्रावेल सडकमा ०.६० भिटर, कच्चि सडकमा ०.७५ मिटर उचाइमा भवनको प्लिन्थ बनाउन सकिनेछ । निर्माण स्थल सडक भन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रुपले संचालन हुने किसिमले भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ ।

६. भवनको न्यनतम चौडाई २.४० मिटर हुनु पर्नेछ । तर भवनको लम्वाई र चौडाइको अनुपात ५ :१ भन्दा बढी हुनु हुँदैन । यदि चौडाइको अनुपातमा लम्बाइ ५ गुणा बढी भएमा ५० मि.मि को निर्माण जोडाई राख्नु पर्नेछ ।

७. भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूईंले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३ वर्ग मिटर हुनु पर्नेछ । यसमा स्थिर झयाल तथा भेन्टिलेशनको भागहरु समावेश गरिने छैन ।

८. भवन बीचको टप अधिकतम ०.६० मिटर तथा छानाको लागि अधिकतम ०.९० मिटर सम्मको हुनु पर्नेछ ।

९. आवासीय प्रयोजनको भवन निर्माण गर्न बाटोको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने भूभाग (ROW) र १ मिटर सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा सडक विभागबाट तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

१०. आवासीय भवनको दायां बांयातर्फ भयाल ढोका नराखिकन प्लट जग्गाको सिमानासम्म भवनको निर्माण गर्न पाइनेछ । तर अन्य भवनका लागि प्लट जग्गाको सिमानाबाट ३.० मिटर जग्गा छाड्नु पर्नेछ र आवासीय भवनको पछाडि तर्फ जग्गाको सिमानाबाट १.५० मिटर जग्ग छोड्नु पर्नेछ । तर संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक , ब्यापारिक भवनको पछाडितर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ ।

११. प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम १.५ मिटर जग्गा छोडी मात्र भवनमा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन राखन पाउनेछ । तर संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक, ब्यापारिक भवन आदिको हकमा प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ । प्रत्येक भवनका लागि सेटब्याक छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ ।

१२. संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक, ब्यापारिक भवनहरुको लागि सवारी पार्किङ्गको निमित्त प्लट जग्गामा न्यूनतम क्षेत्रफल २० प्रतिशत जग्गा छोडनु पर्नेछ ।

(ई) **विशेष योजनागत उपक्षेत्र :** (**Special Planning Zone**)

स्थानीय निकायवाट विशेष योजना वनाई निम्न अनुसार व्यवस्थित भौतिक पूर्वाधार विकास गरिने भूभागलाई विशेष योजनागत उपक्षेत्र भनि तोकिएकोछ ।

(१) **नगर केन्द्र** :- यस न.पा. अन्तर्गत पर्ने वहाखावजार वरीपरीको केही भूभागलाई नगरकेन्द्र भनि तोकिएकोछ । यस नगरकेन्द्रको भूभागमा स्थानीय निकायवाट अन्यथा योजनाको व्यवस्था नभएसम्म साविक वमोजिमको घर मर्मत गर्न अस्थायी टहरा पर्खाल आदि निर्माण गर्न अनुमती दिन सकिनेछ ।

(२) **विषेश आवासीय विकास केन्द्र** :- यस अन्तर्गत कमेरोटारको केही भू-भागलाई विषेश आवासीय विकास केन्द्र तोकिएकोछ । यस केन्द्र आवासीय उपक्षेत्रको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(३) **एकीकृत आवास विकास केन्द्र** :- यस अन्तर्गत सिन्टिटारको केही भू-भागमा हाल एकीकृत आवास विकास आयोजना संचालन भै रहेको भूभागलाई एकिकृत आवास केन्द्र भनि तोकिएकोछ । यस केन्द्र आवासीय उपक्षेत्रको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(४) **पर्यटक प्रवेश तथा वजार केन्द्र** :- यस अन्तर्गत शंखधर चोकवाट उत्तर तर्फको केही भू-भागलाई पर्यटक प्रवेश तथा वजार केन्द्रको रुपमा तोकिएकोछ । यस केन्द्रमा निर्माण हुने भवनको वाहिरी आवरण परम्परागत नेवारी शैली देखिने गरि भवन निर्माण गर्न स्विकृति दिन सकिनेछ ।

(घ) **सुरक्षित क्षेत्र** (**Reserved Zone**) :

यस नगरपालिकाको सिमानाभित्रको तल्लो तटिय खेतीयोग्य भूभागलाई सुरक्षित क्षेत्र भनि तोकिएकोछ । यस क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्नका लागि निर्माण स्थलमा निम्न भौतिक पूर्वाधार भै सकेको अवस्थामा मात्र स्थायी भवन निर्माणको लागि आवासीय उपक्षेत्रको मापदण्ड लागू हुने गरी भवन निर्माण गर्न स्विकृति दिन सकिनेछ।

(ङ) **हरित क्षेत्र** :(Green Zone)

यस नगर सीमाको नदी किनार र वनको भू-भागलाई हरित क्षेत्र तोकि निम्न अनुसार उपक्षेत्रमा विभाजन गरिएकोछ ।

(१) **नदी किनार उपक्षेत्र** : भवन निर्माण गर्न जोखिम पूर्ण नदि किनार खेतीयोग्य भूभागलाई नदी किनार उपक्षेत्र भनि तोकिएको छ । नगरपालिका क्षेत्र भित्रको नदी बहावको किनारा देखि २० मिटर सम्मको नदी किनार चौडाइको हरित पेटी भित्र कुनै पनि किसिमको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । नदीबाट खतरा उत्पन्न हुने भएमा नगरपालिकाको स्वीकृत लिई बांध निर्माण गर्न सकिनेछ ।

(२) **वन उपक्षेत्र** : निलवाराही जंगललाई जंगल पार्क कै रुपमा व्यवस्थित विकास गर्ने भूभागलाई वन उपक्षेत्र भनि तोकिएकोछ । नगरपालिकाको स्वीकृति वेगर वन उपक्षेत्रमा कुनै पनि किसिमको भवन तथा संरचनाहरु निर्माण गर्न पाइने छैन । तर खेलकूदसंग सम्बन्धित वा आम जनताको सुविधाको लागि र पार्क व्यवस्थाको लागि आवश्यक संरचनाहरु निर्माण गर्नु पर्ने भएमा ५ मिटर उचाई सम्मको संरचनाहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

सार्वजनिक निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था :

(क) **सार्वजनिक निर्माणको संरचना :**
नगरपालिकाद्वारा निर्धारित विशेष योजना बाहेक सार्वजनिक पार्क तथा भू-भागमा जमिनको सतहबाट अधिकतम ४.०० मिटर उचाईसम्मको आम जनताको रुची भएको प्रतिमा , खेलकूद स्थान वा आम जनताको सुविधाको अन्य संरचना निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(ख) **संरचनाको कभरेज :**

सार्वजनिक पार्क तथा खुल्ला भू-भाग (यदि water Body भए सो बाहेक) मा कुनै पनि सार्वजनिक संरचनाको निर्माण निम्न अनुसारको भू-भागमा मात्र हुनु पर्नेछ ।

(१) १५०० वर्गमिटर सम्मको सानो सार्वजनिक पार्क वा खुल्ला भागमा कूल भागको १० प्रतिशतसम्म ।
(२) १५०० देखि ७००० वर्ग मिटरसम्मको मध्यम सार्वजनिक पार्क वा खुल्ला भू-भागमा कूल भागको ५ प्रतिशतसम्म ।
(३) ७००० वर्गमिटर भन्दा ठुलो सार्वजनिक पार्क वा खुल्ला भागमा कूल भागको ३ प्रतिशतसम्म।

(ग) **भूमिगत संरचना :**

सबै किसिमको सार्वजनिक पार्क तथा खुल्ला भू-भागमा वातावरणमा प्रतिकुल असर नपार्ने गरी सर्वसाधारणको सुविधाको लागि भूमिगत संरचना निर्माण गर्न सकिनेछ ।

संरचनात्मक डिजाइन र भूकम्प प्रतिरोध क्षमता : भवनको जमीन, जग काठ , ढुङ्गा , आर. सी.सी. र पी.एस.पी. (pre–stressed concrete), रचनात्मक तथा तयारी (Prefabricated) सामग्रीहरुको रचनात्मक डिजाइनको भूकम्प प्रतिरोध क्षमता राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

भवनको आकार : निर्माण गरिने भवनको लम्वाई वा उचाई त्यसको सांगुरो भागको चौडाइ भन्दा तीन गुणाले बढी हुने छैन ।

ढल निकास :- शौचालयको पानी तथा फोहोर पानीको लागि छुट्टाछुट्टै निकास गरी शौचालयबाट आउने फाहोरलाई सेफ्टी ट्याक र बाथरुम तथा भान्छाबाट आउने पानी वा सेफ्टी ट्याँक माथि बाट आएको पानीलाई सोकपीटमा खसाल्नु पर्नेछ । सार्वजनिक ढल उपलब्ध भएको स्थानमा भने स्थानीय निकायको पूर्व स्वीकृतिले त्यस्तो पानीलाई ढलमा खसाल्नु पर्नेछ ।

सिमा पर्खाल :- सीमा पर्खाल तथा यसको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्नेछ । सार्वजनिक तथा बाटो तर्फको सीमा पर्खालको उचाई १.६० मीटर भन्दा अग्लो निर्माण गर्न पाइने छैन । सो भन्दा माथि ०.६० मीटर अग्लो थप खुल्ला किसिमको बार निर्माण गर्न सकिनेछ ।

ढल निकास :- शौचालय पानी तथा फोहर पानी (सिन्कबाथ , बास वेसिन , सावर, बाथरुम, भई बग्ने) को लागि छुट्टाछुट्टै निकास गरी वाथरुम, भान्सा र शौचालयबाट आउने पानीको पाइप निरीक्षण मंगाल भएर स्थानीय निकायको पूर्व स्वीकृति लिई सार्वजनिक ढलमा खसाल्नु पर्नेछ ।

सीमा पर्खाल : सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफनै स्वामित्वको गग्गामा निर्माण हुनु पर्नेछ र सार्वजनिक जग्गा तथा बाटो तर्फ १.६० मिटर भन्दा उचाईको पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन । सो माथिबाट ०.६० मिटर अग्लो थप खुल्ला किसिमको बार निर्माण गर्न भने सकिनेछ ।

सडक (बाटो) सम्बन्धी व्यवस्था

नगर क्षेत्रभित्रका सडक (बाटो) हरु : नगरक्षेत्रको विद्यमान र विस्तार हुने बाटोको अवस्थालाई आधारमानी नगर क्षेत्र भित्र भएका र बन्ने सडक (बाटो) हरुको वर्गीकरण निम्न अनुसार वाटोको प्रस्ताव गरिएकोछ ।

"क" : मनोहरा पुल (लौहकिल्थली) देखि हनुमन्ते पुलसम्मको अरनिको राजमार्गमा केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ २५ मिटरसम्म स्थाई खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

"ख" : मनोहरा पुलदेखि बाहाखा बजार हुँदै निकोसेरा खस्याङ्ग खुसुङ्ग खोलाको पुलसम्मको (सिनामंगल नगरकोट) पुरानो बाटो सडक खण्डमा केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ १० मिटरसम्म स्थाई खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

"ग" : देहायका सडकमा केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ ५.५ मिटरसम्म स्थाई खालको निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

१) क्षयरोग अस्पतालको पश्चिमपट्टि अरनिको राजमार्ग (सुन्दर नगर चोकबाट बालकोट जाने हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
२) अरनिको राजमार्ग गट्ठाघर चोकबाट सानो ठिमी क्याम्पस पुरानो बाटोसम्म जोड्ने (कोलोनी सडक) ।
३) अरनिको राजमार्ग (क्षयरोग अस्पतालको पश्चिमपट्टि) बाट विष्णुकुण्डल सिद्धिकाली चोक हुँदै पुरानो बाटोसम्म ।
४) हनुमन्ते खोलादेखि अरनिको राजमार्ग बप्पा, जलखु , पोबु , पाटी बिहार हुँदै हुलाक चोक बाहाखा बजार पुरानो बाटोसम्म ।
५) अरनिको राजमार्ग पूर्व (पशुपति स्पिनिङ्ग मिल्सको उत्तरतर्फ) बाट बप्पा गेटसम्म ।
६) भुलाँखेल,जलखु लावाडोल,कमेरोटार, राजकुलो हुदै हनुमन्ते पुलसम्म ।
७) हनुमन्ते खोलादेखि अरनिको रागमार्ग, राजकुलो संगमकोलोनी हुंदै पुरानोबाटो लोगो कारखानासम्म ।
८) सानो ठिमी (एस.ओ.एस.) बाट खपला मिलरोड चोकसम्म ।
९) खपला देखि मूल सडकसम्म जोडने वाटो ।
१०) १२ नं को सानुटार चोक देखि बोडे जाने मुल बाटोसम्म ।
११) बाहाखा बजार भिमसेन स्थानदेखि बोडे सानुटार चोकसम्म ।
१२) न.पा.को उत्तर तर्फको बाटोदेखि सिन्टीटारसम्म जोडने वाटो ।
१३) बोडे सानुटार चोकदेखि दुवाकोट गा.वि.स. सिमानासम्म ।
१४) पुरानोबाटो पदम इण्डष्ट्रिज राजकुलो हुंदै सिन्टिटार पूर्वपट्टि सडकसम्म ।
१५) हिमालय प्रा. लि. निकोसेराबाट सिन्टीटार पूर्वपट्टि सडकसम्म ।
१६) बोडे सानुटार चोकबाट टिगनी हुंदै दुवाकोट गा.वि.स. सिमानासम्म ।
१७) बोडे सानुटार चोकबाट मूलपानी गा.वि.स. जोड्ने मनोहरा पुलसम्म ।
१८) नगदेश धुन्चोचोकवाट मनोहरा गोठाटारसम्म ।
१९) वहाखा वजार पुरानोबाटो हुलाक रोडबाट न.पा. भवन हुंदै मिलरोडसम्म जोड्ने ।
२०) मिलरोड कामीटोलबाट थिमिला बाटो बोडे रिङ्गरोडसम्म जोड्ने ।

"घ" : केन्द्रको सडकमा केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ ४ मिटरसम्म स्थाई खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

१) अरनिको राजमार्ग कौशलटारचोकवाट वालकोट जाने पुलसम्म ।
२) लोहकिल्थली वस स्टप पश्चिम अरनिको यातायात अफिस उत्तर पर्ति जग्गावाट उत्तर ध्रुव धारा, खरिको वाटो वट्टाईगाउँको धारा, नाट्याश्वरी सानोठिमी सम्म जाने वाटो ।
३) लाबाडोलबाट सिवाटोलसम्म ।
४) अरनिको राजमार्ग (क्याष्ट्रोल गेट छेउको पूर्वपट्टि) देखि हनुमन्ते खोलासम्म ।
५) ४ नं. मा उल्लेखित बाटोको दुरीको करीव बिचतिरबाट हनुमन्ते खोलासम्म ।
६) अरनिको राजमार्गबाट ब्राइटर इण्डष्ट्रिज हुंदै दक्षिणतर्फ हनुमन्ते खोलासम्म ।
७) मध्यपुर गेष्ट हाउसवाट कुण्डोल हुदै राजकूलो जोडने वाटो ।
८) कोलोनी सडकबाट हवाई विभाग उत्तर सिमाना र व्यारेक हुंदै पुरानो बाटोसम्म ।
९) अरनिको राजमार्ग (क्षयरोग अस्पतालको पूर्वपट्टि) बाट तछुटोलसम्म ।
१०) अरनिको राजमार्ग हिम इलेक्ट्रोनिक्सबाट पूर्व हुंदै राजकुलोसम्म ।
११) गार्चा बारेपुख (नगदेशवाट) मिलरोडसम्म ।
१२) तिनधाराबाट न्हू हिटी नगदेशसम्म ।
१३) नगदेश ध्वाकासिंबाट धुनचो पाखासम्म ।
१४) नगदेश त्वाःगा सिचुटोलदेखि रिङ्गरोड कमलपोखरी हुदै पाचो ध्वाकासम्म ।
१५) सानुटार दक्षिण सडकदेखि पूर्व हुंदै राजकुलोसम्म ।
१६) टिकनीबाट निलबाराही जंगल सिमानासम्म ।
१७) अरनिको राजमार्ग मनोहरा पुल खानेपानी योजना हुदै वुढाथोकी गाउँसम्मको वाटो ।
१८) ध्रुव कार्कीको घरवाट साधुराम खड्काको घरहुदै निकोशेरा जानेवाटो ।
१९) जलाखु जाने वाटोवाट पूर्व हुदै भुँलाखेल वाट कमेरोटार जाने वाटो जोड्ने ।
२०) वोडे सानुटार देखि द्यवुटोलसम्म ।
२१) गाखु पंचकन्या मन्दिर देखि डिल हुदै निकोशेराको खहरेसम्म ।
२२) कौशलटार कुशलभैरव मन्दिरबाट दिपक आचार्यको घरसम्म ।

"ङ" : देहायको हकमा केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ ३ मिटरसम्म स्थाई खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

१) मूल सडकवाट खपला जाने दथूंलाँ सम्म ।
२) कौशलटार बस स्टपको छेउबाट पश्चिम हुदै कौशलटार कुटुटोल सम्म ।
३) कौशलटार मूल सडकबाट सागबारी किसानमार्ग बाटो हुंदै गट्ठाघर बस स्टपसम्म ।
४) जया वोडिङ्ग स्कूलवाट मिलरोड जोडने वाटो ।
५) अरनिको राजमार्ग कौशलटार धोविधाराबाट डुफलसम्म ।
६) ङ वर्गको ३७ नं.को सडकबाट टि.आई.टि.आई. हुंदै गट्ठाघर कोलोनी सडकसम्म जोडने ।
७) ङ वर्गको ३७ नं.को सडकबाट माथि उल्लेखित ६ नं. को सडकसम्म जोड्ने ।
८) ६ नं. मा उल्लेखित सडकबाट सानो ठिमी पुरानो बाटोसम्म जोड्ने ।
९) गट्ठाघर कोलोनी सडकबाट विष्णुकुण्डल निरको सडकसम्म ।
१०) गट्ठाघर कोलोनी सडकबाट त्रिभुवन अन्तराष्ट्रिय विमानस्थलको दक्षिण सिमाना हुंदै ग वर्गको ४ नं. को सडकसम्म जोड्ने ।
११) त्रिभुवन अन्तराष्ट्रिय विमानस्थलका दक्षिणपूर्व सिमानाबाट पूर्वपट्टि सिमाना हुंदै उत्तर-पूर्व सिमानासम्म ।
१२) सानो ठिमी ब्यारेकको सिमाना हुंदै कोलोनी विष्णुकुण्डल जाने सडकसम्म जोड्ने ।

१३) गट्ठाघर हवाई विभागको पूर्व बीच (सिमानाबाट १३ नं) को सडकसम्म जोड्ने ।
१४) वप्पा महादेवस्थानबाट बालकुमारी उकालो जाने बाटोसम्म ।
१५) वप्पा गेटबाट लावाडोल सडकसम्म ।
१६) लावाडोल सडकबाट जलखु कमेरोटार जाने सडकसम्म ।
१७) हिम इलेक्ट्रोनिक्स छेउको बाटोबाट राजकुलोको बाटोसम्म जोड्ने ।
१८) पुरानो बाटोबाट जलखु राजकुलो सडकसम्म जोड्ने ।
१९) १८ नं. को बाटोबाट जलखु राजकुलो सडकसम्म जोड्ने ।
२०) सानो ठिमी क्याम्पसको उत्तरतर्फ मगर गाउं रिङ्गरोड वाटा रिङ्गरोड जोड्ने सडकसम्म ।
२१) जिल्ला वन कार्यालय सानोठिमीको उत्तरतर्फबाट बासवारी हुंदै मगर गाउंसम्म ।
२२) सानोठिमी-खपला जोड्ने सडकसम्म ।
२३) नगदेश भासिं हिटीदेखी माखेलसम्म ।
२४) नगदेश ध्वाकासिं टोलबाट माखेल मुनी हुंदै कौग बाटोसम्म जोड्ने ।
२५) न.पा. भवनको छेउदेखि पूर्वतर्फ भिमसेन चलचित्र भवन हुंदै पुरानो बाटो प्रहरी चौकीसम्म ।
२६) सिन्टीटार दक्षिण सडक अगाडिको सडक (११मिटर र ८ मिटर सडक जोड्ने सडक) ।
२७) चक्रपथ कमलपोखरी सडकवाट वडा नं १ ख्योचा जोडने सडकसम्म ।
२८) वाग्मती आयल स्टोरको पूर्व तर्फको वाटो हुदै कमेरोटारसम्मको सडक ।
२९) भुँलाखेल जाने वाटोवाट पूर्व हुदै चलाँचा भन्नेवाटो तसोतामा जोडने ।
३०) पुरानो बाटो हुकुम फर्मासिटिकल्स दक्षिणबाट कमेरोटारको मूलवाटोसम्म ।
३१) अरनिको राजमार्ग लौहकिल्थलीबाट बुढाथोकी गााउं हुंदै टिकाथली जाने हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
३२) भट्टराई टोल व्यारेक गेटको उत्तरपूर्वबाट मगर गाउं रिङ्गरोडसम्म ।
३३) मूल सडकवाट खपला जाने दथुंलासम्म ।
३४) शंखधर साख्वा चोकबाट हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
३५) कौशलटार चोकबाट जातीगाल कमलपोखरी हुंदै सानो ठिमी पुरानो बाटोसम्म जोडने ।
३६) अरनिको राजमार्ग यूथ गार्डेनको पूर्वतिरवाट ईकुडोल जाने वाटो ।
३७) अरनिको राजमार्ग लोहकिल्थलीवाट सानोठिमी जाने मूल सडक ।

"च": देहायको हकमा केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ २ मिटरसम्म स्थाई खालको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन :-

१. कमल यूवा परिवारवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं वाटोमा जोडने ।
२. लोकेश्वर महादेव स्थानको पश्चिमको चौवाटोवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं वाटोमा जोडने ।
३. लोकेश्वर महादेव स्थानवाट पूर्व-उत्तरकोवाटो ।
४. हेल्थपोष्टवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं वाटोमा जोडने ।
५. हेल्थपोष्टवाट पूर्वको ईन्द्रकमलको वाटोमा जोडने ।
६. मिलिनियम स्कूलको उत्तर चोकवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं मा जोडने वाटो ।
७. शिवनगर चोकवाट पश्चिमको वाटो ।
८. मिलिलियम स्कूलको उत्तर चोकवाट वट्टैगाउँजाने वाटो ।
९. लोहकिल्थली वस स्टपवाट पूर्व अरनिको राजमार्गवाट दक्षिण गणेश स्थान मन्दिर देखि दक्षिणको चौवाटोमा जोडने वाटो ।
१०. वुढाथोकी गाउँको ओरालोवाट पश्चिम खरिको रुखसम्मको वाटो ।
११. लोहकिल्थली वस स्टपवाट पूर्व चौवाटोवाट दक्षिणओरालो गै नर्सरी भै जाने वाटो ।
१२. सार्किको पाखावाट उत्तर दहालको घर हुदै १७ वडा जोडने वाटो ।
१३. सार्किको पाखोवाट उत्तर पश्चिम दहालको घर अगाडीको चोकवाट दक्षिण र पश्चिम तर्फको वाटो ।
१४. गणेशस्थान देखि दक्षिण चौवाटोवाटोवाट पश्चिम घ वर्गको १७ नं को वाटोसंग जोडने ।

१५.	इन्द्र कमल धारा टेर्चाटारदेखि टेर्चाटारसम्म ।
१६.	श्याम कृष्ण पौडल र प्रदिप शर्माको घरको विचवाट जाने वाटो ।

नोट : (क)	वर्ग “क”देखि “ङ” सम्म उल्लेखित बाटोहरुबाहेक नगर क्षेत्र भित्रका २.४० मिटरदेखि ४.० मिटरसम्म चौडाई भएका अन्य बाटोहरुलाई मोटरबाटो मानी यस्ता बाटोहरुको चौडाई २ +२ = ४ मिटर कायम गरिएको छ । ४.० मिटर भन्दा बढी चौडाई भएको उपरोक्त वर्गहरुमा नपरेको बाटो भएमा कायम रहेको चौडाईका आधारमा उक्त वर्गमा समावेश भए सरह मानिनेछ ।

(ख)	यस विनियममा उल्लेख नभएका नगर विकास समितिवाट प्रस्तावित तथा विस्तारित वाटो नगर विकास समितिवाट तोके वमोजिम कायम गरिनेछ ।

परिच्छेद ४

भक्तपुर नगरपालिका क्षेत्र भित्र गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

परिच्छेद ४

(यस परिच्छेदमा नसमेटिएका विषयहरुमा परिच्छेद १ को सामान्य व्यवस्थामा उल्लिखित प्रावधान लागू हुनेछ)

भक्तपुर नगरको परम्परागत नेवारी वास्तुकला, साँस्कृतिक सम्पदा र मौलिक शहरी स्वरुपलाई संरक्षण, सम्वर्द्धन र सुव्यवस्थित गर्ने तथा भौतिक पूर्वाधारहरु समेत विकास गर्दै स्वच्छ सफा वातावरण कायम गर्ने र ऐतिहासिक नगरलाई जीवन्त राख्ने, बढ्दो शहरीकरण र भौतिक विकासलाई समेत योजनावद्ध तरिकाले व्यवस्थित गर्दै जानका लागि नगरपालिका क्षेत्रभित्रको भू-भागलाई भू-उपयोगको नक्शामा देखाए बमोजिम निम्न अनुसार क्षेत्रगत विभाजन गरिएको र निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड समेत तोकिएको छ ।

१. परम्परागत साँस्कृतिक आवासीय क्षेत्र
२.विकासशील क्षेत्र
३. हरित क्षेत्र

१. परम्परागत साँस्कृतिक आवासीय क्षेत्र :-

ऐतिहासिक र साँस्कृतिक पृष्ठभूमि बोकेको र परम्परागत नेवारी वास्तुकला र विभिन्न संस्कृतिले भरिपूर्ण घना बस्तीलाई परम्परागत साँस्कृतिक आवासीय क्षेत्र भनी तोकिएको छ। पुरातात्विक, साँस्कृतिक र वास्तुकलात्मक दृष्टिकोणले यस क्षेत्रलाई निम्न उपक्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ-
(क) संरक्षित स्मारक उपक्षेँत्र
(ख) साँस्कृतिक सम्पदा उपक्षेत्र
(ग) सन्निकट उपक्षेत्र

(क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र :

यस उपक्षेत्र भित्र पुरातात्विक, ऐतिहासिक महत्वका दरवार, मन्दिर, बहाल, वही आदि परेको हुँदा यस क्षेत्रको ऐतिहासिक, साँस्कृतिक एवं वास्तुकलात्मक वातावरणमा प्रतिकूल असर नपारी परम्परागत वास्तुकलाको संरक्षण हुने गरी निर्माण र सुधार गर्न स्वीकृति दिन सकिने छ। यस क्षेत्रको परम्परागत भवनको संरक्षण व्यवस्था र निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछ :-

१. यस उपक्षेत्रमा मल्लकालीन, शाहकालीन र राणाकालीन वास्तुकलाको शहरी स्वरुपसंग वातानुकुलित हुने गरी पुनः निर्माण, मर्मत सुधार र नयाँ निर्माण गर्न दिइनेछ। परम्परागत घरहरुलाई तिनीहरुको मौलिक स्वरुपमै कायम राख्न प्रोत्साहित गरिनेछ। स्वीकृतिका लागि पेश हुन आउने नक्शामा शैलीगत रुपमा आवश्यक देखिएमा स्थीय निकायले आवश्यक संशोधन समेत गराउन सक्नेछ ।

२. 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 ।

३. साविक भवनलाई खण्डीकरण गर्दा विशेष कलात्मक झ्याल, ढोकाहरु इत्यादि साविक बमोजिम राख्न पर्नेछ। कुनै पनि भागको मोहडा २.४ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

४. साविक घर मर्मत गर्ने वा पुनः निर्माण गर्दा काष्ठकलाका उत्कृष्ट संरचनाहरु जस्तै टिकी झ्याल, संझ्याः, ढोका, थाम आदि र टेराकोटाहरु समेत सामान्य सरसफाई र मर्मतबाट पुनःप्रयोग गर्न सकिने देखिएमा त्यस्ता वस्तुहरु पुर्नप्रयोग गर्ने गरी स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

५. मौलिक वास्तुकला अनुरुपको भवनहरुको निर्माणलाई प्रोत्साहित गर्नको लागि घर निर्माण गर्दा प्रदान गर्ने सुविधा र सहुलियत स्थानीय निकायले निर्धारण गर्न सक्नेछ। कलात्मक वस्तुहरुको मर्मत संभारमा स्थानीय निकायले आवश्यक प्राविधिक र आर्थिक सहयोग समेत प्रदान गर्न सक्नेछ।

६. कित्ता नापी नक्शामा देखाइएको र हाल भैराखेको सार्वजनिक तथा निजी चोकलाई यथावत कायम राख्नु पर्नेछ। साविक चोकको संरक्षण र सम्वर्द्धन गर्ने कार्य चोक उपभोगकर्ताको हुनेछ र चोकमा अन्य कुनै प्रकारको निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन। चोकमाथि साविक भएको बाहेक क्यान्टीलेभर, कोठा, बार्दली निकाल्न पाइने छैन। चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ।

७. 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 रुपले विशेष महत्व बोकेका पुराना घरहरलाई संभव भएसम्म मर्मतको लागि मात्र अनुमति दिन सकिनेछ। पुरातात्विक र सांस्कृतिक दृष्टिले विशेष महत्व बोकेका निजी स्वामित्वका घरहरु समयमा उचित संभार नभई वा अन्य कारणबाट मासिन लागेको ठहर भएमा स्थानीय निकायले नियमानुसार सो घरहरु खरीद वा अधिग्रहण समेत गर्न सक्नेछ।

८. यस उपक्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई निम्न बमोजिम हुनेछ :-

सि.नं.	**भवनको किसिम**	**जग्गाको क्षेत्रफल**	**अधिकतम ग्राउण्ड**	**अधिकतम उचाई**	**अधिकतम तला**	**फ्लोर हाइट**
१.	खाली जग्गामा घर निर्माण गर्दा	२ आना २ पैसा सम्म	९०%	३५ फिट (१०.७ मी.)	४	न्यूनत ७ फीट ६ इन्च
२.	भवन बनाउन	२ आना २ पैसा भन्दा बढी	८०% ७७० वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ			
३.	साविक पुनःनिर्माण	-	१००%			

९ आफ्नो जग्गामा छिमेकीको घरसंग मिल्ने गरी ०.३-०.४५ मिटर (१-१.५ फीट) उचाइ र ०.६ मिटर (२ फिट) सम्मको चौडाइको पेटी बनाउन पाइनेछ। भिरालो बाटोमा पेटीको उचाई लिंदा मध्य विन्दुबाट नापिने छ। उपरोक्त उचाई र चौडाई भन्दा बढी साविक पेटी भए सोको उचाईभन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्ने हुन्छ।

१०. नयाँ भवनको सबै तल्लाहरुलाई भऱ्याङहरुको स्लोप बढीमा ४५ डिग्री तथा भऱ्याङको चौडाइ कम्तिमा ०.८ मिटर (२ फिट ७.५ इन्च) हुने गरी बनाउनु पर्नेछ। छानोभन्दा बाहिर देखिने गरी १०.७ मिटर (३५ फिट) उचाईभन्दा माथि लगेर भऱ्याङ खण्ड बनाउन र छोप्न पाइने छैन .

११. यस क्षेत्रमा वेसमेन्ट बनाउने गरी अनुमति दिइने छैन।

१२. घरको बाहिरी भागको गारोमा प्रस्टसंग देखिने गरी ईटाको गारो (Brick exposed wall) हुनु पर्नेछ। झ्याल ढोकाका किनारा, कार्नेस र वाल पिलरमा चुना, सुर्खी प्लास्टर गर्न सकिने छ। गारोमा सामान्यतया सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लाष्टर गर्न पाइने छैन। तर राणाकालीन शैलीका घरहरुको मर्मत र पुर्ननिर्माणमा चुना, सुर्खीको प्लाष्टर गर्न सकिने छ।

१३. झ्याल ढोकाहरु काठको हुनुपर्ने र उक्त झ्याल ढोकाको चौडाई, उचाई मल्लकालीन, शाहकालिन र राणाकालिन शैली अनुसारको आकार प्रकारको हुनु पर्नेछ। बुइगलमा परम्परागत झ्यालहरु राख्न सकिने छ। ढोकामा खापाहरु काठका हुनुपर्ने र फलामे रोलिङ सटर, ग्रिल र चेन गेट आदि राख्न पाइने छैन। झ्यालहरु बिजोर मुखे हुनु पर्नेछ। भुई तल्लामा एकमुखे झ्याल मात्र राख्न पाइने छ। अन्य विजोरमुखी झ्यालको हकमा प्रति कवल ०.७५ मिटर (२' ६") को दरले न्यूनत्तम चौडाई कायम गर्नु पर्नेछ। लाम्चो झ्याल ढोकाको उचाई

र चौडाईको अनुपात १:१.५ देखि १:२ सम्म हुनु पर्ने छ। वर्गाकार झ्यालहरु ०.९० मिटर X ०.९० मिटर भन्दा ठूलो हुनु हुँदैन। साविक झ्याल ढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ झ्याल ढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकता अनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिनेछ।

१४. घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा १५० मि.मि. (६ इन्ची) सम्म गारोको सतहभन्दा बाहिर निकाली कार्नेस राख्न सकिनेछ। कार्नेस सकभर दाँया बाँयाको घरसंग मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ।

१५. सडकतर्फको मोहडामा आफ्नो जग्गामाथि पर्ने गरी बढीमा ०.८ मिटरसम्मको बार्दली राख्ने सुविधा दिन सकिने छ। तर ३ मिटरभन्दा कम चौडाईको बाटोमा उपरोक्त सुविधा दिइने छैन। पछाडिको नीजि जग्गातर्फ २ मिटरको सेटब्याक राखी १ मिटरसम्मको बार्दली पहिलो तल्लादेखि राख्न सकिने छ। १ मिटरभन्दा बढी चौडाई आवश्यक भएमा सोही बमोजिम थप सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ।

१६. अन्तिम तल्लाभन्दा मुनि मात्र ०.९ मिटर (३ फिट) चौडाईसम्मको बलेनी पाखा चोक र बाटो तर्फ बाहेक आफ्नै जग्गामा पर्ने गरी निकाल्न पाइने छ। बाटो र चोकतर्फ आफ्नो जग्गा हुनुपर्ने वाध्य गरिने छैन। पाखा सकभर दाँया बाँयाको घरको पाखा र बलेनीसंग सटाएर मिल्ने गरी हाल्नु पर्ने छ। भवनको बलेनी पाखा, मूल छाना र भऱ्याङ छोप्ने भाग समेत २५ डिग्रीदेखि ३० डिग्रीसम्मको ढल्काइमा बनाउनु पर्नेछ। छानामा अनिवार्य रुपमा झिंगटी/टायलले छाउनु पर्नेछ।

चौंथो तल्लाको मूल छाना परम्परागत नेवारी शैलीको दुई पाखे छाना हुनु पर्नेछ। तर निर्माण हुने भवनको तिनैतिर अरुको घरले घेरेको भएमा सडकपट्टि एक पाखे छाना राख्न सकिनेछ। छानाको वनावटले छिमेकीलाई बाधा पर्ने/निकासको समस्या पर्ने गरी बनाउन पाइने छैन। छाना र बाहिरी भागमा पानी ट्यांकी, डिस्क एन्टेना, एयरकन्डिशन सेट, कुलर सेट, Solar Equipment आदि सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन। त्यस्ता आधुनिक सेवाहरु सडक तथा चोकबाट नदेखिने गरी वा भवनको वास्तुकलामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी राख्न स्थानयि निकायले निर्देशन दिन सक्नेछ। नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्लासम्म नबनाउने भएमा अवस्था हेरी पुरातत्व विभाग वा न.पा.ले विशेष निर्देशन दिएको अवस्थामा बाहेक भऱ्याङको भाग भिरालो छाना राखी अन्य भाग कौशीको रुपमा खुल्ला राख्न सकिनेछ।

१७. अधिकत्तम उचाई निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तल्लामा छानाको ३३ प्रतिशतसम्मको कौशी बनाउन सकिनेछ। विशेष परिस्थितिमा सम्बन्धित विशेषज्ञ सहितको समितिको राय लिई स्थानीय निकायले कौशीको क्षेत्रफलमा थपघट हुने गरी कौशी राख्न दिन वा नदिन पनि सक्नेछ।

१८. साविक बमोजिम मर्मत, तल्ला थप र पुननिर्माणमा बाहेक सामान्यतया निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार सेट्ब्याक छोडिएको हुनु पर्दछ। सेट ब्याक दूरीमा ROW निर्धारण भएका सडकहरुको हकमा बढीमा ०.९० मिटरसम्म र अन्य बाटोमा ०.६ मिटरसम्म खुड्किला वा पेटी राख्न सकिने छ। उक्त सेटब्याक दूरीमा माथिल्लो तल्लामा बलेनी, छाना प्रयोजनको लागि बाहेक क्यान्टीलेभर, कोठा आदि पर्ने गरी निकाल्न पाइने छैन।

१९. 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। तर परम्परागत स्वरुपलाई कायम राख्ने दृष्टिकोणले निर्माण स्थलको दाँया बाँयातर्फ साविक घर वा घरहरु भएको अवस्थामा दायां बायांतर्फको घरलाइन मिल्ने गरी बनाउन स्वीकृति दिन सकिने छ। एकातर्फ मात्रै घरहरु भएको अवस्थामा उपरोक्त घर लाइनको सुविधा दिन वाध्य हुने छैन।

२०. सामान्यतया आवासीय भवनको दाँया बाँया र पछाडितर्फ भ्याल ढोका, आँखी भ्याल र भेन्टिलेशन नराखिकन प्लट जग्गाको सिमानासम्म बनाउन सकिनेछ।

२१. साविक घरको मर्मत तल्ला थप र पुनर्निर्माणको अवस्थामा बाहेक नयाँ निर्माण र पुर्ननिर्माणमा दाँया बाँया र पछाडितर्फ भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ। यदि आवासीय प्रयोजनको भवनको प्लिन्थ एरिया १५०० वर्ग फीटभन्दा बढी हुन गएको अवस्थामा प्लट सिमानाबाट २.५ मिटर छाडी मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ।

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। दाँया बाँयातर्फ १.५ मिटर नछाड्ने हो भने संधियारको लिखित मन्जुरी विना झ्याल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न पाइने छैन।

२४. 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।

(ख) साँस्कृतिक सम्पदा उपक्षेत्र :

यस उपक्षेत्र भित्र भू-उपयोगको नक्सामा देखाइए बमोजिम परम्परागत ऐतिहासिक विकास क्रममा विकास हुँदै आएको पुरानो शैलीका शहर (अर्वन क्यारेक्टर) झल्काउने खालका बाटोहरु, चोकहरु र त्यस वरिपरिका बाटो वा चोकसंग जोडिएका कित्तामा बनेका भवनहरु र परम्परागत शैलीका घर भवनहरु र मन्दिरहरु आदि पर्दछन्। यी बाटो र चोकहरुको ठाँउ ठाँउमा साँस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरु र परम्परागत शैलीका केही नेपाली घरहरु अझै बाँकी रहेका छन्। तसर्थ यस क्षेत्रभित्रका यी पुराना अर्वन क्यारेक्टर झल्काउने वास्तुकला, साँस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको साथै परम्परागत शैलीका वास्तुकलालाई संरक्षण सम्वर्धनमा प्रतिकुल असर नपर्ने गरी नयाँ निर्माण वा मर्मत कार्यको लागि न.पा.ले निम्न बमोजिम स्वीकृति दिन सक्ने छ।

१. यस उपक्षेत्रमा परम्परागत मौलिक नेवारी वास्तुकलाको शहरी स्वरुपसंग वातानुकुलित हुने गरी पुनः निर्माण, मर्मत सुधार र नयाँ निर्माण गर्न दिइनेछ। परम्परागत घरहरुलाई तिनीहरुको मौलिक स्वरुपमै कायम राख्न प्रोत्साहित गरिनेछ। स्वीकृतिका लागि पेश हुन आउने नक्शामा शैलीगत रुपमा आवश्यक देखिएमा न.पा. ले संशोधनसमेत गराउन सक्नेछ।

२. साविक भवनलाई स्थानीय निकायको पूर्व स्वीकृति विना खण्डीकरण गर्न पाइने छैन। खण्डीकरण गर्दा विशेष कलात्मक झ्याल, ढोकाहरु विरुप हुने गरी काट्न पाइने छैन। खण्डीकरण भई बन्ने कुनै पनि भागको मोहडा २.४ मिटरभन्दा कम भएमा नगरपालिका स्वीकृति दिन वाध्य हुने छैन।

३. साविक घर मर्मत गर्ने वा पुनः निर्माण गर्दा यदि काष्ठकलाका उत्कृष्ट संरचनाहरु जस्तै टिकी झ्याल, संझ्या, ढोका, थाम आदि र टेराकोटाहरु समेत सामान्य सरसफाई र मर्मतबाट पुनः प्रयोग गर्न सकिने देखिएमा त्यस्ता वस्तुहरु पुनः प्रयोग गर्ने गरी मात्र नक्शा स्वीकृति दिइनेछ।

४. मौलिक वास्तुकला अनुरुपको भवनहरुको निर्माणलाई प्रोत्साहित गर्नको लागि घर निर्माण गर्दा प्रदान गरिने सुविधा र सहुलियत स्थानीय निकायले निर्धारण गर्न सक्नेछ। कलात्मक वस्तुहरुको मर्मत संभारमा स्थानीय निकायले आवश्यक प्राविधिक र आर्थिक सहयोग समेत प्रदान गर्न सक्नेछ।

५. कित्ता नापी नक्शामा देखाइएको र हाल भैराखेको चोकलाई यथावत कायम राख्नु पर्नेछ। साविक चोकको संरक्षण र सम्वर्द्धन गर्ने कार्य चोक उपभोगकर्ताको हुनेछ र चोकमा अन्य कुनै प्रकारको निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन। साथै चोकमाथि साविक भएको बाहेक क्यान्टीलेभर, कोठा, बार्दली निकाल्न पाइने छैन। चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ।

६. पुरातात्विक र साँस्कृतिक महत्वका सम्पदा जस्तै पाटी, पौवा, सतल, मन्दिर, चैत्य, वहा, च्छेंं, ढुंगेधारा, पोखरी आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ

७. यस उपक्षेत्रमा साविक बमोजिम मर्मत र पुननिर्माणमा बाहेक खाली जग्गामा घर निर्माण गर्दा भवनको अधिकत्तम ग्राउण्ड कभरेज निम्न बमोजिम हुनेछ :-

सि.नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम उचाई	अधिकतम तला	
१.		२ आना २ पैसासम्म	९०%	३५ फिट (१०.७ मी.)	४	न्यूनतम ७ फिट ६ इन्च
२.		२ आना २ पैसा भन्दा बढी	८०% ७७० वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।	"	४	
साविक पूनःनिर्माण		-	१००%	"	४	

८. आफ्नो जग्गामा छिमेकीको घरसंग मिल्ने गरी ०.४५ देखि ०.६ मिटर उचाई र ०.६ मिटरसम्मको चौडाइको पेटी बनाउनु पर्नेछ । भिरालो बाटोमा पेटीको उचाई लिंदा बीचबाट नापिने छ । उपरोक्त उचाई र चौडाई भन्दा बढी साविक पेटी भए सोको उचाईभन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्ने हुन्छ ।

९. नयाँ भवनको सबै तल्लाहरुलाई भऱ्याङहरुको स्लोप बढीमा ४५ डिग्री तथा भऱ्याङको चौडाइ कम्तिमा ०.७५ मिटर हुने गरी बनाउनु पर्नेछ । छानोभन्दा माथि लगेर भऱ्याङ खण्ड बनाउन र छोप्न पाइने छैन ।

१०. यस क्षेत्रमा प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेबल डिफ्रेन्सको हदसम्म सेमिवेसमेन्ट बनाउन सकिने छ । वेसमेन्ट बनाउने गरी अनुमति दिइने छैन । एक तल्लासम्मको सेमिवेसमेन्टलाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन ।

११. घरको बाहिरी भागको गारोमा प्रस्टसंग देखिने गरी ईटाको गारो (Brick exposed wall) हुनु पर्नेछ । झ्याल ढोकाको किनारा, कार्नेस र वाल पिलरमा चुना सुर्खीको प्लास्टर गर्न सकिने छ । गारोमा सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लाष्टर गर्न पाइने छैन । तर राणाकालीन शैलीका घरहरुको मर्मत र पुर्ननिर्माणमा साविक बमोजिम चुना सुर्खीको प्लाष्टर गर्न सकिने छ । बाहिरबाट देखिने गरी RCC र स्टिल Frame Structure राख्न पाइने छैन । आर.सि.सि. र स्टील Frame structure नदेखिने गरी ईटा वा काठले छोपी RCC र स्टील Frame structure मा भवन बनाउन सकिने छ । RCC र स्टील Frame structure मात्र बनाई अधुरो गरी छाड्न पाइने छैन ।

१२. झ्याल ढोकाहरु काठको हुनुपर्ने र उक्त झ्याल ढोकाको चौडाई, उचाई मल्लकालीन, शाहकालिन र राणाकालिन शैली अनुसारको आकार प्रकारको हुनु पर्नेछ । बुइगलमा परम्परागत झ्यालहरु राख्न सकिने छ । ढोकामा खापाहरु काठका हुनुपर्ने र फलामे रोलिङ सटर, ग्रिल र चेन गेट आदि बाहिरबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन । झ्यालहरु बिजोर मुखे हुनुपर्नेछ । भुई तल्लामा एकमुखे झ्याल मात्र राख्न पाइने छ । अन्य विजोरमुखी झ्यालको हकमा प्रति कवल ०.७५ मिटर (२' ६") को दरले न्यूनत्तम चौडाई कायम गर्नु पर्नेछ । लाम्चो झ्याल ढोकाको उचाई र चौडाईको अनुपात १:१.५ देखि १:२ सम्म हुनु पर्ने छ । वर्गाकार झ्यालहरु ०.९० मिटर X ०.९० मिटर भन्दा ठूलो हुनु हुँदैन । साविक झ्याल ढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ झ्याल ढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकता अनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिने छ ।

१३. घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा १५० मि.मि. (६ इन्ची) सम्म गारोको सतहभन्दा बाहिर निकाली कार्नेस राख्न सकिने छ । कार्नेस सकभर दाँया बाँयाको घरसंग मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

१४. सडकतर्फको मोहडामा आफ्नो जग्गा माथि पर्ने गरी बढीमा ०.८ मिटरसम्मको बार्दली राख्ने सुविधा दिन सकिने छ । तर ३ मिटरभन्दा कम चौडाईको बाटोमा उपरोक्त सुविधा दिइने छैन । चोक र पछाडिको नीजि जग्गातर्फ २ मिटरको सेटब्याक राखी १ मिटरसम्मको बार्दली पहिलो तल्लादेखि राख्न सकिने छ । १ मिटरभन्दा बढी चौडाई आवश्यक भएमा सोही बमोजिम थप सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।

१५. नियमानुसार बनाउन पाउने अन्तिम तल्लाभन्दा मुनि मात्र ०.९ मिटर (३ फिट) चौडाईसम्मको बलेनी पाखा आफ्नै जग्गामा पर्ने गरी निकाल्न पाइने छ । बाटो र चोकतर्फ आफ्नो जग्गा हुनुपर्ने वाध्य गरिने छैन । पाखा सकभर दाँया बाँयाको घरको पाखा र बलेनीसंग सटाएर मिल्ने गरी हाल्नु पर्नेछ । भवनको बलेनी पाखा, मूल छाना र भऱ्याङ छोप्ने भाग समेत २५ डिग्रीदेखि ३० डिग्रीसम्मको ढल्काइमा बनाउनु पर्नेछ । छानामा अनिवार्य रुपमा झिंगटी/टायलले छाउनु पर्नेछ ।

चौंथो तल्लाको मूल छाना परम्परागत नेवारी शैलीको दुई पाखे छाना हुनु पर्नेछ । तर निर्माण हुने भवनको तिनैतिर अरुको घरले घेरेको भएमा सडकपट्टि एक पाखे छाना राख्न अनुमति दिन सकिने 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, Solar Equipment आदि सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन । त्यस्ता आधुनिक सेवाहरु सडक तथा चोकबाट नदेखिने गरी वा भवनको वास्तुकलामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी राख्न न.पा.ले निर्देशन दिन सक्नेछ । नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्लासम्म नबनाउने भएमा अवस्था हेरी न.पा.ले विशेष निर्देशन दिएको अवस्थामा बाहेक भऱ्याङको भाग भिरालो छाना राखी अन्य भाग कौशीको रुपमा खुल्ला राख्न सकिनेछ ।

१४. अधिकत्तम उचाई निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तल्लामा छानाको ५० प्रतिशतसम्मको कौशी बनाउन सकिनेछ । विशेष परिस्थितिमा सम्बन्धित विशेषज्ञसहितको समितिको राय लिई नगरपालिकाले कौशीको क्षेत्रफलमा थपघट हुने गरी कौशी राख्न दिन वा नदिन पनि सक्नेछ ।

१७. सामान्यतया आवासीय भवनको दाँया बाँया र पछाडितर्फ झ्याल ढोका, आँखी झ्याल र भेन्टिलेशन नराखिकन प्लट जग्गाको सिमानासम्म बनाउन सकिनेछ ।

१८. साविक घरको मर्मत र तल्ला थप एवं पुनःनिर्माणको अवस्थामा बाहेक नयाँ निर्माणमा झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेसन राख्न प्लटको सिमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । यदि आवासीय प्रयोजनको भवनको प्लिन्थ एरिया १५०० वर्ग फीटभन्दा बढी हुन गएको अवस्थामा प्लट सिमानाबाट २.५ मिटर छाडी मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।

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 । दाँया बाँयातर्फ १.५ मिटर नछाड्ने हो भने संधियारको लिखित मन्जुरी विना झ्याल ढोका र भेन्टिलेशन राख्न पाइने छैन ।

(ग) सन्निकट उपक्षेत्र

पुरानो शहरी भागको सामिप्यमा रहेको भू-भागलाई सन्निकट उपक्षेत्र (Buffer Sub Zone) को रुपमा क्षेत्र विभाजन गरी नक्सामा देखाइएको छ । विशेषतः नगरकोट सडक (ब्यासी, मूलढोका, च्याम्हासिंह खण्ड) को उत्तरतर्फ र मूलढोका, च्याम्हासिंह र पसिखेल हनुमन्ते पुलसम्मको सडकको पूर्वतर्फ R.O.W. देखि १० मिटर गहिराईसम्मको क्षेत्रलाई समेत यसै उपक्षेत्रमा गाभिएको छ । यस उपक्षेत्रमा परम्परागत शैलीका घरहरु अझै पनि छिटफुट रुपमा देखिन्छ । साथै नयाँ घरहरु पनि बन्दै गरेको देखिन्छ । यसरी पुरानो शहरी क्षेत्र र नयाँ विकासशील क्षेत्रबीचको समन्वय स्थल (Bridge) रुपमा यस उपक्षेत्रको संरक्षण र विकास हुनु पर्ने खाँचो महसुस गरी यस उपक्षेत्रमा हुने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम तोकिएको छ ।

१. **यस उपक्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ :-**

सि. नं.	**भवनको किसिम**	**जग्गाको क्षेत्रफल**	**अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज**	**अधिकतम उचाई**	**अधिकतम तला**
१.	खाली जग्गामा	२ आना २ पैसासम्म	९०%		
२.	“	२ आना २ पैसा भन्दा बढी ४ आनासम्म	८०% ७७० वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।		४
३.	“	४ आना भन्दा बढी १ रोपनीसम्म	७०% वा १०९५ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।	४१ फिट (१२.५ मी.)	४
४.	“	८ आना भन्दा बढी १ रोपनीसम्म	६०% वा १९१७ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।		४
५.		१ रोपनी भन्दा बढी	५०% वा ३२८५ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।		४
६.	साविक पून:निर्माण		१००%		

२. नयाँ भवनको सबै तल्लाहरुलाई भऱ्याङहरुको स्लोप बढीमा ४५ डिग्री तथा भऱ्याङको चौडाइ कम्तिमा ०.८ मिटर हुने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

यस उपक्षेत्रमा प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेबल डिफ्रेन्सको हदसम्म सेमिवेसमेन्ट बनाउन सकिने छ । वेसमेन्ट बनाउने गरी अनुमति दिइने छैन । एक तल्लासम्मको सेमिवेसमेन्टलाई कूल उचाईमा गणना गरिने छैन ।

३. घरको बाहिरी भागको गारोमा प्रस्टसंग देखिने गरी ईटाको गारो (Brick exposed wall) हुनु पर्नेछ । झ्याल ढोकाको किनारा, कार्नेस र वाल पिलरमा चुना सुर्खीको प्लास्टर गर्न सकिने छ । गारोमा सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लाष्टर गर्न पाइने छैन । तर राणाकालीन शैलीका घरहरुको मर्मत र पुर्ननिर्माणमा साविक बमोजिम चुना सुर्खीको प्लाष्टर गर्न सकिने छ । बाहिरबाट देखिने गरी RCC र स्टिल Frame Structure राख्न पाइने छैन । बाहिरबाट आर.सि.सि. र स्टील Frame structure नदेखिने गरी नेपाली कलात्मक ढंगबाट ईटा वा काठले छोपी RCC र स्टील Frame structure मा भवन बनाउन सकिने छ । RCC र स्टील Frame structure मात्र बनाई अधुरो गरी छाड्न पाइने छैन ।

४. झ्याल ढोकाहरु काठको हुनुपर्ने छ र उक्त झ्याल ढोकाको चौडाई, उचाईको अनुपात १:१.५ देखि १:२ सम्म हुनु पर्नेछ । झ्यालहरु विजोरमुखी हुनु पर्नेछ । र पत्येक एक कवलको न्यूनतम चौडाई २ फिट ६ इन्चीको

दरले चौडाई कायम हुनु पर्नेछ। (परम्परागत शैलीका झ्याल ढोकाको साथसाथै माथि भेन्टिलेशनयुक्त झ्याल ढोका समेत राख्न सकिनेछ।)

५. घरको प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा ५" सम्म गारोको सतहभन्दा बाहिर निकाली कार्नेस राख्न सकिनेछ। कार्नेस राखेको अवस्थामा सकभर दाँया बाँयाको घरसंग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ।

६. नियमानुसार बनाउन पाउने अन्तिम तल्लाभन्दा मुनि मात्र ०.९ मिटर (३ फिट) चौडाइसम्मको बलेनी पाखा आफ्नै जग्गामा पर्ने गरी निकाल्न पाइने छ। पाखा सकभर दाँया बाँयाको घरको पाखा र बलेनीसंग सटाएर मिल्ने गरी हाल्नु पर्ने छ। भवनको बलेनी पाखा, मूल छाना र भऱ्याङ छोप्ने भाग समेत २५ डिग्रीदेखि ३० डिग्रीसम्मको ढल्काइमा बनाउनु पर्नेछ। छानामा अनिवार्य रुपमा झिंगटी/टायलले छाउनु पर्नेछ।

चौंथो तल्लाको मूल छाना परम्परागत नेवारी शैलीको दुई पाखे छाना हुनु पर्नेछ। तर निर्माण हुने भवनको तिनैतिर अरुको घरले घेरेको भएमा सडकपट्टि एक पाखे छाना राख्न अनुमति दिन सकिने छ। छानाको वनावटले छिमेकीलाई बाधा पर्ने र निकासको समस्या पर्ने गरी बनाउन पाइने छैन। छाना र बाहिरी भागमा पानी ट्यांकी, डिस्क एन्टेना, एयरकन्डिशन सेट, कुलर सेट, Solar Equipment आदि सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन। त्यस्ता आधुनिक सेवाहरु 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 भऱ्याङको भाग भिरालो छाना राखी अन्य भाग कौशीको रुपमा खुल्ला राख्न सकिने छ।

७. सडक तर्फको मोहदामा आफ्नो जग्गामाथि पर्ने गरी बढीमा १ मिटरसम्मको बार्दली राख्ने सुविधा दिन सकिने छ। तर ३ मिटरभन्दा कम चौडाईको बाटोमा उपरोक्त सुविधा दिइने छैन। चोक र पछाडिको निजी जग्गा तर्फ २ मिटरको सेटब्याक राखी १ मिटरसम्मको बार्दली पहिलो तल्लोदेखि राख्न सकिनेछ। १ मिटरभन्दा बढी चौडाई आवश्यक भएमा सोही बमोजिम थप सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ।

८. अधिकत्तम उचाई निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तल्लामा छानाको ७५ प्रतिशतसम्मको कौशी बनाउन सकिनेछ।

९. यस उपक्षेत्रमा साविक बमोजिम मर्मत, तल्ला थप र पुनर्निर्माणमा बाहेक नयाँ निर्माण हुने कुनै पनि घर वा भवनमा बाटोतर्फ कम्तिमा १ मिटर छाडेर मात्र निर्माण गर्न सकिनेछ।

परम्परागत सांस्कृतिक आवासीय क्षेत्रमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवन सम्बन्धी विशेष व्यवस्था

यस उपक्षेत्रमा सरकारी, अर्ध सरकारी, गैरसरकारी 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 मान्छेहरुको भीड हुने चलचित्र भवन, अस्पताल, सभागृह, धार्मिक तथा नैतिक प्रवचन दिने केन्द्रहरु, कलेजहरुको लागि अनुमति दिइने छैन। अन्य सार्वजनिक भवनहरुको लागि विशेष व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ :-

१. 'ख' वर्गको भवनको लागि जग्गाको न्यूनतम एक रोपनीभन्दा कम हुनु हुँदैन।

२. ग्राउण्ड कभरेजको हकमा विभिन्न वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि निम्नानुसार व्यवस्था गरिएकोछ। 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशतसम्म दिन सकिनेछ र 'ग' वर्गको भवनको लागि देहाय बमोजिम अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज दिन सकिनेछ :-

जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकत्तम पाउने ग्राउण्ड कभरेज
०-२-२-० सम्म	८० प्रतिशत
०-२-२-० भन्दा बढी 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

३. अधिकत्तम उचाइ :- भवनको अधिकत्तम उचाई संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र र सांस्कृतिक सम्पदा उपक्षेत्रमा १०.७ मिटर (३५'०") र सन्नीकट उपक्षेत्रमा १३.७ मिटर (४५'-०") सम्म अनुमति दिन सकिनेछ ।

४. भवनको अधिकत्तम तल्ला संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र र सांस्कृतिक सम्पदा उपक्षेत्रमा ३ तल्ला र सन्नीकट उपक्षेत्रमा ४ तल्लासम्म अनुमति दिइने छ ।

५. तल्लाको उचाई संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र र सांस्कृतिक सम्पदा उपक्षेत्रमा २.७४ मिटर (९ फिट) सम्म र सन्नीकट उपक्षेत्रमा आवश्यकता अनुसार राख्न सकिनेछ ।

६. सडक मापदण्ड निर्धारण भएकोमा सडक मापदण्डमा थप २ मिटर छोडेर बनाउनु पर्नेछ । सडक मापदण्ड निर्धारण नभएकोमा 'ख' वर्गको भवनको लागि तीन मिटर ˝ग' वर्गको भवनको लागि १ मिटर छाड्नु पर्नेछ ।

७. 'ख' वर्गको भवनको लागि ३ मिटर 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 ।

८. 'ख' वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि ३ मिटर राख्नु पर्ने । तर 'ख' वर्गको भवनको सुविधा र व्यवस्थापनको लागि बनाइने गार्ड हाउस सर्भेन्ट क्वाटर, विद्युत सब स्टेशन, पम्प हाउस आदि एक तल्ले पाूच मिटरभन्दा होचो र २०० वर्ग फिटभन्दा कम प्लिन्थ एरिया भएका टहराहरु र ˝ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको सिमानाबाट २ मिटर छाडी बनाउन सकिनेछ ।

९. मूल भऱ्याङ तथा करीडोर न्यूनतम चौडाई १.५ मिटर (५ फिट) हुनु पर्दछ । भऱ्याङको Tread को न्यूनतम चौडाई ११ इन्ची र Riser को अधिकत्तम उचाई ७ इन्चि 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 भऱ्याङ हुनु पर्नेछ । त्यस्ता सहायक भऱ्याङको चौडाई न्यूनतम १ मिटर हुनु पर्ने छ । ५०० वर्ग फिटभन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका भवनहरुमा अपांग तथा असक्त व्यक्तिहरुसमेत भूईं तल्ला र शौचालयसम्म पुग्न सक्ने गरी Ramp को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । सोको चौडाइ न्यूनतम १ मिटर राख्नु पर्दछ र Ramp बनाउँदा १:१० भन्दा बढी स्लोप राख्नु हुँदैन ।

१०. 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 रुपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

११. 'ख' वर्गका सार्वजनिक भवनहरुको लागि कूल Build up Area को २० प्रतिशतसम्म पार्किङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

१२. राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) मा आधारित भई स्थानीय निकायबाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरु समेत पालना गर्नुपर्ने छ ।

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

नोट : 'क' वर्ग : अडिटोरियम, सिनेमाहल, अपार्टमेन्ट सभागृह जस्ता भवन जस्को कूल उचाई १६ मिटर वा ५ तल्ला भन्दा बढी हुन्छ ।
'ख' वर्ग : कूल उचाई १०.७- १६ मिटर वा ४ वा ५ तल्लासम्म भएका वा हजार वर्ग फिट भन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका सार्वजनिक भवन जनाउनेछ ।
'ग' वर्ग : हुलाक, स्थानीय क्लव, वडा कार्यालय र संघ संस्थाका भवनहरु जसको कूल उचाई १०.७ मिटर (३५ फिट) भन्दा बढी नभएको रप्लिन्थ एरिया १००० वर्ग फिटभन्दा कम र तीन तल्ला भदा कम भएको भवनहरु जनाउनेछ ।

२. **विकासशील क्षेत्र :**

परम्परागत शहरी क्षेत्र (core Area) को सिमानादेखि नगर सिमानासम्मको भू-भागमा तोकिएका हरित क्षेत्र बाहेकको भागलाई विकासशील क्षेत्र भनी तोकिएको छ ।

यस क्षेत्रमा तुलनात्मक रुपमा बढी खाली जग्गा रहेको र आवासीय र अन्य प्रयोजनको घरहरु बन्ने क्रम अझै बढ्दै जाने स्थितिमा भएकोले उचित योजना र व्यवस्थापन समेतको आवश्यकता महसुस गरिएको छ । यस क्षेत्रलाई वर्तमान उपयोग र संभाव्यतालाई मध्यनजर गरी योजनावद्ध विकासको लागि भू-उपयोग नक्शामा देखाए जस्तै निम्न लिखित ४ उपक्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ ।

क. आवासीय उपक्षेत्र
ख. विशेष योजनागत उपक्षेत्र
ग. औद्योगिक उपक्षेत्र
घ. व्यापारिक उपक्षेत्र ।

क. आवासीय उपक्षेत्र :-

परम्परागत आवासीय उपक्षेत्र, विशेष योजनागत उपक्षेत्र, औद्योगिक उपक्षेत्र र व्यापारिक उपक्षेत्र बाहेकको यस मापदण्डले निषेध नगरिएका आवास बनाउन योग्य भू-भागलाई आवासीय उपक्षेत्र भनी तोकिएको छ। वडा नं. ४ स्थित निर्देशित जग्गा विकास G.L.D. घोषित क्षेत्रको भू-भागमा भविष्यमा एकीकृत आवास आयोजना संचालन गर्न उपयुक्त देखिन्छ। तर आयोजना संचालन भई पूरा नभएसम्म यसै उपक्षेत्र अन्तर्गतको नियम लागू गरिने छ। यस उपक्षेत्रमा निर्माण गरिने भवन आदिको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम निर्धारण गरिएको छ :-

१. यस उपक्षेत्रमा साविक बमोजिम मर्मत र पुनर्निर्माणमा बाहेक खाली जग्गामा नयाँ घर निर्माण गर्दा भवनको अधिकत्तम ग्राउण्ड कभरेज निम्न बमोजिम कायम गरिएको छ :-

सि. नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम उचाई	अधिकतम तला	तलाको उचाई
१.	खाली जग्गामा	४ आनासम्म	७०%	४५ फिट	५	९ फिट (२.७४ मी.)
२.		४ आना देखि ८ आनासम्म	६०% वा ९५८ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।	४५ फिट	५	९ फिट
३.		८ आना देखि १ रोपनीसम्म	५०% वा १६४३ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।	४५ फिट	५	“
४.		१ रोपनी भन्दा बढी	४०% वा २७३८ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।		५	“

२. R.O.W निर्धारण भएका बाटोहरुमा बढीमा ०.९० मिटरसम्म पेटी/खुड्किला राख्न सकिने छ। यसरी पेटी/खुड्किला राख्दा सकभर दाँया-बाँयाको घरसंग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ। ४ मिटरभन्दा कम चौडाई भएको बाटोको हकमा ०.५ मिटरसम्मको मात्र पेटी/खुड्किला राख्न पाइनेछ ।

३. भऱ्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ ०.९० मिटर (३'-०") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ। खुड्किलो उचाई अधिकत्तम ८" र खुड्किलाको टेक्ने भाग न्यूनतम ९" हुनु पर्नेछ ।

४. जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेवल डिफरेन्सको हदसम्म सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइनेछ। 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 नापिनेछ। वेसमेन्ट जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिनेछ। 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 सांधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सो को जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नु पर्नेछ।

५. सडकको मध्य रेखाको उचाईबाट राख्न पाइने अधिकत्तम प्लिन्थ उचाईको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि ०.६० मिटर, ग्रोबल सडकको लागि ०.७५ मिटर, कच्चि सडकको लागि ०.९० सम्म बनाउन सकिनेछ। फिल्डमा बाटो नबनिसकेको अवस्थामा आवश्यकता अनुसार राख्न सकिनेछ। निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रुपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ। प्लिन्थको उचाई सकभर दाँया बाँया घरसंग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ।

६. भवनको न्यूनतम चौडाई सामान्यतया २.४० मिटर हुनु पर्नेछ।

७. भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला झ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूईंले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १० प्रतिशत हुनु पर्नेछ। स्टोर र पूजा कोठा बाहेक अन्य कोठाहरुमा पर्याप्त प्रकाश र क्रस भेन्टिलेशनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ। सामान्यतया Built up Area को २५ प्रतिशतसम्म मात्र स्टोर र पूजा कोठाको रुपमा राख्न पाइनेछ।

८. भवनबीचको टप/छज्जा अधिकत्तम ०.६० मिटर तथा छानाको लागि अधिकत्तम ०.९० मिटरसम्मको हुनु पर्नेछ। झ्याल, ढोका माथि छज्जाको रुपमा ०.६० मिटरसम्म राख्न सकिनेछ।

९. श्रृंखलावद्ध घरहरुको हकमा ईटा देखाउनु (Brick Expose) पर्नेछ। तर झ्याल ढोकाको किनारा, कार्नेस र वाल पिलरमा प्लास्टर गर्न सकिनेछ। असंवद्ध घरहरुको हकमा आवश्यकता अनुसार फिनिसिङ गर्न सकिनेछ।

१०. श्रृंखलावद्ध घरहरुको हकमा गारोको सतह बाहिर आउने (Projected) झ्याल ढोका राख्न पाइने छैन। परम्परागत शैलीका झ्यालहरुको साथसाथै माथि भेन्टिलेशनयुक्त झ्यालहरु समेत राख्न सकिनेछ। असंवद्ध घरहरुको हकमा आवश्यकता अनुसारको आकार प्रकार र स्वरुपको झ्याल ढोका राख्न सकिनेछ। ग्यारेज र पसल प्रयोजनको लागि फलामको रोलिङ्ग सटर, चेन गेट समेत राख्न सकिनेछ।

११. प्रत्येक तल्ला छुटिने गरी बढीमा १५० मि.मि.सम्मको कार्नेस राख्न सकिनेछ। कार्नेस सकभर दाँया बाँयाको घरसंग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ।

१२. तेस्रो तल्लामा ०.९० मिटरसम्मको छाना र पाखा राख्न सकिने छ। छाना आवश्यकता अनुसार फ्ल्याट वा स्लोप गर्न सकिनेछ।

१३. फ्ल्याट छाना भएको हकमा नियमानुसार पाउने अन्तिम तल्लामा न्यूनतम ३३ प्रतिशत कौशी राख्नु पर्नेछ।

१४. निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार सेट्ब्याक छोडिएको हुनु पर्दछ। सेट ब्याक दूरीमा ROW निर्धारण भएको सडकमा बढीमा ०.९० मिटरसम्म खुड्किला वा पेटी राख्न सकिने छ। २'-०" सम्मको टप वा पाखा बाहेक बार्दली क्यान्टीलेभर, कोठा आदि उक्त सेटब्याक दुरीमा पर्ने गरी माथिल्लो तल्लामा निकाल्न पाइने छैन। यदि बार्दली क्यान्टीलेभर आदि निकाल्ने हो भने सो तर्फ भूईंतल्लाको बाहिरी भित्ताको सतहदेखि Projection भएको चौडाइ बराबरको थप सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ।

(ख) विशेष योजनागत उपक्षेत्र

यस उपक्षेत्रमा एकीकृत जग्गा विकास कार्यक्रम अन्तर्गत कमलविनायक आवास योजना, लिवाली आवास योजना र चोखा, तुमचो र दुगुरे आयोजनाभित्रका प्लटहरु पर्दछन्। भविष्यमा संचालन हुने अन्य एकीकृत जग्गा विकास कार्यक्रम क्षेत्रको हकमा विशेष रुपमा सिफारिस गरिएको अवस्थामा बाहेक सामान्यतया यसै उपक्षेत्रको नियम लागू गरिने छ।

वडा नं. ४ स्थित G.L.D. क्षेत्र समेत आवास योजनाको लागि संभाव्यता क्षेत्र भएकोले चरणवद्ध रुपमा एकीकृत आवास योजना लागू गर्ने र योजना सम्पन्न भएपछि स्वत: यस उपक्षेत्रमा गाभिनेछ। यस क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनको लागि निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम तोकिएको छ।

यस क्षेत्रमा साविक बमोजिम मर्मत र पुननिर्माणमा बाहेक खाली जग्गामा नयाँ घर निर्माण गर्दा भवनको अधिकत्तम ग्राउण्ड कभरेज निम्न बमोजिम कायम गरिएकोछ :-

सि. नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम उचाई	तलाको उचाई	अधिकतम तला
१.	खाली जग्गामा नयाँ घर निर्माण गर्दा	४ आनासम्म	७०%	४५ फिट (१३.७ मी.)	८' ०' -९' ०" (२.४५ - २.७४ मी.)	५ (भ-याङ्ग छोप्ने सहित)
२.		४ आना देखि ८ आनासम्म	६०% वा ९५८ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ।	४५ फिट	(भूँई तल्लामा ३ मिटरसम्म राख्न सक्नेछ)	
३.		८ आना देखि १ रोपनीसम्म	५०% वा १६४३ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ।			
४.		१ रोपनी भन्दा बढी	४०% वा २७३८ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ।			

३. विशेष प्रावधान :-

विकसित प्लटबाट पूर्ण रुपमा सिंगै प्लटबाहेक सो को कुनै टुक्रा झिकी बिक्री गर्नु परेमा वा अन्य कुनै प्रकारको नामसारी गर्नु परेमा यस विनियमावली (मापदण्ड) को ग्राउण्ड कभरेज र निर्माणस्थल सम्बन्धी आधारभूत व्यवस्थाहरु पूर्णतया पालन गरी बनिसकेको भवनको वरिपरि छोड्नु पर्ने जग्गा जति हो सो छाडी बाँकी जग्गा मात्र नामसारी बेचविखन गर्न पाइनेछ। सो प्रयोजनको लागि त्यस्ता प्लटहरु टुक्र्याई नामसारी गर्न सम्बन्धित आयोजना नगरपालिका वा नगर विकासको सिफारिस लिनु पर्नेछ। सो सिफारिसको आधारमा मालपोत कार्यालयले प्लटहरु टुक्राइ दिन सक्नेछ। कित्ताकाटबाट बन्ने नयाँ प्लटहरुको न्यूनतम क्षेत्रफल ०-२-२-० र मोहडा ६ मिटर हुनु पर्नेछ।

(ग) औद्योगिक उपक्षेत्र

यस उपक्षेत्र अन्तर्गत भक्तपुर सानो औद्योगिक क्षेत्र र सोदेखि पश्चिमतर्फ नगरकोट सडक र सल्लाघारी, दूध पाटी सडकबीचको संरक्षित क्षेत्र र हरित क्षेत्र बाहेकको भू-भाग पर्नेछ। यस क्षेत्रमा हाल पनि औद्योगिक गतिविधिहरु बढ्ने क्रममा रहेकोले पछिसम्म औद्योगिक प्रयोजनको लागि विकसित गर्दै लगिने छ। यस क्षेत्रमा कल, कारखाना, गोदामहरु उद्योगकै नाममा मात्र घर बनाउन स्वीकृति दिइनेछ। यस क्षेत्रमा पशु, पन्छी पालन (Livstock) व्यवसायको लागि अनुमति दिइने छैन। यस्ता भवनहरुको लागि ऐन नियमले नेपाल सरकार अन्तर्गत सम्बन्धित निकाय (उद्योग मन्त्रालय, वातावरण मन्त्रालय र स्वास्थ्य मन्त्रालय आदि) को विशेष अनुमति चाहिने व्यवस्था गरेको खण्डमा सो अनुसार अनुमति लिई पेश गर्नु पर्ने छ। यस उपक्षेत्रमा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछ।

१. भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई

यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल र उचाई निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ :-

क. प्लट जग्गाको ४० प्रतिशतसम्म मात्र ढाकी भवन बनाउन पाइनेछ। कल कारखानासंग सम्बन्धित कार्यालय भवनको हकमा कारखाना भवनको Built up Area को २० प्रतिशतसम्म मात्र अनुमति दिइनेछ।

ख. भवनको अधिकत्तम उचाई भवनको प्रकृति हेरी निम्न बमोजिम हुने छ। उचाई चौडाईको ३ गुणाभन्दा बढी हुनु हुँदैन। कल, कारखानाको हकमा सामान्यतया १६ मिटर र सो सम्बन्धी कार्यालय भवन, गोदामको अधिकत्तम उचाई १०.७ मिटरसम्म हुनु पर्नेछ। कुल उचाई लिंदा प्लिन्ध लेवलदेखि भवनको सर्वोच्च विन्दुसम्मको दूरीलाई लिइनेछ। उचाई बढी चाहिने प्रकृतिका विशेष कल कारखाना भवन तथा अन्य संरचनाको लागि औचित्य हेरी न.पा.ले उचाईमा थप सहुलियत दिन सकिनेछ।

ग. कारखाना र गोदाम सामान्यतया १ तल्लाको मात्र हुने छ र सोसंग सम्बन्धित कार्यालय तीन तल्लासम्मको हुन सक्ने छ। विशेष परिस्थितिमा कारखानाको प्रकृति र आवश्यकता हेरी सोभन्दा बढी पनि औचित्य हेरी दिन सकिनेछ।

घ. कल कारखाना भवनको लागि तल्लाको उचाई आवश्यकता अनुसार राख्न सकिनेछ। तर सो संग सम्बन्धित कार्यालय भवनको हकमा प्रत्येक तल्ला १० फिटसम्मको उचाईमा बनाउन सकिनेछ।

ङ. ROW निर्धारण भएका बाटोहरुमा बढीमा ०.९० मिटर सम्म पेटी/खुड्किला राख्न सकिनेछ।

च. भऱ्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ १ मिटर (३'-३") हुनु पर्नेछ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनुपर्नेछ। खुड्किलो उचाई अधिकत्तम ८" र खुड्किलाको टेक्ने भाग न्यूनतम ९" हुनु पर्नेछ।

छ. जग्गाको प्राकृतिक स्लोपको कारणबाट लेवल डिफरेन्सको हदसम्म सेमीवेसमेन्ट बनाई घर निर्माण गर्न पाइनेछ। 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 नापिनेछ। वेसमेनट चाहिं जग्गाको तल्लो ग्राउण्ड लेभलदेखि बढीमा ४ मिटर गहिरोसम्म बनाउन सकिनेछ। 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 सांधका घर तथा संरचनालाई असर परेमा वा अन्य किसिमको क्षति भएमा सो को जिम्मेवारी निर्माणकर्ता आफैले वहन गर्नु पर्नेछ।

२. कारखाना र गोदाम भवनको हकमा सडकको मध्य रेखाको उचाईबाट राख्न पाइने अधिकत्तम प्लिन्थ उचाईको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि ०.६० मिटर, ग्रोबल सडकको लागि ०.७५ मिटर, कच्चि सडकको लागि ०.९० सम्म बनाउन सकिनेछ। कारखाना भवनको हकमा आवश्यकता अनुसार राख्न सकिने छ। निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रुपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ। बाटो नबनिसकेको अवस्थामा भू-बनोट अनुसार प्लिन्थको उचाई आवश्यकता अनुसार राख्न सकिन्छ। प्लिन्थको उचाई सकभर दाँया बाँया घरसंग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ।

३. भवनको न्यूनतम चौडाई २.४० मिटर हुनु पर्नेछ। भवनको उचाई र चौडाईको अनुपातमा सकभर ३:१ भन्दा बढी हुनु हुँदैन।

४. भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला झ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूंईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १० प्रतिशत हुनु पर्ने छ। स्टोर र पूजा कोठा बाहेक अन्य कोठाहरुमा पर्याप्त प्रकाश र क्रस भेन्टिलेशनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

५. आवश्यकता अनुसारको झ्याल ढोकाको आकार प्रकार राख्न सकिने छ र फलामको रोलिङ्ग सटर, चेन गेट समेत राख्न सकिनेछ।

६. बाटोतर्फ निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरुप 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 सव 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 ।

७. सामान्यतया भवनको दाँया बाँया र पछाडितर्फ झ्याल ढोका नराखिकन प्लट जग्गाको सिमानाबाट ३ मिटर (१०'-०") सेटब्याक कायम राख्नु पर्नेछ । तर उद्योग भवनको लागि आवश्यक गार्ड हाउस, पम्प हाउस, विद्युत सव स्टेशन, सर्भेन्ट क्वाटर जस्ता एक तल्ले ५ मिटरभन्दा कम उचाईका दुई सय वर्ग फिटभन्दा कम कभरेज भएका टहराहरु सिमानासम्म बनाउन सकिनेछ ।

८. 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 पर्नेछ । तर उद्योग भवनको लागि आवश्यक गार्ड हाउस, पम्प हाउस, विद्युत सव स्टेशन, सर्भेन्ट क्वाटर जस्ता एक तल्ले ५ मिटरभन्दा कम उचाईका दुई सय वर्ग फिटभन्दा कम कभरेज भएका टहराहरुमा सिमानाबाट २ मिटर छाडी झ्याल ढोका राख्न सकिनेछ ।

९. उद्योगबाट उत्पादन हुने फोहोरमैला वातावरणीय प्रदूषण नहुने गरी व्यवस्थापन गर्नु पर्नेछ । रसायनयुक्त तरल पदार्थहरु आवश्यक treatment (उपचार) पछि मात्र ढल निकास वा नदीमा जाने गरी उचित व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । उद्योगको गैर जिम्मेवारीबाट वातावरण तथा खोला प्रतिकुल असर परेको बुझिन आएमा न.पा.ले आवश्यक कारवाही गर्न सक्नेछ ।

१०. मजदुर, कर्मचारी, उत्पादन प्रक्रिया र मजदुरहरुको स्वास्थ्य, सफाई र सुरक्षाको प्रचलित श्रम ऐन बमोजिम व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ । प्रयोगकर्ताहरुको आकस्मिक सुरक्षालाई दृष्टिगत गरी भूकम्प निरोधक संरचना डिजाइनको साथसाथै इमर्जेन्सी एक्जिड (emergency Exit) र Firescape को व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ । धेरै मानिसहरु काम गर्नै उद्योग भवनहरुमा आपतकालीन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरु र अग्निनिरोधक यन्त्रहरुको समूचित व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरुमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरु प्रष्ट रुपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

११. राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) मा आधारित भई न.पा.बाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरु समेत पालना गर्नु पर्नेछ ।

(घ) व्यापारिक उपक्षेत्र :-

अरनिको राजमार्गको उत्तरतर्फ र हनुमन्ते खोलाको दक्षिणतर्फको हरित क्षेत्र बाहेकको नगरको भू-भागलाई व्यापारिक उपक्षेत्र भनी तोकिएको छ । यातायातको राम्रो सुविधा र छिमेकी बस्तीहरुसंग निकटताले गर्दा यस क्षेत्रमा व्यापारिक गतिविधि बढिरहेको र राजधानीलाई पूर्व नेपालसंग जोड्ने बनेपा बर्दिवासको बाटो निर्माणाधीन अवस्थामा रहेको र सो को निर्माण सम्पन्न भएपछि यी गतिविधिहरु अझै बढ्दै जाने प्रशस्त संभावना भएकोले यस क्षेत्रको सुनिश्चित विकास आवश्यक देखिन्छ । व्यापारिक प्रयोजनको लागि व्यवहारिक हुने किसिमले केही सुविधाहरु समेत दिंदै यस उपक्षेत्रको लागि निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड निम्न बमोजिम निर्धारण गरिएकोछ -

१.

सि. नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम उचाई	तलाको उचाई	अधिकतम तला
१.	खाली जग्गामा नयाँ घर निर्माण गर्दा	४ आनासम्म	७०%	१६ मी. (घरको उचाई चौडाईको ३ गुणा भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।)	१०' (३ मी.)	५ १०' (३ मी.) (भूईको तला १२' सम्म राख्न सक्नेछ)
२.		४ आना देखि ८ आनासम्म	६०% वा ९५८ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।			
३.		८ आना देखि १ रोपनीसम्म	५०% वा १६४३ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।			
४.		१ रोपनी भन्दा बढी	४०% वा २७३८ वर्ग फिट मध्ये जुन बढी हुन्छ ।			

पूनश्च : अरनिको राजमार्गसंग जोडिएको कित्ताको हकमा बाटोतर्फ नियमानुसार जग्गा छाड्दा पछाडि बाँकी हुने जग्गाको चौडाई ८ मीटरसम्म भएको अवस्थामा बाँकी जग्गा पूरा कभरेज बनाउन सकिनेछ ।

२. सडकको मध्य रेखाको उचाईबाट राख्न पाइने अधिकत्तम प्लिन्थ उचाईको सम्बन्धमा कालोपत्रे सडकको लागि १.२ मिटर, ग्राबेल सडकको लागि १.५ मिटर, कच्चि सडकको लागि १.८ सम्म बनाउन सकिनेछ। निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रुपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ।

३. १००० वर्ग फिटसम्मको भवनमा भऱ्याङ्गको न्यूनतम चौडाइ १.० मिटर (३' ३") हुनु पर्नेछ सो क्षेत्रफलभन्दा बढी भएमा भऱ्याङ्गका न्यूनतम चौडाई १.२० मिटर (४' ०") हुनुपर्नेछ८ र स्लोप बढीमा ४५ डिग्री हुनु पर्नेछ। खुड्किलो उचाई अधिकत्तम ८" र खुड्किलाको टेक्ने भाग न्यूनतम ९" हुनु पर्नेछ। यदि फ्लोर एरिया २५०० वर्ग फिटभन्दा बढी भएमा थप एउटा सहायक भऱ्याङको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। त्यस्ता सहायक भऱ्याङको न्यूनतम चौडाई १ मिटर हुनु पर्नेछ।

४. सडकको छुट्टै नाम र मापदण्ड निर्धारण भएका अरनिको राजमार्ग बाहेक अन्य बाटोमा R.O.W. पछि २ मिटर सेटब्याक छाड्नु पर्नेछ। यसरी छाडिएको दूरी (R.O.W. पछि २ मिटर) भित्र माथिल्लो तल्लामा १ मिटरसम्मको क्यान्टिलेभल projection गर्न सकिनेछ। अन्य गोरेटो, चलन चल्तीको बाटो र निजी बाटोमा अन्य क्षेत्रमा जस्तै तोकिएको मापदण्ड छोडी निर्माण गर्नु पर्नेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा सडक विभागबाट तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ।

पूर्व निर्धारित सडक मापदण्ड अनुरुप 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 अनुरुपनै सेटब्याक राख्नु पर्नेछ।

५. केन्द्रीय तथा अन्य बजार (विशाल बजार, डिपार्टमेन्टल स्टोर, सुपर मार्केट : बहुउपयोगी व्यापारिक कम्प्लेक्स आदि जस्ता व्यापारिक प्रयोजनको लागि बन्ने भवनमा कूल Built Up Area को २० प्रतिशत पार्किङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

विकासशील क्षेत्रमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवन सम्बन्धी विशेष व्यवस्था

यस उपक्षेत्रमा सरकारी, अर्ध सरकारी, गैरसरकारी र सामाजिक संघ, संस्थाका भवन, विद्यालय, अस्पताल, नर्सिङ्ग होम, स्वास्थ्य केन्द्र, तालिम केन्द्र, अन्य होटल, व्यापारिक प्रतिष्ठान आदि बनाउन पाइनेछ ।

१. '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 ।

२. ग्राउण्ड कभरेजको हकमा विभिन्न वर्गको सार्वजनिक भवनको लागि निम्नानुसार व्यवस्था गरिएकोछः-

- 'क' र 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ४० प्रतिशतसम्म दिन सकिनेछ ।
- 'ग' वर्गको लागि

जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकत्तम पाउने ग्राउण्ड कभरेज
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

३. 'क' वर्गको भवनको लागि आवश्यकता अनुसार राख्न सकिनेछ । 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकत्तम उचाई १६ मिटरसम्म अनुमति दिइनेछ र 'ग' वर्गको लागि १०.७ मिटरसम्म बनाउन दिइनेछ ।

४. 'क' वर्गको भवनको लागि आवश्यकता अनुसार तल्लाहरु राख्न सकिनेछ । 'ख' वर्गको भवनको लागि अधिकत्तम ५ तल्लासम्म अनुमति दिइनेछ 'ग' वर्गको लागि अधिकत्तम ३ तल्लासम्म बनाउन दिइनेछ ।

५. 'क' वर्गका भवनको लागि मात्र FAR को नियम लागू हुनेछ । जस अनुसार FAR अधिकत्तम २ सम्म दिइनेछ ।

६. 'क' वर्गका भवनको लागि मात्र बाटो तर्फ लाईट प्लेनको नियम लागू हुनेछ । बाटो तर्फ बाहेक अन्य मोहडामा १६ मिटरको उचाईलाई बेस लाइन मानी लाईट प्लेनको नियम लागु हुनेछ ।

७. भवनको तल्लाको उचाई आवश्यकता अनुसार राख्न सकिनेछ । सार्वजनिक भवनहरु निर्माण गर्दा निम्नानुसार सेटव्याक राख्नु पर्नेछ ।

८. सडक मापदण्ड निर्धारण भएकोमा सडक मापदण्डमा थप २ मिटर छोडेर बनाउनु पर्नेछ । सडक मापदण्ड निर्धारण नभएकोमा 'क' 'ख' वर्गको भवनको लागि तीन मिटर 'ग' वर्गको भवनको लागि १ मिटर छाड्नु पर्नेछ ।

९. 'क' र 'ख' वर्गको भवनको लागि ३ मिटर 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 प्लिन्थ एरिया भएका टहराहरु र 'ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको सिमानासम्म बनाउन सकिनेछ ।

१०. '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 प्लिन्थ एरिया भएका टहराहरु र 'ग' वर्गको अन्य सार्वजनिक भवनको लागि जग्गाको सिमानाबाट २ मिटर छाडी बनाउन सकिनेछ ।

११. मूल भऱ्याङ तथा करीडोर न्यूनतम चौडाई १.५ मिटर (५ फिट) हुनु पर्दछ। भऱ्याङको Tread को न्यूनतम चौडाई ११ इन्ची र Riser को अधिकत्तम उचाई ७ इन्चि हुनु पर्नेछ। 'क' र 'ख' वर्गको साार्वजनिक भवनको लागि न्यूनतम एक वटा थप सहायक भऱ्याङ 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 भऱ्याङ हुनु पर्नेछ। त्यस्ता सहायक भऱ्याङको चौडाई न्यूनतम १ मिटर हुनु पर्ने छ। ५०० वर्ग फिटभन्दा बढी प्लिन्थ एरिया भएका भवनहरुमा अपांग तथा असक्त व्यक्तिहरुसमेत भूईं तल्ला र शौचालयमा पुग्न सक्ने गरी Ramp को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। सोको चौडाई न्यूनतम १ मिटर हुनु पर्ने छ। Ramp बनाउँदा १:१० भन्दा बढी स्लोप राख्नु हुँदैन।

१२. पाँच तल्ला भन्दा बढी वा १६ मिटरभन्दा बढी उचाई हुने 'क' वर्गका भवनहरुको लागि उपयुक्त डिजाइन र स्पेसिफिकेशनको लिफ्टको समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।

१३. 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 / Fire escape को समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ। चलचित्र, सभाभवन जस्ता मानिसहरु जमघट हुने भवनहरुमा आपतकालीन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरु र अग्निनिरोधक यन्त्रहरुको समूचित व्यवस्था हुनु पर्नेछ। यस्ता भवनहरुमा आपतकालीन मार्ग संकेतहरु प्रष्ट रुपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ।

१४. 'क' र 'ख' वर्गका सार्वजनिक भवनहरुको लागि पार्किङ्ग निम्नानुसार हुनु पर्नेछ।

सिनेमा, अडिटोरियम तथा त्यस प्रकारको अन्य भवन - ५० सिटको लागि १० वर्ग मि. नर्सिङ्गहोम र अस्पताल- ५ वेडको लागि १० वर्ग मि. सरकारी कार्यालय र अन्य संघसंस्था 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. हुनु पर्नेछ।

<u>**अन्य प्रावधानहरु**</u> :- राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building code) मा आधारित भई न.पा.बाट तयार गरिने निर्देशिकामा तोकिएको प्रावधानहरु समेत पालना गर्नु पर्नेछ।

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

३. **हरित क्षेत्र :-**

यस क्षेत्रमा सल्लाघारीको वन क्षेत्र हनुमन्ते खोला, चखु खोला र खस्याङखुसुङ खोलाको मापदण्डभित्रको क्षेत्रलाई हरित क्षेत्र भनी तोकिएको छ।

क. **नदी किनार उपक्षेत्र** :- हनुमन्ते खोला, चखु खोला र खस्याङ खुसुङ खोलाको मापदण्डभित्रको नदी किनारको चौडाइलाई नदी किनार उपक्षेत्र भनी तोकिएकोछ। यस उपक्षेत्रमा कृषि प्रयोजनको क्रियाकलाप मात्र गर्न पाइनेछ र सामान्यता कुनै किसिमको निर्माण गर्न पाइने छैन। कृषि प्रयोजनको लागि अस्थायी प्रकृतिको टहरा (पकोचा) बनाउन भने अनुमति दिन सकिनेछ। नदीबाट खतरा उत्पन्न हुने भएमा नगरपालिकाको स्वीकृति लिई बाँध निर्माण गर्न दिन सकिन्छ।

ख. **वन उपक्षेत्र** :- यस उपक्षेत्र अन्तर्गत सल्लाघारी वन क्षेत्र पर्दछ। यस उपक्षेत्रमा निजि प्रयोजनको लागि कुनै किसिमको निर्माण गर्न दिइने छैन। सार्वजनिक सुविधा र पार्क व्यवस्था आदिको लागि आवश्यक संरचनाहरु निर्माण गर्नु परेमा न.पा.को पूर्व स्वीकृति लिई बढीमा ५ मिटर उचाईसम्मको संरचना निर्माण गर्न सकिनेछ।

झ्याल ढोका वा भेन्टिलेटर राख्न :- आफ्नो जग्गाको साथ सिमानामा घर बनाउँदा सँधियारको स्वीकृति बाहेक अन्य अवस्थामा झ्याल वा भेन्टिलेटर वा कुनै किसिमको निकासको व्यवस्था गर्न पाइने छैन।

क्यान्टिलेभर वा वार्दली :- घर बनाउँदा सार्वजनिक सडक तथा सडकबाट तोकिएको सेटव्याकसम्म क्यान्टिलेभर, वार्दली, कोठा, सेफ्टीक पानी टंकी तथा भ-याङ्ग बनाउन पाइने छैन।

ढल तथा पानीको निकास :- फोहोर पानी निरिक्षण मंगाल भएर सार्वजनिक ढल वा सेफ्टी ट्याँकमा जोड्नु पर्नेछ।

सीमा पर्खाल :- सीमा पर्खाल तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनु पर्नेछ । सडकतर्फ आवश्यक मापदण्ड छोडी मात्र सीमा पर्खाल बनाउन दिइनेछ । सामान्यतया ३ मिटरभन्दा अग्लो पर्खाल निर्माण गर्न दिइने छैन । सोभन्दा अग्लो पर्खाल आवश्यक भएमा औचित्य हेरी न.पा.ले विशेष स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

घर निर्माण कार्य सम्बन्धी भक्तपूर नगरपालिकाले तय गरेको मापदण्ड

भक्तपुर नगरपालिकाका विभिन्न सडकहरुलाई (क) देखि (च) सम्मको वर्ग छुट्याई निम्न मापदण्ड कायम गरिएका छन् ।

सडकको नाम र विवरण

(क) राजमार्ग :- यस सडकमा केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ २५ मिटर सम्म स्थायी वा अस्थायी निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

१. अरनिको राजमार्ग

(ख) सहायक मार्ग :- केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ १५ मिटरसम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

१. नगरको सडक
२. गुह्य पोखरी लिङ्करोड

(ग) जिल्ला मार्ग :- केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ११ मिटरसम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

१. भक्तपुर पुरानो बाटोको तिन कुने हुँदै सानो ठिमी हुँदै सिनामंगलको क्रसिंग (जडीबुटी कार्यालय भएको ठाउँ) सम्म ।
२. भक्तपुर (पुरानो बाटोको तिनकुने) भक्तपुर हुँदै नगरकोट सम्म ।
३. भक्तपुर महालक्ष्मी स्थान देखि चाँगु नारायणको पार्किङ्ग सम्म ।
४. पसिखेल सडक
५. च्याम्हा सिंह ताथली
६. सल्लाघारी ((पुरानो ठिमी जाने

(घ) कनेक्ट सडक (प्रशाखा सडक) :- केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ७ मिटरसम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न नदिने।

१. भक्तपुर ट्रली वस स्टप - सूर्य विनायकको गेट सम्म ।
२. भक्तपुर जगाते हुँदै हनुमन्ते हुँदै नगरकोट बाटो सम्म नयाँ निर्माण भएको सडक सम्म ।
३. भक्तपुर दुर संचार कार्यालयको पश्चिमतर्फके कुना हुँदै औद्योगिक क्षेत्रको पश्चिम हुँदै नगरकोट सडक (पाटी) सम्म ।
४. भक्तपुर ट्रली बस स्टप देखि दरबार स्क्वायर जाने पिच बाटो हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
५. मुलढोका -- च्याम्हसिंह
६. मुलढोका -- सुडाल
७. कमलपोखरी पश्चिम डिल मुनीको बाटो छेउबाट
८. चाँगु जाने बाटो
९. हनुमान घाट -- जगाती
१०. ब्यासी -- भ्रौखेल
११. इन्द्रायणी -- ब्यासी
१२. भिमसेन -- वासीकवा
१३. रामघाट -- ट्रली पार्क
१४. बाराही -- अरनिको राजमार्ग
१५. भान -- गौस

(ङ) फिडर (सहायक सडक) :- केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ५ मिटरसम्म स्थायी खालको निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

१. ब्रम्हायण -- कुम्पाक
२. हनुमान घाट -- नाला
३. कमल विनायक पाइप लाइन
४. मूलढोका -- छालिङ

५.	बेखाल -- काठण्डौ
६.	कमल विनायक --जग्गा एकीकरण आयोजना दक्षिणपट्टिको बाटो
७.	चाँगु जाने बाटो जोडेको
८.	महाकाली पिठ बाटो
९.	याता र खचो बाटो
१०.	वासिकचा बाटो
११.	काल्हाचा बाटो
१२.	रामघाट बाटो -- क
	रामघाट बाटो -- ख
१३.	बाराही बाटो -- ग
१४.	हाकुफोहिती बाटो
१५.	सल्लाघारी पुरानो बाटो
१६.	ब्यासी बाटो (हाल मालपोत कार्यालय अगाडि)
१७.	जगाती पुरानो बाटो
१८.	ईचादोल बाटो

(च) गोरेटो बाटो

१.	गोरेटोहरु र कुलो (२०० मीटर सम्म लामोको हकमा) ३
२.	गोरेटोहरु र कुलो (२०० मीटरभन्दा लामोको हकमा) ५

सार्वजनिक सडक ऐन, २०३१ बमोजिम तोकिएको सडक सीमा

सार्वजनिक सडक ऐन, २०३१ को दफा ३ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी श्री नेपाल सरकारले देहायको सार्वजनिक सडकहरुलाई देहायबमोजिम बर्गिकरण गरी सडकको केन्द्र रेखादेखि दायाँ बायाँ देहाय बमोजिमको सडक सीमा तोकिएको छ ।

**(क)	राजमार्गहरु :**

(१)	अरनिको राजमार्ग (काठमाण्डौ—कोदारी)
	त्रिभुवन राजपथ

**(ख)	सहायक मार्ग**

(१)	काठमाण्डौ -- त्रिशुली

**(ग)	जिल्ला मार्गहरु**

(१)	भक्तपुर -- नगरकोट
(२)	सातदोबाटो -- टिकाभैरव
(३)	सानोठिमी -- अरनिको राजमार्ग
(४)	बाग्मती -- गोदावरी
(५)	गोकर्ण -- साँखु
(६)	काठमाण्डौ -- दक्षिणकाली
(७)	काठमाण्डौ -- बुढानिलकण्ठ
(८)	सिनामङ्गल -- भक्तपुर

(घ) **शहरी मार्गहरु**

नेपाल अधिराज्यका नगरपालिका क्षेत्रभित्रका सबै सडकहरु (राजमार्ग, सहायक मार्ग र जिल्ला मार्ग वाहेक)।

(१) प्रकरण (क) मा लेखिएका राजमार्ग र उपत्यकाको चक्रपथको केन्द्र रेखादेखि दायाँ बायाँ दुवैतिर पच्चीस पच्चीस मिटर सडक सीमा तोकिएकोछ।

(२) प्रकरण (ख) मा लेखिएका सहायक राजमार्गको केन्द्र रेखादेखि दायाँ बायाँ दुवैतिर पन्ध्र((पन्ध्र मिटर सडक सीमा तोकिएकोछ।

(३) प्रकरण (ग) मा लेखिएका जिल्ला मार्गको केन्द्र रेखादेखि दायाँ बायाँ दुवैतिर दश दश मिटर सडक सीमा तोकिएकोछ।

(४) प्रकरण (घ) मा लेखिए बमोजिम सार्वजनिक सडकको न्यूनतम १ मिटर र अधिकतम ५ मिटर सम्मको फुटपाथ समेतलाई सडक सीमा तोकिएकोछ ।

सार्वजनिक सडक ऐन, २०३१ को दफा ३ क ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी नेपाल सरकारले सडक सीमा तोकिएकोमा सडक सीमा र सडक सीमा नतोकिएको सार्वजनिक सडकमा सो सडकको किनाराबाट ६–६ मिटरसम्म पर्खाल बाहेक अन्य कुनै किसिमको स्थायी बनोट (स्ट्रक्चर) वा भवन कसैले निर्माण गर्न नपाउने गरी निषेध गरेको छ।

परिच्छेद ५

भवन मापदण्डसंग सम्बन्धित अन्य मापदण्डहरु

परिच्छेद ५

१. पशुपति क्षेत्रको मापदण्ड

पशुपति क्षेत्र विकास कोष ऐन, २०४४ को दफा १० को उपदफा १०.१.१० र १०.१.१५ दिएको अधिकार प्रयोग गरी पशुपति क्षेत्र विकास कोष संचालक परिषद्ले बनाएको देहाय बमोजिमको मापदण्डलाई नेपाल सरकारबाट स्वीकृति प्राप्त भएको छ । पशुपति क्षेत्रलाई संरक्षित स्मारक क्षेत्र भनि प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ अन्तर्गत घोषित भएमा यसरी घोषित भएको मिति देखि संरक्षित स्मारक क्षेत्रको लागि तोकिएको मापदण्ड र पशुपति विकास कोष ऐन २०४४ अन्तर्गत बनेको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

१.१ मापदण्ड लागू हुने क्षेत्र: यो मापदण्ड पशुपति क्षेत्र अन्तर्गतको देहायको ठाउँहरुमा लागू हुनेछः

(क) श्री पशुपतिनाथ मन्दिर वरिपरिको देहायको क्षेत्र

(१) पूर्व – त्रिभुवन विमानस्थल

(२) पश्चिम – गौशाला चोकदेखि मित्रपार्क सम्मको चक्रपथ

(३) उत्तर – मित्रपार्कबाट गौरीघाट जाने बाटो हुँदै बागमती नदीसम्म

(४) दक्षिण – गौशाला चोकदेखि चक्रपथ हुँदै त्रिभुवन विमानस्थलको मोटर पार्कसम्म

(ख) जयवागेश्वरी, ताम्रेश्वर तथा निर्वाणेश्वरी वरिपरिको देहायको क्षेत्र

(१) पूर्व – चक्रपथ

(२) पश्चिम – भण्डारखालको उत्तर–पश्चिम कुनाबाट सिफलचउर हुँदै का.न.पा. वडा नं. ८ को पश्चिम सीमानासम्म

(३) उत्तर – सिफलबाट जयवागेश्वरी आउने पक्की बाटोदेखि उत्तर ७५ मिकटरसम्म र जयवागेश्वरी मन्दिरको पश्चिमबाट निर्वाणेश्वरी देखि उत्तर चक्रपथ जोडिने कच्ची बाटो ।

(४) दक्षिण – भण्डारखालको उत्तर तर्फको पर्खाल ।

(ग) भण्डारखालको देहायको क्षेत्र

(१) पूर्व – चक्रपथ

(२) पश्चिम – भण्डारखालको पर्खाल वाहिरको कच्ची बाटो

(३) उत्तर – भण्डारखालको पर्खाल वाहिरको कच्ची बाटो

(४) दक्षिण – भण्डारखालको दक्षिण–पश्चिम कुनाबाट पश्चिम पट्टिको टोलको कच्ची बाटो र रातोपुलबाट गौशाला चोकसम्म आउने पक्की बाटो ।

(घ) चा–विहार तथा धन्दो चैत्य वरिपरिको देहायको क्षेत्र

(१) पूर्व – चक्रपथ

(२) पश्चिम – चावहिल चोकबाट लामोपोखरी जाने पक्की सडक

(३) उत्तर – पशुपति भित्र मा.वि. को दक्षिण–पुर्व कुनाबाट चन्द्रविनायक निस्कने कच्ची बाटो हुदै चा–विहार उत्तरको बौद्ध स्तुप सम्म र त्यहांदेखि उत्तर पक्की सडक निस्कने कच्ची बाटो सम्म ।

(४) दक्षिण – धन्दो चैत्य प्रङ्गणको दक्षिण–पुर्व कुनाबाट २० मी. दक्षिण र चक्रपथबाट २० मी. पश्चिम गई कच्ची बाटो हुदै चा–विहार दक्षिण तर्फबाट लामो पोखरी जाने पक्की सडक सम्म ।

(ङ) चन्द्रविनायक वरिपरिको देहायको क्षेत्र

(१) पूर्व – चन्द्रविनायक मन्दिरको उत्तर तर्फको चउरको पूर्व–उत्तरको कूनाबाट कच्चीबाटो हूदै चावहिल चोकबाट लामोपोखरी जाने पक्की सडक सम्म ।

(२) पश्चिम – चन्द्रविनायक मन्दिरको उत्तरतर्फको चउरको उत्तर–पश्चिम कूनाबाट सोही मन्दिरको पश्चिमको पक्की सडक हुँदै सो मन्दिरको पूर्वबाट लामोपोखरी जाने पक्की सडक सम्म ।

(३) उत्तर – चन्द्रविनायक मन्दिरको उत्तर तर्फको चउरको उत्तरी सीमाना ।

(४) दक्षिण – चावहिल चोकबाट लामोपोखरी जाने पक्की सडक सम्म ।

(च) भण्डारेश्वर वरिपरिको देहायको क्षेत्र

(१) पूर्व – पक्की सडक

(२) पश्चिम – धोवीखोला

(३) उत्तर – शहीद धर्मभक्त चोकको उत्तर सीमानाबाट भण्डारेश्वर मन्दिरको प्राङ्गणको उत्तरी सीमाना हूदै का.म.न.पा. वडा नं. ७ सीट नं. १०६६/२४ को कि.नं. २ को जग्गाको उत्तरी सीमानादेखि धोवीखोला सम्म ।

(४) दक्षिण – पक्की सडक र कालो पूल ।

(छ) कूटूवहिल प्राङ्गण वरिपरिको देहायको क्षेत्र

(१) पूर्व – कुटुवहिल जाने बाटो र का.म.न.पा. वडा नं. ७ सीट नं. १०६७/११ को कि.नं. ५८ र ६१ को जग्गा

(२) पश्चिम – सो सीट नं. १०६७/११ को कि.नं. ६३ को जग्गा

(३) उत्तर – सो सीट नं. १०६७/११ को कि.नं. ६३ को केही भाग र सोही सीट नं.को कि.नं. ६६ को जग्गा

(४) दक्षिण – सो सीट नं. १०६७/११ को कि.नं. ६८ र कि.नं. ७० को जग्गा ।

१.२ पशुपति क्षेत्रमा निर्माण तथा अन्य कृयाकलाप गर्न नपाइनेः पशुपति क्षेत्रको धार्मिक, सांस्कृतिक एवं परम्पराको संरक्षण गरी सो क्षेत्रमा स्वच्छ वातावरण कायम राख्न आवश्यक भएकोले पशुपति क्षेत्रको मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा कसैले पनि देहायमा लेखिएको मापदण्ड विपरित कुनै काम कारवाही गर्न गराउन पाउने छैनः

(क) भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्डः यो मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा भवन बनाउँदा देहाय बमोजिम गर्नु पर्नेछः

(१) भवन परम्परागत नेपाली शैलीमा बनाउनु पर्नेछ ।

(२) नयाँ भवन बनाउंदा कूल जग्गाको ८० प्रतिशत भाग ग्राउण्ड कभरेज लिन सकिनेछ । तर पुरानो भवन भत्काइ सो ठाउंको पुरै भागमा नयाँ भवन

बनाउन सकिनेछ । यसरी पुरानो भवन भत्काई नयाँ भवन बनाउँदा वा सोही भवन मर्मत गर्दा साविकको भवनको नक्सा अनिवार्य रुपले परिषद् समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ ।

(३) भवनको उचाइले पशुपति क्षेत्रको वातावरण, मन्दिर, चैत्य, स्तुप वा बिहारलाई प्रतिकूल असर नपर्ने भएमा बुईगल तला सहित ४ तला गरी बढीमा ३५ फीटसम्म उचाईको भवन बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

तर भवनको उचाईले पशुपति क्षेत्रमा रहेका मन्दिर, स्तुप आदि वरिपरिको वातावरणलाई प्रतिकूल असर नपर्ने भएमा सडक तर्फ पुराना परम्परागत नेपाली शैलीका भवनसंग मिल्ने गरी भवन बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(४) भवनको सिलिङको न्युनतम उचाई ७ फीट ६ इन्च र अधिकतम उचाई ८ फीट हुनुपर्नेछ ।

(५) कला तथा वास्तुकलाका दृष्टिले संरक्षण गर्नुपर्ने परम्परागत नेपाली शैलीका र राणाकालीन भवनलाई भत्काई पुनः निर्माण गर्नु परेमा वा सो भवन मर्मत गर्नु परेमा पुरानो भवन अनुसार हुने गरी नयाँ भवन बनाउन वा मर्मत गर्न सकिनेछ । त्यस्तो भवनमा सडक तथा सार्वजनिक स्थल तर्फ पाली वा बार्दली निकालेको भए नयां भवन निर्माण गर्दा खण्ड (६) को अधिनमा रही पाली वा बार्दली निकाल्न सकिनेछ ।

(६) सार्वजनिक स्थल, बाटो, नापी नक्सामा देखिएको चोक आदि माथि पर्ने गरी क्यान्टिलेभर, बार्दली आदि निकाल्न पाइने छैन । दोश्रो तला देखि माथि गारोको सतह भन्दा वाहिर घाम पानी छेक्ने प्रयोजनको लागि बढीमा २ फीट टप निकाल्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(७) आर.सी.सी. र स्टील फ्रेम स्ट्रक्चरलाई भित्र पट्टि पर्ने र ईटले गारो छोप्ने गरी भवन बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ । सो बाहेक आर.सी.सी. र स्टील फ्रेम स्ट्रक्चर देखिने र भवनको गारोमा सिमेण्ट, चुन आदि लगाउन पाइने छैन ।

(८) झ्याल र ढोका तथा तिनका खापाहरु परम्परागत नेपाली शैलीमा काठको बनाउनु पर्नेछ । झ्यालको चौडाई र उचाईको अनुपात १:१$^{१/२}$ भई एक, तिन वा पाँच मुखे र चौडाई २ देखि ३ फीट सम्मको बनाउनू पर्नेछ । छानामा परम्परागत झ्याल राख्न सकिनेछ।

तर भवनमा फलामे रोलिङ्ग सटर तथा कोलाप्सेबल गेट राख्न पाइने छैन ।

(९) भवनमा झिंगटी, टायल वा जस्ता प्रयोग गर्दा वा ढलान गर्दा परम्परागत नेपाली शैलीमा दुई वा चार पाखे बनाउनु पर्नेछ। सो छाना २५ डिग्री देखि ३५ डिग्रीको स्लोपमा हुनुपर्नेछ । छानामा साधा वा कलात्मक टंडाल राख्न सकिनेछ।

तर निर्माण हुने भवनको तीनतिर अरुको भवनले घेरिएको भए सो भवनको सडक पट्टि एकपाखे छाना बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(१०) भवनको अन्तिम तलामा २५ प्रतिशत सम्म क्षेत्रफल बराबरको कौशी बनाउन सकिनेछ ।

(११) आफ्नो जग्गा माथी पर्ने गरी सामान्यतया तेश्रो तलादेखि काठको बार्दली बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(१२) भवनको प्रत्येक तला छुट्टिने गरी गारोको सतह भन्दा वाहिर बढीमा ९ इन्चको कार्नेस निकाल्न सकिनेछ ।

(१३) आफ्नो जग्गामा भवनसंग मिल्ने गरी एक फीट उचाई र दुई फीट चाडाईको पेटी बनाउन सकिनेछ ।

(१४) यस क्षेत्रमा बेसमेन्ट तथा सेमीबेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।

(१५) सडक तथा सार्वजनिक स्थल पट्टि छोडिने जग्गामा पानी ट्याङ्की, सेप्टीक ट्याङ्क, क्यान्टिलेभर, वाहिरी खुड्कीला आदि बनाउन पाइने छैन ।

(१६) सार्वजनिक ढलको सुविधा नहुने प्रत्येक भवनमा सेप्टीक ट्याङ्क तथा सोकपीटको व्यवस्था अनिवार्य रुपले गर्नु पनछ । सेप्टीक ट्याङ्क तथा सोकपीट बनाउँदा आफ्नो जग्गाको सीमानाको कम्तीमा एक मीटर भित्र पार्नु पर्नेछ ।

(१७) सर्फेस ढल नभएको ठाउंमा आफ्नो जग्गा वाहिर फोहर पानी छोड्न, अधुरो ढलमा हाउस कनेक्शन गर्न तथा नदीमा ढल मिसाउन पाइने छैन । ढल निकासको पाइप समेत वाहिर नदेखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

(१८) सार्वजनिक बाटोमा कुनै किसिमको बाधा हुने गरी भवन बनाउन पाइने छैन । साथै धार्मिक तथा सांस्कृतिक सम्पदा, शीलापत्र एवं पाटी पौवाको मोहडा नछेकिने र शोभा नबिग्रने गरी भवन बनाउनु पर्नेछ ।

(१९) भवन बनाउँदा भवनको ग्राउण्ड कभरेजको कम्तीमा २५ प्रतिशत भागमा हरियाली बनाउन रुख विरुवा लगाउनु पर्नेछ।

(२०) पुराना भवनहरु भत्काउंदा परिषद्को स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

(२१) यस क्षेत्रमा नयाँ भवन बनाउँदा वा पुरानो भवन मर्मत गर्दा नक्सा स्वीकृत गराउनु पर्नेछ । नक्सा स्वीकृत नगराई वा नक्सा बेगर मापदण्ड विपरित बनाइएका भवनहरु भत्काइनेछ ।

(२२) भवन निर्माण गर्नेले भवन बनाउन स्वीकृति दिने संस्थाबाट भवन निर्माण कार्य पूरा भैसकेको प्रमाणपत्र लिनु पर्नेछ ।

(ख) अन्य कृयाकलाप गर्न नपाइनेः पशुपति क्षेत्रमा स्वच्छ वातावरण कायम गर्न समेत आवश्यक भएकोले यो मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा कसैले पनि देहाय बमोजिमको कुनै काम कारवाई गर्न गराउन पाउने छैन ।

(१) धार्मिक, सांस्कृतिक, भौतिक तथा अन्य कुनै किसिमले यस क्षेत्रको वातावरणलाई प्रदुषित हुने कुनै काम गर्न ।

(२) परिषद्को स्वीकृति लिई साना–तिना व्यवसाय गर्न वाहेक वातावरणलाई प्रदुषित हुने किसिमको कुनै कारखाना वा उद्योगको स्थापना तथा सञ्चालन गर्न ।

(३) परम्परागत रुपमा चलिआएको पुजाको लागि वाहेक मादक पदार्थको उत्पादन तथा विक्री वितरण गर्न ।

(४) नशालु पदार्थ सेवन गरी वा नगरी छाडा रुपले सार्वजनिक स्थलमा घुमफिर गर्न, अशोभनीय कार्य गर्न वा अशिष्टता प्रदर्शन गर्न ।

(५) व्यक्तिगत घर, मन्दिर, सत्तल, पाटी एवं सार्वजनिक स्थलको पर्खाल आदिमा व्यावसायिक तथा राजनीतिक लगायत कुनै पनि विषयको पर्चा, पम्प्लेट, तूल आदि टांस्न वा टांग्न, नारा लेख्न वा चित्रण गर्न ।

(६) सडक तथा पेटीमा नाङले पसल लगायत कुनै पनि व्यावसायिक कार्य गर्न र सडक छेउका पसलबाट कवल वाहिर निकाली सडक घेरी पाली निकाली पसल थाप्न ।

(७) पाटी, पौवा, सत्तल आदिमा भित्र वा वाहिर परिषद्को स्वीकृति बेगर कुनै पनि प्रकारको पसल थाप्न वा व्यावसायिक काम गर्न ।

(८) सडक, पेटी, बाटो, मन्दिर प्राङ्गण तथा सार्वजनिक स्थलहरुमा निर्माण सामग्री वा अन्य वस्तुहरु थुपार्न र बिस्कुन तथा लत्ताकपडा सुकाउन।

(९) परिषद्ले तोकेको ठाउँमा बाहेक अन्य सडक, पेटी, मन्दिर प्राङ्गण, बाटो आदिमा बसी भिक्षा माग्न ।

(१०) सार्वजनिक बाटो, नदी, कुण्ड, घाट, वन, उपवन आदिमा दिशा पिसाब गरी फोहोर मैला गर्न वा दुषित बनाउन ।

(११) सार्वजनिक जग्गा, चौर आदिमा परिषद्को स्वीकृति नलिई पाल टांगी बस्न तथा जात्रा—पर्वका समयमा यात्रीहरुलाई असुविधा हुने गरी निजी जग्गामा पनि कुनै अवरोध खडा गर्न ।

(१२) कानुनद्वारा गठित कुनै सार्वजनिक कार्य गर्ने संस्थाले परिषद्को स्वीकृति लिई कुनै धर्मशाला, पाटी, पौवा आदि बनाई वा मर्मत गरी सार्वजनिक कामको लागि प्रयोग गरेकोमा र परिषद्ले प्रशिद्ध साधू, सन्त, महन्तहरुलाई बस्न व्यवस्था मिलाई दिएकोमा वाहेक कुनै पनि धर्मशाला, पाटी, पौवा, सत्तल आदिमा परिषद्को स्वकिृति बेगर सात दिन भन्दा बढी बस्न ।

(१३) मसान घाटका लागि परिषद्ले तोकेको ठाउंमा दाउराको व्यवस्था गर्न र इन्धनका प्रयोजनका लागि थोरै परिमाणमा बिक्री गर्न वाहेक व्यापारिक दृष्टिकोणले अग्नि उत्तेजक पदार्थ, ग्याँस, पेट्रोल आदिको संचय र विक्री वितरण गर्न ।

(१४) परिषद्को स्वीकृति नलिई व्यापारिक दृष्टिकोणबाट भिडियो वा चलचित्र प्रदर्शन गर्न तथा छायांकन गर्न ।

(१५) सिमेण्ट, छड, ईट, जस्तापाता आदि निर्माण सामग्रीको पसल राख्न ।

(१६) परिषद्ले तोकेको ठाउंमा वाहेक अन्य ठाउंमा घुम्ती वा स्थायी तरकारी पसल राख्न ।

(१७) मोटर, मोटरसाईकल आदिको मर्मत गर्ने, ज्यासल, ग्रील वा बेल्डीङ्ग सम्बन्धी उद्योग र सःमील वा काठ चिर्ने मेशीन प्रयोग गरी फर्निचर बनाउने उद्योग संचालन गर्न ।

(१८) कुखुरा, हांस, बाख्रा, भैंसी, बंगूर आदि पाल्ने उद्योग संचालन गर्न ।

(१९) कुनै व्यावसायिक प्रयोजनको लागि १ फीट भन्दा बढीको संकेत पाटी राख्नु ।

(२०) धार्मिक कार्यको लागि परिषद्ले स्वीकृति दिएकोमा वाहेक व्यक्तिगत प्रयोजनका लागि नदी, घाट, वन वा उपवनबाट बालुवा, माटो, ढूङ्गा आदि झिक्न ।

(२१) नदी, घाट, कूण्ड आदिमा साबुनले नुहाउन, लुगा धुन, भाँडा माझ्न, ऊन धुन, निकास जोड्न वा फाल्न, पाल्तु पशुपन्छीलाई आहाल बसाउन वा नुहाउन, फोहोर गर्न, नदी घाट वा कूण्डको किनाराको माटो खन्न, कोतर्न, शव वा सिनो फ्यांक्न, माछा मार्न, पानी तान्ने पम्प लगाउन, नदी उकासमा खेती गर्न वा स्थायी वा अस्थायी निर्माण कार्य गर्न र नदी, घाट वा कूण्डको किनारामा जथाभावी आगो बाल्न ।

(२२) वन वा उपवनमा रुख विरुवा उखेल्न, काट्न, ढाल्न, हांगा छिमल्न, भांच्न, पात—पतिङ्गर निकाल्न, जडीबूटी संकलन गर्न, फलफूल टिप्न, पाल्तु पशु चराउन तथा छाडा छोड्न, खाल्डो खन्न, पसल थाप्न, सभा सम्मेलन वा नाचगान गर्न र ठूलो स्वरमा रेडियो, टेपरिकर्डर बजाउन, खेती गर्न, स्थायी वा अस्थायी निर्माण कार्य गर्न, धार्मिक, सांस्कृतिक परम्परामा वाहेक परिषद्को स्वीकृति बेगर भोज भतेर खान, योगासन बाहेकका व्यायाम गर्न, परिषद्ले तोकिदिएको ठाउं वाहेक अन्यत्र शव गाड्न तथा शव गाडेका ठाउंमा समाधि बनाउन ।

(२३) मठ, मन्दिर, पाटी, पौवा, सत्तल आदि बिगार्न, भत्काउन र जथाभावी आगो बाल्न, किला ठोक्न, गुईठा बनाउन ।

(२४) सार्वजनिक उपयोगका धारा, इनार, शौचालय, ढल बत्ती आदिलाई बिगार्न, दूरुपयोग गर्न, प्रदूषित गर्न, बत्तीको अपव्यय गर्न, जथाभावी निकास छोड्न र ढल निकास बन्द गर्न ।

(२५) परम्परा अनुसार पूजा गरी भोग दिई आएकोमा वाहेक कुनै पनि पशुपंक्षीको बध गर्न तथा माछा–मासु आदिको विक्री वितरण गर्न ।

(२६) पाल्तु पशुपंक्षीलाई सार्वजनिक रुपमा छाडा छाड्न ।

(२७) वन्य पशुपंक्षीलाई मार्न वा मार्ने चेष्टा गर्न ।

(२८) तास, जुवा आदि खेल्न तथा खेलाउन ।

(२९) पशुपति क्षेत्रभित्र सनातनदेखि मानि आएका धर्म विपरितका कुनै क्रियाकलापहरु गर्न ।

१.३. सरकारी, अर्धसरकारी तथा गैर सरकारी संघ संस्थाहरुले यो मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा बाटो, ढल, बिजुली, टेलिफोन आदि जस्तो निर्माणका कार्यक्रम सञ्चालन गर्नु अघि परिषद्को स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

१.४. खण्ड २ को उपखण्ड (क) र (ख) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि पशुपति क्षेत्रको संवेदनशीलता एवं पुरातात्विक, धार्मिक तथा सांस्कृतिक महत्वलाई संरक्षण एवं सम्बर्द्धन गर्न परिषद्ले कुनै क्षेत्रमा निर्माण कार्य लगायत अन्य कुनै क्रियाकलापहरु गर्न निषेध गर्न सक्नेछ । कसैले मापदण्ड विपरित तथा परिषद्को स्वीकृति बेगर कुनै काम गरेमा त्यस्तो व्यक्ति वा संस्थालाई परिषद्ले पशुपति क्षेत्र विकास कोष ऐन, २०४४ बमोजिम सजाय गर्न तथा प्रचलित कानून बमोजिम सजाय गर्नको लागि सम्बन्धित निकायमा लेखी पठाउन सक्नेछ ।

१.५. यो मापदण्डमा लेखिए जति कुरामा यसै मापदण्ड बमोजिम र यो मापदण्ड लागू नभएको पशुपति क्षेत्रको अन्य ठाउँमा र यो मापदण्डमा उल्लेख नभएका अन्य कुराहरुमा काठमाण्डौ नगर विकास समितिको भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम हुने गरी परिषद्ले भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

२. विद्युत नियमावली र छोडनु पर्ने दुरी

२.१. कुनै पनि भवन विद्यूत प्रसारण वा विद्यूत वितरण लाइनका तारहरुबाट विद्यूत नियमावली २०५० अनुसार नेपाल विद्यूत प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडी मात्र निर्माण गर्न पाउनेछ ।

२.२. २५०/४४० भोल्टेज देखि ११ हजार विद्यूत भोल्ट सम्मको नाङ्गोतारको छेउबाट कम्तिमा १.२५ मी. र ११ हजार भन्दामाथी देखि ३३,००० विद्यूत भोल्टको तार छेउबाट कम्तिमा २ मिटर छाडि मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

विद्युत् ऐन २०४९ को दफा २० ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी तयार पारिएको विद्युत नियमावली २०५०

१. **भूईदेखि बिजुलीको तारसम्म हुनुपर्ने न्यूनतम दूरी :**

(१) विद्युत वितरण तथा प्रसारण प्रणालीको विभिन्न भोल्टको विद्युत तार तथा भुईको बीचमा रहने दूरी अनूसुची १२ मा लेखिएको भन्दा कम हुनुहुँदैन ।

(२) सडक माथि तथा सडकको छेउमा विद्युत लाइन लैजानु परेमा उपयुक्त प्राविधिक दृष्टिकोण अपनाई लैजानु पर्नेछ ।

(३) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाइन लैजानु आवश्यक भएमा अनूसुची १२ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दूरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि थप ०.३०५ मिटरको दूरीमा लैजानु पर्छ ।

२. **सडकको वारपार विद्युत लाइन लैजाने सम्बन्धमा:** घनावस्ती भएको ठाउँमा ११,००० भोल्ट भन्दा बढी क्षमताको विद्युत लाइन सडकको वारपार गर्नुपर्दा डवल इन्सुलटर प्रणालीको प्रयोग गर्नु पर्नेछ ।

३. **विद्यूत लाइनको दायां बायां हुनु पर्ने फरक:**

(१) विद्युत प्रसारण तथा वितरणको लाइन लैजानु पर्दा घर वा रुखबाट अनूसुची १३ मा उल्लेखित दुरीभन्दा कम दुरीमा लैजानु हुंदैन ।

(२) ३३,००० भोल्ट भन्दा बढी भोल्टको लाईन लैजानु आवश्यक भएमा अनूसुची १३ मा उल्लेखित ३३,००० भोल्टको लागि तोकिएको न्यूनतम दुरीमा प्रत्येक ३३,००० भोल्टको लागि ०.३०५ मिटर थप गरी लैजानु पर्नेछ ।

४. **विद्युत लट्ठाहरुको बीचमा हुनुपर्ने फरक:** (१) विद्यूत लट्ठाहरुको एक अर्को बीचको दूरी कायम गर्दा बिजुलीको तारको अन्तिम टेनसाइल स्ट्रेन्थ, फ्याक्टर अफ सेफ्टी तथा भूईबाट तारसम्म हुने दुरी समेत बिचार गरी लट्ठा गाड्नु पर्नेछ ।

५. **घर माथिबाट बिजूली लाईन लैजान नहुने:** घर माथिबाट कुनै किसिमको विद्यूत लाइन लैजानु हुंदैन ।

तर ग्यारेज, टहरा वा पर्खाल माथिबाट विद्युत लाइन लैजान आवश्यक परेमा ४००–२३० भोल्ट सम्मको लाइन लैजान सकिनेछ । यसरी लगिएको विद्युत लाइन ग्यारेज, टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लो ठाउंबाट कम्तिमा ३ मिटरको दूरीमा पर्ने गरी लैजानु पर्नेछ।

६. **एउटै लट्ठाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइन लैजाने सम्बन्धमा:**

(१) एउटै लट्ठाबाट विभिन्न भोल्टेजको लाइनहरु लैजादा हाई भोल्टेजको लाइन माथिबाट र लो भोल्टेजको लाइन तलबाट जडान गरी लैजानु पर्नेछ ।

(२) उपनियम (१) बमोजिम लाइन जडान भएकोमा लो भोल्टेजको तारमा हाई भोल्टेजको तारबाट कुनै प्रकारको लिंकेज वा अन्य कुनै किसिमबाट खतरा वा चार्ज हुन नपाउने गरी जडान गर्नु पर्नेछ ।

(३) हाई भोल्टेज तथा लो भोल्टेजको तारको बीचमा प्राविधिक दृष्टिकोणले रहनु पर्ने फरक कायम गर्नु पर्नेछ ।

७. **विद्युत लाईन र टेलिफोन लाइन नजिकबाट लैजाने सम्बन्धमा:** विद्युत लाइनको नजीकबाट टेलिफोन लाइन वा टेलिफोन लाइनको नजीकबाट विद्युत लाइन लैजानु परेमा अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्ति तथा सम्बन्धित दुरसंचार निकाय बीच आपसमा छलफल गरी विद्युत वा टेलिफोन लाइनलाई प्राविधिक दृष्टिकोणबाट बाधा वा चार्ज नहुने गरी लैजानू पर्नेछ ।

८. **आकाश बिजुलीबाट बचावट:** अनुमतिपत्र प्राप्त व्यक्तिले सूहाउंदो ठाउँहरुमा आकाश बिजूलीबाट हुने नोक्सानी र विद्युत शक्तिको घटबढ हुन नदिनको लागि आकाश बिजुली रक्षक यन्त्र वा अरु सुहाउंदो साधनको व्यवस्था गरी उक्त साधनहरुबाट आकाश बिजुलीको प्रयोजन हुने व्यवस्था समेत गर्नु पर्नेछ ।

९. **विद्युत उत्पादन, प्रसारण तथा वितरण सम्बन्धी निर्माण स्थलको वरीपरि घरजग्गा प्रयोग गर्न निषेध गर्न सक्ने :**

(१) ऐनको दफा ३३ को उपदफा (३) को प्रयोजनको लागि विद्युतको उत्पादन, प्रसारण वा वितरण सम्बन्धी कुनै निर्माण कार्य भएकोमा त्यस्तो निर्माण कार्य भएको ठाउं वा सो ठाउंको वरीपरीको निश्चित दुरी भित्र पर्ने घर जग्गा अरु कसैले कुनै खास कामको निमित्त प्रयोग गर्न नपाउने गरी नेपाल सरकारले समय समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गर्न सक्नछ ।

(२) विद्युत प्रसारण वा वितरण गर्नको लागि जडान गरेको विद्युत लाइन मुनी तथा त्यस्तो लाइनको दाँया वाँया अनूसुची १२ र १३ मा उल्लेखित दुरी भित्र घर बनाउन वा रुख रोप्न हुँदैन ।

अनुसूची - १२
(नियम ४८ संग सम्बन्धित)

तार देखि भुईसम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दुरी				
क्र.सं.	**विद्युत भोल्टेजको स्तर**	**सडक वार पार गर्दा (मिटर)**	**सडकको छेउ (मिटर)**	**अन्य स्थानमा (मिटर)**
१.	२३०।४०० भन्दा माथि ११,००० भन्दा कम	५.८	५.५	४.६
२.	११,००० र सो भन्दा माथि ३३,००० सम्म	६.१	५.८	५.२

अनुसूचि - १३
(नियम ५० संग सम्बन्धित)
तार देखि घर वा रुखसम्म हुनु पर्ने न्यूनतम दुरी

क्र.सं.	विद्युत भोल्टको स्तर	घर तथा रुखबाट हुने न्यूनतम दूरी
१.	२३०/४०० देखि ११,००० सम्म	१.२५ मिटर
२.	११,००० भन्दा माथि देखि ३३,००० सम्म	२.०० मिटर

द्रष्टव्य : उपरोक्त न्यूनतम दूरी कायम गर्दा हावाको चापले उत्पन्न हुने तारको उच्चतम मच्याई (म्याक्सिमम डिफ्लेक्सन) समेतको हिसाब गर्नु पर्नेछ ।

३. पेट्रोल पम्प सम्बन्धि नेपाल आयल निगमको मापदण्ड

(क) साधारण विक्रेता, प्याक्ड विक्रेता र मट्टितेल वितरक भई पेट्रोलियम पदार्थ विक्री वितरण गर्न आवश्यक न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल

४.१. महानगरपालिका क्षेत्र भित्रः

(क) प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा घटीमा १८ मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटिमा १२ आना हुनु पर्नेछ ।

(ख) प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको दुवै तर्फ (मुख्य सडकको संगै अर्को सहायक सडक (जोडिएको) सडक भएको अवस्थामा मुख्य सडक तर्फको मोहडा घटीमा १४ मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा ८ आना हुनु पर्नेछ ।

४.२. उप-महानगरपालिका क्षेत्र भित्रः
प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा घटीमा २० मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा एक रोपनी (डेढ कट्ठा) हुनु पर्नेछ ।

४.३.नगरपालिका क्षेत्र भित्रः
प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको सडक तर्फको मोहडा घटीमा ३० मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा डेढ रोपनी (सवादुई कट्ठा) हुनु पर्नेछ ।

४.४. गा.वि.स. क्षेत्र भित्रः
प्रस्तावित विक्री स्थल राख्ने जग्गाको मोहडामा सहजै दोहोरो भारी सवारी साधन आवत जावत गर्न सक्ने कम्तीमा ग्राभेलयुक्त सडक भएको हुनै पर्ने र सडक तर्फको मोहडा ३० मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा २ रोपनी (तीनकट्ठा) हुनु पर्नेछ ।

४.५. कुनै पनि राष्ट्रिय राजमार्गमा (माथी उल्लेखित वर्गिकरण भित्र नपर्ने क्षेत्र) प्रस्तावित विक्रीस्थल राख्ने जग्गाको राजमार्ग तर्फको मोहडा ४० मिटर भई कूल जग्गाको क्षेत्रफल घटीमा अढाई रोपनी (पौनेचार कट्ठा) हुनु पर्नेछ । राष्ट्रिय राजमार्गमा पर्ने महानगरपालिका/उप महानगरपालिका/नगरपालिकामा प्रस्तावित विक्रीस्थलको लागि क्रमशः माथि दफा १, २ र ३ मा उल्लेख भए बमोजिमको जग्गाको क्षेत्रफल र मोहडा हुनु पर्नेछ ।

४.६. यदि साधारण विक्रेता, प्याक्ड विक्रेता र मट्टितेल वितरकको विक्रीस्थल मूल सडकसंग नजोडिएको भएमा मूल सडकसंग विक्रीस्थल रहने जग्गा जोड्ने प्रवेश मार्ग दोहरो सवारी चल्न सक्ने भै जमिनको क्षेत्रफलको हकमा उपरोक्त अनुसार हुनुपर्नेछ ।

४.७. नयाँ नियुक्ति हुने प्याक्ड विक्रेता, मट्टितेल वितरकको हकमा विक्रीस्थलको जमिनको क्षेत्रफल र मोहडा साधारण विक्रेता बमोजिम नै हुनुपर्नेछ ।

४.८. मट्टितेल विक्रेताको हकमा आफ्नो विक्रीस्थल सडक सिमाना कटाई पर्याप्त संख्यामा ड्रम वा कन्टेनर राख्न सकिने कोठा वा छुट्टै जमिन हुनु पर्नेछ ।

४.९. दुर्गम क्षेत्रको हकमा त्यस क्षेत्रमा आवश्यक पेट्रोलियम पदार्थको आपूर्ति एवं विक्रेता नियुक्ति सम्बन्धमा निगमको व्यवस्थापनले तोके बमोजिम हुनेछ ।

<u>नोट</u>: साधारण तथा प्याक्ड विक्रेताको प्रस्तावित विक्रीस्थलको क्षेत्रफल नेपाल सरकारको सम्बन्धित निकायले तोकेको सडक सीमानाबाट छोड्नु पर्ने दूरी कटाई खुद विक्रेताले निर्विवाद प्रयोग गर्न सक्ने क्षेत्रफल हुनु पर्नेछ ।

४.१०.<u>साधारण विक्रेताको विक्री स्थलमा हुनुपर्ने भौतिक पूर्वाधारहरुः</u>

(क) विक्रीस्थलको कम्पाउण्डको तिन तर्फ सुहाउँदो कम्पाउण्ड वाल वा पक्की फेन्सीङ (काँडेतारले घेरेको) गरी सडक तर्फको मोहडामा (राजमार्गमा रहेको विक्रीस्थल जुन प्रायः २४ घण्टा खुल्ला रहन्छ) घटीमा ६ मिटरको प्रवेश तथा ६ मिटरको निकासद्वार हुनु पर्नेछ ।

(ख) विक्रीस्थलको कम्पाउण्डको पम्पयार्ड लगातार सार्वजनिक सडक सीमाना देखि पम्पयार्ड सम्मको एप्रोच रोडको पेभमेण्ट ब्ल्याक टप अथवा पक्की व्रिक अन ऐज पिचिङ गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(ग) विक्री स्थलमा सेल्स काउण्टर, स्टोररुम, गार्डरुम, ट्वाइलेट इत्यादि पक्की निर्माण गरी स्वस्थ्य पिउने पानीको धारा वा तराई क्षेत्रमा ट्युबवेलको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।

(घ) विक्रीस्थलमा वर्षातमा सवारी साधनमा ईन्धन भर्दा आकाशे पानीबाट हुनसक्ने क्षतिलाई मध्यनजर राखी पम्पयार्डमा पम्प तथा ईन्धन भर्ने सवारी साधन समेत ढाक्ने स्टील स्ट्रक्चर सेडको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ ।

(ङ) विक्रीस्थलको कम्पाउण्डमा अग्नी सुरक्षाको लागि घटीमा चार थान १० के.जी. क्षमताको डि.पि.सी. फायर एक्टीङ्ग्वीसर राख्नु पर्नेछ ।

(च) विक्रीस्थलको कम्पाउण्ड भित्र एप्रोच रोड, टैङ्क फार्म, सेल्स काउण्टर, पार्किङ एरिया बाहेक सवारी साधन आवत जावतमा बाधा नपर्ने स्थानमा वातावरण संरक्षण गर्ने सदावहार हल्का किसिमको वृक्षारोपण गर्नु पर्नेछ ।

(छ) विक्रीस्थल कम्पाउण्ड भित्रको सर्फेस वाटरको उचित ड्रेनेजको व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।

(ज) विक्रीस्थल कम्पाउण्ड भित्र पर्याप्त कम्पाउण्ड लाइटिङ (भेपर लाईट) को व्यवस्था गरेको हुनुपर्नेछ ।

(झ) केही टाढाको दूरीबाट स्पष्ट देखिने गरी घटीमा २० फिट अग्लो ४ फिट डायमिटरको दुवैतर्फ निगमको लोगो सहितको घटीमा एउटा होर्डिङवोर्ड राख्नु पर्नेछ ।

<u>नोटः</u> प्रस्तावित सबै क्षेत्रका विक्रीस्थलको न्यूनतम हुनुपर्ने भौतिक पूर्वाधार हरुको जमिनको अगाडि (सडक तर्फ) को मोहडा एवं क्षेत्रफल तोकिए बमोजिमकै हुनुपर्ने र अन्य भौतिक संरचना जग्गाको आकार प्रकार अनुसार मिलाई निर्माण गर्न सकिनेछ ।

४.११. <u>प्याक्ड विक्रेताको लागि विक्रीस्थलमा हुनुपर्ने भौतिक पूर्वाधारहरु</u>

(क) विक्रीस्थलको कम्पाउण्डको तीनतर्फ साधारण फेन्सीङ्ग हुनुपर्ने ।

(ख) सार्वजनिक सडक सीमाना देखि विक्रीस्थल सम्मको एप्रोच रोड तराईमा कमसेकम व्रिक अनएज पिचीङ हुनुपर्ने) पहाडमा ढुङ्गाको प्रयोग गर्न सकिनेछ ।

(ग) विक्रीस्थलमा सेल्स काउण्टर र पिउने पानी व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

(घ) विक्रीस्थलको कम्पाउण्डमा अग्नी सुरक्षाको लागि कम्तीमा एकथान १० के.जी. को डि.सी.पी. फायर एक्सटीङग्वीसर राख्नु पर्नेछ ।

(ङ) विक्रीस्थलमा वातावरण संरक्षणको लागि सदावहार हल्का किसिमको वृक्षारोपण गर्नुपर्ने ।

(ख) सडक छेउमा पेट्रोल पम्प (Fueling Station) जडान वा स्थापना गर्दा अपनाउनु पर्ने मापदण्डका शर्तहरु

उद्देश्यः

यो मापदण्डको मूलभूत उद्देश्य पेट्रोल पम्प प्रयोग गर्ने गाडीहरुबाट मूल सडकमा चल्ने यातायातलाई हुन सक्ने हस्तक्षेप (Interference) लाई यथासम्भव न्यून गर्ने र सडक सुरक्षालाई अधिकतम ध्यान दिई सम्भावित सवारी दुर्घटनालाई न्यून गर्ने रहेको छ । अतः मापदण्डको सफल कार्यान्वयनको लागि नेपाल आयल निगमले कुनै व्यक्ति वा संस्थालाई हरेक प्रकारका सडक छेउमा पेट्रोल पम्प जडान गर्न अनुमति पत्र (License) प्रदान गर्नु अघि प्रस्तावित स्थल प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त छ वा छैन सो बारे सडक विभाग वा अन्तर्गतका कार्यालयबाट लिखित सहमती लिनु पर्नेछ ।

मापदण्डका शर्तहरुः

१. सामान्यतः सडकको एक किनारा तर्फ दुइवटा पेट्रोल पम्पहरुको दुरी कम्तिमा ३०० मी. हुनु पर्नेछ ।

२. सामान्यतः एक स्थलमा एउटा भन्दा बढी पेट्रोल पम्प राख्न नदिने, तापनि यदि कुनै कारणवस दुई वा दुईभन्दा बढी पेट्रोल पम्पहरु नजिक नजिक एकै स्थलमा स्थापना गर्नु परेमा तिनीहरुलाई छुट्टाछुट्टै प्रवेश मार्ग उपलब्ध नगराई उपयुक्त चौडाईको एक समानान्तर सेवा मार्ग (Service Road) को निर्माण गरी ऐक्यवद्ध रुपमा राख्नु पर्नेछ र यस्तो सेवा मार्ग निर्माण गर्दा लाग्ने खर्च सम्बन्धित पेट्रोल पम्प धनीहरुले व्यहोर्नु पर्नेछ।

३. पेट्रोलियम पदार्थ भर्न जाने वा निस्कने गाडीहरुले मूल सडकमा चलिरहेका अन्य गाडीहरुको सामान्य बहावलाई हस्तक्षेप नगरोस् भन्ने उद्देश्यलाई ध्यानमा राखी कुनै एक सडकको दुवै किनारा तर्फ Staggered रुपमा पेट्रोल पम्प स्थापना हुने गरी मात्र सहमती दिइने छ ।

४. सडक छेउ पेट्रोल पम्प स्थापना गर्न आवश्यक पर्ने पूर्वाधार विकास गर्न सम्बन्धित निकायलाई सहयोग पुऱ्याउने उद्देश्यले नयाँ निर्माण हुने सडकको हकमा विस्तृत इन्जिनियरिङ डिजाइन गर्ने बखतमा नै कहाँ र कसरी पेट्रोल पम्प लगायत अन्य सेवाहरु आवद्ध गरी स्थापना गर्न सकिन्छ, यकीन गरी राख्न सम्बन्धित सडक योजनाले ध्यान दिनु पर्नेछ ।

५. कुनै पनि सडक चोक (Junction) मा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन । मुख्य मुख्य सडकहरुको चोक परेमा वस्ती चोक देखि पेट्रोल पम्प रहने स्थलको दुरी कम्तिमा पनि १०० मी. रहनु पर्नेछ तर मुख्य सडक र सानो शाखा सडकसंग (सानो शाखा सडक भन्नाले जसको चौडाई ५ मी. भन्दा कम छ त्यस्तो सडकलाई जनाउने छ) चोक परेमा पेट्रोल पम्प रहने दुरी यस्तो चोक देखि कम्तिमा ४० मी. सम्म हुन सक्नेछ ।

६. आवासीय क्षेत्र, पुरातात्विक क्षेत्र, स्मारक स्थलमा पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन र पेट्रोल पम्प रहने स्थलसम्म जाने सडकको चौडाई कम्तिमा ५.५ मी. हुनु पर्नेछ । महानगरपालिका, नगरपालिका, नगर विकास समितिहरुले आवासीय क्षेत्रको व्याख्या गर्नेछ ।

७. सडकको Longitudinal Gradient यथाशक्य समतल भएको स्थानमा मात्र पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छ तापनि पहाडी क्षेत्रमा यस्तो सडकको Gradient ५ प्रतिशत भन्दा माथि भएमा त्यस्तो स्थानमा पेट्रोल पम्प रहने जग्गा समतल रुपमा विकास गर्नु पर्ने र पेट्रोल भर्ने स्थानमा पानी जम्न नदिन १ प्रतिशत सम्म Crossfall प्रदान गरी सो जग्गाबाट नजिकको नालीमा पानी खस्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । पेट्रोल पम्पको आवत जावत हुने क्षेत्र मूल सडकको सतह अनुसार नै हुनु पर्नेछ ।

८. पेट्रोलियम पदार्थ भर्न पेट्रोल पम्प प्रयोग गर्ने गाडीहरुको आवागमन सुरक्षित एवं सुगम राख्न मूल सडकबाट भित्र पस्न वा निस्कन सहज बनावटको प्रवेश तथा वाहिर आउने मोडहरु (Curves) हुनु पर्नेछ । यस्तो हुनको लागि पेट्रोल पम्प रहने जग्गाको मोहडा राजमार्गको हकमा कम्तिमा ४० मीटर हुनु पर्ने र मुख्य मुख्य शहरी सडकमा कम्तिमा ३० मीटर रहनु पर्नेछ । माथि जेसुकै भनिएतापनि कुनै शहरी सडक जहाँ अत्याधिक सवारी चापको कारणले ठूला खालका ट्रकहरु प्रवेश गर्न रोक लगाइएको छ त्यस्तो स्थानमा पेट्रोल पम्प राख्न माग गरेमा जग्गाको मोहडा कम्तिमा २२ मीटर सम्म हुनु पर्नेछ ।

९. पेट्रोल पम्प क्षेत्र भित्र पालैपालो पेट्रोलियम पदार्थ भर्न आउने वा जाने गाडीहरुलाई आवश्यक स्थान (Space) प्रदान गर्न पेट्रोल पम्प रहने (अन्य सेवा सुविधा जस्तै गाडी सर्भिसिङ, हावा भर्ने आदि समावेश नभएको) जग्गाको साइज राजमार्गको हकमा कम्तिमा ४० मीटर X १५ मीटर र मूख्य शहरी सडकको हकमा कम्तिमा ३० मीटर X १५ मीटर हुनु पर्नेछ । केही शहरी सडक जहाँ ठूला ट्रक वा बसहरुको प्रवेश निषेध गरिएको छ त्यस्तो स्थानमा जग्गाको साइज कम्तिमा पनि २२ मीटर X १५ मीटर हुनु पर्नेछ ।

१०. पेट्रोल पम्प क्षेत्रलाई मूल सडकबाट अलग्गै राख्न एउटा कम्तिमा १२ मीटर लामो र २ मीटर चौडा Buffer Strip निर्माण गर्नु पर्नेछ र Buffer Strip माथी कम्तिमा ३ मीटर उचाईको पेट्रोल पम्प निसानी चिन्ह (जो एउटा खम्बामा रहनेछ) वाहेक अन्य कुनै प्रकारका स्ट्रक्चरहरु तथा विज्ञापन पाटीहरु राख्न पाइने छैन । Buffer Strip को वाहिरी किनारा सडक सीमाना तोकिएको सडक भए सडक सीमानामा र त्यस्तो सिमाना नतोकिएको शहरी सडक वा अन्य कुनै प्रकारको सडक भए फुटपाथ वाहिर नालीको वाहिरी लाइन पछि संगै रहनु पर्नेछ । Buffer Strip को वरिपरी १५० मी.मी. को High Kerbs बनाउनु पर्नेछ जसले गर्दा गाडीहरु Buffer Strip मा जान न पाओस । ६० से.मी. भन्दा अग्लो कुनै पनि बिरुवा, फूलहरु Buffer Strip वरिपरी लगाउन पाइने छैन ।

११. पेट्रोल पम्प प्रयोग गर्न आउने वा बाहिर निस्कने गाडीहरु मूल सडकमा आवागमन गरिरहेका सवारीहरुले प्रत्यक्ष देखिने हुनु पर्नेछ । तगारो (Check Barrier) तथा सवारी आए गएको प्रष्ट नदेखिने ठुला मोडहरु (Sharp Bends) नजिकै पेट्रोल पम्प राख्न दिइने छैन ।

१२. मूल सडकबाट पेट्रोल पम्प आउन जानको लागि निर्माण गरिएका प्रवेश बाटोको मोडहरु सुगमताको दृष्टिकोणले ३० मीटर अर्धव्यासको हुनु पर्ने भएता पनि यी मोडहरु (Curves) को १३ मीटर भन्दा कम अर्धब्यासमा घटाई बनाउन कुनै हालतमा अनुमति दिइने छैन ।

१३. पेट्रोल पम्पको कर्यालय तथा मोबिल आदि भण्डार गर्न निर्माण गरिने घर र Toilet आदि पम्प देखि कम्तिमा ४ मीटर दुरीमा हुनु पर्नेछ ।

१४. पेट्रोल भर्ने पम्प सडक सिमाना तोकिएको सडक भए सडक सिमाना देखि वा सडक सिमाना नतोकिएको सडक भए नालीको बाहिरी किनारा देखि कम्तिमा ६ मीटर दुरीमा राख्नु पर्नेछ ।

१५. पेट्रोल पम्प प्रयोग गर्न आउने जाने गाडीहरुलाई निर्देशन गर्न Entry / Exit चिन्ह पाटीहरु राख्नु पर्नेछ ।

१६. वर्षायाममा पेट्रोल पम्प भित्रको पानी सिधै सडकमा बग्न दिइने छैन । यस्तो हुन नदिन पेट्रोल पम्प भित्र उपयुक्त नाली प्रणालीको निर्माण गरी सडक छेउ रहेको नालीमा मिसाउनु पर्नेछ । यस्का साथै मूल सडकको छेउमा निर्माण गरिएको नाली पुरी पेट्रोल पम्पलाई प्रवेश मार्ग खोल्न दिइने छैन र यस्तो रोक्न पम्पवालाले आफ्नो खर्चबाट त्यस्तो नाली माथि उपयुक्त साइजको कल्भर्ट निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

१७. यदी पेट्रोल पम्पवालाले हल्का सवारी साधनको लागि मात्र पेट्रोल पम्प जडान गर्ने हो भने सिमित जग्गामा पनि पेट्रोल पम्पको अगाडीको मोहडा कम्तिमा पनि १५ मीटर हुनु पर्नेछ र Buffer Strip (१० मी. ह ३ मी.) को तथा Entry / Exit बाटो कम्तिमा पनि ६ मी. चौडाई हुनु पर्नेछ र मोडहरु ३० मीटर अर्धब्यासको हुनु पर्ने भएता पनि कम्तिमा १३ मीटरको हुनु पर्नेछ।

१८. मापदण्डका शर्तहरु बिपरीत राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, शहरी मार्ग वा अन्य सडक छेउमा कुनै पनि पेट्रोल पम्प स्थापना भएमा जुनसुकै बखतमा पनि बिना सूचना सडक विभागद्धारा भत्काइने वा हटाइने छ र त्यसरी भत्काउन वा हटाउन लाग्ने खर्चको सम्पूर्ण रकम सरोकारवाला व्यक्ति वा संस्थाबाट भराई लिन सकिने छ ।

१९. निम्न कार्यालयहरुको प्रतिनिधित्व हुने गरी एक अनुगमन समिति गठन गरिनेछ जसले उक्त कार्यको कार्यान्वयनमा समय समयमा अनुगमन, मूल्याँकन र नयाँ पेट्रोल पम्प चालू गर्ने सम्बन्धी (Commission) सिफारिस गर्नेछ ।

प्रतिनिधिः

नेपाल आयल निगमको कार्यालय	संयोजक
सडक विभागको कार्यालय	सदस्य
महानगरपालिका/नगरपालिका/ नगर विकास समितिको कार्यालय	सदस्य
गाउँ विकास समितिको कार्यालय	सदस्य

सिनेमा हलका सम्बन्धमा चलचित्र सम्बन्धी मापदण्ड

४. सिनेमा हलका सम्बन्धमा "चलचित्र (निर्माण, प्रदर्शन तथा वितरण) नियमावली २०४६" मा भएको व्यवस्था

४.१. चलचित्र प्रदर्शन इजाजतपत्र पाउनेले पालन गर्नुपर्ने शर्त:

चलचित्र प्रदर्शन गर्ने इजाजतपत्र प्राप्त व्यक्तिले देहायका शर्तहरु पालन गर्नु पर्नेछ:

४.१.१. चलचित्र प्रदर्शन गर्नलाई चलचित्र जाँच समितिबाट जाँच गराई स्वीकृति लिएर मात्र प्रदर्शन गर्ने ।
४.१.२. चलचित्र घरमा निर्धारित गरिएको सिटभन्दा बढी सिट राखी चलचित्र नदेखाउने।
४.१.३. इजाजतपत्रमा निर्धारण गरिएको स्थान वाहेक अन्य स्थानमा चलचित्र प्रदर्शन नगर्ने ।
४.१.४. आवासीय भवनमा सार्वजनिक प्रदर्शन नगर्ने ।
४.१.५. वितरक वा निर्माताबाट मात्र चलचित्र लिएर प्रदर्शन गर्ने ।
४.१.६. एक चलचित्र भवनको लागि बुक भएको चलचित्र अर्को चलचित्र भवनमा प्रदर्शन गर्दा सम्बन्धित वितरक वा निर्माताको स्वीकृति नलिई प्रदर्शन नगर्ने ।
४.१.७. भिडियो चलचित्र प्रदर्शकले निर्माताबाट कपीराइट गरेको नेपाली चलचित्र मात्र प्रदर्शन गर्ने ।
४.१.८. **चलचित्र प्रदर्शन, निर्माण र वितरण सम्बन्धमा नेपाल सरकार, सञ्चार मन्त्रालयद्वारा बेला–बेलामा दिएको निर्देशनको पालना गर्ने ।**

४.२. चलचित्र घरमा हुनुपर्ने व्यवस्था:

(क) पहिलोस्तरको चलचित्र घरमा देहाय बमोजिम व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

१. आठसय भन्दा बढी दर्शक वस्ने सिट
२. सिनेमास्कोप देखाउने खालको मण्डप, स्क्रीनवाल र पर्दा
३. प्रत्येक सय सिटको लागि चारवटा पिसाब खण्ड (युरिनल) एक दिशा खण्ड (महिला तथा पुरुषको लागि छुट्टाछुट्टै)
४. **दर्शक बस्ने सबै श्रेणीको स्थानमा कुशन**
५. कमसेकम दशवटा मोटरकार पार्क गर्ने स्थान
६. मोटरसाइकल र साइकल पार्क गर्न पर्याप्त स्थान
७. **माथिल्लो र तल्लो श्रेणीको लागि छुट्टाछुट्टै सुविधायुक्त टिकट विक्री गर्ने व्यवस्था**
८. दर्शक र प्रदर्शन पर्दाको बीच कम्तीमा बीसफीटको दूरी
९. चलचित्र प्रदर्शनमा वाधा नपर्ने खालका पर्याप्त प्रवेशद्वारा र आकस्मिक द्वारहरु
१०. ढल निकासको राम्रो व्यवस्था
११. पच्चीस प्रतिशत दर्शकहरु अटाउने प्रतिक्षालय
१२. छुट्टै चमेना गृहको व्यवस्था
१३. सिटको अनुपातमा अग्नि नियन्त्रण साधनहरु
१४. ध्वनी स्पष्ट र राम्रोसंग सुन्न सकिने प्रदर्शन कक्ष
१५. प्राथमिक चिकित्सकको व्यवस्था

(ख) दोश्रोस्तरका चलचित्र घरमा देहाय बमोजिमको व्यवस्था हुनुपर्नेछः

१. पाँचसय एक देखि आठसय सम्म दर्शक बस्ने सिट
२. सिनेमास्कोप देखाउने खालको मण्डप, स्क्रीनवाल र पर्दा
३. प्रत्येक एकसय सिटको लागि चारवटा दलिन पंखाहरु
४. प्रत्येक एकसय सिटको लागि चारवटा पिसाब खण्ड र एउटा दिशा खण्ड (महिला तथा पुरुषको लागि छुट्टाछुट्टै)
५. दर्शक बस्ने तेश्रो श्रेणी वाहेक अन्य श्रेणीको स्थानमा कुशन
६. टिकट विक्री गर्ने सुविधायुक्त स्थान
७. साइकल, मोटरसाइकल, मोटरकारको लागि पार्किङको व्यवस्था
८. पर्याप्त संख्यामा प्रवेशद्वारहरु र आकस्मिक द्वारहरु
९. सिटको अनुपातमा अग्नि नियन्त्रण साधनहरु
१०. ध्वनी स्पष्ट र राम्रोसंग सुन्न सकिने प्रदर्शन कक्ष
११. दर्शक र प्रदर्शन पर्दाको बीच कम्तीमा वाह्र फिटको दूरी

(ग) भिडियो चलचित्र घरमा देहाय बमोजिमको व्यवस्था हुनुपर्नेछः

१. घटीमा एक सयदेखि बढीमा सातसय सम्म दर्शक बस्ने सिट
२. वालस्क्रीनमा चलचित्र देखाउने व्यवस्था
३. प्रत्येक सय सिटको लागि चारवटा दलिन पंखाहरु, तर सामान्यतः वर्षभरिनै ठण्डा तापक्रम भएका स्थानहरुमा आवश्यक नहुने
४. प्रत्येक सय सिटको लागि चारवटा पिसाब खण्ड र एउटा दिसा खण्ड (महिला तथा पुरुषहरुको लागि छुट्टाछुट्टै)
५. दर्शक बस्ने प्रथम श्रेणीमा र सो भन्दा माथिको सिटमा कुशन
६. पार्किङको व्यवस्था तर सवारी साधन नभएका स्थानमा आवश्यक नहुने
७. टिकट बेच्न सुविधायुक्त स्थान
८. पर्याप्त संख्यामा प्रवेशद्वारहरु र आकस्मिक द्वारहरु
९. सिटको अनुपातमा अग्नि नियन्त्रण साधन
१०. ध्वनी स्पष्ट र राम्रो सुन्न सक्ने प्रदर्शन कक्ष
११. दर्शक र प्रदर्शन पर्दाको बीच कम्तीमा दश फिटको दूरी
१२. नेपाली चलचित्र मात्र देखाउन पाउने

उल्लेखित बमोजिम सिफारिस प्राप्त भएपछि सञ्चार मन्त्रालयले त्यस्तो चलचित्र घरको स्तर तोकी चलचित्र प्रदर्शन गर्न स्वीकृति दिनु पर्नेछ ।

५. संयुक्त, सामूहिक र योजनाबद्ध आवास सम्बन्धी मापदण्ड

(क) भौतिक योजना तथा आवास सम्बन्धी :-

१. नेपाल सरकार वा निजी क्षेत्रबाट योजनाबद्ध आवास तथा जग्गा विकास कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्दा काठमाडौं उपत्यकाको नगरपालिका क्षेत्रमा निजी आवासीय प्रयोजनको लागि घडेरीको अधिकतम क्षेत्रफल २ रोपनी,

२. संयुक्त आवास (Apartment Housing), सामुहिक आवास (Group Housing) र आवास योग्य घडेरीको विकास (Residential Plot Development) गर्न योजना अनुमति (Planning Permit) दिँदा सम्बन्धित निकायले भू-उपयोग र पूर्वाधार क्षमताको आधारमा सरल र सुगम प्रक्रिया अपनाउने,

३. संयुक्त आवास, सामुहिक आवास तथा योजनाद्ध आवासीय क्षेत्रसम्म भौतिक पूर्वाधार विकास गर्न सम्बन्धित निकायहरु (सडक, खानेपानी, दूरसञ्चार, विद्युत, स्थानीय निकाय आदि) ले प्राथमिकता दिने,

४. सबै नगरपालिका तथा 'क' वर्गका गाँउ विकास समितिहरुले शहरी क्षेत्रलाई कम्तीमा **वस्ती विकास क्षेत्र** र **वस्ती विकास निषेधित क्षेत्र** मा वर्गीकरण गरी तीन वर्ष भित्र भू-उपयोग नक्सा तयार गर्ने,

५. वस्ती विकास निषेधित क्षेत्रमा कृषिजन्य, वन्यजन्य, मनोरन्जनजन्य आदि कार्यहरु गर्न मात्र अनुमति दिने र सो क्षेत्रमा सरकारी र अर्धसरकारी संस्थाबाट शहरी पूर्वाधारमा लगानी गर्न प्राथमिकता नदिने,

६. संयुक्त आवास, सामुहिक आवास र योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रमा कित्ता एकीकरण गर्न र विकसित घडेरी अनुसार कित्ता मिलान गर्ने कार्यमा मालपोत कार्यालय र नापी शाखाले आवश्यक कार्य गर्ने।

(ख) संयुक्त आवास (Apartment Housing)/सामुहिक आवास (Group Housing) योजना अनुमति (Planning Permit) सम्बन्धी प्रक्रिया :-

१. संयुक्त आवास, सामुहिक आवास आयोजना सञ्चालन गर्ने व्यक्ति, संघ संस्था वा कम्पनीले देहायको कुरा खुलाई सम्बन्धित स्थानिय निकायमा योजना अनुमतिको लागि निवेदन दिनु पर्नेछ र स्थानिय निकायको अनुरोधमा नगर विकास समिति गठन भएको ठाँउमा नगर विकास समितिबाट र नगर विकास समिति गठन नभएको स्थानमा सम्बन्धित शहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालयबाट योजना अनुमति दिइनेछ :-

(क) योजनास्थल वरिपरिको भौतिक पूर्वाधारहरु खुल्ने गरी १:४००० स्केलको लोकेशन प्लान,

(ख) फिल्डमा भएका सम्पूर्ण निर्माणहरु देखिने गरी योजना स्थलको नापी नक्सा र फिल्डमा नापी गरिएको (प्लेन टेबुलबाट) १:१००० स्केलको सर्भे नक्सा,

(ग) योजनास्थलमा कित्ता विभाजनको १:५०० स्केलको ब्लक प्लान,
सो ब्लक प्लानको नक्सामा देहाय बमोजिम हुनु पर्नेछ :-

(अ) योजनास्थलमा प्रवेश मार्ग र अन्य मार्गको चौडाई खण्ड ग. मा तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुनु पर्ने ।

(आ) प्लटको साइज न्यूनतम ०-२-२-० (८० वर्ग मिटर) र मोहडा ६ मिटर चौडाई राख्नु पर्ने ।

(इ) खुल्ला क्षेत्र योजनास्थलको कूल क्षेत्रफलको न्यूनतम ३ प्रतिशत र लम्बाई वा चौडाई न्यूनतम ८ मिटर हुनुपर्ने ।

(घ) बाटो, ढल निकास, फोहोर मैला व्यवस्थापन, खानेपानी, सामुदायिक क्षेत्र आदिको विवरण खुलाइएको १:५०० स्केलको नक्सा,

(ङ) योजनास्थलमा निर्माण गरिने भवनहरुले ढाकिएको क्षेत्रफल प्रष्ट खुलाइएको १:१००० स्केलको ग्राउण्ड कभरेज नक्सा,

(च) योजनास्थलमा निर्माण गरिने भवनहरुको प्रत्येक तल्लाको १:१०० स्केलको फ्लोर प्लान ।

तर १० (दश) आवास इकाईसम्म रहने संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्नको लागि योजना अनुमति लिन आवश्यक पर्ने छैन ।

२. खण्ड १ बमोजिम विवरण पेश गरिएको ३५ दिनभित्र योजना अनुमति दिनु पर्नेछ । सो अवधिभित्र अनुमति दिन नसकिने अवस्था भए सोको कारण सहितको जानकारी निवेदकलाई दिनु पर्नेछ । योजना अनुमति अवधि २ वर्षको हुनेछ । २ वर्ष भित्र अनुमति पाए बमोजिम विकास निर्माण शुरु नगरेमा अनुमति नवीकरण गराउनु पर्नेछ ।

३. खण्ड १ बमोजिम परेको निवेदन सम्बन्धमा माग बमोजिम योजना अनुमति दिँदा जग्गाको स्वामित्वको बारेमा कैफियतमा खुलाई अनुमति दिन सकिनेछ । तर निर्माण गर्नु अघि योजना स्थलका सम्पूर्ण जग्गाहरु सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा भएमा साविकको क्षेत्रफलमा नघट्ने गरी त्यस्ता जग्गाहरु एकिकरण गरी कित्ता मिलान गर्न सकिनेछ ।

४. योजनास्थल भित्र सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा भएमा साविकको क्षेत्रफलमा नघट्ने गरी त्यस्ता जग्गाहरु एकिकरण गरी कित्ता मिलान गर्न सकिनेछ ।

५. योजना अनुमति अनुरुप निर्माण वा विकास गर्नको लागि निर्माण स्वीकृति सम्बन्धित स्थानीय निकायबाट लिनुपर्नेछ र निर्माणकर्ताले राष्ट्रिय भवन संहिता पूर्ण रुपले पालन गर्नु पर्नेछ ।

(ग) संयुक्त आवास भवन (Apartment Housing) निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड :-

संयुक्त आवास भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछ :-

१. संयुक्त आवास स्थलसंग जोडिने प्रवेश मार्गको न्युनतम चौडाई ४ आवास इकाईसम्मको लागि न्यूनतम ४ मिटर, १० आवास इकाईसम्मको लागि ४.५ मिटर, ५० आवास इकाईसम्मको लागि ६ मिटर, ५० आवास इकाई भन्दा बढीको लागि ८ मिटर हुनु पर्नेछ र योजनास्थलभित्र अन्य मार्गमा कल डे स्याक बाटोको लम्बाई अधिकतम १०० मिटर हुनु पर्नेछ । कल डे स्याक सिधा बाटोमा मात्र राख्न पाइनेछ । गाडी घुमाउने स्थान ९x९ मिटरको वर्गाकार वा वृत्ताकार क्षेत्र राख्नु पर्नेछ । दुई सडकको इन्टरसेक्सन कर्भको रेडियस न्यूनतम सडक चौडाईको आधा हुनु पर्नेछ ।

२. अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (Ground Coverage) ५० प्रतिशत हुनु पर्नेछ ।

३. अधिकतम फ्लोर एरिया अनुपात (Floor Area Ratio - FAR) पुरानो शहरी क्षेत्र बाहेकको अन्य क्षेत्रमा ३ हुनु पर्नेछ । पुरानो शहरी क्षेत्रमा परम्परागत वास्तुकला कायम राख्ने गरी सम्बन्धित नगर विकास समिति वा नगरपालिकाले तोकिदिए बमोजिम FAR हुनेछ ।

४. न्युनतम खुल्ला क्षेत्र अन्तर्गत भू-सतह खुला राख्नेको हकमा २० प्रतिशत हुनु पर्नेछ र अन्य खुला भागको हकमा ३० प्रतिशत हुनु पर्नेछ । भू-सतह खुल्ला राख्ने क्षेत्रमा हरियाली बगैंचाको रुपमा प्रयोग गर्न सकिनेछ । तर जमिन मुनी पानी जाने मार्ग ढाक्न पाइने छैन ।

५. न्यूनतम सेट व्याक आफ्नो स्वामित्वको जमिनको सीमानाबाट छाड्नुपर्ने दुरी देहाय बमोजिम हुनु पर्नेछ :-
काठमाडौं उपत्यकामा अगाडी ६ मिटर, पछाडी ४ मिटर र दाँया बाँया ४ मिटर ।
आफ्नो तर्फको सेट व्याक (क), अर्को तर्फको सेट व्याक (क') र भवनसंग जोडिएको सडकको चौडाई (ख) को योगफललाई दुई गुणा गर्दा प्राप्त हुने अंक भन्दा बढी उचाई (ग) को भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । जस्तै : ग = २ x (क+ ख+ क')

६. दुई ब्लकको बीचको न्युनतम दूरी ६ मिटर हुनु पर्नेछ ।

७. न्यूनतम पार्किङ स्थलको हकमा ८० वर्ग मिटर वा सो भन्दा ठूलो क्षेत्रफल भएको आवास इकाईको लागि १ कार, २ मोटरसाइकल र २ साइकलको पार्किङ गर्ने सुविधा र ८० वर्ग मिटर भन्दा सानो क्षेत्रफल भएको प्रत्येक ४ (चार) आवास इकाईको लागि १ कार, ४ मोटरसाइकल र ४ साइकलको पार्किङ गर्ने सुविधा हुनु पर्नेछ ।

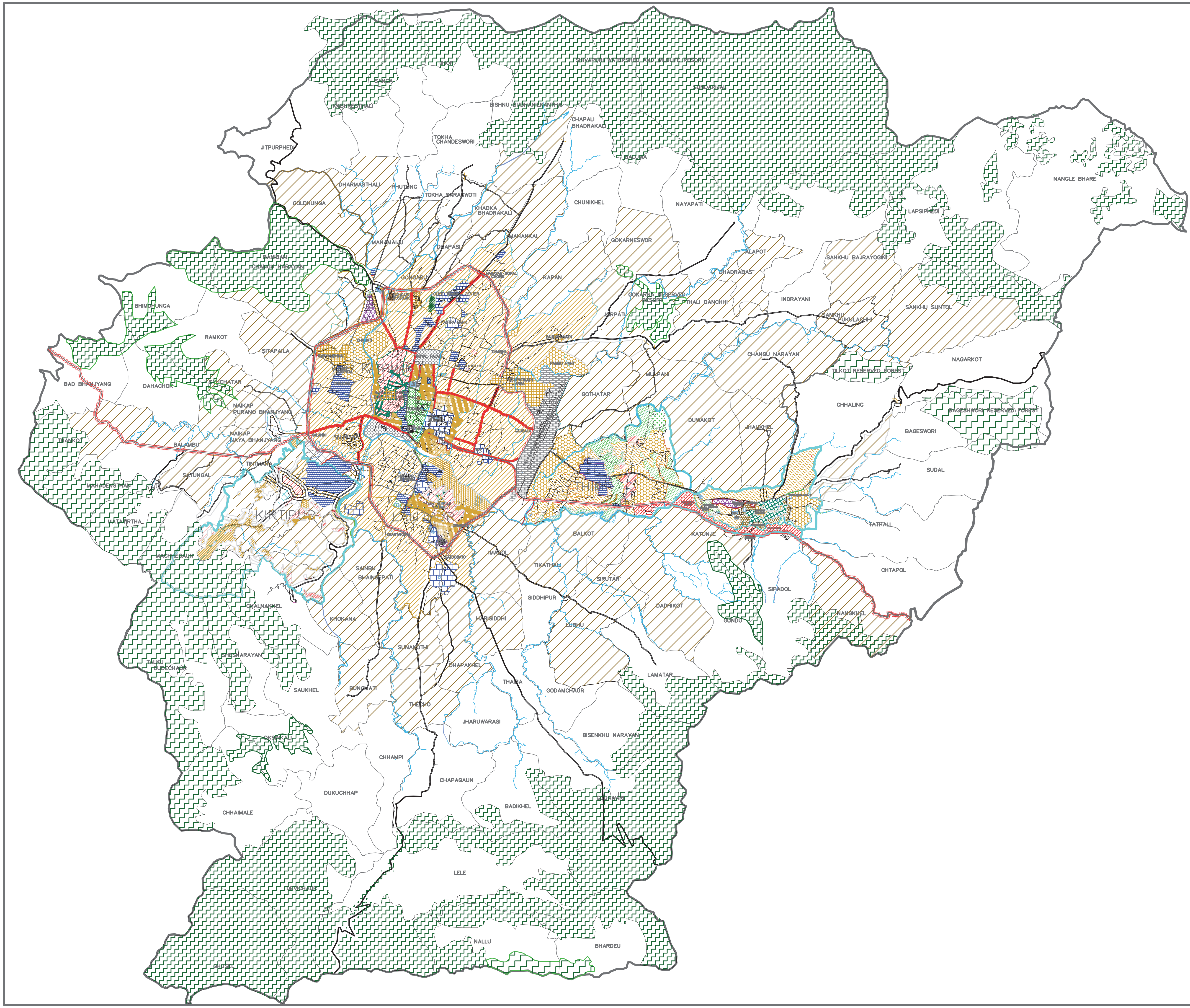
नोट :

(क) सम्पूर्ण डिजाइन तथा अन्य सुविधाको व्यवस्था राष्ट्रिय भवन संहिता अनुरुप हुनु पर्नेछ ।

(ख) भुईतल्ला, वेसमेन्ट, सेमिवेसमेन्ट आवासिय प्रयोजनको लागि नभई स्टोर, व्यायामशाला, पार्किङ तथा अन्य सुविधाहरु जस्तै लिफ्ट वेल, इलेक्ट्रिकल रुम, पानी ट्याँकी आदिको प्रयोजनको लागि भएमा त्यस्तो प्रयोजनको लागि उपयोग गरिएको भुई तल्ला, वेसमेन्ट, सेमिवेसमेन्ट तथा छाना माथि निर्माण हुने लिफ्टको मेशिन कोठा, पानी ट्याँकी आदिले ओगटेको क्षेत्रफल FAR मा गणना गरिने छैन ।

(ग) संयुक्त आवासको मापदण्ड लागू हुनु भन्दा अगाडि बनिसकेका भवनहरुको उपयोग परिवर्तन गर्न चाहनेको प्रस्ताव माथि उल्लेख भएको मापदण्डसंग मिल्ने भएमा संयुक्त आवास सञ्चालन गर्न अनुमति दिन सकिनेछ।

KATHMANDU VALLEY LANDUSE ZONING MAP



LEGENDS

N

200 100 0 200
Meters Meters

CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE
- PRESERVED MONUMENT SUB ZONE
- PRESERVED CULTURAL HERITAGE SUBZONE
- MIXED OLD RESIDENTIAL SUB ZONE

RESIDENTAL ZONE
- DENSE MIXED RESIDENTIAL SUB ZONE
- OTHER RESIDENTIAL SUB ZONE
- PLANNED RESIDENTIAL SUB ZONE

COMMERCIAL SUB ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE

INSTITUTIONAL ZONE
- GOVERNMENT/SEMI GOVERNMENT
- POLICE/MILITARY
- EDUCATIONAL
- HEALTH
- INDUSTRIAL ZONE

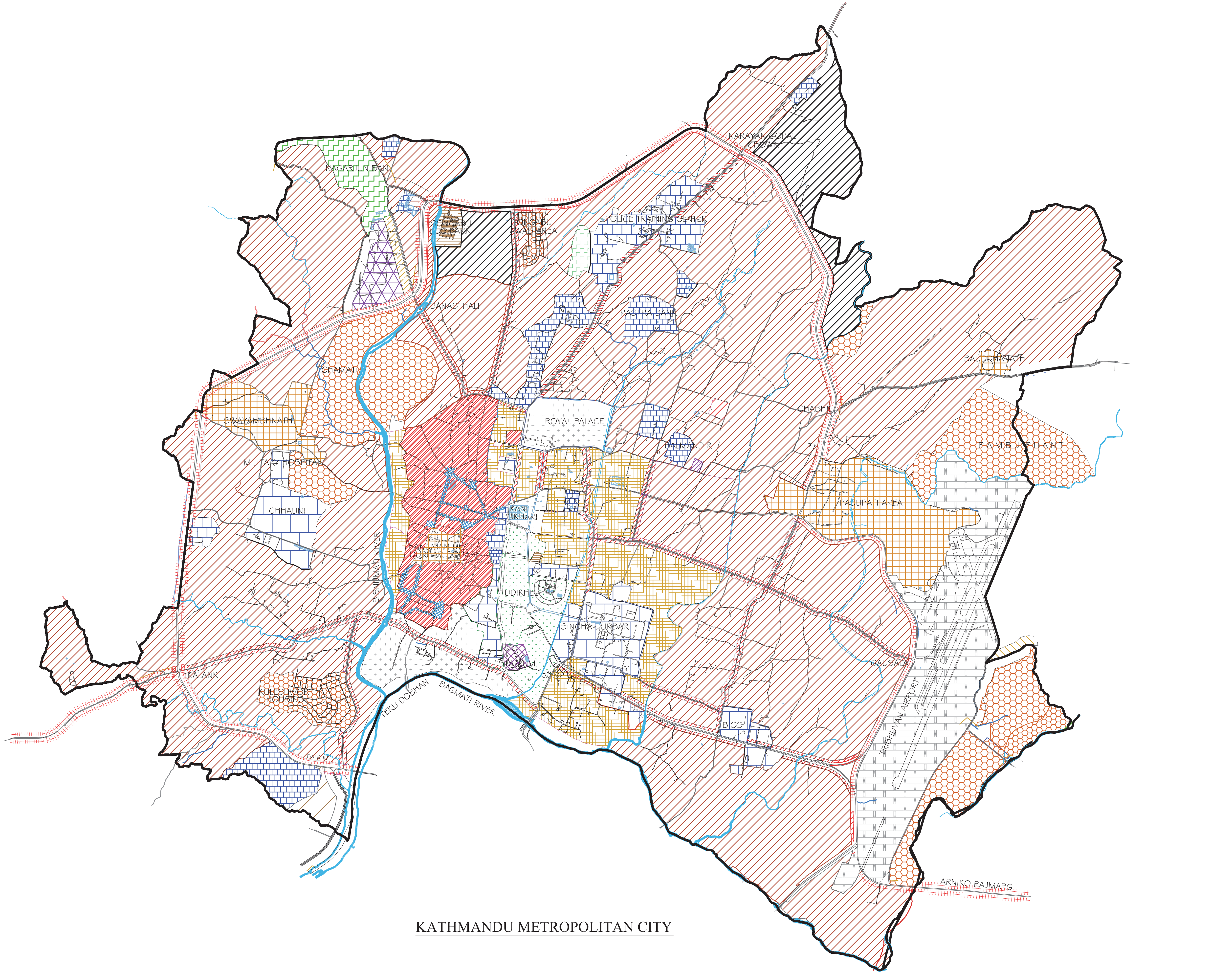
RECREATIONAL ZONE
- SPORTS
- GREEN ZONE

PHYSICAL INFRASTRUCTURE &UTILITIES ZONE
- BUS PARK
- ROAD
- SPECIAL ZONE
- AIRPORT ZONE
- FOREST AREA
- AGRICULTURAL ZONE
- URBAN EXPANSION ZONE
- RESIDENTIAL SUB ZONE (BHAKTAPUR AND THIMI)
- BUFFER SUB ZONE (BHAKTAPUR)

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
KATHMANDU METROPOLITAN CITY
LALITPUR SUB-METROPOLITAN CITY
BHAKTAPUR MUNICIPALITY
MADHYAPUR THIMI MUNICIPALITY
KIRTIPUR MUNICIPALITY
ICIMOD, NEPAL

REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO: 1



KATHMANDU METROPOLITAN CITY

KATHMANDU METROPOLITAN CITY ZONING MAP

50 20 0 50
Meters Meters

LEGENDS

CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE
- PRESERVED MONUMENT SUB ZONE
- PRESERVED CULTURAL HERITAGE SUBZONE
- MIXED OLD RESIDENTIAL SUB ZONE

RESIDENTAL ZONE
- DENSE MIXED RESIDENTIAL SUB ZONE
- OTHER RESIDENTAL SUB ZONE
- PLANNED RESIDENTAL SUB ZONE

COMMERCIAL SUB ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE

INSTITUTIONAL ZONE
- GOVERNMENT/SEMI GOVERNMENT
- POLICE/MILITARY
- EDUCATIONAL
- HEALTH
- INDUSTRIAL ZONE

RECREATIONAL ZONE
- SPORTS
- GREEN AREA

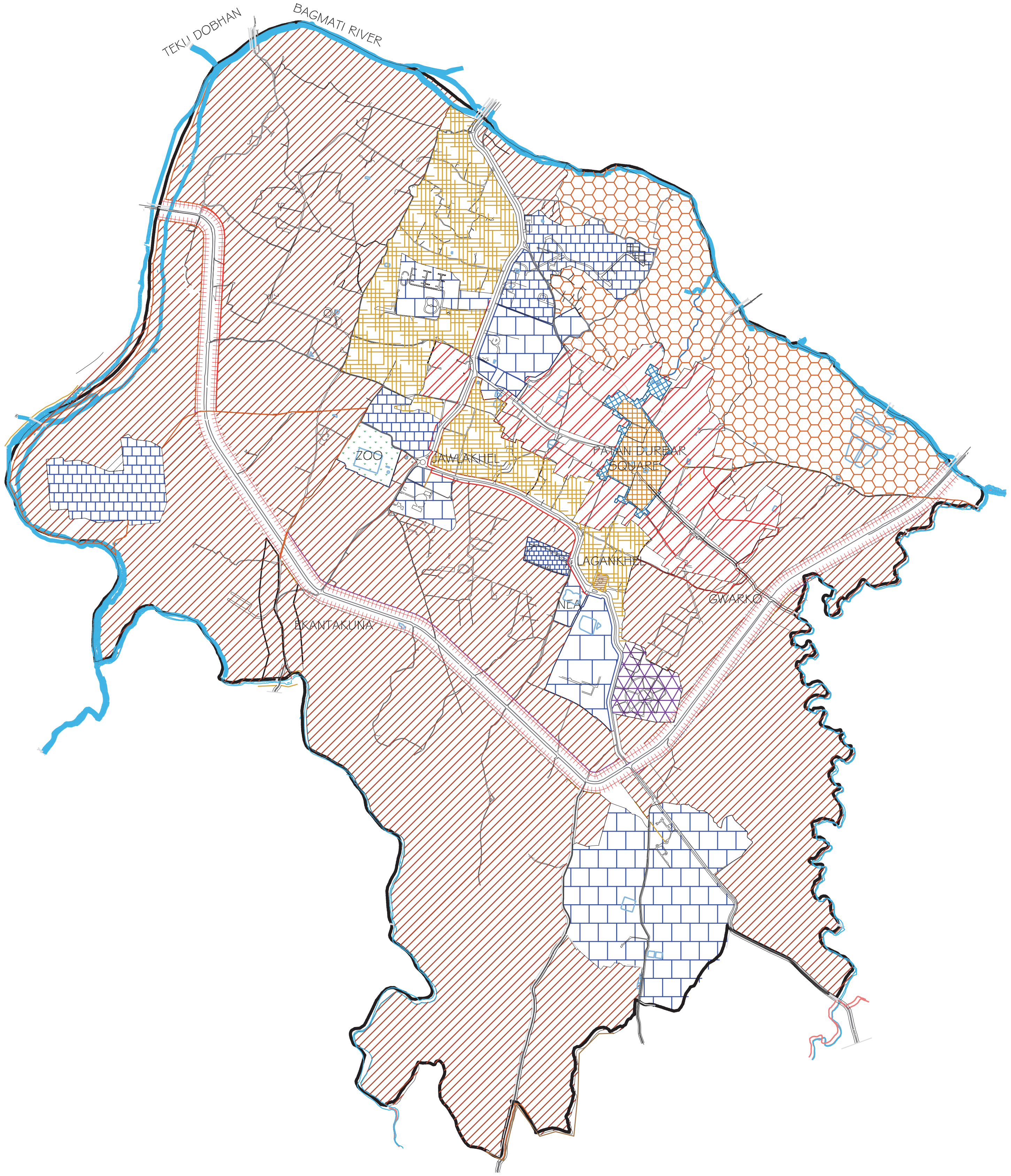
PHYSICAL INFRASTRUCTURE &UTILITIES ZONE
- BUS PARK
- ROAD
- SPECIAL ZONE
- AIRPORT ZONE
- FOREST AREA
- AGRICULTURAL ZONE
- URBAN EXPANSION ZONE

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
KATHMANDU METROPOLITAN CITY
LALITPUR SUB- METROPOLITAN CITY

REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO. 2

LALITPUR SUB-METROPOLITAN CITY ZONING MAP



LALITPUR SUB-METROPOLITAN CITY

50 20 0 50
Meters Meters

LEGENDS

CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE
- PRESERVED MONUMENT SUB- ZONE
- PRESERVED CULTURAL HERITAGE SUB-ZONE
- MIXED OLD RESIDENTIAL SUB ZONE

RESIDENTIAL AREAS
- DENSE MIXED RESIDENTIAL SUB ZONE
- OTHER RESIDENTAL SUB ZONE
- PLANNED RESIDENTIAL SUB ZONE

COMMERCIAL ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE

INSTITUTIONAL ZONE
- GOVERNMENT/SEMI GOVERNMENT
- EDUCATIONAL
- HEALTH

RECREATIONAL ZONE
- SPORTS
- OPEN SPACE

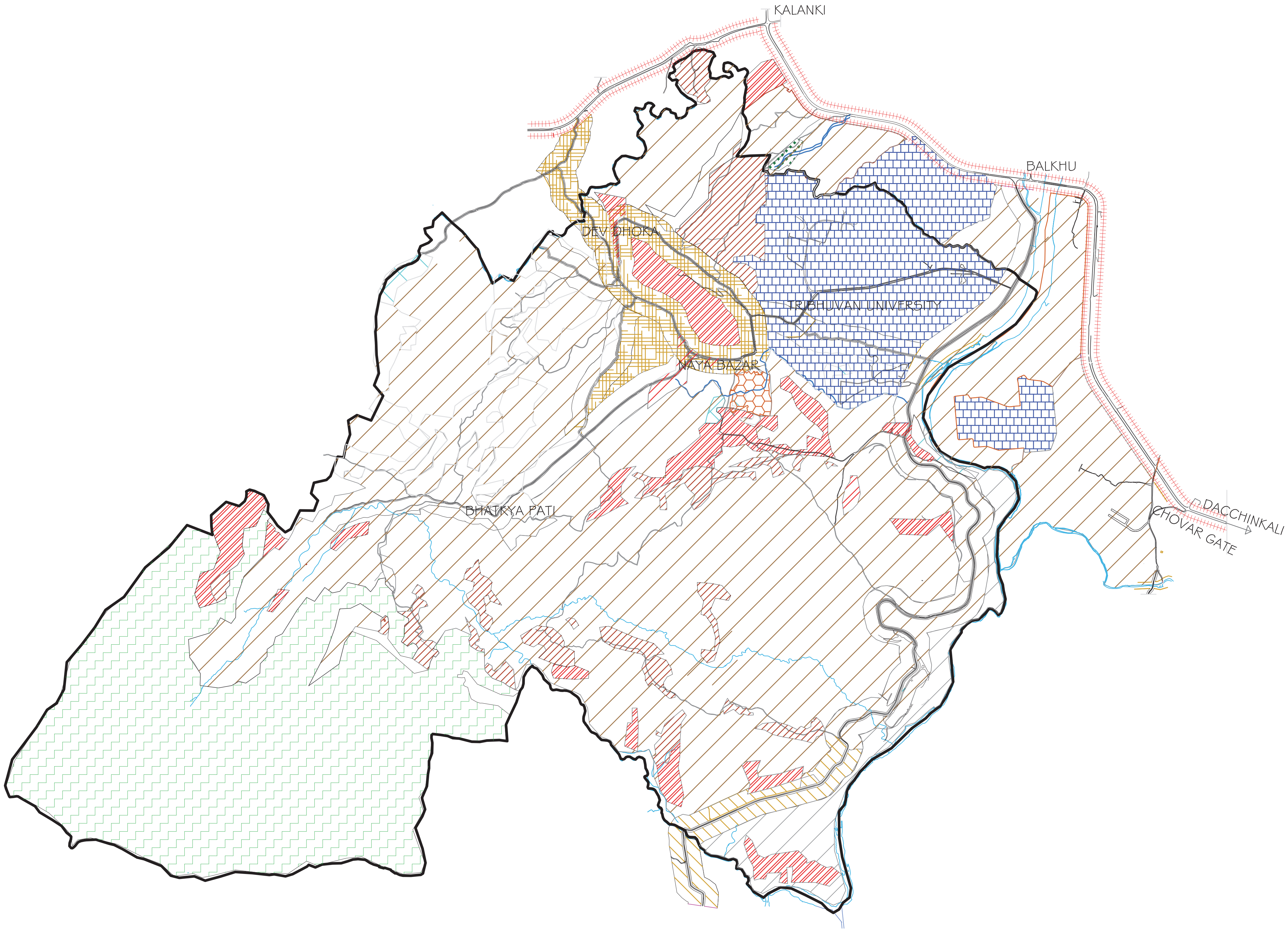
PHYSICAL INFRASTRUCTURE & UTILITIES ZONE
- BUSPARK
- ROAD
- INDUSTRIAL ZONE
- RIVER
- MUNICIPAL BOUNDARY
- URBAN EXPANSION ZONE

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
LALITPUR SUB- METROPOLITAN CITY
KATHMANDU METROPOLITAN CITY

REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO. 3

KIRTIPUR MUNICIPALITY ZONING MAP



KIRTIPUR MUNICIPALITY

50 20 0 50
Meters Meters

LEGENDS

CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE
- PRESERVED MONUMENT SUB- ZONE
- PRESERVED CULTURAL HERITAGE SUB-ZONE
- MIXED OLD RESIDENTIAL SUB ZONE

RESIDENTAL AREAS
- DENSE MIXED RESIDENTIAL SUB ZONE
- OTHER RESIDENTAL SUB ZONE
- PLANNED RESIDENTAL SUB ZONE

COMMERCIAL ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE

INSTITUTIONAL ZONE
- GOVERNMENT/SEMI GOVERNMENT
- EDUCATIONAL
- HEALTH

PHYSICAL INFRASTRUCTURE & UTILITIES ZONE
- ROAD
- INDUSTRIAL ZONE
- RIVER
- MUNICIPAL BOUNDARY

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
ICIMOD, NEPAL
KIRTIPUR MUNICIPALITY

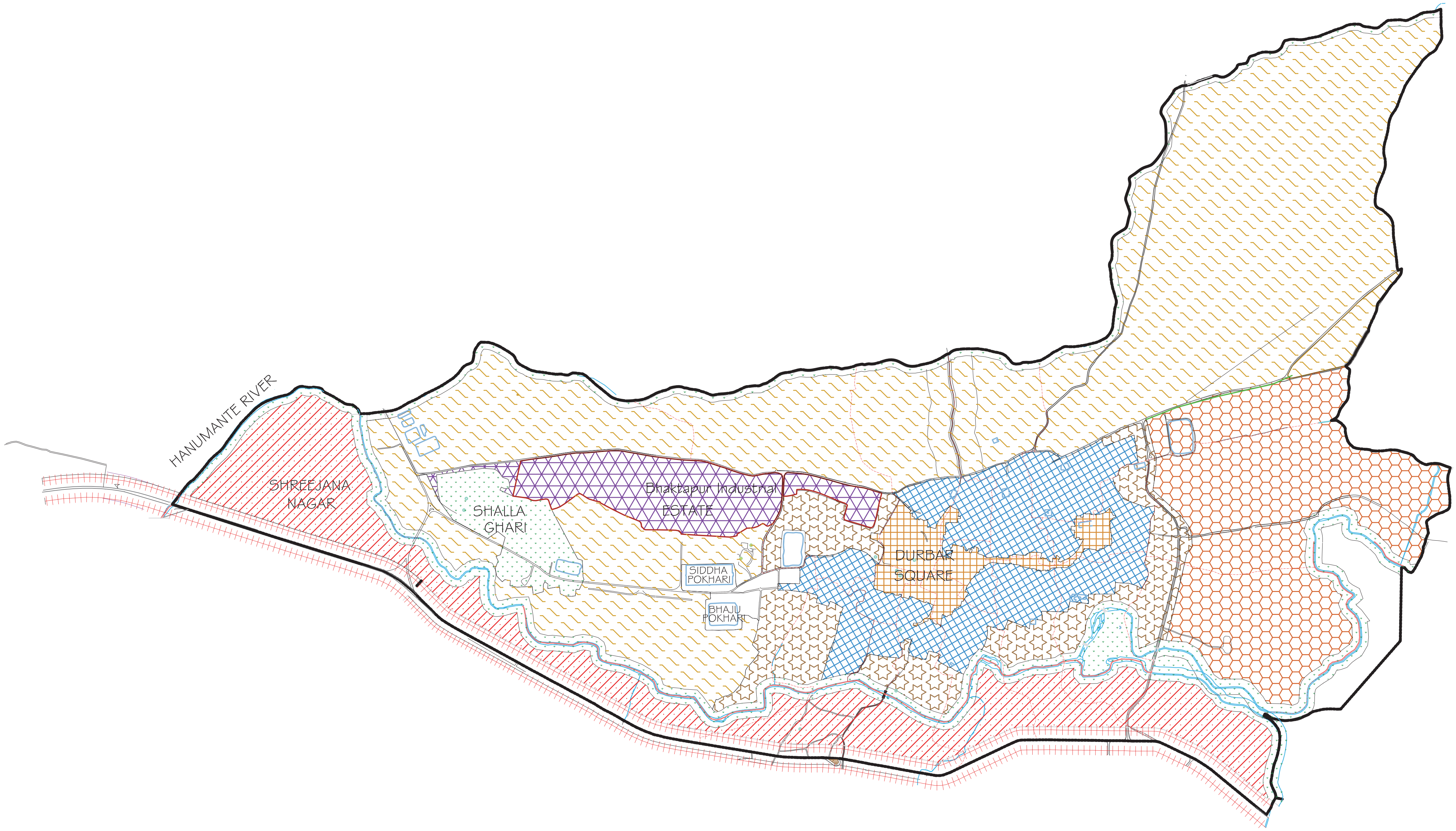
REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO: 4

BHAKTAPUR MUNICIPALITY ZONING MAP

N

20 10 0 20

Meters Meters



BHAKTAPUR MUNICIPALITY

LEGENDS

CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE

- PRESERVED MONUMENT SUB-ZONE
- PRESERVED CULTURAL HERITAGE SUB- ZONE
- BUFFER SUB-ZONE

DEVELOPING ZONE

- RESIDENTIAL SUB ZONE
- SPECIAL PLANNING SUB ZONE
- INDUSTRIAL SUB ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE

SERVICES AND INFRASTRUCTURE

- BUSSTOP
- ROAD
- GREEN ZONE
- RIVER
- MUNICIPAL BOUNDARY

Government of Nepal
Ministry of physical planning & works
KATMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
BHAKTAPUR MUNICIPALITY
MADHYAPUR THIMI MUNICIPALITY

REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO: 5

MADHYAPUR THIMI MUNICIPALITY ZONING MAP

N

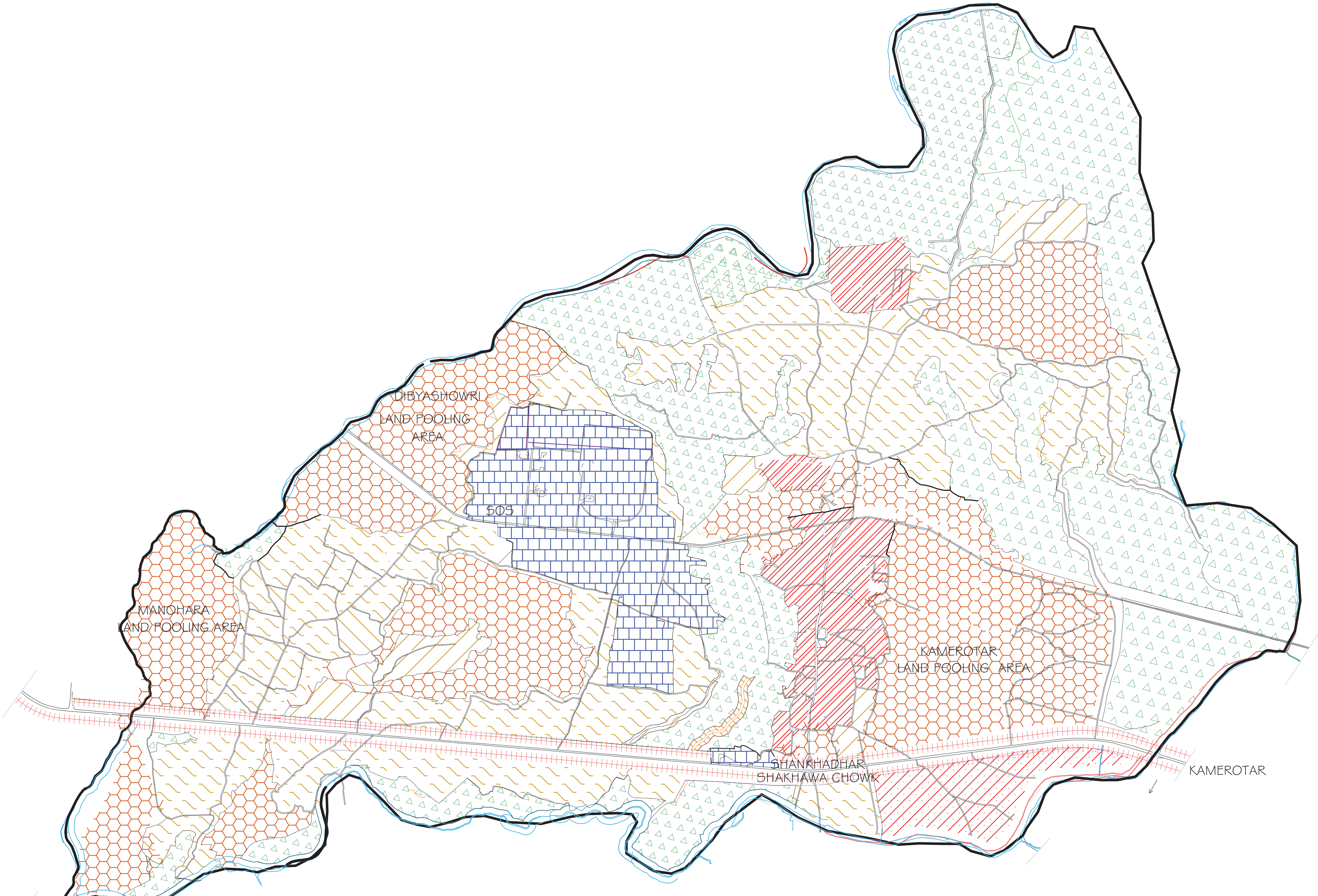
20 10 0 20
Meters Meters

LEGENDS

- TRADITIONAL RESIDENTIAL ZONE
- INSTITUTIONAL ZONE

DEVELOPING ZONE

- RESIDENTIAL SUB ZONE
- SPECIAL PLANNING SUB ZONE
- INDUSTRIAL SUB ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE
- COMMERCIAL SUB ZONE
- RESERVED ZONE
- ROAD
- GREEN ZONE
- RIVER
- MUNICIPAL BOUNDARY

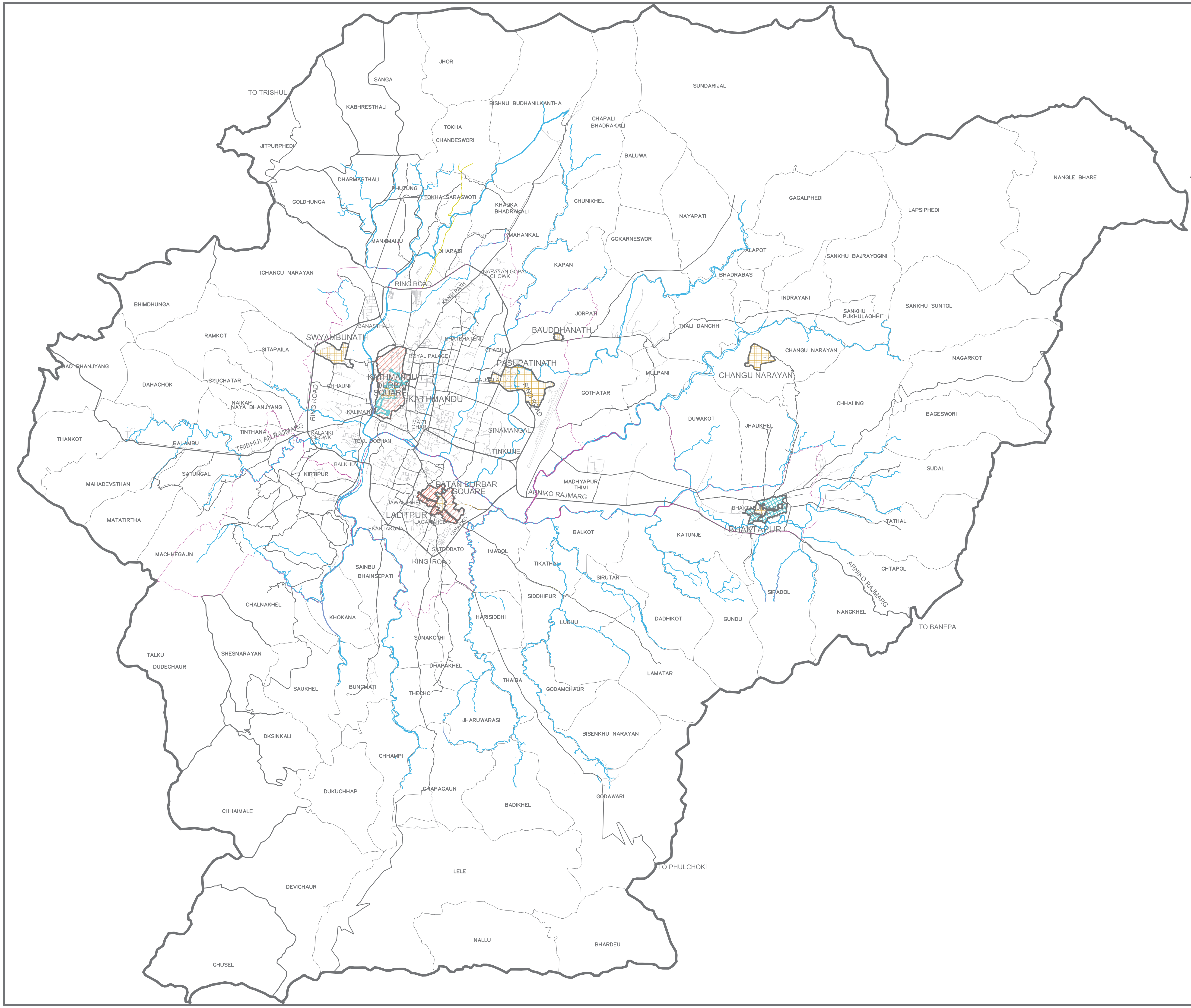


MADHYAPUR THIMI

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
MADHYAPUR THIMI MUNICIPALITY
KATHMANDU METROPOLITAN CITY
BHAKTAPUR MUNICIPALITY

REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO. :6



KATHMANDU VALLEY HERITAGE SITE

N

200 100 0
Meters Meters

LEGENDS

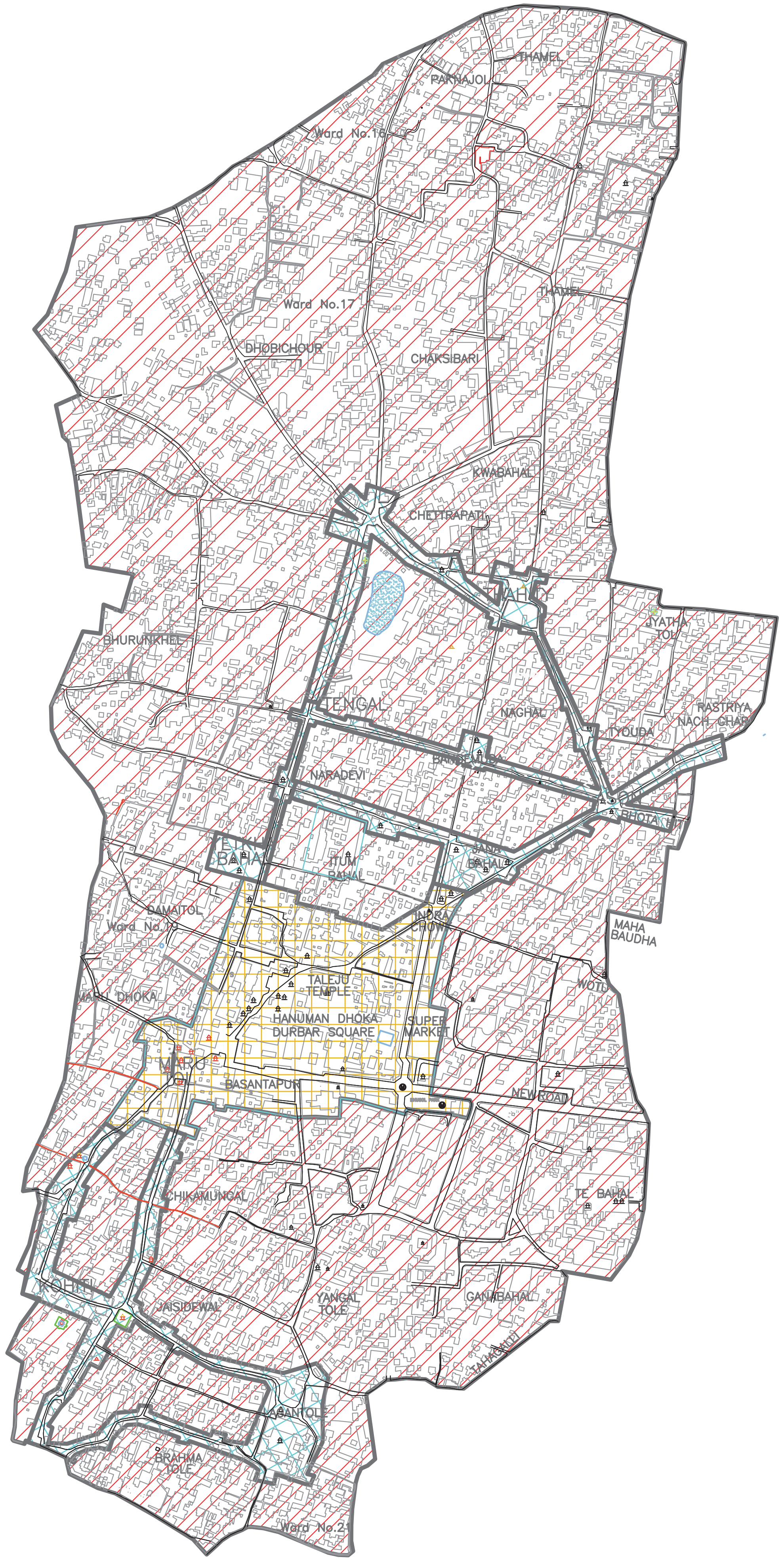
CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE

- PRESERVED MONUMENT SUB ZONE
- PRESERVED CULTURAL HERITAGE SUBZONE
- OLD SETTLEMENT ZONE
- RIVER
- ROAD
- VDC BOUNDARY
- METRO BOUNDARY

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
KATHMANDU METROPOLITAL CITY
LALITPUR SUB-METROPOLITAN CITY
BHAKTAPUR MUNICIPALITY
MADHYAPUR THIMI MUNICIPALITY
KIRTIPUR MUNICIPALITY
ICIMOD, NEPAL

REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO. : 7



KATHMANDU DURBAR SQUARE

KATHMANDU METROPOLITAN CITY CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE

N

10 5 0 5 10

Meters Meters

KATHMANDU DURBAR SQUARE

LEGENDS

PRESERVED MONUMENT SUB– ZONE

PRESERVED CULTURAL HERITAGE SUB– ZONE

OLD SETTLEMENT ZONE

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
KATHMANDU METROPOLITAN CITY

REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO.: 8

KATHMANDU
METROPOLITAN CITY
CULTURAL HERITAGE
CONSERVATION ZONE

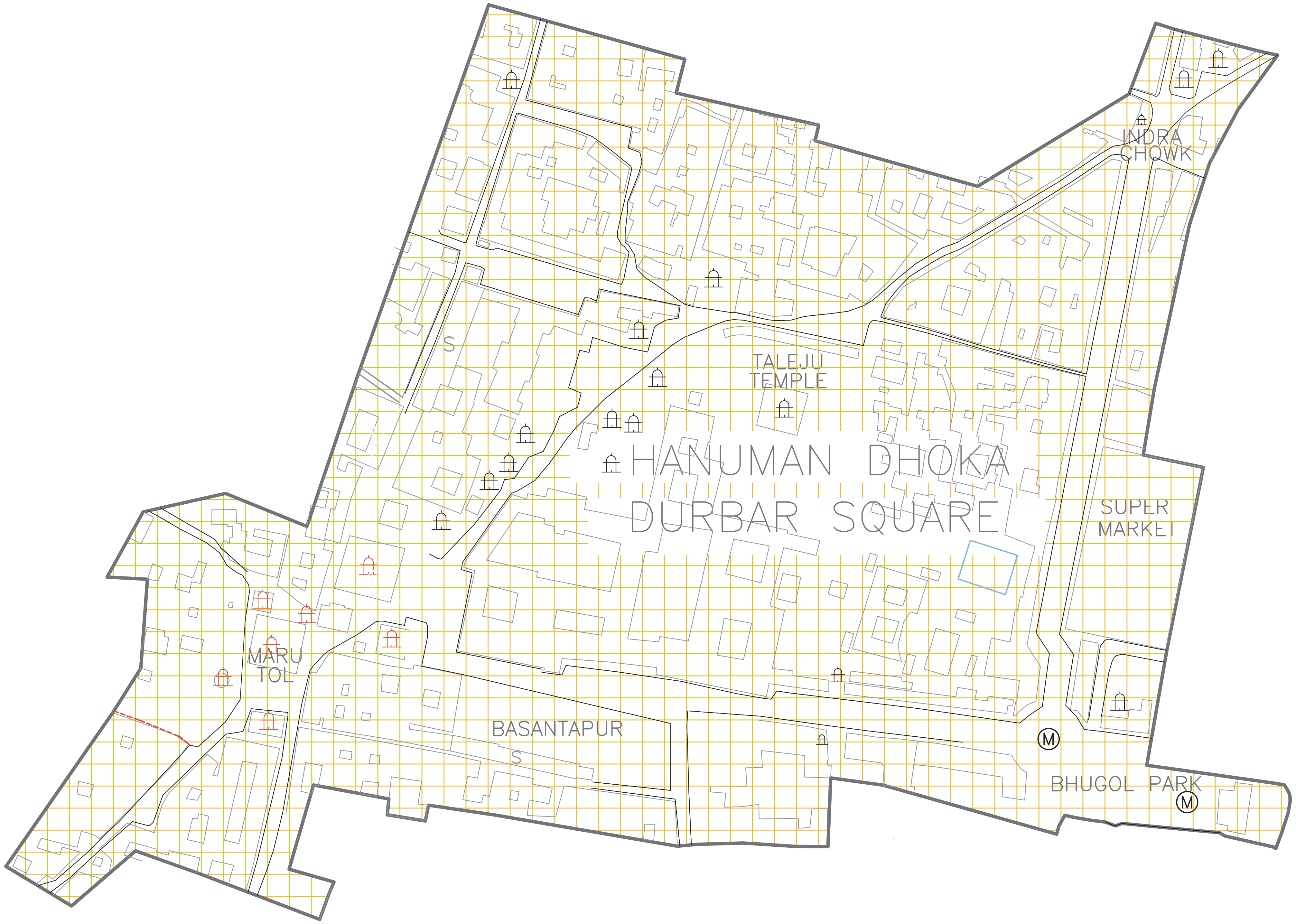
N

4 2 0 2 4
Meters Meters

HANUMAN DHOKA DURBAR SQUARE

LEGENDS

PRESERVED MONUMENT SUB–ZONE

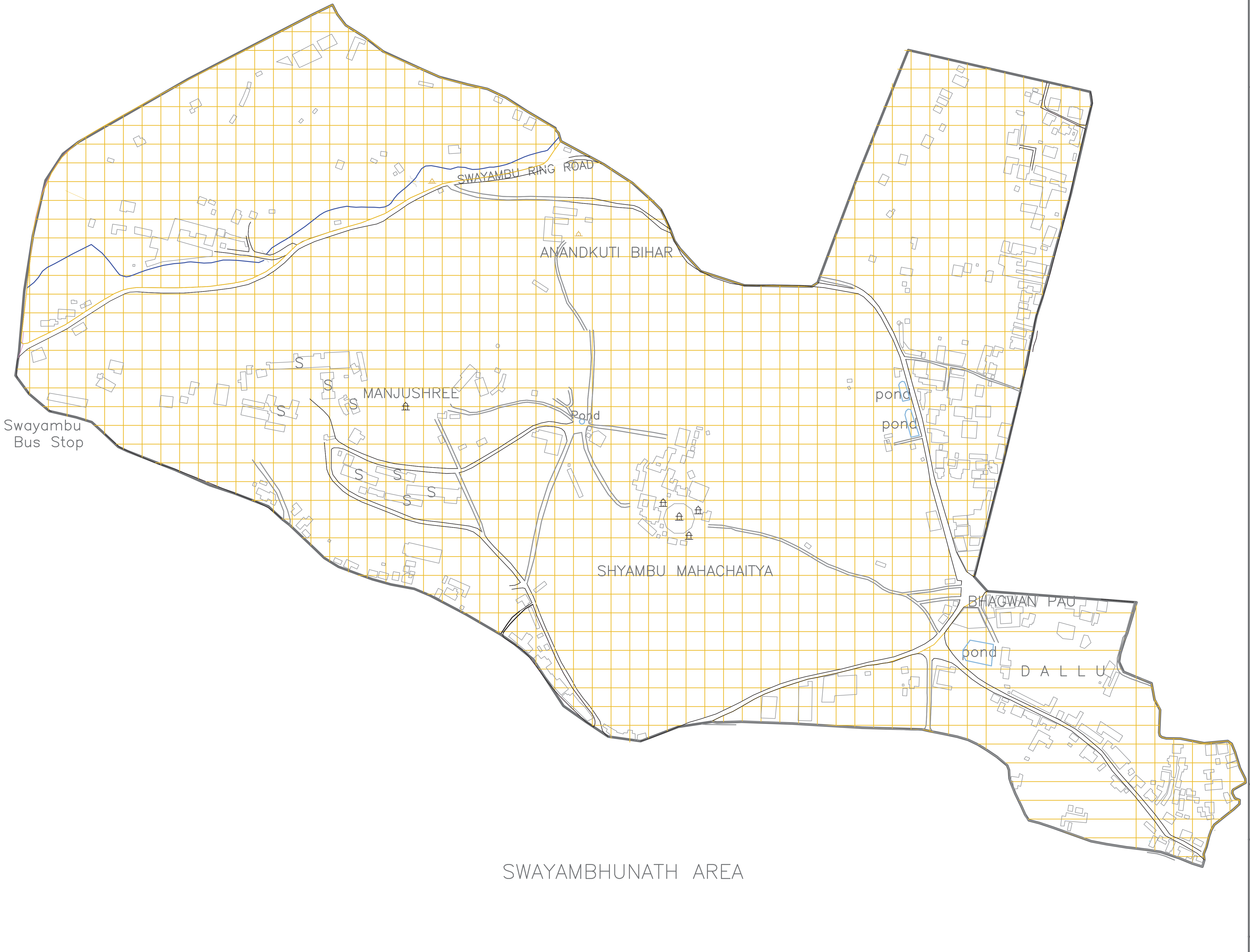


KATHMANDU DURBAR SQUARE
PRESERVED MONUMENT ZONE

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
KATHMANDU METROPOLITAN CITY

REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO: 9



KATHMANDU METROPOLITAN CITY CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE

N

5 0 5 10
Meters Meters

SWAYAMBHUNATH AREA

LEGENDS

PRESERVED MONUMENT SUB–ZONE

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:

KATHMANDU METROPOLITAN CITY

REVISED DATE: MARCH 2007

MAP NO: 10

KATHMANDU METROPOLITAN CITY CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE

N

10 5 0 5 10

Meters Meters

PASUPATINATH AREA

LEGENDS

PRESERVED MONUMENT SUB– ZONE

PASHUPATINATH AREA

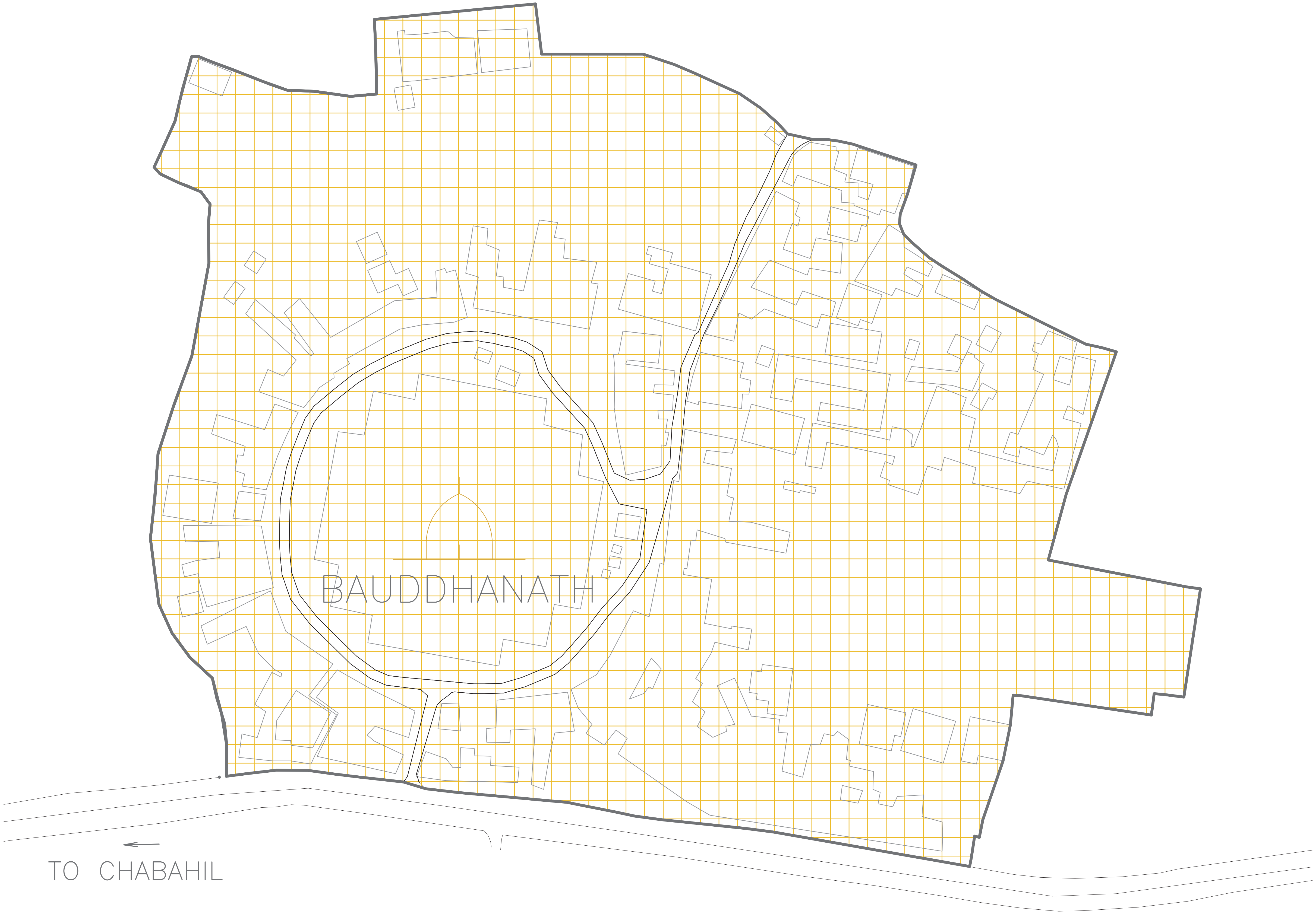
Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
KATHMANDU METROPOLITAN CITY

REVISED DATE: MARCH 2007

MAP NO.: 11

KATHMANDU METROPOLITAN CITY CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE



BOUDDHANATH AREA

LEGENDS

PRESERVED MONUMENT SUB-ZONE

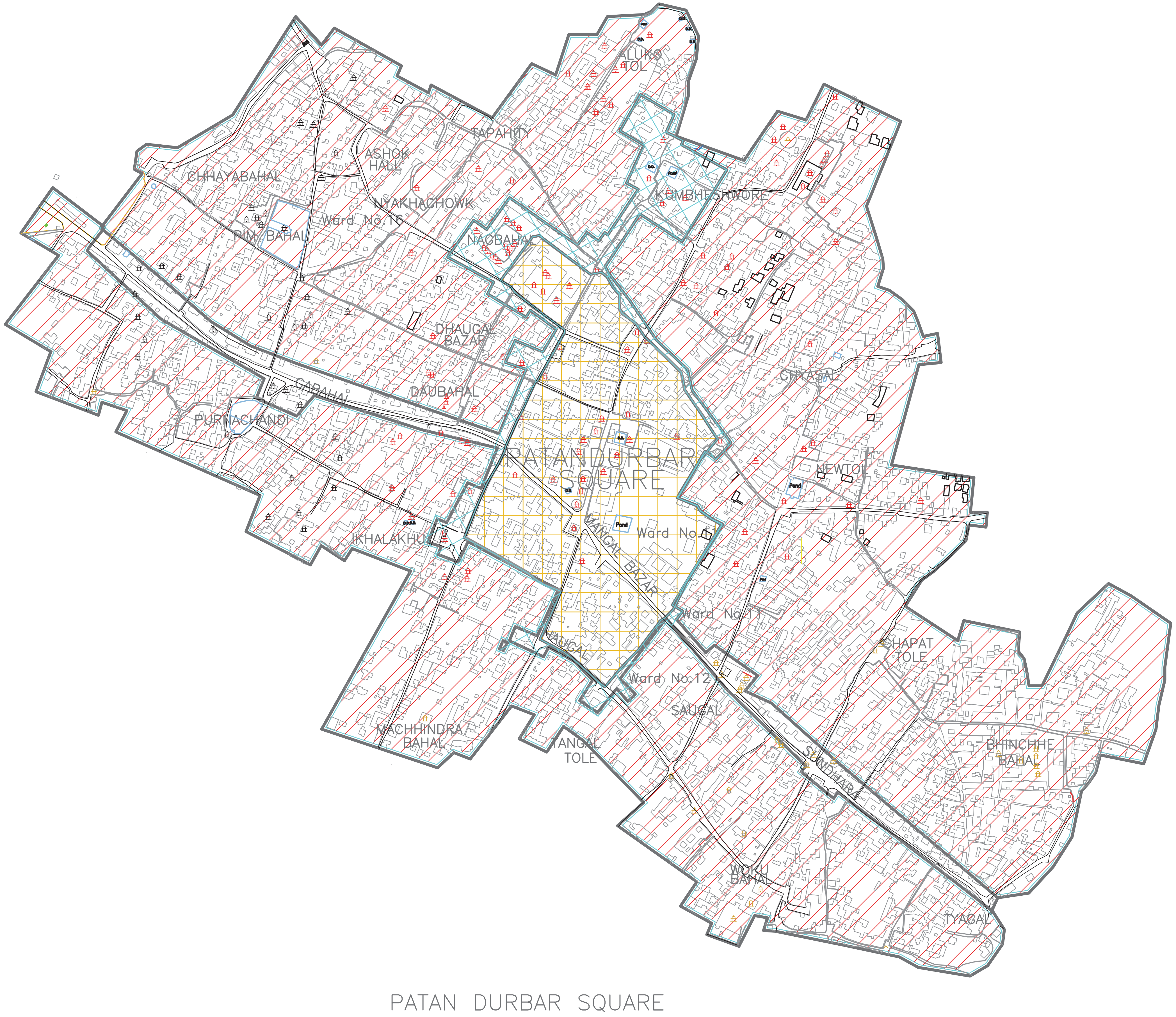
Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

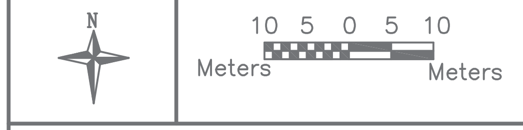
SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
KATHMANDU METROPOLITAN CITY

REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO: 12

BAUDDHANATH AREA

LALITPUR SUB-METROPOLITAN CITY CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE





PATAN DURBAR SQUARE

LEGENDS

PRESERVED MONUMENT SUB- ZONE

PRESERVED CULTURAL HERITAGE SUB- ZONE

OLD SETTLEMENT ZONE

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
LALITPUR SUB METROPOLITAN CITY

REVISED DATE: MARCH 2007

MAP NO.: 13

LALITPUR
SUB–METROPOLITAN CITY
CULTURAL HERITAGE
CONSERVATION ZONE

N

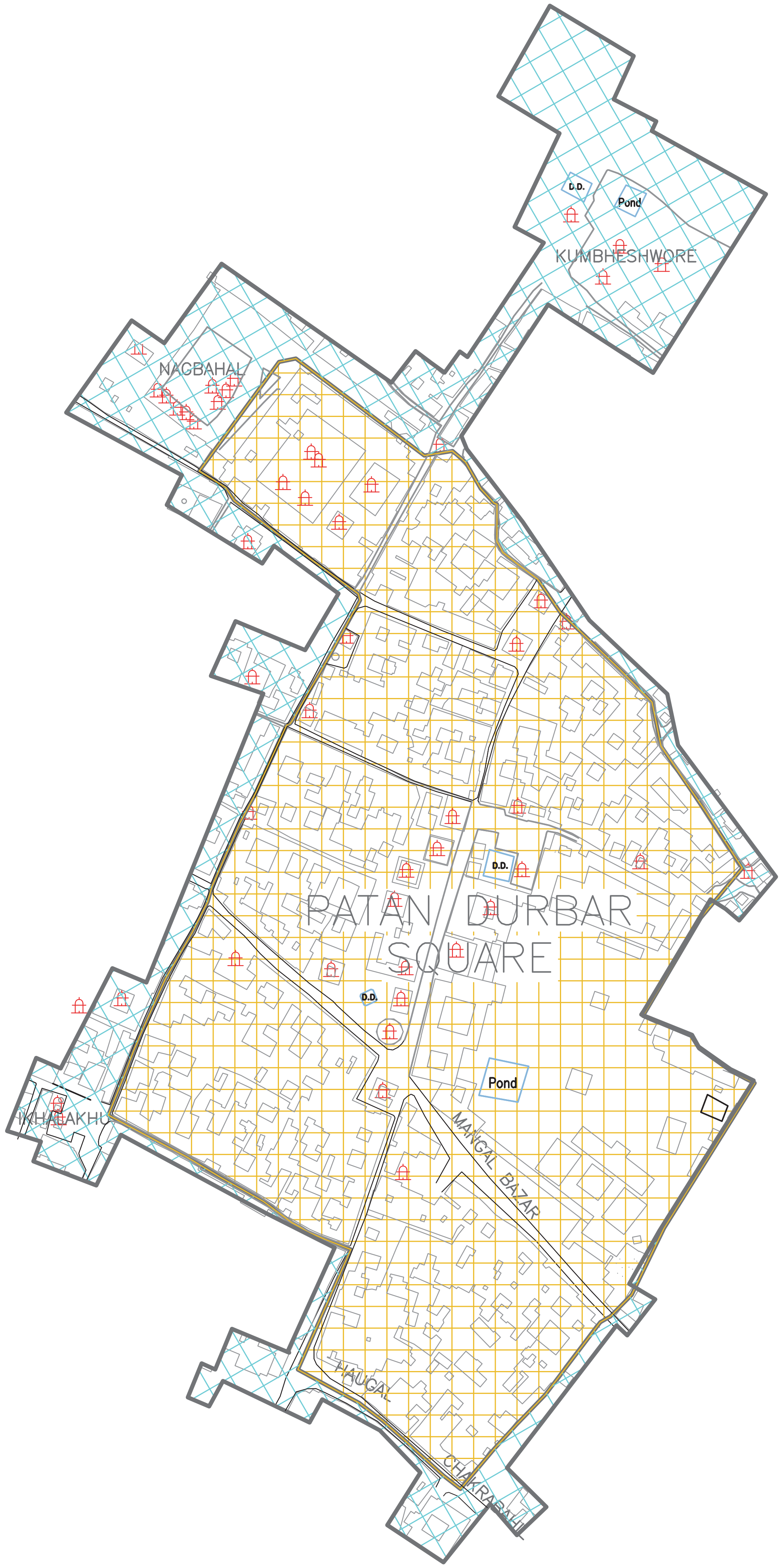
4 2 0 2 4
Meters Meters

PATAN DURBAR SQUARE

LEGENDS

PRESERVED MONUMENT SUB–ZONE

PRESERVED CULTURAL HERITAGE SUB–ZONE

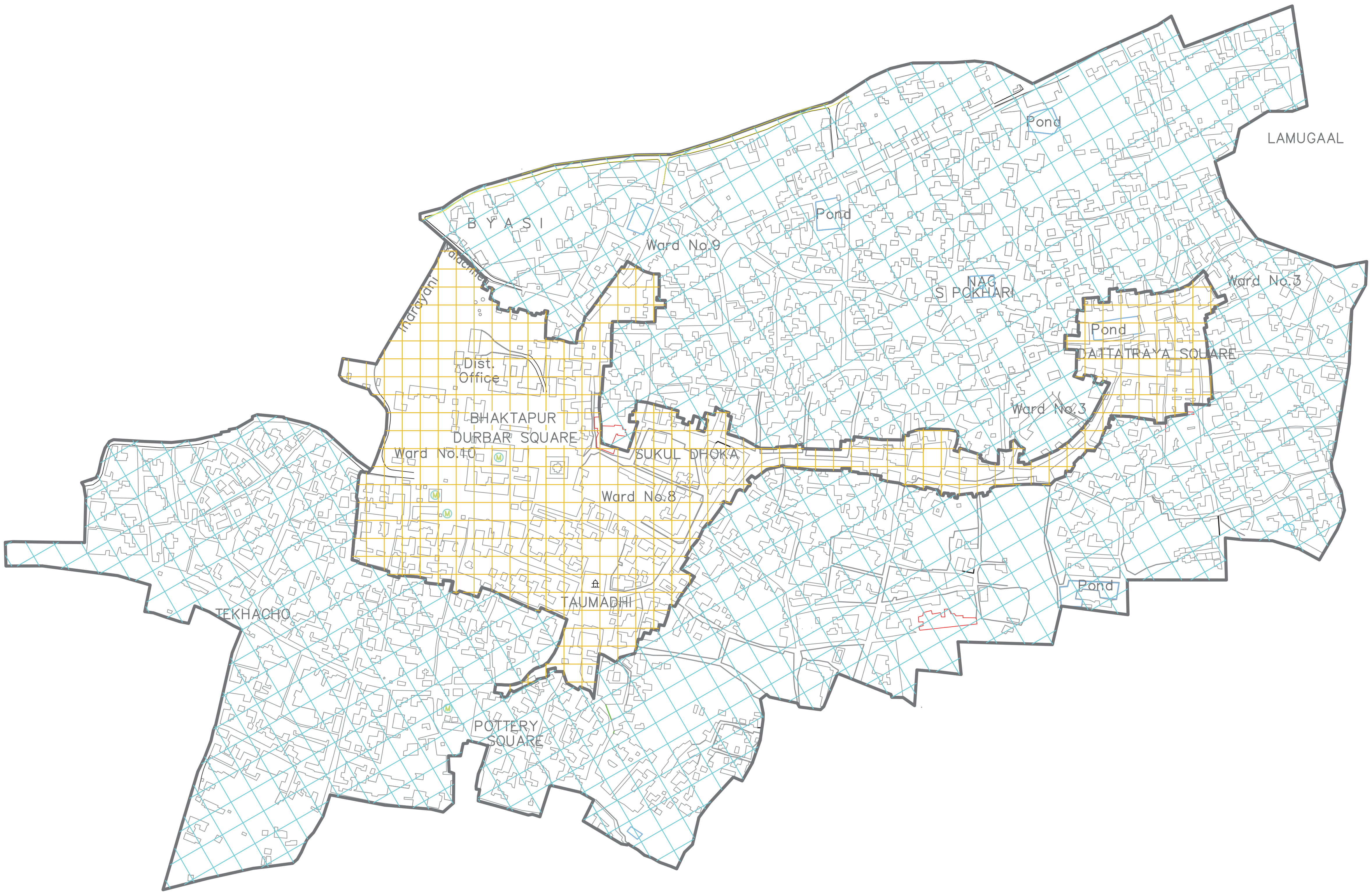


PATAN DURBAR SQUARE

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
LALITPUR SUB METROPOLITAN CITY

REVISED DATE: MARCH 2007 | MAP NO: 14



BHAKTAPUR DURBAR SQUARE

BHAKTAPUR MUNICIPALITY CULTURAL HERITAGE CONSERVATION ZONE

N

5 0 5 10
Meters Meters

BHAKTAPUR DURBAR SQUARE

LEGENDS

PRESERVED MONUMENT SUB-ZONE

PRESERVED CULTURAL HERITAGE SUB-ZONE

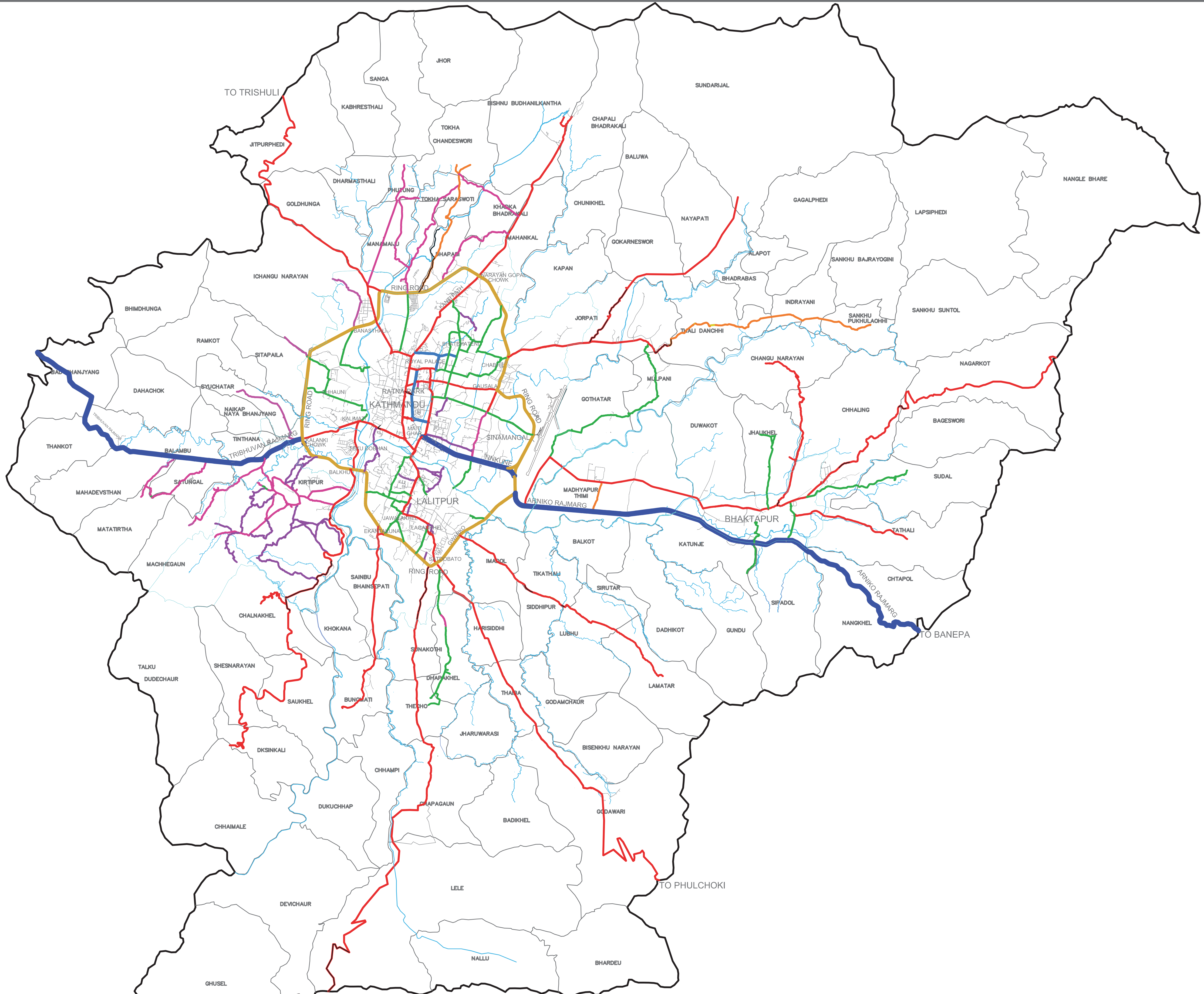
Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
BHAKTAPUR MUNICIPALITY

REVISED DATE: MARCH 2007

MAP NO: 15

KATHMANDU VALLEY ROAD NETWORK



N

200 100 0

Meters

LEGENDS

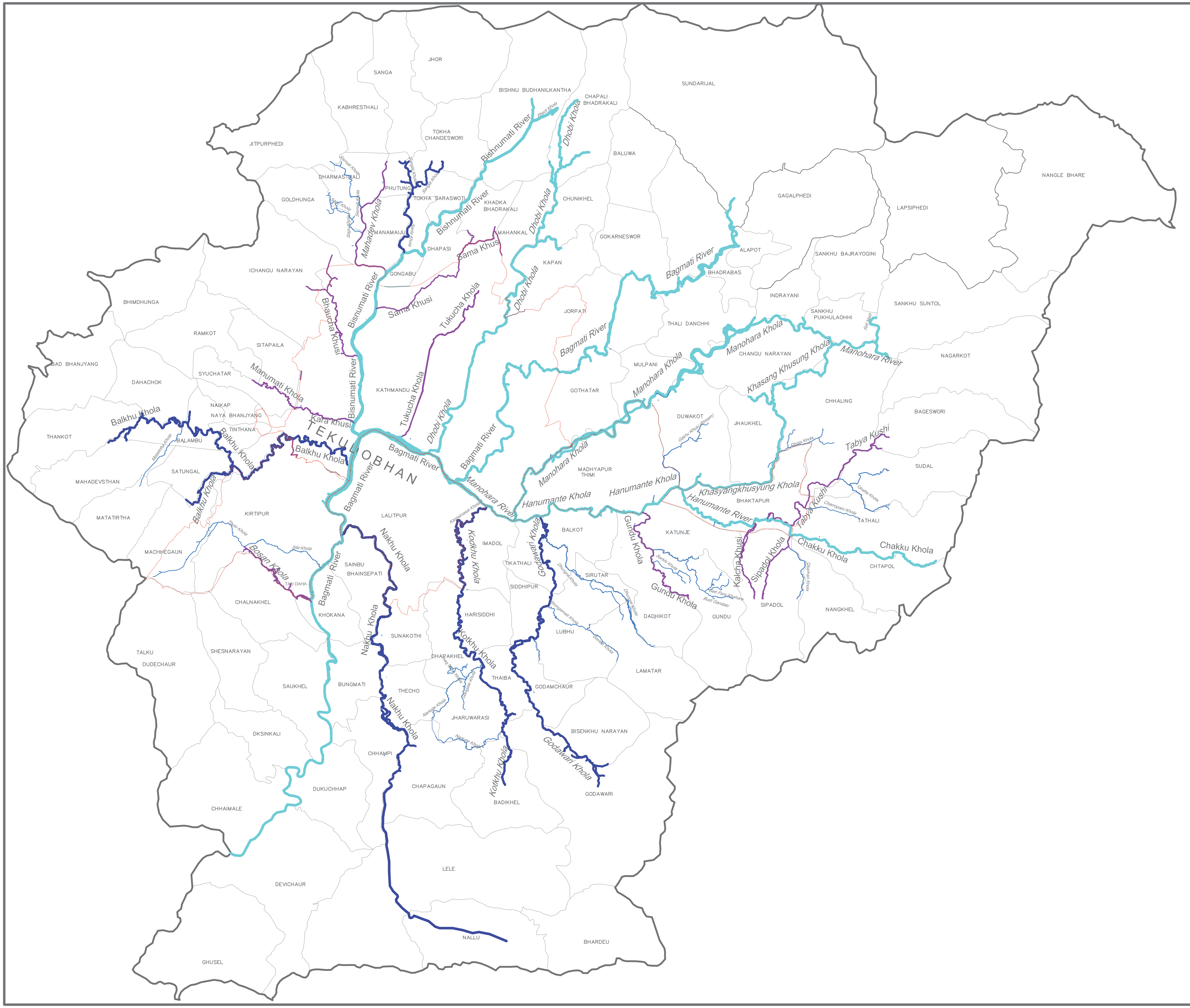
- RINGROAD (RR)
- HIGHWAY
- ARTERIAL ROAD (AR)
- CONNECTER ROAD(CR)
- SPECIAL ROAD (SR)
- FEEDER ROAD
- RIVER
- VDC BOUNDARY
- METRO BOUNDARY

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
KATHMANDU METROPOLITAL CITY
LALITPUR SUB-METROPOLITIAN CITY
BHAKTAPUR MUNICIPALITY
MADHYAPUR THIMI MUNICIPALITY
KIRTIPUR MUNICIPALITY
ICIMOD, NEPAL

REVISED DATE: MARCH 2007

MAP NO. : 2



KATHMANDU VALLEY RIVER NETWORK

N

SCALE :– 1:1200000

200 100 0 Meters

0 100 200 Meters

10000 Sq.M

10000 Sq.M

LEGENDS

- RIVER WITH SETBACK 20 m
- RIVER WITH SETBACK 15 m
- RIVER WITH SETBACK 10 m
- RIVER WITH SETBACK 5 m
- VDC Boundary
- MUNICIPAL BOUNDARY

Government of Nepal
Ministry of Physical Planning & Works
KATHMANDU VALLEY TOWN DEVELOPMENT COMMITTEE
Anamnagar, Kathmandu

SOURCES:
DUDBC , BABAR MAHAL
KATHMANDU METROPOLITAL CITY
LALITPUR SUB-METROPOLITAN CITY
BHAKTAPUR MUNICIPALITY
MADHYAPUR THIMI MUNICIPALITY
KIRTIPUR MUNICIPALITY
ICIMOD, NEPAL

REVISED DATE: MAY 2006

MAP NO: 3