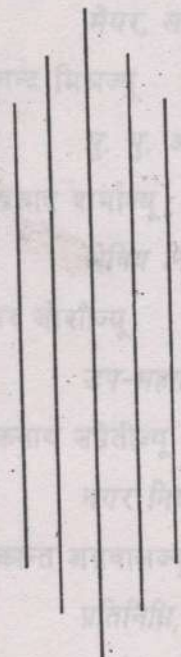


काठमाण्डौ र ललितपुर नगर पालिका क्षेत्र तथा  
काठमाण्डौ उपत्यकाको शहर विस्तार  
क्षेत्र भित्र गरिने निर्माण सम्बन्धि

मापदण्ड



श्री ५ को सरकार  
काठमाण्डौ उपत्यका नगर विकास समिति  
२०५०

शहरी क्षेत्र भित्र निर्माण सम्बन्धी संशोधन सम्बन्धी  
कार्यटोलीका सदस्यहरू

१. संयोजक श्री पदमबहादुर क्षेत्रीज्यू  
महानिर्देशक, आवास तथा शहरी विकास विभाग ।
२. सदस्य श्री नवीन्द्रराज जोशीज्यू  
उपमेयर, काठमाण्डौ नगर पालिका ।
३. " श्री बेखारत्न शाक्यज्यू  
मेयर, ललितपुर नगर पालिका ।
४. " श्री तारानन्द मिश्रज्यू  
पु. पु. अधिकृत, पुरातत्व विभाग ।
५. " श्री भरतप्रसाद शर्माज्यू  
क्षेत्रिय निर्देशक, आ. तथा श. वि. वि., म. क्षे. निर्देशनालय ।
६. " श्री जीवगर जोशीज्यू  
उप-महानिर्देशक, आवास तथा शहरी विकास विभाग ।
७. " श्री अशोकनाथ उप्रेतीज्यू  
नगर नियोजक, का. उ. न. वि. यो. का. समिति ।
८. " श्री शशीकान्त अग्रवालज्यू  
प्रतिनिधि, ने. उ. वा. महासंघ ।
९. " श्री योगेश्वर पराजुलीज्यू  
प्रतिनिधि, SONA
१०. " श्री रामबहादुर श्रेष्ठज्यू  
प्रतिनिधि, SCAEF
११. सदस्य सचिव श्री सूर्य भक्त सांगाछेज्यू  
नगर नियोजक ललितपुर, न. वि. यो. का. समिति ललितपुर ।

## भूमिका

वि. सं. २०३३ सालमा श्री ५ को सरकारबाट स्वकृत नगर विकास योजना अनुसार तोकिएका भू-उपयोग क्षेत्र र ति क्षेत्रमा हुने निर्माण कृयाकलाप सम्बन्धी मापदण्ड र पुरातत्व विभाग ले संरक्षित स्मारक क्षेत्रको लागि तोकिएको मापदण्डको साथै नारायणहिटी राजदरवार कम्पाउण्ड वरिपरिको लागि तोकिएको छुट्टै मापदण्डलाई सम्य सापेक्ष बनाउन जरूरी भएको र काठमाडौं उपत्यकाको बढ्दो शहरीकरण र जनसंख्याको बढ्दो चापलाई ध्यानमा राखी हाल लागू भैरहेको पुरानो मापदण्डलाई पुनरावलोकन गरी समयानुकुल बनाउने श्री ५ को सरकारको २०४९।४।३२ मा भएको मन्त्रीस्तरीय निर्णयबाट सम्बन्धीत सबै पक्षको प्रतिनिधित्व हुने गरि मापदण्ड सम्बन्धी अध्ययन गर्न ११ सदस्यीय कार्यटोली गठन भएको थियो । उक्त कार्य टोलिले विद्यमान मापदण्डमा भएका कमजोर पक्षहरूलाई केलाई आजको बढ्दो शहरीकरण, भौतिक पूर्वाधारहरूको कमीलाई मनन गरि सांस्कृतिक संपदाको संरक्षण र उपत्यकाका विग्रदै गैराखेको वातावरणलाई सुधार गर्नु पर्ने आजको आवश्यकतामाथी ध्यान राखी नयां भू उपयोग क्षेत्र र निर्माण सम्बन्धी मापदण्डको प्रस्तावना तयार पारीएको छ । यो मापदण्ड तयारीको सिलसिलामा सम्बन्धित नगर पालिकाहरू, पेशागत संघ संस्था र व्यक्तिहरूको प्राप्त राय र सुझावको संकलनको आधारमा गरिएको र विस्तृत छलफल र गहन अध्ययन पश्चात भू उपयोग क्षेत्र निर्धारण गरि यो मापदण्ड तयार पारिएको छ ।



# काठमाडौं उपत्यका भित्र गरिने निर्माण सम्बन्धी

## मापदण्ड

१. यस भागमा निर्माण सम्बन्धी मापदण्डहरू पर्दछन् र यस मापदण्डले जग्गाको उपयोग सम्बन्धी वर्गीकरण, आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने जग्गा, (Means of Acces) खुला भाग (Open spaces) निर्माण गरिने प्लट (Plot) को स्थिति, क्षेत्रफल र उचाईको सीमाहरूको साथै पार्किङ्ग लगायत निर्माण सम्बन्धी सम्पूर्ण आवश्यकताहरूलाई समेटेको छ ।

२. निर्माण सम्बन्धी मापदण्डको यो भाग तयार पार्दा, दुई देश बीचको नजिकपना, निर्माण सामाग्रीहरू र निर्माण सम्बन्धी प्रविधिहरूको समानताको साथै दुई देश बीचको नजिकको सामाजिक-आर्थिक सम्बन्धको स्थितिलाई ध्यानमा राखी भारतको राष्ट्रिय निर्माण संहिता (National Building Code of India) लाई प्राथमिक श्रोतको रूपमा उपयोग गरिएको छ । तर पनि देशको आफ्नै प्रकारको स्थितिलाई ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार पार्दा साविककै पद्धतिलाई बढी अपनाइएको छ ।

३. यस मापदण्डको कार्यान्वयनको निमित्त आवश्यक समन्वय एवं यसलाई लागू गराउन निमित्त आवास तथा शहरी विकास विभाग र काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समिति (कार्यान्वयन समितिहरू समेत) र अन्य सम्बन्धित निकायहरू समेत उत्तरदायी हुनेछन् ।

### क्षेत्र

१. यस भागमा सर्वसाधारण जनताको स्वास्थ्य र सुरक्षाको साथै अन्य अत्यावश्यक सुविधाहरू प्रदान गर्न आवश्यक पर्ने निर्माण सम्बन्धी मापदण्डहरूको उल्लेख गरिएको छ ।

### परिभाषा

०. विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएको निम्न लिखित शब्दहरूले निम्न लिखित अर्थ जनाउने छन्:

“समिति”- समिति भन्नाले यस मापदण्डको प्रयोजनको निमित्त काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समिति सम्भन्नु पर्दछ ।

“सहायक-उपयोग” (Accessory use)- खास प्रयोजनको निमित्त सघाउ पुग्ने र सामान्यतया मुख्य प्रयोजनमा नआउने किसिमको घर जग्गाको कुनै पनि प्रकारको उपयोगलाई सहायक-उपयोग मानिनेछ ।

“परिवर्तन” (Alteration) - एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरबदल गर्ने वा स्वीकृत संरचनामा नै परिवर्तन गर्ने जस्तै: क्षेत्रफल वा उचाईमा थपघट गर्ने वा आवतजावत आधारमा नै परिवर्तन गर्ने वा त्यसलाई बन्द गर्ने जस्ता कार्यलाई परिवर्तन (Alteration) मानिनेछ ।

स्वीकृति- आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र रही सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृतिलाई स्वीकृति भएको मानिने छ ।



“बुइगल वा छाना मुनिको भाग” (Attic) सरसफाइ सम्बन्धी (Sanitary) प्रयोजनमा आउने वाहेक स्टोरको निमित्त वा खाना पकाउने, वस्ने वा पूजा गर्ने जस्ता कामको निमित्त उपयोग गरिने “छाना मुनिको भागलाई बुइगल” मानिनेछ ।

“अधिकार प्राप्त अधिकारी”- यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समितिबाट कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारीलाई अधिकार सुम्पन सक्नेछ र त्यस्तो अधिकारीलाई “अधिकार प्राप्त अधिकारी मानिनेछ” ।

“वार्दली” (Balcony)- कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (Handrail वा Balustrade) सहितको, भवनको गाह्रो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्न निमित्त वा वस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई “वार्दली” मानिनेछ ।

“भूमिगत तला वा कोठा” (Basement or Cellar) - कुनै पनि भवनको सबै वा आंशिक रूपमा जमिन मुनि रहेको सबै भन्दा तल्लो भागलाई “भूमिगत तला वा कोठा” मानिनेछ ।

“निर्माण”- कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाइएको भएता पनि मानिसको आवासको निमित्त होस वा नहोस र जस अन्तर्गत जग, प्लिन्थ (Plinth), गाह्रोहरू, भुइ, छाना, चिमिन, प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै निश्चय प्लेट फर्म, वरणडा, वार्दली, कार्नेस (Carnice) वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाह्रोको कुनै भागलाई निर्माण मानिनेछ ।

“असम्बद्ध” (Detached) भवन वा निर्माण” - एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माणलाई असम्बद्ध भवन वा निर्माण मानिनेछ ।

“भवन वा निर्माणको उचाई”- समतल छाना (Flat roof) को हकमा जमिनको साला खाला सतहबाट भवन वा निर्माणको माथिल्लो सतहसम्मको उचाई वा सम्बन्धित अधिकारीले तोकिदिए बमोजिमको उचाईलाई स्वीकृत उचाई मानिनेछ ।

“निर्माण-रेखा” (Building-line) - कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण-रेखा मानिनेछ ।

“कार्पेट एरिया” (Carpet Area) - कुनै पनि तलाको उपयोग हुने कोठाहरूको क्षेत्रफल (Covered area) (गाह्रोको क्षेत्रफल वाहेक) लाई “कार्पेट एरिया” मानिनेछ ।

“चोक”- जमिनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पुरा वा आंशिक रूपमा भवन वा निर्माणको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाश तर्फ खुला रहेको भागलाई “चोक” मानिनेछ ।

“भित्री चोक”- चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोकलाई “भित्री चोक” मानिनेछ ।

“बाहिरी चोक”- कम्तिमा एक तर्फ निर्माण नभई खुला रहेको वा एक तर्फ नघेरिएको चोकलाई “बाहिरी चोक” मानिनेछ ।

“विकास”- विकास भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण वा भइरहेको निर्माण कार्यलाई परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने प्रक्रिया सम्भन्नु पर्दछ ।

“निकास”- वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नाली (Conduit वा Channel) हरूलाई “निकास” मानिनेछ ।

“घर”- बस्ने, खाना पकाउने र सरसफाइ सम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरू भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवनलाई “घर” मानिनेछ र यस शब्दले कार्यालय भवन, होटेल, कारखाना, वा यस्तै प्रकारले मानिसहरू बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने मनोरंजनका स्थानहरूलाई समेत जनाउनेछ ।

“ढाकिएको क्षेत्रफल” (Covered Area) - कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ (Plinth) सतह भन्दा लगत्तै माथिको पुरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल मानिनेछ । तर तल उल्लेख भएका भागहरूलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन:

- क) बगैचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरूवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहोरा, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, टंकी, बैन्च, चिप्लेटी, भुला, जस्ता वाहिरी वस्तु आदि ।
- ख) निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नलीहरू, क्याचपिट (Catchpit), गल्ली पिट (Gully pit), इन्स्पेक्सन चेम्बर (Inspection chamber), डुङ (Gutter) आदि ।
- ग) कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका (Gate), तला नउठाइएको डेउडी (Porch र Portico), खुला भन्ज्याङ्ग, च्याम्प (Ramp) बाहिर पट्टी भुण्डिएको (Over hang) झ्याल र गारो भन्दा बाहिर पट्टी परेको Awning छाताले ढाकेको भाग आदि ।
- घ) गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ, विद्युत-कक्ष, सब स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण (Structure) आदि

“घनत्व” (Density) - आवासीय घनत्व (Residential Density) भन्नाले कुनै लिखित क्षेत्रमा भएको घर, संस्थालाई जनाउनेछ ।

“बाहिर निस्कने बाटो” (Exit) - कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थानलाई “बाहिर निस्कने बाटो” मानिनेछ ।

“फायर सेपेरेशन” (Fire separation) - आगो फेलनबाट रोक्नको निमित्त गरिएको भवन वा निर्माणहरूको विभाजनलाई “फायर सेपेरेशन” मानिनेछ ।

“भुइ” (Floor) - सामान्यतया मानिसहरू हिंड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतहलाई “भुइ” (Floor) मानिनेछ । तर अन्यथा उल्लेख भएकोमा बाहेक “भुइ” (Floor) भन्नाले मेजानिन फ्लोर (Mezanine floor) लाई जनाउने छैन ।

“भुइ क्षेत्रको अनुपात” [Floor Area Ratio, (FAR)] - भवनका सम्पूर्ण भुइहरूको निर्मित क्षेत्रफल (Built up area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भाग फललाई “भुइ क्षेत्रको अनुपात” (एफ. ए. आर.) मानिनेछ ।

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



“ग्यालरी” (Gallery) - भुइको क्षेत्रफल र बस्ने सुविधामा वृद्धि हुने गरी कुनै सभाकक्ष वा हलको गाहोबाट बाहिर पट्टी निकालेर बनाइएको बीचमा पर्ने (Intermediate) भागलाई “ग्यालरी” मानिनेछ ।

“निजी ग्यारेज”- कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरू पार्किङ गर्न निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा त्यसको भागलाई “निजी ग्यारेज” मानिनेछ ।

“सार्वजनिक ग्यारेज” - कुनै पनि प्रकारका वाहनहरू मर्मत गर्न, भाडामा लिनदिन, विक्री गर्न, स्टोर गर्न, पार्किङ गर्न निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको (निजी ग्यारेज बाहेक) भवन वा त्यसको भागलाई सार्वजनिक ग्यारेज मानिनेछ ।

“सामूहिक आवास” - एकै संस्था निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जनिममा निर्मित गरेको एकतले वा धेरै तलाहरू भएको बसोवास गर्ने घर वा स्थानहरूको समूहलाई सामूहिक आवास मानिनेछ । जस्तै: सामुदायिक समाज, आवास बोर्ड आदि ।

“निवास योग्य कोठा” - एक वा सो भन्दा बढी व्यक्तिहरू बस्ने, सुत्ने, अध्ययन गर्ने, वा खाने र भान्साको हकमा खाने वा बस्ने उद्देश्यले बनाइएको कोठालाई निवास योग्य कोठा मानिनेछ । प्रायः प्रयोगमा नआउने वा छोटो समयको लागि मात्र प्रयोग हुने खालका कोठाहरू जस्तै वाथरूम, शौचालय, भण्डार कोठा, कोरिडोर आदिलाई यसमा समावेश गरिने छैन ।

“लिफ्ट” (Lift) - मानिस वा वस्तुहरूलाई विभिन्न तलाहरूमा तल वा माथि पुऱ्याउनको निमित्त जडान गरिएको यन्त्रलाई “लिफ्ट” मानिनेछ ।

“लोफ्ट” (Loft) - भिरालो परेको छानाको बांकी रहेको भागमा निर्मित भुईको सामान्य सतहभन्दा माथि रहेको अधिकतम १.५ मि. को उचाई भएको स्टोर गर्ने उद्देश्यले बनाइएको वा उपयोग गरिएको भागलाई लोफ्ट मानिनेछ ।

“मेजानिन फ्लोर” (Mezanine floor) - तल्लो तलाबाट मात्र जाने बाटो भएको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको कुनै दुई तलाहरूको बीचमा पर्ने भागलाई “मेजानिन फ्लोर” मानिनेछ ।

“उपयोग गर्ने वा प्रयोग गर्ने समूह” - कुनै पनि भवन वा निर्माण उपयोग वा प्रयोग गर्ने समूहलाई “उपयोग गर्ने वा प्रयोग गर्ने समूह” मानिनेछ । कुनै पनि भवन वा निर्माणलाई उपयोगको आधारमा वर्गीकरण गर्दा खास प्रयोजन संगै हुने अन्य खालका प्रयोजनलाई समेत समावेश गरिनेछ ।

“खुला भाग” (Open space) - प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई “खुला भाग” मानिनेछ ।

नोट: भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्बन्धित साइड तर्फकै प्लटको सीमानासम्मको न्यूनतम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दा खेरी भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाउँबाट नाप्नु पर्नेछ ।

“अगाडिको खुला भाग” कुनै पनि भवन वा निर्माणको अगाडि पट्टी रहेको प्लटको निर्माण रेखा र प्लटको अगाडि पट्टीको सीमानाको बीचमा पर्ने खाली भागलाई “अगाडिको खुला भाग” मानिनेछ ।

छेका (Partition) - कुनै पनि भवन वा निर्माणका बीचका भागहरू छुट्याउन निमित्त कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तला सम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाइने वा लगाइने बार, गाह्रो आदिलाई "छेका" मानिनेछ ।

"प्लिन्थ" (Plinth) - कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि र जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको भुइ वा तलाको सतह भन्दा मुनिको भागलाई "प्लिन्थ" मानिनेछ ।

"प्लिन्थको क्षेत्रफल- भूमिगत तला वा कुनै तलाको गाह्रो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको भुइको (Covered floor) क्षेत्रफललाई "प्लिन्थको क्षेत्रफल" मानिनेछ ।

"डेउढी" (Porch) - कुनै पनि भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त बनाइएको भागलाई "डेउढी" मानिनेछ ।

"सडक" - हेर्नुहोस् "बाटो"

"सडक-रेखा" (Road line) - हेर्नुहोस् "बाटोको रेखा"

"कोठाको उचाई" - तयारी भुइको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङको सतहसम्मको दूरीलाई कोठाको उचाई मानिनेछ । टाइ विम, विम, दलिन आदि भएको र तयारी (Finished) सिलिङ नभएको अवस्थामा त्यस्तो टाइ-विम, विम वा दलिनको मुनि पट्टीको भागसम्म नाप्नु पर्नेछ ।

"पंक्तिवद्ध आवास" (Row housing) - अगाडि र पछाडी पट्टी मात्र खुला भाग भएको भवनहरूको पंक्तिलाई पंक्तिवद्ध आवास मानिनेछ । कुनै निश्चित अवस्थामा भित्र पट्टी पनि खुला भाग रहन सक्नेछ ।

"एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माण" - तीन साइडहरू खुला भइ एक साइड अर्को भवन वा निर्माण संग जोडिएको भवन वा निर्माणलाई एक आपसमा सम्बद्ध (Semidetached) भवन वा निर्माण मानिनेछ ।

"सेवा-मार्ग" - सुविधा वा सेवा पुऱ्याउने उद्देश्यले प्लटको आवासमा वा प्लटको पछाडी पट्टी रहेको बाटोलाई सेवा मार्ग (Service road) मानिनेछ ।

"सेट व्याक लाईन" (Set back line) - सम्बन्धित अधिकारीले प्लट भित्रै खासगरी प्लटको सीमानाको समानान्तर हुने गरी कोर दिएको रेखालाई "सेट व्याक लाईन" मानिनेछ र यस रेखादेखि प्लटको सीमानासम्म कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन ।

"साइट" (प्लट) - बाहिरी सीमानाहरू स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भागलाई साइट (प्लट) मानिनेछ ।

"कर्नर साइट" (Corner site) - दुई वा सो भन्दा धेरै बाटोहरू एक आपसमा काटिएको जक्सनमा परेको र त्यस्ता बाटाहरू पट्टी मोहडा भएको साइटलाई "कर्नर साइट" मानिनेछ ।

"साइटको गहिराई" (Depth) - साइटको अगाडि र पछाडिको सीमाना बीचको दूरी (Horizontal distance) लाई साइटको गहिराई मानिनेछ ।

"डवल फ्रन्टेज" (Double frontage) साइट - कर्नर साइट बाहेक दुइवटा बाटोहर तर्फ मोहडा भएको साइटलाई "डवल फ्रन्टेज" साइट मानिनेछ ।



“भित्री साइट” - बाटोसंग जोडिएको पेसेज (Passage) बाट पुग्न सकिने (Accessible) साइटलाई “भित्री साइट” मानिनेछ । यस्तो पेसेज साइटकै भाग हुन वा नहुन पनि सक्नेछ ।

“भन्याङको ढकन” (Stair cover) - भन्याङ र भन्याङको लेन्डिंग (Landing) लाई ढाक्ने वा छोप्ने उद्देश्यले बनाइएको छाना सहितको कुनै भाग वा निर्माणलाई भन्याङको ढकन मानिनेछ ।

“तला” (Storey) - भवन वा निर्माणको दुई भुइहरू (Floor) वा भुइ देखि सिलिंग बीचको भागलाई तला मानिनेछ ।

“माथिल्लो तला” - भवन वा निर्माणको माथिल्लो तला भन्नाले पूरा वा आंशिक रूपमा निर्माण गरिएको “माथिल्लो तला” भन्ने संझनु पर्दछ ।

“वाटो” (Street) - कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताको हिड्ने अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्वाध रूपमा हिडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भाग (Means of Access) लाई वाटो मानिनेछ । सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रूखहरू, रेलिङ्ग आदि जस्ता वाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण वस्तुहरू वाटो अन्तर्गत पर्ने छन् ।

“वाटोको उचाई वा ग्रेड” (Street level or grade) प्लटको अगाडि पट्टी औपचारिकरूपमा निर्धारण गरिएको वाटोको केन्द्रीय रेखाको उचाई (Elevation) लाई वाटोको उचाई वा ग्रेड मानिनेछ ।

“वाटोको रेखा” (Street line) - वाटोको दुवै साईडहरूको वाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखालाई “वाटोको रेखा” मानिनेछ ।

“टु-एबुट” (To Abut)- सडकको सीमा सम्म विस्तार गरिएको भवन वा निर्माणको कुनै पनि भागलाई “टु-एबुट” मानिनेछ ।

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

“आयतन र प्लटको क्षेत्रफलको अनुपात” (Volume to plot area ratio)- भि. पि. आर.- भवन वा निर्माणको घन फिटमा निकालिएको सम्पूर्ण आयतन (Volume) लाई प्लटको वर्ग मिटरमा निकालिएको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई “आयतन र प्लटको क्षेत्रफलको अनुपात” मानिनेछ र यसलाई मिटरमा उल्लेख गरिनेछ ।

“शौचालय”- मानिसहरूलाई दिसापिसाव गर्न निमित्त बनाइएको (पानी फलस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहित) कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई “शौचालय” मानिनेछ ।

“झ्याल”- कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका वाहेकको खुला भागलाई “झ्याल” मानिनेछ ।

३. भ- उपयोग योजना क्षेत्र अन्तरगत पर्ने विभिन्न क्षेत्र, उपक्षेत्रमा पर्ने जमिनको उपयोग सम्बन्धी वर्गिकरण र उपयोगका निमित्त दिइएको अनुमती।

३.१

जमिन उपयोग सम्बन्धी वर्गिकरण

जमिन उपयोग सम्बन्धी वर्गिकरण निम्न अनुसार हुने छः-

(क) पुरानो शहरी क्षेत्र- आवासिय र आवासिय सम्बन्धी व्यापारिक, शिल्पकला र धार्मिक सांस्कृतिक उपयोगहरू

क-१ संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र

क-२ संरक्षण उपक्षेत्र

क-३ मिश्रित पुरानो वसोवास उपक्षेत्र- आवासिय, कुटिर उद्योग र व्यापारिक प्रयोजनको लागि वनेका घरहरू भएको उपक्षेत्र।

(ख) आवासिय क्षेत्र-

ख-१ व्यापारिक उपक्षेत्र- मुख्यत व्यापारिक प्रयोजनको लागि वनेका घरहरू भएको उपक्षेत्र

ख-२ वाक्लो मिश्रित वसोवास उपक्षेत्र- आवासिय, कुटिर उद्योग र व्यापारिक प्रयोजनको लागि वनेका भवनहरू भएको उपक्षेत्र।

ख-३ अन्य आवासिय उपक्षेत्र- पूर्णतः आवासिय र भुइतल्लामा पसल सहितको आवासिय उपक्षेत्र

ख-४ योजना बद्ध आवासिय उपक्षेत्र- पूर्णतः आवासिय उपक्षेत्र

(ग) औद्योगिक क्षेत्र- हाल कायम औद्योगिक क्षेत्रहरू, सेवा सम्बन्धी उद्योग, हावापानी लाई दूषित नपर्ने र छिमेकीलाई नखलवलाउने खालको साना र मझौला उद्योगहरू

(घ) संस्थागत क्षेत्र- कार्यालयहरू, शैक्षिक संस्थाहरू, स्वास्थ्य संस्थाहरू

(ङ) संरक्षण क्षेत्र- कला, सांस्कृतिक, धर्म तथा वास्तुकलाको दुष्टिले संरक्षण गर्नु पर्ने भवन वा स्थलहरू रहेको ठाउँ र वनक्षेत्र, पार्क, खुला हरियाली क्षेत्र (टुँडिखेल) आदि

(च) शहर विस्तार क्षेत्र- पूर्णतः आवासिय, कुटिर उद्योग र भुइतल्लामा पसल सहितको आवासिय

(छ) सतह सवारी क्षेत्र- भाग २ को दफा ७ मा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ।

(ज) विमान स्थल क्षेत्र- भाग २ को दफा ८ मा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ।

(झ) खेलकुद क्षेत्र- भाग २ को दफा ९ मा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ।

२

विभिन्न क्षेत्रहरूको लागि भवन वा निर्माणको उपयोग वा प्रयोग सम्बन्धी व्यवस्था गुरु योजना (Master plan) भए सो मा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ। (हेर्नु होस बुँदा ७)

३

कुनै भवन वा निर्माण वा घर-जग्गाको उपयोग वा प्रयोग स्पष्ट रूपमा विकास योजनामा उल्लेख नभएको खण्डमा सो को उपयोग वा प्रयोग तिनीहरूको सम्बन्धीत क्षेत्र (Zone) अनुरूपको हुनु पर्ने छ।

विकास योजनामा स्पष्ट रूपमा उल्लेख भएको अवस्थामा कुनै पनि भवन वा निर्माण वा घर जग्गाको उपयोग पूर्णरूपले सो विकास योजनामा उल्लेख भए अनुरूप नै हुनु पर्ने छ।



३.५ कुनै पनि प्लट (Plot) लाई अधिकार प्राप्त अधिकारीको पूर्व स्वीकृति विना बुंदा ३.१ मा उल्लेख भएको उपयोग वा प्रयोग भन्दा फरक हुने गरी उपयोग वा प्रयोग गर्न पाइने छैन ।

**आवतजावतको निमित्त आवश्यक पर्ने प्रवेशको माध्यम (Means of Access)-**

- कुनै पनि भवन वा प्लटमा आवतजावतको निमित्त आवश्यक पर्ने (निजी वा सार्वजनिक) बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्दछ ।
- ४.२ कुनै पनि भवन बनाउंदा 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 ।
- ४.३ सबै आवासिय प्लटहरू सार्वजनिक बाटोहरू वा यस्ता बाटोहरू सम्म पुग्ने अन्य कुनै माध्यमसँग जोडिएको हुनु पर्दछ । यस्ता बाटोहरूको चौडाई र अन्य आवश्यकताहरू टेबुल नं. १ मा दिइएको छ । विभिन्न क्षेत्रको लागि योजना गरिंदा टेबुल नं. १ मा कितान गरिएको चौडाई भन्दा कम गरी बाटो राख्नु हुँदैन र १ मी. वा सो भन्दा बढी चौडाईको सार्वजनिक बाटोसँग नजोडिएको प्लटलाई विकास गर्न दिइने छैन ।

**तालिका नं. १**

प्रवेशको माध्यमको चौडाई र लम्बाई (बुंदा ४.३ सँग सम्बन्धित)	
प्रवेशको माध्यमको चौडाई (मी.)	प्रवेशको माध्यमको लम्बाई (मी.)
२.०	५०.०
४.०	२००.०
६.०	१०००.०
८.०	२०००.०
११ र सो भन्दा माथि	२००० भन्दा माथि ।

३.१ अन्य निर्माणको लागि

मानिसहरू जम्मा हुने खालका भवन वा निर्माणहरू जस्तै:-

औद्योगिक, शैक्षिक, सिनेमा घर, नाच घर, सभा हल, रंगशाला, बजार आदिको लागि प्रवेशको माध्यम निम्न अनुसार भन्दा कम हुनु हुँदैन:

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 ।

- ४.३.२ 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 ।
- ४.३.२.१ न्यून आय भएका समूहहरूको निमित्त बनाइने दुई तलासम्म उचाई भएको पंक्तिवद्ध वा सामुदायिक आवासको निमित्त पैदल हिंड्ने बाटोको चौडाई २ मी. हुनु पर्नेछ र यसको लम्बाई ५० मी. भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।
- ४.३.३ मुख्य प्रवेशको माध्यमको लम्बाई निकाल्दा सार्वजनिक बाटो देखि सबभन्दा टाढाको प्लटसम्मको लम्बाईलाई लिइनेछ र सहायक प्रवेशको माध्यमको लम्बाई निकाल्दा यस्तो प्रवेशको माध्यमको शुरू विन्दु देखि अर्को चौडा सडक जहाँ गएर यो जोडिन्छ, त्यहाँ सम्मको लम्बाईलाई लिइनेछ ।
- ४.३.४ कुनै क्षेत्रको विकासको उद्देश्यले अधिकार प्राप्त अधिकारीले प्रवेशको माध्यमको चौडाईलाई वुंदा ४.३ र ४.३.१ मा उल्लेख भएको भन्दा बढी हुने गरी तोक्न सक्ने छ ।
- ४.३.५ निर्माण भैसकेको (Built up) क्षेत्र भित्रको प्लट जुन ४ मी. भन्दा कम चौडाई र ५० मी. लम्बाई भन्दा बढी भएको मोटर बाटो वा प्रवेशको माध्यमसँग जोडिएको भएमा 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. बनाइने छ र स्थायी निर्माण कार्य गर्नलाई प्रवेश माध्यमको केन्द्ररेखाबाट ३ मिटर छोडेर मात्र निर्माण गर्न दिइने छ ।
- ४.४ आवतजावत गर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यम कुनै पनि प्रकारको अतिक्रमणबाट मुक्त हुनु पर्दछ अर्थात् त्यस्तो बाटोको चौडाई वुंदा ४.३ मा उल्लेख भए अनुसार भन्दा कम हुने गरी कुनै पनि प्रकारको निर्माण वा अन्य कुनै पनि कार्य गर्न पाइने छैन र सम्बन्धित अधिकारीको चित्त बुझ्ने किसिमले व्यवस्थित रूपमा राखिनु पर्दछ ।
- ४.४.१ कुनै पनि बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त तोकिएको न्यूनतम चौडाई नै कम हुने गरी कसैले कुनै निर्माण गरे वा अन्य केही वस्तु राखेमा अधिकार प्राप्त अधिकारीले त्यस्तो निर्माण वा वस्तुलाई त्यहाँबाट हटाउन सक्ने छ र सो हटाए वापतको खर्च सम्बन्धित व्यक्तिबाट असुल गर्न सक्ने छ ।
- ४.५ राजमार्गमा आवश्यक हुने सेवाहरू जस्तै पेट्रोल पम्प, मोटेल (Motel) आदि वाहेक अन्य कुनै पनि घर जग्गा राजमार्ग वा महत्त्वपूर्ण सडकहरू (सडक विभागको स्वीकृती लिएर सम्बन्धित अधिकारीले समय समयमा तोके अनुसार) बाट सिधै जोडिएको हुनु हुँदैन । सिधै बाटो जोडिन सक्ने वा पाइने सडकमा त्यस्ता भागहरूको उल्लेख विकास आयोजनामा भएको हुनु पर्ने छ । तर राजमार्ग वा अन्य सडकहरूको विकासको निमित्त आवश्यक भएको खण्डमा उल्लिखित शर्तमा छुट दिन सकिने छ र यस्तो छुटलाई सडक विभाग र स्थानिय योजना सम्बन्धी निकायबाट स्वीकृत प्राप्त भएको हुनु पर्ने छ ।
- ४.६ गैर- आवासिय (Non-residential) वा अग्ला भवन वा निर्माणहरूको सम्बन्धमा बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त निम्न थप व्यवस्थाहरू लागू हुनेछन्:-



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

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

४.७ १५० मी. देखि ३०० मी. सम्म लम्बाई भएको (१५० मी. मा थप मोड सहित) प्लटमा गएर टुंगिने बाटो (Cul-de-sacs) आवासिय क्षेत्रको लागि मात्र अनुमति दिइनेछ । यस्तो प्लटमा पुगेर टुंगिने बाटोको शुरूको बिन्दु (Starting point) को उचाई भन्दा बाटो टुंगिने ठाउँको उचाई बढी हुनु पर्नेछ । यस्तो बाटोको मोड (Turning point) को क्षेत्रफल ८१ वर्ग मी. भन्दा कम र यसको नाप ९ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

४.८ कुनै पान सडकहरू एक आपसमा काटिएर जक्सन बनेको ठाउँहरूमा "साइड डिस्टान्स" को निमित्त त्यस्तो जक्सन परेको भागलाई गोली बनाउने, वा काटेर मिलाउने वा एकापट्टीको साइडलाई फराकिलो पार्ने वा अन्य यस्तै व्यवस्थाहरू अधिकार प्राप्त अधिकारीको सहमति अनुसार गरिनेछ ।

४.९ वुंदा नं. ८.२.१ सँग सम्बन्धित भित्री बाटो वा प्रवेशको माध्यमबाट भवन वा निर्माणको रेखालाई कम्तिमा पनि १ मी. पछाडि हटाउनु पर्नेछ ।

#### सामुदायिक खुला भाग र अन्य सुविधाहरू

५.१ कुनै पनि आवासिय र व्यापारिक क्षेत्रहरूको निमित्त ०.२५ हेक्टर वा सो भन्दा बढी जमिन छुट्याइएकोमा सम्बन्धित समुदायको प्रयोजनको निमित्त सामुदायिक खुला भाग त्यस्तो छुट्याइएको जमिन कै एक अभिन्न अंगको रूपमा सुरक्षित राख्नु पर्नेछ ।

५.१.१ सामुदायिक खुला भाग कम्तिमा पनि निम्न अनुसार हुनु पर्नेछ:-

(क) योजनाबद्ध आवासिय क्षेत्रमा खुला सार्वजनिक क्षेत्रको लागि छुट्याइएको जमिनको क्षेत्रफल निम्न अनुसार हुनेछ:-

(अ) ५ रोपनी देखि १० रोपनीसम्म- जम्मा जग्गाको ५(पांच) 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

(ख) प्रति हजार जनसंख्याको लागि ०.२५ हेक्टर [ 10,000 SqM ~ 1 Hek 2500 SqM ]

५.२ कुनै एक ठाउँमा रहने खुला भएको न्यूनतम क्षेत्रफल ३८० वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ ।

५.२.१ खुला भागको निमित्त छुट्याइएको जमिनको आकार जस्तो सुकै पनि हुन सक्ने छ तर त्यस्तो भागको चौडाई कम्तिमा पनि ८ मीटर हुनु पर्नेछ ।

५.२.२ यस्तो खुला भागमा विश्राम वा मनोरन्जनको निमित्त प्रयोग हुने एक तलासम्म उचाई र २५ वर्ग मीटरसम्म क्षेत्रफल हुने कुनै प्रकारको निर्माण गर्न सकिने छ । यस्तो निर्माणलाई भुईँ क्षेत्रको

अनुपात (एफ. ए. आर.) निकाल्न समावेश नगर्न सकिनेछ र यस्तो भवन वा निर्माणमा शौचालय बनाउन पाइने छैन ।

५.३ यस्तो खुलाभाग यदि सबै भवन वा निर्माणहरूबाट सिधै पुग्न नसकिने भएमा यस्तो भागको निमित्त छुट्टै बाटो वा त्यहाँ सम्म पुग्ने माध्यम हुनु पर्नेछ ।

५.३.१ विश्राम वा मनोरन्जनको निमित्त छुट्ट्याइएको खुला भागको सीमानाबाट भवन वा निर्माण रेखा कम्तिमा पनि १ मीटर पर हुनु पर्नेछ ।

५.४ औद्योगिक क्षेत्रको रूपमा जमिनलाई ०.८ हेक्टर वा सो भन्दा बढी हुने गरी छुट्ट्याइएको भए त्यस्तो छुट्ट्याइएको जमिनको जम्मा क्षेत्रफलको कम्तिमा पनि ४ प्रतिशत खाली भाग विभिन्न सुविधा सेवाको निमित्त हुने गरी छुट्ट्याउनु पर्नेछ र यस्तो खाली भाग पार्किङको लागि पनि प्रयोग गर्न सकिने छ ।

५.४.१ एक हजार वर्ग मी. वा सो भन्दा बढी जमीन औद्योगिक क्षेत्रको निमित्त छुट्ट्याइएमा त्यस्तो छुट्ट्याइएको क्षेत्रफलको १० प्रतिशत जमीन विभिन्न सुविधा वा सेवाको निमित्त छुट्ट्याउनु पर्नेछ र यस्तो खाली भाग उद्योग भित्रका सम्पूर्ण कामदारहरूले उपयोग गर्न सक्ने गरी छुट्ट्याउनु पर्ने छ ।

५.५ अन्य सुविधा वा सेवाहरू

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

(क) शैक्षिक सुविधाहरू: नर्सरी स्कूल, प्राथमिक स्कूल, निम्न माध्यमिक स्कूल, माध्यमिक स्कूल वा क्याम्पसहरू आदि ।

(ख) स्वास्थ्य सम्बन्धी सुविधाहरू: क्लिनिक, स्वास्थ्य चौकी, औषधालय, अस्पताल आदि ।

(ग) व्यापारिक सुविधाहरू: वुथ, पसल आदि ।

(घ) संचार र अन्य जरूरी सेवा सम्बन्धी सुविधाहरू: प्रहरी, टेलिफोन, टेलिग्राफ, वारूणयन्त्र आदि ।

(ङ) सामाजिक, सामुदायिक र सांस्कृतिक सुविधाहरू: धार्मिक भवन, भजनघर, समाज सेवा तथा कल्याण केन्द्र, सिनेमा, क्लब आदि ।

५.६ जमिनको प्रत्येक उप विभाजन वा भागहरूमा केन्द्र वा स्थानीय निकायको समग्र विकास योजना अनुरूपको व्यवस्थाहरू भएको हुनु पर्नेछ ।

प्लट (Plot)- को निमित्त आवश्यक व्यवस्थाहरू ।

६.१ निर्माण गरिने कुनै पनि साइटमा फोहोर वा अन्य आपत्तिजनक वस्तुहरूबाट मुक्त भएको हुनु पर्दछ । कुनै साइट वा साइटको कुनै भागमा त्यस्ता वस्तुहरू भए त्यस्ता वस्तुहरू त्यहाँबाट नहटाएसम्म कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न हुदैन ।

६.२ ओसिलो साइट (Damp site)- साइट ओसिलो भएको खण्डमा वा साइटको मोटोको प्रकृतिले गर्दा ओसिलोपनालाई रोक्नु जरूरी भएमा आवश्यकता अनुरूपको ओसिलोपना रोक्ने (Damp proofing) कार्य गर्नु पर्नेछ ।



- ६.३ कुनै पनि जमिनमा (खुला भाग, पेसेज आदि सहित) उचित प्रकारले पानी निकास हुने व्यवस्था हुनु पर्दछ ।
- ६.३.१ ढल (Sewer)- मा कुनै पनि प्रकारको निकास (Sub soil or surface water drain) जोडनु परेमा सम्बन्धित अधिकारीको लिखित स्वीकृति लिनु आवश्यक हुनेछ ।
- ६.४ नेपाल नियम संग्रह, भाग ७ र समय समयमा यसमा हुने संशोधनमा उल्लेख भए अनुसारको दूरिभिन्न कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न वा भवनको कुनै पनि भाग उठाउन वा फेरवदल गर्न समेत पाइने छैन । यो व्यवस्था कुनै पनि भवन वा निर्माण र विजुलीको लाइन (Electric lines) बीच रहनु पर्ने दूरीलाई ध्यानमा राखी गरिएको हो ।
- ६.५ बाढीको प्रकृति र नदीको किनारा हेरेर सम्बन्धित अधिकारीले जलमार्ग र जल क्षेत्र देखि साइटसम्मको दूरी तोक्न सक्नेछ ।
- ६.६ प्लटको साइज ।
- ६.६.१ पुरानो शहरी क्षेत्र बाहेकको अन्य क्षेत्रमा आवासिय प्लटको क्षेत्रफल कम्तिमा पनि दुई आना दुई पैसा (८० वर्ग मीटर) हुनु पर्नेछ र निर्माणको प्रकृति अनुसार अगाडिको भाग कम्तिमा पनि निम्न अनुसार हुनु पर्ने छ ।

निर्माणको प्रकृति

अगाडिको भाग (Frontage)

असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माण-

१० मी. भन्दा माथी

एक आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached)

भवन वा निर्माण-

८-१० मी.

पक्तिबद्ध (Row type) भवन वा निर्माण-

४-८ मी.

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

- ६.६.१.१ सामूहिक आवास (Group housing) को निमित्त आवश्यक हुने साइटको न्यूनतम साइज गुरु योजना र स्थानिय निर्माण सम्बन्धी नियममा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ ।
- ६.६.२ औद्योगिक क्षेत्रको प्लटको क्षेत्रफल कम्तिमा २०० वर्ग मीटर र यसको चौडाई १० मिटर भन्दा कम हुनु हुदैन ।
- ६.६.३ अन्य किसिमको उपयोग जस्तै व्यापारिक, शैक्षिक, व्यवहारिक, सभा, सिनेमा, पेट्रोल पम्प आदिको निमित्त आवश्यक हुने प्लटको साइज बुंदा नं. ६.६.३.१ देखि ६.६.३.३ सम्मको आधारमा अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिए अनुसार हुनेछ ।
- ६.६.३.१ सार्वजनिक रूपमा प्रयोग हुने सीट संख्या निश्चित भएको मानिसहरू जम्मा हुने खालको सिनेमाघर, नाचघर, आदिको लागि प्लटको साइज छुट्याउंदा प्रति सीट ३ वर्ग मीटरको दरले छुट्याउनु पर्नेछ ।
- ६.६.३.२ सामुदायिक हल (Community hall) हरूको लागि प्लटको साइज कम्तिमा पनि ८०० वर्ग मी. हुनु पर्नेछ ।

६.६.३.३ पेट्रोल पम्पको लागि प्लटको साइज निम्न अनुसार हुनु पर्दछः

- (क) सेवा कक्ष (Service bay) नभएको पेट्रोल पम्पको लागि प्लटको साइज कम्तिमा पनि ३० मी. X १५ मी. हुनु पर्नेछ ।
- (ख) सेवा कक्ष (Service bay) सहितको पेट्रोल पम्पको लागि प्लटको साइज कम्तिमा पनि ३७ मी. X ३१ हुनु पर्नेछ ।

७. भवन वा निर्माणको वर्गीकरणः

७.० भवन वा निर्माणलाई तिनीहरूको उपयोग र निर्माणको प्रकारको आधारमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

७.१ यस मापदण्डको प्रयोजनको निमित्त उपयोग र निर्माणको आधारमा भवन वा निर्माणको वर्गीकरण निम्न अनुसार गरिएको छः

७.१.१ उपयोगको आधारमा निम्न अनुसार वर्गीकरण गरिएको छः

- (क) आवासिय (Residential)
- (ख) शैक्षिक (Educational)
- (ग) संस्थागत (Institutional)
- (घ) सभा/सम्मेलन वा भीड जम्मा हुने (Assembly)
- (ङ) व्यापारिक (Business)
- (च) आवासिय र व्यापारिक मिश्रित (Residential cum business, mixed)
- (छ) व्यवसायिक (Mercantile)
- (ज) आवासिय र व्यवसायिक (मिश्रित) Residential cum mercantile mixed)
- (झ) आवासिय र औद्योगिक (Residential & industrial)

ज्यादै कम मात्रामा आगो सम्बन्धी दुर्घटनाको सम्भावना भएको र आवाज प्रदूषण भएको घरेलु प्रकारका उद्योगहरू ।

(ञ) औद्योगिक (Industrial)

(ट) स्टोरेज (Storage)

(ठ) विपत्तिजनक (Hazardous)

८. प्लट भित्रको खुला भाग (Open spaces)

८.१ मानिस वस्ने हिसावले बनाइएका सवै कोठाहरू वाहिरी वा भित्री खुला भाग वा खुला वरण्डासँग जोडिएको हुनु पर्दछ ।

८.१.१ वाहिरी वा भित्री खुला भागहरू कोठामा आवश्यक हुने प्रकाश र भेन्टिलेशनको लागि भएको र कुनै भवन वा निर्माणको आगाडिको भाग, पछाडिको भाग वा साइडहरू बाटो तर्फ फर्किएको भए त्यस्तो ठाउँमा छोडिने खुला भाग भविष्यमा बाटोलाई फराकिलो पार्न समेत पर्याप्त हुने गरी छोड्नु पर्नेछ ।



८.१.२ कुनै पनि भवन वा निर्माणको निमित्त छुट्टै खुला भागहरू हुनु पर्ने छ र दुई वा दुई भन्दा बढी भुजा (Wing) हरू भएको भवन वा निर्माणमा प्रत्येक भुजाहरूको प्रकाश र भेन्टिलेशनको लागि छुट्टै खुला भागहरू हुनु पर्ने छ ।

तर, ७ मी. भन्दा कम उचाई भएका भवन वा निर्माणहरूमा मुख्य (Main) र सहायक (Accessory) भवन वा निर्माण बीचको विभाजन १ मी. भन्दा कम हुनु हुदैन ।

८.२ आवासिय भवन वा निर्माणहरू

८.२.१ वाहिरी खुला भागहरू

८.२.१.१ अगाडिको खुला भाग

बाटो तर्फ मोहडा भएको सबै भवन वा निर्माणमा अगाडिपट्टि निम्न अनुसारको खुला भाग हुनु पर्ने छ:

न्यूनतम खुला भाग (मी.)

१.० मी

'प्लटको अगाडिपट्टिको बाटोको चौडाई (मी.)

४० मी. र सो भन्दा माथि

क. ४ (चार) मी. भन्दा कम चौडाई भएको मोटर बाटोको लागि भवन वा निर्माण रेखा बाटोको केन्द्रबाट कमिन्तमा पनि ३.० मी. हुनु पर्ने छ । ५० मीटरसम्मको लम्बाई भएको र Dead end भएको गोरेटोमा गोरेटोको छेउबाट १ मीटर छाडि मात्र निर्माण गर्न पाउने छ । वारपार लाग्न सक्ने र ५० मीटर भन्दा बढी लम्बाईको गोरेटो बाटोको केन्द्ररेखाबाट २.५ मीटर छाडि मात्र निर्माण गर्न पाउने छ ।

नोट:-

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

८.२.१.२ पछाडिको खुला भाग

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

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

८.२.१.३ साइडको खुला भाग

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

- (१) असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुवै साइड तर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी. को खुला भाग हुनु पर्नेछ ।
- (२) एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी. को खुला भाग हुनु पर्नेछ ।
- (३) पक्किबद्ध किसिमका भवन वा निर्माणमा साइड तर्फ खुला भाग आवश्यक पर्ने छैन ।

८.२.२ बाटोको रेखा (Street line) वा प्लटको अगाडि पट्टीको सिमानाबाट ५ मी. को दूरीमा रहेको ३ मी. सम्म उचाई भएको पार्कीङको निमित्त प्रयोग हुने ग्यारेजको लागि वुंदा नं. ८.२.१.२ र ८.२.१.३ को व्यवस्था लागु हुने छैन ।

८.२.३ वुंदा नं. ८.२.१.१ देखि ८.२.१.३ सम्म उल्लेख भएको खुला भाग सम्बन्धी व्यवस्था ७ मी. सम्म उचाई भएको आवासिय भवन वा निर्माणको लागि लागु हुने छ ।

८.२.४ उचाई ७ मी. भन्दा बढी भएको भवन वा निर्माणको लागि साइड र पछाडि पट्टि खुला भाग न्यूनतम १.५ मी. (५ फिट) हुनु पर्दछ ।

८.२.५ (क) भित्री चोक- कुनै पनि कोठाको कुनै एउटा साइडको झ्याल (वाथरूम, शौचालय, स्टोर वाहेक) कुनै पनि खुला भाग तर्फ नभएको खण्डमा त्यस्तो झ्याल कम्तिमा पनि ३ मी. चौडाई भएको भित्री चोक तर्फ जोडिएको हुनु पर्ने छ । भित्री चोकको क्षेत्रफल, (पुरै उचाईसम्म) चोक नजिकको गार्होको उचाईको पाँच भागको एक भाग( $\frac{1}{5}$ ) को वर्ग (Square) भन्दा कम हुनु हुदैन । कुनै पनि कोठा (वाथरूम, शौचालय, भ्यांगको निमित्त छुट्याइएको ठाउँ वाहेक) प्रकाश र भेन्टिलेशनको निमित्त भित्री चोक माथी निर्भर रहेको अवस्थामा त्यस्तो चोकको नापभूजा (Wing) भएको भवन वा निर्माणको निमित्त आवश्यक भए अनुसार नै हुने छ । वाथरूम शौचालय मात्र भित्री चोकसँग जोडिएको अवस्थामा भित्री चोकको साइज न्यूनतम २ वर्ग मीटर हुनु पर्ने छ ।

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

नोटः-

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 जरूरी 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 रूपमा लिइनेछ र वाहिरी चोक सम्बन्धी व्यवस्था लागु हुने छैन ।



तर वाहिरी चोकको चौडाई भन्दा गहिराई (Depth) बढी भएको खण्डमा वुंदा नं. ८.१.२ को व्यवस्था लागु हुनेछ ।

८.२.६ संयुक्त खुला भाग- संयुक्त रूपमा राखिएको भित्री वा वाहिरी (वाहिरी खुला भाग बाटो परेकोमा वाहेक) खुला भाग त्यस्ता भवन वा निर्माणहरूको फाइदा वा सुविधाको निमित्त हुनु पर्दछ र यस्तो भाग पूर्णतः सम्बन्धित धनी (Owner) हरूकै हाता (Premises) भित्र रहनु पर्दछ ।

८.२.६.१ वाहिरी वा भित्री खुला भागहरू एकै व्यक्ति (Owner) का एकभन्दा बढी भवन वा निर्माणहरूको फाइदा वा सुविधाको निमित्त प्रयोग गर्ने भएमा खुला भागको चौडाई वुंदा नं. ८.२.३ मा उल्लेख गरिएको सबभन्दा अग्लो भवन वा निर्माणको निमित्त भए सरहको हुनेछ ।

८.२.६.२ यस्ता भित्री वा वाहिरी खुला भागहरू एक भन्दा बढी व्यक्तिहरूको स्वामित्वमा रहेको भएमा यस्ता खुला भागहरूको चौडाई वुंदा नं. ८.२ मा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ र यस्तो खुला भागमा परेको आफ्नो अंश (भाग) सम्बन्धित भवन वा निर्माणहरूको फाइदा वा सुविधाको निमित्त प्रयोग गर्न दिने लिखित मन्जुरी सम्बन्धित धनी (Owner) हरूले दिनु पर्नेछ । यस्तो खुला भाग स्थायी खुला भागको रूपमा रहने छ र यस्तो खुला भागको बीचमा १.५ मी. भन्दा बढी हुने गरी कुनै पनि प्रकारको सीमा पर्खाल लगाउनु हुदैन ।

८.३ अन्य प्रकारका उपयोगहरू

८.३.१ अन्य प्रकारका उपयोगहरूको निमित्त निम्न अनुसारको खुला भाग रहनु पर्नेछ:

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

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

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

(घ) व्यापारिक (Business) व्यवसायिक (Mercantile) र स्टोर सम्बन्धी भवन वा निर्माणको निमित्त वरिपरीको खुला भाग २ मी. भन्दा कम हुनु हुदैन । यस्ता निर्माणहरू आवासिय क्षेत्र वा आवासिय मिश्रित क्षेत्र भित्र परेको खण्डमा यस्ता निर्माणहरू र आवासिय मिश्रित किसिमका भवन वा निर्माणहरूको लागि उल्लिखित खुला भाग सम्बन्धित व्यवस्थामा कम गर्न सकिने छ ।

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

नोट:-

प्लटको चौडाई १५ मी. भन्दा कम भएका शहर भित्रका सांघुरा औद्योगिक प्लटहरू र खास बाटो र राजमार्ग देखि उपर्युक्त रूपमा पछाडि रहेको (Set back) प्लटहरूको लागि भने विशेष व्यवस्था लागु हुनेछ ।

(च) विपत्तिजनक (Hazardous) प्रकारका उपयोग सम्बन्धी निर्माणहरूको लागि बरिपरीको खुला भाग औद्योगिक सम्बन्धी भवन वा निर्माणहरूको निमित्त भए सरहकै व्यवस्था लागु हुनेछ ।

८.४ खुला भागमा छुट दिन सकिने

८.४.१ कुनै पनि भित्री वा वाहिरी खुला भागहरू पूर्णरूपले खुला (Free) राखिनु पर्दछ ।

तर निम्न कार्यहरूलाई भने 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 पाइने छ ।
- (ख) चौडाई ०.६० मी. भन्दा बढी नहुने गरी झ्याल, ढोका आदिमा सन सेड (Sun shade) राख्न पाइनेछ ।
- (ग) वस्ने काममा नआउने खालको छहारी (Canopy) लाई त्यस्को छहारी र प्लटको सीमाना बीचको भाग (Clearance) १ मी. हुने गरी पहिलो तलाको भुइको सतहमा राख्न पाइनेछ ।

८.४.१.१ सहायक भवन वा निर्माण

खुला भागमा निम्न अनुसारको सहायक भवन वा निर्माणलाई अनुमति दिइनेछः

- (क) भइराखेको भवन वा निर्माणको पछाडि पट्टीको खुला भागमा २.४ मी. उचाई र ४ वर्ग मी. क्षेत्रफल भएको सेनिटरी (Sanitory) सम्बन्धी निर्माण गर्न दिइनेछ । यस्तो निर्माण पछाडि पट्टीको प्लटको सीमानाबाट १ मी. को दूरीमा हुनु पर्नेछ ।
- (ख) कुनै सडकको रेखा (Road line) वा प्लटको आगाडि पट्टीको सीमानाबाट ५ मी. पर २.४ मी. उचाई भएको पार्किङको निमित्त बनाइने ग्यारेजलाई साइड वा पछाडिको खुला भागमा बनाउन अनुमति दिइनेछ ।
- (ग) २.५ वर्ग मी. सम्मको पम्प हाउसलाई अनुमति दिइनेछ ।

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

८.४.२.१ बुंदा नं. ८.४.२.२ मा उल्लेख भए अनुसारको सन सेड (Sun shade) भन्दा बाहेक बनिसकेको (Built-up) वा सांघुरो क्षेत्रहरूमा कुनै पनि प्रकारले बाटो माथि पर्ने गरी वा साइडको सीमानाको वाहिर पर्ने गरी केही पनि बनाउन वा निर्माण गर्न पाइने छैन ।

तर आकाशो पानीको निकासको निमित्त आवश्यक पर्ने पाइप वा नाला (Rain water spout) को लागि भने अधिकार प्राप्त अधिकारीले त्यस्तो स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

८.४.२.२ झ्याल र भेन्टिलेशन माथिको सनसेड (Sun shade)

बनिसकेको (Built-up) क्षेत्र वा सांघुरा क्षेत्रहरूमा अधिकार प्राप्त अधिकारीले निम्न शर्तहरू पुरा गर्ने गरी झ्याल र भेन्टिलेशन माथि सनसेड बनाउने स्वीकृति दिन सक्नेछः



- (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 ।

#### ८.५ खुला भागको संरक्षण

- ८.५.१ पूर्व अनुमति लिइ भवन निर्माण गर्दा छोड्नु पर्ने खाली ठाउँ छोड्ने गरी र थप नयाँ निर्माण गर्न निमित्त नियमानुसार छोड्नु पर्ने खाली जग्गा समेत खाली राख्ने गरी एउटै जग्गा धनीलाई एउटै प्लटमा थप निर्माण गर्न स्वीकृत दिइनेछ ।
- ८.५.२ कुनै भवन वा निर्माणमा गरिने थप (Addition) वा विस्तार (Extension) लाई खुला भाग सम्बन्धी वुंदा नं. ८.२ को व्यवस्था अनुरूप हुने भए मात्र अनुमति दिइने छ ।

#### ९. क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सीमा

- ९.१ विभिन्न प्रकारका वर्गीकरण अन्तर्गत पर्ने भवन वा निर्माणहरूको क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सीमा निर्धारण गर्दा भूईँ क्षेत्रको अनुपातको आधारमा गरिनेछ । र यस सम्बन्धी कार्य गर्दा निम्न कुराहरू माथि ध्यान दिनु पर्नेछः-

- (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

- ९.२ विभिन्न उपक्षेत्र (Sub-zones) प्लटका साइज, उपयोग र निर्माणको किसिमको लागि तुलनात्मक भूईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor area ratio) विभिन्न क्षेत्र उपक्षेत्रको लागि उल्लेखित तालिकामा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ । स्थानिय अधिकारीले एक प्रकारको उपयोग र निर्माणको प्रकार अनुसार र आधारभूत भूईँ क्षेत्रको अनुपात निर्धारण गर्ने छन् । यसो गर्दा अन्य स्थानिय वस्तु स्थितिलाई समेत ध्यानमा राखेर गर्ने छन् । (वुंदा नं. ९.१)

- ९.३ बाटोको चौडाई- बाटो वा कम्तिमा ८.० मी. चौडाई भएको सार्वजनिक जग्गा पट्टी अगाडिको मोहडा पर्ने सम्पूर्ण भवन वा निर्माणहरूको लागि क्षेत्रफलको सीमा लागू हुने छ ।

- ९.४ उचाईको सीमा- उचाई र तला संख्या भूई क्षेत्रको अनुपात र वुंदा नं. ८ को व्यवस्थाहरूसँग सम्बन्धित हुनेछ ।
- ९.४.१ उचाई सम्बन्धी छुटहरू
- ९.४.१.१ छानामा रहेका निम्न अनुसारका भाग वा निर्माण कार्यलाई भवन वा निर्माणको उचाईमा समावेश गरिने छैन ।
- (क) छाना माथी रहेको भरेङ्ग छोप्ने भाग, पारापेट, ट्यांकी र तिनीहरूलाई अड्याउने गाह्रो वा टेवा
- (ख) भेन्टिलेशन, एयर कन्डिसन, लिफ्टको कोठा आदिसँग सम्बन्धी यन्त्र वा निर्माणहरू
- ९.५ एयरपोर्ट वरिपरीको क्षेत्रमा लागु हुने विशेष व्यवस्था
- ९.५.१ एयरपोर्ट वरिपरिको क्षेत्रमा हुने निर्माणको उचाई नागरिक उडयन विभाग (Department of Civil-aviation) को नियमद्वारा निर्देशित हुने छ र यस्तो क्षेत्रमा हुने निर्माण सम्बन्धी कुनै पनि विषयमा नागरिक उडयन विभागद्वारा जारी गरिएको सबभन्दा पछिल्लो नियममा उल्लेख भए अनुसार हुनेछ ।
- ९.५.२ यस्तो प्रतिबन्ध विशेष गरी नयां निर्माण, हाइटेन्सन र लो टेन्सनका तारहरू टेलिफोन, टेलिफोनका लाइनहरू, कारखानाका चिमिनहरू, तार, टी. भी. एन्टेनाहरूको लागि लागु हुनेछ ।
- ९.६ सामूहिक आवास
- ९.६.१ सामूहिक आवास सम्बन्धी निर्माण कार्य सामान्यतया र उपेक्षित रूपमा धेरै तलाहरू भएका ब्लक नै हुनु पर्ने छ । यस्तो सामूहिक आवास चलन चल्तीको (Customary) हिसावले जमिनलाई प्लट र बाटोहरूको विभाजन गर्ने खालको हुनु हुदैन ।
- ९.६.२ तलाहरू र उचाई सम्बन्धी सीमाना विभिन्न क्षेत्र, उपक्षेत्रको लागि तालिकामा तोकिए अनुसार हुने छ साथै यसले समेटने क्षेत्रफल (Area coverage) र भूई क्षेत्रको अनुपात सोही तालिका अनुसार हुनु पर्नेछ ।
१०. बाटोभन्दा बाहिर पट्टीको पार्किङ स्थल
- १०.१ प्लटमा व्यवस्था गरिनु पर्ने बाटोभन्दा बाहिर पट्टीको पार्किङ (On site Parking) स्थल विभिन्न क्षेत्र, उपक्षेत्रको लागि तोकिए बमोजिम हुनु पर्नेछ ।
११. हरित क्षेत्र र प्राकृतिक सौन्दर्य
- ११.१ रूख विरूवा लगाउन र हरित क्षेत्र तथा प्राकृतिक सौन्दर्यको संरक्षण सम्बन्धी कार्य वातावरण राम्रो राख्नको निमित्त गरिनेछ ।
- ११.१.१ बाटो र खुला ठाउँहरूमा रूखहरू लगाउदा हावाको प्राकृतिक वहावलाई असर नपर्ने गरी र घाम र छाया दुवैको फाइदा लिन सकिने गरी लगाइनु पर्दछ ।
- ११.१.२ आवाजलाई रोक्नको निमित्त हरितक्षेत्रलाई उपयोग गर्न सकिनेछ र यसको लागि लामा-लामा पातहरू हुने रूख, भाडी वा लहरे विरूवाहरू लगाउन सकिनेछ ।



- ११.२ भवन वा निर्माणको निर्माण सम्बन्धी सुरक्षा (Safety) र सौन्दर्य (Aesthetic) सम्बन्धी आवश्यकता माथि ध्यान दिएर रूख विरूवाहरू लगाइनु पर्नेछ ।
१२. भवनका विभिन्न भागहरूको निमित्त आवश्यक व्यवस्थाहरू
- १२.१ प्लिन्थ
- १२.१.१ मुख्य भवन (पुरानो शहरी क्षेत्रमा बन्ने भवनहरू बाहेक) साइडमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतह भन्दा भवनको प्लिन्थको सतह कम्तिमा पनि ४५ से. मी. माथि हुनु पर्नेछ ।
- १२.१.२ भित्री चोक- कुनै पनि भित्री चोकहरू त्यस्तो चोकको नजिकैको बाटोको केन्द्रीय रेखाको सतहबाट कम्तिमा पनि १५ से. मी. माथि उठाइएको हुनु पर्नेछ ।
- १२.२ वस्न योग्य कोठाहरू (Habitable rooms)
- १२.२.१ उचाई- प्रत्येक कोठाको उचाई (भुईको सतह देखि सिलडसम्म) २.३० मीटरभन्दा कम हुनु हुदैन । भिरालो छाना भएको खण्डमा कोठाको उचाई सालाखाला २.३ मीटर भन्दा कम हुन हुदैन । कुनै पनि प्रकारको वीम, इम्ल आदि भन्दा मुनीको भाग देखि भुईको सतहसम्मको उचाई पनि कम्तिमा २.३ मीटर हुने गरी राख्नु पर्दछ ।
- १२.२.१.१ वुंदा नं. १२.२.१ मा भएको व्यवस्था आवासिय, व्यापारिक र व्यवसायिक भवनहरूको निमित्त लागु हुने छ । शैक्षिक र औद्योगिक भवनको लागि निम्न व्यवस्था लागु हुने छ ।
- (क) शैक्षिक भवनहरू
- एकतलाको भुई देखि माथिल्लो तलाको भुईको उचाई कम्तिमा पनि २.७ मी. हुनु पर्ने छ ।
- (ख) औद्योगिक भवनहरू
- एक तलाको भुईदेखि माथिल्लो तलाको भुईको उचाई ३.६ मी. हुनु पर्ने छ । एयर कन्डिसन जडान हुने भए सिलिङको उचाई ३.० मी. सम्म हुन सक्ने छ ।
- १२.२.२ साइज- मानिसहरू वस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने कोठाको क्षेत्रफल २.४ मिटर न्यूनतम चौडाई भएको एउटा मात्र कोठा भए ७.५ वर्ग मी. हुनु पर्ने छ । यस्ता कोठाहरू दुई वा सो भन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मीटर र अर्को कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.० वर्ग मीटर हुनु पर्ने छ र चौडाई कम्तिमा पनि १.८ मी. हुनु पर्ने छ ।
- १२.३ भान्सा कोठा (Kitchen)
- १२.३.१ उचाई- भान्सा कोठाको उचाई (भुईदेखि सिलिङसम्म) २.२ मी. भन्दा कम हुन हुदैन ।
- १२.३.२ साइज- खाना खाने (Dining) छुट्टै ठाउँ भान्सा कोठाको क्षेत्रफल ६.० वर्ग मी. भन्दा कम हुनु हुदैन र चौडाई न्यूनतम १.८ मी. हुनु पर्दछ । स्टोरको निमित्त छुट्टै व्यवस्था गरिएमा भान्सा कोठाको क्षेत्रफल ४.५ वर्ग मी. सम्म गर्न सकिने छ । खाना खानको निमित्त समेत उपयोग गर्ने भान्सा कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मी. र न्यूनतम चौडाई २.१ मी. हुनु पर्ने छ ।

१२.३.३ अन्य व्यवस्थाहरू- भान्साको रूपमा प्रयोग हुने कोठाहरूमा निम्न थप व्यवस्थाहरू लागु हुने छ ।

- (क) भांडाकंडाहरू धुने छुट्टै व्यवस्था भएकोमा बाहेक यस्ता पानीहरूको निकास सिधै वा सिन्क मार्फत फोहोर पानी बग्ने पाइप (Waste pipe) सम्म हुनु पर्नेछ ।
- (ख) पानी छिर्न नसक्ने खालको भुईं हुनु पर्नेछ ।
- (ग) आवश्यक भए धुंवा जाने निकास, र
- (घ) वुंदा नं. १४.१.२ मा उल्लेख भए अनुसारको झ्याल, भेन्टिलेटर वा यस्तै प्रकारको खुला भाग (Opening) हुनु पर्नेछ र यस्तो खुला भाग (Opening) वुंदा नं. १४.१.२ को नोट ३ अनुसार बढ्न पनि सक्नेछ ।

१२.४ वाथरूम र शौचालय

१२.४.१ उचाई- वाथरूम वा शौचालयको निमित्त कोठाको उचाई २ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

१२.४.२ साइज- वाथरूमको लागि कोठाको साइज १.३ मी. १.० मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन । शौचालयको निमित्त न्यूनतम क्षेत्रफल १.१ वर्ग मीटर र कोठाको चौडाई न्यूनतम ०.९ मी. हुनु पर्नेछ । वाथरूम र शौचालय एउटैमा भए त्यस्तो कोठाको साइज २.२ मी. वा १.२ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

१२.४.३ अन्य व्यवस्थाहरू: प्रत्येक वाथरूम र शौचालयको लागि निम्न थप व्यवस्थाहरू लागु हुनेछन्:

- (क) कम्तिमा पनि यौटा गाह्रोमा बाहिरी हावाको लागि खुला भाग भएको हुनु पर्दछ ।
- (ख) पानी नछिर्ने किसिमको (Water-tight) भुईं भएको अवस्थामा बाहेक कुनै पनि वाथरूम वा शौचालय कुनै कोठाको सिधा माथि वा तल (आफ्नो वाथरूम, शौचालय आदि बाहेक) पर्ने गरी बनाउनु हुँदैन ।
- (ग) पानी नछिर्ने सामाग्रीबाट र पानी नछिर्ने किसिमबाट बनाइएको हुनु पर्दछ ।
- (घ) वाथरूम वा शौचालय चारैतिरबाट घेरिएको (Enclosed) हुनु पर्नेछ र त्यस्तो गाह्रो वा पर्खालमा भुईंको सतहबाट कम्तिमा १ मी. को उचाईसम्म पानी नछिर्ने सामाग्रीहरूबाट सतह मिलाइएको हुनु पर्नेछ ।
- (ङ) वाथरूम वा शौचालयका भुईंहरू पानीको निकास वा ढल भएतिर भिरालो पारिएको हुनु पर्नेछ (कोठा वा वरणबाट तिर त्यस्तो वाथरूम 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 ।

१२.४.४ शौचालय भएको कोठा हातमुख धुने काम बाहेक अन्य कामको निमित्त प्रयोग गर्नु हुँदैन र यस्तो कोठाको झ्याल, ढोका वा अन्य कुनै खुला भाग (Opening) भान्सा वा खाना पकाउने ठाउँ तर्फ खुला हुनु हुँदैन । शौचालय भएको प्रत्येक कोठामा ढोका हुनु पर्नेछ ।



## १२.५ टांड (Ledge) लोफ्ट (Loft)

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

१२.५.२ साइज- मानिस बस्नको निमित्त प्रयोग हुने कोठामा रहने टांड (Ledge) ले त्यस्तो कोठाको क्षेत्रफलको २५% भन्दा बढी क्षेत्रफल ओगटनु हुँदैन र यस्तो टांडले कुनै पनि अवस्थामा कोठाको भेन्टिलेशनलाई असर पार्ने हुँदैन ।

१२.५.३ लोफ्ट (Loft)- यसको अधिकतम उचाई १.५ मी. हुनेछ । भान्सा (Kitchen) मा बनाइने हो भने यसले भान्साको क्षेत्रफलको २५% भन्दा बढी क्षेत्रफल ओगटनु हुँदैन र यो भुईको सतहबाट कम्तिमा पनि २.१ मी. माथि रहेको हुनु पर्दछ । बाथरूम, शौचालय र कोरिडोरमा रहने लोफ्टले भने शत प्रतिशत भाग ओगटने गरी बनाउन सकिने छ ।

## १२.६ मेजानिन फ्लोर (Mezzanine floor)

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

१२.६.२ साइज- मेजानिन फ्लोरको साइज लिभिङ रूम (Living room) को रूपमा उपयोग गरिने भए ७.५ वर्ग मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन यस्तो मेजानिन फ्लोरको भुईको भवनको प्लिन्थको क्षेत्रफलको  $\frac{1}{2}$  भाग भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

१२.६.३ अन्य थप व्यवस्थाहरू- निम्न अवस्थामा मेजानिन फ्लोरलाई कोठा माथि पर्ने गरी बनाउन अनुमति दिन सकिनेछः

- (क) यस्तो "मेजानिन फ्लोर"को क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मी. भन्दा बढी हुने भएमा र यस्तो अवस्थामा प्रकाश र भेन्टिलेशन सम्बन्धी लिभिङ रूमको आवश्यकता समेत पुरा हुने भएमा (हेर्नुहोस बुँदा नं. १४.१.२),
- (ख) यसको तल वा माथि पर्ने भेन्टिलेशनको कुनै पनि भागलाई कुनै पनि अवस्थामा असर नपर्ने भएमा,
- (ग) यस्तो "मेजानिन फ्लोर"लाई साना-साना भागहरूमा उप-विभाजन नगरिने भएमा,
- (घ) यस्तो "मेजानिन फ्लोर" वा यसको कुनै पनि भागमा भान्साको रूपमा प्रयोग नगरिने भएमा र
- (ङ) यस्तो "मेजानिन फ्लोर" कुनै पनि अवस्थामा भेन्टिलेशन रहित कक्षको रूपमा परिणत नहुने भएमा ।

## १२.७ बुईगल (Attic)

१२.७.१ मानिस बस्नको निमित्त बुईगललाई प्रयोग गरिने भएमा यस्मा 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 ।

## १२.८ स्टोर कोठा

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

१२.११ चिमिन (Chimney)- समतल छाना भन्दा कम्तिमा पनि ०.९ मी. माथि रहने गरी चिमिन बनाउनु पर्नेछ र सँगैको "प्यारापिट" (Parapet) पर्खालको उचाई भन्दा कम हुने गरी बनाउनु हुँदैन । भिरालो परेको छाना भए चिमिन जहाँबाट बाहिर निस्किएको हुन्छ छानाको त्यस भागभन्दा चिमिनको उचाई कम्तिमा पनि ०.६ मी. हुनु पर्नेछ ।

१२.१२ सीमा पर्खाल (Boundry wall)

१२.१२.१ सीमा पर्खालको निमित्त निम्न व्यवस्था लागु हुनेछः

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

(ख) माथि (क) मा उल्लेखित व्यवस्था जेलहरूको निमित्त लागु हुने छैन । औद्योगिक भवन वा निर्माण, विद्युत सब स्टेशनहरू, ट्रान्सफरमर स्टेशनहरू, शैक्षिक भवनहरू वा अन्य सार्वजनिक रूपमा प्रयोग हुने भएमा स्थानिय निकायले बढीमा २.४ मी. सम्मको उचाईलाई स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

१२.१.३ इनार (Well)- मानिसको उपयोगको निमित्त वा घरेलु उपयोगको निमित्त आवश्यक पानीको आपूर्ति गर्ने उद्देश्यले राखिने इनार सम्बन्धी व्यवस्था बुँदा नं. १२.१३.१ र १२.१३.२ अनुसार हुनेछ ।

१२.१३.१ स्थान (Location)- इनार निम्न अनुसार हुने गरी राख्नु पर्नेछः

(क) कुनै पनि प्रकारको फोहोरहरू फाल्ने वा जम्मा गर्ने खाल्डो वा ठाउँ (रिफ्युज पिट, प्रिमि, सक पिट, सोक्रवे, बोरहोल लेट्रिन आदि) बाट कम्तिमा पनि १६ मी. टाढा रहने गरी र यस्तो ठाउँ भन्दा माथि पर्ने गरी इनार राखिनु पर्नेछ ।

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

१२.१३.२ अन्य थप व्यवस्थाहरू

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

(ख) रूख मुनी पर्ने भए इनार माथि ढक्कन वा छहारी राख्नु पर्नेछ ।

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

(घ) इनारको सबै भागहरू स्थायी किसिमले निर्माण गरिनु पर्नेछ ।

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



१२.८.२ साइज- आवासिय भवनको स्टोर कोठाको क्षेत्रफल २ वर्ग मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

१२.९ ग्यारेज (Garage)

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

१२.९.२ साइज- यसको साइज निम्न अनुसार हुनु पर्नेछः

(क) निजी ग्यारेजको साइज न्यूनतम २.५ मी. X ५ मी. हुनु पर्नेछ ।

(ख) सार्वजनिक ग्यारेजको साइज पार्किङ्ग गरिने वाहनहरूको संख्या आदिको आधारमा हुनेछ ।

१२.१० भूमिगत तला (Basement)

१२.१०.१ भूमिगत तलालाई आवासको निमित्त प्रयोग गर्न पाइने छैन ।

१२.१०.२ स्थानिय निर्माण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू तथा जग्गा उपयोग सम्बन्धी व्यवस्थाहरूसँग मेल खाने गरी मात्र भूमिगत तला निर्माण गर्न सकिनेछ ।

१२.१०.२.१ विभिन्न क्षेत्र, उपक्षेत्र र बाटोहरूको लागि तोकिएको निर्माण-रेखा, भुईँ क्षेत्रको अनुपात र अधिकतम "ग्राउण्ड कभरेज" भित्र रही भूमिगत तला निर्माण गरेको हुनु पर्नेछ । भूमिगत तला निम्न अनुसारको प्रयोगको लागि मात्र बनाउन पाइने छ ।

(क) सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य वस्तुहरू स्टोर गर्न निमित्त ।

(ख) स्ट्रङ्ग रूम (Strong room), पछाडि पट्टीको भूमिगत कोठा आदिको निमित्त ।

(ग) भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयर कन्डिसन सम्बन्धी वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरूको निमित्त ।

(घ) पार्किङ्गको निमित्त ।

१२.१०.३ भूमिगत तलामा निम्न व्यवस्थाहरू हुनु पर्नेछः

(क) भूमिगत तलाको उचाई (भुईँको सतह देखि स्लायव, वीम आदिको तलको भागसम्म) कम्तिमा पनि २.१ मी. हुनु पर्ने छ ।

(ख) पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

(ग) कुनै पनि भूमिगत तलाको सिलिडको उचाई जमिनको सतहबाट कम्तिमा ०.९ मी. र बढीमा १.२ मी. हुनु पर्नेछ ।

(घ) जमिन माथिको पानी यस्तो भूमिगत तलामा पस्न नसक्ने व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(ङ) भूमिगत तलाका गाढोहरू र भुईँहरू 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 भ्याडहरू भएको भवनमा यस्तो भ्याडले नै भूमिगत तला र माथिल्लो तलाहरू बीच "फायर सेपरेसन" (Fire separation) को काम गर्ने गरी राखिएको हुनु पर्नेछ । भवन वा निर्माण रेखा भित्र पर्ने गरी खुला च्याम्प (Ramp) बनाउन अनुमति दिइनेछ ।

१२.१३ सेप्टिक ट्यांक (Septic tank)- सेप्टिक ट्यांकको निमित्त वुंदा नं. १२.१४.१ र १२.१४.२ को व्यवस्था लागु हुनेछ ।

१२.१४.१ स्थान (Location)- सेप्टिक ट्यांक (वा जमिन मुनि वनाइने फोहोर पानी जम्मा हुने वा सोस्ने किसिमको अन्य कुनै व्यवस्था) खाने पानीको स्रोत भन्दा कम्तिमा पनि १६ मी. टाढा रहनु पर्नेछ । मानिसहरू वस्ने घर वा आवासभन्दा संभव भएसम्म पर राख्नु पर्नेछ र ६ मी. भन्दा बढी दूरीमा राख्नु बान्छनीय हुनेछ ।

१२.१४.२ अन्य व्यवस्थाहरू:

- (क) सेप्टी ट्यांकको चौडाई कम्तिमा ७५ से. मी. र यसको क्षमता (Liquid capacity) कम्तिमा १ घन मीटर हुनु पर्नेछ । यसको लम्बाई चौडाई भन्दा २ गुना देखि ४ गुनासम्मको हुनु पर्नेछ ।
- (ख) यो इटा, ढुंगा वा कंक्रीटद्वारा निर्माण गर्न सकिनेछ र यसलाई पानी नछिर्ने (Water tight) बनाउनु पर्नेछ ।
- (ग) सेप्टी ट्यांकबाट निस्कने फोहोर वा फोहोर पानीलाई (पर्याप्त मात्रामा सुधार नगरिएसम्म) कुनै पनि खुला ढल वा नालाहरू वा पानीमा मिसाउनु हुँदैन ।
- (घ) पाइपको न्यूनतम व्यास १०० मी. मी. हुनु पर्नेछ । मेन होल (Mainhole) को पाइपहरू भएको जक्सन (Junction) मा मुख्य पाइपसँग शाखा पाइपहरूको कोण ४५ डिग्रीभन्दा बढी नहुने किसिमबाट राखिनु पर्दछ ।
- (ङ) प्रत्येक सेप्टी ट्यांकमा कम्तिमा ५० मी. मी. व्यास भएको भेन्टिलेटिङ पाइप जडान गरिएको हुनु पर्नेछ । यस्तो पाइपको माथिल्लो भाग जालिहरूद्वारा 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 कंक्रीटको ब्लकबाट फुका (Dry) गाह्रो लगाएर बनाउनु पर्नेछ र यसको पछाडि कम्तिमा ७.५ से. मी. बाक्लो खस्रो गिट्टी (Coarse aggregate) भर्नु पर्नेछ । इनलेट पाइपभन्दा माथिको गाह्रो चाही मसला (Mortar) द्वारा वनाइएको हुनु पर्दछ । इनलेट पाइप माथिको भाग (Top) बाट ९० से. मी. तल हुने गरी राख्नु पर्नेछ ।

१२.१५ भ्यांग (Staircase)

१२.१५.१ भ्यांगको निमित्त आवश्यक व्यवस्थाहरू वुंदा नं. १२.१५.११ देखि १२.१५.१.३ मा दिइएको छ ।

१२.१५.१.१ भ्यांगको न्यूनतम चौडाई निम्न अनुसार हुनु पर्नेछ:

- |  |         |
|--|---------|
| (क) आवासिय भवन (घरहरू)-  | ०.९ मी. |
| (ख) आवासिय (होटेल भवनहरू)-                                     | १.५ मी. |
| (ग) मानिसहरू जम्मा हुने (अडिटोरियम, नाचघर, सिनेमा घर आदि) भवन- | १.५ मी. |



(घ) शैक्षिक भवन-	१.५ मी.
(ढ) संस्थागत भवन-	२.० मी.
(च) अन्य भवनहरू-	१.५ मी.

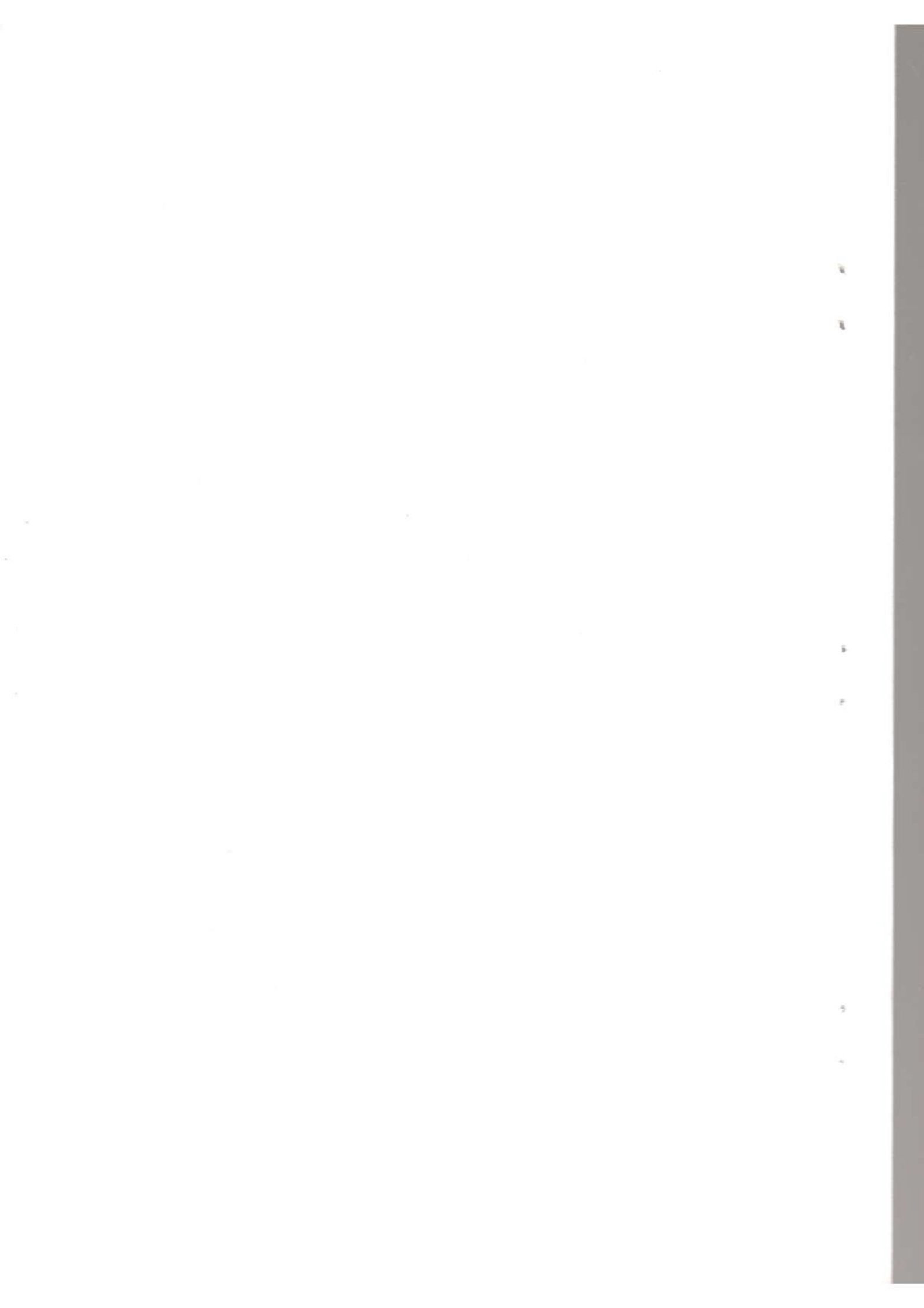
- १२.१५.१.२ खुडकिला (Tread) को चौडाइ-आवासिय भवनहरूको लागि खुडकिलाको चौडाइ २३ से. मी. र अन्य भवनहरूको लागि ३० से. मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।
- १२.१५.१.३ खुडकिलाको उचाई (Riser)- आवासिय भवनहरूको लागि खुडकिलाको उचाई १९ से. मी. र अन्य भवनहरूको लागि १५ से. मी. भन्दा बढी हुनु हुँदैन । भन्याङको प्रत्येक चढाई (Flight) मा १५ बटासम्म मात्र खुडकिलाहरू रहन सक्नेछन् ।
- १२.१५.२ प्रत्येक भन्याङ वा भन्याङको लान्डिङ (Landing) मुनिसम्मको उचाई कमिमा २.१ मी. हुने गरी हुनु पर्दछ ।
- १२.१६.१ कुनै पनि छाना बनाउंदा माथिबाट परेको पानी सजिलै सित भवन निर्माणभन्दा बाहिर जाने गरी बनाउनु पर्दछ र यस्तो पानी सम्बन्धित भवन र सँगैको भवनको गाढो वा जगलाई असर नपार्ने गरी बग्ने व्यवस्था मिलाइएको हुनु पर्नेछ ।
- १२.१६.२ छानामा परेको पानीको निकासको लागि पाइपहरू राखेको भए यस्ता पाइपहरू फुटपाथको मुनी पट्टीको ढल वा नाला वा अन्य कुनै अनुमती प्राप्त भागमा जोडिनु पर्नेछ ।
- १२.१६.३ छानाको पानीको निकासको निमित्त राखिएको पाइपहरू बाहिरी गाढोमा जोडेर वा बाहिरी गाढोमा खोपेर बनाइएको भाग वा अन्य यस्तै प्रकारले अड्याइएको हुनु पर्नेछ ।
१३. भवन वा निर्माणहरूमा मुसा र अन्य किराहरू (Termite) नियन्त्रण गर्नु पर्ने ।
- १३.१ हरेक भवन वा त्यसका भागहरूमा बुंदा नं. १३.२ र १३.३ मा भए अनुसारको व्यवस्था गर्नु पर्ने ।
- १३.२ हरेक भवनको जगको गाढो बीचमा नटुटेको (Continious) हुनु पर्नेछ र भुईँ पनि मुसा जान नसक्ने गरी पक्का किसिमले बनाइएको हुनु पर्नेछ ।
- १३.३ भवनमा कुनै प्रकारको मुसा पस्न सक्ने खुला वा खाली भागहरू (जग, भुईँ, झ्याल, नाली आदि) लाई कि त राम्ररी बन्द गरिएको हुनु पर्नेछ कि त जाली (वा ग्रिल) हालेर मुसा जान नसक्ने बनाउनु पर्नेछ ।
- १३.४ हरेक भवनमा किराहरू (Termite) बस्न नसक्ने व्यवस्था मिलाइएको हुनु पर्नेछ ।
१४. प्रकाश र भेन्टिलेशन
- १४.१ भवनको प्रयोजनका अनुसार आवश्यक हुने प्रकाश र भेन्टिलेशन सम्बन्धी व्यवस्था भवन सम्बन्धी सेवा- प्रकाश र भेन्टिलेशन (Building service-lighting and ventilation) आवश्यक मात्रमा उल्लेख गरिएको हुनु पर्नेछ ।
- १४.१.१ कोठाहरूमा प्रकाश र भेन्टिलेशनको निमित्त बाहिरी हावा आउने गरी खुलेको वा खुला वरपंडा तिर खुलेको एक वा धेरै खुला भाग (Opening) हरू हुनु पर्नेछ ।



काठमाण्डौ र ललितपुर नगर पालिका क्षेत्र  
तथा  
काठमाडौं उपत्यकाको शहर विस्तार क्षेत्र  
भित्र गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

भाग-२





काठमाडौं उपत्यकाको प्राकृतिक सौन्दर्य कायम राख्न स्वच्छ एवं स्वस्थ वातावरण कायम राख्न काठमाडौं उपत्यकाको प्राचिनता एवं मौलिकता कायम राख्न घोषित संरक्षित स्मारक क्षेत्रहरूको ऐतिहासिक एवं वस्तुकलाको वातावरणको संरक्षण गर्ने, अव्यवस्थित तरिकाले वृद्धि भईरहेको शहरीकरणलाई व्यवस्थित गर्न हाल भईरहेको र पछि हुने निर्माण कार्यहरू सुनियोजित तथा योजनावद्ध तरिकाले सम्पन्न गर्ने गराउने साविक मापदण्डलाई समयानुकूल गरी यो निर्देशिका एवं मापदण्ड बनाई लागू गर्ने निर्णय गरियो ।

माथि उल्लेखित उद्देश्य प्राप्त गर्न र यो निर्देशिका लागू गर्ने प्रयोजनको निमित्त काठमाडौं उपत्यकालाई निम्न क्षेत्रमा विभक्त 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. विमान स्थल क्षेत्र,
९. खेलकूद क्षेत्र ।

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

- (क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र
- (ख) संरक्षित उपक्षेत्र
- (ग) मिश्रित पुरानो बसोवास उपक्षेत्र ।

साथै यस क्षेत्र तथा उपक्षेत्रहरूलाई नक्कामा देखाइएको छ र उपक्षेत्रहरूमा लागू हुने नियन्त्रणहरू निम्न प्रकारका छन्:

(क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र:-

यस संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र भित्र विभिन्न पुरातात्विक तथा ऐतिहासिक महत्वका बहाल, बहिल, मन्दिर तथा दरवार स्क्वाएर आदि पर्ने हुँदा यस उपक्षेत्रको ऐतिहासिक सांस्कृतिक एवं वास्तुकलागत वातावरणमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरि, पारम्पारिक वास्तुकलाको दुरुपयोग नहुने गरि सम्बन्धित निकायले निम्न बमोजिम स्वीकृत दिन सक्ने छ । संरक्षित स्मारक क्षेत्रहरूमा नयाँ घर वा भवन निर्माण गर्ने अथवा मर्मत सुधार गर्न चाहिने व्यक्ति वा संस्थाले सो घर वा भवनको यसै मापदण्ड एवं निर्देशिका बमोजिमको शैली एवं आकार प्रकारको नक्सा सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृत गराई मात्र बनाउन पाइने छ ।

यस उपक्षेत्रमा निर्माण हुने घर वा भवनहरूको मापदण्ड एवं निर्देशिका निम्नानुसारको हुने छ ।

(१) यस उपक्षेत्रमा बनिने घरहरू परम्परागत नेपाली शैलीको हुनु पर्ने छ (भाग ३ हेर्नुहोस)



- (२) यस उपक्षेत्रको खाली जग्गा समेतमा बनाइने भवनहरूको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ८० प्रतिशत र पुरानो भवन भत्काई बनाउनेको हकमा उक्तघरले चर्चेको सम्पूर्ण क्षेत्रफल बराबर ग्राउण्ड कभरेज पाउने छ र पुरानो घर भत्काई नयाँ घर बनाउन तथा मर्मत गर्न चाहनेले पुरानो घरको विस्तृत नक्सा बनाई अनिवार्य रूपमा पेश गर्नु पर्ने छ । सो को साथै सो घरको मोहडाहरूको फोटो समेत पेश गर्नु पर्ने छ ।

यस उपक्षेत्रको लागि अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम तला 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
पुरानोघरले चर्चेको ठाउँमा पुरानो घर भत्काई बनाउने	१०० प्रतिशत (पुरानो घरले चर्चेको क्षेत्रफल बराबर)	३५ फिट	४	३.५

- (३) घरको उचाईले वरिपरिको वातावरणलाई प्रतिकूल असर नपर्ने भएमा सडक तर्फको मोहडाको उचाई, लाइनका पुराना परम्परागत शैलीका घरहरूको लाइनसँग मिल्ने गरि स्वीकृत दिन सक्ने छ । तर यमो गर्दा अधिकतम उचाई ३५ फिट भन्दा बढी हुने छैन ।
- (४) भुईँ देखि भुईँसम्मको उचाई बढीमा ८ फिट सम्मको र वुड्गल समेत चार तल्ला गरि अधिकतम उचाई ३५ फिट (१०.७ मिटर) गर्न सकिने छ । तर नयाँ निर्माण हुने घरसँग कुनै ऐतिहासिक एवं वास्तुकलाका दृष्टिकोणले महत्वपूर्ण स्मारक रहेछ र सो ठाउँमा ३५ फिट उचाईमा घर निर्माण गर्दा सो स्मारकलाई प्रतिकूल असर पर्ने देखिएमा ३५ फिटको उचाईमा निर्माण गर्न स्वीकृत दिइने छैन र स्मारकको उचाई भन्दा होचो हुने र स्मारकलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरिकन मात्र निर्माण गर्न पाउनेछ ।
- (५) 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 भवन निर्माण गर्दा सो पालीले ओगटेको जमिन, सडक वा सार्वजनिक जग्गालाई सार्वजनिक प्रयोजनको लागि छाडी मात्र निर्माण गर्न पाउने छ ।
- (६) घरको बाहिरी भागको गारोमा प्रष्टसँग देखिने गरि इटाको गारो हुनु पर्ने सिमेन्ट चुना आदि राखी प्लाष्टर गर्न पाइने छैन । बाहिरबाट देखिने गरि आर. सि. सि. र स्टील फ्रेम स्ट्रक्चर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । बाहिरी भागबाट आर. सि. सि. वा स्टील फ्रेम स्ट्रक्चर नदेखिने गरि नेपाली कलात्मक ढंगबाट इटा वा काठले छोपी आर. सि. सि. र स्टील फ्रेम स्ट्रक्चरमा भवन बनाउन पाउने छ ।
- (७) तेस्रो तलामाथि आफ्नो जग्गामा पर्ने गरि ३ फिट चौडाई सम्मको बलेसी वा पाखा निकाल्न पाइनेछ ।

(८) झ्याल ढोकाहरू काठको हुनु पर्ने र उक्त झ्याल ढोकाको चौडाई र उचाई परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारको हुनु पर्ने छ ।

बुङ्गलमा परम्परागत झ्यालहरू राख्न सकिने छ । हनुमानढोका दरवारको कम्पाउण्ड पट्टी कुनै प्रकारका झ्यालहरू तथा पाइप आदि देखिने गरि राख्न स्वीकृत दिइने छैन । ढोकामा खापाहरू काठका हुनु पर्ने तर फलामे रोलिंग सटर राख्न पाइने छैन ।

(९) मठ मन्दिर बाहेक सर्व साधारणको घरको छाना परम्परागत नेपाली शैलीको दुई पाखे छाना हुनु पर्ने छ । तर निर्माण हुने घर जग्गाको तिनै तिर अरू कै घरले घेरेको भएमा सडक पट्टि एक पाखे छाना राख्न अनुमती दिन सकिने छ । यस उपक्षेत्रमा भिङ्गटी वा अन्य माटोको टायलले २५° देखि ३५° सम्मको स्लोपमा छाना छाउन पर्नेछ । छानामा साथै वा कलात्मक टुडाल राख्न सकिने छ ।

(१०) अधिकतम उचाई निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तलामा छानाको ३ खण्डको १ खण्ड बराबरसम्मको कौसी बनाउन सकिने छ । तर हनुमानढोका दरवार र पाटन दरवार स्वायरको कम्पाउण्ड तर्फ कौसी राख्न पाइने छैन । विशेष परिस्थितिमा सम्बन्धित विशेषज्ञ सहितको समितिको राय लिई नगर पालिकाले कौसीको क्षेत्रफलमा थपघट हुने गरि कौसी राख्न दिन वा नदिन पनि सक्नेछ ।

(११) आफ्नो जग्गामा माथि सामान्यता तेस्रो तलामा काठको वार्दली बनाउन सकिने छ ।

(१२) कान्स घरको प्रत्येक तला छुटिने गरि बढीमा ९ इन्च सम्म गाह्रोको सतह भन्दा (प्रोजेक्सन) बाहिर निकाली राख्नु पर्ने छ ।

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

(१४) कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको हाल भैराखेको चोकलाई यथावत राख्नु पर्ने छ र साविक चोकको सम्बर्द्धन र संरक्षण गर्ने कार्य चोक उपभोगकर्ताको हुनेछ र चोकमा अन्य कुनै प्रकारको निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन साथै चोक माथि क्यान्टीलेभर निकाल्न, कोठा, वार्दली निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सामा मानिनेछ ।

(१५) घरको फोहर मैला र निर्माण पछिका निर्माणका फोहर मैला नगर पालिकाका वा फोहर मैला परिचालन सम्बन्धी निकायले तोकिएको ठाउँमा मात्र फ्याक्नु पर्ने छ । सार्वजनिक बाटो, पेटी, गल्ली, चोकमा छिमेकी र सर्वसाधारणलाई वाधा पर्ने गरि निर्माण सामग्रीहरू थुपार्न पाइने छैन ।

(१६) यस उपक्षेत्र भित्र सरकारी, अर्ध सरकारी वा गैर सरकारी संस्थानहरूबाट गरिने कुनै पनि कृयाकलाप (वाटो, ढल, बिजुली, टेलिफोन आदि) सम्बन्धित निकायहरू कार्यान्वयन समिति, नगरपालिका र पुरातत्व विभागबाट स्वीकृत लिनु पर्ने छ ।

(१७) पहिले नै निर्माण भइसकेको आधुनिक आकार प्रकारका घर तथा भवनहरूको तलाथप्ने तथा मर्मत गर्ने सम्बन्धमा माथि उल्लेखित मापदण्ड बमोजिम तयार हुने गरि पुनः थप निर्माण गर्ने गरि मात्र स्वीकृती दिइने छ ।



(१८) परम्परागत नेपाली शैलीका र राणाकालिन शैलीका साविकका घर भवनहरू सोही अनुरूप साविक शैलीलाई कायम राखी मर्मत र पुनः निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

(१९) यस क्षेत्रमा कुनै प्रकारका पर्चा, पोष्टर, बेनर आदि टाँस्न वा राख्न पाइनेछैन ।

(२०) यस उपक्षेत्र भित्रका भवनहरू भत्काउनु पर्दा पुरातत्व विभागको स्वीकृती लिनु पर्ने छ ।

(२१) यस उपक्षेत्रमा निम्न उपयोग निषेध गरिएको छ ।

- धार्मिक, सांस्कृतिक तथा भौतिक वातावरणलाई प्रतिकूल वा दूषित पार्ने अन्य कृयाकलापहरू ।
- अग्नी उत्तेजित पदार्थ जस्तै: ग्यास, पेट्रोल, दाउरा, कोइला, मट्टितेल र विस्फोटक तथा रासायनिक पदार्थ व्यापारिक दृष्टिकोणबाट संचय र विक्री वितरण ।
- व्यापारिक दृष्टिकोणबाट भिडियो प्रदर्शन ।
- निर्माण सामग्रीहरू जस्तै: सिमेन्ट, इट, छड, जस्ता-पाता आदिको पसल ।
- तोकिएको ठाउँ बाहेक अन्य ठाउँमा घुम्ती वा स्थायी तरकारी पसल ।
- काँचो माछा, मासु बेच्ने पसल तथा साइकल, मोटरसाइकल, मोटर, ठेला आदि मर्मत गर्ने पसल ।
- ग्रिल वा वेलिडिंग सम्बन्धी उद्योग वा वर्कशप ।
- कुखुरा, हाँस वा चौपाया (गाई, भैसी, वंगुर आदि) पालन उद्योग ।

(२२) यस उपक्षेत्रमा वेसमेण्ट, सेमिवेसमेण्ट अरूको घरलाई असर नपर्ने तथा वरिपरिको स्मारक, धाराको मुहान आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरि बनाउन स्वीकृत दिइने ।

(२३) यस उपक्षेत्रको विशेषतामा प्रतिकूल असर नपर्ने किसिमका आवासीय र आवासीय सम्बन्धित व्यापारिक शिल्पकला धार्मिक र सांस्कृतिक उपयोगहरूको लागि अनुमती दिन सक्नेछ ।

ख) संरक्षण उपक्षेत्र:-

यस उपक्षेत्र भित्र नक्सामा देखाए बमोजिम परम्परादेखि ऐतिहासिक विकास क्रममा विकास हुँदै आएको पुराना शैलीका शहर (अर्वन क्यारेक्टर) भल्काउने खालका बाटोहरू चोकहरू र त्यस वरिपरिका बाटो, चोकसँग जोडिएका कित्तामा बनेका भवनहरू र परम्परागत शैलीका घर भवनहरू र मन्दिरहरू आदि पर्दछन् ।

यी बाटोहरू र चोकहरूको ठाउँ ठाउँमा सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरू परम्परागत शैलीका केही नेपाली घरहरू अझै बाँकी रहेकाछन् र तसर्थ यस उपक्षेत्र भित्रका यी पुराना अर्वन क्यारेक्टर भल्काउने वास्तुकला र सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरूको साथै परम्परागत शैलीका भर्ना कुलर वास्तुकलालाई संरक्षण सम्बर्द्धनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरि सम्बन्धित निकायले निम्न बमोजिम स्वीकृत दिन सकिने छ ।

(१) यस उपक्षेत्रमा खाली जग्गासमेतमा बनाइने भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ८० प्रतिशत र पुरानो भवन भत्काई बनाउनेको हकमा पुरानो भवनले चर्चेका सम्पूर्ण क्षेत्रफल बराबर हुने छ । पुरानो घर वा भवन भत्काई नयाँ घर बनाउन नयाँ मर्मत गर्न चाहनेले पुरानो घरको विस्तृत

नक्सा अनिवार्य रूपमा पेस गर्नु पर्ने छ । सो को साथै सो घरको मोहडाहरूको फोटो समेत पेस गर्नु पर्ने छ ।

- (२) घरको अधिकतम तला पांच तथा अधिकतम उचाई ४५ फिट (१३.७ मि. भन्दा छोटो सहित) गर्न सकिने छ । अधिकतम फ्लोर हाइट २.४० मि. ८ फिट (आठ) हुनु पर्ने छ । यस उपक्षेत्रमा बनाउन पाइने अधिकतम FAR ३.७५ हुने छ । याने ३.७५ गुणा जग्गाको क्षेत्रफल बराबर सम्मका निर्माण गर्न पाउने छ । पुरानो घरले चर्चेको ठाउँमा बनाउनेको हकमा पुरानो घरले चर्चेको क्षेत्रफललाई जग्गाको क्षेत्रफल मानी FAR ४.५ कायम गरिने छ ।
  - (३) घरको उचाईले वरिपरिको वातावरणलाई असर पर्ने भएमा सडक तर्फको मोहडाको उचाई लाइनमा अरु परम्परागत नेपाली शैलीका घरहरूका लाइनसँग मिल्ने गरि स्वीकृत दिन सकिने छ । तर यसो गर्दा अधिकतम उचाई 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 घरहरू स्मारकभन्दा होचो नै निर्माण गर्नु पर्ने छ ।
  - (४) सडक तर्फको मोहडाको फिनिशिंगको हकमा (Fair Face Brickwork) प्रष्टसँग इटा देखाउने खालको गारो हुनु पर्ने छ र बाहिरी गारोमा मिमेन्ट प्लाष्टर गर्न पाइने छैन । तर स्तूप वरिपरिका घरहरूमा भने सुखो, चुना, प्लाष्टर गर्न पनि सकिने छ ।
  - (५) कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको र हालभइरहेको चोकलाई यथावत राख्नु पर्ने छ । साविक चोकको संरक्षण र सम्बर्द्धन हुने कार्य बाहेक अन्य कुनै पनि प्रकारको टहरा, पर्खाल आदि निर्माण गर्न पाइने छैन र चोक माथि पर्ने गरि क्यान्टीलेभर, वार्दली, कोठा, आदि निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिने छ ।
  - (६) बाटो वा चोक पट्टी देखिने भागमा स्लोप छाना नै हुनु पर्ने छ ।
  - (७) अधिकतम उचाईसम्म निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम तलामा छानाको ३३ प्रतिशत क्षेत्रफल बराबरसम्मको कौसी बनाउन सक्नेछ र दुई वा एक पाखे छाना हुनु पर्ने छ ।
  - (८) आफ्नो जग्गामा माथि सामान्यतया तेस्रो तलामा काठको वार्दली बनाउन सकिने छ ।
  - (९) परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारका काठका झ्यालहरू राख्नु पर्ने छ ।
  - (१०) परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारका काठका खापा भएको ढोका वा पसलका कवलमा काठमा खापा राखी बनाउनु पर्ने छ । पसलका कवलहरूमा रोलिंग सटर राख्न चाहनेले गारोको बाहिर पट्टी रोलिंग सटरको कुनै पनि भाग नदेख्ने गरि राख्नु पर्ने छ । वा रोलिंग सटरलाई छोटोपिने गरि काठका खापाहरू पनि राख्न सकिने छ । यस उपक्षेत्रमा पनि संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रमा निषेध गरिएका कृयाकलापहरू गर्न पाइने छैन ।
  - (११) यस उपक्षेत्रमा वेसमेन्ट सेमिवेसमेन्ट अरुको घरलाई असर नपर्ने तथा वरिपरिको स्मारक, ढुंगेधाराको मुहान आदिलाई प्रतिकुल असर नपर्ने गरि बनाउन स्वीकृत दिइने छ ।
  - (१२) यस उपक्षेत्रमा भएका पुराना घरहरू भत्काउन नगर पालिकाको स्वीकृत लिनु पर्ने छ ।
- ग) मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र:



पुरानो सहरी क्षेत्रमा पर्ने संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र, संरक्षण उपक्षेत्रभन्दा बाहिरको सबै भाग यसै अर्न्तगत पर्दछन् । वसोवास तथा सो सँग सम्बन्धित कृयाकलापको लागि उपलब्ध सेवा सुविधाको आधारमा जनघनत्व नियन्त्रण गर्न यस उपक्षेत्रको उद्देश्य रहेको छ । यस उपक्षेत्रमा निम्न अनुसार हुने गरि घर वा भवन बनाउन स्वीकृत दिन सक्ने छ ।

- (१) यस उपक्षेत्रमा पर्ने खाली जग्गा समेतमा बन्ने भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ८० प्रतिशत र पुरानो भवन भत्काई बनाउनेको हकमा पुरानो भवनले चर्चेको क्षेत्रफल बराबर पाइने छ ।
- (२) यस उपक्षेत्रमा बन्ने भवनको अधिकतम ५ पांच तला र ४५ फिट (१३.७ मि.) बनाउन सक्ने छ । सबै भन्दा माथिल्लो तलाको छानामा जाने भन्दा छोप्ने भाग बढीमा ७ फिट ६ इन्च अग्लो भाग र त्यस माथि पारापेट ३ फिट छुट दिन सक्ने छ यस उपक्षेत्रको खाली ठाउँ समेतमा बनाउनेको हकमा FAR ४ र पुरानो घरले चर्चेको ठाउँमा बनाउन पाउने अधिकतम FAR ४.५ हुने छ । याने ४.५ गुणा पुरानो घरले चर्चेको जग्गाको क्षेत्रफल बराबरको निर्माण कार्य सबै तलामा गरि गर्न पाउने छ ।
- (३) यस उपक्षेत्रमा निर्माण गरिने सिनेमा हल, थिएटर, सुपरमार्केट, व्यापारिक कम्प्लेक्स आदिको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५० प्रतिशतसम्म हुन सक्नेछ । पार्किङको लागि न्यूनतम प्लटको १५ प्रतिशत जग्गा सम्म राख्नु पर्ने छ । उचाईको हकमा अधिकतम १३.७ मिटर भन्दा बढी हुने छैन । र FAR २.५ हुने छ ।
- (४) घरबाट निस्कने फोहर मैला नगरपालिका वा फोहर मैला परिचालन सम्बन्धी संस्थाले तोके बमोजिमको ठाउँमा फ्याक्नु पर्ने छ । निर्माण सामग्री सार्वजनिक बाटो, पेटी, चोक, गल्ली आदिमा राख्न पाइने छैन ।
- (५) यस उपक्षेत्रमा बन्ने भवनको छाना माथि पर्ने वर्षातको पानी पाइपद्वारा जमिन तला सम्म ल्याउनु पर्ने छ ।
- (६) यस उपक्षेत्रमा पर्ने कित्ता नापी नक्सामा देखाइएका साविक चोकहरू 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 खालका मोहडा भएको कुनै भवन भएमा र सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट संरक्षण गर्नु पर्ने भनी लेखि आएमा त्यस्ता भवनको साविक मोहडालाई भत्काउन र विगारी भाग वण्डा, बेच विखन गरि नयाँ भवन बनाउन पाइने छैन । साविक मोहडा यथावत कायम रहने गरि मर्मत सुधार र पुनः निर्माण गर्न दिइने छ । वडाबाट त्यस्ता भवनहरूको लगत तयार पारी राख्नु पर्ने र त्यस्ता भवनको घर धनीको वेवास्ताबाट क्षति हुने आशंका भएमा उचित क्षतिपूर्ति दिई नगर पालिकाले खरिद गर्न सक्नेछ ।
- (८) यस उपक्षेत्रमा निम्न उद्योगहरू निषेध गरिएको छ,  
कुखुरा तथा चौपाया पालन ।

- घर बनाउँदा डिस्कवाला काठचिर्ने मेसिन बाहेक स-मिल तथा काठ चिर्ने मेसिन प्रयोग ।
- वातावरण दूषित वा प्रतिकूल असर पर्ने कृयाकलापरू ।
- अत्याधिक ज्वलनसिल पदार्थ जस्तै- ग्यास, पेट्रोल र अन्य रासायनिक पदार्थको भण्डार ।

पुरानो सहरी क्षेत्र भित्र घर बनाउनको लागि प्रत्येक तलामा एउटा कोठा र एउटा भन्याड सम्म राख्ने ठाउँ हुनु पर्ने छ । यस प्रयोजनको लागि एक नाले घरको लागि १३ फिट र दुई वा सो भन्दा बढीनाले घरको लागि ८ फिट मोहडा भएको हुनु पर्ने छ । यो मापदण्ड लागू हुनु भन्दा पहिले देखि रहेका घरहरूको हकमा माथि उल्लेखित मोहडा नपुगे पनि साविक अनुसार बनाउन दिइने छ ।

**आवासी क्षेत्र:-** आवासीय क्षेत्र भन्नाले मुख्यतः आवासको निमित्त प्रयोग भएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । व्यवस्थित रूपमा जनघनत्व बढाउँदै जाने यस आवासीय क्षेत्रको उद्देश्य रहेको छ । यस क्षेत्रलाई स्थानको प्रकृति हेरी निम्न बमोजिम ४ उपक्षेत्रहरूमा विभाजित गरिएको छ । यस क्षेत्र वा अर्न्तगतका उपक्षेत्रहरूलाई नक्सामा देखाइएको छ ।

- (क) व्यापारिक उपक्षेत्र
- (ख) वाक्लो मिश्रित बसोवास उपक्षेत्र
- ✓ (ग) अन्य आवासीय उपक्षेत्र
- (घ) योजनाबद्ध आवासीय उपक्षेत्र

(क) व्यापारिक उपक्षेत्र:- आवास क्षेत्र अर्न्तगत पर्ने प्रमुख खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने १४ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडाईका सडकहरूका दायाँ बायाँका क्षेत्रहरूलाई जनाउँदछ । यर प्रकारका व्यापारिक उपक्षेत्रलाई विस्तार गर्दै जानु यस उपक्षेत्रको उद्देश्य रहेको छ ।

निम्न लिखित क्षेत्रहरू यस उपक्षेत्र भित्र पर्ने छन्:

१. (१) महाराजगंज चक्रपथको क्रसिंगको केन्द्र रेखाबाट पूर्व १३५ मिटर र पश्चिम १०९ मिटर भित्रको राइट अफ वे सडक केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ १५ मिटर कायम भएको क्षेत्र ।
- (२) चक्रपथको चावहिल चोकबाट गौशाला चोकसम्मको क्षेत्रमा सडक केन्द्रदेखि राइट अफ वे ११ मिटर कायम भएको क्षेत्र ।
- (३) चक्रपथ कोटेश्वर क्रसिंगको केन्द्रबाट उत्तर तर्फ चक्रपथको पश्चिम ३०३ मिटर भित्रकै रेखा देखि राइट अफ वे १५ मिटर कायम भएको क्षेत्र ।
- (४) चक्रपथ कलंकी स्थान चार दोवाटो, कालीमाटी, विष्णुमती पुल हुँदै त्रिपुरेश्वर थापाथली, कुपण्डोल, पुलचोक, जावलाखेल, लगनखेल देखि चक्रपथ सातदोवाटोसम्म ।
- (५) पुतली सडक, कमलादी जाने तीनदोवाटोसम्म ।
- (६) गौशाला चोकबाट पुरानो बानेश्वर चोकसम्म ।
- (७) रत्नपार्क र वागवजारको चौवाटो देखि वागवजार, डिल्ली वजार, धोवी खोलाको पुल, पुरानो बानेश्वर बागमतीको पुल हुँदै सिनामंगल सम्म ।
- (८) चावहिल चोक देखि वौद्ध हुँदै गोकर्ण पार्कको गेट सम्म ।



- (९) अमृत साइन्स क्याम्पस अगाडिको बाटो देखि सोरखुट्टे हुँदै नयाँ बजारबाट रिंगरोड हुँदै बालाजुको माथिल्लो बजार सम्म (वाइपास रोडको क्रसिंग सम्म) ।
- (१०) कालीमाटी चोक देखि कुलेश्वर हुँदै बल्खु चक्रपथ सम्म ।
- (११) डिल्ली बजार (प्रहरी पोष्टको तिन चौबाटो) बाट चारखाल अड्डा हुँदै ज्ञानेश्वर (पेट्रोल पम्प) नक्साल भगवती बहाल सम्म ।
- (१२) गल्को पाखो सामाखुसी हुँदै चक्रपथ सम्म ।
- (१३) लाजिम्पाट, शितल निवास चक्रपथ क्रसिंग सम्म ।

- (२) माथी उल्लेखित सडकहरूको दायाँ बायाँको जग्गाहरूको सडक सिमानाबाट सडकहरूको २५ मिटर पछाडि सम्म यो उपक्षेत्र भित्र परेको मानिने छ । यस उपक्षेत्रमा अधिकतम निर्माण गर्न पाइने क्षेत्रफल तोकन Floor Area Ratio लागु गरिने छ । यस उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम FAR र अधिकतम उचाई निम्न बमोजिम हुने छ ।

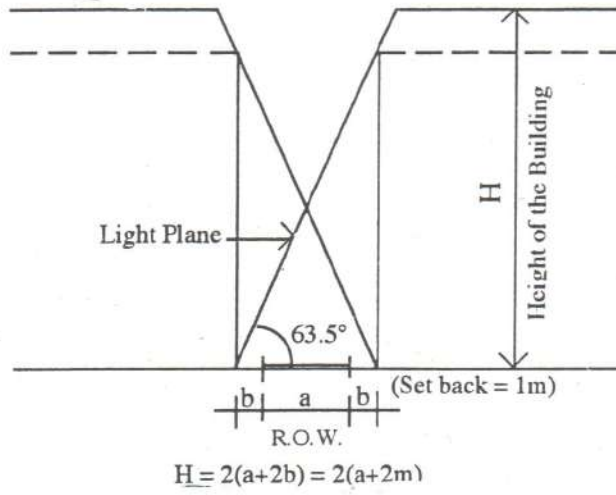
तालिका नं. १

सि.नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ. ए. आर. (FAR)	अधिकतम उचाई
१.	व्यापारिक कम आवासीय भवन	दुइ आना दुइपैसाभन्दा बढी र चारआना भन्दा कम	७० प्रतिशत	३.०	तलचित्रमा देखाए बमोजिम Light Plane लाई नछेक्ने गरिकन बनाउन पाउनेछ ।
२.	"	चारआनादेखि माथि ८ आनासम्म कम	६० प्रतिशत	३.०	
३.	"	८ आनाभन्दाबढी	५० प्रतिशत	३.०	
४.	स्कूल क्याम्पस		४० प्रतिशत	२.०	
५.	सरकारी वा अर्धसरकारी कार्यालय		५० प्रतिशत	२.५	
६.	सिनेमा हल, थिएटर सभा गृह		४० प्रतिशत	२.५	
७.	पर्यटन विभागबाट तोकेंको तारे होटेल		४० प्रतिशत	२.५	
८.	व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै सुपरमार्केट आदि		४० प्रतिशत	२.५	

सडक छेउको जग्गामा न्यूनतम १ मिटर सेटव्याक छाडी मात्र निर्माण गर्न पाउने छ । यसरी न्यूनतम सेटव्याक छाडी घर बनाउनेले Light Plane लाई नछेक्ने गरिकन बनाउन पाउनेछ । Light Plane लाई नछेक्ने गरिकन बनाउनलाई न्यूनतम सेटव्याक छाडी बनाइने घरको उचाई दुई गुणा (सडकको

चौडालाई + २ मि.) वरावर हुने छ । घरहरूको लाइनमारहेको विचको खाली जग्गामा बनाउदा सेटव्याक नपुगेपनि R.O.W. पुग्ने भएमा अरू घरको लाइनसँग मिल्ने गरि बनाउन दिन सक्नेछ ।

स्कूल, क्याम्पस, सिनेमा हल, थिएटर, सभा गृह, होटेल तथा व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै सुपरमार्केट आदि बनाउनको लागि न्यूनतम जग्गाको क्षेत्रफल ३ तिन रोपनी हुनु पर्ने छ ।



यस उपक्षेत्रमा भवन बनाउनको लागि जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल २ आना २ पैसा र बाटोसँग जोडिएको जग्गाको न्यूनतम फ्रन्टेज १३ फिट हुनु पर्ने छ ।

यस उपक्षेत्रमा निम्न उद्योगहरू निषेध गरिएको छ ।

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

घर अगाडिको सिढी सडकको राइट अफ वे मा पर्नेगरि निर्माण गर्न पाइने छैन । यस उपक्षेत्रमा बनिने भवनहरूको न्यूनतम सिलिंग हाइट ७ फिट ६ इन्च (२.३० मी.) हुनु पर्ने छ ।

यां मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिले नै कायम भएका मोहडा र जग्गाको क्षेत्रफल यस मापदण्डले तोकेको न्यूनतम क्षेत्रफल र मोहडा भन्दा कम भएतापनि त्यस्ता जग्गामा मापदण्डले तोकेको अन्य परिधि भित्र रही निर्माण गर्न पाइनेछ ।

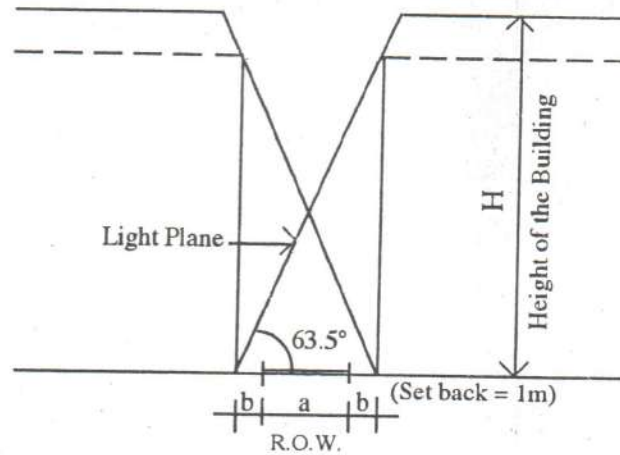
(ख) बाक्लो मिश्रित बसोवास उपक्षेत्र:- व्यापारिक उपक्षेत्रमा पर्ने क्षेत्र बाहेकको पुतली सडक, वागवजार, कमलादी, डिल्ली बजार, कालीका स्थान, मैतीदेवी, ज्ञानेश्वर, कमलपोखरी, गैह्रीधारा, घट्टेकुलो, हाडीगाउँको पुरानो वस्ती, नागपोखरीदेखि नक्साल भगवति वहाल जाने बाटोको उत्तर तर्फ सडकको छेउबाट १५ मी. गहीराईसम्म, नरदेवी विष्णुमति पुल डल्लु हुँदै स्वयम्भु भुइखेलजाने बाटोको दायाँ/बायाँ सडकको छेउबाट दुवै तर्फ १५ मी गहीराईसम्म, कुपण्डोल, अनामनगर, पुलचोक, जावलाखेल, लगनखेल, आदि पर्दछन् ।



- (१) यस उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज- अधिकतम एफ. ए. आर. अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल र अधिकतम उचाई निम्न बमोजिम हुने छ ।

तालिका नं. २

सि. नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज	FAR	अधिकतम भवन बनाउनपाउने क्षेत्रफल	अधिकतम उचाई
१.	आवासीय	२ आना २ पैसादेखि ४ आनासम्म	८० प्रतिशत	२.५०	प्लटको क्षे. X २.५०	तलचित्रमा देखाए बमोजिम प्लेनलाई नछेक्ने गरिकन
२.	आवासीय	४ आना बढी ८ आनासम्म	७० प्रतिशत	२.५०	प्लटको क्षे. X २.५०	
३.	आवासीय	८ आना भन्दा बढी १२ आनासम्म	६० प्रतिशत	२.५०	जग्गाको क्षे. X २.५०	
४.	आवासीय	१२ आना बढी	५० प्रतिशत	२.५०	जग्गाको क्षे. X २.५०	
५.	स्कूल क्याम्पस	-	४० प्रतिशत	२.००	जग्गाको क्षे. X २.००	
६.	सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालय पोलिक्लिनिक नर्सिङ्गहोम आदि		४० प्रतिशत	२.००	जग्गाको क्षे. X २.००	
७.	तारे होटेल		४० प्रतिशत	३.००	जग्गाको क्षे. X ३	
८.	सिनेमा हल, थिएटर सभागृह		४० प्रतिशत	२.००	जग्गाको क्षे. X २	
९.	घरेलु साना उद्योग सम्बन्धी व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै सुपरमार्केट आदि		४० प्रतिशत	२.००	जग्गाको क्षे. X २	



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

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 पर्ने छ ।

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

३. यस उपक्षेत्रमा निम्न किसिमका भवन निर्माण गरेमा निम्न बमोजिम पार्किङको व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।

- अ) तारे होटेल - जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
- आ) सिनेमा घर, सभागृह, थिएटर आदि - जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
- इ) व्यापारिक, कम्प्लेक्स जस्तै- सुपर मार्केट - जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
- ई) स्कूल क्याम्पस - जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत
- उ) पोलिक्लिनिक, नर्सिङहोम आदि - जम्मा जग्गाको २० प्रतिशत
- ऊ) सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय- जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत

४. यस उपक्षेत्रमा निम्न उद्योगहरू निषेध गरिएको ।

- अ) ठूला तथा मझौला उद्योग वातावरण (हावा, पानी, सतह) लाई प्रतिकूल असर पार्ने खालको उद्योगहरू ।
- आ) भइरहेको भवनलाई लज वा होटेलको रूपमा प्रयोग गर्न परेमा आवश्यक पार्किङको व्यवस्था गरि सम्बन्धित निकायको पूर्व स्वीकृत नलिएमा ।
- इ) केन्द्रिय तहको सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालयहरूको भवन निर्माण ।

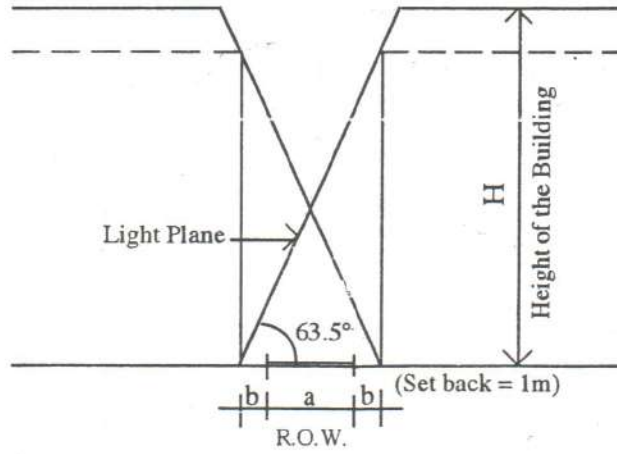
ग) अन्य आवासीय उपक्षेत्रः (उप-३) यस उपक्षेत्र अर्न्तगत २ -क -१ मा उल्लेखित क्षेत्र बाहेकको चावहिल, वानेश्वर, कुलेश्वर, कालिमाटी, ताहाचल, महाराजगंज, बालुवाटार, बालाजु, कलंकीस्थान, सानेपा, सातदोबाटो, कोटेश्वर आदि पर्दछन्, यस उपक्षेत्रमा जनघनत्व अभिवृद्धि गर्ने उद्देश्य रहेको छ ।

(१) यस उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल (क्षे. X FAR) र अधिकतम उचाई निम्न अनुसार हुने छ ।



तालिका नं. ३

सि.नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल (क्षे)	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (GCR)	(FAR) फ्लोर एरिया रेसियो	अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल	अधिकतम उचाई
१.	आवासीय	२ आना २ पैसाभन्दा बढी चारआनासम्म	८० प्रतिशत	१.७५	क्षे. x १.७५	तलचित्रमा देखाए बमोजिम लाईट ल्पेनलाई नछेक्ने गरिकन
२.	आवासीय	चारआनाभन्दा बढी ८ आनासम्म	७० प्रतिशत	१.७५	क्षे. x १.७५	
३.	आवासीय	८ आना भन्दा बढी १२ आनासम्म	६० प्रतिशत	१.७५	क्षे. x १.७५	
४.	आवासीय	१२ आनाभन्दा बढी	५० प्रतिशत	१.७५	क्षे. x १.७५	
५.	स्कूल क्याम्पसआदि		४० प्रतिशत	१.५	क्षे. x १.५	
६.	सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालयको, पोलिक्लिनिक नर्सिङहोम आदि		४० प्रतिशत	१.५	क्षे. x १.५	
७.	तारे होटेल		४० प्रतिशत	३.०	क्षे. x ३.०	
८.	सिनेमा हल, थिएटर सभागृह		४० प्रतिशत	२.०	क्षे. x २.०	
९.	सानो तथा घरेलु उद्योग सम्बन्धी भवन		४० प्रतिशत	१.५	क्षे. x १.५	
१०.	व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै सुपरमार्केट आदि		४० प्रतिशत	२.०	क्षे. x १.५	



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

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

२. यस उपक्षेत्रमा निम्न किसिमका भवन निर्माण गरेका निम्न बमोजिम पार्किङको व्यवस्था हुनु पर्ने छ ।

- अ) तारे होटेल - जग्गाको क्षेत्रफलको - २० प्रतिशत
- आ) सिनेमा हल, सभागृह, थिएटर आदि जग्गाको क्षेत्रफल - २० प्रतिशत
- इ) व्यापारिक कम्प्लेक्स जस्तै- सुपरमार्केट आदि जग्गाको क्षेत्रफलको - २० प्रतिशत
- ई) नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदि - जग्गाको क्षेत्रफलको - २० प्रतिशत
- उ) सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय जग्गाको क्षेत्रफलको २० प्रतिशत
- ऊ) स्कूल, क्याम्पस, जग्गाको क्षेत्रफलको - १५ प्रतिशत

३) लिफ्ट राखी भवन निर्माण गरेको खण्डमा र वेसमेन्ट सेमिवेसमेन्ट आवासीय प्रयोजनको लागि नभै स्टोरेज तथा अन्य सर्भिसेजको लागि बनाएको खण्डमा र छाना माथि बनिने लिफ्टको मेसिन रूमको 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 उद्योगहरू निषेध गरिएको छ ।

- अ) ठूलो तथा मझौला उद्योग
- आ) वारुद खाना
- इ) अकसीदेसन पौण्ड निर्माण
- ई) घुम्ती सर्कस तथा सर्कस
- उ) केन्द्रिय वा क्षेत्रिय स्तरको सरकारी कार्यालय र अर्ध सरकारी कार्यालय भवनहरू

घ)  योजनावद्ध आवासीय उपक्षेत्र: (उप-४) यस किसिमको आवासीय क्षेत्रहरू सरकारी वा गैर सरकारी स्तरबाट विकसित गरिदा काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समितिबाट सो आवासीय क्षेत्रको प्लान



२० बैरी

जसमा के कस्तो आधारभूत सुविधाहरू बाटो ढल, खानेपानी, विजुली कुन कुन स्तरका हुने हो सो समेत खुलेको योजना बनाई स्वीकृत गराउनु पर्ने छ ।

योजनावद्ध आवासीय क्षेत्रमा लागू गरिने मापदण्ड निम्न अनुसार हुनु पर्ने छ ।

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| १. <u>बाटो चौडाई</u>   | <u>अनुसरण गर्नु पर्ने मापदण्ड</u>     |
| क) मूल सडक जोडने बाटोको (चौडाई)  | ७ (सात) मिटर न्यूनतम                  |
| ख) ब्लक ब्लकमा जानेबाटो (चौडाई)  | ५ (पांच) मिटर न्यूनतम                 |
| ग) प्लट प्लटमा जानेबाटो (चौडाई)  | 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 दुई पैसा न्यूनतम        |
| ३. <u>प्लटको (Depth) डेप्थ</u>   |                                       |
| क) २ आना २ पैसा ४ आना सम्म ....  | २ X चौडाई                             |
| ख) ४ आना भन्दा बढी ८ आनासम्म ....  | १. ७५ X चौडाई                         |
| ग) ८ आना भन्दा बढी १२ आना सम्म ....  | १.५ 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   | ऐ. ऐ. ४ (चार) ऐ. ऐ.                   |
| ग) २५ रोपनी भन्दा बढी १०० रोपनीसम्म  | ऐ. ऐ. ३.५ (साढेतीन) ऐ. ऐ.             |
| घ) १०० रोपनी भन्दा बढी ..  | ऐ. ऐ. २.५ (अढाई) ऐ. ऐ.                |
| ५. <u>ध्यान दिनु पर्ने कुराहरू:-</u>   |                                       |
| (क) बाटोको रेखांकन गर्दा स्थानीय टोपोग्राफि तर्फ उचित ध्यान दिनु पर्ने छ, जसबाट पछि खानेपानी, ढल निकास, विद्युत, टेलिफोन आदि विस्तार गर्न र आगलागीको समयमा वारूण यन्त्र समेत लैजान सरल तथा सुगम हुन जावस । |                                       |
| (ख) सामान्यतया आवास आयोजनाको तर्जुमा गर्दा निम्न बमोजिम भू-उपयोग प्रतिशत तर्फ यथा संभव ध्यानपुऱ्याउनु मनासिव हुने छ ।  |                                       |
| अ) सडक भित्र पर्ने जमिन:-  | जग्गा जमिनको करिब १५ प्रतिशत          |
| आ) खुल्ला क्षेत्र पर्ने जमिन:-   | ऐ. ऐ. ऐ. ऐ. ५ प्रतिशत                 |
| इ) आवासले चर्चिने  | ८० प्रतिशत वा कम                      |

$$= [27380 \text{ Sqft} = 2544.98 \text{ SqM}] - 127.245 \text{ SqM}$$

(४४)

$$= [54760 \text{ Sqft} = 5089.97 \text{ SqM}] - 254.49 \text{ SqM}$$

$$= [136900 \text{ Sqft} = 12704.94 \text{ SqM}] = 508.95 \text{ SqM}$$

A = १२०' ००" T.

३. संस्थागत क्षेत्र:- सरकारी अर्ध सरकारी तथा अन्य सार्वजनिक कार्यका निमित्त प्रयोगमा आएका तथा आउने नक्सामा देखाइएका देहाए बमोजिमका विभिन्न संस्थागत क्षेत्र जनाउँछ । यस क्षेत्र अन्तर्गत निम्न उपक्षेत्रहरू पर्दछन् ।

(क) सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय उपक्षेत्र;

(ख) स्वास्थ्य सेवा उपक्षेत्र;

(ग) शैक्षिक उपक्षेत्र;

(घ) प्रहरी तथा सैनिक उपक्षेत्र;

(क) सरकारी तथा अर्ध सरकारी उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, FAR तथा पार्किङ्ग स्थलको व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ । यस उपक्षेत्रमा सरकारी तथा अर्ध सरकारी भवन निर्माण गर्न मात्र स्वीकृत दिन सकिनेछ ।

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज - ५० प्रतिशत

FAR - २.५०

न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल - २० प्रतिशत

(ख) स्वास्थ्य सेवा उपक्षेत्र- यस उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज FAR तथा पार्किङ्ग स्थलको व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनु पर्ने छ । यस उपक्षेत्रमा स्वास्थ्य सेवा सम्बन्धी भवन मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज - ४० प्रतिशत

FAR - २.५०

न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल - २५ प्रतिशत

(ग) शैक्षिक उपक्षेत्र- यस उपक्षेत्रमा भवनको अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, FAR तथा पार्किङ्ग स्थलको व्यवस्थामा निम्न बमोजिम हुनु पर्ने छ । यस उपक्षेत्रमा शैक्षिक सम्बन्धी भवन मात्र निर्माण गर्न दिइने छ ।

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज - ४० प्रतिशत

FAR - २.५०

न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल - १५ प्रतिशत

(घ) प्रहरी तथा सैनिक उपक्षेत्र- यस उपक्षेत्रमा निर्माण गर्दा सम्बन्धित संस्थाले सम्बन्धित कार्यान्वयन समिति सित समन्वय राखी निर्माण कार्य गर्नु पर्ने छ ।

(४) औद्योगिक क्षेत्र:- औद्योगिक क्षेत्र भन्नाले हाल कायम बालाजु, पाटन तथा भक्तपुर औद्योगिक क्षेत्रहरू जनाउँदछ । काठमाडौं उपत्यकामा विभिन्न प्राविधिक कारणहरूले गर्दा सेवा सम्बन्धी उद्योग बाहेक अन्य उद्योगहरूलाई निरूत्साहित गर्नु पर्ने हुँदा अन्य औद्योगिक क्षेत्रहरूको विकास नगर्ने । पानी र हावा दुषित हुने खालको उद्योगहरू सर्वसाधारण जनताको आवास देखि ५०० मिटर भित्र राख्न नदिने ।



(५) संरक्षण क्षेत्र:- संरक्षण क्षेत्र भन्नाले ऐतिहासिक, धार्मिक, पुरातात्विक तथा वातावरण संरक्षणको निमित्त आवश्यक खुल्ला हरियाली क्षेत्र र नदीको दायाँ बायाँका घाटहरू पर्दछन् । यस क्षेत्रको सम्बर्द्धन र संरक्षण गर्ने कार्य बाहेक अन्य कार्य गर्न पाइने छैन । यस क्षेत्र अन्तर्गत निम्न उपक्षेत्रहरूलाई तोकिएको छन् ।

(क) हरियाली खुल्ला उपक्षेत्र;

(ख) पार्क वन उपक्षेत्र;

(ग) सांस्कृतिक, पुरातात्विक तथा धार्मिक उपक्षेत्र ।

(क) हरियाली खुल्ला उपक्षेत्र (टुडिखेल):- यस उपक्षेत्र भित्र खुल्ला मैदान, पोखरी, ढुङ्गेधारा, पाटी तथा अन्य खुल्ला क्षेत्रहरू जनाउँदछ । टुडिखेल एवं सो को आसपासका खुल्ला, हरियाली र सांस्कृतिक एवं धार्मिक क्षेत्रहरूको तथा विभिन्न संस्थाहरू रहेको उक्त क्षेत्रको संरक्षण गरी वातावरण अनुकूल बनाई राखनका निमित्त निम्न लिखित क्षेत्र भित्र हाल साविक भईरहेका निजी संस्थागत एवं सार्वजनिक घर भवनहरूको स्काई लाइनसँग मिल्ने गरी दायाँ बायाँको नियमानुसार बनेका घरको उचाईसम्म घर निर्माण गर्न पाइने छ । अधिकतम उचाई ग्राउण्ड कभरेज, सेट व्याक र FAR को हकमा निम्न अनुसार हुनेछ । साविक घर भवनहरू भत्काई निर्माण गर्दा साविकको आकार प्रकार एवं उचाईमा नबढाइकन मात्र मर्मत पुनः निर्माण आदि कार्य गर्नु पर्ने छ ।

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज - ७० प्रतिशत आवासीय भवनहरूको लागि

- ४० प्रतिशत संस्थागत भवनहरूको लागि

FAR (फ्लोर एरिया रेसिया) ... २.५०

हरियाली खुल्ला क्षेत्र (टुडिखेल) को चार किल्ला निम्न अनुसार हुने छ ।

(१) त्रिपुरेश्वर त्रिभुवनको शालिकदेखि पश्चिम त्रिभुवन विश्वविद्यालयको कम्पाउण्ड हुँदै घरेलु शिल्पकला केन्द्र र भेटेनरी अस्पतालको बीचको बाटोहुँदै महिला जेलको पश्चिम पट्टीको गली हुँदै भोटेवाहाल निस्कने गल्ली हुँदै गणवहाल पिपलको बोटबाट धरहरा निस्कने बाटोसम्म ।

धरहराको पश्चिम पट्टिका बाटो हुँदै टक्सार संचयकोष र आर. एन. ए. सि. पछाडीको (पश्चिम) तर्फको बाटो हुँदै न्यूरोडगेटसम्म । न्यूरोड गेटबाट भोसीको हुँदै महाबौद्ध स्तुपको पश्चिम बाटो हुँदै पुरानो वीर अस्पतालको पश्चिमको बाटो हुँदै भोटाहिटीसम्म । भोटाहिटी साभाको भवनको पूर्व हुँदै कमलाछी सम्म ।

(२) कमलाछीबाट विश्वज्योती सिनेमा हलका बाटो हुँदै तिनधारा पाठशाला पछाडीको कमलादी निस्कने बाटो सम्म । घण्टाघर त्रि-चन्द्र क्याम्पसको पूर्व सिमाना हुँदै जामा मस्जिदको पूर्वी सिमानाबाट वागवजार पुरानो भक्तपुर वसपार्क सम्म ।

(३) वागवजार, भक्तपुर वसपार्कको पूर्व तर्फको गल्ली हुँदै धर्मचक्र आश्राम हुँदै का. न. पा. वसपार्कका पूर्व तर्फका सिमानाको बाटो राष्ट्रिय सभागृह र महेन्द्र प्रहरी क्लबको उत्तर तर्फको बाटो हुँदै शंकर देव क्याम्पस निस्कने बाटो टुकुचा सम्म । त्यहाँबाट टुकुचा हुँदै थापाथली क्याम्पस पछाडी सम्म ।

- (४) थापाथली क्याम्पस आर्दश छापाखाना तथांक विभाग, रोटरी क्लबको कम्पाउण्डको पछाडीका टुकुचा हुँदै पर्यटन मन्त्रालय र विभाग अगाडीको बाटो हुँदै श्री ५ त्रिभुवनको शालिक सम्म ।
- (ख) पार्क वन उपक्षेत्र: यस उपक्षेत्र अर्न्तगत रानीवन, हात्तीवन, स्वयम्भू, वाँसवारी, चिडियाखाना आदि स्थानहरू पर्दछन् ।
- (ग) सांस्कृतिक, ऐतिहासिक, पुरातात्विक तथा धार्मिक उपक्षेत्र- श्री ५ को सरकारले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरि संरक्षित स्मारक क्षेत्र घोषित गरेका क्षेत्र, पुराना शहर क्षेत्रको संरक्षण क्षेत्र बाहेकका अन्य सांस्कृतिक, ऐतिहासिक, पुराना पुरातात्विक तथा धार्मिक क्षेत्रहरूलाई जनाउँदछ । यस अर्न्तगत निम्न क्षेत्र पर्दछन् । जुन कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको छ ।

### तपसिल

का. न. पा. वडा नं.	सांस्कृतिक, ऐतिहासिक, धार्मिक क्षेत्रको नाम
१. वडा	नक्साल भगवती, नन्दकिसोर महादेव, शंकरकिर्ति महाविहार, हरिहर नारायण, गोमा गणेश, तिनधारा, नाराहिटी, नागपोखरी, जमलवहाल, चार ढुंगे लक्ष्मीनारायण), नन्दि केशवरवहाल, 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
१०. वडा	-
११. वडा	त्रिपुरा सुन्दरी, कालमोचन घाट, कालोमोचन 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
१८. वडा	-



१९. वडा  
 २०. वडा २१, २२, २३, २४, २५, २६, २७, २८, २९ र ३०  
 ३१. वडा कमलादी गणेशस्थान, महाकाल  
 ३२. वडा कालिकास्थान  
 ३३. वडा भैरव मन्दिर, मैतीदेवी  
 ३४. वडा कोटेश्वर महादेव

पाटन तर्फ ल. पु. न. पा.

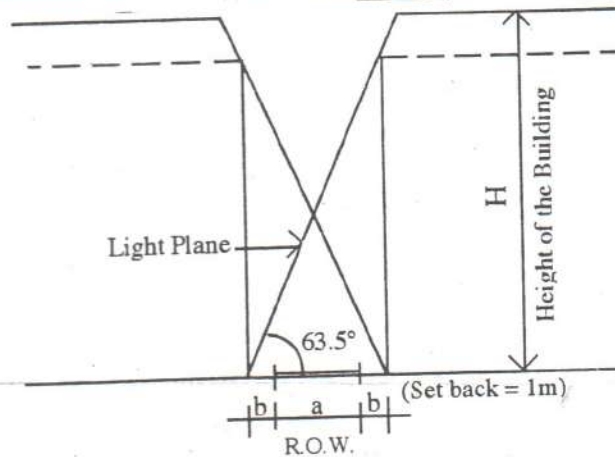
- अशोक स्तुपहरू (पुरानो शहर बाहिरका)  
 ३. वडा अक्षेश्वर महाविहार  
 १ र २. वडा शंखमूल घाट  
 २. वडा राजतिर्थ घाट  
 ५. वडा महालक्ष्मी मन्दिर, लगनखेल  
 ६. वडा वटुक भैरव  
 ८. वडा वाल कुमारी स्थान  
 ९. वडा भोला गणेश

उपरोक्त क्षेत्रहरूमा निम्न मापदण्ड लागू हुने छ ।

१. स्मारकका क्षेत्र तथा स्मारकले चर्चेको क्षेत्रतथा कम्पाउण्डसँग जोडिएका कित्ताहरूमा ४५ फिट (१३.७० मीटर) को उचाई सम्मको घर निर्माण गर्न सकिनेछ ।
२. यस क्षेत्रका स्मारकहरू पट्टीको मोहडाहरू परम्परागत नेपाली शैलीमा निर्माण गर्नु पर्ने छ ।
३. संरक्षण क्षेत्र भित्रका तोकिएका स्मारकका वरीपरि सन्धी सर्पन पर्ने कित्ताहरूमा घर, भवन, निर्माण गर्दा स्मारक पट्टी कम्तीमा १० फिट छाडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।
६. शहर विस्तार क्षेत्र सन् २००० सम्म वृद्धि हुने जनसंख्यालाई सुनियोजित रूपमा बसोवास गरिने आवश्यक क्षेत्रलाई जनाउँदछ । निर्देशित रूपबाट भैरहेको शहरलाई विकसित गर्दै लैजान नगर पालिका क्षेत्रबाहिर र वागमती, विष्णुमती र धोवीखोला आदिका टोलक्षेत्रमा अनियमित अव्यवस्थित रूपमा बढी रहेको शहर विस्तारलाई निर्देशित पारी खोला छेउको वातावरण समेतलाई सुधार गर्दै लैजाने उद्देश्य रहेको छ । गाउँ विकास समितिको कार्य क्षेत्र भित्र पर्ने शहर विस्तार क्षेत्रमा निर्माण गर्न सम्बन्धित गाउँ विकास समितिको स्वीकृति लिएर बनाउन पाउने छ ।
- ६.१ यस क्षेत्र भवन निर्माण प्रयोजनको लागि जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल २ दुई आना दुई पैसा हुनु पर्ने छ र बाटोसँग जोडिएको जग्गाको न्यूनतम मोहडा ६ मिटर हुनु पर्ने छ ।
- ६.२ यस क्षेत्र भित्र भवन निर्माणको लागि निम्न अनुसार स्वीकृत दिन सकिने छ ।

तालिका नं. ४

सि. नं.	भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल (क्षे)	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (GCR)	(FAR) फ्लोर एरिया रेसियो	अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल	अधिकतम उचाई
१.	आवासीय	२ आना २ पैसा देखि ४ आनासम्म	७० प्रतिशत	१.२५	क्षे. x १.२५	तलचित्रमा देखाए जस्तै हाइटमा ल्पेनलाई नसक्ने गरिकन
२.	आवासीय	४ आना भन्दा बढी ८ आनासम्म	६० प्रतिशत	१.२५	क्षे. x १.२५	
३.	आवासीय	८ आना भन्दाबढी १ रोपनीसम्म	५० प्रतिशत	१.२५	क्षे. x १.२५	
४.	आवासीय	१ रोपनी भन्दाबढी	४० प्रतिशत	१.२५	क्षे. x १.२५	
५.	स्कूल क्याम्पस आदी		४० प्रतिशत	१.५०	क्षे. x १.५	
६.	तारे होटेल		४० प्रतिशत	३.००	क्षे. x ३.०	
७.	सिनेमा हल		४० प्रतिशत	२.००	क्षे. x २.०	
८.	नर्सिङ्ग होम, पोलिक्लिनिक आदि र घरेलु वा साना उद्योग सम्बन्धी काम		४० प्रतिशत	१.५०	क्षे. x १.५	



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



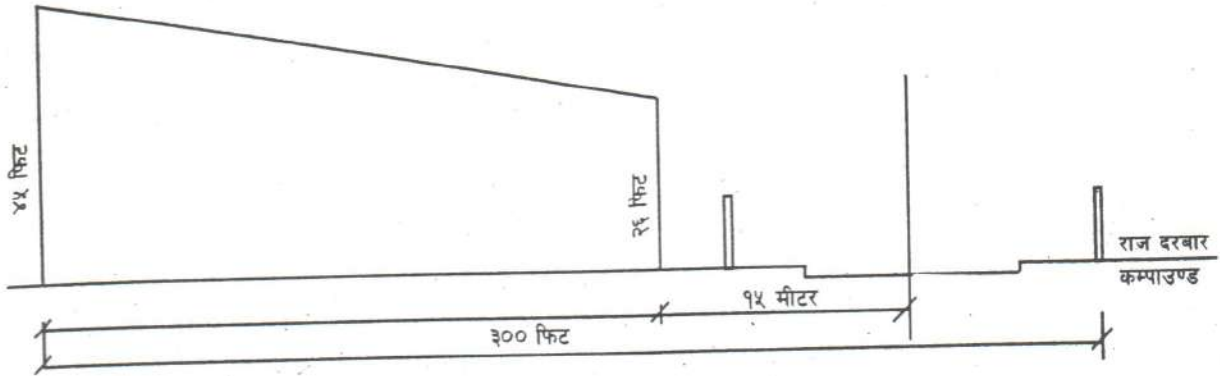
- ६.३ दायँ वायाँ र पछाडी पटी विभिन्न किसिमको घरको लागि निम्न अनुसार खाली जग्गा छोड्नु पर्ने छ ।
- ६.३.१ असंबन्ध (Detached) घर बनाउनको लागि दायँ वायाँ र पछाडीपछि न्यूनतम १.५ मि. (५ फिट) खुला भाग छाड्नु पर्ने छ र बाटो पटी बाटोको चौडाई पछि न्यूनतम १ मिटर छाड्नु पर्ने छ ।
- ६.३.२ सम्बन्ध (Semidetached) घर बनाउनको लागि पछाडी र एक साइडतर्फ कम्तीमा १.५ मि. (५ फिट) छोड्नु पर्ने छ ।
- ६.३.३ बाटोसँग जोडिएको प्लटमा बाटो तिर (अगाडीपटि) कम्तीमा बाटोको चौडाई (R. O. W.) पछि एक मिटर छाडी पंक्तिवद्ध (ROW) दायँ वायाँ सटाएर घर बनाउनेले दायँ वायाँ खुला भाग छोड्नु नपर्ने पछाडी पटी न्यूनतम १.५ मि. (५ फिट) खुला भाग छाड्नु पर्ने छ ।
- 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 पार्किङको व्यवस्था हुनु पर्ने छ ।

(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 निकायशित स्वीकृति लिनु पर्ने छ ।
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 पर्ने छ ।
१०. दरवार एरियाको मापदण्ड ।

- १०.१ राजदरवार कम्पाउण्ड चारैतिर ३०० फिट भित्र हाल भइरहेको प्रावधान अनुसार सडकको केन्द्र रेखाबाट १५ मिटर छाडी १५ फिट अग्लो भवन बनाउन पाउने व्यवस्था भएकोमा यो मापदण्ड लागू भएको मितिबाट सडकको केन्द्र रेखाबाट १५ मिटर छाडी बनाउने पहिलो घरको बाटो पट्टिको घरको उचाई २६ फिट र ३०० फिटको दुरीमा बन्ने घरको उचाई ४५ फिट कायम गरि अधिल्लो र अन्तिम घरको उचाईको विन्दु जोड्दा जुन स्काई लाइन कायम

हुन्छ त्यही बमोजिमको उचाईमा घर निर्माण गर्न दिन सकिने छ । यसको स्केच निम्न बमोजिम हुने छ ।



फ्लोर एरिया रेसियो र ग्राउण्ड कभरेज र अधिकतम उचाई निम्न अनुसार छ

फ्लोर एरिया रेसियो	-	२.०
ग्राउण्ड कभरेज	-	७० प्रतिशत

अधिकतम उचाई माथि दिइएको स्केच अनुसार हुने छ ।

११. खोला किनारामा निर्माण गर्ने सम्बन्धमा:-

वागमती, विष्णुमती, धोवीखोला, मनोहरा आदिका दायाँ वायाँ खोला छेउबाट २० मीटर छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।

१२. आपोर्टमेन्ट विल्डिङ्ग निर्माण गर्ने सम्बन्धमा:- — ?

रिडरोड बाहिर आवासीय वा शहर विस्तार क्षेत्र भित्र कसले आपोर्टमेन्ट विल्डिङ्ग कम्प्लेक्स ( कन्डोमिनियम) बनाउन चाहन्छ भने त्यस्ता जग्गा धनीहरूले निम्न अनुसार ग्राउण्ड कभरेज, FAR अधिकतम उचाई न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल र ओपन स्पेस हुनु पर्ने छ ।

- जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल .. २ रोपनी — ?
- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ... ४० प्रतिशत
- अधिकतम FAR (फ्लोर एरिया रेसियो)- ३
- अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल -३ गुना प्लटको क्षेत्रफल
- न्यूनतम पार्किङ्ग स्थल - जम्मा जग्गाको १५ प्रतिशत
- न्यूनतम ओपन स्पेस - ४५ प्रतिशत जम्मा जग्गाको ।
- न्यूनतम सेटव्याक (दायाँ वायाँ र पछाडी पट्टी) ६ मीटर — २
- न्यूनतम सेटव्याक अगाडि पट्टी ... ८ मीटर

यसरी बनिने कन्डोमिनियमको भूईतला, वेस मेन्ट वा सेमी वेसमेन्ट आवासीय प्रयोजनको लागि नभै स्टोर, पार्किङ्ग तथा अन्य सुविधाहरू जस्तै लिफ्ट वेल, इलेक्ट्रीकल रूप, पानी टंकी आदि राख्ने प्रयोजनको



लागि बनाउने भएमा त्यस्ता भुईतला, बेसमेन्ट वा सेमी बेसमेन्ट र छाना माथि निर्माण हुने लिफ्ट मेशिन रूम, पानी टंकी आदिले ओगटेको क्षेत्रफल FAR को लागि गणना गरिने छैन । यस्तो कन्डोमिनियम बनाउने स्थलसँग जोडिएको बाटोको चौडाई न्यूनतम ६ मिटर हुनु पर्ने र जुन सडकबाट यो बाटो शुरू हुन्छ त्यो बाटोको चौडाई पनि ८ मिटर भन्दा कमको हुने छैन । मुख्य गेटको चौडाई कम्तीमा ४.५ मिटर हुनु पर्ने छ । आधारभूत सुविधाहरू जस्तै खानेपानी, ढल आदिको पुरा व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

स्वयं Lift, Fire escape stair, Stand by Generator, २०,००० लिटरको ओभरहेड पानी टंकी, ५०,००० लिटरको अण्डर ग्राउण्ड पानी टंकी अनिवार्य रूपमा व्यवस्था भएको हुनु पर्ने छ ।

### १३. विविध

- नगर योजना लागू भएको क्षेत्र निर्माण (सुधार वा नयाँ निर्माण) गर्नका लागि सम्बन्धित नगर पालिका वा कार्यान्वयन समितिको लिखित स्वीकृत लिन अनिवार्य हुनेछ ।
- कुनै व्यक्ति वा संस्थाले प्रस्तावित विकास कार्यको लागि सम्बन्धित कार्यान्वयन समितिबाट के कस्तो नियन्त्रण, निर्देशन इत्यादी हुन सक्ने छ भन्ने बारे जानकारी लिनु पर्नेछ ।
- 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 बायाँ रूखरोप्ने हो भने यस्ता रूखहरू साथै ढल नाली इत्यादी भए सो समेत देखाउनु पर्ने छ ।
- प्रस्तावित घरको साइट प्लान, प्लान, इलिभेसन तथा सेक्सन आदि खुलाइएको नक्सा दरखास्त पत्रसाथ पेस गर्नु पर्नेछ ।
- निर्माण स्थलमा स्वीकृत साइट प्लान सहितको नक्सा अनिवार्य रूपले 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 पर्ने छ ।
- आफ्नो घर जग्गाको निस्साको २-२ थान प्रमाणित जग्गा धनी प्रमाण पुर्जा मालपोत, तिरेको रसिद र नापी नक्साको प्रतिलिपीहरू साथमा हुनुपर्नेछ ।
- भवनको निर्माण सम्पन्न भए पछि घर धनिले सम्बन्धित नगर पालिकाबाट कार्य सम्पन्न भएको जांच गराई स्वीकृति लिनु पर्ने छ ।
- निर्माण अवधिमा सडकमा हिड्ने गा-हो हुने गरि निर्माण सामग्री सडकको छेउमा राख्न पाइने छैन ।
- लहरै घरहरू भएमा विचमा घर बनाउँदा दायाँ बायाँ घरका सुरक्षाको व्यवस्था गर्नु पर्ने छ ।
- कुनै पनि किसिमको भू-उपयोग गर्दा वा परिवर्तन गर्दा सम्बन्धित जिल्लाका नगर विकास समितिको कार्यान्वयन समितिबाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने छ ।

- यस नियमावलीका प्रावधानहरू 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 नगर पालिकामा वा गा. वि. स. हरूमा दर्ता भएमा डिजाइनरहरूबाट मात्र घरको नक्सा गराई नक्सा दर्ता गराउनु पर्ने छ ।
- दर्ता हुन चाहने डिजाइनरको न्यूनतम शैक्षिक योग्यता मान्यता प्राप्त संस्थाबाट आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरिंग विषयमा डिग्री वा डिप्लोमा प्राप्त भएको हुनु पर्ने छ ।
- ३ (तीन) तला वा १००० वर्ग फिट सम्म प्लिनथएरिया भएको घरको नक्सा पास गर्दा साविक अनुसार प्लान, इलेभेसन, सेक्सन, साइट प्लान, लोकेसन प्लान आदि नगर पालिकामा दर्ता भएको डिजाइनरहरूबाट गरेको भए पनि हुने तर ३ तीन तल्ला भन्दा अग्लो वा १००० व. फि. भन्दा बढी प्लिनथ एरियाको घरहरूको डिजाइन नगर पालिकामा दर्ता भएको डिग्री होल्डर आर्किटेक्चर वा विल्डींग इन्जिनियरहरूबाट गरेकै हुनु पर्ने र Architectural Drawing को साथै Structural र Sanitary drawing पनि समावेश गरि पेस गर्नु पर्ने छ । त्यस्ता भवनको नक्सामा आर्किटेक्ट वा विल्डींग इन्जिनियरहरू बाटै स्वीकृत हुनु पर्ने छ । ६ तल्ला भन्दा अग्लो बनिने भवनहरूको लागि अनिवार्य रूपमा लिफ्ट, फाएर इस्केप र फाएर सेपटीको व्यवस्था गरेकै हुनु पर्ने छ र आर्किटेक्चरल डिजाइनको नक्साहरूको साथ साथै स्ट्रक्चरल र स्यानेटरी डिजाइनको नक्साहरू समेत साथमा पेस गर्नु पर्ने छ ।
- सार्वजनिक, बाटो घाटो, पेटी, चोक आदि र सार्वजनिक चौरहरूमा कुनै पनि सामानहरू खास गरि निर्माण सामग्रीहरू संचय र वेच विखनको लागि थुपार्न समेत पाइने छैन । सर्वसाधारणको आवागमनलाई बाधा हुने गरि छिमेकीहरूलाई 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 सक्ने छ ।

#### ढल तथा पानीको निकास व्यवस्था:

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

#### सांगल वा नाल:

माथिबाट फोहर मैला खसाल्दा जमिन सम्म नै पाइपद्वारा फोहर मैला खसाल्नु पर्ने छ ।

#### झ्याल वा भेन्टिलेटर संधियारको जग्गासँग जोडी बनाउँदा:

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

#### सिमाना घेर्न व्यवस्था:

सार्वजनिक चौर वा प्रतिसँग जोडिएको जग्गामा अस्थायी वा स्थायी रूपमा सिमाना घेर्दा घरको नक्सा पास गर्दा सरह स्वीकृति लिनु पर्ने छ ।



साविक घर टहरा पुनः निर्माण गर्दा जग सम्म नै भत्काई पुनः निर्माण गर्नु पर्ने भएमा सडक सम्बन्धी दफाहरूमा उल्लेख भए अनुसार सेटव्याक छोडी मात्र पुनः निर्माण गर्न पाइनेछ ।

सार्वजनिक बाटोहरूमा कसैले पनि आफ्नो घरबाट फोहर मैला वा प्रयोग गरिएको पानी छोड्न पाइने छैन ।

यस निर्देशिकामा विभिन्न क्षेत्र (जोन) हरूमा व्यक्तिगत घर वा अन्य विभिन्न किसिमका भवनहरू 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 नगर पालिकामा निवेदन दिँदा, भवन स्वीकृत नक्सा अनुसार नै निर्माण भएको भनी डिजाइन कर्ताको सिफारिस पत्र पेस गर्नु पर्ने छ ।
- उपरोक्त अनुसार भवन सम्पन्नको सिफारिस पत्र दिइएकोमा भवन स्वीकृत नक्सा अनुसार नभएमा निज डिजाइन कर्ताको दर्ता खारिज गरि निज माथि ऐन कानून बमोजिम कार्यवाही गरिनेछ ।
- निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा निर्माण कार्य गर्ने तोकिएको अवधिमा भवनको जति भाग सम्पन्न भएको छ । सो को सम्पन्नताको प्रमाण पत्र लिनु पर्ने छ ।
- कुनै पनि विकसित प्लटको कित्तालाई कित्ताकाट गर्नु परेमा सम्बन्धित धनीले सम्बन्धित का. उ. न. वि. कार्यान्वयन समितिबाट स्वीकृत लिनु पर्ने छ र सोही अनुसार सम्बन्धित मालपोत कार्यालयबाट कित्ता काट गरि दिइने छ ।
- विकसित प्लटबाट पूर्णरूपमा सिंगै प्लट वाहेक सो को कुनै टुक्रा भिक्री विक्री गर्नु परेमा वा अन्य कुनै प्रकारको नामसारी गर्नु परेमा यस नियमावलीको ग्राउण्ड कभरेज र FAR सम्बन्धी प्रावधानहरू 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 प्लटहरू टुक्र्याई नामसारी गर्नु अघि सम्बन्धित का. उ. न. वि. स. को स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

#### पर्खालहरू:-

सबै प्रकारका सडक (मोटर चल्ने बाटो) को छेउमा पर्खाल बनाउदा अधिकतम उचाई ५ फिट ६ इन्च हुनु पर्ने छ । ५ फिट ६ इन्च भन्दा अग्लो बनाउनु परेमा ५ फिट ६ इन्च माथि भित्र देखिने गरि डण्डी, एंगल, कंक्रीट जाली राखी सम्बन्धित नगर पालिकाबाट पूर्व स्वीकृति लिई ७ फिट ६ इन्चसम्म पर्खाल र तारवार लगाई निर्माण गर्न सक्ने छ ।

#### विशेष व्यवस्था:

भएका सबै किसिमका सडकहरूको केन्द्ररेखाबाट 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 रूपमा भएका कायम घरहरूको लाइनको बीचमा लाइन मिलाई नयाँ घरलाई निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सक्ने छ । नयाँ घर अन्य घरहरूको पंक्तिमा मिलाई मात्र निर्माण गर्न दिइने र नयाँ

निर्माण हुने घरहरूलाई लाइन भन्दा अगाडी ल्याउन दिइने छैन । तर मुख्य मुख्य बाटोको छेउमा यस प्रावधान अनुसार गर्दा बाटोको राइट अफ वे (ROW) कायम हुन नसक्ने भएमा यस प्रावधान अनुसार बनाउन दिइने छैन ।

- माथिका उप-दफाहरूमा जस्तो सुकै व्यवस्था गरिएता पनि नगर विकास समितिले आवश्यकता अनुसार हेरफेर गर्न सक्ने छ ।

### क्यान्टीलेभर तथा घर बाहिरको सिढी:

घर बनाउँदा सार्वजनिक सडक तथा सडकबाट तोकिएको सेटव्याकसम्म केन्टीलेभर, पस्ने सिढी, सेफ्टीक टंकी, पानी टंकी तथा भन्याङ्ग 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 रूपमा जमिनसम्म पाइपको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।
- आफ्नो पर्खालहरूमा पनि छिमेकीलाई बाधा हुने गरी सो पर्खालमा बलेसीको पानी खसाल्न पाइने छैन ।
- संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र र सरक्षण क्षेत्र, उपक्षेत्रमा नक्सा पास गर्ने सिलसिलामा स्वीकृति दिनु पर्दा नगर पालिकाको संयोजकत्वमा सम्बन्धित विशेषज्ञ सहितको Architectural Oversight Committee गठन गर्ने र सो कमिटिबाट अध्ययन गराई कमिटिको सिफारिसमा नगर पालिकाले स्वीकृति दिइने छ ।
- पुरानो शहरी क्षेत्र र वाक्लो मिश्रित बसोवास उपक्षेत्रको सिमानामा रहेका कित्ताहरूमा नयाँ निर्माणको लागि स्वीकृत दिँदा त्यस ठाउँ र आसपासको भवनहरू समेत अध्ययन गरि पुरानो शहरी क्षेत्रमा भएका जस्तै भवनहरू रहेको ठाउँ पुरानो शहरी क्षेत्रको मिश्रित पुरानो बसोवास उपक्षेत्र सरह नयाँ निर्माण गर्न स्वीकृत दिन सक्ने छ ।
- श्री ५ को सरकारले लागू गरिने निर्माण सम्बन्धी कुनै पनि Building Code वा मापदण्ड यस मापदण्डको अभिन्न अंग हुने छ र मापदण्डको कुनै दफा उप दफालाई नगर विकास समितिले नगर पालिका र अन्य सम्बन्धित पक्षको राय सुभाब लिई आवश्यकता अनुसार संशोधन गर्न सकिने छ ।

सडक:- काठमाडौं उपत्यका भित्र पर्ने निम्न अनुसारका सडकहरूमा निम्न बमोजिम सेटव्याक छाडी कार्य गर्ने ।

- (क) चक्रपथ:- यस सडकमा केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ ३१ मीटरसम्म स्थाई वा अस्थायी निर्माण कार्य गर्न नपाइने ।

तर चक्रपथमा पर्ने निम्न स्थानहरूलाई (जुन नक्सामा देखाइएका छन्) हाल घरहरू निर्माण भइसकेको क्षेत्र कायम गर्ने र सो क्षेत्रमा निम्नानुसार घरहरू निर्माण गर्न नदिने ।

महाराजगंज ऋसिंगको केन्द्र विन्दुबाट पूर्व तर्फ १३५ मीटर र पश्चिम तर्फ १०९ मीटर भित्रको राइट अफ वे केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ १५ मीटर कायम गर्ने । कालिमाटी (कलंकीस्थान) ऋसिंगको



केन्द्र विन्दुबाट उत्तर ५६ मीटर चक्रपथको पश्चिम तर्फ १५ मीटर सम्म कुनै निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

- कोटेश्वर ऋसिंगको केन्द्रबाट उत्तर तर्फ चक्रपथको पश्चिम ३०३ मीटर भित्र केन्द्र रेखा देखि १५ मीटर सम्म निर्माण कार्य गर्न नदिने ।
- सिनामंगल क्षेत्रमा ११० मीटर लम्वाईमा चक्रपथको भित्रपट्टी केन्द्र रेखादेखि ११ मीटर सम्म निर्माण कार्य गर्न नदिने ।
- सिनामंगल ऋसिंगको केन्द्रबाट उत्तर पूर्व तर्फ ७५ मीटर र पश्चिम तर्फ ३४ मीटर ऋसिंगको दक्षिण तर्फ ३०५ मीटरमा केन्द्र रेखाबाट १२ मीटरसम्म निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

11/14(स) राजमार्ग:- (सडक विभागबाट उपत्यका भित्र राइट अफ वे २५ मीटर तोकिएको सबै सडकहरू) केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ २५ मीटरसम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

- यस अन्तर्गत सडक विभागले राजमार्ग भनी तोकेका सडकहरू (जस्तै त्रिभुवन राजपथ तथा अरिनिको राजमार्ग) को दुवै तर्फ केन्द्रबाट दायाँ बायाँ २५ मीटर सम्म ।

#### आर्टेरियल सडक (शाखा सडक) (Feeder Road Major)

केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ ११ मीटरसम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

- 1- कलंकीस्थान चार दोवाटो कालीमाटी विष्णुमतीको पुल त्रिपुरेश्वर वागमतीको पुल (थापाथली)
- 2 कुपण्डोल - पुलचोक- जावलाखेल-लगनखेल- सातदोवाटो - चक्रपथ संगको ऋसिंग नखु खोला - भैसेपाटी हुँदै वसम्मती ।
- 3- त्रिपुरेश्वर स्थित श्री ५ त्रिभुवन स्मारक - नागथान - महाकाल स्थान र रत्नपार्क असन जाने चार दोवाटो राष्ट्रिय नाचघर- कान्तिपथ - शितल निवास चक्रपथ ऋसिंग - वासवारी हुँदै बुढानिलकण्ठ मन्दीर अगाडिको प्रहरी चौकी सम्म ।
- 4- लैनचौर डेयरी नजीकको तीन दोवाटो - सोह्रखुट्टे पाटी - विष्णुमती पुल हुँदै चक्रपथको ऋसिंग सम्म ।
- 5- थापाथली (वागमतीको 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 दोवाटो सम्म ।
- 6- गौशाला चोक - मैतीदेवी - ज्ञानेश्वर - कमलपोखरी - एकेडेमी भवन - तीन धारा पाठशाला - श्री ५ महेन्द्रको सालिक सम्म ।
- 7- वानेश्वर चोक (पुरानो) - गौशाला चोक सम्म ।
- 8- चावेल चोक - बौद्ध - जोरपाटी - गोकर्ण गेट - सांखु सम्म ।
- 9- विष्णुमतीको पुलबाट पश्चिम तर्फ माछा पाल्ने पोखरी देखि पूर्व तर्फ चक्रपथसंगको ऋसिंग देखि बालाजुको माथिल्लो बजार हुँदै त्रिसुली सडकको उपत्यकाको काठमाडौँ जिल्लाको सिमाना सम्म ।
- 10- एकान्त कुना (साटा) - भनीमण्डप चक्रपथ हुँदै खाद्य संस्थानका गोदाम सम्म ।
- 11- कालिमाटी ऋसिंग त्रिभुवन विश्व विद्यालय गेट - दक्षिण कालीको पार्किङ्ग स्थल सम्म ।

- 14 - भक्तपुर (पुरानो बाटोको तिनकुने) भक्तपुर हुँदै नगरकोट सम्म ।  
 15 - भक्तपुर पुरानो बाटोको तिन कुने हुँदै सानो ठिमी हुँदै सिनामंगलको क्रसिंग (जडीवुटी कार्यालय भएको ठाउँ) सम्म ।

फेडरल सडक (प्रशाखा सडक) (Feeder Road Minor)

केन्द्र रेखादेखि दुवै तर्फ ७ मिटर सम्म स्थाई खालका निर्माण गर्न नदिने ।

- 1 - खुमलटार - धापाखेल हुँदै ठेचो सम्म ।
- 2 - कालीमाटी चार दोबाटो - ताहाचल - छाउनी<sup>3</sup> - किमडोल - स्वयम्भु (दहचोक जाने बाटो) चक्रपथको क्रसिंग सम्म ।
- 4 - स्वयम्भु (प्रहरी चौकी) वनस्थली माध्यमिक विद्यालय चक्रपथको क्रसिंग सम्म ।
- 5 - स्वयम्भु (प्रहरी चौकी) विष्णुमतीको पुल (शोभा भगवती मन्दिर नजिक) सम्म ।
- 6 - ठमेल (बालाजु जाने छुटिने तिन दोबाटो) गल्को पाको - चक्रपथसंगको क्रसिंग सम्म ।
- 7 - अमेरिकी राजदूतको निवास नजिक तिन दोबाटो - कमलादी गणेशस्थान सरस्वती सदन अगाडी को तिन दोबाटो सम्म ।
- 8 - बागबजार - डिली बजार - मैतीदेवी बानेश्वर - बागमतीको पुल - सिनामंगल सम्म ।
- 9 - कुपण्डोल (कानदेवता स्थान) शान्त भवनको ढोका, पुलचोक (नारायणी होटल अगाडिको तिन दोबाटो) सम्म ।
- 10 - भ्रमसीखेलको चौबाटो देखि दक्षिण तर्फ हुँदै धोबीघाट - चक्रपथसंगको क्रसिंगसम्म ।
- 11 - भाटभटेनी - बालुवाटार - प्रहरी तालिम केन्द्र (महाराजगंज) को तिन दोबाटो सम्म ।
- 12 - भगवती बहाल (मन्दिर) सानो गौचरन - सिफल - चाबेल चौक (चक्रपथ क्रसिंग) सम्म ।
- 13 - शंखमुलको पुल - अन्तर्राष्ट्रिय भवन - बानेश्वर चौक सम्म ।
- 15 - महिला प्रशिक्षण केन्द्र (जावलाखेल) चक्रपथ क्रसिंग सम्म ।
- 16 - लगनखेल बस पार्क महालक्ष्मीस्थान चक्रपथ क्रसिंग सम्म ।
- 17 - भाटभटेनी मन्दिर विशाल नगर - चक्रपथ क्रसिंग सम्म ।
- 18 - जावालाखेल एकान्त कुना हुँदै चक्रपथ क्रसिंग सम्म ।
- 19 - नागपोखरी तिन दोबाटो - नस्साल चार ढुंगे - गैह्रीधारा - राजसभा सभापति निवास - बालुवाटार (राष्ट्र बैंक गेट) सम्म ।
- 17 - भाटभटेनी - विशाल नगर - चक्रपथको क्रसिंग सम्म ।
- 20 - जावलाखेल चौबाटो - इन्धन संस्था डिपो - चिडियाखानाको उत्तर हुँदै धोबीघाट प्रहरी चौकी सम्म ।
- 21 - पाटन ढोका देखि कोपण्डोलको तिन दोबाटो सम्म ।
- 22 - बालाजु (चक्रपथ क्रसिंग) देखि बालाजु बजार हुँदै नगर पालिका सिमाना सम्म ।



- 23 - पाटन बालकुमारी स्थान हुँदै चक्रपथको ऋसिंग सम्म ।
- 24 - भक्तपुर टूली बस स्टप - सूर्य विनायकको गेट सम्म ।
- 25 - भक्तपुर जगाते हुँदै हनुमन्ते हुँदै नगरकोट बाटो सम्म नयाँ निर्माण भएको सडक सम्म ।
- 26 - भक्तपुर दुर संचार कार्यालयको पश्चिमतर्फको कुना हुँदै औद्योगिक क्षेत्रको पश्चिम हुँदै नगरकोट सडक (पाटी) सम्म ।
- 27 - विशाल नगर धोवी खोला (भत्केको पुल) हुँदै चावहिल चौर (विद्युत प्राधिकरण कार्यालय) सम्म ।
- 28 - धोवीघाट सेन्टमेरीज स्कूल पुलचोक दमकल सम्म ।

#### फिडर (सहायक सडक)

केन्द्ररेखा देखि दुवै तर्फ ५.५ मीटर सम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

- 1 - बालुवाटार (पवित्र वर्कशप) टुनाल देवी विशाल नगर सम्म ।
- 2 - मान भवन बस स्टप हुँदै महेन्द्र युवालयको पूर्व हुँदै पुलचोक पोखरी (चिल्डेन पार्क) सम्म ।
- 3 - अन्तर्राष्ट्रिय सम्मेलन भवन - सिंहदरवार, राष्ट्रिय अभिलेखालय सम्म ।
- 4 - डिल्लीबजार (चौबाटो कालीकास्थान - पुतली सडक (पद्मोदय नजिकको तिनदोवाटो) सम्म ।
- 5 - मान भवन बस स्टप - जिल्ला कार्यालय - पाटन टुडिखेल (लगनखेल) सम्म ।
- 6 - लगनखेल महालक्ष्मी स्थान सहकारी कार्यालय - सातदोवाटो सम्म ।
- 7 - सानेपा चौतारो - कालो भोलुङ्गे पुल (टेकु निस्कने) सम्म ।
- 8 - पाटन ढोका पाटन क्याम्पसको हाता - चाकुपाट वागमतीको किनारा सम्म ।
- 9 - कोपुण्डोल (मूल सडक) गुसिगाल - इन्जीनियरिंग अध्ययन संस्थानको उत्तर हुँदै चाकुपाटको मोटर चल्ने सडक सम्म ।
- 10 - पुलचोक क्याम्पस (ई. अ. संस्थान) अगाडीबाट वखुण्डोल - हासापाता गणेश स्थान हुँदै सानेपा टिका विद्याश्रम सानेपा सम्म ।
- 11 - वखुण्डोल - होटल समीट - कोपुण्डोल ओह्रालो सम्म ।

#### विशेष सडक:-

- 1 - राजदरवार दक्षिण मूलढोका सरस्वती सदन - विद्युत विभाग भद्रकाली हुँदै सिंहदरवार मूल ढोका सम्म सडकको दुवै तर्फ केन्द्र रेखा बाट १५ मिटर भित्र स्थाई खालको निर्माण कार्य गर्न नदिने । त्यस्तै राजदरवारको उत्तर र पूर्व पट्टीको बाटोको केन्द्र रेखाबाट १५ मिटर सम्म स्थाई खालको निर्माण कार्य गर्न नदिने ।
- 2 - राजदरवारको उत्तर पूर्वको कुना गैह्रीधारा - टंगाल क्षेत्रमा केन्द्र रेखा देखि दुवै तर्फ ८ मिटर सम्म स्थाई खालका निर्माण कार्य गर्न नदिने साथै स्वीकृत निर्देशित जग्गा विकास योजना र जग्गा एकिकरण आयोजनाले निर्धारित सडकको चौडाई पछि दुवै तर्फ एक एक मिटर छाडी मात्र निर्माण गर्न पाइने छ ।

१४. विविध :-

- यस मापदण्डले नसमेटिएको प्रसंग र बुँदाहरूमा व्याख्या र निर्णय दिनु पर्दा सम्बन्धित निकाय-हरू समेतको प्राविधिक समितिको सिफारिशमा काठमाण्डौँ उपत्यका नगर विकास समितिले निर्णय दिइने छ ।
- यो मापदण्ड लागु हुनुभन्दा पहिलेनै कायम भएको जग्गाको क्षेत्रफल र मोहदा यस मापदण्डले निर्धारण गरिएको न्यूनतम क्षेत्रफल र मोहदा भन्दा कम भएतापनि त्यस्ता जग्गामा मापदण्डले विभिन्न क्षेत्र उपक्षेत्रको लागि तोकिएको अन्य परिधि (FAR, ग्राउण्ड कभरेज, सेट ब्याक आदि ) भित्र रहि निर्माण गर्न पाइने छ ।





काठमाण्डौ र ललितपुर नगर पालिका क्षेत्र  
तथा  
काठमाडौँ उपत्यकाको शहर विस्तार क्षेत्र  
भित्र गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

भाग ३





## भवन सम्बन्धी निर्देशिका

यदि तपाईं नयाँ घर बनाउनु हुन्छ वा आफ्नो भएको घर पुननिर्माण गर्नु हुन्छ वा मर्मत सुधार गर्नु हुन्छ भने तपाईंले निम्न लिखित दृष्टिकोणबाट आफ्नो घर कस्तो हुनु पर्छ भनी जान्न अत्यावश्यक छ ।

- बनोट तथा मोहडा
- घरको उचाई तथा तल्लाको उचाई
- भ्यालहरु तथा वार्दलीका आकार
- र परम्परागत नेपाली (नेवारी) शैलीका विषय वस्तुहरु
- ग्राउण्ड कभरेज
- ल्फोर एरिया रेसियो
- अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल
- न्युनतम सेट व्याक (न्युनतम छोड्नु पर्ने खुल्ला भाग)
- वाटोको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने दुरी
- भू-उपयोग क्षेत्र अनुसार गर्न पाइने र गर्न नपाइने कृयाकलापहरु



१.१.

## तल्लाको उचाई

### नियमावली

सार्वजनिक भवनको तल्लाको अधिकतम उचाई २.७० मिटर (९ फीट) हुन्छ ।

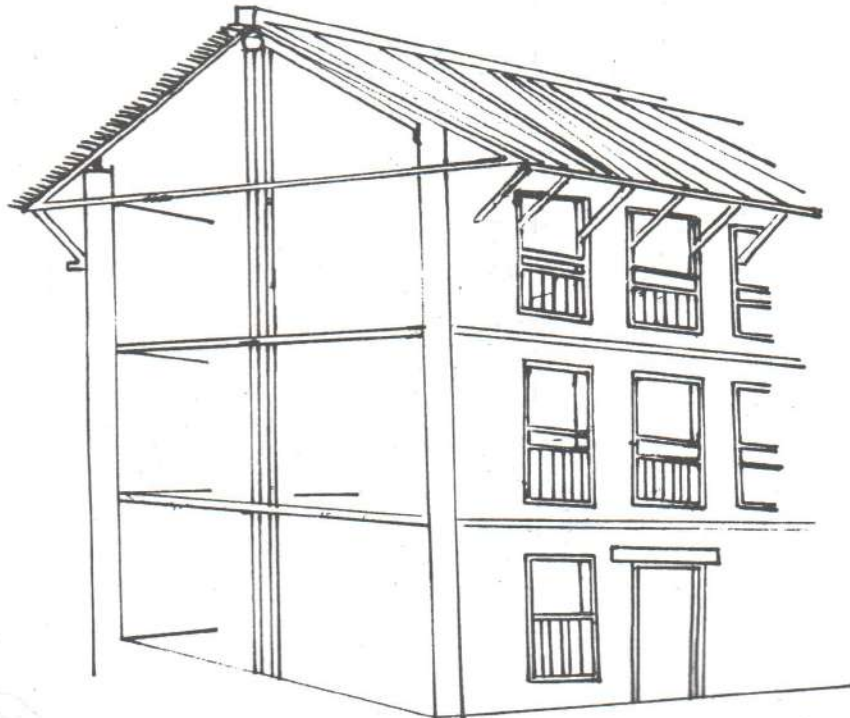
### व्याख्या:

२.७० मिटर (९ फीट) को उचाई भन्नाले एक तल्लाको भूई देखि अर्को तल्लाको भूई सम्म मान्नुपर्छ । भूई देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई सदैव ९ फीट भन्दा कम हुनु पर्छ । ९ फीट अधिकतम उचाई हो र तल्लाको पुरा वनावट समेत यसमा समावेश हुन्छ ।

अधिकतम ९

अधिकतम ९

अधिकतम ९



१. १.

## परम्परागत नेपाली शैलीको भवनको वनोट

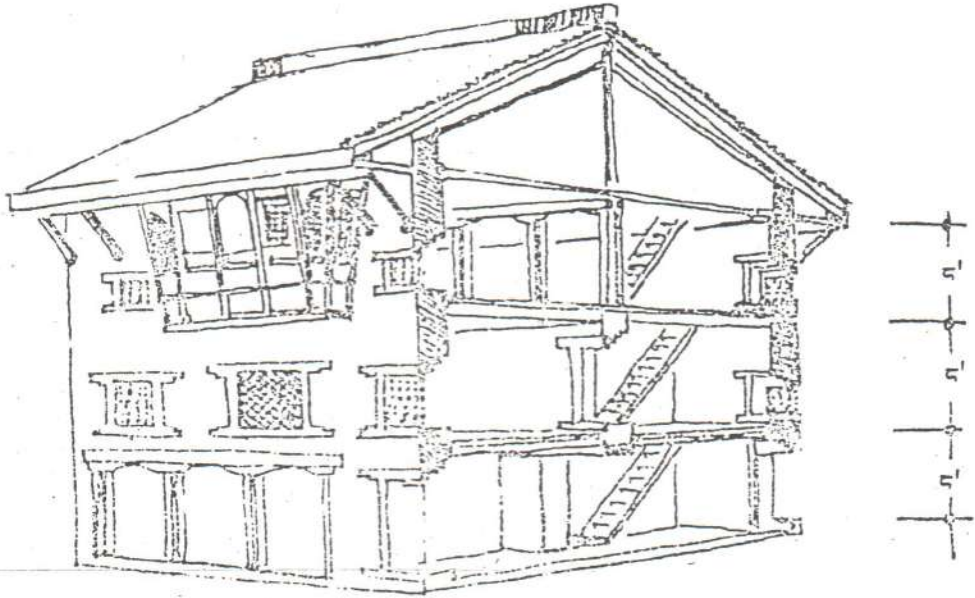
नियमावली :

तल्लाको उचाई

निजी भवनको तल्लाको अधिकतम उचाई २.४० मिटर (८ फिट) हुन्छ ।

व्याख्या:

२.४० मिटर (८ फीट) को उचाई भन्नाले एक तल्लाको भूईं देखि अर्को तल्लाको भूईं सम्म मान्नुपर्छ । भूईं देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई सदैव ८ फिट भन्दा कम हुनु पर्दछ, ८ फीट अधिकतम उचाई भित्र तल्लाको पुरा वनावट समेत समावेश हुन्छ ।





१.१.

## भवनको तल्ला संख्या

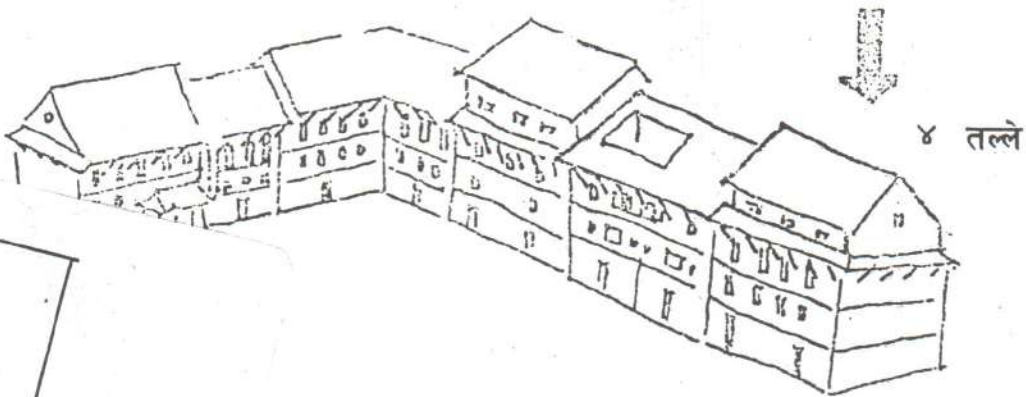
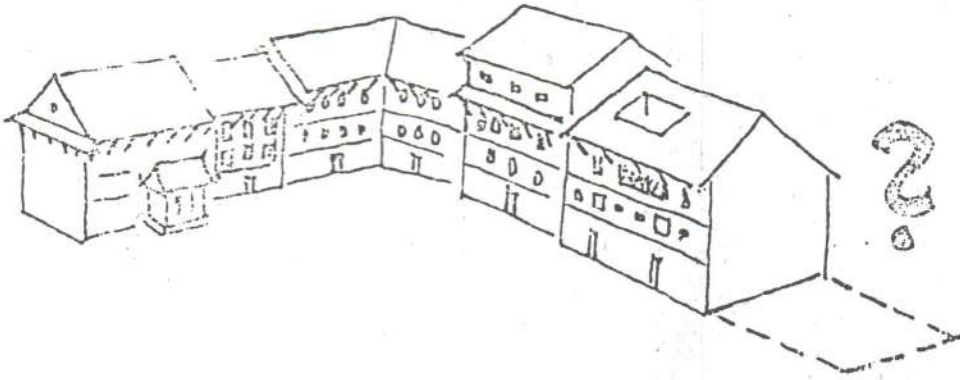
### नियमावली :

संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रमा साधारणतया ४ तल्ला र छाना समेत गरी ३५ फिट उचाईसम्म बनाउन अनुमती दिइने छ तर दायाँ बायाँ स्मारकहरु भएमा सो स्मारकहरुलाई प्रतिकूल असर पर्ने गरी घर बनाउने अनुमति दिइने छैन । सो स्मारकलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी स्मारकको उचाई भन्दा कम अग्लो गरी घर वा भवन बनाउन अनुमती दिइने छ । ३ तथा ४ तल्ले घरहरुको लाईनमा रहेको खाली जग्गामा बनाइने नयाँ घरको लागि अधिकतम ४ तल्ले र बढीमा ३५ फिट सम्मको उचाइको घर बनाउन दिइने छ ।

### व्याख्या

### उदाहरण १

३ तथा ४ तल्ले घरहरुको लाईनमा रहेका खाली जग्गामा बनाइने नयाँ घरको लागि अनुमति दिइने अधिकतम तल्ला ४ हुनेछ । समूचा वातावरणको संरक्षणको लागि नयाँ घर बनाउदा विद्यमान घरहरुको तल्ला संख्या र छानाको आकार तथा सैली संग मिलेको हुनुपर्छ ।

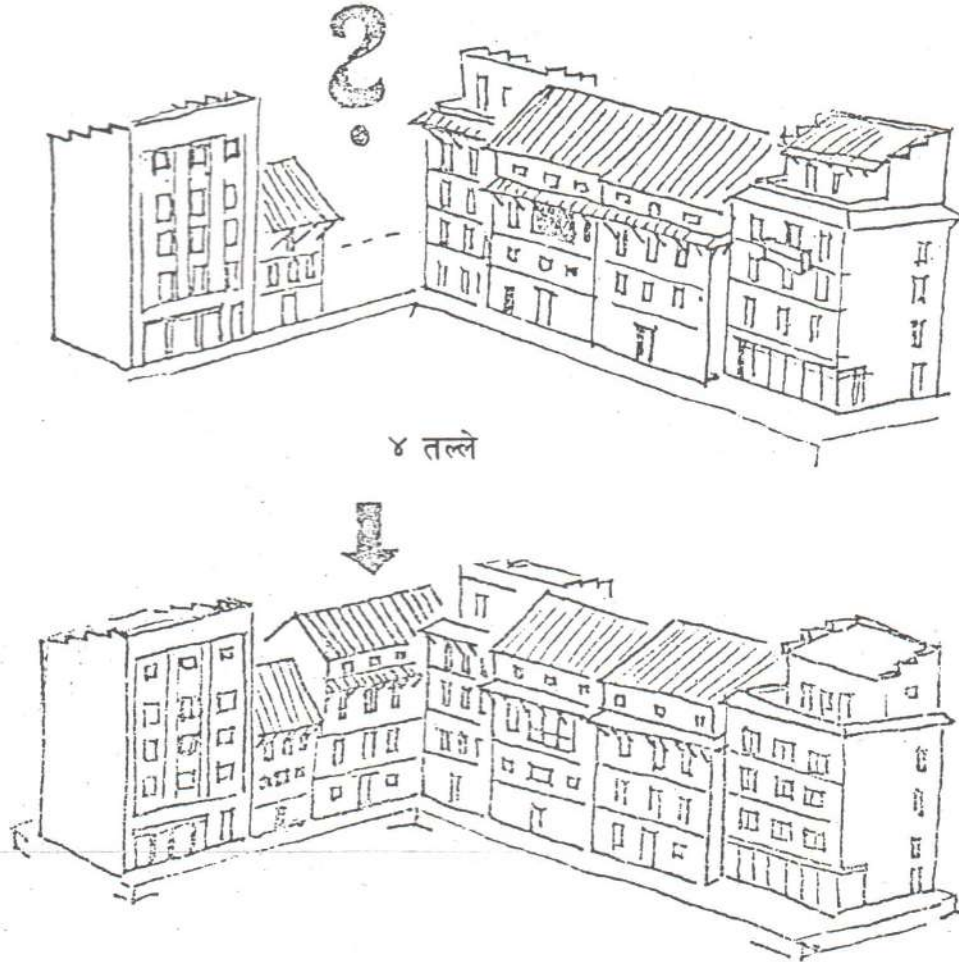


## उदाहरण-२

संलग्न रेखाचित्र अनुसार :

३,  $3\frac{1}{2}$  २ तथा ४ तल्ले घरहरूका बीचमा खाली जग्गा परेको छ ।

खाली जग्गा को लहरमा विद्यमान भएका घरहरूको परम्परागत आकारलाई संरक्षण गर्न रेखा चित्रमा देखाइए भै नयाँ भवन बढीमा ४ तल्ले हुन सक्छ ।





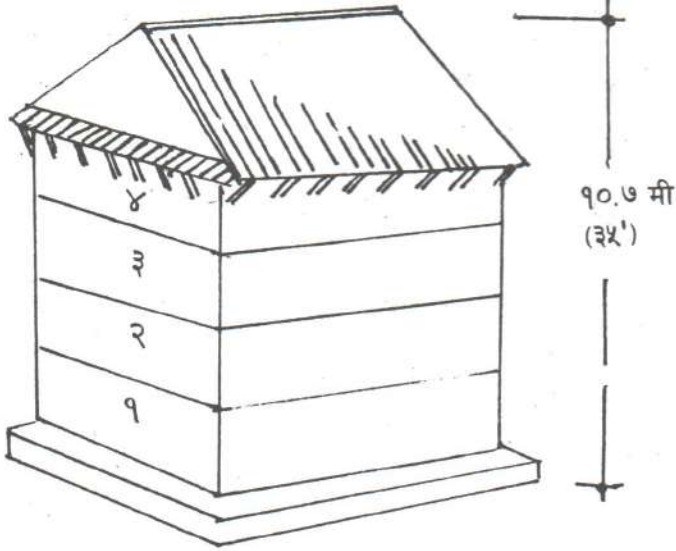
१.१.२.

## भवनको अधिकतम उचाई

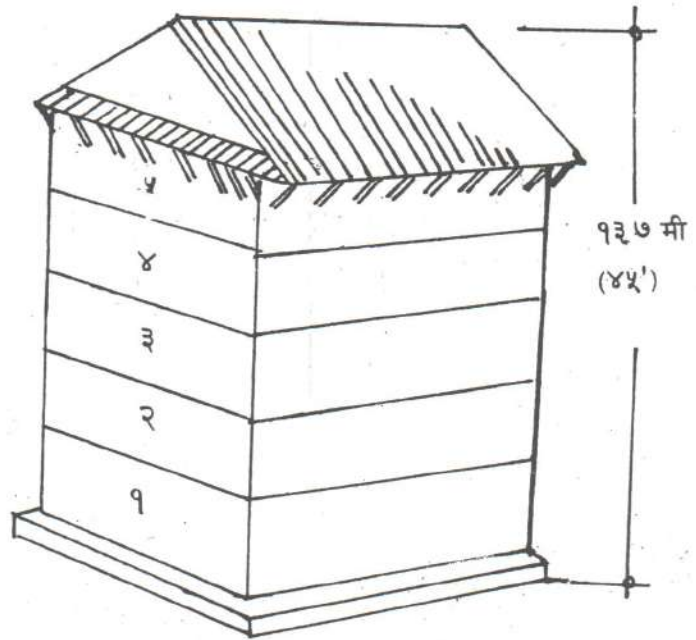
नियमावली:

निजी भवनहरु:

- (क) ४ तल्ले भवनको लागि १०.७ मिटर (३५ फिट) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रमा बनाइने  
(ख) ५ तल्ले भवनको लागि १३.७ मिटर (४५ फिट) संरक्षण उपक्षेत्रमा बनाइने



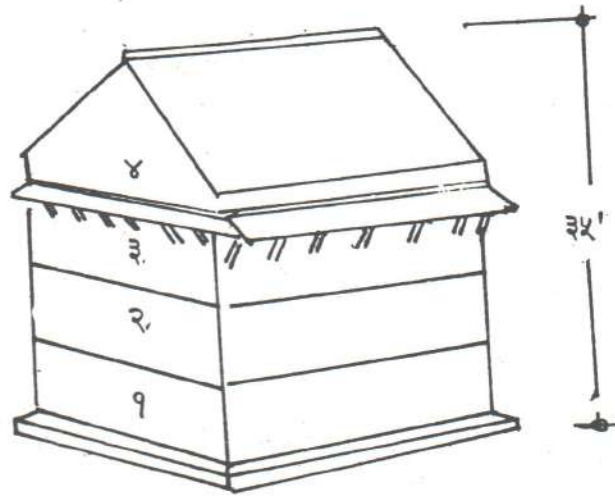
(क) अधिकतम तल्ला ४



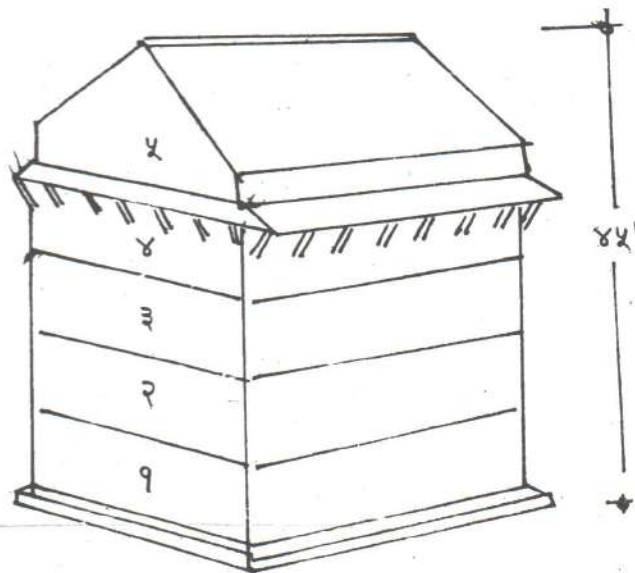
(ख) अधिकतम तल्ला ५

व्याख्या:- परम्परागत नेपाली शैलीका भवनहरुको केही नमूनाहरु

भवनको अधिकतम उचाई तल्लाको अधिकतम उचाईको आधारमा कायम गरिएको छ। ३५' र ४५' को अधिकतम उचाई भित्र थप तल्ला बनाउन मिल्नेता पनि तल्ला संख्या ४ वा ५ भन्दा कुनै हालतमा बढी हुन हुँदैन।



(क) ४ तल्ला



(ख) ५ तल्ला



१.१.२.

## भवनको अधिकतम् उचाई

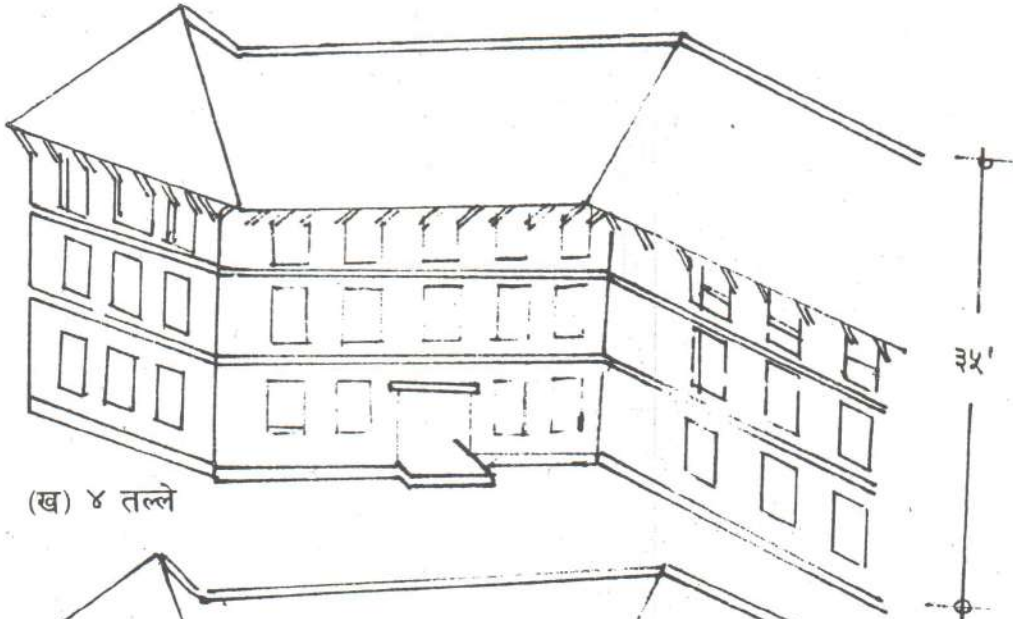
नियमावली:

सार्वजनिक भवन: संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र र संरक्षण उपक्षेत्रमा बनाउन पाउने सार्वजनिक भवनको नमूना

(क) १०.७ मि. - ३५', -३ तल्ले भवनको लागि

(ख) १३.७ मि. - ४५', -४ तल्ले भवनको लागि

(क) ३ तल्ले



(ख) ४ तल्ले



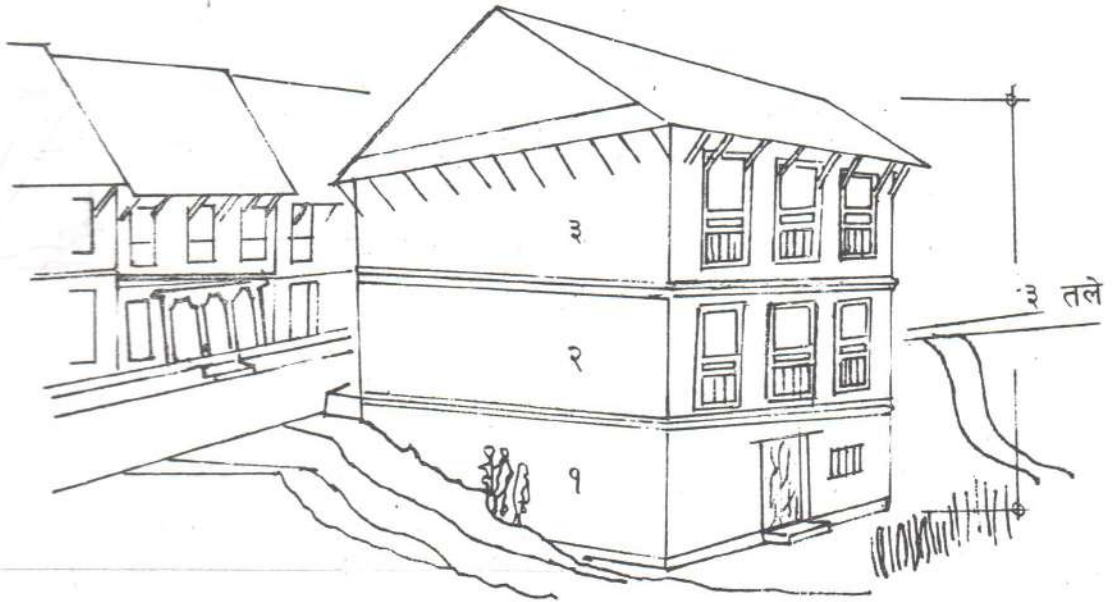
१.१.२.

## भवनको अधिकतम उचाई

### नियामावली

उचाई भूईँ तल्लाको ढोका अगाडीको जग्गाको तयार भएको सतह देखि नापिनेछ । भिरालो जग्गामा निर्माण गरेका घरहरूका हकमा उचाई सबभन्दा तल्लो तलाको ढोका अगाडीको जग्गाको तयारी भएको सतह देखि नापिने छ ।

### भिरालोको घर





१.१.२.



१.२.

## चोक भित्र प्रवेश गर्ने बाटो

### नियमावली

चोक भित्र अरुको भवनमा प्रवेश गर्ने बाटो दिनु पर्ने खण्डमा सो बाटोका न्यूनतम चौडाई १.२० मिटर (४ फिट) हुनु पर्छ ।

### व्याख्या

साभ्का चोक भित्र प्रवेश गर्ने बाटो

चोक भित्र प्रवेश गर्ने बाटो अगाडीको घरबाट मात्रै सम्भव हुने भएमा यस किसिमको बाटोको लागि घरको भुई तल्लामा प्रवन्ध मिलाउनु पर्दछ ।



१.३

## घरको मोहडा :

## नियमावली

निजी घरको मोहडामा निम्न चीजहरु स्पष्ट हुनु पर्छ :

- (क) घरको पेटी
- (ख) कार्नेस
- (ग) बलेनी पाखा वा छानाको पाखा

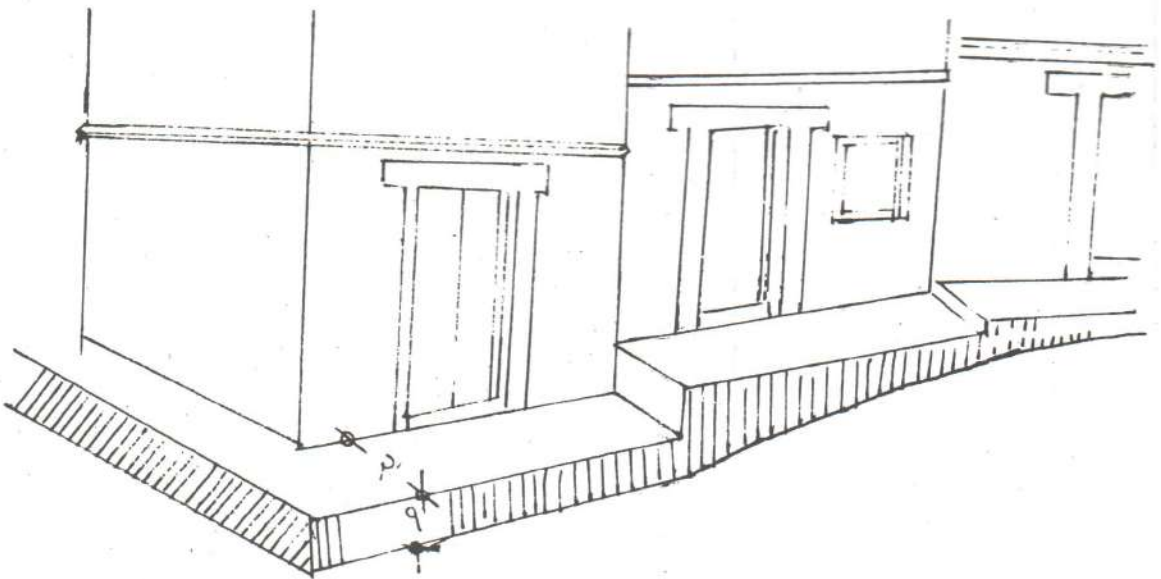
## व्याख्या:

- (क) घरको पेटी (एप्रन)

घरको पेटीको नाप छिमेकको घरका पेटीसँग मिलेको हुनु पर्छ ।

पेटीको न्यूनतम उचाई १ फीट (०.३०, मी. हुनु पर्छ र न्यूनतम

चौडाई २ फिट (०.६० मि.) हुनु पर्छ । घरको पेटी सार्वजनिक जग्गा (सडकमा बनाउन हुदैन) ।



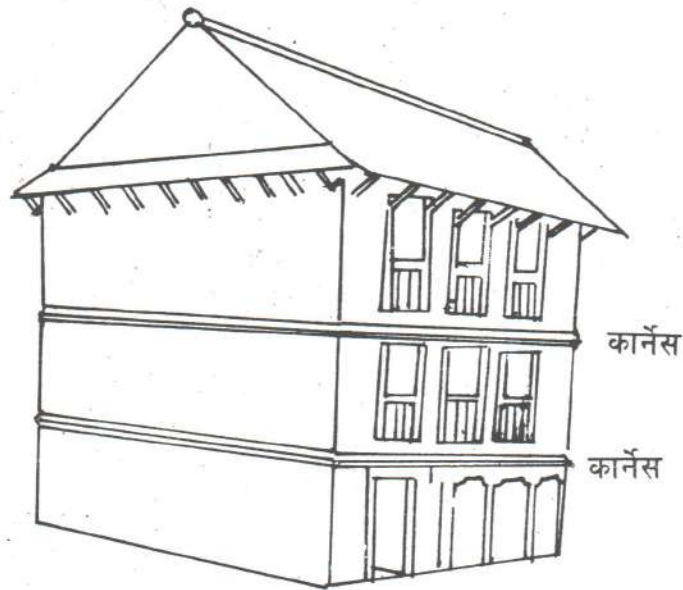
१.४

## घरको मोहडा

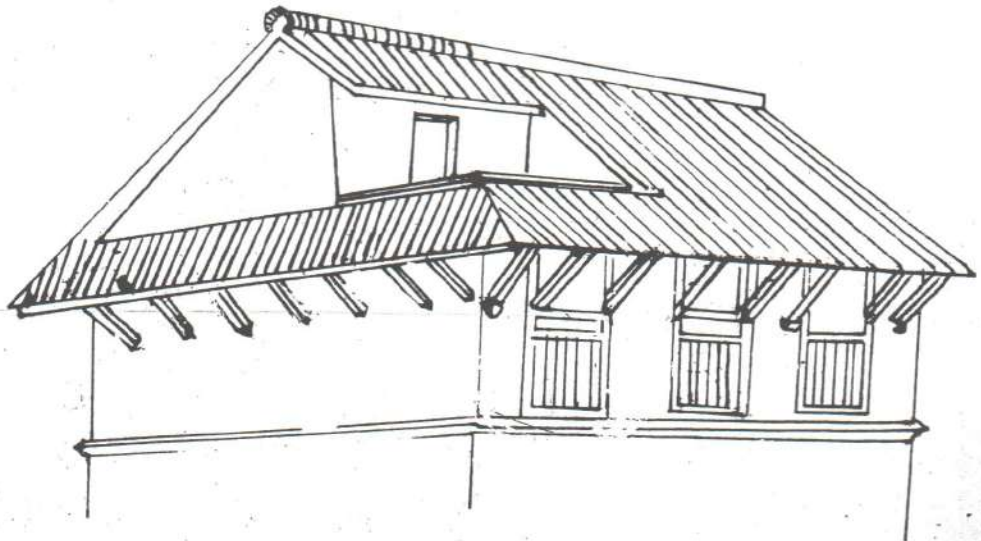
### व्याख्या

(ख) कार्नेस :

कार्नेस तलको चित्रमा देखाएभै सम्भव भए सम्म हरेक तल्ला छुटीने गरी राम्ररी देखिने हुनु पर्छ ।



(ग) वलेनी पाखा वा छानाको पाखा





परम्परागत नेपाली शैलीका भवनहरूको केही नमूनाहरू



## प्रयोग गरिने निर्माण सामग्री:

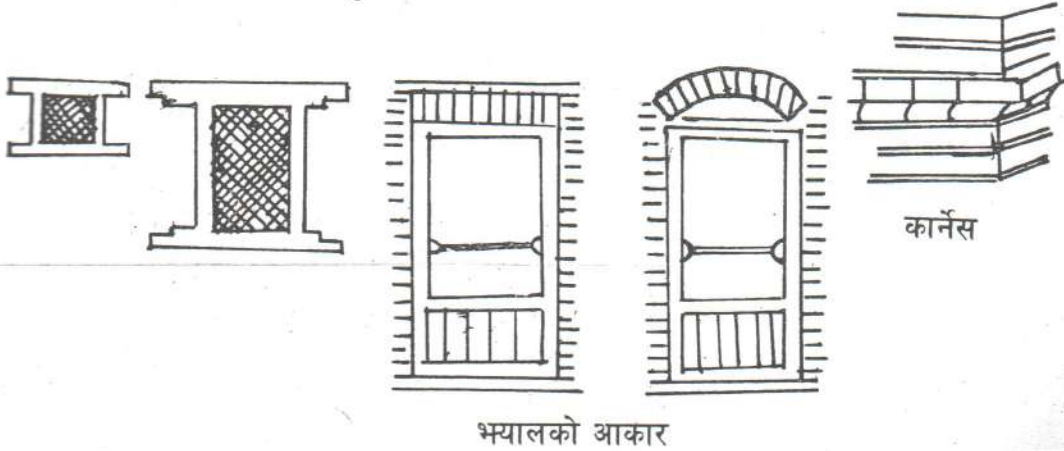
### नियमावली:

सार्वजनिक स्थलबाट देखिने सबै मोहडाको गाह्रोमा ईटा देखिने हुनु पर्छ ।  
मोहडामा राखिने वुट्टाहरु स्थानीय शैलीसँग मिल्ने हुनु पर्छ ।

### व्याख्या:

स्थानीय शैली भन्नाले निम्न कुराहरु जनाउँछन्:-

- देखिने ईटाको गाह्रो, ईटा तथा काठका वुट्टाहरु, घरको पेटी, कार्नेस, वलेनी पाखा तथा भिङ्गटी पाखा, काठका डण्डी भएका लामा ठाडा भ्यालहरु स्थानीय शैलीको आकृति हुन् ।
  - देखिने ईटाको गाह्रोमा रंग रोगन गर्न हुँदैन ।
  - कुनै किसिमको प्लास्टर गर्न पनि स्वीकृत गरिने छैन ।
  - भ्याल तथा ढोकाको चारैतिर धार्मिक चित्रणको प्रयोजनको लागि मात्र प्लास्टर गर्न सकिने छ ।
  - प्लास्टर चून, सुर्कीको र सो मा चून घोटोको हुनु पर्नेछ ।
- भारतीय शैलीका वुट्टेदार फलामे ग्रीलहरु, वुट्टेदार प्लास्टर वुट्टेदार कन्क्रेटका छानाका रेलिङ्गहरुको प्रयोग गर्न अनुमति दिइने छैन ।





१.५.

## घरको पेटी

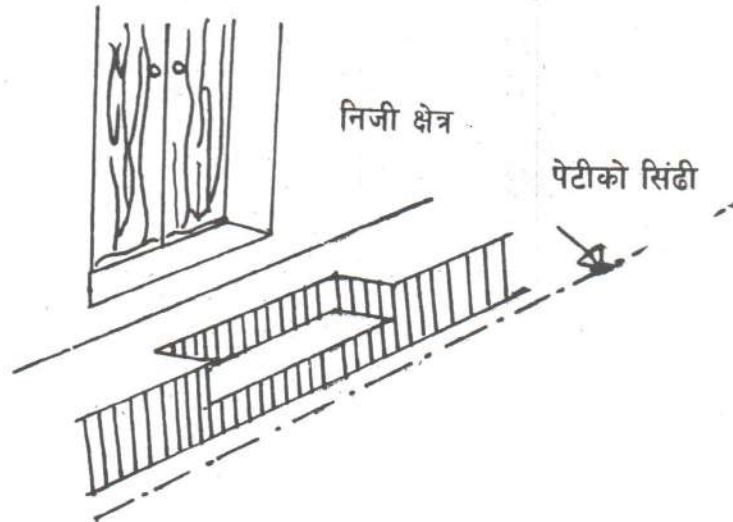
### नियमावली:

भवनको मुख्य मोहडामा दायाँ बायाँको पेटीसँग मिल्ने गरी आफ्नो जग्गामा पेटी राख्नु पर्नेछ ।

### व्याख्या:

- साँगुरो गल्लीमा तथा दायाँ बायाँका घरहरू पेटी नभएका भएमा नयाँ भवन पेटी नराखी बनाउन सकिने छ ।
- पेटी दायाँ बायाँका घरहरूका पेटीको लहरसँग मिल्ने हुनु पर्छ ।  
नयाँ बसोवास क्षेत्रमा पेटीको उचाई कमसेकम १ फुट (०.३० मि.) र चौडाई २ फिट (०.६० मि.) हुनु पर्छ ।

घरमा जाने खुड्किलाहरू पेटी भित्र निजी जग्गामा बनाउनु पर्छ ।  
निजी खुड्किलाका लागि सार्वजनिक जग्गा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।



## छाना

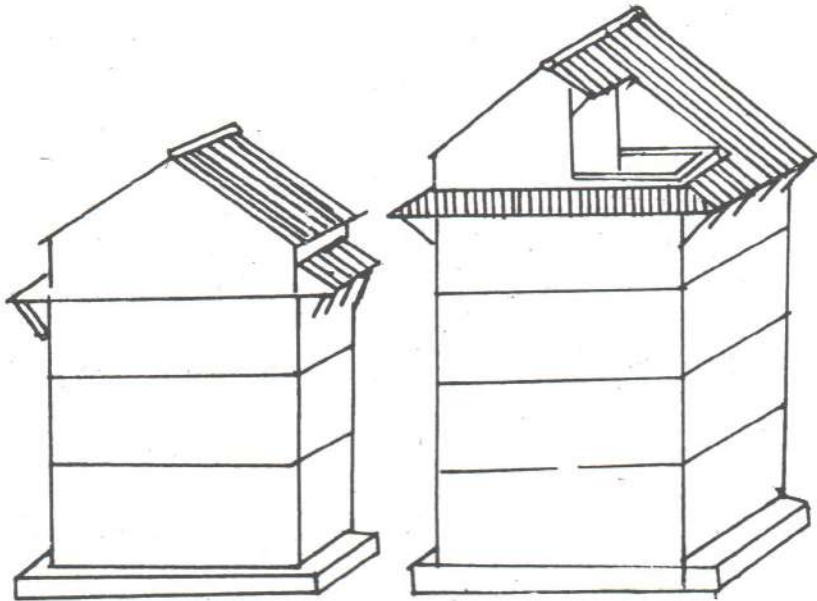
### नियमावली:

#### २.१ छानाको आकार:

छाना सबै दुई पाखे हुनु पर्नेछ । विशेष परिस्थितिमा मात्र एक पाखे छाना राख्न अनुमति दिइने छ ।

### व्याख्या

छानाको भीरालो (स्लोप)  $25^{\circ}$  भन्दा कम हुनु हुन्न  
विद्यमान परम्परागत शैलीको पाखाको आधारमा र भवनलाई गानीबाट बचावट गर्न आवश्यकता हेरी  
छानाको पाखाको भीरालो निर्धारण गरिएको छ ।





२.

## छाना

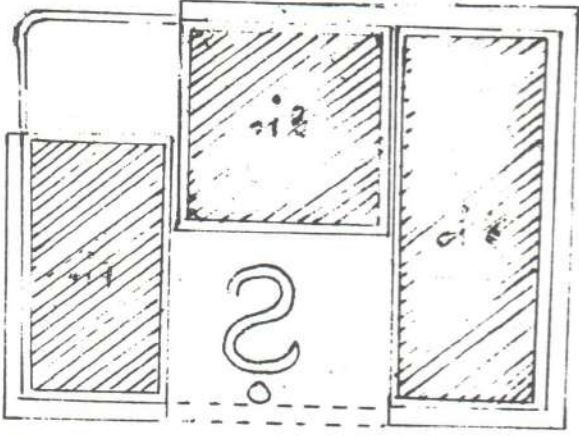
व्याख्या :

एक पाखे छानालाई

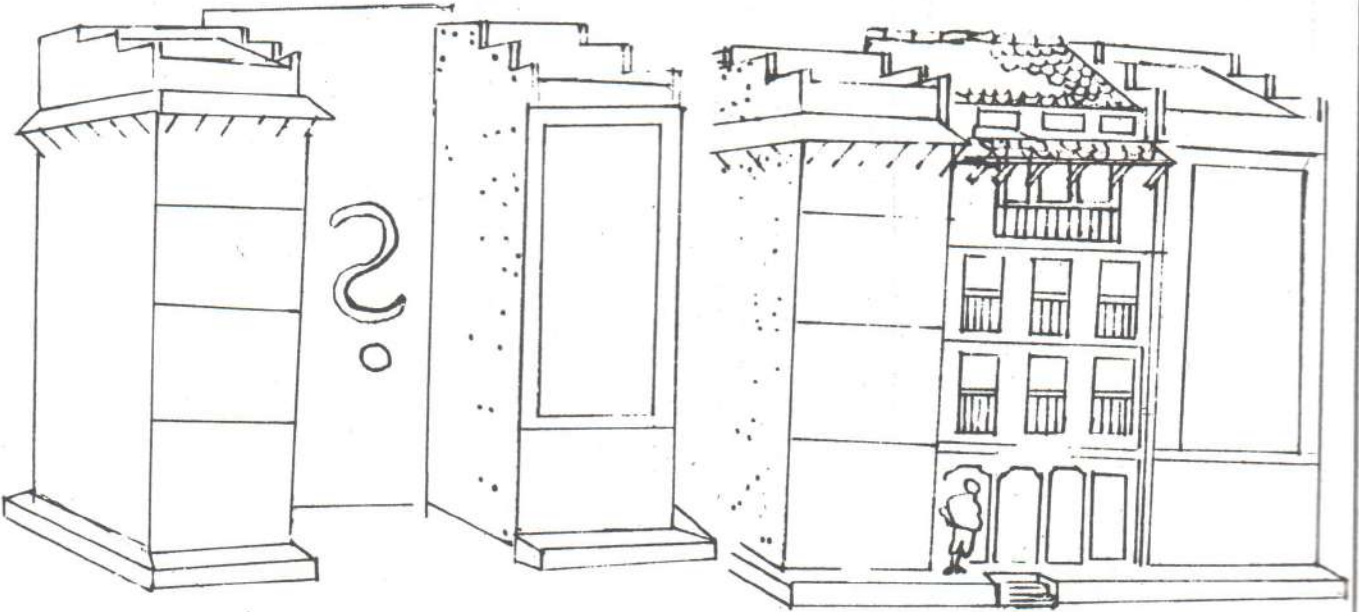
निम्न अवस्थामा अनुमति दिईने छ ।

- दुई पाखे छाना बनाउन सम्भव नभएमा ।

- खालि जग्गाको तीनै तिर विभिन्न घर धनीका भवनहरुले घेरेको भएमा तलको चित्रमा देखाए भैं एक पाखे छाना बनाउन अनुमति दिईने छ ।



विद्यमान भवनहरु नं. १, नं. २, नं. ४



२.१

## छानामा प्रयोग गरिने सामग्री

### बियमावली

संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र र संरक्षण उपक्षेत्र भित्रका र बजारका क्षेत्रका घरका छाना टायल अथवा भिङ्गटीको हुनु पर्नेछ। साधारणतया अरु ठाउँमा पनि सोही अनुरूप हुनु पर्नेछ। अरु सामानको प्रयोग गर्न विशेष परिस्थितिमा मात्र अनुमति दिइने छ।

### व्याख्या

टायल तथा भिङ्गटी जस्ता परम्परागत छाना छाउने सामग्रीले प्रतिविम्बित पुरानो शहरी क्षेत्रको अद्वितीय शोभालाई सुरक्षित राख्ने हेतुले स्पष्टतया देखिने स्थानहरूमा छाना छाउदा टायल तथा भिङ्गटी बाहेक अन्य कुनै सामग्री प्रयोग गर्न दिइने छैन।

संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र तथा संरक्षण उपक्षेत्र भित्र कुनै हालतमा पनि टायल वा भिङ्गटी बाहेक अरु छाना छाउने सामग्री प्रयोग गर्न अनुमति दिइने छैन।



२.२

## छानाको पाखा

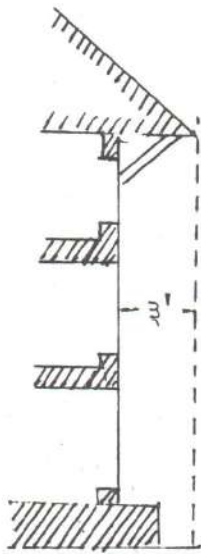
## नियमावली:

छानाको पाखा कमिमा ०.९० मिटर (३ फिट) को हुनु पर्नेछ। सो छानाको पाखा आफ्नो ज...  
हुनु पर्नेछ र दायाँ वायाँको पाखासँग मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ।

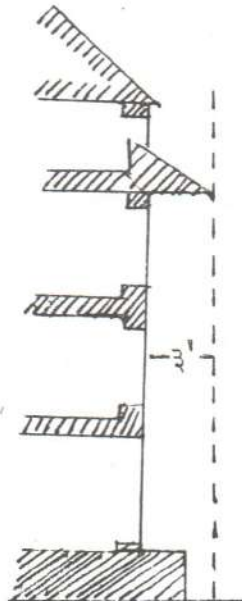
## व्याख्या:

छानाको पाखा मुख्य छानाको पाखा वा बलेनी पाखा मात्र हुनेछ। बलेनी पाखा तेश्रो तल्ला माथि सिलिड  
माथि हुनेछ। पाखा सधैं सिलिड सतहबाट सुरु हुन्छ। यो नियमावली तल दिइएका चित्रमा देखाइएका  
भै ४ तल्ले भवनहरु सबैको लागी लागू हुन्छ।

३ तल्ले

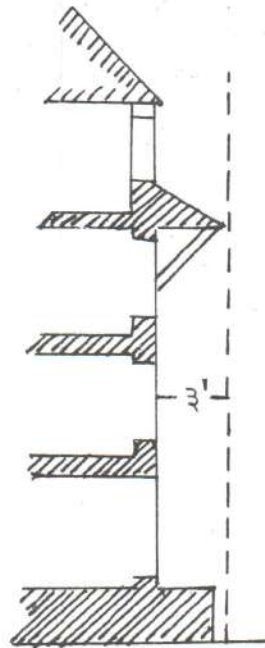


घर धनीको  
जग्गा

३  $\frac{1}{2}$  तल्ले

सार्वजनिक  
स्थल घर धनीको  
जग्गा

४ तल्ले



सार्वजनिक  
स्थल घर धनीको  
जग्गा

सार्वजनिक  
स्थल

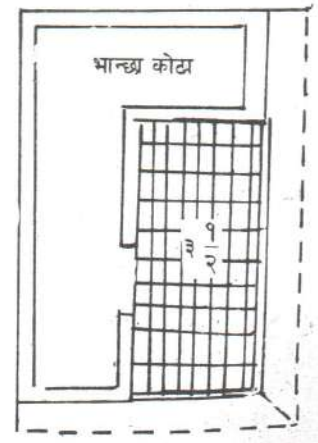
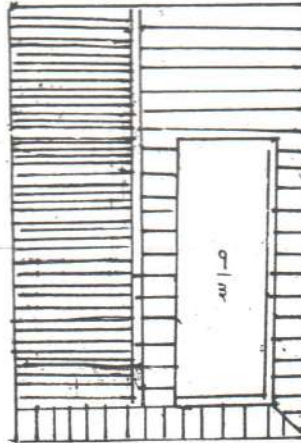
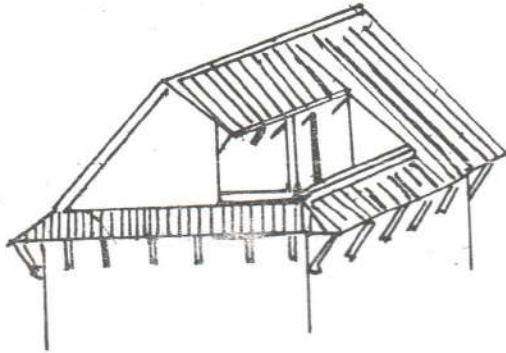
## छानाको कौसी

## नियमावली:

कौसीको क्षेत्रफल छानाको ३ खण्डको १ खण्ड भन्दा बढी हुनु हुँदैन । सार्वजनिक जग्गा छोप्ने गरी कौसी निकाल दिइने छैन ।

## व्याख्या:

सार्वजनिक स्थान वा छिमेकीहरुको जग्गामा निस्कने गरी कौसी निकाल दिइने छैन । कंक्रीटको बुट्टेदार रेलिड भएका मुण्डा छानाहरु बनाउन अनुमति दिइने छैन । भिरालो परेको छानामा मिलाएर राखिने कौसी नै उपयुक्त परम्परागत ढाँचा हो । नक्सामा देखाए भै भिरालो परेको छानामा मिलाएर राखिने कौसी नै पुरानो शहरको लागि उपयुक्त ठानेको ढाँचा हुन । कुनै हालतमा पनि कौसीको क्षेत्रफल सम्पूर्ण तल्लाको क्षेत्रफलको १/३ खण्ड भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।





## भयालहरु

### नियमावली:

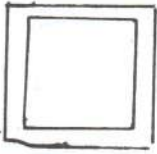
#### भयालको आकार

भयालको साइज र आकार स्थानीय शैलीसँग मिल्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

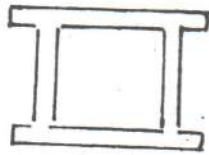
### व्याख्या

- १ परम्परागत शैलीका सबै किसिमका कुदिएका भयालहरु बनाउन दिइनेछ ।
- २ परम्परागत आकारका भयालहरु वर्गाकार अथवा आयतकार हुन्छन् । वर्गाकार भयालहरु ३'+३' भन्दा बढी हुनु हुँदैन । आयताकार भयालहरु लगभग ३'.० चौडाई र ५'.० उचाईको हुनु पर्नेछ । चौडाई र उचाई अनुपात १:२ भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।
- ३ अनुमति दिइने भयालका साइजहरु

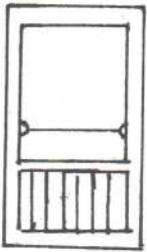
#### आयताकार



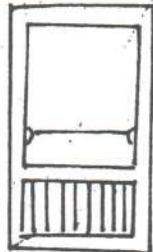
३'x३'



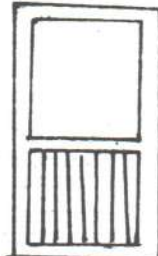
३'x३'



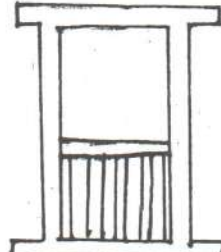
२'९" x ४'०"



३'०" x ४'६"



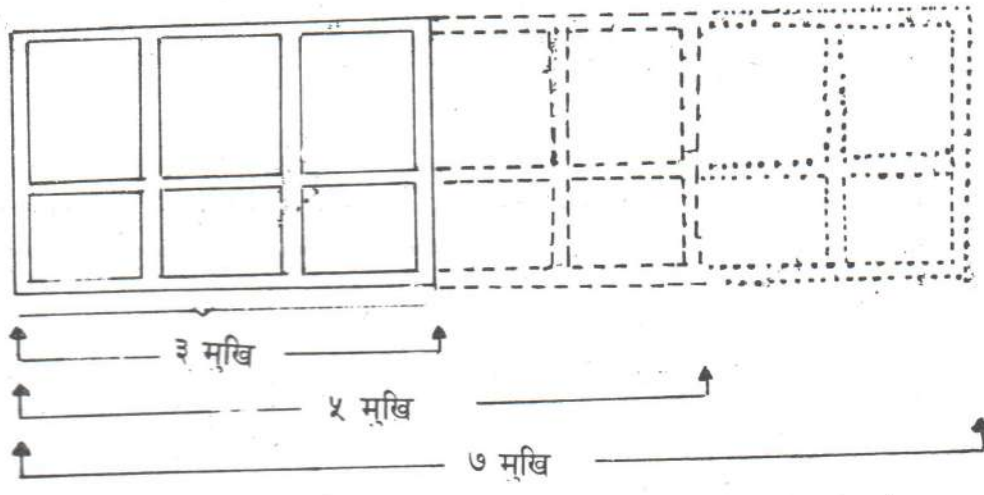
३'३" x ४'६"



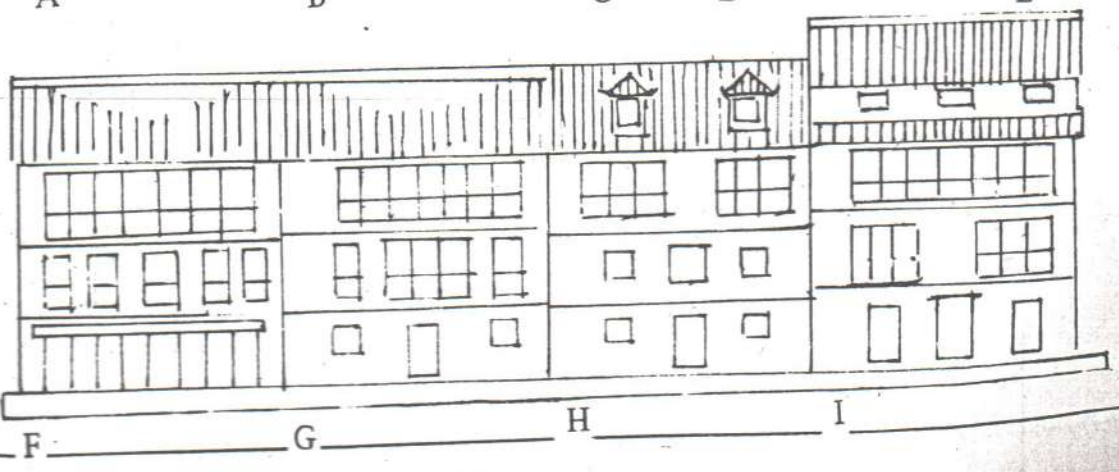
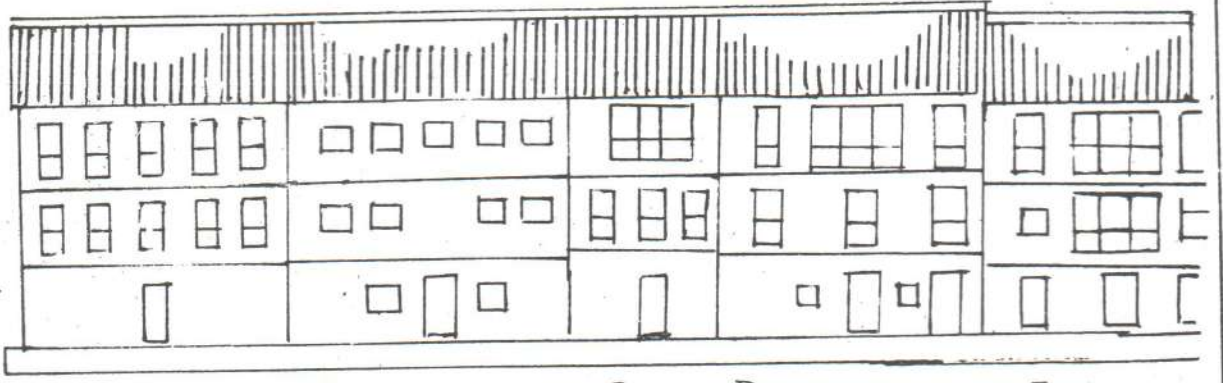
# भयालहरु

व्याख्या:

तलका चित्रमा देखाएकै भयालहरु तिन (३), पाँच (५) वा सात (७) का समूहमा मिलाएर पनि राख्न सकिने छ ।



भयालको समूहहरू





४.

## वार्दली

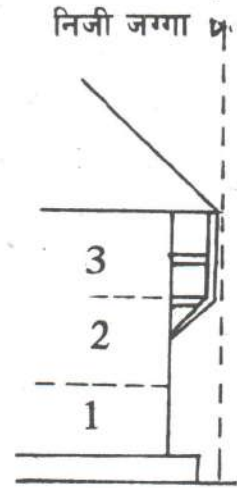
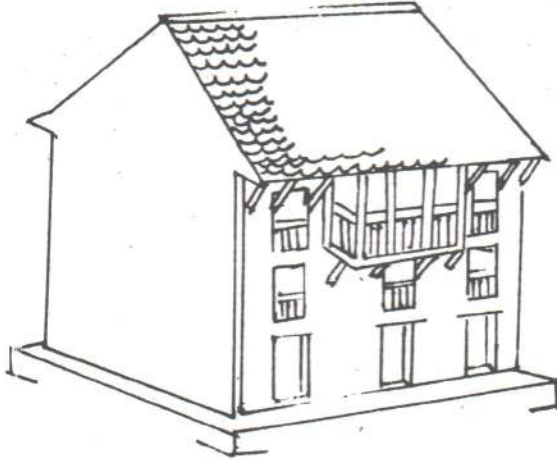
### नियमावली:

४.१.

वार्दली राख्ने ठाउँ:

सार्वजनिक स्थलबाट देखिने ठाउँमा अथवा साभ्ना चोकमा वार्दली तेश्रो तल्लामा मात्र राख्न दिइने छ ।  
वार्दली आफ्नै जग्गा माथि बनाउनु पर्नेछ ।

### व्याख्या



४.

## वार्दली

### नियमावली

४.२.

वार्दलीको लम्बाई.

वार्दलीको लम्बाई मोहडाको पूरा लम्बाई सरह गर्नु परेमा छिमेकी घर धनीको मंजुरी लिनु पर्नेछ ।

वार्दलीमा प्रयोग हुने सामग्री:

४.३

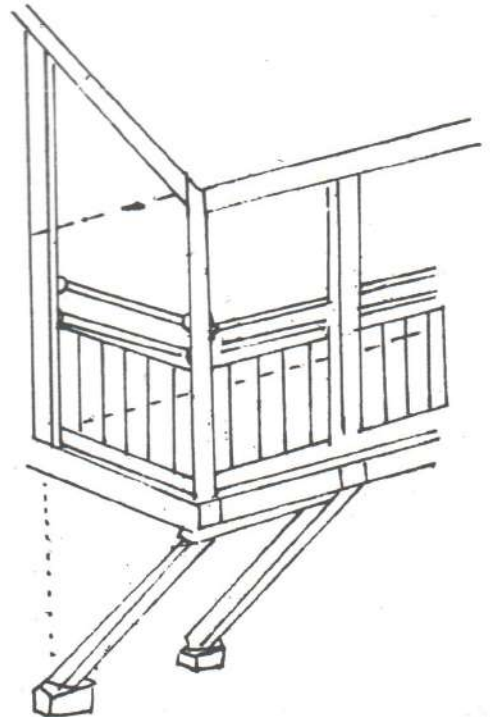
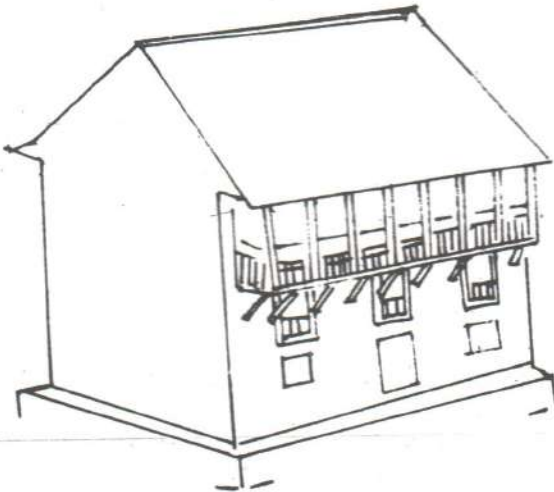
वार्दली बनाउँदा काठको बनाउँनु पर्नेछ र बुझाहरु राख्न परेमा स्थानिय शैलीसँग मिल्दो किसिमको हुनु पर्नेछ । वार्दली पूरा खुल्ला हुनु पर्नेछ ।

### व्याख्या:

१. वार्दली काठको हुनु पर्नेछ ।

२. वार्दलीमा प्रयोग गरिने सामग्रीहरु सबै काठको हुनु पर्नेछ । जस्तै : खम्बा, दलीन, फलेक, टुंडाल तथा रेलिड इत्यादि ।

३. वार्दली माथि छानाले छाइएको हुनु पर्नेछ तर कुनै हालतमा पनि वार्दलीलाई भ्याल राखी बन्द गर्न अनुमति दिइने छैन ।





५.

## चर्पी, भान्छा

### नियमावली:

#### ५. चर्पी

नयाँ घर बनाउँदा चर्पीको लागि व्यवस्था गर्नु आवश्यक छ ।

#### ६. भान्छा

नयाँ घर बनाउँदा अथवा पुरानो घरमा हेरफेर गर्दा भान्छाको निकास र धुवाँ निस्कने व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।

### व्याख्या:

चर्पीको व्यवस्था भन्नाले ढल निकास नभएका क्षेत्रमा घर धनीले आफ्नै सैफ्टी टैंक र सोकपीट बनाउनु पर्नेछ । ढल निकास नभएको स्थानमा भान्छाको निकासको लागि पनि सार्वजनिक चौकको सट्टा आफ्नै जग्गामा निकासको व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।

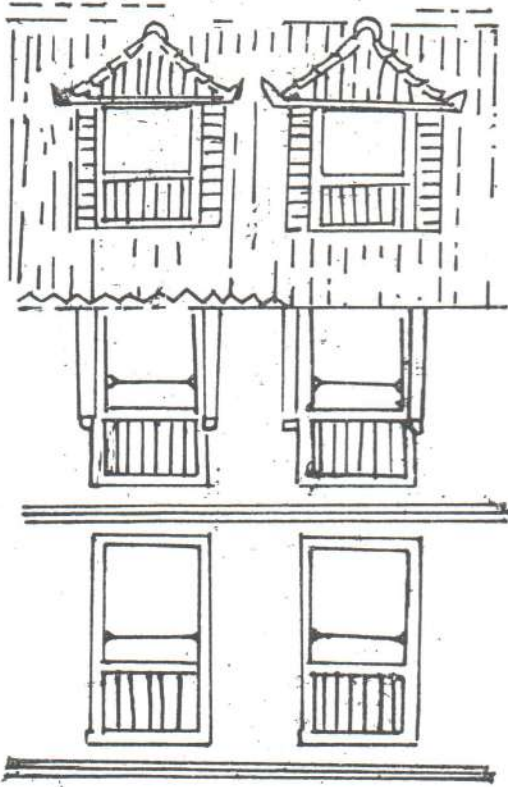
## सिफारिशहरू

१. डायम्प पुफ (चिसोबाट बचावट)  
चिसो आउनेबाट बचाउन घरको हवासको सतहमा डायम्प पुफ गर्नु पर्नेछ ।  
विभिन्न सम्भावित डायम्प पुफका किसिमहरू:  
(क) पोलिथिन सीट राख्ने  
(ख) सिमेन्ट वालुवाको डी.पी.सी.  
(ग) सिमेन्ट कंक्रीट डी.पी.सी.  
(घ) टार फेल्ड विछ्याउने  
(ङ) विटुमिन पोल्ने
२. भूईँचालोबाट हुने क्षतिबाट बचाउन :  
हरेक तल्लाको भूईँमा विशेष गरी जग तथा छाना मुनि आर. सि.सि. विमको घेरा रख्नु पर्नेछ ।
३. छानाबाट पानी चुहिनुबाट बचाउन.  
छानाबाट पानी चुहिनुबाट बचाउने अति प्रभावकारी तथा साधारण उपाय हुन् :-  
(क) छाना छाउने सामाग्री मुनि पोलिथिन सीट राख्ने ।  
(ख) टार फेल्ड राख्ने
४. परम्परागत मसलाको प्रयोगबाट : भवनलाई धेरै कालसम्म राम्रो अवस्थामा टिकाउन सकिन्छ ।

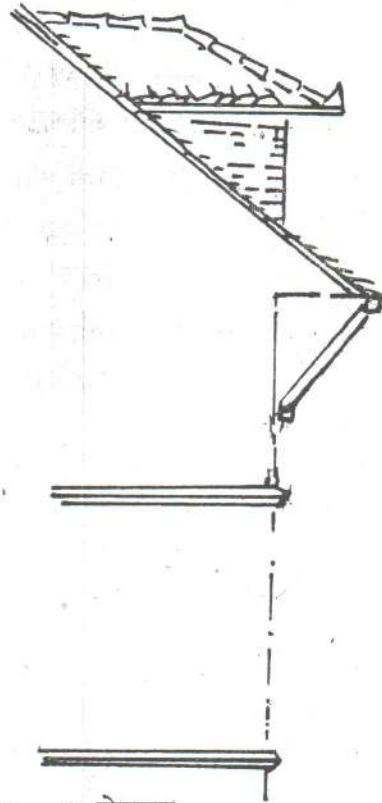


## सिफारिशहरू

वुईगललाई सुविधाजनक तथा बढी उपयोगी बनाउन तलका चित्रमा देखाएकै परम्परागत भ्यालहरू राख्ने सिफारिस गरिन्छ ।



ईलिभेसन



सेक्सन

## उपयोगको हदबन्दी

उपयोगको हदबन्दी भवनले चर्चिने जग्गा ग्राउण्ड कभरेज र कुल जग्गाको अनुपातमा तोकिएको FAR अनुसार अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल र भवनको अधिकतम उचाइले सिमित गर्ने छ ।

### व्याख्या:

१. उपयोगको हदबन्दी भन्नाले:  
भवनले ओगट्ने अनुमति दिन सकिने अधिकतम जमिन (ग्राउण्ड कभरेज) र भवनको लागि अनुमति दिन सकिने अधिकतम उचाई र FAR जनाउँछ ।
२. भवनले चर्चिने जग्गा ग्राउण्ड कभरेज (Ground Coverage):- भवनले ओगटेको भू-भागको क्षेत्रफल हो ।
३. अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल भनेको कुल जग्गाको क्षेत्रफल X FAR. भवनले सबै तलामा गरि ओगट्ने क्षेत्रफल र जग्गाको कुल क्षेत्रफलको आधारमा तोकिएको FAR ले निर्धारण गर्नेछ ।

जस्तै :- १/२ रोपनी जग्गामा,

भवनले ४ आना जग्गा ओगटेछ भन्ने

एफ. ए. आर. ३.० छ भने घर धनीले प्रत्येक तलामा ४ आना जग्गा बराबरको क्षेत्रफल ढाकी ६ तला सम्म बनाउन सक्ने छ ।

### ७.१ पुरानो शहरी क्षेत्र भित्रका चोकहरु, बजारक्षेत्र, गल्ली आदीमा

चोक भन्नाले भवनहरुले घेरेको साभ्का वा निजी खुल्ला स्थानलाई चोक जनाउँछ । बजार क्षेत्र तथा चोकहरुमा घरको केही भाग वा पुरै भाग पुननिर्माण गर्दा आफ्नो हकको कुनै जग्गा वाँकी रहेको छैन भने उपयोगको हदबन्दी (Ground Coverage) ग्राउण्ड कभरेज १०० प्रतिशत ढाकी आफ्नो घर पुननिर्माण गर्ने अधिकार घर धनीको हुने छ ।

पुरानो शहरी क्षेत्रको खाली स्थानमा नयाँ घर बनाउने हकमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ८० प्रतिशत सम्म मात्र सिमित हुनेछ, ताकि वरपरका हाल भैराखेका भवनहरुलाई उज्यालो तथा हावाबाट वंचित हुन नपरोस ।

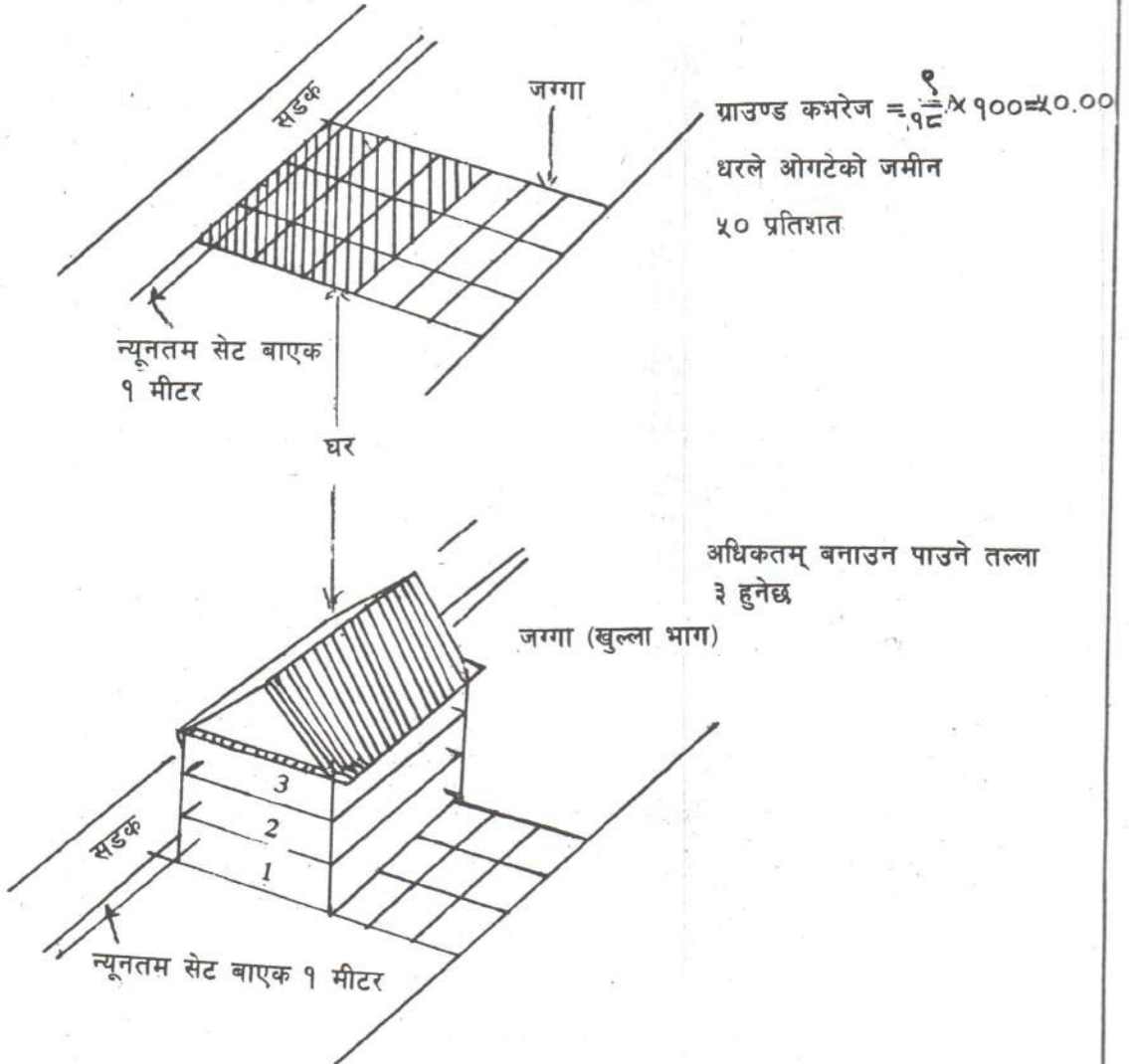


७.२

## उपयोगको हदवन्दी

ब्याख्या :

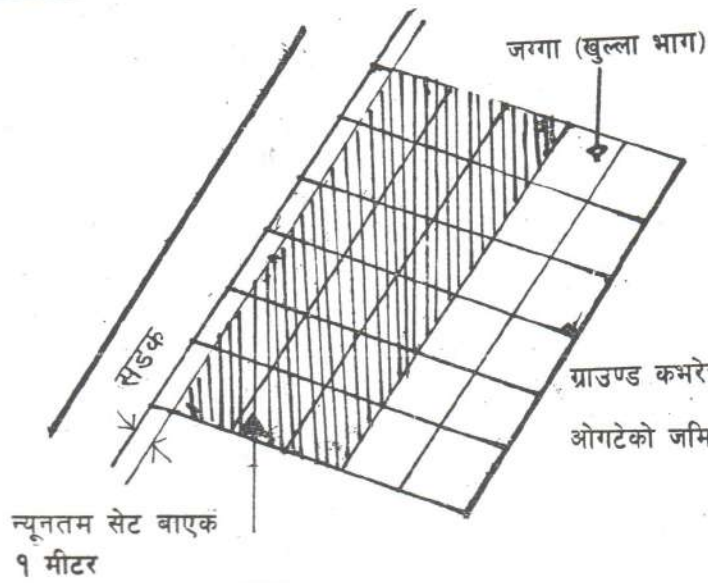
ग्राउण्ड कभरेज	एफ.ए.आर. (FAR)	तल्लासंख्या
५० प्रतिशत	१.५	३



७.२

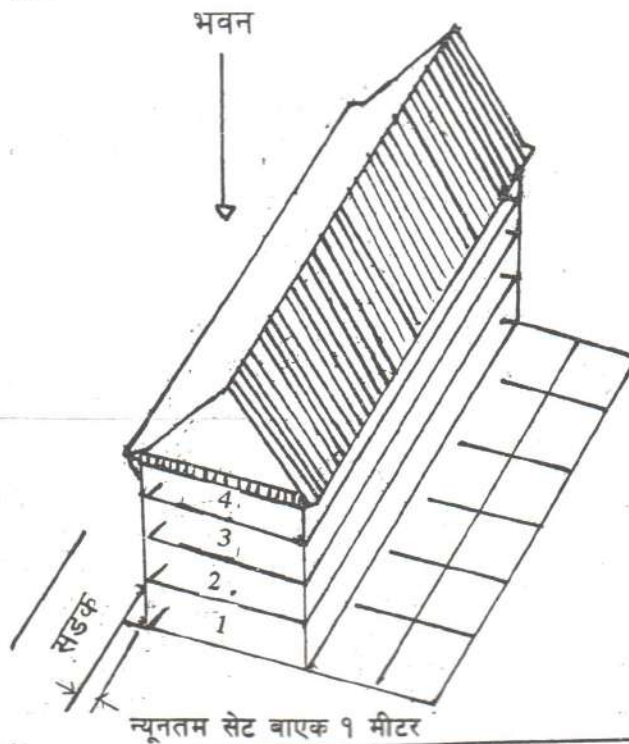
ब्याख्या :

एफ.ए.आर.	तल्लासंख्या	ग्राउण्डकभरेज
२.४	४	६०प्रतिशत



$$\text{ग्राउण्ड कभरेज} = \frac{195}{3} \times 100 = 0.6 \times 100$$

ओगटेको जमिन (ग्राउण्ड कभरेज) ६०%



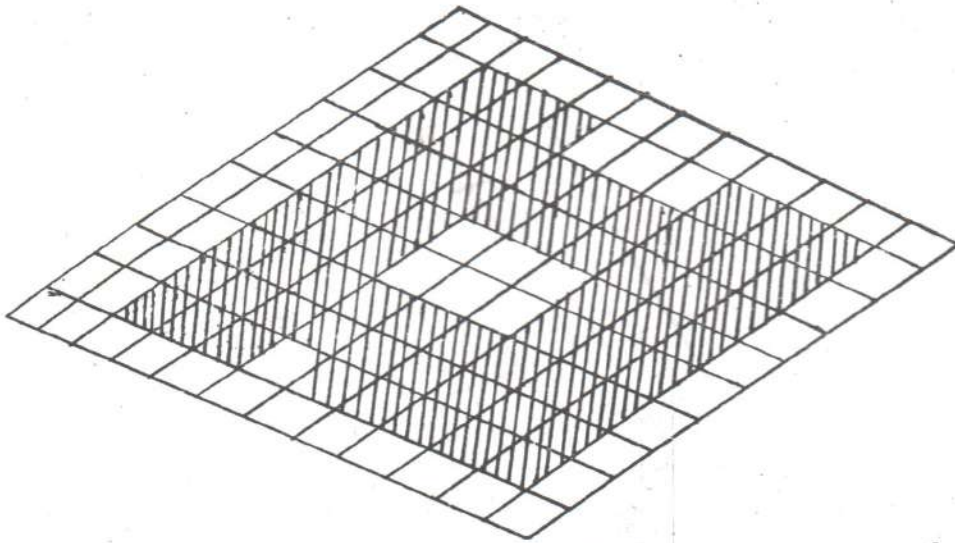
अधिकतम् बनाउन पाउने  
घरको तल्ला - चार



७३

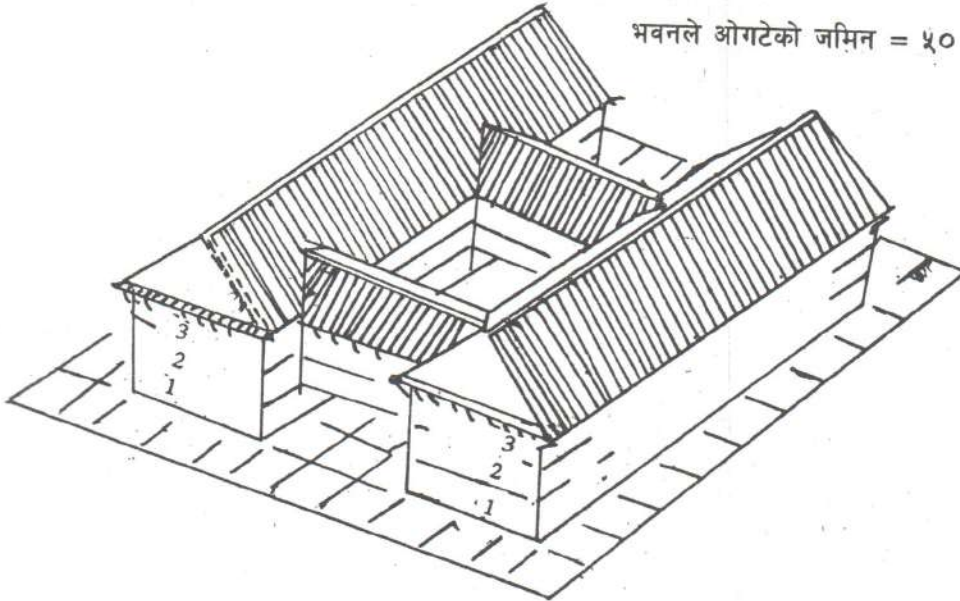
उपयोगको हदवन्दी

एफ.ए. आर. (FAR)	तल्लासंख्या	ग्राउण्ड कभरेज (GCR)
१.५	३	५० प्रतिशत



$$\text{ग्राउण्ड कभरेज} = \frac{60}{100} \times 100 = \frac{6}{10} \times 100 = 60$$

$$\text{भवनले ओगटेको जमिन} = 50 \% \text{ तल्ला संख्या } 3$$



८.

भू- उपयोग योजना क्षेत्र अन्तरगत पर्ने विभिन्न क्षेत्रहरूको परिभाषा:

१) पुरानो सहरी क्षेत्र:

१. (क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र:- भन्नाले ऐतिहासिक, पुरातात्विक र सांस्कृतिक सम्पदाको दृष्टिकोणले अति महत्वपूर्ण मानिएको क्षेत्र जनाउँछ। यस उपक्षेत्र भित्र संरक्षित स्मारक- कहरूको विशेषतामा प्रतिकूल असर नपर्ने किसिमका आवासीय र आवासीय सम्बन्धीत व्यापारिक शिल्पकला धार्मिक, र सांस्कृतिक उपयोगहरूको लागि अनुमती दिन सक्नेछ।

१. (ख) संरक्षण उपक्षेत्र अन्तरगत धार्मिक, वास्तुकलात्मक तथा पुरातात्विक महत्वका भवनहरू, मन्दिरहरू, मठहरू, पोखरीहरू तथा हिटिहरूको समूह र परम्परादेखि ऐतिहासिक विकासका क्रममा विकास हुँदै आएका पुराना अर्बन क्यारेक्टर भल्काउने खालका र विभिन्न मनुमेन्ट (स्मारक) क्षेत्रहरू जोडने सडकहरूको साथै ति सडकमा पर्ने स्थानहरू तथा भवनहरू पर्दछन्। जस्तै इन्द्रचोक असन जोड्ने सडक, मरु चिंकमुगल जोड्ने सडक, यटखा बहाल, इटुम्बहाल, टेबहाल आदी।

यस संरक्षण उपक्षेत्र भित्र उक्त उपक्षेत्रको विशेषतामा प्रतिकूल असर नपर्ने किसिमका आवासर र आवासीय सम्बन्धीत व्यापारिक शिल्पकला र धार्मिक र सांस्कृतिक उपयोगहरूको लागि अनुमती दिन सक्ने छ। यस उपक्षेत्रमा पनि संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रमा निषेध गरिएका कृयाकलापहरू गर्न पाइने छैन।

१. (ग) मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र: पुरानो शहरी क्षेत्रमा पर्ने संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र र संरक्षण उपक्षेत्र बाहेकको सबै भाग यस उपक्षेत्रमा पर्दछ। यस उपक्षेत्र भन्नाले प्राथमिक रूपमा बसोबास र बसोबास सित सम्बन्धीत अरु विविध सेवाहरूको लागि प्रयोग गरिने क्षेत्र बुझाउँछ। यस उपक्षेत्रमा निम्न लिखित भू-उपयोगहरूको लागि अनुमती प्रदान गर्न सकिने छ।

(क) आवासीय

(ख) खुद्रा व्यापार

(ग) शिल्पकला

(घ) धार्मिक एवं सांस्कृतिक कार्य

यसको अतिरिक्त आवश्यकता हेरी वरपरको वातावरणमा प्रतिकूल असर नपर्ने भएमा निम्न प्रकारको भू-उपयोगको लागि अनुमती दिन सकिने छ।

- धान, गहुँ, तेल मिल

- काष्ठ कार्यशाला

- धातु कार्यशाला

- रंग रोगन कार्यशाला



- भाडा वर्तन कार्यशाला
- माछा मासु बेच्ने स्थल
- साना होटल, लज र रेष्टुराहरु
- स्वास्थ्य केन्द्रहरु
- लिकनिकहरु, नसिंग होमहरु
- नर्सरी, विद्यालय, बालमन्दिर, छात्रावासहरु

माथि उल्लेखित सारा कृयाकलापहरुबाट वरपरको वातावरण तथा छिमेकीहरुमा प्रतिकूल असर पर्न हुदैन

#### प्रतिकूल असरहरु:

- (क) लामो समय सम्म हुने ठूलो आवाज
- (ख) धुलो, धुवा तथा दुर्गन्धबाट वातावरणको प्रदुषण
- (ग) खेर फालिने पदार्थबाट हुने वातावरण प्रदुषण
- (घ) अत्यधिक यातायात श्रृजना हुने कामहरु (पेट्रोल) पम्पहरु बस सेवा; बस विसौनी इत्यादी
- (ङ) सडक, गल्ली तथा चोकहरुमा जनताको दैनिक जीवनमा पर्ने असुविधा, व्यापारिक स्तरमा कुखुरा, सुगुर, र अन्य चौपाया र मोटर, बस मर्मत गर्ने कार्यशालको अनुमती दिइने छैन ।

#### २. आवासीय क्षेत्र:

आवासीय क्षेत्र भन्नाले प्राथमिक रुपमा वसोवासको लागि प्रयोग गरिने क्षेत्र बुझाउछ । वसोवास सँग सिधै सम्बन्ध भएका सेवाहरुको प्रयोगको लागि छुट्याइएको क्षेत्र बुझाउछ । यस क्षेत्रलाई स्थानको प्रकृती हेरी निम्न चार उपक्षेत्रहरुमा विभाजित गरिएको छ ।

#### २. (क) व्यापारिक उपक्षेत्र:

यस उपक्षेत्रमा निम्न लिखित भू-उपयोगको लागि अनुमती प्रदान गर्न सकिने छ ।

- (क) आवासीया:- पूर्णत आवासीय र भूईतलामा पसल सहितको आवासीय
- (ख) खुद्रा तथा थोक व्यापार:- व्यापारीक कम्पलेक्स र सुपरमार्केट सहित
- (ग) परम्परागत शिल्पकला:-
  - जसले वातावरणलाई दुषित पादैन
  - जसले छिमेकीहरुलाई खलबलाउदैन
  - जिविकासँग सजिलै एकिकरण गर्न सकिन्छ
- (घ) सामाजिक क्रियाकलाप सहितका विशेष जनसेवा कार्यहरु
- (ङ) साँस्कृतिक केन्द्रहरु
- (च) तारे होटलहरु, लज र रेष्टुराहरु
- (छ) सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालयहरु

२. (ख) बाक्लो मिश्रित बसोबास क्षेत्र:

यस उपक्षेत्रमा पुरानो सहरो क्षेत्रको मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्रको लागि १.(ग) मा उल्लेखित सवै क्रियाकलापहरु गर्न अनुमती दिन सक्ने छ । घरको अतिरिक्त सामाजिक क्रियाकलाप सहितका विशेषजनसेवा कार्यहरु, साँस्कृतिक केन्द्रहरु, तारेहोटल, लज, रेष्टुराहरुलाई अनुमती दिन सक्ने छ ।

२. (ग) अन्य आवासीय उपक्षेत्र:

यस उपक्षेत्रमा निम्न लिखित भू-उपयोगको लागि अनुमती दिनसक्ने छ ।

(क) आवासीय

(ख) खुद्रा व्यापार

(ग) परम्परागत शिल्पकला

(घ) धार्मिक एवं साँस्कृतिक कार्य

(ङ) विशेष जनसेवा कार्यहरु जस अन्तरगत स्वास्थ्य केन्द्रहरु, ल्कनिकहरु नसिंगहोमहरु नर्सरी, विद्यालहरु, बालमन्दीरहरु र छात्रावासहरु, साँस्कृतिक केन्द्रहरु, लजहरु उपरोक्त उल्लेखित बाहेक साधारणतया अरु उपयोगका लागि अनुमती दिन सकिने छैन ।

२. (घ) योजना बद्ध आवासीय उपक्षेत्र:

यस उपक्षेत्रमा निम्न लिखित भू-उपयोगको लागि अनुमती दिन सक्ने छ

(क) आवासीय

(ख) खुद्रा व्यापार

(ग) परम्परागत शिल्पकला

(घ) धार्मिक एवं सामाजिक र साँस्कृतिक कार्य

३. शहर विस्तार क्षेत्र: नगर पालिका क्षेत्रहरु सँग जोडिएका गाउँ विकास समिति अन्तरगतका ठाउँहरु जहाँ शहरीकरण प्रकृया शुरु भैसकेका छन् । ति क्षेत्रहरु यस शहर विस्तार क्षेत्र भित्र पर्दछन् । निर्देशित रुपबाट भैरहेको शहरीकरण लाई विस्तार गर्दै लैजान र वागमती, विष्णुमती, धोवीखोला, मनोहरा आदीका डोलक्षेत्रमा अनियमित र अव्यवस्थित रुपमा बढी रहेको शहर विस्तारलाई निर्देशित पारी लाने उद्देश्यले एअरपोर्ट को पूर्वी भाग, बालाजुको पश्चिमी र उत्तर पूर्वीभाग, पाटनको दक्षिण र दक्षिणपूर्वी भागलाई शहरीकरण गर्दै लैजान यस क्षेत्र भित्र पारिएको छ ।





## छुट भएका वुंदाहरू

पेज नं.

विवरण

५६ क) चक्रपथ

- गौशाला चाबहिल क्षेत्रमा उत्तर दक्षिण गरि चक्रपथको पूर्वतर्फ १.२६७ कि.मि. र पश्चिम तर्फ १.२३६ कि.मि.मा केन्द्र रेखादेखि ११ मिटर सम्म निर्माण कार्य गर्न नदिने ।

५६ ख) आर्टेरियल सडक (शाखा सडक)

- जावलाखेल - लगनखेल - सातदोबाटो - खुमलटार - हरिसिद्धि - धैव - बाँडेगाउँ - फिटनी हुँदै गोदावरी कुण्ड सम्म ।

- चक्रपथ - इमाडोल - सानागाउँ - लुभू महालक्ष्मी चौर हुँदै लामाटार सम्म ।

- सातदोबाटो चक्रपथ क्रसिङ्ग - टुटेपाटि ढोलाहिटी - सुनाकोठी - थेचो - प्याङ्ग गाउँ - लेले तिलेश्वर हुँदै सरस्वती कुण्ड सम्म ।

५७ ग) - भक्तपुर महालक्ष्मी स्थान देखी चाँगु नारायणको पार्किङ्ग सम्म ।

ग) कनेक्ट सडक (प्रसाखा सडक)

- डिल्लीबजार प्रहरी पोष्टको तीन दोबाटो चारखाल - ज्ञानेश्वर पेट्रोल पम्प - भगवती वहाल - भातभटेनी बालुवाटार - प्रहरी तालीम केन्द्र महाराजगञ्जको तीन दोबाटो सम्म ।

५८ - भक्तपुर टूली बस स्टप देखी दरवार स्क्वायर जाने पीच बाटो हनुमन्ते खोलाको पुल सम्म ।