

हाम्रो कला हाम्रो संस्कृति मध्यपुर थिमि हाम्रो सम्पत्ति

मध्यपुर थिमि नगरपालिका

भवन निर्माण मापदण्ड सङ्ग्रहः २०७७



प्रकाशकः

मध्यपुर थिमि नगरपालिका

नगरकार्यपालिकाको कार्यालय

मध्यपुर थिमि भक्तपुर, वागमति प्रदेश नेपाल

मध्यपुर थिमि नगरपालिकाको भौतिक संरक्षण र विकासको योजना कार्यान्वयनका लागि बनाईएको

## मध्यपुर थिमि नगरपालिकाको

# भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियम- २०५७ तथा न.पा को भवन निर्माण सम्बन्धी निर्णयहरूको

## एकिकृत दस्तावेज २०७७

### प्रस्तावना:

भौतिक रूपमा सुरक्षित, वातावरणीय दृष्टिकोणले स्वच्छ, सफा र सुन्दर नगरको विकास गर्ने नगरवासीहरूको इच्छा अनुरूप नगर क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरूको मापदण्ड र सडक बाटोको बर्गीकरण समेत सुनिश्चित गरी सुव्यवस्थित योजनावद्ध नगरको विकास विस्तार गर्न यस मध्यपुर थिमि नगरपालिका बाट तत्कालिन स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा २६५ को उपदफा २ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियम- २०५७\_ विनियम बनाइएकोमा विभिन्न समयमा परिमार्जित मापदण्डहरू तथा परिषद निर्णयहरू संग्रह गरी यो एकिकृत दस्तावेज तयार पारिएको छ । MOFALD को मिति २०७२।४।३९ को पारित वस्ति विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मार्ग दर्शन २०७२, मध्यपुर थिमि नगरपालिकाका विभिन्न समयका नगर परिषदको निर्णय, मन्त्र परिषदको २०७२।६।१३ बाट जारी बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२ बाट जारी भएको निर्देशनस्थानिय सरकार सन्चालन ऐन समेत समायोजन गरी तत्कालिन निर्वाचित जन प्रतिनिधिबाट जारी भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धि विनियम २०५७ को मुल मर्म समेत समावेश गरी साथै २०७४ मा निर्वाचित जनप्रतिनिधिबाट नगरकार्यपालिकामा भएका निर्णय समायोजित भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी स्वीकृत विनियम .मापदण्ड.सङ्ग्रह २०७७ तयार गरिएको छ ।

## परिच्छेद- १

### प्रारम्भ

#### १ .नाम र प्रारम्भ :

- (क) यो एकिकृत दस्तावेज यस मध्यपुर थिमि नगरपालिका सिमाना भित्र लागू हुनेछ ।
- (ख) यो एकिकृत यस मध्यपुर थिमि नगरपालिका सिमाना भित्र लागू हुनेछ ।
- (ग) यो एकिकृत नगर परिषदबाट पारित भएको मितिदेखि लागू हुनेछ ।
- (घ) यस दस्तावेजको अनुसूचीमा संलग्न निर्णय, निति नियमहरु भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियम २०५७ मापदण्ड को सम्बन्धी दफा, वुँदाहरुमा समायोजन गरि सकिएकाले यी अनुसूचीहरु यस न.पा. बाट विभिन्न समयमा भएका निर्णयहरु जानकारीका लागि मात्र संलग्न भएको व्यहोरा अनुरोध छ ।

#### २ . परिभाषा :

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस विनियममा,

“**विनियम**” भन्नाले यस मध्यपुर थिमि नगरपालिकाको भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियम २०५७ लाई जनाउनेछ ।

“**स्थानिय तह** ” भन्नाले यस स्थानिय सरकार मध्यपुर थिमि नगरपालिकालाई जनाउनेछ ।

“**क्षेत्र**” भन्नाले यस नगरपालिकाको सिमाना भित्रको भू-भागलाई यो विनियम कार्यान्वयनको प्रयोजनमा नक्शाङ्कन गरी भू-उपयोगको उद्देश्यले भू-विभाजन गरी तोकिएको क्षेत्रलाई जनाउनेछ ।

“**निर्माण**” भन्नाले जग्गा जमिनमा बन्ने स्थायी, अस्थायी जुनसुकै किसिमको भवन तथा भवनको उपयोगको निमित्त बन्ने बनाउने शौचालय, स्नान घर, टहरा, पम्प, ढल, सेप्टी पर्खाल आदि समेतलाई जनाउनेछ ।

“**सडक**” भन्नाले नगर सिमाना भित्रको सबै किसिमको बाटोलाई जनाउनेछ ।

“**स्वीकृति**” भन्नाले सम्बन्धित विषयमा तोकिएका अधिकारीद्वारा दिइने लिखित सहमतिलाई जनाउनेछ ।

“भवन” भन्नाले घर, टहरा तवेला, ग्यारेज, शौचालय, स्नानघर समेतलाई जनाउनेछ ।

“प्लट” भन्नाले निर्माणको निमित्त प्रस्तावित जग्गाको कुल क्षेत्रफल जग्गालाई जनाउनेछ ।

“निर्माणस्थल” भन्नाले भवन तथा पर्खाल आदि निर्माण गर्न प्रस्तावित भू-भाग समेतलाई जनाउनेछ ।

“ग्राउण्ड कभरेज” भन्नाले निर्माण हुने भवनले ओगट्ने जग्गाको भू-भागलाई जनाउनेछ ।

“सडक अधिकार क्षेत्र” भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ ।

“सेट व्याक” भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ ।

“खुल्ला क्षेत्र” भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय निकायले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुल्ला क्षेत्र भनि घोषणा गरेका सार्वजनिक, पति, ऐलानि आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।

“टाँसिएको भवन” भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउने प्रस्ताव गरिएको वा भवनलाई जनाउँदछ ।

“जोडिएका भवन” भन्नाले वेग्लावेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहक अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

“आंशिक निर्माण सम्पन्न” भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तल्ला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

“नगरपालिका” यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भन्नाले महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका समेतलाई जनाउँदछ ।

“स्थानीय निकाय” यस आधारभूत निर्माण मार्गदर्शन प्रयोजनका लागि स्थानीय निकाय भन्नाले नगरपालिका, उपमहानगरपालिका, महानगरपालिका र गाउँ विकास समिति जनाउँदछ ।

“शहरी विकास कार्यालय” भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।

“तोकिएको प्राविधिक समिति” भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वम निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको ईन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

“नियन्त्रित भौतिक योजना” भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

“सार्वजनिक भौतिक योजना” भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानिमा विकास गरेका तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ।

“भौतिक मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप” भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०/१६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework 2013) लाई जनाउँदछ।

“Basement” (वेस्मेन्ट) भवनको प्लानिङ उचाई भन्दा मुनी पाकिङ्ग प्रयोजनको लागि एउटा अतिरिक्त वेसमेन्ट निर्माण गर्न सकिने छ। त्यस्तो तल्लाको उचाई न्यूनतम २.७० र प्रवेश च्याप द्वार आफ्नै जग्गामा हुनु पर्नेछ। साथै दृढकर्मभलत “भूमिगत तल्ला” भन्नाले चारै तर्फको जमिन सतहबाट पुरै तल्ला जमिन मुनी वा १.० मिटर मात्र माथी वनाईएको भवनको सबभन्दा तल्लो भाग सम्भन्तु पर्दछ। (१६ औं नगर परिषद निर्णय नं. १३ ज)

- आधारभूत मार्गदर्शन २०७२ : भन्नाले नेपाल सरकार संघिय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयद्वारा जारी बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२ भन्ने बुझिन्छ।
- शहरी विकास मापदण्ड २०७२ : भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालयबाट जारी नेपाल सरकार मन्त्र परिषदबाट स्वीकृत बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०७२ बुझिन्छ।

## भवनको वर्गिकरण

**क वर्गका भवन** : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ क अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।

**ख वर्गका भवन** : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा (८ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा कतचगअतगचर्वा कउवल ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।

**ग वर्गका भवन** : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८-ग अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तल्ला सम्म वा कतचगअतगचर्वा कउवल ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।

**घ वर्गका भवन** : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ घ अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, वाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवन लाई जनाउँदछ।

परिच्छेद- २

*(निर्माण स्थल सम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था)*

३. निर्माणस्थलको स्वामित्व विवाद रहित हुनुपर्ने : निर्माणस्थलको जग्गा निर्माणकर्ताको स्वामित्व विवाद रहित हुनु पर्दछ ।

४. नक्शा र स्वीकृति : निर्माण गरिने भवनको नक्शा यस विनियमको परिच्छेद ३ मा निर्धारित व्यवस्था अनुरूपको हुनुपर्नेछ । निर्माण कार्यको स्वीकृति दिने नदिने बारे यसै विनियमको अधिनमा रहि सोही परिच्छेदमा तोकिएको व्यवस्था लागू हुनेछ ।

५. पहुँच मार्ग :

(१) मुख्य बाटोबाट निर्माणस्थलसम्मको पहुँच मार्ग (सहायक बाटो) देहाए बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(क) आवासीय भवन निर्माणस्थलसम्म पुग्नको लागि देहाए बमोजिमको लम्बाई सम्मको पहुँच मार्गको चौडाई देहाए बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

लम्बाई

५० मी. देखि माथि १०० मी. सम्म

१०० मी. देखि माथि १००० मी. सम्म

१००० मी. देखि माथि २००० मी. सम्म

२००० मी. देखि माथि

चौडाई

४.० मी.

६.० मी.

८.० मी.

११.० मी.

- १०० मी. सम्मको नयाँ खालिने बाटो ४ मिटर कायम गरिनेछ (आधारभूत मार्गदर्शन २०७२ जारी मि. पछि)
- १०० मी. भन्दा माथि का बाटो न्यूनतम ६ मी.
- यो मापदण्ड लागु हुन अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भईसकेका ५० मि. भन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac/dead-end) को क्षेत्रअधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मि. कायम गरिनेछ ।

भवन निर्माण मापदण्ड सङ्ग्रह २०७७ मध्यपुर थिमि नगरपालिका, भक्तपुर

(ख) अन्य निर्माणस्थलहरू जस्तै व्यापारिक, औद्योगिक, संस्थागत आदिका लागि देहाए बमोजिमको लम्वाईसम्मको पहुंच मार्गको चौडाई देहाए बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

**लम्वाई**

२०० मी. सम्म

२०० मी. देखि माथि ४०० मी. सम्म

४०० मी. देखि माथि ६०० मी. सम्म

६०० मी. भन्दा माथि

**चौडाई**

८.० मी.

११.० मी.

१४.० मी.

२२.० मी.

(२) उप-विनियम (१) बमोजिमको पहुंच मार्गमा बाधा पर्ने गरी भवन निर्माण गर्न पाईने छैन ।

(३) उप-विनियम १ (क) र (ख) को व्यवस्था परम्परागत आवास क्षेत्रमा लागू हुने छैन ।

६. **भवन निर्माण स्थलको न्यूनतम क्षेत्रफल** : भवन निर्माणको लागि सामान्यत निर्माण स्थलको जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल ०-२-२-० र चौडाई ६.० मी. हुनुपर्नेछ । तर परम्परागत आवास क्षेत्र र यो विनियम लागू हुनुभन्दा पहिला कायम भएका कित्ता जग्गाको हकमा यो व्यवस्था लागू हुने छैन ।

७. **ढल निकास** : निर्माणस्थल वर्षातको पानी र ढल निकासको आवश्यक व्यवस्था गर्न उपयुक्त हुनुपर्नेछ ।

८. **निर्माण स्थलको स्थिरता** : निर्माण स्थल पहिरो नजाने गरी सुरक्षित भएको हुनुपर्छ ।

**९. माटो परीक्षण :**

९.१ भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिड मल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नसिनहोम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मिटर भन्दा अग्ला भवनहरूको हकमा माटो परीक्षण गरी पेश गर्नु पर्ने दशहजार वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरूको भौगर्भिक परीक्षण गर्नु पर्नेछ । माटो परीक्षण नगरी निर्माण भएका उक्त वर्गका भवनहरूमा सम्बन्धित नगरपालिका ले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत, खानेपानी, टेलिफोन आदि उपयोगिताहरू काट्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ ।

९.२ प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र पाँच तलाभन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायहरुबाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने पाईने छैन ।

#### १०. निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता :

(१) भवन निर्माण स्थल विजुली, टेलिफोन, खानेपानी, आकस्मिक सवारी साधन, फोहर मैला तथा ढल निकास जस्ता पूर्वाधार विकासका लागि उपयुक्त हुनुपर्नेछ ।

(२) निर्माण स्थल पानी ट्याङ्की, जलाशय, प्राकृतिक झरना , पानीको मुहान वा प्राकृतिक ढलको ५ मी. को दुरीमा हुनुपर्नेछ । यसै गरी भवन निर्माण गर्दा पानीका पाईपहरु, ढलका पाईपहरु तथा भूमिगत पानीको श्रोतहरुलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी उचित प्रबन्ध मिलाएको हुनुपर्नेछ ।

११. भवन निर्माण स्थलको खुल्ला भाग : भवन निर्माण गर्दा खुल्ला छाडिने भाग प्रत्येक प्लटका लागि छुट्टा छुट्टै हुनुपर्नेछ । एक प्लटको खुल्ला भाग अर्को प्लटमा समावेश गरिने छैन ।

#### १२. अन्य शर्तहरु पालना गर्नुपर्ने :

(१) व्यवसायिक भवन , मनोरन्जन स्थल, सभागृह , पेट्रोल पम्प, वधशाला जस्ता भवनहरु निर्माण गर्दा प्रचलित कानून तथा सरकारी नीति समेत पालना गर्नुपर्नेछ ।

(२) सुरक्षा सम्बन्धी निर्धारित उपायहरु कडाइका साथ अवलम्बन नगरिएमा व्यावसायिक तालिम केन्द्र , शैक्षिक संस्था तथा अनाथालय संचालन गर्ने भवन निर्माण र संचालन गर्न अनुमति दिईने छैन ।

१३. प्लट विभाजन : सरकारी, गैर सरकारी संस्था, कुनै व्यक्ति वा समूहद्वारा यस न.पा. अन्तर्गतको भू-भागलाई भवन निर्माण स्थलको रूपमा प्लट विभाजन गर्दा देहाय अनुसार हुनुपर्नेछ ।



- (क) प्लट विभाजन गर्दा पहुच मार्गको चौडाई कम्तीमा ८ मिटरको हुनुपर्ने र अन्य भित्रि सडकहरु (प्लटको आन्तरिक मार्ग) कम्तीमा ६ मिटर हुनुपर्दछ । तर अंश बन्दा प्रयोजनका लागि कित्ताकाट गर्दा ५० मि. भन्दा कम बाटोहरु हकमा बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मि. कायम गरिनेछ । तर न.पा. को मापदण्डमा मूल सडकको चौडाई न्यूनतम ६ मि. भएको खण्डमा ६ मि. भन्दा कम पहुच मार्ग राख्न पाइने छैन ।
- (ख) मुख्य प्लट तथा उप विभाजन गरेर बनेको हरेक प्लटमा “क” बमोजिमको पहुँच मार्ग (बाटो) हुनुपर्नेछ । बाटो सकिएको पुछारको भागलाई मुख्य बाटोसंग ओरालो भएर १ : १०० को स्लोपमा जोडिनु पर्दछ ।
- (ग) १ रोपनी भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको मुख्य प्लटको उपविभाजन गर्दा बाटोको लागि छुट्याईएको भाग बाहेक देहाय बमोजिमका भागहरु सार्वजनिक सुविधाका लागि खुल्ला क्षेत्रको रुपमा छाड्नु पर्नेछ ।
- १ देखि ४ रोपनीसम्मको जग्गाको ३ प्रतिशत भाग
  - ४ रोपनी भन्दा माथिको हकमा कम्तीमा ५ प्रतिशत हुनुपर्ने

#### १४. जल भण्डार संरक्षण सम्बन्धी व्यवस्था :

- (१) नगरपालिकाले तोकेको कुनै पनि ताल , पोखरी , पानीको भण्डार, खोलानाला, भरना , नहर र पानीको कुनै पनि श्रोतलाई पुर्न पाईने छैन र यस्ता जलभण्डारको ५ मी. भित्रको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न दिईने छैन तर परम्परागत आवास क्षेत्रमा पुरानो निर्माण भै सकेको ठाउँमा यो व्यवस्था लागू हुने छैन ।
- (२) उप-विनियम (१) मा उल्लेखित जलभण्डारको ३० मी. क्षेत्र भित्र भवन निर्माण गर्दा त्यस्ता जलभण्डारको सुरक्षाका लागि उचित प्रवन्ध मिलाइएको हुनुपर्नेछ ।

१५. भवन निर्माणमा प्रतिबन्ध लगाउन सकिने : ढुङ्गा र वालुवा खानी भएको ठाउँ वा पटक पटक विष्फोटक गरिएको ठाउँ वा खाडल खनी माटोले पुरिएको ठाउँमा माटो परीक्षणद्वारा भवन निर्माणका लागि उपयुक्त प्रमाणित नभएसम्म भवन निर्माण स्थलको रुपमा प्रयोग गर्न दिईने छैन ।

१६. हाईटेशन विद्युत लाइन मुनी र दायां बायां छाड्नु पर्ने दुरी : भवन निर्माण गर्दा हाईटेशन विद्युत लाइन मुनी र दायां बायां छाड्नु पर्ने दूरीका सम्बन्धमा विद्युत नियमावलीले निर्धारण गरेको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

१७. औद्योगिक भवनको प्रयोग : यस मध्यपुर थिमि नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति विना औद्योगिक प्रयोजनको लागि निर्मित भवनहरू सो बाहेक अन्य प्रयोजनका लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन ।

परिच्छेद- ३

(क्षेत्र विभाजन तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड)

१८. यस नगर भित्रको परम्परागत मौलिक कला संस्कृति एवं भवनको संरचना संरक्षण, सुव्यवस्थित गरी नगरको भौतिक पूर्वाधार विकास विस्तार गर्दै स्वस्थ सफा वातावरण कायम गरी भवनको सुरक्षा निर्माणका लागि नगर क्षेत्र भित्रको सम्पूर्ण भू-भागलाई अनुसूची १ (क) मा देखाइए अनुसार नक्शाङ्कन समेत गरी निम्न अनुसार क्षेत्र विभाजन गरी निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड समेत निर्धारण गरिएको छ ।

(क) परम्परागत आवासीय क्षेत्र

(ख) संस्थागत क्षेत्र

(ग) विकासिल क्षेत्र

(घ) सुरक्षित क्षेत्र

(ङ) हरित क्षेत्र

(क) परम्परागत आवासीय क्षेत्र -Traditional Residential Zone :

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

१. परम्परागत भवनको संरक्षण व्यवस्था :

(अ) **मौलिक शैली** : यस क्षेत्रमा परम्परागत मौलिक नेवारी शैलीको भवन संरचनामा फरक हुने गरी कुनै पनि भवन पुनः निर्माण मर्मत सुधार आदि गर्न पाईने छैन। पुरानो भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्नु परेमा पुरानो भवन भत्काउन पूर्व स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

(आ) **विखण्डन** : पूर्व स्वीकृति विना यस क्षेत्रको साविक भवनलाई विखण्डन गरी नयां निर्माण गर्न पाईने छैन ।

(इ) **काष्ठकला आदि** : परम्परागत भवन भत्काई पुनः निर्माण गर्दा साविक पुरानो भवनमा भएको सबै परम्परागत कलापूर्ण काठका वस्तुहरु पहिले जस्तै नयां निर्माण हुने भवनमा पुनः प्रयोगमा ल्याउनुपर्नेछ ।

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

## २. भवनको संरचना :

(१) **भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई** : यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(क) **अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज** : खाली जग्गामा भवन बनाउदा ८० प्रतिशत मात्र भू-भाग कभरेज गर्न पाउने छ । तर पुराना भवन भत्काई पुनः निर्माण गरिने भए पुरानो भवनको प्लिन्थ क्षेत्रफलले चर्चेको सम्पूर्ण भू-भाग बराबर ग्राउण्ड कभरेज गर्न र मोहडाको पछाडिपट्टि ३.५ मी. सम्मको मात्र जग्गा भएमा भने शत प्रतिशत ग्राउण्ड कभरेज हुने गरी निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(ख) **अधिकतम उचाई** : भवनको सबैभन्दा तल्लो तल्लाको भूईँबाट घरधुरी सम्मको अधिकतम १०.९ मिटरसम्मको उचाईको भवन बनाउन पाईनेछ । जसमा भ्याङ्गको कभर र पानी टैकी समेत हुनेछ ।

(ग) अधिकतम तल्ला : वूइगल, भ-याङ्गको कभर समेत समावेश गरी जम्मा ४ तल्ला र भ-याङ्ग बनाउन पाइनेछ ।  
(वि.प.ब.नं. ४ख)

(घ) तल्लाको अधिकतम उचाई : भवनको तल्लाको अधिकतम उचाई २.५ मीटरसम्म मात्र बनाउन पाइनेछ ।

(ङ) प्लिन्थ उचाई : नयां भवनको प्लिन्थ उचाई बाटोको केन्द्र विन्दुको उचाईबाट ०.३० मिटरमा नवढाई निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(च) भ्याङ्ग : नयां भवनको सबै तल्लाहरूलाई भ्याङ्गहरूको स्लोप बढीमा ४५ डिग्री तथा भ-याङ्गको चौडाई कमिमा ०.९० मिटर हुने गरी बनाउनुपर्नेछ ।

## २. बाहिरी आवरण :

(क) ईटाको बनावट : भवनको सम्पूर्ण बाहिरी आवरणको भागमा एलिवेशन आर. सी.सी. भागहरू समेतलाई ईटाको गा-होबाट छोपी बनाउनुपर्नेछ । बाहिरी भागमा प्लाष्टर कार्य गर्न पाइने छैन ।

(ख) भ्याल ढोका : भवनको सम्पूर्ण बाहिरी आवरणमा अनुसूची २ मा देखाइए अनुसार परम्परागत नेवारी शैलि एवं आकार प्रकारको काठका भ्याल ढोकाहरू राख्नु पर्नेछ ।

(ग) वार्दली : वार्दली साविक बमेजिम वा आफनै जग्गामा पर्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको दोश्रो तल्लमा अधिकतम ०. ९० मिटरको वार्दली र ढल्केको छाना बाहेक आर. सी. सी. टप (छज्जा) निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(घ) छाना र पाखा : भवनको वलेसी छानाका साथै भ्याङ्ग छोपिएको भाग समेत २५ डिग्री देखि ३० डिग्रीसम्मको ढल्काइमा बनाउनु पर्नेछ । भवनको छाना माटो , भिङ्गटी वा टानयलले छोपि सानिक बमोजिम वा आफनै जमिनमा पर्ने गरी मात्र बनाउनुपर्नेछ ।

### ३. सेट ब्याक -set back\_ M

- (क) साविक बमोजिम पुनः निर्माण हुनेमा बाहेक नयां निर्माण हुने भवनमा भूयाल तथा भेण्टिलेशन राख्न निर्माण हुने भवनबाट कम्तिमा १.५ मिटर जग्गा खुल्ला छोडेको हुनुपर्नेछ ।
- (ख) नयां निर्माण हुने भवनको कुनै पनि भागले छिमेकीको जग्गा, सार्वजनिक बाटो आदि खुल्ला भागलाई माथितिरबाट छोप्न पाइने छैन । तर दायां बायाका घरहरूसंग मोहडा मिलान हुने गरी स्वीकृति दिन सकिनेछ ।
- (ग) घर पाताल जग्गामा बाटो तर्फ १ मिटर सेट ब्याक कायम हुनेछ । (२५ औं न.प. निर्णय)

### ४. उपयोगी अन्य व्यवस्था तथा निषेधित क्रियाकलापहरू :- यस क्षेत्रका भवनका उपयोगी अन्य व्यवस्था तथा निषेधित कृयाकलापहरू निम्न अनुसार छन् ।

- (क) ढल निकास : शौचालय पानी तथा फोहर पानी (सिन्कवाथ , बास वेसिन , सावर, वाथरुम, भई बग्ने) को लागि छुट्टाछुट्टै निकास गरी वाथरुम , भान्सा र शौचालयबाट आउने पानीको पाइप निरीक्षण मंगाल भएर नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई सार्वजनिक ढलमा खसाल्नुपर्नेछ ।
- (ख) सैफ्टी टैंक : पूर्व स्वीकृति विना सैफ्टी टैंक निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (ग) सोकपिट : यस क्षेत्रमा कुनै पनि सोकपिट निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (घ) भूमिगत पानी : निजी प्रयोजनका लागि भूमिगत पानीको प्रयोग गर्न पाइने छैन ।
- (ङ) वर्षातको पानीको ढल निकास : कौशीबाट आउने वर्षातको पानीलाई बाहिरी भागबाट नदेखिने गरी पाइप राखी त्यसैबाट तल निकास गरी नाली वा ढलमा जोडिनु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गरिएको हुनुपर्नेछ ।
- (च) सीमा पर्खाल : सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी

स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । ROW मा पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन / सहरी सौन्दर्यताको लागि सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय, मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्टक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

- (छ) **विज्ञापन पाटी** : कुनै पनि भवनमा भ्यालहरु नछोपिकन भूइं तल्लामा मात्र विज्ञापन पाटी राख्न पाइनेछ । यसरी राखिने विज्ञापन पाटीको उर्चा ०.४५ मीटर भन्दा बढी हुनुहुदैन ।

(ख) **संस्थागत क्षेत्र -Institutional zone\_ M**

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

- (१) **भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई** : यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(क) **ग्राउण्ड कभरेज** : प्लट जग्गाको ५० प्रतिशत भू-भाग मात्र कभरेज गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।

(ख) **अधिकतम उचाई** : प्याराफिट पर्खाल सहित भवनको अधिकतम उचाई १५.०० मिटर भन्दा बढी निर्माण गर्न पाइनेछैन । तर भ-याङ्गको कभर, पानी टैंकी तथा स्लोपिङ्ग छाना सहितको लागि थप २.४० मिटर उचाईमा निर्माण गर्न सकिनेछ ।

(ग) **अधिकतम तल्ला** : सरकारी तथा अर्ध सरकारी उपक्षेत्रमा भवनका अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, FAR तथा पाकिङ्ग स्थलको व्यवस्था निम्न बमोजिम हुनेछ :

- अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज ५०%
- FAR ३.५
- न्यूनतम पाकिङ्ग स्थल २० %

(घ) **न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई** : भवनको न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई २.७० मिटरको हुनुपर्नेछ ।

- (डं) **प्लिन्थको उचाई** : सडकको माथिको मध्य रेखाको अधिकतम उचाइबाट कालोपत्रे सडकमा ०.४५ मिटर, ग्राभेल सडकमा ०.६० मिटर , कच्ची सडकमा ०.७५ मिटरसम्म उचाईमा भवनको प्लिन्थ बनाउन सकिनेछ । निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भएमा ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमले भवनको प्लिन्थ बनाउनुपर्नेछ ।
- (च) **भवनको न्यूनतम चौडाई** : भवनको न्यूनतम चौडाई २.४० मिटर हुनुपर्नेछ । तर भवनको लम्बाई र चौडाई को अनुपात ५:१ भन्दा बढी हुनु हुँदैन । यदि चौडाईको अनुपातमा लम्बाई ५ गुणा बढी भएमा अधिकतम ५० मि.मि.को expansion joint राख्नुपर्नेछ ।
- (छ) **भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग** : भवनको प्रत्येक कोठाहरूमा राखिने खुल्ला भ्याल ढोकाहरू तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूईले ढाकेको क्षेत्रफलको न्यूनतम १५ प्रतिशत वा न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३ वर्ग मिटर हुनुपर्नेछ । यसमा खोल्ल नमिल्ले स्थिर भ्याल तथा भेन्टिलेशनको भाग समावेश गरिने छैन ।
- (ज) **भ्याङ्ग** : भवनमा सुरक्षित निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भ्याङ्ग निर्माण हुनुपर्ने छ ।
- (झ) **टप** : घरको टप निर्माणको हकमा बाटोको सेटव्याक तर्फ सबभन्दा माथिको तल्लामा पानी तर्काउने प्रयोजनका लागि बढीमा २ फिट ६ ईन्च टप राख्नु पर्नेछ र विचका तल्लाहरूमा १ फिट ६ ईन्च राख्न पाईनेछ । **(२५ औं नगरपरिषदको निर्णय नं. ४८ को घ)**
- (२) **सेटव्याक -setbacks** : निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार खुल्ला जग्गा (सेटव्याक) छोडिएको हुनु पर्नेछ । सेटव्याक निर्धारण गर्दा छज्जा तथा छानाको बाहिर निकालिइको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्कने भागहरू जस्तै बार्दली, क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ ।
- (क) **बाटो तर्फ** : बाटोतर्फ २ मिटर सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ । तर दोबाटोमा पर्ने स्थानको हकमा अतिरिक्त चौडाईको लागि सडक विभागले तोकिएको मापदण्ड लागुहुनेछ ।

- (ख) **दायाँवायाँ पछाडी तर्फ** : भवनको दायाँ बायाँतर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट ३.०० मिटर जग्गा छोडनु पर्नेछ र भवनको पछाडी तर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट ३.०० मिटर जग्गा छोडनु पर्नेछ।
- (ग) **ढोका तथा भ्याल भेन्टिलेशन** : प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३ मी. जग्गा सेटव्याक छोडी मात्र भवनमा भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्न पाउनेछ। प्रत्येक भवनको सेटव्याक छुट्टाछुट्टै हुनु पर्नेछ।
- (३) **उपयोगिता र सेवा** : भवनको उपयोगिता र सेवा सम्बन्धी अन्य व्यवस्था निम्न अनुसार हुनु पर्नेछ।
- (क) **पार्किङ्ग** : सवारी पार्किङ्गको निमित्त प्लट जग्गामा न्यूनतम २० प्रतिशत जग्गा छोडेको हुनुपर्नेछ।
- (ख) **ढल निकास** : शौचालयको पानी तथा फोहर पानी (सिन्कबाट बास बेसिन, सावर, बाथरुम भई बग्ने) को लागि छुट्टाछुट्टै निकास गरी शौचालयबाट आउने फोहरलाई सेफटी टैंकमा र बाथरुम तथा भान्साबाट आउने पानी वा सेफटी टैंक माथिबाट आएको पानीलाई सोक पिटमा खसाल्नु पर्नेछ। सार्वजनिक ढल उपलब्ध भएको स्थानमा भने नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृतिले त्यस्तो पानीलाई ढलमा खसाल्नु पर्नेछ।
- (ग) **सेफ्टी टैंक** : सेफ्टी टैंकीको चौडाई न्यूनतम ०. ७५ मिटर, गहिराई पानी आउने पाइप भन्दा न्यूनतम १ मिटर, फ्रिबोर्ड ०.३० मिटर, कूल क्षमता (लिक्विड क्यापासिटी) न्यूनतम १ घनमिटर, लम्बाई चौडाई भन्दा २ देखि ४ गुणासम्म गरी प्रति व्यक्ति क्षमता न्यूनतम ०.०७ वर्गमिटर हुने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ। सेफ्टी ट्यांकी बाट पानी चुहावट हुनुहुदैन।
- (घ) **सोकपिट** : सोकपिट राख्दा घरभन्दा न्यूनतम ३ मिटर र पर्खालदेखि न्यूनतम १ मिटर टाढा हुनुपर्नेछ। सोकपिटको भित्री व्यास कम्तिमा ०.९० मिटर तथा इनलेट पाइपभन्दा कम्तिमा १ मिटर गहिरो गरी गा-हो र तलको भाग जमिनले सजिलै पानी सोस्न सक्ने गरी तल ढुङ्गा वा इट्टाबाट निर्माण हुनुपर्नेछ। साथै माथिको भागबाट कमसेकम ०. ९० मिटर गहिरो हुने गरी राख्नु पर्नेछ। सोकपिटको गाह्रोको पछाडीपट्टी चारैतिर कम्तिमा ७५ मिलिमिटर बाक्लो खस्रो गिट्टीले भरनुपर्नेछ।
- (ङ) **भूमिगत पानी** : जमिन मुनीको पानीको उपयोग नगरपालिकाको सहमति अनुसार मात्र गर्नुपर्नेछ। इनार जमिन माथि बग्ने पानी तथा अन्य प्रदूषित वस्तुहरुबाट सुरक्षित हुनेगरी व्यास कम्तिमा पनि १ मिटर गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ। सोकपिट तथा फोहर फाल्ने ठाउँ र इनारको दूरी १६ मिटरको हुनुपर्नेछ।



(च) **वर्षातको पानीको ढल निकास** : कौशीबाट आउने पानीलाई पाइपद्वारा तल निकास गर्नुपर्नेछ र त्यस्तो पानी अर्काको निजी वा सार्वजनिक जग्गा बाटो आदिमा खसाल्न पाइनेछैन । कौशीको पानीलाई तल निकास दिने पाइपलाई नाली अथवा ढल निकाससंग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(छ) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । ROW मा पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन / सहरी सौन्दर्यताको लागि सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय, मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्टक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ । **(ब.वि.मा. १४.१३)**

- यस क्षेत्रका अन्य संस्थागत बाहेकका अन्य भवनलाई यो नियम लागु हुने छैन ।

(ग) **विकासिल क्षेत्र =-Developing Zone\_ M**

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

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| (अ) आवासीय उपक्षेत्र    | (आ) व्यापारीक उपक्षेत्र     |
| (इ) औद्योगिक उपक्षेत्र  | (ई) विशेष योजनागत उपक्षेत्र |
| (उ) संयुक्त आवास/कोलोनी | (ऊ) अन्य उपक्षेत्र          |

(अ) आवासीय उपक्षेत्र ( Residential sub zone\_ :

परम्परागत आवासीय क्षेत्र , संस्थागत क्षेत्र, व्यापारिक उपक्षेत्र , औद्योगिक उपक्षेत्र , विशेष योजनागत उपक्षेत्र वाहेकमा भवन निर्माण गर्न यस विनियममा रोक नलगाइएका क्षेत्रहरुलाई आवासीय उपक्षेत्र भनि तोकिएको छ । यस उपक्षेत्रमा निर्माण हुने भवन आदिको मापदण्ड निम्न अनुसार निर्धारण गरिएको छ ।

(१) भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई : यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(क) ग्राउण्ड कभरेज : प्लट जग्गाको ०-४-० आना सम्ममा ७० प्रतिशत भू-भाग र सोभन्दा माथीको हकमा ६० प्रतिशत कभरेज गरी आवासीय भवन निर्माण गर्न पाइनेछ र आवासीय कोलोनी भवनको लागि सम्पूर्ण प्लट जग्गाको ६० प्रतिशत भू-भाग मात्र कभरेज गरी भवन निर्माण गर्न पाईनेछ । संस्थागत भवन, सभा भवन, विभिन्न प्रकारका हल, घरेलु उद्योग , व्यापारिक भवन आदिको लागि प्लट जग्गाको अधिकतम ५० प्रतिशत मात्र भू-भाग कभरेज गरी भवन निर्माण गर्न पाईनेछ ।

(ख) अधिकतम उचाई : प्यारापिटस् पर्खाल सहित भवनको अधिकतम उचाई ११.४ मिटर भन्दा बढी निर्माण गर्न पाइनेछैन । तर भ-याङ्ग छोप्ने भाग पानी टैंकी तथा स्लोपिङ्ग छाना सहितको लागि थप २.४० मिटर उचाई निर्माण गर्न पाईनेछ ।

(ग) अधिकतम तल्ला : जम्मा ४ तल्ला र माथि भ्याङ्गको कभर सम्म निर्माण गर्न पाइने छ ।

(वि.प.बु.नं. ४ ख)

(घ) न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई : आवासीय प्रयोजनको लागि भवनको न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई २.३ मिटर र अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण हुने भवनको लागि २.७ मिटर उचाई हुनुपर्नेछ ।

(ङ) प्लिनथको उचाई : सडकको मध्य रेखाको उचाइवाट अधिकतम कालोपत्रे सडकमा ०.४५ मिटर, ग्रावेल सडकमा ०.६० मिटर, कच्ची सडकमा ०.७५ सम्म उचाईमा भवनको प्लिनथ बनाउन

सकिनेछ । निर्माणस्थल सडक भन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमको भवनको प्लिनथ बनाउनुपर्नेछ ।

(च) **भवनको न्यूनतम चौडाई** : भवनको न्यूनतम चौडाई २.४० मिटर हुनुपर्नेछ । तर भवनको लम्बाई र चौडाईको अनुपात ३.१ भन्दा बढी हुनुहुदैन । यदि चौडाईको अनुपातमा लम्बाई ३ गुणा बढी भएमा ५० मि.मि. को निर्माण जोडाई राख्नुपर्नेछ ।

(छ) **भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग** : भवको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूइले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १५ प्रतिशत वा न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३० वर्ग मिटर हुनुपर्नेछ । यसमा स्थिर भ्याल भेन्टिलेशनको भाग समावेश गरिने छैन ।

(ज) **भ्याङ्ग** : भवनमा सुरक्षित निर्माण समबन्धी मापदण्ड बमोजिम भ-याङ्ग निर्माण हुनुपर्नेछ ।

(झं) **टप** : घरको टप निर्माणको हकमा बाटोको सेटव्याक तर्फ सबभन्दा माथिको तल्लामा पानी तर्काउने प्रयोजनका लागि बढीमा २ फिट ६ इन्च टप राख्नु पर्नेछ र विचका तल्लाहरुमा १ फिट ६ इन्च राख्न पाईनेछ ।  
(२५ औं नगरपरिषदको निर्णय नं. ४८ को घ)

(२) **सेटव्याक** ( setbacks) निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार खुल्ला जग्गा छोडिएको हुनुपर्नेछ । सेटव्याक निर्धारण गर्दा टप तथा छानाको बाहिर निकालिएको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्कने भागहरु जस्तै बार्दली , क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ ।

(क) **बाटो तर्फ** : बाटो तर्फ आवासीय भवनको निर्माणको लागि यसै विनियमको ४७ नं. बमोजिम सेटव्याक छोडनुपर्नेछ । तर संस्थागत भवन, सभा भवन, विभिन्न प्रकारका हल, घरेलु उद्योग , व्यापारीक भवनको निमित्त कायम भएको बाटोको चौडाईको रेखाबाट २.० मिटर सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ । दोबाटोमा पर्ने स्थानको हकमा अतिरिक्त चौडाईको लागि सडक विभागले तोकेको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(ख) दायां बायाँ र पछाडी तर्फ : आवासीय भवनको लागि भवनको दायां बायाँतर्फ भ्याल ढोका राख्न प्लट जग्गाको सिमानाबाट १.५ मिटर जग्गा खुल्ला छोड्नु पर्नेछ । भ्याल ढोका नराखिने भए प्लट जग्गाको सिमानासम्म निर्माण गर्न पाईनेछ । तर संस्थागत भवन , सभाभवन, हल, घरेलु उद्योग , ब्यापारिक भवन आदिको हकमा भने प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर जग्गा खुल्ला छोड्नु पर्नेछ ।

(ग) भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन :

(१) आवासीय भवनको निमित्त प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम १.५ मिटर जग्गा खुल्ला छोडी मात्र भवनमा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्न पाउनेछ । तर संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, घरेलु उद्योग, ब्यापारीक भवन आदिको हकमा प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर जग्गा खुल्ला छोड्नु पर्नेछ ।

(२) एउटै प्लट जग्गामा एकभन्दा बढी भवनहरु निर्माण भएको वा गरिने भए प्रत्येक भवनहरुमा खुल्ला भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन राख्न छुट्टाछुट्टै सेटव्याक छाडिएको हुनुपर्दछ ।

(३) उपयोगिता र सेवा : भवनको उपयोगिता र सेवा सम्बन्धी अन्य व्यवस्था निम्न अनुसार हुनुपर्नेछ ।

(क) पार्किङ्ग : संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, घरेलु उद्योग, ब्यापारीक भवन आदिको सवारी पार्किङ्गको निमित्त प्लट जग्गामा न्यूनतम क्षेत्रफल २० प्रतिशत जग्गा छोडेको हुनुपर्नेछ ।

(ख) ढल निकास : शौचालयको पानी तथा फोहर पानी (सिन्कावाथ बास बेसिन , सावर , वाथरुम भई बग्ने) को लागि छुट्टाछुट्टै निकास गरी शौचालयबाट आउने फोहरलाई सेफटी टैंकमा र बाथरुम तथा भान्साबाट आउने पानी वा सेफटी टैंक माथिबाट आएको पानीलाई सोक पिटमा खसाल्नुपर्नेछ । सार्वजनिक ढल उपलब्ध भएको स्थानमा भने नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृतिले त्यस्तो पानीलाई ढलमा खसाल्नुपर्नेछ ।

(ग) सेफ्टी टैंक : सेफ्टी टैंकीको चौडाई न्यूनतम ०.७५ मिटर , गहिराई पानी आउने पाईप भन्दा न्यूनतम १ मिटर, फि बोर्ड ०.३० मिटर, कूल क्षमता (लिक्वीड क्यापासिटी ) न्यूनतम १ घन मिटर , लम्बाई चौडाई भन्दा २ देखि ४ गुणासम्म गरी प्रतिव्यक्ति क्षमता न्यूनतम ०.०७ वर्ग मिटर हुने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ । सेफ्टी टैंकीबाट पानी चुहावट हुनुहुदैन ।

- (घ) **सोकपिट** :सोकपिट राख्दा घरभन्दा न्यूनतम ३ मिटर र पर्खालदेखि न्यूनतम १ मिटर टाढा हुनुपर्नेछ । सोकपिटको भित्री व्यास कम्तिमा ०.९० मिटर तथा इनलेट पाईपभन्दा कम्तिमा १ मिटर गहिरो गरी गा-हो र तलको भाग जमिनले सजिलै पानी सोस्न सक्ने गरी ईटा वा ढुङ्गाद्वारा बनाउनु पर्नेछ । इनलेट पाइप भन्दा तल ढुङ्गा वा इट्टाबाट निर्माण हुनुपर्नेछ । साथै माथिको भागबाट कमसेकम ०.९० मिटर गहिरो हुने गरी राख्नु पर्नेछ । सोकपिटको गा-हो पछाडीपट्टि चारैतिर कम्तिमा ७५ मिलिमिटर बाक्लो खस्रो गिट्टीले भर्नुपर्नेछ ।
- (ङ) **भूमिगत पानी** : जमिन मुनीको पानीको उपयोग नगरपालिकाको सहमति अनुसार मात्र गर्नुपर्नेछ । इनारलाई सोकपिट तथा अन्य फोहर पानी खसाल्ने ठाउँबाट न्यूनतम १६ मिटर टाढा राख्नुपर्नेछ । जमिन माथि बग्ने पानी तथा अन्य प्रदूषित वस्तुहरुबाट सुरक्षित हुनेगरी व्यास कम्तिमा पनि १ मिटर हुनेगरी इनार निर्माण गर्नुपर्नेछ । ईनार आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट कम्तीमा १ मिटर भित्र पारेर बनाउन पाईनेछ ।
- (च) **वर्षातको पानीको ढल निकास** : कौशीबाट आउने पानीलाई पाइपद्वारा तल निकास गर्नुपर्नेछ र कुनै पनि छानाको पानी हर्काको निजी वा सार्वजनिक जग्गा, बाटो आदिमा खसाल्न पाइने छैन । कौशीको पानी निकास दिने पाईप नाली अथवा ढल निकाससंग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- (छ) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । ROW मा पर्खाल निर्माण गर्न पाईने छैन । सहरी सौन्दर्यताको लागि सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय, मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्टक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ । **(ब.वि.मा. १४.१३)**
- यस क्षेत्रका **आवासिय बाहेकका** अन्य भवनलाई यो नियम लागु हुने छैन ।

(आ) ब्यापारीक उपक्षेत्र :

ब्यापार व्यवसाय अधिक हुने सुविधायुक्त अरनिको राजमार्ग दायाँ वायाँको केही भू-भागलाई ब्यापारिक उपक्षेत्र भनी तोकिएको छ। यस उपक्षेत्रमा निर्माण हुने भवन आदिको मापदण्ड निम्न अनुसार निर्धारण गरिएको छ।

(१) भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई : यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ।

(क) ग्राउण्ड कभरेज : प्लट जग्गाको ४ आना सम्म ७० प्रतिशत र सो भन्दा माथीको हकमा ६० प्रतिशत भू-भागमात्र कभरेज गरी आवासीय भवन निर्माण गर्न पाइनेछ।

(ख) अधिकतम उचाई : स्ल्याब तथा प्यारापिटस् पर्खाल सहित भवनको न्यूनतम उचाई १३.५० मिटरदेखि अधिकतम उचाई १५.०० मिटरसम्म निर्माण गर्नु पर्नेछ। तर भ-याङ्ग छोप्ने भाग, पानी टैंकी तथा स्लोपिङ्ग छाना सहितको लागि थप २.४० मिटर उचाई निर्माण गर्न पाइनेछ। निर्माण हुने भवनको सम्पूर्ण स्ट्रक्चरल डिजाईन पेश गर्नुपर्नेछ। Basement भाग उचाइमा लागु गरिने छैन।

(ग) तल्ला : जम्मा ५ तल्ला र माथि भन्दाको कभर सम्म निर्माण गर्न पाइने छ। (वि.प.बु.नं. ४ ग)

(घ) Basement (वेस्मेन्ट) भवनको प्लान्थ उचाई भन्दा मुनी पाकिङ्ग प्रयोजनको लागि एउटा अतिरिक्त वेसमेन्ट निर्माण गर्न सकिने छ। त्यस्तो तल्लाको उचाई न्यूनतम २.७० र प्रवेश च्याप द्वार आफ्नै जग्गामा हुनु पर्नेछ। साथै भूमिगत तल्ला भन्नाले चारै तर्फको जमिन सतहवाट पुरै तल्ला जमिन मुनी वा १.० मिटर मात्र माथी बनाईएको भवनको सबभन्दा तल्लो भाग सम्भन्नु पर्दछ। (१६ औं नगर परिषद निर्णय नं. १३ ज)

(ङ) न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई : आवासीय प्रयोजनको भवनको लागि न्यूनतम २.३० मिटर र अन्य भवनको लागि २.७० मिटरको न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई हुनुपर्नेछ।

- (च) **प्लिन्थको उचाइ** : बाटोको मध्य रेखामाथि भवनको प्लिन्थको उचाइ ०.४५ मिटरको हुनुपर्नेछ । तर निर्माण स्थल सडक भनदा होचो वा उचाइमा भए ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमले भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ । भवनको तल्ला गणना गर्दा प्लिन्थदेखि माथिको भागको मात्र गरिने छ, प्लिन्थ भन्दा तलको भाग नपरेमा त्यसलाई जमीन तल्ला मानिने छ । तर दायां बायांका भवनहरूसंग एकरूपतामा फरक आउने गरी निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन ।
- (छ) **भवनको न्यूनतम चौडाई** : भवनको न्यूनतम चौडाई २.४० मिटर हुनुपर्नेछ । तर लम्बाई र चौडाईको अनुपात ३.१ भन्दा बढी हुनुहुदैन । यदि चौडाईको अनुपातमा लम्बाई ३ गुणा बढी भएमा ५० मि. मि.को निर्माण जोडाई राख्नुपर्नेहुन्छ । यसमा स्थिर भ्याल तथा भेन्टिलेशनको भागहरु समावेश गरिनेछैन ।
- (ज) **भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग** : भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा छोडिएको भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग न्यूनतम सो कोठाको भुईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १५ प्रतिशत वा न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३ वर्ग मिटर हुनुपर्नेछ । यसमा स्थिर भ्याल तथा भेन्टिलेशनको भागहरु समावेश गरिनेछैन ।
- (झ) **भ-याङ्ग** : भवनमा सुरक्षित निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भ-याङ्ग निर्माण हुनुपर्नेछ ।
- (ञ) **टप** : घरको टप निर्माणको हकमा बाटोको सेटव्याक तर्फ सबभन्दा माथिको तल्लामा पानी तर्काउने प्रयोजनका लागि बढीमा २ फिट ६ इन्च टप राख्नु पर्नेछ र विचका तल्लाहरुमा १ फिट ६ इन्च राख्न पाईनेछ । **(२५ औं नगरपरिषदको निर्णय नं. ४८ को घ)**
- (२) **सेटव्याक (setback)** : निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार सेटव्याक छोडिएको हुनुपर्नेछ । सेटव्याक निर्धारणगर्दा टप तथा छानाको बाहिर निकालिएको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्कने भागहरु जस्तै बार्दली, क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ ।
- (क) **बाटो तर्फ** : बाटो तर्फ यसै विनियमको ४७ नं. बमोजिम बाटोको दुरी र तोके बमोजिमको सेटव्याक अनिवार्य छाड्नु पर्नेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा भने सडकविभागबाट तोकिए बमोजिमको थप भू-भाग बाटोतर्फ सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ ।

- (ख) दायां बायां तर्फ : भवनको दायां बायांतर्फ भ्याल ढोका नराखिकन प्लट जग्गाको सिमानासम्म भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।
- (ग) पछाडि तर्फ : भवनको पछाडि तर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट १.५० मिटर जग्गा छोड्नु पर्छ ।
- (घ) भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन : प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम १.५ मिटर जग्गा छोडी मात्र भवनमा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्न पाउनेछ ।
- (३) उपयोगिता र सेवा -Utility & Services) : भवनको उपयोगिता र सेवा सम्बन्धी अन्य व्यवस्था निम्न अनुसार हुनुपर्नेछ ।
- (क) पार्किङ : भवनको जमिन तलला पार्किङको लागि प्रयोग गर्न सकिनेछ र यसको प्रवेश -याम्प द्वारा भवनको भित्रिभागबाट वा पछिल्लिरबाट हुनुपर्नेछ ।
- (ख) ढल निकास : शौचालयको पानी तथा फोहर पानी (सिन्कबाथ बास बेसिन, सावर ,बाथरुम भई बग्नेको लागि छुट्टाछुट्टै निकास गरी शौचालयबाट आउने फोहरलाई सेफ्टी टैंकमा र बाथरुम तथा भान्साबनट आउने पानी वा सेफ्टी टैंकबाट आएको पानीलाई सोक पिटमा खसाल्नु पर्नेछ । सार्वजनिक ढल उपलब्ध भएको स्थानमा भने नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृतिले त्यस्तो पानीलाई ढलमा खसाल्नु पर्नेछ ।
- (ग) सेफ्टी टैंक : सेफ्टी टयांकीको चौडाई न्यूनतम ०.७५ मिटर, गहिराई पानी आउने पाइप भन्दा न्यूनतम १ मिटर , फ्रीवोर्ड ०. ३० मिटर, कूल क्षमता (लिक्वीड क्यापासिटी) न्यूनतम १ घनमिटर, लम्बाई चौडाई भन्दा २ देखि ४ गुणासम्म गरी प्रतिव्यक्ति क्षमता न्यूनतम ०. ०७ वर्गमिटर हुने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ । सेफ्टी टयांकीबाट पानी चुहावट हुनुहुदैन । सेफ्टी टैंकी आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट कम्तीमा १ मिटर जग्गा छोडी बनाउनु पर्नेछ ।
- (घ) सोकपिट : सोकपिट राख्दा भवन भन्दा न्यूनतम १.५ मिटर र पर्खालदेखि न्यूनतम १ मिटर टाढा राख्नुपर्नेछ । सोकपिटको भित्री व्यास कम्तीमा ०.९० मिटर तथा इनलेट पाइपभन्दा कम्तीमा १ मिटर



गहिरो गरी गा-हो र तलको भाग जमीनले सजिलै पानी सोस्न सक्ने गरी ढुङ्गा वा इट्टाबाट बनाउनु पर्नेछ । साथै माथिको भाग बाट कमसेकम ०. ९० मिटर गहिरो हुने गरी राख्नुपर्नेछ । सोकपिटको गा-होको पछाडिपट्टि चारैतिर कम्तिमा ७५ मिलिमिटर बाक्लो खस्रो गिट्टीले भर्नुपर्नेछ ।

(ड) **भूमिगत पानी** : जमिन मुनीको पानीको उपयोग नगरपालिकाको सहमति अनुसार मात्र गर्नुपर्नेछ । इन्तारलाई सोकपिट तथा अन्य फोहोर पानी खसाल्ने ठाउँबाट न्यूनतम १६ मिटर टाढा राख्नुपर्नेछ । जमिन माथि बग्ने पानी तथा अन्य प्रदूषित वस्तुहरुबाट सुरक्षित हुनेगरी ब्यस कम्तिमा पनि १ हुनेगरी इन्तार निर्माण गर्नुपर्नेछ । इन्तार आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट कम्तीमा १ मिटर जग्गा छोडी बनाउनु पर्नेछ ।

(च) **वर्षातको पानीको ढल निकास** : कौशीबाट आउने पानीलाई पाइपद्वारा तल निकास गर्नुपर्नेछ र कुनै पनि छानाको पानी अर्काको निजी वा सार्वजनिक जग्गा, बाटो आदिमा खसाल्न पाइने छैन । कौशीको पानी निकास दिने पाइप नाली अथवा ढल निकाससंग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(छ) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । ROW मा पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन । सहरी सौन्दर्यताको लागि सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय, मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्टक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ । (ब.वि.मा. १४.१३)

- यस क्षेत्रका अन्य ब्यापारिक वाहेकका अन्य भवनलाई यो नियम लागु हुने छैन ।

## **(इ) औद्योगिक उपक्षेत्र -Industrial Sub-zone M**

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

(१) **भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई** : यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

- (क) ग्राउण्ड कभरेज : प्लट जग्गाको ५० प्रतिशत भू-भागमात्र कभरेज गरी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (ख) अधिकतम उचाई : प्यारापिटस् पर्खाल सहित भवनको उचाई ११.३६ मिटर भन्दा बढी निर्माण गर्न पाइनेछैन । तर भ-याङ्ग छोप्ने भाग, पानी टैंकी तथा स्लोपिङ्ग छाना सहितको लागि थप २.४० मिटर उचाई निर्माण गर्न पाइनेछ । निर्माण हुने भवनको सम्पूर्ण स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नुपर्नेछ ।
- (ग) अधिकतम तल्ला : छानासम्म जाने भ-याङ्ग छोपिने भाग बाहेक जम्मा ३ तल्लासम्मको भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (घ) न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई : भवनको न्यूनतम उचाई २.७ मिटर हुनुपर्नेछ ।
- (ङ) प्लिन्थको उचाई : बाटोको मध्य रेखादेखि कालोपत्रे सडकमा ०.४० मिटर , ग्राभेल सडकमा ०.६० मिटर, कच्ची सडकमा ०.७५ मिटर उचाइमा भवनको प्लिन्थ बनाउन सकिनेछ । निर्माण स्थल सडक भन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमले भवनको प्लिन्थ बनाउनु पर्नेछ ।
- (च) भवनको न्यूनतम चौडाई : भवनको न्यूनतम चौडाई २.४० मिटर हुनुपर्नेछ । तर भवनको लम्बाई र चौडाईको अनुपात ५ : १ भन्दा बढी हुनुहुदैन । यदि चौडाईको अनुपातमा लम्बाई ५ गुणा बढी भएमा ५० मि. मि . को निर्माण जोडाई राख्नुपर्नेछ ।
- (छ) भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग : भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला भ्याल , ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३ वर्ग मिटर हुनुपर्नेछ । यसमा स्थिर भ्याल तथा भेन्टिलेशनको भागहरु समावेश गरिने छैन ।
- (ज) भन्याङ्ग : भवनमा सुरक्षित निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भ-याङ्ग निर्माण हुनुपर्नेछ ।

(भ्र) टप : घरको टप निर्माणको हकमा बाटोको सेटव्याक तर्फ सबभन्दा माथिको तल्लामा पानी तर्काउने प्रयोजनका लागि बढीमा २ फिट ६ ईन्च टप राख्नु पर्नेछ र विचका तल्लाहरुमा १ फिट ६ ईन्च राख्न पाईनेछ ।  
(२५ औं नगरपरिषदको निर्णय नं. ४८ को घ)

(२) सेटव्याक : निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार सेटव्याक छोडिएको हुनु पर्नेछ । सेटव्याक निर्धारण गर्दा टप तथा छानाको बाहिर निकालिएको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्कने भागहरु जस्तै बार्दली , क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ ।

(क) बाटो तर्फ : बाटो तर्फ आवासीय प्रयोजनको भवन निर्माण गर्न यसै विनियमको ४७ नं. बमोजिम सेटव्याक छोड्नु पर्नेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा सडकविभागबाट तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(ख) दायां बायां र पछाडी तर्फ : आवासीय भवनको दायां बायांतर्फ भ्याल ढोका नराखिकन प्लट जग्गाको सिमानासम्म भवनको निर्माण गर्न पाइने छ । तर अन्य भवनका लागि प्लट जग्गाको सिमानाबाट ३.० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ र आवासीय भवनको पछाडि तर्फ जग्गाको सिमानाबाट १.५० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ । तर संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक , व्यापारिक भवनको पछाडितर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ ।

(ग) भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन : प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम १.५ मिटर जग्गा छोडी मात्र भवनमा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्न पाउनेछ । तर संस्थागत भवन , सभा भवन, हल, औद्योगिक , व्यापारिक भवन आदिको हकमा प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ । प्रत्येक भवनका लागि सेटव्याक छुट्टाछुट्टै हुनुपर्नेछ ।

(३) उपयोगिता र सेवा : भवनको उपयोगिता र सेवा संबन्धी अन्य व्यवस्था निम्न अनुसार हुनुपर्नेछ ।

(क) पार्किङ्ग : संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक , व्यापारिक भवनहरुको लागि सवारी पार्किङ्गको निमित्त प्लट जग्गामा न्यूनतम क्षेत्रफल २० प्रतिशत जग्गा छोड्नु पर्नेछ ।

- (ख) **ढल निकास** : शौचालयको पानी तथा फोहर पानी ( सिन्कबाथ बास बेसिन, सावर, बाथरुम भई बग्ने) को लागि छुट्टाछुट्टै निकास गरी शौचालयबाट आउने फोहरलाई सेफ्टी टैंकमा र बाथरुम तथा भान्साबाट आउने पानी वा सेफ्टी टैंकबाट आएको पानीलाई सोक पिटमा खसाल्नु पर्नेछ । सार्वजनिक ढल उपलब्ध भएको स्थानमा भने नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृतिले त्यस्तो पानीलाई ढलमा खसाल्नु पर्नेछ । तर उद्योग तथा कारखानाबाट आउने पानी ट्रिटमेण्ट नगरी ढलमा खसाल्न पाइने छैन ।
- (ग) **सेफ्टी टैंक** : सेफ्टी ट्यांकीको चौडाई न्यूनतम ०.७५ मिटर , गहिराई पानी आउने पाइप भन्दा न्यूनतम १ मिटर , फ्रीबोर्ड ०.३० मिटर, कूल क्षमता (लिक्विड क्यापासिटी) न्यूनतम १ घनमिटर , लम्बाई चौडाई भन्दा २ देखि ४ गुणासम्म गरी प्रतिव्यक्ति क्षमता न्यूनतम ०.०७ वर्गमिटर हुने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ । सेफ्टी ट्यांकीबाट पानी चुहावट हुनुहुदैन । सेफ्टी टैंकी आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम १.५ मिटर जग्गा छोडी बनाउन पर्नेछ ।
- (घ) **सोकपिट** : सोकपिट राख्दा भवन भन्दा न्यूनतम ३ मिटर र पर्खालदेखि न्यूनतम १ मिटर टाढा हुनुपर्नेछ । सोकपिटको भित्री व्यास कम्तिमा ०.९० मिटर तथा इनलेट पाइपभन्दा कम्तिमा १ मिटर गहिरो गरी गा-हो र तलको भाग जमिनले सजिलै पानी सोस्न सक्ने गरी बनाउनुपर्नेछ । साथै माथिको भागबाट कमसेकम ०.९० मिटर गहिरो हुने गरी राख्नु पर्नेछ । सोकपिटको गा-होको पछाडिपट्टि चारैतिर कम्तिमा ७५ मिलिमिटर बाक्लो खस्रो गिट्टीले भरनुपर्नेछ ।
- (ङ) **भूमिगत पानी** : जमिन मुनीको पानीको उपयोग नगरपालिकाको सहमति अनुसार मात्र गर्नुपर्नेछ । इनारलाई सोकपिट तथा अन्य फोहोर पानी खसाल्ने ठाउँबाट न्यूनतम १६ मिटर टाढा राख्नुपर्नेछ । जमिन माथि बग्ने पानी तथा अन्य प्रदूषित वस्तुहरुबाट सुरक्षित हुनेगरी व्यास कम्तिमा पनि १ मिटर हुनेगरी इनार निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
- (च) **बर्षातको पानीको ढल निकास** : कौशीबाट आउने पानीलाई पाइपद्वारा तल निकास गर्नुपर्नेछ र कुनै पनि छानाको पानी अर्काको निजी वा सार्वजनिक जग्गा, बाटो आदिमा खसाल्न पाइने छैन । कौशीको पानी निकास दिने पाइप नाली अथवा ढल निकाससंग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- (छ) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताको लागि सम्बन्धित स्थानीय निकायको परिषदले तोकिएको

क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय, मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्टक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ । (ब.वि.मा. १४.१३)

यस क्षेत्रमा आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने स्थायी भवनको लागि आवासीय उपक्षेत्रको मापदण्ड बमोजिम आवाशिय भवन निर्माण गर्न स्विकृती दिन सकिने छ ।

## (ई) विशेष योजनागत उपक्षेत्र : -**Special Planing Zone**

नगरपालिकाबाट विषेश योजना वनाई निम्न अनुसार व्यवस्थित भौतिक पूर्वाधार विकास गरिने भूभागलाई विशेष योजनागत उपक्षेत्र भनि तोकिएको छ ।

(१) **नगर केन्द्र** :- यस न.पा. अन्तर्गत पर्ने वहाखावजार वरीपरीको केही भूभागलाई नगरकेन्द्र भनि तोकिएको छ । यस नगरकेन्द्रको भूभागमा यस न.पा.को मिति २०७२।०७।०२ को न.पा. बोर्ड बैठकको निर्णयबाट गठित प्राविधिक समितिको सिफारिस अनुसारनगरपालिका क्षेत्र भित्र व्यवस्थित वस्ती विकासका लागि संचालित जग्गा एकिकरण विकास आयोजनाहरुलाई यथाशिघ्र पुरागर्ने वातावरण मिलाई नगरपालिकाका साविक वडा नं १५,१६ र १७ को कालाँडोल वुढाथोकी गाउँ क्षेत्र, वडा नं २ स्थित हाडोल, बोडेको धुबु उत्तर तर्फ र वडा नं १ धुन्चोपाखा र थिमिलाँ वाटोको दायँवायाँको क्षेत्रतथा नगरपालिकाका अन्य सम्भावित क्षेत्रमा समेत स्थानीय राजनैतिक दल स्थानीय समुदाय,समाजसेवी बुद्धिजिवी, विज्ञ तथा सम्बन्धित जग्गा धनीहरु समेतसंग छलफल समन्वय गरी नगरपालिकाको मातहतमा व्यवस्थित आवास विकासका लागि सडक, खानेपानी, विद्युत तथा ढल निर्माणको संयुक्त अवधारणामा आधारित एकिकृत जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालनका लागि संभाव्यता अध्ययन,सरोकारवालासंग अन्तरकृया, उपभोक्ता समिति गठन आयोजनाको बिस्तृत परियोजना प्रतिवेदन तयारी तथा सम्बन्धित निकायबाट स्विकृति लिई उक्त क्षेत्रहरुमा चालु आ.ब देखि नै एकिकृत जग्गा विकास कार्यलाई निरन्तरता दिईनेछ ।साथै नगरपालिकाबाट बिगतमा प्रस्तावित शहरी केन्द्र -City Center\_ क्षेत्रलाई प्राविधिक समितिको सिफारिस अनुसार उक्त स्थानको ५० मि. ट्रयाक रद्द गरी उक्त स्थान तथा यस नगर क्षेत्रमा बिना स्वीकृति जग्गा विकास कार्यलाई कडाइका साथ रोकिने छ र निजि क्षेत्र (सस्थागत तथा ब्यक्तिगत) लाई स्वीकृती लिएर व्यवस्थित जग्गा विकास र शहरीकरण कार्यलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । नगरपालिकाको २५ औं नगर परिषदको निर्णय नं. ३३ ।

(२) **विषेश आवाशीय विकास केन्द्र** :- यस न.पा. अन्तर्गत पर्ने कमरोटारको केही भूभागलाई विषेश आवाशीय विकास केन्द्र तोकिएको छ । यस केन्द्रमा न.पा.वाट अन्यथा योजनाको व्यवस्था नभएसम्म यसै

विनियमको अधिनमा रहि आवाशीय उपक्षेत्रको मापदण्ड वमोजिम भवन निर्माण गर्न स्विकृति दिन सकिनेछ ।

(३) **एकिकृत आवास विकास केन्द्र** :- यस न.पा.अन्तर्गत पर्ने सिन्टिटार को केही भूभागमा हाल एकिकृत आवास विकास आयोजना संचालन भै रहेको भूभागलाई एकिकृत आवास केन्द्र भनि तोकिएको छ । यस केन्द्रको विकास आयोजना सम्पन्न भएपछि यसै विनियमको अधिनमा रहि आवाशीय उपक्षेत्रको मापदण्ड वमोजिम भवन निर्माण गर्न स्विकृति दिईनेछ ।

(४) **पर्यटक प्रवेश तथा बजार केन्द्र** :- यस न.पा.अन्तर्गत पर्ने शंखधर चोकवाट उत्तर तर्फको केही भूभागलाई पर्यटक प्रवेश तथा बजार केन्द्रको रूपमा तोकिएको छ । यस केन्द्रमा यसै विनियमको अधिनमा रहि निर्माण हुने भवनको वाहीरि आवरण परम्परागत नेवारी शैली देखिने गरि भवन निर्माण गर्न स्विकृति दिन सकिनेछ ।

#### (घ) **सुरक्षित क्षेत्र -Reserved Zone\_ M**

यस नगरपालिकाको सिमानाभित्रको तल्लो तटिय खेतीयोग्य भूभागलाई सुरक्षित क्षेत्र भनि तोकिएको छ । यस क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्नका लागि निर्माण स्थलमा निम्न भौतिक पूर्वाधार भै सकेको अवस्थामा मात्र स्थायी भवन निर्माणको लागि न.पा. वाट अन्यथा योजनाका व्यवस्था नभएसम्म यस विनियमको अधिनमा रहि आवाशीय उपक्षेत्रको मापदण्ड लागू हुने गरी भवन निर्माण गर्न स्विकृति दिन सकिने छ । तर यस न.पा. क्षेत्रको काँलाडोल फाँट, कौशलटार, रेयूकाई भवन देखि पश्चिम तर्फ वुढाथोकी गाउँ जाने वाटोको पूर्वको भूभाग र पुरानो वाटो मनोहरा पुल देखि उत्तर पूर्व तथा मूलपानी जाने वाटोको पश्चिम दक्षिणको मनोहरा फाँट, बाहाखा बजार स्थित नगर केन्द्र, समेतका भूभाग क्षेत्रमा एकिकृत जग्गा विकास कार्यक्रम सम्पन्न नभए सम्म घर नक्शा पास रोक्का राखिनेछ ।

१. निर्माण स्थलको प्लट जग्गासम्म यस विनियमको ४३ नं वमोजिम सडक वर्गिकरणमा परेको सडकवाटो र त्यस्तो वाटोसंग जोडिएको विनियम ५ नं वमोजिम विस्तारित सडकवाटो नापी नक्शामा कित्ताकाट गरि स्थलगत रूपमा समेत वाटो खोलिएको हुनु पर्दछ र त्यस्तोवाटोको चौडाई स्थलगत निरीक्षणको आधारमा वाटोको संभावित लम्वाई अनुसार न्यूनतम चौडाई कम्तीमा ४ मि. कायम भएको हुनु पर्दछ । साथै अरुको हकमा २०७२ भाद्र २९ को विशेष परिषदको निर्णय अनुसार हुनेछ ।
२. निर्माण स्थलसम्म विद्युत लाईन पुगेका, वाटो ग्राभेल भएको हुनु पर्दछ ।
३. निर्माण स्थलमा भवन बनाउनु पूर्व यस स्थानीय निकायको प्राविधिक को निर्देशानुसार ढल निकासको निमित्त आवश्यक पूर्वाधार आफ्नो निर्माण स्थल जग्गाको क्षेत्रमा वाटो तर्फ आफै तयार गरिनु पर्नेछ ।
४. निर्माण स्थलमा खानेपानीको व्यवस्थाको सुविधा भएको हुनु पर्दछ ।

## (ड) हरित क्षेत्र M-Green Zone

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

(१) नदी किनार उपक्षेत्र : भवन निर्माण गर्न जोखिम पूर्ण नदि किनार खेतीयोग्य भूभागलाई नदी किनार उपक्षेत्र भनि तोकिएको छ । नगरपालिका क्षेत्र भित्रको नदी बहावको किनारा देखि २० मिटर सम्मको नदी किनार चौडाइको हरित पेटी भित्र कुनै पनि किसिमको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । सो भन्दा बाहिर निर्माण कार्य गर्नु परेमा नापी नक्शा तथा फिल्ड अनुसार जुन कम छ सो कायम हुने र सेट व्याकको हकमा २ मिटर छाडी मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइने छ । नदीबाट खतरा उत्पन्न हुने भएमा नगरपालिकाको स्वीकृत लिई बाँध निर्माण गर्न सकिनेछ ।

(२) वन उपक्षेत्र : न.पा.अन्तर्गत रहेको निलवाराही जंगललाई जंगल पार्क कै रूपमा व्यवस्थित विकास गर्ने भूभागलाई वन उपक्षेत्र भनि तोकिएको छ । नगरपालिकाको स्वीकृति बेगर वन उपक्षेत्रमा कुनै पनि किसिमको भवन तथा संरचनाहरू निर्माण गर्न पाइने छैन । तर खेलकूदसंग सम्बन्धित वा आम जनताको सुविधाको लागि र पार्क व्यवस्थाको लागि आवश्यक संरचनाहरू निर्माण गर्नु पर्ने भएमा ५ मिटर उचाई सम्मको संरचनाहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । साथै वन क्षेत्र, पर्ति जग्गा सिमाना बाट ३ मिटर सम्म (परम्परागत क्षेत्र बाहेक) निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

## १९. सार्वजनिक निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था :

### (क) सार्वजनिक निर्माणको संरचना :

नगरपालिकाद्वारा निर्धारित विशेष योजना बाहेक सार्वजनिक पार्क तथा भू-भागमा जमिनको सतहबाट अधिकतम ४.०० मिटर उचाईसम्मको आम जनताको रुची भएको प्रतिमा , खेलकूद स्थान वा आम जनताको सुविधाको अन्य संरचना निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिने छ ।

### (ख) संरचनाको कभरेज :

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

(१) १५०० वर्गमिटर सम्मको सानो सार्वजनिक पार्क वा खुल्ला भागमा कूल भागको १० प्रतिशतसम्म ।

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

(ग) भूमिगत संरचना :

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



## परिच्छेद-४

### (निर्माण सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था)

२०. संरचनात्मक डिजाइन र भूकम्प प्रतिरोध क्षमता : भवनको जमीन, जग काठ, ढुङ्गा, आर. सी.सी. र पी.एस.पी. (pre-stressed concrete), रचनात्मक तथा तयारी (Prefabricated) सामग्रीहरूको रचनात्मक डिजाइनको भूकम्प प्रतिरोध क्षमता राष्ट्रिय भवन निर्माण आचार संहिता बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

२१. भवनको आकार : निर्माण गरिने भवनको लम्वाई वा उचाई त्यसको सांगुरो भागको चौडाइ भन्दा तीन गुणाले बढी हुनेछैन ।

२२. निर्माण सामग्रीहरूको गुणस्तर तथा कालीगडी :

(क) भवन निर्माणमा प्रयोग गरिने सबै निर्माण सामग्रीहरू तथा कालिगडीको गुणस्तर आई. एस. वा एन. एस. स्टायण्डरको हुनुपर्नेछ ।

(ख) गुणस्तर चिन्ह प्राप्त वस्तुहरूको वैकल्पिक वस्तु वा गुणस्तर चिन्ह प्राप्त नभएका वस्तु तथा सामग्रीहरूको प्रयोग सम्बन्धित डिजाइनर प्राविधिकको अनुमति विना गर्न पाइने छैन ।

२३. भवनको डिजाइन र नक्शा पेश : भवनको निर्माणको नक्शा पेश गर्दा निर्धारित क्षेत्रको मापदण्ड अनुरूपकै अधिकतम उचाई र तल्लाको डिजाइन समेत राखी सधियारको जग्गामा टासिएर जोखिम हुनेगरि निर्माण हुनेभए स्ट्रक्चरल रिपोर्ट र स्ट्रक्चरल नक्शा सहित स्वीकृत गराउनुपर्नेछ ।

१. ९ ईञ्च ★ ९ ईञ्च साईजको पिलर राखी विगतमा न.पा.वाट स्वीकृत भएका घर नक्शा अनुसार निर्माण भएको हकमा तला थप अनुमति दिने सम्बन्धमा राष्ट्रिय भवन आचार संहितामा स्पष्ट व्यवस्था नभएको तर विगतमा ९ ईञ्च ★ ९ ईञ्च साईजको पिलर राखी आएको घर नक्शामा अनुमति दिई घर निर्माण भएको अवस्था हुदा **Mandatory Rules of Thumb** अनुसार पिलरहरूको दुरी बढिमा ४.५ मिटर र सबै पिलरहरूको साईज

- ९ ईञ्च ★ ९ईञ्च भएको अवस्थामा सो भवनको हकमा इन्जिनियर ले सुरक्षित छ भनि रिपोर्ट सहित पेश भएमा भ्याङ्ग छोज्ने भाग र जम्मा २ तला सम्म घरको तला थप निर्माण अनुमति दिन सकिने ।
२. ९ ईञ्च ★ १२ ईञ्च साईजको पिलर राखी बिगतमा न.पा.वाट स्वीकृत भएका घर नक्शा अनुसार निर्माण भएको हकमा राष्ट्रिय भवन आचार संहिताका] **Mandatory Rules** या तज्ज्जद नुसार पिलरहरुको दुरी बढिमा ४.५ मिटर र सबै पिलरहरुको साईज ९ ईञ्च ★ १२ ईञ्च भएको वस्थामा सो भवनको हकमा इन्जिनियर ले सुरक्षित छ भनि रिपोर्ट सहित पेश भएमा जम्मा भ्याङ्ग छोज्ने भाग र तिन तला सम्म घरको तला थप निर्माण अनुमति दिन सकिने ।
३. सिमेन्ट जोडाईको वाल सिष्टमको घरको हकमा नक्शा स्वीकृति लिई एकतला निर्माण भएको छ र सो घरको जमिन तलाको घरको वाल १४ ईञ्चको भएमा इन्जिनियर ले सुरक्षित छ भनि रिपोर्ट सहित पेश भएमा सो भवनको लागि भ्याङ्ग छोज्ने भाग र जम्मा दूई तला हुने गरी तला थप अनुमति दिन सकिने ।
४. ९ ईञ्च ★ ९ ईञ्च साईजको र ९ ईञ्च ★ १२ ईञ्च साईजको पिलर राखी बिगतमा न.पा.वाट स्वीकृत भएका घर नक्शा अनुसार निर्माण भएको घरको हकमा तला थप अनुमति लिन आएमा राष्ट्रिय भवन आचार संहिता अनुसार रिट्रोफिटिङ्ग गरी १२ ईञ्च ★ १२ ईञ्च साईजको पिलर बनाई निर्माण गर्ने गरी भवनको तल्ला थप अनुमतिको लागि नक्शा डिजायन सहित पेश भएको र डिजायनरले उक्त घरमा तला थप गर्न संरचना सुरक्षित छ र प्राविधिक दृष्टिले ४ तला सम्म अनुमति दिन उपयुक्त हुन्छ भनि डिजाईन सहित प्रमाणित गरेको अवस्थामा त्यस्तो घरमा भ्याङ्ग छोज्ने भाग सहित जम्मा बढिमा ४ तला सम्म घरको तला थप निर्माण अनुमति दिन सकिने ।
- १००० वर्ग फुट भन्दा माथि, ३ तल्ला र भ्याङ्ग कभर भन्दा बढी, ४.५ मि. विम स्पान भन्दा बढी, १ मि. क्यान्टीलेभर भन्दा बढी भएको निर्माणको हकमा **Structural Analysis** रिपोर्ट समेत पेश गर्नु पर्ने ।
  - १००० वर्ग फुट भन्दा कम, ३ तल्ला र भ्याङ्ग कभर भन्दा कम, ४.५ मि. विम स्पान भन्दा कम, १ मि. क्यान्टीलेभर भन्दा कम भएको निर्माणको हकमा **NBC 205** अनुसार पेश गर्न सकिने तर भुकम्पिय जोखिम हुने अवस्थाको डिजाइन भए न.पा. प्राविधिकले जुनसुकै भवनको पनि स्ट्रक्चरल रिपोर्ट माग्नु सकिने ।

## २४. निर्माणस्थलको विकास :

- (क) निर्माणस्थलको विकासको लागि स्लोप काटेर कतभउक बनाउंदा छिमेकका भवनहरु तथा निर्माणाधिन भवनको स्थायित्वलाई असर नपर्ने गरी सुरक्षित किसिमले बनाउनु पर्नेछ ।
- (ख) भवन निर्माण स्थलको उपयुक्त सुरक्षित उपायहरु गरी वचावटको लागि आवश्यक पर्ने भए पर्खालहरु (जस्तै : revetments, retaining walls, toe walls ) बनाइनु पर्दछ ।

२५. भिरालो जग्गा काट्ने : माटोको तहको किसिम हेरी निर्माण स्थलमा माटो काट्दा निम्न व्यवस्था लागू हुनेछ ।

(क) कमलो माटो वा ढुङ्गा माटो मिसिएको , माटो काट्दा ४.० मिटर अग्लाईसम्म ।

(ख) कडा माटोको तहमा ६ मिटरसम्म ।

(ग) नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति विना ६ मिटर भन्दा बढी उचाईमा साधारण तथा माटो काट्ने पाइने छैन ।

२६. टेवा पर्खाल : टेवा पर्खाल देहाए बमोजिम निर्माण हुनुपर्नेछ ।

(१) ६ मिटरसम्म उचाईमा बन्ने टेवा पर्खालको जग र प्रयोग हुने सामग्री निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(क) जग तथा तलको सतह : टेवा पर्खालको जगलाई तल साह्रो माटो वा ढुङ्गासम्म पु-याउनु पर्नेछ । तल्लो सतह काट्दा पर्खालका] Face बाट Right angle मा ठाडो पट्टी ३:१ को भिरालो पारी बनाउनुपर्नेछ ।

(ख) सेक्शन : टेवा पर्खालको उचाइ ६.० मिटर भन्दा कम र Surcharged पनि नभएकोमा revetment को मोटाई वा Filling भन्दा माथिको पर्खाल revetment को vertical उचाइ वा footing को माथि बाट लिइएको उचाइ भन्दा एक तिहाई भन्दा बढी हुनुहुदैन । उचाइ ६ मिटर भन्दा कम र Surcharged भएको छ भने revetment को मोटाई निकाल्न प्रयोग हुने उचाइ वा Footing भन्दा माथिको उचाइ vertical height भन्दा साथै एक (१.५) दोब्बर हुनुपर्नेछ । पर्खालको माथिल्लो भागको चौडाइ ०.५ मिटर भन्दा कम गर्न पाइने छैन र कुनै पनि कारणले १.० मिटर भन्दा बढी पनि हुनुहुदैन ।

(ग) सामग्रीहरू : (१) टेवा पर्खाल सिमेन्ट , बालुवा, ढुङ्गा प्रयोग गरी बनाइनु पर्दछ । ढुङ्गाको टेवा पर्खालको जोडाईमा सिमेन्ट र बालुवाको मात्रा १:४ तथा ०.४ देखि ०.६ मिटर बाक्लो तल माथि प्रयोग हुनुपर्नेछ । साथै Vertical ३.० देखि ५.० मिटरको कउशअप्लन मा हुनुपर्नेछ । प्रयोग हुने ढुङ्गाहरू लम्बाई र चौडाई भन्दा उचाई बढी हुनुहुदैन र जोर्निहरू छुट्याइ बनाउनु पर्नेछ ।

(२) टेवा पर्खालहरू पूर्ण Section मा बनाईनु पर्नेछ । ढुङ्गाका टुक्राहरूले भर्न पाइने छैन ।

(घ) **जोडाई** : Bonding stones उचाई र लम्बाईतर्फ प्रत्येक १.५ मिटरमा राख्नु पर्नेछ । कुनै जोडाई गर्ने ढुङ्गा पर्खालको पारीसम्म पुगेन भने सो ढुङ्गोसंग अर्को ढुङ्गा एक तिहाई लम्बाई सम्ममा खपट्याउनुपर्नेछ ।

(१) ६ मिटर भन्दा अग्लो आर. सी. सी. तथा ढुङ्गे टेवा पर्खालको निर्माण निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(क) ढिस्को वा भिरालोलाई जोगाउन ६ मिटर भन्दा अग्लो आर. सी. सी. पर्खाल वा टेवा पर्खाल बनाउन सम्बन्धित प्राविधिकद्वारा जांचबुझ गराई सो को प्रतिवेदन साथै संलग्न गरी दरखास्त गर्नुपर्दछ ।

२७. **तह तहमा बन्ने भवनहरू तथा क्रमशः** बन्ने टेवा पर्खालहरू : तह तह परेको जग्गामा भवनहरू बनाउन ४ मिटर भन्दा बढी माटो काट्न पाइनेछैन र जग तथा पछाडी कडा माटो छ भने मात्र टेवा पर्खाल बनाउन पाईने छ ।

२८. **वीप होल्स तथा पानीको निकास** : Breast wall tyf retaining wall बनाउँदा weep holes हरूलाई जमिनको तहबाट ०.२ मिटर माथि vertically tyf horizontally १.२ मिटर दूरी राखेर बनाउनु पर्नेछ । Breast wall / retaining wall को जमिनमा भएको पानीलाई सुहाउँदा] Lined drain मार्फत पठाउनु पर्नेछ।

२९. **भवनको वरिपरि हुनुपर्ने दूरी** : भवनको सबै तल्लाहरूको बाहिरी भाग र retaining wall , breast wall तथा अन्य पर्खालहरू बीचको दूरी १.२ मिटर भन्दा घटी हुनेछैन ।

३०. **स्टेप स्लोपहरूको बचावट** : पहिरो जाने सम्भावना भएका भिरालो ठाउँको स्थायित्व र माटोको बचावटको लागि त्यस्ता ठाउँमा भिरालोलाई Horizontal plane बाट ३० डिग्री गरी काट्न निर्देशन दिन सकिने छ । यसरी काटिएको slope भन्दा माथि भएको बांभो जग्गामा भू-क्षय जोगाई स्थायित्व बनाउन जरा गहिरासम्म जाने घांस , झाडी तथा वुटाहरू लगाउनु पर्नेछ ।

३१. **ढल निकासको किसिम** :

(१) माटो काटिसकेको वा माटो भरि जमिसकेको वा भवन निर्माणको काम भईरहेको वा निर्माण सकिसकेको कुनै पनि निर्माण स्थलमा बनाइएको बाटो र ढल प्रणालिलाई दीर्घकालीन रूपमा सम्भार गर्नुपर्नेछ ।

- (२) ढल निकासको कामले जम्मा भएको वा भवन समूह तथा यसको वरिपरि जम्मा भएर आएको वा माथिको डाँडाबाट आउने पानीलाई कुनै पनि सम्पत्तिहरूमा नोक्सान नपार्ने गरी ढल वा प्राकृतिक खोल्साहरूमा छिटो भन्दा छिटो उपयुक्त किसिमले तह लगाई सकेसम्म टाढा निकास गर्नुपर्नेछ ।

### ३२. ढल निकासको थलो :

- (१) भवनको जग वरिपरि तथा पुरै प्लट बाटा पानीलाई छिटो निकास दिन ढलको slope १.६० भन्दा कम नहुने गरी बनाउनुपर्नेछ ।
- (२) सम्भावित भूक्षय तथा पहिरो रोक्न र आसपासमा कुनै समस्या खडा नहोस् भन्नाका लागि जमिन माथिबाट बगेको पानीलाई सकेसम्म ठूलो भागमा फैलाउने गरी ढलराख्नु वा निकास दिनुपर्नेछ ।

### ३३. ढल खुल्ला हुनुपर्ने :

- (१) नगरपालिकाको लिखित स्वीकृति बेगर कुनै पनि छोपिएको ढल निर्माणगर्न र खुल्ला ढललाई छोप्न पाईने छैन ।
- (२) कुनै सानो ढललाई निजी बाटोले काट्छ भने नगरपालिकाको निर्देशानुसार आर. सी. सी. स्लाव वा काठ वा फलामको जालि राख्नुपर्नेछ ।

३४. निकास : पानीको निकास नजिकैको खोल्सा वा निजी ढल भई पठाउनु वा नगरपालिकाको निर्देशानुसार गर्नुपर्नेछ । निजी सडकको निकास सार्वजनिक सडकको ढलमा मिसाउँदा आवश्यकता अनुसार फिल्टरहरूमा समेत राखी क्षति नहुने व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।

### ३५. भवनको छानाको पानीको निकास:

- (१) भवन निर्माण गर्दा छानाबाट आएको पानी सार्वजनिक अरु व्यक्तिको जग्गा र बाटोमा खस्न नपाउने गरी निकास गर्नुपर्दछ ।
- (२) भवनको वर्षातको पानी जाने पाइपहरू ढलसंग जोडिएको हुनुपर्ने वा संकलन गर्ने छुट्टै व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

### ३६. सेफ्टी ट्यांकी तथा सोकपिट :

- (१) सेफ्टी ट्यांकी तथा सोकपिट प्लटमा जाने मार्गबाट सजिलैसंग पुग्न सकिने ठाउँमा बनाउनुपर्दछ ।
- (२) चिसो कम गर्न र पहिरो रोकथाम गर्न भवनको जग र सोकपिटको दूरी ३.० मिटर र प्लटको सिमानाबाट १.० मिटर भित्रपारी सोकपिट बनाउनु पर्नेछ ।

**३७. निजी पुल :** निजी पुल मुनी खोल्साको भूईको सतह त्यसै खोल्साको सतह बराबर राखी पुलमुनीबाट बढी पानी पास हुने किसिमले प्रसस्त ठाउँ राखी बनाउनुपर्नेछ । निजी पुल भन्दा माथि कुनै ढिस्को काटेमा टेवा पर्खालद्वारा बचावट गर्नुपर्नेछ ।

**३८. निर्माणस्थलहरूमा स्तरीय सुरक्षित उपायहरू गरिनुपर्ने :**

- (१) निर्माण कार्यमा संलग्न सबै व्यक्तिहरू तथा सम्पत्तिको बचावटको लागि आवश्यक सुरक्षित उपायहरू अवलम्बन गरिनु पर्दछ ।
- (२) निर्माण कार्यको जिम्मा लिने ठेकेदारले कामको अवस्था हेरी आवश्यक छेकवार खडा गरी त्यसको आवश्यक मर्मत सम्भार र आवश्यक भए खतराको संकेत बोर्ड समेत राख्नुपर्नेछ ।
- (३) निर्माणस्थलको अफिसमा ठेकेदारले प्राथमिक उपचारका सुविधाहरूका साथै औषधि उपचारको व्यवस्था समेत गर्नुपर्नेछ ।

**३९. छिमेकीका भवन संरचना तथा जग्गाको बचावट :** छिमेकीहरूको भवन, संरचना तथा जग्गालाई बाधा पुग्ने गरी कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन । त्यस्तो निर्माण कार्यबाट हुने क्षतिको निमित्त निर्माण कर्ता वा निजका ठेकेदारहरू नै जिम्मेवार हुनेछन् ।

**४० सडक संकेतहरू :** सडकमा कुनै पनि निर्माण कार्य गर्दा आवश्यक छेकवार तथा सडक संकेतहरू राखी सम्भावित दुर्घटनाबाट बचाउनको निमित्त आवश्यक उपाय अपनाउनुपर्नेछ ।

**४१ आपतकालिन मार्ग सम्बन्धि व्यवस्था :**

(१) भवन निर्माण गर्दा आपतकालिन मार्गको छुट्टै व्यवस्था गरी नक्शामा समेत देखाउनुपर्नेछ ।

(२) व्यवसायिक , औद्योगिक , चलचित्र, सभा भवन जस्ता मानिसहरु जमघट हुने भवनहरुमा आपतकालिन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरु र अग्निनिरोधक यन्त्रहरुको समूचित व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस्ता भवनहरुमा आपतकालिन मार्ग संकेतहरु प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

**४२ भवनको भ-याङ्ग, कोठाहरुको प्रवेश मार्ग र ढोका सम्बन्धि व्यवस्था :** भवनमा प्रत्येक तल्लामा

राखिने भ-याङ्ग, कोठाहरुको प्रवेश मार्ग तथा कोठाका ढोकाहरु देहाए बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(क) **भ-याङ्ग र प्रवेश मार्ग :** भ-याङ्ग, कोठाको प्रवेश मार्ग (passage) र भ-याङ्गको खुट्टिकिला निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

**(१) आवसीय भवनको लागि :**

(अ) भ-याङ्ग र प्रवेश मार्गको न्यूनतम चौडाई ०.९० मिटर हुनुपर्दछ ।

(आ) खुट्टिकिलोको न्यूनतम चौडाई २५० मिलिमिटर हुनुपर्दछ ।

(इ) खुट्टिकिलाको अधिकतम उचाई २०० मिलिमिटर भन्दा बढी हुनुहुदैन ।

**(२) ब्यापारिक भवन, होटल तथा होस्टल जस्ता भवनहरुको लागि :**

(अ) भ-याङ्गको र प्रवेश मार्गको चौडाई न्यूनतम १.५० मिटर हुनुपर्दछ ।

(आ) खुट्टिकिलोको न्यूनतम चौडाई २९० मिलिमिटर हुनु पर्दछ ।

(इ) खुट्टिकिलोको अधिकतम उचाई १७५ मिलिमिटर भन्दा बढि हुनुहुदैन ।

**(३) अस्पताल, शिक्षण संस्थको लागि :**

(अ) भ-याङ्ग र प्रवेश मार्गको न्यूनतम चौडाई १.८० मिटर हुनुपर्दछ ।

(आ) खुट्टिकिलोको न्यूनतम चौडाई २९० मिलिमिटर हुनुपर्दछ ।

(इ) खुड्किलोको अधिकतम उचाई १७५ मिलिमिटर भन्दा बढी हुनुहुदैन ।

**(४) सभा भवन र चलचित्र भवनका लागि :**

(अ) भ-याङ्ग र प्रवेश मार्गको न्यूनतम चौडाई ३०० जनाको लागि २ मिटर र थप प्रति १०० व्यक्तिको लागि ०.३० मिटर बढाउनु पर्नेछ ।

(आ) खुड्किलोको न्यूनतम चौडाई ३०० मिलिमिटर हुनुपर्दछ ।

(इ) खुड्किलाको अधिकतम उचाई १७० मिलिमिटर भन्दा बढी हुनुहुदैन ।

(ई) यस्ता भवनहरूमा न्यूनतम दुई वटा भ-याङ्ग राखिनु पर्दछ ।

(५) क्याम्पको चौडाई भवनको भन्ज्याङ्गको चौडाई जति नै राख्नु पर्दछ, क्याम्प बनाउंदा १:१० भन्दा बढी स्लोप हुनुहुदैन ।

(६) भ-याङ्गको रेलिङ्गको न्यूनतम उचाई ०.९० मिटर हुनुपर्दछ ।

**(ख) ढोका :**

(१) १० भन्दा बढी व्यक्तिहरू रहने कोठाको ढोका बाहिर खोलिने हुनुपर्दछ, तर बाहिर खोलिने ढोकाले प्रवेश मार्गलाई बाधा पुग्ने हुनुहुदैन ।

(२) २० भन्दा बढी व्यक्तिहरू रहने कोठाको लागि कोठाको छेउको भागमा पर्ने गरी २ वटा ढोका राखिनुपर्नेछ ।

(३) भवनको कुनै पनि ढोका वा बाहिर निस्कने भाग प्रवेश मार्ग (passage) भन्दा कम हुनु हुदैन र ढोका (प्रवेशद्वार) बाहिर खुल्ने हुनुपर्दछ ।

(ग) भवनको कुनै पनि भागबाट बाहिर निस्कंदा ढोका र त्यस्तो भागको दुरी २० मिटर भन्दा बढी हुनु हुदैन ।

- भवन निर्माण सम्बन्धि अन्य मापदण्डहरूको हकमा नेपाल सरकारको भवन निर्माण आचार संहिता २०६४ अनुसार हुनेछ ।



मिति २०६७३३१ गते १६ औं नगर परिषदको निर्णय अनुसार अपार्टमेण्ट तथा होटल को १२ र १३ अनुसार निम्न मापदण्ड तोकिएको छ ।

### निर्णय नं १२

अपार्टमेण्ट Building सम्बन्धमा निम्नानुसार गर्ने सहमती भयो ।

(क) FAR ३.५

(ख) अगाडी पट्टि मूलवाटो तर्फ सेटव्याक ८ मिटर (न्यूनतम)

(ग) दायाँ बायाँ र पछाडी पट्टि ६ मिटर सेटव्याक ।

(घ) प्रवेश मार्ग ८ मिटर (न्यूनतम) फिल्डमा हुनु पर्ने ।

(ङ) आवश्यक क्षमता अनुसार सेफ्टी टैंकी र सोक पिट अनिवार्य रूपमा निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

(छ) धरौटी रु, ५।- प्रति वर्ग फिट, अधिकतम कभरेज ५०% (प्रतिशत)

माथि उल्लेखित वुँदा बाहेक अन्य हकमा नगरपालिकाले तोके वमोजिम हुनेछ ।

### निर्णय नं १३,

होटल, अस्पताल, लज, छात्रावास र व्यापारिक भवनको सम्बन्धमा निम्नानुसार गर्ने सहमती भयो ।

(क) कभरेज ५०%

(ख) FAR ३.५

(ग) सधियार तर्फ सेटव्याक ३ मिटर

(घ) आवश्यक क्षमताको सेफ्टी टैंकी र सोक पिट अनिवार्य रूपमा बनाउनु पर्ने ।

(ङ) अरनिको राजमार्गमा र आवासीय क्षेत्रमा ५ तल्ला सम्मका घरहरू नियमित/नक्शापास स्विकृत गर्न सकिनेछ तर त्यस्ता नियमित वा तल्ला थप गर्न आएका भवनहरूको स्ट्रकचरल ईन्जिनियरले ठिक छ भनि प्रमाणित गरेको कागजात पेश गर्नु पर्नेछ । ५ तल्ला भन्दा माथिको हकमा माटो परिक्षण प्रतिवेदन समेत राख्नु पर्नेछ ।

(ज) भूमिगत तल्ला भन्नाले चारै तर्फको जमिन सतहवाट पुरै तल्ला जमिन मुनी वा १.० मिटर मात्र माथी बनाईएको भवनको सबभन्दा तल्लो भाग सम्भन्नु पर्दछ ।

### **संयुक्त आवास Apartment**

यस क्षेत्र अन्तर्गत बन्ने घरको मापदण्ड निम्न बमोजिम हुनेछ ।

(क) FAR ३.५

(ख) अधिकतम कभरेज ५०%

(ग) अगाडि पट्टि सेटव्याक ८ मि.

(घ) दायाँ बायाँ र पछाडी सेटव्याक ६ मी.

(ङ) प्रवेश मार्गको न्यूनतम चौडाई ८ मी. ।

(छ) अन्य मापदण्ड नेपाल सरकारले तोके अनुसार हुनेछ ।

(ज) पाकिङ्ग २० %

### **अन्य क्षेत्र**

यस क्षेत्र अन्तर्गत विद्यालय, होटल, छात्रावास, सपिड कम्प्लेक्स, अस्पताल, हस्पितल आदि पर्दछ, र यस्ता भवन निर्माणको मापदण्ड निम्न अनुसार हुनेछ ।

(क) FAR ३.५

(ख) अधिकतम कभरेज ५०%

(ग) अगाडि पट्टि सेटव्याक ३ मि.

(घ) पाकिङ्ग २० %

### परिच्छेद-५

सडक (बाटो) सम्बन्धी व्यवस्था

४३. नगर क्षेत्रभित्रका सडक (बाटो)हरु : नगरक्षेत्रको विद्यमान र विस्तार हुने बाटोको अवस्थालाई आधारमानी नगर क्षेत्र भित्र भएका र बन्ने सडक (बाटो) हरुको वर्गीकरण निम्न अनुसार बाटोको प्रस्ताव गरिएको छ। बाटोको नक्शा अनुसूचि १ (ख) मा देखाईएको छ।

#### “क” वर्गको बाटो :

मनोहरा पुल (लौहकिल्यली) देखि हनुमन्ते पुलसम्मको अरनिको राजमार्ग

#### “ख” वर्गको बाटो :

मनोहरा पुलदेखि बाहाखा बजारहुँदै निकोसेरा खस्याङ्ग सुखुङ्ग खोलाको पुलसम्मको (सिनामंगल नगरकोट) पुरानो बाटो सडक खण्ड

#### “ग” वर्गको बाटो :

- १) क्षयरोग अस्पतालको पश्चिमपट्टि अरनिको राजमार्ग (सुन्दर नगर चोकबाट बालकोट जाने हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म) ।
- २) अरनिको राजमार्ग गढवाघर चोकबाट सानो ठिमी क्याम्पस पुरानो बाटोसम्म जोड्ने (कोलोनी सडक) ।
- ३) अरनिको राजमार्ग (क्षयरोग अस्पतालको पश्चिमपट्टि) बाट विष्णुकुण्डल सिद्धिकाली चोक हुँदै पुरानोबाटोसम्म ।
- ४) हनुमन्ते खोलादेखि अरनिको राजमार्ग बप्पा, जलखु, पोबु, पाटी बिहार हुँदै हुलाक चोक बाहाखा बजार पुरानो बाटोसम्म ।
- ५) अरनिको राजमार्ग पूर्व (पशुपति स्पिनङ्ग मिल्सको उत्तरतर्फ) बाट बप्पा गेटसम्म ।

- ६) भुलाँखेल, जलखु लावाडोल, कमेरोटार, राजकुलो हुँदै हनुमन्तेपुल सम्म ।
- ७) हनुमन्तेखोलादेखि अरनिको रागमार्ग, राजकुलो संगमकोलोनी हुँदै पुरानोबाटो लोगो कारखाना सम्म ।
- ८) सानो ठिमी (एस.ओ.एस. ) बाट खपला मिलरोड चोकसम्म ।
- ९) खपला देखि मूल सडकसम्म जोडने बाटो ।
- १०) १२ नं को सानुटार चोक देखि बोडे जाने मुल बाटोसम्म ।
- ११) बाहाखा बजार भिमसेन स्थानदेखि बोडे सानुटार चोकसम्म ।
- १२) बोडे सानुटार चोकदेखि दुवाकोट गा.वि.स. सिमानासम्म ।
- १३) पुरानोबाटो पदम इण्डष्ट्रिज राजकुलो हुँदै सिन्टीटार पूर्वपट्टि सडकसम्म ।
- १४) हिमालय प्रा. लि. निकोसेराबाट सिन्टीटार पूर्वपट्टि सडकसम्म ।
- १५) बोडे सानुटार चोकबाट टिगनी हुँदै दुवाकोट गा.वि.स. सिमानासम्म ।
- १६) बोडे सानुटार चोकबाट मूलपानी गा.वि.स. जोडने मनोहरा पुलसम्म ।
- १७) नगदेश धुन्चोचोकवाट मनोहरा गोठारसम्म ।
- १८) वहाखा वजार पुरानोबाटो हुलाक रोडबाट न.पा. भवन हुँदै मिलरोडसम्म जोडने ।
- १९) मिलरोड कामीटोलबाट थिमिला बाटो बोडे रिङ्गरोडसम्म जोडने ।

### “घ” वर्गको बाटो :

- १) अरनिको राजमार्ग कौशलटारचोकवाट बालकोट जाने पुलसम्म ।
- २) लोहकिल्थली वस स्टप पश्चिम अरनिको यातायात अफिस उत्तर पर्ति जग्गावाट उत्तर ध्रुव धारा, खरिकोवाटो वट्टाईगाउँको धारा, नाट्याश्वरी सानोठिमी सम्म जाने बाटो ।
- ३) लावाडोलबाट सिवाटोलसम्म ।
- ४) अरनिको राजमार्ग (क्याष्ट्रोल गेट छेउको पूर्वपट्टि) देखि हनुमन्ते खोलासम्म ।
- ५) ४ नं. मा उल्लेखित बाटोको दुरीको करीव विचतिरबाट हनुमन्ते खोलासम्म ।
- ६) अरनिको राजमार्गबाट ब्राइटर इण्डष्ट्रिज हुँदै दक्षिणतर्फ हनुमन्ते खोलासम्म ।

- ७) मध्यपुर गेष्ट हाउसवाट कुण्डोल हुदै राजकूलो जोडने वाटो ।
- ८) कोलोनी सडकवाट हवाई विभाग उत्तर सिमाना र व्यारेक हुदै पुरानो वाटोसम्म ।
- ९) अरनिको राजमार्ग (क्षयरोग अस्पतालको पूर्वपट्टि) बाट तछुटोलसम्म ।
- १०) अरनिको राजमार्ग हिम इलेक्ट्रोनिक्सवाट पूर्व हुदै राजकुलोसम्म ।
- ११) गार्चा बारेपुख (नगदेशवाट) मिलरोडसम्म ।
- १२) तिनधारावाट भासि हिटी नगदेशसम्म ।
- १३) नगदेश ध्वाकासिंवाट धुनचो पाखासम्म ।
- १४) नगदेश त्वा:गा सिचुटोलदेखि रिङ्गरोड कमलपोखरी हुदै पाचो ध्वाकासम्म ।
- १५) सानुटार दक्षिण सडकदेखि पूर्व हुदै राजकुलोसम्म ।
- १६) टिकनीवाट निलबाराही जंगल सिमानासम्म ।
- १७) अरनिको राजमार्ग मनोहरा पुल खानेपानी योजना हुदै वुढाथोकी गाउँसम्मको वाटो ।
- १८) धुव कार्कीको घरवाट साधुराम खड्काको घरहुदै निकोशेरा जानेवाटो ।
- १९) जलाखु जाने वाटोवाट पूर्व हुदै भुँलाखेल वाट कमेरोटार जाने वाटो जोडने ।
- २०) वोडे सानुटार देखि द्यवुटोल सम्म । परम्परा बस्ति भित्र लागु नहुने
- २१) गाखु पंचकन्या मन्दिर देखि डिल हुदै निकोशेराको खहरे सम्म ।
- २२) कौशलटार कुशलभैरव मन्दिरवाट दिपक आचार्यको घर सम्म ।

### “ड” वर्गको वाटो :

- १) मूल सडकवाट खपला जाने दथूलाँ सम्म ।
- २) कौशलटार बस स्टपको छेउवाट पश्चिम हुदै कौशलटार कुटुटोल सम्म ।
- ३) कौशलटार मूल सडकवाट सागबारी किसानमार्ग वाटो हुदै गढाघर बस स्टपसम्म ।

- ४) जया बोडिङ्ग स्कूलबाट मिलरोड जोडने बाटो ।
- ५) अरनिको राजमार्ग कौशलटार धोविधाराबाट डुफलसम्म ।
- ६) ड वर्गको ३७ नं.को सडकबाट टि.आई.टि.आई. हुँदै गढवाघर कोलोनी सडकसम्म जोडने ।
- ७) ड वर्गको ३७ नं.को सडकबाट माथि उल्लेखित ६ नं. को सडकसम्म जोडने ।
- ८) ६ नं. मा उल्लेखित सडकबाट सानो ठिमी पुरानो बाटोसम्म जोडने ।
- ९) गढवाघर कोलोनी सडकबाट विष्णुकुण्डल निरको सडकसम्म ।
- १०) गढवाघर कोलोनी सडकबाट हवाई विभागको दक्षिण सिमाना हुँदै ग वर्गको ४ नं. को सडकसम्म जोडने ।
- ११) हवाई विभागको दक्षिणपूर्व सिमानाबाट पूर्वपट्टि सिमाना हुँदै उत्तर-पूर्व सिमानासम्म ।
- १२) सानो ठिमी ब्यारेकको सिमाना हुँदै कोलोनी विष्णुकुण्डल जाने सडकसम्म जोडने ।
- १३) गढवाघर हवाई विभागको पूर्व बीच (सिमानाबाट १३ नं) को सडकसम्म जोडने ।
- १४) वप्पा महादेवस्थानबाट बालकुमारी उकालो जाने बाटोसम्म ।
- १५) वप्पा गेटबाट लावाडोल सडकसम्म ।
- १६) लावाडोल सडकबाट जलखु कमरोटार जाने सडकसम्म ।
- १७) हिम इलेक्ट्रोनिक्स छेउको बाटोबाट राजकुलोको बाटोसम्म जोडने ।
- १८) पुरानो बाटोबाट जलखु राजकुलो सडकसम्म जोडने ।
- १९) १८ नं. को बाटोबाट जलखु राजकुलो सडकसम्म जोडने ।
- २०) सानो ठिमी क्याम्पसको उत्तरतर्फ मगर गाउँ रिङ्गरोड बाटा रिङ्गरोड जोडने सडकसम्म ।
- २१) जिल्ला वन कार्यालय सानोठिमीको उत्तरतर्फबाट बासवारी हुँदै मगर गाउँसम्म ।
- २२) सानोठिमी-खपला जोडने सडकसम्म ।
- २३) नगदेश भासिं हिटीदेखी माखेलसम्म ।
- २४) नगदेश ध्वाकासिं टोलबाट माखेल मुनी हुँदै कौग बाटोसम्म जोडने ।
- २५) न.पा. भवनको छेउदेखि पूर्वतर्फ भिमसेन चलचित्र भवन हुँदै पुरानो बाटो प्रहरी चौकीसम्म ।
- २६) सिन्टीटार दक्षिण सडक अगाडिको सडक (११मिटर र ८ मिटर सडक जोडने सडक) ।

- २७) चक्रपथ कमलपोखरी सडकवाट वडा नं १ ख्योचा जोडने सडकसम्म ।
- २८) वाग्मती आयल स्टोरको पूर्व तर्फको वाटो हुदै कमेरोटारसम्मको सडक ।
- २९) भुँलाखेल जाने वाटोवाट पूर्व हुदै चलाँचा भन्नेवाटो तसोतामा जोडने ।
- ३०) पुरानो वाटो हुकुम फर्मासिटिकल्स दक्षिणवाट कमेरोटारको मूलवाटोसम्म ।
- ३१) अरनिको राजमार्ग लौहकिल्थलीवाट बुढाथोकी गााउं हुदै टिकाथली जाने हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
- ३२) भट्टराई टोल व्यारेक गेटको उत्तरपूर्ववाट मगर गााउं रिङ्गरोडसम्म ।
- ३३) मूल सडकवाट खपला जाने दथुंला सम्म ।
- ३४) शंखधर साखा चोकवाट हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
- ३५) कौशलटार चोकवाट जातीगाल कमलपोखरी हुदै सानो ठिमी पुरानो वाटोसम्म जोडने ।
- ३६) अरनिको राजमार्ग यूथ गाड्डेनको पूर्वतिरवाट ईकुडोल जाने वाटो ।
- ३७) अरनिको राजमार्ग लोहकिल्थलीवाट सानोठिमी जाने मूल सडक ।

### “च” वर्गको वाटो:

१. कमल यूवा परिवारवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं वाटोमा जोडने ।
२. लोकेश्वर महादेव स्थानको पश्चिमको चौवाटोवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं वाटोमा जोडने ।
३. लोकेश्वर महादेव स्थानवाट पूर्व-उत्तरकोवाटो ।
४. हेल्थपोष्टवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं वाटोमा जोडने ।
५. हेल्थपोष्टवाट पूर्वको ईन्द्रकमलको वाटोमा जोडने ।
६. मिलिनियम स्कूलको उत्तर चोकवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं मा जोडने वाटो ।
७. शिवनगर चोकवाट पश्चिमको वाटो ।
८. मिलिलियम स्कूलको उत्तर चोकवाट वट्टैगाउँजाने वाटो ।
९. लोहकिल्थली वस स्टपवाट पूर्व अरनिको राजमार्गवाट दक्षिण गणेश स्थान मन्दिर देखि दक्षिणको चौवाटोमा जोडने वाटो ।

१०. वृद्धाथोकी गाउँको ओरालोवाट पश्चिम खरिको रुखसम्मको वाटो ।
११. लोहकिल्थली वस स्टपवाट पूर्व चौवाटोवाट दक्षिणओरालो गै नर्सरी भै जाने वाटो ।
१२. सार्किको पाखावाट उत्तर दहालको घर हुदै १७ वडा जोडने वाटो ।
१३. सार्किको पाखोवाट उत्तर पश्चिम दहालको घर अगाडीको चोकवाट दक्षिण र पश्चिम तर्फको वाटो ।
१४. गणेशस्थान देखि दक्षिण चौवाटोवाटोवाट पश्चिम घ वर्गको १७ नं को वाटोसंग जोडने ।
१५. इन्द्र कमल धारा टेर्चाटारदेखि टेर्चाटारसम्म ।
१६. श्याम कृष्ण पौडल र प्रदिप शर्माको घरको विचवाट जाने वाटो ।

#### नोट :

- (क) वर्ग “क”देखि “ड” सम्म उल्लेखित बाटोहरुबाहेक नगर क्षेत्र भित्रका २.४० मिटरदेखि ४.० मिटरसम्म चौडाई भएका अन्य बाटोहरुलाई मोटरवाटो मानी यस्ता बाटोहरुको चौडाई  $२ + २ = ४$  मिटर कायम गरिएको छ । ४.० मिटर भन्दा बढी चौडाई भएको उपरोक्त वर्गहरुमा नपरेको बाटो भएमा कायम रहेको चौडाईका आधारमा उक्त वर्गमा समावेश भए सरह मानिनेछ ।
- (ख) यस विनियममा उल्लेख नभएका नगर विकास समितिवाट प्रस्तावित तथा विस्तारित बाटो नगर विकास समितिवाट तोके बमोजिम कायम गरिनेछ ।

#### “छ” वर्गको वाटो :

२.४ मिटर भन्दा कम चौडाई भएको गोरेटो बाटो यस वर्गमा राखिएका छन् यस्तो बाटोहरुको चौडाई विनियम ५ नं.मा उल्लेख गरिए बमोजिम बाटोको दूरीको आधारमा कायम गरिने छ ।

४४. मन्जुरनामा सम्बन्धमा : भवन निर्माण कार्य गर्दा मापदण्डहरु पुरयाउने प्रयाजनका लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी संधियारको मन्जुरीनामा, करारनामा आधारमा नक्सा स्वीकृत गर्न पाईनेछैन । (ब.वि.मा.१४.१)
४५. बाटोमा सेटव्याक लागू हुने : सडक क्षेत्रधिकार सिमावाट १.५ मिटर सेट व्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिनु पर्नेछ । ब.वि.मा १४.३१ र वि.प.नि. नं. ५



४६. बाटो कायम भएको मानिने : नक्शा पास गर्दा बाटो देखाइएकोमा नगरपालिकाबाट नक्शा स्वीकृति भएपछि सो स्थानमा बाटो कायम भएको मानिनेछ ।

४७. सडक (बाटो) को चौडाई र केन्द्र रेखाबाट छाडनुपर्ने दूरी : निर्माण कार्य गर्दा विनियम ४३ नं. बमोजिम वर्गीकरण गरिएका सडक (बाटो)हरूको चौडाई कायमको निमित्त बाटोको केन्द्र रेखाबाट दायाँ वायाँ बाटोको निमित्त छाडनु पर्ने दूरी र सेटव्याक देहाय बमोजिम हुनेछ ।

### प्रस्तावित सडक (बाटो) को चौडाई

#### बाटोको केन्द्र रेखाबाट छोडनुपर्ने भू-भाग

वर्ग वायाँ केन्द्र दायाँ जम्मा बाटोको चौडाई  
सेटव्याक

बाटोको केन्द्र रेखाबाट छाडनु पर्ने न्यूनतम दूरी +

“क”वर्ग-२५ + २५ = ५० मिटर

२५ + १.५ = २६.५ मिटर

“ख”वर्ग १० + १० = २० मिटर

१० + १.५ = ११.५ मिटर

“ग”वर्ग ५.५ + ५.५ = ११ मिटर

५.५ + १.५ = ७ मिटर

“घ”वर्ग ४ + ४ = ८ मिटर  
मिटर

४ + १.५ = ५.५

“ङ”वर्ग-३+३ = ६ मिटर  
मिटर

३ + १.५ = ४.५

“च”वर्ग-२+२ = ४ मिटर

२ + १.५ = ३.५ मिटर

**प्रष्ट्याई :** हाल सम्म सभै नापी नभएको परम्परागत आवाशीय क्षेत्रमा परेको बाटोहरु स्थलगत वस्तुस्थिति अनुसार यथावत कायम राख्ने भएकोले त्यस्तोवाटोहरु यसमा खुलाएको छैन ।

- न.पा. बाट यस अघि तोकिएको गोरेटो बाटोको चौडाईको मापदण्ड सोही बमोजिम हुने र अव कुनै गोरेटो बाटोमा सडक खोल्दा वा निर्माण गर्दा कम्तीमा ६ मि. चौडाई हुनुपर्ने ।
- नगरपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण गरिने सडकको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा २० प्रतिशतले बढी चौडा भएको हुने गरी निर्माण गर्नु पर्ने ।

## परिच्छेद-६

### (वातावरण संरक्षण सम्बन्धी व्यवस्था)

४८. **वातावरण प्रदूषण हुन नदिने** : नगर क्षेत्रमा संचालित र स्थापना हुने उद्योग व्यवसाय संचालन गर्दा वातावरण प्रदूषित हुन नपाउने गरी आवश्यक व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।
४९. **श्रमिकहरु काम गर्ने ठाउँमा स्वस्थ वातावरण कायम गर्नुपर्ने** : उद्योग तथा व्यवसाय संचालन गरिएको भवनमा कार्यरत श्रमिकहरुको स्वास्थ्यमा प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी स्वस्थ वातावरण कायम राख्नु पर्दछ ।
५०. **सार्वजनिक स्थलमा फोहर फाल्न निषेध** : उद्योग व्यवसाय तथा आवासीय भवनबाट निस्केका फोहरमैलाहरु सार्वजनिक स्थलमा फाल्नु हुँदैन ।
५१. **कारखानाबाट निस्कने रसायनयुक्त पानी** : कुनै पनि उद्योग तथा कारखानाबाट निस्कने रसायनयुक्त पानी ट्रिटमेन्ट नगरी नदी, खोल्सा तथा नहरमा मिसाउन पाइने छैन ।
५२. **निर्माण कार्य गर्दा वातावरण प्रदूषित पार्न नहुने** :
- (क) नगर क्षेत्र भित्र निर्माण कार्य गर्दा वातावरण प्रदूषित नहुने गरी आवश्यक व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।
- (ख) नगरपालिकाको स्विकृती विना यस नगर क्षेत्रको भू-भागबाट मनोहरा नदीमा प्रदूषित हुने गरी कुनै ढल निकास निर्माण गर्न पाइने छैन ।
५३. **वृक्षरोपण गर्नुपर्ने** : नयां भवन निर्माण गर्दा संस्थागत र औद्योगिक भवनको प्लटमा न्यूनतम १० वटा र परम्परागत आवासीय क्षेत्र बाहेकका अन्य आवासीय भवनको प्लटमा प्रति भवन न्यूनतम ५ वटा रुख अनिवार्य रूपमा लगाउनुपर्नेछ ।
५४. **वातावरण संरक्षणका लागि खास किसिमको उद्योग व्यवसायमा प्रतिबन्ध लगाउन सकिने** : क्षेत्र विभाजन अनुसार कुनै क्षेत्रमा वातावरणलाई प्रदूषित गर्ने र जोखिमपूर्ण उद्योग व्यवसाय तोकी नगरपालिकाले त्यस्तो क्षेत्रमा त्यस्ता उद्योग व्यवसाय र कार्य गर्न रोक लगाउन सक्नेछ ।
५६. **अव उपरान्त घर निर्माण गर्दा आफ्नो प्लट जग्गाको कर्मतमा १० प्रतिशत क्षेत्रफलमा वर्षातको पानी शोस्न सक्ने गरी घाँस रोपी हरियाली विकास गर्नु पर्नेछ** । साथै दुई वटा रुख रोप्नु पर्नेछ । साथै सो नगरेमा घर नक्शा निर्माण सम्पन्न दिईने छैन ।

## परिच्छेद-७

### (उत्तरदायित्व र सजाय)

- (१) यस विनियमले निर्धारण गरेको व्यवस्था अनुकूल निर्माण कार्य गर्ने सम्बन्धमा निर्माणकर्ता समेतका पक्षहरूले बहन गर्नुपर्ने दायित्व देहायबमोजिम हुनेछ ।
- (क) यस विनियमले निर्धारण गरेको व्यवस्था अनुसार निर्माण कार्य संचालन गर्ने गराउने ।  
जिम्मेवारी घरधनी (निर्माणकर्ता) को हुनेछ । घर धनीले भवन निर्माणको मापदण्ड पालना गर्न घरको डिजाइन कर्ता र निर्माण ठेकेदारलाई आवश्यक निर्देशन दिन सक्नेछ ।
- (ख) निर्माण स्वीकृतका लागि पेश गरिने नक्शा र डिजाइन यस विनियमले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुरूप डिजाइन गर्ने दायित्व भवन डिजाइनरको हुनेछ । सो बमोजिम दायित्व पालन नगरेमा वा डिजाइनरद्वारा दिइएको सिफारिस भुट्टा ठहरेमा त्यस्ता डिजाइनरलाई पहिलो पटक रु. ५०००।- ( पांचहजार) जरिवाना हुनेछ । र त्यस्तो जरिवाना नतिरेमा वा दोश्रो पटक दायित्व उल्लंघन गरेमा यस स्थानीय तहमा भएको निजको व्यावसायिक दर्ता खारेज गर्न सकिनेछ ।
- (ग) संरचनाको स्थायित्वको लागि संरचना इन्जिनियर पूर्ण जिम्मेवार हुनेछ । यदि संरचनाको स्थायित्वको लागि भवनको डिजाइन तथा स्पेसिफिकेशनमा कुनै गल्ति गरे संरचना इन्जिनियरको व्यावसायिक दर्ता खारेज गर्न सकिनेछ ।
- (घ) तीन तल्ला र भरयान भन्दा बढी वा १००० वर्ग फिट ग्राउण्ड कभरेज हुने भवन निर्माणको विस्तृत संरचना डिजाइन संरचना ५ वर्ष बढि अनुभव भएको सिभिल इन्जिनियर वा स्ट्रक्चरल इन्जिनियर द्वारा गराइएको हुनुपर्नेछ । साथै सवै आर.सी.सी. भागको डिजाइन समेत गरिएको हुनुपर्नेछ ।
- (ङ) निर्माण कार्यमा निर्माणको डिजाइन तथा स्पेसिफिकेशन अनुरूपको उच्च गुणस्तर कायम राख्ने जिम्मेवारी निर्माण ठेकेदारको हुनेछ । सो जिम्मेवारी पुरा नगरेमा वा विना नक्शा वा नक्शा विपरित निर्माण कार्य गरेमा १५० वर्ग मिटर भन्दा कम कभरेज भएका भवनको हकमा ठेकेदारलाई रु १०,०००।- (दश हजार) जरिवाना र १५० वर्ग मिटर भन्दा बढी कभरेज भएका भवनको हकमा

त्यस्ता ठेकेदारलाई रु. ५०,००० (पचास हजार) जरिवाना गरी व्यवसायीक दर्ता समेत खारेज गर्न सकिनेछ ।

५६. यस स्थानिय तहबाट निर्माण स्वीकृत भएका निर्माण कार्यहरु मापदण्ड अनुरूप भए नभएको सम्बन्धमा खटाइएका प्राविधिक तथा जांचकी कर्मचारीले समय समयमा निरीक्षण गरिरहनु पर्नेछ । गलत सूचना दिइएमा वा फरक निर्माण भएको देखिएमा त्यस्ता कर्मचारी उपर आवश्यक प्रशासनिक कारवाही गरिनेछ ।
५७. नक्शा स्वीकृत नगराई वा स्वीकृत नक्शा विपरित निर्माण कार्य भएकोमा नगरपालिकाले भत्काउने आदेश दिई निर्णय कार्यान्वयन भएको अवस्थामा अन्य कानूनी सजायका अतिरिक्त भत्काइएको सामान समेत जफत गर्न सकिनेछ ।
५८. यस विनियमले तोकेको व्यवस्था पालन नगरी संचालन भएका उद्योग तथा व्यवसायलाई प्रचलित कानूनी कारवाहीका अतिरिक्त त्यस्तो उद्योग व्यवसायको दर्ता खारेजको सिफारिस समेत गर्न सकिनेछ ।
५९. स्थानिय निकायको पूर्व स्वीकृति विना सार्वजनिक भू-भागका रुख विरुवाहरु काटे नासेमा रु. ५०००।- (पांच हजार) जरिवाना गरी काटिएको रुख समेत जफत गरिने छ ।
६०. यो विनियम र प्रचलित ऐन नियम विपरित निर्माण कार्य गर्ने घर धनि वा निर्माणकर्तालाई यस स्थानिय निकायबाट उपलब्ध गराइने भौतिक तथा प्रशासनिक सुविधाबाट वञ्चित गर्न सकिने छ ।

## परिच्छेद-८

(विविध)

### ६१. विनियमको प्रयोजन :

- (क) यो विनियमावली यस नगर क्षेत्र भित्र पुनः निर्माण , नयां निर्माण, थप निर्माण र मर्मत सुधारको कार्यहरूको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।
- (ख) यो विनियमावली एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरू उपर पनि लागू हुनेछ ।
- (ग) निर्माण कार्य सम्बन्धमा अन्य पक्षसंग गरिएको सम्झौता वा सहमतिबाट यो विनियम कार्यान्वयनको प्रयोजनमा कुनै फरक हुनेछैन ।

### ६२. विनियम संशोधन :

यो विनियम आवश्यकता अनुसार यस मध्यपुर थिमि नगरपालिकाको नगरपरिषद वा कार्यपालिका बाट संशोधन गर्न सकिनेछ

### ६३. निर्देशिका बनाउन सकिने :

यस विनियमको विपरित नहुने गरी विनियम कार्यान्वयनको लागि नगरपालिकाले आवश्यक निर्देशिका बनाई जारी गर्न सक्नेछ ।

### ६४. बचाउ :

यस विनियममा अन्यथा व्यवस्था गरिएको व्यवस्थाहरू बाहेक यो विनियम लागू भएका मितिदेखि निर्माण गरिने भवन आदि निर्माण कार्यका सम्बन्धमा लागू हुनेछ । विनियम लागू हुनु अघि साविक मापदण्ड बमोजिम निर्माण भएका भवनआदिका सम्बन्धमा यो विनियम लागू हुने छैन ।

**६५. बाधा फुकाउ :**

यस बिनियम कार्यान्वयन सिलसिलामा व्यवहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोण बाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको बाधा फुकाउन नगर प्रमुखले नक्शा पास सम्वन्धि नक्सा शाखा प्रमुख सहितको सुझाव समितिको व्यवस्था गरि सो सुझाव समितिको औचित्यताको राय सुझाव बमोजिम भवन निर्माण गर्न प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतले वा निजले तोकेको प्रतिनिधीले नक्शा पास स्वीकृति दिन सकिनेछ । सडक सार्वजनिक चौर बाटो कुलो आदि सार्वजनिक सरोकारलाई असर नपर्ने गरि केहि हदसम्म नक्शामा फेरबदल गरि निर्माण भएको घरको नक्शा पास र निर्माण सम्पन्न माग गरेमा एक पटकको लागि अवस्था हेरि प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत वा नगर प्रमुखले जरिवाना गरि दिन सकिनेछ ।