

**मध्यपुर धिमि नगरपालिका**

**स्थानीय राजपत्र**

**मध्यपुर धिमि नगरपालिकाबाट प्रकाशित**

**बार्ष ६ मध्यपुर धिमि भक्तपुर फागुण ११, २०७९**

**भाग १**

**स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (१) बमोजिम मध्यपुर धिमि नगरपालिकाको नगरसभाले जारी गरेको ऐन  
सर्वसाधारणको जानकारीका लागि प्रकाशन गरिएको छ ।**

**संवत् २०७९ सालको ऐन नं. ५**

**भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियमवली (मापदण्ड) २०५७**

**(दोस्रो संशोधन २०७९)**

**प्रस्तावना:**

भौतिक रूपमा सुरक्षित, वातावरणीय दृष्टिकोणले स्वच्छ सफा र सुन्दर नगरको विकास गर्ने नगरवासीहरूको इच्छा अनुरुप नार क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरूको मापदण्ड र सडक बाटोको बार्गिकरण समेत सुनिश्चित गरी सुव्यवस्थित योजनावद्ध नगरको विकास विस्तार गर्ने यस मध्यपुर धिमि नगरपालिकाबाट तल्कालिन स्थानीय स्थायत शासन ऐन, २०५५ को दफा २६५ को उपदफा २ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियम— २०५७ विनियम बनाएकोमा स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन जारी भए पश्चात सोही ऐनको परिच्छेद ७ को दफा ४४ को उपदफा (२), दफा ४५ को उपदफा (१) को कार्यान्वयनको लागि नगरकार्यपालिकाबाट विभिन्न मितिमा भएका निर्णयलाई संहितावद्ध गरी मापदण्डमा समय सापेक्ष आवश्यक संशोधन गर्न आवश्यक देखिएकोले भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियमवली (मापदण्ड) २०५७ (संशोधन २०७९) स्वीकृतिको लागि प्रस्ताव गरिएको छ ।

**परिच्छेद-१**

**प्रारम्भ**

**१. नाम र प्रारम्भ:**

- (क) यो विनियमावली यस मध्यपुर धिमि नगरपालिका सिमाभित्र लागू हुनेछ ।
- (ख) यो विनियमावली नगर सभाबाट पारित भएको मितिबाट लागू हुनेछ ।
- (ग) यस विनियमावलीको अनुसूचीमा संलग्न निर्णय, नीति नियमहरू भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियम २०५७ मापदण्ड को सम्बन्धी दफा, वैदाहरूमा समायोजन गरी सकिएकाते यी अनुसूचीहरू यस न.पा. बाट विभिन्न समयमा भएका निर्णयहरू जानकारीका लागि मात्र संलग्न भएको व्यहोरा अनुरोध छ ।

**२. परिभाषा:** विषय वा प्रसंगले अर्का अर्थ नलागेमा यस विनियममा -

- (क) "विनियमावली" भनाले यस मध्यपुर धिमि नगरपालिकाको भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियम २०५७ परिमार्जित २०७९ लाई सम्झनु पर्छ ।
- (ख) "नगरपालिका" भनाले मध्यपुर धिमि नगरपालिकालाई सम्झनु पर्छ ।
- (ग) "क्षेत्र" भनाले यस नगरपालिकाको सिमाना भित्रको भू-भागलाई सम्झनु पर्छ ।
- (घ) "निर्माण" भनाले जग्गा जमिनमा बने स्थायी, अस्थायी जुनसुकै किसिमको भवन तथा भवनको उपयोगको निमित्त बने बनाउने शौचालय, स्नान घर, टहरा, ग्यारेज, शौचालय, स्नानघर समेतलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ङ) "सडक" भनाले नगर क्षेत्रभित्रको सबै किसिमको बाटोलाई सम्झनु पर्छ ।
- (च) "स्वीकृति" भनाले सम्बन्धित विषयमा तोकिएका अधिकारीद्वारा दिइने लिखित सहमतिलाई सम्झनु पर्छ ।
- (छ) "भवन" भनाले घर, टहरा, ग्यारेज, शौचालय, स्नानघर समेतलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ज) "प्लट" भनाले निर्माणको निमित्त प्रस्तावित जग्गाको कुल क्षेत्रफल जग्गालाई सम्झनु पर्छ ।
- (झ) "निर्माणस्थल" भनाले भवन तथा पर्खाल आदि निर्माण गर्ने प्रस्तावित भू-भाग समेतलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ञ) "ग्राउण्ड कभरेज" भनाले निर्माण हुने भवनले ओगट्ने जमिन तल्लाको जग्गाको भू-भागलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ञ) "सडक अधिकार क्षेत्र (Row)" भनाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ञ) "सेट ब्याक" भनाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँझसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाडनु पर्ने न्यूनतम दूरीलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ञ) "खुल्ला क्षेत्र" भनाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानीय तहले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुल्ला क्षेत्रभनी घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ति, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत सम्झनु पर्छ ।
- (ञ) "टौसिएको भवन" भनाले जग्गाको साँध सिमानामा टौसेर बनाउने प्रस्तावित गरिएको वा भइरहेको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।



- (३) "जोड़िएका भवन" भनालेबेग्लाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरूसंयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई समझनु पर्छ ।
- (४) "आशिक निर्माण सम्पन्न" भनाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी फ्रेम स्ट्रक्चर को काम सकिएको न्यूनतम एक तल्ला निर्माण भएको भवनहरूलाई समझनु पर्छ ।
- (५) "नगरपालिका" यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भनाले मध्यपुर थिमि नगरपालिकालाई समझनु पर्छ ।
- (६) "शहरी विकास कार्यालय" भनालेसम्बन्धित जिल्ला हेर्ने संघ वा प्रदेश सरकारको शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन वा कार्यालयलाई समझनु पर्छ ।
- (७) "तोकिएको प्राविधिक समिति" भनाले नपाबाट तोकिएको प्राविधिक समितिलाई समझनु पर्छ ।
- (८) "भूमिगत तल्ला (Basement)" भनाले चारे तरफको जमिन सतहवाट पुरे तल्ला जमिन मुनि वा १.० मिटर मात्र माथिबनाइएको भवनको भाग समझनु पर्छ र सो शब्दले त्यस्तो तल्लाको उचाइ न्यूनतम २.७० र प्रवेश न्याम्पद्वार आफै जग्गामा भएकोलाई समेत जनाउँदछ ।
- (९) "प्रमुख" भनाले नगरपालिकाको प्रमुखलाई समझनु पर्छ ।
- (१०) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भनाले नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समझनु पर्छ ।
- (११) भवनको वर्गिकरण भनाले-
- कर्वाका भवनः भनाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ के अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- ख वर्गाका भवनः भनाले भवन ऐन २०५५ को दफा (८) अनुसारको भौंह तलाको क्षेत्रफल १००० वार्गिकट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा पिलर बिचको ढूरी ४.५ मिटर भन्दा बढी र क्याटिलेभर १ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- ग वर्गाका भवनः भनाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ गे अनुसारको भौंह तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाइ ३ तल्ला सम्म वा पिलर बिचको ढूरी ४.५ मिटर भन्दा कम र क्याटिलेभर १ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।
- घ वर्गाका भवनः भनाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ घ अनुसारको क, ख, र, ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढांगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवन लाई जनाउँदछ ।

नोटः यस वर्गिकरणमा भित्र नपरेका फलाम, टिन, जस्ता पाताका दुई तल्ला सम्मका संरचनालाई अस्थायी टहरामा समावेश गरिनेछ ।

#### परिच्छेद-२

##### निर्माण स्थल सम्बन्धी आधारभूत व्यवस्था

३. निर्माणस्थलको स्वामित्व विवादरहीत हुनुपर्ने निर्माणस्थलको जग्गा निर्माणकर्ताको स्वामित्व विवादरहीत हुनु पर्दछ ।
४. नक्शा र स्वीकृति: निर्माण गरिने भवनको नक्शा यस विनियमावलीको परिच्छेद ३ मा निर्धारित व्यवस्था अनुरूपको हुनुपर्नेछ । निर्माण कार्यको स्वीकृति दिने नदिने बारे यसै विनियमावली अधीनमा रही सोही परिच्छेदमा तोकिएको व्यवस्था लागू हुनेछ ।
५. पहुँच मार्गः (१) मुख्य बाटोबाट निर्माणस्थलसम्मको पहुँच मार्ग (सहायक बाटो) देहाय बमोजिम हुनुपर्नेछ ।
  - (क) आवासीय भवन निर्माणस्थलसम्म पुनको लागि देहाय बमोजिमको लम्बाइ सम्मको पहुँच मार्गको चौडाइ देहाय बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

##### लम्बाइचौडाइ

५० मि. देखि मध्य १०० मि. सम्म	४.० मि.
१०० मि. देखि मध्य १००० मि. सम्म	६.० मि.
१००० मि. देखि मध्य २००० मि. सम्म	८.० मि.
२००० मि. देखि मध्य	११.० मि.

- यो मापदण्ड लागू हुन आगै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी छेउछाउमा भवनहरू निर्माण भईसकेका ५० मि. भन्दा छोटा Dead End बाटोमा साविककै बाटोको मापदण्ड कायम गरी सेटब्याक मात्र छोडी निर्माण गर्न दिनेछ ।
- यस नगरपालिका को मापदण्ड २०५७ अनुसारको सुरक्षित हाल आवासीयमा परिवर्तन भई नक्शा पास भइरहेको क्षेत्रभित्र नपाको निर्णय अनुसार आवासीय घर निर्माण गर्दा पहुँच मार्गको चौडाइकम्तीमा ६ मि. हुनुपर्नेछ साथै बनिसकेको भए पनि नियमितको लागि कम्तीमा ६ मि. कायम गरी सेटब्याकमा नपुगको हकमा मात्र शर्तनामागरी नक्शा नियमित गरीदिन मिल्नेछ ।

(२) उप विनियम (१) बमोजिमको पहुँच मार्गमा बाटु पर्ने गरीभूत निर्माण गर्न पाइने हैन ।

(३) उप-विनियम (१) (क) व्यवस्था परम्परागत आवास क्षेत्रमा लागू हुने हैन ।

नगरपालिकालाई दिएको विधि दारा  
२०५७

- ६. भवन निर्माण स्थलको न्यूनतम क्षेत्रफल:** भवन निर्माणको लागि सामान्यत निर्माण स्थलको जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल ०-२-० र चौडाइ ६.० मि. हुनुपर्नेछ । तर परम्परागत आवास क्षेत्र र अन्य क्षेत्रको सम्बन्धित निकायबाट किता कायम भई आएको अवस्थामा उल्लेखित क्षेत्रफल भन्दा कम क्षेत्रफलको जग्गामा पनि नक्शा पास गरीदिनुपर्नेछ ।
- ७. ढल निकास:** निर्माण स्थलमा वर्षातको पानी र ढल निकासको उपयुक्त व्यवस्था भएको हुनुपर्नेछ ।
- ८. निर्माण स्थलको स्थिरता:** निर्माण स्थल पहिरो नजाने गरी सुरक्षित भएको हुनुपर्नेछ ।
- ९. माटो परीक्षण:**  
भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका (ख) वर्का पाँच तल्ला भन्दा अल्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारणभेला हुने सपिङ मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ होम, अपार्टमेन्ट, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मिटर भन्दा आला भवनहरूको हकमा माटो परीक्षण गरी सोको प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १०. निर्माण स्थलको पूर्वाधार र उपयोगिता:**
- (१) भवन निर्माणस्थल विजुली, टेलिफोन, खानेपानी, आकस्मिक सवारी साधन, फोहरमैला तथा ढल निकास जस्ता पूर्वाधार विकासका लागि उपयुक्त हुनुपर्नेछ ।
  - (२) भवन निर्माणस्थल पानी त्वाइकी, जलाशय, प्राकृतिक झरना, पोखरी, पानीको मुहान वा प्राकृतिक ढलको कम्तीमा १ मि. को दूरीमा हुनुपर्नेछ । यसै गरी भवन निर्माण गर्दा पानीका पाईपहरू, ढलका पाईपहरू तथा भूमिगत पानीको श्रोतहरूलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी उचित प्रबन्ध मिलाएको हुनुपर्नेछ ।
- ११. भवन निर्माण स्थलको खुल्ला भाग:** भवन निर्माण गर्दा खुल्ला छाडिने भाग प्रत्येक प्लटका लागि छुट्टा छुट्टे हुनुपर्नेछ । एक प्लटको खुल्ला भाग अर्को प्लटमा समावेश गरिने छैन ।
- १२. अन्य शर्तहरू पालना गर्नुपर्ने:**
- (१) व्यवसायिक भवन, मनोरन्जन स्थल, सभागृह, पेट्रोल पम्प, वधशाला जस्ता भवनहरू निर्माण गर्दा प्रचलित कानून तथा सरकारी नीति समेत पालना गर्नुपर्नेछ ।
  - (२) सुरक्षा सम्बन्धी निर्धारित उपायहरू कडाइका साथ अवलम्बन नगरिएमा व्यावसायिक तालिम केन्द्र, शैक्षिक संस्था तथा अनाधातय सञ्चालन गर्ने भवन निर्माण र सञ्चालन गर्न अनुमति दिइने 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 पहुँच मार्गको चौडाइ कम्तीमा ६ मिटरको हुनुपर्ने र अन्य भित्रि सडकहरू (प्लटको आन्तरिक मार्ग) कम्तीमा ६ मिटर हुनुपर्दछ । तर अंश बन्दा प्रयोजनका लागि कित्ताकट गर्दा ५० मि. भन्दा कम बाटोहरूको हकमा बाटो ४ मि. कायम गरिनेछ । तर न.पा. को मापदण्डमा मूल सडकको चौडाइ न्यूनतम ६ मि. भएको खण्डमा ६ मि. भन्दा कम पहुँच 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 बाटोसँग ओराले भएर १ : १०० को स्लोपमा जोडिनु पर्दछ ।
- (ग) १ रोपनी भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको मुख्य प्लटको उपविभाजन गर्दा बाटोको लागि छुट्टाइएको भाग बाहेक देहाय बमोजिमका भागहरू सार्वजनिक सुविधाका लागि खुल्ला क्षेत्रको रूपमा छाडनु पर्नेछ ।
- १ देखि ४ रोपनीसम्मको जग्गाको तीन प्रतिशत भाग
  - ४ रोपनी भन्दा माथिको हकमा कम्तीमा पाँच प्रतिशत हुनुपर्ने
- १४. जल भण्डार संरक्षण सम्बन्धी व्यवस्था:**
- (१) नगरपालिकाले तोकेको कुनै पनि ताल, पोखरी, पानीको भण्डार, खोला नाला, झरना, नहर र पानीको कुनै पनि श्रोतलाई पुर्ण पाइने छैन । यस्ता जलभण्डारका क्षेत्रमा मापदण्ड नछोडी भवन निर्माण गर्न दिइने छैन तर परम्परागत आवास क्षेत्रमा पूरानो निर्माण भई सकेको ठाउँमा यो व्यवस्था लागू हुने छैन ।
  - (२) उप-विनियम (१) मा उल्लेखित जलभण्डारको क्षेत्र भित्र मापदण्ड छोडी भवन निर्माण गर्दा त्यस्ता जलभण्डारको सुरक्षाका लागि उचित ग्राबन्ध मिलाईएको हुनुपर्नेछ ।
- १५. भवन निर्माणमा प्रतिबन्ध लगाउन सकिनेदुदृग्गा र बालुवा खानी भएको ठाउँ वा पटक पटक विष्टोटक गरिएको ठाउँ वा खाडल खनी माटोले पुरिएको ठाउँमा माटो परीक्षणद्वारा भवन निर्माणका लागि उपयुक्त प्रमाणित नभएसम्म भवन निर्माण स्थलको रूपमा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।**
- १६. हाइटेन्शन विद्युत लाईनमुनि र दायाँ सम्बन्धी छाडनु पर्ने द्रीः** भवन निर्माण गर्दा हाइटेन्शन विद्युत लाईनमुनि र दायाँ सम्बन्धी छाडनु पर्ने द्रीका सम्बन्धमा नेपाल विद्युत प्राधिकरण वा संघ वा प्रदेश कानूनले निर्धारण गरेको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

३२४  
३०७३

१७. औद्योगिक भवनको प्रयोगः यस मध्यपुर थिए 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 नगरभित्रको 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 निम्न अनुसार क्षेत्र विभाजन गरी निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड समेत निर्धारण गरिएको छ ।

- (क) परम्परागत आवासीय क्षेत्र
- (ख) संस्थागत क्षेत्र
- (ग) विकासशीलक्षेत्र
- (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 भनी 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:

- (क) मौलिक शैली: यस क्षेत्रमा परम्परागत मौलिक नेवारी शैलीको भवन संरचनामा फरक हुने गरी कुनै पनि भवन पुनः निर्माण मर्मत सुधार आदि गर्न पाइनेछैन । पूरानो भवन भल्काई पुनः निर्माण गर्नु परेमा पूरानो भवन भल्काउन पूर्व स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।
- (ख) विख्यात नृपति क्षेत्र: परम्परागत भवन भल्काई पुनः निर्माण गर्दा साविक पूरानो भवनमा भएको सबै परम्परागत कलापूर्ण काठका वस्तुहरू पहिले जस्तै नयाँ निर्माण हुने भवनमा पुनः प्रयोगमा ल्याउनुपर्नेछ ।
- (ग) काठकला आदि: परम्परागत भवन भल्काई पुनः निर्माण गर्दा साविक पूरानो भवनमा भएको सबै परम्परागत कलापूर्ण काठका वस्तुहरू पहिले जस्तै नयाँ निर्माण हुने भवनमा पुनः निर्माण गरिने नयाँ भवनको निर्माण सम्पन्न पछि दाची ईटामा पचास प्रतिशत र काठमा पचीस प्रतिशत अनुदान दिइनेछ र भएको पूरानो कलात्मक इयाल राखेमा दाची ईटामा पचहतर प्रतिशत अनुदान दिइनेछ ।
- (घ) सुविधा: यस क्षेत्रमा वास्तुकलाका वस्तुहरू यथावत प्रयोग गरी सबै मापदण्ड अनुसार पुनः निर्माण गरिने नयाँ भवनको निर्माण सम्पन्न पछि दाची ईटामा पचास प्रतिशत र काठमा पचीस प्रतिशत अनुदान दिइनेछ र भएको पूरानो कलात्मक इयाल राखेमा दाची ईटामा पचहतर प्रतिशत अनुदान दिइनेछ ।

२. भवनको संरचना: यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाइ निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

- (क) अधिकतम ग्राउण्ट कमरेजः खाली जग्गामा भवन बनाउँदा असी प्रतिशत मात्र भू-भाग कभरेज गर्न पाइने छ । तर पूराना भवन भल्काई पुनः निर्माण गरिने भए पूरानो भवनको लिन्य क्षेत्रफलले चर्चेको सम्पूर्ण भू-भाग बराबर ग्राउण्ट कमरेज गर्न र मोहडाको पछाडिपटि ३.५ मि. सम्मको मात्र जग्गा भएमा भने शत प्रतिशत ग्राउण्ट कमरेज हुने गरी निर्माण गर्न पाइनेछ । एक आनासम्म सत प्रतिशत कमरेज गर्न पाइनेछ । यस क्षेत्रमा पुनः निर्माण हुने सहकारी भवनले समेत माथि उल्लेखित कमरेज प्रयोग गर्न पाउनेछ ।
- (ख) अधिकतम उचाइः भवनको सबैभन्दा तल्लो तल्लाको भूईबाट घरधुरी सम्मको अधिकतम १५ मिटरसम्मको उचाइको भवन बनाउन नगरपालिकाइनेछ । जसमा भन्याडको कभर र पानी ट्याइकी समेत हुनेछ ।
- (ग) अधिकतम तल्ला: वूईगल, भन्याडको कभर र समेत समावेश गरी जम्मा ४ तल्ला र भन्याड बनाउन पाइनेछ ।
- (घ) तल्लाको अधिकतम उचाइः उचाइमवनको तल्लाको अधिकतम उचाइ ९ फिट ४ ईन्च मात्र बनाउन पाइनेछ ।
- (ङ) लिन्य उचाइः नयाँ भवनको लिन्य लेभलको उचाइ बाटोको केन्द्र विन्दुको उचाइबाट ०.३० मिटरमा नबढाई निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (च) भन्याडः नयाँ भवनको सबै तल्लाहरूलाई भन्याडहरूको स्तोप बढीमा ४५ डिग्री तथा भन्याडको चौडाइ कम्तीमा ०.९० मिटर हुने गरी बनाउनुपर्नेछ ।

३. बाहिरी आवरणः

- (क) ईटाको बनावटः भवनको सम्पूर्ण बाहिरी आवरणको भागमा एलिवेशन आर. सी.सी. भागहरू समेतलाई ईटाको गारोबाट छोपी बनाउनुपर्नेछ । बाहिरी भागमा बाटो तर्फ प्लाष्टर कार्प गर्न पाइने छैन ।



A handwritten signature is placed over the circular stamp.

(ख) भ्यात ढोका: भवनको सम्पूर्ण बाहिरी आवरणमा परम्परागत नेवारी शैली झटिक्ने एवं नेवारी कला संस्कृतिसँग मिल्ने आकार प्रकारको काठका भ्याल ढोकाहरू राख्नु पर्नेछ ।

(ग) बार्दली: बार्दली साविक बमोजिम वा आफ्ने जगामा पर्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको दोश्रो तल्लामा अधिकतम ०.९० मिटरको बार्दली र ढल्केको छाना बाहेक अन्य संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(घ) छाना र पाखा: भवनको बलेसी छानाका साथे भन्याड छोपिएको भाग समेत २५ डिग्रीसम्मको ढल्काइमा बनाउनु पर्नेछ । भवनको छाना माटो,झिंगाटी वा टायलते छोपी साविक बमोजिम वा आप्ने जमिनमा पर्ने गरी मात्र बनाउनुपर्नेछ ।

#### ४. सेट ब्याक (Setback)

(क) साविक बमोजिम पुनः निर्माण हुनेमा बाहेक नयाँ निर्माण हुने भवनमा इयाल तथा भेण्टीलेशन राख्न निर्माण हुने भवनबाट कम्तीमा १.५ मिटर जग्गा खुल्ला छोडेको हुनुपर्नेछ ।

(ख) नयाँ निर्माण हुने भवनको कुनै पनि भागले छिमेकीको जग्गा, सार्वजनिक बाटो आदि खुल्ला भागलाई माथितिरबाट छोप पाइने छैन तर साविकमा नै त्यसरी नै निर्माण भएको भवन पुनः निर्माण हुने भए यो नियम लाग्नुहोने छैन । दायाँसम्बन्धीका घरहरूसँग मोहडा मिलान हुने गरी स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(ग) घर पाताल जग्गामा बाटो तर्फ १ मिटर सेट ब्याक कायम हुनेछ ।

(घ) यस क्षेत्रमा घर निर्माण गर्दा प्लिन्थ लेभलको बाटोमा पर्ने गरी खुटकिला निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(ङ) परम्परागत क्षेत्रको साविक घरपातालमा(खाली जग्गामा) बाटो चौडा गर्दा सेटब्याक छोडिसकेको भनि वडावाट सिफारिस मै आएमा घर निर्माण गर्दा थप सेटब्याक छोडनुपर्नेछ ।

५. उपयोगी अन्य व्यवस्था तथा निषेधित क्रियाकलापहरू: यस क्षेत्रका भवनका उपयोगी अन्य व्यवस्था तथा निषेधित क्रियाकलापहरू निम अनुसार रहेका छन् -

(क) ढल निकास: शौचालय पानी तथा फोहर पानी (सिन्कबाथ, बास वेसिन, सावर, वाथरुमभई बने) को लागि छुटाछुट्टै निकास गरी वाथरुम, भान्सा र शौचालयबाट आउने पानीको पाइप निरीक्षण मंगाल भएर नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति लिई सार्वजनिक ढलमा खसाल्नुपर्नेछ ।

(अ) सैफटी ट्याइकी: पूर्व स्वीकृति विना सैफटी ट्याइकी निर्माण गर्न पाइनेछैन ।

(आ) सोकपिट: यस क्षेत्रमा कुनै पनि सोकपिट निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(इ) भूमिगत पानी: निजी प्रयोजनका लागि भूमिगत पानीको प्रयोग गर्न पाइने छैन ।

(ई) 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 ।

(उ) सीमा पर्खाल: सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकी दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाइ बढीमा ४ फिट अलो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली स्वीकृति गरी पर्खालको गर्नुपर्नेछ । बाटोको ROW मा पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन र सहरी सौन्दर्याताको लागि सम्बन्धित नगरपालिकाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने सक्नेछ ।

(ख) विज्ञापनगरपालिकाटी: कुनै पनि भवनमा भ्यालहरू नछोपिकन भूई तल्लामा मात्र विज्ञापनगरपालिकाटी राख्न पाइनेछ । यसरी राख्नेने विज्ञापनगरपालिकाटीको उचाइ ०.४५ मीटर भन्दा बढी हुनुहोन्दै ।

#### ६. संस्थागत क्षेत्र (Institutional Zone)

विभिन्न सरकारी तथा अर्धसरकारी संघ संस्था, विद्यालयहरू, अस्पतालहरू आदि कार्यालयहरू रहेको भू-भागलाई संस्थागत क्षेत्र भनी तोकिएको छ । नगरपालिकामा निर्माण हुने संस्थागत कार्यालय भवनलाई सु-व्यवस्थित गराउन निर्माण हुने संस्थागत भवन आदिको मापदण्ड निम अनुसार निर्धारण गरिएको छ । अन्य क्षेत्रमा बने संस्थागत, विद्यालय, अस्पताल र भवनलाई पनि यहि संस्थागत मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(७) भवनको क्षेत्रफल तथा उचाइयस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाइनिम बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(क) ग्राउण्ड कमरेज: प्लट जग्गाको पचास प्रतिशत भू-भाग मात्र कमरेज गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।

(ख) अधिकतम उचाइयाराफिट पर्खाल सहित भवनको अधिकतम उचाइ FAR अनुसार हुनेछ । भन्याडको कमर, पानी ट्याइकी तथा लाईटको लागि थप २.४० मिटर उचाइमा निर्माण गर्न सकिनेछ ।

(ग) अधिकतम तल्लासरकारी तथा अर्ध सरकारी उपक्षेत्रमा भवनका अधिकतम ग्राउण्ड कमरेज, FAR तथा पार्किङ स्प्लाको व्यवस्था निम्बमोजिम हुनेछ ।

(अ) अधिकतम ग्राउण्ड कमरेज पचास प्रतिशत

(आ) FAR ३.५

मैदानीय उद्योग  
मध्यपुर दिवि निर्माण  
५ २०७३

४

- (३) न्यूनतम पार्किङ स्थल बीस प्रतिशत
- (४) न्यूनतम सिलिङ्को उचाइभवनको न्यूनतम सिलिङ्को उचाइ कम्तीमा २.७० मिटरको हुनुपर्नेछ।
- (५) लिन्थको उचाइसडकको माथिको मध्य रेखाको अधिकतम उचाइबाट कालोपत्रे सडकमा ०.४५ मिटर, ग्रामेल सडकमा ०.६० मिटर, कच्ची सडकमा ०.७५ मिटरसम्म उचाइमा भवनको लिन्थ बनाउन सकिनेछ। निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाइमा भएमा ढल निकास सुचारु रूपले सञ्चालन हुने किसिमले भवनको लिन्थ बनाउनुपर्नेछ।
- (६) भवनको न्यूनतम चौडाइभवनको न्यूनतम चौडाइ २.४० मिटर हुनुपर्नेछ। तर भवनको लम्बाइ र चौडाइको अनुपात ५.१ भन्दा बढी हुनु हुदैन। यदि चौडाइको अनुपातमा लम्बाइ ५ गुणा बढी भएमा अधिकतम ५० मि.मि.को Expansion joint राख्नुपर्नेछ।
- (७) इयाल ढोका तथा भेटिलेशनको भागः भवनको प्रयेक कोठाहरूमा राखिने खुल्ता इयाल ढोकाहरू तथा भेटिलेशनको भाग सो कोठाको भूईते ढाकेको क्षेत्रफलको न्यूनतम १५ प्रतिशत वा न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३ वर्ग मिटर हुनुपर्नेछ। यसमा खोल नमिले स्थिर भाल तथा भेटिलेशनको भाग समावेश गरिने छैन।
- (८) भन्याडः भवनमा सुरक्षित निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भन्याड निर्माण हुनुपर्नेछ।
- (९) टप्पधरको टप निर्माणको हकमा बाटोको सेटब्याक तर्फ आफ्नो जग्गामा पर्ने गरी सबभन्दा माथिको तल्लामा पानी तर्काउने प्रयोजनका लागि बढीमा २ फिट ६ ईन्च टप राख्नु पर्नेछ र बीचका तल्लाहरूमा १ फिट ६ ईन्च राख्नुपर्नेछ।
- (१०) परम्परागत आवासीय क्षेत्रमा संस्थागत भवन निर्माण गर्दा परम्परागत आवासीय क्षेत्रको भवन नियमानुसार हुनेछ र पुन निर्माण हुने सहकारी भवन साविक घर बमोजिम निर्माण गर्न पाइनेछ।
- (११) अपार्टमेन्टको मापदण्ड अपार्टमेन्ट भवनको मापदण्ड निम्न अनुसार हुनेछ।
- FAR ३.५
  - अगाडि पट्टि मुल बाटो तर्फको सेटब्याक ८ मिटर
  - दाया बाया पछाडि पट्टिको ६ मिटर सेटब्याक
  - प्रवेश मार्ग ८ मिटर
  - सेपिट ट्याइकी र सोक पिट अनिवार्य रूपमा निर्माण गरेको हुनुपर्नेछ
  - धरौटी रकम रु. ५ प्रति वर्ग फिट
  - कभेरेज पचासप्रतिशत
  - माथि उल्लेखित बुँदा बाहेक अन्य हकमा नगरपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ।
  - देसमेन्ट FAR मा गणना हुने छैन।
- (१२) संस्थागत भवनको मापदण्डः होटेल, संस्थागत भवन, अस्पताल, छात्रावास, लज, विद्यालय, सपिङ कम्प्लेक्स, व्यापारिक कम्प्लेक्स लगायतका संस्थागत भवनको मापदण्ड निम्न अनुसार हुनेछ,-
- अगाडि पट्टि मुल बाटो तर्फको सेटब्याक २ मिटर
  - दायांसम्बन्धी पछाडि पट्टि इयाल ढोका स्वीकृति भए ३ मिटर छोडनुपर्नेछ
  - भूकम्पीय जोखिम छैन भनी स्ट्रक्चरल रिपोर्ट पेश भएमा इयाल ढोका नस्वीकृति भए टर्सेर निर्माण गर्न पाइने
  - सेपिट टेक्की र सोक पिट अनिवार्य रूपमा निर्माण गरेको हुनुपर्नेछ
  - FAR ३.५
  - प्रवेश मार्ग ६ मिटर, Coverage ५० प्रतिशत
- (१३) राजमार्गमा आवासीय र मिश्रित आवासीय भवनको हकमा: राजमार्गका आवासीय क्षेत्रमा ५ तल्ला सम्मका घरहरू नियमित/नक्शापास स्विकृत गर्न सकिनेछ तर त्यस्ता नियमित वा तल्ला थप गर्न आएका भवनहरूको स्ट्रक्चरल ईन्जिनियरले ठीक छ भनी प्रयाणित गरेको कागजात पेश गर्नु पर्नेछ। १५ मिटरभन्दा माथिको हकमा माटो परिक्षण प्रतिवेदन समेत राख्नु पर्नेछ। माथि उल्लेखित बुँदा बाहेक अन्य हकमा नगरपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ।
- (१४) सेटब्याक (Setback) निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा माथि उल्लेख गरे अनुसार खुल्ता जग्गा (सेटब्याक) छोडिएको हुनु पर्नेछ। सेटब्याक निर्धारण गर्दा छज्जा तथा छानाको बाहिर निकालिएको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्किने भागहरू जस्तै बार्दली, क्याटिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत सेटब्याक लाईन भित्र बनाउनगरपालिकाइने छैन।
- (१५) बाटो तर्फब्याटोतर्फ २ मिटर सेटब्याक छाइनु पर्नेछ। तर ढोबाटोमा तथा मोड पर्ने स्थानको हकमा अतिरिक्त चौडाइको लागि सडक विभागले तोकिएको मापदण्ड लाग्नुपर्नेछ।

प्रधानाधीक्षक  
प्रधानपुर विधिमि तात्पर्यमा  
२०७३

- (ख) दायाँवाया॑ पछाडी तर्फभवनको पछाडि,दायाँवायाँतर्फ प्लट जगाको सिमानाबाट इयाल ढोका स्वीकृति भए तीन मिटर जगा छोडनु पर्नेछ । इयाल ढोका नराखी टाँसेर निर्माण गर्नुपर्ने भए स्ट्रक्चरल रिपोर्ट समेत पेश गराई भूकम्पीय जोखिम नहुने गरी निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- (ग) ढोका तथा इयाल भेटिलेशनप्लट जगाको सिमानाबाट न्यूनतम ३ मिटर जगा सेटब्याक छोडी मात्र भवनमा इयाल ढोका तथा भेटिलेशन राखा पाउनेछ । प्रत्येक भवनको सेटब्याक छुटाउँदै हुनु पर्नेछ ।
- (३) उपयोगिता र सेवा: भवनको उपयोगिता र सेवा सम्बन्धी अन्य व्यवस्था निम्न अनुसार हुनु पर्नेछ-
- (क) यार्किङ्डस्वारी पार्किङ्डको निर्मित प्लट जगामा संस्थागत मापदण्ड अनुसारको जगा छोडेको हुनुपर्नेछ ।
- (ख) ढल निकासशीचालयको पानी तथा फोहर पानी (सिन्कबाट बास बेसिन, सावर, वाथरुम भई बने) को लागि छुटाउँदै निकास गरी शौचालयबाट आउने फोहरलाई सेप्टी ट्याइकीमा र बाथरुम तथा भास्साबाट आउने पानी वा सेप्टी ट्याइकीमा माथिबाट आएको पानीलाई सोक पिटमा खसाल्नु पर्नेछ । सार्वजनिक ढल उपलब्ध भएको स्थानमा भने नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृतिले त्यस्तो पानीलाई ढलमा खसाल्नु पर्नेछ ।
- (ग) सेप्टी ट्याइकीसेप्टी ट्याइकीको चौडाइ न्यूनतम ०.७५ मिटर, गहिराई पानी आउने पाइप भन्दा न्यूनतम १ मिटर, फ्रिवोर्ड ०.३० मिटर, कूल क्षमता (Liquid capacity) न्यूनतम १ घनमिटर, लम्बाई चौडाइ भन्दा २ देखि ४ गुणासम्म गरी प्रति व्यक्ति क्षमता न्यूनतम ०.०७ वर्गमिटर हुने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ । सेप्टी ट्याइकीबाट पानी चुहावट हुनुहुनेन । साँधियार तर्फबाट १ मिटर छोडेर मात्र सेप्टी ट्याइकीको निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
- (घ) सोकपिटसोकपिट राख्दा घरभन्दा न्यूनतम १ मिटर र पर्खालदेखि न्यूनतम १ मिटर टाढा हुनुपर्नेछ । सोकपिटको भित्री व्यासकम्तीमा ०.१० मिटर तथा इनलेट पाईपभन्दा कम्तीमा १ मिटर गहिरो गरी गरो र तलको भाग जमिनले सजिते पानी सोस सक्ने गरी तल दुइगा वा ईटाबाट निर्माण हुनुपर्नेछ । साथै माथिको भागबाट कमसेकम ०.९० मिटर गहिरो हुने गरी राख्नु पर्नेछ । सोकपिटको गरोको पछाडीपटी चारितर कम्तीमा ७५ मिलिमिटर बाकी खसो गिर्दीले भर्नुपर्नेछ ।
- (ज) भूमिगत यानीजमिन मुनिको पानीको उपयोग नगरपालिकाको सहमति अनुसार मात्र गर्नुपर्नेछ । इनार जमिन माथि बने पानी तथा अन्य प्रदूषित वस्तुहरूबाट सुरक्षित हुनेगरी व्यासकम्तीमा पनि १ मिटर गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ । इनारको दूरी साँधियारको जगा तर्फबाट कम्तीमा १ मिटरको हुनुपर्नेछ ।
- (क) वर्षताको यानीको ढल निकासकोशीबाट आउने पानीलाई पाईपद्वारा तल निकास गर्नुपर्नेछ र त्यस्तो पानी अर्काको निजी वा सार्वजनिक जगा बाटो आदिमा खसाल्न पाइनेछैन । कोशीको पानीलाई तल निकास दिने पाईपलाई नाती अथवा ढल निकाससँग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- (ल) सीमा पर्खालकम्तीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकी दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाइ बढीमा ४ फिट अग्लो गरो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली स्वीकृति गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । RoW मा पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन र सहरी सौन्दर्यताको लागि नगरपालिकालेतोकिएको 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 स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो अग्लो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- (ज) व्यक्तिगत (आवासीय) प्रयोजनको भवन जगा संस्थागत प्रयोजनको लागि नामसारी गर्न मिले छैन तर भवनको मापदण्ड संस्थागत भवनको मापदण्डसँग मिले भएमा साथै भूकम्पीय जोखिम नहुने भएमा नामसारी गर्न मिलेछ ।
- (ग) विकासशील क्षेत्र (Developing Zone)
- यस नगरपालिका क्षेत्रभित्र अन्य विविध विकास विस्तारको अवस्थालाई अझै सुव्यवस्थित बनाउन यस क्षेत्रका भू-भागलाई निम्न अनुसार उपक्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ । विभिन्न प्रकारका भवनलाई आ आफ्नो उप क्षेत्रको नियम लागू हुने गरी विभाजन समेत गरिएको छ ।
- (अ) आवासीय उपक्षेत्र  
 (इ) औद्योगिक उपक्षेत्र  
 (उ) संयुक्त आवास/कोलोनी
- (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 क्षेत्रहरूलाई आवासीय उपक्षेत्र भनी तोकिएको छ । जुनसुके क्षेत्रमा निर्माण हुने आवासीय भवनको हकमा समेत यो उपक्षेत्रको नियम लागू हुनेछ । सर्व उपक्षेत्रमा निर्माण हुने भवन आदिको मापदण्ड निम्न अनुसार निर्धारण गरिएको छ ।
- (६) भवनको क्षेत्रफल तथा उचाइ: यस क्षेत्रमा निर्माण हुनेको क्षेत्रफल तथा उचाइ निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(अ) व्यापारिक उपक्षेत्र

(ई) विशेष योजनागत उपक्षेत्र

(ऊ) अन्य उपक्षेत्र

२०७३

- (क) ग्राउण्ड कभरेजः प्लट जगाको ०-४-० आना सम्ममा ७० प्रतिशत भू-भाग र सोभन्दा माथिको बाँकी जगाको हकमा ६० प्रतिशत कभरेज गरी दुवैको योगफल गरी कभरेज मानि आवासीय भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (ख) अधिकतम उचाइः प्यारापिट पर्खालिसहित भवनको अधिकतम उचाइ ११.४ मिटर भन्दा बढी निर्माण गर्न पाइनेछैन । तर भयाड्छोपे भाग पानी ट्याइकी तथा स्लोपिङ्ग छाना सहितको लागि धप २.४० मिटर उचाइ निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (ग) अधिकतम तल्ला: जम्मा ४ तल्ला र मध्य भयाड्को कभरसम्म निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (घ) न्यूनतम सिलिङ्को उचाइः आवासीय प्रयोजनको लागि भवनको न्यूनतम सिलिङ्को उचाइ २.८४ मिटर हुनुपर्नेछ ।
- (ङ) प्लिन्यको उचाइः सडकको मध्य रेखाको उचाइवाट अधिकतम कालोपत्रे सडकमा ०.४५ मिटर, ग्रावेल सडकमा ०.६० मिटर, कच्चि सडकमा ०.७५ मिटर सम्म उचाइमा भवनको प्लिन्य बनाउन सकिनेछ । निर्माणस्थल सडक भन्दा होचो वा उचाइमा भए ढल निकास सुचारू रुपले सञ्चालन हुने किसिमको भवनको प्लिन्य बनाउनुपर्नेछ ।
- (च) भवनको न्यूनतम चौडाइः भवनको न्यूनतम चौडाइ २.४० मिटर हुनुपर्नेछ । तर भवनको लम्बाइ र चौडाइको अनुपात ३.१ भन्दा बढी हुनुहुदैन । यदि चौडाइको अनुपातमा लम्बाइ ३ गुणा बढी भएमा ५० मि.मि. को निर्माण जोडाई राखी स्ट्रक्चरल एनालाईसिस रिपोर्ट समेत राख्नुपर्नेछ ।
- (छ) भयाडः भवनमा सुरक्षित निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भयाड निर्माण हुनुपर्नेछ ।
- (झ) टपः घरको टप निर्माणको हकमा बाटोको सेटब्याक तर्फ सबभन्दा माथिको तल्लामा पानी तर्काउने प्रयोजनको लागि बढीमा २ फिट ६ ईन्च टप राख्नु पर्नेछ र बीचका तल्लाहरूमा १ फिट ६ ईन्च राख्न पाइनेछ । टप बाहेक कुनैपनि संरचना निर्माण गर्न पाइने हैन ।
- (र) सेटब्याक (Setback): निर्माण गर्ने भवनबाट निम अनुसार खुल्ला जग्गा छोडिएको हुनुपर्नेछ । सेटब्याक निर्धारण गर्दा टप तथा छानाको बाहिर निकालिएको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्किने भागहरू जस्तै बार्दी, क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ । यस्ता संरचना सेटब्याकमा पर्ने गरी निर्माण गर्न पाइने हैन ।
- (क) बाटो तर्फः बाटोतर्फ आवासीय भवनको निर्माणको लागि यसै विनियमको ४७ नं. बमोजिम सेटब्याक छोडनुपर्नेछ
- (ख) दायाँ सम्बन्धी र पछाडी तर्फः आवासीय भवनको लागि भवनको दायाँ बायाँतर्फ भ्याल ढोका राख्न प्लट जगाको सिमानाबाट १.५ मिटर जग्गा खुल्ला छोडनु पर्नेछ । भ्याल ढोका नराखिने भए प्लट जगाको सिमानासम्म टाँसेर निर्माण गर्न पाइनेछ । टाँसेर निर्माण गर्ने भवनको हकमा अनिवार्य स्ट्रक्चरल एनालाईसिस रिपोर्ट पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) झ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशन:
- (१) आवासीय भवनको निमित प्लट जगाको सिमानाबाट न्यूनतम १.५ मिटर जग्गा खुल्ला छोडेर मात्र भवनमा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्न पाइनेछ ।
- (२) एउटै प्लट जगामा एकभन्दा बढी भवनहरू निर्माण भएको वा गरिने भए प्रत्येक भवनहरूमा खुल्ला भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन राख्न छुट्टाउद्दृष्टि सेटब्याक छोडिएको हुनुपर्दछ ।
- (३) उपयोगिता र सेवा: भवनको उपयोगिता र सेवा सम्बन्धी अन्य व्यवस्था निम अनुसार हुनुपर्नेछ ।
- (क) पार्किङ्गसंस्थापन भवन, सभा भवन, हल, घरेलु उद्योग, व्यापारिक भवन आदिको सवारी पार्किङ्गको निमित प्लट जगामा न्यूनतम क्षेत्रफल २० प्रतिशत जग्गा छोडेको हुनुपर्नेछ ।
- (ख) ढल निकालः शोचालयको पानी तथा फोहर पानी (सिन्कबाथ, बास बेसिन, सावर, तापरूम भई बग्ने) को लागि छुट्टाउद्दृष्टि निकास गरी शोचालयबाट आउने फोहरलाई सेपटी ट्याइकीमा र बाथरूम तथा भान्छाबाट आउने पानी वा सेफटी ट्याइकी माथिबाट आएको पानीलाई सोक पिटमा खसालुपर्नेछ । सार्वजनिक ढल उपलब्ध भएको स्थानमा भने नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृतिले तस्तो पानीलाई ढलमा खसालुपर्नेछ ।
- (ग) सेपटी ट्याइकीः सेपटी ट्याइकीको चौडाइ न्यूनतम ०.७५ मिटर, गहिराई पानी आउने पाईप भन्दा न्यूनतम १ मिटर, फ्री बोर्ड ०.३० मिटर, कूल क्षमता (Liquid capacity) न्यूनतम १ घन मिटर, लम्बाइ चौडाइ भन्दा २ देखि ४ गुणासम्म गरी बोर्ड ०.१० मिटर तथा न्यूनतम ०.०९ वर्ग मिटर हुने गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ । सेपटी ट्याइकीबाट पानी चुहावट हुनुहुदैन । प्रतिवाक्ति क्षमता न्यूनतम ०.०९ वर्ग मिटर हुने गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ । सोकपिटको गित्री व्यासकमीमा ०.१० मिटर तथा इनलेट पाइप भन्दा कमीमा १ मिटर गहिरो गरी गारोर तलको भाग जमिनते सजिले पानी सोस्त सब्ने गरी ईटा वा ढुङ्गाद्वारा कैगाउनु पर्नेछ । इनहाँले पाइप भन्दा तल ढुङ्गा वा ईटाबाट निर्माण हुनुपर्नेछ । साथै

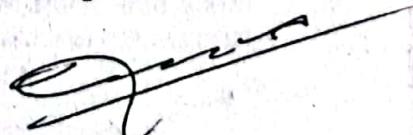
स्थानीय सरकार  
स्थानीय सरकार  
२०७२

माथिको भागबाट कमसेकम ०.९० मिटर गहिरो हुने गरी राख्नु पर्नेछ । सोकपिटको गारो पछाडीपटि चारेतिर कम्तीमा ७५ मिलिमिटर बाकलो खस्तो खस्तो गिट्टीले भर्नुपर्नेछ ।

- (ज) भूमिगत पानी: जमिन मुनिको पानीको उपयोग नगरपालिकाको सहमति अनुसार मात्र गर्नुपर्नेछ । इनारलाई सोकपिट तथा अन्य फोहर पानी खसाल्ने ठाउँबाट न्यूनतम १ मिटर टाढा राख्नुपर्नेछ । जमिन माथि बने पानी तथा अन्य प्रदूषित वस्तुहरूबाट सुरक्षित हुनेगारी व्यासकम्तीमा पनि १ मिटर हुनेगारी इनार निर्माण गर्नुपर्नेछ । ईनारको छेउ आफ्नो जग्गाको सिमानावाट कम्तीमा १ मिटर भित्र पारेर बनाउन नगरपालिकाइनेछ ।
- (क) वर्षातको पानीको ढल निकासः कौशीबाट आउने पानीलोई पाइपद्वारा तल निकास गर्नुपर्नेछ र कुनै पनि छानाको पानी अर्काको निजी वा सार्वजनिक जग्गाबाटो आदिमा खसाल्न पाइने छैन । कौशीको पानी निकास दिने पाइप नाली अथवा ढल निकाससँग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- (छ) सीमा पर्खाल: सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकी दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाइ बढीमा ४ फिट अलो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली स्वीकृति गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । RoW मा पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन । सहरी सौन्दर्याताको लागि नगरपालिकालेतोकेको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अलो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय, मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित नगरपालिकामा निवेदन पेश गरेमा नरणालिकाले यस्तो अलो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
- (ज) यस क्षेत्रका आवासीय बाहेकका अन्य भवनलाई यो नियम लागू हुने छैन ।
- (झ) अन्य क्षेत्रका आवासीय भवनलाई पनि यहि नियम लागू हुनेछ ।
- (ञ) भूइ तलामा सटर राखी माथिको तल्ला आफु बसेगरी निर्माण गरिने भवन मिश्रित आवासीय भित्र पर्नेछ । उक्त भवनको बाटोतर्फ सेटब्याक २ मिटर छोडीबाँकी नियम आवासीय भवनको सरह हुनेछ ।

(आ) व्यापारिक उपक्षेत्र:

- व्यापार व्यवसाय अधिक हुने सुविधायुक्त अरनिको राजमार्ग दायाँ वायाँका भू-भागलाई व्यापारिक उपक्षेत्र भनी तोकिएको छ । यस क्षेत्रमा निर्माण हुने अन्य प्रकारका भवनहरूको हकमा सोहि भवनको नियमानुसार हुनेछ । यस उपक्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको मापदण्ड निम्न अनुसार निर्धारण गरिएको छ ।
- (१) भवनको क्षेत्रफल तथा उचाइ यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाइनिम बमोजिम हुनुपर्नेछ ।
- (क) ग्राउण्ड कभरेज: प्लाट जग्गाको ४ आना सम्म ७० प्रतिशत र सो भन्दा माथिको हकमा बाँकी जग्गाको ६० प्रतिशत भू-भागमात्र कभरेज गरी आवासीय भवन निर्माण गर्न पाइनेछ । आवासीय र मिश्रित आवासीयको हकमा माथि उल्लेख गरिएको र बाँकीको हकमा उक्त भवनको मापदण्ड अनुसार नै हुनेछ ।
- (ख) अधिकतम उचाइ: स्त्याब तथा प्यारापिटस पर्खालसहित भवनको न्यूनतम उचाइ १३.५० मिटरदेखि अधिकतम उचाइ १५०० मिटरसम्म निर्माण गर्नु पर्नेछ । तर भयाड-छोपे भाग, पानी ट्याहकी तथा स्लोपिङ छानासहितको लागि थप २.४० मिटर उचाइ निर्माण गर्न पाइनेछ । निर्माण हुने भवनको सम्पूर्ण स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नुपर्नेछ । वेसमेन्टको भाग उचाइमा गणना गरिनेछैन ।
- (ग) तल्लाक्षेमेन्ट बाहेक जम्मा ५ तल्ला र माथि भन्याडको कभर सम्म निर्माण गर्न पाइने छ । आवासीय र मिश्रित आवासीय बाहेक अन्यको हकमा उक्त भवनको मापदण्ड बमोजिम नै हुनेछ ।
- (घ) वेसमेन्ट भवनको लिन्च उचाइ: वेसमेन्ट भवनको लिन्च लेभलको उचाइभन्दा मुनिपार्किङ प्रयोजनको लागि वेसमेन्ट निर्माण गर्न सकिने छ । त्यस्तो तल्लाको उचाइ न्यूनतम २.७० र प्रवेश च्याम्पद्वार आफ्ने जग्गामा हुनु पर्नेछ ।
- (ङ) न्यूनतम सिलिङ्को उचाइ आवासीय प्रयोजन भवनको लागि न्यूनतम २.८४ मिटर उचाइ हुनुपर्नेछ ।
- (च) लिन्चको उचाइ: बाटोको मध्य रेखामाथि भवनको लिन्चको उचाइ ०.४५ मिटरको हुनुपर्नेछ । तर निर्माणस्थल सडक भन्दा होयो वा उचाइमा भए ढल निकास सुचारु रूपले सञ्चालन हुने किसिमले भवनको लिन्च बनाउनु पर्नेछ । भवनको तल्ला गणना गर्दा लिन्चदेखि माथिको भागको मात्र गरिने छ, लिन्च भन्दा तलको भाग नपरेमा त्यसलाई जमीन तल्ला मानिने छ । तर दायाँबायाँका भवनहरूसँगको एकरुपतामा फरक आउने गरी निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन ।
- (छ) भवनको न्यूनतम चौडाइ भवनको न्यूनतम चौडाइ २.४० मिटर हुनुपर्नेछ । लम्बाइ २ चौडाइको अनुपात ३:१ भन्दा बढी हुनुहुनेन । यदि चौडाइको अनुपातमा लम्बाइ ३ गुणां बढी भएमा ५० मि. मि.को निर्माण जोडाई राख्नुपर्ने तथा अनिवार्य स्ट्रक्चरल एनालाईसिस रिपोर्ट पेश गर्नुपर्नेछ ।



- (ज) इयाल ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग: भवनको प्रत्येक कोठाहरूमा छोडिएको भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग न्यूनतम सो कोठाको खुईसे ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम १५ प्रतिशत वा न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३ वर्ग मिटर हुनुपर्नेछ । यसमा स्प्रिर इयाल तथा भेन्टिलेशन भागहरू समावेश गरिनेछैन ।
- (झ) भन्याउँभवनमा सुरक्षित निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भन्याउँ निर्माण हुनुपर्नेछ ।
- (ञ) टप: घरको टप निर्माणको हकमा बाटोको सेटब्याक तर्फ सबभन्दा माथिको तल्लामा पानी तकाउने प्रयोजनका लागि बढीमा २ फिट ६ ईन्च टप राख्नु पर्नेछ र बीचका तल्लाहरूमा १ फिट ६ ईन्चको टपपराखापाइनेछ । टपमा वरण्डा बनाउनगरपालिकाइने छैन ।
- (ञ) सेटब्याकःसेटब्याक निर्धारणगर्दा टप तथा छानाको बाहिर निकालिएको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्किने भागहरू जस्तै बार्दली, क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ । सेटब्याकमा पर्ने गरी वरण्डा निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (क) बाटो तर्फः बाटो तर्फ तोके बमोजिमको सेटब्याक अनिवार्य छाइनु पर्नेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा भने सडकविभागबाट तोकिएबमोजिमको धप भू-भाग बाटोतर्फ सेटब्याक छोडून पर्नेछ ।
- (ख) टाँसेर भवन निर्माणः टाँसेर भवन निर्माण गर्ने भए भवनको दायाँ बायाँ वा पछाडी तर्फ भ्याल ढोका नराखी प्लट जग्गाको सिमानासम्म टाँसेर भवन निर्माण गर्ने पाइनेछ । तर यस्तो भवन निर्माण गर्नेले भूकम्पीय जोखिम छैन भनी अनिवार्य रूपमा स्ट्रक्चरल एनालाईसिस रिपोर्ट तयार गरी नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्नेछ ।
- (ग) भ्याल ढोका तथा भेन्टिलेशनः प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम १.५ मिटर जग्गा छोडी मात्र भवनमा भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशन राख्नु पाउनेछ ।
- (घ) उपयोगिता र सेवा: भवनको उपयोगिता र सेवा सम्बन्धी अन्य व्यवस्था निम्न अनुसार हुनुपर्नेछ,-
- (क) यार्किङः भवनको जमिन तल्ला पार्किङको लागि प्रयोग गर्न सकिनेछ र यसको प्रवेश चाम्पद्वार भवनको भित्रिभागबाट वा पछिल्तिरबाट हुनुपर्नेछ ।
- (ख) ढल निकास शौचालयको पानी तथा फोहर पानी सिन्कबाथ बास बेसिन, सावर, बाथरुम भई बानेको लागि छुटाउदृष्टि निकास गरी शौचालयबाट आउने फोहरलाई सेप्टी ट्याइकीमा र बाथरुम तथा भान्छाबाट आउने पानी वा सेप्टी ट्याइकीबाट आएको पानीलाई सोक पिटमा खसाल्नु पर्नेछ । सार्वजनिक ढल उपलब्ध भएको स्थानमा भने नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृतिले त्यस्तो पानीलाई ढलमा खसाल्नु पर्नेछ ।
- (ग) सेप्टी ट्याइकी सेप्टी ट्याइकीको चौडाइ न्यूनतम ०.७५ मिटर, गहिराई पानी आउने पाइऱ्य भन्दा न्यूनतम १ मिटर, फ्रीवोर्ड ०. ३० मिटर, कूल क्षमता (Liquid capacity) न्यूनतम १ घनमिटर, लम्बाइ चौडाइ भन्दा २ देखि ४ गुणासम्म गरी प्रतिव्यक्ति क्षमता न्यूनतम ०. ०७ वर्गमिटर हुने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ । सेप्टी ट्याइकीबाट पानी चुहावट हुनुहुदैन । सेप्टी ट्याइकी आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट कम्तीमा १ मिटर जग्गा छोडी बनाउनु पर्नेछ ।
- (घ) सोकपिटः सोकपिट राख्ना भवन भन्दा न्यूनतम १ मिटर र पर्खालदेखि न्यूनतम १ मिटर टाढा राख्नुपर्नेछ । सोकपिटको भित्री व्यास कम्तीमा ०.९० मिटर तथा इनलेट पाईप भन्दा कम्तीमा १ मिटर गहिरो गरी गारोर तलाको भाग जमीनले सजिलै पानी सोसन सक्ने गरी दुहांगा वा ईटाबाट बनाउनु पर्नेछ । साथै माथिको भाग बाट कमसेकम ०. ९० मिटर गहिरो हुने गरी राख्नुपर्नेछ । सोकपिटको गारोको पछाडिपटि चोरीतर कम्तीमा ७५ मिलिमिटर बाल्को खसो गिटूले भन्नुपर्नेछ ।
- (ङ) श्रूमित यानीः जमिन मुनिको पानीको उपयोग नगरपालिकाको सहमति अनुसार मात्र गर्नुपर्नेछ । इनारलाई सोकपिट तथा अन्य फोहर पानी खसाल्ने ठाउँबाट न्यूनतम १ मिटर टाढा राख्नुपर्नेछ । जमिन माथि बन्ने पानी तथा अन्य प्रदूषित वस्तुहरूबाट सुरक्षित हुनेगरी व्यास कम्तीमा पनि १ हुनेगरी इनार निर्माण गर्नुपर्नेछ । ईनार आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट सौधियार तर्फ कम्तीमा १ मिटर जग्गा छोडी बनाउनु पर्नेछ ।
- (च) वर्षात्को पानीको ढल निकासः कौशी लगायत अन्य ठाउँबाट आउने पानीलाई पाइपद्वारा तल निकास गर्नुपर्नेछ र छानाको पानी अकाकी निजी वा सार्वजनिक जग्गा, बाटो आदिमा खसाल्न पाइने छैन । कौशीको पानी निकास दिने पाईप नाली अथवा ढल निकाससँग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- (छ) सीमा पछालिः सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकापले तोकी दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालिको उचाइ बढीमा ४ फिट अलो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली स्वीकृति गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । RoW मा पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन । सही सौन्दर्यातोको लागि सम्बन्धित नगरपालिकालेतोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने सक्नेछ । सरकारी वा कुट्टीनिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अलो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित विकास, मन्तालापको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले अलो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

२०७३

पुनर्श्चः भूईतल्लामा सटर राखी माथिको तल्ला आफू बस्नेगरी निर्माण गरिने भवन मिश्रित आवासीय पित्र पर्नेछ । उक्ता भवनले सेटब्याक २ मिटर छोडीबाँकी नियम आवासीय भवनको सरह हुनेछ र यो क्षेत्रमावेसमेन्ट बाहेक ५ तल्लासम्म भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(६) औद्योगिक उपक्षेत्र (Industrial sub-zone)

नगर सिमानाभित्र अधिक मात्रामा औद्योगिक प्रतिष्ठानहरू रहेको क्षेत्रलाई औद्योगिक उपक्षेत्र भनी तोकिएको छ । यस क्षेत्र भित्र बने आवासीय भवनलाई आवासीय नियम लागू हुनेछ । यस क्षेत्रमा निर्माण हुने औद्योगिक भवन आदिको मापदण्ड निम्न अनुसार तोकिएको छ ।

(७) भवनको क्षेत्रफल तथा उचाइः यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाइ निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(८) ग्राउण्ड कमरेजः प्लट जग्गाको ५० प्रतिशत भू-भागमात्र कमरेज गरी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(९) अधिकतम उचाइः प्रत्येक तल्लाको उचाइ बढीमा ३.२ मिटर सम्मको हुनुपर्नेछ त्यो भन्दा माथिको उचाइ राख्नु परेमा उक्त

उचाइको मात्र Wind र भूकम्पीय स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत गरी राख्नुपर्नेछ ।

(१०) अधिकतम तल्लास्फर ले दिएबमोजिम संस्थागत भवनको नियमानुसार तल्ला निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(११) न्यूनतम सिलिङ्को उचाइः भवनको न्यूनतम उचाइ २.८४ मिटर हुनुपर्नेछ ।

(१२) लिन्थको उचाइः बाटोको मध्य रेखादेखि कालोपत्रे सडकमा ०.४० मिटर, ग्रावेल सडकमा ०.६० मिटर, कच्चि सडकमा ०.७५ मिटर उचाइमा भवनको लिन्थ बनाउन सकिनेछ । निर्माणस्थल सडक भन्दा होचो वा उचाइमा भए ढल निकास सुचारू रूपले सञ्चालन हुने किसिमले भवनको लिन्थ बनाउनु पर्नेछ ।

(१३) भवनको न्यूनतम चौडाइः भवनको न्यूनतम चौडाइ २.४० मिटर हुनुपर्नेछ । तर भवनको लम्बाइ २ चौडाइको अनुपात ५१ भन्दा बढी हुनुदैन । यदि चौडाइको अनुपातमा लम्बाइ ५ गुणा बढी भएमा ५० मि. मि. को निर्माण जोडाई राख्नुपर्नेछ । साथे भूकम्पीय जोखिम छैन भन्नी स्ट्रक्चरल एनालाईसिस रिपोर्ट पेश गर्नुपर्नेछ ।

(१४) भात्डोका तथा भेन्टिलेशनको भागः भवनको प्रत्येक कोठाहरूमा राखिने खुल्ला भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूइले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३ वर्ग मिटर हुनुपर्नेछ । यसमा स्तर भ्याल तथा भेन्टिलेशनको भागहरू समावेश गरिने छैन ।

(१५) भ्याउः भवनमा सुरक्षित निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भ्याउ निर्माण हुनुपर्नेछ ।

(१६) टपः घरको टप निर्माणको हकमा बाटोको सेटब्याक तर्फ सबभन्दा माथिको तल्लामा पानी तर्काउने प्रयोजनका लागि बढीमा २ फिट ६ ईन्च टप राख्नु पर्नेछ र बीचका तल्लामा १ फिट ६ ईन्च राख्ना पाइनेछ ।

(१७) सेटब्याकः निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार सेटब्याक छोडिएको हुनु पर्नेछ । सेटब्याक निर्धारण गर्दा टप तथा छानाको बाहिर निकालिएको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्किने भागहरू जस्तै बार्दली, क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ । सेटब्याकमा वरण्डा निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(१८) बाटो तर्फः बाटो तर्फ आवासीय प्रयोजनको भवन निर्माण गर्न यसे विनियममा तोके बमोजिमको सेटब्याक छोडनु पर्नेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा सडकविभागबाट तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(१९) दायाँ सम्बन्धी र पछाडी तर्फः सबै भवनको दायाँ बार्पार्टर्फ भ्याल ढोका नराखिकन प्लट जग्गाको सिमानासम्म भवनको निर्माण गर्न पाइने छ । तर इयाल ढोका राख्नको लागि भवनको प्लट जग्गाको सिमानाबाट ३.० मिटर जग्गा छाइनु पर्नेछ र आवासीय भवनको पछाडि तर्फ जग्गाको सिमानाबाट १.५० मिटर जग्गा छोडनु पर्नेछ । तर संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक, व्यापारिक भवनको पछाडितर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम इयाल ढोका राख्नको लागि ३.० मिटर जग्गा छोडनु पर्नेछ ।

(२०) इयाल ढोका तथा भेन्टिलेशन संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक, व्यापारिक भवन आदिको हकमा प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर इयाल ढोका राख्नको लागि जग्गा छोडनु पर्नेछ ।

(२१) उपयोगिता र सेवाः भवनको उपयोगिता र सेवा सम्बन्धी अन्य व्यवस्था निम्न अनुसार हुनुपर्नेछ ।

(२२) पार्किङः संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक, व्यापारिक भवनहरूको लागि सवारी पार्किङको निर्मित प्लट जग्गामा न्यूनतम क्षेत्रफल २० प्रतिशत जग्गा छोडनु पर्नेछ । कमरेजको हकमा संस्थागत भवनको मापदण्ड अनुसार हुनेछ

(२३) ढल निकासः शौचालयको पानी तथा फोहर पानी (सिन्कबाथ बास बेसिन, सावर, वाधरुम भई बने) को लागि चुटालुहु निकास गरी शौचालयबाट आउने फोहरलाई सेफ्टी लाइटकोपरि र वाधरुम तथा भान्चाबाट आउने पानी वा सेफ्टी

शौचालय नाम  
उपयोग जिति ना  
२०७३

ट्याइकीबाट 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 प्रशोधन नगरी ढलमा खसाल्न पाइने छैन ।

(८) सेफ्टी टैक: सेफ्टी ट्याइकीको चौडाइ न्यूनतम ०.७५ मिटर, गहिराई पानी आउने पाइप भन्दा न्यूनतम १ मिटर, फ्रीबोर्ड ०.३० मिटर, कूल क्षमता (लिकिंड क्यापासीटी) न्यूनतम १ घनमिटर, लम्बाइ चौडाइ भन्दा २ देखि ४ गुणासम्म गरी प्रतिव्यक्ति क्षमता न्यूनतम ०.७० वर्गमिटर हुने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ । सेफ्टी ट्याइकीबाट पानी चुहावट हुनुहुदैन । सेफ्टी ट्याइकी आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर जग्गा छोडी बनाउनु पर्नेछ ।

(९) सोकपिट सोकपिट राख्या भवनभन्दा न्यूनतम ३ मिटर र पर्खालिदेखि न्यूनतम १ मिटर टाढा हुनुपर्नेछ । सोकपिटको भित्री व्यास कम्तीमा ०.९० मिटर तथा इनलेट पाईपभन्दा कम्तीमा १ मिटर गहिरो गरी गारो तलको भाग जमिनले सजितै पानी सोसन सक्ने गरी बनाउनुपर्नेछ । साथै माथिको भागबाट कमसेकम ०.९० मिटर गहिरो हुने गरी राख्यु पर्नेछ । सोकपिटको गारोको पछाडिपटि चारैतर कम्तीमा ७५ मिलिमिटर बाक्तो खसो गिट्टीले भर्नुपर्नेछ ।

(१०) भूमिगत पानी: जमिन मुनिको पानीको उपयोग नगरपालिकाको सहमति अनुसार मात्र गर्नुपर्नेछ । इनारलाई सोकपिट तथा अन्य फोहोर पानी खसाल्ने ठार्हबाट न्यूनतम १ मिटर टाढा राख्युपर्नेछ । जमिन माथि बने पानी तथा अन्य प्रदूषित वस्तुहरूबाट सुरक्षित हुनेगरी व्यास कम्तीमा पनि सैंधियार तर्फ १ मिटर हुनेगरी इनार निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

(११) बर्षतिको पानीको ढल निकासः 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 पाईप नाली अथवा ढल निकाससँग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(१२) सीमा पर्खालि सीमा पर्खालि निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकी दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालिको उचाइ बढीमा ४ फिट अलो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाती स्वीकृति गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्याताको लागि नगरपालिकाले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खालि लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्ने सक्नेछ । सरकारी वा कुट्टनीतिक निकाय, कारागार आदिले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अलो पर्खालि लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय, मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो अलो पर्खालि लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ । यस क्षेत्रमा आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने स्थायी भवनको लागि आवासीय उपक्षेत्रको मापदण्ड बमोजिम आवासीय भवन निर्माण गर्न स्विकृति दिन सकिने छ । साथै व्यापारिक भवनको र अन्य भवनको हक्कमा उक्त भवनको नियमानुसार नै हुनेछ ।

#### (१३) विशेष योजनागत उपक्षेत्र(Special Planning Zone)

नगरपालिकाबाट विशेष योजना बनाइन्न अनुसार व्यवस्थित भौतिक पूर्वाधार विकास गरिने भूभागलाई विशेष योजनागत उपक्षेत्र भनी तोकिएको छ ।

(१४) नगर केन्द्र: यस न.पा. अन्तर्गत पर्ने बहाखाबजार वरीपरीको केही भूभागलाई नगरकेन्द्र भनी तोकिएको छ । यस नगरकेन्द्रको भू-भागमा यस न.पा.को मिति २०७२।०७।०२ को न.पा. बोर्ड बैठको निर्णयबाट गठित प्राविधिक समितिको सिफारिस अनुसार नगरपालिकाका क्षेत्रभित्र व्यवस्थित वस्ती विकासका लागि संचालित जग्गाएकिकरण विकास आयोजनाहरूलाई यथाशिष्ट पूरागर्ने वातावरण मिलाई नगरपालिकाका साविक वडा नै १५५६ र १७ को कालौडेल बुढाथोकी गाउँ क्षेत्र, वडा नै २ स्थित हाडोल, बोडेको धुबु उत्तर तर्फ र वडा नै १ धुन्योपाखा र थिमिलाँ बाटोको दायाँबायाँको क्षेत्रतथा नगरपालिकाका अन्य सम्भावित क्षेत्रमा समेत स्थानीय राजनैतिक दल स्थानीय समुदाय, समाजसेवी बुद्धिजिवी, विज्ञ तथा सम्बन्धित जग्गा धनीहरू समेतसँग छलफल सम्बन्ध गरी नगरपालिकाको मातहतमा व्यवस्थित आवास विकासका लागि सडक, खानेपानी, विद्युत तथा ढल निर्माणको संयुक्त अवधारणामा आधारित एकीकृत जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालनका लागि संभाव्यताअध्ययन, सरोकारवालासँग अन्तरक्रिया, उपभोक्ता समिति गठन आयोजनाको विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन तथारी तथा सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृति लिई उक्त क्षेत्रहरूमा चातु आ.ब. देखि नै एकीकृत जग्गा विकास कार्यालाई निरन्तरता दिइनेछ । नगरपालिकाबाट विगतमा प्रस्तावित शहरी केन्द्र (City Center) क्षेत्रलाई प्राविधिक समितिको सिफारिस अनुसार उक्त स्थानको ५० मि. ट्रॉपाक रद्द गरी उक्त स्थान तथा यस नगर क्षेत्रमा विना स्वीकृति जग्गा विकास कार्यालाई कडाइका साथ रोकिने छ र निजी क्षेत्र (संस्थागत तथा व्यक्तिगत) लाई स्वीकृति लिएर व्यवस्थित जग्गा विकास र शहरीकरण कार्यालाई प्रोत्साहन गरिनेछ ।



२०७३

*[Signature]*

(२) विषेश आवासीय विकास केन्द्रः यस न.पा. अन्तर्गत पर्ने कमेरोटारको केही भूभागलाई विषेश आवासीय विकास केन्द्र तोकिएको छ । यस केन्द्रमा न.पा.बाट अन्यथा योजनाको व्यवस्था नभएसम्म यसे विनियमको अधीनमा रही आवासीय उपक्षेत्रको मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(३) एकिकृत आवास विकास केन्द्रः यस न.पा.अन्तर्गत पर्ने सिन्टिटर को केही भूभागमा हाल एकिकृत आवास विकास आयोजना सञ्चालनभई रहेको भूभागलाई एकिकृत आवास केन्द्र भनी तोकिएको छ । यस केन्द्रको विकास आयोजना सम्पन्न भएपछि यसे विनियमको अधीनमा रही आवासीय उपक्षेत्रको मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

(४) पर्यटक प्रवेश तथा बजार केन्द्रः यस न.पा.अन्तर्गत पर्ने शुर्खधर चोकबाट उत्तर तर्फको केही भूभागलाई पर्यटक प्रवेश तथा बजार केन्द्रको रूपमा तोकिएको छ । यस केन्द्रमा यसे विनियमको अधीनमा रही निर्माण हुने भवनको बाहिरी आवरण परम्परागत नेवारी शैली देखिने गरी भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(५) सुरक्षित क्षेत्र (Reserved Zone)

यस नगरपालिकाको सिमानाभित्रको तल्लो तटिय खेतीयोग्य भूभागलाई सुरक्षित क्षेत्र भनी तोकिएको छ । यस क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्नका लागि निर्माण स्थलमा निम्न भौतिक पूर्वाधार भई सकेको अवस्थामा मात्र साथी भवन निर्माणको लागि न.पा. बाट अन्यथा योजनाका व्यवस्था नभएसम्म यसे विनियमको अधीनमा रही आवासीय उपक्षेत्रको मापदण्ड लागू हुने गरी भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिने छ । तर यस न.पा. क्षेत्रको काँलाडोलफाँट, कीशलटार, रेयोर्काई भवन देखि पश्चिम तर्फ तुडाथोकी गाउँ जाने बाटोको पूर्वको भूभाग र पूरानो बाटो मनोहरा पुल देखि उत्तर पूर्व दिव्यधरी जग्गा एकिकरण आयोजना बाहेक तथा मूलपानी जाने बाटोको पश्चिम दिव्यधिकारीको मनोहरा फाँट, समेतका भूभाग क्षेत्रमा एकिकृत जग्गा विकास कार्यक्रम सम्पन्न नभए सम्म घर नवशा पास रोकका राखिनेछ ।

१. निर्माण स्थलको प्लाट जग्गा सडक वर्गिकरणमा परेको सडकबाटो र त्यस्तो बाटोसँग जोडिएको विस्तारित सडकबाटो नापी नवशा मा किताकाट गरी स्थलगत रूपमा समेत बाटो खोलिएको हुनु पर्दछ र त्यस्तो बाटोको चौडाइ स्थलगत निरीक्षणको आधारमा बाटोको संभावित लम्बाइ अनुसार न्यूनतम चौडाइ कम्तीमा ४ मि. फिल्डमा खोली प्रस्तावित ६ मिटर कायम भएको हुनु पर्दछ । नर्यां खोलिने बाटोहरू कम्तीमा ६ मिटर हुनुपर्नेछ ।

२. निर्माण स्थलसम्म विद्युत लाईन पुगेका बाटो ग्रामेल भएको हुनु पर्दछ ।  
३. निर्माण स्थलमा भवन बनाउनु पूर्व यस स्थानीय निकायको प्राविधिकको निर्देशानुसार ढल निकासको निमित्त आवश्यक पूर्वाधार तयार गरीनु पर्नेछ ।

४. निर्माण स्थलमा खानेपानीको व्यवस्थाको सुविधा भएको हुनु पर्दछ ।

(६) हरित क्षेत्र (Green Zone)

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

(१) नदी (खोला) किनार उपक्षेत्रः भवन निर्माण गर्न जोखिम पूर्ण नदी खोला किनार खेतीयोग्य भूभागलाई नदी किनार उपक्षेत्र भनी तोकिएको छ । नगरपालिका क्षेत्र भित्रको नदी बहावको किनारा देखि २० मि. फिल्डमा खोली प्रस्तावित ६ मिटर सम्मको नदी किनार चौडाइको हरित पेटी भित्र कुनै पनि किसिमको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । सो भन्दा बाहिर निर्माण कार्य गर्नु परेमा नापी नवशा तथा फिल्ड अनुसार जुन कम छ सो कायम हुने र सेट ब्याकको हकमा २ मिटर छाडी मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइने छ तर यदि खोलाको किनारामा आधिकारिक निकायले पर्खाल लागाईसकेको र बाटो समेत फिल्डमा छुट्टीई सकेको हकमा खोलाको किनाराबाट फिल्डमा सेटब्याक सहित २२ मिटर पुगे खोलाको वहाव क्षेत्रसमेत छुट्टाइ नवशा पास गरीदिन मिल्नेछ ।

(२) बन उपक्षेत्रः न.पा.अन्तर्गत रहेको वन जंगललाई जंगल पार्क के रूपमा व्यवस्थित विकास गर्ने भूभागलाई बन उपक्षेत्र भनी तोकिएको छ । नगरपालिकाको स्वीकृति वेगर वन उपक्षेत्रमा कुनै पनि किसिमको भवन तथा संरचनाहरू निर्माण गर्न पाइने छैन । तर खेलकूदसँग सम्बन्धित वा आम जनताको सुविधाको लागि र पार्क व्यवस्थाको लागि आवश्यक संरचनाहरू निर्माण गर्नु पर्ने भएमा ५ मिटर उचाइ सम्मको संरचनाहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । साथै वन क्षेत्र, सरकारीपर्ति जग्गा सिमानाबाट पर्ति जग्गा लाई नापाँच गराई सार्वजनिक जग्गा छुट्टाई कम्तीमा ५ फिट छोडी इयाल ढोका नस्तीकृति गरी निर्माण गर्न पाइनेछ । इयाल ढोका राखेमा थप ५ फिट गरी जम्मा १० फिट छोडनु पर्नेछ ।

• अन्य क्षेत्रमा समेत बीचमा पर्ति जग्गा भएको हकमा समेत पर्ति जग्गा नापाँच गराई ५ फिट छोडी इयाल ढोका नस्तीकृति गरी निर्माण गर्न पाइनेछ । आयोजना तथा स्ववासीको हकमा यो नियम लागू हुने छैन ।

१९. सार्वजनिक निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था: सार्वजनिक निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछ, -

(क) सार्वजनिक निर्माणको संरचना:

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

२०७३

सुरक्षित विभाग नगरपालिका

(ख) संरचनाको कमरेजः

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 वर्गमीटर 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 वर्गमीटर भन्दा ठुलो सार्वजनिक पार्क वा खुल्ला भागमा कूल भागको ३ प्रतिशतसम्म ।

(ग) भूमिगत संरचना:

सबै किसिमको सार्वजनिक पार्क तथा खुल्ला भू-भागमा वातावरणमा प्रद्विकुल 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 लम्बाइ वा उचाइ त्यसको साँगुरो भागको चौडाइ भन्दा तीन गुणाले बढी हुनेछैन । सो भन्दा बढी भएको हकमा भूकम्पीय जोखिम छैन भनी स्ट्रक्चरल एनालाईसिस रिपोर्ट पेश गरी निर्माण गर्न पाइनेछ ।

२२. **निर्माण सामग्रीहरूको गुणस्तर तथा कालीगड़:**

- (क) भवन निर्माणमा प्रयोग गरिने सबै निर्माण सामग्रीहरू तथा कालीगड़को गुणस्तर आई. एस. वा एन. एस. स्ट्याण्डरको हुनुपर्नेछ ।  
(ख) गुणस्तर चिह्न प्राप्त वस्तुहरूको वैकल्पिक वस्तु वा गुणस्तर चिह्न प्राप्त नभएका वस्तु तथा सामग्रीहरूको प्रयोग सम्बन्धित डिजाइनर प्राविधिकको अनुमति दिन गर्न पाइने छैन ।

(ग) कालिगडलाई तालिमको व्यवस्था गरी सुचिकृत गराई कानूनी दायरामा त्याइनेछ ।

२३. **भवनको डिजाइन र नक्शा पेश:** भवनको निर्माणको नक्शा पेश गर्दा निर्धारित क्षेत्रको मापदण्ड अनुरूपके अधिकतम उचाइ र तल्लाको डिजाइन समेत राखी संघियारको जागामा टॉसिएर हुनेगरी निर्माण हुनेभए स्ट्रक्चरल एनालाईसिस रिपोर्ट र स्ट्रक्चरल नक्शा सहित स्वीकृत गराउनुपर्नेछ ।

१. ९ ईञ्च × ९ ईञ्च साईजको पिलर राखी विगतमा न.पा.बाट 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 हुँदा Mandatory Rules of Thumb अनुसार पिलरहरूको दूरीबढीमा ४.५ मिटर र सबै पिलरहरूको साईज ९ ईञ्च × ९ ईञ्च भएको अवस्थामा सो भवनको हकमा इन्जिनियरले सुरक्षित छ भनी स्ट्रक्चरल रिपोर्ट सहित पेश भएमा भन्याड्छोने भाग र जम्मा २ तला सम्म घरको तला थप निर्माण अनुमति दिन सकिने ।

२. ९ ईञ्च × १२ ईञ्च साईजको पिलर राखी बिगतमा न.पा.बाट स्वीकृत भएका घर नक्शा अनुसार निर्माण भएको हकमा राष्ट्रिय भवन आचार संहिताको Mandatory Rules of Thumb अनुसार पिलरहरूको दूरीबढीमा ४.५ मिटर र सबै पिलरहरूको साईज ९ ईञ्च × १२ ईञ्च भएको अवस्था सो भवनको हकमा इन्जिनियरले सुरक्षित छ भनी स्ट्रक्चरल रिपोर्ट सहित पेश भएमा जम्मा भन्याड्छोने भाग र तिन तला सम्म घरको तला थप निर्माण अनुमति दिन सकिने ।

३. सिमेन्ट जोडाइको वाल सिष्टमको घरको हकमा नक्शा स्वीकृति लिई एकतला निर्माण भएको छ र सो घरको जमिन तलाको घरको वाल १४ ईञ्चको भएमा इन्जिनियरले सुरक्षित छ भनी स्ट्रक्चरल रिपोर्ट सहित पेश भएमा सो भवनको लागि भन्याड्छोने भाग र जम्मा द्वार्ड तला हुने गरी तला थप अनुमति दिन सकिने ।

४. ९ ईञ्च × ९ ईञ्च साईजको २ ९ ईञ्च × १२ ईञ्च साईजको पिलर राखी विगतमा न.पा.बाट स्वीकृत भएका घर नक्शा अनुसार निर्माण भएको घरको हकमा तला थप अनुमति दिन आएमा राष्ट्रिय भवन आचार संहिता अनुसार रिट्रोफिटिङ गरी १२ ईञ्च × १२ ईञ्च साईजको पिलर बनाइ निर्माण गर्ने गरी भवनको तल्ला थप अनुमतिका लागि नक्शा डिजायन सहित पेश भएको र डिजायनरले उक्त घरमा तला थप गर्न संरचना सुरक्षित छ र प्राविधिक दृष्टिते ४ तला सम्म अनुमति दिन उपयुक्त हुँदा भनी स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित प्रमाणित गरेको अवस्थामा त्यस्तो घरमा भन्याड्छोने भाग सहित जम्मा बढीमा ४ तला सम्म घरको तला थप निर्माण अनुमति दिन सकिने ।



- १००० वर्ग फुट भन्दा माथि, ३ तल्ला र भन्याडकभर भन्दा बढी, ४.५ मि. विम स्पानभन्दा बढी, १ मि. क्याटीलेभर भन्दाबढी भएको निर्माणको हकमा Structural Analysis रिपोर्ट समेत पेश गर्नु पर्ने ।
- चारैतिर खुल्ला भएको १००० वर्ग फुट भन्दा कम, ३ तल्ला र भन्याडकभर भन्दा कम, ४.५ मि. विम स्पानभन्दा कम, १ मि. क्याटीलेभर भन्दा कम भएको भवन निर्माणको हकमा Structural Analysis रिपोर्ट पेश गर्नु पर्ने छैन तर अर्काको जग्गाको वा भवनको सिमानामा टाँसिएर बनेको भवनको हकमा पेश गर्नुपर्ने छ । रिपोर्ट तयार गर्दा IS 1893-2002 र NBC 105 - 1994 समेत बाट डिजाइन गर्न पाइनेछ तर भूकम्पीय जोखिम हुने अवस्थाको नक्शा भए नारपालिकाले प्राविधिकते जुनसुकै भवनको पनि स्ट्रक्चरल रिपोर्ट मान सकिने ।

#### २४. निर्माणस्थलको विकासः

- (क) निर्माणस्थलको विकासको लागि स्लोप काटेर steps बनाउँदा छिमेकका भवनहरू तथा निर्माणाधीन भवनको स्थापितताई असर नपर्ने गरी सुरक्षित किसिमले बनाउनु पर्नेछ ।
- (ख) भवन निर्माण स्थलको उपयुक्त सुरक्षित उपायहरू गरी बचावटको लागि आवश्यक पर्ने भए पर्खालहरू (जस्तै: revetments, retaining walls, toe walls) बनाइनु पर्दछ ।

#### २५. भिरातो 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 उचाइ सम्म ।
- (ख) कडा माटोको तहमा ६ मिटरसम्म ।
- (ग) नगरपालिकाको पूर्व स्वीकृति विना ६ मिटर भन्दा बढी उचाइमा साधारण तया माटो काट्न पाइने छैन ।

#### २६. टेवा पर्खालि: टेवा पर्खालि देहाय बमोजिम निर्माण हुनुपर्नेछः-

१. ६ मिटरसम्म उचाइमा बन्ने टेवा पर्खालिको जग र प्रयोग हुने सामग्री निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछः-
- (क) जग तथा तलको सतह: टेवा पर्खालिको जगलाई तल साहो माटो वा ढुङ्गासम्म पुऱ्याउनु पर्नेछ । तल्लो सतह काट्दा पर्खालिको Face बाट Right angle मा ठाडो पटी ३:१ को भिरालो पारी बनाउनुपर्नेछ ।
- (ख) संकेन्द्र: टेवा पर्खालिको उचाइ ६.० मिटर भन्दा कम र Surcharged पनि नभएकोमा revetment को मोटाई वा Filling भन्दा मधिको पर्खालि revetement को vertical वा footing को माथि बाट लिइएको उचाइ भन्दा एक तिहाई भन्दा बढी हुनुहोदैन । उचाइ ६ मिटर भन्दा कम Surcharged भएको छ भने revetment को मोटाई निकाल प्रयोग हुने उचाइ वा footing भन्दा मधिको उचाइ(Vertical height) भन्दा साडे एक (१.५) दोब्बर हुनुपर्नेछ । पर्खालिको मधिल्लो भागको चौडाइ ०.५ मिटर भन्दा कम गर्न पाइने छैन र कुनै पनि कारणले १.० मिटर भन्दा बढी पनि हुनुहोदैन ।

#### (म) सामग्रीहरू

- (१) टेवा पर्खाल सिमेन्ट, बालुवा, ढुङ्गा प्रयोग गरी बनाइनु पर्दछ । ढुङ्गाको टेवा पर्खालिको जोडाईमा सिमेन्ट र बालुवाको मात्रा १:४ तथा ०.४ देखि ०.६ मिटर बाक्तो तल माथि प्रयोग हुनुपर्नेछ । साथै vertical ३:० देखि ५.० मिटरको स्पेसिङमा हुनुपर्नेछ । प्रयोग हुने ढुङ्गाहरूलाई र चौडाइ भन्दा उचाइ बढी हुनुहोदैन र जोरिहरू खुट्याइ बनाउनु पर्नेछ ।
- (२) टेवा पर्खालहरू पूर्ण section मा बनाइनु पर्नेछ । ढुङ्गाका टुक्राहरूले भर्न पाइने छैन ।
- (घ) जोडाई Bonding stones उचाइ र लम्बाइतर्फ प्रयेक १.५ मिटरमा राख्नु पर्नेछ । कुनै जोडाई गर्न ढुङ्गा पर्खालिको पारीसम्म पुगेन भने सो ढुङ्गेसँग अर्का ढुङ्गा एक तिहाई लम्बाइ सम्ममा खपट्याउनुपर्नेछ ।
२. ६ मिटर भन्दा अलो आर. सी. सी. तथा ढुङ्गे टेवा पर्खालिको निर्माण निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछः-
- अ. ढिस्को वा भिरालोलाई जोगाउन ६ मिटरभन्दा अलो आर. सी. सी. पर्खाल वा टेवा पर्खाल बनाउन सम्बन्धित प्राविधिकद्वारा जाँचबुझ गराई सोको प्रतिवेदन साथै संलग्न गरी दरखास्त दिनु पर्नेछ ।

#### २७. तह तहमा बन्ने भवनहरू तथा क्रमणः बन्ने टेवा पर्खालहरू: तह तह परेको जगामा भवनहरू बनाउन ४ मिटर भन्दा बढी माटो काट्न पाइनेछैन र जग तथा पछाडी कडा माटो छ भने मात्र टेवा पर्खाल बनाउन नगरपालिकाइने छ ।

#### २८. वीप होत्स तथा पानीको निकासः Breast wall type retaining wall बनाउँदा weep holes हरूलाई जमिनको तहबाट ०.२ मिटर माथि vertically type horizontally १.२ मिटर द्वारी राखेर बनाउनु पर्नेछ Breast wall / retaining wall को जमिनमा भएको पानीलाई निकास दिदा Lined drain मार्फत पठाउनु पर्नेछ ।

#### २९. भवनको बरिपरे हुनुपर्ने द्वारी: भवनको सबै तल्लाहरूको बाहिरी भाग र retaining wall, breast wall तथा अन्य पर्खालहरू बीचको द्वारी स्ट्रक्चरल एनालाईसिस रिपोर्ट अनुसार हुनेछ ।



- ३०. स्टेप स्लोपहरूको बचावटः** पहिरो जाने सम्भावना भएका भिरातो ठाउँको स्थायित्र र माटोको बचावटको लागि त्यस्ता ठाउँमा भिरातोलाई Horizontal plane बाट ३० डिग्री गरी काट्न निर्देशन दिन सकिने छ । यसरी काटिएको slope भन्दा माथि भएको बाँझो जगामा भू-क्षय जोगाई स्थायित्र बनाउन जरा गहिरासम्म जाने घाँस, झाडी तथा बुत्यानहरू लगाउनु पर्नेछ ।
- ३१. ढल निकासको किसिमः**
१. माटो काटिसकेको वा माटो भरि जमिसकेको वा भवन निर्माणको काम भईरहेको वा निर्माण सकिइसकेको कुनै पनि निर्माण स्थलमा बनाइएको बाटो र ढल प्रणालीलाई दीर्घकालीन रूपमा सम्भार गर्नुपर्नेछ ।
  २. ढल निकासको कामले जम्मा भएको वा भवन सम्गूह तथा यसको वरिपरि जम्मा भएर आएको वा माथिको डाँडाबाट आउने पानीलाई कुनै पनि सम्पत्तिहरूमा नोक्सान नपार्ने गरी ढल वा प्राकृतिक खोत्साहरूमा छिटो भन्दा छिटो उपयुक्त किसिमले तह लगाई सकेसम्म टाढा निकास गर्नु पर्नेछ ।
- ३२. ढल निकासको धातोः**
१. भवनको जग वरिपरि तथा पुरे प्लटबाट पानीलाई छिटो निकास दिन ढलको slope १:६ भन्दा कम नहुने गरी बनाउनुपर्नेछ ।
  २. सम्भावित भूक्षय तथा पहिरो रोक्न र आसपासमा कुनै समस्या खडा नहोस भन्नाका लागि जमिन माथिबाट बगेको पानीलाई सकेसम्म दूलो भागमा फैलाउने गरी ढलराख्नु वा निकास दिनुपर्नेछ ।
- ३३. ढल खुल्ला हुनुपर्नेः**
१. नगरपालिकाको लिखित स्वीकृति बेगर कुनै पनि छोपिएको ढल निर्माणगर्न र खुल्ला ढललाई छोप्नाइनेछैन ।
  २. कुनै सानो ढललाई निजी बाटोले काट्छ भने नागरपालिकाको निर्देशानुसार आर. सी. स्टाव वा काठ वा फलामको जालि राख्नुपर्नेछ ।
- ३४. निकासः** पानीको निकास नजिकैको खोत्सो वा निजी ढल भई पठाउनु वा नगरपालिकाको निर्देशानुसार गर्नुपर्नेछ । निजी सडकको निकास सार्वजनिक सडकको ढलमा मिसाउदा आवश्यकता अनुसार फिल्टरहरूमा समेत राखी क्षति नहुने व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।
- ३५. भवनको छानाको पानीको निकासः**
१. भवन निर्माण गर्दा छानाबाट आएको पानी सार्वजनिक अरु व्यक्तिको जग्गा र बाटोमा खस्न नपाउने गरी निकास गर्नुपर्दछ ।
  २. भवनको वर्षातिको पानी जाने पाइपहरू ढलसँग जोडिएको हुनुपर्ने वा संकलन गर्ने छुटै व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- ३६. सेप्टी ट्याइकी तथा सोकपिटः**
१. सेप्टी ट्याइकी तथा सोकपिट प्लटमा जाने मार्गबाट सजिलैसँगपुन सकिने ठाउँमा बनाउनुपर्दछ ।
  २. चिसो कम गर्न र पहिरो रोकथाम गर्न भवनको जग र सोकपिटको दूरी कम्तीमा १ मिटर र प्लटको सिमानाबाट १० मिटर भित्रपारी सोकपिट बनाउनु पर्नेछ ।
- ३७. निजी पुलः** निजी पुल मुनि खोत्साको भूईको सतह त्यसै खोत्साको सतह बराबर राखी पुलमुनिबाट बढी पानी पास हुने किसिमले प्रसरत ठाउँ राखी बनाउनुपर्नेछ । निजी पुल भन्दा माथि कुनै ढिस्को काटेमा टेवा पर्खालद्वारा बचावट गर्नुपर्नेछ ।
- ३८. निर्माणस्थलहरूमा स्तरीय सुरक्षित उपायहरू गरीनुपर्नेः**
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. छिपेकका भवन संरचना तथा जग्गाको बचावटः** छिपेकीहरूको भवन, संरचना तथा जग्गालाई बाधा पुने गरी कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन । त्यस्तो निर्माण कार्यबाट हुने क्षतिको निमित निर्माण कर्ता वा निजका निर्माण व्यवसायी/ठेकेदारहरू नै जिम्मेवार हुनेछन् र निजहरूबाट नै क्षतिपूर्ति असुल गरी पीडितलाई भराई दिनुपर्नेछ ।
- ४०. सडक संकेतहरूः** सडकमा कुनै पनि निर्माण कार्य गर्दा आवश्यक छेकवार तथा सडक संकेतहरू राखी सम्भावित दुर्घटनाबाट बचाउनको निमित आवश्यक उपाय अपनाउनुपर्नेछ ।
- ४१. आपल्कालीन मार्ग सम्बन्धी व्यवस्थाः**
१. भवन निर्माण गर्दा आपल्कालीन मार्गको छुटै व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
  २. व्यवसायिक, औद्योगिक, चलचित्र, सभा भवन जस्ता मानिसहरू जमघट हुने भवनहरूमा आपल्कालीन स्थितिको संकेत गर्ने यन्त्रहरू र अग्निरोधक यन्त्रहरूको समूचित व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यस्तो भवनहरूमा आपल्कालीन मार्ग संकेतहरू प्रष्ट रूपमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- ४२. भवनको भन्याड, कोठाहरूको प्रवेश मार्ग र ढोका सम्बन्धी व्यवस्था-भवनग्राम प्रस्तुक तल्लामा राखिने भन्याड, कोठाहरूको प्रवेश मार्ग तथा कोठाका ढोकाहरू देहाय बमोजिम हुनुपर्नेछ ।**

२०७३

(१) भन्याड र प्रवेश मार्गः भन्याड कोठाको प्रवेश मार्ग (passage) र भन्याडको खुटकिला निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(क) आवसीय भवनको लागि:

(अ) भन्याड र प्रवेश मार्गको न्यूनतम चौडाइ ०.९० मिटर हुनुपर्दछ ।

(आ) खुइकिलोको न्यूनतम चौडाइ २५० मिलिमिटर हुनुपर्दछ ।

(इ) खुइकिलोको अधिकतम उचाइ ३०० मिलिमिटर भन्दा बढी हुनुहुदैन ।

(ख) व्यापारिक भवन होटल तथा होस्टल जस्ता भवनहरूको लागि:

(अ) भन्याडको र प्रवेश मार्गको चौडाइ न्यूनतम १.५० मिटर हुनुपर्दछ ।

(आ) खुइकिलोको न्यूनतम चौडाइ २९० मिलिमिटर हुनु पर्दछ ।

(इ) खुइकिलोको अधिकतम उचाइ १७५ मिलिमिटर भन्दा बढी हुनुहुदैन ।

(ग) अस्पताल शिक्षण संस्थाको लागि:

(अ) भन्याड र प्रवेश मार्गको न्यूनतम चौडाइ १.८० मिटर हुनुपर्दछ ।

(आ) खुइकिलोको न्यूनतम चौडाइ २९० मिलिमिटर हुनुपर्दछ ।

(इ) खुइकिलोको अधिकतम उचाइ १७५ मिलिमिटर भन्दा बढी हुनुहुदैन ।

(घ) सभा भवन र चलचित्र भवनका लागि:

(अ) भन्याड र प्रवेश मार्गको न्यूनतम चौडाइ ३०० जनाको लागि २ मिटर र थप प्रति १०० व्यक्तिको लागि ०.३० मिटर बढाउनु पर्नेछ ।

(आ) खुइकिलोको न्यूनतम चौडाइ ३०० मिलिमिटर हुनुपर्दछ ।

(इ) खुइकिलोको अधिकतम उचाइ १७० मिलिमिटर भन्दा बढी हुनुहुदैन ।

(ई) यस्ता भवनहरूमा न्यूनतम दुई वटा भन्याड राखिनु पर्दछ ।

(ज) चाप्पको चौडाइ भवनको भन्याडको चौडाइ जित नै राख्नु पर्दछ चाप्प बनाउँदा १:१० भन्दा बढी स्तोप हुनुहुदैन ।

(क्ष) भन्याडको रेलिङ्को न्यूनतम उचाइ ०.९० मिटर हुनुपर्दछ ।

(र) ढोका:

(क) १० भन्दा बढी व्यक्तिहरू रहने कोठाको ढोका बाहिर खोलिने हुनुपर्दछ, तर बाहिर खोलिने ढोकाले प्रवेश मार्गलाई बाधा पूऱ्हेहुनुहुदैन ।

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

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

(घ) भवनको कुनै पनि भागबाट बाहिर निस्कदा ढोका र यस्तो भागको दूरी ३० मिटर भन्दा बढी हुनु हुदैन ।

(ङ) भवन निर्माण सम्बन्धमा नेपाल सरकार र प्रदेश सरकारबाट तोकिएका मापदण्डहरूको पालना समेत गर्नु पर्नेछ ।

#### परिच्छेद-५

सडक (बाटो) सम्बन्धी व्यवस्था

४३. नगर क्षेत्रभित्रका सडक (बाटो)हरू: नगरक्षेत्रको विद्यमान र विस्तार हुने बाटोको अवस्थालाई आधारमानी नगर क्षेत्र भित्र भएका र बन्ने सडकहरूको वर्गीकरण निम्न अनुसार रहेको छ ।-

(१) 'क' वर्गको बाटो : मनोहरा पुल (लौहकिल्पली) देखि हुनुमन्ते पुलसम्मको अरनिको राजमार्ग

(२) 'ख' वर्गको बाटो : मनोहरा पुलदेखि बाहाखा-बजारहुँदै निकोसेरा खस्ताङ्ग सुखुङ्ग खोलाको पुलसम्मको (सिनामंगल नगरकोट) पूरानो बाटो सडक स्पष्ट

(३) 'ग' वर्गको बाटो :

१) क्ष्यपरोग अस्पतालको पश्चिमपट्टि अरनिको राजमार्ग (सुन्दर नगर चोकबाट बालकोट जाने हुनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ) ।

२) अरनिको राजमार्ग गढाघर चोकबाट सानो ठिमी क्याप्स पूरानो बाटोसम्म जोइने (कोलोनी सडक) ।

३) अरनिको राजमार्ग (क्ष्यपरोग अस्पतालको पश्चिमपट्टि) बाट विष्णुकुण्डल सिद्धिकाली चोक हुँदैपूरानोबाटोसम्म ।

४) हुनुमन्ते खोलादेखि अरनिको राजमार्ग बप्पा, जलखु, पोबु, पाटी बिहार हुँदै हुलाक चोक बाहाखा बजार पूरानो बाटोसम्म ।

५) अरनिको राजमार्ग पूर्व (पश्चिमपट्टि स्थिनिङ्ग मिल्सको उत्तरतर्फ) बाट बप्पा गेटसम्म । (कमेरोटार भित्र परिसकेको)

६) कमेरोटार भित्र परिसकेको भुलाँखेल, जलखु लावाडोल, कमेरोटार, रेजकुलो हुँदै हुनुमन्तेपुल सम्म ।



- ७) हनुमन्तेखोलादेखि अरनिको राजमार्ग, राजकुलो सँगमकोलोनी हुँदैपूरानोबाटो लोगो कारखाना सम्म । (तर अरनिको राजमार्ग देखि लोगो कारखानासम्म १४ मिटर कायम)
- ८) सानो ठिमी (एस.ओ.एस.) बाट खपला मिलरोड चोकसम्म ।
- ९) खपला(बोडे ८ ने स्ववारी क्षेत्र सुरु) देखि मूल सडकसम्म जोडने बाटो ।
- १०) सानुटार चोक देखि बोडे जाने मूल बाटोसम्म ।
- ११) बाहाखा बजार भिमसेन स्थानदेखि बोडे सानुटार चोकसम्म ।
- १२) बोडे सानुटार चोकदेखि मूलपानी जाने बाटो तर्फ सशत्र चेक पोस्टबाट निलबाराही जङ्गल मुनिको सिमाना बाटो हुँदै दुवाकोट गा.वि.स. सिमानासम्म ।
- १३) पूरानोबाटो पदम इण्डिझ राजकुलो हुँदै सिन्टीटार पूर्वपट्टि सडकसम्म गाखु सम्म ।
- १४) पूरानो हिमालय प्रा. लि. निकोसेरा दुङ्गे धाराबाट सिन्टीटार पूर्वपट्टि सडकसम्म ।
- १५) बोडे सानुटार चोकबाट टिग्नी हुँदै दुवाकोट गा.वि.स. सिमानासम्म ।
- १६) बोडे सानुटार चोकबाट मूलपानी गा.वि.स. जोडने मनोहरा पुलसम्म ।
- १७) नगदेश धुन्चोचोकवाट (राधा कृष्ण चोक) मनोहरा गोठाटारसम्म ।
- १८) वहाखा वजार पूरानोबाटो हुलाक रोडबाट न.पा. भवन हुँदै मिलरोडसम्म जोडने ।
- १९) मिलरोड कामीटोलबाट यिमिला (अपला) बाटो बोडे रिङ्गरोडसम्म जोडने ।

(३) "घ" वार्को बाटो :

- १) अरनिको राजमार्ग कौशलटारचोकवाट वालकोट जाने पुलसम्म ।
- २) लोहकित्यली वस स्टप पश्चिम अरनिको यातायात अफिस उत्तर पर्ति जग्गावाट उत्तर ध्रुव धारा, खरिकोबाटो वटाईगाउँको धारा, नात्याश्वरी सानोठिमी सम्म जाने बाटो ।
- ३) लाबाडोलबाट-सिबाटोलसम्म ।
- ४) अरनिको राजमार्ग (क्याश्रोल गेट छेउको पूर्वपट्टि) देखि हनुमन्ते खोलासम्म ।
- ५) ४ नं. मा उल्लेखित बाटोको दूरीको करीब बिचतिरबाट हनुमन्ते खोलासम्म ।
- ६) अरनिको राजमार्गबाट ब्राइटर इण्डिझ हुँदै दक्षिणतर्फ हनुमन्ते खोलासम्म ।
- ७) पुलिस चौकी पछाडिबाट हाउसवाट कुपडोल हुँदै राजकुलो जोडने बाटो ।
- ८) कोलोनी सडकबाट हवाई विभाग उत्तर सिमाना र व्यारेक हुँदैपूरानो बाटोसम्म ।
- ९) अरनिको राजमार्ग (क्षयरोग अस्पतालको पूर्वपट्टि) बाट तछुटोलसम्म ।
- १०) अरनिको राजमार्ग हिम इलेक्ट्रोनिक्सबाट पूर्व हुँदै राजकुलोसम्म । (कमेरोटार भित्र)
- ११) गार्चा बारेपुख (नगदेशवाट) मिलरोडसम्म ।
- १२) तिनधाराबाट भासि हिटीदेखि नगदेशसम्म ।
- १३) नगदेश धाकासिंबाट नु हिति धुन्चो पाखासम्म ।
- १४) नगदेश त्वाःगा सिचुटोलदेखि रिङ्गरोड कमलपोखरी हुँदै पाचो धाकासम्म (स्विमिङ पुल) ।
- १५) सानुटार दक्षिण सडकदेखि पूर्व हुँदै राजकुलोसम्म ।
- १६) टिकीनीबाट निलबाराही जंगल मन्दिर सिमानासम्म ।
- १७) अरनिको राजमार्ग मनोहरा पुल खानेपानी योजना हुँदै बुढाथोकी गाउँसम्मको बाटो ।
- १८) ध्रुव कार्कीको घरवाट साधुराम खडकाको घरहुँदै निकोशेरा जानेबाटो । (कमेरोटार भित्र)
- १९) जलाखु जाने बाटोवाट पूर्व हुँदै भुँलाखेल वाट कमेरोटार जाने बाटो जोडने । (परम्परा बस्ति भित्र लागू नहुने)
- २०) बोडे सानुटार देखि द्युवटोल सम्म ।
- २१) गाखु पंचकन्या मन्दिर देखि डिल हुँदै निकोशेरोको खहरे सम्म ।
- २२) कौशलटार कुशलभईरव मन्दिरबाट दिपक आचार्यको घर सम्म ।
- २३) नगरपालिका को उत्तर तर्फको बाटो देखि सिन्चिटार जोडने बाटो ।

(४) "उ" वार्को बाटो :

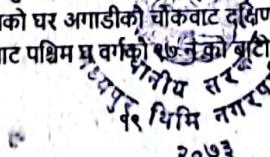
- १) मूल सडकवाट खपला जाने दर्थूलाँ सम्म । (राजाराम थापाको कलस सहकारी)
- २) कौशलटार बस स्टपको छेउबाट पश्चिम हुँदै कौशलटार कुटुटोल सम्म ।
- ३) कौशलटार मूल सडकबाट सागबारी किसानमार्ग बाटो हुँदै गढुधार बस स्टपसम्म ।
- ४) जया वोडिङ स्कूलबाट मिलरोड जोडने बाटो । (हाल म यि नारियालिका ८ र ६ को सिमाना)
- ५) अरनिको राजमार्ग कौशलटार थोविधाराबाट डुफलसम्म ।

२०७३

- ६) उर्वर्गको ३६ नं.को सडकबाट टि.आई.टि.आई. हुँदै गढाघर कोलोनी सडकसम्म जोडने ।
- ७) उर्वर्गको ३६ नं.को सडकबाट माथि उल्लेखित ६ नं. को सडकसम्म जोडने ।
- ८) ६ नं. मा उल्लेखित सडकबाट सानो ठिमी पूरानो बाटोसम्म जोडने ।
- ९) गढाघर कोलोनी सडकबाट विष्णुकुण्डल निरको सडकसम्म । (जर्मन हाउस पछाडी )
- १०) गढाघर 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) गढाघर हवाई विभागको पूर्व बीच (सिमानाबाट १२ न) को सडकसम्म जोडने ।
- १४) वप्पा महादेवस्थानबाट बालकुमारी उकालो जाने बाटोसम्म ।
- १५) वप्पा गेटबाट लावाडोल सडकसम्म ।
- १६) लावाडोल सडकबाट जलखु कमेरोटार जाने सडकसम्म । (कमेरोटार भित्र)
- १७) हिम इलेक्ट्रोनिक्स छेउको बाटोबाट राजकुलोको बाटोसम्म जोडने । (कमेरोटार भित्र)
- १८) पूरानो बाटोबाट जलखु राजकुलो सडकसम्म जोडने । (कमेरोटार भित्र)
- १९) १८ नं. को बाटोबाट जलखु राजकुलो सडकसम्म जोडने । (कमेरोटार भित्र)
- २०) सानो ठिमी व्याप्पसको उत्तरतर्फ मगर गाउँ रिङ्गरोड वाट रिङ्गरोड जोडने सडकसम्म ।
- २१) जिल्ला बन कार्यालय सानोठिमीको उत्तरतर्फबाट बासवारी हुँदै मगर गाउँसम्म ।
- २२) एस ओ एस सानोठिमी-खपला जोडने सडकसम्म (कमल पोखरीको ढिलको बाटो) ।
- २३) नगदेश भासि हिटीदेखी माखेलसम्म ।
- २४) नगदेश ध्वाकासिं टोलबाट माखेल मुनिहुँदै कौग बाटोसम्म जोडने । (बिहार मुनिको ढल हालेको)
- २५) न.पा. भवनको छेउदेखि पूर्वतर्फ भिमसेन चलचित्र भवन हुँदैपूरानो बाटो प्रहरी चोकीसम्म ।
- २६) सिन्टीटार दक्षिण सडक अगाडिको सडक श्याम बहादुर दाईको घर (११मिटर र ८ मिटर सडक जोडने सडक) ।
- २७) चक्रपथ कमलपोखरी सडकवाट साविक वडा नं १ खोला जोडने सडकसम्म (बोडे भित्र छिर्ने बाटो) ।
- २८) वाम्पती आयल स्टोरको पूर्व तर्फको बाटो हुँदै कमेरोटारसम्मको सडक । (कमेरोटार भित्र)
- २९) भुँलाखेल जाने बाटोबाट पूर्व हुँदै चलाँचा भन्ने बाटो तसोतामा जोडने । (महालक्ष्मी मन्दिर छेउ)
- ३०) पूरानो बाटो हुकुम फर्मासिटिकल्स दक्षिणबाट कमेरोटारको मूलबाटोसम्म । (कमेरोटार भित्र)
- ३१) अरनिको राजमार्ग लोहकिल्पीबाट बुढाथोकी गाउँ हुँदै टिकाथली जाने हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
- ३२) भट्टराई टोल व्यारेक गेटको उत्तरपूर्वबाट मगर गाउँ रिङ्गरोडसम्म ।
- ३३) शंखधर साख्खा चोकबाट हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
- ३४) कौशलटार चोकबाट जातीगाल कमलपोखरी हुँदै सानो ठिमी पूरानो बाटोसम्म जोडने ।
- ३५) अरनिको राजमार्ग यूथ गाउँनको पूर्वतिरबाट ईकुडोल जाने बाटो । (साविक उप मेयर अञ्जना को घर अगाडिको बाटो)
- ३६) अरनिको राजमार्ग लोहकिल्पीबाट सानोठिमी जाने मूल सडक ।
- (३७) लोकन्यती हेत्य पोष्टबाट पुर्वको ईन्ड्रकमलको बाटोमा जोडने ।

(६) "च" वर्गको बाटो:

- १) कमल यूवा परिवारबाट पश्चिम घ वर्गको २ नं बाटोमा जोडने ।
- २) लोकेश्वर महादेव स्थानको पश्चिमको चौबाटोबाट पश्चिम घ वर्गको २ नं बाटोमा जोडने ।
- ३) लोकेश्वर महादेव स्थानबाट पूर्व-उत्तरकोबाटो ।
- ४) हेत्यपोष्टबाट पश्चिम घ वर्गको २ नं बाटोमा जोडने ।
- ५) मिलिनियम स्कूलको उत्तर चोकबाट पश्चिम घ वर्गको २ नं मा जोडने बाटो ।
- ६) शिवनगर चोकबाट पश्चिमको बाटो ।
- ७) मिलिनियम स्कूलको उत्तर चोकबाट बैठगाउँजाने बाटो ।
- ८) लोहकिल्पी वस स्टपबाट पूर्व अरनिको राजमार्गबाट दक्षिण गणेश स्थान मन्दिर देखि दक्षिणको चौबाटोमा जोडने बाटो ।
- ९) बुढाथोकी गाउँको ओरालोबाट पश्चिम खरिको रुखसम्मको बाटो ।
- १०) लोहकिल्पी वस स्टपबाट पूर्व चौबाटोबाट दक्षिणओरालो गै तर्फी भई जाने बाटो ।
- ११) सार्किको पाखोबाट उत्तर दहालको घर हुँदै १७ वडा जोडने बाटो ।
- १२) सार्किको पाखोबाट उत्तर पश्चिम दहालको घर अगाडीको चोकबाट दक्षिण र पश्चिम तर्फको बाटो ।
- १३) गणेशस्थान देखि दक्षिण चौबाटोबाटोबाट पश्चिम प्रांगणको १७ नं बाटोसम्म जोडने ।



१५) श्याम कृष्ण पौडल र प्रदीप शर्माको घरको बीचबाट जाने बाटो ।

नोट:

- (क) वर्ग "क" देखिए उल्लेखित बाटोहरूबाटे नगर क्षेत्र भित्रका २.४० मिटरदेखि ४.० मिटरसम्म चौडाइ भएका अन्य बाटोहरूलाई मोटरबाटो मानी यस्ता बाटोहरूको चौडाइ  $2+2 = 4$  मिटर कायम गरिएको छ । ४.० मिटर भन्दा बढी चौडाइ भएको उपरोक्त वर्गहरूमा नपरेको बाटो भएमा कायम रहेको चौडाइका आधारमा उक्त वर्गमा समावेश भए सरह मानिनेछ ।
- जग्गा एकिकरण आयोजना भित्र परेका बाटोको हकमा आयोजनाले तोकेको मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

(छ) "छ" वर्गको बाटो

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

४४. मन्जुरनामा सम्बन्धमा: भवन निर्माण कार्य गर्दा मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनका लागि जग्गा जमिनको स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी संधियारको मन्जुरीनामा करारनामा आधारमा नक्शा स्वीकृत गर्न पाइनेछ । तर पुर्ण कित्ताको मन्जुरी दिएर नक्शा पास गर्दा बाधा पर्ने छैन

४५. बाटोमा सेटब्याक लागू हुने: सडक क्षेत्रिकार सिमाबाट १.५ मिटर सेट ब्याक छाडेर मात्र निर्माण स्वीकृति दिनु पर्नेछ ।

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

४७. सडक (बाटो) को चौडाइ र केन्द्र रेखाबाट छाडनुपर्ने दूरी: निर्माण कार्य गर्दा विनियम ४३ नं. बमोजिम वर्गीकरण गरिएका सडक (बाटो)हरूको चौडाइ कायमको निर्मित बाटोको केन्द्र रेखाबाट दायाँ वायाँ बाटोको निर्मित छाडनु पर्ने दूरी र सेटब्याक देहाप बमोजिम हुनेछ ।

क्र.सं.	वर्ग	बाटोको केन्द्र रेखाबाट छाडनुपर्ने भू-भाग (मिटरमा)		जम्मा (मिटरमा)	बाटोको केन्द्र रेखाबाट छाडनु पर्ने व्यूनतम दूरी र फासल (सेट ब्याक) (सेटब्याक)		
		दायाँ	वायाँ				
१.	"क" वर्ग	२५	२५	५०	२५	१.५	२६.५
२.	"ख" वर्ग	१०	१०	२०	१०	१.५	११.५
३.	"ग" वर्ग	५.५	५.५	११	५.५	१.५	७
४.	"घ" वर्ग	४	४	८	४	१.५	५.५
५.	"ठ" वर्ग	३	३	६	३	१.५	४.५
६.	"च" वर्ग	२	२	४	२	१.५	३.५

नोट:

- हाल सम्म सर्भे नापी नभएको परम्परागत आवासीय क्षेत्रमा परेको बाटोहरू स्थलगत वस्तुस्थिति अनुसार यथावत कायम स्वीकृति भएकोले यस्तोबाटोहरू यसमा खुलाएको छैन ।
- न.पा. बाट यस अधि तोकिएको गोरेटो बाटोको चौडाइको मापदण्ड सोही बमोजिम हुने र अब कुनै गोरेटो बाटोमा सडक खोल्दा वा निर्माण गर्दा कम्तीमा ६ मि. चौडाइ हुनुपर्ने ।
- जग्गा एकिकरण आयोजना भित्र परेका बाटोको हकमा आयोजनाले तोकेको मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

#### परिच्छेद-६

(वातावरण संरक्षण सम्बन्धी व्यवस्था)

४८. वातावरण प्रदूषण हुन नदिने: नगर क्षेत्रमा संचालित र स्थापना हुने उद्योग-व्यवसाय सञ्चालन गर्दा वातावरण प्रदूषित हुन नपाउने गरी आवश्यक व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।



४९. श्रमिकहरू काम गर्ने ठाउँमा स्वस्थ वातावरण कायम गर्नुपर्ने: उद्योग तथा व्यवसाय सञ्चालनगरिएको भवनमा कार्यरत श्रमिकहरूको स्वास्थ्यमा प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी स्वस्थ वातावरण कायम राख्नु पर्नेछ ।
५०. सार्वजनिक स्थलमा फोहर फाल निषेध: उद्योग व्यवसाय तथा आवासीय भवनबाट निरेकेका फोहरमैलाहरू सार्वजनिक स्थलमा फाल्नु हुँदैन ।
५१. कारखानाबाट निस्कने रसायनयुक्त पानी: कुनै पनि उद्योग तथा कारखानाबाट निस्कने रसायनयुक्त पानी प्रशोधन नगरी नदी, खोल्सा तथा नहरमा मिसाउनगरपालिकाइने हैन ।
५२. निर्माण कार्य गर्दा वातावरण प्रदूषित पार्न नहुनेनगर क्षेत्र भित्र निर्माण कार्य गर्दा वातावरण प्रदूषित नहुने गरी आवश्यक व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । नगरपालिकाको स्थिकृती विना यस नगर क्षेत्रको भू-भागबाट मनोहरा, हनुमत्ते नदीमा प्रदूषित हुने गरी कुनै ढल निकास निर्माण गर्न पाइने हैन ।
५३. त्रुक्षरोपण गर्नुपर्ने: नयाँ भवन निर्माण गर्दा संस्थागत र औद्योगिक भवनको प्लटमा न्यूनतम १० वटा रुख र परम्परागत आवश्यक क्षेत्र बाहेका अन्य ठाउँमा आवश्यकता अनुसार हरियो बिरुवा अनिवार्य रूपमा लगाउनुपर्नेछ ।
५४. वातावरण संरक्षणका लागि सास किसिमको उद्योग व्यवसायमा प्रतिबन्ध लगाउन सकिने: क्षेत्र विभाजन अनुसार कुनै क्षेत्रमा वातावरणलाई प्रदूषित गर्ने र जोखिमपूर्ण उद्योग व्यवसाय तोकी नगरपालिकाले तस्तो क्षेत्रमा तस्ता उद्योग व्यवसाय र कार्य गर्न रोक लगाउन सक्नेछ ।
५५. अब उपरान्त घर निर्माण गर्दा आफ्नो प्लट जग्गाको कम्तीमा १० प्रतिशत क्षेत्रफलमा वर्षातको पानी सोस सक्ने गरी घाँस रोपी हरियाती विकास गर्नु पर्नेछ । साथै आवश्यकता अनुसार हरियो बिरुवा रोप्नु पर्नेछ ।

#### परिच्छेद-७

##### नियमित सम्बन्धी कार्यविधि

५६. नियमित गर्ने: मध्यपुर थिमि नगरपालिका भित्र नवशा पास नगरी बनेका साथै नवशा पास गरेको तर निर्माण गर्दा नवशा भन्दा हेरफेर भएका निम्न किसिमका घरहरूको नवशा पास नियमित घर नवशा अभिलेखिकरण र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र जारी देहायका आधारमा गरिनेछ, -
- (१) मध्यपुर थिमिको साविक कालाडोल बुडाथोकि गाउँ र बोडे मुलपानी जाने बाटोको देब्रे पट्टिको सुरक्षित क्षेत्रमा बनेका घरहरूलाई नियमित र नवशा पास गर्ने सम्बन्धमा नगरपालिकाबाट जग्गा एकिकरण आयोजना लागू गर्न डि पि आर तयार भईसकेपछी मात्र समेटिनेछ ।
  - (२) साविकमा नवशा पास भइरहेकोठाउँमा नगरपालिकाको मिति २०७७।११।१७ को गोरखापत्रको सूचना बमोजिम नगरपालिकाबाट जग्गा एकिकरण आयोजना प्रस्तावित भई रेखाङ्कन गरी घर नवशा पास रोकिएको क्षेत्र पुनः नवसांकन गरी मा नगरपालिकाबाट जग्गा एकिकरण आयोजना लागू गर्न उपयुक्त ठहर्याएको क्षेत्रमा डि पि आर तयार भईसकेपछी मात्र समेटिनेछ ।
  - (३) दफा नं. १२२ बाहेक अन्यको हकमा बनेका घरहरूलाई नियमित गर्न निम्न चार भागमा विभाजन गरिएको छ ।
    - (क) नवशा पास नगरी र फिल्डमा मापदण्ड मिल्ने गरी बनेको घर
    - (ख) नवशा पास नगरी र फिल्डमा मापदण्ड बिपरित हुने गरी बनेको घर
    - (ग) नवशा पास गरी र फिल्डमा निर्माण गर्दा मापदण्ड बिपरित हुने गरी बनेको घर
    - (घ) स्थिकृत नवशा भन्दा फरक तर मापदण्ड अनुरूप बनेको घर
  - (४) यस दफा ३ को उक्फदफा (क) बमोजिम घरको नवशा पास सम्बन्धी कार्यविधिनिम अनुसारको हुनेछ ।
    - यस्ता घरहरूलाई स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनले तोके अनुसार नवशा पास दस्तुरको तेब्बर दस्तुर तिर्न लगाई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत बाट जरिवाना समेत लगाई नवशा पास नियमित गरीदिइनेछ ।
    - जरिवानाको हकमा परम्परागत बस्तीमा बाहेक आर्थिक ऐनले तोके अनुसार घटिमा दश हजार बढीमा पाँच लाख सम्म गर्न सकिनेछ ।
    - माथि उल्लेख भए भन्दा फरक पर्ने गरी जरिवाना गर्नु परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नगर प्रमुखलाई पेश गर्नु पर्नेछ ।
    - माथि उल्लेखित घर नियमित गर्नको लागि ईन्जिनियरले भूकम्पीय जोखिम सम्बन्धी स्ट्रक्चरल रिपोर्ट पेश गर्नु पर्नेछ ।
  - (५) यस दफा ३ को उक्फदफा (ख) बमोजिम घरको नवशा पास सम्बन्धी कार्यविधिनिम अनुसारको हुने छ ।
    - यस्ता घरहरूलाई नवशा पास सम्पन्न अभिलेखिकरण/नियमित गरीदिइनेछ ।
    - सार्वजनिक कुलोवन जङ्गल, पर्ति जग्गा, सार्वजनिक मठ मन्दिर, बाटो, सौधियारको जग्गा आदि घरले नै मियेको घरको नवशा पास अभिलेखिकरण गरिने हैन ।
    - सार्वजनिक कुलोवन जङ्गल, पर्ति जग्गा, सार्वजनिक मठ मन्दिर, बाटो, आदि घरले नमियेको तर छोडनुपर्ने मापदण्ड नछोडेको सेटब्याकमा परेको भाग नवसामे hatch स्थानीय सार्वजनिक स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनले तोके अनुसार नवशा

२०७३

- पास दस्तुरको तेब्बर दस्तुर तिर्न लगाई साथे प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट जरिवाना समेत लगाई मापदण्ड विपरितको भाग नगरपालिकाले चाहेको बखत भल्काउने लेखी नक्शा पास अभिलेखिकरण/नियमितारीदिइनेछ ।
- मापदण्ड विपरित निर्माण भएका इयाल, ढोका, वरण्डा, कोठा, तल्ला बढेको, पिलर साईज (१५९२, १५९२) अहिलेको मापदण्डमा नमिलेको wall system मा बनेको कभरेज बढेको सम्बन्धमा मापदण्डमा विपरित भाग नक्शामै हाव गरी नक्शामा उल्लेख गरी लाईन तानी स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनले तोके अनुसार नक्शा पास दस्तुरको तेब्बर दस्तुर तिर्न लगाई साथे प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत बाट जरिवाना समेत लगाई मापदण्ड विपरितको भाग नगरपालिकाले चाहेको बखत भल्काउने लेखी नक्शा नियमित/अभिलेखिकरण गरीदिइनेछ ।
  - जरिवानाको हकमा परम्परागत बस्तिमा बाहेक आर्थिक ऐनले तोके अनुसार घटिमा दश हजार र बढीमा पाँच लाख सम्म गर्न सकिनेछ ।
  - माथि उल्लेख भए भन्दा फरक पर्ने गरी जरिवाना गर्नु परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नगर प्रमुखलाई पेश गर्नु पर्नेछ ।
  - माथि उल्लेखित घर अभिलेखिकरण गर्नको लागि ईन्जिनियरले भूकम्पीय जोखिम सम्बन्धी स्ट्रक्चरल रिपोर्ट पेश समेत गर्नु पर्नेछ ।
- (६) यस दफा ३ को उफदफा (ग) बमोजिम घरको निर्माण सम्पन्नसम्बन्धी कार्यविधिनिम अनुसारको हुने छ ।-
- सार्वजनिक कुतो, वन जङ्गल, पर्ति जग्गा, सार्वजनिक मठ मन्दिर, बाटो, सैधियारको जग्गा आदि घरले नमिलेको तर नक्शा पासमा छोडन लगाईएको मापदण्ड नछोडेको, घरको मापदण्डमा सेटब्याकमा परेको भाग संसोधित नक्शा पेश गर्न लगाई नक्शामै hatch गरी लाईन तानी स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनले तोके अनुसार नक्शा पास भन्दा बढेको भागको क्षेत्रफलको नक्शा पास दस्तुरको तेब्बर दस्तुर तिर्न लगाई साथे प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट जरिवाना समेत लगाई मापदण्ड विपरितको भाग नगरपालिकाले चाहेको बखत भल्काउने लेखी नक्शा नियमित/अभिलेखिकरण गरीदिइनेछ ।
  - मापदण्ड विपरित निर्माण भएका इयाल, ढोका वरण्डा, कोठा, तल्ला बढेको, कभरेज बढेको, पिलर साईज अहिलेको मापदण्डमा नमिलेको wall system मा बनेको, FAR बढेको सम्बन्धमा मापदण्डमा विपरित भाग संसोधित नक्शा पेश गराई नक्शामै hatch गरी लाईन तानी स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनले तोके अनुसार नक्शा पास भन्दा बढेको भागको क्षेत्रफलको नक्शा पास दस्तुरको तेब्बर दस्तुर तिर्न लगाई साथे प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट जरिवाना समेत लगाई मापदण्ड विपरितको भाग नगरपालिका ले चाहेको बखत भल्काउने लेखी नक्शा नियमित/अभिलेखिकरण गरीदिइनेछ ।
  - जरिवानाको हकमा परम्परागत बस्तिमा बाहेक आर्थिक ऐनले तोके अनुसार घटिमा दश हजार र बढीमा पाँच लाख सम्म गर्न सकिनेछ ।
  - माथि उल्लेख भए भन्दा फरक पर्ने गरी जरिवाना गर्नु परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नगर प्रमुखलाई पेश गर्नु पर्नेछ ।
  - माथि उल्लेखित घर नियमित गर्नको लागि ईन्जिनियरले भूकम्पीय जोखिम सम्बन्धी स्ट्रक्चरल रिपोर्ट पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (७) यस दफा ३ को उफदफा (घ) बमोजिम घरको नक्शा नियमित/सम्पन्नसम्बन्धी कार्यविधिनिम अनुसारको हुने छ ।
- यस्ता घरहरूलाई संसोधित नक्शा पेश गर्न लगाई स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनले तोके अनुसार बढी बनाएको भए बढी भएको भागको नक्शा पास दस्तुरको तेब्बर दस्तुर तिर्न लगाई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट संसोधित नक्शाको हकमा जरिवाना समेत लगाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछ ।
  - जरिवानाको हकमा परम्परागत बस्तिमा बाहेक आर्थिक ऐनले तोके अनुसार घटिमा दश हजार र बढीमा पाँच लाख सम्म गर्न सकिनेछ ।
  - माथि उल्लेख भए भन्दा फरक पर्ने गरी जरिवाना गर्नु परेमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नगर प्रमुखलाई पेश गर्नु पर्नेछ ।
  - माथि उल्लेखित घर नियमित गर्नको लागि ईन्जिनियरले भूकम्पीय जोखिम सम्बन्धी स्ट्रक्चरल रिपोर्ट पेश गर्नु पर्नेछ ।
- (८) हालको वडा नं. ४ र वडा नं. ३ को हनुमन्ते खोलापारीको घरको नक्शा हालसाविक भई मध्यपुर थिए नगरपालिका भई आएमा साथे हाल साविक पछि खोलामा नर्नेभए मात्र माथिको बुँदां अनुसार नक्शा अभिलेखिकरण गरीनेछ ।
- (९) साविक नक्शा पास नभएका घरमा पहिला घर बनि पछि बाटो खुलेको भनी वडाबाट सिफारिस भई आएमा साथे उक्त बाटो तर्फ घरधनिले इयाल ढोका र कुनै भेटिलेसन नराखेको (बाटोको सुविधा नलिएको ) भए नगरपालिकाले चाहेको बखत पछि खुलेको बाटोमा परेको भाग भल्काउनेकु भनि सर्तनामा गराई अभिलेखिकरण गरीदिइनेछ ।
- (१०) जरिवानाको हकमा परम्परागत बस्तिमा बाहेक प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले आर्थिक ऐनमा तोके बमोजिमको रुदश हजार देखि पाँच लाख सम्म लगाउन सकिनेछ ।
- (११) बाटोमा परेका घर, पर्खाल हटाइनेछ । बाटोको सुरुको प्रवेश गर्ने ठाउँ देखि घर पर्खाल हटाउदा मात्र बाटो ठुलो हुने अवस्था आएमा नगरपालिकाले चाहेको बखत विना अवरोध आफ्ने खर्चमा पर्खाल हटाउने छु भनी सर्तनामा गरेर मात्र अभिलेखिकरण पत्र दिइनेछ ।
- (१२) टौसिएर बने जुनसुके भवनको नियमितको अभिलेखिकरणकोलाग्नि भूकम्पीय जोखिम सम्बन्धी नक्शाको structural analysis report पेश गर्नुपर्नेछ ।

- (१३) बनिसकेको संस्थागत भवन, व्यवसायिक भवन, अपार्टमेन्टजस्ता संरचना अभिलेखीकरण गर्नु परेमा नगर प्रमुखले समिति गठन गरी प्राप्त प्रतिवेदनको आधारमा नक्सा अभिलेखीकरण गरी दिन स्वनेछ । समितिले आधिकारिक निकायहरूबाट आवश्यक पर्न स्वीकृत वा अनुमति लिनु पर्नेमा सो समेत लिनु पर्नेछ ।

(१४) माथि जुनसुके कुरा लेखिएको भएतापनि कुनै घरको नवशा अभिलेखीकरण गर्दा नगरपालिकालाई हानि नोक्सानी, भूकम्पीय जोखिम, कला संस्कृतिको संरक्षण र आवरणमा असर र मानिसको जन जीवनमा दूरगामी प्रभाव पर्ने देखिएमा नगरपालिकाले नक्शा नियमित वा अभिलेखिकरण नगरीदिन स्वनेछ ।

(१५) नियमितको प्रक्रिया नगरपालिकाले समय तोकी सूचना जारी गरे पश्चातलागू हुनेछ ।

(१६) यस कार्यविधिमा रहेका कुनै कुरामा संसोधन गर्नुपरेमा नवशा शाखा प्रमुख इन्जिनियरको प्रतिवेदन लिई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले आफ्नो राय सहित नगर प्रमुखलाई पेश गर्नु पर्नेछ ।

पारच्छद् ८

उत्तरदायित्व र सजाय

- (१) यस विनियमले निर्धारण गरेको व्यवस्था अनुकूल निर्माण कार्य गर्ने सम्बन्धमा निर्माणकर्ता समेतका पक्षहस्तै वहन गर्नुपर्ने दायित्व देहायबमेजिम हुनेछ।

(क) यस विनियमले निर्धारण गरेको व्यवस्था अनुसार निर्माण कार्य सञ्चालन गर्ने गराउने।

(ख) जिम्मेवारी घरधनी (निर्माणकर्ता) को हुनेछ। घर धनीले भवन निर्माणको मापदण्ड पालना गर्न घरको डिजाइन कर्ता र निर्माण ठेकेदारलाई आवश्यक निर्देशन दिन सक्नेछ। डिजाइनरको निर्देशनगरपालिकालाना गर्नु घरधनीको कर्तव्य हुनेछ।

(ग) निर्माण स्वीकृतका लागि पेश गरिने नक्शा र डिजाइन यस विनियमले निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुरुप डिजाइन गर्ने दायित्व भवन डिजाइनरको हुनेछ। सो बमोजिम दायित्व पालन नगरेमा वा डिजाइनरद्वारा दिइएको सिफारिस छुटा ठहरेमा त्यस्ता डिजाइनरलाई पहिलो पटक र पाँचहजार रुपैयाँ जरिवाना हुनेछ। त्यस्तो जरिवाना नतिरेमा वा दोश्रो पटक दायित्व उल्लंघन गरेमा यस नगरपालिकामा भएको निजिको व्यावसायिक दर्ता खारेज गर्न सकिनेछ।

(घ) पटक पटक गलत कार्य गरेमा नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलको लाईसेन्स खारेज गर्न सिफारिस गरिनेछ।

(ङ) संरचनाको स्थापितको लागि नक्शा बनाउने इन्जिनियर पूर्ण जिम्मेवार हुनेछ। यदि संरचनाको स्थापितको लागि भवनको डिजाइन तथा स्पेसिफिकेशनमां कुनै गलित गरे इन्जिनियरको नगरपालिकामा दर्ता रहेको व्यवसायिक दर्ता खारेज गर्न सकिनेछ।

(च) स्ट्रक्चरल एनालाईसिस रिपोर्ट बनाउदा ५ बर्ष बढी अनुभव भएको सिभिल इन्जिनियर वा स्ट्रक्चरल इन्जिनियरद्वारा डिजाइन गराइएको हुनुपर्नेछ। आर्किटेक्टले डिजाइन गर्न पाइने छैन। स्ट्रक्चरल drawing मा आर्किटेक्टले प्रमाणित गर्न पाइने छैन।

(छ) निर्माण कार्यमा निर्माणको डिजाइन तथा स्पेसिफिकेशन अनुरुपको उच्च गुणस्तर कायम स्वीकृत जिम्मेवारी निर्माण ठेकेदारको हुनेछ। सो जिम्मेवारी पूरा नगरेमा वा विना नक्शा वा नक्शा विपरित निर्माण कार्य गरेमा १०० वर्ग मिटर भन्दा कम कभरेज भएका भवनको हकमा ठेकेदारलाई रु ३०,०००। (तीस हजार) जरिवाना र १०० वर्ग मिटर भन्दा बढी कभरेज भएका भवनको हकमा त्यस्ता ठेकेदारलाई रु. ५०,००० (पचास हजार) जरिवाना गरी व्यवसायिक दर्ता समेत खारेज गर्न सकिनेछ।

**५७. कारबाही गरीने:** यस नगरपालिकाबाट निर्माण स्वीकृत भएका निर्माण कार्यहरू मापदण्ड अनुरुप भए नभएको सम्बन्धमा खटाइएका प्राविधिक तथा फिल्ड जाँचे कर्मचारीले समय समयमा निरीक्षण गरीरहनु पर्नेछ। गलत सूचना दिइएमा वा फरक निर्माण भएको देखिएमा त्यस्ता कर्मचारी उपर आवश्यक कारबाही गरिनेछ।

**५८. भत्काउन तथा सामान जफत गर्न आदेश दिने:** नक्शा स्वीकृत नगराई वा स्विकृत नक्शा विपरित निर्माण कार्य भएकोमा प्रमुखते भत्काउने आदेश दिई निर्णय कार्यान्वयन भएको अवस्थामा अय कानूनी सजायका अतिरिक्त भत्काइएको सामान समेत जफत गर्न सकिनेछ।

**५९. कारबाहीका लागि सिफारिश गर्न सकिने:** यस विनियमले तोकेको व्यवस्था पालन नगरी सञ्चालन भएका उद्योग तथा व्यवसायलाई प्रचलित कानूनी कारबाहीका अतिरिक्त त्यस्तो उद्योग व्यवसायको दर्ता खारेजको सिफारिस समेत गर्न सकिनेछ।

**६०. रुख विरुद्धको संरक्षण सम्बन्धी:** स्थानिय निकायको पूर्व स्वीकृति विना सार्वजनिक भू-भागका रुख विरुद्धहरू काटे नासेमा रु. पचास हजार जरिवाना गरी काटिएको रुख समेत जफत गरिने छ।

**६१. सुविधाबाट बच्चित गर्न सकिने:** यो विनियम र प्रचलित ऐन नियम विपरित निर्माण कार्य गर्ने घर धनि वा निर्माणकर्तालाई यस नगरपालिकाबाट उपलब्ध गराइने भौतिक तथा प्रशासनिक सुविधाबाट बच्चित गर्न सकिने छ।



परिच्छेद-९  
विविध

६२. नक्शापास सम्बन्धी व्यवस्था:

- (क) नक्शा पास EBPS प्रणालीबाट मात्र गरिनेछ ।
- (ख) साविकमा सर्तनामा गरी नक्शा पास गरेको भए सो सर्तनामा लागू हुने गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र र नक्शामा उल्लेख हुने गरी निर्माण सम्पन्ननगरीदिइनेछ ।
- (ग) यस नपाको क्षेत्र भित्र नपाको स्वीकृति नलिई भईरहेको जग्गा खण्डिकरणको हकमा नगरपालिकाको नक्शा शाखाले जुनसुकै बेला जाग्गा रोकका राखीसम्बन्धित व्यक्ति वा फर्मलाई उपस्थितिको लागि पत्राचार साथे कानून बमोजिम कारबाहिको प्रक्रया अगाडि बढाउन सक्नेछ ।
- (घ) वेसमेन्ट FAR र तल्लामा मा count नहुने तर क्षेत्रफलमा समावेश गरी राजस्व समेत दाखिला गर्नुपर्ने ।
- (ङ) परम्परागत र साविक २१ सालमा नापी नक्शा भएको ठाउँको सिमानामा पर्ने बाटोको हकमा परम्परागत क्षेत्रपट्टी बाटोको मापदण्ड लागू नहुने भएकाले उक्त बाटोको अर्को पट्टी नापी भएको ठाउँमा कम्तीमा सेटब्याक छोडेर मात्र घर निर्माण गर्न पाउने सम्बन्धमा सम्बन्धित वडाको अध्यक्षको नेतृत्वमा कार्यदल बनी उक्त कार्यदलको निर्णय अनुसार कार्यपालिकाबाट निर्णय गरिनेछ ।
- (च) परम्परागत क्षेत्रमा घर नक्शा पासको लागि साविकमा बाटो भएको ठाउँमा नापी नक्शा लागू हुदा बाटो हटेमा वा घर मुनिबाट जाने बाटो भई नापी नक्शामा नआएमा सम्बन्धित अध्यक्षको सिफारिसमा हुने सर्जिमिन अनुसार नक्शा पास गर्न वाधा पर्ने छैन ।
- (छ) साविक निलबाराही १५ र १८ बीचमा नगरपालिकाको बाटो हाल नापी नक्शा र फिल्डमा हटिसकेको र पश्चिममा कमेरोटार जग्गा एकिकरण आयोजना लागूभई आयोजनाभित्र उक्त बाटो जोडेने बाटो हटिसकेको एवम जिल्ला नापी कार्यालयको नापी नक्शा र फिल्डमा समेत बाटो नभएको साथे जग्गा हालसाविक भई व्यक्तिकै नाममा पुर्जा जारीभई सकेकाले उक्त बाटो बदर नपुने भए सर्तनामा गरी अभिलेखीकरण प्रक्रियामालाग्नेछ ।
- (ज) हुनमन्ते, मनोहरा खोला पारीको घरको नक्शा पासको लागि मापदण्ड अनुसार मिल्ने नमिल्ने हेरेर नयाँ घर बनाउने भए हालसाविक पश्चात नक्शा पास गरीदिने र बनिसकेको घर भए नियमित/अभिलेखीकरणको प्रक्रियामालाग्नेछ ।
- (झ) साविकमा स्वीकृति नलिएको प्लाटिङ्को ५ % तिरी नक्शा पास भईरहेको स्थानमा नक्शा पासलाई निरन्तरता दिइनेछ एवम दोहोरो बाटो भएमा मुख्य बाटो ६ मिटर र अर्को बाटो समेत ६ मिटर कायाम गरी नक्शा पास गरिदिने । बनिसकेको भए बाटोको सेटब्याक नपुने भए सर्तनामा गरी अभिलेखीकरण प्रक्रियामालाग्नेछ ।
- (ञ) साविकको २०७२ अगाडिको स्वीकृति नलिएका व्यक्तिगत प्लानिङमा ४ मिटरको बाटो भई नक्शा पास नगरी बनेका घरहरू र नगरपालिकाबाट प्रस्ताव गरिएको आयोजना क्षेत्र बाहेक) सरकारी मूल्याङ्कन को ५ % रकम दाखिला गराइफिल्डमा ४ मिटर बाटो भएको ठाउँमा प्रस्तावित ६ मिटर नै कायाम गरी जग्गा फुकुवा गरी बाटोको मापदण्ड नपुने भए सर्तनामा गरी नक्शा पासको लागि अभिलेखीकरण प्रक्रियामा लाग्नेछ ।
- (ट) नेपाल सरकारबाट जारी भएको बिल्डिङ कोड २०२० र आई एस २०१६ कोड अन्य नगरपालिकाको अभ्यास हेर्दै पछि निर्णय गरेर लागूगरिनेछ ।
- (ठ) दश हजार बर्गा फिट भन्दा माथिको भवनको स्वीकृति सम्बन्धमा जुरिसमिति बाट सिफारिस हुनुपर्नेछ वा आवश्यकता अनुसारको नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको स्ट्रक्चरल ईन्जिनियरलाई third party review and verification गराएर मात्र पास गर्न सकिनेछ ।
- (ड) बाटो तर्फ बाहेक अन्य तर्फ ओपनिङ नराङ्गे भए वेसमेन्ट मै हिसाब गरी जमिन मुनि पर्ने गरी डबल वेसमेन्ट समेत नक्शा पास गरीदिन सकिनेछ साथे वेसमेन्ट तल्लामा नाने तर क्षेत्रफल हिसाब गरी राजस्व दाखिला गर्नुपर्नेछ ।
- (ढ) यो मापदण्ड लागू भेसकेपछिको नक्शाको हकमा ROW मा पर्खाल बनाउन नदिने साथे सेटब्याकमा नगरपालिका ले चाहेको बखत भत्काउने भनी सर्तनामा गरी नियमानुसार भए सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन मिल्नेछ ।
- (ण) नगरपालिकाको क्षेत्र भित्र नक्शा पास नगरी आवासिय, मिश्रीत आवासिय वा व्यापारिक ठहरा बनेको भए र मापदण्ड अनुसार मिल्ने भए जरिवाना गरी नक्शा पास गरीदिइनेछ ।
- (त) साविकको स्वावासीक्षेत्रमा पुर्जा लागू हुनु भन्दा अगाडी नक्शा पर्ने भईसकेको घरको हकमा हाल पुर्जा प्राप्त भई नक्शामा कित्ता जनाउनको लागि पेश भएका निवेदन उपर उक्त पास भएको घर र कि. म. भएको जग्गा एके भएको भनी प्राविधिक प्रतिवेदन लिई कित्ता नगरपालिकाबाट जनाई दिइनेछ ।



- (४) कुनै कारणवस नक्षा पास हुँदा प्राविधिक रूपमा त्रुटि भएमा वा घरधनीले अर्काको जग्गामा बनाएमा एवम् दोहोरो पुर्जा देखिएमा उक्त नक्षा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले बदर गरीदिन सक्नेछ ।
- (५) जरिवानाको हकमा परम्परागत क्षेत्रमा एक हजार देखि एक लाख सम्म गरिनेछ साथै नियमित/अभिलेखीकरण गर्दा एक पटकको लागि नक्सापास दस्तुर मात्र लिइनेछ ।
- (६) नगरपालिकालाई कानुन अनुसार सञ्चालन गर्न अनुमति भएको वा हस्तान्तरण भई आएको साथै नगरपालिका वा वडा वा स्वास्थ्य संस्था वा विद्यालयको भवननगरपालिकाको जग्गाको स्वामित्व नभएता पनि नगरपालिकाले भवन र पर्वालको नक्षा पास गरीदिन सक्नेछ ।
- (७) नक्षा पास भएको वा नभएको कुनै ठाउँमा संरचना निर्माण भए वा नभएको फिल्ड स्थितिको जे जस्तो अवस्था छ त्यसको सिफारिस माग भई आएमा प्राविधिक प्रतिवेदन माग गरी सिफारिस दिइनेछ ।
- (८) बोडेको टिगिनिको पूरानो घना बस्ती भित्रको बनिसकेको भवनको हकमा परम्परागत आवासीयक्षेत्र सरह मानी नक्षा अभिलेखीकरण प्रक्रिया अगाडि बढाइनेछ साथै कानुनी जटिलता भएमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षको नेतृत्वमा कार्यदल बनाई कार्यदलको राय एवम् सुझाव अनुसार कार्यपालिकाबाट निर्णय गरी कार्यान्वयन गरिनेछ ।
- (९) स्ववासी बाहेक अन्य क्षेत्रमा बनेका पूराना घना बस्ती भित्रका बाटोको मापदण्ड नपुगेका घरहरू नियमित गर्नको लागि यो मापदण्डले नमिले भए सम्बन्धित वडा अध्यक्षको नेतृत्वमा कार्यदल बनाई कार्यदलको राय एवम् सुझाव अनुसार कार्यपालिकाबाट निर्णय गरी अभिलेखीकरण गर्न सकिनेछ ।
- (१०) नगरपालिका बाट लागूगरिएका आयोजनाको हकमा साविक नक्षा पास भईरहेका ठाउँमा समेत आयोजना लागू गर्न भनी नक्षा पास रोकेकाले सबैतिर घरबनिसकेको ठाउँमा आयोजना लागू गर्न असहज हुने देखिएमा सर्वेक्षकलाई प्रतिवेदन पेश गर्न लगाई आयोजनाको feasibility study समेत गरी आयोजना भित्र पर्ने क्षेत्र पुनः सिमाङ्कन गरिनेछ र नगर प्रमुखबाट प्रमाणित गरी बाहिर पर्ने क्षेत्रको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले तोकेको अधिकारीले नक्षा पास गरीदिन सक्नेछ ।
- (११) परम्परागत क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवन तथा अन्य संरचना निर्माणको लागि नगरपालिकाले नक्षा sample उपलब्ध गराउन सक्नेछ । यसरी उपलब्ध गराइएका नमूना नक्सा भन्दा फरक पर्ने गरी नक्सा स्वीकृत गरिने छैन ।

#### ६३. विनियमको प्रयोजन:

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

#### ६४. विनियम संशोधन:

यो विनियम आवश्यकता अनुसार यस मध्यपुर थिमि नगर कार्यपालिकाबाट संशोधन गर्न सक्नेछ ।

#### ६५. निर्देशिका बनाउन सकिने:

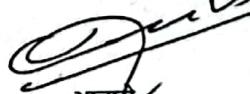
यस विनियमको विपरित नहुने गरी विनियम कार्यान्वयनको लागि नगरपालिकाले आवश्यक निर्देशिका बनाई जारी गर्न सक्नेछ ।

#### ६६. बचाउँ:

यो विनियम लागू हुनु अघि साविक मापदण्ड बमोजिम नक्षा पास भई निर्माण भएका भवन आदिका सम्बन्धमा समेत यही विनियमावली बमोजिम भएको मानिनेछ ।

#### ६७. बाधा फुकाउँ:

यस विनियम कार्यान्वयन गर्ने सिलसिलामा व्यवहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा यस्तो समस्याको बाधा फुकाउन नगर प्रमुखले सम्बन्धित वडाको अध्यक्षको संयोजकत्वमा एक समिति गठन गरी सो समितिको राय सुझाव बमोजिम कार्यपालिकाको निर्णयानुसार बाधा अङ्काउ फुकाउन सक्नेछ ।



आज्ञाय  
विजयराज सुवेदी  
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

प्रमाणीकरण मिति २०७९।११।११

