

मध्यपुर थिमि नगरपालिकाको भौतिक संरक्षण र विकासको योजना कार्यान्वयनका लागि बनाईएको
मध्यपुर थिमि नगरपालिकाको
भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियम- २०५७

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 योजनाबद्ध नगरको विकास विस्तार गर्न यस मध्यपुर थिमि नगरपालिका बाट स्थानिय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा २६५ को उपदफा २ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी यो विनियम बनाईएको छ ।

परिच्छेद- १

प्रारम्भ

१ .नाम र प्रारम्भ :

- (क) यो विनियमको नाम : मध्यपुर थिमि नगरपालिकाको “भौतिक पूर्वाधार विकास तथा निर्माण सम्बन्धी विनियम २०५७” हुनेछ ।
(ख) यो विनियम यस मध्यपुर थिमि नगरपालिका सिमाना भित्र लागू हुनेछ ।
(ग) यो विनियम नगर परिषद्बाट पारित भएको मितिदेखि लागू हुनेछ ।

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 निकाय ” भन्नाले यस 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 ।

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 . पहुंच मार्ग :

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

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

लम्वाई

३० मी. सम्म
३० मी. देखि माथि ५० मी. सम्म
५० मी. देखि माथि २०० मी. सम्म
२०० मी. देखि माथि १००० मी. सम्म
१००० मी. देखि माथि २००० मी. सम्म
२००० मी. देखि माथि

चौडाई

१.२ मी.
२.० मी.
४.० मी.
६.० मी.
८.० मी.
११.० मी.

(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 पाइने छैन ।

(३) उप-विनियम (१) र (२) को व्यवस्था परम्परागत आवास क्षेत्रमा लागू हुने छैन ।

६. भवन निर्माण स्थलको न्यूनतम क्षेत्रफल : भवन निर्माणको लागि सामान्यतः 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 :

(१) निर्माण स्थल पहिरो नजाने गरी सुरक्षित भएको हुनुपर्छ ।

९. माटो परीक्षण : सामान्यतः ३०० व. मी. भन्दा बढी क्षेत्रफलमा कुनैपनि भौतिक निर्माण गरिंदा माटो परीक्षण गरिएको हुनुपर्दछ । निर्माण स्थलको थाम्ने क्षमता ५००० कि. ग्राम प्रति वर्गमिटर भन्दा कम भएमा भवन निर्माणको स्वीकृति दिइने छैन । तर स्ट्रक्चरल डिजाईनरले निर्माण क्षमता बढाउने उपाय सहितको सिफारिस गरेमा भवन निर्माणको लागि स्विकृती दिन सकिने छ ।

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 भरना, पानीको मुहान वा प्राकृतिक ढलको ५ मी. को दुरीमा हुनुपर्नेछ । यसै गरी भवन निर्माण गर्दा पानीका पाईपहरु, ढलका पाईपहरु 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 छुट्टै छुट्टै हुनुपर्नेछ । एक प्लटको खुल्ला भाग अर्को प्लटमा समावेश गरिने छैन ।

१२. अन्य शर्तहरू पालना गर्नुपर्ने :

(१) व्यवसायिक भवन , मनोरञ्जन 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 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 यस विनियमको नम्बर ५, ६ , ७ , ८ , १० र ११ का व्यवस्थाहरु पालना गरिएको हुनुपर्दछ ।

(ख) मुख्य प्लट तथा उप विभाजन गरेर बनेको हरेक प्लटमा विनियम ५ नं मा निर्धारण गरे 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 रूपमा छाड्नु पर्नेछ ।

१ देखि ४ रोपनीसम्मको जग्गाको ३ प्रतिशत भाग

४ देखि १० रोपनीसम्मको ५ प्रतिशत भाग

१० रोपनी वा सो भन्दा बढीमा भए ७.५ प्रतिशत भाग

१४. जल भण्डार संरक्षण सम्बन्धी व्यवस्था :

(१) नगरपालिकाले तोकेको कुनै पनि ताल , पोखरी , पानीको भण्डार, खोलानाला, झरना , नहर र पानीको कुनै पनि श्रोतलाई पुर्न पाईने छैन र यस्ता जलभण्डारको ५ मी. भित्रको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न दिइने 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 बालुवा 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 रूपमा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

१६. हाईटेशन विद्युत लाइन मुनी र दायां बायां छाड्नु पर्ने दूरी : 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 नगसपालिकाको पूर्व स्वीकृति विना औद्योगिक प्रयोजनको लागि निर्मित भवनहरु सो बाहेक अन्य प्रयोजनका लागि प्रयोग गर्न पाईने छैन ।

परिच्छेद- ३

(क्षेत्र विभाजन तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड)

१८. यस नगर भित्रको परम्परागत मौलिक कला संस्कृती 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 पाइने 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 पाइने 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 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 गराउन 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 बनाउंदा ८० प्रतिशत मात्र भू-भाग कभरेज गर्न पाउने छ । तर पुराना भवन भत्काई पुनः निर्माण गरिने भए पुरानो भवनको प्लिनथ 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 उचाइको भवन बनाउन पाइनेछ । जसमा भन्ज्याङ्गको कभर र पानी टैंकी समेत समावेश हुनेछ ।
- (ग) **अधिकतम तल्ला** : वूडगल ,भ-याङ्गको कभर समेत समावेश गरी जम्मा ४ तल्लासम्म मात्र भवन बनाउन पाइनेछ।

- (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 तल्लाहरुलाई भ्याङ्गहरुको स्लोप बढीमा ४५ डिग्री तथा भ-याङ्गको चौडाई कम्तिमा ०. ९० मिटर हुने गरी बनाउनुपर्नेछ ।

२. बाहिरी आवरण :

- (क) ईटाको बनावट : भवनको सम्पूर्ण बाहिरी आवरणको भागमा एलिवेशन आर. सी.सी. भागहरु 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 ढोकाहरु राख्नु पर्नेछ ।
- (ग) वार्दली : वार्दली साविक बमोजिम वा आफ्नै 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 , भिगंटी वा टानयलले छोपि सानिक बमोजिम वा आफ्नै जमिनमा पर्ने गरी मात्र बनाउनुपर्नेछ ।

३. सेट ब्याक (set back) :

- (क) साविक बमोजिम पुनः निर्माण हुनेमा बाहेक नयां निर्माण हुने भवनमा भ्याल 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 बायांका घरहरूसंग मोहडा मिलान हुने गरी स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

४. उपयोगी अन्य व्यवस्था तथा निषेधित क्रियाकलापहरु :- यस क्षेत्रका भवनका उपयोगी अन्य व्यवस्था तथा निषेधित कृयाकलापहरु निम्न अनुसार छन् ।

- (क) ढल निकास : शौचालय पानी तथा फोहर पानी (सिन्कबाथ , 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 तथा भवनको जग आफ्नै स्वामित्वको गग्गामा निर्माण हुनुपर्नेछ र सार्वजनिक जग्गा तथा बाटो तर्फ १.६० मिटर भन्दा उचाईको पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन । सो माथिबाट ०.६० मिटर अग्लो थप खुल्ला किसिमको बार निर्माण गर्न भने सकिनेछ ।
- (छ) **विज्ञापन पाटी** : कुनै पनि भवनमा भ्यालहरु नछोपिकन भूई तल्लामा मात्र विज्ञापन पाटी राख्न पाइनेछ । यसरी राखिने विज्ञापन पाटीको उर्चा ०.४५ मीटर भन्दा बढी हुनुहुदैन ।

(ख) संस्थागत क्षेत्र (Institutional zone) :

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

- (१) **भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई** : यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल तथा उचाई निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।
- (क) **ग्राउण्ड कभरेज** : प्लट जग्गाको ४० प्रतिशत भू-भाग मात्र कभरेज गरी भवन निर्माण गर्न पाइने छ ।
- (ख) **अधिकतम उचाई** : प्याराफिट पर्खाल सहित भवनको हदधिकतम 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** : छानासम्म जाने भन्दाको कभरको अतिरिक्त भाग बाहेक जम्मा ५ तल्ला सम्म निर्माण गर्न पाइने छ ।
- (घ) **न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई** : भवनको न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई २.७० मिटरको हुनुपर्नेछ ।
- (ङ) **प्लिनथको उचाई** : सडकको माथिको मध्य रेखाको अधिकतम उचाइबाट कालोपत्रे सडकमा ०.४५ मिटर, ग्राभेल सडकमा ०.६० मिटर , कच्ची सडकमा ०.७५ मिटरसम्म उचाईमा भवनको प्लिनथ बनाउन सकिनेछ । निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भएमा ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमले भवनको प्लिनथ बनाउनुपर्नेछ ।
- (च) **भवनको न्यूनतम चौडाई** : भवनको न्यूनतम चौडाई २.४० मिटर हुनुपर्नेछ । तर भवनको लम्बाई र चौडाई को अनुपात ५:१ भन्दा बढी हुनु हुदैन । यदि चौडाईको अनुपातमा लम्बाई ५ गुणा बढी भएमा अधिकतम ५० मि.मि.को expansion joint राख्नुपर्नेछ ।
- (छ) **भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग** : भवनको प्रत्येक कोठाहरुमा राखिने खुल्ला भ्याल ढोकाहरु 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) **भन्दाङ्ग** : भवनमा सुरक्षित निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भन्दाङ्ग निर्माण हुनुपर्ने छ ।
- (झ) **टप** : भवन बीचको टप अधिकतम ०.६० मिटर तथा छानाको लागि अधिकतम ०.९० मिटर सम्मको हुनुपर्नेछ । भवनको अन्य बाहिर निकालिने भागहरुका हकमा ग्राउण्ड कभरेज र सेट व्याक सम्बन्धमा तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ ।
- (२) **सेटव्याक (setbacks)** : निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार खुल्ला जग्गा (सेटव्याक) छोडिएको हुनु पर्नेछ । सेटव्याक निर्धारण गर्दा छज्जा तथा छानाको बाहिर निकालिङ्गको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्कने भागहरु जस्तै बार्दली, क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ ।

(क) **बाटो तर्फ** : बाटोतर्फ यसै विनियमको ४७ नं मा तोकिए बमोजिम सेटव्याक छाड्नु पर्नेछ । तर दोबाटोमा पर्ने स्थानको हकमा अतिरिक्त चौडाईको लागि सडक विभागले तोकिएको मापदण्ड लागुहुनेछ ।

(ख) **दायाँबायाँ पछाडी तर्फ** : भवनको दाया बायातर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट ३.०० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ र भवनको पछाडी तर्फ प्लट जग्गाको सिमानाबाट ३.०० मिटर जग्गा छोड्नु 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) **पार्किङ** : सवारी पार्किङको 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 पाईपभन्दा 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 गाढोको पछाडीपट्टी चारैतिर कम्तिमा ७५ मिलिमिटर बाक्लो खस्रो गिटीले भर्नुपर्नेछ ।

(ङ) **भूमिगत पानी** : (१) 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 ।
(२) सोकपिट तथा फोहर फाल्ने ठाउं 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 पाईपलाई नाली अथवा ढल निकाससंग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(छ) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल तथा यसको जग आफनै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनुपर्नेछ । सार्वजनिक जग्गा तथा बाटोतर्फको पर्खालको उचाई १.६० मिटर भन्दा अग्लो निर्माण गर्न पाइने छैन । यद्यपी सो माथि ०.६० मिटर अग्लो थप खुल्ला किसिमको बार निर्माण गर्न सकिनेछ ।

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

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

(अ) आवासीय उपक्षेत्र (आ) व्यापारीक उपक्षेत्र

(इ) औद्योगिक उपक्षेत्र (ई) विशेष योजनागत उपक्षेत्र

(अ) आवासीय उपक्षेत्र (Residential sub zone) :

परम्परागत आवासीय क्षेत्र , संस्थागत क्षेत्र, व्यापारिक उपक्षेत्र , औद्योगिक उपक्षेत्र , विशेष योजनागत उपक्षेत्र बाहेकमा भवन निर्माण गर्न यस विनियममा रोक नलगाइएका क्षेत्रहरूलाई 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 पाइनेछ । संस्थागत भवन, सभा भवन, विभिन्न प्रकारका हल, घरेलु उद्योग , व्यापारिक भवन आदिको लागि प्लट जग्गाको अधिकतम ४० प्रतिशत मात्र भू-भाग कभरेज गरी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (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 पाइनेछ ।
- (ग) अधिकतम तल्ला : छानासम्म जाने भ-याङ्ग छोपिने अतिरिक्त भाग बाहेक जम्मा ४ तल्ला सम्म निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (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 कोठाहरूमा राखिने खुल्ला भ्याल, ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूइंले 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 ।
- (झ) टप : भवन बीचको छज्जा अधिकतम ०.६० मिटर तथा छनाको लागि अधिकतम ०.९० मिटर सम्मको हुनुपर्नेछ । भवनको अनय बनहिर निकालिने भागहरूका हकमा ग्राउण्ड कभरेज र सेट व्याक सम्बन्धमा तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(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 , ब्यापारीक भवनको निमित्त कायम भएको बाटोको चौडाइको रेखाबाट ३.० मिटर सेटव्याक छाडनु 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 बांयातर्फ भ्याल ढोका राख्न प्लट जग्गाको सिमानाबाट १.५ मिटर जग्गा खुल्ला छोडनु 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 छोडनु 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 छोडनु 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 (सिन्काबाथ बास बेसिन , सावर , वाथरुम भई बग्ने) को लागि छुट्टाछुट्टै निकास गरी शौचालयबाट आउने फोहरलाई सेफटी टैंकमा र बाथरुम तथा भान्छाबाट 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 , लम्वाई चौडाई भन्दा २ देखि ४ गुणासम्म गरी प्रतिव्यक्ति क्षमता न्यूनतम ०.०७ वर्ग मिटर हुने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ । सेफ्टी टयांकीबाट 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 पाईप 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 भरनुपर्नेछ ।

- (ड) **भूमिगत पानी** : जमिन मुनीको पानीको उपयोग नगरपालिकाको सहमति अनुसार मात्र गर्नुपर्नेछ । इनारलाई सोर्कपिट तथा अन्य फोहर पानी खसाल्ने ठाउँबाट न्यूनतम १६ मिटर टाढा राख्नुपर्नेछ । जमिन माथि बग्ने पानी तथा अन्य प्रदूषित वस्तुहरुबाट सुरक्षित हुनेगरी ब्यास कम्तिमा पनि १ मिटर हुनेगरी इनार निर्माण गर्नुपर्नेछ । इनार आफ्नो जग्गाको सिमानाबाट कम्तीमा १ मिटर भित्र पारेर बनाउन पाइनेछ ।
- (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 पाइप नाली अथवा ढल निकाससंग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- (छ) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल तथा यसको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनुपर्नेछ । सार्वजनिक जग्गा तथा बाटोतर्फको सीमा पर्खालको उचाइ १.६० मिटर भन्दा अग्लो निर्माण गर्न पाइने छैन । सो भन्दा माथि ०.६० मिटर अग्लो थप खुल्ला किसिमको बार निर्माण गर्न सकिनेछ । स्थायी रूपमा सिमा पर्खाल लगाउदा यस विनियम बमोजिम तोकिएको बाटो तर्फको भू-भाग कभरेज गरि पर्खाल निर्माण गर्न पाइनेछैन ।
- (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** : छानासम्म जाने भ-याङ्ग छोप्ने भाग बाहेक जम्मा ५ तल्ला निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- (घ) **Basment** (वेस्मेन्ट) भवनको प्लिन्थ 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 ।
- (ड) **न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई** : आवासीय प्रयोजनको भवनको लागि २.३० मिटर र अन्य भवनको लागि २.७० मिटरको न्यूनतम सिलिङ्गको उचाई हुनुपर्नेछ ।
- (च) **प्लिन्थको उचाई** : बाटोको मध्य रेखामाथि भवनको प्लिन्थको उचाई ०.४५ मिटरको हुनुपर्नेछ । तर निर्माण स्थल सडक भन्दा 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 दायाँ बायाँका 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 । यसमाीसथर 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 भेन्टिलेशनक भागहरु समावेश गरिनेछैन ।
- (झ) **भ-याङ्ग** : भवनमा सुरक्षित निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भ-याङ्ग निर्माण हुनुपर्नेछ ।
- (२) **सेटब्याक (setback)** : निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार सेटब्याक छोडिएको हुनुपर्नेछ । सेटब्याक 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 सेटब्याक अनिवार्य छाड्नु पर्नेछ । दोबाटो जोडिने स्थानको हकमा भने सडकविभागबाट तोकिए बमोजिमको थप भू-भाग बाटोतर्फ सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।
- (ख) **दायां बायां तर्फ** : भवनको दायां बांयातर्फ 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) **पार्किङ्ग** : भवनको जमिन तलला पार्किङ्गको लागि प्रयोग गर्न सकिनेछ र यसको प्रवेश -याम्प द्वार भवनको भित्रिभागबाट वा पछिल्लिबाट हुनुपर्नेछ ।
- (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 भान्द्राबनट 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 १५ मिटर र पर्खालदेखि न्यूनतम १ मिटर टाढा राख्नुपर्नेछ । सोकपिटको भित्री व्यास कम्तिमा ०.९० मिटर तथा इनलेट पाईपभन्दा कम्तिमा 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 ।
- (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 ब्यस कम्तिमा पनि १ हुनेगरी इनार निर्माण गर्नुपर्नेछ । इनार 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 पाईप नाली अथवा ढल निकाससंग जोड्नु पर्ने वा संकलनको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- (छ) **सीमा पर्खाल** : सीमा पर्खाल तथा यसको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनुपर्नेछ । सार्वजनिक जग्गा तथा बाटो तर्फको सीमा पर्खालको उचाइ १.६० मिटर भन्दा अग्लो निर्माण गर्न पाइने छैन । सो माथि ०.६० मिटर अग्लो थप खुल्ला किसिमको बार निर्माण गर्न सकिनेछ । स्थायी सीमा पर्खाल लगाउदा बाटो तर्फ तोकिए बमोजिमको सेट व्याकको भूभाग कभरेज गरि पर्खाल निर्माण गर्न पाईने छैन ।

(इ) औद्योगिक उपक्षेत्र (Industrial Sub-zone) :

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 उचाइ निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।
- (क) **ग्राउण्ड कभरेज** : प्लट जग्गाको ४० प्रतिशत भू-भागमात्र कभरेज गरी भवन निर्माण गर्न पाईनेछ ।
- (ख) **अधितम उचाई** : प्यारापिटस् पर्खाल सहित भवनको उचाई ९ 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 स्ट्रकचरल 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) **प्लिनथको उचाई** : बाटोको मध्य रेखादेखि कालोपत्रे सडकमा ०.४० मिटर , ग्रावेल सडकमा ०.६० मिटर , कच्ची सडकमा ०.७५ मिटर उचाइमा भवनको प्लिनथ बनाउन सकिनेछ । निर्माण स्थल सडक भन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रूपले संचालन हुने किसिमले भवनको प्लिनथ 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 कोठाहरूमा राखिने खुल्ला भ्याल , ढोका तथा भेन्टिलेशनको भाग सो कोठाको भूईले ढाकिएको क्षेत्रफलको न्यूनतम क्षेत्रफल ०.३ वर्ग मिटर हुनुपर्नेछ । यसमा स्थिर भ्याल तथा भेन्टिलेशनको भागहरू समावेश गरिने छैन ।
- (ज) भन्याङ्ग : भवनमा सुरक्षित निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम भ-याङ्ग निर्माण हुनुपर्नेछ ।
- (झ) टप : भवन बीचको टप अधिकतम ०.६० मिटर तथा छानाको लागि अधिकतम ०.९० मिटर सम्मको हुनु पर्नेछ । भवनको अन्य बाहिर निकालिने भागहरूका हकमा ग्राउण्ड कभरेज र सेट ब्याक सम्बन्धमा तोकिएको मापदण्ड लागू हुनेछ ।
- (२) सेटब्याक : निर्माण गर्ने भवनबाट प्लटमा निम्न अनुसार सेटब्याक छोडिएको हुनु पर्नेछ । सेटब्याक निर्धारण गर्दा टप तथा छानाको बाहिर निकालिएको भाग बाहेक भवनको सबै प्रकारको बाहिर निस्कने भागहरू जस्तै बार्दली , क्यान्टिलिभरमा बनाइएको कोठा समेत समावेश हुनेछ ।
- (क) बाटो तर्फ : बाटो तर्फ आवासीय प्रयोजनको भवन निर्माण गर्न यसै विनियमको ४७ नं. बमोजिम सेटब्याक 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 छाड्नु पर्नेछ र आवासीय भवनको पछाडि तर्फ जग्गाको सिमानाबाट १.५० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ । तर संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक , ब्यापारिक 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 , ब्यापारिक भवन आदिको हकमा प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर जग्गा छोड्नु पर्नेछ । प्रत्येक भवनका लागि सेटब्याक छुट्टाछुट्टै हुनुपर्नेछ ।
- (३) उपयोगिता र सेवा : भवनको उपयोगिता र सेवा संबन्धी अन्य व्यवस्था निम्न अनुसार हुनुपर्नेछ ।
- (क) पार्किङ्ग : संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक , ब्यापारिक भवनहरूको 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, वाथरुम भई बग्ने) को लागि छुट्टाछुट्टै निकास गरी शौचालयबाट आउने फोहरलाई सेफ्टी टैंकमा र वाथरुम 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 , लम्वाई 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 तथा यसको जग आफ्नै स्वामित्वको जग्गामा निर्माण हुनुपर्नेछ । सार्वजनिक जग्गा तथा बाटोतर्फको सीमा पर्खालको उचाई १.६० मिटर भन्दा अग्लो निर्माण गर्न पाइने छैन । सो माथि ०.६० मिटर अग्लो थप खुल्ला किसिमको बार निर्माण गर्न सकिनेछ । स्थायी सिमा पर्खाल निर्माण गर्दा बाटो तर्फ तोकिए वमोजिमको सेट व्याकको भूभाग कभरेज गरि पर्खाल निर्माण गर्न पाइने छैन ।
४. यस क्षेत्रमा आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने स्थायी भवनको लागि यसै विनियमको अधिनमा रहि आवाशीय उपक्षेत्रको मापदण्ड वमोजिम आवाशिय भवन निर्माण गर्न स्विकृती दिन सकिने छ ।

(ई) विशेष योजनागत उपक्षेत्र : (Special Planing Zone)

नगरपालिकाबाट विशेष योजना बनाई 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 नगरपालिकाबाट अन्यथा योजनाको व्यवस्था नभएसम्म साविक वमोजिमको घर मर्मत गर्न अस्थायी टहरा पर्खाल आदि निर्माण गर्न अनुमती दिन सकिनेछ ।

- (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 बाहिर आवरण परम्परागत नेवारी शैली देखिने गरि भवन निर्माण गर्न स्विकृति दिन सकिनेछ ।

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

यस नगरपालिकाको सिमानाभित्रको तल्लो तटिय खेतीयोग्य भूभागलाई सुरक्षित क्षेत्र भनि 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 ।

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 नक्षामा 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 ।
२. निर्माण स्थलसम्म विद्युत लाईन पुगेको 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 ।

(ङ) **हरित क्षेत्र (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 पाईने छैन । नदीबाट खतरा उत्पन्न हुने भएमा नगरपालिकाको स्वीकृत लिई बांध 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 वेगर 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 ।

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 नपर्ने 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 , दुङ्गा , आर. सी.सी. र पी.एस.पी. (pre-stressed concrete), रचनात्मक तथा तयारी (Prefabricated) सामग्रीहरूको रचनात्मक डिजाइनको भूकम्प प्रतिरोध क्षमता राष्ट्रिय भवन निर्माण नीति बमोजिम हुनुपर्नेछ । (सो नीति तयार नभएसम्म नगरपालिकाले तोके बमोजिमको नीति लागू हुनेछ)

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 वस्तुहरुको वैकल्पिक वस्तु वा गुणस्तर चिन्ह प्राप्त नभएका वस्तु तथा सामग्रीहरुको प्रयोग सम्बन्धित डिजाइनर प्राविधिकको अनुमति विना गर्न पाइने छैन ।

२३. **भवनको डिजाइन** : भवनको निर्माणको नक्शा पेश गर्दा निर्धारित क्षेत्रको मापदण्ड अनुरूपकै अधिकतम उचाई र तल्लाको डिजाइन समेत राखी स्वीकृत गराउनुपर्नेछ ।

२४. **निर्माणस्थलको विकास** :

(क) निर्माणस्थलको विकासको लागि स्लोप काटेर steps बनाउदा 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 तथा brest 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 काट्न 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 साहो माटो वा ढुङ्गासम्म पु-याउनु पर्नेछ । तल्लो सतह काट्दा पर्खालको Face बाट Right angle मा ठाडो पट्टी ३:१ को भिरालो पारी बनाउनुपर्नेछ ।

(ख) **सेक्शन** : टेवा पर्खालको उचाइ ६.० मिटर भन्दा कम र Surcharyed पनि नभएकोमा revetment को मोटाई वा Footing भन्दा माथिको पर्खाल revetment को vertical उचाइ वा footing को माथि बाट लिइएको उचाई भन्दा एक तिहाई भन्दा बढी हुनुहुदैन । उचाई ६ मिटर भन्दा कम र Surcharyed भएको छ भने revetment को मोटाई निकाल्न प्रयोग हुने उचाई वा Footing भन्दा माथिको उचाई vertical height भन्दा साढे 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) **सामग्रीहरु** : (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 spacing मा हुनुपर्नेछ । प्रयोग हुने ढुङ्गाहरु लम्बाई र चौडाई भन्दा उचाई बढी हुनुहुदैन र जोर्निहरु छुट्याइ बनाउनु पर्नेछ ।

(२) टेवा पर्खालहरु पूर्ण Section मा बनाईनु पर्नेछ । ढुङ्गाका टुक्राहरुले 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 ढुङ्गासंग अर्को ढुङ्गा एक तिहाई लम्बाई सम्ममा खपट्याउनुपर्नेछ ।

(२) 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 भवनहरु तथा क्रमशः बन्ने टेवा पर्खालहरु : तह तह परेको जग्गामा भवनहरु बनाउन ४ मिटर भन्दा बढी माटो काट्न पाइनेछैन र जग तथा पछाडी कडा माटो छ भने मात्र टेवा पर्खाल बनाउन पाइने छ ।
२८. वीप होल्स तथा पानीको निकास : Breast wall तथा retaining wall बनाउँदा weep holes हरुलाई 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 तल्लाहरुको बाहिरी भाग र retaining wall , breast wall तथा अन्य पर्खालहरु बीचको दूरी १.२ मिटर भन्दा घटी हुनेछैन ।
३०. स्टेप स्लोपहरुको 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 बाँक्नो जग्गामा भू-क्षय जोगाई स्थायित्व बनाउन जरा गहिरासम्म जाने घाँस , भाडी तथा वुटाहरु 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 slope र ढल प्रणालिलाई दीर्घकालीन रुपमा सम्भार गर्नुपर्नेछ ।
- (२) ढल निकासको कामले जम्मा भएको वा भवन समूह तथा यसको वरिपरि जम्मा भएर आएको वा माथिको डाँडाबाट आउने पानीलाई कुनै पनि सम्पत्तिहरुमा नोक्सान नपार्ने गरी ढल वा प्राकृतिक खोल्साहरुमा 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 रोकन 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 पाइने 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 खोल्सो वा निजी ढल भई पठाउनु वा नगरपालिकाको निर्देशानुसार गर्नुपर्नेछ । निजी सडकको निकास सार्वजनिक सडकको ढलमा मिसाउँदा आवश्यकता अनुसार फिल्टरहरुमा 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 पाइपहरु 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. निर्माणस्थलहरुमा स्तरीय सुरक्षित उपायहरु गरिनुपर्ने : (१) निर्माण कार्यमा संलग्न सबै व्यक्तिहरु तथा सम्पत्तिको बचावटको लागि आवश्यक सुरक्षित उपायहरु 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 सुविधाहरुका साथै औषधि उपचारको व्यवस्था समेत गर्नुपर्नेछ ।

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

४० सडक संकेतहरु : सडकमा कुनै पनि निर्माण कार्य गर्दा आवश्यक छेकवार तथा सडक संकेतहरु 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 रुपमा 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 खुट्किला निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ ।

(१) आवसीय भवनको लागि :

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

(आ) खुड्किलोको न्यूनतम चौडाई २५० मिलिमिटर हुनुपर्दछ ।

(इ) खुड्किलाको 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) खुड्किलोको न्यूनतम चौडाई २९० मिलिमिटर हुनु पर्दछ ।

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

(३) अस्पताल , शिक्षण संस्थको लागि :

- (अ) भ्याङ्ग र प्रवेश मार्गको न्यूनतम चौडाई १.८० मिटर हुनुपर्दछ ।
- (आ) खुडकिलोको न्यूनतम चौडाई २९० मिलिमिटर हुनुपर्दछ ।
- (इ) खुडकिलोको 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) खुडकिलोको न्यूनतम चौडाई ३०० मिलिमिटर हुनुपर्दछ ।
- (इ) खुडकिलाको अधिकतम उचाई १७० मिलिमिटर भन्दा बढी हुनुहुदैन ।
- (ई) यस्ता भवनहरुमा न्यूनतम दुई वटा भ-याङ्ग राखिनु पर्दछ ।

- (५) प्याम्पको चौडाई भवनको भ्याङ्गको 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 व्यक्तिहरु रहने कोठाको ढोका बाहिर खोलिने हुनुपर्दछ , तर बाहिर खोलिने ढोकाले प्रवेश मार्गलाई बाधा पुग्ने हुनुहुदैन ।
- (२) २० भन्दा बढी व्यक्तिहरु 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 ।

परिच्छेद-५

सडक (वाटो) सम्बन्धी व्यवस्था

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

“क” वर्गको वाटो :

मनोहरा पुल (लौहकित्थली) देखि हनुमन्ते पुलसम्मको अरनिको राजमार्ग

“ख” वर्गको वाटो :

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

“ग” वर्गको वाटो :

- १) क्षयरोग अस्पतालको पश्चिमपट्टि अरनिको राजमार्ग (सुन्दर नगर चोकबाट बालकोट जाने हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
- २) अरनिको राजमार्ग गढवाघर चोकबाट सानो ठिमी क्याम्पस पुरानो वाटोसम्म जोड्ने (कोलोनी सडक) ।
- ३) अरनिको राजमार्ग (क्षयरोग अस्पतालको पश्चिमपट्टि) बाट विष्णुकुण्डल सिद्धिकाली चोक हुँदै पुरानोवाटोसम्म ।
- ४) हनुमन्ते खोलादेखि अरनिको राजमार्ग बप्पा, जलखु, पोबु, पाटी बिहार हुँदै हुलाक चोक बाहाखा बजार पुरानो वाटोसम्म ।
- 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 पुरानोवाटो लोगो कारखाना सम्म ।
- ८) सानो ठिमी (एस.ओ.एस.) बाट खपला मिलरोड चोकसम्म ।
- ९) खपला देखि मूल सडकसम्म जोड्ने वाटो ।
- १०) १२ नं को सानुटार चोक देखि बोडे जाने मुल वाटोसम्म ।
- ११) बाहाखा बजार भिमसेन स्थानदेखि बोडे सानुटार चोकसम्म ।
- १२) न.पा.को उत्तर तर्फको वाटोदेखि सिन्टीटारसम्म जोड्ने वाटो ।
- १३) बोडे सानुटार चोकदेखि दुवाकोट गा.वि.स. सिमानासम्म ।
- १४) पुरानोवाटो पदम इण्डष्ट्रिज राजकुलो हुँदै सिन्टीटार पूर्वपट्टि सडकसम्म ।
- १५) हिमालय प्रा. लि. निकोसेराबाट सिन्टीटार पूर्वपट्टि सडकसम्म ।
- १६) बोडे सानुटार चोकबाट टिगनी हुँदै दुवाकोट गा.वि.स. सिमानासम्म ।
- १७) बोडे सानुटार चोकबाट मूलपानी गा.वि.स. जोड्ने मनोहरा पुलसम्म ।
- १८) नगदेश धुन्चोचोकबाट मनोहरा गोठाटारसम्म ।
- १९) बाहाखा बजार पुरानोवाटो हुलाक रोडबाट न.पा. भवन हुँदै मिलरोडसम्म जोड्ने ।
- २०) मिलरोड कामीटोलबाट थिमिला वाटो बोडे रिङ्गरोडसम्म जोड्ने ।

“घ” वर्गको वाटो :

- १) अरनिको राजमार्ग कौशलटारचोकबाट बालकोट जाने पुलसम्म ।
- २) लोहकिल्यली वस स्टप पश्चिम अरनिको यातायात अफिस उत्तर पति जग्गावाट उत्तर ध्रुव धारा, खरिकोवाटो वट्टाईगाउँको धारा, नाट्याश्वरी सानोठिमी सम्म जाने वाटो ।
- ३) लावाडोलबाट सिवाटोलसम्म ।
- ४) अरनिको राजमार्ग (क्याष्ट्रोल गेट छेउको पूर्वपट्टि) देखि हनुमन्ते खोलासम्म ।
- ५) ४ नं. मा उल्लेखित वाटोको दुरीको करीव विचतिरबाट हनुमन्ते खोलासम्म ।
- ६) अरनिको राजमार्गबाट ब्राइटर इण्डष्ट्रिज हुँदै दक्षिणतर्फ हनुमन्ते खोलासम्म ।
- ७) मध्यपुर गेष्ट हाउसवाट कुण्डोल हुँदै राजकुलो जोड्ने वाटो ।

- ८) कोलोनी सडकबाट हवाई विभाग उत्तर सिमाना र व्यारेक हुँदै पुरानो बाटोसम्म ।
- ९) अरनिको राजमार्ग (क्षयरोग अस्पतालको पूर्वपट्टि) बाट तछुटोलसम्म ।
- १०) अरनिको राजमार्ग हिम इलेक्ट्रोनिक्सबाट पूर्व हुँदै राजकुलोसम्म ।
- ११) गार्चा बारेपुख (नगदेशवाट) मिलरोडसम्म ।
- १२) तिनधाराबाट न्हू हिटी नगदेशसम्म ।
- १३) नगदेश ध्वाकासिंवाट धुनचो पाखासम्म ।
- १४) नगदेश त्वा:गा सिचुटोलदेखि रिङ्गरोड कमलपोखरी हुँदै पाचो ध्वाकासम्म ।
- १५) सानुटार दक्षिण सडकदेखि पूर्व हुँदै राजकुलोसम्म ।
- १६) टिकनीबाट निलबाराही जंगल सिमानासम्म ।
- १७) अरनिको राजमार्ग मनोहरा पुल खानेपानी योजना हुँदै वुढाथोकी गाउँसम्मको बाटो ।
- १८) ध्रुव कार्कीको घरवाट साधुराम खडकाको घरहुँदै निकेशेरा जानेवाटो ।
- १९) जलाखु जाने वाटोवाट पूर्व हुँदै भुँलाखेल वाट कमेरोटार जाने वाटो जोडने ।
- २०) वोडे सानुटार देखि द्यवुटोल सम्म ।
- २१) गाखु पंचकन्या मन्दिर देखि डिल हुँदै निकेशेराको खहरे सम्म ।
- २२) कौशलटार कुशलभैरव मन्दिरबाट दिपक आचार्यको घर सम्म ।

“ड” वर्गको वाटो :

- १) मूल सडकवाट खपला जाने दथुँलाँ सम्म ।
- २) कौशलटार बस स्टपको छेउबाट पश्चिम हुँदै कौशलटार कुटुटोल सम्म ।
- ३) कौशलटार मूल सडकवाट सागबारी किसानमार्ग बाटो हुँदै गढाघर बस स्टपसम्म ।
- ४) जया वोडिङ्ग स्कूलवाट मिलरोड जोडने वाटो ।
- ५) अरनिको राजमार्ग कौशलटार धोविधाराबाट डुफलसम्म ।
- ६) ड वर्गको ३७ नं.को सडकवाट टि.आई.टि.आई. हुँदै गढाघर कोलोनी सडकसम्म जोडने ।
- ७) ड वर्गको ३७ नं.को सडकवाट माथि उल्लेखित ६ नं. को सडकसम्म जोडने ।
- ८) ६ नं. मा उल्लेखित सडकवाट सानो ठिमी पुरानो बाटोसम्म जोडने ।
- ९) गढाघर कोलोनी सडकवाट विष्णुकुण्डल निरको सडकसम्म ।
- १०) गढाघर कोलोनी सडकवाट हवाई विभागको दक्षिण सिमाना हुँदै ग वर्गको ४ नं. को सडकसम्म जोडने ।
- ११) हवाई विभागको दक्षिणपूर्व सिमानावाट पूर्वपट्टि सिमाना हुँदै उत्तर-पूर्व सिमानासम्म ।
- १२) सानो ठिमी व्यारेकको सिमाना हुँदै कोलोनी विष्णुकुण्डल जाने सडकसम्म जोडने ।
- १३) गढाघर हवाई विभागको पूर्व बीच (सिमानावाट १३ नं) को सडकसम्म जोडने ।
- १४) वप्पा महादेवस्थानवाट बालकुमारी उकालो जाने बाटोसम्म ।
- १५) वप्पा गेटवाट लावाडोल सडकसम्म ।
- १६) लावाडोल सडकवाट जलखु कमेरोटार जाने सडकसम्म ।
- १७) हिम इलेक्ट्रोनिक्स छेउको बाटोवाट राजकुलोको बाटोसम्म जोडने ।
- १८) पुरानो बाटोवाट जलखु राजकुलो सडकसम्म जोडने ।
- १९) १८ नं. को बाटोवाट जलखु राजकुलो सडकसम्म जोडने ।
- २०) सानो ठिमी क्याम्पसको उत्तरतर्फ मगर गाउँ रिङ्गरोड वाटा रिङ्गरोड जोडने सडकसम्म ।

- २१) जिल्ला वन कार्यालय सानोठिमीको उत्तरतर्फबाट बासवारी हुँदै मगर गाउँसम्म ।
- २२) सानोठिमी-खपला जोड्ने सडकसम्म ।
- २३) नगदेश भासिं हिटीदेखी माखेलसम्म ।
- २४) नगदेश ध्वाकासिं टोलबाट माखेल मुनी हुँदै कौग बाटोसम्म जोड्ने ।
- 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 जोड्ने सडक) ।
- २७) चक्रपथ कमलपोखरी सडकबाट वडा नं १ ख्योचा जोड्ने सडकसम्म ।
- २८) वाग्मती आयल स्टोरको पूर्व तर्फको बाटो हुँदै कमेरोटारसम्मको सडक ।
- २९) भुँलाखेल जाने बाटोबाट पूर्व हुँदै चलाँचा भन्नेवाटो तसोतामा जोड्ने ।
- ३०) पुरानो बाटो हुकुम फर्मासिटिकल्स दक्षिणबाट कमेरोटारको मूलवाटोसम्म ।
- ३१) अरनिको राजमार्ग लौहकिल्थलीबाट बुढाथोकी गाउँ हुँदै टिकाथली जाने हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
- ३२) भट्टराई टोल व्यारेक गेटको उत्तरपूर्वबाट मगर गाउँ रिङ्गरोडसम्म ।
- ३३) मूल सडकबाट खपला जाने दथुंला सम्म ।
- ३४) शांखधर साखा चोकबाट हनुमन्ते खोलाको पुलसम्म ।
- ३५) कौशलटार चोकबाट जातीगाल कमलपोखरी हुँदै सानो ठिमी पुरानो बाटोसम्म जोड्ने ।
- ३६) अरनिको राजमार्ग यूथ गार्डेनको पूर्वतिरबाट ईकुडोल जाने बाटो ।
- ३७) अरनिको राजमार्ग लोहकिल्थलीबाट सानोठिमी जाने मूल सडक ।

“च” वर्गको वाटो:

१. कमल यूवा परिवारवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं वाटोमा जोड्ने ।
२. लोकेश्वर महादेव स्थानको पश्चिमको चौवाटोवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं वाटोमा जोड्ने ।
३. लोकेश्वर महादेव स्थानवाट पूर्व-उत्तरकोवाटो ।
४. हेल्थपोष्टवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं वाटोमा जोड्ने ।
५. हेल्थपोष्टवाट पूर्वको इन्द्रकमलको वाटोमा जोड्ने ।
६. मिलिनियम स्कूलको उत्तर चोकवाट पश्चिम घ वर्गको २ नं मा जोड्ने 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 जोड्ने वाटो ।
१०. बुढाथोकी गाउँको ओरालोवाट पश्चिम खरिको रुखसम्मको वाटो ।
११. लोहकिल्थली वस स्टपवाट पूर्व चौवाटोवाट दक्षिणओरालो गै नर्सरी भै जाने वाटो ।
१२. सार्किको पाखावाट उत्तर दहालको घर हुँदै १७ वडा जोड्ने वाटो ।
१३. सार्किको पाखावाट उत्तर पश्चिम दहालको घर अगाडीको चोकवाट दक्षिण र पश्चिम तर्फको वाटो ।
१४. गणेशस्थान देखि दक्षिण चौवाटोवाटोवाट पश्चिम घ वर्गको १७ नं को वाटोसंग जोड्ने ।
१५. इन्द्र कमल धारा टेर्चाटारदेखि टेर्चाटारसम्म ।
१६. श्याम कृष्ण पौडल र प्रदिप शर्माको घरको विचवाट जाने वाटो ।

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

(ख) यस विनियममा उल्लेख नभएका नगर विकास समितिबाट प्रस्तावित तथा विस्तारित बाटो नगर विकास समितिबाट तोके बमोजिम कायम गरिनेछ ।

“छ” वर्गको बाटो :

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

४४. मन्जुरनामाबाट बाटो कायम गर्दा न्यूनतम चौडाई कायम राख्नुपर्ने : बाटो नभएको प्लटमा निजी प्लटहरूबाट मन्जुरनामाद्वारा बाटो कायम गरी निर्माण कार्य गर्दा मन्जुरीनामाबाट प्राप्त गरिएको बाटोको न्यूनतम चौडाई विनियम ५ नं.मा व्यवस्था भए बमोजिम बाटोको दूरीको आधारमा कायम गर्नुपर्नेछ ।

४५. न्यून दूरीको बाटोमा सेटव्याक लागू नहुने : निजी जग्गा मन्जुरीनामाबाट दिएको वा दिईने ५० मिटर भन्दा कम दूरीको बाटोको चौडाई विनियम ५ नं.को व्यवस्था बमोजिम कायम हुनेछ । न्यून दूरीका यस्ता बाटोहरूमा सेटव्याक सम्बन्धी व्यवस्था लागू हुने छैन । न्यून दूरीको बाटो भन्नाले ५० मिटर सम्मको बाटोलाई जनाउनेछ ।

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

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

प्रस्तावित सडक (बाटो) को चौडाई

बाटोको केन्द्र रेखाबाट छाड्नुपर्ने भू-भाग

वर्ग वायाँ केन्द्र दायाँ जम्मा बाटोको चौडाई

बाटोको केन्द्र रेखाबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी + सेटव्याक

“क”वर्ग-२५ + २५ = ५० मिटर

२५ + १ = २६ मिटर

“ख”वर्ग १० + १० = २० मिटर
 “ग”वर्ग ५.५ + ५.५ = ११ मिटर
 “घ”वर्ग ४ + ४ = ८ मिटर
 “ङ”वर्ग-३+३ = ६ मिटर
 “च”वर्ग-२+२ = ४ मिटर

१० + १ = ११ मिटर
 ५.५ + १ = ६.५ मिटर
 ४ + १ = ५ मिटर
 ३ + १ = ४ मिटर
 २ + १ = ३ मिटर

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

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 प्रतिकुल 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 : नयाँ 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 ।

परिच्छेद-७
(उत्तरदायित्व र सजाय)

५५. (१) यस नगर क्षेत्र भित्र भवन निर्माणका लागि नक्शा , संरचना डिजाइन गर्ने संरचना इन्जिनियर वा डिजाइनर र निर्माण कार्य गर्ने ठेकेदारहरूले आफ्नो व्यवसायको दर्ता यस स्थानिय निकायमा अनिवार्य रूपले गर्नुपर्नेछ । यस स्थानिय निकायमा दर्ता नभएका संरचना इन्जिनियर , डिजाइनर तथा ठेकेदारहरूले यस नगर क्षेत्रमा कुनै निर्माण कार्यको लागी संरचना डिजाइन गर्न र निर्माण कार्य गर्न पाउने छैनन् ।
- (२) 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 उल्लघन गरेमा यस स्थानीय निकायमा 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 गलति गरे संरचना इन्जिनियरको व्यवसायिक दर्ता खारेज गर्न सकिनेछ ।
- (घ) तीन तल्ला भन्दा बढी वा १००० वर्ग फिट ग्राउण्ड कभरेज हुने भवन निर्माणको विस्तृत संरचना डिजाइन संरचना इन्जिनियरद्वारा 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 व्यवसायिक दर्ता समेत खारेज गर्न सकिनेछ ।
५६. यस स्थानिय निकायबाट निर्माण स्वीकृत भएका निर्माण कार्यहरू 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 कारबाहीका अतिरिक्त त्यस्तो उद्योग व्यवसायको दर्ता खारेजको सिफारिस समेत गर्न सकिनेछ ।
५९. स्थानिय निकायको पूर्व स्वीकृति विना सार्वजनिक भू-भागका रुख विरुवाहरु काटे नासेमा रुं. 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 बञ्चित 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 कार्यहरुको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।
- (ख) यो विनियमावली एउटै प्लट जग्गामा निर्माण हुने धेरै भवनहरु 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 नगरपरिषद्बाट 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 व्यवस्थाहरु 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 विनियम कार्यान्वयनको सिलसिलामा व्यावहारिक एवं प्राविधिक दृष्टिकोणबाट कुनै किसिमको फरक पर्ने भई समस्या उत्पन्न भएमा त्यस्तो समस्याको बाधा फुकाउन प्रमुखले नक्शापास सम्बन्धी सुभावा समितिको व्यवस्था गरी सो सुभावा समितिको औचित्यताको राय सुभावा बमोजिम भवन निर्माण गर्न नक्शा पास स्विकृती दिन सकिने छ ।

समाप्त

नगर परिषद्बाट स्विकृत मिति : २०५८।१।२८

सम्बन्धित समितिबाट स्विकृत मिति : २०५८।१।२८