

# बनेपा नगरपालिका



बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी  
आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२



बनेपा, काभ्रेपलाञ्चोक

**बनेपा नगरपालिका**  
**बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी**  
**आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२**  
**विषय सूची**

| दफा           | उप दफा | विषय  | पेज नं. |
|---------------|--------|---|---------|
| १.            |        | प्रारम्भिक  | १       |
| २.            |        | उद्देश्य  | १       |
| ३.            |        | परिभाषा   | २       |
| ४.            |        | क्षेत्र, उपक्षेत्र र भू-उपयोग वर्गीकरण  | ६       |
| ५.            |        | सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू                              | ७       |
|               | ५.१    | सडक अधिकार क्षेत्र  | ७       |
|               | ५.२    | प्लट भित्रको खुला भाग   | १०      |
|               | ५.३    | क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सिमा व्यवस्था                                       | १२      |
|               | ५.४    | भवनका विभिन्न भागहरूका निम्न आवश्यक व्यवस्था                                  | १२      |
|               | ५.५    | आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था   | १३      |
|               | ५.६    | विद्युत प्रशारण लाइन सम्बन्धी व्यवस्था  | १४      |
|               | ५.७    | जग्गाधनी दर्ता प्रमाण-पूर्जा  | १४      |
|               | ५.८    | जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Pooling) सम्बन्धी नियमहरू                         | १४      |
| ६.            |        | घना शहरी बस्ती क्षेत्र (क्षेत्र 'क') का लागि विशेष नियमहरू                    | १४      |
|               | ६.१    | बाटो  | १४      |
|               | ६.२    | टप/क्यान्टिलेभर   | १५      |
|               | ६.३    | जग्गा क्षेत्रफल र भवनको उचाई  | १५      |
|               | ६.४    | हाउस पुलिंगको (House Pooling) व्यवस्था  | १५      |
| ७.            |        | आवास क्षेत्र (क्षेत्र 'ख') तथा ग्रामीण क्षेत्र (क्षेत्र 'ग') का विशेष नियमहरू | १५      |
|               | ७.१    | बाटो  | १५      |
|               | ७.२    | टप बरण्डा:  | १६      |
|               | ७.३    | ल्याण्ड पुलिंगको (Land Pooling) कार्यक्रमको व्यवस्था                          | १६      |
|               | ७.४    | ग्रामीण क्षेत्रको लागि थप नियमहरू   | १६      |
| ८.            |        | संरक्षण क्षेत्र (क्षेत्र 'ग') का विशेष नियमहरू:                               | १७      |
|               | ८.१    | सांस्कृतिक सम्पदा संरक्षण उपक्षेत्र   | १७      |
|               | ८.२    | वन संरक्षण उपक्षेत्र  | २०      |
|               | ८.३    | खुला र हरियाली उपक्षेत्र  | २०      |
|               | ८.४    | नदी संरक्षण उपक्षेत्र   | २१      |
| ९.            |        | सम्पुर्ण क्षेत्र "क", "ख" तथा "ग" का लागि विशेष नियमहरू                       | २२      |
| १०.           |        | विशेष व्यवस्था  | २३      |
| ११.           |        | संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ  | २३      |
| १२.           |        | खारेजी र बचाउ   | २३      |
| अनुसूची १ (क) |        | क्षेत्र तथा उपक्षेत्र वर्गीकरण  | २४      |
| अनुसूची १ (ख) |        | Road Network Map  | २५      |
| अनुसूची २     |        | क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी व्यवस्था तथा सिमा                                   | २६      |
| अनुसूची ३     |        | कम्पाउण्ड वालको नमुना   | २८      |

## १. प्रारम्भिक

बनेपा नगरपालिकामा भैरहेको दुत्तर सहरीकरणले गर्दा भविष्यमा सहरको स्वरूप अस्तव्यस्त तथा जोखिमयुक्त हुनवाट जोगाउन बनेपा नगरपालिकाले सहरीकरण प्रकृयालाई निर्दिष्ट तथा नियमन् गरी स्वच्छ, स्वस्थ, दिगो तथा बस्न उपयुक्त शहरी वातावरण निर्माण गर्नको लागि वैज्ञानिक आधारमा तयार गरिएका भवन निर्माण मापदण्डको आवश्यकता मध्यनजर राख्दै सानो भू-भागमा ओगटिराखेको बनेपा नगरलाई व्यवस्थित बनाउनको लागि योजनाबद्ध तरिकावाट संबोधन गरी भविष्यमा सहरको रास्तो र स्वस्थ स्वरूप समेतको परिकल्पना गरी यस परिकल्पनालाई लागू गर्नका लागि कानूनी आधारको रूपमा बनेपा नगरपालिकाले २०५८ सालवाटै भवन निर्माण मापदण्ड लागू गरिएको हो ।

२०७२ साल बैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पवाट नेपालमा जनधनको अतुलनीय एवं अपुरणीय क्षती भएको छ । आवास, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक प्रतिष्ठान तथा कार्यालय भवनहरू, बस्तीहरू खानेपानी, वाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू तथा अन्य सामाजिक आर्थिक संरचनाहरू तहसनहस भएका छन् । यस पृष्ठभूमिलाई ध्यानमा राखी नेपाल सरकारले राष्ट्रिय भवन सहिता, २०६० तथा भवन सम्बन्धी परिमार्जित मापदण्डलाई नगरपालिकाहरूमा कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक आवास, व्यवस्थित बसोवास प्रवर्धनको निमित्त जारी गरेको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ लाई सारभूत रूपमा ग्रहण गरी बनेपा नगरपालिकाको मौजुदा भवन निर्माण मापदण्ड, २०५८ (संशोधन सहित) लाई परिमार्जित गरी बनेपा नगरपालिका - बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ ल्याइएको छ ।

यस मापदण्डको मुख्य उद्देश्य बनेपा नगरलाई स्वच्छ, हराभरा, स्वस्थ तथा दिगो सहरी वातावरणको साथै योजनावद्ध पूर्वाधार विकासको लागि भवन ऐन तथा नियमावली अनुरूप व्यवहारमै कार्य गर्न गराउनको लागि सहज मार्ग प्रदान गर्ने छ । साथै भवन निर्माण गर्न चाहने नगरबासी वा निर्माणकर्ताले कुन कस्तो सहरी जग्गामा कस्ता भवनहरू निर्माण गर्न सक्छन् भन्ने बारे निर्देशित गर्दछ ।

## २. उद्देश्य :

१. भूकम्प तथा अन्य प्राकृतिक प्रकोपवाट हुने क्षतिलाई न्यूनिकरण गर्न प्रतिरोधात्मक निर्माण कार्य गर्ने गराउने ।
२. व्यवस्थित सहर बनाउने आधार तयार गर्ने ।
३. सुन्दर र स्वच्छ सहरको लक्ष्य हासिल गर्न सहरी वातावरणको संरक्षण र संबद्धन गर्ने ।
४. व्यवस्थित सहरीकरण बनाउने तथा जनताको जीवनस्तर उकास्ने । आधारहरू:
  - भवनहरूको घनत्व नियन्त्रणबाट खुल्ला ठाउँ र हरियाली बढानेछ ।
  - बाटोको चौडाई सम्बन्धी नियमितताबाट भवनहरू सुगम हुनेछन् ।
  - निर्माण स्वीकृतिका निमित्त जनस्वास्थ तथा सरसफाई सम्बन्धी र अन्य आवश्यक नियमहरू हुँदा स्वस्थ नगरको अवधारणामा टेवा पुग्नेछ ।
  - आगलागी, भूकम्प जस्ता आकस्मिक तथा प्राकृतिक दुर्घटनाबाट सुरक्षित हुन टेवा पुग्ने छ ।
५. संरक्षित क्षेत्रहरूको विकास गर्ने । क्षेत्रहरू :
  - नगरको ऐतिहासिक स्वरूप र परम्परागत शैलीको छावि दिने क्षेत्र ।
  - पुरातात्त्विक चण्डेश्वरी क्षेत्र ।
  - वन क्षेत्र ।
  - नदी क्षेत्र, खुल्ला ठाउँ र हरियाली क्षेत्र
  - स्वास्थ्य क्षेत्र ।

## ३. परिभाषा :

- ३.१ भवन (Building): “भवन” भन्नाले आवासीय, औद्योगिक, व्यापारिक, कार्यालय, सभागृह, अस्पताल, शीत भण्डार, गोदाम घर वा अन्य कुनै प्रयोगको लागि बनेको कुनै भौतिक संरचनालाई भवन भनिनेछ । भवन ऐन २०५५ अनुसार भवनलाई निम्न अनुसार ४ वर्गमा बर्गिकरण गरिएको छ ।
- (क) “क” वर्गः इण्टरनेशनल स्टेट अफ आर्टमा (Internatinall State of Art) आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरू ।
- (ख) “ख” वर्गः प्लीन्थ एरिया (Plinth Area) एक हजार वर्गफीटभन्दा बढी, भुइँ तला सहित तीन तलाभन्दा बढी वा स्ट्रक्चरल स्पान (Strutural Span) चार दशमलव पाँच (४.५) मीटरभन्दा बढी भएका भवनहरू ।
- (ग) “ग” वर्गः प्लीन्थ एरिया (Plinth Area) एक हजार वर्गफीटसम्म, भुइँ तला सहित तीन तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान (Strutural Span) चार दशमलव पाँच (४.५) मीटरसम्म भएका भवनहरू ।
- (घ) “घ” वर्गः खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिएदेखि बाहेकका काँ चो वा पाको ईंटा, ढुंगा, माटो, बांस, खर आदि प्रयोग गरी दुई तलासम्म बनाइने साना घर तथा छाप्राहरू ।
- ३.२ भवन संहिता (Building Code): “भवन संहिता” भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई मानिनेछ ।
- ३.३ वाल्कोनी (Balcony): कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (handrail वा Balustraok) सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई वाल्कोनी भनिनेछ ।
- ३.४ भूमिगत तला वा कोठा (Basement): कुनै पनि भवनको सबै वा आंशिक रूपमा जमीन मुनि रहेको सबैभन्दा तल्लो भागलाई भूमिगत तला वा कोठा मानिनेछ ।
- ३.५ निर्माण रेखा (Construction Line): कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिने बाटो घाटो वा भइरहेको बाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा तोकिदिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिने छ ।
- ३.६ निर्माण (Construction): कुनै पनि निर्माणको कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भएता पनि मानिसको आवासको निमित्त भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै बाहिर निकालिएको भाग र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गारोको कुनै भागलाई निर्माण मानिनेछ ।
- ३.७ चोक (Court Yard): जमीनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पूरा वा आंशिक रूपमा भवन वा निर्माणको भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको भागलाई चोक मानिने छ ।
- भित्री चोक: चारैतिरबाट निर्माण भई घेरिएको चोकलाई भित्री चोक मानिने छ ।
- बाहिरी चोक: कमितमा एकातर्फ निर्माण नभई खुला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको चोकलाई बाहिरी चोक मानिने छ ।

३.८ ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area): कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लन्थ सतहभन्दा लगतै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल भनिनेछ । तर तल उल्लेख भएका भागहरूलाई यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।

बरौंचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विश्वाहरुको नर्सरी, पानी पोखरी, पौडी खेलने खुला पोखरी, चौतारा, टंकी, बेन्च, चिप्लेटी, कुवा, निकासको लागि बनाइएको कलभर्ट, पानी जानको लागि बनाइएका साना नालीहरू, क्याचपिट, गल्ली पीट, इन्सपेक्सन चेम्बर, ढुँड, कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउडी, खुला भन्याङ्ग, चेम्बर बाहिरपट्टि भुण्डएको भ्रयाल र गाहोभन्दा बाहिर पट्टि परेको कर्नेसले ढाकेको भाग, गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।

३.९ निकास (Sewer): वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागि बनाइएका नालीहरूलाई निकास मानिने छ ।

३.१० बाहिर निस्कने बाटो (Exit): कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थानलाई बाहिर निस्कने बाटो मानिने छ ।

३.११ भुँई (Floor): सामान्यतया मानिसहरु हिँड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतहलाई भुँई मानिने छ ।

३.१२ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage): भवनको जमिन तल्लाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) मानिनेछ ।

३.१३ भुँई क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio “FAR”): भवनका सम्पूर्ण भुँईहरुको निर्मित क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई भुँई क्षेत्रको अनुपात मानिने छ ।

$$\text{भुँई क्षेत्रको अनुपात (एफ.ए.आर)=} \frac{\text{सबै भुँईहरुको सम्पूर्ण ढाकिएको क्षेत्रफल}}{\text{प्लटको क्षेत्रफल}}$$

३.१४ निजी रयारेज (Private Garrage): कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरू पार्किङ गर्नको निर्मित बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा भवनको भागलाई निजी रयारेज मानिने छ ।

३.१५ निर्माणको उचाई (Height of Construction): निर्माणको उचाई भन्नाले समतल छानाको लागि औसत जमीनको लेभलबाट घरको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । स्लोप छानाको लागि पनि छानाको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । जमीन स्लोप पारी अगाडि र पछाडिको मोहडाको हकमा फरक तल्ला देखिने भएमा सबभन्दा तल्लो तलाको जमीनबाट उचाई नापिने छ ।

३.१६ खुल्ला भाग (Open Space): प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ ।

नोट: भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्बन्धित साइडतर्फकै प्लटको सीमानासम्मको सबभन्दा न्यूनतम दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दाखेरि भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजीक रहेको ठाउँबाट नाप्नु पर्नेछ ।

३.१७ छेका (Partition): कुनै पनि भवन वा निर्माणको बीचका भागहरू छुट्याउनको निर्मित कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तल्लासम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाइने वा लगाइने वार, गाहो आदिलाई छेका मानिने छ ।

- ३.१८ प्लिन्थ (Plinth): कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमीनको सतहभन्दा माथि र जमीनको सतहभन्दा माथि रहेको भुँई वा तलाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिने छ ।
- ३.१९ प्लिन्थको क्षेत्रफल (Plinth Area): भूमिगत तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पूर्ण ढाकिएको भुँईको क्षेत्रफललाई प्लिन्थको क्षेत्रफल मानिने छ ।
- ३.२० डेउठी (Porch): कुनै पनि भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त बनाइएको भागलाई डेउठी मानिने छ ।
- ३.२१ आवासीय भवन (Residence Building): मानिस बस्नको लागि बनाइएको भवन जस्मा वस्न, खाना पकाउन र शौच गर्न समेत व्यवस्था भएको भवन ।
- ३.२२ कोठाको उचाई (Room Height): तयारी भुँइको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतहसम्मको दूरीलाई कोठाको उचाई मानिने छ । टाई विम, विम, दलिन आदि भएको र तयारी सिलिङ्ग नभएको अवस्थामा त्यस्तो टाई-विम, विम वा दलिनको मुनिपट्टिको भागसम्म नाप्नु पर्नेछ ।
- ३.२३ सेट व्याक लाइन (Set Back Line) /सेट व्याक (Set Back): सम्बन्धित अधिकारीले प्लटभित्रै खासगरी प्लटको सीमानाको समानान्तर हुने गरी कोरिदिएको रेखालाई सेट व्याक लाइन मानिने छ र यस रेखादेखि प्लटको सीमानासम्म कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन । यसरी छोडिएको प्लटको भागलाई सेट व्याक मानिने छ ।
- ३.२४ सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way "ROW"): स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way "ROW") मानिनेछ । यस अन्तरगत तोकेको भन्नाले सेट व्याक (Set Back) सहित वा सेट व्याक (Set Back) बाहेक पनि हुन सकिनेछ ।
- ३.२५ साइट (प्लट) (Plot): बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट हुनेगरी खुलेको जमीनको टुक्रा वा भागलाई साइट (प्लट) मानिने छ ।
- ३.२६ साइटको गहिराई (Depth of Plot): साइटको अगाडि पछाडिको सिमाना बीचको दूरीलाई साइटको गहिराई मानिने छ ।
- ३.२७ बाटो अथवा सडक (Street): कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताको हिँडने अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्वाध रूपमा हिँडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भागलाई बाटो मानिने छ । सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरू, रेलिङ आदि जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण बस्तुहरू बाटो अन्तर्गत पर्ने हुन्छ ।
- ३.२८ बाटोको उचाई वा ग्रेड (Grade or Height of Street): प्लटको अगाडिपट्टि औपचारिक रूपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रिय रेखाको उचाईलाई बाटोको उचाई वा ग्रेड मानिने छ ।
- ३.२९ बाटोको रेखा: बाटोको दुवै साइटको बाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखालाई बाटोको रेखा मानिने छ ।
- ३.३० तला: भवन वा निर्माणको दुई भुँईहरू वा भुँईदेखि सिलिङ्ग बीचको भागलाई तला मानिने छ ।
- ३.३१ माथिल्लो तला: भवन वा निर्माणको माथिल्लो तल्ला भन्नाले पूरा वा आंशिक रूपमा निर्माण गरिएको माथिल्लो तला भन्ने सम्भक्तु पर्छ ।
- ३.३२ शौचालय: मानिसहरूलाई दिसापिसाव गर्नको निमित्त बनाइएको (पानी फ्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहित) कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई शौचालय मानिने छ ।

- ३.३३ वरण्डा: कम्तिमा पनि एक साइडतर्फ खुला रहेको ढाकिएको क्षेत्रलाई वरण्डा मानिने छ । यस्तो वरण्डा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मीटरको उचाईसम्मको प्यारापिटलाई समेत समावेश भएको मानिने छ ।
- ३.३४ भ्रयाल: कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्ज्यालो र भेन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भागलाई भ्रयाल मानिने छ ।
- ३.३५ किरण सतह (Light Plane): सेटव्याक रेखा माथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवैतर्फको सेटव्याक जोडदा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईवाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ ।

#### **४. क्षेत्र, उपक्षेत्र र भू-उपयोग वर्गीकरण:**

४.१ नगरपालिका भित्र विद्यमान विभिन्न प्रकृति र विशिष्ट संरचनाका क्षेत्रहरु, भू-उपयोग, संरक्षणका आवश्यकताहरु, शहरीकरणलाई दिनु पर्ने दिशालाई मध्यनजर गरी नगरपालिका विभिन्न क्षेत्र र उपक्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ। ती क्षेत्र र उपक्षेत्रलाई अनुसूची '१' को नक्शानुसार छुट्याइएको छ। क्षेत्र वर्गीकरण निम्नानुसार हुनेछ।

**क्षेत्र (क) : शहरी घनावस्ती क्षेत्र :**ऐतिहासिक नगर केन्द्र (City Centre) जुन आवासीय, व्यवसायिक, धार्मिक र सांस्कृतिक हस्त एवं कुटीर उद्योग क्षेत्रको रूपमा रहेको छ।

**क्षेत्र (क): चण्डेश्वरी घना क्षेत्र- चण्डेश्वरी मन्दिर र द्योद्यो वरपर रहेका आवासीय क्षेत्र पनि धार्मिक र सांस्कृतिक क्षेत्रको रूपमा रहेको छ।**

**क्षेत्र (ख): आवास क्षेत्र**

ख.१ व्यापारिक उप-क्षेत्र (अरनिको राजमार्ग र छेउछाउ): यस क्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरु मुल रूपमा व्यापारिक प्रयोजनको लागि हुनेछ।

ख.२ मिश्रित आवास उप-क्षेत्र: यो उप-क्षेत्रमा खास गरी बसोवास प्रयोजन, व्यापारिक प्रयोजन र घरेलु उद्योगको प्रयोगको लागि प्रयोग हुनेछ।

ख.३ मिश्रित आवास हरियाली उप-क्षेत्र: यो क्षेत्र खास गरी बसोवास, कृषिजन्य प्रयोग र हरियालीको लागि हुनेछ। जसमा ग्रामीण इलाका पनि समावेश हुनेछ।

**क्षेत्र (ग) संरक्षित क्षेत्र:**

(ग.१) पुरातात्त्विक उप-क्षेत्र:- चण्डेश्वरी मन्दिर र द्यो छ्यौं क्षेत्र, नारायणस्थान क्षेत्र, भक्तेश्वर मन्दिर क्षेत्र, लायकु क्षेत्र।

(ग.२) वन संरक्षण उप-क्षेत्र: चण्डेश्वरी वन, गोसाईकुण्ड वन र ठकुरीगाउँ वन।

(ग.३) खुल्ला र हरियाली उप-क्षेत्र: बुडोल सल्लाको रुख भएको क्षेत्र (दुंगेधारा र पाटी समेत), शिर मेमोरियल अस्पताल अगाडि सल्लाको रुख भएको क्षेत्र, आजाद मा.वि. को दक्षिणतर्फको (सल्लाको रुख भएको) क्षेत्र र खेले गणेश वरिपरिको खुला क्षेत्र।

(ग.४) नदी संरक्षण उप-क्षेत्र: तोकिएको सेटब्याक अनुसारको पुण्यमती खोलाको छेउ, चण्डेश्वरी खोलाको छेउ र काँध खोलाको छेउ धगाल खोलाको छेउ र अर्को चण्डेश्वरी खोला (धुलिखेल सिमानाको खोलाको छेउ तथा घाटको सिमाना वरिपरि)

४.२ उपर्युक्त अनुसारका क्षेत्र र उप-क्षेत्रहरूको सिमा संलग्न नक्सा अनुसार अनुसूची १ (क) मा देखाइएको छ।

## ५. सबै क्षेत्रको लागि अपनाउनु पर्ने सामान्य नियमहरू :

### ५.१ सडक अधिकार क्षेत्रः

५.१.१ बनेपा नगरपालिकाले निम्नलिखित बाटोहरूको चौडाई (सेटब्याक सहित) निम्नानुसार निर्धारण गरेको छ ।

| सडकको कोड नं. | सडकको नाम           | देखि - सम्म  | सडकको चौडाई                          |
|---------------|---------------------|--|--------------------------------------|
| 1001          | अरनिको मार्ग पश्चिम | त्रिभुवन चोक देखि पुलबजार सम्म   | 150 ft. (45.70 m)                    |
| 1002          | अरनिको मार्ग पूर्व  | त्रिभुवन चोक देखि चण्डेश्वरी खोला सम्म धुलिखेल न.पा. सिमानासम्म                  | 150 ft. (45.70 m)<br>184 Ft. ( 50 m) |
| 2002<br>3002  | करुणा मार्ग         | तिनदोबाट देखि नाला सिमानासम्म  | 11 m                                 |
| 2003<br>3003  | धनेश्वर मार्ग       | त्रिभुवन चोक देखि धनेश्वर पुलसम्म धनेश्वर पुल देखि पनौटी न.पा सिमानासम्म ।       | लाईन मिलाउने 20 m                    |
| 3001          | चण्डेश्वरी मार्ग    | वकु गणेश देखि चण्डेश्वरी हुँदै रिवाओपी सिमाना सम्म                               | 11 m                                 |
| 4012          | बखुहिटी लाँ         | अरनिको राजमार्ग पश्चिम देखि बखुहिटी सम्म   | 4.5 m.                               |
| 4013          | दथु लाँ             | बखुहिटी लाँ देखि कोभ लाँ सम्म  | 3.5 m.                               |
| 4015          | धास लाँ             | भात मार्ग (वकु गणेशस्थान) देखि कांथु गणेश सम्म                                   | लाईन मिलाउने                         |
| 4024          | राजदाश मार्ग        | चण्डेश्वरी मार्ग देखि ध्यान मार्ग सम्म   | 11 m                                 |
| 4026          | ध्यान मार्ग         | भेंट मार्ग देखि कृषि मार्ग   | 7 m                                  |
| 4027          | भीमसेन मार्ग        | गणेशस्थान देखि भीमसेनस्थान हुँदै चण्डेश्वरी खोला                                 | 7 m                                  |
| 4028          | अस्पताल मार्ग       | भीमसेन मार्ग देखि शिरमेमोरियल हस्पिटल सम्म                                       | 18 ft. ( 5.50 m)                     |
| 4029          | लोहोः हिटी लाँ      | धोकेचौरको दुगेधारा देखि उत्तरतर्फ  | 18 ft. (5.50 m)                      |
| 4030          | हिमालय मार्ग        | हिमालय मा.वि. देखि न.पा. सीमाना  | 18 ft. (5.50 m)                      |
| 4031          | धगः लाँ             | राजदाश मार्ग देखि धगः गणेश सम्म  | 8 m                                  |
| 4032          | आजाद मार्ग          | राजदाश मार्ग देखि मगर गाउँ सम्म  | 23 ft. (7.0 m)                       |
| 4033          | रवाङ्गः लाँ         | कृषि मार्ग देखि मगर गाउँ सम्म  | 18 ft. (5.50 m)                      |
| 4034          | कृषि मार्ग          | राजदाश मार्ग देखि कृष्ण मन्दिर चोक हुँदै लामा गाउँ सम्म                          | 8 m                                  |
| 4035          | वस्ती मार्ग         | ध्यान मार्ग देखि करुणा मार्ग सम्म -उत्तर)  | 7 m                                  |
| 4036          | आश्रम मार्ग         | ध्यान मार्ग देखि करुणा मार्ग सम्म -दक्षिण)                                       | 15 ft. (4.60 m)                      |
| 4037          | त्यटा लाँ           | लायकु मञ्च देखि पुलबजार सम्म   | 11 m                                 |
| 4038          | श्री मार्ग          | अरनिको मार्ग देखि त्यटा लाँ सम्म   | 21 ft. (6.40 m)                      |
| 4039          | मुक्ती मार्ग        | नगरपालिका देखि घाट जाने बाटो सम्म  | 6 m                                  |
| 4040          | सिनागाल मार्ग       | मुक्ति मार्ग देखि दक्षिण पुन्यमाता खोला सम्म                                     | 7 m                                  |
| 4041          | पुन्यमती बाटो       | नयाँ बसपार्क देखि सिनागाल बाटो   | 6 m                                  |
| 4042          | तुल्ती लाँ          | थुला देखि पुन्यमती खोला सम्म   | 7 m                                  |
| 4043          | न.पा. मार्ग         | प्रवेशमार्ग देखि पुन्यमती बाटो सम्म  | 11 m                                 |
| 4044          | थु लाँ              | थुलाँ हिटी देखि गोदाम सम्म न.पा बसपार्क कम्पाउण्ड पछाडी                          | 11 m<br>7 m                          |
| 4045          | प्रवेश मार्ग        | अरनिको मार्ग देखि थुलाहिटी सम्म  | 11 m                                 |
| 4046          | प्रवेश मार्ग सहायक  | प्रवेश मार्ग देखि पूर्व ढल सम्म  | 23 ft. (7 m)                         |
| 4047          | सिलाथली लाँ         | थु लाँ देखि पुन्यमाता खोला सम्म  | 6 m                                  |
| 4048          | गौतम मार्ग          | धनेश्वर मार्गदेखि सिलाथली लाँ सम्म   | 6 m                                  |
| 4049          | श्री खण्ड मार्ग     | गोदामबाट उगतिर्थ जाने पुल सम्म उगतिर्थ जाने पुल देखि न.पा. सिमाना सम्म (रातमाटे) | 8 m<br>11 m                          |
| 4050          | शान्ती चोक          | श्रीखण्ड मार्ग (गोदामनेर) देखि काँध खोलासम्म                                     | 18 ft. (5.50 m)                      |

|      |                        |  |                           |
|------|------------------------|--|---------------------------|
| 4051 | काँध लाँ               | भत्तेश्वर मार्ग देखि रेशमलालको घर सम्म                                       | 4.5 m                     |
| 4052 | संगम मार्ग             | भत्तेश्वर मार्ग देखि नयां रातमाटे पुल सम्म                                   | 18 ft. (5.50 m)           |
| 4053 | जगनाथ मार्ग            | भत्तेश्वर मार्गदेखि चण्डेश्वरी खोला सम्म                                     | 18 ft.(5.50 m)            |
| 4054 | भत्तेश्वर मार्ग        | धनेश्वर मार्ग देखि संगम मार्गसम्म<br>संगममार्ग देखि (ध.न.पा. को सिमाना) सम्म | 8 m<br>11 m               |
| 4055 | यामी डोल               | कृषि मार्ग (चर्च) हुँदै गवाच लाँ तर्फ  | 18 ft. (5.50 m)           |
| 4056 | हुलाकी गल्ली           | धनेश्वर मार्गदेखि प्रवेश मार्गसंग (सानो गल्ली)                               | 12 ft.                    |
| 4057 | दुदेइँचा गल्ली         | सरस्वती पौखरीदेखि सिनेमा हलसम्म  | 12 ft. (3.65 m)           |
| 4058 | भैरव बाटो              | मगर गाउँको भैरव मन्दिरदेखि आजाद मार्गसम्म                                    | 23 ft. (7 m)              |
| 4059 | दयू ढो लाँ             | हिमालय मार्गदेखि पूर्वतिर  | 18 ft. (7 m)              |
| 4060 | बुडोल मार्ग            | अरनिको मार्ग पूर्व देखि भैरव के.सी.को घर<br>नजीकसम्म                         | 23 ft. (7 m)              |
| 4061 | बुढि मार्ग             | भत्तेश्वर मन्दिरदेखि रातमाटे गाउँसम्म  | 6 m                       |
| 4062 | राम मार्ग              | भत्तेश्वर मन्दिरदेखि राम मन्दिरसम्म  | 6 m                       |
| 4063 | न्यौपाने चोक           | राममन्दिरदेखि बुढिनारायण मार्गसम्म   | 6 m                       |
| 4064 | भीम मार्ग              | श्रीखण्ड मार्गदेखि बुढिनारायण मार्गसम्म                                      | 6 m                       |
| 4065 | शिलु मार्ग             | अरनिको मार्ग पूर्वदेखि काङ्गे क्याम्पस हुँदै<br>डांडागाउँसम्म                | 8 m                       |
| 4066 | शहिद मार्ग             | काङ्गे क्याम्पसदेखि खन्ती गाउँतरिसम्म  | 23 ft. (7 m)              |
| 4067 | खन्ती चौक              | खन्ती गाउँ भित्रको गोरेटो बाटो   | 23 ft. (7 m)              |
| 4068 | कार्की मार्ग           | गोंसाईकुण्ड स्कूल देखि देवी थान जाने बाटो                                    | 23 ft. (7 m)              |
| 4069 | कुईकेल मार्ग           | ट्रान्समिटरदेखि कुईकेल गाउँ हुँदै ध.न.पा.<br>सिमानासम्म                      | 23 ft. (7 m)              |
| 4070 | चाल्ने हुँगा बाटो      | २८ कि.मी. देखि कुईकेल गाउँसम्म   | 4 m                       |
| 4071 | भ्यु टावर मार्ग        | ध.न. पा. सिमानादेखि भ्यु टावर जाने बाटो                                      | 8 m                       |
| 4072 | खहरे मार्ग             | काङ्गे क्याम्पसदेखि खहरे खोलासम्म  | 13 ft.                    |
| 4073 | सुमारा मार्ग           | चण्डेश्वरी मार्ग देखि सुमारा तर्फ न.पा. सिमाना<br>सम्म                       | 8 m                       |
| 4074 | उग्रतिर्थ मार्ग        | धनेश्वर मार्ग देखि उग्रतिर्थ घाट सम्म  | 23 ft. (7 m)              |
|      | पाकडोल मार्ग           | धनेश्वर मार्ग देखि पाकडोल सम्म   | 8 m                       |
|      | अहैत मार्ग             | भिमसेन मार्ग देखि अरनिको राजमार्ग तर्फ                                       | 18 feet                   |
|      | फूलचोकी मार्ग          | भिमसेनस्थानबाट चण्डेश्वरी खोला सम्म  | 20 feet                   |
|      | अस्पताल मार्ग<br>सहायक | भिमसेनस्थानबाट चण्डेश्वरी मार्ग सम्म (तुयुकाजीको घर)                         | 14 feet                   |
|      | करुणा मार्ग<br>सहायक   | करुणा मार्ग देखि तेतालां सम्म (लक्ष्मी बादेको घर पारी)                       | 7 m                       |
|      | खहरे सिमाना<br>मार्ग   | धुलिखेल सिमानाको खहरे खोला   | 7 m from edge of<br>river |
|      | सुमांगल मार्ग          | करुणामार्ग देखि पश्चिम तर्फ न.पा. सिमाना सम्म                                | 23 ft. (7 m)              |

**नोट:**

- (क) लाइन मिलाउनेको हकमा नगरपालिकाले उपरोक्त चौडाईहरु आवश्यक ठानेमा परिवर्तन गर्न सक्नेछ ।
- (ख) सडक बिभाग अन्तरगत रहने सडकहरु राजमार्ग, क्षेत्रिय सडक तथा जिल्ला सडक नेपाल सरकार तथा सडक बिभागले तोकिए अनुसार ROW परिवर्तन हुन सक्नेछ ।
- (ग) **Road Network** को नक्शा अनुसुची १ (ख) मा व्यबस्था गरिएको छ ।
- (घ) उल्लिखित वाटोहरु वाहेक हाल कायम रहि आएका र चलन चल्टीमा आएको वाटो एवं पछि वाटोको रूपमा थप भई आएका वाटोहरुको नाम र वाटोको चौडाई उल्लेख गरी नगरपालिका वोर्ड बैठकवाट निर्णय गराई अभिलेख कायम गरिने छ ।

५.१.२ भवन निर्माण मापदण्डमा उल्लेख भएका सडकहरू, कुनै बाटो कायम गरी कुनै घरको नक्शा पास भई सकेको सडकहरू तथा न.पा. संग लिखित रूपमा स्विकृत लिई बाटो कायम भई सकेको सडकहरूको हकमा सोहि अनुसार नै सडकको चौडा कायम हुनेछ । तर अब नयाँ निर्माण हुने सडकको चौडाई (सेटब्याक सहित) तल देखाइएको तालिका अनुसार हुनु पर्नेछ । साथै सवारी साधन प्रवेश गर्न कम्तिमा मोडमा तथा दोबाटोहरूमा आवश्यक जियोमेट्रिक आवश्यकताहरू पूरा हुनु पर्नेछ ।

| सि. नं. | सडकको लम्बाई                  | न्यूनतम बाटोको चौडाई सेट व्याक समेत | कैफियत   |
|---------|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| १.      | २५ मीटरसम्म                   | १.२० मी. (४ फी.)                    | यस किसिमको सडक निर्माण गर्दा एक घरको लागि मात्र स्विकृत दिईनेछ । साथै उक्त घरको अधिकतम Plinth Area १००० ब.फी. भन्दा बढि हुनु हुँदैन र उक्त सडकलाई बाटो मानि अन्य घर निर्माण गर्न पाइने छैन । |
| ३.      | ५०० मीटरसम्म                  | ७.०० मी. (२३ फी.)                   |  |
| ४.      | २००० मीटरसम्म वा सो भन्दा बढी | ९.०० मी. (२९.५ फी.)                 |  |

नोट:

- (क) उपरोक्त बिवरण अनुसारको सडकहरूको लम्बाई नाप्दा शुरु बिन्दु उक्त बाटो जोडेको मूल बाटोको राइट अफ वेदेखि नापिनेछ ।
- (ख) पहिले चौडा कायम भई सकेका सडकहरूसंग जोडिएर उक्त बाटोलाई निरन्तरता दिई नयाँ बाटो खोलेमा पहिले चौडा जे जस्तो भएता पनि नयाँ बाटोले माथिको आवश्यकता पुरा गरेको हुनु पर्नेछ ।
- (ग) यो नियम लागू हुनु अगावै पहिलेको प्रकृया अनुसार निजी बाटो कायम गरी कित्ताकाट गरि हकभोग कायम गरि लालपूर्जा लिई सकेको भए माथिको नियम लागू हुन बाध्य हुने छैन ।

५.१.३ नगर क्षेत्र भित्र रहेका सार्बजनिक कूलोहरू तथा गोरेटोहरूलाई भविष्यमा बाटोको रूपमा प्रयोग गर्ने लक्ष्य रहेकोमा अहिले देखि नै चौडा गर्दे जाने सोच अनुसार त्यस्ता सार्बजनिक कूलोहरू तथा गोरेटोहरूको ROW सेट व्याक समेत ७.०० मी. (२३ फी.) कायम गरि केन्द्रबाट (११.५ फी./११.५ फी. छाडि निर्माण स्विकृत दिईनेछ । तर शहरी घनाबस्ती क्षेत्र क मा यो नियम लागू हुने छैन । साथै त्यस्ता सार्बजनिक कूलोहरू तथा गोरेटोहरूको बिकल्पको रूपमा कुनै सडक निर्माण भई सकेको भएमा अथवा भविष्यमा निर्माण हुने सम्भाबना रहि उक्त सार्बजनिक कूलोहरू तथा गोरेटोहरू आवश्यक नपर्ने देखिएमा निश्चित Allingnmnet भित्रका सरोकारवालाहरू (उक्त सार्बजनिक कूलो तथा गोरेटोले छोएका जग्गाधनीहरू) ले लिखित रूपमा उक्त सार्बजनिक कूलो तथा गोरेटो आवश्यक नपर्ने भनि प्रतिबद्धता जाहेर गरेमा उक्त सार्बजनिक कूलो तथा गोरेटोलाई सडक मान्त बाध्य हुने छैन तर उक्त सार्बजनिक कूलो तथा गोरेटोलाई अन्य सार्बजनिक जग्गा सरह मानी १.५ मीटर (५ फी.) छाडी निर्माण स्विकृत दिईनेछ । साथै प्रतिबद्धता दिनेकममा एकतर्फको पक्षलाई सो गोरेटो बाटो वा कूलो बाटोको रूपमा आवश्यक पर्ने भनी माग भएमा आवश्यक पर्ने पक्षले

उत्त गोरेटो वा कुलो २३ फिट चौडा कायम हुने गरी आफ्नो जग्गा सेट व्याक छाडे पछि मात्र सो पक्षको नक्शा पास गर्ने छ । यसरी छाडिएका तथा भविष्यमा छाड्नु पर्ने सेट व्याक स्वतः **ROW** (सडक अधिकार क्षेत्र) मा परिणत भएको मानिनेछ ।

- ५.१.४ दक्षिणमा अरनिको मार्ग, पश्चिममा करुणा मार्ग, पूर्वमा चण्डेश्वरी मार्ग र उत्तरमा घनाबस्ती (Core area) यति चारकिल्ला भित्र नयाँ बाटो कमितमा १२ फिट भएता पनि निर्माण स्वीकृत दिइनेछ ।
- ५.१.५ अन्य निर्माण कार्यहरू, सिनेमा हल, कन्फेरेन्स हल, सपिङ्ग कम्प्लेक्स जस्ता ऐसेम्बल भवनको लागि बाटोको चौडाई निम्न लिखित अनुसार हुनुपर्ने छ ।

| सि.नं. | बाटोको लम्बाई            | न्यूनतम बाटोको चौडाई | कैफियत |
|--------|--------------------------|----------------------|--------|
| १.     | २०० मीटरसम्म             | ८ मीटर               |        |
| २.     | ४०० मीटरसम्म             | ११ मीटर              |        |
| ३.     | ६०० मीटर वा सो भन्दा बढी | १४ मीटर              |        |

- ५.१.६ कसैले नयाँ बाटो खोल्न चाहेको खण्डमा उत्त बाटोमा पर्ने सम्पूर्ण जग्गाधनीहरू लगायत उत्त बाटो प्रयोग गर्ने प्रयोगकर्ताहरूले समेत आवश्यक प्रक्रिया पुऱ्याई सडकको चौडाई बूँदा ५.१.२ वा ५.१.५ मा उल्लेख भए अनुसार स्पस्ट रूपमा खोलि आवश्यक कागजात सहित लिखित रूपमा नगरपालिकासँग स्वीकृत लिनु पर्नेछ र स्वीकृति पश्चात नापी शाखाबाट कित्ता काट गरि जग्गा धनी प्रमाण पूर्जामा समेत क्षेत्रफल मिलान गर्नुपर्नेछ । तत्पश्चात मात्र न.पा.ले बाटो कायम भएको सिफारिश दिइनेछ र त्यस किसिमको सडकहरूमा मात्र नक्सा पास गरिने छ ।
- ५.१.७ मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जूरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय निकायले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।
- ५.१.८ सार्बजनिक चौर, वन, ताल, पोखरी र खोलालाई सडक कायम गरि नक्शा पास गरिने छैन तर पहिले नै त्यस्ता सार्बजनिक स्थलहरूलाई सडक कायम गरि नक्शा पास भई सकेको भए यो नियम लागु हुने छैन । तर त्यस्ता सार्बजनिक स्थलहरूबाट छाड्नु पर्ने सेटब्याक कायम गरि सकेको भए उत्त सेटब्याकलाई बाटो मानि न.पा.ले नक्शा पास गर्न सकिनेछ ।

## ५.२ प्लटभित्रको खुल्ला भाग:

- ५.२.१ मानिस बस्ने उद्देश्यले बनाइएका सबै कोठाहरू वाहिरी वा भित्री खुल्ला भाग वा खुल्ला वरण्डासँग जोडिएको हुनुपर्ने ।
- ५.२.२ प्रत्येक भवन वा निर्माणमा छुदै खुल्ला भाग हुनु अनिवार्य छ ।
- ५.२.३ बाटो भित्रको खुल्ला भाग: घरको बाटो भित्री मोहडा घरको दायाँ वायाँ बनिसकेको घरहरूसँग लाइन मिलाउनु पर्नेछ । यदि कुनै क्षेत्रमा बाटोतर्फ सेटब्याक निर्धारण गरिएको छैन भने बाटोतर्फ कमितमा १.५० मी. (५ फि.) छाड्नु पर्नेछ ।

- ५.२.४** पछाडि र साइडभित्रको खुल्ला भाग: ३ तल्ला सम्म बन्ने घरमा भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा १.५० मी. (५ फि.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । तर ३ तल्ला भन्दा बढि र ५ तल्ला सम्मको भबनको हकमा भ्याल, ढोका, भेन्टिलेशन वा अन्य कुनै खुल्ला भाग राख्न परेमा अरुको जग्गाको तर्फ, सार्वजनिक बाटोतर्फ वा चोकतर्फ कम्तिमा २.०० मी. (६.५ फि.) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । तर सार्वजनिक भबनको हकमा भने ३.०० मी. (९फीट १० ईन्च) जग्गा छाड्नु पर्नेछ । साथै १७ मी. भन्दा अगला भबनमा संधियार तर्फ सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटब्याक ५ मी. (१६.५ फी.) भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिईनेछ । वरण्डा राख्न पर्दा जग्गाको साँधबाट वरण्डाको छेउसम्म कम्तिमा ०.९० मी. (३ फि.) छाड्न पर्नेछ ।
- ५.२.५** भित्री चोक: यदि कोठाको कुनै भ्यालहरू (वाथरूम, शौचालय र स्टोर वाहेक) वाहिरतर्फ फर्केको छैन भने उक्त भ्यालबाट भित्री चोकतर्फ पनि फर्काउन सकिनेछ । भित्री चोक कम्तिमा ३ मी. (१० फी.) चौडाको हुनु पर्नेछ । यदि वाथरूम, शौचालय र स्टोर यससँग जोडेमा भित्री चोक कम्तिमा २ व.मी. (२० व.फी.) क्षेत्रफलको हुनु पर्नेछ ।
- ५.२.६** घरको खुल्ला भागतर्फ शौचालय निर्माण: बढीमा ४ व.मी. (४० व.फी.) र उचाई २.४० मी. (८ फी) सम्मको शौचालय आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागमा बनाउन छुट दिईनेछ । तर उक्त शौचालय जग्गाको सिमानाबाट ०.९० मी. (३ फी.) पर हुनु पर्नेछ । तर कोर एरियामा उक्त ०.९० मी. (३ फी.) छाड्न अनिवार्य हुने छैन । तर बाटोतर्फको खुल्ला भागमा भने कुनै निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।
- ५.२.७** घरको खुल्ला भागतर्फ ग्यारेज निर्माण: गाडी पार्किङको लागि ग्यारेज आफ्नो जग्गामा घरको खुल्ला भागतर्फ बनाउन छुट दिईनेछ । तर ग्यारेजको लागि बाटो तर्फको जग्गाको साँधबाट कम्तिमा ५ मी. (१६ फी.) सम्म निर्माण गर्न दिईनेछ । तर बाटोतर्फको खुल्ला भागमा कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न छुट दिइने छैन ।
- ५.२.८** वर्षाको पानी तथा Rain Water Harvesting: निर्माण हुने “क” तथा “ख” बर्गका भवनहरूले वर्षातको पानी ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिन मुनि पठाउने व्यवस्था अनिवार्य रूपमा गर्नु पर्नेछ । जमिनले सोसन नसकिने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । साथै अन्य बर्गका भवनहरूले Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाउन सकिनेछ । तर अन्य बर्गका भवनहरूले Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाउन नसकिने भएमा छानाबाट आउने वर्षाको पानी तपकिन नदिई छानादेखि जमीनको मूल पाइपसम्म पाइपद्वारा आफ्नो जग्गाबाट अनिवार्य रूपमा लाने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नभए सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन न.पा. बाध्य हुने छैन ।
- ५.२.९** सिढी निर्माण: सार्वजनिक बाटो, चोक वा सेट व्याक क्षेत्रभित्र कुनै पनि सिढिहरू निर्माण गर्न दिइने छैन । तर निर्माण सम्पन्न नभएका बाटोहरूको हकमा अस्थाई रूपमा बढीमा ०.६० मी. (२ फी.) चौडाको सिढी बनाउन छुट दिईनेछ । तर यस्ता सिढिहरू न.पा. लाई आवश्यक परेको खण्डमा न.पा.द्वारा भत्काउन आदेश दिन वा न.पा. द्वारा भत्काउन सकिनेछ र सम्बन्धित पक्षले यसमा कुनै हस्तक्षेप गर्न पाउने छैन ।

#### ५.३ क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धी सिमा व्यवस्था:

- ५.३.१ घरको ग्राउण्ड कभरेज, उचाई र तल्लाको सिमा सम्बन्धित क्षेत्र, निर्माणको प्रकार र जग्गाको क्षेत्रफलमा निर्भर रहनेछ । जसको विस्तृत विवरण अनुसुची २ को तालिकामा देखाइएको छ ।
- ५.३.२ अनुसुची २ को तालिकामा जे देखाएता पनि क्षेत्र “ख” र “ग” को हकमा मूल सङ्क निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको कूल चौडाईको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइने छैन ।
- ५.३.३ उचाई सम्बन्धि छुटहरू: भन्याङ्ग छोप्ने भाग (यदि कुनै कोठा नजोडिएमा) पारापेट वाल, पानी ट्याङ्की र यसलाई अङ्गाउन बनाइएका कुनै निर्माणहरू, सोलार सम्बन्धि उपकरण, भेन्टिलेशन र एअर कन्डिसन सम्बन्धिका उपकरणहरू समेत उचाईमा गणना गरिने छैन ।

#### ५.४ भवनका विभिन्न भागहरूका निर्मित आवश्यक व्यवस्था:

- ५.४.१ प्लिन्थ: घरको प्लिन्थ लेभल बाटोको लेभलबाट वा वरिपरि जमीनको सतहबाट कम्तिमा ०.४५ मी. (१.५० फीट) माथि हुनु पर्नेछ । तर कोर एरियाभित्र यो नियम लागू हुने छैन । तर न.पा. बाट कुनै बाटोको योजना भएमा प्लिन्थ लेभल न.पा. ले तोक्न सकिनेछ ।
- ५.४.२ कोठाको उचाई: आवासीय र व्यापारिक प्रयोगको लागि बनाइएका घरहरूमा प्रत्येक कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी. (७.५० फीट) हुनु पर्नेछ । उचाई नाप्दाखेरी भुइको फिनिसिङ्ग लेभलबाट सिलिङ्गसम्म नापिने छ । तर स्लोप छानाको हकमा औसत कोठाको उचाई कम्तिमा २.२० मी. (७.५० फीट) तर यो उचाई कोर एरियामा लागू हुने छैन । शैक्षिक संस्थाहरूका भवनमा कोठाको उचाई कम्तिमा २.७० मी. (९ फीट) हुनु पर्नेछ ।
- ५.४.३ भान्ढा कोठा: औसत रूपमा भान्ढा कोठाको उचाई २.१० मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ । भान्ढा कोठाको क्षेत्रफल कम्तिमा ६ व.मी. (६० व.फी.) हुनु पर्नेछ । तर यो क्षेत्रफल यदि छुटे स्टोर कोठा भएमा घट्न सकिनेछ । भान्ढा कोठामा भ्र्याल, भेन्टिलेशन वा अन्य आवश्यक खुल्ला भाग हुनु आवश्यक छ ।
- ५.४.४ वाथरूम र शौचालय: वाथरूम र शौचालयको उचाई कम्तिमा १.८० मी. (६ फी.) हुनु पर्नेछ । वाथरूम र शौचालयको साइज कम्तिमा १.२० मी. x ०.९० मी. (४ फी. x ३ फीट) हुनु पर्नेछ । शौचालयको साइज कम्तिमा ०.९० मी. x ०.५० मी. (३ फी. x ३ फी.) हुनु पर्नेछ । वाथरूम वा शौचालयमा एक साइजमा भेन्टिलेशनको लागि खुल्ला भाग हुनु पर्नेछ । यस्ता खुल्ला भागको भ्र्याल वा भेन्टिलेशनको साइज कम्तिमा ०.३० मी. x ०.६० मी. (१ फी. x २ फीट) हुनु पर्नेछ ।
- ५.४.५ ग्यारेज: ग्यारेजको उचाई कम्तिमा २.१० मी. (७ फी.) हुनु पर्नेछ । निजी ग्यारेजको हकमा ग्यारेजको साइज २.४० मी. x ५. मी. (८' x १६'-८") हुनु पर्नेछ ।
- ५.४.६ वेसमेन्ट: घरको वेसमेन्ट आवासीय प्रयोजनको लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन । वेसमेन्टमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशनको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । तर साइटको अवस्था अनुसार वेसमेन्टमा ढल पाइप र पानी छिर्न नसक्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- ५.४.७ सेप्टिक टैंड़: प्रत्येक भवनमा सेप्टिक टैंड़ निर्माण गर्नु पर्नेछ । यदि ढलको व्यवस्था नभएको खण्डमा सकपिटको समेत व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । जुन कुरा न.पा. ले निर्धारण गर्नेछ । सेप्टिक टैंड़ वा कुनै किसिमको पानी जम्मा गर्न जमीनभित्र निर्माण गरिएका निर्माणहरू खानेपानीका श्रोतहरू जस्तै इनार, कुवा वा कम्तिमा १५ मी. (५० फी.) टाढा हुनु पर्नेछ ।

सेप्टिक टैंडबाट निस्केको तरल वा ठोस पदार्थहरु खुल्ला ढल, वा कुनै खानेपानीको स्रोतमा आवश्यक रूपमा प्रशोधन नगरेसम्म जोड्न पाइने छैन ।

५.४.८ भन्याङ्गः भन्याङ्गको चौडाई कम्तिमा पनि तल तालिकामा देखाए बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

| सि.नं. | घरको प्रकार                       | भन्याङ्गको आवश्यक चौडाई कम्तिमा   |
|--------|-----------------------------------|---|
| १.     | आवासीय प्रयोजन                    | ०.९० मी. (३ फी.)  |
| २.     | होटल, Assembly, शैक्षिक संस्थाहरु | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ १.२ मी. २ तल्लासम्म</li> <li>■ १.५० मी. (५ फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)</li> </ul> |
| ३.     | Institutional buildings           | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ १.२ मी. २ तल्लासम्म</li> <li>■ २ मी. (६.५० फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)</li> </ul> |
| ४.     | अन्य भवनहरु                       | १.५० मी. (५ फी.) (२ तल्ला भन्दा बढीमा)  |

आवासीय प्रयोजनका भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.२३ मी. (९ इच्च) र अन्य प्रयोजनको भवनहरुमा (Tread) को चौडाई कम्तिमा ०.३० मी. (१ फी.) हुनु पर्नेछ । कुनै पनि प्रकारका भवनहरुमा (Riser) को उचाई बढीमा ०.२३ मी. (९ इच्च) भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

प्रत्येक फ्लाइटमा १५ वटा भन्दा बढी राइजर हुनु हुँदैन । भन्याङ्गको हकमा तल्लो लेभलबाट लेण्डिङ्गको भागसम्म कम्तिमा २.१० मी. (७ फीट) हुनु पर्नेछ । प्रत्येक किसिमका घरहरुमा (२ तल्ला वा १८ फी.) मा प्रत्येक भन्याङ्गहरुमा प्रकाशको लागि भ्याल वा अन्य व्यवस्था हुनु पर्नेछ । यदि खुल्ला भाग राख्न सम्भव नभए स्कार्ड लाइट (माथिबाट प्राप्त गर्ने प्रकाश) को लागि ०.४५ मी. x ०.४५ मी. (१'-६" x १'-४") को खुल्ला भाग छानादेखि राख्नु पर्नेछ ।

#### ५.५ आगलागी सुरक्षाको व्यवस्था:

- ५.५.१ घरको प्लिन्थ क्षेत्रफल यदि ११० व.मी. (११८३ व.फी.) भन्दा बढी भएमा कम्तिमा २ वटा भन्याङ्गको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- ५.५.२ भवनमा रहने भन्याङ्ग प्रत्येक कोठा वा घरको कुनै भागबाट बढीमा ३० मी. (९८ फी.) को दूरिमा रहनु पर्नेछ ।
- ५.५.३ आवासीय घरहरुमा वाहेक अन्य भवनहरुमा वाहिर निस्कने ढोका आगलागीको वेला चेपमा पर्न सक्ने हुँदा वाहिरतर्फ खुल्ने हुनु पर्दछ । ढोका वा मूल ढोका रहने स्थान अन्य ढोकाबाट वा पेसेजबाट नछोकिने हुनु पर्दछ ।
- ५.५.४ सभा भवन (Assembly) भवन र सिनेमा भवनको लागि सेट व्याकः यस्ता भवनहरुमा आगलागीको वेला सुरक्षाको लागि सबैतर्फ कम्तिमा ३ मी (१० फी.) सेट व्याक छाड्नु पर्नेछ ।

५.५.५ जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) को लागि सेट व्याकः जोखिमयुक्त भवन (Hazardous) मा सुरक्षाको लागि सबै साइडर्टर्फ कम्तिमा ४.५ मी (१५ फी.) सेटव्याक छाडनु पर्नेछ ।

५.५.६ अग्नी नियन्त्रण (Fire Extinguishers) : “क” बर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा Central Fire Extinguishers लगायत आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । साथै “ख” बर्गका भवनको हकमा अनिवार्य रूपमा आवश्यक मात्रामा Portable Fire Extinguishers जडान गर्नु पर्नेछ । अन्य बर्गका भवनको हकमा पनि अग्नी नियन्त्रणको लागि उपरोक्त व्यवस्था गर्न सकिनेछ । उक्त प्रकृया पुरा नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न निर्माण प्रमाणपत्र दिन न.पा. बाध्य हुने छैन ।

५.६ विद्युत प्रशारण लाइन सम्बन्धी व्यवस्था: भवन निर्माणको स्वीकृत दिने क्रममा विद्युत प्राधिकरणको पोल, तार आदि पर्ने ठाउँमा विद्युत व्यवस्था नियमावली २०५० अनुसार सेट व्याक कायम हुने छ । विद्युत व्यवस्था नियमावली परिवर्तन भएमा सो परिवर्तित नियमलाई नै नगरपालिकाले लागु गर्ने छ ।

#### ५.७ जग्गाधनी दता प्रमाण-पूर्जा:

५.७.१ जग्गा जसको नाममा छ उसैको नाममा मात्र निर्माण स्वीकृति प्रमाण-पत्र नगरपालिकाले दिने छ । तर अरुको हकभोगको जग्गामा निर्माण गर्ने भए निजको हकभोगको निस्सा र निस्सा सहित लिखित मञ्जुरीनामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

५.७.२ जग्गामा जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जामा देखाइएको जग्गाको क्षेत्रफल र नापी नक्सा एक आपसमा दुरुस्त हुनु पर्नेछ । कथंकदाचित यी तिनै वस्तुहरूमा मेल हुन नआएमा जुन चाहि सबभन्दा कम देखिन्छ त्यसैलाई आधार मानिनेछ ।

५.७.३ यदि जग्गाको नाप र आकार, जग्गा धनी दर्ता प्रमाण पूर्जाको क्षेत्रफल र नापी नक्शा एक आपसमा मेल नभएको खण्डमा चारैतिरको सँधियारहरूले सँधियारहरूको कुनै भाग नचर्चेको भनी लिखित मञ्जुरीनामा दिएमा नक्शा पास गरिनेछ । तर यस्तो स्थितिमा सार्वजनिक जग्गातर्फ मिचिएको वा नमिचिएको न.पा. ले हेनेछ ।

#### ५.८ जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Pooling) सम्बन्ध नियमहरू:

कुनै निजी वा सहकारी क्षेत्रबाट जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Development Program) अन्तरगत घडेरी विक्री गरी आवास क्षेत्र विकास गर्न चाहेमा लिखित प्रस्ताव न.पा. मा पेश गर्नु पर्नेछ र उक्त प्रस्ताव स्वीकृत भए पछि मात्र उक्त क्षेत्रमा निर्माण स्विकृत दिनेछ । जग्गा विकास कार्यक्रम (Land Development Program) सम्बन्ध निति नियम यस मापदण्ड बाहेक छुटै व्यवस्था गरिएको छ ।

#### ६. घना शहरी वस्ती क्षेत्र (क्षेत्र ‘क’) का लागि विशेष नियमहरू :

##### ६.१ बाटो

६.१.१ यस क्षेत्रमा मात्रै पुरानो घरमा भएको गल्ली (Trespassing) लाई भत्काई तलका नियमहरूको पालना गरी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ । तर नयाँ संरचनामा यसरी गल्ली निर्माण गर्न पाईने छैन ।

६.१.२ गल्ली (Trespassing) भएको घर भत्काई नयाँ घर निर्माण गर्दा गल्लीको चौडाई कम्तिमा १.२ मी. (४ फिट) र उचाई २.१ मी.(७ फिट) को हुनुपर्नेछ । साविक गल्लीको चौडाई र उचाई सो भन्दा बढी भएमा सोही अनुसार कायम गर्नुपर्नेछ ।

६.१.३ यस क्षेत्रमा सडक वा चोक तर्फ ईंटा तथा ढुङ्गा छापी सडक निर्माण भई सकेको भए भवन निर्माण गर्दा पूनः सेटब्याक छाइन आवश्यक पर्ने छैन । तर सडक छापी नसकेको भए सडक वा चोक तर्फ ५ फीट आफ्नो हक भोगको जग्गा छाइन पर्नेछ ।

#### ६.२ टप/क्यान्टिलेभर

६.२.१ पानी तर्काउने स्ल्याव, टप र बरण्डा निम्नानुसारको हुनेछ ।

| क्र.सं. | अवस्थिति                | तल्ला                              | अधिकतम चौडाई                         |
|---------|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| १.      | सार्वजनिक चोक           | भुई तल्ला माथि<br>पहिलो तल्ला माथि | ०.३० मी. (१ फी )<br>०.७५ मी. (२'-६") |
| २.      | ३ मी. भन्दा सानो बाटो   | भुई तल्लामा<br>पहिलो तल्ला माथि    | निषेध<br>०.३० मी. (१ फी )            |
| ३.      | ३ मी. भन्दा माथिको बाटो | भुई तल्ला माथि<br>पहिलो तल्लामाथि  | ०.३० मी. (१ फी)<br>०.४५ मी. (१'-६")  |

नोट: सडक तर्फ यसरी निकालिएको स्ल्याव, टप र बरण्डामा कुनै किसिमको कोठा निकाल्न दिईने छैन ।

#### ६.३ जग्गा क्षेत्रफल र भवनको उचाई:

६.३.१ पुरानो घर भत्काई नयाँ घर बनाउँदा पुरानो घरले ओगटेको पूरै (१००%) जग्गामा घर बनाउन पाइनेछ । तर बाटो सुधार निती नियम अनुसार उक्त क्षेत्रफलमा न.पा. ले थपघट गरि नक्शा पास गरिनेछ ।

६.३.२ कुनै पनि पुरानो घर भत्काउन अघि नै न.पा. मा सो घरको फोटो र सम्पूर्ण नाप सहित निवेदन दिएर स्वीकृति लिनु पर्नेछ । अन्यथा न.पा. माथिको नियमानुसार १००% जग्गा र पुरानै अनुसारको उचाई अनुसारको घर बनाउने स्वीकृति दिन बाध्य (obliged) हुने छैन । तर विशेष महत्व रहेका पुरातात्विक घर भत्काउन न.पा. बाध्य हुने छैन ।

६.४ हाउस पुलिङ्गको (House Pooling) व्यवस्था: यस क्षेत्रमा कुनै पनि पक्षले हाउसपुलिङ्ग गर्न चाहेमा न.पा.ले आवश्यक प्राबिधिक सहयोग तथा समन्वय गरि दिनेछ ।

### ७. आवास क्षेत्र (क्षेत्र ख) तथा ग्रामीण क्षेत्र (क्षेत्र ग) का विशेष नियमहरू:

#### ७.१ बाटो

७.१.१ यस क्षेत्रमा बुंदा ५.१ मा सडक अधिकार क्षेत्र शीर्षक अन्तरगत व्यवस्था गरिएका बुंदाहरू ५.१.१, ५.१.२, ५.१.३, ५.१.४, ५.१.५, ५.१.६ र ५.१.७ मा उल्लेख गरिए अनुसारका सार्वजनिक बाटो कायम भएको हुनु पर्नेछ ।

७.१.२ अर्को घर जग्गामा भएको गल्ली-बाटो (Trespassing) को आधारमा निर्माण स्वीकृति प्रदान गरिने छैन । अरुको घर जग्गाको आवागमनमा बाधा हुने गरेर पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

**७.२ टप बरण्डा: टप बरण्डा निम्नानुसारको हुनेछ ।**

| क्र.सं. | अवस्थिति                         | तल्ला            | अधिकतम चौडाई     |
|---------|----------------------------------|------------------|------------------|
| १.      | सार्वजनिक चोक                    | भुई तल्ला माथि   | ०.३० मी. (१ फी ) |
|         |                                  | पहिलो तल्ला माथि | ०.७५ मी. (२'-६") |
| २.      | ३ मी. भन्दा सानो बाटो            | भुई तल्लामा      | ०.१५ मी. (६")    |
|         |                                  | पहिलो तल्ला माथि | ०.३० मी. (१ फी ) |
| ३.      | ३ मी. देखि ८ मी. मी. सम्मको बाटो | भुई तल्ला माथि   | ०.३० मी. (१ फी)  |
|         |                                  | पहिलो तल्लामाथि  | ०.७५ मी. (२'-६") |
| ४.      | ८ मी. भन्दा बढीको बाटो           | भुई तल्ला माथि   | ०.६० मी.(२' फी)  |
|         |                                  | पहिलो तल्ला माथि | ०.७५ मी. (२'-६") |

**नोट:** यसरी निकालिएको स्थाव, टप र बरण्डामा सङ्क तर्फ कुनै किसिमको कोठा निकाल दिईने छैन ।

**७.३ ल्याण्ड पूलिङ्गको (Land Pooling) कार्यक्रमको व्यवस्था:** यस क्षेत्रमा कुनै पनि पक्षले ल्याण्डपूलिङ्ग गर्न चाहेमा न.पा.ले आवश्यक प्राविधिक सहयोग तथा समन्वय गरि दिनेछ ।

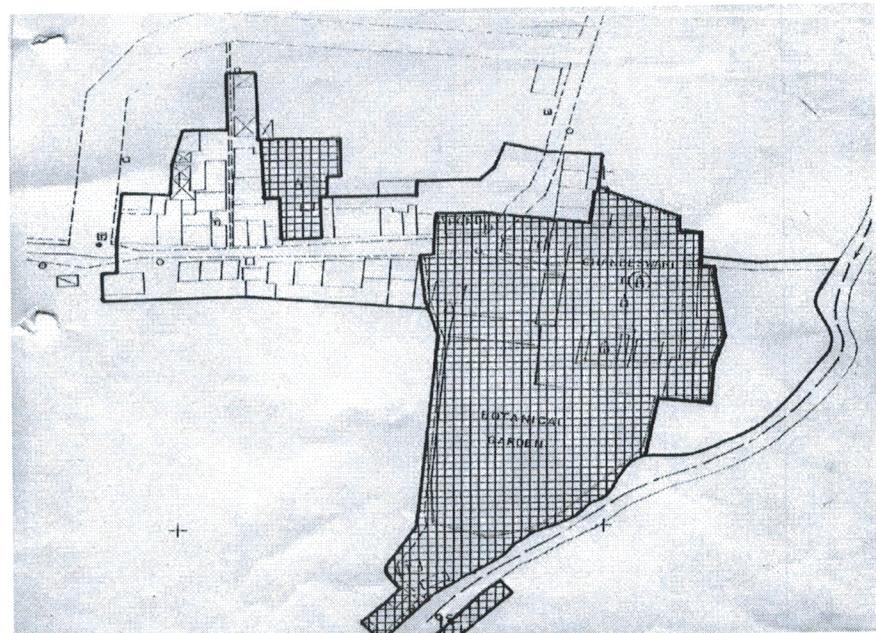
**७.४ ग्रामीण क्षेत्रको लागि थप नियमहरू :** ग्रामीण क्षेत्र अन्तर्गत मगर गाउँ, खत्री गाउँ, कुइंकेल गाउँ, र कार्कि गाउँमा ३० डिग्री भन्दा भिरालो जमिनमा भवन निर्माण गर्दा खानी तथा भू-गर्भ विभागको अग्रिम स्विकृत लिनु पर्नेछ ।

## ८. संरक्षण क्षेत्र (क्षेत्र 'ग') का विशेष नियमहरू:

### ८.१ सांस्कृतिक सम्पदा संरक्षण उपक्षेत्रः

#### ८.१.१ चण्डेश्वरी मन्दिर क्षेत्र

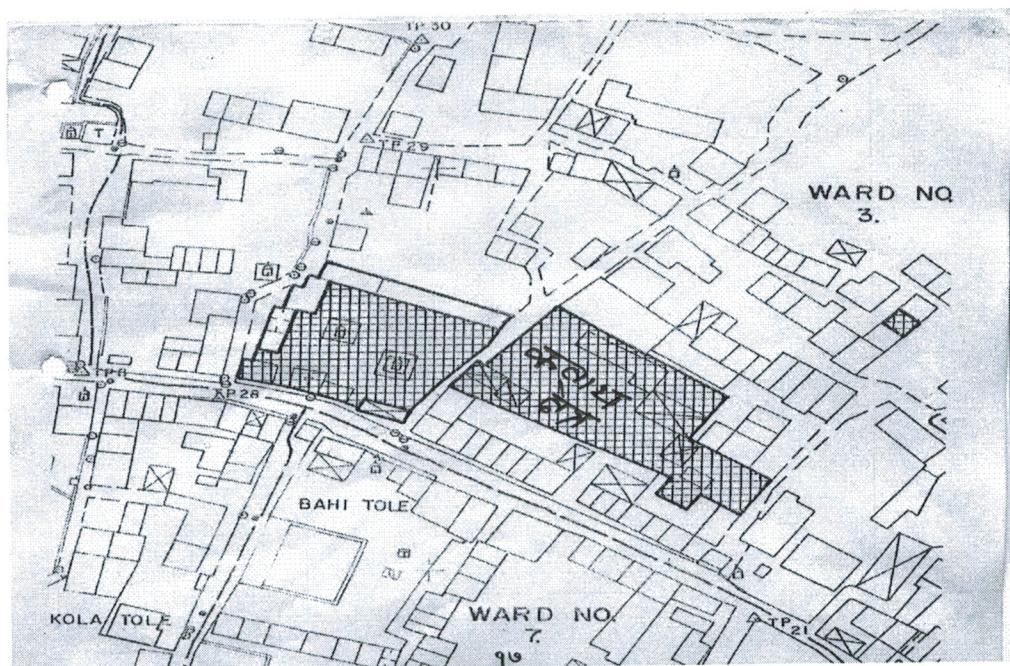
तल नक्शामा देखाएको यस उपक्षेत्रमा धार्मिक, सांस्कृतिक र मनोरन्जन स्थल(बगैंचा क्षेत्र) उपयोगको निमित मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइने छ। कुनै पनि निर्माण कार्यको आकार र स्वरूप यस उपक्षेत्रको ऐतिहासिक र पुरातात्त्विक महत्वसंग मेल खाने हुनु पर्नेछ।



### ८.१.२ नारायण मन्दिर क्षेत्र

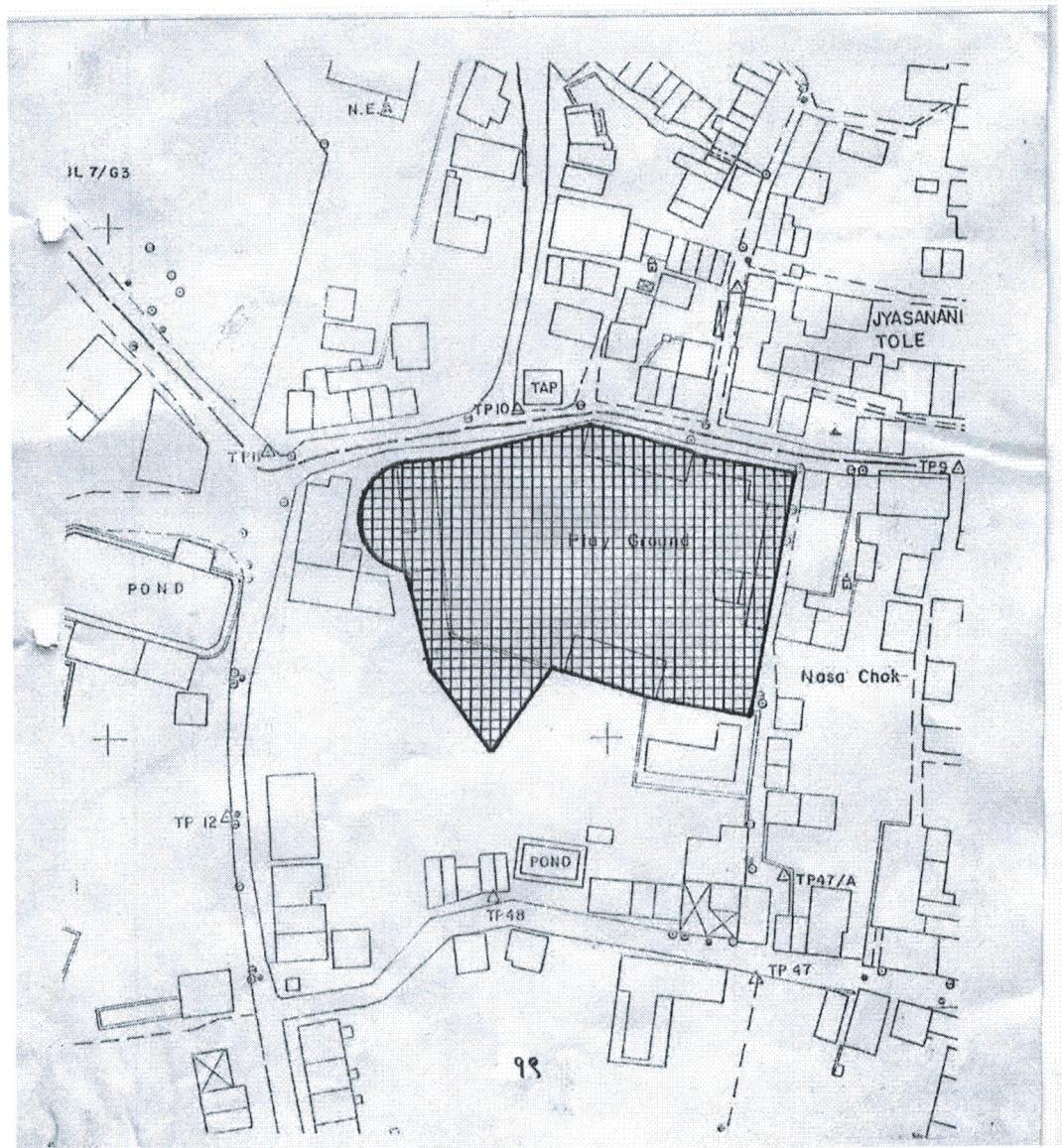
नारायण मन्दिर क्षेत्रको तल नवशामा छुट्याएको सीमा भित्र धार्मिक र पुरातात्विक निर्माण कार्य बाहेकको अन्य निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।

सो क्षेत्रसंग जोडिएका उत्तर, पश्चिम र दक्षिण दिशाका घरहरूमा परम्परागत शैली भलिक्ने निर्माण कार्य मात्र गर्न पाइने छ ।



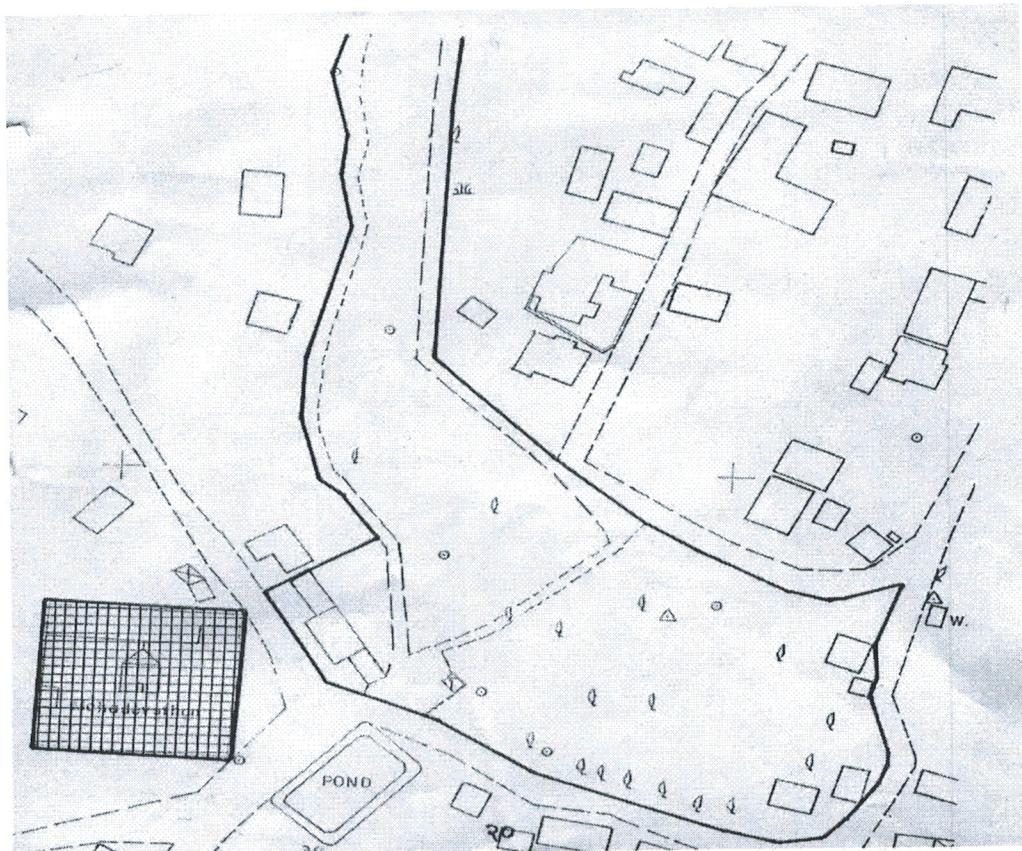
**८.१.३ लायक क्षेत्रः**

तल नक्शामा देखाईए अनुसारका क्षेत्रहरूमा पुरातात्विक संरचनाहरू पुनः निर्माण गर्नलाई स्वीकृति दिन बाहेक अन्य संरचनाहरू निर्माण गर्न दिइने छैन ।



#### d.१.४ भक्तेश्वर महादेव क्षेत्र :

तल नक्शामा देखाईए अनुसारका क्षेत्रहरूमा धार्मिक महत्वका संरचनाहरू बाहेक अन्य संरचनाहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिईने छैन । धार्मिक महत्वका संरचनाहरू निर्माण गर्दा पनि उक्त निर्माण कार्यको आकार र स्वरूप उपक्षेत्रको ऐतिहासिक र पुरातात्त्विक महत्वसंग मेल खाने हुनुपर्ने छ ।



#### d.२ वन संरक्षण उपक्षेत्र:

d.२.१ खानेपानी लगायतका services lines, आराम-मनोरञ्जन स्थल बाहेकको निर्माण कार्य यस उपक्षेत्रमा गर्न पाइने छैन ।

d.२.२ यस क्षेत्रमा निर्माण कार्य न.पा. को वोर्डको निर्णय पश्चात गर्नु पर्नेछ ।

d.२.३ आराम-मनोरञ्जन स्थलको हकमा बढीमा ५० वर्ग मी. (५०० व.फी.) र एक तले पाटी, पिकनिक स्थलको निर्माण कार्य गर्न सकिनेछ ।

#### d.३ खुला र हरियाली उपक्षेत्र:

यस उपक्षेत्रको निम्नि पनि वन संरक्षण उपक्षेत्रकै नियमहरू लागू हुनेछन् ।

#### **८.४ नदी संरक्षण उपक्षेत्रः**

**८.४.१** कुनै पनि किसिमका भवनहरु निर्माण गर्दा खोला छेउबाट निम्न अनुसार छाडी निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

- (क) पुन्यमाता खोला सीमाबाट दुवैतिर १५-१५ मीटर
- (ख) चण्डेश्वरी खोला, काँध खोला तथा धग खोला (धुलिखेल सँगको सिमाना) सीमाबाट दुवैतिर ७-७ मीटर (तर कुनै Alignment मा पहिलेको मापदण्ड अनुसार ५-५ मीटरमा घर निर्माण भई सकेको भए सोहि पहिलेकै सेटब्याक अनुसार हुनेछ) तर Alignment परिवर्तन हुंदा कुनै भवन निर्माण नभएको भए दुवैतिर ७-७ मीटर छाडी मात्र निर्माण स्विकृत दिईनेछ ।
- (ग) नदीको लागि यसरी छाडिएका तथा भविष्यमा छाड्नु पर्ने सेट व्याक स्वतः ROW (सडक अधिकार क्षेत्र) मा परिणत भएको मानिनेछ ।
- (घ) घाटको सिमाबाट १५ मी. सम्म कुनै भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

**८.४.२** घाट र मन्दिरको निर्माणको हकमा माथिको नियम लाग्ने छैन । तर निर्माण कार्यको स्वीकृति नगरपालिका बोर्डबाट दिईने छ ।

## ९. सम्पूर्ण क्षेत्र “क”, “ख” तथा “ग” का लागि विशेष नियमहरू:

- ९.१ निर्माण भई सकेका भवनहरूमा सडक वा चोक तर्फ शहरी सौन्दर्यतामा असर पर्ने गरि सिमेन्ट प्लाष्टर वा इंटा देखिने गरि छाड्न पाइने छैन । साथै शहरी सौन्दर्यतामा असर पर्ने गरि रंगरोगन गर्नु पर्नेछ । उक्त व्यबस्था नगरे सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिन न.पा. बाध्य हुने छैन ।
- ९.२ प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमतिमा निर्माण स्विकृत दिइनेछ ।
- ९.३ स्वास्थ्य संस्थाको निर्माणका हकमा यस मापदण्डको अलावा स्वास्थ्य तथा जनसंख्या मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्डको मापदण्ड अनुसार भए मात्र निर्माण स्विकृत दिइनेछ ।
- ९.४ शैक्षिक संस्थाको निर्माणका हकमा यस मापदण्डको अलावा शिक्षा मन्त्रालयले निर्धारण गरेको मापदण्डको मापदण्ड अनुसार भए मात्र निर्माण स्विकृत दिइनेछ ।
- ९.५ जग्गा तथा भवनको कम्पाउण्डको हकमा पर्खालिको उचाईको हकमा सडक पेटीको लेभलबाट अधिकतम गारोको उचाई बढिमा ४ फीट र सो भन्दा माथि २ फीट सम्मको जाली, रेलिङ, डण्डी तथा एंगल राखि भित्र देखिने गरि पर्खालिको नक्शा पेश गरे पछि मात्र स्विकृत दिइनेछ । पर्खालिको नक्शा अनुसूची ३ मा देखाईएको छ । तर यो भन्दा बढि उचाई गरी निर्माण गर्न चाहेमा पर्खालिको Structure Anlysis ले निर्धारण गरेको Structure Drawing अनुसार निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- ९.६ बनेपा नगरपालिकाको सम्पूर्ण क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा आफ्नो जग्गाको सांधसिमानाबाट न्यूनतम १ मी. छाडी आईसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) राख्न प्रोत्साहन गरिएको छ । तर बनेपा नगरपालिकाको क्षेत्र आफैमा पुराना तथा घना आवासिय बस्ती क्षेत्र रहेको हुन्दा १ मी. छाडी आईसोलेटेड पिलर जग (Isolated Column Footing) राख्न सम्भब नभएमा Combined Column Footing तथा Strap Beam सहितको Combined Column Footing राखि निर्माण गर्न सकिनेछ । तर यो नियम ३ तल्ला वा १००० ब.फी. सम्मको घरमा मात्र लागु हुनेछ । अन्य भवनको हकमा Structure Anlysis ले निर्धारण गरेको Structure Drawing अनुसार निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- ९.७ “क” वर्गका भवन, राष्ट्रिय तथा अन्तराष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवनको डिजाइनमा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतवाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था तथा साथै यस प्रकारको भवनको अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिंदा सिभिल वा आर्किटेक्ट ईन्जिनीयरहरूको रोप्टर तयार गरी तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) अनिवार्य रूपमा न.पा.ले गर्नेछ । तर यस्तै प्रकारका “ख” वर्गका भवनको हकमा पनि न.पा. ले आवश्यक ठानेमा यस किसिमको व्यबस्था गर्न सकिनेछ ।
- ९.८ भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी स्थानीय निकायले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) को “क” र “ख” वर्गका भवनको हकमा होर्डिङ बोर्डमा र “ग” र “घ” वर्गका भवनको हकमा प्रतिलिपिको रूपमा निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- ९.९ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक भवन, क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको “माटो परीक्षण निर्देशिका” अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । तर १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण अनुमतिको क्रममा माटो परीक्षण गराउंदा न.पा. को रोहबरमा मात्र माटो परीक्षण गराउनु पर्नेछ र सो को सूचना तथा जानकारी दिने दायित्व भवन स्वामित्वकर्ता स्वयंको हुनेछ ।
- ९.१० न.पा. मा सूचिकृत भएका प्राबिधिकहरू तथा ईन्जिनियरिङ कन्सलटेन्सीले मात्र न.पा. भित्र बन्ने कुनै पनि प्रकारका भवनहरूको डिजाइन गर्न पाउनेछ ।

९.११ कुनै पनि भवन जस्ले डिजाईन गरेको हुन्छ सूपरिवेक्षणको जिम्मेबार पनि सोहि डिजाईनकर्ताकै मानिनेछ तर कथंकदाचित डिजाईनकर्ताबाट सूपरिवेक्षण गर्न सम्भव नभएमा निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदाकै बखतमा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसंग तोकिएको ढांचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरीवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निकायलाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ । साथै कारणबश सुपरीवेक्षणकर्ता परिवर्तन भएमा सो को जानकारी न. पा.मा दिने दायित्व भवनको स्वामित्वकर्ता वा सुपरीवेक्षणकर्ता वा दुबैको हुनेछ ।

९.१२ आर्थिक वर्ष २०७३/०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरीवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । यस प्रकारको तालिमको लागि न.पा.ले पनि आवश्यक व्यबस्थ गर्न सकिनेछ ।

९.१३ भूमी सम्बन्धी नियम २०२१ अनुसार जग्गा खण्डीकरण अथवा कित्ताकात गर्दा २ आना २ पैसा (८५५.६३ स्वावायर फी.) भन्दा कम हुने गरि कित्ताकात गर्न दिईने छैन । कथंकदाचित कित्ताकाट नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयबाट भई गएमा उक्त जग्गामा घर निर्माण स्विकृत दिन न. पा. बाध्य हुने छैन । यस्को लागि नापी कार्यालय तथा मालपोत कार्यालयमा समेत आवश्यक सहयोगको लागि अनुरोध गर्नेछ । तर यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिले नै २ आना २ पैसा (८५५.६३ स्वावायर फी.) भन्दा कम जग्गाको कित्ता काट भईसकेको छ भने सो जग्गामा घर बनाउन दिईने छ ।

१०. **विशेष व्यवस्था :** यस मापदण्ड अनुरूप भवन निर्माण स्वीकृतिको प्रकृयामा मापदण्ड भित्र नियमहरूमा नपाईने र नखुल्ने समस्याको निकाश तथा बाधा अड्चन फुकावको लागि न.पा. प्रमुख, कार्यकारी अधिकृत, सम्बन्धित वडा अध्यक्ष र नक्षापास संग सम्बन्धित न.पा. ईन्जिनियर समेतको समितिले निर्णय दिने छ । उक्त समितिले आवश्यक ठानेमा न.पा. का शाखा प्रमुखहरु तथा सम्बन्धित बिज्ञको लागि भवन तथा आवास शाखाका डिभिजनल ईन्जिनीयरलाई आमन्त्रित गर्न सकिनेछ । साथै समितिले निर्णय दिन नसकिएको अवस्थामा सो को अन्तिम निर्णय न.पा. बोर्डबाट गरिनेछ ।

#### ११. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः**

- (क) यो मापदण्डको नाम बनेपा नगरपालिका बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ रहने छ ।
- (ख) यो मापदण्ड बनेपा नगरपालिकाको आगामी नगर परिषद् बैठकवाट अनुमोदन हुने गरी नगरपालिकाको वोर्ड बैठकवाट स्वीकृत भएको मितिवाट लागू भएको मानिनेछ ।

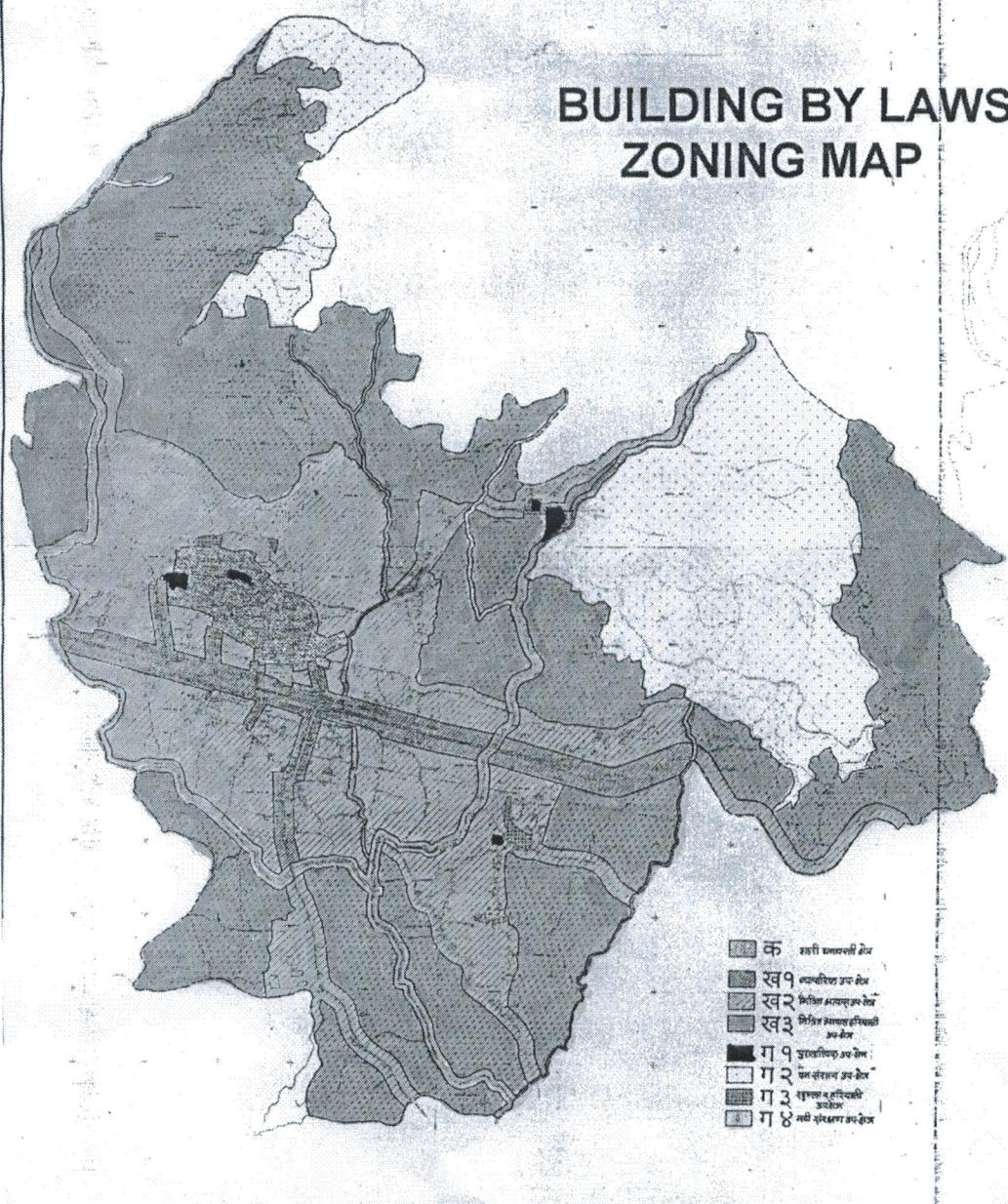
#### १२. **खारेजी र वचाउ :**

- (क) बनेपा नगरपालिका, भवन निर्माण मापदण्ड, २०५८ (संशोधन सहित) खारेज गरिएको छ ।
- (ख) बनेपा नगरपालिका, भवन निर्माण मापदण्ड, २०५८ (संशोधन सहित) बमोजिम पहिले भए गरेका काम कारवाहीहरु यसै मापदण्ड बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।
- (ग) यस मापदण्डमा व्यवस्था भएका कुराको हकमा यसै मापदण्ड बमोजिम तथा यस मापदण्डमा नभएका कुराहरुको हकमा प्रचलित कानुन बमोजिम हुनेछ ।

अनुसूची १ (क)  
क्षेत्र तथा उपक्षेत्र वर्गीकरण

## BANEPA MUNICIPALITY

### BUILDING BY LAWS ZONING MAP



अनुसूची १ (ख)  
Road Network Map



**अनुसूची २**  
**क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्धित व्यवस्था तथा सिमा**

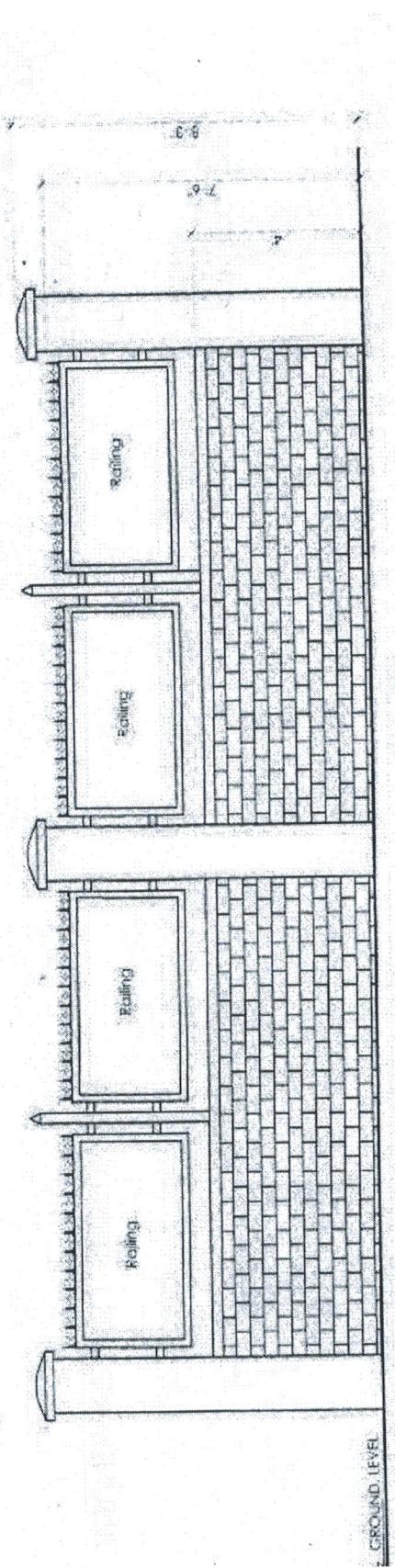
| S. No.                                   | Zone  | Building Type   | Land Area  | Max. G.C (%) | Max. Ht (ft) | Max. Storey | Max. F.A.R. | Max. Floor Ht.   | Min. Parking Area (%)                              | Remarks  |
|--|---|---|--|--------------|--------------|-------------|-------------|--|--|--|
| A Core area                              | ■ On empty plot<br>■ After dismantling of existing building   |   | 85<br>100  | 50<br>50     | 5.0<br>5.0   |             |             | 9<br>9   |  | Max. 100 % Coverage of the dismantled building |
| B Residential zone                       |   |   |  |              |              |             |             |  |  |  |
| B.1 Commercial sub-zone (Arniko Highway) | ■ Business / residential<br>■ Business / residential<br>■ Business / residential<br>■ Business / residential<br>■ School, campus<br>■ (Semi)government<br>■ Cinema, conference<br>■ Star hotel<br>■ Polyclinic, nursing home<br>■ Business complex, supermarket | 1a,1p - 2a2p<br>abv 2a,2p - 4a<br>abv 4a - 7a<br>above 7a | 90<br>85<br>75<br>70<br>50<br>50<br>50<br>50<br>50<br>50 |              |              |             |             | 5.0<br>4.75<br>4.5<br>4.0<br>3.5<br>4.0<br>4.0<br>4.0<br>4.0 | 12<br>12<br>12<br>12<br>12<br>20<br>20<br>20<br>20 |  |
| B.2 Mi-xed residential sub-zone          | ■ Business / residential<br>■ Business / residential<br>■ Business / residential<br>■ School, campus<br>■ (Semi)government<br>■ Cinema, conference<br>■ Star hotel<br>■ Polyclinic, nursing home<br>■ Business complex, supermarket                             | 1a,1p - 2a2p<br>abv 2a,2p - 4a<br>abv 4a - 7a<br>above 7a | 85<br>80<br>70<br>60<br>50<br>50<br>50<br>50<br>50       |              |              |             |             | 4.5<br>4.0<br>3.5<br>3.5<br>3.0<br>3.0<br>3.5<br>3.5<br>3.5  | 12<br>12<br>12<br>12<br>12<br>15<br>20<br>20<br>20 |  |

**अनुसंधी २**

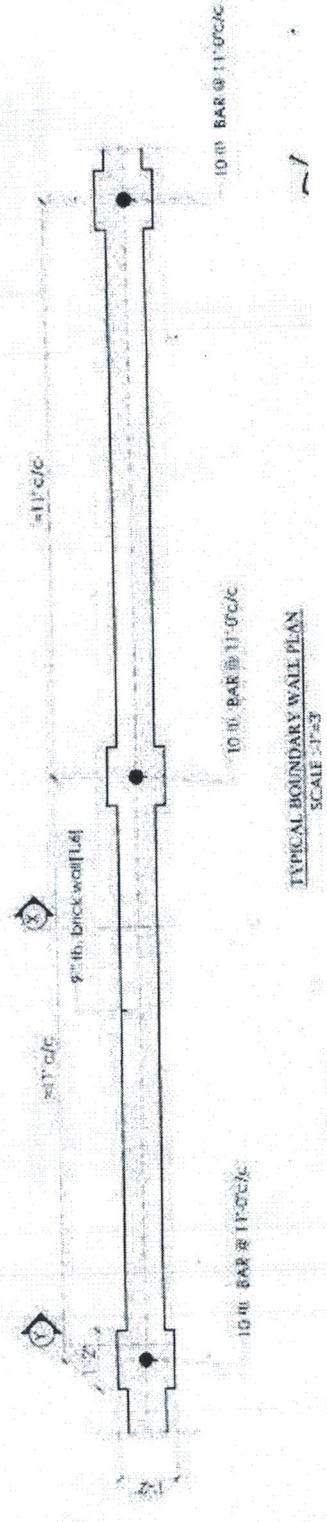
**क्षेत्रफल र उचाई सम्बन्ध व्यवस्था तथा सिमा**

| S.<br>No. | Zone                           | Building Type  | Land Area                                 | Max.<br>G.C<br>(%)                                       | Ma<br>ht<br>(ft) | Max.<br>Store<br>y | Max.<br>F.A.R.   | Max.<br>Floor<br>Ht.                                     | Min.<br>Parking<br>Area<br>(%) | Remarks |
|-----------|--------------------------------|--|---|--|------------------|--------------------|--|--|--------------------------------|---------|
| B.3       | Mixed agricultural<br>sub-zone | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Business / residential</li> <li>■ Business / residential</li> <li>■ Business / residential</li> <li>■ Business / residential</li> <li>■ School, campus</li> <li>■ (Semi)government</li> <li>■ Cinema, conference</li> <li>■ Star hotel</li> <li>■ Polyclinic, nursing home</li> <li>■ Business complex,</li> <li>■ supermarket</li> </ul> | 1a,1p - 2a2p<br>abv 2a,2p -4a<br>above 7a | 85<br>80<br>70<br>60<br>50<br>50<br>50<br>50<br>50<br>50 |                  |                    | 4.5<br>4.0<br>3.5<br>3.5<br>3.0<br>3.0<br>3.5<br>3.5<br>3.5<br>3.5 | 12<br>12<br>12<br>12<br>12<br>12<br>15<br>20<br>20<br>20 |                                |         |

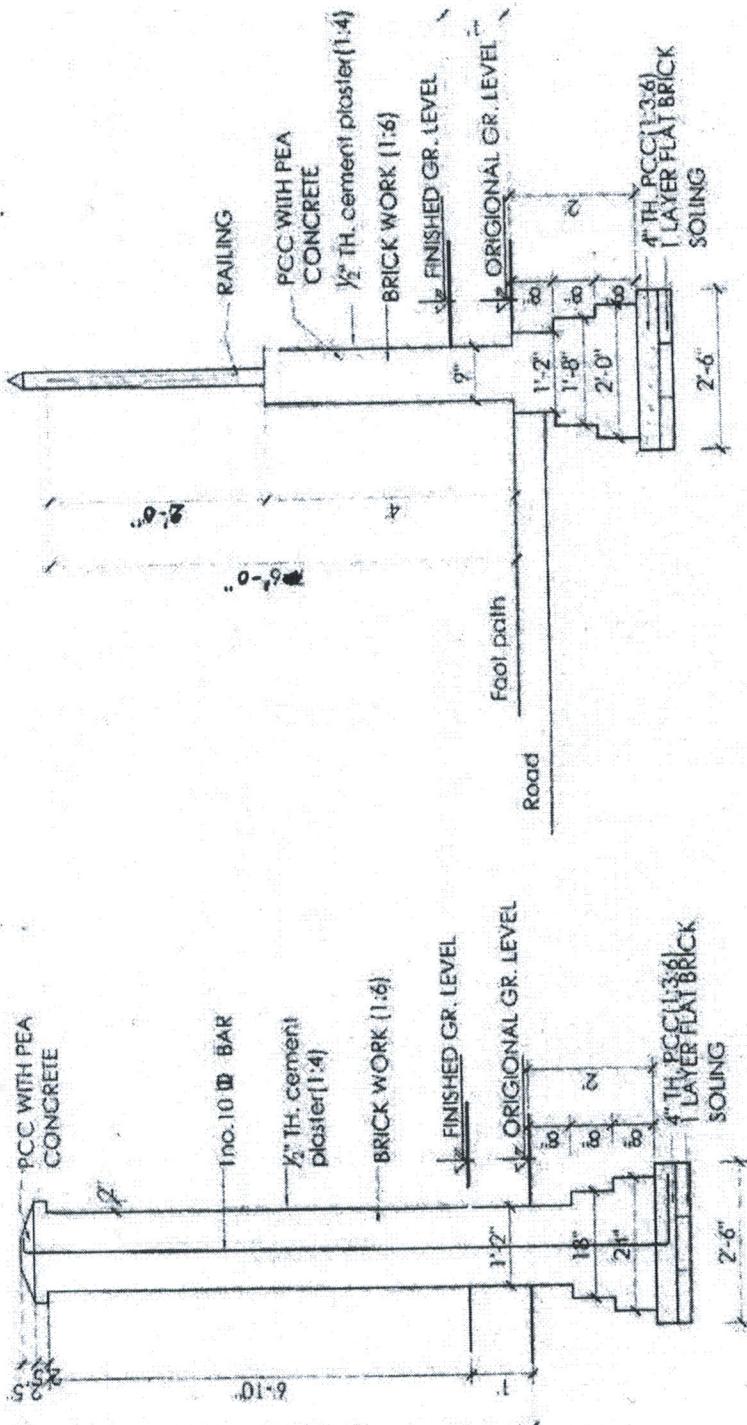
**बानस्तूरी ३**  
**कम्पाउण्डवालाको नमूना**



BOUNDARY WALL ELEVATION



**अनुसूची ३**  
कम्पाउण्डवालाको नमूना



**BOUNDARY WALL SECTION: Y.Y**

**BOUNDARY WALL SECTION: X.X**