नेपाल राजपत्र

नेपाल सरकारद्वारा प्रकाशित

खण्ड ६६) काठमाडौं, चैत्र २८ गते, २०७३ साल (संख्या ६७

भाग ५

नेपाल सरकार

सहरी विकास मन्त्रालयको सूचना

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण (पहिलो संशोधन) मापदण्ड, २०७३

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई संशोधन गर्न वाञ्छनीय भएकोले,

नेपाल सरकारले देहायको मापदण्ड जारी गरेको छ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः (१) यस मापदण्डको नाम "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण (पहिलो संशोधन) मापदण्ड, २०७३ " रहेको छ।

(२) यो मापदण्ड तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ।

२. बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ को बुँदा २ मा संशोधन : बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ (यस पछि "मूल मापदण्ड" भनिएको) को बुँदा २ को,-

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

(१) खण्ड (र) को सट्टा देहायको खण्ड (र) राखिएको छ :-

"(र) "व्यापारिक भवन" भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।"

(२) खण्ड (र) पछि देहायको खण्ड (र१) थपिएको छ :-

"(र१) "मिश्रित आवासीय भवन"भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।"

(३) खण्ड (व) पछि देहायको खण्ड (श) थपिएको छ :-

"(श) "सम्पदा बस्ती" भन्नाले बुँदा १४क. को उपबुँदा १४क.३ बमोजिम सूचीकृत गरिएको बस्तीलाई सम्झनु पर्छ ।"

३. मूल मापदण्डको बुँदा ५ मा संशोधन : मूल मापदण्डको बुँदा ५ को,-

(१) उपबुँदा ५.२ मा रहेका "स्नातक उत्तीर्ण गरी" भन्ने शब्दहरु पछि "नेपाल ईञ्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई" भन्ने शब्दहरु थपिएका छन् ।

(२) उपबुँदा दफा ५.५ को अन्त्यमा "स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन ।" भन्ने शब्दहरु थपिएका छन् ।

(३) उपबुँदा दफा ५.६ को अन्त्यमा "स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन ।" भन्ने शब्दहरु थपिएका छन् ।

४. मूल मापदण्डको बुँदा८ मा संशोधन : बुँदा ८ को उपबुँदा ८.३ मा रहेका "स्वीकृति प्राप्त गरी" भन्ने शब्दहरुको सट्टा "वा नगरपालिका बन्नु पूर्व नक्सा पास गर्ने प्रावधान नभएका साविकका गाउँ विकास समितिहरुमा" भन्ने शब्दहरु थपिएका छन् ।

५. मूल मापदण्डको बुँदा १३ मा संशोधन : (१) मूल मापदण्डको बुँदा १३ को,-

(१) उपबुँदा १३.१ को अन्त्यमा "आवासीय भवनको हकमा मूलसडकबाट ५० मिटर सम्मको कम्तीमा ४ मिटरको बाटो खोली नयाँ घर बनाउन सकिनेछ र यस्तो बाटोमा छिमेकीले त्यस्तो बाटो प्रयोग नगर्ने अवस्थामा मात्र थप सेट ब्याक छोड्नुपर्ने छैन ।" भन्ने शब्दहरु थपिएका छन् ।

१३६८

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

(२) उपबुँदा १३.६ पछि देहायको उपबुँदा १३.६क थपिएको छ :-

"१३.६क नगरपालिकाले देहाय बमोजिम एकीकृत जग्गा विकास (Land Pooling) एकीकृत बस्ती विकास (Integrated Settlement Development) र एकीकृत आवास (House Pooling) कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्नेछ :-

(क) स्थानीय जनताको सहभागितामा गराउने,

(ख) एकीकृत बस्ती विकासका लागि जारी भएको कार्यनीति, २०५९ र घनाबस्ती सम्बन्धी राष्ट्रिय अवधारणा, २०६१ लाई आधार मान्नु पर्ने,

(ग) नगरको कुनै निश्चित क्षेत्रका बासिन्दाहरुको सामूहिक सहभागितामा नगरपालिकाले यस मापदण्ड बमोजिम निजी स्वामित्वमा रहेको जग्गालाई एकीकृत गरी एकीकृत बस्ती विकास गर्न कम्तीमा ५० घरधुरीको सहभागिता भई स्थानीय जनताबाट माग भई आएमा त्यस्तो स्थानमा नगरपालिकाले सडक लगायतका आवश्यक पूर्वाधारमा लगानी गर्न सक्ने ।"

(३) उपबुँदा १३.७ को खण्ड (च) पछि देहायको खण्ड (छ) थपिएको छ :-

"(छ) खण्ड (ग) बमोजिमको मूल बजार क्षेत्रको सडक तर्फको क्षेत्र बाहेकमा मापदण्डको उपबुँदा १३.१५ अनुसारको पर्खाल लगाउन पाइनेछ ।"

(४) उपबुँदा १३.७ को खण्ड (छ) पछि देहायको खण्ड (ज) थपिएको छ :-

"(ज) खण्ड (छ) विपरीत बनाएको पर्खाल हटाउनु पर्ने अवस्थामा जग्गाधनी आफैले हटाउनु पर्नेछ र यस वापत क्षतिपूर्ति दिइने छैन । त्यस्तो संरचनाको

९३६९

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

कारणले सिर्जना हुने क्षतिको दायित्व समेत जग्गाधनीले व्यहोर्नु पर्नेछ ।"

(५) उपबुँदा १३.८ पछि देहायको उपबुँदा १३.८क थपिएको छ :-

"१३.८क राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, रणनीतिक सडक, जिल्लास्तरीय सडकको बजार क्षेत्रको हकमा साविकमा सेट ब्याक कायम नभइ सकेको हकमा न्यूनतम सेट ब्याक ३ मिटर हुनुपर्नेछ ।

तर यस भन्दा अगाडि कायम भई सकेको सेट ब्याक सोही अनुसार हुनेछ ।"

(६) उपबुँदा १३.११ को,-

(क) खण्ड (क) को सट्टा देहायको खण्ड (क) राखिएको छ :-

"(क) आवासीय भवन वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्न बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लागु हुनु पूर्व कित्ताकाट भइसकेको ८० वर्ग मिटरसम्मको क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ९० प्रतिशत, २५० वर्गमिटर क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ६० प्रतिशतभन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।"

(ख) खण्ड (ख) मा रहेका "सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरुलाई" भन्ने शब्दहरुको सट्टा "सरकारी, अर्ध सरकारी, सार्वजनिक भवन वा खण्ड (क) मा उल्लिखित बाहेकका अन्य सबै भवनहरुलाई" भन्ने शब्दहरु राखिएका छन् ।

(७) उपबुँदा १३.१३ को खण्ड (ख) मा रहेको "केन्द्ररेखाबाट" भन्ने शब्दहरु पछि "सेटब्याक सहित" भन्ने शब्दहरु

१३८०
आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

थपी सो खण्डमा देहायको प्रतिबन्धात्मक वाक्यांश थपिएको छ :-

"तर पहिले कायम भईसकेको बाटोको क्षेत्राधिकार घटाउन तथा त्यस्तो क्षेत्र भित्र झ्यालको छज्जा, क्यान्टिलिभर आदि निर्माण गर्न पाइने छैन र त्यस्तो Cul-de-Sac को लम्बाई नाप गर्दा मूलसडकको किनाराबाट नापी गरिनेछ ।"

(८) उपबुँदा १३.३० मा रहेका "भौतिक विकास आयोजनाहरुमा (जस्तै: अधिकार सम्पन्न बागमती सभ्यता एकीकृत विकास आयोजना, मनोहरा जग्गा एकीकरण आयोजना, काठमाडौं आदि)" भन्ने वाक्यांशको सट्टा "भौतिक विकास आयोजना तथा जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुमा" भन्ने वाक्यांश राखिएको छ ।

६. मुल मापदण्डको बुँदा १४ पछि देहायको बुँदा १४क. थपिएको छ :-

"१४क. <u>सम्पदा बस्तीमा हुने निर्माण सम्बन्धी विशेष व्यवस्था</u> :

१४क.१ सम्पदा बस्तीको छनौट देहायको आधारमा गरिनेछ :

(क) बस्तीमा ५० वा सो भन्दा बढी घरहरु भएको,

(ख) सामान्यतया १०० वर्ष वा सो भन्दा अगाडिको बस्ती,

(ग) बस्तीहरुमा स्थानीय बास्तुकला उपयोग गरिएका चैत्य तथा मठ,मन्दीर, पाटी, सतल जस्ता सार्वजनिक भवनहरु, ईनार, ढुङ्गेधारा, पोखरी जस्ता संरचनाहरु भएको,

(घ) बस्तीहरुमा परम्परादेखि सञ्चालन हुँदै आएका सांस्कृतिक महत्त्वका स्थानीय चाडपर्व, जात्रा तथा भजनकीर्तन जस्ता कार्यहरु गर्ने स्थानीय गुठी जस्ता संघ संगठन भएको ।

१४क.२ <u>सम्पदा बस्तीको सिमाना</u>:

(क) परम्परागत बस्तीले ओगटेको परिधिलाई सम्पदा बस्तीको सिमाना मानिनेछ । यस्ता बस्तीहरुमा

१३८१

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

प्रवेशको लागि बनाईएका द्वार तथा पर्खाल र तिनका अवशेष, सार्वजनिक पाटी, पोखरी, खुल्ला चौर, गोरेटो आदिलाई सिमानाको रुपमा लिन सकिनेछ । यस्तो सिमाना कायम गर्न इस्वी संवत् १९७० वा सो भन्दा पहिले तयार पारिएका एरियल फोटो, नक्सा, ब्लक नापी भएको भए त्यस्तो नक्सा तथा ऐतिहासिक दस्तावेजहरुलाई आधार मान्न सकिनेछ ।

(ख) सम्पदा बस्तीको सीमाङ्कन गर्ने कार्य स्थानीय तहले सम्बन्धित विज्ञ समूहको सहयोगमा गर्नेछ ।

१४क.३ सम्पदा बस्तीमा सूचीकृत गर्ने: उपबुँदा १४क.१ मा उल्लिखित आधारहरुको अधीनमा रही सम्बन्धित स्थानीय तहको सिफारिसमा यस मापदण्डको बुँदा ३ मा उल्लिखित समितिको सिफारिसमा सहरी विकास मन्त्रालयले सम्पदा बस्तीलाई सूचीकृत गरी त्यसको सीमाक्षेत्र निर्धारण गर्नेछ । सीमा सहित सम्पदा बस्ती सूचीकृत गर्दा देहाय बमोजिमको प्रकृया पुरा गरिने छ :

(क) स्थानीयबासीको अनुरोधमा नापी नक्सामा देखाएको सीमाक्षेत्र सहित स्थानीय तहको सिफारिस,

(ख) पुरातत्व विभागको सिफारिस र,

(ग) बुँदा ३ बमोजिमको समितिका संयोजकले गठन गरेको प्राविधिक टोलीको स्थलगत निरीक्षण सहितको सिफारिस ।

१४क.४ सम्पदा बस्ती सीमाभित्रको मापदण्ड :

(क) उपबुँदा १४क.३ बमोजिम सूचीकृत सबै सम्पदा बस्तीमा यस बुँदाको व्यवस्था लागू हुनेछ ।

(ख) काठमाडौं, ललितपुर तथा भक्तपुर नगरपालिका भित्र पुरानो शहर क्षेत्रमा हाल कायम रहेको स्मारक क्षेत्र, संरक्षित स्मारक क्षेत्र र मिश्रित बसोबास क्षेत्रमा भने हाल प्रचलनमा रहेको मापदण्ड यथावत् लागू हुनेछ ।

तर यी पुराना शहरी क्षेत्रहरुमा विशेष संरक्षण गर्नुपर्ने कुनै क्षेत्रलाई सम्पदा बस्ती तोकी विशेष योजना लागू गर्न सकिनेछ । त्यस्तो विशेष योजनामा समेत यस बुँदाको व्यवस्था लागू हुनेछ ।

१३८२

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

(ग) यस मापदण्डको अतिरिक्त संरक्षित स्मारक, विद्युत लाइनको दायाँबायाँ र तलमाथि, हवाई मार्ग, पेट्रोल पम्प, सिनेमा घर आदिको हकमा लागू हुने विशेष व्यवस्था तथा मापदण्डहरु पनि यथावत् लागू हुनेछन्।

(घ) सम्पदा बस्तीको सीमाक्षेत्र १० वर्ष सम्म संशोधन गर्न पाईने छैन।

१४क.५ <u>मार्गदर्शक सिद्धान्त</u> : सम्पदा बस्ती विकासको आधारभूत मापदण्डको रुपमा देहायका सिद्धान्तहरुको अवलम्वन गरिनेछ :-

(क) साविकका आधारभूत भौतिक स्वरुप र संरचनामा परिवर्तन नगर्ने,

(ख) भवन संरचना र खुल्लाक्षेत्रबीचको सामञ्जस्य कायम राख्ने,

(ग) भवनहरुको बाहिरी स्वरुप, आकार, अनुपात, शैली, निर्माण विधि, निर्माण सामग्री, रङ्ग संयोजन तथा साजसज्जालाई साविक बमोजिमकै कायम गरी विपद्बाट सुरक्षित बनाउने,

(घ) प्राकृतिक तथा मानव निर्मित वातावरणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,

(ङ) सम्पदा बस्तीको पहिचानको रुपमा रहेको मूर्त तथा अमूर्त कला, संस्कृति र शैलीलाई निरन्तरता दिने,

(च) मानवोचित जीविकोपार्जन तथा सामाजिक-आर्थिक विकासका अवसरहरु उपलब्ध गराउने,

(छ) बस्तीलाई मानवीय बसोबासमैत्री तथा आवश्यक सुविधायुक्त बनाउने,

(ज) घरधनीहरुको व्यावहारिक आवश्यकता र मौलिक सम्पदा संरक्षणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,

(झ) परम्परागत बस्तीका घरहरु र चुक, लाछि, ननी, बहाल, बही, गल्ली जस्ता खुल्ला स्थान तथा इनार, हिटी, पोखरी जस्ता पानीका मुहानहरु बीचको अन्तर्सम्बन्धलाई कायम राख्ने तथा यस प्रयोजनको लागि घरले सार्वजनिक क्षेत्रतर्फ चर्चेको साविक मोहडालाई कायम राख्ने,

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।
१२६२

(ञ) बस्ती संरक्षण र विकासमा जनसहभागितामूलक कार्यहरुलाई प्रोत्साहन गर्ने,

(ट) निजी घरहरुको आकारलाई कायम गर्न ठाडो खण्डीकरणलाई निरुत्साहन गर्ने,

(ठ) सुरक्षित निर्माण सुनिश्चित गर्न भवन संहिता तथा निर्माण र मर्मत निर्देशिकाहरुको पालना गर्ने ।

१४क.६ भवन सम्बन्धी व्यवस्था : परम्परादेखि क्रमिक रुपमा विकास हुँदै आएका पुराना शैलीका बाटोहरु, चोकहरु जस्ता पुरातात्विक महत्वको वास्तुकला, सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलका साथै परम्परागत वास्तुकलालाई संरक्षण सम्वर्द्धनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी सम्बन्धित स्थानीय तहले देहायका व्यवस्थाहरुको पालना गर्ने गरी भवन निर्माण गर्न स्वीकृति प्रदान गर्नेछ :-

(क) जग्गा उपयोग प्रतिशत : साविक घरले चर्चेको ठाउँमा पुरानो घर भत्काई नयाँ आवासीय भवन बनाउँदा साविक घरले चर्चे जत्तिकै १००%, खाली जग्गाको हकमा क्षेत्रफल २ आना २ पैसासम्म ९०% र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलमा ८०% सम्म ग्राउण्ड कभरेज दिन सकिनेछ । साविक भवनको पुनर्निर्माण गर्दा मूल प्रवेशतर्फको मोहडाको साविक पदचापमा कुनै परिवर्तन नहुने गरी जग्गा उपयोगको कुल प्रतिशतभित्र मिलान गर्न सकिनेछ । नयाँ निर्माण हुने गैरआवासीय भवनको लागि भने जग्गा उपयोग ५०% भन्दा बढी हुने छैन ।

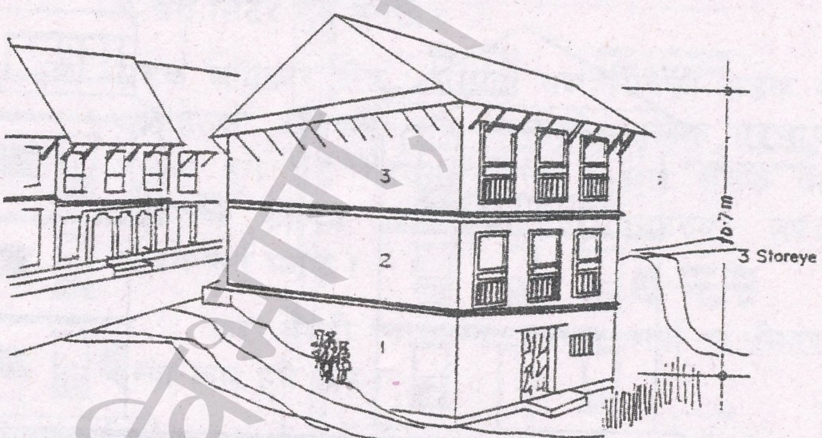
(ख) भवनको अधिकतम उचाइ : छाना समेत भवनको अधिकतम उचाइ ३५ फिट हुनेछ । तर प्राचीन स्मारक भएको चोक वा क्षेत्रमा पर्ने भवनको हकमा त्यस्तो स्मारकभन्दा अग्लो हुने गरी भवन निर्माण गर्न दिईने छैन । स्मारकको उचाइ २८ फिट भन्दा कम भएमा त्यससँग बन्ने घरलाई सो स्मारक वरिपरिको वातावरणमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी सडकतर्फको मोहडाको उचाइ, पुराना परम्परागत घरहरुको लाइनसँग मिल्ने गरी साविककै उचाइ बमोजिम पुनर्निर्माण गर्न अनुमति दिन सकिनेछ । सम्पदा बस्तीमा भवनको उचाइको अधिकतम हद नै

१३६४
आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

कायम हुने भएकोले भुईं क्षेत्र अनुपात (FAR) को व्यवस्था लागू हुने छैन । घरको उचाइ निर्धारण गर्दा भुईंतल्लाको ढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिने छ । भिरालो जग्गामा निर्माण हुने घरको हकमा मूल बाटोतर्फको सबभन्दा तल्लो तल्लाको ढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिनेछ । घरको तल्लाको सङ्ख्या समेत मूल बाटोतर्फको मोहडाको आधारमा गणना गरिनेछ ।

(ग) अधिकतम तल्ला सङ्ख्या : भवनको बनाउन पाउने अधिकतम तल्ला संख्या बुईंगल वा भऱ्याङकभर समेत ४ तल्ला हुनेछ ।

(घ) तल्लाको उचाइ : तल्लो तल्लाको भुईंदेखि माथिल्लो



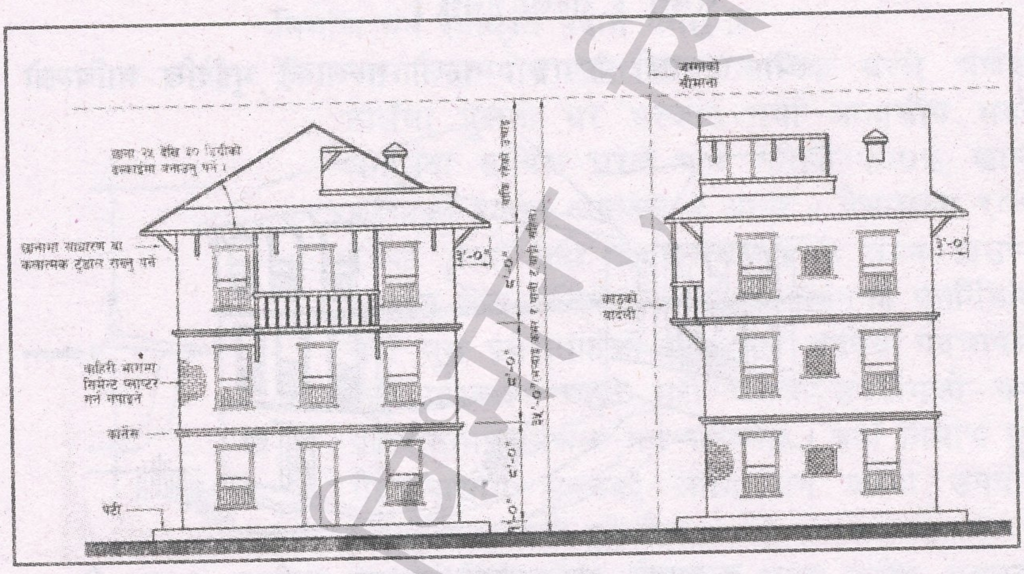
तल्लाको भुईंसम्मको उचाइ बढीमा २.४४ मिटर (८ फिट) हुनेछ ।

(ङ) सेटब्याक : भवनको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । तर झ्यालढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए सँधियारतर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो भवनतर्फ भवन संहिताको प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ । यसरी टाँसिएको भवन निर्माण गर्दा पछि निर्माण गर्ने व्यक्तिले दुई भवन बीचको जोर्नीबाट पानी वा फोहोरमैला पस्न नसक्ने उपयुक्त व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । बाटो वा

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ ।

चोकतर्फ भने साविक बस्तीको पदचाप कायम हुने गरी साविक बमोजिमकै सेटब्याक कायम गरिनेछ ।

(च) प्रवेश माध्यम : आवतजावतको निमित्त कुनै पनि भवन वा प्लट बाटो वा चोकसँग जोडिएको हुनुपर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा आवतजावतको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न वा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेश माध्यमबाट बञ्चित गर्न पाईने छैन । भवन वा प्लटहरुमा प्रवेशको लागि न्यूनतम पनि साविकको बाटो वा प्रवेशको माध्यम कायम गर्नुपर्नेछ ।



(छ) पछाडिको खुला भाग : पछाडिपट्टि खुला भागको सालाखाला चौडाई १.५ मिटर हुनु पर्नेछ र कुनै पनि ठाउँको चौडाई ९० सेन्टिमिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

(ज) साइडको खुला भाग : कुनै पनि एक आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached) र असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माणमा देहाय बमोजिमको खुला भाग हुनुपर्नेछ :-

(१) असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुवैतर्फ कम्तीमा १.५ मिटर

१३८६

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

(२) एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकतर्फ कम्तीमा १.५ मिटर

(३) पंक्तिबद्ध किसिमका भवन वा निर्माणमा साइडतर्फ खुलाभाग आवश्यक पर्ने छैन।

(झ) भित्री चोक: कुनै पनि कोठाको कुनै एउटा साइडको झ्याल (बाथरुम, शौचालय, स्टोर बाहेक) कुनै पनि खुला भागतर्फ नभएको खण्डमा त्यस्तो झ्याल कम्तीमा पनि ३ मिटर चौडाई भएको भित्री चोकतर्फ जोडिएको हुनुपर्नेछ। पूरै उचाइसम्म भित्री चोकको क्षेत्रफल चोक नजिकको गारोको उचाइको पाँच भागको एक भाग (१/५) को वर्ग (Square) भन्दा कम हुनु हुँदैन। शौचालय मात्र भित्री चोकसँग जोडिएको अवस्थामा भित्री चोकको साइज न्यूनतम २ वर्ग मिटर हुनु पर्नेछ।

(ञ) सडक अधिकार क्षेत्र : सम्पदा बस्तीभित्रका सडक र बाटोहरुको अधिकार क्षेत्र बस्तीको साविक पदचाप अनुरुप हुने गरी कायम गरिनेछ। मूल सडक वा चोकतर्फ साविक बमोजिम नै भवनहरुको लहर कायम गर्नु पर्नेछ।

तर यसरी मापदण्ड कायम गर्दा १ मिटर भन्दा कम हुने छैन।

(ट) प्लिन्थ: मुख्य भवनको साइडमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतह भन्दा भवनको प्लिन्थको सतह कम्तीमा आसन्न भवन, सडकको सतह र नदी किनारको भवन भए बाढीको सम्भावित उच्चतम सतह समेतको आधारमा सामान्यतया ३० देखि ४५ सेन्टिमिटर तर बढीमा ९० सेन्टिमिटर हुनु पर्नेछ। भवनको प्लिन्थको उचाइ आसन्न भवनको प्लिन्थ बराबर हुनु पर्नेछ। दायाँबायाँ रहेका आसन्न भवनको प्लिन्थको उचाइ फरक भएमा औसत उचाइ कायम गर्नु पर्नेछ।

१३८६
आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

(ठ) पेटी: सार्वजनिक जग्गा वा सडकमा नपर्ने गरी आफ्नो जग्गामा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरी ३० देखि ४५ सेन्टिमिटर उचाइ र बढीमा ७५ सेन्टिमिटर चौडाइ भएको पेटी बनाउन सकिनेछ । भिरालो बाटोमा पेटीको उचाइ लिँदा पेटीको मध्यविन्दुबाट नापिनेछ । साविक पेटी उपरोक्त उचाइ र चौडाइ भन्दा बढी भएमा सोको उचाइ भन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्नेछ । सडक अधिकार क्षेत्रमा पर्ने गरी खुड्किला ऱ्याम्प आदि समेत राख्न दिइने छैन ।

(ड) संरचना : भूकम्पीय सुरक्षा समेतलाई दृष्टिगत गरी भवनको संरचना देहायका मध्ये कुनै एक वा स्ट्रक्चरल इन्जिनियरले सुरक्षित छ भनी प्रमाणित गरिदिएको अन्य कुनै संरचना हुन सक्नेछ :-

(१) भित्रपट्टि काठको फ्रेम रहने गरी परम्परागत रुपमा माटोको जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Load Bearing Masonry)

(२) भित्रपट्टि कंक्रिटको ठाडो तेर्सो पट्टिहरु प्रयोग गरी सिमेन्ट जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Confined Load Bearing Masonry)

(३) स्टील वा कंक्रिटको फ्रेम संरचना (Steel or RCC frame) – फ्रेम संरचनालाई कतैपनि कंक्रिट वा स्टील नदेखिने गरी स्थानीय इंटा वा काठले छोप्नु पर्नेछ तथा फ्रेम संरचनालाई अधूरो छाड्न समेत पाइने छैन ।

(ढ) बुईंगल : मानिस बस्नको निमित्त बुईगललाई प्रयोग गरिने भएमा यसमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशन र प्रकाशको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ र बुईगलको उचाइ होचो भागमा १.२ मिटर र धुरी वा माथिल्लो भागमा २.३ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

(ण) भऱ्याङ्ग : भऱ्याङ्गको चौडाई लगायतका नापहरु परम्परागत भवनमा भएको साविकको नाप भन्दा कम हुने छैन । व्यापारिक र संस्थागत भवनको

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

प्रत्येक तल्लामा फ्लोर एरिया २५० वर्ग मिटर भन्दा बढी र Travel Distance ३० मिटर भन्दा बढी भएमा थप भऱ्याङ्ग राख्नु पर्नेछ ।

(त) फिनिसिङ्ग/मोहडा : परम्परागत रुपमा भवनको चारैतिरको बाहिरी भागको गारोमा प्रष्टसँग देखिने गरी स्थानीय चिम्नी ईंटाको गारो लगाउनु पर्नेछ । बाहिरी गारोमा सकभर निर्माण सामग्रीको प्राकृतिक रङ्ग र Texture देखाउनु पर्नेछ, टलकदार वा अन्य प्रकारको रङ्ग लगाउन पाइने छैन । बाहिरी गारोमा सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लाष्टर गर्न पाइने छैन । तर झ्यालढोकाको किनारा, कार्नेस र वाल पिलाष्टरमा चुना सुर्खी प्लाष्टर गर्न सकिनेछ । राणाकालीन शैलीका घरहरुको मर्मत र पुनर्निर्माणमा प्लाष्टर गर्न सकिनेछ । बाहिरी गारोमा उपयुक्त सामग्रीको प्रयोग गरी टिप्कार (Pointing) गर्न सकिनेछ । तर यसो गर्दा घरको मोहडालाई असर नपर्ने गरी र वरिपरिका घरहरुसँग सामञ्जस्य हुने गरी गर्नुपर्नेछ ।

(थ) क्यान्टिलेभर/प्रोजेक्शन/टप : तेश्रो तल्लामा आफ्नो जग्गामा पर्ने गरी घाम, पानी छेक्ने वा भिरालो छानाको पाखा देखाउने प्रयोजनको लागि बढीमा तीन फिट चौडाइसम्मको बलेसी वा पाखा निकाल्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(द) झ्यालढोका :

(१) परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारका काठको झ्यालढोकाहरु हुनुपर्नेछ र घरको हरेक तल्लामा राखिने झ्यालहरु एकै लाइनमा मिलाई राख्नु पर्नेछ ।

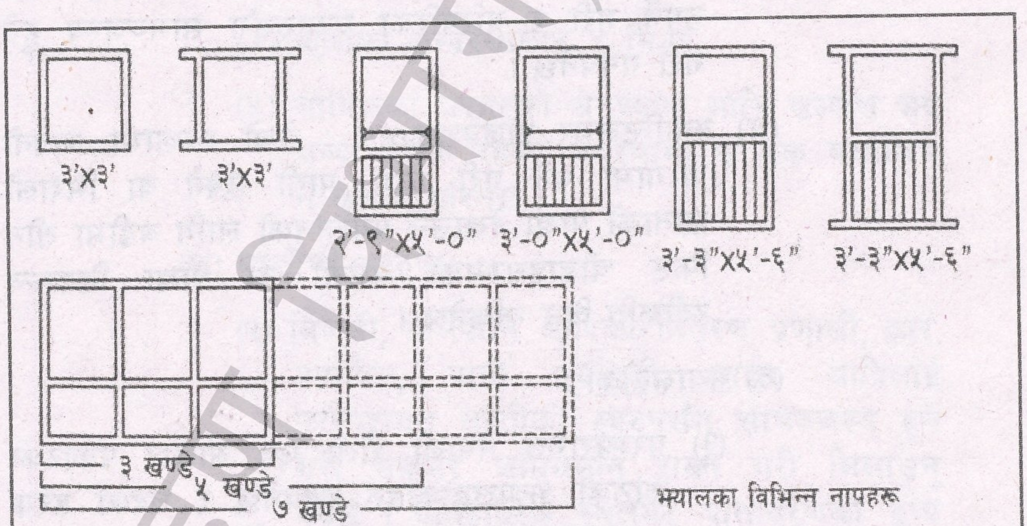
(२) घरको मोहडामा Openings को कुल क्षेत्रफल मोहडाको कुल क्षेत्रफलको ५०% सम्म राख्न सकिनेछ । Load Bearing Structure मा निर्माण हुने सबै झ्यालढोकाहरु मोहडाको किनाराबाट ३ फिट छोडेर मात्र राख्नु पर्नेछ । यसरी ३ फिट

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

१२८६

नछोडिएको अवस्थामा झ्याल ढोकाको वरिपरि बाहिरबाट नदेखिने गरी काठ वा प्रबलित कंक्रिटको बक्स फ्रेम निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

(३) झ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइ परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारको बिजोरमुखी हुनु पर्नेछ । बुईंगलमा परम्परागत झ्यालहरु राख्न सकिनेछ, भुई तल्लामा एकमुखे झ्याल मात्र राख्नुपर्नेछ । अन्य बिजोरमुखी झ्यालको हकमा प्रति कबल २ फिट ६ इन्चका दरले न्यूनतम चौडाइ कायम गर्नुपर्नेछ । लाम्चो झ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइको अनुपात १:१.५ देखि १:२ सम्म हुनुपर्नेछ । आँखी झ्यालको हकमा त्यस्ता झ्यालहरु ३ फिट X ३ फिट भन्दा ठूलो हुनु हुँदैन । साबिक झ्यालढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ झ्यालढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकता अनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिनेछ ।



झ्यालका विभिन्न नापहरू

(४) ढोकाको खापाहरु काठको हुनु पर्नेछ र फलामे रोलिङ्ग सटर, गेट आदि राख्न पाइने छैन ।

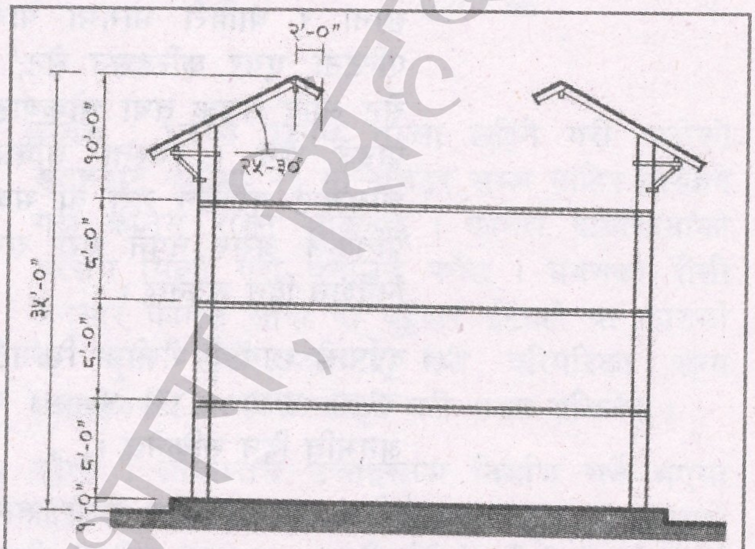
(५) झ्यालमा ग्रील वा जाली राख्न चाहेमा बाहिरबाट नदेखिने गरी झ्यालको खापाले छोपिने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

(६) झ्यालढोकाको खापाको खुल्ने भाग पूर्ण रुपमा आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

(ध) छाना :

(१) घरको छाना झिंगटी वा टायलले छाएको परम्परागत दुईपाखे शैलीको हुनुपर्नेछ । तर निर्माण हुने घरजग्गाको तीनैतिर अरुको घरले घेरिएको भएमा सडकतर्फ एक पाखे छाना राखने अनुमति दिन सकिनेछ ।



मोहडाको चौडाइ सानो तर भित्री लम्बाइ लामो भएको घरका लागि छानाको बनावट ।

(२) मूल सडकमा मोहडा चौडा र पछाडितिर लामो भएको घरको हकमा छाना बनाउँदा २५ देखि ३० डिग्रीको ढल्काइले छानाको माथिल्लो भागको उचाइ १०.६७ मिटर (३५ फिट) भन्दा बढी हुने भएमा त्यसरी ढल्काइ भएको छाना १०.६७ मिटर उचाइ पुग्ने भागको दुवैतर्फ मात्र स्लोप छाना रहने गरी बीचको भाग खाली छोड्न अनुमति दिन सकिनेछ । सो खाली भागमा कुनै प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(३) नियमानुसार निर्माण गर्न पाउने अन्तिम तल्लामुनि मात्र चोक र बाटोतर्फ बाहेक ९०

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

सेन्टिमिटरसम्म चौडाइ भएको बलेनी पाखा आफ्नै जग्गामा पर्ने गरी निकाल्न पाइनेछ । पाखा सकभर दायाँबायाँको घरको पाखा र बलेनीसँग सटाएर मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको बलेनी पाखा, मूल छाना र भऱ्याङ छोप्ने भाग समेत २५ देखि ३० डिग्रीको कोणमा ढल्कने गरी बनाउनु पर्नेछ । छानामा सामान्य वा कलात्मक टुँडाल राख्नुपर्नेछ ।

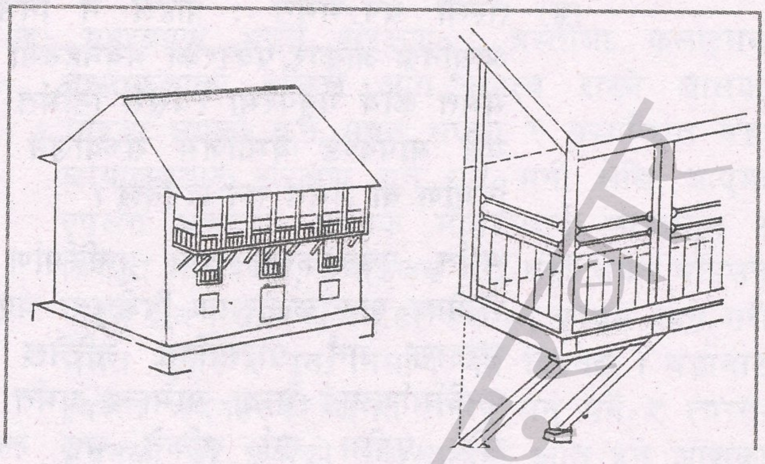
(४) छानाको बनावटले छिमेकीलाई बाधा पर्नु हुँदैन । छाना र बाहिरी भागमा पानी ट्याङ्की, डिस एन्टिना, एयर कन्डिसन सेट, कूलर सेट, सोलार सेट आदि सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन । त्यस्ता सुविधाहरु सडक तथा चोकबाट नदेखिने गरी वा भवनको वास्तुकलामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी राख्ने स्थानीय तहले निर्देशन दिन सक्नेछ ।

(५) दुईपाखे छानाकै शैलीमा झिंगटी वा टायल रङ्गको जस्ता पाता (CGI Sheet) को छाना लगाउने अनुमति दिन सकिनेछ ।

(न) <u>बार्दली</u> : सामान्यतया तेश्रो तल्लामा बढीमा ९० सेन्टिमिटर सम्म बाहिर निस्कने गरी आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी मात्र काठको बार्दली बनाउन सकिनेछ । मुख्य सडक वा सार्वजनिक चोकसँग जोडिएका घरहरुको त्यसतर्फको मोहडामा घरभित्र Recess गरी बार्दली वा बरण्डा बनाउन पाइने छैन । कुनै पनि चोक, गल्ली वा सडकमाथि पर्ने गरी बार्दली निकाल्न पाइने छैन । पछाडिको निजी जग्गातर्फ २ मिटरको सेटब्याक छोडी १ मिटरसम्म चौडाइ भएको बार्दली पहिलो तल्लादेखि राख्न सकिनेछ ।

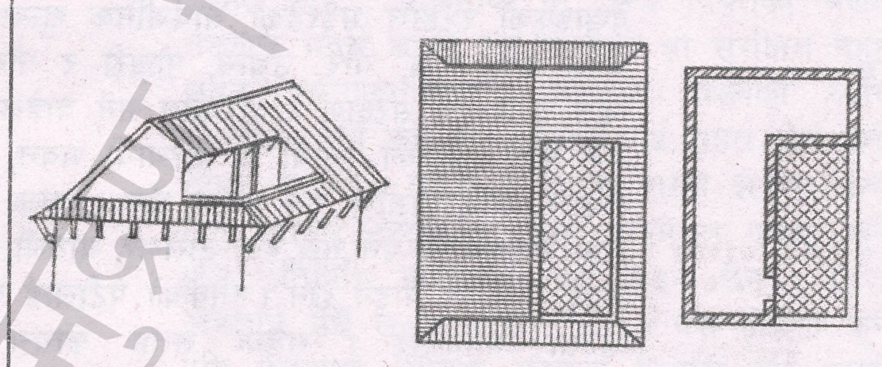
१३६२

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।



(प) कार्नेस : घरको प्रत्येक तल्ला छुट्टिने गरी गारोको सतहबाट बढीमा २३ सेन्टिमिटर सम्म बाहिर निस्कने गरी कार्नेस राख्न सकिनेछ । कार्नेस दायाँबायाँको घरसँग मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको शैली अनुसार कार्नेस सादा वा बुट्टेदार ईंटाको वा काठको वा चुना सुर्की प्लाष्टर गरी वरिपरिका अन्य भवनहरुसँग सामञ्जस्य हुने गरी राख्न सकिनेछ ।

(फ) कौशी : अधिकतम उचाइसम्म निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तल्लामा छानाको कुल क्षेत्रफलको एकतिहाइ क्षेत्रफल बराबरसम्मको कौशी निर्माण गर्न सकिनेछ ।



अधिकतम निर्माण गर्न सकिने माथिल्लो तल्लामा छानाको १/३ भाग कौसीको रुपमा खुल्ला राख्न सकिनेछ ।

१३४३

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

(ब) तल्ला थप/मर्मत : पहिले नै निर्माण भइसकेका आधुनिक आकार प्रकारका भवनहरुमा तल्ला थप्ने वा मर्मत कार्य गर्नुपरेमा त्यसरी निर्मित भागलाई समेत यसै मापदण्ड बमोजिम सच्याउने गरी मात्र थप निर्माण वा मर्मत गर्न दिइनेछ।

(भ) मर्मत, प्रबलीकरण तथा पुनर्निर्माण : परम्परागत शैलीका वास्तुकलात्मक विशेषता भएका भवनहरुको संरक्षण गर्न प्रोत्साहित गरिनेछ । भवनहरुको पुनर्निर्माणलाई भन्दा सामान्य मर्मत वा प्रवलीकरण गरेर प्रयोग गर्न सकिने भए त्यस्तो कार्यलाई प्राथमिकता दिइनेछ। भवनहरु मर्मत, प्रबलीकरण वा पुनर्निर्माण गर्दा साविक बमोजिमकै शैली र स्वरुप कायम गर्नुपर्नेछ । सुधार गर्ने भवन वरिपरिको ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक महत्व र वातावरणलाई प्रतिकूल प्रभाव पारिरहेको भवनको भाग वा विशेषताहरुलाई भने सच्याएर मात्र निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । यसरी सच्याउने भवनको खासगरी नाप, उचाइ, रङ्ग, निर्माण सामग्री, झ्यालढोका, छाना जस्ता भागहरुको अवस्थिति इत्यादिको हकमा पनि खाली जग्गामा बनाइने भवनको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड लागू हुनेछ।

१४क.७ सम्पदा बस्ती व्यवस्थापन :

(क) सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र : कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको र हाल भइरहेको सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र जस्तै ख्यः, चुक, चौर, उद्यान, पोखरी र पोखरीको डिल आदिलाई संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्ने बाहेक अन्य कुनै पनि प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन, टहरा, पर्खाल आदि निर्माण गर्न पाइने छैन । चोक गल्ली तथा सडकमाथि पर्ने गरी क्यान्टीलेभर, बार्दली, कोठा, आदि निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ । सडक सतह कायम गर्दा सडकतर्फबाट पानी नपस्ने गरी चोकको सतह सडकको केन्द्रीय रेखाको सतह भन्दा कम्तीमा १५ सेन्टिमिटर माथि पर्ने गरी मिलाउनु पर्नेछ।

१३५४
आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

(ख) महत्वपूर्ण भवन संरक्षण : बस्तीमा कलात्मक वास्तुकलाको दृष्टिले अति महत्व राख्ने खालको मोहडा भएको कुनै भवन भएमा र सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट संरक्षण गर्नु पर्ने भनी लेखि आएमा त्यस्ता भवनको साविक मोहडालाई भत्काउन र बिगारी भागबण्डा, बेचबिखन गरी नयाँ भवन बनाउन पाइने छैन । साविक मोहडा यथावत् कायम रहने गरी मर्मत सुधार र पुनः निर्माण गर्न दिइनेछ । वडाबाट त्यस्ता भवनहरुको लगत तयार गर्नु पर्ने र त्यस्ता भवनको घर धनीको बेवास्ताबाट क्षति हुने आशंका भएमा उचित क्षतिपूर्ति दिई स्थानीय तहले खरिद गर्न सक्नेछ ।

(ग) हरियाली क्षेत्रको संरक्षण : परम्परागत हरियाली क्षेत्रलाई स्पष्टसँग सीमाङ्कन गरी संरक्षण गर्नु पर्नेछ । यस्ता क्षेत्रलाई त्यसको मूल स्वरुपमै सार्वजनिक स्थलको रुपमा संरक्षण गर्नु पर्नेछ । हरियाली क्षेत्र भनी सीमाङ्कन गरिएको क्षेत्र तथा कुनै पूजा आजा आदिको लागि छुट्याइएको फूलबारी, उद्यान, बगैंचा, पोखरी आदिमा समेत कुनै प्रकारको निर्माण गर्न दिइने छैन । त्यस्तो क्षेत्रभित्र परम्परागत छपाई भएको स्थानमा आवश्यकता अनुसार प्राकृतिक सामग्री प्रयोग गरी छपाई गर्न सकिनेछ ।

(घ) राहत क्षेत्र : प्राकृतिक वा अन्य विपत्का बखत तत्काल भवन खाली गर्न नसकिने वा सुरक्षित नहुने भवन प्रयोगकर्ताहरुलाई तत्काल राख्नको लागि स्थानीय तहले कुनै स्थान विशेषलाई राहत क्षेत्र भनी तोक्न सक्नेछ । यसरी तोकिएको राहत क्षेत्रमा अन्य कुनै व्यापार, व्यवसाय, सभा, सम्मेलन जस्ता कुनै पनि गतिविधि सञ्चालन गर्न दिइने छैन । राहत क्षेत्रलाई सधैं खुल्ला राख्नु पर्नेछ । यस क्षेत्रमा कुनै पनि प्रकारको भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(ङ) सतह सुधार : परम्परागत बाटो र वरिपरिका घरहरुको सतह कायम राख्न परम्परागत बस्तीमा

१२८५
आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

सडकको सतह निरन्तर बढ्दै जाने बिटुमिन (पिच) जस्ता सामग्रीहरुबाट सतह सुधार गर्न दिइने छैन । यस प्रयोजनको लागि स्थानीय तहले सम्पदा बस्तीमा पर्ने सडक तथा बाटोको सतहको अभिलेख राख्नु पर्नेछ ।

(च) परम्परागत पानीको स्रोत व्यवस्थापन : परम्परागत पानीको मुहान, निकास, प्राकृतिक ताल, धाप, नदी, पोखरी, धारा, कुवा, कुण्ड, ढुङ्गेधारा, इनार आदि मास्ने वा प्रतिकूल असर पर्ने गरी कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन । सार्वजनिक इनार, पोखरी, ढल, सार्वजनिक महत्वको स्थान आदिबाट छोड्नुपर्ने सेट ब्याकको न्यूनतम दूरी देहाय बमोजिम हुनेछ :-

(१) पोखरी जलाशयको डिलबाट ५ मिटर,

(२) कुवा, ढुङ्गेधारा सीमाबाट ४ मिटर,

(३) इनारको बाहिरी घेराबाट ४ मिटर,

(४) कुलोको केन्द्ररेखाबाट ४ मिटर,

(५) साविकका घरहरुको सेटब्याक माथि उल्लेख भए भन्दा फरक रहेको अवस्थामा साविक बमोजिम नै कायम गरिनेछ ।

(छ) बस्तीको स्वरुप :

(१) बिजुली, टेलिफोन आदिको वितरण प्रणाली, तार, क्याबिन, पानी ट्याङ्की, पाइप आदिलाई परम्परागत बस्तीको स्वरुपसँग सामञ्जस्य हुने गरी सकभर जमिनमुनि राख्ने गरी मिलाउनु पर्नेछ । ऐतिहासिक स्थलको वातावरणको दृष्य प्रदूषण नहुने गरी नगरपालिकाले तोकेको स्थानहरुमा मात्र ट्रान्सफर्मर आदि जडान गर्नुपर्नेछ ।

(२) सडक छेउमा वर्षातको पानी बग्ने बाहेक अन्य ढललाई खुल्ला देखिने गरी छोड्नु हुँदैन । सडक ढलमा वर्षात्को पानी बाहेक अन्य प्रयोजनको

१३५६
आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

फोहर पानी वा शौचालयको निकास जोड्न दिइने छैन ।

(३) सार्वजनिक वा अर्द्धसार्वजनिक स्थलहरुमा दृष्य प्रदूषण नहुने गरी सडक बत्ती जडान गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता सडक बत्तीका तारहरु बाहिरबाट नदेखिने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । विशेष अवसर तथा पर्वमा भने त्यस स्थानको परम्परागत स्वरुप झल्कने किसिमले बिजुली वा बत्तीहरुको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।

(४) कुनै पनि भवनमा सम्बन्धित नगरपालिकाको स्वीकृति बिना टावर तथा एन्टेना आदि जडान गर्न पाइने छैन । यस्तो स्वीकृति दिंदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको परम्परागत मूल्य, संरचना र सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सुनिश्चित गर्नुपर्नेछ ।

(५) स्मारक क्षेत्रमा होर्डिङ्ग बोर्ड, पम्प्लेट, पोष्टर, ब्यानर, वालपेन्टिङ्ग आदि राख्न वा टाँस्न पाइने छैन । तर व्यापारिक प्रतिष्ठान वा कार्यालयहरुलाई निश्चित स्थानमा तोकिएको आकार प्रकार र स्वरुपमा साइनबोर्डसम्म राख्ने अनुमति दिन सकिनेछ ।

(ज) हरित प्रविधि : दिगो भवन प्रविधि र स्वच्छ शहरको लागि प्रभावकारी हुने सोलार प्यानलको प्रयोग, न्यून कार्वन उत्सर्जन हुने प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोग गर्ने, आकासे पानी सङ्कलन, ग्राउण्ड रिचार्ज जस्ता उपायहरुको अवलम्वन सार्वजनिक भवनको हकमा अनिवार्य हुनेछ भने निजी भवनहरुमा यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्नलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्दा बस्तीको परम्परागत स्वरुपमा प्रतिकूल असर नपर्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

(झ) हालसाविक गर्नमा बन्देज : सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी

१३८६

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरुको हालसाविक गरिने छैन ।

(ञ) परम्परागत छपाई : सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक स्थलहरुमा तिनीहरुका बाटोको छपाई परम्परागत नै कायम राख्नु पर्नेछ र त्यस्ता छपाई लोप भइसकेको स्थलमा पनि ईंटा वा ढुङ्गाको प्रयोग गरी स्थान सुहाउँदो परम्परागत छपाई कायम गर्नुपर्नेछ । बाटो तथा चोकहरुमा नयाँ छपाई गर्दा छपाईको सतह उकासेर स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर पार्नु हुँदैन । साविक बाटो तथा चोकहरुको मर्मत वा पुनर्निर्माण गर्नु परेमा पुरानै सामग्री वा पुरानोसँग मेल खाने नयाँ सामग्रीको प्रयोग गर्नुपर्नेछ । यसरी निर्माण गरिने सतह सकेसम्म जमिनमुनि पानी पुनर्भरण गर्न सकिने प्रकारको हुनु पर्नेछ । यस्ता छपाईमा प्रयोग हुने सामग्री अनुरुप त्यसको सरसफाईको विधि पनि अपनाउनु पर्नेछ । वरिपरिका घर तथा संरचनालाई असर पर्ने भएकोले बाटो, चोक तथा सार्वजनिक क्षेत्रको सतह नउकास्ने गरी निर्माण वा मर्मत गर्नुपर्नेछ ।

(ट) जग्गा खण्डीकरणमा प्रतिवन्ध : साविकमा कायम भइरहेको प्लटको क्षेत्रफललाई खण्डीकरण गर्नु पर्दा दुई आना दुई पैसा (८० वर्ग मिटर) भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुने गरी कित्ताकाट गर्न दिइने छैन । सो भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुन सक्ने गरी एकै भवनमा अतिरिक्त भऱ्याङ राख्ने गरी भवन निर्माण गर्ने स्वीकृति समेत प्रदान गरिने छैन । जग्गाको स्वामित्व कानून बमोजिम धेरै व्यक्तिको नाममा बाँड्नु पर्ने अवस्थामा समेत जग्गाको कित्ता उल्लिखित क्षेत्रफल भन्दा कम हुने भएमा संयुक्त स्वामित्व मात्र कायम गरिनेछ ।

(ठ) खण्डित स्वामित्व : भवनको स्वामित्व कुनै किसिमले खण्डित भइसकेको भए तापनि भवनको बाहिरी स्वरुपमा खण्डीकरण भएको देखिने गरी निर्माण वा

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

मर्मत सम्भार वा पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन । एकाघरका अंशियारबीच भागबण्डा भएको अवस्थामा समेत बाहिरी स्वरुपमा फरक पर्ने गरी तल्ला थप्न, झ्यालढोका टुक्रा गर्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा अंशियारबीच सहमति कायम हुन नसकेमा आफूमध्येबाट मनोनित मध्यस्थकर्ताले सहजकर्ताको भुमिका निर्वाह गर्नेछ । मध्यस्थकर्ताबाट पनि सहमति कायम गराउन नसकिएको संरचनालाई न्यूनतम प्रचलित मूल्य निर्धारण गरी घरधनीहरुबाट आफैले वा सार्वजनिक लिलाम बढाबढ गराई खरिद बिक्री गर्न सक्नेछ ।

(ड) ध्वनी नियन्त्रण : पार्टी प्यालेस, श्रव्य दृश्य कार्यक्रम, धार्मिक प्रवचन आदि आयोजना हुने सबै प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन तथा संरचनाहरुमा ध्वनी प्रदूषण नहुने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(ढ) आवागमन : सम्पदा क्षेत्रको संरचनात्मक सुरक्षाको लागि तोकिएका सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक स्थलहरुमा पैदल यात्रालाई प्राथमिकता दिइनेछ । प्राचीन बस्तीभित्र आपतकालीन सेवा जस्तै दमकल, एम्बुलेन्स बाहेक अन्य मोटर गाडी चलाउन दिइने छैन । निर्माण सामग्री ढुवानी तथा खानेपानी ट्याङ्कर जस्ता अत्यावश्यकीय सेवा दिने सवारी साधनहरु सामान्यतया बेलुकी ८ बजेदेखि बिहान ८ बजेसम्म चलाउन दिन सकिने छ ।

(ण) स्मारकको सुरक्षा : निर्माणाधीन भवन वरिपरिको स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ तथा निर्माणको क्रममा स्मारकको सुरक्षामा ध्यान दिनुपर्नेछ । स्मारकहरुमा कुनै प्रकारको पोष्टर, सूचना, भित्ते लेखन, प्रचार सामग्री आदि टाँस्न वा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

(त) परम्परागत उपयोगलाई प्रोत्साहन : सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक स्थानहरुको परम्परागत प्रयोजन र उपयोगलाई प्रोत्साहित गरिनेछ । त्यस्ता स्थानहरुमा

१३६६
आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

परम्परागत संस्कार, जात्रा तथा पर्व, मेलाहरुलाई कुनै प्रकारले बाधा पुऱ्याउनु हुँदैन । तोकिएको स्थान बाहेक अन्य चोक, ननी जस्ता सार्वजनिक स्थानहरुलाई पार्किङ्ग, व्यावसायिक सामग्रीको सञ्चय तथा व्यवसाय सञ्चालनको लागि प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

(थ) कृषि क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिनुपर्ने : सम्पदा बस्तीभित्र कृषि क्षेत्र सीमाङ्कित भएमा त्यसको सांस्कृतिक तथा प्राकृतिक महत्त्वलाई दृष्टिगत गरी परम्परागत कृषि क्षेत्रलाई संरक्षण गर्नु पर्नेछ । यसभित्र खेतका बनोट तथा बालीका प्रकार आदि समेत पर्नेछन् । सम्पदा बस्तीभित्रको कृषि क्षेत्रमा उक्त क्षेत्रलाई कुनै असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण कार्य गर्ने स्वीकृति दिइनेछ ।

(द) भवन एकीकरण (House Pooling) सम्बन्धी व्यवस्था : भवन एकीकरण विधिबाट पुराना तथा ऐतिहासिक शहरी क्षेत्रको पुनर्विकास तथा पुनरुत्थान गर्न सकिनेछ । यसको लागि भवन एकीकरण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी गर्नु पर्नेछ तथा साविक भवनहरुको समूहले चर्चेको आकार र पदचाप (Foot Print) साविक बमोजिम नै कायम गर्नु पर्नेछ । भवन एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्दा चोकहरुको साविक नाप, आकार र स्वरुपमा कुनै परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।

(ध) छिमेकी घरको सुरक्षा : निर्माणको क्रममा लहरै घरहरु भएमा बीचमा घर बनाउँदा छिमेकी घरमा कुनै प्रकारको क्षति नहुने गरी सुरक्षाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । नयाँ निर्माणको क्रममा छिमेकीको घरमा कदाचित कुनै क्षति हुन गएमा पूर्व अवस्था कायम हुने गरी मर्मत सम्भार गरिदिनु पर्नेछ ।

(न) निषेधित क्रियाकलापहरु : सम्पदा बस्तीमा देहाय बमोजिमका उद्योग व्यवसायहरु निषेध गरिएको छ :-

१४५० आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

(१) स-मिल तथा काठ चिर्ने मेसिन प्रयोग गर्न,

(२) वातावरण दूषित वा प्रतिकूल असर पर्ने क्रियाकलापहरु सञ्चालन गर्न,

(३) ग्याँस, पेट्रोल, दाउरा, कोइला, मट्टितेल जस्ता प्रज्वलनशील पदार्थ र विस्फोटक तथा रासायनिक पदार्थ व्यापारिक दृष्टिकोणबाट सञ्चय र बिक्री वितरण गर्न,

(४) व्यापारिक दृष्टिकोणबाट भिडियो प्रदर्शन गर्न,

(५) सिमेन्ट, इँटा, छड, जस्ता-पाता जस्ता निर्माण सामग्रीको पसल राख्न,

(६) तोकिएको ठाउँ बाहेक अन्य ठाउँमा घुम्ती वा स्थायी तरकारी पसल राख्न,

(७) काँचो माछा, मासु बेच्ने पसल तथा मोटरसाइकल, मोटर, ठेला आदि मर्मत गर्ने पसल राख्न,

(८) ग्रिल वा वेल्डिङ्ग सम्बन्धी उद्योग वा वर्कशप सञ्चालन गर्न,

(९) कुखुरा, हाँस वा चौपाया (गाई, भैसी, बङ्गुर आदि) पालन सम्बन्धी उद्योग सञ्चालन गर्न

(प) <u>अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका उपाय</u> **<u>(Fire Hydrant, Safty Measure)</u>** : अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका लागि राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० अनुसारको निकास मार्ग (Escape Route) को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

१४क.८ <u>सम्पदा बस्तीमा भवनको नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरिवेक्षण गर्ने:</u>

(क) भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार “क” र “ख” वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरिवेक्षण नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्को दर्तावाला आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ ।

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

(ख) नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले व्यावसायिक अनुमति प्रदान नगरुन्जेल "क" र "ख" वर्गको भवनको लागि परिषदमा नाम दर्ता भएको सम्बन्धित विषयको इन्जिनियरवाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउनु पर्नेछ।

(ग) "ग" र "घ" वर्गका भवनको लागि भवन विधामा कम्तीमा प्रमाणपत्र तह वा डिप्लोमा उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकवाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार तथा निर्माण सुपरिवेक्षण गराउनु पर्नेछ।

तर "क" र "ख" वर्गको भवनलाई सम्वन्धित प्राविधिक विज्ञले सुरक्षित छ भनी डिजाइन तथा एनालाइसिस समेत प्रस्तुत गरी प्रमाणित गरेमा त्यस्तो भवनको हकमा भवन संहिताको Mandatory Rule of Thumb का प्रावधानहरु लागू हुने छैनन्।

१४क.९ <u>भवनको प्रयोग परिवर्तन</u> : भवन निर्माणको स्वीकृति लिँदा उल्लेख गरिएको भवन वा परिसरको प्रयोगमा परिवर्तन गर्नुपरेमा निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्ने संस्थामा रीतपूर्वकको निवेदन दिनुपर्नेछ । आवासीय भवनको भुईतल्लामा सम्पदा बस्तीको चारित्रिक विशेषता अनुरुपका परम्परागत सीपसँग सम्बन्धित लघुउद्यम तथा ज्यासल वा पसल आदि सञ्चालन गरे पनि त्यस्तो भवनलाई आवासीय प्रयोजनको भवन नै मानिनेछ । भूउपयोग, संरचनात्मक सुरक्षा तथा यस मापदण्डका अन्य सान्दर्भिक प्रावधानहरुको पालना भएको अवस्थामा मात्र त्यसरी प्रयोग परिवर्तनको स्वीकृति दिन सकिनेछ अन्यथा सो भवनमा पूर्व स्वीकृत प्रयोग नै स्वत: कायम हुनेछ । स्वीकृति बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय तहले आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ तथा त्यस्ता निकायहरुले लेखी आए बमोजिम गर्नेछन्।

१४क.१० माटो परीक्षण : सम्पदा बस्तीमा ३ तला भन्दा अग्ला सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल

१४०२

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

राजपत्रमा प्रकाशन गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

१४क.११ निर्माण व्यवस्थापन :

(क) सम्पदा बस्तीको संरक्षण र निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने कार्यमा संलग्न रहने गरी स्थानीय तहले मन्त्रालयबाट तोकिएको योग्यता पुगेको संरक्षण अधिकृत नियुक्त गर्नेछन् ।

(ख) घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरुसँग सामना गर्ने क्षमता बृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरुको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्सँग जुझ्ने क्षमता विकास गर्न स्थानीय तहले उपयुक्त कार्यक्रमहरु सञ्चालन गर्नु पर्नेछ ।

(ग) घरधनीले भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कम्तीमा एक जना कालिगढलाई भवन निर्माण सुपरिवेक्षण कार्यमासंलग्न गराउनु पर्नेछ ।

(घ) सम्पदा बस्तीको सम्वर्द्धनबाट लोपोन्मुख राष्ट्रिय सम्पदा र संस्कृतिको महत्व र गरिमा कायम राख्न सहयोग हुने भएकोलेसम्बन्धित निकायहरुले घरधनीलाई कर छूट, नक्शा दस्तुरमा कमी, स्थानीय प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोगमा लागत सहभागिता जस्ता उत्प्रेरणा जगाउने कार्यहरु गर्नेछन् ।

१४क.१२ सम्पदा बस्ती संरक्षण गुरुयोजना :

(क) स्थानीय तहले सम्पदा बस्तीहरुको संरक्षणको लागि बस्तीको भौतिक संरचना र जनसांख्यिक लगत सहित यो मापदण्ड लागू भएको एक वर्षभित्र बस्ती संरक्षण गुरुयोजना बनाउनु पर्नेछ । गुरुयोजना विपरीत हुने गरी कुनै पनि प्रकारको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

(ख) गुरुयोजना तर्जुमा गर्दा पानीको मुहान तथा स्रोतलाई पुनर्स्थापना गर्ने, मोटर गाडीको प्रवेश निषेधित क्षेत्र अङ्कित गर्ने, त्यस्तो क्षेत्र वरिपरिको

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।

उपयुक्त स्थानमा पर्याप्त पार्किङ्ग स्थल निर्धारण गर्ने, संरक्षित हरित क्षेत्र, सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र आदि अङ्कित गर्ने जस्ता कार्यहरु समेत गर्नु पर्नेछ ।

(ग) स्थानीय तहले गुरुयोजना तथा मापदण्ड तर्जुमा गर्दा सार्वजनिक सुनुवाई गराउनु पर्नेछ ।"

७. मूल मापदण्डको बुँदा १७ मा संशोधन :

(१) उपबुँदा १७.३ को अन्त्यमा "साविकको मापदण्ड अनुसार स्वीकृति लिई निर्माण भइसकेको भवनमा तल्ला थप गर्नुपरेमा राष्ट्रिय भवन संहिताको परिधि भित्र रही तल्ला थप गर्न सकिनेछ र त्यसरी तला थप गर्दा यस मापदण्ड अनुसारको परिमार्जित सेटब्याक लागू हने छैन ।" भन्ने वाक्यांश थपिएको छ ।

(२) उपबुँदा १७.३ पछि देहायको उपबुँदा १७.४ थपिएको छ :-

"१७.४ यो मापदण्ड न्यूनतम मापदण्डको रुपमा कायम हुनेछ । स्थानीय तहले यस मापदण्डमा उल्लिखित व्यवस्थाका अतिरीक्त आवश्यकता अनुसार थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ । (उदाहरणका लागि मापदण्ड बमोजिम ८ मिटर मापदण्ड कायम भएको सडकलाई ७ मिटर कायम गर्न सकिने छैन तर ८ मिटरको सडकलाई ८ मिटरको भन्दा बढी कायम गर्न बाधा पर्ने छैन) ।"

८. रुपान्तर : मूल मापदण्डको ठाउँ ठाउँमा रहेका देहायका शब्दहरुको सट्टा देहायका शब्दहरु राखी रुपान्तर गरिएको छ :-

(क) "स्थानीय निकाय" भन्ने शब्दहरुको सट्टा "स्थानीय तह" भन्ने शब्दहरु,

(ख) "गाउँ विकास समिति " भन्ने शब्दहरुको सट्टा " गाउँपालिका" भन्ने शब्दहरु ।

आज्ञाले,
दीपेन्द्र नाथ शर्मा
नेपाल सरकारको सचिव

मुद्रण विभाग, सिंहदरबार, काठमाडौंमा मुद्रित । मूल्य रु. १५।-
गो.हु.द.नं. १६।२०६२।६३

९४०४

आधिकारिकता मुद्रण विभागबाट प्रमाणित गरिएपछि मात्र लागु हुनेछ।