काठमाडौं महानगरपालिका

यँ महानगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

काठमाडौं महानगरपालिकाद्वारा प्रकाशित

वर्ष ७) काठमाडौं, साउन ११ गते, २०८० साल

भाग १

काठमाडौं महानगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०८०

काठमाडौं महानगरपालिका क्षेत्रभित्रको बढ्दो सहरीकरण तथा जनघनत्वलाई मध्यनजर गर्दै भवनहरूको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्का दृष्टिले जोखिमयुक्त भवनहरूलाई प्रबलीकरण गर्ने, प्रबलीकरण गर्न नसकिने भवनहरूको पहिचान गरी

मत्काउन आदेश दिने, प्रचलित कानूनले तोकेबमोजिम ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्विक दृष्टिले महत्वपूर्ण देखिएका क्षेत्रहरूमा बन्ने भवनको उचाइ, सेटब्याक, छानो, अग्रभाग, निर्माणमा प्रयोग हुने सामाग्रीको किसिम आदि सम्बन्धमा हाल विद्यमान काठमाडौं उपत्यकाका महानगरपालिका, नगरपालिका एवम् नगरोन्मुख गा.वि.स.हरूमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०६४, बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ मा भएका व्यवस्थाहरूलाई थप विस्तृत, प्रभावकारी र समयसापेक्ष बनाउन वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २७ को उपदफा (४), (५) ले दिएको अधिकार एवम् बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ को बुँदा १७ (क) को व्यवस्थाअनुसार विद्यमान मापदण्डलाई अझ सबल र स्मार्ट बनाउन काठमाडौं महानगरपालिका, नगर सभाको मिति २०८०।३।२९ को बैठकले यो भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०८० जारी गरेको छ।

परिच्छेद-१
प्रारम्भिक

१. **सङ्क्षिप्त नाम र प्रारम्भ** : (क) यस मापदण्डको नाम **"काठमाडौं महानगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०८०"** रहेको छ।

(ख) यो मापदण्ड तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ।

२. **परिभाषा** : विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,–

(क) **"आवासीय भवन"** भन्नाले सम्पूर्ण भवन आवासीय प्रयोजनमा मात्र रहेको भवन सम्झनुपर्छ।

(ख) **"एक आपसमा सम्बद्ध भवन"** भन्नाले तीन साइडहरू खुला भई एक साइडमा कुनै अर्को भवन वा निर्माणसँग जोडिएको भवन सम्झनुपर्छ।

(ग) **"क वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनलाई जनाउँदछ ।

(घ) **"कभरेज"** (Coverage) भन्नाले भवनको अधिकतम क्षेत्रफल भएको तला (जमिन तला समेत तर बेसमेन्ट बाहेक) को क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई सम्झनुपर्छ ।

(ङ) **"ख वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुईतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा स्ट्रक्चरल स्पान (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनलाई जनाउँदछ ।

(च) **"खुला भाग"** (Open Space) भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भाग सम्झनुपर्छ ।

नोट : भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्बन्धित साइडतर्फको प्लटको सीमानासम्मको न्यूनतमा दूरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दा भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाँउबाट नाप्नु पर्नेछ ।

(छ) **"ग वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भुइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म ३ तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनलाई जनाउँदछ ।

(ज) **"घ वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेका इटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी अधिकतम दुई तल्ले भवनलाई जनाउँदछ ।

(झ) **"घर वा भवन"** भन्नाले बस्ने, खाना पकाउने र सरसफाईसम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरू भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन

सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटेल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानिसहरू बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने मनोरञ्जनका स्थानहरूलाई समेत जनाउनेछ ।

(ञ) **"झ्याल"** भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनको लागि बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भाग सम्झनुपर्छ ।

(ट) **"डेउढी"** (Porch) भन्नाले कुनै पनि भवनको प्रवेशद्वार अगाडि पट्टी माथिबाट ढाकेर बनाइएको भाग सम्झनुपर्छ ।

(ठ) **"तला"** (Storey) भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुईंहरू (Floor) वा छाना बीचको भाग सम्झनुपर्छ ।

(ड) **"निर्माण"** भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामग्रीले बनाइएको भए तापनि मानिसको आवासको निमित्त होस् वा नहोस् र जसअन्तर्गत जग प्लिन्थ (Plinth), गाह्रोहरू, भुईं, छाना, चिम्नी, प्लम्बिङ र भवनसम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै निश्चित प्लेट फर्म, बरण्डा, बार्दली, कार्निस (Cornice) वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाह्रोको कुनै भाग सम्झनुपर्छ ।

(ढ) **"पंक्तिबद्ध आवास"** (Row Housing) भन्नाले अगाडि र पछाडि वा बिचमा खुला भाग राखी जोडिएर बनेको भवनहरूको पंक्ति सम्झनुपर्छ ।

(ण) **"प्लिन्थ"** (Plinth) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि र भुईंतलाको सतह भन्दा मुनिको भाग सम्झनुपर्छ ।

(त) **"प्लिन्थको क्षेत्रफल"** भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गाह्रोसहितको भागले ढाकिएको सम्पूर्ण भुईंको (Covered Floor) क्षेत्रफल सम्झनुपर्छ ।

(थ) **"प्लट"** भन्नाले बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भाग सम्झनुपर्छ ।

(द) **"बरण्डा"** (Verandah) भन्नाले कम्तिमा पनि एक साइड बाहिरतर्फ खुला राखी ढाकिएको क्षेत्र (Covered area) सम्झनुपर्छ । यस्तो बरण्डा माथिल्लो तलामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मिटरको उचाइसम्मको प्यारापिट (Parapets) लाई समेत समावेश भएको मानिनेछ ।

(ध) **"बार्दली"** (Balcony) भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (Handrail वा Balustrade) सहितको आवतजावत वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको गाह्रोभन्दा बाहिर निकालिएको भाग सम्झनुपर्छ ।

(न) **"बाटो"** (Street) भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिंड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्बाध रूपमा हिंडेको साबिकको वा कुनै योजनाअन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवतजावतको निमित्त प्रयोग भएको भाग (Means of Access) सम्झनुपर्छ । सो शब्दले सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरू, रेलिङ जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण भाग समेतलाई जनाउँदछ ।

(प) **"बाटोको रेखा"** (Street Line) भन्नाले बाटोको दुवै साइडहरूको बाहिरी सीमानिर्धारण गर्ने रेखा सम्झनुपर्छ ।

(फ) **"बेसमेन्ट वा भूमिगत तला वा कोठा"** (Basement or Cellar) भन्नाले जमिनको सतहबाट मुनि बनी बढीमा जमिन तहबाट १.२ मिटरसम्म मात्र माथि बनाइएको भवनको भाग सम्झनुपर्छ ।

(ब) **"भवन वा निर्माणको उचाइ"** भन्नाले समथल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भवनको माथिल्लो सतहसम्मको उचाइ र पाखो छाना (Sloped Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट २५-३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो (Slope) भएमा भिरालोको बिच भागका उचाइसम्म र सोभन्दा कम भिरालो गरी छाना निर्माण भएकोमा मुठल (Eaves) सतह सम्मको उचाइ सम्झनुपर्छ ।

(भ) **"भुईं"** (Floor) भन्नाले सामान्यतया मानिसहरू हिंड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह सम्झनुपर्छ ।

(म) **"भुईं क्षेत्रको अनुपात"** (Floor Area Ratio, FAR) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तलाहरूको क्षेत्रफल (Built up area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्झनुपर्छ ।

(य) **"भर्याङको ढकन"** (Stair Cover) भन्नाले भर्याङलाई ढाक्ने वा छोप्ने उद्देश्यले बनाइएको छाना सहितको कुनै भाग वा निर्माण सम्झनुपर्छ ।

(र) **"माथिल्लो तला"** भन्नाले पुरा वा आंशिक रूपमा निर्माण गरिएको भवन वा निर्माणको भुईंको तलादेखि माथिको तला सम्झनुपर्छ ।

(ल) **"मिश्रित आवासीय भवन"** भन्नाले तल्लो तला (जमिन तला) व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवन सम्झनुपर्छ ।

(व) **"मेजानिन फ्लोर"** (Mezzanine Floor) भन्नाले तल्लो तलाबाट मात्र जाने बाटो भएको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको कुनै दुई तलाहरूको बिचमा पर्ने भाग सम्झनुपर्छ ।

(श) **"लिफ्ट"** (Lift) भन्नाले मानिस वा वस्तुहरूलाई बिभिन्न तलाहरूमा पुग्न वा पुर्‍याउनको निमित्त जडान गरिएको यन्त्र सम्झनुपर्छ ।

(ष) **"व्यापारिक कम आवासीय भवन"** भन्नाले जमिन तला र पहिलो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र सोभन्दाको भाग आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवन भन्ने सम्झनुपर्छ।

(स) **"व्यापारिक भवन"** भन्नाले सम्पूर्ण भवन व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको भवन सम्झनुपर्छ ।

(ह) **"शैक्षिक भवन"** भन्नाले विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालयलगायत शैक्षिक प्रयोजनमा आउने भवन सम्झनुपर्दछ।

(क्ष) **"सडक"** भन्नाले गाडीसमेत गुड्न सक्ने सबै किसिमको बाटो सम्झनुपर्छ।

(त्र) **"सडकको अधिकार क्षेत्र"** (Right of Way) भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ।

(ज्ञ) **"सडक-रेखा"** (Road Line) भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरूको बाहिरी सीमानिर्धारण गर्ने रेखा सम्झनुपर्छ।

(ज्ञ१) **"संस्थागत भवन"** भन्नाले सरकारी, अर्द्धसरकारी, गैह्रसरकारी संस्था, कम्पनी, बैंक, वित्तीय संस्थालगायतका संस्थागत प्रयोगमा आउने भवन सम्झनुपर्छ।

(ज्ञ२) **"सामूहिक आवास"** (Group Housing) भन्नाले एकै संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्मित गरेको एक तले वा धेरै तलाहरू भएको बसोबास गर्ने घर वा स्थानहरूको समूह सम्झनुपर्छ।

(ज्ञ३) **"सेटब्याक"** (Setback) भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति, सडकको अधिकार क्षेत्रबाट छोड्नु पर्ने न्यूनतम दूरीलाई जनाउँछ।

परिच्छेद-२

भवन निर्माणसम्बन्धी सामान्य व्यवस्था

३. **बेसमेन्ट (Basement) सम्बन्धी व्यवस्था** : बेसमेन्टसम्बन्धी व्यवस्था देहायबमोजिम हुनेछ :

(क) बेसमेन्टसहितको नक्सापासको हकमा पुरानो सहरी क्षेत्रमा जमिनमुनि एक तला मात्र र अन्य क्षेत्रको हकमा जमिनमुनि दुई तलासम्मा बेसमेन्ट निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(ख) एक तलासम्मको बेसमेन्ट निर्माण गर्दा सडकतर्फ सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) र सेटब्याक (Setback) छाडी बाँकी सम्पूर्ण भागमा भूमिगत तला निर्माण गर्न पाइनेछ । दुई तलाको बेसमेन्ट निर्माण गर्दा सडकतर्फ सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक कम्तिमा ३.० मिटर छोड्नुपर्नेछ र अन्य भागमा (सँधियारतर्फ) सेटब्याक कम्तिमा ३.० मिटर छोड्नुपर्नेछ । यसरी छोड्नुपर्ने सेटब्याकमा भवनको Footing निर्माण गर्न बाधा पर्नेछैन ।

(ग) बेसमेन्ट (एक वा दुई तला) को अधिकतम उचाइ ५ मिटर हुनेछ । बेसमेन्टमा पार्किङ प्रयोजनको लागि मात्र Double Decker वा Stack Parking संरचना निर्माण गर्न भने यस दफामा उल्लिखित व्यवस्थाले बाधा पर्नेछैन ।

(घ) गाडी पार्किङ, स्टोर (गोदाम प्रयोजन), Heavy equipment राख्नको लागि मात्र बेसमेन्टको प्रयोग गर्न पाइनेछ । स्वास्थ्य प्रयोजन भएका भवनको हकमा MRI, CT Scan, Bio-Lab, Radiation Therapy को लागि समेत बेसमेन्टको प्रयोग गर्न पाइनेछ ।

४. **आवासीय भवन निर्माण गर्दा छोड्नुपर्ने दुरी** : प्लिन्थ लेभलभन्दा माथि १७ मिटर (अधिकतम पाँच तला) सम्म उचाइ (भ्याड, लिफ्टबाहेक) भएको आवासीय भवनका लागि छोड्नुपर्ने दुरीसम्बन्धी व्यवस्था देहायबमोजिम हुनेछ

(क) झ्याल, ढोका, बार्दली आदि राख्नु परेमा कम्तिमा १.५ मिटर सेटब्याक छाड्नुपर्नेछ । छड्के जग्गाको हकमा यस्तो सेटब्याक औसत रूपमा लिन सकिनेछ। तर औसतमा यस्तो सेटब्याक छोड्दा कम्तिमा १ मिटरभन्दा कम हुने गरी निर्माण गर्न पाइनेछैन ।

(ख) खण्ड (क) बमोजिम निर्माण गर्दा कुनै ठाउँमा १.० मिटरभन्दा कम सेटब्याक भएमा १.५ मिटर वा सो भन्दा बढी भएको ठाउँमा मात्र झ्याल राख्न पाइनेछ ।

(ग) पुरानो सहरी क्षेत्रमा सबैभन्दा माथिल्लो तलाको छानामा मात्र बढीमा ०.६० मिटरसम्मको सनसेड (टप) बाटो वा चोकतिर राख्न सकिनेछ तर चोकको कर्नरमा (दुईवटा घरको सँधिमा) ४५° हुने गरी टप राख्नुपर्नेछ । तर १.२ मिटरसम्म चौडाइ भएको बाटोतर्फ बढीमा ०.३० मिटरसम्मको सनसेड (टप) राख्न सकिनेछ ।

(घ) पुरानो सहरी क्षेत्रबाहेकका क्षेत्रमा ६.० मिटर वा सोभन्दा बढी चौडाइ भएका सडकसँग जोडिएका कित्तामा भवन निर्माण कार्य गर्दा भुईंतलामा व्यापारिक प्रयोजनका लागि सटर राख्न पाइनेछ । भुईंतला भन्दा माथि आवासीय प्रयोजन भएमा मिश्रित प्रयोजन (उपयोग रहेको)भवन मानिनेछ । उक्त भवनको लागि आवासीय भवनको मापदण्ड लागु हुनेछ । तर सडकतर्फको सटरको सेटब्याक कम्तिमा २.० मिटर हुनुपर्नेछ । यस्ता प्रकृतिका भवनहरूलाई नक्सापास दस्तुर लिदा व्यापारिक भवनसरहको दस्तुर तथा शुल्क लिइनेछ ।

(ङ) योजनाबद्ध आवासीय उपक्षेत्रमा FAR ३.५ हुनेछ । साथै ८.० मिटर वा सो भन्दा बढी चौडाइको बाटोमा सटर राख्न पाइनेछ । सटर राख्दा २ (दुई) मिटर सेटब्याक छोड्नुपर्नेछ ।

(च) संस्थाको नाममा ०-८-० -० (आठ आना) भन्दा कम क्षेत्रफलमा वा १०००० वर्गफीट भन्दा कम क्षेत्रफल भएको भवन निर्माण गर्दा सडकतर्फ छोड्नुपर्ने सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक, झ्याल,

ढोकालाई छोड्नुपर्ने सेटब्याक र FAR, कभरेज संस्थागत भवनकै मापदण्डअनुसार नै हुनेछ । तर, सँधियारतर्फ झयाल, ढोका नराखी भवन निर्माण गर्दा सेटब्याक नछोडी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(छ) पोर्टिको (Car Porch) र एट्रियमलाई फ्लोर एरिया रेसियो (FAR) तथा कभरेजमा गणना गरिनेछैन । एट्रियमलाई छाना राखी छाएको खण्डमा भुईंतलाको नक्सा पास दस्तुर लाग्नेछ र FAR, कभरेजमा गणना गरिनेछ ।

(ज) पार्किङ प्रयोजनको लागि मात्र उपयोग हुने गरी निर्माण हुने बहुतले पार्किङ भवनको निर्माण स्वीकृति दिंदा नियमानुसार बाटोतर्फ मात्र ३ मिटर सेटब्याक छोडी बाँकी जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रफल ओगटी निर्माण अनुमति दिन सकिनेछ । पार्किङ्ग प्रयोजनको लागि बन्ने भवनको FAR ५ हुनेछ ।

(झ) आवासीय प्रयोजनबाहेक अन्य प्रयोजनमा रहेका भवनका (शैक्षिक, संस्थागत, स्वास्थ्य, व्यापारिक, होटेल इत्यादि भवनका लागि निर्माण हुने प्लिन्थ लेभलभन्दा माथि १७ मिटरसम्म (अधिकतम पाँच तला) उचाइ (भऱ्याङ, लिफ्ट बाहेक) भएका भवनको वरिपरीको खुल्ला भाग (सेटब्याक) ३.० मिटर हुनुपर्नेछ ।

५. **आवासीय प्रयोजनको भवन भाडामा लगाउँदा आवासीय प्रयोजनमा नै लगाउनुपर्ने** : आवासीय प्रयोजनका लागि नक्सा पास भई निर्माण भएका भवनहरू भाडामा लगाउँदा समेत देहायबमोजिम हुनुपर्नेछ :

(क) सरकारी तथा अर्ध-सरकारी निकायहरू, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय आदिले आवासीय प्रयोजनका लागि नक्सा पास भएका भवनहरू आवासीय प्रयोजनको लागि मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् ।

(ख) सरकारी, अर्धसरकारी, स्वास्थ्य संस्था (हस्पिटल), विद्यालय, वित्तीय संस्था, बैंक इत्यादिद्वारा भवनहरू खरिद गर्दा, भाडामा लगाउँदा वा निर्माण गर्दा सो भवनको नक्सा जुन प्रयोजनका लागि स्वीकृत भएको हो सोही प्रयोजनका लागि मात्र प्रयोगमा ल्याउनुपर्नेछ ।

६. <u>मन्जुरीनामासम्बन्धी व्यवस्था</u> : मन्जुरीनामासम्बन्धी व्यवस्था देहायबमोजिम हुनेछ:

(क) भवन निर्माणको लागि नक्सापास गर्दा मापदण्ड पुऱ्याउने प्रयोजनको उद्देश्यले सँधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइनेछैन । तर मापदण्ड पुऱ्याउनको लागि भवन स्वामित्वकर्ताले जोडिएको कित्ताको थप जग्गा खरिद गरी सोही भवन भएको जग्गामा समावेश गरेमा भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न दिइनेछ । यसरी निर्माण अनुमति वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिइसकेपछि एकमुष्ट कित्तालाई कित्ताकाट वा खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा काठमाडौं महानगरपालिकाको प्राविधिकबाट स्थलगत जाँच गराई स्वीकृत मापदण्ड कायम रहने गरी कित्ताकाट वा खाली कित्ता बेचबिखन गर्न सकिनेछ । स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको इजाजत-पत्र वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र नक्सा स्वीकृत गर्ने पदाधिकारीभन्दा एक तह माथिको पदाधिकारीबाट निर्णय भई खारेज हुनेछ ।

(ख) खण्ड (क) मा जुनसुकै व्यवस्था उल्लिखित भएको भए तापनि कुनै कित्ता जग्गाको पूरै क्षेत्रफलमा भवन निर्माण गर्ने वा मन्जुरीनामा लिएको जग्गामा भवन संरचना निर्माण गर्ने गरी मन्जुरीनामा दिन भने बाधा पुगेको मानिनेछैन ।

७. <u>स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार</u> : स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकारसम्बन्धी व्यवस्था देहायबमोजिम रहेको छ:

(क) तपसिलमा उल्लिखित बुँदा नं. (ग) बाहेकका सम्पूर्ण सडकहरूको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर कायम हुनेछ ।

(ख) कम्पाउण्ड वाल निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) नमिचिने गरी निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

(ग) ५०.० मिटरभन्दा छोटो बाटो (CUL-DE-Sac / dead end) बाटोको क्षेत्राधिकार (ROW) ३.० मिटर कायम गरी बाटोको लम्बाइतर्फ बाटोको क्षेत्राधिकार (ROW) पछि कम्तिमा १.० मिटर र बाटोको अन्त (End) को चौडाइतर्फ बाटोको छेउबाट कम्तिमा १.५ मिटर सेटब्याक छोड्नुपर्नेछ ।

(घ) ५०.० मिटरभन्दा लामो सडकहरूको क्षेत्राधिकार (ROW) ४.० मिटर कायम गरी १.५ मिटर सेटब्याक छोड्नुपर्नेछ ।

(ङ) पुरानो सहरी क्षेत्रमा हाल कायम रहेका १.२ मिटरभन्दा साना गल्ली बाटोहरूमा नयाँ संरचना निर्माण गर्दा कम्तिमा १.२ मिटर पुग्ने गरी बाटो कायम गरिनेछ ।

(च) योजनाबद्ध आवासीय उपक्षेत्रको बाटोको हकमा सम्बन्धित आयोजनाले नै कायम गरेको बाटोको क्षेत्राधिकार (ROW) कायम गरिनेछ ।

८. **१७ मिटर (अधिकतम पाँच तला) भन्दा अग्ला सबै किसिमका भवनको निर्माण व्यवस्था :**

(क) पुरानो सहरी क्षेत्रबाहेकका अन्य क्षेत्रमा जुनसुकै प्रयोजनका लागि निर्माण हुने १७ मिटर (अधिकतम पाँच तलासम्म) भन्दा अग्ला सबै किसिमका भवनहरूको हकमा भुईतला देखिने भवनको वरीपरीको न्यूनतम सेटब्याक ५.० मिटर छोडेको हुनुपर्नेछ । सडकतर्फ सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) पछि २.० मिटर छोडेपछि Ramp, Step, जमिनमुनि सेफ्टी टैंक, सोकपिट निर्माण गर्न बाधा हुनेछैन ।

(ख) जुनसुकै क्षेत्रमा जुनसुकै प्रयोजनका लागि निर्माण हुने १७ मिटर (अधिकतम पाँच तलासम्म) भन्दा अग्ला वा जम्मा क्षेत्रफल दश हजार वर्ग फिटभन्दा माथि भएका भवनको अनिवार्य Geotechnical Investigation गर्नुपर्नेछ ।

९. पार्किङसम्बन्धी व्यवस्था :

(क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रबाहेक अन्य क्षेत्रमा जुनसुकै प्रयोजनका लागि ४ आनाभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको जग्गामा निर्माण हुने भवनको हकमा भवनको जम्मा क्षेत्रफल (total built-up area) को २० प्रतिशत क्षेत्रफल पार्किङ प्रयोजनका लागि अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । यसरी पार्किङको व्यवस्था गर्दा सडकको क्षेत्राधिकारमा नपर्ने गरी सेटब्याकमा पर्ने जग्गाको क्षेत्रफल समेत प्रयोग गर्न पाइनेछ ।

(ख) काठमाडौं महानगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण भई व्यावसायिक प्रयोजनमा उपयोग गरिएका भवनहरूले आफ्नो लागि आवश्यक पार्किङको व्यवस्था आफैं गर्नुपर्नेछ ।

परिच्छेद-३
भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड

१०. **पुरानो सहरी क्षेत्र** : यस क्षेत्रलाई स्थानको प्रकृति हेरी निम्नबमोजिम ४ उपक्षेत्रमा विभाजित गरिएको छ ।

(क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र

(ख) संरक्षित उपक्षेत्र

(ग) मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र ।

(घ) हाँडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्र

(क) **संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र** (Preserved Monument Sub-Zone): यस उपक्षेत्रमा व्यक्तिगत पार्किङ, निर्माण सामग्री एवम् मेसिनरी सामग्री जस्ता विभिन्न खाले सामग्री भण्डारणको लागि एवम् भूकम्पीय दृष्टिकोणले समेत भवनको मजबुद जग निर्माणको लागि वरिपरीका घर, स्मारक, धाराको मुहान आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी एक तला मात्र बेसमेन्ट वा सेमिबेसमेन्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ । यस उपक्षेत्रमा खाली जग्गासमेतमा बनाइने भवनको

अधिकतम कभरेज ८० प्रतिशत, एक आनासम्मको खाली जग्गामा सतप्रतिशत र पुरानो भवन भत्काई बनाउने हकमा पुरानो भवनले चर्चेको सम्पूर्ण क्षेत्रफल बराबर हुनेछ ।

(ख) **संरक्षित उपक्षेत्र** (Preserved Sub-Zone): यस उपक्षेत्रमा व्यक्तिगत पार्किङ, निर्माण सामग्री एवम् मेसिनरी सामग्री जस्ता विभिन्न खाले सामग्री भण्डारणको लागि एवम् भूकम्पीय दृष्टिकोणले समेत भवनको मजबुद जग निर्माणको लागि वरिपरिका घर, स्मारक, धाराको मुहान आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी एक तला मात्र बेसमेन्ट वा सेमिबेसमेन्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ । यस उप क्षेत्रमा FAR को व्यवस्था नराखी निम्नबमोजिम भवनको अधिकतम तला र उचाइ कायम गरिएको छ । यस उपक्षेत्रमा खाली जग्गासमेतमा बनाइने भवनको अधिकतम कभरेज ८० प्रतिशत, एक आनासम्मको खाली जग्गामा सतप्रतिशत र पुरानो भवन भत्काई बनाउने हकमा पुरानो भवनले चर्चेको सम्पूर्ण क्षेत्रफल बराबर हुनेछ ।

अधिकतम तला (भर्याङ छोप्ने भागबाहेक) संख्या ६ (छ) ।
भवनको अधिकतम उचाइ (भर्याङ छोप्ने समेत) ६५ फिट ।

(ग) **मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र** (Mix Old Residential Sub-Zone): यस उपक्षेत्रमा व्यक्तिगत पार्किङ, निर्माण सामग्री एवम् मेसिनरी सामग्री जस्ता विभिन्न खाले सामग्री भण्डारणको लागि एवम् भूकम्पीय दृष्टिकोणले समेत भवनको मजबुद जग निर्माणको लागि वरिपरीका घर, स्मारक, धाराको मुहान आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी प्राविधिक समितिको सिफारिसमा एक तह माथिको निर्णयबमोजिम एक तला मात्र बेसमेन्ट वा सेमिबेसमेन्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ । यस उप क्षेत्रमा FAR को व्यवस्था नराखी निम्नबमोजिम भवनको अधिकतम तला र उचाइ कायम गरिएको छ । यस उपक्षेत्रमा खाली जग्गासमेतमा बनाइने भवनको अधिकतम कभरेज ८० प्रतिशत, एक आनासम्मको खाली जग्गामा

सतप्रतिशत र पुरानो भवन भत्काई बनाउने हकमा पुरानो भवनले चर्चेको सम्पूर्ण क्षेत्रफल बराबर हुनेछ ।

अधिकतम तला संख्या (भऱ्याङ छोप्ने भागबाहेक) ७ (सात) ।

भवनको अधिकतम उचाइ (भऱ्याङ छोप्ने समेत) ७५ फिट ।

मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्रभित्र निर्माण कार्य गर्दा सडक/चोकतर्फ सेटब्याक नछाडी निर्माण कार्य गरेमा प्लिन्थ लेबलसम्मको उचाइ बढीमा एक (१) फिट सम्म गर्न सकिनेछ तर सडक/चोकतर्फ कुनै किसिमको खुड्किला निर्माण गर्न पाइनेछैन । यस उपक्षेत्रभित्र दस हजार व.फि.वा दस हजार व.फि भन्दा माथि भवनको जम्मा क्षेत्रफल भएका व्यापारिक तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्न भवनको चारैतर्फ दुई मिटर सेटब्याक र ५० प्रतिशत मात्र कभरेज गर्नुपर्नेछ र गाडी पार्किङ प्रयोजनका लागि भवनको जम्मा क्षेत्रफल (total built up area)को २० प्रतिशत क्षेत्रफल व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

पुरानो सहरी क्षेत्र अन्तगर्त संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र, संरक्षित उपक्षेत्र, हाँडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्र, मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र र सांस्कृतिक ,पुरातात्विक तथा धार्मिक उपक्षेत्रमा परम्परागत कला तथा वास्तुकलाको दृष्टिले संरक्षण गर्नुपर्ने खालको पुरानो घरहरूलाई भत्काई पुन:निर्माण तथा मर्मत गर्दा साबिक घरमा भएबमोजिम दोस्रो तला वा सोभन्दा माथि चोक तथा सडकको क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने गरी बढीमा २'-६" काठको बार्दली, झ्यालहरू (बिमान झ्या, भौसुग झ्या) Projection गरी निर्माण गर्न दिइनेछ । साविकको भवन संरचनाबमोजिमको चोक तथा सडकको क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने गरी बार्दली, झ्यालहरू निर्माण गर्न पुरानो घरको फोटो र वडा अध्यक्षको रोहबरमा गरेको सर्जमिन पेस गर्नुपर्नेछ ।

(घ) **हाँडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्र** (Hadigaun Preserved Sub-Zone):

अनुसूची १ मा उल्लिखित नक्सामा तोकिएको सिमाना (चार किल्ला) भित्रको हाँडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्रमा परम्परादेखि ऐतिहासिक विकासका क्रममा निर्माण हुँदै आएका पुराना शैलीका झल्काउने बाटोहरू, चोकहरू र सोसँग जोडिएका कित्तामा बनेका परम्परागत शैलीका भवनहरू, आवासीय भवनहरू, पाटीपौवा, दरबार, मठमन्दिर, ढुङ्गेधारा, पोखरी आदि पर्छन्।

हालसम्म यी बाटोहरू र चोकहरूसँग जोडिएका कित्ताहरूमा ठाउँ ठाउँमा सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरू परम्परागत शैलीका पुराना भवनहरू अझै बाँकी रहेको हुँदा त्यस्ता परम्परागत शैलीका वास्तुकलालाई संरक्षण गर्ने हेतुले यस उपक्षेत्रमा बन्ने भवनहरूको निम्नअनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ :

(क) सडक र चोकतर्फको बाहिरी गाह्रोको मोहडाको फिनिसिङको हकमा (Fair Face Brickwork) प्रस्टसँग ईटा देखाउने खालको गाह्रो लगाउनुपर्नेछ । पराम्परागत नेपाली शैली एवम् आकारप्रकारका काठका झ्यालहरू तथा ढोका राख्नुपर्नेछ।

(ख) यस उपक्षेत्रमा रहेको खाली जग्गामा आवासीय भवन निर्माण गर्दा अधिकतम कभरेज ८० प्रतिशतसम्म हुनेछ। तर, एक आनासम्म क्षेत्रफल भएको जग्गाको हकमा बाटोतर्फ सेटब्याक बाहेक बाँकी जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र ओगट्ने गरी भवन निर्माण गर्न सकिनेछ । पुरानो भवन भत्काई नयाँ भवन निर्माण गर्दाको अवस्थामा सडकतर्फको र झ्याल ढोका राख्न छोड्नुपर्ने सेटब्याकबाहेक पुरानो भवनले चर्चेको सम्पूर्ण क्षेत्रफल बराबर निर्माण गर्न पाइनेछ।

(ग) भवनको अधिकतम उचाइ ५० फिट वा पाँच तलासम्म हुने गरी निर्माण गर्न सकिनेछ।

(घ) यस क्षेत्रमा व्यापारिक कम्लेक्स, संस्थागत, शैक्षिक, स्वास्थ्य, संयुक्त आवास भवनको हकमा अधिकतम कभरेज ५० प्रतिशत र भवनको उचाइ ५० फिट वा पाँच तलासम्मको हुनेछ ।

(ङ) यस उपक्षेत्रभित्र दस हजार व.फि.वा दस हजार व.फि भन्दा माथि भवनको जम्मा क्षेत्रफल भएका व्यापारिक तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्न भवनको चारैतर्फ दुई मिटर सेटब्याक र ५० प्रतिशत मात्र कभरेज गर्नुपर्नेछ र गाडी पार्किङ प्रयोजनका लागि भवनको जम्मा क्षेत्रफल (total built up area)को २० प्रतिशत क्षेत्रफल व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(च) यस उपक्षेत्रमा एकतलासम्म बेसमेन्ट वा सेमीबेसमेन्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

११. <u>आवासीय क्षेत्र</u> : यस क्षेत्रलाई तल उल्लिखित ४ उपक्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ :

(क) <u>व्यापारिक उपक्षेत्र</u> : व्यापारिक उपक्षेत्र भन्नाले आवासीय क्षेत्रअन्तर्गत प्रमुख खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने मापदण्डमा उल्लिखित १४ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडाइ र फुटपाथको व्यवस्था भएका सम्पूर्ण सडक राजमार्ग, विशेष सडक, चक्रपथ आदि सडक मार्गसँग जोडिएका कित्ताहरू र ती सडकको छेउबाट २५ मिटरको दुरीले छुने दायाँबायाँका सम्पूर्ण कित्ताहरूका क्षेत्रहरू पर्दछन् । २५ मिटर दुरीमा पर्ने कित्ताहरूको कम्तिमा ३ मिटरसम्मको भाग २५ मिटरको दुरीभित्र परेमा मात्र व्यापारिक उपक्षेत्र मानिनेछ ।

यस उपक्षेत्रमा निर्माण हुने 'व्यापारिक कम आवासीय (मिश्रित) प्रयोजनका भवनमा जमिन तला र पहिलो तला मात्र व्यापारिक प्रयोजन गर्न सकिनेछ ।

यस उप क्षेत्रमा निर्माण हुने आवासीय प्रयोजनको भवनमा सडकतर्फ ROW पछि कम्तिमा २ मिटर सेटब्याक छोड्नुपर्नेछ।

व्यापारिक उपक्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरूको निम्नबमोजिम FAR, कभरेज कायम हुनेछ।

भवनको किसिम	F.A.R.	अधिकतम कभरेज (Coverage) प्रतिशतमा	
		जग्गाको क्षेत्रफल ८ आना भन्दा कम भएमा	जग्गाको क्षेत्रफल ८ आना भन्दा अधिक भएमा
आवासीय भवन	४.५	७०	५०
व्यापारिक कम आवासीय भवन	४.५	७०	५०
व्यापारिक कम्प्लेक्स	३.५	५०	५०
तारेहोटेल	३.५	४०	४०
शैक्षिक भवन (विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय)	३.०	४०	४०
संस्थागत भवन (सरकारी वा अर्धसरकारी कार्यालय, निजी कार्यालय, बैंक, वित्तीय संस्था, बिमा)	३.०	४०	४०
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	२.५	४०	४०
सरकारी वा निजी अस्पताल, नर्सिङ होम	३.०	४०	४०

(ख) बाक्लो मिश्रित बसोबास उपक्षेत्र : बाक्लो मिश्रित बसोबास उपक्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरूको निम्नबमोजिम FAR, कभरेज कायम हुनेछ :

भवनको किसिम	F.A.R.	अधिकतम कभरेज (Coverage) प्रतिशतमा	
		जग्गाको क्षेत्रफल ८ आना भन्दा कम भएमा	जग्गाको क्षेत्रफल ८ आना भन्दा अधिक भएमा
आवासीय भवन	४.०	७०	६०
मिश्रित भवन	४.०	७०	६०
व्यापारिक कम्प्लेक्स	३.५	५०	५०
तारेहोटेल	३.५	४०	४०
शैक्षिक भवन (विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय)	३.०	४०	४०
संस्थागत भवन (सरकारी वा अर्धसरकारी कार्यालय, निजी कार्यालय, बैंक, वित्तीय संस्था, बिमा)	३.०	४०	४०
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	२.५	४०	४०
सरकारी वा निजी अस्पताल, नर्सिङ होम	३.०	४०	४०

(ग) अन्य आवासीय उपक्षेत्र : अन्य आवासीय उपक्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरूको निम्नबमोजिम FAR, कभरेज कायम हुनेछ :

भवनको किसिम	F.A.R.	अधिकतम कभरेज (Coverage) प्रतिशतमा	
		जग्गाको क्षेत्रफल ८ आना भन्दा कम भएमा	जग्गाको क्षेत्रफल ८ आना भन्दा अधिक भएमा
आवासीय भवन	३.५	७०	६०
मिश्रित भवन	३.५	७०	६०
व्यापारिक कम्प्लेक्स	३.५	५०	५०
तारेहोटेल	३.५	४०	४०
शैक्षिक भवन (विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय)	३.०	४०	४०
संस्थागत भवन (सरकारी वा अर्धसरकारी कार्यालय, निजी कार्यालय, बैंक, वित्तीय संस्था, बिमा)	३.०	४०	४०
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	२.५	४०	४०
सरकारी वा निजी अस्पताल, नर्सिंगहोम	३.०	४०	४०

(घ) **योजनाबद्ध आवासीय उपक्षेत्र :** योजनाबद्ध आवासीय उपक्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरूको निम्न बमोजिम F.A.R., कभरेज कायम हुनेछ :

भवनको किसिम	F.A.R.	अधिकतम कभरेज (Coverage) प्रतिशतमा	
		जग्गाको क्षेत्रफल ८ आना भन्दा कम भएमा	जग्गाको क्षेत्रफल ८ आना भन्दा अधिक भएमा
आवासीय भवन	३.५	७०	६०
मिश्रित भवन	३.५	७०	६०
व्यापारिक कम्प्लेक्स	३.५	५०	५०
तारेहोटेल	३.५	४०	४०
शैक्षिक भवन (विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय)	३.०	४०	४०
संस्थागत भवन (सरकारी वा अर्धसरकारी कार्यालय, निजी कार्यालय, बैंक, वित्तीय संस्था, विमा)	३.०	४०	४०
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	२.५	४०	४०
सरकारी वा निजी अस्पताल, नर्सिङ होम	३.०	४०	४०

१२. नारायणहिटी सङ्ग्राहलय क्षेत्रको भवन मापदण्ड : नारायणहिटी दरबार सङ्ग्राहलयको कम्पाउण्ड वालदेखि ३०० फिटसम्मको दुरीमा बन्ने भवनहरूको निम्नबमोजिम FAR, कभरेज कायम हुनेछ :

भवनको किसिम	F.A.R.	अधिकतम कभरेज (Coverage) प्रतिशतमा	
		जग्गाको क्षेत्रफल ८ आना भन्दा कम भएमा	जग्गाको क्षेत्रफल ८ आना भन्दा अधिक भएमा
आवासीय भवन	३.५	७०	६०
मिश्रित भवन	३.५	७०	६०
व्यापारिक कम्प्लेक्स	३.५	५०	५०
तारेहोटेल	३.५	४०	४०
शैक्षिक भवन (विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय)	३.०	४०	४०
संस्थागत भवन (सरकारी वा अर्धसरकारी कार्यालय, निजी कार्यालय, बैंक, वित्तीय संस्था, बिमा)	३.०	४०	४०
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	२.५	४०	४०
सरकारी वा निजी अस्पताल, नर्सिङ होम	३.०	४०	४०

(क) नारायणहिटी दरबार सङ्ग्राहलय कम्पाउण्ड वालबाट १०० फिटसम्मको दुरीमा बन्ने भवनको अधिकतम उचाइ चार तला (१२ मिटर वा ४० फिट)

(ख) नारायणहिटी दरबार सङ्ग्राहलय कम्पाउण्ड वालबाट १०० फिटदेखि २०० फिटसम्मको दुरीमा ८ तला (२४ मिटर वा ८० फिट)

(ग) नारायणहिटी दरबार सङ्ग्रहालय कम्पाउण्ड वालबाट २०० फिटदेखि ३०० फिटसम्मको दुरीमा १२ तला (३६ मिटर वा १२० फिट)

१३. **संयुक्त आवास** : संयुक्त आवाससम्बन्धी व्यवस्था देहायबमोजिम हुनेछ :

(क) संयुक्त आवास (Apartment Housing), सामूहिक आवास (Group Housing) र आवासयोग्य घडेरी विकास (Residential Plot Development) को हकमा उपत्यका विकास प्राधिकरणले उपलब्ध गराएको योजना अनुमतिपत्र (Planning Permit) अनुसार नै हुनेछ । तर सेटब्याक र उचाइसम्बन्धी व्यवस्था भने यसै मापदण्डबमोजिम हुनेछ ।

(ख) संयुक्त आवास भवनको लागि आवासको जग्गासँग जोडिने प्रवेश मार्गको बाटोको चौडाइ घटीमा पनि ८ मिटरको हुनुपर्नेछ ।

(ग) माथि खण्ड (क) र (ख) मा जुनसुकै व्यवस्था उल्लेख भएको भए तापनि पुरानो सहरी क्षेत्रमा निर्माण हुने संयुक्त आवास भवनको उचाइसम्बन्धी मापदण्ड पुरानो सहरी क्षेत्रको लागि तोकिएबमोजिम हुनेछ ।

१४. **कुलेश्वर आवास क्षेत्रको मापदण्ड :**

(क) कुलेश्वर आवास क्षेत्रमा बेसमेन्ट, सेमिबेसमेन्टबाहेक अधिकतम चार तला (प्लिथ लेभलबाट ४० फिटसम्मको उचाइ) सम्मको मात्र भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

(ख) बाटोतर्फ सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) पछि २.० मिटर सेटब्याक छोड्नुपर्नेछ ।

(ग) बाटोको विपरीत सँधियारतर्फ अनिवार्य १.० मिटर सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।

(घ) झ्याल, ढोका, बरण्डा राख्न २.० मिटर सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।

(ङ) आठ आनासम्म क्षेत्रफल भएको जग्गामा भवन निर्माण गर्दा अधिकतम कभरेज ७० प्रतिशत र आठ आनाभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको जग्गामा भवन निर्माण गर्दा अधिकतम कभरेज ६० प्रतिशत हुनेछ ।

(च) आठ मिटर वा सोभन्दा बढी चौडाइ भएका सडकमा मात्र मिश्रित भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

परिच्छेद-४
भवन निर्माणसम्बन्धी विविध व्यवस्था

१५. **भवनको उचाइसम्बन्धी थप व्यवस्था** : भिरालो जमिनमा बन्ने भवनको उचाइ गणना गर्दा भिरालो जग्गाको उच्च भागतर्फ भएको सडक रेखा वा जमिन लेभल र भिरालो जग्गाको तल्लो भागतर्फ भएको सडक रेखा वा जमिन लेभलको उचाइको योगफलको औसत उचाइ (Mean height) लाई भवनको उचाइ मानिनेछ ।

१६. **भवनको प्रयोग** : निजी, सरकारी, अर्धसरकारी, संघसंस्था आदिहरूबाट निर्माण गर्ने भवन विभिन्न (अन्य) प्रयोजन निर्माण गर्न सकिनेछ र त्यस्ता भवनहरू जुन प्रयोजनका लागि स्वीकृति लिएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र प्रयोगमा ल्याउनुपर्नेछ ।

१७. **FAR र अधिकतम कभरेजको गणना** : एकै प्लट (plot) मा दुईभन्दा बढी प्रयोजन गरी निर्माण गरिने भवनको हकमा FAR र अधिकतम कभरेज जुन प्रयोजनमा घटी/कम हुन्छ सोहीलाई आधार मानी गणना गरिनेछ ।

१८. **Emergency Response Plan पेस गर्नुपर्ने** : विभिन्न संघ संस्था, सरकारी, अर्धसरकारी, बैंक, वित्तीय संस्था, शैक्षिक, स्वास्थ्य भवन, संयुक्त आवासका भवन, व्यापारिक भवन निर्माणको लागि नक्सापास गर्दा Emergency Response Plan अनिवार्य रूपमा पेस गर्नुपर्नेछ ।

१९. **लिज सम्झौताको आधारमा संरचना निर्माण गर्न सकिने** : महानगरपालिकाले जग्गाधनी र कुनै व्यक्तिबिचमा भएको लिज सम्झौताको आधारमा संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्नेछ ।

२०. <u>नक्सा नियमित गर्न सकिने</u> : सम्वत् २०७५ असार मसान्तभन्दा अघि निर्माण भई यो मापदण्ड जारी हुँदाका बखतसम्म नक्सा नियमित नभएका एक तलासम्मका संरचनाको (अस्थायी टहरा) एकपटकका लागि सार्वजनिक सूचना आह्वान गरी वडा कार्यालयको सिफारिसबमोजिम नक्सा नियमित गर्न सकिनेछ ।

२१. <u>डिजाइनरको योग्यता</u> : (क) "क" वर्ग वा दश हजार वर्गफिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवनहरू कम्तिमा पाँच वर्ष अनुभवप्राप्त आर्किटेक्टबाट आर्किटेक्चर डिजाइन र स्ट्रक्चरल इन्जिनियरिङ वा Earthquake Engineering मा स्नातकोत्तर उपाधि प्राप्त प्राविधिकबाट स्ट्रक्चर डिजाइन गराउनु पर्नेछ । यस्ता प्राविधिक नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्मा अनिवार्य दर्ता भएको हुनुपर्नेछ । साथै जियोटेक्निकल इन्जिनियरिङ (Geotechnical Engineering) वा सोसरहको विषयमा स्नातकोत्तर उपाधि प्राप्त प्राविधिकबाट Geotechnical Investigation गराएको हुनुपर्नेछ ।

(ख) "ख" र "ग" वर्गका दस हजार वर्गफिटभन्दा कम क्षेत्रफल भएका भवनको आर्किटेक्चर/स्ट्रक्चरल डिजाइन नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्मा दर्तावाला आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट गराउनुपर्नेछ ।

२२. <u>अन्य व्यवस्था लागु हुने</u> : यस मापदण्डमा उल्लिखित व्यवस्थाबाहेक अन्य व्यवस्था "काठमाडौं उपत्यकाभित्रका नगरपालिका र नगरोन्मुख गा.वि.स.हरूमा गरिने निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०६४", "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" अनुसार हुनेछ ।

२३. <u>नक्सापास दुई चरणमा हुने</u> : भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिताको पूर्ण पालना गरी सुरक्षित भवन निर्माणका लागि प्लिन्थ लेभलसम्मको र प्लिन्थ लेभलभन्दा माथिको गरी दुई चरणमा नक्सा पास गरिनेछ ।

२४. <u>निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र लिनुपर्ने</u> : महानगरपालिकाबाट नक्सा पास गरी निर्माण भएका भवनको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र लिनु

सम्बन्धित घरधनीहरूको दायित्व हुनेछ । निर्माण सम्पन्नताको प्रमाण-पत्र प्राप्त गरेपश्चात् मात्र भवन उपयोगमा ल्याउनुपर्नेछ ।

२५. **साबिकबमोजिम हुने** : यस मापदण्डमा उल्लिखित व्यवस्थाबाहेक अन्य व्यवस्था काठमाडौं उपत्यका महानगरपालिका, नगरपालिका एवम् नगरोन्मुख गा.वि.स.हरूमा गरिने निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०६४, बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ बमोजिम हुनेछ ।

२६. **अभिन्न अङ्ग हुने** : नेपाल सरकारले लागु गर्ने निर्माणसम्बन्धी कुनै पनि भवन संहिता (Building Code) यस मापदण्डको अभिन्न अङ्ग हुनेछ ।

२७. **कार्यविधि जारी गरिने** : यस मापदण्डको सरल र सहज कार्यान्वयन गर्न आवश्यक कार्यविधि नगर कार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरी जारी गर्न सकिनेछ ।

२८. **बाधा अड्काउ फुकाउ** : यस मापदण्डमा उल्लिखित कुराहरूलाई थप प्रष्टता गर्नुपर्ने वा संशोधन गर्नुपरेमा कुनै प्रकारको बाधा अड्काउ फुकाउनुपर्ने भए नगर कार्यपालिकाले बाधा अड्काउ फुकाउ गर्न सक्नेछ ।

२९. **खारेजी र बचाउ** : काठमाडौं महानगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५ खारेज गरिएको छ । उक्त मापदण्डअनुसार भए गरेका काम कारवाही यसै मापदण्डअनुसार भए गरेको मानिनेछ ।

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २१ बमोजिम काठमाडौं महानगरपालिका नगर सभाको तेह्रौं अधिवेशनबाट स्वीकृत काठमाडौं महानगरपालिका निर्माण मापदण्ड, २०८० प्रमाणीकरण गरिएको छ ।

प्रमाणीकरण मिति : २०८०/०४/११

आज्ञाले
बसन्त अधिकारी
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

नेपाल प्रज्ञा-प्रतिष्ठान कमलादी, काठमाडौंमा मुद्रित । फुटकर मूल्य रु. ५०/-