



काठमाडौं महानगरपालिका

ये महानगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

काठमाडौं महानगरपालिकाद्वारा प्रकाशित

बर्ष ७) काठमाडौं, साउन ११ गते, २०८० साल

भाग १

काठमाडौं महानगरपालिका भवन निर्माण

मापदण्ड, २०८०

काठमाडौं महानगरपालिका क्षेत्रभित्रको बद्दो सहरीकरण तथा जनधनत्वलाई मध्यनजर राखे भवनहरूको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्का दृष्टिले जोखिमधूक्त भवनहरूलाई प्रवलीकरण गर्ने, प्रवलीकरण गर्न नसाकिने भवनहरूको पहिचान गरी

वर्ष ७) कामपा, स्थानीय राजपत्र, भाग १, मिति २०८०/१०४/१९

मल्काउन आदेश दिने, प्रचलित कानूनले तोकेवभोजिम ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्त्विक दृष्टिले महत्वपूर्ण देखिएका खेत्रहरूमा बने भवनको उचाइ, सेटब्याक, छानो, अश्रमाग, निर्माणमा प्रयोग हुने सामारीको किसिम आदि सम्बन्धमा हाल विद्यमान काठमाडौं उपत्यकाका महानगरपालिका, नगरपालिका एवम् नगरोन्मुख गाविसहरूमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०८४, चर्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ मा भएका व्यवस्थाहरूलाई यप विस्तृत, प्रभावकारी र समयसापेक्ष बनाउन वाच्छनीय भएकोसे स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २७ को उपदका (४), (५) ले दिएको अधिकार एवम् वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ को बुंदा १७ (क) को व्यवस्थाजनुसार विद्यमान मापदण्डलाई अक्ष लबल र स्पाट बनाउन काठमाडौं महानगरपालिका, नगर सभाको मिति २०८०/३/२९ को बैठकले यो भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०८० जारी गरेको छ ।

परिच्छेद-१ प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ : (क) यस मापदण्डको नाम "काठमाडौं महानगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०८०" रहेको छ ।
(ख) यो मापदण्ड त्रृत्य प्रारम्भ हुनेछ ।
२. परिभाषा : विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,-
(क) "आवासीय भवन" भन्नाले सम्पूर्ण भवन आवासीय प्रयोजनमा मात्र रहेको भवन सम्भन्नपछ्य ।
(ख) "एक आपसमा सम्बद्ध भवन" भन्नाले तीन साइडहरू खुला भई एक साइडमा कुनै अर्को भवन का निर्माणसँग जोडिएको भवन सम्भन्नपछ्य ।

- (ग) "क वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा द (क) अनुसारको अत्याधिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनलाई जनाउदछ ।
- (घ) "कभरेज" (Coverage) भन्नाले भवनको अधिकतम क्षेत्रफल भएको तला (जमिन तला समेत तर देसमेन्ट बाहेक) को क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गदा हुन आउने प्रातिशतलाई सम्झनुपर्छ ।
- (ङ) "ख वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा द (ख) अनुसारको भुइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा स्ट्रक्चरल स्पान (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनलाई जनाउदछ ।
- (च) "खुला भाग" (Open Space) भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भाग सम्झनुपर्छ ।

नोट : भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्बन्धित साइडलफाँकै प्लटको सीमानासम्मको न्यूनतमा दुरीलाई खुला भाग मातिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दा भवन वा निर्माणदेखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाउबाट नाप्नु पर्नेछ ।

- (छ) "ग वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा द (ग) अनुसारको भुइतलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म ३ तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनलाई जनाउदछ ।
- (ज) "घ वर्गका भवन" भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा द (घ) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेका इटा, लुगा, माटो, बांस, खर, आदि प्रयोग गरी अधिकतम दुइ तल्ले भवनलाई जनाउदछ ।
- (झ) "घर वा भवन" भन्नाले बस्ने, खाना पकाउने र सरसकाईसम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरू भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन

सम्फनु पद्धं र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटल, कारखाना वा
यस्तै प्रकारले मानिसहरू बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने
मनोरञ्जनका स्थानहरूलाई समेत जनाउनेछ ।

- (अ) "भ्याल" भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको निची भागलाई
आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टलेशनको लागि बनाइएको
होका बाहेको खुला भाग सम्फनुपर्छ ।
- (इ) "डेरही" (Porch) भन्नाले कुनै पनि भवनको प्रवेशद्वार अगाडि पट्टी
माथिबाट ढाकेर बनाइएको भाग सम्फनुपर्छ ।
- (ट) "तला" (Storey) भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुवीहरू (Floor)
वा छाना बीचको भाग सम्फनुपर्छ ।
- (ड) "निर्माण" भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग
जुनसँके उद्देश्यले र जुनसँकै सामगीले बनाइएको भए तापनि
मानिसको आवासको निमित्त होस् वा नहोस् र जसअन्तर्गत जग
प्लिन्थ (Plinth), गाहोहरू, भुइ, छाना, चिम्मी, प्लमिङ र
भवनसम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै निश्चित प्लेट फर्म, बरण्डा,
बाँदली, कार्नेस (Cornice) वा बाहिर निकालिएको भाग
(Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा
भागलाई छोप्ने वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाहोको कुनै
भाग सम्फनुपर्छ ।
- (४) "पक्तिबद्ध आवास" (Row Housing) भन्नाले अगाडि र पछ्याडि वा
विचमा खुला भाग राखी जोडिएर बनेको भवनहरूको पक्ति
सम्फनुपर्छ ।
- (५) "प्लिन्थ" (Plinth) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको
सतहभन्दा भायि र भुइतलाको सतह भन्दा मुनिको भाग
सम्फनुपर्छ ।

- (त) "पिलन्चको खेतफल" भन्नाले भूमिगत तला वा कुनै तलाको गाहोसहितको भागले ढाकिएको सम्पूर्ण मट्टको (Covered Floor) खेतफल सम्भनुपर्छ ।
- (थ) "चलट" भन्नाले बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको दुका वा भाग सम्भनुपर्छ ।
- (द) "वरणडा" (Verandah) भन्नाले कमिनमा पनि एक साइड बाहिरतफं खुला राखी ढाकिएको खेत (Covered area) सम्भनुपर्छ । यस्तो वरणडा माथिल्लो तलामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मिटरको उचाइसम्मको प्यारापिट (Parapets) लाई समेत समावेश भएको मानिनेछ ।
- (घ) "बार्ली" (Balcony) भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकबार (Handrail वा Balustrade) सहितको आवतजावत वा बस्नको निर्मित प्रयोग गरिने भवनको गाहोभन्दा बाहिर निकालिएको भाग सम्भनुपर्छ ।
- (न) "बाटो" (Street) भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिँड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागि निर्बाध रूपमा हिँडेको साविकको वा कुनै योजनाभन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवतजावतको निर्मित प्रयोग भएको भाग (Means of Access) सम्भनुपर्छ । 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 सम्भनुपर्छ ।
- (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 सम्भनुपर्छ ।

- (ब) "भवन वा निर्माणको उचाइ" भन्नाले समयल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भवनको माथिल्लो सतहसम्मको उचाइ र पालो छाना (Sloped Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट २५-३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो (Slope) भएमा भिरालोको विच भागका उचाइसम्म र सोभन्दा कम भिरालो गरी छाना निर्माण भएकोमा मुठल (Eaves) सतह सम्मको उचाइ सम्कनुपर्छ ।
- (म) "भुइ" (Floor) भन्नाले सामान्यतया मानिसहरू हिँड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तलाको तल्लो सतह सम्कनुपर्छ ।
- (म) "भुइ क्षेत्रको अनुपात" (Floor Area Ratio, FAR) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तलाहरूको क्षेत्रफल (Built up area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्कनुपर्छ ।
- (ग) "भन्याडको ढकन" (Stair Cover) भन्नाले भन्याडलाई ढाक्ने वा ओप्ने उद्देश्यले बनाइएको छाना सहितको कुनै भाग वा निर्माण सम्कनुपर्छ ।
- (र) "माथिल्लो तला" भन्नाले पुरा वा आशिक रूपमा निर्माण गरिएको भवन वा निर्माणको भुइको तलादेखि माथिल्लो तला सम्कनुपर्छ ।
- (ल) "मिथित आवासीय भवन" भन्नाले तल्लो तला (जमिन तला) व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवन सम्कनुपर्छ ।
- (ब) "मेजानिन फ्लोर" (Mezzanine Floor) भन्नाले तल्लो तलाबाट मात्र जाने वाटो भएको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको कुनै दुई तलाहरूको विचमा पनि भाग सम्कनुपर्छ ।
- (श) "लिफ्ट" (Lift) भन्नाले मानिस वा वस्तुहरूलाई विभिन्न तलाहरूमा पुऱ्ङ वा पुऱ्याउनको निमित्त जडान गरिएको यन्त्र सम्कनुपर्छ ।

- (४) “व्यापारिक कम आवासीय भवन” भन्नाले जमिन तला र पहिलो
तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र सोभन्दाको भाग आवासीय
प्रयोजनमा रहेको भवन भन्ने सम्भनुपछु ।
- (५) “व्यापारिक भवन” भन्नाले सम्पूर्ण भवन व्यापारिक प्रयोजनमा
रहेको भवन सम्भनुपछु ।
- (६) “शैक्षिक भवन” भन्नाले विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालयलगायत
शैक्षिक प्रयोजनमा आउने भवन सम्भनुपचार ।
- (७) “सडक” भन्नाले गाडीसमेत गुडित सबै सबै किसिमको बाटो
सम्भनुपछु ।
- (८) “सडकको अधिकार क्षेत्र” (Right of Way) भन्नाले ऐन, नियम
तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउदछ ।
- (९) “सडक-रेखा” (Road Line) भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरूको
बाहिरी सीमानिर्धारण गर्ने रेखा सम्भनुपछु ।
- (१०) “संस्थागत भवन” भन्नाले सरकारी, अधिसरकारी, गैहसरकारी संस्था,
कम्पनी, वैक, वित्तीय संस्थालगायतका संस्थागत प्रयोगमा आउने
भवन सम्भनुपछु ।
- (११) “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 सम्भनुपछु ।
- (१२) “सेटब्याक” (Setback) भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन
बनाउदा साधासिमाना, सावंजनिक सम्पति, सडकको अधिकार
क्षेत्रबाट छोड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउदछ ।

परिच्छेद-२

भवन निर्माणसम्बन्धी सामान्य व्यवस्था

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

- (क) बेसमेन्टसहितको नक्सापासको हकमा पुरानो सहरी क्षेत्रमा जमिनमुग्नि एक तला मात्र र अन्य ढोत्रको हकमा जमिनमुग्नि दुई तलासम्म बेसमेन्ट निर्माण गर्ने पाइनेछ ।
- (ख) एक तलासम्मको बेसमेन्ट निर्माण गर्दा सडकतर्फ सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) र सेटब्याक (Setback) छाडी चौकी सम्पूर्ण भागमा भूमिगत तला निर्माण गर्ने पाइनेछ । दुई तलाको बेसमेन्ट निर्माण गर्दा सडकतर्फ सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक कमितमा ३.० मिटर छोइनुपर्नेछ र अन्य भागमा (संधियारतर्फ) सेटब्याक कमितमा ३.० मिटर छोइनुपर्नेछ । यसरी छोइनुपर्ने सेटब्याकमा भवनको Footing निर्माण गर्ने बाधा पर्नेछैन ।
- (ग) बेसमेन्ट (एक वा दुई तला) को अधिकतम उचाइ ५ मिटर हुनेछ । बेसमेन्टमा पार्किङ प्रयोजनको लागि मात्र Double Decker वा Stack Parking सरचना निर्माण गर्ने भने यस दफामा उल्लिखित व्यवस्थाले बाधा पर्नेछैन ।
- (घ) गाडी पार्किङ, स्टोर (गोदाम प्रयोजन), Heavy equipment रालको लागि मात्र बेसमेन्टको प्रयोग गर्ने पाइनेछ । स्वास्थ्य प्रयोजन भएका भवनको हकमा MRI, CT Scan, Bio-Lab, Radiation Therapy को लागि समेत बेसमेन्टको प्रयोग गर्ने पाइनेछ ।

४. आवासीय भवन निर्माण गर्दा छोइनुपर्ने दुरी : पिल्ल्य लेभलभन्दा माथि १३ मिटर (अधिकतम पाँच तला) सम्म उचाइ (भव्याइ, लिप्टबाहेक) भएको आवासीय भवनका लागि छोइनुपर्ने दुरीसम्बन्धी व्यवस्था देहायबमोजिम हुनेछ ।

- (क) भूयाल, ढोका, चार्दली आदि राखु परेमा कमितमा १.५ मिटर सेटब्याक छोडनुपर्नेछ । छहके जग्गाको हकमा यस्तो सेटब्याक औसत रूपमा लिन सकिनेछ । तर औसतमा यस्तो सेटब्याक छोडिए कमितमा १ मिटरभन्दा कम हुने गरी निर्माण गर्ने 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 भूयाल राख्ने पाइनेछ ।
- (ग) पुरानो सहरी घोरमा सचेमन्दा माथिल्लो तलाको छानामा मात्र बढीमा ०.६० मिटरसम्मको सनसेड (टप) वाटो वा चोकतिर राख्न सकिनेछ । तर चोकको कर्नरमा (दुईवटा) घरको साथमा ४५° हुने गरी टप राख्नुपर्नेछ । तर १.२ मिटरसम्म चौडाइ भएको वाटोतक बढीमा ०.३० मिटरसम्मको सनसेड (टप) राख्न सकिनेछ ।
- (घ) पुरानो सहरी घोरबाहकका शेत्रमा ६.० मिटर वा सोभन्दा बढी चौडाइ भएका सडकसंग जोडिएका कितामा भवन निर्माण कार्य गर्दा भुइतलामा आपारिक प्रयोजनका लागि सटर राख्न पाइनेछ । भुइतला भन्दा माथि आवासीय प्रयोजन भएमा मिश्रित प्रयोजन उपयोग रहेको भवन मानिनेछ । उस भवनको लागि आवासीय भवनको मापदण्ड लाग्नु हुनेछ । तर सडकतर्फको सटरको सेटब्याक कमितमा २.० मिटर हुनुपर्नेछ । यस्तो प्रकृतिका भवनहरूलाई नक्सापास दस्तुर लिदा आपारिक भवनसरहको दस्तुर तथा शुल्क लिइनेछ ।
- (ङ) यो जनाबद्ध आवासीय उपक्षेत्रमा FAR ३.५ हुनेछ । साथै ८.० मिटर वा सो भन्दा बढी चौडाइको वाटोमा भटर राख्न पाइनेछ । सटर राख्दा २ (दुई) मिटर सेटब्याक छोडनुपर्नेछ ।
- (च) सम्याको नाममा ०-८-० -० (आठ आना) भन्दा कम घोरफलमा वा १०००० वर्गफीट भन्दा कम घोरफल भएको भवन निर्माण गर्दा सडकतर्फ छोडनुपर्ने सडकको घोराधिकार र सेटब्याक, भूयाल,

डोकालाई छोडनुपर्ने सेटब्याक र FAR, कभरेज संस्थागत भवनकै मापदण्डअनुसार नै हुनेछ । तर, संधियारतफर्क भयाल, डोका नराखी भवन निर्माण गदा सेटब्याक नछोडी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ ।

- (च) पोर्टिको (Car Porch) र एट्रियमलाई फ्लोर एरिया रेसियो (FAR) तथा कभरेजमा गणना गरिनेछैन । एट्रियमलाई छाना राखी छाएको खण्डमा भुइतलाको नक्सा पास दस्तुर लाग्नेछ र FAR, कभरेजमा गणना गरिनेछ ।
- (ज) पार्किङ प्रयोजनको लागि मात्र उपयोग हुने गरी निर्माण हुने बहुतले पार्किङ भवनको निर्माण स्वीकृत रिंदा नियमानुसार बाटोतफर्क मात्र ३ मिटर सेटब्याक छोडी बाँकी जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रफल ओगटी निर्माण अनुमति दिन सकिनेछ । पार्किङ प्रयोजनको लागि बन्ने भवनको FAR ५ हुनेछ ।
- (झ) आवासीय प्रयोजनबाहेक अन्य प्रयोजनमा रहेका भवनका (शैक्षिक, संस्थागत, स्वास्थ्य, व्यापारिक, होटेल इत्यादि भवनका लागि निर्माण हुने पिन्ध लेभलभन्दा माथि १७ मिटरसम्म (अधिकतम पाँच तला) उचाइ (भन्याङ, लिएट बाहेक) भएका भवनको वरिपरीको चुल्ला भाग (सेटब्याक) ३० मिटर हुनुपर्नेछ ।

५. आवासीय प्रयोजनको भवन भाडामा लगाउदा आवासीय प्रयोजनमा नै लगाउनुपर्ने : आवासीय प्रयोजनका लागि नक्सा पास भई निर्माण भएका भवनहरू भाडामा लगाउदा 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 इत्यादिकारा भवनहरू खरिद गदा, भाडामा लगाउदा वा निर्माण गदा सो भवनको नक्सा जुन प्रयोजनका लागि स्वीकृत भएको हो सोही प्रयोजनका लागि मात्र प्रयोगमा ल्याउनुपर्नेछ ।

६. **मन्जुरीनामासम्बन्धी व्यवस्था :** मन्जुरीनामासम्बन्धी व्यवस्था देहायबमोजिम हुनेछ ।

- (क) भवन निर्माणको लागि नक्सापास गदा मापदण्ड पुऱ्याउने प्रयोजनको उद्देश्यले संधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइनेछैन । तर मापदण्ड पुऱ्याउनको लागि भवन स्वामित्वकर्ताले जोडिएको कित्ताको थप जग्गा खुरिद गरी सोही भवन भएको जग्गामा समावेश गरेमा भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिइसकेपछि एकमुट्ट कित्तालाई कित्ताकाट वा खाली कित्ता बेचविश्वन गदा काठमाडौं महानगरपालिकाको प्राविधिकबाट स्थलगत जाँच गराई स्वीकृत मापदण्ड कायम रहने गरी कित्ताकाट वा खाली कित्ता बेचविश्वन गर्ने खकिनेछै । स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचविश्वन गरेमा सो भवनको इजाजत-पत्र वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र नक्सा स्वीकृत गर्ने पदाधिकारीभन्दा एक तह माधिको पदाधिकारीबाट निर्णय भई खारेज हुनेछ ।
- (ख) खण्ड (क) मा जुनसुकै व्यवस्था उल्लिखित भएको भए तापनि कुनै कित्ता जग्गाको पुरे क्षेत्रफलमा भवन निर्माण गर्ने वा मन्जुरीनामा लिएको जग्गामा भवन संरचना निर्माण गर्ने गरी मन्जुरीनामा दिन भने बाधा पुगेको मानिनेछैन ।

७. **स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार :** स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकारसम्बन्धी व्यवस्था देहायबमोजिम रहेको छ ।

- (क) तपसिलमा उल्लिखित बुदा न. (ग) बाहेकका सम्पूर्ण सडकहरूको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर कायम हुनेछ ।
- (ख) कम्पाउण्ड बाल निर्माण गदा सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) नमिचिने गरी निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

- (ग) ५०० मिटरमन्दा छोटो बाटो (CUL-DE-Sac / dead end) बाटोको थेत्राधिकार (ROW) ३० मिटर कायम गरी बाटोको लम्बाइतर्फ बाटोको थेत्राधिकार (ROW) पछि कम्तमा १.० मिटर र बाटोको अन्त (End) को चौडाइतर्फ बाटोको छेउबाट कम्तमा १.५ मिटर सेटब्याक छोडनुपर्नेछ ।
- (घ) ५०० मिटरमन्दा लामो सडकहरूको थेत्राधिकार (ROW) ४० मिटर कायम गरी १.५ मिटर सेटब्याक छोडनुपर्नेछ ।
- (ङ) पुरानो सहरी थेत्रमा हाल कायम रहेका १.२ मिटरमन्दा साना गल्ली बाटोहरूमा नया सरचना निर्माण गर्दा कम्तमा १.२ मिटर पुर्ने गरी बाटो कायम गरिनेछ ।
- (च) योजनावद आवासीय उपथेत्रको बाटोको हकमा सम्बन्धित आयोजनाले तै कायम गरेको बाटोको थेत्राधिकार (ROW) कायम गरिनेछ ।

८. १७ मिटर (अधिकतम पाँच तला) मन्दा अख्ला सबै किसिमका भवनको निर्माण अवस्था :

- (क) पुरानो सहरी थेत्रबाहेका अन्य थेत्रमा जुनसुकै प्रयोजनका लागि निर्माण हुने १७ मिटर (अधिकतम पाँच तलासम्म) मन्दा अख्ला सबै किसिमका भवनहरूको हकमा भुइंतला देखिने भवनको बरीपरीको न्यूनतम सेटब्याक ५.० मिटर छोडेको हुनुपर्नेछ । सडकतर्फ सडकको थेत्राधिकार (ROW) पछि २.० मिटर छोडेपछि Ramp, Step, जमिनमुनि सेफ्टी ट्रैक, सीकपिट निर्माण गर्न बाधा हुनेछैन ।
- (ख) जुनसुकै थेत्रमा जुनसुकै प्रयोजनका लागि निर्माण हुने १७ मिटर (अधिकतम पाँच तलासम्म) मन्दा अख्ला वा जम्मा लेचफल दश हजार वर्ग फिटमन्दा मात्रि भएका भवनको अनिवार्य Geotechnical Investigation गर्नुपर्नेछ ।

९. पार्किङसम्बन्धी व्यवस्था :

- (क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रबाहेक अन्य क्षेत्रमा जुनसुकै प्रयोजनका लागि ४ आनामन्दा 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 गर्ने पाइनेछ ।
- (ख) काठमाडौं महानगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण भई व्याचसाधिक प्रयोजनमा उपयोग गरिएका भवनहरूले आफ्नो लागि आवश्यक पार्किङको व्यवस्था आफै गर्नुपर्नेछ ।

परिच्छेद-३

भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड

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

- (क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र
- (ख) संरक्षित उपक्षेत्र
- (ग) नियन्त्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र ।
- (घ) हाडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्र
- (क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र (Preserved Monument Sub-Zone): यस उपक्षेत्रमा व्यक्तिगत पार्किङ, निर्माण सामग्री एवम् भेसिनरी सामग्री जस्ता विभिन्न खाले सामग्री नण्डारणको लागि एवम् भूकम्पीय दृष्टिकोणले समेत भवनको सञ्चुद 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 भल्काई बनाउने हकमा पुरानो भवनले चर्चेको सम्पूर्ण द्वेषफल बराबर हुनेछ ।

- (ख) सरक्षित 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 सेमिवेसमेन्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ । यस उपक्षेत्रमा FAR को व्यवस्था नराही निम्नबमोजिम भवनको अधिकतम तला र उचाइ कायम गरिएको छ । यस उपक्षेत्रमा खाली जग्गामा सतप्रतिशत र पुरानो भवन भल्काई बनाउने हकमा पुरानो भवनले चर्चेको सम्पूर्ण द्वेषफल बराबर हुनेछ ।

अधिकतम तला (भव्याढ छोप्ने भागबाहक) संख्या ६ (छ) ।

भवनको अधिकतम उचाइ (भव्याढ 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 समिलिको विफारिसमा एक तह माधिको निर्णयबमोजिम एक तला मात्र बेसमेन्ट वा सेमिवेसमेन्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ । यस उपक्षेत्रमा FAR को व्यवस्था नराही निम्नबमोजिम भवनको अधिकतम तला र उचाइ कायम गरिएको छ । यस उपक्षेत्रमा खाली जग्गासमेतमा बनाउने भवनको अधिकतम कभरेज ८० प्रतिशत, एक आनासम्मको खाली जग्गामा

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

अधिकतम तला सख्ता (भन्याड छोप्ने भागबाहेक) ३ (मात्र) ।
भवनको अधिकतम उचाइ (भन्याड छोप्ने समेत) ७५ फिट ।

मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्रमित्र निर्माण कार्य मर्दा सडक/चोकतर्फ सेटब्याक नछाडी निर्माण कार्य गरेमा जिल्न्य लेबलसम्मको उचाइ बढीमा एक (१) फिट सम्म गर्ने सकिनेछ तर सडक/चोकतर्फ कुनै किसिमको खुदकिला निर्माण गर्ने पाइनेछैन । यस उपक्षेत्रमित्र दस हजार वर्फि वा दस हजार वर्फि भन्दा माथि भवनको जम्मा क्षेत्रफल भएका व्यापारिक तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्ने भवनको चारैतर्फ दुई मिटर सेटब्याक र ५० प्रतिशत मात्र कमरेज गर्नुपर्नेछ र गाडी पार्किङ प्रयोजनका लागि भवनको जम्मा क्षेत्रफल (total built up area)को २० प्रतिशत क्षेत्रफल व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

पुरानो सहरी क्षेत्र अन्तगत संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र, संरक्षित उपक्षेत्र, हाँडीगाउँ सरक्षित उपक्षेत्र, मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र र सांस्कृतिक पुरातात्त्विक तथा धार्मिक उपक्षेत्रमा परम्परागत कला तथा वास्तुकलाको दृष्टिले सरक्षण गर्नुपर्ने खालको पुरानो घरहरूलाई भत्काई पुनर्निर्माण तथा मर्यादा गदा साविक घरमा भएबमोजिम दोस्रो तला वा सोभन्दा माथि चोक तथा सडकको क्षेत्राधिकार मित्र पर्ने गरी बढीमा २'-६" काठको बाँदली, भूयालहरू (विमान भया, भोसुग भगा) Projection गरी निर्माण गर्ने दिइनेछ । साविकको भवन सरचनाबमोजिमको चोक तथा सडकको क्षेत्राधिकार मित्र पर्ने गरी बाँदली, भूयालहरू निर्माण गर्ने पुरानो घरको फोटो र बडा अध्यक्षको रोहवरमा गरेको सर्जिमिन पेस गर्नुपर्नेछ ।

(घ) हाडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्र (Hadigaun Preserved Sub-Zone):

अनुसूची १ मा उल्लिखित नक्सामा तोकिएको सिमाना (चार किल्वा) भित्रको हाडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्रमा परम्परादेखि ऐतिहासिक विकासका क्रममा निर्माण हुदै आएका पुराना शैलीका भवनहरूने बाटोहरू, चोकहरू र सोसंग जोडिएका कित्तामा बनेका परम्परागत शैलीका भवनहरू, आवासीय भवनहरू, पाटीपौचा, दरवार, मठमन्दिर, दुडेघारा, पोखरी आदि पछ्नै।

हालसम्म यी बाटोहरू र चोकहरूसंग जोडिएका कित्ताहरूमा ठाउँ ठाउँमा सास्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरू परम्परागत शैलीका पुराना भवनहरू अझै बाँकी रहेको हुदा त्यस्ता परम्परागत शैलीका बास्तुकलालाई संरक्षण गर्ने हेतुले यस उपक्षेत्रमा बन्ने भवनहरूको निम्नअनुसार हुने गरी न्यौक्ति दिइनेछ :

- (क) सडक र चोकतरफको बाहिरी गाडाको मोहडाको फिनिसिङ्को हकमा (Fair Face Brickwork) प्रस्तराग ईटा देखाउने खालको गाडो लगाउनुपर्नेछ । पराम्परागत नेपाली शैली एवम् आकारप्रकारका काठका भुयालहरू तथा ढोका राख्नुपर्नेछ ।
- (ख) यस उपक्षेत्रमा रहेको खाली जग्गामा आवासीय भवन निर्माण गर्दा अधिकतम कमरेज ८० प्रतिशतसम्म हुनेछ । तर, एक आनासम्म क्षेत्रफल भएको जग्गाको हकमा बाटोतरफ सेटब्याक बाहेक बाँकी जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्र ओगट्ने गरी भवन निर्माण गर्न सकिनेछ । पुरानो भवन भत्काई नया भवन निर्माण गर्दाको अवस्थामा सडकतरफको र भुयाल ढोका राख्न ढोहनुपर्ने सेटब्याकबाहेक पुरानो भवनले चर्चेको सम्पूर्ण क्षेत्रफल बराबर निर्माण गर्न पाइनेछ ।
- (ग) भवनको अधिकतम ऊचाइ ५० फिट वा पाँच तलासम्म हुने गरी निर्माण गर्न सकिनेछ ।

- (घ) यस क्षेत्रमा व्यापारिक कम्लेक्स, संस्थागत, शैक्षिक, स्वास्थ्य, संयुक्त आवास भवनको हकमा अधिकतम कम्भरेज ५० प्रतिशत र भवनको उचाई ५० फिट वा पाँच तलासम्मको हुनेछ ।
- (ङ) यस उपक्षेत्रमित्र दस हजार वर्फि, वा दस हजार वर्फि भन्दा गाडि भवनको जम्मा क्षेत्रफल भएका व्यापारिक तथा संस्थागत भवन निर्माण गर्ने भवनको चारितर्फ दुइ मिटर सेटब्याक र ५० प्रतिशत मात्र कम्भरेज 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. आवासीय क्षेत्र : यस क्षेत्रलाई तल उल्लिखित ४ उपक्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ :

- (क) व्यापारिक उपक्षेत्र : व्यापारिक उपक्षेत्र भन्नाले आवासीय क्षेत्रअन्तर्गत प्रमुख खुद्रा तथा योक व्यापार हुने मापदण्डमा उल्लिखित १४ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडाई र फुटपाथको व्यवस्था भएका सम्पूर्ण सडक राजमार्ग, विशेष सडक, चक्रपथ आदि सडक मार्गसेग जोडिएका कित्ताहरू र ती सडकको छेउचाट २५ मिटरको दुरीले छुने दायांबायाँका सम्पूर्ण कित्ताहरूका धीवहरू पर्दछन् । २५ मिटर दुरीमा पर्ने कित्ताहरूको कमितमा ३ मिटरसम्मको भाग २५ मिटरको दुरीमित्र 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 सहकातक ROW परिक्रमितमा २ मिटर सेटब्याक छोड्नुपर्नेछ ।

व्यापारिक उपक्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरूको निम्नलिखित FAR, कम्बरेज कायम हुनेछ ।

भवनको किसिम	F.A.R.	अधिकतम कम्बरेज (Coverage) प्रतिशतमा	
		जग्गाको क्षेत्रफल द आना भन्दा कम भएमा	जग्गाको क्षेत्रफल द आना भन्दा अधिक भएमा
आवासीय भवन	४.५	३०	५०
व्यापारिक कम आवासीय भवन	४.५	३०	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, घरमा)	३.०	४०	४०
सिनेमा हल, बिएटर, सभागृह	२.५	४०	४०
सरकारी वा निजी अस्पताल, नसिङ्ग होम	३.०	४०	४०

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

भवनको किसिम	F.A.R.	अधिकतम कभरेज (Coverage) प्रतिशतमा	
		जग्गाको क्षेत्रफल द आना भन्दा कम भएमा	जग्गाको क्षेत्रफल द आना भन्दा अधिक भएमा
आवासीय भवन	४.०	३०	६०
मिश्रित भवन	४.०	३०	६०
व्यापारिक कम्प्लेक्स	३.५	५०	५०
तारिहोटेल	३.५	४०	४०
शैक्षिक भवन (विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय)	३.०	४०	४०
सम्बागत भवन (सरकारी वा अर्धसरकारी कार्यालय, निजी कार्यालय, बैंक, वित्तीय संस्था, विमा)	३.०	४०	४०
सिनेमा हल, चिएटर, सभागृह	२.५	४०	४०
सरकारी वा निजी अस्पताल, नसिंडु होम	३.०	४०	४०

वर्ष ७) कम्पनी, स्थानीय राजपत्र, भाग १, मिति २०८०/०४/१९

(ग) अन्य आवासीय उपक्षेत्र : अन्य आवासीय उपक्षेत्रमा निमोंण गरिने भवनहरूको निम्नलिखितमा PAR, कमरेज कायम हुनेछ :

भवनको किसिम	F.A. R.	अधिकतम कमरेज (Coverage) प्रतिशतमा	
		जग्गाको क्षेत्रफल द आना भन्दा कम भएमा	जग्गाको क्षेत्रफल द आना भन्दा अधिक भएमा
आवासीय भवन	३.५	७०	६०
गिरिधारी भवन	३.५	७०	६०
व्यापारिक कम्प्लेक्स	३.५	५०	५०
तारहोटेल	३.५	४०	४०
शैक्षिक भवन (विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय)	३.०	४०	४०
संस्थागत भवन (सरकारी वा अधिसरकारी कार्यालय, निजी कार्यालय, बैंक, वित्तीय संस्था, विमा)	३.०	४०	४०
सिनेमा हल, सिटर, सभागृह	२.५	४०	४०
सरकारी वा निजी अस्पताल, नसिंगहोम	३.०	४०	४०

(घ) योजनावद् आवासीय उपक्षेत्र : योजनावद् आवासीय उपक्षेत्रमा निर्माण गरिने भवनहरूको निम्न बमोजिम F.A.R. कमरेज कायम हुनेछ।

भवनको किसिम	F.A.R.	अधिकतम कमरेज (Coverage) प्रतिशतमा	
		जग्गाको ढोकफल द आना भन्दा कम भएमा	जग्गाको ढोकफल द आना भन्दा अधिक भएमा
आवासीय भवन	३.५	७०	६०
मिथित भवन	३.५	७०	६०
व्यापारिक काम्लेबस	३.५	५०	५०
तरिहोटेल	३.५	४०	४०
शैक्षिक भवन, विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय)	३.०	४०	४०
संस्थागत भवन (सरकारी वा अधिसरकारी कार्यालय, निजी कार्यालय, बैंक, वित्तीय संस्था, विमा)	३.०	४०	४०
सिनेमा हल, थिएटर, समाग्रह	२.५	४०	४०
सरकारी वा निजी अस्पताल, नर्सिङ्ड होम	३.०	४०	४०

१२. नारायणहिटी सड़गाहलय दोत्रको भवन मापदण्ड : नारायणहिटी दरबार सड़गाहलयको कम्पाउण्ड वालदेखि ३०० फिटसम्मको दुरीमा बने भवनहरूको निम्नवर्मोजिम FAR, क्षेत्रज कायम हुनेछ :

भवनको किसिम	F.A.R.	अधिकतम क्षेत्रज (Coverage) प्रतिशतमा	
		जग्गाको क्षेत्रफल द आना भन्दा कम भएमा	जग्गाको क्षेत्रफल द आना भन्दा अधिक भएमा
आवासीय भवन	३.५	३०	६०
प्रिथित भवन	३.५	३०	६०
व्यापारिक कम्लेक्स	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, समाग्रह	२.५	४०	४०
सरकारी वा निजी अस्पताल, नसिङ्ड होम	३.०	४०	४०

- (क) नारायणहिटी दरबार सड़गाहलय कम्पाउण्ड वालबाट १०० फिटसम्मको दुरीमा बने भवनको अधिकतम उचाइ चार तला (१२ मिटर वा ४० फिट)
- (ख) नारायणहिटी दरबार सड़गाहलय कम्पाउण्ड वालबाट १०० फिटदेखि २०० फिटसम्मको दुरीमा द तला (२४ मिटर वा ८० फिट)

- (ग) नारायणहिटी दरबार सडगाहलय कम्पाउण्ड कालबाट 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 जावासयोग्य घटेरी विकास (Residential Plot Development) को हकमा उपत्यका विकास प्राधिकरणले उपलब्ध गराएको योजना अनुमतिपन्न (Planning Permit) अनुसार नै हुनेछ । तर सेटब्याक र उचाइसम्बन्धी व्यवस्था भने यसै मापदण्डबमोजिम हुनेछ ।
- (ख) संयुक्त आवास भवनको लागि आवासको जग्गासंग 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, सेमिबेसमेन्टबाटेक अधिकतम चार तला (प्रिलिथ लेमलबाट ४० फिटसम्मको उचाइ) सम्मको मात्र भवन निर्माण गर्ने पाइनेछ ।
- (ख) बाटोतरफ सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) पछि २० मिटर सेटब्याक छोडनुपर्नेछ ।
- (ग) बाटोको विपरीत संधियारतरफ अनिवार्य १.० मिटर सेटब्याक छोडनु पर्नेछ ।
- (घ) झ्याल, ढोका, ब्रपडा रास्त २.० मिटर सेटब्याक छोडनु पर्नेछ ।

- (ड) आठ आनासम्म क्षेत्रफल भएको जग्गामा भवन निर्माण गदा अधिकतम कभरेज ३० प्रतिशत र आठ आनाभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको जग्गामा भवन निर्माण गदा अधिकतम कभरेज ६० प्रतिशत हुनेछ ।
- (च) आठ मिटर वा सोभन्दा बढी चौडाइ भएका सडकमा मात्र मिश्रित भवन निर्माण गर्ने स्वीकृति दिइनेछ ।

परिच्छेद-४

भवन निर्माणसम्बन्धी विविध व्यवस्था

१५. भवनको उचाइसम्बन्धी घण्ट व्यवस्था : मिरालो जमिनमा बन्ने भवनको उचाइ गणना गदा मिरालो जग्गाको उच्च भागलाई भएको सडक रेखा वा जमिन लेभल र मिरालो जग्गाको तल्लो भागलाई भएको सडक रेखा वा जमिन लेभलको उचाइको योगफलको औसत उचाइ (Mean height) लाई भवनको उचाइ मानिनेछ ।
१६. भवनको प्रयोग : निजी, सरकारी, अर्धसरकारी, सघसंस्था आदिहरूबाट निर्माण गर्ने भवन विभिन्न (अन्य) प्रयोजन निर्माण गर्ने 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 दुइभन्दा बढी प्रयोजन गरी निर्माण गरिने भवनको हक्कमा FAR र अधिकतम कभरेज जुन प्रयोजनमा घटी/कम हुन्छ सोहीलाई जाधार मानी गणना गरिनेछ ।
१८. Emergency Response Plan पेस गर्नुपर्ने : विभिन्न सघ संस्था, सरकारी, अर्धसरकारी, बैंक, वित्तीय संस्था, शैक्षिक, स्वास्थ्य भवन, संयुक्त आबासका भवन, व्यापारिक भवन निर्माणको लागि नक्सापास गदा Emergency Response Plan अनिवार्य रूपमा पेस गर्नुपर्नेछ ।
१९. लिज सम्झौताको आधारमा संरचना निर्माण गर्न सकिने : महानगरपालिकाले जग्गाधुनी र कुनै व्यक्तिबिचमा भएको लिज सम्झौताको आधारमा संरचना निर्माण गर्ने अनुमति दिन सक्नेछ ।

२०. नक्सा नियमित गर्न सकिने : सम्वत् २०७५ असार मसान्तमन्दा अधि निर्माण भई गो मापदण्ड आरी हुदाका बख्तसम्म नक्सा नियमित नभएका एक तलासम्मका संरचनाको (अस्थायी टहरा) एकपटकका लागि सार्वजनिक सूचना आवान गरी बडा कार्यालयको सिफारिसबनोजिम तप्ता नियमित गर्न सकिनेछ ।
२१. डिजाइनरको योग्यता : (क) "क" वर्ग वा सश हजार वर्गफिटमन्दा बडी क्षेत्रफल भएका भवनहरू कमितमा पौध वर्ष अनुभवप्राप्त आर्किटेक्टबाट आर्किटेक्चर डिजाइन र स्ट्रक्चरल इन्जिनियरिङ वा Earthquake Engineering मा स्नातकोत्तर उपाधि प्राप्त प्राविधिकबाट स्ट्रक्चर डिजाइन गराउनु पर्नेछ । यस्ता प्राविधिक नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदमा 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 वर्गफिटमन्दा कम क्षेत्रफल भएका भवनको आर्किटेक्चर/स्ट्रक्चरल डिजाइन नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदमा दर्ताकाला आर्किटेक्ट वा सिमिल इन्जिनियरबाट गराउनुपर्नेछ ।
२२. अन्य व्यवस्था लागू हुने : यस मापदण्डमा उल्लिखित व्यवस्थाबाहेक अन्य व्यवस्था "काठमाडौं उपत्यकामित्रका नगरपालिका र नगरोन्मुख्य गाविसहस्रमा भरिने निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०६४", "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" अनुसार हुनेछ ।
२३. नक्सापास दुई चरणमा हुने : भवन निर्माण मापदण्ड तथा भवन सहिताको पूर्ण पालना गरी सुरक्षित भवन निर्माणका लागि लिल्व लेभलसम्मको र प्लिन्व लेभलमन्दा माधिको गरी दुई चरणमा नक्सा पास गरिनेछ ।
२४. निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र लिनुपर्ने : महानगरपालिकाबाट नक्सा पास गरी निर्माण भएका भवनको निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र लिनु

सम्बन्धित घरधनीहरूको दायित्व हुनेछ । निर्माण सम्बन्धाको प्रमाण-पत्र प्राप्त गरेपछाले मात्र भवन उपयोगमा ल्याउनुपर्नेछ ।

२५. साविकबमोजिम हुने : यस मापदण्डमा उलिलिखित व्यवस्थाबाहेक अन्य व्यवस्था काठमाडौं उपत्यका महानगरपालिका, नगरपालिका एवम् नगरोन्मुख गाविसहरूमा गरिने निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०६४, बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ बमोजिम हुनेछ ।
२६. अभिन्न अड्गा हुने : नेपाल सरकारले लागु गर्ने निर्माणसम्बन्धी कुनै पनि भवन सहिता (Building Code) यस मापदण्डको अभिन्न अड्गा 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 उलिलिखित 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 कारबाही यसै मापदण्डअनुसार भए गरेको मानिनेछ ।

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को इफा २१ बमोजिम काठमाडौं महानगरपालिका नगर सभाको तेही 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 मुदित । फुटकर मूल्य रु. ५०/-