



काठमाडौं महानगरपालिका

या मन्त्रालयद्वारा

स्थानीय राजपत्र

काठमाडौं महानगरपालिकाद्वारा प्रकाशित

वर्ष २) काठमाडौं, आषाढ २७ गते, २०७५ साल (अतिरिक्ताङ्क ४

भाग १

काठमाडौं महानगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०७५

काठमाडौं महानगरपालिका क्षेत्र भित्रको वढ्दो सहरीकरण तथा जनघनत्वलाई मध्यनजर गर्दै काठमाडौं महानगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरूको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्को दृष्टिले जोखिमयुक्त भवनहरूलाई प्रवलीकरण गर्ने, प्रवलीकरण गर्न नसकिने भवनहरूको पहिचान गरी भत्काउन आदेश दिने, प्रचलित कानूनले तोकेवमोजिम

ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकीय वा पुरातात्विक दृष्टिले महत्वपूर्ण देखिएका क्षेत्रहरुमा बन्ने भवनको उचाई, सेटब्याक, छानो, अग्र भाग, निर्माण सामाग्रीको किसिम आदि सम्बन्धमा हाल विद्यमान काठमाडौं उपत्यकाका महानगरपालिका, नगरपालिका एवं नगरोन्मुख गा.वि.स.हरुमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०६४, बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२, मा भएका व्यवस्थाहरुलाई थप विस्तृत, प्रभावकारी र समय सापेक्ष बनाउन वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा २७ को उपदफा (४), (५) ले दिएको अधिकार एवं बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२, को बुँदा १७ (क) को व्यवस्था अनुसार विद्यमान मापदण्डलाई अझ सवल र स्पष्ट बनाउन काठमाडौं महानगरपालिका, नगर सभाको मिति २०७५/०३/२७ को बैठकले यो भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०७५ जारी गरेको छ।

१. बेसमेन्ट सम्बन्धी व्यवस्था : बेसमेन्ट सहितको नक्सापासको हकमा पुरानो सहरी क्षेत्रमा जमिनमुनि एक तल्ला मात्र बेसमेन्ट र अन्य क्षेत्रको हकमा जमिनमुनि दुई तल्लासम्म बेसमेन्ट निर्माण गर्न पाइने छ। दुई तल्लासम्मको बेसमेन्ट निर्माण गर्ने भएमा संधियार तर्फको सेट व्याक कम्तीमा ३.० मिटर (तीन मिटर) छोड्नु पर्नेछ।

२. आवासीय भवन निर्माणमा छोड्नु पर्ने दुरी : आवासीय प्रकृतिका सबै प्रकारका निर्माणको लागि छोड्नु पर्ने दुरी सम्बन्धी व्यवस्था देहाय वमोजिम हुनेछ :

(क) भ्याल, ढोका, वार्दली आदि राख्नु परेमा कम्तीमा १.५ मी सेटब्याक छाड्नुपर्ने छ। छड्के जग्गाको हकमा यस्तो सेटब्याक औसत रुपमा लिन सकिनेछ। तर औसत रुपमा यस्तो सेटब्याक छोड्दा कम्तीमा १ मी भन्दा कम हुने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन।

- (ख) खण्ड (क) बमोजिम निर्माण गर्दा कुनै ठाउँमा १ मिटर भन्दा कम सेटब्याक भएमा १.५ मिटर वा सो भन्दा बढी भएको ठाउँमा मात्र भूयाल राख्न पाइनेछ ।
- (ग) पुरानो सहरी क्षेत्रमा सबै भन्दा माथिल्लो तल्लाको छानामा मात्र बढीमा ०.६० मिटर सम्मको सनसेड (टप) बाटो वा चोकतिर राख्न सकिने छ तर चोकको कर्नरमा (दुईवटा घरको साँधमा) ४५° हुने गरी टप राख्नु पर्नेछ । तर १.२ मिटर सम्म चौडाई भएको बाटो तर्फ बढीमा ०.३० मिटर सम्मको सनसेड (टप) राख्न सकिनेछ ।
- (घ) पुरानो सहरी क्षेत्रबाहेकका क्षेत्रमा ६ मि वा सो भन्दा बढी चौडाई भएका सडकसँग जोडिएका कित्तामा भवन निर्माण कार्य गर्दा भूँईतल्लामा व्यापारिक प्रयोजनका लागि सटर राख्न पाइनेछ । भूँईतल्ला भन्दा माथि आवासीय प्रयोजन भएमा मिश्रित उपयोग रहेको भवन मानिनेछ । उक्त भवनको लागि आवासीय भवनको मापदण्ड लागू हुनेछ । तर सटर तर्फको सेटब्याक कम्तीमा २ मिटर हुनुपर्नेछ । यस्ता प्रकृतिका भवनहरूलाई नक्सा पास दस्तुर लिदा व्यापारिक भवन सरहको दस्तुर तथा शुल्क लिइनेछ ।
- (ङ) योजनाबद्ध आवासीय उपक्षेत्रमा FAR ३.५ हुनेछ साथै ८ (आठ) मिटर वा सो भन्दा बढी चौडाईको बाटोमा सटर राख्न पाइने छ । सटर राख्दा २ (दुई) मिटर सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।
- (छ) संस्थाको नाममा निर्माण हुने भवनको क्षेत्रफल ५०० (पाँच सय) वर्ग मिटर भन्दा कम भएमा संस्थाको निर्णय बमोजिम आवासीय प्रयोजनको भवन निर्माण मापदण्ड लागू हुनेछ । उक्त भवन संस्थागत वा आवासीय प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइनेछ । तर यो व्यवस्था विद्यालय र अस्पतालको हकमा आवासीय प्रयोजनको लागि मात्र लागू हुने छ । ५०० (पाँच सय) वर्गमिटर भन्दा बढी क्षेत्रफलको भवन बनाउँदा संस्थागत भवनको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

- (ज) पोर्टिको (Car Porch) र एट्रियमलाई फ्लोर एरिया रेसियो (F.A.R.) तथा कभरेजमा गणना गरिने छैन । एट्रियमलाई छाना राखी छाएको खण्डमा भूईतल्लाको नक्सा पास दस्तुर लाग्नेछ ।
- (झ) पार्किङ्ग प्रयोजनको लागि मात्र उपयोग हुने गरी निर्माण हुने खुल्ला प्रकारको बहुतल्ले पार्किङ भवन निर्माण स्विकृति दिदा नियमानुसार सेटब्याक छोडी बाँकी जग्गाको क्षेत्र ओगटी निर्माण अनुमति दिन सकिने छ ।

३. आवासीय प्रयोजनको भवन भाडामा लगाउँदा आवासीय प्रयोजनमानै लगाउनु पर्ने : सरकारी तथा अर्ध-सरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय आदिले आवासीय प्रयोजनका भवनहरु आवासीय प्रयोजनको लागि मात्र भाडामा लिन पाउने छन् ।

४. मञ्जुरीनामा सम्बन्धी व्यवस्था : मापदण्ड पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि संधियारको मञ्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिइने छैन । तर मापदण्ड पुऱ्याउनुको 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 जांच 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 पदाधिकारी भन्दा एक तह माथिको पदाधिकारीबाट निर्णय भइ खारेज हुनेछ ।

५. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार :

- (क) तपसिलमा उल्लेखित वुँदा नं. (ग) वाहेकका सम्पूर्ण सडकहरुको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर कायम हुनेछ ।
 - (ख) कम्पाउण्डवाल निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) नमिचिने गरी निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
 - (ग) ५०.० मिटर (पचास मिटर) भन्दा छोटो बाटो (CUL-DE-Sac / dead end) बाटोको क्षेत्राधिकार (ROW) ३ मिटर (तीन मिटर) कायम गरी छेउबाट कम्तीमा १.० मिटर सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।
 - (घ) ५०.० मिटर (पचास मिटर) भन्दा लामो सडकहरुको क्षेत्राधिकार (ROW) ४.० मिटर (चार मिटर) कायम गरी १.५ मिटर सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।
 - (ङ) पुरानो सहरी क्षेत्रमा हाल कायम रहेका १.२ मिटर भन्दा साना गल्ली बाटोहरुमा नयाँ संरचना निर्माण गर्दा कम्तीमा १.२ मिटर पुग्ने गरी बाटो कायम गरिनेछ ।
६. पुरानो सहरी क्षेत्र बाहेकका क्षेत्रमा बन्ने १७ मिटर भन्दा अग्ला सवै किसिमका भवनहरुको हकमा भुईँतल्ला देखिनै न्यूनतम सेटब्याक ५ मिटर हुनुपर्नेछ ।
७. भुईँ तल्लामा पार्किङ्ग प्रयोजनको लागि निर्माण इजाजत लिने जग्गाले कम्तीमा ३ मिटरको बाटो छोएको हुनुपर्नेछ ।

८. आवासीय क्षेत्र :

(क) व्यापारिक उप-क्षेत्र :

व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले आवास क्षेत्र अन्तर्गत प्रमुख खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने मापदण्डमा उल्लेखित १४ मिटर वा सो भन्दा वढी चौडाई र फुटपाथको व्यवस्था भएका सम्पूर्ण सडक राजमार्ग, विशेष सडक, चक्रपथ आदि सडक मार्गसँग जोडिएका किताहरु र ती सडकको छेउबाट २५ मिटर को दुरीले छुने दाँयावाँयाका सम्पूर्ण किताहरुका क्षेत्रहरु

पर्दछन् । २५ मिटर दुरीमा पर्ने कित्ताहरुको कम्तीमा ३ मिटरसम्मको भाग २५ मी को दुरी भित्र परेमा मात्र व्यापारिक उप-क्षेत्र मानिनेछ ।

९. पुरानो सहरी क्षेत्र :

क) संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र (Preserved Monument sub-zone) :

यस उपक्षेत्रमा व्यक्तिगत पार्किङ्ग, निर्माण सामाग्री एवं मेसिनरी सामाग्री जस्ता विभिन्न खाले सामाग्री भण्डारणको लागि एवं भूकम्पीय दृष्टिकोणले समेत भवनको मजबुद जग निर्माणको लागि वरिपरिका घर, स्मारक, धाराको मुहान आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी प्राविधिक समितिको सिफारिसमा एक तह माथिको निर्णय बमोजिम एक तल्ला मात्र वेसमेन्ट वा सेमिवेसमेन्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ । यस उप-क्षेत्रमा अन्य व्यवस्था भवन निर्माण मापदण्ड २०६४ अनुसार हुनेछ ।

ख) संरक्षित उप-क्षेत्र :

यस उपक्षेत्रमा व्यक्तिगत पार्किङ्ग, निर्माण सामाग्री एवं मेसिनरी सामाग्री जस्ता विभिन्न खाले सामाग्री भण्डारणको लागि एवं भूकम्पीय दृष्टिकोणले समेत भवनको मजबुद जग निर्माणको लागि वरिपरिका घर, स्मारक, धाराको मुहान आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी प्राविधिक समितिको सिफारिसमा एकतह माथिको निर्णय बमोजिम एक तल्ला मात्र वेसमेन्ट वा सेमिवेसमेन्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ । यस उप क्षेत्रमा FAR को व्यवस्था नराखी निम्न बमोजिम भवनको अधिकतम तल्ला र उचाई कायम गरिएको छ ।

- अधिकतम तल्ला संख्या ७ (सात) ।
- भवनको अधिकतम उचाई ६५ फिट ।

ग) मिश्रित पुरानो बसोवास क्षेत्र :

यस उपक्षेत्रमा व्यक्तिगत पार्किङ्ग, निर्माण सामाग्री एवं मेसिनरी सामाग्री जस्ता विभिन्न खाले सामाग्री भण्डारणको लागि एवं भूकम्पीय दृष्टिकोणले समेत भवनको मजबुद जग निर्माणको लागि वरिपरिका घर, स्मारक, धाराको मुहान आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी प्राविधिक समितिको

वर्ष २) अतिरिक्ताङ्क ४, कामपा, स्थानीय राजपत्र, भाग १ मिति २०७५।३।२७

सिफारिसमा एकतह माथिको निर्णय बमोजिम एक तल्ला मात्र वेसमेन्ट वा सेमिवेसमेन्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ। यस उप क्षेत्रमा FAR को व्यवस्था नराखी निम्न बमोजिम भवनको अधिकतम तल्ला र उचाई कायम गरिएको छ।

- अधिकतम तल्ला संख्या ८ (आठ)।
- भवनको अधिकतम उचाई ७५ फिट।

पुरानो सहरी क्षेत्रभित्र निर्माण कार्य गर्दा सडक/चोकतर्फ सेटब्याक नछाडि निर्माण कार्य गरेमा प्लिनथ लेवलसम्मको उचाई बढीमा एक (१) फिट सम्म गर्न सकिनेछ, तर सडक/चोक तर्फ कुनै किसिमको खुडकिला निर्माण गर्न पाइने छैन।

आवासीय क्षेत्र : यस क्षेत्र अन्तर्गत देहाय बमोजिम FAR कायम गरिनेछ :

	प्रस्तावित
क) व्यापारिक उप-क्षेत्र	FAR
- आवासीय/व्यापारिक (मिश्रित)	४.५
- तारेहोटल	३.५
- व्यापारिक कम्प्लेक्स	३.५
- विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय	२.५
- सरकारी वा अर्धसरकारी कार्यालय	२.५
- सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	२.५
- सरकारी निजी र अस्पताल नर्सिङ्गहोम	३.०
ख) वाक्लो मिश्रित वसोवास उपक्षेत्र	
- आवासीय भवन	४.०
- विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय	२.५
- सरकारी, अर्धसरकारी, निजी कार्यालय भवन	२.५

- तारेहोटल	३.५
- व्यापारिक कम्प्लेक्स	३.५
- सरकारी निजी अस्पताल नर्सिङ्गहोम	३.०
ग) अन्य आवासीय उप-क्षेत्र	
- आवासीय भवन	३.५
- विद्यालय, कलेज, विश्वविद्यालय	२.५
- सरकारी, अर्ध-सरकारी, निजी कार्यालय भवन	२.५
- तारेहोटल	३.५
- व्यापारिक कम्प्लेक्स	३.५
- सरकारी निजी अस्पताल नर्सिङ्गहोम	३.०

१०. यस मापदण्डमा उल्लेखित व्यवस्थावाहेक अन्य व्यवस्था काठमाडौं उपत्यकाका महानगरपालिका, नगरपालिका एवं नगरोन्मुख गा.वि.स.हरुमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०६४, बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ अनुसार हुनेछ ।

११. निर्माण सम्पन्न वा तल्ला थप स्वीकृतिको लागि पेश हुन आउने तत्कालीन मापदण्ड अनुसार बनेका भवनहरुको हकमा स्वीकृति दिनु पूर्व भवन संहिता अनुसारको निर्माण कार्य चेक जाँच गरिनेछ ।

१२. यो मापदण्डले तोकेको भन्दा बढी निर्माण कार्य भएको भए सो संरचना काठमाडौं महानगरपालिकाले आदेश दिएका बखत भत्काउने र थप निर्माण कार्य नगर्ने व्यहोराको सनाखत गरी त्यस्तो संरचनाको लगत अभिलेखीकरण मात्र गरिनेछ ।

१३. सेवाग्राहीलाई सरल र सहज ढंगले भवन निर्माण गर्ने इजाजत प्राप्त गर्ने प्रणाली विकास गर्न २०७५ साल श्रावण १ गतेदेखि अस्थायी र

स्थायी गरी दुई चरणमा हुने गरेको नक्सा पास प्रकृत्यालाई एकै चरणमा स्थायी इजाजत दिइनेछ । स्वीकृत नक्सा बमोजिम भवन निर्माण भए नभएको जाँच गर्न भवन निर्माणको प्रभावकारी रूपमा अनुगमन गरिनेछ ।

१४. भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रलाई अनिवार्य गरी सेवासँग आवद्धता गरिनेछ ।
१५. निर्मित भवन, तल्ला थप गर्ने भवन तथा नयां निर्माण गरिने भवन तथा संरचना इत्यादिको नक्सा पास, निर्माण सम्पन्न तथा अभिलेखीकरण कारवाहीको लागि काठमाडौं महानगरपालिका नगर कार्यपालिकाबाट कार्यविधि जारी गरी कार्यान्वयन गरिनेछ ।
१६. यस मापदण्ड जारी हुन पूर्व बनीसकेको भवन यस मापदण्ड बमोजिम हुने गरी नक्सा पास वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्रको लागि पेश भएमा FAR बाहेकका अन्य व्यवस्था तत्कालीन मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।
१७. निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र जारी गर्दा मापदण्ड र भवन संहिता अनुसार निर्माण भएका भवनहरूलाई मापदण्ड र भवन संहिता अनुकूल भएको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र, मापदण्ड अनुसार भइ तर भवन संहिता पुरा नगरेको भवनहरूलाई भवन मापदण्ड अनुकूल भएको निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र जारी गरिनेछ ।
१८. यस मापदण्डमा उल्लिखित कुराहरूलाई थप प्रष्टता गर्नुपर्ने वा कुनै प्रकारको बाधा अडकाउ फुकाउनुपर्ने भए नगरकार्यपालिकाको बैठकबाट निर्णय गरी बाधा अडकाउ फुकाउ गर्न सकिनेछ ।

वर्ष २) अतिरिक्ताङ्क ४, कामपा, स्थानीय राजपत्र, भाग १ मिति २०७५।३।२७

१९. यो मापदण्ड अनुसार भवन निर्माण इजाजत लिन, निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र लिन तथा अभिलेखीकरण गर्न सम्बन्धित सबैमा सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गरी जानकारी गराइनेछ ।

प्रमाणिकरण मिति : २०७५/०३/२७

आज्ञाले,
यादव प्रसाद कोइराला
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत