

काठमाडौँ महानगरपालिका

सँ महानगरपालिका

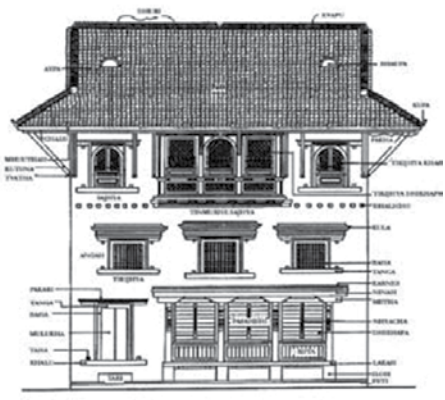
स्थानीय राजपत्र

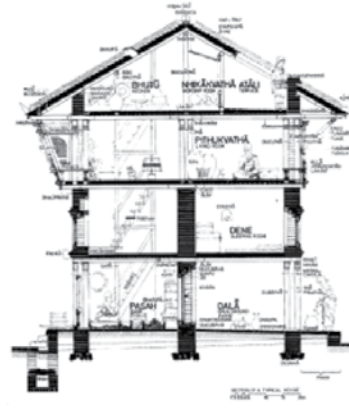
काठमाडौँ महानगरपालिकाद्वारा प्रकाशित

वर्ष ९) काठमाडौँ, साउन, १५ गते, २०८२ साल

भाग १

काठमाडौँ महानगरपालिका, सम्पदामैत्री भवन संरक्षण एवम् निर्माण मापदण्ड तथा सहुलियत (कार्यविधि) ऐन, २०८२





प्रस्तावना : काठमाडौँ महानगरपालिका क्षेत्रभित्रका ऐतिहासिक, पुरातात्विक, सांस्कृतिक तथा वास्तुकलात्मक महत्वका परम्परागत शैलीका निजी तथा संस्थागत स्वामित्वका भवनहरूको स्वरूपलाई कायम राखी गरिने संरक्षण/जीर्णोद्धार, बाहिरी आवरण मर्मत सुधार/परिवर्तन तथा पुनर्निर्माण गर्न तथा स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा ११ अन्तर्गतका अधिकारहरुको कार्यान्वयन मार्फत उक्त भवनमा प्रयोग भएका सामग्रीहरू पुनःप्रयोग गर्ने, परम्परागत मौलिक स्वरूपका नयाँ सामग्रीहरू प्रयोग गरी भवनको संरक्षण तथा पुनर्निर्माण गर्नको लागि निश्चित मापदण्ड तोकिनुका साथै त्यस्ता भवनहरूका लागि सहुलियत प्रदान गरी घरधनीलाई परम्परागत मौलिक स्वरूपका भवन निर्माण गर्न प्रोत्साहित गर्न र काठमाडौँ महानगरपालिकाले सम्पदा बस्ती संरक्षण गर्न वाञ्छनीय भएकाले यो (कार्यविधि) ऐन बनाएको छ।

परिच्छेद-१

प्रारम्भिक

१. **सङ्क्षिप्त नाम र प्रारम्भः**

(१) यस ऐनको नाम "**काठमाडौँ महानगरपालिका सम्पदामैत्री भवन संरक्षण एवम् निर्माण मापदण्ड तथा सहुलियत (कार्यविधि) ऐन, २०८२**" रहेको छ।

(२) यो ऐन तुरुन्त प्रारम्भ हुने छ।

२. **परिभाषाः** विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस ऐनमा,-

(**क**) "**प्रमुख**" भन्नाले काठमाडौँ महानगरपालिकाको प्रमुखलाई सम्झनुपर्छ।

(**ख**) "**कार्यपालिका**" भन्नाले काठमाडौँ महानगरपालिकाको नगर कार्यपालिकालाई सम्झनु पर्छ।

(**ग**) "**नगरसभा**" भन्नाले काठमाडौँ महानगरपालिकाको नगरसभालाई सम्झनु पर्छ।

(**घ**) "**असम्बद्ध भवन**" भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवनलाई सम्झनुपर्छ।

(**ङ**) "**एक आपसमा सम्बद्ध भवन**" (Semi-Detached) भन्नाले तीन साइडहरू खुला भई एक साइडमा कुनै अर्को भवन वा निर्माणसँग जोडिएको भवनलाई सम्झनुपर्छ।

(**च**) "**कार्नेस**" भन्नाले सामान्यतया तलाहरू छुट्याउन गारोबाट बाहिर निकालिएको कलात्मक वा सामान्य बुट्टालाई सम्झनुपर्छ।

(**छ**) "**खुला भाग**" (Open Space) भन्नाले प्लटमा आकाशतर्फ खुला छाडिएको भागलाई सम्झनुपर्छ।

(**ज**) "**चोक**" भन्नाले जमिनको सतह वा सोभन्दा तल, पूरा वा आंशिक रूपमा भवन वा पर्खाललले घेरिएको निर्माणभित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको भागलाई सम्झनुपर्छ।

(**झ**) "**छज्जा वा बलेनी वा पाखा**" भन्नाले झ्यालढोका तथा पर्खाललाई घामपानीबाट जोगाउनको लागि बाहिरी गारोमा रहेको झ्याल वा ढोकाको माथि पर्ने गरी स्ल्याब वा लिन्टल तहमा गारोबाट बाहिर निकालिएको मानिस आउनजान वा बस्न कुनै पनि तबरले प्रयोग नगरिने भागलाई सम्झनुपर्छ।

(ञ) "**डिजाइन**" भन्नाले भवनहरूको संरक्षण तथा पुनर्निर्माण गर्ने प्रयोजनको लागि भवनको डिजाइनलाई सम्झनुपर्छ।

(ट) "**तला**" (Storey) भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुइँहरू (Floor) वा छानाबिचको भागलाई सम्झनुपर्छ।

(ठ) "**तलाको उचाइ**" भन्नाले तयारी भुइँको सतहदेखि माथिल्लो तलाको तयारी भुइँको सतहसम्मको दूरीलाई सम्झनुपर्छ।

(ड) "**तोकिएको**" **वा** "**तोकिएबमोजिम**" भन्नाले यस ऐन तथा सो अन्तर्गत हुने निर्णय र महानगरपालिकाले समय समयमा निर्णय गरी तोकिएको वा तोकिएका कुरालाई सम्झनुपर्छ।

(ढ) "**निर्माण**" भन्नाले काठमाडौँ महानगरपालिका क्षेत्रभित्रका ऐतिहासिक, पुरातात्विक एवम् वास्तुकलात्मक महत्वका परम्परागत शैलीका निजी तथा सस्थागत स्वामित्वका भवनहरूको संरक्षण/जीर्णोद्धार, पुनर्निर्माण, बाहिरी आवरण मर्मत सुधार तथा नयाँ निर्माण गर्दा उक्त भवनमा प्रयोग भएका सामग्रीहरूको पुनःप्रयोग गर्ने, मौलिक स्वरूपका नयाँ सामग्रीहरू प्रयोग गरी भवनको संरक्षण तथा पुनर्निर्माण गर्नको लागि निश्चित मापदण्डका आधारमा गरिने कार्यलाई सम्झनुपर्छ।

(ण) "**पङ्क्तिबद्ध आवास**" (Row Housing) भन्नाले अगाडि र पछाडि वा बीचमा खुला भाग राखी जोडिएर बनेको भवनहरूको पङ्क्तिलाई सम्झनुपर्छ।

(त) "**परम्परागत झ्याल**" भन्नाले काठको कलात्मक वा साधारण चौकोस र खापा तथा काठकै जाली (खापाको रूपमा) प्रयोग गरी बनाइएका एक, तीन, पाँच वा सात मुखे झ्याल, आँखीझ्याल तथा राणाकालीन शैलीका भवनहरूमा प्रयोग भएका बाहिरपट्टि काठका खापा प्रयोग भएका झ्यालहरूलाई सम्झनुपर्छ।

(**थ**) "**परम्परागत शैलीका भवन**" भन्नाले नेपालको इतिहासको निश्चित समयावधिमा काठमाडौँ उपत्यकाभित्र विकास भएको "मल्लकालीन वास्तुशैली" वा "राणाकालीन वास्तुशैली" मा बनेका र स्वामित्वका दृष्टिले व्यक्तिगत वा कुनै संस्थागत स्वामित्वमा रहेका भवनहरूको वास्तुकलात्मक शैलीका घर भवनलाई सम्झनुपर्छ। नेपाल सरकार पुरातत्व विभागले काठमाडौँ उपत्यका विश्व सम्पदा स्थलका सात वटा संरक्षित स्मारक क्षेत्रमा गरिने संरक्षण तथा निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०६४ को दफा २ परिभाषा खण्डको उपदफाले गरेको परिभाषा अनुसारको वास्तुशैली समेतलाई जनाउँदछ।

(**द**) "**प्लिन्थ**" भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि र भुइँतलाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई सम्झनुपर्छ।

(**ध**) "**प्लिन्थको उचाइ**" भन्नाले जमिनको सतहदेखि जमिनभन्दा ठिक माथि पर्ने गरी तयार भएको भुइँको तयार सतहसम्मको उचाइलाई सम्झनुपर्छ।

(**न**) "**प्रयोजन परिवर्तन**" भन्नाले भवन निर्माणको स्वीकृति प्राप्त गर्दा उल्लेख गरेको भवनको प्रयोजनलाई कुनै अन्य प्रयोजनमा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई सम्झनुपर्छ।

(**प**) "**बरन्डा वा बार्दली**" भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकबार (Handrail) सहितको आवतजावत वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने ढाकिएको वा नढाकिएको भवनको गाह्रोभन्दा बाहिर निकालिएको भागलाई सम्झनुपर्छ।

(**फ**) "**भवनको उचाइ**" भन्नाले प्लिन्थको माथिल्लो सतहदेखि धुरीसम्मको नापलाई सम्झनुपर्छ। भिरालो जग्गामा निर्माण भएको घरको हकमा भिरालोको बिच भागदेखि धुरीसम्मको उचाइलाई सम्झनुपर्छ।

(**ब**) "**महानगरपालिका**" भन्नाले काठमाडौँ महानगरपालिकालाई सम्झनुपर्छ।

(भ) "**मल्लकालीन शैली**" भन्नाले घरको पेटी, कार्नेस, बलेनी, पाखा/पाली, छाना राखिएको, प्रस्टसँग देखिने गरी इँटाको गारो भएको, काठका झ्यालहरू भएको, एकमुखे, तीनमुखे, पाँचमुखे गरी बिजोर कुँदिएका बुट्टेदार परम्परागत झ्यालहरू रहेको, झिंगटीको छाना भएको, इँटाको गारोमा प्लास्टर नभएको भवनलाई सम्झनुपर्छ र यस शब्दले छिँडी, मातः, च्वतं र बुईंग गरी चार तला तथा छानासहितको मौलिक घर/भवनलाईसमेत जनाउने छ।

(म) "**मापदण्ड**" भन्नाले भवनहरूको निर्माणसम्बन्धी व्यवस्था गरिएको काठमाडौँ महानगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०८० लाई सम्झनुपर्छ।

(य) "**मोहडा**" भन्नाले सडक, गल्ली, चोकजस्ता सार्वजनिक स्थलबाट देखिने भवनको बाहिरी आवरणलाई सम्झनुपर्छ।

(र) "**मोहडाको क्षेत्रफल**" भन्नाले जमिनदेखि घरको धुरीसम्म बाहिरी मोहडाको क्षेत्रफललाई सम्झनुपर्छ।

(ल) "**राणाकालीन शैली**" भन्नाले बाहिरी मोहडामा चुना, सुर्खीको प्लास्टर गरिएको वा मा अप्पा वा उक्त कालमा प्रयोग भएको इँटाको गारोमा चुना सुर्खीबाट टिप्कार (pointing) गरिएको एकमुखे, तीनमुखे, पाँचमुखे झ्यालहरू भएको र झ्यालमा हरियो, पहेंलो वा खैरो रङ लगाइएको, छाना टायल वा जस्ताले छाएको, तलाको उचाइ साधारणतया परम्परागत मल्लकालीन शैली घरको उचाइभन्दा बढी भएको, घरको कार्नेस र झ्यालको वरिपरि stucco प्लास्टर गरिएको, झ्यालको कोटालमा काठ, फलाम वा किटको सादा वा कलात्मक डण्डीहरू राखिएको घर वा भवनलाई सम्झनुपर्छ।

(य) "**लाभग्राही**" भन्नाले यस कार्यविधिको आधारमा सहुलियत प्राप्त गर्ने घरधनी वा मञ्जुरीनामा प्राप्त भएको व्यक्तिलाई सम्झनुपर्छ।

(व) "**विभाग**" भन्नाले काठमाडौँ महानगरपालिकाको सम्पदा तथा पर्यटन विभागलाई सम्झनुपर्छ।

(श) "**विषयगत समिति**" भन्नाले काठमाडौँ महानगरपालिका नगर कार्यपालिकाको सम्पदा तथा पर्यटन विषयगत समितिलाई सम्झनुपर्छ।

(ष) "**सम्पदा बस्ती**" भन्नाले स्थानीय वास्तुकला उपयोग गरिएका चैत्य तथा मठ मन्दिरहरू, पाटी/फल्चा, सत्तल, सार्वजनिक भवनहरू, ईनार, ढुङ्गेधारा/हिति, पोखरीजस्ता सार्वजनिक संरचना सन्निकट परम्परागत शैलीमा बनेका भवनहरूको समूहलाई सम्झनुपर्छ र यस्ता बस्तीहरूमा परम्परादेखि सञ्चालन हुँदै आएका साँस्कृतिक महत्वका स्थानीय चाडपर्व, जात्रा तथा भजन कीर्तनको बाहुल्य तथा यस्ता कार्यहरू गर्ने स्थानीय गुठी जस्ता सङ्घ सँगठनको निरन्तरता भएको समेतलाई जनाउँदछ।

(स) "**सम्पदामैत्री भवन**" भन्नाले परम्परागत शैली वा मल्लकालीन शैली वा राणाकालीन शैली मा बनेका भवन, नयाँ निर्माण गरिने वा भत्काएर पुनर्निर्माण गरिने भवन, सो शब्दले उल्लिखित भवनका वरपर रहेका परम्परागत भवन वा सांस्कृतिक पर्यावरणसँग सामन्जस्यता कायम रहने गरी निर्माण गरिने वा गरिएका घर वा भवनहरूलाई सम्झनुपर्छ।

(ह) "**समिति**" भन्नाले दफा १४ बमोजिम सम्पदा भवन निर्माणलाई सहजीकरण गर्ने प्रयोजनार्थ महानगरपालिकामा गठित छनोट तथा अनुगमन समितिलाई सम्झनुपर्छ।

(क्ष) "**सहुलियत**" भन्नाले मापदण्डभित्र परेका र समितिले छनोट गरेका घरका घरधनीलाई प्रदान गरिने छुट, सुविधा, प्रोत्साहन, अनुदान वा सहुलियतपूर्ण ऋण रकमसमेतलाई सम्झनुपर्छ।

(त्र) "**सेट ब्याक**" भन्नाले भवनको रेखासम्म ठाडो तेर्सो कुनै पनि प्रकारको निर्माण निषेध गरिएको जमीन सतहदेखि नै खुल्ला छोड्नुपर्ने भागलाई सम्झनुपर्छ।

परिच्छेद-२

सम्पदामैत्री भवन निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था

३. **सम्पदामैत्री भवन मापदण्डका मार्गनिर्देशक सिद्धान्तहरू** : स्थानीय भौतिक स्वरूप, सामाजिक मूल्यमान्यता तथा संस्कृतिको जगेर्ना गर्दै सम्पदा भवन तथा बस्ती विकासको आधारभूत मापदण्डको रूपमा निम्न सिद्धान्तहरूको अवलम्बन गरिनेछः-

(क) आधारभूत रूपमा साविकको भौतिक स्वरूप र संरचनामा सम्भव भएसम्म परिवर्तन नगरिने । परिवर्तन गर्नैपर्ने अवस्था आएमा सम्पदा संरक्षणका प्रचलित अन्तर्राष्ट्रिय तथा राष्ट्रिय मान्यताअनुसार र आवश्यक प्रक्रियाबमोजिम स्वीकृति लिई गर्नुपर्ने अवस्थामा सोसमेत पूरा गरेर मात्र परिवर्तन गर्न सकिने,

(ख) भवन संरचना र खुल्ला क्षेत्रबिचको सामञ्जस्यता कायम राख्ने,

(ग) प्रकोपबाट सुरक्षित रहने गरी भवनहरूको बाहिरी स्वरूप, आकार, अनुपात, शैली, निर्माण विधि, निर्माण सामग्री, रङ संयोजन तथा साज सज्जालाई साबिक बमोजिम कै बनाउने,

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

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

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

(छ) बस्तीलाई मानवीय बसोबासमैत्री तथा परिवर्तित अवस्थामा आवश्यक सुविधायुक्त बनाउने,

(ज) घरधनीहरूको व्यवहारिक आवश्यकता र मौलिक सम्पदा संरक्षणबिच सन्तुलन कायम गर्ने,

(झ) प्राचीन तथा मध्यकालीन परम्परागत बस्तीहरूमा भएका घर भवन तथा अन्य संरचनाहरूसँग जोडिएर वा अलग्गै रहेका चुक, बहा, बही, डबली आदिलाई साविकबमोजिम संरक्षण गर्ने, त्यस्ता खुला परम्परागत स्थललाई घर वा भवनमा गाभेर विनाश हुनबाट जोगाई राख्ने,

(ञ) सम्पदा भवनहरूमा प्रयोग भएको काठका झ्याल ढोका, इँटा, कलात्मक प्लास्टर आदि सम्भव भएसम्म जोगाउने,

(ट) सदियौँदेखि आफ्नो थातथलोमा बस्दै आएका महानगरबासीलाई विस्थापित हुनबाट जोगाउने,

(ठ) बस्ती संरक्षण र विकासमा जनसहभागितामूलक कार्यहरूलाई प्रोत्साहन गर्ने,

(ड) निजी घरहरूको आकारलाई कायम गर्न कित्ताकाट प्रयोजनको लागि ठाडो खण्डीकरण नगर्न प्रोत्साहन गर्ने,

(ढ) सुरक्षित निर्माण सुनिश्चित गर्न भवन संहिता तथा निर्माण र मर्मत निर्देशिकाहरूको पालना गर्ने ।

४. **सहरी क्षेत्रको वर्गीकरण गरिने:** यस ऐन बमोजिमको काम कारवाही गर्नको लागि काठमाडौँ महानगरपालिकाबाट जारी भएको भवन निर्माण मापदण्ड, २०८० ले गरेको सहरी क्षेत्रको वर्गीकरण अनुसारको क्षेत्रमा देहाय बमोजिम वर्गीकरण गरिएको छ । सोको नक्सा अनुसूची १ मा उल्लेख गरिएको छ।

(**क**) **पुरानो सहरी क्षेत्र:** पुरानो सहरी क्षेत्रका देहाय बमोजिमका उपक्षेत्रहरुमा कुनै पनि भवन नयाँ निर्माण गर्दा परम्परागत शैली झल्किने गरी मोहडा बनाउनु पर्नेछ साथै मोहडाको बाहिरी भागमा सिमेन्ट देखाउन पाइने छैन ।

(१) **संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रः** विश्व सम्पदा क्षेत्रमा सूचीकृत काठमाडौँ महानगरपालिका क्षेत्रभित्रका चार वटा प्राचीन स्मारक क्षेत्रको चार किल्ला भित्र पर्ने क्षेत्रहरु र सो क्षेत्रसँग सन्निकट आसपासका क्षेत्रहरु समेत सम्झनु पर्छ।

(२) **संरक्षित उपक्षेत्रः** काठमाडौँ महानगरपालिका भित्रका थने, क्वने, नान्चाया, बहाः वही, जात्रा मार्ग वा परिपथ, चोक, ननी, चुक, पुखु, हिति, सम्पदा मार्ग आदि वरपरका क्षेत्र सम्झनु पर्छ।

(३) **मिश्रित पुरानो बस्ती सँगको उपक्षेत्रः** काठमाडौँ महानगरपालिकाको पुरानो सहरी क्षेत्र/बस्ती भित्रका संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र र संरक्षित सम्पदा उपक्षेत्र बाहेकका ऐतिहासिक क्षेत्र/बस्ती सम्झनु पर्छ।

(४) **हाँडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्रः** अनुसूची १(घ) मा उल्लेखित नक्सामा तोकिएको सिमाना (चार किल्ला) भित्रको परम्परादेखि ऐतिहासिक विकासका क्रममा निर्माण हुँदै आएका पुराना शैली झल्काउने बाटोहरु, चोकहरु र सोसँग जोडिएका कित्तामा बनेका परम्परागत शैलीका भवनहरु, आवासीय भवनहरु, पाटीपौवा, दरवार, मठमन्दिर, ढुंगेधारा, पोखरी आदि पदर्छ।

(**ख**) **अन्य उपक्षेत्रः** पुरानो शहरी क्षेत्र बाहेकका काठमाडौँ महानगरपालिका क्षेत्रभित्रका अन्य आवासिय क्षेत्रहरुलाई सम्झनुपर्छ।

५. **भवनको श्रेणीकरणः**

(१) ऐतिहासिक, सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको आधारमा सम्पदाको दृष्टिकोणबाट भवनहरुलाई देहाय बमोजिम श्रेणीकरण गरिनेछः

(क) प्रथम श्रेणीः यस श्रेणी अन्तर्गत परम्परागत शैलीमा निर्माण भएका अद्वितीय वास्तुकला झल्किने र ऐतिहासिक तथा सांस्कृतिक दृष्टिले विशिष्ट महत्व बोकेका देहाय बमोजिमको विशेषता भएका घरहरु पर्दछन् ।

- वास्तुकलाको दृष्टिले अति कलात्मक तथा विशिष्ट खालको मोहडा भएको वा
- अति कलात्मक बुट्टेदार थाम, कार्नेश, झ्यालढोका, बार्दली आदि भएको वा
- विमान झ्या, भोसुग झ्या जस्ता विशिष्ट खालका झ्याल ढोका वा अन्य संरचना भएको (उदाहरणः देशेमरु झ्या) र
- कुनै ऐतिहासिक घटना वा व्यक्तित्वसँग सम्बद्ध भएको भवन वा
- कुनै महत्वपूर्ण सांस्कृतिक महत्व बोकेको वा सांस्कृतिक गतिविधि आयोजना हुने भवन ।

(ख) द्वितिय श्रेणीः यस श्रेणी अन्तर्गत परम्परागत शैलीमा निर्माण भएका अद्वितीय वास्तुकला झल्किने वा ऐतिहासिक तथा सांस्कृतिक दृष्टिले विशिष्ट महत्व बोकेका देहाय बमोजिमको विशेषता भएका घरहरु पर्दछन ।

- वास्तुकलाको दृष्टिले अति कलात्मक तथा विशिस्ट खालको मोहडा भएको वा
- अति कलात्मक बुट्टेदार थाम, कार्नेश, झ्यालढोका, बार्दली आदि भएको वा

- विमान झ्या, भोसुग झ्या जस्ता विशिष्ट खालका झ्याल ढोका वा अन्य संरचना भएको (उदाहरणः देशेमरु झ्या) वा
- कुनै ऐतिहासिक घटना वा व्यक्तित्वसँग सम्बद्ध भएको भवन वा
- कुनै महत्वपूर्ण सांस्कृतिक महत्व बोकेको वा सांस्कृतिक गतिविधि आयोजना हुने भवन ।

(ग) तृतीय श्रेणीः यस श्रेणी अन्तर्गत कुनै किसिमका ऐतिहासिक/सांस्कृतिक महत्व नभएता पनि परम्परागत शैलीमा देहाय बमोजिमको विशेषता सहित निर्माण भएका साधारण वास्तुकला झल्किने घरहरु पर्दछन् ।

- परम्परागत शैलीमा निर्माण भएका धेरै कलात्मकता नझल्किने साधारण मोहडा भएको वा
- थाम, कार्नेश, झ्यालढोका आदिमा सामान्य खालको बुट्टा मात्र भएको वा
- विमान झ्या, भोसुग झ्या जस्ता विशिष्ट खालका झ्याल ढोका नभएको, सं झ्या वा अन्य विजोरमुखी झ्याल भएपनि साधारण बुट्टा मात्र भएको ।

(घ) चौथो श्रेणीः यस श्रेणी अन्तर्गत साधारण वास्तुकला झल्किने परम्परागत शैली र आधुनिक (ढलान, स्टिल, सिमेन्ट आदि) शैली मिश्रित भएका घरहरु पर्दछन ।

- परम्परागत निर्माण शैलीमा आधुनिक निर्माण शैली उल्लेख्य मात्रामा मिश्रित भएको वा
- आर.सी.सी.का लोड बियरिङ्ग वा फ्रेम स्ट्रक्चर र स्टिल स्ट्रक्चर जस्ता आधुनिक निर्माण शैलीमा परम्परागत शैलीको मोहडा भएको

(ङ) पाँचौं श्रेणीः यस श्रेणी अन्तर्गत कुनै पनि परम्परागत शैली नझल्किने र परम्परागत निर्माण सामग्री प्रयोग नभएका आधुनिक घरहरु पर्दछन् ।

(२) कुनै पनि भवनको श्रेणी पहिचान गर्ने सम्बन्धमा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा समितिबाट निर्णय भए बमोजिम हुन्छ ।

६. **सम्पदामैत्री भवनहरूको संरक्षण तथा निर्माणको वर्गीकरण** : सम्पदामैत्री भवनहरूको निर्माण, पुनर्निर्माण तथा प्रबलीकरण गर्दा देहायबमोजिम वर्गीकरण गरिनेछः

(१) **'क' वर्गका भवन** : यस वर्ग अन्तर्गत परम्परागत शैलीमा निर्माण भएका भवनलाई पूरै नभत्काई प्रबलीकरण गरी परम्परागत मौलिक स्वरूपले संरक्षण गरिने भवन पर्दछ। यसअर्न्तगत ऐतिहासिक, पुरातात्विक र वास्तुकलाको दृष्टिले महत्वपूर्ण कलात्मक झ्याल, ढोका, कार्नेस, टुँडाल आदि जीर्ण भएको, हराएको, भवनलाई नभत्काई भवनको कुनै अंश वा सम्पूर्ण भवन नै जीर्णोद्धार वा प्रबलीकरण गरी मौलिक स्वरूप कायम राखी संरक्षण गरिने निजी भवनहरू पर्दछन् । यस वर्गमा भवनको प्रयोजन र आवश्यकता अनुसार आन्तरिक स्वरूप परिवर्तन गरिए तापनि बाह्य स्वरूप तथा आकार प्रकार साबिकबमोजिम कै हुनुपर्ने छ । भवनको वर्गीकरण गर्दा पुरानो भवनको जुन भागको विशेषता वा पूरै भवनको वास्तुकलाको कारणले गर्दा सो भवन वर्गीकरणमा पर्न गएको हो, ती भाग वा विशेषताहरूको यथावत् रूपमा नै संरक्षण गर्नुपर्ने छ । भवन संरक्षण गर्दाको शैली, सामग्री तथा प्रविधि परम्परागत शैलीअनुसार हुनुपर्ने छ । भित्री भागमा प्रबलीकरण गर्दा थप मजबुत गर्न र सुविधाजनक बनाउन अन्य सामग्री र प्रविधि प्रयोग गर्नु परेमा अनुमति लिनुपर्ने छ । पछि थपिएका तला तथा परम्परागत शैलीसँग प्रतिकूल अन्य संरचनाहरू हटाउनुपर्ने छ ।

(२) **'ख' वर्गका भवन** : यस वर्गअन्तर्गत परम्परागत शैलीमा निर्माण भएका भवनको पुनर्निर्माण गर्दा साबिकको भवनको स्वरूप, शैली तथा आकार प्रकारमा निर्माण गरिनेछ र साविककै निर्माण सामग्री वा सोही प्रकृतिका नयाँ निर्माण सामग्रीको प्रयोग गरी लोड बियरिङ्गबाट बनाइने नयाँ भवन पर्दछन् । साथै, यस वर्ग अन्तर्गत परम्परागत शैलीमा परम्परागत निर्माण सामग्री प्रयोग गरि लोड बियरिङ्गबाट बनाइने नयाँ भवनहरु समेत पर्दछन् । यस वर्गमा भवनको प्रयोजन र आवश्यकताअनुसार आन्तरिक स्वरूप परिवर्तन गरिए तापनि बाह्य स्वरूप थप कलात्मक तथा परम्परागत बनाउन सकिनेछ । तर भवनमा रहेका झ्याल ढोका साविककै स्थानमा पुनःस्थापना गर्नुपर्ने छ । यस वर्गमा परेका भवनहरू पुरानो भवनको जुन भागको विशेषता वा पुरै भवनको वास्तुकलाको कारणले गर्दा सो भवन वर्गीकरणमा पर्न गएको हो, ती भाग वा विशेषताहरूको यथावत रूपमा पुनर्निर्माण गरी संरक्षण गर्नुपर्ने छ ।

(३) **'ग' वर्गका भवन** : यस वर्गअन्तर्गत आर.सी.सी. का लोड बियरिङ्ग वा फ्रेम स्ट्रक्चरबाट पहिले नै निर्मित भवनहरू जसको मोहडा भत्काई राणाकालीन वा मल्लकालीन शैली अनुरूप मोहडा परिवर्तन गरी निर्माण गरिने भवनहरू पर्दछन् ।

(४) 'घ' **वर्गका भवन** : यस वर्ग अन्तर्गत नयाँ बन्ने आर.सी.सी.का लोड बियरिङ्ग वा फ्रेम स्ट्रक्चरका भवनहरू जसको मोहडा परम्परागत शैली स्वरूपमा बनाइने छन् । नयाँ निर्माण सामग्री प्रयोग गरी परम्परागत स्वरूपमा निर्माण गरिने भवनहरू यसअन्तर्गत पर्दछन् । भवन निर्माण गर्दा झ्यालको स्वरूप, रङ आदि मौलिक शैलीसँग सामञ्जस्य एवम् सन्तुलन भएको हुनुपर्नेछ ।

७. **भवनको निर्माण, पुनर्निर्माण र प्रबलीकरण:**

(१) भवनहरुको निर्माण, पुनर्निर्माण वा प्रबलीकरण गर्दा देहाय बमोजिम हुने गरी गनुपर्नेछः

(क) दफा ५ बमोजिमको 'प्रथम श्रेणी' र 'द्वितिय श्रेणी' का भवनहरुलाई प्रबलीकरण गर्दा दफा ६ अनुसारको क वर्गमा पर्ने गरी गर्नुपर्नेछ।

(ख) खण्ड (क) बमोजिम प्रबलीकरण गर्न सम्भव नभएको अवस्थामा ख वर्गमा पर्ने गरी पुनर्निर्माण गर्नुपर्नेछ।

(ग) खण्ड (क) र (ख) बमोजिन प्रबलीकरण तथा पुनर्निर्माण गर्न सम्भव नभई दफा ६ बमोजिमको ग वर्ग अनुसारको भवन पुनर्निर्माण वा (घ) वर्गमा निर्माण गर्दा उक्त श्रेणीका भवनहरुको अद्वितीय वास्तुकला झल्किने वा ऐतिहासिक र सांस्कृतिक दृष्टिले विशिष्ट महत्व बोकेका पक्षहरुको अनिवार्य संरक्षण गर्नुपर्नेछ।

(घ) भवन निर्माण तथा पुनर्निर्माण गर्दा घरको मोहडा सामान्यतः सम्पदामैत्री तथा परम्परागत शैली झल्किने गरी गर्नुपर्नेछ।

(२) सम्पदामैत्री भवन निर्माण, पुनर्निर्माण र प्रबलीकरण सम्बन्धी आधार भूत व्यवस्थाहरु देहाय बमोजिम हुनेछः

(**क**) **जग्गा उपयोग प्रतिशत**: दफा ४ को खण्ड क अनुसारको पुरानो सहरी क्षेत्रभित्र पुरानो भवनले चर्चेको स्थानमा नै भवन निर्माण वा पुनर्निर्माण गर्दा नापी नक्सा तथा वडाको सिफारिसको आधारमा पुरानो भवनले चर्चेको जग्गाको १०० प्रतिशत हुने गरी निर्माणको लागि स्वीकृति दिन सकिनेछ भने खाली जग्गाको हकमा एक आनासम्मको लागि १०० प्रतिशत,

एक आना देखि माथिको जग्गाको हकमा ८० प्रतिशत सम्म अधिकतम कभरेजमा नयाँ निर्माण गर्न सकिनेछ।

पुरानो सहरी क्षेत्र भित्रका लहरबद्ध वा पङ्क्तिबद्ध रुपमा मिलेर बनाइएका भवनहरुसँगै नयाँ निर्माण वा पुनर्निर्माण गर्नुपरेमा उक्त लहर वा पङ्क्ति नबिग्रने गरी साविक बस्तीको पदचाप कायम हुने गरी साविक लहर बमोजिम नै निर्माण गर्नुपर्नेछ। दुई वा तीन तर्फ बाटो भएको अवस्थामा पनि बस्तीको पदचाप कायम गर्नको लागि साविक लहर बमोजिम नै निर्माण गर्न सकिनेछ।

(ख) **फिनिसिङ/मोहडा:**

(१) परम्परागत रूपमा भवनको बाहिरी देखिने भागको गारोमा प्रस्टसँग इँटा देखाउने खालको गारो लगाउनुपर्ने छ। बाहिरी गारोमा सकभर निर्माण सामग्रीको प्राकृतिक रङ र Texture देखाउनुपर्ने छ, टलकदार वा अन्य प्रकारको रङ लगाउन पाइने छैन।

(२) बाहिरी गारोमा सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लास्टर गर्न पाइने छैन। तर झ्याल ढोकाको किनारा र कार्नेसमा परम्परागत शैलीमा चुना, सुर्खी प्लास्टर गर्न सकिने छ। राणाकालीन शैलीका घरहरूको मर्मत र पुनर्निर्माणमा चुना, सुर्खी प्लास्टर गर्न सकिने छ।

(३) बाहिरी गारोमा चुना, सुर्खी वा माटो प्रयोग गरी टिप्कार (Pointing) गर्न सकिनेछ।

(ग) **क्यान्टिलेभर/प्रोजेक्शन/टप:** तेस्रो तलामा तथा सो भन्दा माथि नियमानुसार निर्माण गर्न पाउने तलाहरुमा आफ्नो

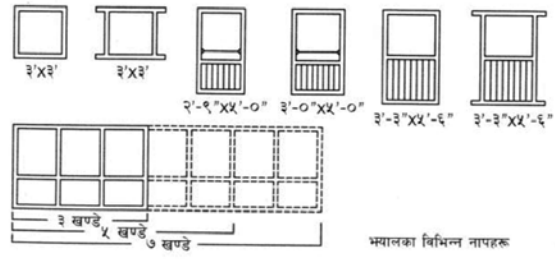
जग्गामा पर्ने गरी घाम, पानी छेक्ने वा भिरालो छानाको पाखा देखाउने प्रयोजनको लागि १ मिटरसम्मको बलेनी वा पाखा निकाल्न स्वीकृति दिन सकिने छ। साथै पुरानो क्षेत्रभित्र चोक तथा सडकको क्षेत्राधिकारभित्र साविकमा पाखा राख्ने प्रचलन छ भने साविक बमोजिम वा बढीमा एक मिटरसम्मको बलेनी वा पाखा निर्माण गर्न दिईनेछ।

(घ) **झ्यालढोका:**

(१) परम्परागत नेपाली शैली एवम् आकार प्रकारका काठको झ्यालढोकाहरू हुनुपर्नेछ र घरको हरेक तलामा राखिने झ्यालहरू एकै लाइनमा मिलाई राख्नुपर्ने छ। लोड बियरिङ्गमा निर्माण हुने सबै झ्यालढोकाहरू मोहडाको किनाराबाट ३ फिट छोडेर मात्र राख्नुपर्नेछ। यसरी ३ फिट नछोडिएको अवस्थामा झ्यालढोकाको वरिपरि बाहिरबाट नदेखिने गरी काठ वा स्टिलको बक्स फ्रेम निर्माण गर्नुपर्नेछ।

(२) झ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइ परम्परागत शैली एवम् आकार प्रकारको हुनुपर्नेछ। झ्यालहरू बिजोरमुखी हुनुपर्नेछ।

(३) लाम्चो झ्यालको चौडाइ र उचाइको अनुपात १:१.५ देखि १:२ सम्म हुनुपर्ने छ। आँखी झ्यालको हकमा त्यस्ता झ्यालहरू ३ फिट x ३ फिटभन्दा ठूलो हुनुहुँदैन। साबिक झ्यालढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ झ्यालढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकताअनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिनेछ।



भयालका विभिन्न नापहरू

(४) ढोकाको खापाहरू काठको हुनुपर्नेछ, फलामे रोलिङ सटर, गेट आदि राख्न पाइने छैन ।

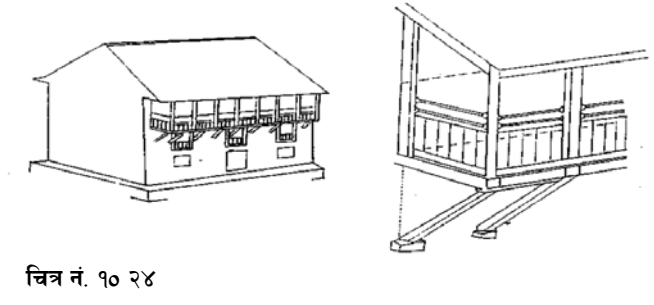
(५) झ्यालमा ग्रील वा जाली राख्न चाहेमा बाहिरबाट नदेखिने गरी झ्यालको खापाले छोपिने गरी बनाउनुपर्नेछ ।

(६) पुरानो शहरी क्षेत्रको हकमा पुरानो घरहरुलाई भत्काइ पुनर्निर्माण तथा मर्मत गर्दा साविक घरमा भए बमोजिम दोम्ले तला वा सो भन्दा माथि चोक तथा सडकको क्षेत्राधिकारभित्र पर्ने गरी झ्यालहरु (विमान झ्या, भोसुग झ्या) projection गरी निर्माण गर्न दिइनेछ । साविकको भवन संरचना बमोजिमको चोक तथा सडकको क्षेत्राधिकारभित्र पर्ने गरी झ्यालहरु projection निर्माण गर्न पुरानो घरको फोटो र वडा अध्यक्षको रोहवरमा गरेको सर्जमिन र सिफारिस पेश गर्नुपर्नेछ । साविक बमोजिम झ्यालहरु projection नभएको खण्डमा झ्यालहरु projection राख्नको लागि कुनै किसिमको भवन र संरचनाबाट न्यूनतम ४ मिटर खुल्ला भएको खण्डमा मात्र झ्यालहरु projection निर्माण गर्न पाइनेछ । दोम्ले तलाभन्दा मुनि कुनै पनि झ्यालहरु projection निर्माण गर्न पाइनेछैन ।

(ङ) **बार्दली:**

(१) दोस्रो तला भन्दा माथि बढीमा ३ फिटसम्म बाहिर निस्कने गरी आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी मात्र काठको बार्दली बनाउन सकिनेछ। पुरानो सहरी क्षेत्रको हकमा पुरानो घरहरुलाई भत्काई पुनर्निर्माण तथा मर्मत गर्दा साविकका घरमा भए बमोजिम दोस्रो तला वा सो भन्दा माथि चोक तथा सडकको क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने गरी बढीमा २ फिट ६ इन्च काठको बार्दली projection गरी निर्माण गर्न दिइनेछ। साविकको भवन संरचना बमोजिमको चोक तथा सडकको क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने गरी बार्दली निर्माण गर्न पुरानो घरको फोटो र वडा अध्यक्षको रोहवरमा गरेको सर्जमिन र सिफारिस पेश गर्नुपर्नेछ। साविकमा बार्दली नभएको खण्डमा बार्दली राख्नको लागि कुनै किसिमको भवन र संरचनाबाट न्यूनतम ४ मिटर खुल्ला भएको खण्डमा मात्र बार्दली निर्माण गर्न पाइनेछ। दोस्रो तला भन्दा मुनी भने कुनै पनि बार्दली निर्माण गर्न पाइनेछैन।

(२) पुरानो सहरी क्षेत्र भित्रको हकमा पछाडिको निजी जग्गातर्फ २ मिटरको सेटब्याक छोडी १ मिटरसम्म चौडाइ भएको बार्दली दोस्रो तलादेखि राख्न सकिनेछ।



चित्र नं. १० २४

(**च**) **कार्नेस**: घरको प्रत्येक तला छुट्टिने गरी गारोको सतहबाट बढीमा ९ इन्चसम्म बाहिर निस्कने गरी कार्नेस राख्न सकिने छ। भवनको शैलीअनुसार कार्नेस इँटाको वा काठको वा चुना सुर्की प्लास्टर गरी वरिपरिका अन्य भवनहरूसँग सामञ्जस्य हुने गरी राख्न सकिनेछ।

(**छ**) **सडक अधिकार क्षेत्र**: सम्पदा बस्तीभित्रका सडक र बाटोहरूको अधिकार क्षेत्र बस्तीको साबिक पदचाप अनुरूप हुने गरी कायम गरिनेछ। मूल सडक वा चोकतर्फ साविक बमोजिम नै भवनहरूको लहर कायम गर्नु पर्नेछ। एकभन्दा बढी भवनहरूको पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा पनि प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साबिक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी तथा साबिक भवनहरूको समूहले चर्चेको आकार र पदचाप (Footprint) समेत कायम हुने गरी मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ।

(**ज**) **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 वञ्चित गर्न पाइने छैन। भवन वा प्लटहरूमा प्रवेशको लागि न्यूनतम पनि साबिकको बाटो वा प्रवेशको माध्यम कायम गर्नुपर्ने छ। क र ग वर्गका भवनहरु बाहेक अन्य वर्गका भवनहरुको हकमा उक्त घरमुनिको साबिकको बाटो/गल्लीको चौडाई कम्तीमा ४ फिटको हुनुपर्नेछ।

(**झ**) **प्लिन्थ**: मुख्य भवनको साइडमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतहभन्दा भवनको प्लिन्थको सतह कम्तीमा आसन्न भवन र सडकको सतह

समेतको आधारमा सामान्यतया १ फिट हुनुपर्नेछ तर भवन निर्माण गर्ने क्षेत्रको सतह तल माथि रहेको अवस्थामा माथिल्लो सतहबाट अधिकतम १ फिट हुने गरी निर्माण गर्न सकिनेछ। भवनको प्लिन्थको उचाइ आसन्न भवनको प्लिन्थ बराबर नै हुनुपर्नेछ। दायाँबायाँ रहेका आसन्न भवनको प्लिन्थको उचाइ फरक भएमा औसत उचाइ कायम गर्नुपर्नेछ।

(ञ) **पेटी**: सार्वजनिक जग्गा वा सडकमा नपर्ने गरी आफ्नो जग्गामा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरी पेटी बनाउन सकिनेछ। सडक अधिकार क्षेत्रमा पर्ने गरी खुड्किला च्याम्प आदिसमेत राख्न दिइने छैन। पुरानो सहरी क्षेत्रभित्र यदि साविक पेटी सार्वजनिक चोक वा सडकमा रहेको छ भने सो बमोजिम नै पेटी लहर कायम गर्नुपर्नेछ।

(ट) **बुइगल**: बुइगललाई प्रयोग गरिने भएमा यसमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशन र प्रकाशको व्यवस्था भएको हुनुपर्नेछ।

(ठ) **सीमा पर्खाल**: सीमा पर्खालको उचाइ काठमाडौँ महानगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०८० अनुसार हुनुपर्नेछ। सीमा पर्खालको डिजाइन परम्पारगत शैलीको हुनपर्नेछ।

(ड) **इनार**: साविकमा परम्परागत इनार रहेको खण्डमा नयाँ भवन निर्माण गर्दा उक्त इनार संरक्षण गर्नुपर्नेछ।

(३) उपदफा (२) मा भएको आधारभूत व्यवस्था बाहेक अन्य थप व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछः

(क) भवन तथा तलाको उचाइः

१. क वर्ग अन्तर्गत भवनमा पछि थपिएका तला तथा परम्परागत शैलीसँग प्रतिकुल हुने संरचनालाई पुनर्निर्माण गर्न र ख वर्गका भवनहरु पुनर्निर्माण गर्दा

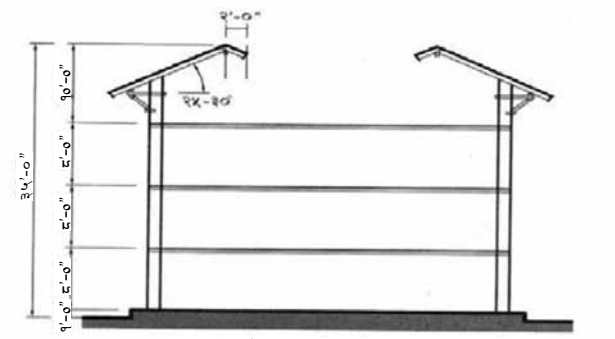
भवनहरुको उचाइ अधिकतम ३५ फिटसम्म हुनुपर्नेछ। तलो तलाको भुइँदेखि माथिल्लो तलाको भुइँसम्मको उचाइ बढीमा ८ फिट हुनुपर्नेछ। राणाकालिन शैलीका भवनहरु पुनर्निर्माण गर्दा तल्लाको उचाइ साविक बमोजिम राख्नुपर्नेछ।

२. 'घ' वर्गका भवनहरुको उचाइ काठमाडौँ महानगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड, २०८० बमोजिम हुनेछ। संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रको हकमा भने भवनको उचाइ अधिकतम ३५ फिटसम्म मात्र हुन सक्नेछ। पुरानो सहरी क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा तलाको उचाइ सँगै जोडिएका भवनहरुसँग सामान्जस्यता कायम गर्नुपर्नेछ।

(**ख**) **छाना**:

(१) भवनको छाना सडक वा चोकतर्फ झिँगटी वा परम्परागत शैलीको टायलले छाएको परम्परागत पाखा शैलीको हुनुपर्नेछ।

(२) क र ख वर्गका भवनमा मूल सडकमा मोहडा चौडा र पछाडितर्फ लामो भएको घरको हकमा छाना बनाउँदा २५ देखि ३० डिग्रीको ढल्काइले छानाको माथिल्लो भागको उचाइ ३५ फिट भन्दा बढी हुने भएमा त्यसरी ढल्काइ भएको छाना ३५ फिट उचाइ पुग्ने भागको दुवैतर्फ मात्र स्लोप छाना रहने गरी बिचको भाग खाली छोड्न अनुमति दिन सकिनेछ। सो खाली भागमा कुनै प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन। पछाडि जग्गा खाली नभएको अवस्थामा त्यस्तो स्लोप एकतिर मात्र पनि हुन सक्नेछ।



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

(३) पाखा शैलीको छाना बनाउँदा ९० से.मि.सम्म 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 भागसमेत २५ देखि ३० डिग्रीको कोणमा ढल्कने गरी बनाउनुपर्नेछ। छानामा काठको टुँडाल राख्नुपर्ने छ। पुरानो शहरी क्षेत्र भित्र चोक तथा सडकको क्षेत्राधिकार भित्र साविकमा पाखा शैलीको छाना निकाल्ने प्रचलन छ भने साविक बमोजिम वा बढीमा एक मिटर सम्मको बलेनी वा पाखा निर्माण गर्न पाइनेछ।

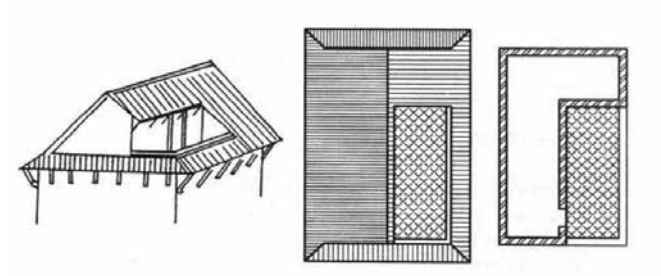
(४) छानाको बनावटले छिमेकीलाई बाधा पर्नु हुँदैन। छाना र बाहिरी भागमा पानी ट्याङ्की, डिस एन्टिना, एयर कन्डिसन सेट, कुलर सेट, सोलार सेट आदि सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन। त्यस्ता सुविधाहरू सडक तथा चोकबाट नदेखिने गरी वा भवनको वास्तुकलामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी राख्न सकिनेछ।

(५) छानामा जस्ता पाता लगाउनु पर्ने अवस्था भएमा भिंगटी रंगको जस्तापाता लगाउन सकिनेछ । जस्तापाताको छाना लगाउँदा भवनको बाहिर भागमा जस्तापाताको तल्लो भाग परम्परागत शैलीमा काठ वा काठ रङको सामग्री प्रयोग गरी छोप्नुपर्नेछ।

(६) ग वर्गका घरहरुमा बाटो तर्फ स्लोप गरी पाखे छाना बनाउन प्रोत्साहन गरिनेछ। पाखे छाना बनाउन सम्भव नभएको अवस्थामा तेस्रो तला तथा आवश्यकता अनुसार सो माथि भिंगटी वा परम्परागत शैलीको टायल छाएको परम्परागत शैलीको पाखा निर्माण गर्नुपर्नेछ।

(७) घ वर्ग भवनको छाना सडक वा चोक तर्फ भिंगटी वा परम्परागत शैलीको टायलले छाएको हुनुपर्नेछ । आवश्यकता अनुसार कौशी निर्माण गर्न सकिनेछ तर सडक वा चोक तर्फ भने अनिवार्य रुपमा पाखा शैली देखिनुपर्नेछ।

(ग) **कौशी**: अधिकतम उचाइसम्म निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम तलामा छानाको कूल क्षेत्रफलको एकतिहाइ क्षेत्रफल बराबरसम्मको कौसी निर्माण गर्न सकिने छ।



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

(घ) **तला थप/मर्मत:**

पहिले नै निर्माण भइसकेका आधुनिक आकार प्रकारका भवनहरूमा तला थप्ने वा मर्मत कार्य गर्नुपरेमा उक्त निर्मित भागलाई समेत यसै ऐन बमोजिम सच्याउने गरी मात्र थप निर्माण वा मर्मत गर्न दिइनेछ।

(ङ) **मर्मत तथा पुनर्निर्माण:**

(१) परम्परागत शैलीका वास्तुकलात्मक विशेषता भएका भवनहरूको संरक्षण गर्न प्रोत्साहित गरिनेछ।

(२) भवनहरू पुनर्निर्माण वा मर्मत गर्दा साबिकबमोजिमकै शैली र स्वरूपमा पुनर्निर्माण वा मर्मत गर्न स्वीकृति दिइने छ। सुधार गर्ने भवन वरिपरिको ऐतिहासिक एवम् वास्तुकलात्मक महत्व र वातावरणलाई प्रतिकूल प्रभाव पारिरहेको भवनको भाग वा विशेषताहरूलाई सच्याई निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ।

(३) परम्परागतशैलीका वास्तुकलात्मक विशेषता भएका भवनहरु पुनर्निर्माण गर्दा भवनका वास्तुकलात्मक विशेषताहरुको संरक्षण गर्नुपर्नेछ । यस प्रकारका भवनहरु पुनर्निर्माण गर्दा साविक बमोजिम कै शैलीमा पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ।

परिच्छेद-३

सम्पदा बस्ती व्यवस्थापन सम्बन्धी व्यवस्था

८. सम्पदा बस्ती निर्माण तथा पुनर्निर्माण:

(१) महानगरपालिका क्षेत्र भित्रका सम्पदा बस्तीमा रहेका एउटै टोल वा बस्तीका १० वा सो भन्दा बढी घरधनीले परम्परागत शैलीमा

भवनहरु प्रबलीकरण, सौन्दर्यीकरण, पुनर्निर्माण वा निर्माण गर्नका लागि विभागमा सम्बन्धित वडाको सिफारिस सहित संयुक्त निवेदन दिएमा वा सम्बन्धित वडा मार्फत विभागमा सिफारिस आएमा विभागले यस ऐनका आधारमा सम्पदा बस्ती निर्माण तथा पुनर्निर्माण आयोजना/परियोजना/गुरुयोजनाको तर्जुमा गरी महानगरपालिका आफैले कार्यान्वयन गर्न सक्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको परियोजना/गुरुयोजना कार्यान्वयन गर्दा देहाय बमोजिमको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछः

(क) सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्रः नापी नक्सामा देखाइएको र हाल भइरहेको सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र जस्तैः ख्यः, चुक, चौर, उद्यान, हिति/ढुंगेधारा, दबुः, पोखरी र पोखरीको डिल आदिलाई संरक्षण, संवर्द्धन र पुनर्निर्माण गर्ने बाहेक अन्य कुनै पनि प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन, टहरा, पर्खाल आदि निर्माण गर्न दिइने छैन। चोक गल्ली तथा सडकमाथि पर्ने गरी दफा ७ उपदफा २ मा उल्लिखित मापदण्ड बाहेक नयाँ वा थप क्यान्टिलेभर, बार्दली, कोठा आदि निकाल्न पाइने छैन। चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिने छ। कुनै पनि भित्री चोकहरू त्यस्तो चोकको नजिकैको बाटोको केन्द्र रेखाको सतहदेखि कम्तीमा १५ से.मि. माथि उठाइएको हुनुपर्ने छ। पुनर्निर्माणको क्रममा सामूहिक बस्ती निर्माण गर्दा समेत चोकको साबिक नाप, आकार र स्वरूपमा कुनै परिवर्तन गरिने छैन।

(ख) परम्परागत पानीको स्रोत व्यवस्थापनः परम्परागत पानीको मुहान, निकास, प्राकृतिक ताल, धाप, नदी, पोखरी, धारा,

कुवा, कुण्ड, हिति/ढुंगेधारा, इनार आदि मास्ने वा प्रतिकूल असर पर्ने गरी कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन। साविकका घरहरूको सेटब्याक माथि उल्लेख भए भन्दा फरक रहेको अवस्थामा साबिकबमोजिम नै कायम गरिनेछ।

(ग) बस्तीको स्वरूपः

(१) बिजुली, टेलिफोन आदिको वितरण प्रणाली, तार, क्याबिन, पानी ट्याङ्की, पाइप आदिलाई परम्परागत बस्तीको स्वरूपसँग सामञ्जस्य हुने गरी सकभर जमिनमुनि राख्ने गरी मिलाइने छ। ऐतिहासिक स्थलको वातावरणको दृश्य प्रदूषण नहुने गरी महानगरपालिकाले तोकेको स्थानहरूमा मात्र ट्रान्सफर्मर आदि जडान गर्न दिइनेछ।

(२) आफ्नो घर अगाडिको सरसफाइको जिम्मेवारी घरधनी कै हुनेछ।

(३) सडक छेउमा वर्षात्को पानी बग्ने बाहेक अन्य ढललाई खुल्ला देखिने गरी छाडिने छैन। सतह ढलमा वर्षात्को पानी बाहेक अन्य प्रयोजनको फोहर पानी वा शौचालयको निकास जोड्न दिइने छैन।

(४) सार्वजनिक वा सामुदायिक स्थलहरूमा दृश्य प्रदूषण नहुने गरी सडक बत्ती जडान गरिने छ। त्यस्ता सडक बत्तीका तारहरू बाहिरबाट सकेसम्म नदेखिने गरी व्यवस्था मिलाइने छ। विशेष अवसर तथा पर्वमा भने त्यस स्थानको परम्परागत स्वरूप झल्कने किसिमले बिजुली वा बत्तीहरूको व्यवस्था गर्न भने सकिनेछ।

(५) कुनै पनि भवनमा महानगरपालिकाको स्वीकृतिविना टावर तथा एन्टेना आदि जडान गर्न पाइने छैन । यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको परम्परागत मूल्य, संरचना र सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सुनिश्चित गर्नुपर्नेछ ।

(६) स्मारक क्षेत्रमा होर्डिङ बोर्ड, डिजिटल बोर्ड, पम्प्लेट, पोस्टर, ब्यानर, वाल पेन्टिङ आदि राख्न वा टाँस्न पाइने छैन । तर सामाजिक, सूचनामूलक, संस्कृतिमैत्री सन्देश दिने सूचना वा चित्र निश्चित स्थानमा तोकिएको आकारप्रकार र स्वरूपमा राख्न अनुमति दिन सकिनेछ ।

(घ) **हरित प्रविधि** : दिगो भवन प्रविधि र स्वच्छ सहरको लागि प्रभावकारी हुने सोलार प्यानेलको प्रयोग, न्यून कार्बन उत्सर्जन हुने प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोग गर्ने, आकासे पानी सङ्कलन, ग्राउन्ड रिचार्ज जस्ता उपायहरूको अवलम्बन सार्वजनिक भवनको हकमा अनिवार्य हुने छ भने निजी भवनहरूमा यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्न प्रोत्साहन गरिनेछ । यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्दा बस्तीको परम्परागत स्वरूपमा प्रतिकूल असर नपर्ने व्यवस्था गरिनेछ ।

(ङ) **संरक्षण** : सार्वजनिक जग्गा तथा खुल्ला क्षेत्रहरूको संरक्षण महानगरपालिकाले गर्ने छ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरूलाई संरक्षण गर्नको लागि खुल्ला क्षेत्र घोषणा गरी सार्वजनिक हरियाली उद्यानमा रूपान्तरण गरिने छ । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय विना लिज वा भाडामा दिइने छैन ।

(**च**) **मञ्जुरीनामा**: मापदण्ड पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि सँधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन। मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र महानगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैँले भत्काउने छ वा भत्काउन लगाउनेछ।

(**छ**) **सतह सुधार** : परम्परागत बाटो र वरिपरिका घरहरूको सतह कायम राख्न परम्परागत बस्तीमा सडकको सतह निरन्तर बढ्दै जाने बिटुमिन (पिच) जस्ता सामग्रीहरूबाट सतह सुधार गर्न निरुत्साहन गरिनेछ।

(**ज**) **परम्परागत छपाई (Pavement)**: सार्वजनिक तथा सामुदायिक स्थलहरूमा बाटोको छपाई परम्परागत नै कायम राख्नुपर्ने छ र त्यस्ता छपाई लोप भइसकेको स्थलमा पनि इँटा वा ढुङ्गाको प्रयोग गरी स्थान सुहाउँदो परम्परागत छपाई कायम गरिने छ। बाटो तथा चोकहरूमा नयाँ छपाई गर्दा छपाईको सतह उकासेर स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर गर्न दिइने छैन। साविक बाटो तथा चोकहरूको मर्मत वा पुनर्निर्माण गर्नुपरेमा पुरानै सामाग्री वा पुरानोसँग मेल खाने नयाँ सामाग्रीको प्रयोग गरिनेछ। यसरी निर्माण गरिने सतह सकेसम्म जमिनमुनि पानी पुनर्भरण गर्न सकिने प्रकारको हुने छ।

(**झ**) **खण्डित स्वामित्व**: प्रथम र द्वितिय श्रेणीको भवनको हकमा भवनको स्वामित्व कुनै किसिमले खण्डित भइसकेको

भए तापनि भवनको बाहिरी स्वरूपमा खण्डीकरण भएको देखिने गरी निर्माण वा मर्मत सम्भार वा पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन। एकाघरका अंशियारबिच भागबण्डा भएको अवस्थामासमेत बाहिरी स्वरूपमा फरक पर्ने गरी तला थप्न, झ्याल ढोका टुक्रा गर्न पाइने छैन। यस सम्बन्धमा अंशियारबिच सहमति कायम हुन नसकेमा आफूमध्येबाट मनोनीत मेलमिलापकर्ताले भूमिका निर्वाह गर्नेछ। मेलमिलापकर्ताबाट पनि सहमति कायम गराउन नसकिएको संरचनालाई न्यूनतम प्रचलित मूल्य निर्धारण गरी घरधनीहरू बाट आफैले वा सार्वजनिक लिलाम बढाबढ गराई खरिद बिक्री गर्न सक्नेछ।

(ञ) **ध्वनि नियन्त्रण** : पार्टी प्यालेस, श्रव्य दृश्य कार्यक्रम, धार्मिक प्रवचन आदि आयोजना हुने सबै प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन तथा संरचनाहरूमा ध्वनि प्रदूषण नहुने व्यवस्था गर्नुपर्ने छ। ध्वनि प्रदूषणको स्तर ५० डेसिबलभन्दा बढी हुनुहुँदैन।

(ट) **आवागमन** : सम्पदा क्षेत्रको संरचनात्मक सुरक्षाको लागि तोकिएका सार्वजनिक तथा सामुदायिक स्थलहरूमा पैदल यात्रालाई प्राथमिकता दिइने छ। सम्पदा बस्तीभित्र आपतकालीन सेवा जस्तैः दमकल, एम्बुलेन्स बाहेक अन्य मोटर गाडी नचलाउन प्रोत्साहन गरिनेछ। निर्माण सामग्री ढुवानी तथा खानेपानी ट्याङ्करजस्ता अत्यावश्यकीय सेवा दिने सवारी साधनहरू सामान्यतया बेलुकी ८:०० बजेदेखि बिहान ६:०० बजेसम्म चलाउन दिन सकिनेछ।

(ठ) **स्मारकको सुरक्षा** : निर्माणाधीन भवन वरिपरिको स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नुपर्ने छ तथा निर्माणको क्रममा स्मारकको सुरक्षामा ध्यान दिनुपर्ने छ। स्मारकहरूमा कुनै प्रकारको पोस्टर, सूचना, भित्ते लेखन, प्रचार सामग्री आदि टाँस्न वा प्रयोग गर्न दिइने छैन।

(ड) **परम्परागत उपयोगलाई प्रोत्साहन** : सार्वजनिक तथा सामुदायिक स्थानहरूको परम्परागत प्रयोजन र उपयोगलाई प्रोत्साहित गरिने छ। त्यस्ता स्थानहरूमा परम्परागत संस्कार, जात्रा तथा पर्व सञ्चालनका लागि कुनै प्रकारले बाधा पुऱ्याउनु हुँदैन। तोकिएको स्थान बाहेक अन्य चोक, ननीजस्ता सार्वजनिक स्थानहरूलाई पार्किङ, व्यावसायिक सामग्रीको सञ्चय तथा व्यवसाय सञ्चालनको लागि प्रयोग गर्न दिइने छैन।

(ढ) **हरियाली क्षेत्रको संरक्षण** : परम्परागत हरियाली क्षेत्रलाई स्पष्टसँग सीमाङ्कन गरी संरक्षण गरिने छ। यस्ता क्षेत्रलाई त्यसको मूल स्वरूपमै सार्वजनिक स्थलको रूपमा संरक्षण गरिने छ। हरियाली क्षेत्र भनी सीमाङ्कन गरिएको क्षेत्र तथा कुनै पूजा आजा आदिको लागि छुट्याइएको फूलबारी, उद्यान, बगैंचा, पोखरी आदिमासमेत कुनै प्रकारको निर्माण गर्न दिइने छैन। त्यस्तो क्षेत्रभित्र परम्परागत छपाई भएको स्थानमा आवश्यकताअनुसार प्राकृतिक सामग्री प्रयोग गरी छपाई गरिनेछ।

(ण) **महत्वपूर्ण भवन संरक्षण**: बस्तीमा कलात्मक वास्तुकलाको दृष्टिले अति महत्व राख्ने खालको मोहडा भएको प्रथम र द्धितिय श्रेणीको कुनै भवन भएमा र सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट संरक्षण गर्नु पर्ने भनी लेखी आएमा त्यस्ता

भवनको साबिक मोहडालाई भत्काउन र बिगारी भागबण्डा, बेचबिखन गरी नयाँ भवन बनाउन दिइने छैन । साविक मोहडा यथावत् कायम रहने गरी मर्मत सुधार र पुनर्निर्माण गर्न दिइने छ । वडाबाट त्यस्ता भवनहरूको लगत तयार गर्नुपर्ने र त्यस्ता भवनको घर धनीको बेवास्ताबाट क्षति हुने आशङ्का भएमा उचित क्षतिपूर्ति दिई महानगरपालिकाले प्राप्ति गर्न सक्नेछ ।

(त) **निषेधित क्रियाकलापहरू**: संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रमा देहाय बमोजिमका गतिविधिहरु निषेध गरिनेछ :-

(१) सःमिल तथा काठ चिर्ने मेसिन प्रयोग गर्न,

(२) ध्वनि प्रदूषण, वायु प्रदूषण लगायतका वातावरणमा प्रतिकूल असर पर्ने क्रियाकलापहरू सञ्चालन गर्ने गराउने,

(३) ग्यास, पेट्रोल, दाउरा, कोइला, मट्टितेलजस्ता प्रज्वलनशील पदार्थ र बिस्फोटक तथा रासायनिक पदार्थ व्यापारिक दृष्टिकोणबाट सञ्चय र बिक्री वितरण गर्न,

(४) सार्वजनिक रूपमा ठूला पर्दामा देखाइने खेल, सिनेमा, लाइभ प्रोग्रामहरू (सार्वजनिक हितका उद्देश्य तथा परम्परागत अमूर्त साँस्कृतिक सम्पदासम्बन्धी कार्यक्रमहरू बाहेक),

(५) निर्माण सामग्रीहरू जस्तैः सिमेन्ट, इँटा, छड, जस्तापाता आदिको पसल राख्न,

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

(७) मोटरसाइकल, मोटर, ठेला आदि मर्मत गर्ने पसल राख्न,

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

(९) कुखुरा, हाँस वा चौपाया (गाई, भैँसी, बङ्गुर आदि) पालनसम्बन्धी उद्योग सञ्चालन गर्न ।

९. **सम्पदा बस्ती गुरुयोजना/सम्पदामैत्री मोहडा परियोजना लागू गरिने:**

(१) महानगरपालिकाले सम्पदा बस्ती, मूर्त/अमूर्त सम्पदाको संरक्षण, निर्माण तथा पुनर्निर्माण गर्न गुरुयोजना तथा परियोजना तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको गुरुयोजना तर्जुमा गर्दा देहायका विषयहरु समावेश गरिनेछः

(क) क्षेत्र निर्धारण गर्ने,

(ख) सम्पदा बस्तीको एकीकृत गुरुयोजना तयार गर्ने,

(ग) सम्पदा बस्तीका भवनहरुलाई परम्परागत शैलीमा निर्माण, पुनर्निर्माण, प्रबलीकरण, सौन्दर्यीकरण र सम्पदामैत्री मोहडा निर्माण/पुनर्निर्माण गर्ने,

(घ) सम्पदा बस्तीका सम्पूर्ण भवनहरुको मोहडा वा केही भवनहरुको मोहडा सम्पदामैत्री निर्माण गर्ने,

(ङ) एकै बस्तीका भवनहरु मध्ये आवश्यकता अनुसार परम्परागत शैलीमा केही भवनको मोहडा सम्पदामैत्री बनाउने गरी वा केही भवनहरुको प्रबलीकरण गर्ने वा केही भवनहरुको पुनर्निर्माण गर्ने ।

(३) उपदफा (१) बमोजिमको परियोजना तर्जुमा गर्दा देहायका विषयहरु समावेश गरिनेछः

(क) परियोजना क्षेत्र निर्धारण गर्ने,

(ख) परियोजना क्षेत्रका भवनहरुलाई परम्परागत शैलीमा निर्माण, पुनर्निर्माण, सौन्दर्यीकरण र सम्पदामैत्री मोहडा निर्माण/पुनर्निर्माण गर्ने,

(ग) एकै बस्तीका भवनहरु मध्ये आवश्यकता अनुसार केही भवनहरुको मात्र परम्परागत शैलीमा मोहडा सम्पदामैत्री बनाउने गरी पुनर्निर्माण गर्ने ।

(४) उपदफा (१) बमोजिम गुरुयोजना तर्जुमा गर्दा बस्तीको भौतिक संरचना र जनसांख्यिक लगत समेत समावेश गर्न सकिनेछ ।

(५) सम्पदा बस्ती गुरुयोजना लागू भएका क्षेत्रमा गुरुयोजना विपरित हुने कुनै पनि प्रकारको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन तथा गुरुयोजनासँग सामन्जस्यता कायम हुने गरि परम्परागत शैलीमा मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ ।

(६) परियोजना लागु हुनुपूर्व सम्बन्धित घरधनिहरुसँग द्विपक्षीय सहमती/सम्झौता गरिनेछ ।

(७) सम्पदामैत्री मोहडा पुनर्निर्माणको परियोजना तर्जुमा गरी लागु गर्दा परियोजनामा समावेश भएका तर नक्सा पास नभएका, नक्सा अभिलेखीकरण नभएका वा नक्सा नियमित नभएका निजी, सार्वजनिक, सामुदायिक तथा गुठिका भवनहरुमा समेत परियोजना लागु गर्न बाधा पुग्नेछैन ।

१०. गुरुयोजना तथा परियोजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयन प्रक्रिया:

(१) सम्पदा बस्ती गुरुयोजना/परियोजना तर्जुमा गर्दा देहायको प्रक्रिया अवलम्बन गरिनेछः

(क) सम्पदा बस्ती गुरुयोजना/परियोजना तर्जुमाको लागि सम्बन्धित वडा समितिको निर्णय सहितको वडाको सिफारिस पत्र,

(ख) खण्ड (क) बमोजिमको सिफारिस उपर विषयगत समितिमा छलफल गरी गुरुयोजना/परियोजना तर्जुमा गर्ने सम्बन्धी निर्णय,

(ग) गुरुयोजना/परियोजना तर्जुमाको लागि विभागबाट स्थलगत निरीक्षण, वडा समिति सहित स्थानीय वासिन्दा सम्मिलित भेला आयोजना, आवश्यक पर्ने प्रमाण, कागजातहरुको अभिलेखीकरण,

(घ) सम्पदा बस्तीको मूर्त अमूर्त सम्पदाहरुको ऐतिहासिक, सांस्कृतिक महत्व समावेश गरिएको दस्तावेज निर्माण,

(ङ) निजी भवनहरुको हालको अवस्था खुल्ने दस्तावेज तयार,

(च) सम्पदामैत्री दृष्टिकोणबाट हरेक भवनको श्रेणीकरण गर्ने, पुनर्निर्माणको लागि वर्गीकरण गर्ने र सोही वर्गीकरण अनुसारको डिजाइन तयार,

(छ) डिजाइन, ड्रइङ र लागत अनुमान सहितको गुरुयोजना/परियोजना तर्जुमा ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको गुरुयोजना/परियोजना तर्जुमा भए पश्चात कार्यान्वयन गर्दा देहायको प्रक्रिया अवलम्बन गरिनेछः

(क) सरोकारवालाहरुसँग छलफल वा सार्वजनिक सुनुवाई गरि सुझाव संकलन, सम्बन्धित घरधनीहरुसँग भवनको डिजाइनको बारेमा छलफल गरी आवश्यकता अनुसार परिमार्जन,

(ख) सहज कार्यान्वयन तथा भैपरी आउन सक्ने वाधा, विवाद समाधानका लागि सम्बन्धित वडा अध्यक्षको संयोजकत्वमा सहजीकरण समिति गठन,

(ग) सहजीकरण समितिबाट विवादको विषयमा सहमति नजुटेमा वा निर्णय गर्न नसकेको अवस्थामा विषयगत समितिमा छलफल गर्ने र विषयगत समितिको निर्णय अन्तिम हुने,

(घ) सम्बन्धित घरधनीहरुसँग अनुसूची २ मा उल्लेख भए बमोजिमको ढाँचामा सम्बन्धित वडा अध्यक्षले सम्झौता गर्ने,

(ङ) खरिद प्रक्रिया।

(३) स्वीकृत डिजाइनमा कुनै किसिमको परिवर्तन गर्नुपरेमा देहाय बमोजिम हुनेछः

(क) महानगरपालिकाबाट स्वीकृत डिजाइनमा कुनै किसिमको परिवर्तन गर्नुपरेमा विभागले विषयगत समितिमा पेश गरी सोको निर्णयानुसार गरिनेछ।

(ख) सम्बन्धित घरधनीले स्वीकृत डिजाइनमा संशोधनको लागि माग गर्नु परेमा सम्बन्धित वडामा निवेदन दिई सहजीकरण समितिमा छलफल गरी आवश्यक भएमा वडाले विषयगत समितिमा पेश गरी विषयगत समितिले आवश्यक संशोधनको अन्तिम निर्णय गर्न सक्नेछ।

(४) गुरुयोजना/परियोजना कार्यान्वयन गर्दा कुनै घरधनीले विवाद गरी वाधा अड्चन भई परियोजना कार्यान्वयनमा असर पर्ने देखिएमा विवाद समाधान गर्ने प्रक्रिया सँगसँगै विवाद बाहेकका अन्य कार्य अघि बढाउन कुनै बाधा पुग्ने छैन।

परिच्छेद-४

सहुलियत सम्बन्धी व्यवस्था

११. **अनुदान सहयोगको वर्गीकरण** :

(१) महानगरपालिका क्षेत्रभित्र यस ऐन बमोजिम सम्पदामैत्री भवन निर्माण/पुनर्निर्माण गर्दा सम्बन्धित घरधनीलाई महानगरपालिकाले अनुदान सहयोग उपलब्ध गराउनेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको अनुदान सहयोग देहाय बमोजिम उपलब्ध गराइनेछः

भवनको वर्ग	भवनको श्रेणी	अनुदान रू. प्रति व.फि. (मोहडाको क्षेत्रफल अनुसार/ अधिकतम अनुदान रकम			
		संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र	संरक्षित सम्पदा उपक्षेत्र र हाँडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्र	मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र	अन्य उपक्षेत्र
'क' वर्ग	प्रथम श्रेणी	रु. ५०००/ ४० लाख	रु. ५०००/ ४० लाख	रु. ५०००/ ४० लाख	रु. ५०००/ ४० लाख
	द्वितिय श्रेणी	रु. ४५००/ ३५ लाख	रु. ४५००/ ३५ लाख	रु. ४५००/ ३५ लाख	रु. ४५००/ ३५ लाख
	तृतीय श्रेणी	रु. ४०००/ ३० लाख	रु. ४०००/ ३० लाख	रु. ४०००/ ३० लाख	रु. ४०००/ ३० लाख
'ख' वर्ग	प्रथम श्रेणी	रु. ३७५०/ ३० लाख	रु. ३७५०/ ३० लाख	रु. ३३७५ /२७ लाख	रु. ३०००/२४ लाख
	द्वितिय श्रेणी	रु.३१२५/२५ लाख	रु.३१२५/२५ लाख	रु.२८०० /२२.५ लाख	रु.२५०० /२० लाख

भवनको वर्ग	भवनको श्रेणी	अनुदान रू. प्रति व.फि. (मोहडाको क्षेत्रफल अनुसार/ अधिकतम अनुदान रकम			
		संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र	संरक्षित सम्पदा उपक्षेत्र र हाँडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्र	मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र	अन्य उपक्षेत्र
	तृतीय तथा अन्य श्रेणी	रु. २५००/२० लाख	रु. २५००/२० लाख	रु. २२५० /१८ लाख	रु. २०००/१६ लाख
'ग' वर्ग	चौथो तथा पाँचौ श्रेणी	रु.१६००/१६ लाख	रु. १६००/१६ लाख	रु.१४०० /१४ लाख	रु.१२००/१२ लाख
'घ' वर्ग		रु.१२००/१२ लाख	रु.१२००/१२ लाख	रु.१००० /१० लाख	रु.८००/८ लाख

(३) उपदफा (१) बमोजिमको अनुदान सहयोग प्राप्त गर्न (क र ख वर्गका भवन बाहेक अन्य भवन) यस मापदण्ड तथा भवन निर्माण सम्बन्धित प्रचलित मापदण्ड बमोजिम निर्माण भएको हुनुपर्नेछ। अनुदान सहयोग प्राप्त गर्नको लागि नक्सा पास भएको प्रमाण पेश गर्नुपर्नेछ। नक्सा पास नभएको खण्डमा भने अभिलेखीकरण वा नक्सा नियमित गरेको प्रमाण पेश गर्नुपर्नेछ।

(४) 'ग' वर्गका भवनहरु पुनर्निर्माण गर्दा तथा घ वर्गका भवन निर्माण गर्दा भवनको मोहडाको सम्पूर्ण क्षेत्रमा पराम्परागत शैली कायम गर्नुपर्नेछ।

(५) भवनको उचाइको आधारमा देहाय बमोजिम सहुलियत प्रदान गरिनेछः

(क) ५१ फिट उचाइ सम्म - शतप्रतिशत

(ख) ५१ फिट देखि ६५ फिट सम्म - पचहत्तर प्रतिशत

(ग) ५१ फिट देखि ७५ फिटसम्म - पचास प्रतिशत

तर, संरक्षित स्मारक उपक्षेत्रको हकमा भने ३५ फिट भन्दा बढी उचाइ भएका भवनहरुलाई कुनै पनि सहुलियत प्रदान गरिनेछैन।

१२. **अनुदान रकम उपलब्ध गराउने:**

(१) महानगरपालिकाले सम्पदामैत्री भवन निर्माणका लागि देहाय बमोजिम अनुदान रकम उपलब्ध गराउनेछः

(**क**) **पहिलो किस्ता:** महानगरपालिकाबाट नक्सा वा डिजाइन स्वीकृत भएको वा अभिलेखीकरण/ नक्सा नियमित गर्ने प्रक्रिया अनुदानका लागि छनोट गरिएको भवनको समितिबाट फिल्ड निरीक्षण गरी प्राप्त प्रतिवेदन तथा निर्माण कार्य सम्पन्न भएको प्रतिशतको आधारमा अनुदान रकमको बढीमा ५० प्रतिशतसम्म पहिलो किस्ताबापतको रकम उपलब्ध गराइनेछ।

(**ख**) **अन्तिम किस्ता:** बाँकी अनुदान रकम निर्माण कार्य पूरा भए पश्चात् समितिबाट फिल्ड निरीक्षण गरी सिफारिसका साथ प्रतिवेदन पेस भएपछि लाभग्राहीलाई अन्तिम किस्ताको रकम उपलब्ध गराईनेछ।

(२) महानगरपालिकाबाट उपलब्ध गराइएको अनुदान रकम निर्माण कार्यमा प्रयोग नगरेमा, निर्माण कार्य पूरा नगरेमा, स्वीकृत डिजाइन बमोजिम निर्माण नगरेमा वा करार सम्झौताका अन्य सर्तहरू उल्लङ्घन गरेमा भुक्तानी भएको रकम सरकारी बाँकीसरह जरिवाना सहित असूल उपर गरिनेछ।

(३) यो मापदण्ड कार्यविधि बमोजिम सहुलियत प्राप्त गरी सम्पदामैत्री भवन निर्माण गरेका भवनमा तोकिए विपरित संरचना थप गरेमा जुनसुकै बेला त्यस्ता थप संरचना भत्काउने र उपलब्ध गराएको

सहुलियत सरकारी बाँकीसरह महानगरपालिकाले जरिवाना सहित असुल गर्नेछ।

१३. **सहुलियत रकम मागसम्बन्धी व्यवस्था** :

(१) सम्बन्धित वडाको सिफारिस सहित सहुलियत प्राप्त गर्नका लागि लाभग्राहीले **अनुसूची-३** बमोजिमको ढाँचामा निवेदन तथा आवश्यक कागजात सहित विभागमा निवेदन पेस गर्नुपर्नेछ।

(२) प्राप्त निवेदन र कागजपत्रका आधारमा समितिबाट सम्भावित घरको निरीक्षण, मूल्याङ्कन तथा छनोटसम्बन्धी सिफारिस **अनुसूची-४** बमोजिम हुनुपर्नेछ।

(३) छनोट भएका लाभग्राही तथा विभागबिच अनुदान रकम तथा सर्तहरूसहित **अनुसूची-५** अनुसारको ढाँचामा सम्झौता पत्रमा हस्ताक्षर गर्नुपर्नेछ।

(४) दफा ७ बमोजिम लाभग्राहीले अनुदान रकमको माग गर्दा **अनुसूची-६** अनुसारको निवेदन तथा कागजातहरू विभागमा पेस गर्नुपर्नेछ।

(५) प्राप्त निवेदन, नक्सा वा डिजाइन तथा कागजातको आधारमा फिल्ड निरीक्षण गरी समितिले अनुदान रकम निकासाको निर्णय गर्नेछ।

(६) '**क**' वर्गको भवनको हकमा प्रबलीकरण (internal and external) गर्नुपर्ने कार्यको प्राविधिक डिजाइन नक्सामा स्पष्टसँग उल्लेख गर्नुका साथै प्रबलीकरण प्रतिवेदन बुझाउनु पर्नेछ।

१४. **छनोट तथा अनुगमन समिति सम्बन्धी व्यवस्था** :

(१) लाभग्राहीको छनोट गर्न र निर्माण कार्यको अनुगमन तथा निरीक्षण गरी अनुदान रकम निकासाको लागि निम्न व्यक्तिहरू रहने गरी देहायबमोजिमको एक छनोट तथा अनुगमन समितिको गठन हुनेछ :-

(क) महानगरपालिकाको सम्पदा तथा पर्यटन समितिका संयोजक - अध्यक्ष

(ख) विभागीय प्रमुख, शहरी व्यवस्थापन विभाग - सदस्य

(ग) विभागीय प्रमुख, वित्त विभाग - सदस्य

(घ) विभागीय प्रमुख, सार्वजनिक निर्माण विभाग - सदस्य

(ङ) सहरी योजना आयोगका विषयविज्ञ - सदस्य

(च) विभागीय प्रमुख, सम्पदा तथा पर्यटन विभाग - सदस्य

(छ) नेपाल सरकार पुरातत्व विभागका प्रतिनिधि - सदस्य

(ज) विषयगत समितिको सिफारिसमा महानगरपालिका प्रमुखले तोकेको वास्तु संरक्षणविद् एकजना - सदस्य

(झ) सम्पदा तथा पर्यटन विभागको प्रमुखले तोकेको अधिकृतस्तरको प्राविधिक कर्मचारी - सदस्य सचिव

(२) उपदफा (१) बमोजिमको समितिले आवश्यकताको आधारमा अन्य बाह्य विज्ञ वा प्राविधिकलाई आमन्त्रितको रूपमा समितिको बैठकमा बोलाउन सक्नेछ।

(३) समितिको बैठक आवश्यकताअनुसार बस्नेछ। अध्यक्ष, सदस्य तथा अन्य आमन्त्रित सदस्यहरूलाई नियमानुसारको बैठक भत्ता दिइनेछ।

(४) समितिले वार्षिक प्रतिवेदन कार्यपालिकामा पेस गर्नुपर्नेछ।

१५. **समितिको काम, कर्तव्य तथा अधिकार** : समितिको काम, कर्तव्य तथा अधिकार निम्नबमोजिम हुनेछ :-

(क) सम्पदामैत्री भवन निर्माण गर्न सहुलियत प्राप्त गर्ने उद्देश्यले विभागमा प्राप्त निवेदन तथा सिफारिस बमोजिम लाभग्राहीहरूको भवन वा भवन बन्ने स्थानको स्थलगत निरीक्षण गरी भवन रहेको उपक्षेत्र, भवनको वर्ग तथा प्राप्त गर्ने अनुदान सहुलियत रकम निर्धारण गर्ने।

(ख) "**क**" र "**ग**" वर्गका भवनको डिजाइन स्वीकृत गर्न तथा अभिलेखीकरण/नक्सा नियमित/ नक्सा संशोधन गर्न, "**ख**" र "**घ**" वर्गको भवनको नक्सा स्वीकृतिको लागि सहरी व्यवस्थापन विभागमा सिफारिस गर्ने ।

(ग) दफा ११ बमोजिम निर्धारण गरेको अनुदान सहुलियत रकम स्वीकृतिको लागि कार्यपालिकामा सिफारिस गर्ने,

(घ) सहुलियतको लागि छनोट भएका भवनहरूको निर्माण कार्यको निरीक्षण गरी मापदण्डको पालना भए नभएको अनुगमन गर्ने ।

(ङ) उक्त भवनहरूलाई प्रदान गर्नुपर्ने अनुदान रकम किस्ताबन्दी रूपमा निकासाको सिफारिस गर्ने ।

(च) भवन निर्माणको क्रममा आइपर्ने समस्याहरू समाधान गर्न आवश्यक सहजीकरण गर्ने ।

(छ) प्राविधिक कार्यमा सहयोगको लागि आवश्यकता अनुसार बाह्य विशेषज्ञको नियुक्ति गर्ने र निजहरूको पारिश्रमिक निर्धारण गर्ने ।

(ज) सम्पदामैत्री स्थलहरूको निर्माणको लागि महानगरपालिकाको सहरी व्यवस्थापन विभाग तथा अन्य सरकारी, गैरसरकारी निकायहरूसँग समन्वय गर्ने ।

(झ) सम्पदा बस्ती तथा सम्पदामैत्री भवनको संरक्षण, प्रवर्द्धनको लागि क्षेत्र निर्धारण गर्ने तथा सम्बन्धित घरधनीहरूलाई उत्प्रेरित गर्ने ।

(ञ) अन्य आवश्यक कार्यहरू गर्ने ।

१६. **विविध व्यवस्था:**

(१) महानगरपालिकाले सम्पदा बस्तीको संरक्षण र निर्माण अनुमति तथा अनुदान सहयोग प्रदान गर्ने कार्यमा संलग्न रहने गरी तोकिएको योग्यता पुगेको व्यक्तिहरूलाई विषयगत समितिको सिफारिसमा महानगरपालिका प्रमुखबाट मनोनित हुने गरी निश्चित अवधिको लागि करारमा संरक्षण अधिकृत नियुक्त गर्न सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको संरक्षण अधिकृतको योग्यताका साथ काम, कर्तव्य र अधिकारका साथै पारिश्रमिक विषयगत समितिले तोके बमोजिम हुनेछ।

(३) महानगरपालिकाले भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत तालिम दिई स्थानीय कालिगढहरूलाई सूचीकृत गरी सम्पदा बस्ती र भवन निर्माण सुपरिवेक्षण कार्यमा संलग्न गराउन सकिनेछ।

(४) महानगरपालिकाले सम्पदा क्षेत्रको संवर्द्धनबाट लोपोन्मुख राष्ट्रिय सम्पदा र संस्कृतिको महत्व र गरिमा कायम राख्न सहयोग गर्न निश्चित योग्यता पुगेका घरधनीलाई कर छुट, नक्सापास दस्तुरमा छुटजस्ता सहुलियत दिन सक्नेछ।

(५) महानगरपालिकाले पुरानो सहरी क्षेत्रभित्र परम्परागत शैलीमा सम्पदामैत्री नयाँ भवन निर्माण गर्ने घरधनीलाई नक्सापास तथा निर्माण सम्पन्न दस्तुरमा नब्बे प्रतिशत छुट प्रदान गर्नेछ।

(६) यस ऐनमा आवश्यक संशोधन गर्ने अधिकार नगर सभामा हुनेछ।

१७. **बाधा अड्काउ फुकाउः** यस ऐन कार्यान्वयनमा कुनै वाधा अडकाउ भएमा कार्यपालिकाले बाधा अड्काउ फुकाउ गर्नेछ।

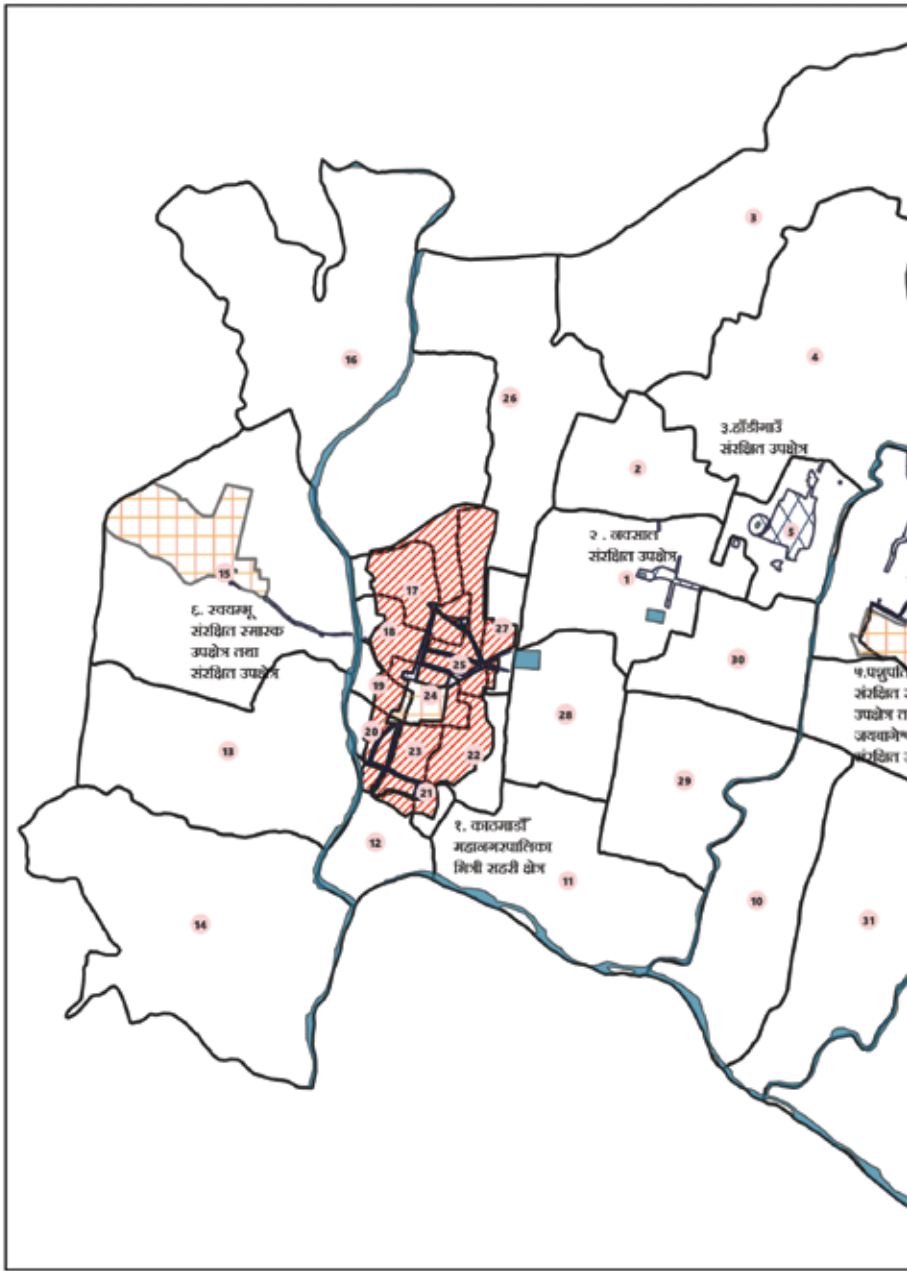
१८. **बचाउ र खारेजीः** काठमाडौँ महानगरपालिका सम्पदा भवन संरक्षण एवं निर्माण मापदण्ड तथा सहुलियत कार्यविधि, २०७८ खारेजी गरिएको छ। सो बमोजिम भए गरेका काम कारवाही यसै ऐन बमोजिम भए गरिएको मानिनेछ।

१९. **यसै बमोजिम हुनेः** यस ऐनले तोकेका कुराहरूमा यसै बमोजिम र यस ऐनमा नसमेटिएका भवन निर्माण सम्बन्धि व्यवस्थाहरु काठमाडौँ महानगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड, २०८० बमोजिम हुनेछ।

अनुसूची-१

(दफा ४ सँग सम्बन्धित)

(क) काठमाडौँ महानगरपालिका पुरानो सहरी क्षेत्र





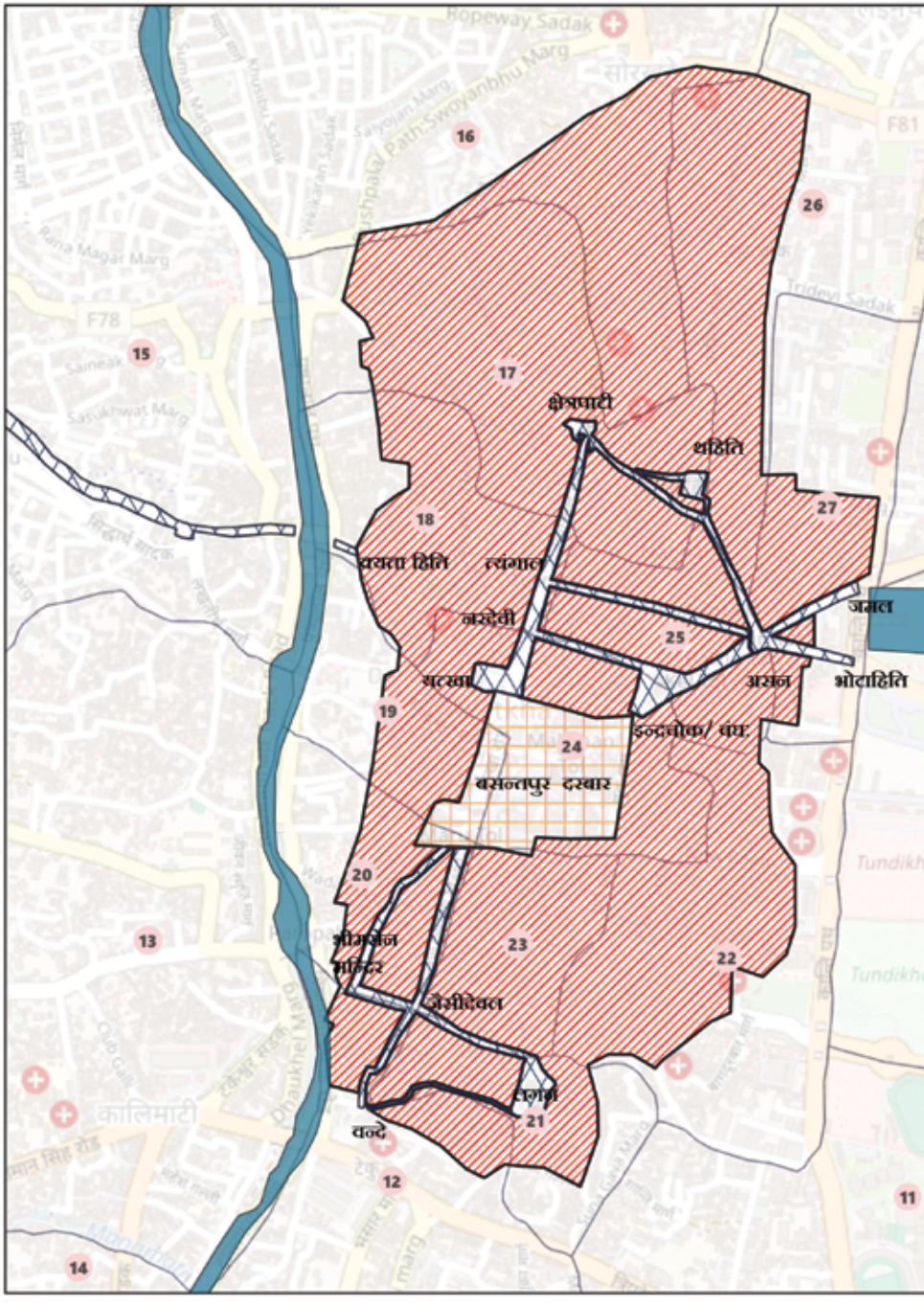
काठमाडौँ महानगरपालिका
पुरानो सहरी क्षेत्र

0 750 1,500 m

संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र
संरक्षित उपक्षेत्र
मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र
खोला तथा पोखरीहरु
वडाको सिमाना

१. काठमाडौँ महानगरपालिका मित्री सहरी क्षेत्र
२.नवसाल संरक्षित उपक्षेत्र - भगवती मन्दिर देखि नन्दिकेशरि मन्दिर,सामा मार्ग , नागपोखरी परिसर, भैरव गल्लि
३.ढाँडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्र -ढाँडीगाउँ वस्ती , मालीगाउँ परिसर , मनमानेश्वरी परिसर , गहनापोखरी परिसर, धनगणेश मन्दिर परिसर , जोगिकुटि परिसर,धनन्तरी मन्दिर परिसर
४.सुबर्णपुर संरक्षित उपक्षेत्र - चारुमती मार्ग , चन्द्रविनायक मार्ग ,गंगाहिटि मार्ग ,मुसुगणेश मार्ग , नाटेश्वरी मार्ग , चारुमती विहार परिसर , चन्द्रविनायक मन्दिर परिसर , चाबहि स्तुप परिसर , गणेशथान चौर परिसर
५.पशुपति संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र तथा जयबागेश्वरी संरक्षित उपक्षेत्र - विश्व सम्पदा क्षेत्र , जयबागेश्वरी मन्दिर देखि सेतो ढोका , ताम्रेश्वर महादेव परिसर, गायत्री मार्ग
६.स्वयम्भू संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र तथा संरक्षित उपक्षेत्र - विश्वसम्पदा क्षेत्र , सम्पदा मार्ग थिमेलोठ देखि दलु पुल सम्म , भुइखेल परिसर
७ .बौद्ध संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र

(ख) काठमाडौँ महानगरपालिका भित्री सहरी क्षेत्र





काठमाडौँ महानगरपालिका
पुरानो सहरी क्षेत्र

काठमाडौँ महानगरपालिका भित्री सहरी क्षेत्र

0 250 500 m

संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र

संरक्षित उपक्षेत्र

मिश्रित पुरानो बसोबास उपक्षेत्र

संरक्षित उपक्षेत्रसंग सम्बन्धित मार्ग तथा परिसरहरु:

१.क्षेत्रपाटी हुदै त्यंगाल नरदेवी देखि यत्खा

२.क्षेत्रपाटी हुदै थहिति , असन र स्वाँछपु मार्ग

३.जमल , असन हुदै इन्द्रचोक

४.भोटाहिटी देखि असन

५.मरुटोल, जैसीदेवल हुदै लगन

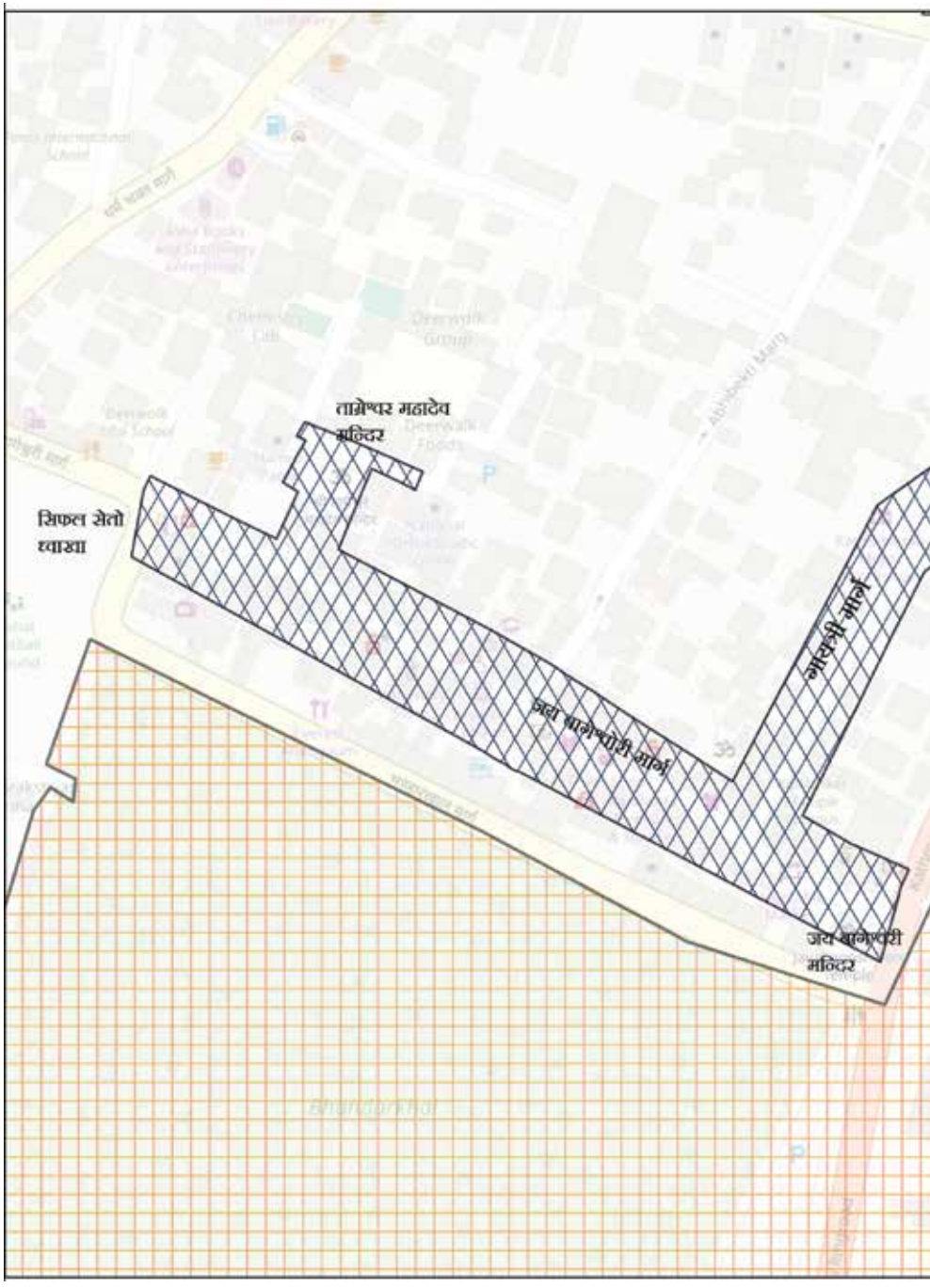
५.मरुटोल , भीमसेनस्थान हुदै लगन

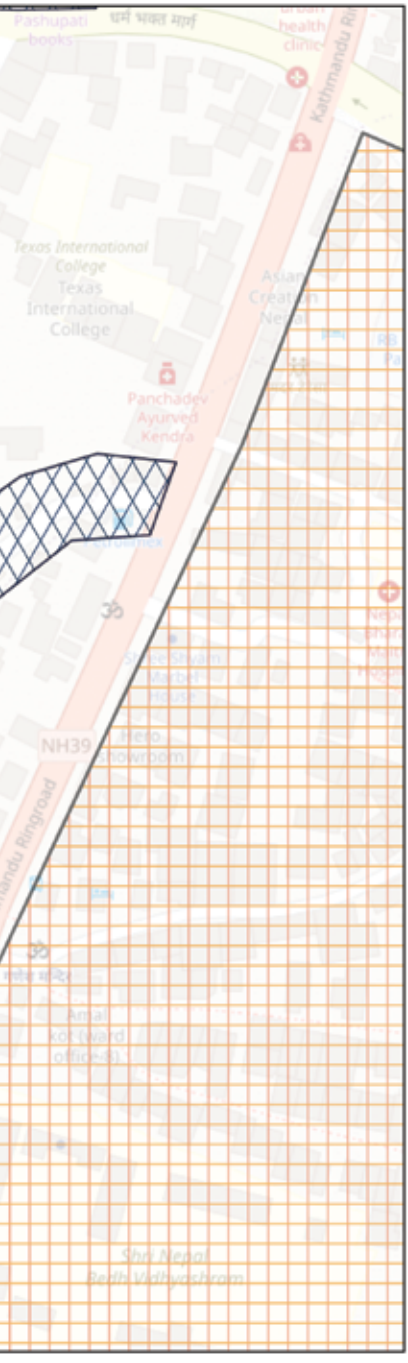
५.जैसीदेवल ,वन्दे हुदै लगन

६.वयता छिति (तामिसपाखा) देखि डल्लु-तर्पिता पुल सम्म

नोट : माथि उल्लेखित मार्ग तथा परिसरहरुमा जोडिएका कित्ताहरु संरक्षित उपक्षेत्रमा पर्दछन ।

(ग) जय बागेश्वरी संरक्षित उपक्षेत्र





काठमाडौँ महानगरपालिका
पुरानो सहरी क्षेत्र
पशुपति संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र तथा
जयबागेश्वरी संरक्षित उपक्षेत्र

0 50 100 m

संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र
संरक्षित उपक्षेत्र

प्रमुख सम्पदा

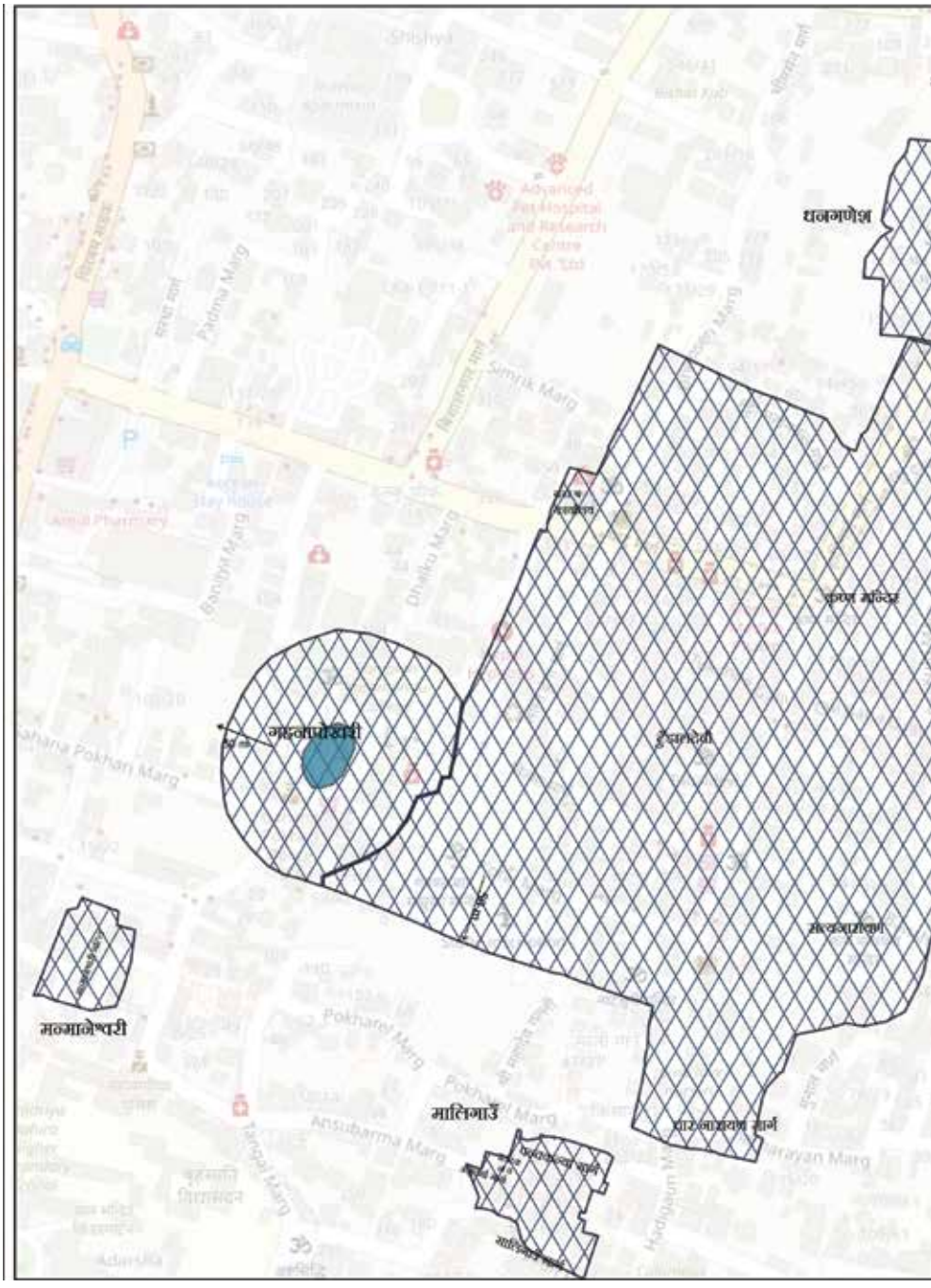
१.जय बागेश्वरी मन्दिर
२.ताम्रेश्वर महादेव मन्दिर
३.गणेश मन्दिर
४.सिफल सेतो ध्वाखा

संरक्षित उपक्षेत्रसंग सम्बन्धित मार्ग तथा परिसरहरु:

१.जय बागेश्वोरी मार्ग
२.गायत्री मार्ग
३. ताम्रेश्वर महादेव मन्दिर परिसर

नोट : माथि उल्लेखित मार्ग तथा परिसरहरुमा जोडिएका किताहर

(घ) हाडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्र





काठमाडौँ महानगरपालिका
पुरानो सहरी क्षेत्र
हाँडीगाउँ संरक्षित उपक्षेत्र

0 50 100 m

संरक्षित उपक्षेत्र

नदी तथा पोखरिहरु

प्रमुख सम्पदाहरु

१.कृष्ण मन्दिर
२. महनापोखरी
३. सत्यनारायण मन्दिर
४.मन्मालेश्वरी
५.मातिगाउँ
६.दुँडालदेवी चोकँ
७. धनगणेश मन्दिर
८. जोगिकुटि मन्दिर
९. धनन्तरी मन्दिर

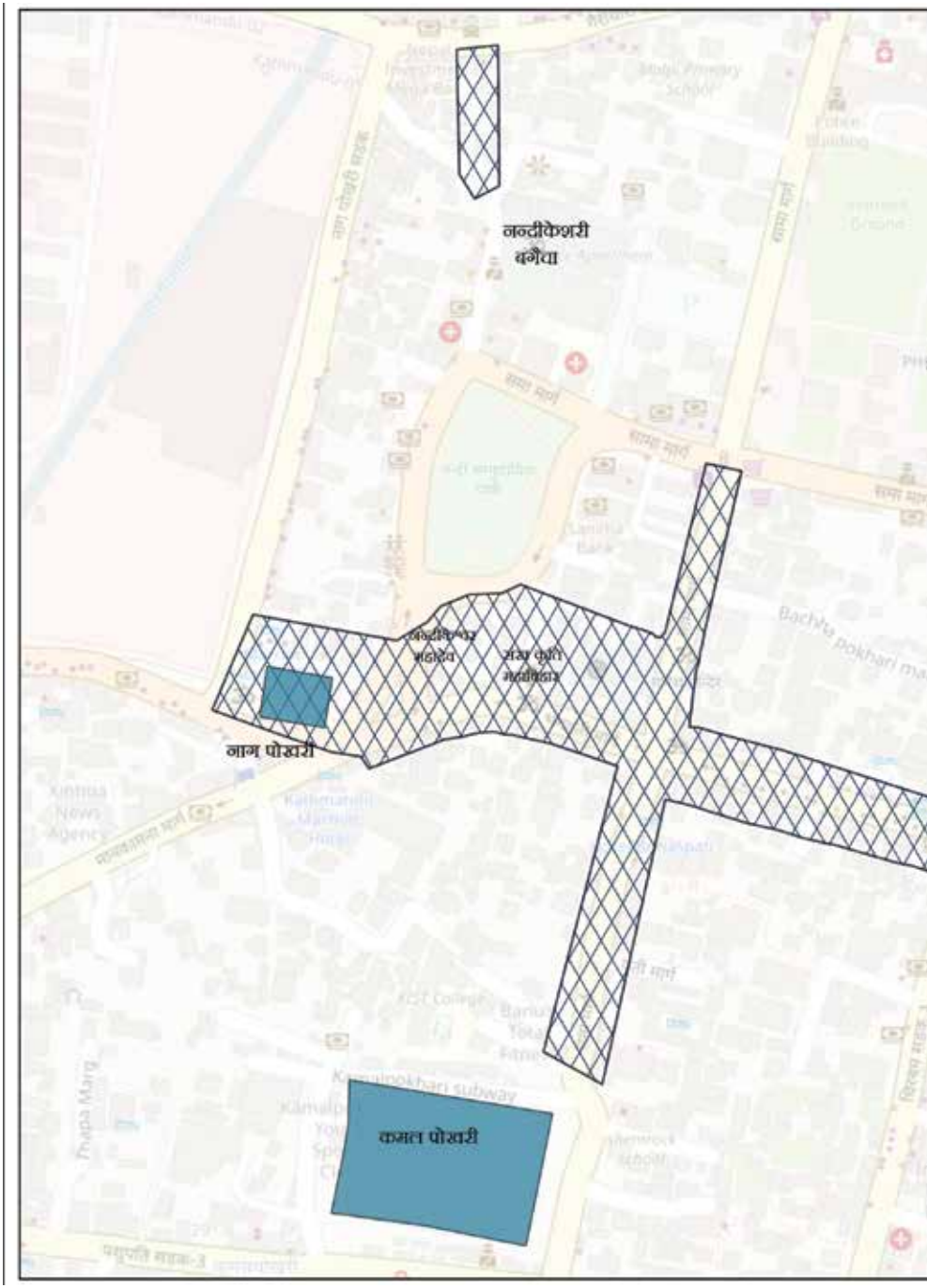
मार्गहरु तथा परिसरहरु :

१.हाँडीगाउँ मार्ग
२.थतु मार्ग
३.कोटल मार्ग
४.ल्यातगा मार्ग
५.महनापोखरी मार्ग
६.भीमसेन मार्ग
७.हरिगढंकात मार्ग
८.राजकुलो मार्ग
९.महनापोखरी परिसर
१०.तामो डुंगा मार्ग
११.धनगणेश मन्दिर परिसर
१२.जोगिकुटि मन्दिर परिसर
१३.धनन्तरी मन्दिर चोक

(नोट : माथि उल्लेखित मार्ग तथा परिसरहरुमा जोडिएका किताहरु ,नक्शामा देखिए बमोजिम हाँडीगाउँ बस्तीका सम्पूर्ण किताहरु , महनापोखरी परिसरको बाटोको बाहिरी सिमानाबाट ५० मिटर सम्म छुने किताहरू, कोटल मार्गको दक्षिण तर्फ ५० मिटरसम्म छुने किताहरू तथा धनन्तरी मन्दिर चोक संग जोडिएका किताहरु)

१३.मन्मालेश्वरी मन्दिर परिसर, मन्मालेश्वरी गल्लि र जोडिएका किताहरु
१४.मैतीदेवी यो छें परिसर, पंचकुमारी मार्ग,अंशुवर्मा मार्ग र जोडिएका किताहरु तथा मातिगाउँ मार्गको उत्तर तर्फका किताहरू

(ङ) नक्साल संरक्षित उपक्षेत्र





काठमाडौँ महानगरपालिका
पुरानो सहरी क्षेत्र

नवसाल संरक्षित उपक्षेत्र

0 75 150 m

संरक्षित उपक्षेत्र

नदी तथा पोखरिहरु

प्रमुख सम्पदाहरु :

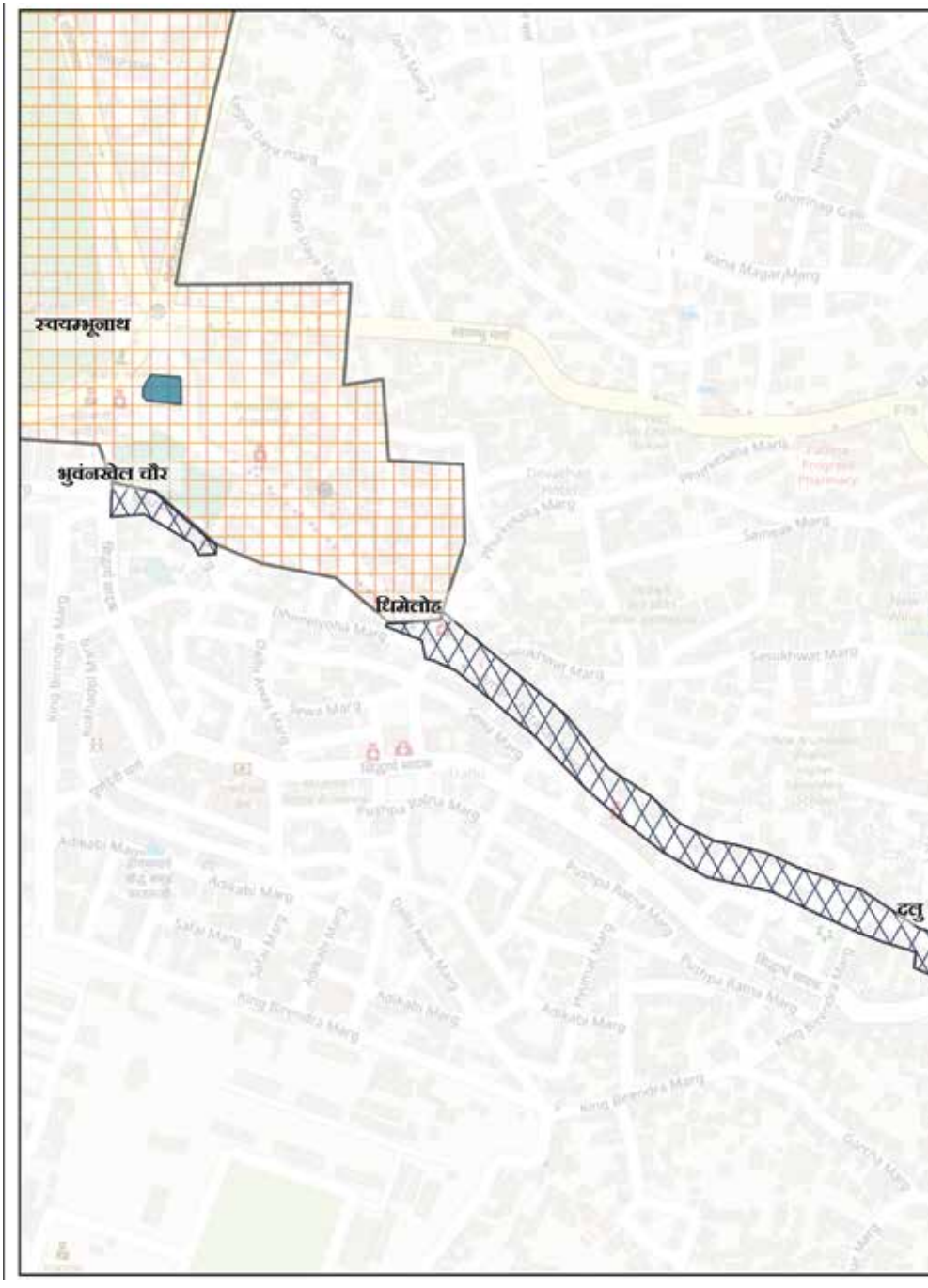
१. नवसाल भगवती मन्दिर
२. संख कृति महाविहार
३. नन्दीकेश्वर महादेव मन्दिर
४. नागपोखरी

संरक्षित उपक्षेत्रसंग सम्बन्धित मार्ग तथा परिसरहरु:

१. भगवती मार्ग
२. सामा मार्ग
३. भैरव गल्ली
४. संख कृति महाविहार परिसर
५.नागपोखरी परिसर
६. नवसाल भगवती मन्दिर परिसर
७. नन्दीकेश्वर महादेव मन्दिर परिसर

नोट : माथि उल्लेखित मार्ग तथा परिसरहरुमा जोडिएका किताहरु

(च) स्वयम्भु संरक्षित स्मारक क्षेत्र तथा संरक्षित उपक्षेत्र





काठमाडौँ महानगरपालिका
पुरानो सहरी क्षेत्र
स्वयम्भू संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र तथा संरक्षित उपक्षेत्र

0 50 100 m

संरक्षित उपक्षेत्र

संरक्षित स्मारक उपक्षेत्र

प्रमुख सम्पदाहरु :

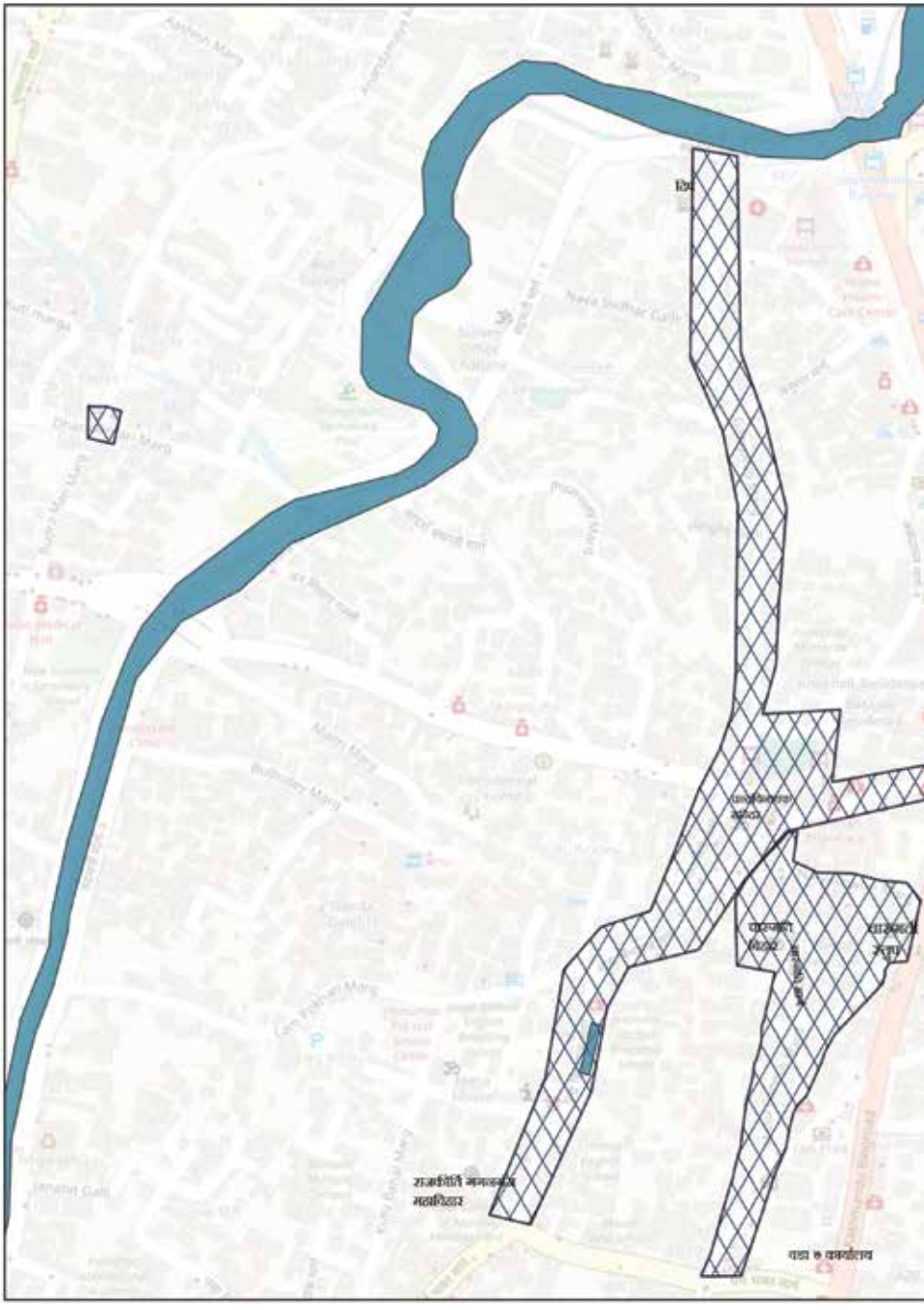
१.स्वयम्भूनाथ
२.घिमेलोठ
३.ढलु चौतारा

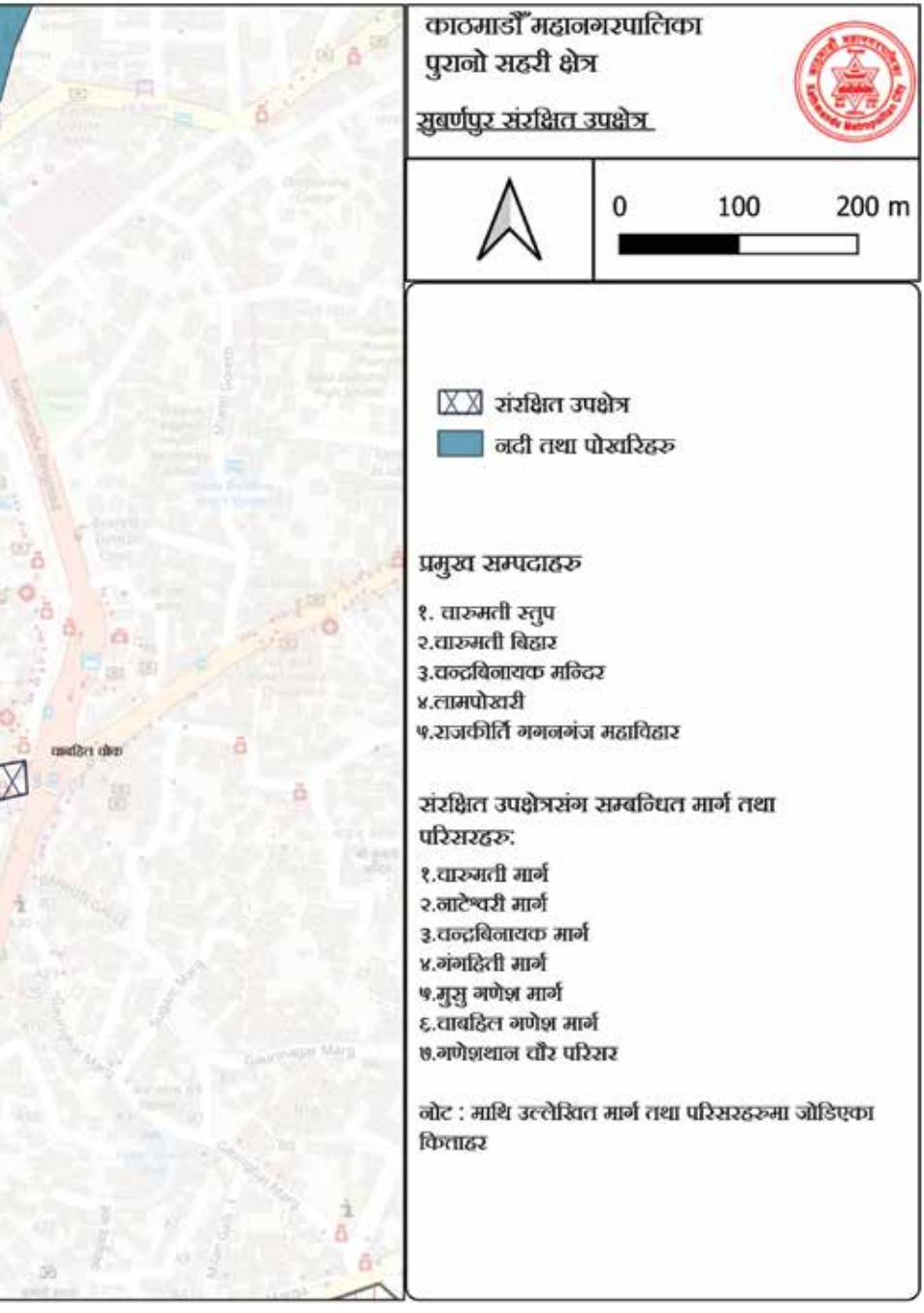
संरक्षित उपक्षेत्रसंग सम्बन्धित मार्ग तथा परिसरहरु:

१. अमर चित्रकार मार्ग
२. भुवनखेल वौर परिसर

नोट : माथि उल्लेखित मार्ग तथा परिसरहरुमा जोडिएका कित्ताहर

(छ) सुवर्णपुर संरक्षित उपक्षेत्र




काठमाडौँ महानगरपालिका
पुरानो सहरी क्षेत्र
सुबर्णपुर संरक्षित उपक्षेत्र
0
100
200 m
संरक्षित उपक्षेत्र
नदी तथा पोखरिहरु
प्रमुख सम्पदाहरु
१. वारुमती स्तुप
२.वारुमती बिहार
३.चन्द्रविनायक मन्दिर
४.लामपोखरी
५.राजकीर्ति गगनगंज महाविहार
संरक्षित उपक्षेत्रसंग सम्बन्धित मार्ग तथा परिसरहरु:
१.वारुमती मार्ग
२.नाटेश्वरी मार्ग
३.चन्द्रविनायक मार्ग
४.गंगाक्षिती मार्ग
५.मुसु गणेश मार्ग
६.वावहिल गणेश मार्ग
७.गणेशथान चौर परिसर
नोट : माथि उल्लेखित मार्ग तथा परिसरहरुमा जोडिएका किताहरु

अनुसूची–२

दफा १० (२) को खण्ड (घ) सँग सम्बन्धित

काठमाडौँ महानगरपालिका वडा नं. ..... को कार्यालय र घरधनी श्री ..... का बिच सम्पदामैत्री निजी भवन संरक्षण/निर्माण अन्तर्गत भवनको बाटोतर्फको मोहडा (फसाड) परम्परागत शैलीमा निर्माण गर्ने कार्यको सम्बन्धमा भएको

सम्झौता पत्र

काठमाडौँ महानगरपालिका वडा नं. ..... को कार्यालय (यसपछि प्रथम पक्ष भनिने) र का.म.पा. वडा नं. ..... टोल ....मा बस्ने घरधनी श्री ..... (यसपछि दोस्रो पक्ष भनिने) का बिच वडा नं. ..... टोल .... को कि.नं. ..... क्षेत्रफल.....मा बनेको भवनको बाटोतर्फको मोहडा (फसाड) परम्परागत शैलीमा निर्माण गर्ने कार्यको लागि तपसिलका शर्त, बन्देज तथा दायित्वको अधिनमा रही यस सम्झौता पत्रमा मञ्जुरीका साथ हामी दुवै पक्षहरुले सहिछाप गरी १/१ प्रति बुझी लियौँ दियौँ ।

तपसिलः

१. यस सम्झौतासँगै संलग्न डिजाइन/नक्सा बमोजिम प्रथम पक्षले निर्माण कार्य अघि बढाउनेछ। दोस्रो पक्षद्वारा निर्माणका क्रममा आवश्यक सहयोग र सहजीकरण गर्नुपर्नेछ र निर्माण प्रक्रिया अगाडी बढाउन कुनै किसिमको वाधा व्यवधान उत्पन्न गर्न पाइने छैन ।

२. निर्माणका क्रममा कुनै किसिमका संशोधन आवश्यक भएमा दोस्रो पक्षले सम्बन्धित वडामा निवेदन दिन सक्नेछ । डिजाइन परिवर्तन/संशोधनको अन्तिम निर्णय गर्ने अधिकार काठमाडौँ महानगरपालिका सम्पदा भवन

संरक्षण एवं निर्माण मापदण्ड तथा सहुलियत (कार्यविधि) ऐन, २०८२ अन्तर्गतको समितिमा रहनेछ । यदि दोस्रो पक्षको निवेदनको आधारमा डिजाइन परिवर्तन/संशोधन गर्नुपर्ने भएमा खर्चमा हुने बृद्धि सम्बन्धमा अपुग रकम दोस्रो पक्षले बेहोर्नुपर्नेछ ।

३. दोस्रो पक्षले स्वीकृत डिजाइन/नक्सा विपरित कार्य गर्न वा गर्न लगाउन पाइने छैन । यदि दोस्रो पक्षले स्वीकृत डिजाइन बिपरित गरेमा वा गर्न लगाएको पाइएमा पुन स्वीकृत डिजाइन/नक्सा बमोजिम निर्माण गरिनेछ र उक्त कार्यको लागि लाग्ने अतिरिक्त खर्च दोस्रो पक्ष स्वयंले बेहोर्नुपर्नेछ ।

४. निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि दोस्रो पक्षले भवनको मोहडामा कुनै प्रकारको परिवर्तन गर्न पाउने छैन । परिवर्तन गर्न वा भत्काउनु पर्ने आकस्मिक अवस्था आएमा सम्बन्धित वडासँग स्वीकृती लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । परिवर्तन/संशोधनको अन्तिम निर्णय गर्ने अधिकार काठमाडौँ महानगरपालिका सम्पदा भवन संरक्षण एवं निर्माण मापदण्ड तथा सहुलियत (कार्यविधि) ऐन, २०८२ अन्तर्गतको समितिमा रहनेछ ।

५. सम्झौता कार्यान्वयन गर्ने क्रममा कुनै विवाद उत्पन्न भएमा दुवै पक्ष बिच आपसी सहमतिमा विवादको समाधान गरिनेछ । यदि आपसी सहमतिबाट विवाद समाधान नभएमा प्रचलित कानूनी प्रक्रियाबाट समाधानको लागि कदम चालिनेछ ।

प्रथम पक्षको तर्फबाट	**दोस्रो पक्षको तर्फबाट**
.....	.....
वडा अध्यक्षको नाम	घरधनीको नाम
वडा नं.	ठेगानाः

प्रथम पक्षको तर्फबाट	**दोस्रो पक्षको तर्फबाट**
काठमाडौँ महानगरपालिका ।	सम्पर्क नं.:
साक्षी	साक्षी (एकाघरका अंशियार)
.....	.....
नामः	नामः
पद	नाताः
	सम्पर्क नं.:

रोहवर

इति सम्वत् ..... साल ..... महिना ..... गते रोज..... शुभम् ।

अनुसूची–३

सहुलियत रकम प्राप्त गर्ने प्रयोजनको लागि

पेस गर्नुपर्ने निवेदनको ढाँचा तथा आवश्यक कागजातहरू

(दफा १३ (१) सँग सम्बन्धित)

मिति :– २० / /

श्री विभागीय प्रमुखज्यू,
सम्पदा तथा पर्यटन विभाग
काठमाडौँ महानगरपालिका ।

विषय : सम्पदामैत्री भवन जीर्णोद्वार/पुनर्निर्माण/नवनिर्माण सम्बन्धमा ।

महोदय,

उपरोक्त विषयमा मेरो नाममा रहेको वडा नं. ..... टोल ..... कि.नं. ..... क्षेत्रफल ..... मा **जीर्णोद्वार/प्रबलीकरण/पुनर्निर्माण/नवनिर्माण** हुने ..... तले भवन का.म.पा.मा नक्सा पासबमोजिम सम्पदा मैत्री भवन बनाउन मञ्जुर भएकोले काठमाडौँ महानगरपालिकाको "**सम्पदामैत्री भवन संरक्षण एवम् निर्माण मापदण्ड तथा सहुलियत (कार्यविधि) ऐन, २०८२**" बमोजिमको सहुलियत/अनुदान पाउन यो निवेदन पेस गरेको छु ।

निवेदक

.....
नाम :
ठेगाना :
सम्पर्क नं. :

संलग्न कागजातहरू

१. घरधनीको नागरिकताको प्रतिलिपि थान १

२. जग्गाधनी प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि थान १

३. नक्सापास प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि थान १

पुनर्निर्माण/नवनिर्माण गर्न सम्बन्धित भवनको विस्तृत नक्सा (Plan, Elevation, Section, Site plan, Location plan, Door/window schedule etc.)। साथै परम्परागत शैलीका "क" वर्गका भवन संरक्षण गर्ने सम्बन्धमा भवनमा के के जीर्णोद्धार/प्रबलीकरण गर्नुपर्ने हो सोसमेत नक्सामा स्पष्टसँग उल्लेख गर्नुपर्नेछ।

४. "क" र "ख" वर्गका भवन सम्बन्धमा भवनको प्रत्येक मोहडाको फोटो (कलात्मक झ्याल, ढोका, टुँडाल, कार्नेस आदि प्रष्ट देखिने)

५. सम्बन्धित वडाको सिफारिस।

६. अन्य।

अनुसूची–४

छनोट तथा अनुगमन समितिले सहुलियत/अनुदान

रकमका लागि छनोट सिफारिसको ढाँचा

(दफा १३ (२) सँग सम्बन्धित)

मिति :– २० / /

श्री विभागीय प्रमुखज्यू,

काठमाडौँ महानगरपालिका ।

विषय : सम्पदामैत्री भवन निर्माण गर्न सहुलियत/अनुदान रकमको लागि छनोट सिफारिस सम्बन्धमा ।

उपर्युक्त सम्बन्धमा सम्पदा मैत्री घर निर्माण गर्न अनुदानका लागि तपसिल बमोजिमको विवरण अनुसार सहुलियत/अनुदानका लागि .... छनोट भएको सिफारिसाथ सूचित गरिन्छ ।

तपसिल

क) लाभग्राहीको नाम थर (संस्था भए संस्थाको नाम) : .....
.....

ख) ठेगानाः वडा..... टोल : .....

ग) घरको उपक्षेत्र : .....

घ) प्रस्तावित घरको श्रेणी : प्रथम/द्वितिय/तृतिय/चौंथो /पाचौं

ङ) प्रस्तावित घरको वर्गीकरण : क/ख/ग/घ

अनुदानको लागि सिफारिस गरिएको रकम : रू. .....

.....

अध्यक्ष

छनोट तथा अनुगमन समिति

अनुसूची–५

सहुलियत रकमको लागि छनोटमा परेका

लाभग्राही तथा विभागबिच हुने सम्झौताको ढाँचा

(दफा १३ (३) सँग सम्बन्धित)

काठमाडौँ महानगरपालिका र लाभग्राही श्री ..... का बिच सम्पदामैत्री भवन निर्माण गर्न सहुलियत प्रदान गर्ने सम्बन्धमा भएको सम्झौता पत्र

काठमाडौँ महानगरपालिका सम्पदा तथा पर्यटन विभाग (यसपछि प्रथम पक्ष भनिने) र का.म.पा. वडा नं. ..... टोल ....मा बस्ने घरधनी/लाभग्राही श्री ..... (यसपछि दोस्रो पक्ष भनिने) का बिच वडा नं. ..... टोल ....को कि.नं. .... क्षेत्रफल ..... मा **प्राविधिक संरक्षण प्रतिवेदन/नक्सा पास** बमोजिम निर्माण हुने भवन काठमाडौँ महानगरपालिकाको "**सम्पदामैत्री भवन संरक्षण एवम् निर्माण मापदण्ड तथा सहुलियत (कार्यविधि), २०८२" अनुसार** ..... वर्गमा परेकोले मापदण्ड बमोजिम सम्पदामैत्री भवन **संरक्षण/निर्माण** गर्नका लागि उपलब्ध सहुलियत रकम रु..... तपसिलका सर्त, बन्देज तथा दायित्वको अधीनमा रही यो भवनको जीर्णोद्धार/प्रबलीकरण/पुनर्निर्माण/ नवनिर्माण गर्ने कार्यको लागि यस सम्झौता पत्रमा स्वतन्त्र मञ्जुरीका साथ हामी पक्षहरूले सहीछाप गरी १/१ प्रति बुझी लियौँ दियौँ ।

तपसिल

१. प्रथम पक्षले सम्झौता बमोजिम प्रोत्साहन स्वरूप उपलब्ध गराएको सहुलियत रकम दोस्रो पक्षले तोकिएको कार्यका लागि मात्र खर्च गर्नुपर्नेछ ।

२. सहुलियत रकम पेस्की तथा भुक्तानी दिँदा पहिलो किस्ता सम्झौता भएको कूल रकमको बढीमा ५० प्रतिशत प्रगतिको आधारमा उपलब्ध गराइने छ। बाँकी अन्तिम किस्ता सहुलियत रकम भवन निर्माण सम्पन्न भएपछि प्राविधिक मूल्याङ्कन प्रतिवेदनका आधारमा उपलब्ध गराइनेछ।

३. प्रथम पक्षले दोस्रो पक्षलाई दिएको निर्देशन पालना नगरेमा, निर्देशन विपरित काम गरेमा वा नक्सापास विपरित कार्य गरेमा वा गरेको पाइएमा दोस्रो पक्षलाई जानकारी दिई सम्झौता भङ्गतर्फ काम कारबाही अगाडि बढाई उपलब्ध गराइएको सहुलियत रकम प्रथम पक्षले कानुनबमोजिम असूलउपर गर्नेछ।

४. यो सम्झौता बमोजिम दोस्रो पक्षले काम सुरु नगरेमा वा काम सुरु गरी बिचमा छाडेमा वा कबुलियत बमोजिम काम नगरेमा प्रथम पक्षले प्रचलित कानुन बमोजिम सम्झौता भङ्ग गरी भुक्तानी भएको रकम सरकारी बाँकी सरह असुलउपरको लागि थप काम कारबाही अगाडि बढाउनेछ।

५. दोस्रो पक्षले सम्झौता बमोजिम कार्य गर्न रकम अपुग भयो भनी थप रकम माग गर्न पाउने छैन।

६. सम्झौता कार्यान्वयन गर्ने सन्दर्भमा सम्झौताका पक्षहरू बिचमा कुनै विवाद उत्पन्न भएमा आपसी सहमतिमा विवादको समाधान गरिनेछ। आपसी सहमतिबाट विवाद समाधान नभएमा प्रचलित कानुनबमोजिमको प्रक्रिया अवलम्बन गरिनेछ।

७. सम्झौताको समयावधि सम्झौता भएको मितिले १ (एक) वर्षको हुने छ। सम्झौताको समयावधि थप गर्न आवश्यक भएमा समय थपको लागि दोस्रो पक्षले कारणसहित दिएको निवेदनउपर प्रथम पक्षले निर्णय गरेबमोजिम हुनेछ।

८. अन्य सर्तहरू निम्नबमोजिम हुने छन् :-

क) साबिक भवनको खण्डीकरण गर्दा विशेष कलात्मक झ्याल ढोका, इत्यादि साबिकबमोजिम राख्नुपर्नेछ।

ख) निर्माण गर्ने क्रममा उक्त भवन स्वीकृत नक्साअनुसार निर्माण नभई संरचनामा प्रतिकूल असरपर्ने देखिएमा घरधनीले उक्त संरचना भत्काउनुपर्ने छ र त्यसपछि मात्र बाँकी किस्ता प्राप्त गर्न सक्नेछ।

ग) महानगरपालिकाको सहुलियत प्राप्त गरी बनाइएका घरहरूमा पछि कुनै किसिमको संरचनागत परिवर्तन गर्न पाइने छैन। अन्यथा सहुलियत प्रदान गरिएको रकम प्रचलित कानुनबमोजिम असूल उपर गरिनेछ।

प्रथम पक्षको तर्फबाट

.....

विभागीय प्रमुख,

सम्पदा तथा पर्यटन विभाग

काठमाडौँ महानगरपालिका

दोस्रो पक्षको तर्फबाट

.....

घरधनीको नाम :

ठेगाना :

सम्पर्क नं. :

साक्षी

.....

नाम :

पद :

साक्षी

.....

नाम :

ठेगाना :

सम्पर्क नं. :

इति संवत् ..... साल ..... महिना ..... गते रोज..... शुभम्

अनुसूची–६

अनुदान रकमको निकासा माग गर्ने

निवेदनको ढाँचा तथा आवश्यक कागजातहरू

(दफा १३ (४) सँग सम्बन्धित)

मिति : २० / /

श्री विभागीय प्रमुखज्यू,

सम्पदा तथा पर्यटन विभाग

काठमाडौँ महानगरपालिका ।

विषय :– सम्पदामैत्री भवन निर्माण गर्न सहुलियत रकमको प्रथम/अन्तिम किस्ता निकासा सम्बन्धमा ।

उपर्युक्त सम्बन्धमा सम्पदामैत्री घर निर्माण गर्न भएको नक्सापास तथा अनुदानका लागि मिति २० / / मा भएको सम्झौताबमोजिम निर्माण हुँदै गरेको मेरो घरको निर्माण कार्य आंशिक/पूर्ण रूपमा सम्पन्न भएकोले प्रगतिको आधारमा प्रथम/अन्तिम किस्ता बापत पाउनुपर्ने सहुलियत रकम निकासाका लागि अनुरोध गर्दछु ।

निवेदक,

नाम :

ठेगाना :

सम्पर्क नं. :

संलग्न कागजातहरू

१. प्राविधिक प्रतिवेदन

२. निर्माण हुँदै गरेको घरको प्रत्येक मोहडाको तस्विरहरू

३. सम्बन्धित वडाको सिफारिस ।

४. छनोट तथा अनुगमन उपसमितिको सिफारिस

५. अन्य : .....

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा २१ बमोजिम काठमाडौँ महानगरपालिका नगरसभाको १७ औं अधिवेशनबाट स्वीकृत काठमाडौँ महानगरपालिका सम्पदामैत्री भवन संरक्षण एवम् निर्माण मापदण्ड तथा सहुलियत (कार्यविधि) विधेयक, २०८२ प्रमाणिकरण गरिएको छ ।

स्वीकृत मितिः २०८२/०४/१५
ने.सं. ११४५ गुंलाथ्व सप्तमि

आज्ञाले
सरोज गुरागाइँ
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत