





# PREFACE

1974 the Bhaktapur Development Project (BDP) started work as a joint venture between His Majesty's Government of Nepal and the Federal Republic of Germany. Projects aim is an integrated development of the town working simultaneously in the following fields:

- conomic development
- nstitution building
- ater supply
- ewerage and waste disposal, restoration of pokharis
- aving of roads and squares
- estoration of historic buildings
- ivate house renewal
- chool buildings
- verall planning (physical and non-physical).

latter field is covered by the Planning Section ch has been established in 1974 as a part of the BDP. er the first phase of the project (1974-76), the nning Section had been integrated into the newly nded Kathmandu Valley Town Planning Team (KVTP), s ensuring the integration of planning for ktapur into the regional planning concept of the PT.

first part of this documentation tries to give escription of the regional planning context in which Planning Section had to work and the planning tem which had been developed for Bhaktapur. The tem is based on an European system (English and man) but has been modified and adapted to the ticular existing situation of the Kathmandu Valley Bhaktapur.

the second part of the documentation a few examples the different levels of planning are given. examples for the legal instruments which had to be fted the 'Design Standards' and the 'Land Use ulations' conclude the documentation.

documentation is thought to be a tool in the hands Nepali planners and architects. It will hopefully p to compensate for the still limited manpower in field of regional and town planning. The documen- ion has been compiled for this purpose only.

को सकार तथा सुधीय गणतन्त्र जन्मको बीच भएको दुई पाँचप सम्झौतामा आधारित १९७४ मा भक्तपुर विकास परियोजनाले कायमै शुरू ग-यो । परियोजनाले शहरको स्वीकृत रूपले स गर्नु लक्ष्य राखी निम्न क्षेत्रहरूमा क्रमिक रूपले काम गर्नुकै :-

- आर्थिक विकास
- संस्थाको स्थापना
- पानीको संधरण
- ढल निकास तथा फोहोर फूपावने व्यवस्था, पौष्टीहरूको पुनः स्थापन
- ऐतिहासिक घरहरूको पुनः स्थापन
- निजी घरहरूको नफिकरण
- पाठशालाको स्थापना
- विस्तृत योजना (भौतिक तथा भौतिकतामा आधारित नभएको)

योजना शब्दा सन् १९७४ मा भक्तपुर विकास परियोजनाको एक स्वीकृत रूपमा स्थापना भएको हो र यसको कार्यक्षेत्र विस्तृत योजना अन्तर्गत पर्दछ । परियोजनाको प्रथम चरणपछि, (१९७४ - १९७६) उक्त शब्दालाई हाले स्थापना भएको का.उ.न.वि.पी.टी. सँग स्वीकरण गरिएको छ । भक्तपुरको लागि स्वीकृत योजनाबाट का.उ.न.वि.पी.टी. को प्रादेशिक योजनात्मक विचारमा निश्चितता प्रदान गर्दछ ।

निर्देशन पत्रको पहिलो भागमा, प्रादेशिक योजनाका प्रसङ्गमा योजना शब्दा कार्यरत हुनुपर्ने र भक्तपुरका लागि बनाइको व्यवस्थित योजना सम्बन्धी विवरण पाइन्छ । उक्त व्यवस्था पूर्वापिप व्यवस्थामा आधारित छ (अष्ट्रेली तथा जर्मन) तर फसलाई सुशोध गरि काठमाडौँ उपत्यका र भक्तपुरका निर्दिष्ट अवस्थाहरू अनुकूल बनाइको छ ।

निर्देशन पत्रको दोस्रो भागमा विभिन्न स्तरका योजनाहरूको उदाहरणहरू दिइएका छन् । उक्त पत्रको समाप्ति कानुनी लेखापत्रले गर्दछ उदाहरणार्थ टिप्प-ण गरिनु पर्ने भवन निर्माण निर्देशिका (Design Standards) तथा भू उपयोगी नीतिहरू ।

नेपाली योजनाकार स्वर् आर्किटेक्टहरूका लागि उक्त निर्देशन पत्र पत्रको रूपमा रहने छ । यसले आशाजनक रूपमा प्रादेशिक तथा नगर योजनाका क्षेत्रहरूमा हाल सीमित जनशक्तिलाई प्रत्युपकार गर्नु सहयोग दिनेछ । यस उद्देश्यका लागि निर्देशन पत्र छोटै गरिएको हो ।

Members of the Planning Section since 1974

- Kamala Acharya	Economist
- Peter Bachmayer	Human Geographer
- Holger Böttger	Engineer
- Uttam Dhakwa	Civil Engineer
- Dieter K. Diehl	Economist
- Ulrike Keller	Geographer
- Manfred Niermann	Architekt, Town Planner
- Kurt Stürzbecher	Architekt, Town Planner
- Riddhi Pradhan	Social Planner
- Ganesh Man Basukala	Draughtsman
- Pradip Mohan Dhaubadhel	Planning Assistant
- Preshal Narayan Dhaubadhel	Planning Assistant
- Shambhu Prasad Joshi	Draughtsman
- Indra Bhakta Munankarmi	Translator
- Ram Shekar Nakarmi	Planning Assistant
- Soorya Raj Satyal	Translator
- Nazma Shrestha	Draughtsgirl

This documentation has been compiled by  
Manfred Niermann  
and  
Kurt Stürzbecher

## C O N T E N T S

1.1	Planning Framework
1.2	Planning System
1.3	The Bhaktapur Land Use Plan 1976-1986
1.4	Local Plans
1.41	Durbar Square
1.42	Housing Area East
1.5	Legal Instruments
1.51	Land Use Regulations
1.52	Design Standards
1.6	Future Tasks

Copyright with KVTP-T-BDP-Planning Section

Bhaktapur, October 1978



## T R O D U C T I O N

Town planning is not at all new to the ar society. The lay-out of the Malla city - hough widely influenced by the topography - responds to a planned approach: all side eets are connected to the main road under a ht angle and the houses have to correspond design, material and location to the social tus of the owner. The 'social topography', distribution of caste within the urban area in relation to the royal palace, was well ined.

Up to the present, the role of the indi-ual is defined in its relation to the whole iety and the individual building to the whole an structure. The difference to the present nderstanding of planning is that the religious is of decision has been replaced by a tech- al one (which does not exclude that the reli- us aspect is partly based on technical neces- ies), e.g. the maximum height of buildings is longer defined by the socio-economic position the owner but by the lighting and ventilation ndards pertaining to urban preservation. In itution, the role of Bhaktapur had to be re- ined within the regional and national context. s status declined from a former capital of hmandu Valley to a regional center only. Be- les, the general demand for planning is growing e to the general change of society and personal ititudes. Whereas in the past it was a question status and safety (human enemies and ghosts) live within the town boundary, nowadays it be- es possible to settle outside the urban area, g. along the newly constructed roads.

Therefore a new planning approach was neces- ry. It had to take into account that on the e hand security and stability of the society s no longer the dominant factor and on the oth- and that a detailed forecast of land require- nt and similar factors is hardly possible con- ldering the scarcity of data. Thus a flexible, ocess-orientated approach is needed. Planning has v to take place on different levels - national, gional and local - with an emphasis beginning h the general policy formulating down to the ailed land allocation. These different levels espond to different forms and types of plans. his has to be newly created. Experiences of er countries can be taken into consideration ave to be adaptdd to the specific situation Kathmandu Valley.

The work introduced in this booklet is the ult of the efforts of the Bhaktapur Develop- nt Project - Planning Section/Kathmandu Valley wn Planning Team in the years of 1975-78.

The plans described and the chosen methð- dology for Bhaktapur are regarded as an experi- ment or a model towards the legally defined urban planning system.

The purpose of Chapter 1.1 is to describe the regional context, Chapter 1.2 introduces the urban plan system (form, content, methodology), whereas Chapter 1.3-1.5 give examples of the different steps in the hierarchy of urban plans and legal instruments.

## परिचय :-

नैवार समाजको निमित्त नगरोोजना भन्नेको कुनै बिच्छु नपा' बीच होइन । मल्लहरूको नगर निर्माण प्रदेशको धरातलले विस्तृत रूपले प्रभावित भइतापनि योजनाकद नै मान्यपुर्ण । हेरु हाउका सबै सडकहरू मूळ सडकसँग बिच्छु बीचको पर्ने गरि जोडिएका हुन्छन् । घरको मालिकको सामाजिक स्थिति हेरिन्छ ठाउँ, बस्तु र टाँचा काँचा सबै विषयमा मित्याजुल्या साल्का घातक थिए । सा- माजिक रूपरेखा, नागरिक क्षेत्र भित्र जातिपातिको वितरण तथा राजदरबारको सम्वन्धमा जाति- पातिको वितरण अस्मा.जातिपातिसमा बिभक्त हुने तरिका परिभाषित रूपमा थिए ।

अर्थाप व्याक्तिगत दृष्टिकोणलाई सम्पूर्ण समाजको सम्वन्धमा नै परिभाषित गर्ने प्रकल चल्दै आएको देखिन्छ । व्याक्तिगत भवन पनि सम्पूर्ण नगलको रूपरेखाले सम्वन्धमा हेर्ने भइ आएकोछ । आयो- जाको वर्तमानसम्मदारोमा फाँल परी देखिन आउँछ कि निर्णयको धार्मिक आधारको सदामा प्राबिधिक आधार हुन आएकोछ । तर सो बुराले धार्मिक फदा पनि केही अस्मा प्राविधिक आवश्यकता- मा आधारित हुन् । भन्ने बुरालाई बारिस्कार गर्ने स्वतन्त्र भनाको तात्पर्य यी हो कि भवनहरूको अधिकतम उचाई घातारालाको सामाजिक धार्मिक स्थितिले मात्र कति पनि परिभाषित हैन । तर फसको सदाया नगर बुझाको निमित्त नितान्त आवश्यक घाम पानी, उज्यालो तथा छुट्ट हावा राप्रति प्रवेश हुनुपर्ने आवश्यक सिद्धान्तले आधारमा निर्धारित अस्मा परिभाषित हुन्छन् । फसको अतिरिक्त मकपुडले प्रदेशात्मक तथा राष्ट्रियभूमिका भित्रै हेरि आफूनी कार्य क्षेत्रलाई पुनः परिभाषित गर्नु पर्को थियो । फसको मान्यता पश्चिमे काठमाण्डौ उपत्यकाको राजधानीको ओहडावाट सबैर क्षेत्रीय केन्द्रमा मात्र पुग्नु परेकोले धेरै घट्टको छ ।

फसको अतिरिक्त समाजको साधारण परिवर्तन तथा व्याक्तिगत दृष्टिकोणको परिवर्तनले गर्दा नै योजनाकद विकासको मार्ग बुझि हुदै गइरहेको छ । भूतकालमा शरभित्र वस्तु हज्जतको प्रल तथा मानव दुष्मनहरू तथा भूत, प्रेत, पिडाच उत्पादिबाटको सुपाना भन्ने बुकिन्थ्यो भने अरिले नवनिर्भ- त सडकमा रहेका शर वाहिरका घामा वस्तु सम्भव हुन आएको छ ।

फसकारण नया' योजनाकद तरिका अपनाउनु आवश्यक हुन आएको छ । स्थातिर समाजको स्थिरता र अटलपन नै मुख्य आधार नरहनु र अर्कोतिर तृष्णारूपको भावमा भाविष्यमा हुने विकासको लागि के कति जग्गा आवश्यक पर्ने हो भन्नेबुरा पकिन गर्नु कठिन हुन गएको अवस्था पनि दृष्टिगत गर्नुपर्ने आवश्यकता महशुस भएको छ । फसकारण ज्वज्वलो र निरन्तर चल्ने योजनाकद तरिकाको आवश्यकता देखिन आएको छ । फसकारण विभिन्न तहमा जस्तै केन्द्रिय, क्षेत्रिय तथा स्थानिय तहमा योजनाको विकास र नििति निर्धारण तहबाट विस्तृत मू-उपयोग र वितरण तह सम्मको योजना हुनु आवश्यक भएको छ । यी विभिन्न तहहरू विभिन्न रूपका आयोजनाहरू बीच सम्वन्धस्य हुनुपर्छ । यी सबैबुराको फरि नया' दृष्टि हुनुपर्छ । पिवाको निमित्त ऊँ मुसुहरको अनुभव पनि दिन सकिन्छ । तर काठमाण्डौ उपत्यकाको विशेष परिस्थितिलाई हेरि आवश्यक हेफने गर्नुपर्ने हुन आउँछ ।

यी सानो पुस्तकमा परिचित गराइएको काम वास्तवमा भक्तपुर विकास परिषदको अन्तरगत योजना शाखा र काठमाण्डौ उपत्यका नगर योजना समितिको सन् १९७५ देखि १९७८ सम्मका प्रयासले परिणाम हो । भक्तपुरको निमित्त तयार गरिएका आयोजनाहरू र अपनाइएका तरिकाहरू कानुनी तवरले परिभाषित नगर योजना प्रणालीको नमूना हो । प्रथम अध्यायले क्षेत्रिय भूमिकाको वर्णन गर्छ । पस्ते दक्षिणी अध्यायले नगर योजना प्रणालीको रूप, विषय वस्तु, तरिका हत्यादि सुग सम्वन्ध राख्छ र तृतीय तथा चतुर्थ अध्यायहरूले नगर विकास योजना अन्तरगत विभिन्न कदमहरूको दृष्टान्त दिन्छन् ।

## REGIONAL PLANNING IN THE NATIONAL CONTEXT.

Regional Development Planning should not only aim at the development of a particular region within a country, but at the same time support the development of the nation as a whole. If regional planning is to serve this aim, the role of the region in the national context has to be defined beforehand. This is normally done in long term or medium term 'National Plans'.

This is the only way to guarantee that regio- nal development will not hamper national development but enforces the achievement of national targets. Thus the definition of the role of every particular region of a country has to respect the welfare of the nation in a well balanced way.

The definition of regional aims has to be based on a careful analysis of the actual position of the region. In the situation of limited financial and personal resources the comprehension of these initial position can be difficult. It is important that planners are well aware of the deficits in the avail- able basic planning data and clearly name and consider this in their work.

In case the initial stage cannot be fully and clearly defined the deficits should be quoted and the planning in this field should be kept as far as possible 'open ended'. Regional planning cannot take presumptions as facts and base concrete measures on these grounds.

## THE PART OF THE VALLEY IN THE NATIONAL DEVELOPMENT.

After some preliminary work since 1962 the 'Physical Development Plan for the Kathmandu Valley' has been published in 1969. In cor- respondance with overall national aims the development of the valley was supposed to be obtained by setting several aims:

1. To preserve the historic and present image of the valley.
2. To preserve valuable agricultural land, in so far as possible.
3. To develop an efficient transportation system for the valley.
4. To reduce the densities for congested areas in the cities.

## राष्ट्रिय विकासको सम्वन्धमा प्रदेशात्मक तर्जमा

प्रदेशात्मक विकास योजनाले मुलुक भित्रको कुनै बाघ सब मात्र प्रदेशको विकासवित्तिको रूप दिन हुदैन । तर उहीनै समयमा सम्पूर्ण राष्ट्रको विकासका लागि पथात्रव्य सहयोग गरि सम्पूर्ण राष्ट्रको विकासका लागि सहीक हुनुपर्दछ । प्रदेशात्मक विकासले यी उद्देश्यलाई पूरा गर्नु हो भने राष्ट्रिय विकासको भूमिकामा त्यस प्रदेशको स्थान कस्तो हुनुपर्छ भन्ने बारेमा पश्चिमे नै पथात्रको परिभाषा दिइएको हुनुपर्छ ।

यी केवल सब मात्र बाटो वा साधन हो जसले निश्चित गराउँछ कि प्रदेशात्मक विकासले राष्ट्रिय विकासमा कुनै किसिमको बाधा पु-याउँदैन बरु राष्ट्रिय रूप वा उद्देश्य पूरा गर्नुको लागि कुनै शक्ति प्रदान गर्दछ । फसकारण व्याक्तिगत हिसाबले सट्टा मुलुक भित्रको हरेक प्रदेशको स्थान वा महत्त्वको परिभाषाले पूरा सन्तुलित हुने तारले राष्ट्रिय हितलाई मान्यता दिन सक्नुपर्दछ ।

प्रदेशात्मक रूपहरूको परिभाषा त्यो प्रदेशको वास्तविक स्थितिको सावधानिपूर्वकको विश्लेषणमा आधारित हुनुपर्दछ । सीमित आर्थिक तथा व्याक्तिगत सजानाहरू हुन गएको परि- स्थितिमा व्याक्तिगत महत्त्व वा स्थानलाई पसरी कुभून सक्नु बढ्ने कठिन बुरा ठहरिन आउँछ । यी अत्यन्तै महत्त्वपूर्ण बुरा छ कि हाल प्राप्त भई राखेको आधारभूत तर्जमा तृष्णारूपमा रहेका कम्प्युटिहरूको बारेमा तर्जमा गर्नु मानिसहरू पूरा तवरले जागरुक र स्वत हुनुपर्छ । र यस बुरालाई जतिखेर आफूनी पुस्तकमा स्पष्ट रूपले उल्लेख गर्ने र विचार गर्ने सक्नुपर्छ ।

शुरूको प्राथमिक अवस्थालाई पूर्ण रूपले तथा स्पष्ट रूपले परिभाषा दिन नसकेको हण्डमा कम्प्युटिहरूको उल्लेख हुनुपर्छ । र यस क्षेत्रमा तर्जमा ठाई सकेसम्म जताततै अथवा हुन हैनमा पनि बाटो खुला रहेको अवस्थामा राख्न सक्नु पर्छ । प्रदेशात्मक तर्जमाई अनुमानहरूलाई तृष्ण बुरा भनी लिनु हुदैन र पस्ता काणहरूमा नै ठोस कदमहरूलाई आधारित गर्ने सक्नुपर्छ ।

## राष्ट्र विकासमा उपत्यकाको स्थान

सन् १९६२ देखि केही प्राथमिक काम गरिसकेपछि काठमाण्डु उपत्यकाको भौतिक विकास तर्जमा सन् १९६६ मा प्रकाशित भएको छ । सम्पूर्ण राष्ट्रका रूपहरूसँग सम्वन्ध राखी विभिन्न उद्देश्यहरूलाई अगाडि राखि उपत्यकाको विकास प्राप्त भएको मानिएको थियो ।

- १) त्यस उपत्यकाको ऐतिहासिक तथा वर्तमान मूर्तिहरूको सुदृढा गर्नु ।
- २) सम्भव भएसम्म असुल बुझि योग्य भूमिकाले सुदृढात राख्नु ।
- ३) उपत्यकाको लागि सुयोग्य यातायात प्रणालीको विकास गर्नु ।
- ४) शरहरूमा फा जमसल्या भएका क्षेत्रको लागि जमसल्या अथवा वस्तीको फाफन घटाउनु ।



5. To try to raise low density city areas to more efficient densities.
6. To propose an effective urban renewal programme.
7. To formulate programmes for the development of the villages in the valley.
8. To prepare a land use map to be useful for the next 20 years.

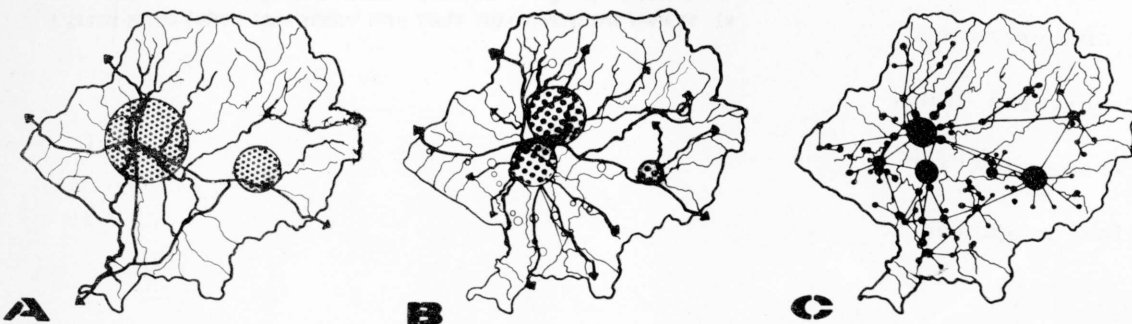
The intention expressed in the 'plan' is not to assign new functions to the valley but to maintain and extend the existing uses, as being

- the administrative center of the country,
- the most important and attractive cultural center of Nepal,
- rather agricultural than industrial orientated in the productive sector.

The proposed measures of administrative and infrastructural changes in the plan support these aims. The regional aim to locate heavy industry in the Terai has especially in the field of population geography of the vally significance, as this, together with the available land resources in the Terai, makes this region for migrants more attractive than Kathmandu Valley.

By this a decentralisation of attractiveness for migrants is achieved which puts Nepal one step ahead of most other countries with a similar economic structure.

Since the 'plan' was the first of its kind to be worked out in Nepal it had - according to own statement - not as the only aim to be basis for the future development of the valley but '... to be a pilote programme - a regional physical planning model - which will provide the relevant experience necessary for future regional planning efforts in other areas of Nepal'.



ALTERNATIVE GROWTH MODELS FOR KATHMANDU VALLEY

- A BI-POLAR DEVELOPMENT OF KATHMANDU-PATAN AND BHAKTAPUR
- B PRESENT TENDENCIES
- C MULTI-NUCLEATED GROWTH

- ५) जहाँ धेरै जनसंख्या भएका ठाउँहरूमा मासिक सुगन्धित कृषि उत्पादन गर्न सकिने गरी उठाउन कोशिश गर्नु ।
- ६) राम्रो अरु पनि किसिमका जहाँ ठाउँहरूमा धेरै जनसंख्या प्रस्ताव राख्नु ।
- ७) उपत्यका भित्रका ग्राम विकासका लागि तयारी गर्न ।
- ८) अर्को २० वर्ष सम्मका लागि उपयुक्त हुने गरी भूमि प्रयोगको नक्सा तयार गर्नु ।

तयारीमा उल्लेख गरिएको उद्देश्य अनुसार उपत्यकाका ठाउँहरूमा नयाँ कार्यहरू प्रदान गर्ने भन्ने कुरा होइन तर उपत्यकाको प्रशासनिक केन्द्र हुनाले नेपालको सबैभन्दा महत्वपूर्ण र आकर्षक सांस्कृतिक केन्द्र हुनाले र उत्पादनको क्षेत्रमा औद्योगिक भन्दा बढी कृषि प्रधानी रहिरहने हुनाले, हाल भई राखेका क्षेत्रहरूलाई नै सुरक्षित राखेर विकास र फैलावटमा ध्यान दिनु नै मुख्य काम रहिरहने छ ।

तयारीमा सम्वन्धमा प्रशासनिक तथा सम्पूर्ण जग्गाको आन्तरिक परिवर्तनका लागि उठाइएका प्रस्तावित कदमहरू पक्ता रूपले कार्यान्वयनमा आउनु वा टोका दिनु । तराई क्षेत्रमा ठूला ठूला उद्योग बसाली प्रदेशात्मक रूपले उपत्यकाको जनसंख्यात्मक भौगोलिक अवस्थाको क्षेत्रमा साथ गरी महत्त्व छ किनभने सीमा क्षेत्रमा रहेका तराईमा कृषि पार्थक्य जमिनको क्षमता सुलभ हुनाले बसोबास सारो अन्य बलवान् व्यवस्थाहरूको लागि काठमाण्डौ उपत्यका भन्दा पनि तराई क्षेत्र बढी आकर्षक भन्ने छ । यसले गर्दा बास होईन सीमा क्षेत्र नै व्यवस्थाहरूको लागि हुने आकर्षकताको क्षेत्रमा विकेन्द्रीकरणको प्राप्ति त्यसै दिशामा नेपाललाई उस्तै किसिमको आर्थिक व्यवस्था वा प्रणालीमा रहेका एक मुख्यलाई भन्दा एक कदम अगाडि बढाई दिने छ । त्यो तयारी नेपालमा आवश्यक हुने यस प्रकारका तयारीमा सर्वप्रथम भएको हुनाले, आफ्नै भनाइ अनुसार, उपत्यकाको पछि हुने विकासको आधार हुने मात्र केवल एक उद्देश्य नभएर यसले सट्टा पुरै नैतन्त्र लिन तयारी हुन सक्ने छ । त्यस्तै प्रदेशात्मक भौतिक तयारीको आधार बन्न सक्ने छ । जसले नेपालका अन्य क्षेत्रहरूमा भविष्यमा हुने प्रदेशात्मक तयारीका प्रयासहरूका लागि नितात्मक आवश्यक प्राप्तिहरू अनुभवहरू प्रदान गर्ने छ ।

#### THE ROLE OF BHAKTAPUR IN THE DEVELOPMENT OF THE VALLEY.

In view of the achievement of the superposed tasks several alternatives for development within the valley have been discussed. The authors finally proposed a solution in which Bhaktapur and its surrounding area is proposed to play the important role of a 'countermagnet' to the Kathmandu-Patan agglomeration. Hence negative impacts of an concentration in Kathmandu-Patan should be avoided through decentralisation of functions.

The revitalisation of Bhaktapur - according to the 'plan' - shall be accomplished specially through: '... planned and induced settlement area expansion to be preceded by the encouragement of establishment of employment centres in expanded traditional economic patterns, new industries such as agricultural processing, and potential trade activities and facilities...' Thus one hopes '... to develop a counter balance for growth and employment opportunities in the eastern areas of the valley'.

Besides that - on account of its well preserved physical substance - Bhaktapur will permanently increase its significance as a tourist attraction. The development of the District of Bhaktapur will be accelerated specially by means of a measure which - in its realisation - should have greatest importance for the whole valley:

The construction of a second road connection to the Terai and India which will lead across the Bagmati Valley in the South and through the South-East part of the Kathmandu Valley and which will be connected with Arniko Highway near Bhaktapur. Consequently Bhaktapur would become - besides Kathmandu - the alternative starting point of the important trade route between Nepal and India. Hence it could gain back its former (and lost) function which once brought influence and wealth to the city. Another additional infrastructural measure will be the expansion of Arniko Highway between Bhaktapur and Kathmandu, bypassing Thimi, which will allow for a faster connection between the two cities. The construction of the trolleybus line has not been mentioned in the 'plan', but is in line with the envisaged future role of Bhaktapur. The same refers to the allocation of a comprehensive development project, the BDP, which aims at preparing the city to take over its future functions assigned to it in the 'plan'.

Since 1969 the development has led to certain changes of the 'plan', but its most essential aim, i.e. the bi-polar development of the valley has not been given up.

उपत्यकाको विकासमा भक्तपुरको स्थान

यी भन्दा माथि राखिने कामहरूको सफलताको विचार गरि उपत्यका भित्रका विभिन्न विकास सम्वन्धी विभिन्न विकल्पहरूलाई लिएर धेरै छलफलहरू भएका छन् । तयारीका चर्चितहरूले अन्तमा समस्या समाधानको लागि पक्ता सट्टा प्रस्ताव राखेका ज्ञा प्रस्ताव अनुसार भक्तपुरले - काठमाण्डौ - पाटन (ललितपुर) विकासको सम्वन्ध वा सम्वन्धमा रहेर दुर्लभताबाट सट्टै अगाडि आकर्षण गरिरहेकोमा पारस्परिक आकर्षण मध्यको एक आकर्षणको काम गर्नु छ । यसकारण कार्यहरूको विकेन्द्रीकरण द्वारा काठमाण्डौ - पाटन प्रक्रिया विकेन्द्रीकरणका नकारात्मक प्रभावहरूलाई हटाउन सक्नुपर्छ ।

भक्तपुरको पुनरुत्थान अर्थात् यसको लागि ध्यान: प्राण वा जीवनको सुचारु - बास गरि राम्रो तयारीको आधारमा अर्थात् सुव्यवस्थित रूपले तथा अरु प्रणाली र सङ्ग-भावना अन्तर्गत बसोबास क्षेत्रलाई फेरि उन्मुखता अगाडि पुर्याउनु गरिन्छ (फेरि सट्टा) पारंपारिक आर्थिक प्रणालीको नयाँ स्वरूपको क्षेत्र, नयाँ औद्योगिक तथा नयाँ तरीका अपनाउने कृषि विकासका क्षेत्रहरू व्यापार सम्वन्धी डिपल्लोप तथा सुविधाहरूको लागि उन्मत्ति त्याउन सक्ने सुविधाहरू अर्थात् प्राप्तिमा त्याउने क्षेत्रहरूबाट गरी उत्साह प्रदानको साथसाथै कार्य क्षेत्र वा काममा लाग्नु सकिने क्षेत्रहरूको संस्थापन उत्पादनद्वारा यी तयारीको अन्तिम भक्तपुरको पुनरुत्थानलाई सफलभित्र गराउन सकिन्छ ।

त्यसभन्दा बाहेक, यसको राम्ररी सुरक्षित भौतिक अर्थित भएको हुनाले - पर्यटका लागि आकर्षणको रूपमा भक्तपुरले आफ्नो महत्त्व अक्षयमै स्थायी रूपले नै बढाउने छ । बास गरि सट्टा कदम उठारा, जसको प्राप्ति वा सफलताद्वारा त्याउन सकिने प्रगति सम्पूर्ण उपत्यकाको लागि नै सबैभन्दा महत्वपूर्ण हुन जान्छ । त्यस्तो कदम उठारा भक्तपुरको जिल्लाको विकासको लागि यससम्म श्रमाति त्याउने छ ।

बागमती उपत्यकाका ठाउँ पार गरि जाने र यसको काठमाण्डौ उपत्यकाको दक्षिण र दक्षिण पूर्व भई भक्तपुर गरिनेका लागि राम्रोसँग जोडिएर यातायातको सुविधा बढाउने क्षेत्रको सबै सम्वन्धी अर्थात् तराई तथा भारतसँग सम्वन्ध बढ्ने सट्टा पार्ने क्षेत्रको सबै निर्माणको पनि धेरै नै महत्त्व छ । यसको फलस्वरूप, काठमाण्डौ - बाहेक, नेपाल र भारतको बीचको महत्वपूर्ण व्यापार मार्गको सुविधाको भक्तपुर सट्टा केन्द्रित सुस्वात देशको महत्वपूर्ण स्थान हुन जान्छ । यसरी यसले यस क्षेत्रको पछिल्लो अर्थित यसले प्रभावहरूको ठूलो प्रगति जस द्वारा यस क्षेत्रलाई उर्वर, ठूलो प्रभाव, धन र रक्षणी प्राप्त भन्ने थियो, त्यो कार्यशक्ति, सफलता वा ठूलो प्रगतिद्वारा पुनः प्राप्त गर्ने सक्ने छ । यसको अतिरिक्त नगर विकासको आधारभूत सुविधा काठमाण्डौ र भक्तपुरको बीचमा लागिने राजमार्गको ठिमीबाट वा ठिमीभर बाहिर गरी विस्तार गर्नु बाहेक जसद्वारा काठमाण्डौ र भक्तपुरको बीचमा अगाडि अनुयातमा धेरै छिटो सम्पर्क वा सम्वन्ध सफल हुन जान्छ । ठूलोबस चढी बाटोको निर्माण तयारीमा उल्लेख भन्ने छैन तर यी भक्तपुरको भविष्यमा हुने उन्मत्ति स्थिति अर्थात् नक्सा विचार प्रकृत गर्दा त्यसको अनुकुल देखिन जान्छ । भक्तपुर विकास परियोजना (वि.हि.पि) सम्वन्धी सर्वेक्षणको विकास योजनाको कार्य क्रियाक्रम प्रति जहाँ कुराले सम्वन्ध देखाउँछ, हुन योजनाको उद्देश्य वा उद्देश्य तयारीमा उल्लेख भन्ने-छाँट वा भविष्यमा हुने उन्मत्तिका लागि गरिने कामहरूका लागि यस क्षेत्रलाई बाहेक देखिने तयारी पार्ने हो भन्ने बुझिन्छ ।



Changes can be noticed specially in the traffic concept as shown in the 'land use plan of the Kathmandu Valley', published in 1973:

- the ring road, which has not been proposed in the 'plan', has been constructed,
- a further, so called 'outer ring road' is envisaged, which is planned to touch the Northern part of Bhaktapur city area,
- the proposed Terai-Bhagmati-Bhaktapur road is not longer shown in the map. Whether it has been totally abandoned or only postponed for the foreseeable future remains unclear. To totally omit this road would mean endangering the envisaged bi-polar development of the valley.

During the last decade only part of the planned and implemented projects are in accordance with the 'plan'. Therefore it seems to be doubtful, whether the overall aim, i.e. avoiding the negative impacts of rapid urbanisation on the Kathmandu-Patan area will be fully achieved. This especially refers to overcrowding of inner areas, sprawl of cities and land speculation.

## THE KATHMANDU VALLEY TOWN PLANNING TEAM.

Reasoning that 'the successful execution of any plan depends upon the existence of an effective organisation to implement it' the 'plan' proposed in Chapter IV (Implementation of the Physical Development Plan) that the existing 'Department of Public Works' in the 'Ministry for Works and Transport' should be changed into a 'Department for Housing, Building and Physical Planning' and at the same time new and extended duties should be given to this department.

Along with that a reorganisation of the department into 6 divisions with complementary functions is considered in the plan. One of these divisions later became the KVTPT (established in 1976).

The reorganisation is aiming specially at a change from concentrating on planning of single objects to the establishment of regional planning and town planning. The 'plan' proposes to furnish the new institutions with the financial and personal resources necessary for the fulfillment of their duties. According to the 'plan', the main tasks should be

- implementation of the proposed measures,
- design of land use plans for cities,
- design of the necessary legal instruments for implementation.

सन् १९६६ देखि विकास काफैले त्थमा सम्बन्धी केही परिवर्तनहरू तिर लगेको छ तर फरकको सबैभन्दा मुख्य रूपमा वा उद्देश्य मनाउने दृष्टिकोणले फरकहरूको अर्थात् उपत्यकाको सर्वांगीण विकासको लक्ष्य होइरहेको छ । यस गरी काठमाडौं उपत्यकाको भूमि प्रयोग आपोजनामा देखाइर बमोजिम सवारी तथा सुवाको दौत्रमा परिवर्तनहरू देखा परेका छन् । उक्त भूमि प्रयोग आपोजना सन् १९७३ मा प्रस्तावित भएको थियो ।

- उक्त त्थमामा प्रस्तावित नभएको बौरतिर धेरै जाने सडक रोड नामक सडकको निर्माण भएको छ ।
- फेरि बाहिरतिर सडक रोड कलाहरूको सडक निर्माणको रूपमा पनि देखाइएको छ ।

त्थमा अनुसार भक्तपुर शहरि दौत्रको उत्तरी भागमा स्थित गर्ने छ ।

- प्रस्तावित तराई - वागमती - भक्तपुर सडक नक्शामा देखाउन होइरहेको छ । यस त्थमा ठाउँ पूर्ण रूपले होइने सकेका छन् । अर्थात् निश्चित भविष्यका लागि केवल स्थापित भएको छ भन्ने कुरा अस्मै रहेको छ । यस सडक निर्माणको प्रस्तावलाई पूर्ण रूपले होइदिनाले उपत्यकाको सर्वांगीण विकासको लागि आपत्तिकर देखा परेको छ ।

गत १० वर्षको अधिभित्र प्रस्तावित तथा कार्यान्वित आपोजनाहरूको केवल केही अंश मात्र यस त्थमा बमोजिमका छन् । यसकारण यी कुरा सन्दर्भ पूर्ण छ कि काठमाण्डु - पाटन दौत्रमा प्लावस्ती वा जङ्गलका कट्टे गएको जमिनको दुरुपयोग र अभाव हुने जानु र शहरहरू बिचि जानु उत्पादन कुरालाई देखाइन्छ ।

## काठमाण्डौ उपत्यका नगर विकास ढोली

'यो त्थमको कार्यान्वयनको सफलता, फलार्थी कार्यान्वित गरिने लागि उक्त काम राम्ररी सफलतापूर्वक गर्ने सकिने कुनै व्यवस्थाको सुझाव वा अस्तित्वमा निर्भर रहेको छ । भन्ने त्थमको आधारमा अध्ययन ४ (भौतिक विकास योजनाको कार्यान्वयन) मा उल्लेख भएको त्थमले यी कुरा प्रस्तावित गर्नुपर्ने कि सुचारु रूपमा पातापात मन्त्रालय अन्तर्गत भएका निर्माण, सडक निर्माण उत्पादन सार्वजनिक शिक्षा लागि निर्माण गर्ने गरिने भवन विभाग, सडक विभाग उत्पादनलाई वा बनाउने, भवन बनाउने तथा भौतिक त्थम गर्ने सट्टे विभागमा परिणत गर्नुपर्ने र त्यसिन्ने नै त्यस विभागलाई नयाँ नयाँ कर्तव्य तथा जिम्मेवारीहरू पनि प्रदान गर्नुपर्ने ।

त्यसको साथसाथै पूरक कार्यहरूको निमित्त त्यस विभागलाई पुर्णतः गरी ६ शाखामा विभाजन गर्ने विचार पनि त्थमामा प्रष्ट गरिएको छ । यिनै शाखाहरू मध्येको सट्टा पश्चिमात सन् १९७६ मा स्थापित भएको (के.मि.डि.टि.) को सुझावले प्रष्टि भयो । त्यस पूर्व यस्तो बास गरी वस्तुगत त्थममा वा त्यसतिर मात्र केन्द्रित ध्यान राख्नेको सट्टामा नगर योजना तथा प्रदेशात्मक योजनातिर राम्ररी ध्यान दिनुलाई आवश्यकता पर्ने लक्ष्य वा उद्देश्यलाई लिइने गरिएको छ । यी त्थमले नयाँ सुझावलाई आफ्नो आफ्नो कर्तव्यपालन गर्ने सक्ने सुझावले अभिप्राय ले आर्थिक तथा व्यक्तिगत सहायताहरू प्रदान गर्ने जाने प्रस्ताव राखेको छ । त्यो त्थममा बमोजिम मुख्य कामहरू निम्न लिखित प्रकारको हुनुपर्ने ।

- प्रस्तावित कदमहरूको कार्यान्वयन
- नगरहरूको निमित्त भूमि प्रयोग आपोजनाको नक्शा
- कार्यान्वयनको लागि आवश्यक वैधानिक साधनहरूको रूपरेखा

यसपछि कुराहरूमा त्थमका त्थपिताहरूलाई समाधान गर्नुपर्ने समस्याहरूतिर बिलुक्त वा पारले भन्दा धेरै नजिकको तथा विशिष्ट रूपको सम्पत्तिमा स्थापनाको लागि प्रदेशात्मक तथा नगर योजनाहरू केही सुझाव दिइएका छन् । का.उ.न.वि.पि.टी.भन्ने सुझावले काठमाण्डौ उपत्यका भित्र आकलन त्थमको निमित्त पुरै तथा कार्यान्वयनको निमित्त केही अंशमा जवाफ देर्ने भएर जिम्मेवारी बल गरी देखाइन्छ ।

का.उ.न.वि.पि.टी.का कर्तव्यहरू अन्तर्गत बास गरी प्रदेशात्मक र भौतिक त्थम तथा बसोबास र विकास योजना पर्ने आउँछन् । फरक अतिरिक्त वैधानिक साधन प्राप्तिको बाटोमा सफलता हासिल गर्नु पर्ने कि भूमि प्रयोग व्यवस्था नक्शा त्थमहरूको स्तरहरू उत्पादन पनि यस भित्र पर्ने आउँछन् । उक्त गरी का.उ.न.वि.पि.टी.को हारा मिला पर्ने कार्यहरूको लागि पनि जिम्मेवारी अर्थात् जवाफदेही छ, 'उन काम भौतिक त्थमको सुझावको लागि सट्टा असाधारण काम ठहरिन्छ । कार्यान्वयनको निमित्तताले गर्दा विभिन्न अनुशासकका कार्यहरूको का.उ.न.वि.पि.टी.मा काम गर्नुपर्ने । तीन विभिन्न त्थबाट निष्कर्ष गरिन्छन् ।

- के.मि.डि.डि. बोर्ड (३ सभा) अर्को माथिल्लो त्थको निजाम गर्ने अङ्ग हो । त्यस बोर्डमा सम्बन्धीत मन्त्रालयका प्रातिनिधि, राष्ट्रिय योजना समितिका तथा जिल्ला पंचायतका प्रातिनिधि, कागज विज्ञान तथा सुझावस समेत हुन्छन् ।
- त्यो बोर्ड (ब-मा ) ले महत्त्वपूर्ण कुराहरूलाई स्वीकृति दिनुपर्ने लागि श्री ५ को मन्त्रिमण्डल मा प्र-पारिन्छ ।

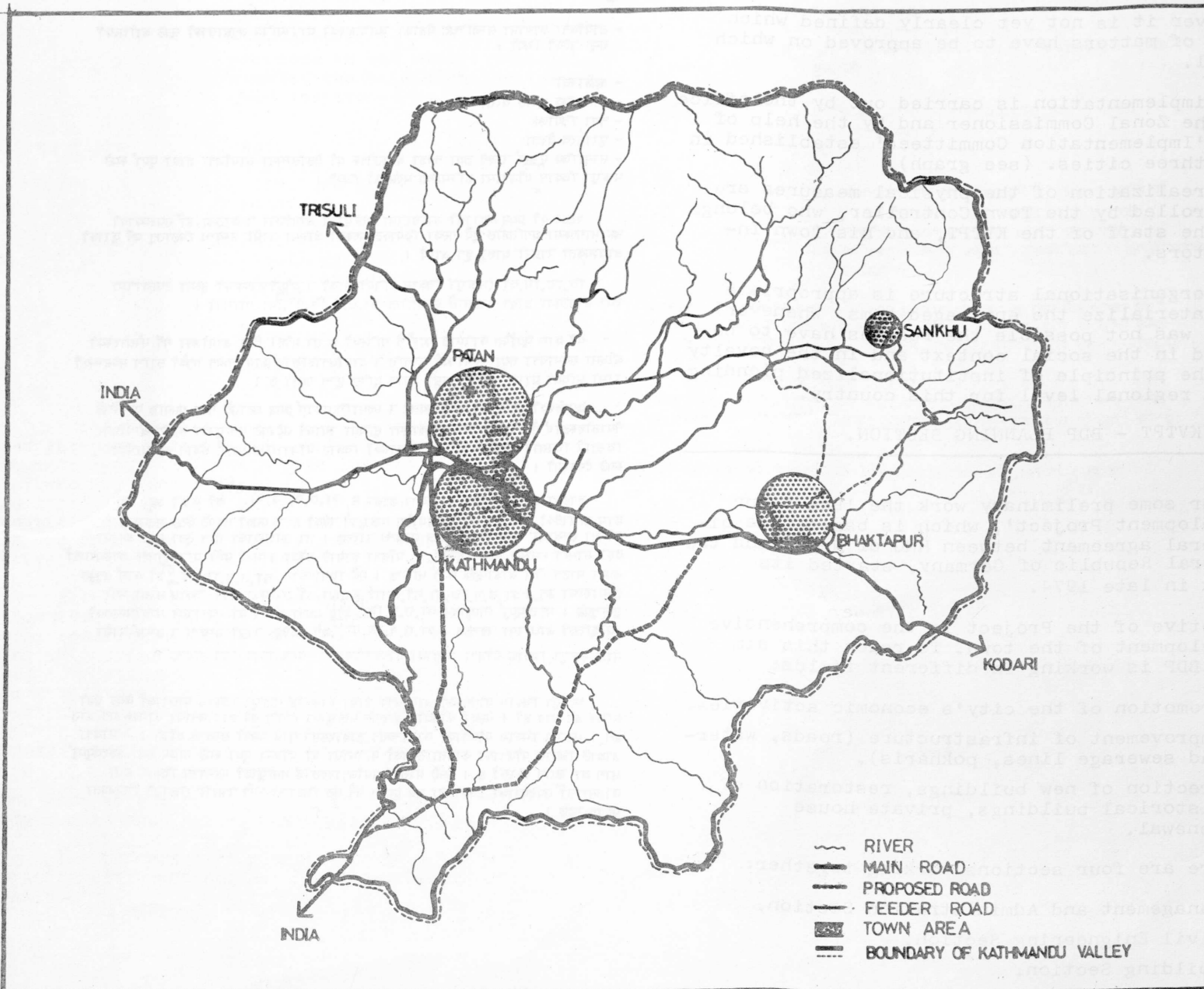
कुन किसिमका कुरालाई कुन स्तरमा लगेर स्वीकृति दिनुपर्ने भन्ने कुराको स्पष्ट परिभाषा छैन ।

In the following years regional and town planning has been partly decentralized in order to bring planners into closer spatial contact with the problems to be solved. The KVTPT today is the institution responsible for planning and partly implementation inside Kathmandu Valley.

The duties of the KVTPT comprises primarily 'Regional Physical Planning' and 'Settlement and Project Planning'. Furthermore the accomplishment of legal instruments, e.g. 'Land Use Regulations' and 'Design Standards'. At the same time the KVTPT might become responsible for 'Waste Disposal' which is an unusual task for a physical planning institution.

सुझावहरूको कुरा र कार्यान्वयन समितिको मदतले (जुन समितिको तीनै अङ्गमा स्थापित भएका छन्) कार्यान्वयनको सम्पादन कुरा गर्ने गरिन्छ । (ग्राफ अर्थात् नक्शा हेर्ने) । भौतिक कदमहरूको प्राप्तिलाई का.उ.न.वि.पि.टी.का कार्यकर्ता जस्य भएका नगर नियन्त्रक तथा नगर निर्माताहरूले नियन्त्रित गरिने हुन्छ ।

प्रस्तावित अर्थात् प्रदर्शित लक्ष्य वा उद्देश्यलाई पूरा गर्नु अर्थात् पथार्थमा त्याउनेको निमित्त व्यवस्था सम्बन्धी निर्माण अर्थात् व्यवस्थाको बस्ती रचना भएको छ यी कुरा पक्कै सुझावको प्रकारको छ । बाहेक अर्थात् जुन ठाउँमा यी सम्भव हुने, त्यस्तो ठाउँमा अर्थात् त्यस्ता ठाउँमा फरक कारणहरूको उपलब्ध सामाजिक भूमिकाबाट नै प्राप्त गर्नुपर्ने तथा यस मुद्दाले लागि प्रदेशात्मक स्तरमा सुझावको रूपमा त्याइएको त्थमको सिद्धान्तको त्थपिताबाट प्राप्त गर्नुपर्ने ।





According to the diversity of the tasks professionals of different disciplines are working together in the KVTPT.

Decisions are taken on three different levels:

- small matters of the KVTPPT do not require any confirmation from outside,
- the KVTPPT-Board is the next superior decision-taking body. In the Board the concerned Ministries are represented as well as the National Planning Commission, the District Panchayat, a specialist on legal questions and the Zonal Commissioner (see graph).
- the Board submits important matters to HMG's cabinet for approval.

However it is not yet clearly defined which kind of matters have to be approved on which level.

The implementation is carried out by the office of the Zonal Commissioner and by the help of the 'Implementation Committees' established in the three cities. (see graph).

The realization of the physical measures are controlled by the Town Controller, who belongs to the staff of the KVTPT, and his Town Inspectors.

The organisational structure is appropriate to materialize the envisaged aims. Whenever this was not possible the reasons have to be found in the social context and in the novelty of the principle of institutionalized planning on a regional level for this country.

THE KVTPT - BDP PLANNING SECTION.

After some preliminary work the 'Bhaktapur Development Project', which is based on a bilateral agreement between HMG of Nepal and the Federal Republic of Germany, started its work in late 1974.

Objective of the Project is the comprehensive development of the town. To reach this aim the BDP is working in different fields:

- Promotion of the city's economic activities.
- Improvement of infrastructure (roads, water- and sewerage lines, pokharis).
- Erection of new buildings, restoration of historical buildings, private house renewal.

There are four sections working together:

- Management and Administration Section.
- Civil Engineering Section.
- Building Section.
- Planning Section.

का.उ.न.वि.प्र.टी. - म.वि.प्र. योजना शाखा प्राथमिक स्थल क्षेत्री काम गरिरहेको  
नेपाल अधिराज्यको श्री ५ को सरकार तथा जमिन संघावरु गणतन्त्र दुई धाँकी समकालीनमा आधारित  
भएको भक्तपुर विकास योजनाले हालसालै १९७४ मा आफुको काम शुरू गर्‍यो। त्यस आयोजनाको  
उद्देश्य भक्तपुर जिल्लाको सर्वतोमुखी विकास हो। यो उद्देश्यलाई पूरा गर्नका लागि भक्तपुर विकास योजनाले  
विभिन्न क्षेत्रमा काम गरिरहेको छ।

- त्यो ज्ञाको आर्थिक प्रक्रियाहरूको विकास
- सडक, पानी, ढल नििकास, पौखती इत्यादि सबै कुराको विषयमा प्रगति
- नवीन भवन निर्माण, रैतिहासिक भवनहरूको पुनरुत्थान, व्यक्तिगत घरहरूको मर्मत

पक्षमा मिलिजुलि काम गर्नु ४ शाखाहरू थिए --- प्रबन्ध तथा प्रशासन

- सिमिल इन्जीनियरिंग शाखा
- भवन निर्माण शाखा
- पौजा शाखा

पस कामलाई पूरा गरबा लागि - भण्डियमा पूरा हुनै नसकी किलासा लागि पथ प्रदर्शनी रूपमा आधारभूत आयोजना तयार पार्नु अर्थात् त्यस्तो आयोजनाको जग बसालेर प्रस्तुत गर्नु ।

- आपीजना शासनामा सम्बन्धित पैशाका व्यक्तिहरूको पारस्परिक अनुज्ञासङ्की सूचले बाधिसङ्की समूह रहेको थियो ।

- अक्षांशी
- सामाजिक भूगोल वैत्ता
- नगर नियोजन
- पुरातत्व वैत्ता
- सामाजिक चेतना राखी तथा नक्शा बनावेक पोर वैतासम्पना आपीना जाबा पुण् स्पष्ट भवत पुरा विज्ञान योजनामा सामिलि भवैकरी थियो ।

१९३६ को प्रथम कदाको आश्विमा भक्तपुरको बापोज्ञा र काठमाडौँ उपत्यकाको एक भागहरूमा प्रागतिथीले हट्टै गएको त्रिपाकालपरवर्षको बीचमा राम्रो सम्बन्ध मिलाउनु पर्ने कुराको आवश्यकता राम्रै थाहा हुन आयो ।

बि.डि.पि.की (भक्तपुर विकास परियोजनाकी) द्रोणीकरणको शुभम त्यसकारण  
त्यो योजना शीघ्र हालसालै संस्थापित का.उ.न.बि.पी.मा गामियो ।

यौ काम पूर्योक्त कारणेन 'राग' नै गच्छति' क तः सोऽहं वैरा आपोजना गौ संशयः सखी  
बीचमा सदावता तथा सखीपत्नी उन्नाति । आपोजनाः सखीकाया च चपन गर्भौ रागि सखीसम्पत्तौ  
रागौ सुविधा प्राप्त गौतमः रागौ ध्यान दृष्टि पुन गच्छी क ।

जनहितकारी सहायकों का वशपकता र सहभागितालाई क्रमश घटाते गए वसपाहि पूर्णरूपले नैपालीहरूलाई नै हस्तान्तरण गर्ने काममा सुविधा ल्यापने देखेले भक्तपुरला लागि बायोजा विस्तार विस्तार हेको स्वतंत्रताको विकासको विशाल योजनासित गाम्दै ठेजाने अर्थ प्रत्यपदा रूपले देखायो ।

हाल्का लागि फलुकी बापोजना ज्ञाश है. का.उ.न.वि.पी.टी. की सुटा बड़ ० मर काम गिहैकी है । तर फलुकी कापुल्ल भकपुमी तैकी है तर फलुकी बापुलै कैल भकपुल्ले पीजना सम्बन्धी समस्यासम्पन्न मात्र सम्बन्ध राख्ख । तर उपरकाका तीन ठाका जहका केरी सामान समस्या भसो ह्नाते. पीजना ज्ञाशले गिला बाम्मी केरी बापुल्लभर कामाफो अथवा पाटन तर बापुल्ल केरी धक्का है. जे ज्ञापारका का.उ.न.वि.पी.टी. की कार्य बखल तुल्यास्का है. । का.उ.न.वि.पी.टी. ज्ञानले बाम्मी तर उपरका नगर विकास संस्था भी बहुरूपी । मल्लवर्ण निगुणर का.उ.न.वि.पी.टी. अथवा ती ए की धकाकी मन्त्रीमण्डली सीधुकि बाधामा रहन्व । का.उ.न.वि.पी.टी. को विखल राम्रो सम्बन्ध तर सम्प राशे मात्र भकपु विकास पीजना ज्ञाशका बापुल्लभरकी पाबिभागा दिन धक्का ।

मकपुरा विकास योजनाकी आयोजना शाखा बालासोर मकपुरा विकास योजनाकी कैबल प्रशा-  
सकिक डी मातर् डी । एकरा कार्यालय बलुत मकपुराला डोरांग डी आयोजनाका कारगरक पथ अडि-  
कल । मकपुरा विकास योजनाकी कार्यान्वयन शाखाकरुण मातर् ककरा सम्बन्ध डोला । योजना  
शाखाके विकास योजनाका कार्यान्वयनका आधारमा डी डोत्रमा पूर्ण ककल साम्रम तथा महत्वपूर्ण  
भाग वा स्थान डिसिरी क । एकरा पस्ता आयोजनाकरुण मकपुराला सामान्य विकास तथा  
कठमाडौं उपत्यकाकी विकासमा पथ प्रदर्शन नै मूल सिद्धान्तकरुण पथ डी डोला डिसिपता  
प्रदान ककल ।

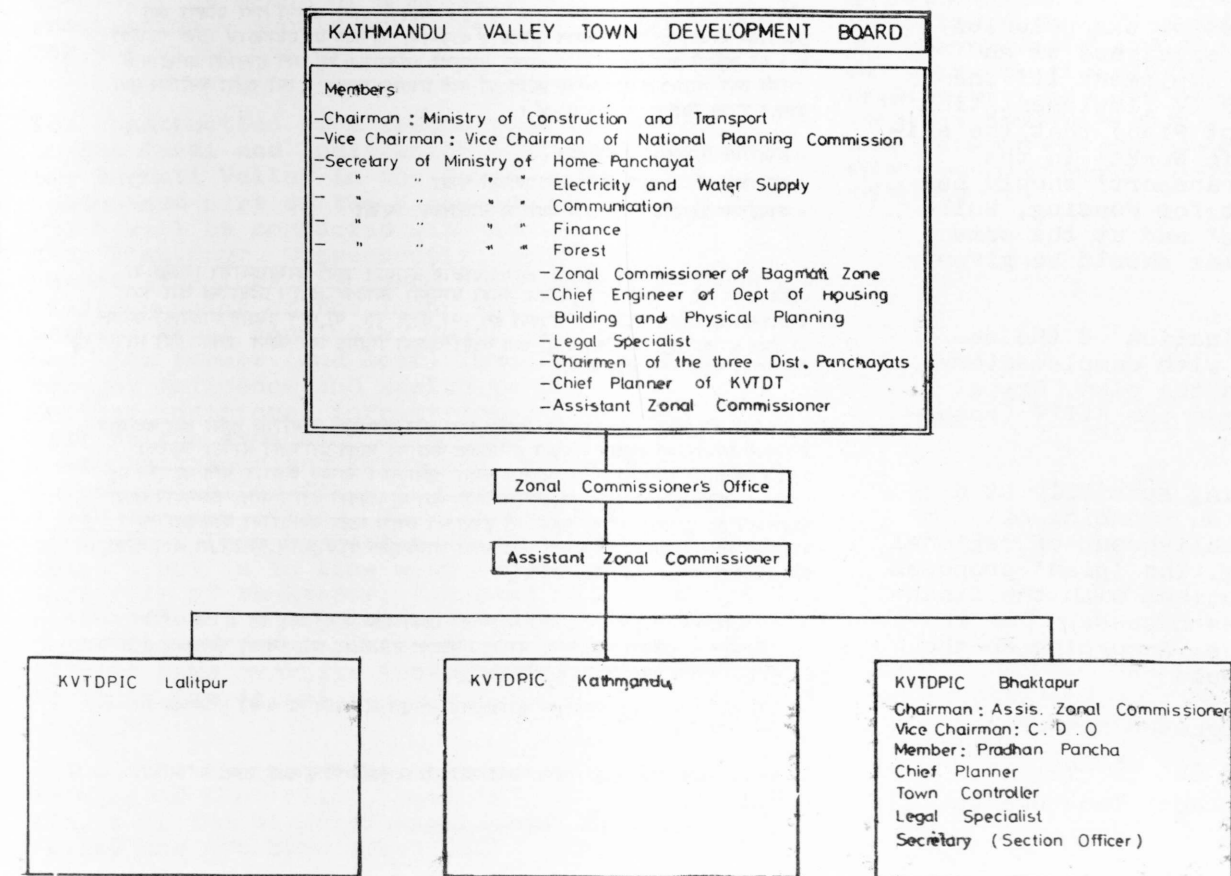
In order to fulfill its task - setting up of a Structure Plan as a guideline for future development of the town - the Planning Section consisted of an interdisciplinary group of professionals:

- Economist
- Social Geographer
- Town Planner
- Archaeologist
- Interviewers and Draftmen.

In the initial phase the Planning Section was fully integrated in the BDP.

At the end of the 1st phase (1976) the necessity of a reconciliation between the planning for Bhaktapur and the ongoing activities in other parts of Kathmandu Valley was felt.

At the beginning of the 2nd Phase of the BDP in Oct. 76, the Planning Section therefore was incorporated in the newly established KVTPT. This has been done out of the reason mentioned above, but at the same time with the intention to improve cooperation between planning bodies and an easement of implementation of plans in mind.



It was envisaged to slowly integrate planning for Bhaktapur into an existing planning body in order to reduce German participation step by step and by this facilitate later complete hand-over to the Nepali side.

For the time being, the Planning Section is working as a part of the KVTP, but its office remained in Bhaktapur and its work exclusively deals with planning problems of Bhaktapur. But as the three big cities of the Valley have problems in common, some results of the Planning Section's work are transferable to Kathmandu or Patan.

All activities are synchronized with the work of the KVTP<sup>T</sup>. Important decisions are subject to the approval of the KVTP<sup>T</sup>-Board or HMG's cabinet. The definition of the working programme of the Planning Section is done in close cooperation with the KVTP<sup>T</sup>.

The Planning Section now is only an administrative part of the BDP. Its work covers all necessary planning work for Bhaktapur, not only that which concerns the Implementing Sections of the BDP. The Planning Section take actively part in the definition of the working programmes of the Project and guarantees the adjustment of these programmes to the general development of Bhaktapur and the principles guiding the development of Kathmandu Valley.



The purpose of this chapter is to introduce the concept of urban planning adopted for Bhaktapur by the planning Section of the BDP/VTPT during 1975-1978.

The fact that planning at the urban level is part of the regional planning authority has been outlined in Chapter 1.1. In this respect it may be recorded that urban planning - not only for Bhaktapur - is not yet defined in detail and the appropriate statutory instruments to provide the legislative framework will have to be drawn up, e.g. the tasks of approval, revision, validity determination and the like are still left to the concerned authorities.

The following diagram shows a ladder of plans leading from the national to the local level and from the general policy to the detailed control activity.

Due to the fact that urban planning was not legally framed when the project started, an approach was adopted which is similar to the systematic applied by the 'Ministry of Housing and Local Government, Welch Office', as formulated in 'Development Plans, a manual on form and content', London 1970.

The proceedings were modified whenever existing laws and planning practices required to do so, and where the actual situation demanded an adaptation to local standards and conditions.

## २. भक्तपुर विकास योजना प्रणाली:-

यो अध्याको मुख्य १९७५ देखि १९८५ सम्मको समयमा भक्तपुर विकास परिषदको कार्यालयले जम्मा गरेको योजनाहरूको आधारमा भक्तपुर विकास योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ। यस योजनाको प्रारम्भिक रूपमा भक्तपुर विकास योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ। यस योजनाको प्रारम्भिक रूपमा भक्तपुर विकास योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ।

निम्नलिखित तालिका राष्ट्रिय स्तरिय स्थानिय स्तरिय तथा साधारण नीति देखि पुर्या विवरण सहितको विवरणित कार्य सम्मको लागि आवश्यक पर्ने योजना तहको स्पष्टता प्रदान गर्दछ।

### आयोजना प्रणाली

भूमिका	योजना	तहमा अधिकारी	तहमा अधिकारी	क्षेत्र	समयको अवधि
पञ्चायत योजना	राष्ट्रिय	राष्ट्रिय योजना आयोग	मन्त्री मण्डल	नेपाल	५ वर्ष
कार्यालय उपत्यकाको लागि भौतिक विकास योजना	प्रदेशीय	का.उ.न.वि.पो. टोली	मन्त्री मण्डल	कार्यालय उपत्यका	?
विकास योजना	नगर क्षेत्रीय	का.उ.न.वि.पो. टोली	मन्त्री परिषदको उद्देश्य वैधानिक, का.उ. बोर्ड, नगर पञ्चायत	भक्तपुर नगर क्षेत्रीय	१ - ५ वर्ष
नियन्त्रण समन्वयक	नगर क्षेत्रीय	नगर नियोजक	का.उ. - बोर्ड	भक्तपुर	निर्धारित अवधि
- नगर क्षेत्रीय नियम	नगर क्षेत्रीय	नगर पञ्चायत	नियम व्यवस्था	भक्तपुर	निर्धारित अवधि

At first, a definition of the form and content of the general urban plan system shall be given: the "Development Plan" consists of a "Structure Plan" and "Local Plans" for any particular area.

Structure Plans: 1. Approved by the Minister  
2. Form: Written statement and diagrams.

### 3. Functions:

- Interpretation of national and regional policies.
- To establish goals, policies and general proposals.
- Providing the framework for local plans.
- To indicate action areas.
- Providing guidance for development control.
- Providing the basis for coordinating decisions.
- Propose to the Minister and the public the main planning issues and decisions.

### Local Plans:

1. Adopted by local planning authorities after the approval of a structure plan.
2. Form: Map and written statement.
3. Functions:
  - Application of a strategy of the structure plan in detail.
  - Providing a detailed basis for development control.
  - Providing a basis for coordination of decisions.
  - Presenting to the public detailed planning issues and decisions.

'Both Structure and Local Plans are first and foremost decision documents, relating to those matters over which planning has control or influence. They need to focus attention on the authority intentions to initiate, encourage and control changes in the area, whether those changes are to be carried out by public agency or private interest.' (2.9, page 7).

Structure plans are of long-term nature and therefore have to enable flexibility. 'If the plan concentrates on broad strategy, avoiding too much detail particularly in the long term, and take account of the costs and benefits of alternative policies and plans, it should be possible to vary the speed of implementation according to the prevailing conditions and later forecasts.' (3.2., page 23)

Subjects of a structure plan are: population, employment and income, resources, housing, etc.

The outcome of a planning phase I was a written statement called 'Bhaktapur Town Development.'

भक्तपुर विकास परिषदको भन्दा बढी नगर योजना कानुनी तवरले बनेको छैन। यसको रूपमा १९७० डिसेम्बरमा तयार पारिएको भक्तपुर विकास योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ। यस योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ।

यस प्रक्रियाको नतिजा भक्तपुर विकास योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ। यस योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ।

यसको रूपमा तयार पारिएको छ। यस योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ।

यो पनि दोस्रो विकास योजना संरचनात्मक योजना ( Structure ) र स्थानिय योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ।

### संरचनात्मक योजना:-

१. संरचनात्मक विकास हुन्छ।
२. रूप:- लिखित व्याख्या तथा नक्शाहरू
३. काम:-
  - क - राष्ट्रिय र क्षेत्रीय विकास नीतिहरूको व्याख्या गर्नु
  - ख - नीति र प्रस्तावहरू निर्धारण गर्नु
  - ग - स्थानिय योजनाको लागि आधार तयार गर्नु
  - घ - कार्यात्मक देखाउनु
  - ङ - विकास नियन्त्रणको लागि मार्ग दर्शन दिनु
  - च - समन्वयको लागि आधार तयार गर्नु
  - छ - संरचनात्मक विकासको मुख्य समस्याहरू र नियन्त्रण पु-याउनु

### स्थानिय योजना:-

१. लिखित संरचनात्मक योजनाको आधारमा स्थानिय योजना अधिकारीहरूले अपनाउँछन्।
२. रूप:- नक्शा र संलग्न व्याख्या
३. काम:-
  - क) संरचनात्मक योजनाको नीतिहरूलाई विस्तृत रूपमा प्रयोग गर्नु
  - ख) विकास नियन्त्रणको लागि विस्तृत आधार पु-याउनु
  - ग) नियन्त्रणको समन्वयको लागि आधार तयार पार्नु
  - घ) जन समता योजनाको समस्या र नियन्त्रण र हस्तो विस्तृत जानकारी पु-याउनु

योजनाबाट नियन्त्रण हुनु सक्ने वा सक्ने वा प्रभावित क्षेत्रमा प्रमुख नियन्त्रण भूमिका हो। संरचनात्मक र स्थानिय योजनाहरूको रूपमा तयार पारिएको छ। यस योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ।

संरचनात्मक योजना दीर्घकालीन हुने हुनाले यो लिखित हुनुपर्छ। यदि योजनाको मुख्य भूभाग विस्तृत नीतिमा राखी मूल्य लाभको आधारमा विकास योजनाहरू तयार पारिन्छन् भने यस योजनाको रूपमा तयार पारिएको छ।

संरचनात्मक योजनाको विषयहरू: जनसंख्या, रोजगारी, आय भौत, आवास आदि हुन्।

PLAN SYSTEM:	PLAN	CONTEXT	DESIGN AUTHORITY	STATUS DESIGN AUTHORITY	AREA	TIME RANGE
	5-year plan	National	National Planning Commission	Cabinet	Nepal	5 years
	Phys. Devel. Plan for KTM Valley	Regional	KVTP-Team	Cabinet	KTM Valley	?
	Development Plan - Structure plan incl. Land Use Plan - Local Plans	Urban	KVTP-Team	Ministry proposal legal KV-Board Nagar Panchayat	Bhaktapur Durbar Square HAE	10 years 1-5 years
	Control Measures - Land Use Regulations - Design Standards	Urban	Town Controller Nagar Panchayat	KV-Board regulation	Bhaktapur	not fixed



In the present state of planning, area 1 and 5 are completed and illustrated as an example for local plans in the chapters 1.41 and 1.42.

SUBJECT PLANS were prepared for the North-East of Bhaktapur during the first phase of the project (1975-76). As in the following chapter on methodology, it was typical in the initial project period for planning and implementation to run parallel. Due to the urgent need, development work started before and parallel to a comprehensive structure plan.

Subject plans for bhaktapur North-East for conservation-preservation, water supply and sewerage, road construction, education and land use were therefore prepared. Although it seemed justified to treat some tasks like the improvement of the infrastructure network in isolation, it was always intended to reach a comprehensive approach by means of permanent interchange of

राष्ट्रिय प्रथम दौर्ग र पञ्चम दौर्गको कार्य पूरा भएकोको ह र अन्य अध्यापना स्थानिय बापौ-  
जनाको निमित्त दृष्टान्तको रूपमा पारित गरिएको हुन् ।  
वस्तुगत योजना :- (सन् १९७५ दश ७६) सम्मको योजनाको प्रथम चरण भित्रै उत्तर पूर्व भक्तपुरको  
निमित्त विद्यालयसु सम्बन्धी बापौजनाहरू तयार गरिए । कुनै गोरखा निम्नलिखित अध्यापना  
सुलभ बजार कमीशन प्राथमिक योजना काको हास माप अनुसार बापौजना र बापौजना सुलभ  
सुलभ गरियो । जसरी पारित्यागि हरी सुलभको निमित्त योजनाको सम्बन्धमा विकास बापौ  
अग्रिम अथवा समानात्तको लिखित नै शुरू भयो ।

overall planning and implementation. After 12 months the structure planning had reached the necessary level of knowledge and specification, and was able to formulate a first draft of a locational policy so that the implementation in Bhaktapur North-East did not occur in discrepancy to the overall plan.

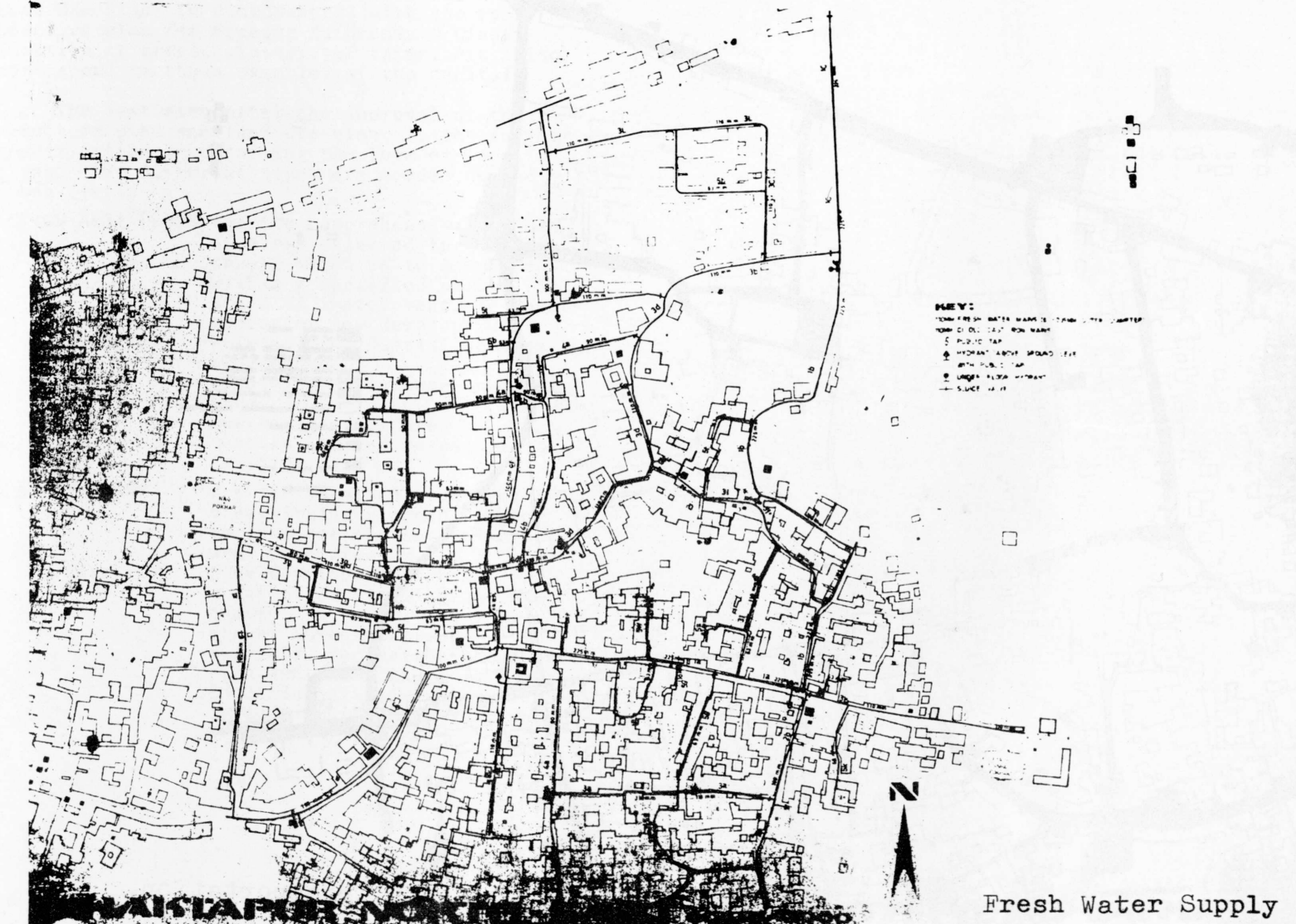
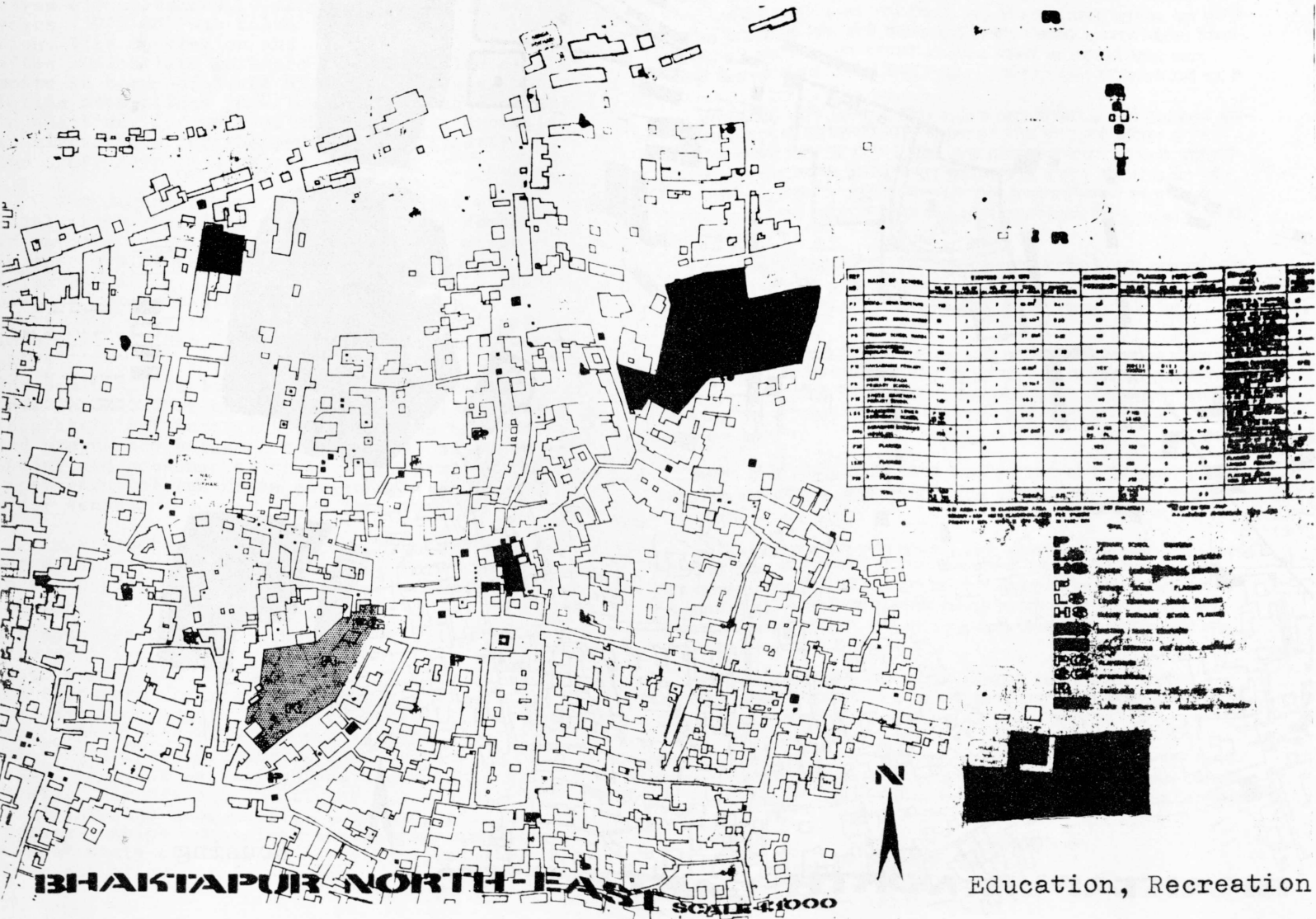
CONTROL

The described plans are the basis for an allocational policy which has to be backed by an effective control system. Various details about the outlook of buildings and the use of land cannot be illustrated in a two-dimensional representation only, but need additional descriptive and graphic explanations.

पञ्चम दौर्गको कार्य, बापौजना तथा ठर विकास, सबै निमित्त विद्या तथा भू  
उपयोग इत्यादिहरू तयार उत्तर पूर्व भक्तपुरको निमित्त विद्यालयसु योजनाहरू तयार गरिए ।  
सुलभ विकास बापौजना उत्तर जस्ता केही बापौ विद्यालयको केही जस्ता सुलभ बापौजना  
पनि सम्पूर्ण बापौजना तथा बापौजनाको बापौ निमित्त आदान प्रदानद्वारा सम्पूर्ण दौर्गको  
विद्यालयको निमित्तमा सुलभ सुलभ वापौजना थियो । १२ महिनापछि निमित्तमा योजना ज्ञान तथा  
विशेषताको आवश्यक स्तरमा पुगेको थियो र पञ्चम बापौजनाहरू उत्तर पूर्व भक्तपुरको बापौजना  
सम्पूर्ण योजनाबाट केही बापौ फाट अथवा भिन्न नहुने गरी स्थानिय नीतिको प्रथम स्तरको  
सुलभ गरी अथवा तयार पारि प्रस्तुत गर्नु सक्ने भए ।

निष्कर्षः

वर्णन गरिएका बापौजनाहरूको वर्णनको सम्बन्धी नीतिको लागि आधारभूत भएका हुन् ।  
पञ्चम दौर्गको तयार आकाशको, निमित्तमा प्रणालीको सहायता अथवा आधार दिनु पर्ने  
भएको ह । भू उपयोग तथा भक्तपुर दौर्गको बापौ विभिन्न विद्यालयहरूको केही नवशाला  
उदाहरण दिन सकिने ह पञ्चम लागि विभिन्न अतिरिक्त कमीशन तथा विद्यालय उदाहरण  
सहितको स्पष्ट व्याख्याको दायर पर्ने ह । यी निमित्तमा भू उपयोग नियम व्यवस्था तथा निमित्तमा  
मापदण्डको रूपमा तयार गरिए । दुईको सम्पूर्ण जसरी दौर्गको सम्बन्ध राख्नु र दुई नगर  
निमित्तमा बापौजनाको कामका लागि साधनको रूपमा हुन् । जसरी नै वास्तवमा विभिन्न दौर्गको  
दौर्गको जस्तै विभिन्न भित्र जसरी दौर्गको लागि निमित्तमा कदमहरूको संस्थापनातिर प्रथम कदम  
बन्दनु ।





(CONT.)

These regulations were prepared in the form of 'Design Standards' and 'Land Use Regulations'; both refer to the whole urban area and are instruments for the work of the town control office. They form the first step towards the set of control measures for various inner urban areas, like conservation areas of different priority.

At present these regulations have the status of a proposal. It is expected that they will be approved by the Kathmandu Valley Town Development Board in the near future. Regulations have to take into account the available resources, and restrictions need to be backed by an active land use policy. Regulations have to keep the balance between the attempt to determine each and every possible case and the general policy-description which leaves the flexibility and responsibility of decision to the officer in charge. Therefore the continuous process of checking and testing the feasibility of such regulations is needed, which may lead from time to time to a revision of details if necessary.

#### ETHODOLOGY

When the initiative was taken, to carry out an urban development and renewal project on a large scale in Bhaktapur, the question of an adequate applied method of preparatory planning arose.

At first, physical planning activities should relate to an overall long term concept. Secondly, planning in various degrees of detail was needed for the whole town, for urban quarters and for individual buildings and physical components.

The general approach is, to prepare these plans consecutively from the general to the specific, from the whole to the detail and before implementation starts.

This a proceeding would have had various consequences:

Implementation would have been delayed for several years until planning was completed

Preconditions for planning were very poor (available data) and would have led to a rather hypothetical proposal.

Therefore a new approach was adopted, by which planning and implementation were combined for a certain period in order to encourage a permanent exchange of experience and allow the testing of alternatives.

During the first phase of the BDP (October 1974 - October 1976), implementation of sewerage, road construction, renovation etc. took place in the North-East part of Bhaktapur following a preliminary study, and at the same time a planning team started the analysis for a development plan.

To the parallel development of planning and implementation is added the simultaneousness of working on several kinds of plans (plans of different detailing and of different time horizon): Structure plan for the

whole town, local plan for the North-East, action area plan for the Dattatreya Square (and if one includes the object planning for implementation, the ladder goes down to the detailed planning for individual schools, houses and street paving).

The programming was done in phases, according to the state of the planning process. Although an integrated approach has been chosen, any intermediate results were immediately circulated to get response from the implementation team, e.g. 'policy papers' on private house renewal, water connection and private toilets, use of pokharis and other public space were already determined after the first six months.

After nine months, a first draft was prepared, summarizing the experiences and forming the basis for the 3 years implementation-programme of the second phase of the BDP. After eighteen months, at the end of phase 1, a revised draft was circulated to all the authorities, incorporating an action programme for the short; medium; and long-term aspects of all urban sectors.

Several planning stages took place at the same time due to the urgent need, to produce results already in an early stage of planning and to guarantee the continuation of construction work. The planning team has therefore included various short and medium term suggestions; even though development planning proper deals with a long-term aspect only, as explained in the beginning of this chapter.

Scarcity of manpower didn't allow to elaborate on all aspects with the same intensity. Although all urban sectors were looked at in the initial phase, revision took place after 4 months, when a comparison of the urban problems with the help of an 'Interrelation Matrix' took place. This evaluation led to a ranking of problems, and according to priority, the work was continued with different efforts in the various sectors.

The planning process is not yet formed in detail. It was therefore up to the planners to decide how to reach planning results, how to revise them and how to get formal approval. The design of such a 'planning infrastructure' remains a task of planning as such. The planners had to decide themselves which individuals or groups they had to incorporate in the evaluation of proposals and who should take part in the latter decision making process. Various seminars with representatives of local and national institutions took place, many individuals (opinion leader) were heard to adapt the programme to the real requirements of the population. Nonetheless the planners are aware, that public participation is a rather difficult task in general, and especially in a society with a high number of illiterates and 'conservative' farmers. Again through the testing of measures by

whole town, local plan for the North-East, action area plan for the Dattatreya Square (and if one includes the object planning for implementation, the ladder goes down to the detailed planning for individual schools, houses and street paving).

The programming was done in phases, according to the state of the planning process. Although an integrated approach has been chosen, any intermediate results were immediately circulated to get response from the implementation team, e.g. 'policy papers' on private house renewal, water connection and private toilets, use of pokharis and other public space were already determined after the first six months.

After nine months, a first draft was prepared, summarizing the experiences and forming the basis for the 3 years implementation-programme of the second phase of the BDP. After eighteen months, at the end of phase 1, a revised draft was circulated to all the authorities, incorporating an action programme for the short; medium; and long-term aspects of all urban sectors.

Several planning stages took place at the same time due to the urgent need, to produce results already in an early stage of planning and to guarantee the continuation of construction work. The planning team has therefore included various short and medium term suggestions; even though development planning proper deals with a long-term aspect only, as explained in the beginning of this chapter.

Scarcity of manpower didn't allow to elaborate on all aspects with the same intensity. Although all urban sectors were looked at in the initial phase, revision took place after 4 months, when a comparison of the urban problems with the help of an 'Interrelation Matrix' took place. This evaluation led to a ranking of problems, and according to priority, the work was continued with different efforts in the various sectors.

The planning process is not yet formed in detail. It was therefore up to the planners to decide how to reach planning results, how to revise them and how to get formal approval. The design of such a 'planning infrastructure' remains a task of planning as such. The planners had to decide themselves which individuals or groups they had to incorporate in the evaluation of proposals and who should take part in the latter decision making process. Various seminars with representatives of local and national institutions took place, many individuals (opinion leader) were heard to adapt the programme to the real requirements of the population. Nonetheless the planners are aware, that public participation is a rather difficult task in general, and especially in a society with a high number of illiterates and 'conservative' farmers. Again through the testing of measures by

whole town, local plan for the North-East, action area plan for the Dattatreya Square (and if one includes the object planning for implementation, the ladder goes down to the detailed planning for individual schools, houses and street paving).

The programming was done in phases, according to the state of the planning process. Although an integrated approach has been chosen, any intermediate results were immediately circulated to get response from the implementation team, e.g. 'policy papers' on private house renewal, water connection and private toilets, use of pokharis and other public space were already determined after the first six months.

After nine months, a first draft was prepared, summarizing the experiences and forming the basis for the 3 years implementation-programme of the second phase of the BDP. After eighteen months, at the end of phase 1, a revised draft was circulated to all the authorities, incorporating an action programme for the short; medium; and long-term aspects of all urban sectors.

Several planning stages took place at the same time due to the urgent need, to produce results already in an early stage of planning and to guarantee the continuation of construction work. The planning team has therefore included various short and medium term suggestions; even though development planning proper deals with a long-term aspect only, as explained in the beginning of this chapter.

Scarcity of manpower didn't allow to elaborate on all aspects with the same intensity. Although all urban sectors were looked at in the initial phase, revision took place after 4 months, when a comparison of the urban problems with the help of an 'Interrelation Matrix' took place. This evaluation led to a ranking of problems, and according to priority, the work was continued with different efforts in the various sectors.

The planning process is not yet formed in detail. It was therefore up to the planners to decide how to reach planning results, how to revise them and how to get formal approval. The design of such a 'planning infrastructure' remains a task of planning as such. The planners had to decide themselves which individuals or groups they had to incorporate in the evaluation of proposals and who should take part in the latter decision making process. Various seminars with representatives of local and national institutions took place, many individuals (opinion leader) were heard to adapt the programme to the real requirements of the population. Nonetheless the planners are aware, that public participation is a rather difficult task in general, and especially in a society with a high number of illiterates and 'conservative' farmers. Again through the testing of measures by

whole town, local plan for the North-East, action area plan for the Dattatreya Square (and if one includes the object planning for implementation, the ladder goes down to the detailed planning for individual schools, houses and street paving).

The programming was done in phases, according to the state of the planning process. Although an integrated approach has been chosen, any intermediate results were immediately circulated to get response from the implementation team, e.g. 'policy papers' on private house renewal, water connection and private toilets, use of pokharis and other public space were already determined after the first six months.

After nine months, a first draft was prepared, summarizing the experiences and forming the basis for the 3 years implementation-programme of the second phase of the BDP. After eighteen months, at the end of phase 1, a revised draft was circulated to all the authorities, incorporating an action programme for the short; medium; and long-term aspects of all urban sectors.

their immediate implementation, valuable response of the people were gained,

When the second draft of the structure plan was completed, planning work was reoriented and intensified in those areas where priority was observed, and chances to solve this problem on the urban level were expected.

Planning became more detailed, with the emphasis of priority on local plans, especially the design and organisation of a small industries area and a handicraft bazaar in the economic sector, and the proposal of an action area plan for redevelopment (reorganisation of the town centre around Durbar Square) and for development (planning of a new housing extension area) as models of local plans. In addition, a newly formed town control office received the technical information to carry out the design standards and land use regulations.

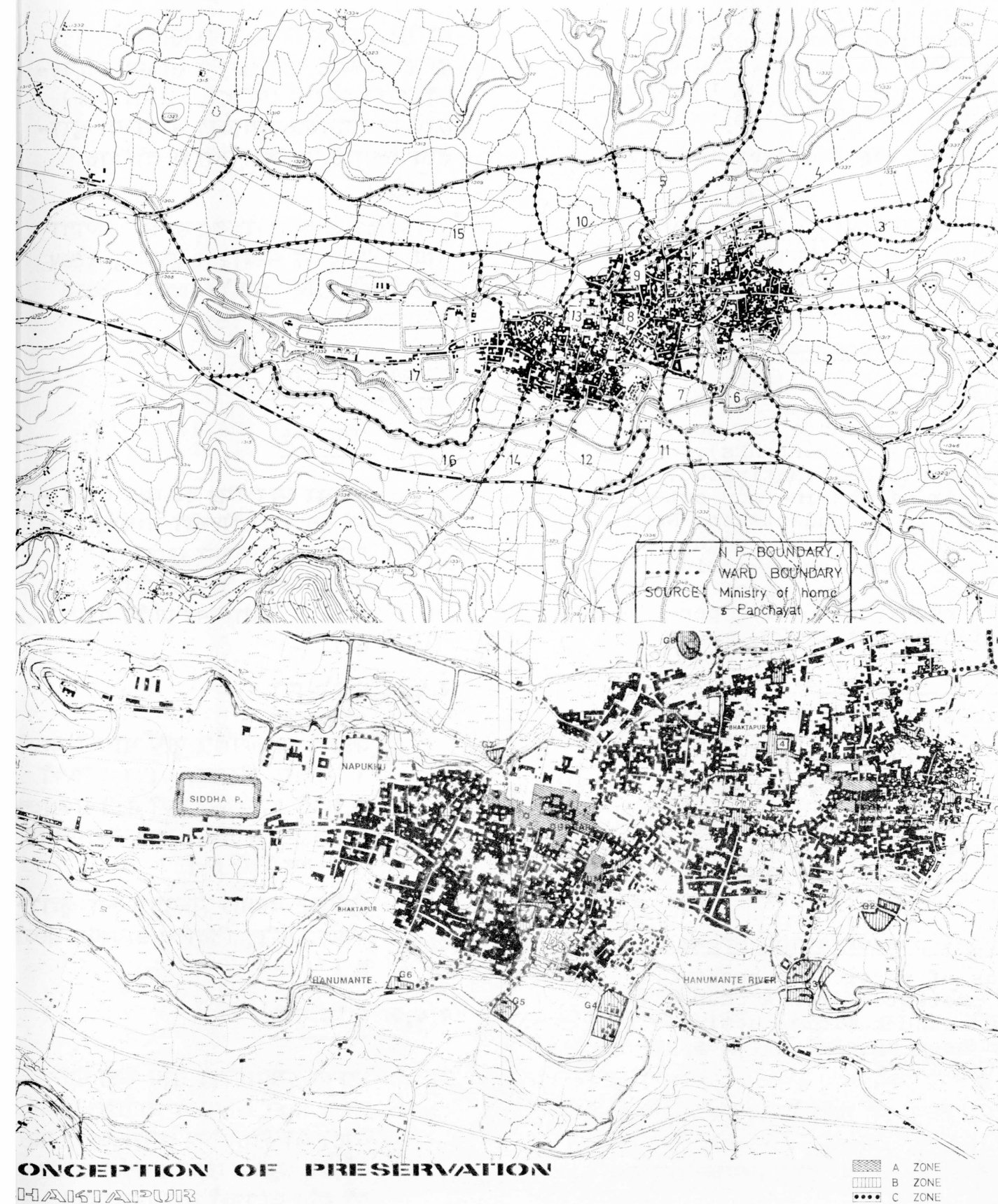
Planning is not seen as a one-way street but as a continuous revolving process and therefore revision of measures proposed in the structure plan have taken place, e.g. the spatial consequences of the newly constructed Bhaktapur brick factory and its effect on the spatial development as foreseen in the land use plan have been studied.

When the second draft of the structure plan was completed, planning work was reoriented and intensified in those areas where priority was observed, and chances to solve this problem on the urban level were expected.

Planning became more detailed, with the emphasis of priority on local plans, especially the design and organisation of a small industries area and a handicraft bazaar in the economic sector, and the proposal of an action area plan for redevelopment (reorganisation of the town centre around Durbar Square) and for development (planning of a new housing extension area) as models of local plans. In addition, a newly formed town control office received the technical information to carry out the design standards and land use regulations.

Planning is not seen as a one-way street but as a continuous revolving process and therefore revision of measures proposed in the structure plan have taken place, e.g. the spatial consequences of the newly constructed Bhaktapur brick factory and its effect on the spatial development as foreseen in the land use plan have been studied.





## 1. BACKGROUND.

Bhaktapur, the smallest among the three royal towns in Kathmandu valley is supposed to be established around the 9th century A.D. During Mallaperiod the town flourished to its height. After the unification of Nepal, Kathmandu town assumed the role of capital and Bhaktapur started stagnating. Later due to several causes such as the decline of trade with Tibet, loss of hinterlands due to development of direct communication to Kathmandu, migration of elite and educated, the deterioration process continued.

To stop the ongoing trend and to develop the town in a planned way the land use plan is regarded as one important step. For this purpose available resources have to be mobilised in a planned way. First and foremost attention should therefore be given to the limited land resources, which have to be utilised economically and in a planned way.

The details of the proposed land use plan are shown in maps and explanatory notes.

## 2. PRESERVATION.

Bhaktapur as an entity is regarded as an example of a typical medieval Newar town. The whole built-up area within the Nagar Panchayat boundary therefore has been declared a 'Preservation area'.

The built-up area (as shown in the map) is an inner urban core area (A-Zone) according to the

## १. पृष्ठभूमि

काठमाडौं उपत्यका शहरहरू मध्ये सबभन्दा सानो भक्तपुर शहर सन् ८६५ मा स्थापना गरिएको मानिन्छ । मल्लकालमा यसको निकै उन्नति भएको थियो । नेपालको एकिकरण भएपछि काठमाडौं शहर राजधानी बन्थ्यो र भक्तपुर शहरको उन्नति पथावत रूपी । पछि तिब्बत सित्तो व्यापारमा हास, कौदारी राजमार्गको प्रभाव, बुद्धिजीवीहरूको बसाइँ सराई आदि कारणले गर्दा भक्तपुर शहरको उन्नतिमा कुनै गुन्जापस रहने ।

यस पृष्ठभूमिमा भक्तपुर विकास परियोजनाको सुरुवात भयो । यस परियोजनाको मुख्य उद्देश्य भक्तपुर नगर निवासीहरूको जीवनस्तर उठाउनु हो । तसर्थ शहरी जनजीवनका विभिन्न पक्षहरूमा सम्बन्धित तथ्यहरू संकलन र विश्लेषण गरियो । शहरको उत्तर पूर्वी भागमा कार्यान्वयन गरिएको प्रथम चरणको विकास कार्यक्रमहरू अनुभवहरू प्राप्त हुन थाले । श्री ५ को सकारात्मक विभिन्न विकासहरू, स्थानीय कार्यालयहरू, बुद्धिजीवीहरू, सर्वसाधारण जनता, पंच र सामाजिक कार्यकर्ताहरूले भाग लिई विभिन्न गोष्ठी आदि संचालन गरी प्रस्तावित मस्यौदा माथि विस्तृत रूपमा छलफल गरी महत्वपूर्ण सुझावहरू प्रस्तावमा समावेश गरियो । यस प्रकारले तयार पारिएको प्रस्तावमा योजनाकदरमा शहरको पुरातात्विक, सांस्कृतिक एवं ऐतिहासिक गोर्खपूर्ण बस्तुहरूको संरक्षण सम्बन्धन गरी पर्यटन, हस्तकला, घोल उद्योग र कृषि-जन्य उद्योगहरूको विकासार्थ भौतिक पूर्वाधार विकास गरी उल्लेखित उद्देश्य हासिल गर्ने योजना रहेको छ ।

उक्त उद्देश्य प्राप्तिको निमित्त विभिन्न प्रौत्तरको योजनाकदरमा परिचालन गर्नु अत्यावश्यक छ । उक्त प्रौत्तर मध्ये सबै भन्दा महत्वपूर्ण तर सीमित रूपमा रहेको भूमिका समुचितरूपमा उपयोग हुनु अति जरुरी छ । यसैले प्रस्तावित भू-उपयोग योजना यस दिशामा सबै भन्दा महत्वपूर्ण रहेकोले यसको तुरुन्त कार्यान्वयन हुनु अति जरुरी छ । यसै सन्दर्भमा श्री ५ को सकार र मन्त्र राष्ट्र संधि जर्मन गणतन्त्रको बीच सम्पन्न भएको भक्तपुर विकास परियोजनाको दोस्रो चरणमा हुने कामको लागि पनि यो योजना सिक्कती हुनु जरुरी छ ।



definition of the KVTD Plan. The clear distinction between built-up space versus agriculturally used land and the population density (average 420 persons/ha) are the main reasons for the distinct urban atmosphere and should be the basis for future spatial extension.

The inner urban area is subdivided into conservation zones of different priority. The zoning is the basis for public investment in restoration and conservation work. For these zones and the rest of the town various rules and regulations for building design and use of material are applied.

#### CONSERVATION AREA:

##### 2.1 Monumental A-Zone:

constitute an agglomeration of objects of utmost architectural and archeological value.

##### 2.2 Monumental B-Zone:

constitute an agglomeration of important objects forming a micro-environment which is characteristic for certain architectural, cultural and economic activities.

##### 2.3 Monumental C-Zone:

streets/places and buildings bordering these streets which interconnect A and B Zones. They show characteristics like ratio of street size to height of buildings and reflect typical cultural and economic activities of certain areas.

The boundaries of zones are shown in the attached map 'conception of preservation'.

यस भू-उपयोग योजनाको विभिन्न पदार्थ भू-उपयोग नक्सा र विवरण पत्रहरूमा उल्लेख गरिएको छ ।

#### २. संरक्षण

भक्तपुर शहर प्राचीन उपत्यकाको शहरी स्ट्रुक्चर नक्सा स्वयं मानिन्छ । यसकारण भक्तपुर नगर पंचायत भित्रको (बिस्तर अप रिया) ठाउँ नै संरक्षण क्षेत्र घोषित गरिएको छ ।

नक्सामा दर्शाइएको क्षेत्रलाई का.उ.न वि.पो (काठमाडौं उपत्यका नगर विकास योजना) मा उल्लेख गरि बमीजिम अ. क्षेत्र मानिएको छ । शहरी घनावस्ति भएका क्षेत्र (घनत्व ४२० व्यक्ति प्रति हेक्टर) र वरिपरिका कृषि क्षेत्र स्पष्ट छुट्टी बाता-वरणलाई नै भविष्यमा हुने विस्तारको आधार रहेको छ ।

शहरी घनावस्ति संरक्षणको दृष्टिकोणले यस क्षेत्रलाई ए.वि.सी. गरी ३ क्षेत्रमा (नक्सामा दर्शाई अनुसार) छुट्याइएको छ । यसरी छुट्याइएको क्षेत्रहरू नै नवीकरण र संरक्षणमा गरिने लगानीको आधार हुने छ । यसरी छुट्याइएको क्षेत्रहरू र अरु भागको लागि निर्माणको निर्देशिका फरक फरक (लगानु गर्नु पर्नेछ) हुनेछन् ।

#### संरक्षण क्षेत्र

२.१.ए. ऐतिहासिक, पुरातात्विक र वास्तुकलाको दृष्टिकोणबाट निकै महत्वपूर्ण मठ मन्दिर र भवनहरूको समूह भएको क्षेत्र ।

२.२.बि. वास्तुकला, संस्कृति र आर्थिक गतिविधिहरूको सामूहिक रूप भएकाले भवनहरूको समूह भएको क्षेत्र ।

२.३.सि. ए. क्षेत्र र बि. जोड्ने सडक ठाउँहरू र पवित्ररूपमा सडकको दाया बाया स्थित घरहरूलाई यी क्षेत्र मानिने छ । भवनहरूको उचाई र सडकको चौडाईमा सामन्जसब कायम रही नगरको सांस्कृतिक र आर्थिक गतिविधिहरूको फलक स्पष्ट देखिने क्षेत्र ।

##### 2.4 Individual monuments.

The most important religious, architectural, archaeological items have to be declared as 'National Monument' by the Department of Archaeology.

The basis for the decision will be:

- The 'Inventory of KV Monuments' by HMG/UNESCO, 1975.
- The 'Bhoto-survey on private houses' by BDP, 1976/77.

##### 2.5 Landscape preservation.

###### 2.5.1 Pokharis.

In Bhaktapur there are some 30 pokharis (watertanks). They should be reactivated. A repair of the in- and outlet has to be undertaken. New functions should be sought, like fish farming, swimming pool etc. Filling up of pokharis requires special permission by the KVTPT.

###### 2.5.2 Erosion control areas.

Various slopes in west-east direction are forming the boundary line to housing areas. They are potentially endangered by land erosion and should remain unbuilt. To give additional protection and to avoid misuse the slopes should be afforested.

###### 2.5.3 Natural preservation areas.

Areas of particular beauty are protected from a change in use and building activities need special permission by the KVTPT.

##### २.४. अलग छुट्टिका स्मारकहरू:-

धार्मिक, पुरातात्विक र वास्तुकलाको दृष्टिकोणबाट महत्वपूर्ण र उत्कृष्ट ठहरिएको स्मारकहरूलाई (मन्दिर, मठ आदिको) ठाउँ निम्नलिखित तथ्याङ्कको आधारमा पुरातत्व विभागले राष्ट्रिय स्मारक घोषित गर्नु पर्ने ।

काठमाडौं उपत्यकाका स्मारकहरूको गणना कार्य श्री ए.पी.सी.को सकार र पुनिसी, १९७५ फाँटी सँगै (नीजी घरको) भक्तपुर विकास परिषद् - १९७६, १९७७

##### २.५. ल्याण्डस्केप संरक्षण

###### २.५.१ पोखरीहरू

भक्तपुर शहर भित्र ३० वटा पोखरीहरू छन् । यिनैहरूको पानीको नि-कासी र मुहानहरूमा सुधार गरी मत्स्यपालन र नुहाउने पोखरी ( ) आदिमा प्रयोग गरिने छ ।

###### २.५.२ भू-संरक्षण

शहरी पश्चिमी र पूर्वी भागको पानी र भित्ताहरू सिमाना कायम गरिएको छ । यी ठाउँहरूमा फेरी लाने सम्भावना हुँदा सिमाना वरपर भवन निर्माणमा रोक लगाइएको छ ।

फेरीबाट वचाउन सिमानाहरूमा बुझा-रोपण गरिनु नितान्त आवश्यक भएको छ ।

###### २.५.३ कृषि क्षेत्र

भक्तपुर निवासीको मुख्य पेशा खेती हो । भक्तपुर नगरको चारैतिर उच्च-कोटीको खेतीयोग्य जमिन पर्छ । यस क्षेत्रको समुचित उपयोग गर्दा लागि यी क्षेत्र कृषिको लागि सुरक्षित



## 5.4 Agricultural land.

Bhaktapurians depend mainly on agriculture for their livelihood (70% farmers). The urban area is surrounded by a high quality land. To avoid misuse, all land within the Nagar Panchayat boundary, but outside the defined future built-up area, will be reserved for agriculture. Building activities except for agricultural purpose (unburnt brick, bamboo, straw, thatched roof) should be restricted for the planned period of 10 years.

This restriction is justified for the following reasons:

- to keep the clear distinction between Bhaktapur as a town and the surrounding open landscape which is an important component of Bhaktapur as a historic monument.
- to prevent urban sprawl and consequently high infrastructural costs which will be necessary for servicing the scattered building sites outside the town.
- to make maximum use of the existing infrastructure inside the built-up area by extending it to the new housing sites.
- open space inside the built-up core areas is sufficient for housing extension for the planned period of at least 10 years.
- corresponding to the objectives and policy of this plan, the Kathmandu Valley Town Planning Team may permit exceptions in the alteration of use of the agricultural land.

गरिबी छ । भवन निर्माणको काम (कुष्ठ र ग्रामीण किसिमको कच्चा घरहरू बाहेक) को योजना अवधि (दश वर्ष) को लागि नियन्त्रित गरिस्को छ । कुष्ठ बाहेक फल दौत्र-को उद्देश्य छ र पनि हनु जुन निम्न बमोजिम छ ।

१. चारैतिर कुष्ठ क्षेत्र र वीचको अग्लो ठाउँमा रहेको भक्तपुर नगरको ऐतिहासिक स्वरूपलाई ब्रियन नदिने ।
२. उद्योगाधिक गरि निर्माण कार्य-वाट भविष्यमा बाधित भुवि-हस्को लागि नगरीको विकासको समस्या हटाउन ।
३. हाल उपलब्ध सुविधाहरूको बढोत्तरीको उपयोग गर्नु ।
४. शहर भित्र रहेको प्रशस्त ठुला ठाउँ वागामो दश वर्ष भन्दा बढो समय को लागि शहर विस्तारको क्रममा पर्याप्त रहेको सो को उपयोग को लागि ।
५. नगर योजनाको क्रममा, आवश्यकता अनुसार समय समयमा काठमाडौं उपत्यका नगर योजना टोलीले योजना-को उद्देश्य बमोजिम निर्धारण गरी आवश्यक पर्ने क्षेत्रहरूमा विभिन्न प्रियाकलापहरू गर्नु सकिने छ ।

## ३. औद्योगिक क्षेत्र

वैरोजगारिको समस्या हटाउन, काठमाडौंमा कामको लागि जानु पर्ने विकसता हटाउन र कुष्ठबाट फर्केको पाउने समय सुदृढीकरण गर्न नयाँ कामहरूको व्यवस्था गर्नु जरुरी छ । यसकारण वातावरण दृष्टिगत गर्नु, आवासीय घरहरूलाई बाधा नपु-याउने र ट्रकको उपयोग गर्नु नपर्ने सडकको उपयोगहरू जस्तै हस्तकला, घोल ग्रामीण उद्योगहरू शहर भित्र राख्न दिने छ ।

## 3. INDUSTRIAL AREA.

To reduce the rate of unemployment, to avoid commuting to Kathmandu and to engage seasonally ideal manpower, additional work places should be created.

All economic activities which are non-polluting, which do not interfere with housing and which do not create heavy traffic are allowed within the urban areas, i.e. the tourist-oriented handicraft centre which is implemented at Dattatraya Square.

To encourage investors, a plot of 5 ha has officially been declared a 'small scale industry area'. The site will be developed, the necessary infrastructure including some standard sheds will be provided. The organisation will be under the responsibility of the Industrial Service Centre.

The following site has been proposed:  
South of Nagarkot road, cadastral map of Bhaktapur, ward No. 15 - 8. The area is close to the urban centre but is not an obstacle to the traditional town due to its topographical situation (30 m below the level of Durbar Square). The accessibility towards the town and the region is good, tared roads exist already and the outer ring road will pass near the site.

An additional extension possibility (up to 20 ha) towards the north, up to Kusankosi is guaranteed. The land is therefore 'frozen' for other activities except agriculture.

लगानीको कतिपयलाई प्रोत्साहन दिन करिब १०० रोपनी जग्गामा सानो उद्योगहरूको लागि एक उद्योग क्षेत्र स्थापन गरिने छ । सो औद्योगिक क्षेत्रमा आवश्यक सुविधाहरू पु-याई औद्योगिक सेवा केन्द्रद्वारा संचालन गराइने छ ।

नगरकोट सडकको दक्षिण तिर वडा नं. १५ र ८ मा पर्ने नक्सामा दर्शाई बमोजिमको जग्गा औद्योगिक क्षेत्रको लागि छानिस्को छ । यो ठाउँ शहरको नजिक भएर पनि पाखोको तलतिर परेको हुनाले शहर-लाई बाधा नहुने ठाउँमा छ । साथै उक्त ठाउँमा जान बाउन बाटोको सुविधा भस्को र प्रस्तावित बाहिरी सडकमा समेत मिले गरिस्को छ । यस क्षेत्रको भविष्य-मा हुने विस्तारको लागि नगरकोट सडक बाट उत्तर तर्फको अं. ४०० रोपनी जग्गा (कुसान कोसिसम्म) मा भवन निर्माण गर्नु रोक लगाइस्को छ ।

## ४. यातायात

### ४.१ बाहिरी सडकहरू

शहरको प्राकृतिक वनीट, सडकको साविक चोडाई र जनजीवनको रहन सहन आदिको दृष्टिकोण-वाट हाल कायमो सडकहरू आधुनिक यातायातको साधनको प्रयोगको लागि सुविधाजनक छैन । नगरकोट सडक र लिं रौडको निर्माणले शहरको उत्तर पूर्वी भागलाई यातायातको सुविधा पु-यास्को छ । दक्षिण तर्फको आवागमनको लागि अर्कोको राजमार्ग जोडने सडकलाई हनुमानघाट, र रामघाट-सम्म आगामी ३ वर्षमा योजना तर्फबाट विस्तार र सुधार गरिने छ ।

### ४.२ भित्रो सडकहरू

शहर भित्रको कुनै पनि भागबाट ३०० मिटर सम्मको दूरी भित्र ट्रक र अरु ठुला गाडी-हरू जान सक्ने गरि आवश्यक पाकिड १५ सडक-हरू प्रोजेक्टबाट बनाइनेछ ।

तर मुख्य व्यापारिक क्षेत्र सुकल ठोका र अरु तीन स्वयायहरू (दावार, तौमदी र दत्रात्रय) मा गाडीहरूको आवागमन बन्द गरिने छ ।



4. TRANSPORTATION.4.1 Outer roads.

Bhaktapur has to be seen within the communications system of the Kathmandu valley. Two principal regional roads by-pass the town: the Arniko Highway and the Nagarkot road (the future outer ring road).

Connections between these road and the town centre should be improved. The northern part of Bhaktapur has already been provided with better access through the tarring of the Nagarkot road and the construction of an eastern link road. The southern access will be improved within the next three years by the topping of the link road from Arniko Highway to Hanuman Ghat and to Ram Ghat. Further improvements should be considered but depend

५. सैलकुद मैदान

शहरको बनीट र घनावस्तीको कारणले गर्दा शहर भित्र सैलकुदको लागि पर्याप्त मैदान उपलब्ध हुन सम्भव छैन ।

तत्पश्चात् सिद्ध पोखरीको पश्चिम पट्टीको फुटवेल मैदान सर्वसाधारणको लागि दिनको केही घण्टा र अरु विशेष पर्वमा खुला हुनु आवश्यक छ ।

मध्यस्तका दुईवटा सैलकुद मैदानहरू परिपोजनावाट हनुमानघाट र लामुगा पोखरी निर बनाईस्की छ ।

सार्वजनिक खुला दौडहरूमा भलिकल र टेवल टेनिस खेल दिई पार्क ।

६. संस्थागत दौड :६.१ प्रशासन६.१.१ दरबार स्क्वायरको ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

करिब ३०० बर्ग अघि मल्लकालमा दरबार स्क्वायर शहरको प्रशासनिक केन्द्रको रूपमा रहेको थियो। पस

on the extension of the town: link roads between Hanuman Ghat and Palikhel, between Nagarkot road and the Buspark-West and between Chyamasingha and Arniko Highway.

4.2 Inner roads.

The present urban lay-out (topography, width of streets, the traditional way of living) contradicts to a large extent modern concept of transport. This plan gives priority to the pedestrian. The main squares (Durbar, Taumadhi, Dat-tatreya) should be kept free of motor vehicles (pedestrian zone).

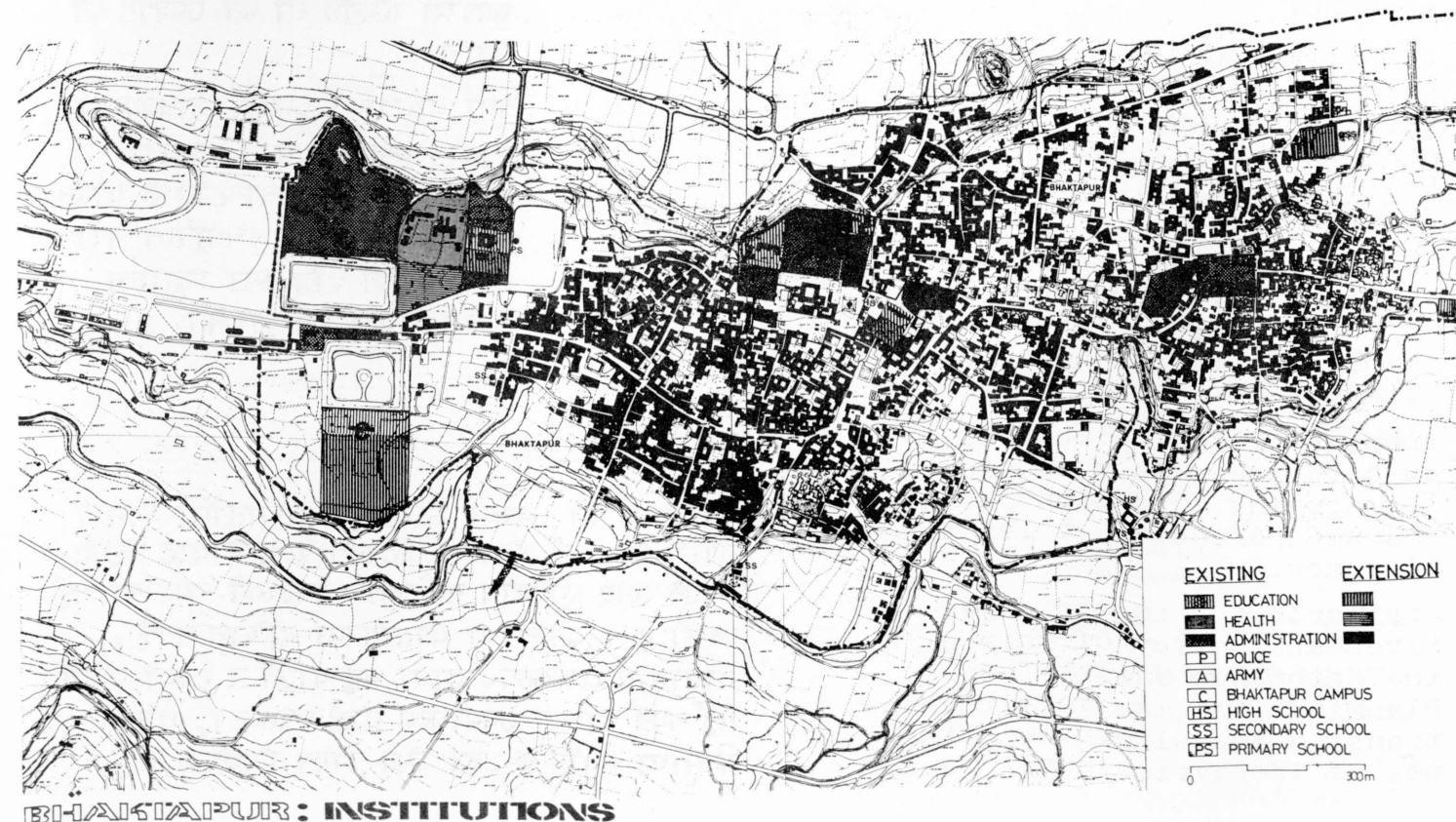
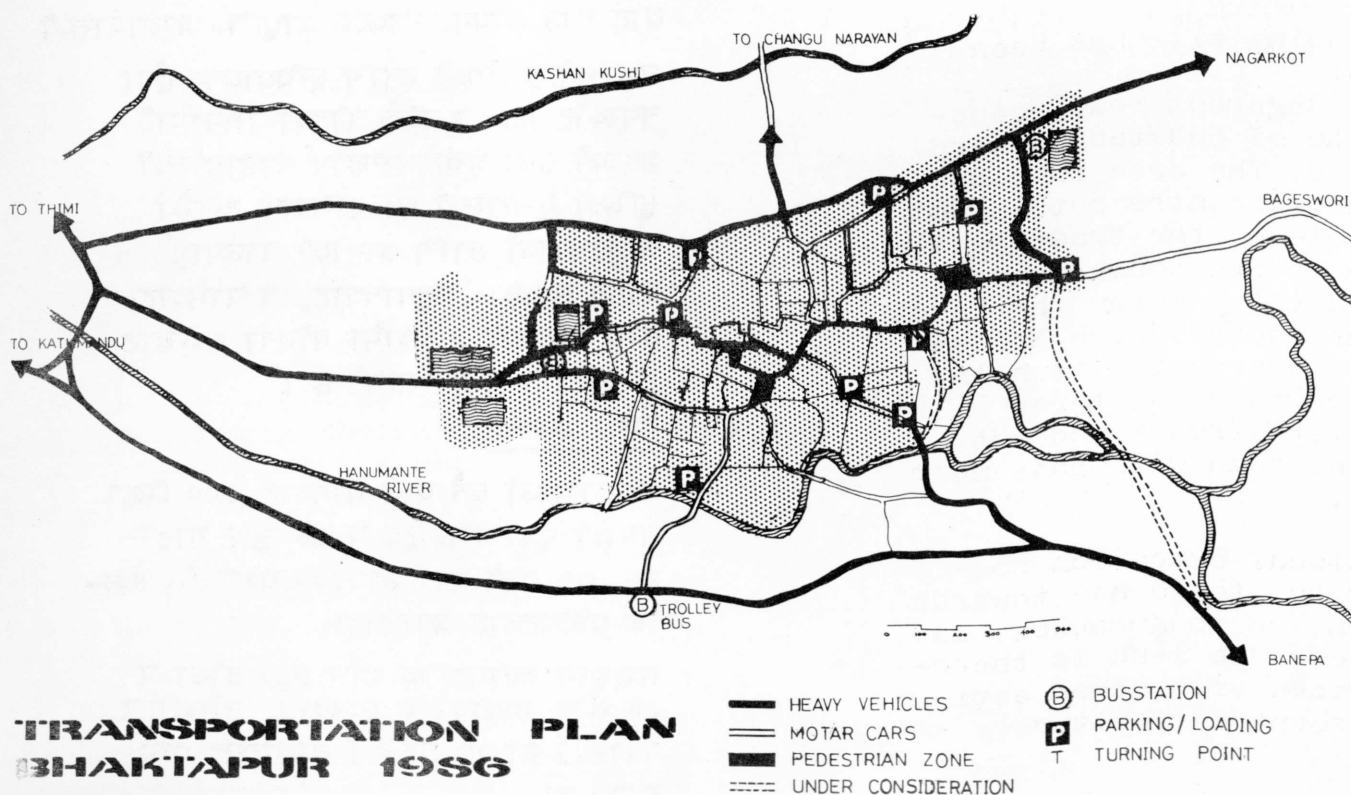
Each house in the inner urban area should be accessible to heavy traffic within a maximum distance of 300-400 meters. Therefore, a number of parking and loading places will be provided.

केन्द्रमा ६६ चौक भस्की दरबार तले मन्दिर र अरु महत्वपूर्ण ऐतिहासिक स्मारकहरू थिए । दरबार स्क्वायर वरिपरि भादारा र तिनीहरूको परिवारहरू बस्ने गर्थे।

समयको गतिविधि र दुईवटा ठूलो भूकम्पले गर्दा ती दरबार, स्मारक र मन्दिर आदिलाई ठूलो धक्का पुग्यो। साली ७ वटा चौकहरू बचे। धेरै मन्दिरहरू र भादाराका भवनहरू भत्किए। तिनीहरूको पुनः निर्माण भएन।

६.१.२ (हाल भस्की संस्थाहरू)

अहिले पनि मुख्य मुख्य सरकारी कार्यालयहरू दरबार स्क्वायरमा नै केन्द्रित छन् । संग्रहालय, आर्ट ग्यालरी, गुठी संस्थान, नगर पंचायत, महिला संगठन आदि कार्यालयहरू ऐतिहासिक भवन मै राखिएका छन् । पुरानो भवनहरू





## SPORTS AREA.

The densely built-up area and the topographical situation make it difficult to provide an adequate number of large sports grounds.

For football, the field on the parade ground, west of Siddha Pokhari should be open to public use during certain hours a day and on special occasions.

Two medium size sports fields are proposed, one near Hanuman Ghat and the other near Lamuga Pokhari.

On public squares, the installation of volley-ball poles and table tennis stands should be encouraged.

Access to public transport is offered by two bus stops (near Guhey Pokhari and near Lamuga Pokhari) and the trolley-bus-station.

A bus parking lot with an attached service and maintenance station will be available in the industrial area.

## INSTITUTIONS.

Government and Semi-Government.

### 1. Administration.

#### 1.1 Historical background of the Durbar Square area.

Since some 500 years, the Durbar Square area constituted the administrative centre of the town. It included the royal palace with its 99 courtyards, the Taleju Temple and other important religious monuments. Close to the Durbar Square, the houses of administrators and their families were located.

भक्तिसर गस्की ठाउँहरूमा जिल्ला पंचायत, जिल्ला अदालत, हाइस्कूल आदि नयाँ कार्यालय भवनहरू बनाई हुन् ।

#### ६.१.३ निवृत्त भविष्यका आवश्यकताहरू

सकारी र अर्ध सकारी कार्यालयहरू दारवार स्क्वायर एरियामा केन्द्रित गर्ने प्रक्रिया र अर्को छलाक भवन, दूर संचार कार्यालय र पुलिसहरूको लागि जग्गा हट्टयाउन आवश्यक भईसकेको छ।

#### ६.१.४ नीति

दारवार स्क्वायर एरियामा कार्यालय-हरू केन्द्रित हुने प्रक्रियालाई प्रोत्साहित गर्नु पर्दछ किन कि यी क्षेत्र शहरको बीचमा पर्छ र यातायातको दृष्टिकोण-ले पनि सुविधाजनक छ। फेरि नगर-कोट पनि बस्तीवा संवाल हुदै यस क्षेत्र-को महत्त्व अझ बढ्न गस्की छ।

हाल मौजुद जग्गा आउँदा १५ बर्ग सम्मको लागि पर्याप्त हुने गरी यसको समुचित उपयोग गर्न नयाँ निर्माणको क्षेत्रमा निम्न नियमहरू कायम गर्नु पर्ने देखिन्छ।

(क) यस क्षेत्रमा हुने नयाँ निर्माणको काम का.उ.न.बि.पी टोलोवाट तयार गरिने दारवार स्क्वायर गुरु योजनाको आधारमा हुनुपर्छ।

(ख) नयाँ कार्यालय भवनहरू तीनतले, स्लीप छाना भस्की र बाहिर छुटै देखिने गरी ऐतिहासिक वाता-वरण सुराउँदा किसिमको हुनुपर्छ।

(ग) पुराना सार्वजनिक भवनहरू मर्मत गरी नयाँ प्रयोगमा ल्याउन स्की-सम्म प्रयास हुनुपर्छ।

Following the general decay, but particular as a result of two major earthquakes, these buildings were severely damaged and only seven of the palaces courtyards remained intact. Various temples and administrative buildings collapsed and were not re-built.

#### 6.1.2 Existing institutions.

Today the Durbar Square area still contains most of central institutions. The Museum, the Art Gallery, Guthi Samsthan, Nagar Panchayat, Nepal Womens Organisation are housed in historical buildings. On the sites where old buildings have collapsed, new offices have been built, e.g. the District Panchayat, the District Court, a High School, a Telegraph Office etc.

#### 6.1.3 Immediate future needs.

The trend of institutions to concentrate at the Durbar Square is continuing. Recently space was required for a Post Office, Police Lodging house, Telecommunication building in 1977/78.

#### 6.1.4 Policy.

The trend to locate administrative centre at Durbar Square will be encouraged. The area is centrally located and has good access by private and public transport (there will be a new bus service along Nagarkot road).

To ensure that the available space will satisfy the demand for the next 15 years at least, the following rules will be applied for new activities:

(घ) केन्द्रियस्तका बाहिर अरू कार्या-हरू दत्रात्रप, गोलमढी, नासःमाना आदि ठाउँहरूमा रहेको पुराना भवनहरूलाई नवीकरण र जीर्णो-द्वार गरी राख्नु पर्दछ।

#### ६.२. स्वास्थ्य

सिद्ध पोखरी र गुरुय पोखरीको बीच भक्तपुर-को पश्चिमी भागमा (रहेको ठाउँमा) भक्तपुर जिल्ला स्तरीय स्वास्थ्य संस्थाहरू रहनेछन् । यस ठाउँमा हाल भक्तपुर अस्पताल रहेको छ। सौ अस्पताल बिस्तार गर्न ददिाण तर्फ प्रयत्न जग्गा छ । अरू संस्थाहरू जस्तै बिद्युत केन्द्र, बस टर्मिनल, वारुणयन्त्र आदि नजिकै रहेको हुन् । हित्य-पोष्ट, परिवार नियोजन केन्द्र आदि भक्तपुर नगर भित्र नवीकरण र जीर्णोद्वार गरिस्को ऐतिहासिक भवनहरूमा राख्न जकिने छ।

#### ६.३ शिक्षा

##### ६.३.१ कलेज

भक्तपुर कलेज भाङ्ग पोखरीको ददिाण तर्फ रहेको छ। यसको बिस्तारको लागि पर्याप्त जग्गा अधिकरण मै सकेको छ। उपयुक्त जग्गा उचित तरीका ले उपयोग हुनु जरूरी छ। त्यसकारण बिस्तार गरिने भवनहरू तीनतले र अरू बातावरणसंग मिल्ने प्रकारको हुनुपर्छ ।

##### ६.३.२ स्कूलहरू

हाल मौजुद २७ वटा स्कूलहरू, विशेष गरी माध्यमिक बिद्यालयहरू शैक्षिक क्षेत्रहरूमा केन्द्रित हुनु पर्छ, ठामुगा पोखरी निर सट्टा माध्यमिक बिद्या-लय भवन बनाई छ। र सौ भवन अरू सकारी र अर्ध सकारी भवनहरूको लागि नमूना हुने छ।



(CONT.)

## HOUSING.

### 1. Extension areas.

Some 70 new houses are constructed annually on formerly open field and the same number on vacant building sites within the urban area.

To give private builders in already densely built-up areas an opportunity to shift to new sites without creating an uncontrolled out-flow, extension areas are shown in the map enclosed.

The density in those areas should be similar to the average density of the old town (about 420 persons/ha). At the same time the sites will be provided with modern facilities like private water and sewerage-connections.

If space is used economically as proposed, the areas shown will satisfy the demand for the next 20 years.

### 2. Strategy.

The following strategy has been applied for the servicing of the areas:

#### Area A + B:

These areas are already fully developed by the BDP. Private house builders can connect their houses with an existing street, sewerage and water pipe line. These areas will most probably be developed within the next three years and left to private initiative.

## ७. आवास क्षेत्र

### ७.१ आवास विस्तार क्षेत्र

भक्तपुर शहर भित्रको खुला ठाउँमा बसोबास गर्ने ७० वटाको दल आवास गृहहरू निर्माण भइरहेको छ ।

शहर भित्रको घनावास्ति भएका ठाउँमा मानिसहरूलाई आवश्यक नयाँ घरहरू निर्माण गर्ने ठाउँको व्यवस्था गर्न नक्सामा संभाव्य विस्तार क्षेत्रहरू देखाइएको छ ।

यी क्षेत्रहरूको घनत्व शहर भित्रको घनत्व (४२० व्यक्ति प्रति हेक्टर) कायम गरी सार्वजनिक सुविधाहरू (पानी, ढल निकास आदि) पु-याइने छ । समुचित रूपमा उपयोग गरिएमा यी क्षेत्र आगामो १० दशक २० वर्ष सम्म पर्याप्त हुने छ ।

### ७.२ नीति

उक्त आवासीय क्षेत्र निम्नलिखितानुसार उपयोग गरिने छ ।

- (क) यी क्षेत्र म.बि.प.वाट पूरा तवरले बिकास गरिने छ । यस क्षेत्रको निजी नयाँ भवनहरूले बाटो, पानी र ढलको सुविधा पाउने छन् । यी क्षेत्र बिकास काम आगामो ३ वर्षमा पूरा गरिने छ ।
- (ख) यी क्षेत्र नयाँ निर्माण गरिने ढल निकास र पानीको मुख्य लाइन नजिक, पर्दछ । यस ठाउँको विस्तृत डिजाईन का.उ.न. वि.पी टोलीबाट तयार गरिने छ र यसको कार्यान्वयन म.बि.प. वाट गरिने छ ।
- (ग) हाल यी क्षेत्र कृषिमा प्रयोग भइरहेको छ । म.बि.प.को अर्को चरणमा यहाँ विभिन्न सार्वजनिक सुविधाहरू पु-याइने छ । त्यसैले सम्म यस क्षेत्र मा गृह निर्माणको कार्यमा (कृषाकलापमा) नियन्त्रण गरिने छ ।

#### Area C:

This area is close to a newly built main sewer and water line. A detailed layout of plots and infrastructure will be made step by step by the KVTPT. The work will be implemented by the BDP in coordination with the plot owners.

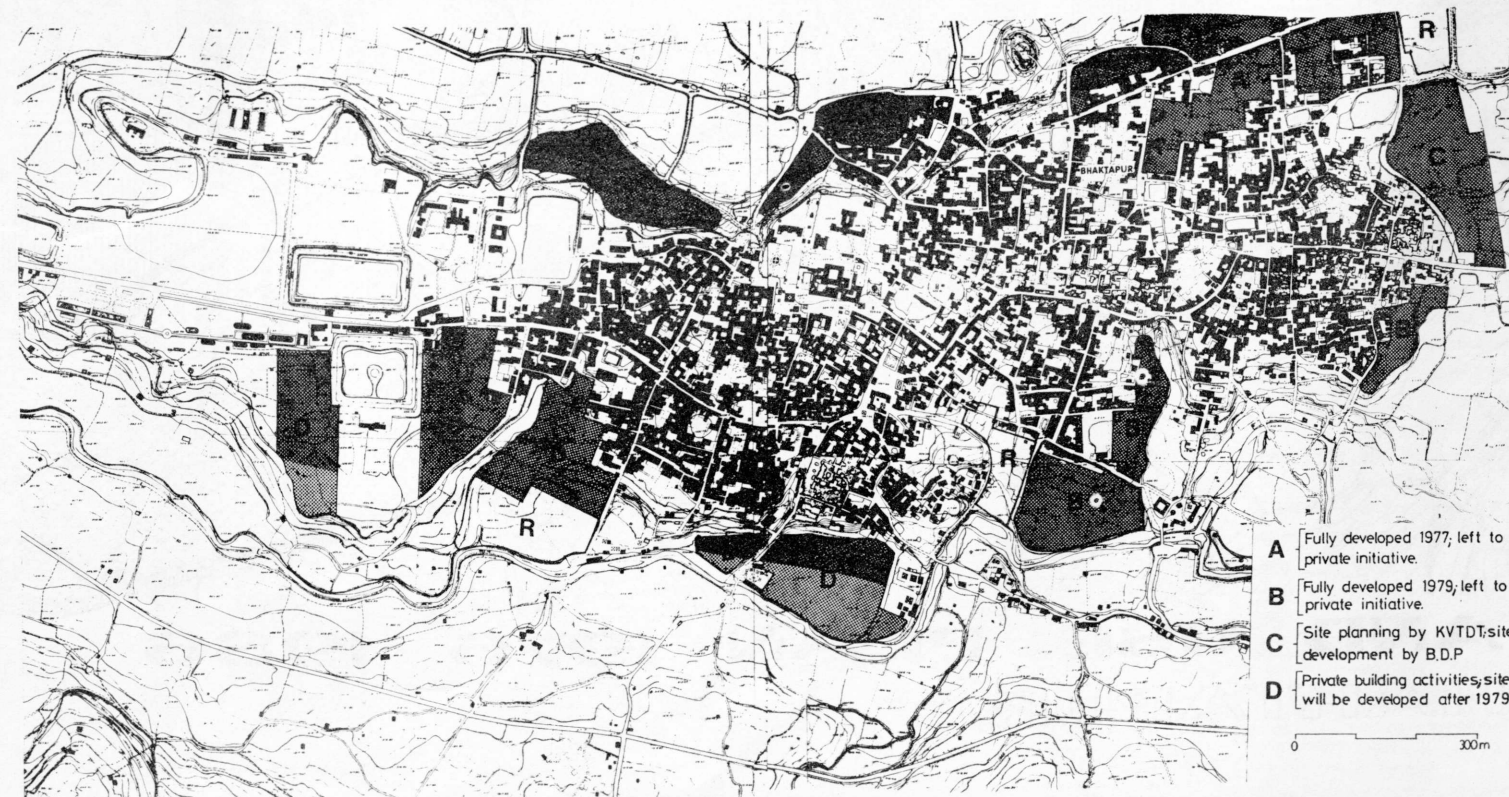
#### Area D:

This area is used for agriculture at present. The site should be connected to infrastructural facilities during the next project phase. No public development activities will take place until then.

### ७.३ मापदण्डहरू

नयाँ निर्माणको लागि स्विकृति दिने काम न.पी.का.स.बाट गरिने छ । का.उ.न.वि.पी टोलीबाट आवश्यक नियम तथा निर्देशिकाहरू शहर भित्र र अरू ठाउँहरूमा लागू हुने गरी तयार पारीने छ । साधारणतया निम्नलिखित नियमहरू सबै नयाँ निर्माणको लागि लागू हुने छ ।

१. घरहरू साधारणतया तीनतले हुने छ तर बातावरण हरी व्यापकोचित देखिएमा उचाईमा हेरफेर गर्न दिने छ ।
२. मोडामा छटा देखाइने हुनुपर्छ ।
३. छाना स्लीप किसिमको पाखा सहितको हुनु पर्छ ।
४. दायाँ बायाँ घुम्ने पेटो सारको पेटो बनाउनु पर्नेछ ।
५. दूध चले बाटोको दुबै सारुमा पेटो बनाउनु हुने गरि कायमो सडकवाट २ मिटर हौडी धर बनाउनु पर्नेछ ।



HOUSING EXTENSION AREAS



- All new constructions have to be in accordance with the 'Central Area-Plan' which will be developed by the KVTP Team within the next 6 months.
- New buildings should comprise no more than two to three storeys, the roof has to be sloped and should overhang the facades, brickwork is to be kept exposed. Thus the historical appearance of the area shall be guaranteed.
- As far as possible traditional public buildings should be renovated and find a new public use.

Those government offices which don't have a central function should be located in other areas of the town, favourably at the squares Dattatraya, Golmadi, Nasamana. As far as possible, traditional buildings should be renovated and converted.

## 6.2 Health.

The area between Siddha Pokhari and Guhey Pokhari at the western entrance of Bhaktapur shall house the health institutions which are serving the Bhaktapur district too.

The area already includes the old and new hospital. Extension to the south and west is guaranteed.

Other services like power stations, bus terminal, fire-brigade etc. are located nearby.

## ६.४ प्रहरी र सैनिक क्षेत्र

### ६.४.१ प्रहरी थाना

प्रहरी कार्यालय दावार स्वाम्या मा रहेको छ र सट्टा अर्को प्रहरी पोष्ट दत्तात्रय स्वाम्या क्षेत्रमा पर्छ।

### ६.४.२ सैनिक क्षेत्र

सैनिक क्षेत्र शहरको पश्चिम प्रवेश तर्फ रहेको छ ।

Health centres, family planning offices etc. should be distributed over the whole urban area preferably housed in renovated historical buildings.

## 6.3 Education.

### 6.3.1 College.

The college is located south of Bhaju Pokhari. Sufficient extension is guaranteed towards the south (the land has already been acquired by the authorities concerned). It should be guaranteed that the land is used economically. The extension buildings should therefore be three storeys high. The design should correspond to the traditional urban environment.

### 6.3.2 Schools.

The dispersion of schools in 27 small units requires a re-organisation. Especially secondary schools should be concentrated in an education center: One school center will be built at Lamuga Pokhari (north east of Bhaktapur). The design should serve as an example also for other government buildings.

## 6.4 Police, army.

### 6.4.1 Police stations.

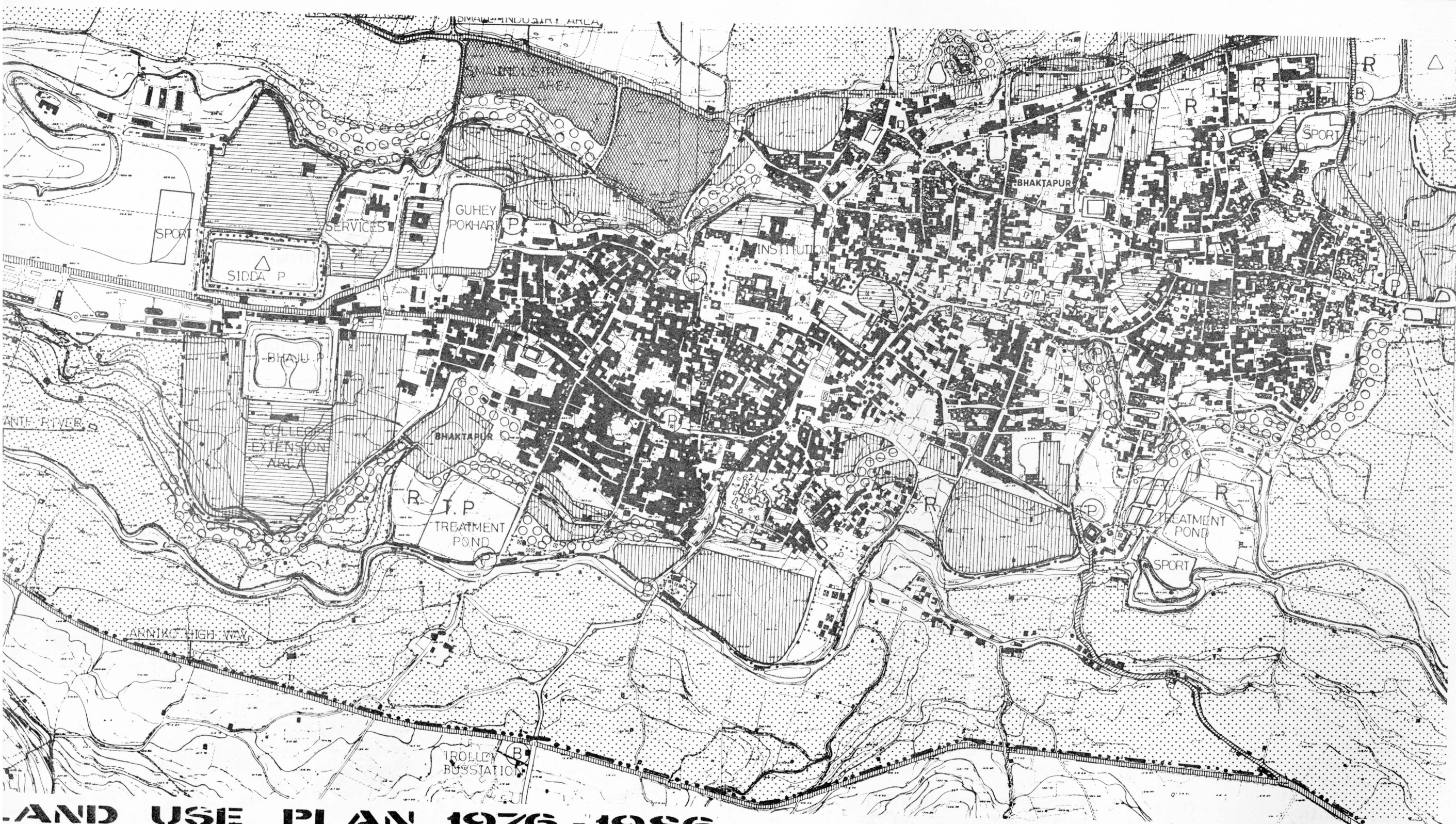
The police headquarter is located in the institutional zone at Durbar Square. A second post is situated at Dattatraya Square.

### 6.4.2 Army.

The army compound is located at the western entrance of the town.



# 1.3 LAND USE PLAN 1976 - 1986

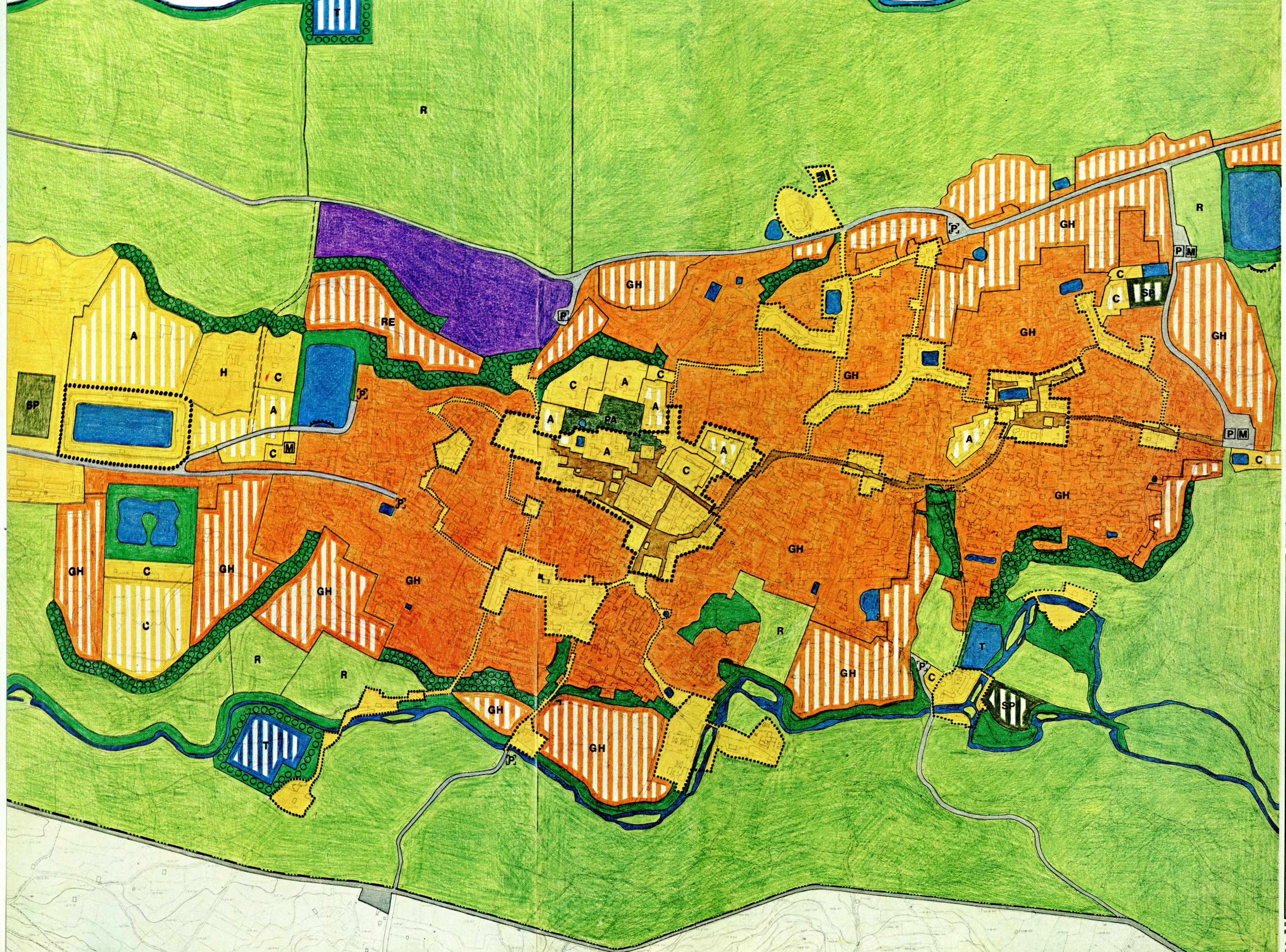


- PROPOSED USE**
- Housing
  - Agriculture
  - Industry
  - Administration Public Services
  - Groves
  - Sports Ground
  - Treatment Pond
  - Busstation
  - Reserved (use not specified)
- TRANSPORT**
- Trucks Busses
  - Cars Minibusses
  - Pedestrian Zone
  - Parking Loading
  - Busstation
- PRESERVATION**
- Monumental Zone
  - Monumental Zone
  - Monumental Zone
- BOUNDARIES**
- Nagar Panchayat
  - Inner Citycore Area (A-Zone)

0 100 200

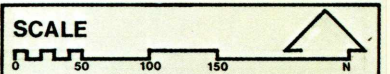
LAND USE PLAN 1976 - 1986  
BHAKTAPUR





# BHAKTAPUR

LAND USE PLAN 1976 - 1986



LEGEND	
EXIST. PROP.	
GH	GH GENERAL HOUSING
RE	RE RESIDENTIAL
SP	SP SPECIAL
H	H HOSPITAL
A	A ADMINISTRATION
C	C COLLEGE, SCHOOL
MONUMENTAL A-ZONE	protection institutional
B-ZONE	
C-ZONE	
NATURAL PRESERVATION	
SMALL SCALE INDUSTRY	
PEDESTRIANS	
PROTECTIVE TREE PLANTING	
SPORTS	
PARK	
AGRICULTURE	
POKHARI	
TREATMENT PLANT	
RESERVED	
BOUNDARY OF NAGAR PANCHAYAT	
BOUNDARY OF USE	
PRINCIPAL ROAD (HEAVY LOAD TRAFF.)	
RIVER	
P	P PARKING, LOADING
M	M MINIBUS-PARK
PROTECTED VIEW	



# BHAKTAPUR DURBAR SQUARE

कार्यक्रम विकास योजना

1.41

## BACKGROUND TO THE PLAN:

The plan covers approximately 7 hectares (140 Ropanis) of land, nearly all in public ownership. The site includes the remaining part of the Durbar Place (Royal Palace), the former Palace garden and adjacent plots. Three high schools and various local and district offices as well as tourism oriented shops define the present use.

The Bhaktapur Town Development Plan indicates the locality as an action area and spell out the intention to undertake comprehensive redevelopment. The plan provides for the development of the area to become an attractive urban and tourist center.

The Land/Use Plan (as agreed by HMG of Nepal, April 1977) defines the use of the north-eastern section mainly for institutional and educational purpose. The old square has been declared a pedestrian zone and Preservation Area (Monumental Zone A).

The following first draft is regarded as a background for discussion for all institutions and other public and private agencies concerned.

## OBJECTIVES:

The main aim is to re-activate the area and to restore its role as an urban centre:

- To concentrate in that area administration, offices etc., especially those which do not have to be serviced by heavy vehicles.
- To open to the public all the architectural and artistic objects of interest.
- To raise the attraction of the area by the provision of recreational facilities.
- To develop it to become a tourist centre of the town (economic benefits).

These goals have to be achieved within the following framework:

- Space should be used economically.
- It has to be guaranteed that building activities take place in accordance with the traditional architectural style.
- The traditional design principles should be used as far as possible (courtyard, gate) for new construction activities.

## योजनाको पृष्ठभूमि

यस योजनाले सम्पूर्ण जसो सरकारी स्थापितकमा रहेका करीब ७ हेक्टर (१४० रोपनी) जग्गा ओगटेको छ । यस योजना स्थल भित्र राजदरबारको बाँकि रहेको भाग, पहिलेको दरबारको बगैँचा र यसको सन्धिक रहेको धेरैरीहरू (स्पटहरू) पनि पर्ने आउँछन् । तीनवटा माध्यमिक विद्यालय र विभिन्न स्थानिय एवं जिल्ला कार्यालयहरूको साथै पर्यटनमुख्य फलहरूले हालको उप-योजनालाई नियन्त्रित गरेको छ ।

मकपुर नगर विकास योजनाले स्थानियतालाई कार्यक्षेत्रको रूपमा र विस्तृत पुनर्वासि कार्य कार्यान्वयन गर्ने विन्यास अभिलाषालाई छिक्ने गर्दछ । यस योजनाले सो क्षेत्र गहरी एवं पर्यटन आकर्षण केन्द्रको रूपमा विकास गर्नेछ ।

यु उपयोगी योजना (सी ५ को सरकारी वाट सन् १९७७ को अप्रिल महीनामा स्वीकृत गरेको)ले मुख्यतया उत्तर-पूर्वको भाग संगठनात्मक र शैक्षिक उद्देश्यको लागि नियन्त्रित गरेको छ । पुरानो चौकको क्षेत्र (स्वायत्त) भित्र मार्ग र संरक्षण क्षेत्र (स्मारक क्षेत्र)को रूपमा घोषित गरिएको छ ।

सबै सम्बन्धित संगठनहरू, र आ सरकारी र व्यक्तिगत संगठनहरूको सहकार्यले निमित्त नियन्त्रित पहिलो क्षेत्र पृष्ठभूमिको रूपमा दिइएको हुन् ।

## लक्ष्य:-

यसको मुख्य लक्ष्य, यस क्षेत्रलाई पुनर्स्थापना वाट पुनःजागरण गराई पहिले कै मूल सडक जिवंदी नगरको केन्द्र बनाउनु हो ।  
--- प्रशासन, अदालत अदालत इत्यादि केन्द्र, मूल गर्त, सावनी, ती कार्यालयहरू जस्ताई भार वाहक वाहन (Heavy Vehicles) को प्रायः आवश्यकता पर्नेछ ।

--- यहाँस्थित बास्तुकला र अन्य कलात्मक वस्तुस्थिति संग सर्वसाधारण सबैलाई परिचित गराउनु ।

--- मनोरंजनका सुविधाहरूको व्यवस्थापन द्वारा यस क्षेत्रको महानतालाई बढी आकर्षक तुल्याउनु ।

--- आर्थिक उपार्जन निमित्त देशको विकासशील पर्यटन केन्द्रको रूपमा यसलाई उन्नति गर्नु । निम्न लिखित रचनात्मक कार्यहरू बाट उपयुक्त उद्देश्यहरू हासिल गरिने छ ।

--- यो दृढ निश्चित छ कि स्थानको उपयोग निकै किफायत साथ हुनेछ ।

--- कार्यालय भवनहरूको कार्याकलापहरू पनि परंपरागत वस्तु जस्तै अनुसार निर्माण गरिने निश्चित छन् ।

--- जहाँ सम्भव छ चौक र प्रवेश द्वाराको निर्माणमा परंपरागत निर्माण सिद्धान्तलाई अपनाउनु पर्नेछ ।

## PLANNED ACTIVITIES AT THE DURBAR SQUARE (short term demand)

1. The Nagar Panchayat demands additional space for the extension of the existing building or a new construction. Under consideration are the garden of the Taleju temple and the private garden north of Shiva temple.

2. The Telecommunication Office requested a plot of some 2000 m<sup>2</sup> to erect the new building for 50 telephone lines, storage and office space.

3. The police are looking for alternative locations to house the kitchen and the dormitories for about 100 police-men. The courtyard behind the Family Planning Centre has been considered for this purpose.

4. The National Art Gallery needs additional space to display artistic objects. It was suggested by its director to use the space of the Bhaktapur Museum and to shift the Woodcarving Museum to Dattatreya Square.

5. The District Panchayat made a request to the Town Controller and to the BDP to make the lay-out for a local park around the CDO-Office.

6. The three schools will be provided with public toilets by the BDP within the next 2 1/2 years.

7. The High School East of the Guthi Sansthan building has been granted Rs 40,000.-- to extend their school building.

8. The Durbar Square maintenance officer has asked to convert the priest house between Taleju temple and National Art Gallery into an office.

9. It is envisaged to use one of the Sahia shops as a sales room for the Handicraft Centre.

## दरबार स्मारकमा राखिने योजनाहरू :-

१. मकपुर नगर स्वायत्तलाई नयाँ भवन निर्माण वा हालको भवन परिवर्द्धन गर्न निर्माण स्थलको आवश्यकता परेको छ । तलेजु मन्दिरको भूभाग र महादेव मन्दिर (फाँटिने) उचरको बीच भूभाग विचारार्थिन छ ।

२. नेपाल दूर संचार संस्थानले ५० लाईनको टेलिफोन स्वतन्त्र भवन बनाउन र स्टोर तथा कार्यालयको व्यवस्था गर्न पनि करीब २,००० स्क्वायर मिटर जग्गा पाउन अनुरोध गरेको छ ।

३. प्रहरी कार्यालयलाई मान्छा घर र करीब १०० जना प्रहरीहरू बसोबासको लागि ठाउँको खोजिमा छ, र हाललाई परिवार नियोजन कार्यालय फ्लाडिङको चौक (पहिलेको कारागार) लिन विचार गरिएको छ ।

४. कलात्मक वस्तुहरू प्रदर्शन गर्न राष्ट्रिय चित्र संग्रहालयलाई पनि बढी ठाउँ आवश्यक भएको छ । मकपुर कला संग्रहालयलाई द्वात्रय स्मारकमा छारी त्यहाँ (काष्ठकला संग्रहालय को स्थानमा) चित्र संग्रहालय राख्नु पर्ने कुरा चित्र संग्रहालयका जेठो श्रमज आफ्नो राय व्यक्त गर्दछ ।

५. सि. डि. ओ. कार्यालय अगाडि स्थानिय उपान (Park) को प्रारूप तयार गर्न जिल्ला स्वायत्त कार्यालयले नगर विकास, मकपुर परियोजना लाई अनुरोध गरेको छ ।

६. आगामि अठ्ठौँ वर्ष भित्रमा मकपुर विकास परियोजना द्वारा यहाँ स्थित तीनवटै माध्यमिक स्कूलहरूमा सार्वजनिक शौचालयको व्यवस्था गरिने छ ।

७. विद्यार्थी निवृत्तन माध्यमिक स्कूलले भवन बढाउन ४० हजार रूपैयाँ को अनुदान प्राप्त गरेको छ ।

10. Nepal Post intends to build a District Post Office in Bhaktapur and to house a local branch at Durbar Square.

11. The BDP will restore Khuma Square during the ongoing project phase.

12. Several private house-owners asked for permission to erect new houses or to change existing ones.

13. The Tourist Department is looking for an information room at Durbar Square.

14. The Nagar Panchayat is looking for a centrally located place for a library.

15. The CDO would like to build a guest house together with private accommodations for district administration staff.

Besides this short-term demand, the general need for extension has to be taken into consideration. It is a general planning objective to attract additional administrative and service functions to Bhaktapur. For this future demand space has to be reserved.

८. राष्ट्रिय चित्र संग्रहालय र तलेजु मन्दिर बिच जुडोको हाल जुनारिले बाँधि आएको घर लाई कार्यालय भवनमा परिणत गर्ने भन्ने मकपुर दरबार स्मारक हेरचाह अड्डाको अभिप्राय छ ।

९. सामा फलले मोग बलन गर्दै आएका फलका केहि कवलहरू मा पेरु शिल्पकला केन्द्रको विभिन्न चित्रण कला सौलु पर्ने भनासिब देखिन्छ ।

१०. नेपाल हुलाक सेवा विभाग, मकपुरमा जिल्ला हुलाक कार्यालयको भवन बनाउन र दरबार स्मारकमा उप-शाखा सौलु उल्लुक्नु छन् ।

११. यस दोस्रो चरणमा मकपुर विकास परियोजनाले सौमा स्मारकको मर्मत गर्ने छ ।

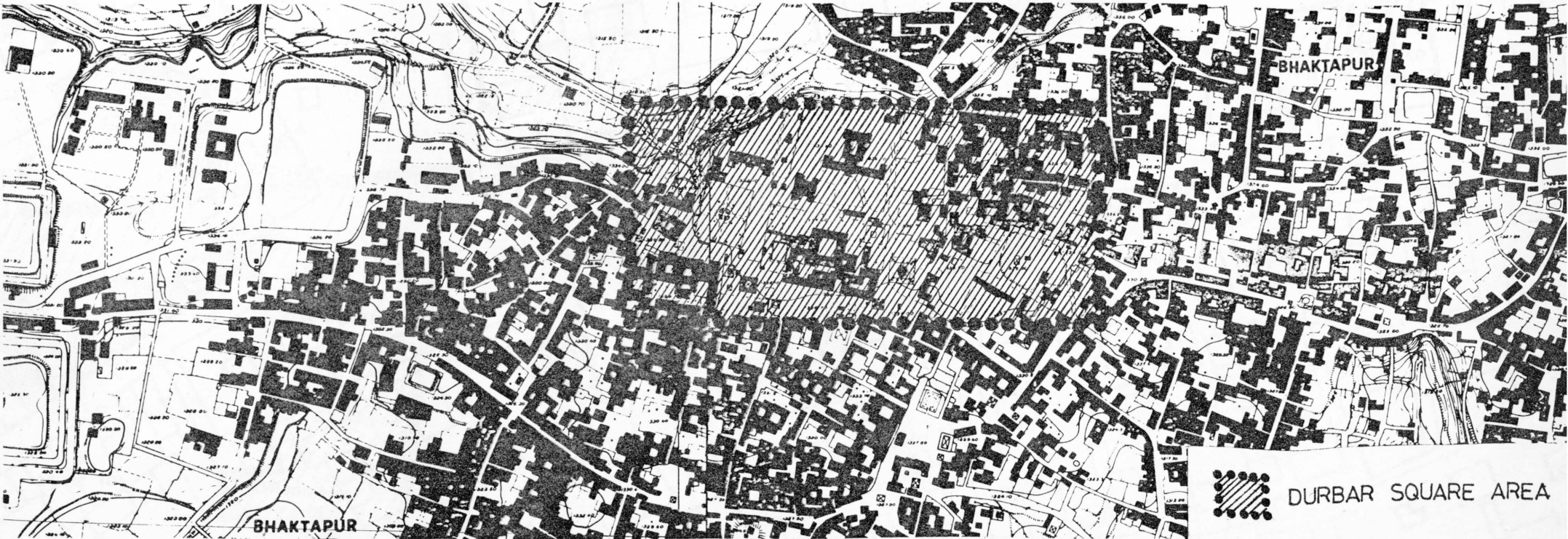
१२. नयाँ घर बनाउन र पुरानो घर फर्काउन धेरै घर धनहरूले दरसास्त दिएका छन् ।

१३. दरबार स्मारकमा भुजना प्रसारण केन्द्रको स्थापना गर्ने पर्यटन विभाग पनि ठाउँको खोजिमा छ ।

१४. मकपुर नगर स्वायत्त सबै पाठक वर्गलाई पारक पर्ने ठाउँमा जनजोषित पुस्तकालय सार्ने चाहन्छ ।

१५. जिल्ला प्रशासनिक अधिकारहरू बस्ने बजार सडकको सडक पाहुना गृह (Guest House) बनाउन प्रमुख जिल्ला अधिकारी उल्लुक्नु हुन्छ ।

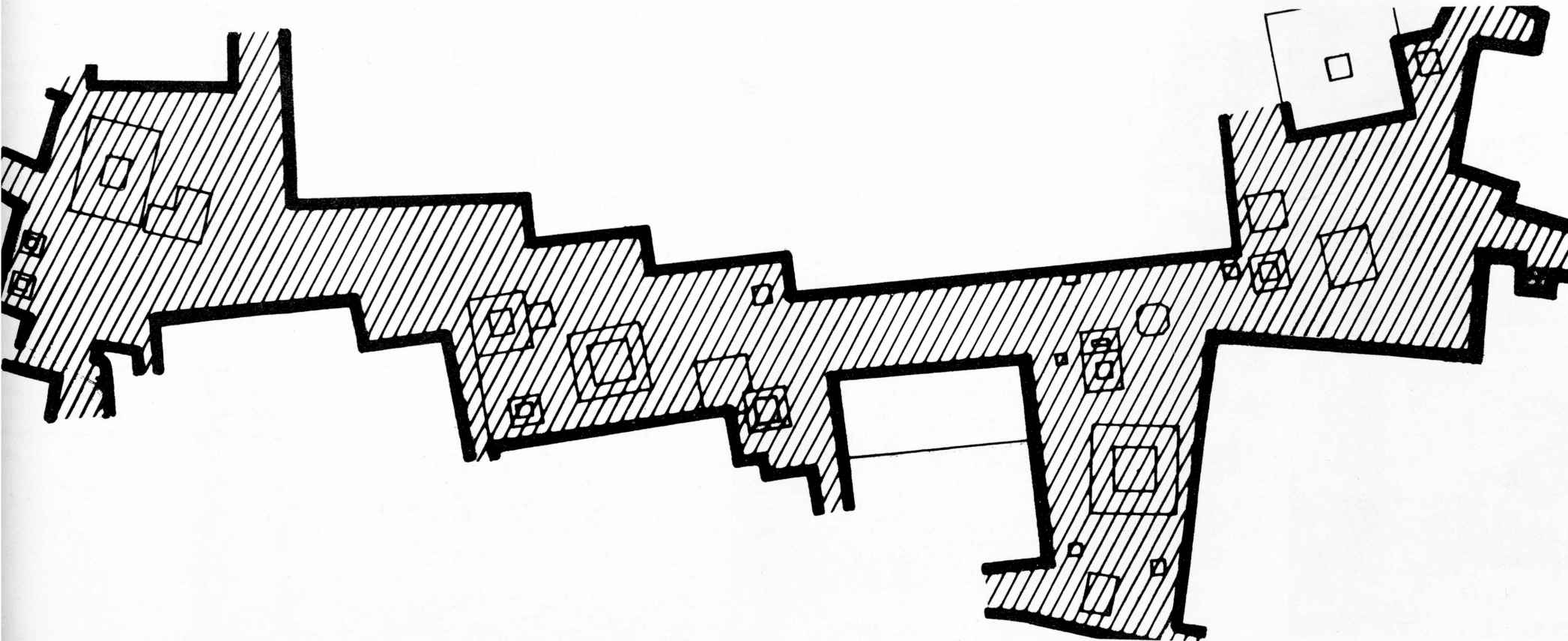
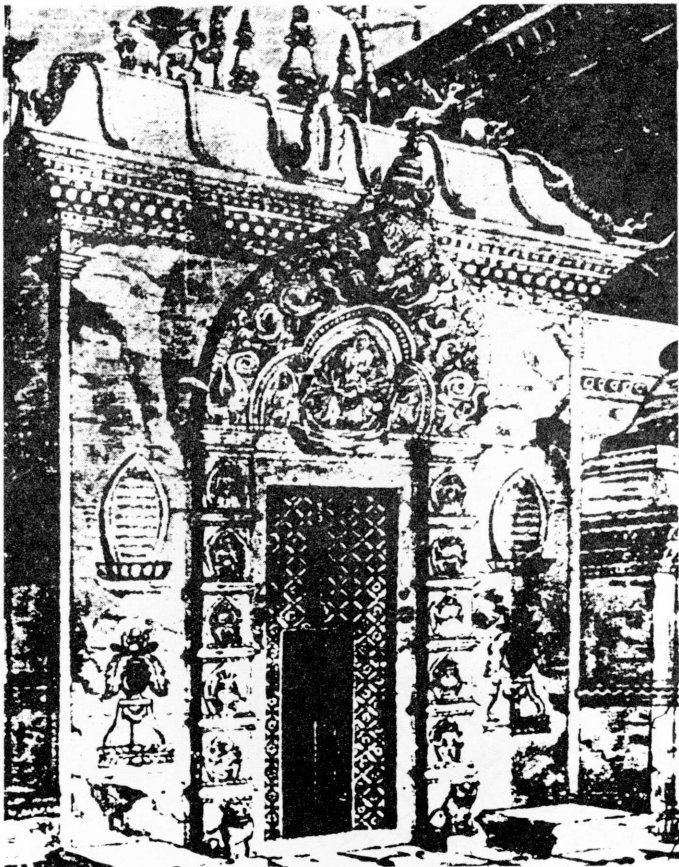
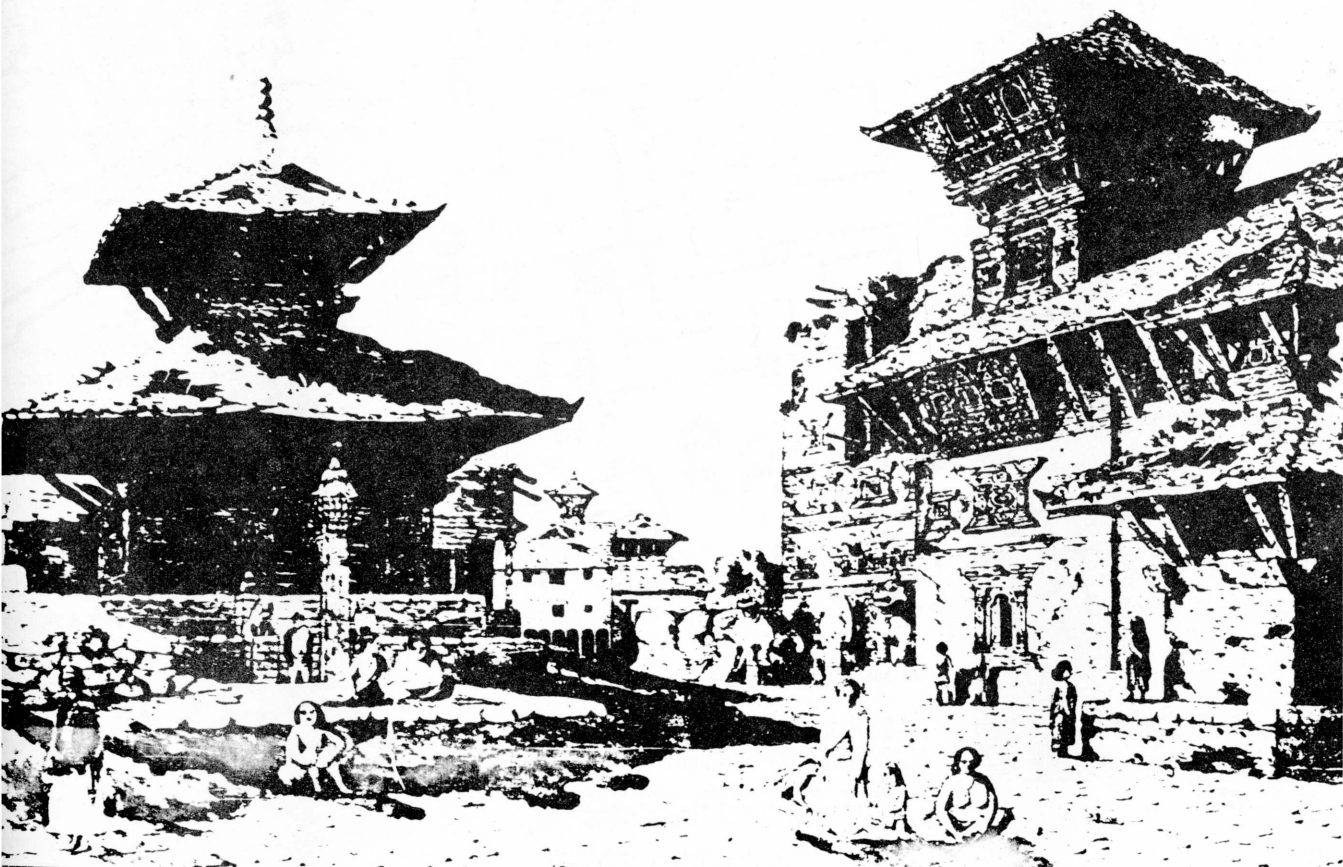
यी उत्प-कालीन आवश्यकताहरूको अतिरिक्त सामान्य परिवर्द्धनको आवश्यकता हुने कुरा भनि मान्नु पर्दछ । यस साधारण योजनाको उद्देश्य पनि मकपुरको सरकारी अर्ध-सरकारी कार्यालयहरूलाई बढी आकर्षक बनाउनु हो । यस सम्बन्धमा माध्यमका आवश्यकता पूर्ति सातिर पनि ठाउँ सुरक्षित राख्नु जरुरी छ ।











ANALYSIS

Use:  
The Durbar Square Area was installed in the 15th century as the urban centre of administration. The palace was the dominating building, which comprized between 12 and 99-  
courtwards. The palace was surrounded by offices and the houses of administrators and relatives of the Royal Family. Various religious monuments in the course of the following centuries were erected, indicating the importance of the area and the relationship between rulers and religion.  
In the middle of the 18th century Kalmanauu became the capital of Nepal and the Bhaktapur Durbar lost most of its functions.

Design:  
During the Malla reign strict regulations were stipulated as to the design and the location of buildings in accordance with the social position of the inhabitant (caste system). For the Durbar Square this meant, that no house should be higher than the king's. By the number and decoration of windows and by the size of rooms, the palace demonstrates its dominant role. From inscriptions we learn that the area was fortified.

Bordering the palace towards the South, various two-storied 'pattis' were erected, serving as offices as well as resthouses and shops. A number of gates indicate the entrances into the royal palace area. Gates were not only used for entrance but also represented the design principle: The whole area consists of smaller and larger squares, which are seperated by gates or through a narrowing of buildings which form an entrance situation.

Material:  
Only local materials have been used, i.e. bricks, chingotti tiles, wood and natural stones.

The roofs are sloping (30/40 degree) and overhanging the facade by about 3 feet. Buildings are horizontally structured and the separation of individual stories is visible from the facade. The same applies to the pagoda-style temple with its horizontal basis and rooflines. Secular buildings have one ramp only whereas religious buildings have up to five ramps.

विश्लेषणात्मक विवरण:-

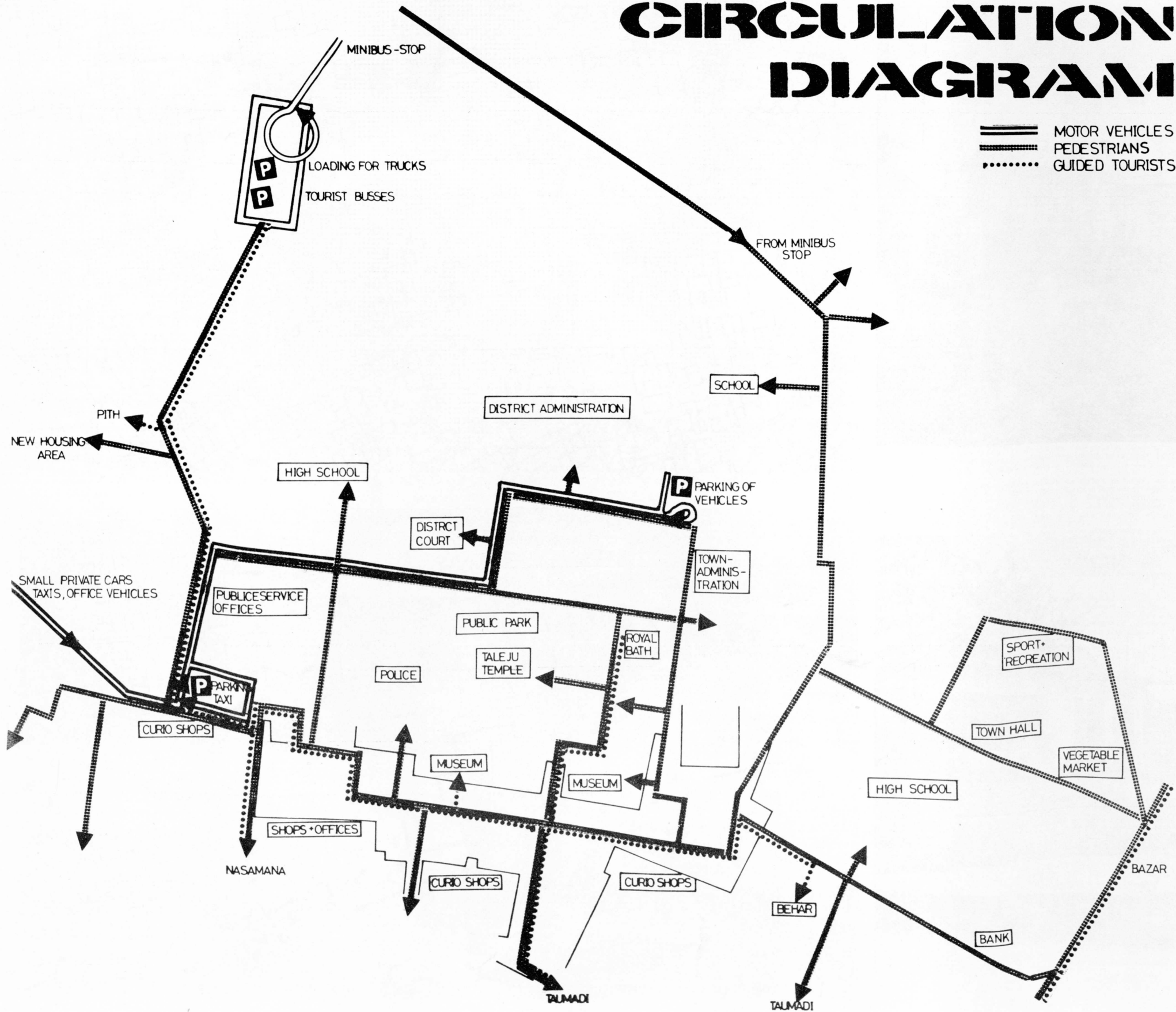
प्रयोग:- पन्ध्रौ शताब्दिमा दरबार स्वभावर चौत्र केन्द्रिय नगर प्रशासनको रूपमा स्थापना भएको थियो । १२ देखि १९ चौकहरू समावेश यहाँको राजाशासकको प्रमुख भूमिका थियो । यो राजाशासक चारै तिर बाट सरकारी कार्यालय प्रशासनिक अधिकारीहरू का घरहरू र राज सामन्तानी छुट्टैहरू को आवासीय भवनहरूले घेरिएको थियो । यस चौत्रको महत्ता तथा राजाहरू र धर्मको सम्बन्धमात्मक मानवभूमिबाट प्रदर्शन गर्न यहाँ विभिन्न धार्मिक स्मारकहरूको पनि निर्माण गरेका थिए ।

प्रयोजनात्मक स्थिति:- मल्लकालमा व्यवस्थापित कठोर नियमहरूले यस अतिरिक्त केतिएव अन्य कारणहरू र नगरबासीहरूको सामाजिक स्तर(जाती प्रथा)अनुसारको यस चौत्रको रचना इत्यादि कुराले भवनहरूको निर्माणस्थल लाई नियन्त्रण गरेको पाईन्छ । किन भने दरबार स्वभावरमा राजाको राजप्रसाद भन्दा बढी उचाईमा रहेले घर बनाउन पाउदैनथे । बढी संख्यामा फाँटहरू र कोठाहरूको आकार प्रकारले पनि राज प्रसादको विशिष्टता माथि प्रकाश पारेको छ । अभिलेख अनुसार त यो चौत्र बुद्ध किल्ला द्वारा सुरक्षित थियो । कार्यालयहरू,क्रिया स्थल र बिही वस्तु बिभिन्नयका निमित्त दरबार छेउ दक्षिण तिरका २ तल्ले सतलहरू प्रयोगमा ल्याएका थिए । बिषयमा यहाँका केहि ढोकाहरूले राजदरबार चौत्रको प्रवेशद्वाराको रूपमा संकेत गर्दछन् । यी ढोकाहरू ढाँचाको लागि मात्र नभै यसका रचना सिद्धान्तको प्रतिनिधित्व गर्न पनि बनेका थिए । सम्पूर्ण यस चौत्रमा हरिएका चौकहरूमा साना चौकहरूको संख्या बढी छन्, र यिनहरूलाई प्रवेशद्वारा वा घरहरूका साधुरी ढोकाहरूले अलपारिएका छन् ।

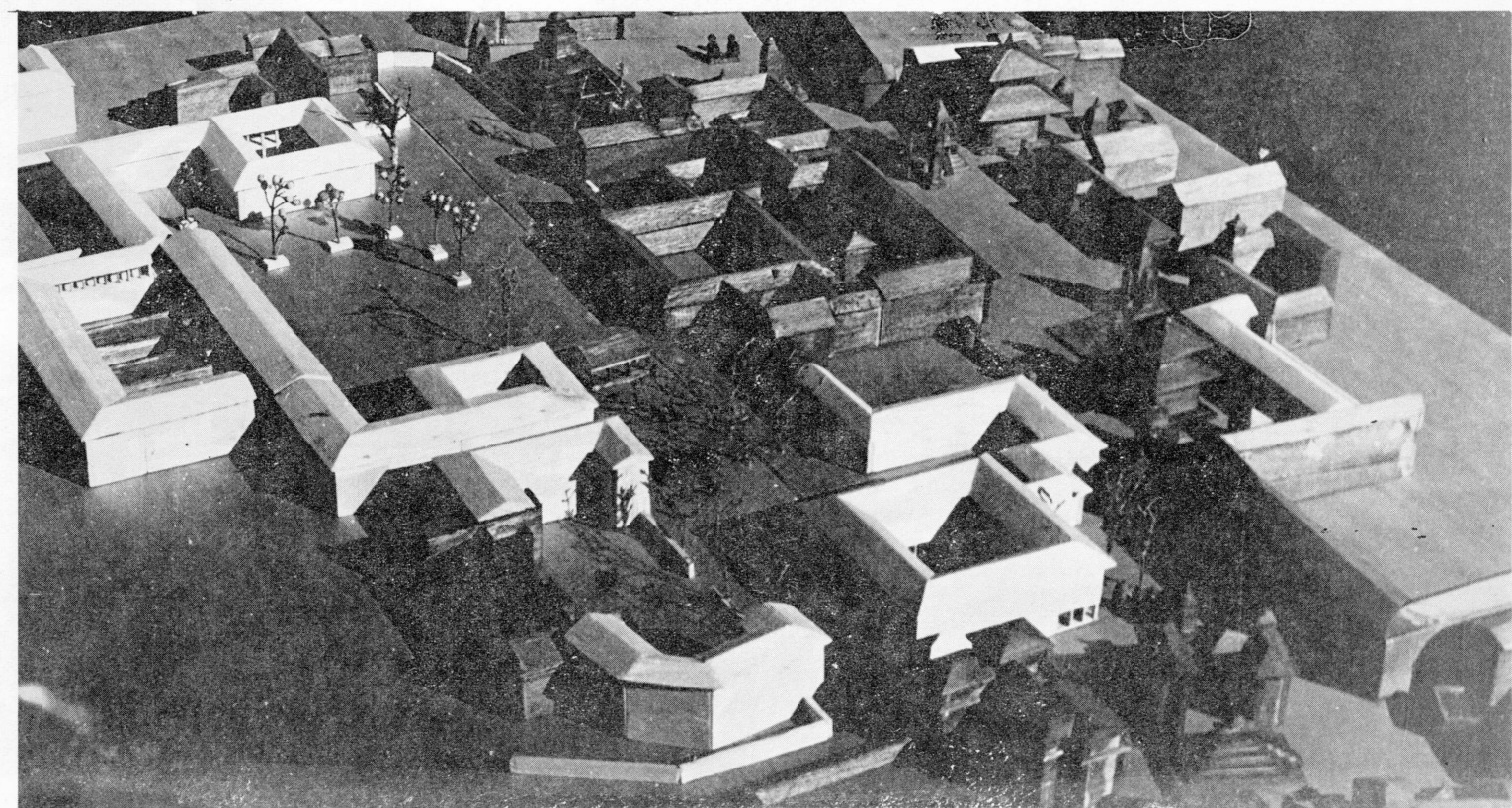
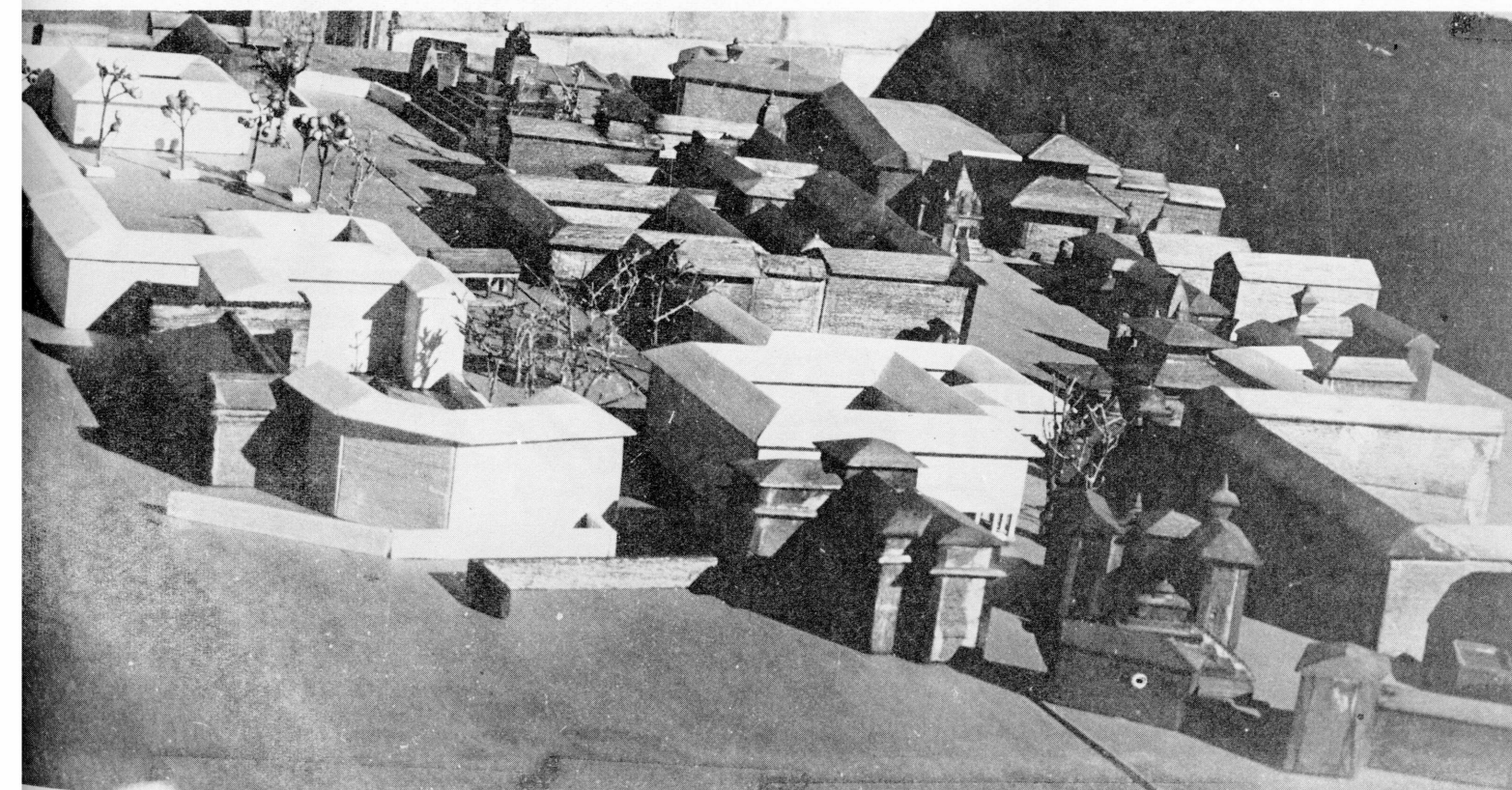
सामग्री:- ईटा, फिंग्टी,काठ र प्राकृतिक ढुंगा आदि स्थानिय सामग्री हरू मात्र यहाँको निर्माण कार्यकालपह्रमा प्रयोग भै रहेको देखिन्छन् भवनका ढानाहरू ३० देखि ४० अचासि( Degree ) भिरालो परेका छन् र घर मोहला देखि ३ फिट बाति बाहिर निस्की निहुनिएका छन् । भवनहरू मोहलामा अलग अलग तल्लाहरू छुट्टि गरी सिधा माथि उठारेर बनाएका छन् । फाँट् ढाँचाका मान्दहरूको समतल जग र ढाना पोरुका निर्माण कायमा पनि यहि विधि अपनाईएका छन् । साधारण गृहस्थको घरमा रुडै मा फले(पेट्टी) जग अथवा आधार छ त धार्मिक घरहरू(मान्दिर) पाचै सम्म पेट्टीहरू बनाएका छन् ।



CIRCULATION  
DIAGRAM









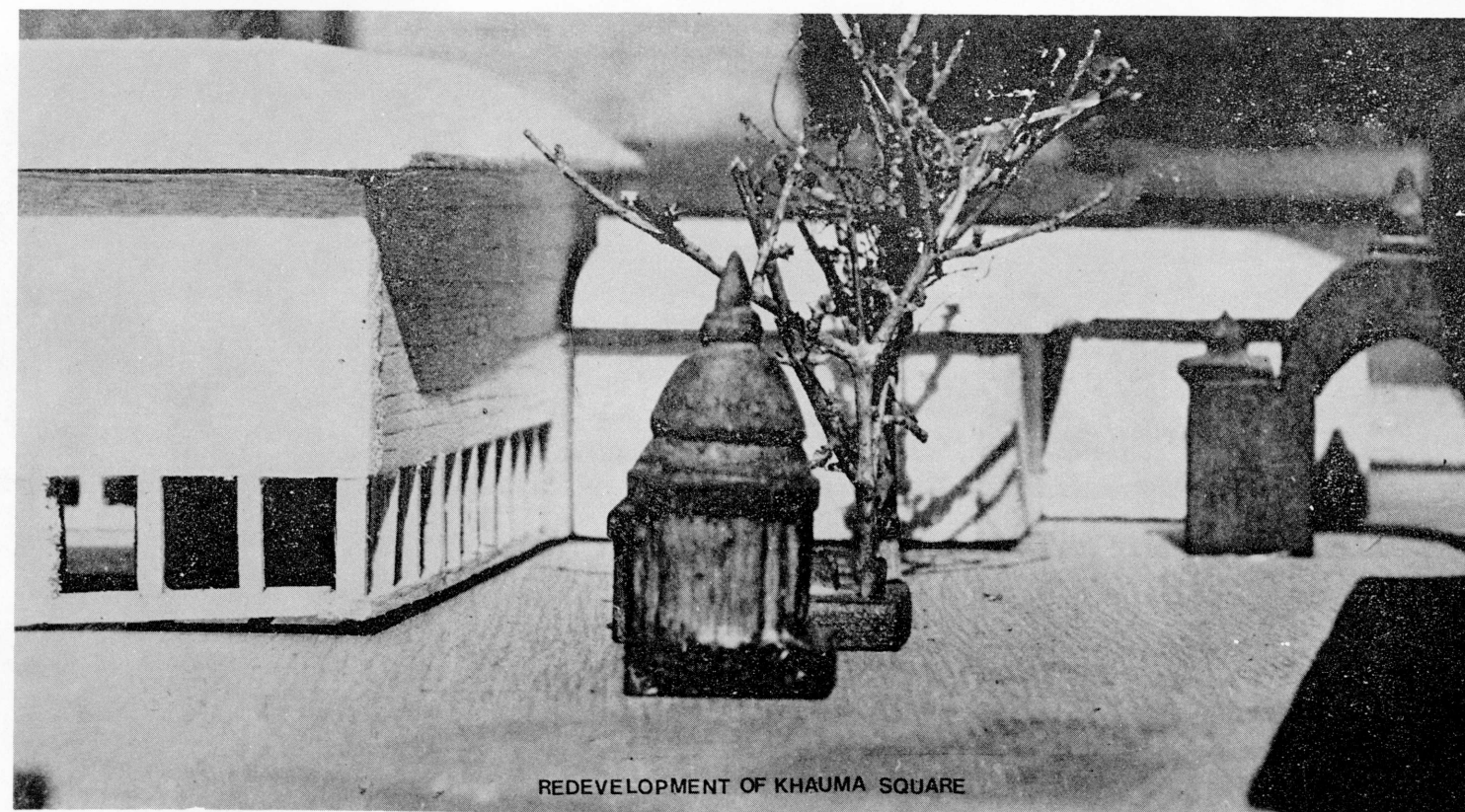
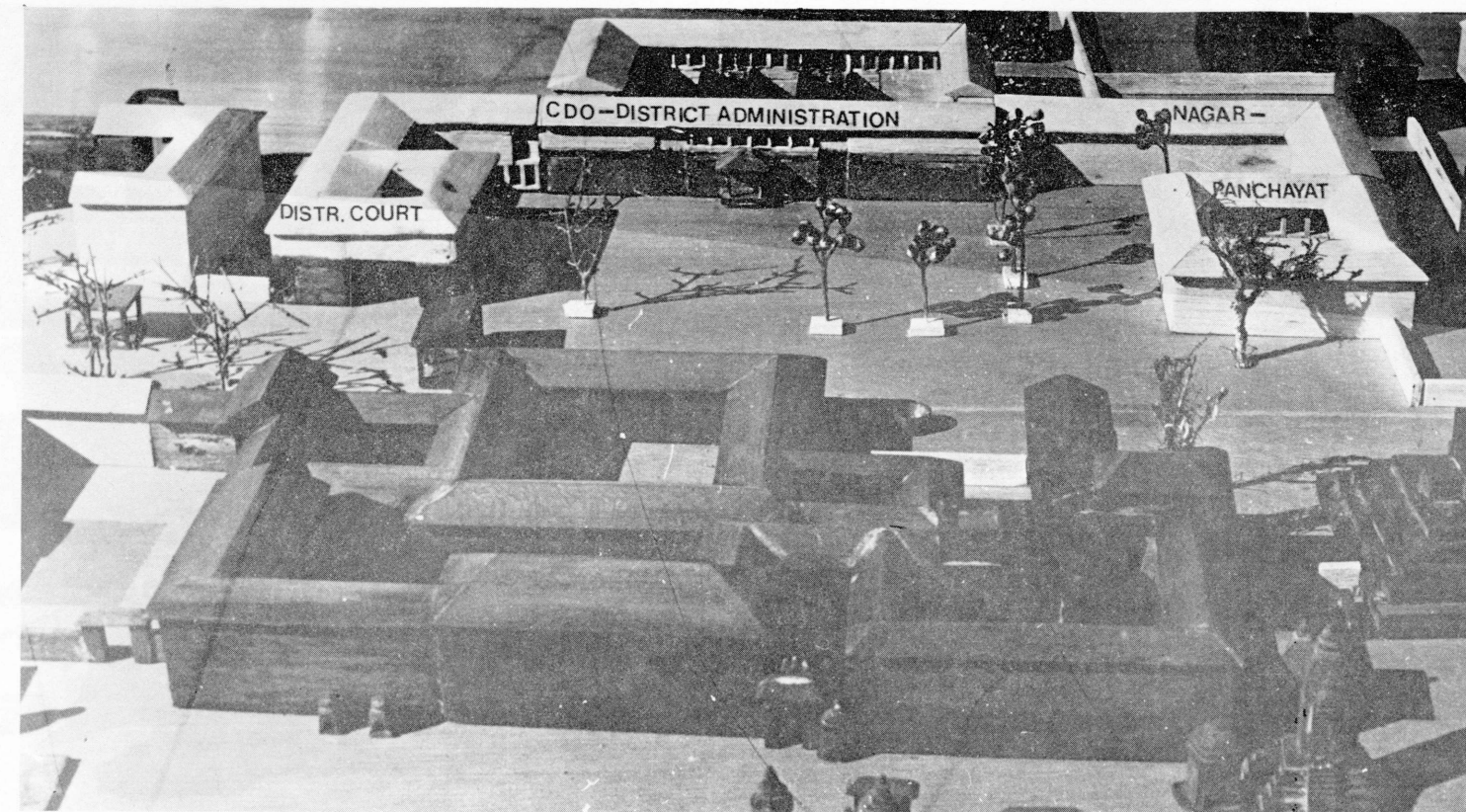
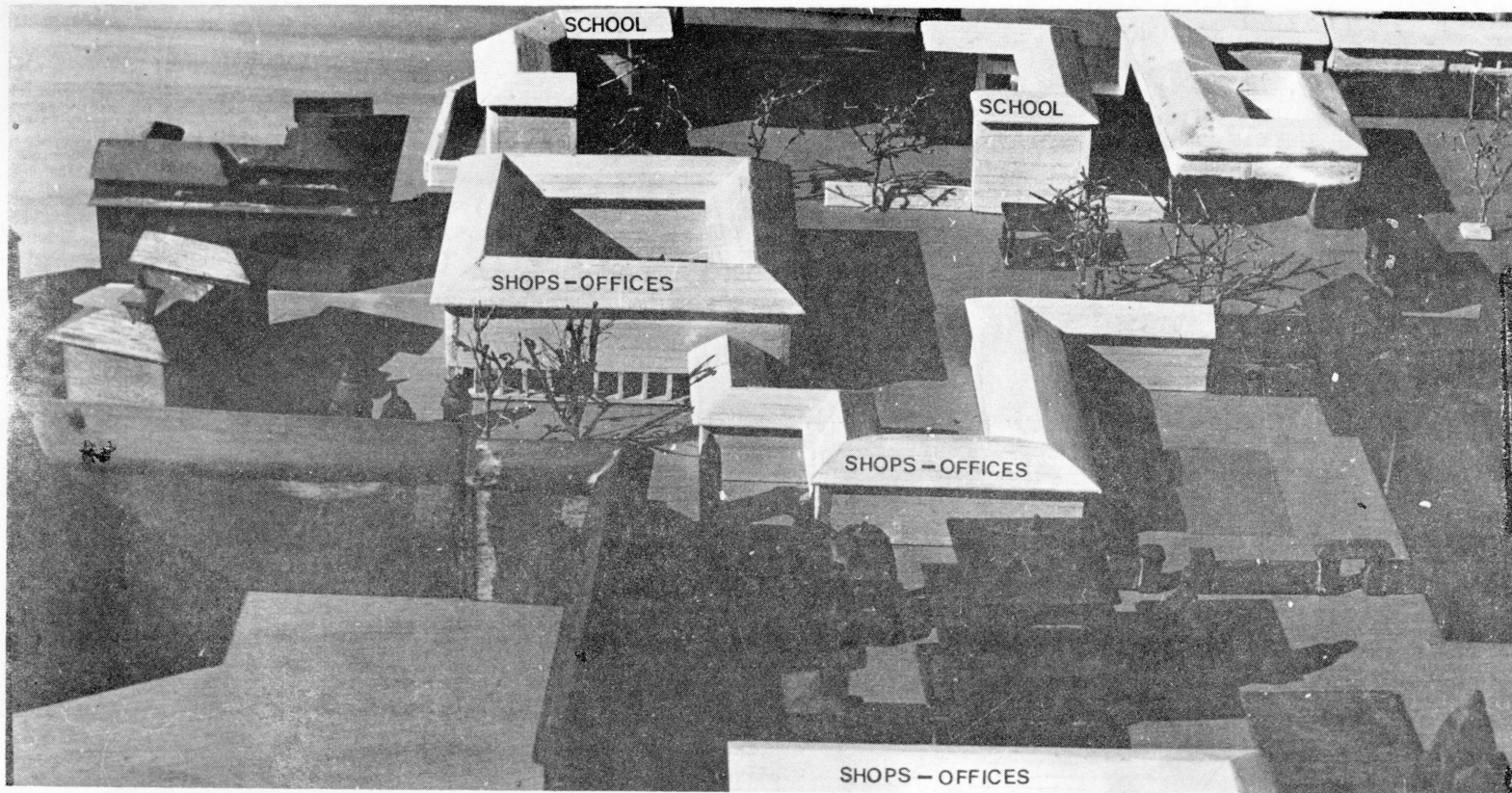
1.44

BHAKTAPUR

DURBAR

SQUARE

(cont.)





## 1. EXISTING BUILDING AND HOUSING DEMAND IN BHAKTAPUR.

Bhaktapur has some 45000 inhabitants (1978) who live in approx. 6000 houses. The growth rate of the population is about 2 % p.a. (exclusively natural growth, as there is no migration). The average lifetime of a building is 80 years, which implies that 6000:80=75 buildings have to be replaced annually. The number of additional dwellings (for housing) the growing population is  $45000 \times 2:100 = 900:7.5 = 120$  buildings p.a. (7.5 persons/house).

Actually, about 150 houses p.a. are built. About 30% are built to replace old houses, 60% are new buildings constructed within or outside the town. 80% of all houses are built by farmers, 30% of all buildings are built in the eastern wards (1-6). The difference between the calculated demand and the actual number of houses constructed is absorbed by an increase of density and migration to Kathmandu.

Each year about 70 houses are being built on agricultural land outside Bhaktapur. They are not concentrated in a certain area, but scattered all over the productive farmland. This involves the following disadvantages:

- Loss of agricultural land because of low density of settlement.
- Lack of services in the houses (no piped water, no sewerage lines, no paved roads) resulting in unhygienic conditions.
- Scattered houses require for high investments in infrastructure once they are serviced.
- Scattered housing pattern is against the tradition of newari towns which were always densely built in an open landscape.

The 'Bhaktapur Land Use Plan 1976-1986' has been approved by HMG in April 1977. On the one hand it provides for new housing areas, on the other hand it forbids further uncontrolled building activities on the agricultural land around the town. Therefore the people of Bhaktapur can only build inside the already built-up areas of the town at present. As soon as the population will become aware of this fact, this will lead to an increase in land prices which will push the lower income groups out of the market.

The planning authority is obliged to offer alternative areas for development and housing, which at the same time, have to provide for a high density in order to make maximum use of the former productive agricultural land.

## १. भक्तपुरमा हाल मएका भवनहरू र आवासको माँग

भक्तपुरका करीव ४५००० बासीन्दाहरू करीव ६००० जति घरहरूमा बसोबास गर्दछन् । जनसंख्याको वृद्धि दर करीव २%। प्रतिशत(भक्तपुर भित्र बसाई सरे नभएको, केवल प्राकृतिक वृद्धि मात्र) छ । घरको सरदर आयु ८० वर्ष रहेको छ जस अनुसार प्रतिवर्ष  $\frac{6000}{80} = 75$  वटा भवनहरू पुनर्स्थापन(प्रतिस्थापन) गर्नुपर्ने देखिन्छ । जनसंख्या वृद्धिको लागि ८० थप आवास निर्माण गर्नुपर्ने भवनको(प्रति घर ७.५० व्यक्तिका दरले) संख्या  $\frac{45000 \times 2}{100} = 900:7.5 = 120$  हुन आउँछ ।

वास्तवमा प्रतिवर्ष १५० जति घरहरू निर्माण भई रहेका छन् । त्यसमध्ये ३०% प्रतिशत जति घरहरू पुराना घरहरूको ठाउँमा पुनः स्थापना गर्दछन् भने ६०% जति घरहरू शहर वा बाहिर नयाँ बनाएको पाईन्छ । ८०% प्रतिशत घरहरू किसानहरूले बनाएका छन् र कुल ३०% प्रतिशत भवनहरू पूर्वीय वडाहरू(१ देखि ६ सम्म) मा निर्माण गरेका छन् । वास्तविक रूपमा निर्माण गरिएका घरहरूको संख्या र माँग बिच हुन आएको फरक घनत्व वृद्धि र काठमाण्डौं तर्फ बसाई सरेँ कायले भएको हो ।

हरेक वर्ष भक्तपुर बाहिरका कृषि भूमिमा करिब ७० जति घरहरू निर्माण हुदै छन् । तिनीहरू कुनै एक निश्चित क्षेत्रमा केन्द्रीभूत नभएर सम्पूर्ण उत्पादनशील कृषि भूमिमा फैलिएर रहेका छन् । यसबाट निम्नलिखित हानीहरू हुने देखिन्छ ।

- निम्न(कम) घनत्वको वस्तीले गर्दा कृषि भूमिको हास
- घरहरूमा सुविधाहरू(पाईपको पानी, ढल निकास, पक्की बाटो) को अभावले गर्दा अस्वास्थ्यकर वातावरणको सृजना
- फैलिएका घरहरूमा आधारभूत सुविधाहरू निर्माण गर्न अधिक लगानीको आवश्यकता पर्ने
- फैलिएर बनेका आवास समूह परंपरागत रूपमा बनेको घना वस्तीको ढाँचाबाट बिल्कुल भिन्न देखिन आउँछ ।

सन् १९७७ का अप्रिल महिनामा श्री ५ को सरकारबाट भक्तपुर भू उपयोग योजना १९७६-८६ स्वीकृत गरिएको थियो । एकतर्फ यसले नयाँ आवास क्षेत्रहरू प्रदान गर्दछ भने अर्कोतर्फ शहरको चारैतर्फको कृषि भूमिमा भईरहेको अनियन्त्रित निर्माण क्रिया-कलापलाई निषेध गर्दछ । यसैले हाल भक्तपुरका जनताले भक्तपुर नगर भित्रको सुल्ला क्षेत्रमा निर्माण गर्न सक्नेछ । सर्वसाधारण मानिसहरूले यी कुरा राम्ररी बुझनासाथ आफ्नो जग्गाको मूल्य वढाउने प्रक्रिया शुरू हुने कारणले गर्दा न्यून आय समूहका मानिसहरू त्यहाँ बसोबास गर्न आफ्नो दामताले नभ्याउने हुन्छ ।

यसैले यस योजनाका अधिकारीहरूले विकासको लागि आवास तथा नगर वैकाल्पिक क्षेत्रहरू छुट्याउन पर्नाको साथै पहिलेको उत्पादनशील जग्गाको उच्चतम उपयोग गर्न वढी जन घनत्व सृजना गर्नु पर्नेछ ।

Location

Physical Setting

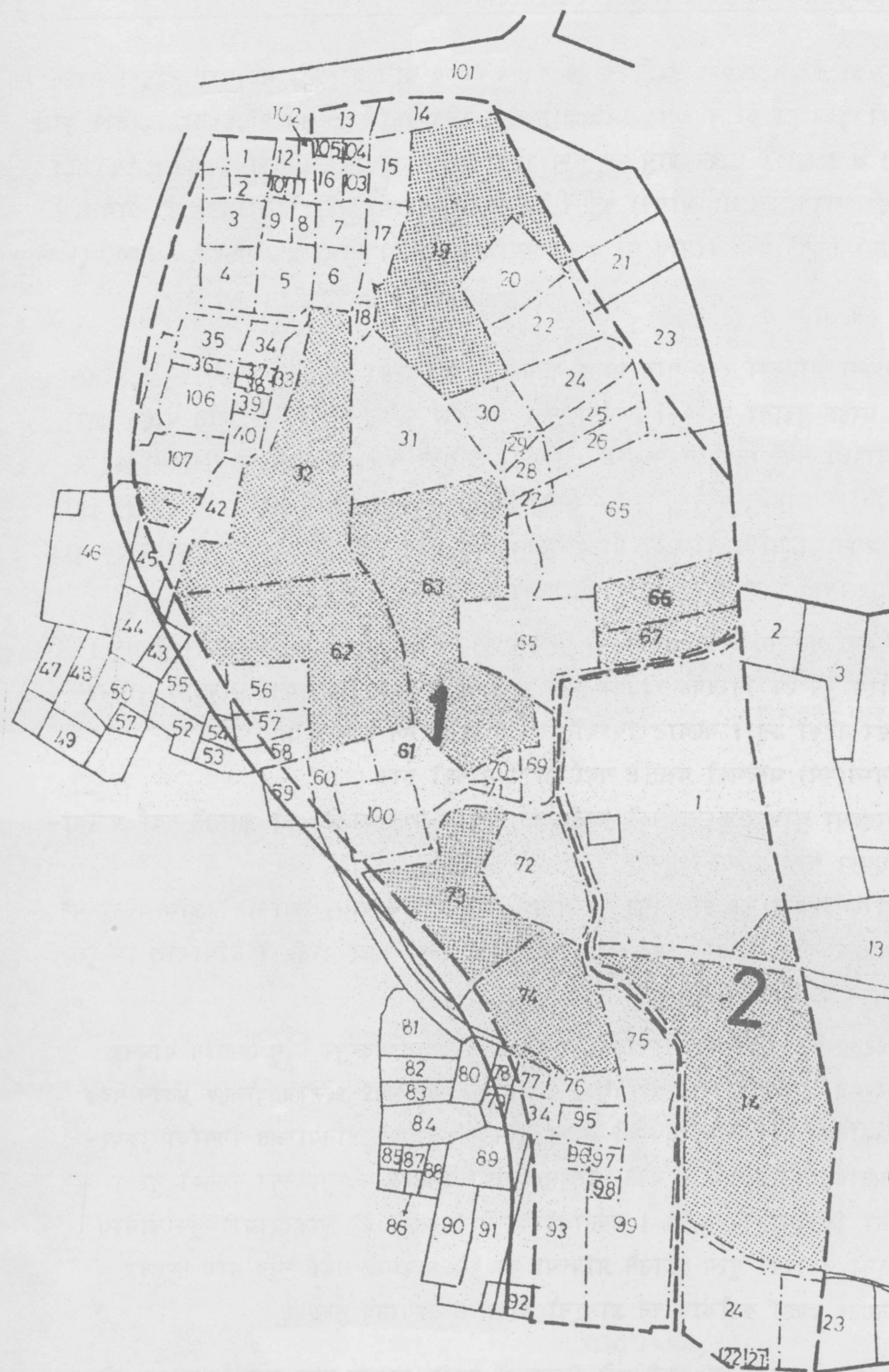


## 2. THE SITE.

As the first land to be serviced an area east of the new link-road, between Kamal Pokhari and Bhageswari Road has been selected. It is an area of about 2.8 ha (52 ropanis). As this site is traditionally very well connected with the city core of Bhaktapur and is visited by many people, it can easily be integrated in the town. Besides, the new link-road and two minibus-stations guarantee good traffic connections for those going to Kathmandu or Nagarkot.

Except for two steep slopes the site gently slopes from north to south. Total difference in height between highest and lowest point is about 13.0 m, total length of the site is approx. 280.0 m, approx. width 120.0 m. There exist several buildings on the site which are all private houses, as well as a temple (Garakha Mahadev Mandir) combined with a hiti (Garakha Lohan Hiti). An electricity line is crossing the site from north to south.

At the moment the site is used for agricultural purposes. There are about 48 owners and 36 tenants. Some 40% of the land is owned by Guthis. The size of the plots differs between 16 m<sup>2</sup> and 3077 m<sup>2</sup>.



Existing Plot-Pattern

## 3. PLANNING PRINCIPLES.

## 3.1 Link Road.

The new road connecting Nagarkot Road with Bhageswari Road should not separate the old part of Bhaktapur from the new part, but instead it should become an internal road which has both old and new houses on either side. The bended form of the road favours this intention. The new housing scheme should make full use of the traffic potential and other advantages the new road offers.

Kamal Pokhari.

The new housing scheme should leave some open space between the historical monument of Kamal Pokhari and the new houses. This is to avoid interference of old and new and to keep the view from Kamal Pokhari towards Bhaktapur, the valley and the opposite mountains free.

## २. योजना स्थल:-

सर्व प्रथम आधारभूत सविधाहरू प्रदान गर्नु पर्ने जग्गाको रूपमा नयाँ सहायक सडकको पूर्व-तर्फ रहेको कमल पोखरी र वागेश्वरी सडकको विच भागमा रहेको जग्गालाई छानिएको छ । यस क्षेत्रको कूल क्षेत्रफल करिब २,८ हेक्टर (५२ रोपनी) रहेको छ । शहरको मध्य-भागको परंपरा संग यस क्षेत्रको धनिष्ठ सम्बन्ध रहेको हुनाले र धेरै मानिसहरूले आवागमन गर्ने क्षेत्र हुनाले यसलाई सजिलै संग भक्तपुर शहर संग जोड्न सकिनेछ । यत्तवाहेक नयाँ सहायक सडक र दुईवटा मिनी बस स्टेशन ले गर्दा काठमाण्डौं वा नगरकोट जानेहरूलाई सवारी सुविधा हुने कुरा निश्चय छ ।

दुईवटा काँडो भिरालो बाहेक यो स्थल उत्तरवाट दक्षिणतिर विस्तारै भिरालो परेको छ । सबैभन्दा उच्च भाग र सबभन्दा होचो भाग विचको उच्चाई भिन्नता १३ मिटर छ । यस स्थलको लम्बाई करिब २८० मिटर र चौडाई १२० मिटर रहेको छ । त्यस क्षेत्रको आसपासमा धेरै निजी भवनहरू छन् र यसको साथै सडटा मन्दिर (गरखा महादेव मन्दिर) र सडटा ढुङ्गेधारा (गरखा लोहंहिति) पनि संगै जोडिएको छ । यस स्थललाई विद्युतको लाईनले उत्तर वाट दक्षिण तिर पार गरेको छ ।

हाल सो क्षेत्र कृषिको लागि उपयोग गरिएको छ । यस क्षेत्रमा ४८ जना जग्गा धनी र ३६ जना मोहीहरू रहेका छन् । ४०% जति जग्गा गुठीको रहेकोछ । थुप्रै लपटको क्षेत्रफल १६ वर्गमिटर देखि ३०.७७ वर्गमिटर सम्मको रहेको छ ।

## ३. योजना सिद्धान्त:-

## ३.१. सहायक सडक

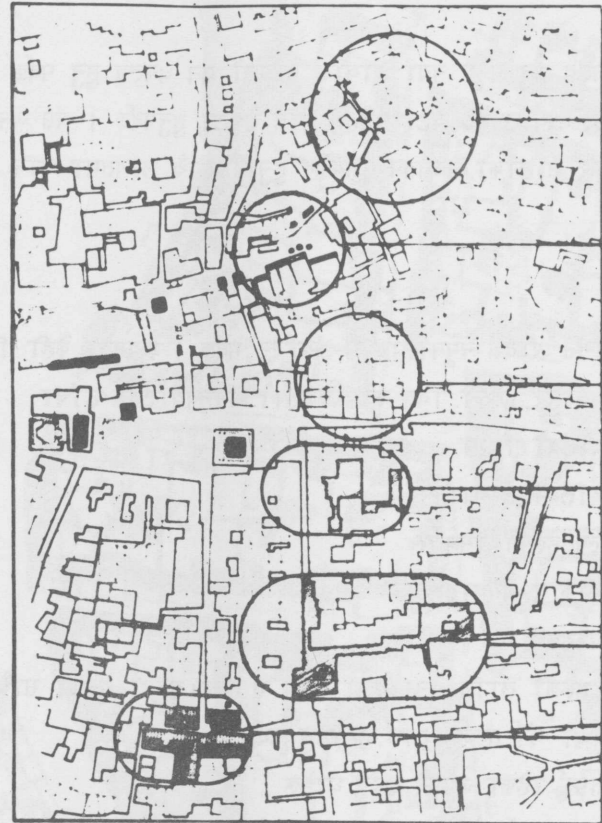
वागेश्वरी र नगरकोट सडक संग जोडिएको नयाँ सडकले भक्तपुरको पुरानो र नयाँ भाग छुट्याउनु हुदैन तर सो सडकको दुवैतर्फ पुराना र नयाँ घरहरू भएको आन्तरिक सडकको रूपमा हुन आउनु पर्दछ । यस उद्देश्यलाई परिपूर्ति गर्न थुप्रै सडकले पनि सहयोग पु-याउंछ नयाँ आवास योजनाले नयाँ सडकबाट प्रदान गर्ने सवारी चामता र अरू फाईदाहरूको पूर्ण उपयोग गरिनु पर्दछ ।

कमल पोखरी

नयाँ आवास आयोजनाले ऐतिहासिक स्मारकको रूपमा रहेको कमल पोखरी र नयाँ घरहरू विच केही खुल्ला ठाउँ कोट्टिनु पर्दछ । यसो गर्नुको उद्देश्य पुरानो र नयाँ घरहरूबाट कमल-पोखरी वाट देखिने भक्तपुर तिरको उपत्यकाको र पहाडहरूको दृश्यलाई बाधा पु-याउनु वाट बचाउनु हो ।



EXISTING BHAKTAPUR



CHANGING DIRECTIONS OF  
ROADS AND ALLEYS

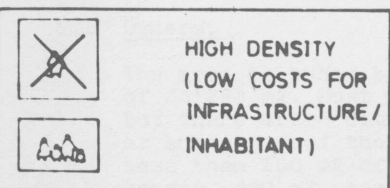
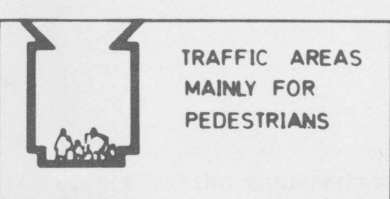
CHANGING LENGTH OF  
FRONTAGE OF HOUSES

CHANGING PLOT SIZES

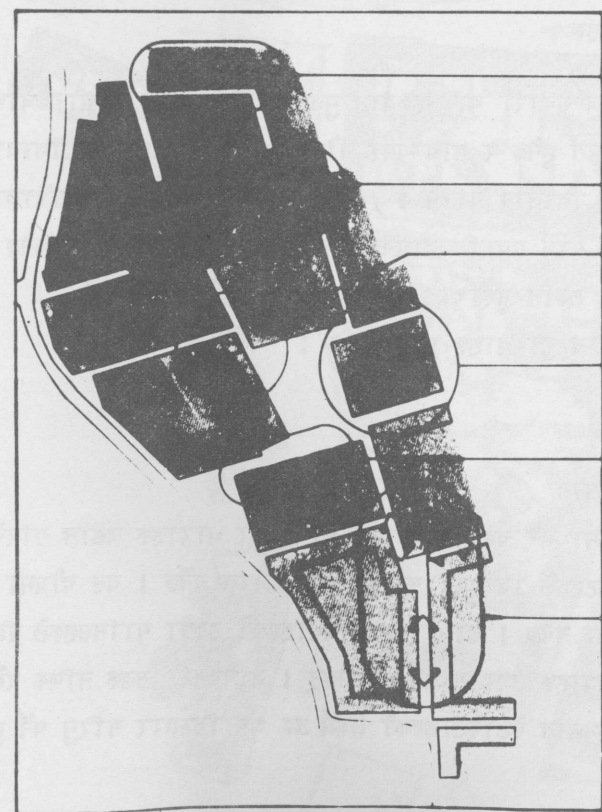
HOUSES COMBINED WITH  
COURTYARDS AND GARDENS

CONNECTION OF SQUARES  
BY ROADS AND ALLEYS

TERRACED HOUSES



NEW HOUSING AREA EAST



### 3.2 Density.

The density in the new housing estate should be similar to that in old Bhaktapur, i.e. a gross density of about 420 pers./ha, 60 dwelling units/ha. This density will make maximum use of the land and of the necessary infrastructure and thus reduce also the costs.

### 3.3 Settlement Pattern.

As far as possible, the traditional settlement pattern of Bhaktapur should be maintained. Some of the characteristic features are:

- Sequence of roads, alleys and squares.
- Changing directions of roads and alleys.
- Changing length of frontage of houses.
- Mixing of big and small plots.
- Courtyards and gardens attached to houses.
- Terraced houses.
- Roads and alleys mainly for pedestrians.

At the same time the typical shortcomings of Bhaktapur should be avoided:

- Too densely packed houses around courtyards which are too small.
- Too narrow alleys which do not allow for sun and air movement in the houses.

### 3.4 Infrastructure.

Most of the new housing estate will be kept free from vehicular traffic. There will be only one access to the central square and the possibility to continue this road into a future extension area east of the new estate. The north-south pedestrian way (4.0 m wide) may be used by vehicular traffic in case of emergency. All other roads will be exclusively reserved for pedestrians.

All plots will be serviced with:

- piped water
- sewer line
- paved road or footpath.

Public toilets and water taps will not be installed as also in the elder parts of Bhaktapur the fully service plot obtain the minimum standard. Electricity will be provided by the Electricity Corporation. As to social infrastructure, the people can make use of the already existing facilities in the neighbourhood. The school near Bhageswari Road will certainly need an extension as approx. 300 school-age children will live in the new estate.

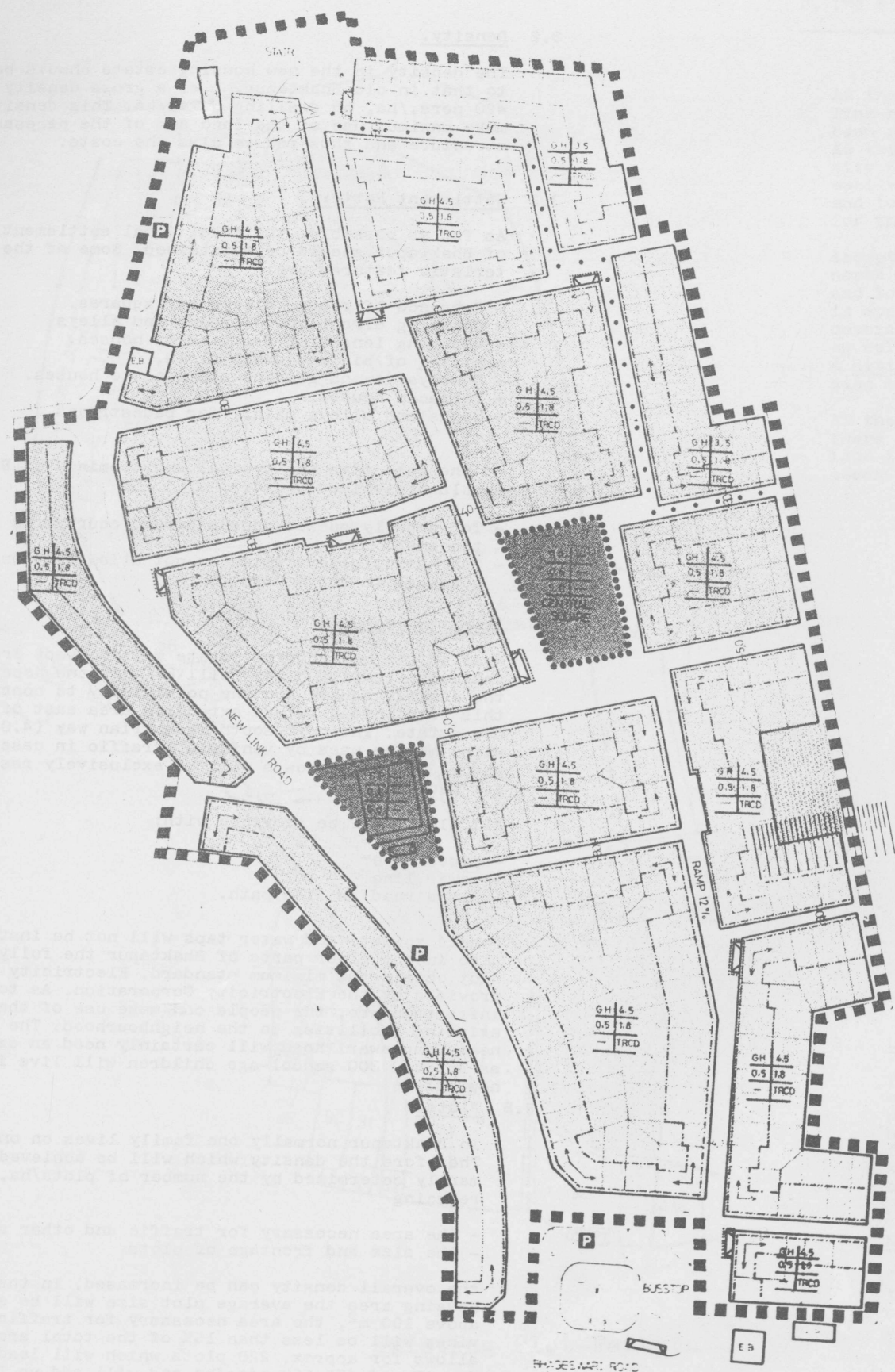
### 3.5 Plots.

In Bhaktapur normally one family lives on one plot. Therefore the density which will be achieved is primarily determined by the number of plots/ha. By reducing

- the area necessary for traffic and other services
- the size and frontage of plots

the overall density can be increased. In the new housing area the average plot size will be slightly above 100 m<sup>2</sup>, the area necessary for traffic and services will be less than 15% of the total area. This allows for approx. 220 plots which will lead to gross density of 475-550 pers/ha and will add up to a total of approx. 1500 inhabitants.





Masterplan

३.२. धनत्व

पुरानो भक्तपुरको जन धनत्व अनुरूप नै नयां आवास क्षेत्रको जन धनत्व हुनु पर्दछ वा प्रति हेक्टर ४२० जना मानिसहरू अर्थात् ६० वटा घरहरू प्रति हेक्टर हुनुपर्दछ । यस जन धनत्वले जमीन एवं आवश्यक आधार शीलाको उच्चतम उपयोग हुनुको साथै लागतमा पनि कमी ल्याउने छ ।

३.३. बस्तीको ढाँचा

सकसम्म भक्तपुरको परंपरागत आदर्श नमूनालाई नै अंगाल्नु पर्दछ । त्यसका केही विशेषताहरू

- सडकहरू गल्लीहरू र स्ववायर हरूको विच कायम रहेको समन्वयात्मक ढाँचा
- सडक र गल्लीहरूको वदलिंदो दिशा
- घरका मोहडाहरूको वदलिंदो लम्बाई
- ठूला र साना घडेरी लपटहरूको मिश्रण
- घरहरू सँगै जोडिएका चौक र वगैँचाहरू
- ठुन जोडी र वनेका घरहरू
- विशेषतया पैदल यात्रीहरूको लागि वनाईएका सडक र गल्लीहरू । यसको साथै भक्तपुरको आदर्श नमूनामा बाधा पर्ने तत्वहरूलाई हटाउनु पर्दछ
- सानो चौकहरूको चारैतर्फ रहेका ज्यादै घना घरहरू
- सूर्यको प्रकाश नकिर्ने र हावाको संचार तहुने ज्यादै सांगुरा गल्लीहरू

३.४. आधारभूत सुविधाहरू

धेरैजसो नयां आवास क्षेत्र सवारी वाहनहरूबाट मुक्त राखिनु पर्छ । केन्द्रीय चौकमा जान रउटै मात्र मोटर चल्ने मार्ग हुनेछ र भविष्यमा सो क्षेत्र पूर्वतर्फ संभावित विस्तार गरिने बेलामा सो सडकको पनि विस्तार गरिने छ । संस्कृतकालिन समयमा उत्तर दक्षिणको (४,० मिटर फराकिलो) पैदल मार्ग सवारी वाहनको लागि पनि उपयोग गर्न सकिनेछ । अन्य सडकहरू पैदल यात्रीहरूको लागि सुरक्षित गरिनेछन् ।

सबै घडेरी लपटहरूमा निम्न सुविधाहरू पु-याइने छ :

- पाईपको पानी
- ढल निकास
- पक्की सडक वा पैदल मार्ग

भक्तपुरको अधिल्लो भागमा भई यहाँ सार्वजनिक चर्पिहरू र धाराहरू जडान गरिनेछैन र पूर सुविधा प्राप्त घडेरी लपटहरूले विस्तारै न्यूनतम स्तर प्राप्त गर्नेछ । यस क्षेत्रमा बिपुत कपी रेशबाट बिपुतको व्यवस्था गर्नेछ । सामाजिक सुविधाहरूको हकमा मानिसहरूले छिमेकहरूमा बिद्यमान भएका सबै सुविधाहरू उपयोग गर्न सकिनेछन् । बागेश्वरी सडक नजिक रहेको स्कूल नयां क्षेत्रमा आउने ३०० जति केटाकेटीहरूको लागि अरु थप विस्तार गरिनु पर्ने हुन्छ ।





Birds Eye View

## 4. POPULATION.

Population in the new housing area east is expected to be structured in almost the same way as in existing Bhaktapur. All in all the average age of the people might be slightly lower, but generally there will be no significant difference:

- The average life expectancy will be approx. 45 years, perhaps a little higher.
- Approx. 38 % will be in the age-group of 0-15 years.
- Approx. 20 % will be school-age population.

The economic situation will be slightly better in the new housing area, as the lowest income group will not be able to buy a plot. At the same time, the percentage of people earning a regular income outside Bhaktapur may be higher than in the existing town, and consequently the percentage of farmers may be lower.

### Structure of new scheme:

In order to increase the density, space for roads, squares and footpaths is reduced (15 % of total area) the frontage of houses is kept to a minimum length. The houses are arranged around big courtyards. All house will be terraced. The size of the 220 plots varies from 75 m<sup>2</sup> to 250 m<sup>2</sup>. The density will be  $220 \times 7.0 : 2.8 = 550$  inhabitants/ha which implies approx. 1500 inhabitants for the whole area.

The plan tries to apply some of the typical characteristics of Newari architecture, but at the same time to avoid disadvantages.

## 5. EXISTING LANDOWNERSHIP.

### 5.1 Owners.

The area is owned by 48 owners which hold a total of 25'292 m<sup>2</sup>. Most of the owners are private people, but there are 6 Guthis owning a total of 11'497 m<sup>2</sup>, or some 44 % of the area. There are 11 owners with less than 100 m<sup>2</sup> of land. They hold a total of approx. 480 m<sup>2</sup>. Approximately 2000 m<sup>2</sup> are public land in the form of barren land, roads, footpaths, temples and hithis.

### 5.2 Tenants.

There are 37 tenants in the area. In the case of 13 plots the tenant is identical with the owner of the plot.

## १.५. घडेरी ल्पटहरू

साधारणतया मरुपुरमा एउटा घडेरीमा एकै परिवार मात्र बस्ने गर्दछ । त्यसैले त्यहाँ हुने जन घनत्व प्राथमिक रूपले प्रति हेक्टर ल्पटहरूको संख्या ले निर्धारण गर्दछ ।

- सवारी र अन्य सुविधाहरूको लागि आवश्यक स्थल घटाएर
- घडेरीको मोहडाको लम्बाई र आयतन घटाएर

सम्पूर्ण क्षेत्रको घनत्व बढाउन सकिनेछ । नयाँ आवास क्षेत्रको घडेरीको क्षेत्रफल १०० वर्ग मिटर भन्दा केही बढी हुनेछ र सवारी र सेवाहरूको लागि आवश्यक हुने क्षेत्र कुल क्षेत्रको १५% । प्रतिशत भन्दा कम हुनेछ । यस अनुसार त्यस क्षेत्रमा २२० बटा घडेरीहरू हुनेछन् जस अनुसार प्रति हेक्टर ४७५-५५० व्यक्तिहरू वा जम्मा १५०० बासिन्दाहरू हुनेछन् ।

## ४. जन संख्या :-

नयाँ आवास क्षेत्रको जनसंख्याको बनावट मरुपुरमा हाल भएको अनुरूप नै हुने आशा गरिएको छ । सरदार रूपले त्यहाँ बस्ने मानिसहरूको उमेर केही कम हुने देखिए तापनि त्यहाँ हुने निष्पत्ति भिन्नता हुनेछैन ।

- लगभग आयु ४५ वर्ष हुने आशा गरिए तापनि केही बढी नै हुनेछ
- लगभग ३८' । प्रतिशत जति १५ वर्ष उमेर समूहका हुनेछन्
- लगभग २०' । प्रतिशत जति ५-६ वर्ष उमेर समूहका हुनेछन्

सबभन्दा कम आय भएका मानिसहरूको घडेरी सरिद गर्न नसक्ने भएको हुनाले नयाँ आवास क्षेत्रमा बस्ने मानिसहरूको आर्थिक अवस्था केहि राम्रो हुनेछ । त्यसको साथै मरुपुर बाट भन्दा मरुपुर बाहिरबाट आय प्राप्त गर्ने मानिसहरूको आय प्रतिशत केही बढी हुने हुनाले यस क्षेत्रमा किसान हरूको संख्या केही कम हुनेछ ।

एउटा घडेरीमा ६-७ जना मानिसहरू हुने आशा गरिएको छ :

नयाँ योजनाको बनीटः ६

घनत्व बृद्धि गर्नको निमित्त सडकहरू, चोकहरू, फुटपाथहरूका ठाउँहरू केही कम पार्नेको हुनु क्षेत्रको १५% । प्रतिशत) साथै घरको मोहडाको लम्बाई पनि सिमित पार्नेछ । घरहरू ठूला चोकहरूको चारैतिर रहनेछन् र सबै घरहरू लाईनमा हुनेछन् । यी २२० बटा ल्पटहरूको आकार भिन्नतान् ७५ वर्ग मिटर देखि २५० वर्गमिटर सम्म हुनेछ । प्रति हेक्टर जन घनत्व  $२२० + ७.० = ५५०$

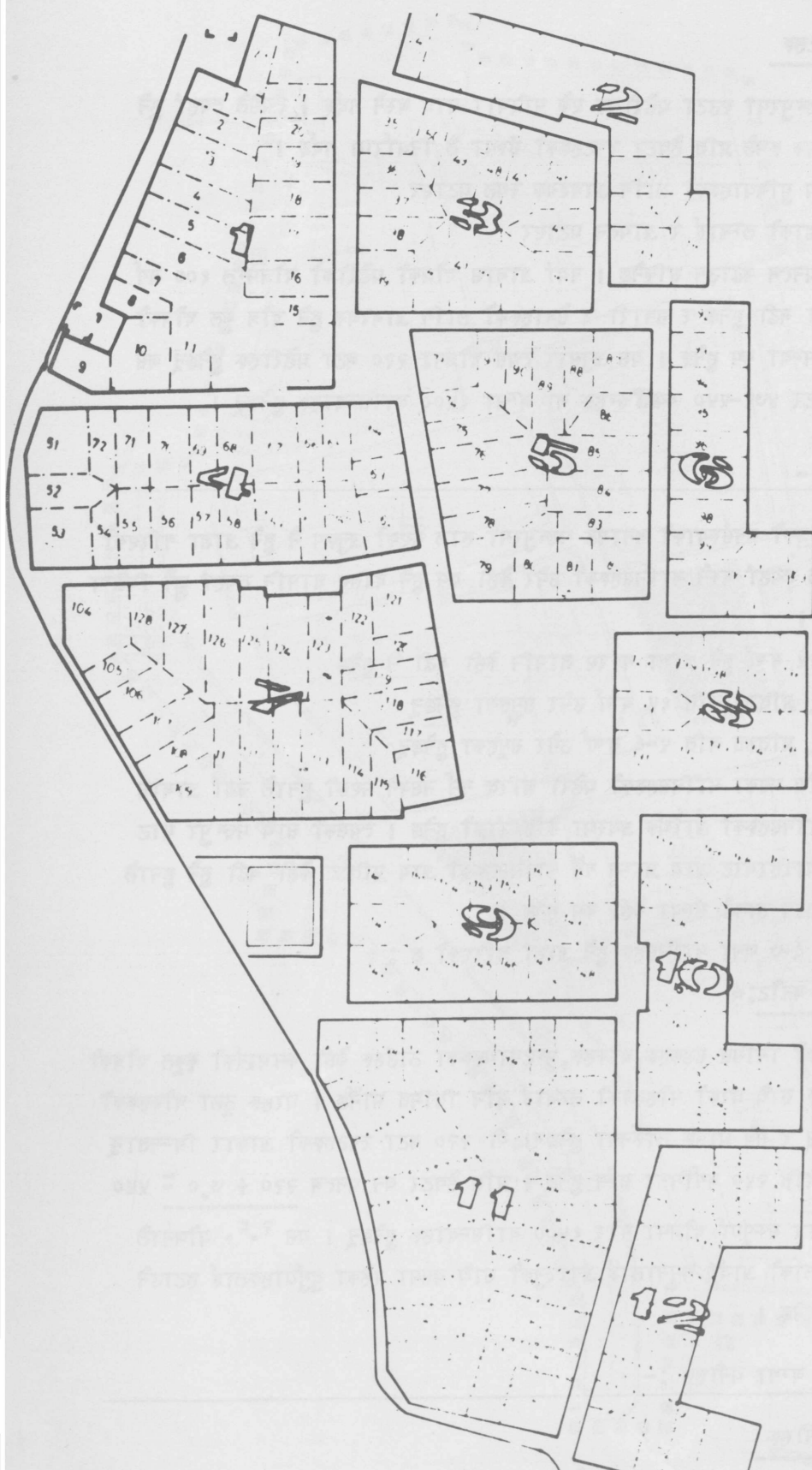
हुनेछ जस अनुसार सम्पूर्ण क्षेत्रमा गरेर १५०० बासिन्दाहरू हुनेछन् । यस २.८. योजनाले नेवारी वास्तुकलाको आदर्श मनुनालाई अंगाल्नुको साथै यसमा रहेका दुर्गुणहरूलाई हटाउने प्रयास पनि गरिनेछ ।

## ५. हाल भएका जग्गा धनीहरू :-

### ५.१. जग्गा धनीहरू

यस क्षेत्रमा ४८ जना धनीहरूको कुल २६२६२ वर्गमिटर जग्गा परेको पाईन्छ । धेरै जसो जग्गा





New Lay-Out of Plots

## 6. TRADITIONAL IMPLEMENTATION PROCEDURE.

Traditionally land acquisition, servicing and re-selling has been done along the following lines:

- Planning of infrastructure and new lotification.
- Aquisition of the land.
- Construction of infrastructure.
- Selling of plots to interested persons.

For owners and tenants this model is rather disadvantageous, as they have to sacrifice their land, their source of continuous income, which permanently increases in value. Therefore an alternative procedure will be proposed for the implementation of the new 'Housing Area East'.

## 7. PROPOSAL FOR MODIFIED PROCEDURE.

## 7.1 Compensation for owners.

In order to reduce the hardship caused by the traditional procedure, compensation provided to the owners should be in a form which guarantees better value for the land they have to give up.

Therefore, the loss of land will not only be compensated by money but also by serviced plots. This applies to all owners holding more than 100 m<sup>2</sup> of land.

These owners will get a certain percentage of their land back in a form of serviced plots. The ratio of the size of owned land to the size of serviced plots be given as compensation is shown in the attached diagramm. For the remaining share of their land (land they own minus the land they get back) they will get the usual compensation.

## 7.2 Compensation for tenants.

Similar to the owners all tenants will get a serviced plot as compensation. The size of this plot is fixed (75 m<sup>2</sup>). It is independent of how much land the tenant is holding.

For the rest of his land (land he is holding less 75 m<sup>2</sup>) the tenant will get the usual compensation. Excluded from this are all tenants holding less than 100 m<sup>2</sup>. They will only get the usual compensation. The plots to be distributed among tenants will be selected by the concerned commission. The tenants will choose their plots by drawing lots.

## 7.3 Financing of the project.

## 7.31 General Policy.

The decisions on housing financing in the area are based on several preconditions:

- The housing area should primarily serve people in accordance with the traditional income structure of Bhaktapur.
- Owners and tenants should fare better than by the traditional compensation.
- The scheme should be used to improve the financial position of the Nagar Panchayat (NP).

धनिहरू नीजि व्यक्ति नै रहेका छन् तापनि ६ वटा गुठी हल्ले ११४६७ वर्गमिटर अर्थात कुल चौत्रको ४४%। प्रतिशत जग्गा ओगटेको पाईन्छ। ११ जना जग्गा धनीहरूका १०० वर्गमिटर भन्दा कम जग्गा रहेको पाईन्छ। करीव २००० वर्गमिटर जग्गा सार्वजनिक बग्गा सडकहरू, पैदल मार्ग, मन्दिरहरू र धाराहरूको रूपमा छन्।

## ५.२. मोहीहरू

त्यस चौत्रमा ३७ जना मोहीहरू छन् त्यस मध्ये १३ जना मोहीहरू जग्गा धनीको रूपमा रहेका छन्।

## ६. परंपरागत कार्यान्वयन विधि :-

परंपरागत रूपमा निम्न लिखित तवरले जग्गा अधिकरण गर्ने सेवाहरू पु-याउने, पुनः विक्री गरेको पाईन्छ।

- सुविधाहरूको आयोजना तथा घरेरी विभाजन
- जग्गा अधिकरण
- सुविधाहरूको निर्माण
- ईच्छुक व्यक्तिहरूलाई प्लटहरूको विक्री

निरन्तर रूपमा आय प्राप्त भईरहने र दिन प्रति दिन महत्व बढ्दै गएको आफ्नो जग्गा त्याग गर्नु पर्ने हुनाले यसबाट जग्गा धनी एवं मोहीहरूलाई केही वेफार्दा हुनेछ। यसैले आवास चौत्रको कार्यान्वयन गर्न सट्टा वैकल्पिक विधिको तर्जुमा गरिनेछ।

## ७. संशोधित विधिको लागि प्रस्ताव :-

## ७.१. जग्गा धनीहरूलाई मुआवजा

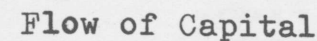
परंपरागत विधिको कारणबाट हुने वेफार्दालाई सीमित पार्नको निमित्त जग्गा धनिहरूलाई होइन पनि जग्गाको सट्टामा उचित रूपमा मूल्य पाउने हिसावमा दिईनु पर्दछ।

यसैले तिनहरूले त्याग गरेको जग्गाको निमित्त पैसाले मात्र हो कि सुविधा प्राप्त घरेरी (प्लटहरू) वाट पनि मुआवजा प्रदान गरिनेछ। यो कुरा १०० वर्गमिटर भन्दा बढी जग्गा भएका सबै जग्गा धनिहरूमा लागु हुनेछ। ती जग्गा धनिहरूले आफ्नो जग्गाको केही हिस्सा सुविधा प्राप्त जग्गाको रूपमा पाउनेछ। मुआवजाको रूपमा दिईने सेवा प्रदान गरिएको जग्गा आफ्नो कमाएको जग्गाको अनुपात यसमा संलग्न गरेको र रसा-चित्रमा देखाईएको छ। बाँकी रहेको जग्गा (तिनिहरूले कमाएको जग्गा कट्टा गरेर तिनहरूले पाउने जग्गा) को निमित्त तिनहरूलाई प्रचलित मुआवजा दिईनेछ।

## ७.२. मोहीहरूलाई मुआवजा

जग्गा धनिहरूलाई नै मुआवजाको रूपमा सबै मोहीहरूलाई सुविधा प्राप्त प्लट प्रदान गरिने छ। त्यस्ता घरेरीको चौत्रफल ७५ वर्गमिटर कायम गरिएको छ। मोहीले जति सुकै जग्गा कमाएको भएपनि उसलाई ७५ वर्गमिटर कै मात्र प्लट दिईनेछ।





पहिलेका जग्गा धनीहरू र मोहीहरूलाई बितरण गरिएका लपटहरू रुट्टा आयोग(७.४४ हेर्नुस) को तर्फबाट नगर पंचायतले विक्री गर्नेछ । मत्तपुर विकास परियोजनालाई अन्य कुनै रकम स्पर्काउन नपर्ने हुनाले नयां लपट धनीहरूले दिएको सवै रकम नगर पंचायतमा जानेछ । जग्गा अधिग्रहण गर्नको निमित्त श्री ५ को सरकारले नगर पंचायतलाई प्रदान गरेको ऋण पुनः श्री ५ को सरकारलाई फर्काइनेछ ।



The guiding principle will be that the commission controls buying and selling of all plots which have been subsidized. This also refers to reselling of those plots.

#### 7.5 Organisational Set-up.

After approval of the physical plans land transactions in the area must be frozen. Afterwards, the new proposal for acquisition and redistribution of land and the financing principles will be materialized by the CDO and the NP.

All plans which are necessary for this step will be provided by the BDP.

Parallel to the land acquisition, surveying of new lotification and the new roads will be done, after which implementation of infrastructure will start.

Buying and selling of plots (those owned by the NP as well as those privately owned) is a joint venture of the CDO, the NP and the BDP. These institutions will create a commission in which all the three institutions will be represented by one member and one deputy.

मकपुरका जनताले अधिकतम फाईदा प्राप्त गर्न सकिने किसिमले नगर पंचायतले बांकी रहेको पूंजी पुनः लगानी गर्नु पर्दछ । सो आयोगले सो पूंजी पुनः लगानी गर्नमा सहमत हुनु पर्नेछ ।

#### ७.४. लपटहरू(धडेरीहरू) को प्रवन्ध

##### ७.४१. सामान्य नीति

मकपुरका मानिसहरूले नयाँ आवास क्षेत्रबाट अधिकतम फाईदा प्राप्त गर्न सकिने किसिमले लपटहरूको सरीद एवं बिक्रीको व्यवस्था गरिनु पर्दछ । यसले गर्दा व्यक्ति र परिवारहरूबाट जग्गा मूल मनीमानित ढंगबाट वृद्धि हुने कार्य र मकपुर बाहिरबाट आउने मानिसहरूलाई सहूलियत प्राप्त लपटहरूको बिक्रीबाट बन्धित गरिनेछ ।

लगानीको उपयोग गर्न, लपटहरूमा ( घरहरूको) निर्माण कार्य शुरू गरेर यथा सक्दो चाँदो आवासको लागि उपयोग गरिनु पर्दछ ।

##### ७.४२. नयाँ लपटका धनीहरू

नयाँ आवास क्षेत्रका लपटहरू मकपुरका मानिसहरूलाई वा मकपुरमा बस्न आउन चाहने मानिसहरूलाई मात्र बिक्री गरिनु पर्दछ । एकै व्यक्ति वा एकै परिवारको हातमा धेरै लपटहरू एकिक्रमिण हुन जाने प्रक्रियालाई हटाउनु पर्दछ ।

महंगो सालका लपटहरू सरीद गर्न नसक्ने मानिसहरूको लागि चौथो भेणी का लपटहरू संचित ( सुरक्षित) गरिनेछन् ।

##### ७.४३. पूर्व- क्रयाधिकार

माथि ३.४२ अन्तरगत उल्लेख भए बाहेक सहूलियत प्रदान नगरिएका लपटहरू बिना कुनै नियन्त्रणमा बिक्री गर्न सकिनेछन् ।

नगर पंचायतको तर्फबाट आयोगले सम्पूर्ण लपटहरू बिक्री गरिनेछ । पहिलेका जग्गा धनी एवं मोहीहरूलाई दिइने लपटहरूमा पनि सोही कुरा लागु हुनेछ । यहि कुनै कारणवश ती लपटहरू आफैले उपयोग गर्न नचाहेर बेच्न चाहेको सण्डमा तिनीहरूले आयोगको तर्फबाट बेचिनु पर्दछ । नगर पंचायतको हितको लागि सो आयोगले पूर्व-क्रयाधिकार प्राप्त गरेको छ वा सो आयोगले ईच्छुक पहिलेका धनीहरूको तर्फबाट ईच्छुक व्यक्तिहरूलाई लपटहरू बिक्री गरिनेछ ।

यसो गर्नुको मतलब, सार्वजनिक लगानीबाट धनीहरू र निजी फाईदा उठाउने प्रयासलाई हटाउनु (निष्क्रीय पार्नु) हो । यसो नगरेमा जग्गाको मूल्यमा वृद्धि हुँदै जानेछ जसले गर्दा निम्न(न्यून)आय समुहका मानिसहरूले त्यहाँको जग्गा सरीद गर्न सक्ने छैनन् ।

#### ७.५. संगठनात्मक कार्यपद्धति

मौलिक योजनाहरू स्वीकृत भईसकेपछि सो क्षेत्रमा जग्गाको क्रयबिक्रय(कारोबार) कार्यलाई रोक्का गर्नु पर्दछ र त्यसपछि जग्गा अधिग्रहण र पुनः वितरण गर्ने नयाँ व्यवस्था र विविध व्यवस्था प्रमुख जिल्ला अधिकारी र नगर पंचायतले गर्नेछ ।

यसको निमित्त आवश्यक सम्पूर्ण योजनाहरू मकपुर विकास परियोजना ले तर्जुमा(उपलब्ध) गरिदिनेछ ।

जग्गा अधिग्रहणको साथै नयाँ लपटहरू छुट्याउने र सडकहरूको सर्भेक्षण गरिसकेपछि सुविधाहरू पु-याउने काम कार्यान्वयन शुरू गरिनेछ ।

लपटहरूको सरीद बिक्री गर्ने कार्य( नगर पंचायत र निजी व्यक्तिहरू संग रहेका लपटहरू) प्रमुख जिल्ला अधिकारी, नगर पंचायत र मकपुर विकास परियोजनाको संयुक्त प्रयास हो । यी संस्थाहरूले आफ्ना एक एक जना सदस्य र प्रतिनिधि भएको खुला आयोगको गठन ( सुचना ) गर्नेछ ।



# LAND USE REGULATIONS (2nd draft)

1.5

## PREFACE

In spring 1977 the 'Bhaktapur Land Use Plan 1976-1986' has been approved by HMG. In this plan the whole Nagar Panchayat Area has been defined for a variety of uses.

This distinction would be meaningless without a deatil description of the type of activities which will be permitted in the different areas and the extent to which activities will be allowed. Only by such a detailed program the administration is capable of taking decisions and making the Land Use Plan effective. An approved Land Use Plan is, furthermore, a pre-condition for the implementation of Land Use Regulations.

The regulations should enable an orderly development of the town as a whole and protect the primary uses as defined for the various areas. It is in the interest of the public to protect an area from such a land use which might be advantageous to an individual but not for the community as a whole. Therefore the regulations give high priority to the welfare of the community. In some cases the regulations may expect individuals to give up their personal interests in order to achieve common welfare.

The regulations only deal with physical aspects of the development of the Bhaktapur Nagar Panchayat Area. They are not concerned with economic view points. (These view points have been draft with in the 'Bhaktapur Land Use Plan'). The regulations do not deal with statical (technical) or hygienic problems of the town or of particular houses either, but they aim at the control of:

- how areas and houses are used
- the extent of plot use.

All the potential conflicts between individuals and the approving authorities cannot be foreseen. Therefore the regulations do not try to give a detailed solution for each and every case which might arise. The regulations can only be a legal instrument which enables the authority to control development through decisions. The regulations cannot replace personal decisions and personal responsibilities of the civil servants in charge. They can duly offer the legal background for such decisions, which are more effectively made by a broad formulation rather than by a very detailed one.

## भूमिका :-

श्री ५ को सकारले सन् १९७७ को बसन्तमा भक्तपुर भू-उपयोग योजना १९७६-१९८६ स्वीकृत गरिएको छ।

यस योजनामा, सम्पूर्ण नगर प्रवापत क्षेत्रलाई विभिन्न उपयोगी गरी निमित्त छुट्ट्याइएको छ। विभिन्न क्षेत्रमा अनुमति दिने क्रियाकलापका किसिमहरू र तिनीहरू कति हदसम्म अनुमति दिने भन्ने कुराको विस्तृत विवरणको यो विशेषण अङ्गीत हुनेछ। यस विवरणको मुख्य अर्थ नै प्रशासनले निर्णय लिने र भू-उपयोग योजनालाई बढी प्रभावकारी बनाउन समर्थ हुनुहुन्छ। अर्को तर्फ स्वीकृत भू-उपयोग योजना नै भू-उपयोग नियमलाई कार्यान्वयन गराउने आधार हो।

यस नियमले सम्पूर्ण शहरको क्रमिक विकास गर्ने र विभिन्न क्षेत्रहरूको निमित्त छुट्ट्याइएका प्राथमिक उपयोगी संज्ञाणा गर्ने उद्देश्य लिइएको छ। तसर्थ कुनै क्षेत्रको उपयोग गतले कुनै एक व्यक्तिको फायदा हुने तर समुदायलाई नै वैफावदा हुने तवरले अभिप्रायित भू-क्रियाकलापबाट बचाउने कुरा सर्वसाधारण जनता र शहरका बासिन्दाहरूको हितमा हुनेछ। यस नियमले सामुदायिक हितको निमित्त उच्च प्राथमिकता दिइएको छ। यस नियमको कुनै कुनै ठाउँमा सामुदायिक भलाइको लागि व्यक्तिगत आकाङ्क्षालाई नै त्याग गर्नुपर्ने देखिन्छ। यस नियमले भक्तपुर नगर प्रवापत क्षेत्रको भौतिक विकासको पदार्पण मात्र सम्बन्ध राख्दछ। तिनीहरू आर्थिक पदार्पण सम्बन्ध राख्ने। (यो दृष्टिकोणहरू भक्तपुर भू-उपयोग योजनामा विचार गरिएका छन्)। यस नियमले शहरको अथवा कुनै एक घरको स्थिरता ( ) वा स्वास्थ्य समस्यापूर्ण सम्बन्ध राख्ने तर यसले निम्न बस्ती नियन्त्रण गर्ने उद्देश्य राख्दछ।

- क्षेत्रहरू र घरहरू कसरी उपयोग गर्ने बारे
- प्लटहरू कति हदसम्म उपयोग गर्ने बारे
- प्लटमा भवनहरू कसरी स्थापना गर्ने बारे

स्वीकृति प्रदान गर्ने सम्बन्धित संस्था र व्यक्तिहरूको बीचमा उत्पन्न हुनसक्ने सबै प्रकारका मत भिन्नता यसमा देखिन सक्ने छैन। यसर्थ यस सम्बन्धमा उठ्नु सक्ने सम्पूर्ण समस्याको समाधान गर्ने बिस्तृत उपाय यस नियमले दिने कोशिश गर्ने। योजनावद्ध कार्यक्रम, यो नियम सम्बन्धित अधिकारीहरूलाई योजनावद्ध कार्यक्रम अनुसार नियन्त्रित विकास गराउने सट्टा वैधानिक साधन मात्र हुनेछ। यस नियमले सम्बन्धित अधिकारीको व्यक्तिगत निर्णय र उत्तरदायित्वलाई पुनर्स्थापन गर्ने सकिने छैन। यस नियमावलीले यस्ता निर्णयहरूलाई वैधानिक पुष्टभूमि मात्र दिइने छ। बिस्तृत रूपले व्याख्या गरिएका नियमले भन्दा व्यापक नियमले प्रभावकारी रूपमा निर्णय बासिल गर्ने सकिन्छ।

## 1. NATURE OF USE

### 1.1 General Remarks.

As these regulations are only designed for the use within the Bhaktapur Town Panchayat Area, description of utilization concentrates on those uses which are to be found in the area or which are shown in the 'Bhaktapur Land Use Plan'.

Most of the land uses cannot be seen isolated but combine variety of activities. Therefore, for all areas one or more primary uses are defined and one or more permissible uses which can be approved under certain conditions. The protection of the primary use must have highest priority.

### 1.2 Definition of Areas.

According to the principles specified under 1.1, the following types of areas have been defined in the Town Panchayat Area of Bhaktapur:

No.	Name	Prim. Use	Abbr.
1	Residential Area	Residential	RE
2	General Housing A.	Residential	GH
3	Small Industr. Area	Production	IN
4	Special Area	Variable	SP

All existing urban and small settlement areas and those which are designated for future extension of settlements come under the classification described above.

### 1.3 Description of Areas.

#### 1.31 Residential Areas (RE).

##### 1.311 Primary Use.

- a) Residential

##### 1.312 Permissible Uses.

- a) Retail trade  
b) Crafts  
c) Religious and Social purposes.

#### Remarks:

To a)  
Trading activities must be limited to the direct requirements of the residential area.

To b)  
Only these crafts which definitely do not disturb living conditions in the area, i.e. which are neither noisy and polluting nor traffic generating may be permitted.

To c)  
For the needs of the area only.

## १. उपयोगी प्रकृति

### १.१ सामान्य टिप्पणी

यो नियमहरू भक्तपुर नगर प्रवापत क्षेत्रभित्र मात्र उपयोगी गरी निमित्त रचना गरिएको हो। उपयोगी बजुन सम्बन्धित उपयोगी लागि मात्र केन्द्रित गरिएका छन् जुन भक्तपुर भू-उपयोग योजनामा देखाइएका छन्। साना बस्ती क्षेत्र र मिश्रित क्षेत्रको बजुन यो नियम भविष्यमा काठमाडौं उपत्यका भित्र लागू हुने दृष्टिकोणबाट तयार गरिएको हो। धेरैजसो भू-उपयोगहरू अरु उपयोगबाट पृथक् नभएकन संयुक्त रूपमा हुने गरिन्छ। यसर्थ सम्पूर्ण क्षेत्रहरूको निमित्त एक वा बढी प्राथमिक उपयोगहरू र एक वा बढी अनुमति योग्य उपयोगहरू कुनै निश्चित शर्तको आधारमा स्वीकृति प्रदान गर्न सक्ने गरि छुट्ट्याइएका छन्। यसको लागि प्राथमिक उपयोगी संज्ञाणा गर्ने उच्चतम प्राथमिकता हुनुपर्छ।

### १.२ क्षेत्रहरूको परिभाषा :-

१.१ अन्तर्गत देखाइएका सिद्धान्तहरू अनुसार निर्मातृ-सित क्षेत्रहरू भक्तपुर नगर प्रवापत क्षेत्रभित्र छुट्ट्याइएका छन्।

क्र.सं.	नाम	प्राथमिक उपयोग	संकेत
१.	आवासिय क्षेत्र	बसोवास (बस्ती)	आ.दी.
२.	सामान्य गृह निर्माण क्षेत्र	,, ,,	सा.गृ.दी.
३.	साना उद्योग क्षेत्र	उत्पादन	सा.उ.क्षेत्र
४.	विशेष क्षेत्र	(विभिन्नता)परिवर्त-निर्वाह क्षेत्र	वि.दी.

हाल विद्यमान भएका सबै शहरी एवं साना बसोवास क्षेत्रहरू र भविष्यमा बसोबास विस्तार गर्ने योजना गरिएका सम्पूर्ण क्षेत्रहरू माथि वर्गीकरण गरिएका क्षेत्रहरू अन्तर्गत आउँछन्।

### १.३ क्षेत्रहरूको वर्णन :-

१.३१ आवासिय क्षेत्रहरू (आ.दी.)

१.३११ प्राथमिक उपयोग:

(क) बसोवास (बस्ती)

१.३१२ अनुमती योग्य उपयोगहरू :

- (क) छुट्टा व्यापार  
(ख) शिल्पकला  
(ग) धार्मिक एवं सामाजिक भवनहरू



1.313 Uses which are not to be permitted.  
All uses which are not mentioned under 1.311 and 1.312 must not be permitted in a residential area.

1.32 General Housing Areas (GH).

1.321 Primary Use.

a) Residential

1.322 Permissible Uses.

a) Retail trade

b) Crafts

c) Restaurants, Bars

d) Offices

e) Kindergarten, Schools

f) Health Stations

g) Meeting Halls

h) Religious Buildings

i) Farming

j) Hotels

k) Petrol Stations

l) Cinemas

#### Remarks:

To a)  
Permissible are all shops which primarily serve the inhabitants of the housing areas. Shops which need big storage areas and thus reduce the overall housing density should not be permitted.

To b)  
Only to be permitted if they do not disturb the primary use of the areas. This refers to mainly:

- rice-, corn- and oil-mills
- carpentaries
- metal workshops (except goldsmiths)
- dying plants
- potteries
- butcheries
- tan yards
- papermills.

Permission may be subject to fulfilment of certain preconditions. In case that an agglomeration of the same craft already prevails in that area, additional activities should not be located there.

To c)  
For local needs only. Restaurants and bars must not become a nuisance at night.

To d)  
For local or district needs only.

To e)  
For local needs only. Small boarding schools may be permitted.

To i)  
Farming may be allowed where already traditionally practiced.

#### टिप्पणी:-

(क) लाई-आवासिय दीर्घी प्रत्यदा आवश्यकतालाई ध्यानमा राखी व्यापारिक क्रियाकलाप सिमित हुनुपर्छ ।

(ख) लाई-आवास क्षेत्रमा पूर्णरूपले नै दूषित नगराउने शिल्पकला जस्तो ठूलो आवाज नआउने स्वरफोहर मिला नहुने र वाहिरवाट धेरै सवारी आवागमन नहुने किसिमको ।

(ग) लाई-त्यस दीर्घी लागि मात्र आवश्यकता हुने ।

१.३१३ अनुमति दिन नसकिने उपयोगहरू

१.३१२ मा उल्लेख नगरिएका सम्पूर्ण उपयोगहरू आ-वासिय क्षेत्रमा अनुमति प्रदान गर्न सकिने छैन ।

१.३२ सामान्य गृह निर्माण क्षेत्र (सा.ग.दी.)

१.३२१ प्राथमिक उपयोग

(क) बस्ती (कसोवास)

१.३२२ अनुमती योग्य उपयोगहरू

(क) खुद्रा व्यापार

(ख) शिल्पकला

(ग) चमेना गृह, बार

(घ) कार्यालयहरू

(ङ) पूर्व प्राथमिक बिद्यालयहरू

(च) स्वास्थ्य केन्द्रहरू (चौकी)

(छ) स्नागृह

(ज) धार्मिक भवनहरू

(झ) सेती

(ष) होटलहरू

(ट) पेट्रोल स्टेशन

(ठ) चलचित्र गृह

#### टिप्पणी :-

(क) लाई-गृहनिर्माण क्षेत्रको आवश्यकतालाई प्राथमिक सेवा पु-याउने सम्पूर्ण पसलहरू अनुमती योग्य छन् । ठूला ठूला गोदामहरू, आवश्यक पर्ने पसलहरू र सम्पूर्ण गृहनिर्माण-को घनत्व घटाउने उपयोगहरूलाई अनुमती दिइनु हुदैन ।

(ख) लाई-त्यस क्षेत्रको प्राथमिक उपयोगलाई विध्व (बिचलि-त) नपार्ने भएमा मात्र अनुमती प्रदान गरिनेछ । यसले म मुख्यतया

- धान, मकै र तेल मिल्

- काष्ठकार्य

- धातुकाम (सुनाहरू बालेक

- तृण रोगन कार्य

- भाँडा बनाउने (माटाको) कार्य

- मासु बेच्ने कार्य

- काला काट्ने कार्य

- कागज कारखाना

To j)  
Size of hotel can be limited and suitable location can be prescribed by the authority.

To k)  
Permission may depend on the location. Petrol Stations should not be connected with repair activities.

To l)  
Permission may depend on the location.

1.323 Uses which are not to be permitted.

a) Chicken- and pig-breeding

b) Repairshop for buses, trucks, cars and motorcycles (see 1.332c, IN-Areas)

1.33 Small Industry Area (IN).

1.331 Primary Use.

a) Production

b) Administration

#### Remarks:

To a)  
Only small scale industrial enterprises will be permitted, i.e. generally those which do not require an investment higher than NRs. 200,000.--. The immission of the industry must be minimal (noise, smoke, dust, smell) and must not disturb neighbouring residential quarters.

Those industries which need large quantities of piped water and produce large quantities of sewerage, waste-water or garbage which is difficult to treat, should not be permitted. The same refers to those industries which depend on intensive and heavy traffic.

To b)  
Only administration which is directly related to production facilities will be permitted.

1.332 Permissible Uses.

a) Storage Facilities, Warehouses

b) Petrol Stations

c) Repair shops

d) Parking for all kinds of motor vehicles

e) Residence

#### Remarks:

To e)  
Accommodation only for those persons who continuously have to control or supervise buildings and machinery.

1.333 Uses which are not to be permitted.

Those uses which are not mentioned under 1.331 and 1.332 must not be permitted in a Small Industry Area.

अनुमतीको लागि विशेष पूर्ववस्था पूर्ति गर्नुपर्नेछ । यदि कारणबश यो क्षेत्रमा स्के प्रकास को शिल्पकला स्फत्रित रूपमा बिद्यमान भएकको भएमा अरु थप क्रियाकलाप त्यहाँ स्थापना गरिनु हुदैन ।

(ग) स्थानिय आवश्यकताको लागि मात्र । चमेना गृह र बार-ले रात्रि समयमा हल्ला उत्पन्न गर्नु हुदैन ।

(घ) लाई-स्थानिय स्वर जिलाको आवश्यकताको लागि मात्र ।

(ङ) लाई-स्थानिय आवश्यकताको लागि मात्र । साना आवा-सिय बिद्यालयहरूलाई अनुमती दिन सकिनेछ ।

(च) लाई-यदि सेती कार्य यो क्षेत्रको स्के चरम्परागत कार्य भएमा मात्र सेतीकार्य गराउन दिइनेछ ।

(छ) लाई-होटलको आकार सिमित पार्ने सम्बन्धित क्षेत्रले उपयुक्त ठाउँ तोक्न सक्नेछ ।

(ज) लाई-अनुमती ठाउँमा भाषर्नु सक्नेछ । पेट्रोल स्टेशन मर्मत क्रियाकलापसँग सम्बन्धित हुनुहुन्दैन ।

(झ) लाई-अनुमती ठाउँमा भार पर्नेछ ।

१.३२३ अनुमती दिन नसकिने उपयोगहरू :-

(क) खुद्रा र सुँगुर पालन

(ख) बसहरू, ट्रकहरू, कारहरू र मोटर साइकलहरूको लागि मर्मत पसलहरू (हेन्डोस १.३३२ ग) औद्योगिक क्षेत्रहरू)

१.३३ साना उद्योग क्षेत्र (सा.उ.दी.)

१.३३१ प्राथमिक उपयोग :-

(क) उत्पादन

(ख) प्रशासन

#### टिप्पणी:-

(क) लाई-साना औद्योगिक उम्मीहरू जसले रु. २००,०००।- भन्दा बढी पूँजी लगानी गर्दैन (तिनीहरू) लाई मात्र अनुमती दिइनेछ । उद्योगबाट पैदा गर्ने बिध्नता (आवाज, धुँवा, धूलो, गन्ध) कम हुनुको साथै क्षिमिकीहरूको बस्ती-लाई बिचलित नुत्पाउनु हुदैन । अधिक मात्रामा पाइएकी पानी आवश्यक हुने र अधिक मात्रामा नाली उत्पन्न गराउने वा त्यस्तो प्रकासको फोहर पानी वा उद्योग-वाट उत्पन्न गरीको फोहर पदार्थहरू हटाउन गाह्रो पर्ने उद्योगहरूको स्थापना गर्नु अनुमती दिइनु हुदैन । यसले कुनै स्वर ठूलो ठूला सवारीहरू उत्पन्न गराउने उद्योग-हरूलाई पनि जनाउँछ ।

(ख) लाई-उत्पादन सुविधासँग प्रत्यदा रूपमा सम्बन्धित भएमा प्रशासनलाई मात्र अनुमती प्रदान गर्नु सकिनेछ ।

१.३३२ अनुमती योग्य उपयोगहरू :-

(क) गोदाम सुविधाहरू, मालताल राख्ने वा

(ख) पेट्रोल स्टेशनहरू

(ग) मर्मत पसलहरू

(घ) सबै प्रकारका मोटरगाडीहरू पार्किंग गर्न

(ङ) कसोवास (बस्ती)



## 1.34 Special Areas (SP).

### 1.341 Primary Use.

- Education (University, College, Boarding Schools, Training Centers)
- Health Care (Hospitals etc.)
- Administration (National, Zonal, District level)
- Cultural Centers
- Sport Centers
- Areas of archeological, historical or religious interest
- Natural reserve areas
- Cantonment areas
- Airports
- Exhibition areas
- Prisons
- Power stations

#### Remarks:

General: All uses which are necessary for the functioning of the above mentioned facilities are permitted. This means, that under a) not only lecture halls and laboratories are permitted, but also dormitories for staff and students, dining halls, football fields, car parking, repair shops etc. The same applies to all the additional facilities which are necessarily connected with the 'overall' use mentioned under b)-m).

To f)

The Monumental A, B, C - Zones of Bhaktapur come under this category. As in this case, the Land-Use Regulations aim at maintaining the 'Status Quo'. Not only the physical environment of these areas should be maintained but the traditional uses as well. This refers to the traditional crafts and the small scale trade which are found here in particular.

Non-traditional uses must only be allowed, if they correspond to the environment without negatively influencing the traditional character of the areas.

### 1.342 Permissible Uses.

All those uses which are not necessarily connected with those mentioned under 1.241 a)-m), but may, under certain circumstances, have a reasonable supplementary function. (Examples: Petrol Station at i), cinema at d), private research institutions at a), hotel at f) or g).)

Permission may be restricted to certain locations, size of installations and buildings and the observation of certain architectural design principles.

### 1.342 Uses which are not to be permitted.

All uses which are not mentioned under 1.341 and neither are necessarily connected with them nor have a reasonable supplementary function must not be permitted in a Special Area. (The special requirements of 1.341 f) are to be observed.)

#### टिप्पणी :-

(ड०) ठाई-नियमित रूपले भवनहरू र मेशिनरीहरू सुपारि-केन्द्रमा नियमित बस्ने मानिसहरूको स्टाईलाई मात्र।

#### १.३३३. अनुमति दिन नसकिने उपयोगहरू:-

माथि १.३३१ र १.३३२ मा उल्लेख नगरिस्का उप-पयोगहरू साना उद्योग क्षेत्रमा अनुमति दिनु हुने।

#### १.३४. विशेष क्षेत्रहरू (बि.दी.)

#### १.३४१ प्राथमिक उपयोग :-

- शिक्षा (विश्वविद्यालयहरू, महाविद्यालय, छात्रावास, तालिम केन्द्र)
- स्वास्थ्य सेवा (बस्यताहरू इत्यादि)
- प्रशासन (राष्ट्रिय स्तर, अन्तर स्तर, जिला स्तर)
- सांस्कृतिक केन्द्रहरू
- (ड०) खेलकुद केन्द्रहरू
- पुरातात्विक, ऐतिहासिक एवं धार्मिक महत्वका स्थलहरू
- प्राकृतिक सुनिश्चान क्षेत्रहरू
- सैनिक क्षेत्रहरू
- (फ) विमान स्थलहरू
- (घ) प्रदर्शनी स्थलहरू
- (ट) कैदीखाना (जेल)
- (ठ) उद्योग केन्द्रहरू

#### टिप्पणी:-

सामान्य: माथि उल्लेखित उपयोगहरूको कार्य सम्पादन गर्न आवश्यक हुने सम्पूर्ण उपयोगहरूलाई अनुमति प्रदान गरिनेछ। यसको अर्थ-(क) अन्तर्गत-हाली प्रवेदन कदा र स्थितिमा प्रयोगशालालाई मात्र अनुमति दिइने हो कि बिद्यार्थीहरू र कर्मचारीहरू बस्नको निमित्त आवासहरू (सुत्ती ठाउँ), भोजनकोठा, फुटबल मैदान, कार पार्किङ, मर्मत पसलहरू आदिलाई पनि स्वीकृति प्रदान गरिनेछ। यसको साथै 'ब' देखि 'ठ' सम्म उल्लेख गरिस्का सम्पूर्ण उपयोगहरूसँग सम्बन्ध रहेकालाई पनि जनाउनेछ।

(च) ठाई-यस अन्तर्गत भकपुको क, घ, ग स्तम्भ क्षेत्र पर्ने आउँछ। यस सम्बन्धमा भू-उपयोग नियमले सामाजिक (मर्यादा) महत्व भएका वस्तुहरूको सम्भार गर्ने उद्यम लिइस्तापनि यी क्षेत्रहरूको भौतिक वातावरणलाई मात्र सम्भार नगरी परम्परागत उपयोगहरूको सम्भार गरिनु पर्दछ। यसले मुख्यतया यहाँ भएका परम्परागत शिल्पकला र साना व्यापारलाई जनाउँछ। यदि त्यस क्षेत्रको परम्परागत विशेषतालाई प्रतिकूल प्रभाव नपार्किन पूर्ण रूपले वातावरण सुहाउँदो भएमा मात्र परम्परागत रूपमा नभएका उपयोगहरूलाई प्रवेश दिइनु पर्दछ।

### 1.4 Additional Regulations.

For those uses listed under 1.31 - 1.36 and labelled as 'permissible' approval may be subject to certain conditions. The following considerations may lead to disapproval:

- Number of already existing facilities of the same type in the area.
- Location and size of the applied facility.

The applications have to be judged exclusively under the aspect of city-planning, i.e. securing the envisaged character of the area and particularly the primary use. The requested use should also be examined in lieu of the impact it may have on the infrastructure nets. General economic aspects must not have any influence on approval or disapproval of an application. Factors which may lead to the rejection of an application are:

- Change of the general character of an area.
- Disturbance to the primary use of an area.
- Disturbance to neighbouring areas of different use.
- Negative impact on existing infrastructural nets or the necessity to install new nets.

The authority too has the right to reject applications for extension of uses if a permission might cause the above mentioned risks.

In case existing built-up areas are classified as under 1.2, facilities might be included which should not be in those areas but which are actually existing there. These uses must be tolerated, as zoning should not be retroactive and the prevailing land use must not be interfered with. The authority may however, reject future extension of uses which donnot fit in to the area according with the new classification.

In the surroundings of locations of natural, historical, religious or archeological interest special regulations may be implemented.

### 2. EXTENT OF USE

#### 2.1 General Remarks.

These regulations refer to the areas defined under 1.2. The introduction of precise regulations regarding permissible extent of use has the following advantages:

- Controlling of population density (by limiting the habitable space in buildings) in order to avoid overloading of infrastructure.

### १.३४२ अनुमति योग्य उपयोगहरू:-

माथि १.३४१ क - ठ सम्म उल्लेख गरिस्का कार्यहरू-सँग आवश्यक सम्बन्ध नभएका तर कुनै निश्चित अवस्था-मा उपयुक्त रूपले सम्बन्धित (उदाहरण: (फ)मा पैट्रोल स्टेशन (ख)मा चलचित्र गृह (क)मा निजी अनु-सन्धान संस्था (च) वा (घ) मा होटल)।

अनुमति कुनै निश्चित स्थान, अजीवाहरू र भवनको माप प्रतिस्थापन एवं निश्चित वास्तुशैलीको नमूना आदिमा भर पर्ने छ।

### १.३४३ अनुमती प्रदान नगरिने उपयोगहरू:-

१.३४१ अन्तर्गत उल्लेख नभएका र ती सम्पूर्ण उप-पयोगहरूसँग आवश्यक रूपले सम्बन्ध नभएका उपयोगहरू-ठाई विशेष क्षेत्रमा अनुमती दिइने छैन। (१.३४१ च को विशेष प्रयोजनलाई ध्यान दिनुपर्छ)। यसमा बिस्तृत रूपमा वर्णन नगरिस्का निम्नलिखित क्षेत्र-हरू भकपु वा बाहिर पाइन्छन्।

#### १.४ थप नियमहरू:-

१.३१ - १.३६ अन्तर्गत अनुमती योग्य भन्ने नामा-डस्कन गरिस्का उपयोगहरू सामान्यतया अनुमती पाउने पर्छ भन्ने छैन। निम्न लिखित अवस्थामा सो कुरा अस्वीकृत गर्न सकिनेछन् --

- त्यस क्षेत्रमा सोही प्रकारको हाल विद्यमान भएका उपयोगहरूको संख्या घेरै भएमा।
- आवेदित उपयोगको स्थान एवं आकार उपयुक्त नभए-मा आवेदनहरू नगर योजनाको सिद्धान्त को आधार-मा मात्र हेर्नु पर्छ। अर्थात् प्राथमिक उपयोग र प्रस्तावित उपयोगबाट सुबिधाहरूमा हुने प्रभाव बिचार गरिनु पर्छ। स्वीकृति प्रदान गर्ने गर्दा कुरामा सा-धारण आर्थिक पदावात मात्र प्रभावित हुनु हुदैन। निवेदन अस्वीकृत पार्ने पदार्थ:-

- कुनै क्षेत्रको सामान्य विशेषतालाई परिवर्तन गर्ने भएमा।
- कुनै क्षेत्रको प्राथमिक उपयोगको बाधा परेमा।
- बिभिन्न उपयोगहरूबाट क्षमिकहरूलाई बाधा परेमा।
- हाल विद्यमान भएका सुबिधाहरू मा प्रतिकूल असर पर्ने भएमा वा नयाँ सुबिधाहरू दिन आवश्यकता पर्ने भएमा यदि अनुमती प्रदान गर्नाले माथि उल्लेखित जोखिम सहनुपर्ने भएमा हाल विद्यमान भएका उपयो-गहरू विस्तार गर्न दिइस्को आवेदनहरू सम्बन्धित क्षेत्रले अस्वीकार गर्न सकिनेछ।
- हाल विद्यमान भएका निर्मित क्षेत्रहरूको बर्गीकरण १.२ अनुसार गरिस्केको तर त्यस क्षेत्रमा हुन नसक्ने उपयोगहरू त्यस क्षेत्रमा विद्यमान भएकेको भएमा सो ठाई पनि संलग्न गर्न सकिनेछ। विद्यमान भएका उपयोगहरूलाई हटाउने छैन। भू-उपयोग वारेक सम्बन्धित क्षेत्रले कुनै क्षेत्रमा गरिने सम्भावित भाविष्यको उपयोग बिस्तार नयाँ वर्गीकरण अनुसार-र उचित (उपयुक्त) नभएमा त्यसलाई अस्वीकार गर्न सकिनेछ।



- Providing for a good micro climate (reduced height and volume of buildings to allow for sun and air movement inside the town, the buildings and the courtyards).
- Maintaining the traditional panorama of the town.

By these means the regulations aim at an undisturbed functioning of the areas and of the town as a whole.

In order to achieve these goals, the following factors will be controlled:

- the build-up area of the plot by 'Open Space Ratio' (O.S.R.)
- the building floor space by 'Floor Area Ratio' (F.A.R.)
- the volume of buildings by 'Building Volume Ratio' (B.V.R.)
- the number of storeys by 'N'. (For explanation of technical terms see Annex 3.1)

## 2.2 Extent of use in defined areas.

The extent of use which is permitted in these regulations is rather high. This is justified by the tendency to make maximum use of existing or proposed infrastructure and the tendency to reduce urban sprawl by concentration of building activities in towns.

In the specified areas the following maximum uses will be permitted:

No.	Name	O.S.R.	F.A.R.	N	B.V.R.
1	Residential Area (RE)	0.3	---	2	---
2	General Housing Area (GH)	0.5 (1.0)	1.8 (1.8)	4 (4)	---
3	Small Industry Area (IN)	0.8	---	+	3.0
4	Special Area (SP)	0.5	---	+	3.0

+) max. height of any construction must not exceed 20 m (65').

For additional explanation see Annex 3.2.

### Remarks:

To RE:

The values given allow for much open space which corresponds to the desirable character of a RE-Area. The limited height of buildings and the restriction of the built-up area guarantee good climatic conditions. The F.A.R. has not been given, as it is the consequence of the O.S.R. and the permitted number of storeys.

प्राकृतिक, ऐतिहासिक, धार्मिक एवं पुरातात्विक

महत्त्व भएका स्थलहरूमा विशेष नियमहरू कायम पन गर्न सकिनेछ।

## २. उपयोगी हद :-

### २.१ सामान्य टिप्पणी :

यी नियमहरू १.२ अन्तर्गत कटपाटका क्षेत्रहरूलाई जनाउँछन्। अनुमती योग्य उपयोगी हद सम्बन्धी निश्चित नियमहरूमा निम्नलिखित फाट्टाहरू छन् --

- सुविधाहरूको अधिक भारलाई हटाउन जन घनत्वमा नियन्त्रण (भवनहरूमा बास योग्य स्थलहरू कम पारि)।
- स्वस्थ वातावरण कायम राख्न शहर चौक र भवन-भित्र सूर्यको प्रकाश र हावा (वायु) संचार गराउन भवनहरू स्व चौकहरूको आयतन र उच्चाईमा कमी।
- शहरको परम्परागत स्पर्शको सम्भार र पक्काट यस नियमले विभिन्न क्षेत्रहरूमा र सम्पूर्ण शहरको संचालन सुचारुपले चलाइने।
- यी लक्ष्यहरू प्राप्तिको लागि निम्न तत्वहरूले नियन्त्रण गरिनेछ।
- प्लटको निर्मित क्षेत्रलाई छुला स्थलहरूको अनुपात वाट (O.S.R.)।
- भवनको भूईँ क्षेत्रलाई भूईँ क्षेत्रको अनुपात वाट (F.A.R.)।
- भवनको आयतनलाई भवनको आयतन अनुपात (B.V.R.)।
- तल्लाको संस्थालाई त.स. वाट (N.)।

### २.२ निर्धारित क्षेत्रहरूमा उपयोगी बिस्तार :-

यी नियमहरूमा उपयोगी बिस्तारको लागि दिइएको अनुमति केही उच्च नै दैसिन्छ। यसले प्रस्तावित वा हाल विद्यमान सुविधाहरूको अधिकतम उपयोग गर्ने र शहरमा भवन निर्माण क्रियाकलापलाई स्फूर्ति पारेर शहरी जथाभावि निर्माण कार्यक्रममा कमी ल्याउनमा मदत पुऱ्याउँछ।

निर्धारित क्षेत्रहरूमा निम्नलिखित उच्चतम उपयोगी लागि स्वीकृति दिइनेछ।

क्र.	नाम	सूचीप	(O.S.R.)	(F.A.R.)	(N.)	(B.V.R.)
१	आवासीय क्षेत्र (आ.क्ष.)	०.३	---	२	---	
२	सामान्य गृह निर्माणक्षेत्र (सा.ग.)	०.५	१.८	४	---	
			(१.०)(१.८)	(४)		
३	साना उद्योग क्षेत्र (सा.उ.)	०.८	---	+	३.०	
४	विशेष क्षेत्र (वि.क्ष.)	०.५	---	+	३.०	

+) कुनै पनि निर्माण कार्यको अधिकतम उच्चाई २० मिटर (६५ फीट) भन्दा बढी हुनु हुदैन।

To GH:

Normally only 50% of the plot may be covered, max. N=4, max. F.A.R.=1.8. In certain areas, preferably those with a concentration on trade and crafts, a O.S.R. of 1.0 max. be allowed. In such a case the total plot area may be built up.

(ground floor only!) and the space be used for trade and crafts, not for residential purposes. Even in this case the total F.A.R. must not exceed 1.8. The permission may only be given if other people do not have rights to use the ground floor space, i.e. right-of-ways etc.

To IN:

In order to limit the size of industrial estates and the necessary infrastructure, an intensive use of the plots in IN-Areas will be permitted. The size of buildings must be controlled and limited by B.V.R. This especially refers to the vertical dimension, as industrial buildings should not dominate the surrounding settlements and landscape. In the particular case of Bhaktapur, this means a restriction of height (20m, 65') in order to avoid spoiling the view from Guhey Pokhari towards Changu Narayan and the mountains.

To SP:

The buildings in SP-Areas are very much influenced by functional aspects. Therefore it is rather difficult to define the extent of use by F.A.R. and N. Because of this only O.S.R. is used to control the covered area and B.V.R. to define the maximum permitted size of buildings. In addition to this, a maximum height for any construction is given. Thus the environment can be controlled without endangering the functioning of the buildings.

## 2.3 General Regulations.

The ratios given under 2.2. are absolute maximum values which must not be exceeded. They may be exceeded only in case of utmost public interest.

The authorities are not obliged to permit in every case the maximum use given in the regulations. Depending on a particular situation, the authorities may permit only a considerably lower ratio, provided that this is in the interest of the public. In such a case plot owners are not entitled to compensations.

The authorities may also prescribe different degrees of uses for various plots in a certain area which is to be re-developed, if this is in the interest of the public. Only considerations of city planning may lead to such a decision. It should not be influenced by private economic interests.

## टिप्पणी:-

आवासीय क्षेत्रलाई :- आवासीय क्षेत्रको विशेषतापूर्ण सुहाउने छुल्ला स्थललाई महत्त्व दिइनेछ। भवनको सीमित उच्चाई र निर्माण गर्नुपर्ने सीमित क्षेत्र स्वस्थ वातावरण सुना गर्ने छुला निश्चितछ। छुल्ला क्षेत्रको अनुपातले भूईँ क्षेत्रको अनुपात र स्वीकृत गरिएको तल्लाको सुख्या र O.S.R. वाट नै प्राप्तहुने हुनाले F.A.R. परिणाम दिइनेको हुने।

सामान्य गृह निर्माण क्षेत्र :- सामान्यतया ५०'। त्यसभन्दा ठाकुरी छ। अधिकतम तल्ला सुख्या ४, अधिकतम F.A.R. - १.८, १ कुनै निश्चित अवस्थामा व्यापार र शिल्पकला स्फूर्ति भन्ने ठाउँमा O.S.R. १.० लाई पनि अनुमति दिइने छ। यस्तो अवस्थामा सम्पूर्ण क्षेत्रमा नै निर्माण गर्न सकिने छ। (भूईँ तल्लामात्र) र सौ ठाउँ आवासीय उद्देश्यको लागि प्रयोग नगरी व्यापार र शिल्पकलाको लागि प्रयोग गरिनु पर्दछ। यस अवस्थामा F.A.R. १.८ भन्दा बढी हुनु हुदैन। यदि भूईँ क्षेत्रमा अरु मानिसहरूको अधिकार (वाटोको अधिकार) नभएमा मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ।

औद्योगिक क्षेत्र :- औद्योगिक क्षेत्र र आवश्यक सुविधाहरूको आयतन कम पार्ने, औद्योगिक क्षेत्रको त्यसको विस्तृत उपयोग हुने गरी स्वीकृति प्रदान गरिनेछ। तर भवनको आयतन अनुपातले B.V.R. वाट सीमित र नियन्त्रण गर्नुपर्दछ। यसले मुख्यतया उच्चाईलाई जनाउँछ। किनकि औद्योगिक भवनहरूले यसको चारैतर्फ रहेका वस्ती र भू. वातावरणमा आधिपत्य (प्रभुत्व) कायम गर्नु हुदैन। भक्तपुरको विशेष अवस्थामा वा उच्चाईमा

कमा (२० मिटर, ६५ फीट) गन्तुको अर्थ गुरुपौषरीवाट देखि चानुनारायण र पहाडहरूको दृश्यलाई कायम राख्नु हो।

विशेष क्षेत्रलाई :- विशेष क्षेत्रमा भवनहरू घेरौसी कार्य विशेषता पदावाट प्रभावित हुनेछन्। यसले F.A.R. र छुल्ला सुख्यावाट उपयोग बिस्तार कटपाट कही गा-नही छ। यसले भवनले ठाकुरी क्षेत्र निर्धारण गर्नु, B.V.R. स्व भवन नियन्त्रण गर्नु O.S.R. मात्र प्रयोग गरिनेछ। यसको साथै कुनै पनि निर्माण कार्यको लागि अधिकतम उच्चाई प्रदान गर्न सकिनेछ। यसबाट भवनहरूको कार्यहरूमा कुनै हानी नपुऱ्याउन नै वातावरणलाई नियन्त्रण गर्न सकिनेछ।

### २.३ सामान्य नियमहरू :-

माथि २.२ अन्तर्गत दिइएका अनुपातहरू अधिकतम हो यसले सौ भन्दा बढी हुनु हुदैन। यदि सर्वसाधारणको हितको लागि अत्यावश्यक भएमा त्यसको उपेक्षा गर्न सकिनेछ। माथि नियमहरूमा दिइएको सम्पूर्ण अवस्थामा नै उच्चतम उपयोगी स्वीकृति दिन सम्बन्धित क्षेत्र वाध्य हुने हुने। अवस्थामा निर्भर गरी सर्वसाधारणको हितको लागि सम्बन्धित क्षेत्रले कम अनुपातमा पनि स्वीकृति प्रदान गर्न सक्नेछ। यस्तो अवस्थामा प्लट धनीहरूलाई मुआब्जा पाउने अधिकार हुदैन।

यदि सर्वसाधारणको हितमा भन्ने भण्डमा, नयाँ बिकास गर्नुपर्ने स्थलहरूमा विभिन्न उपयोगी निमित्त विभिन्न त्यसको लागि सम्बन्धित क्षेत्रवाट फाक फाक हद तोकिन सक्नेछ। यस्तो निर्णयमा नगर योजनाको दृष्टिकोणले मात्र दिइनु पर्दछ। यी व्यक्तिगत आर्थिक स्वार्थवाट प्रभावित हुनु हुदैन।



## 3.1 EXPLANATION OF TECHNICAL TERMS

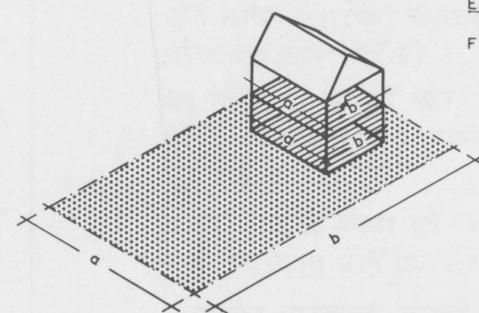
### a) FLOOR AREA RATIO (F.A.R.)

$$\text{F.A.R.} = \frac{\text{m}^2 \text{ OF TOTAL BUILDING FLOOR SPACE}^*}{\text{m}^2 \text{ OF PLOT}}$$

\* MEASURED FROM THE OUTER EDGES OF THE BUILDING INCLUDING GROUND FLOOR EXCLUDING BASEMENTS.

EXAMPLE

$$\text{F.A.R.} = \frac{(a \times b) + (a' \times b')}{a \times b}$$

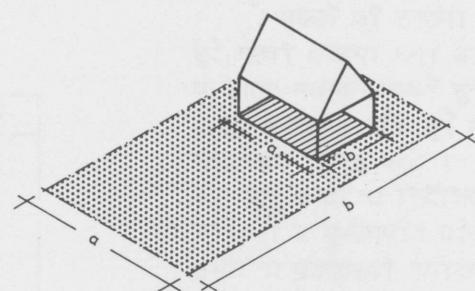


### b) OPEN SPACE RATIO (O.S.R.)

$$\text{O.S.R.} = \frac{\text{m}^2 \text{ OF COVERED AREA OF THE PLOT}}{\text{m}^2 \text{ OF PLOT}}$$

EXAMPLE

$$\text{O.S.R.} = \frac{a \times b'}{a \times b}$$

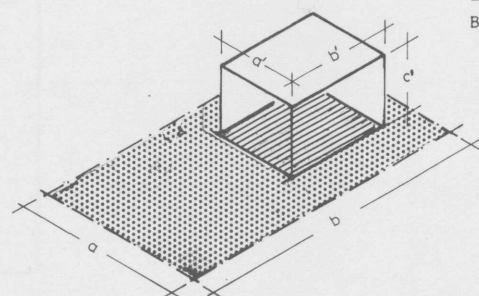


### c) BUILDING VOLUME RATIO (B.V.R.)

$$\text{B.V.R.} = \frac{\text{m}^3 \text{ OF VOLUME OF BUILDING}}{\text{m}^2 \text{ OF PLOT}}$$

EXAMPLE

$$\text{B.V.R.} = \frac{a' \times b \times d}{a \times b}$$

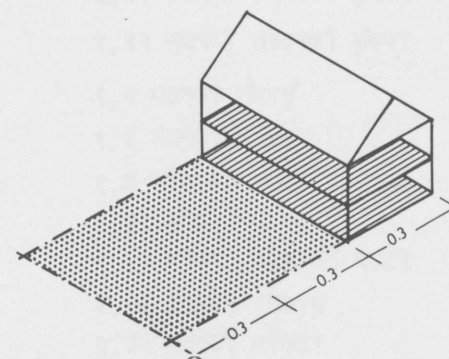


## 3.2 EXAMPLES FOR EXTENT OF LAND USE

### a) [R.E.] - AREAS

F.A.R. = 0.6  
O.S.R. = 0.3  
N = 2

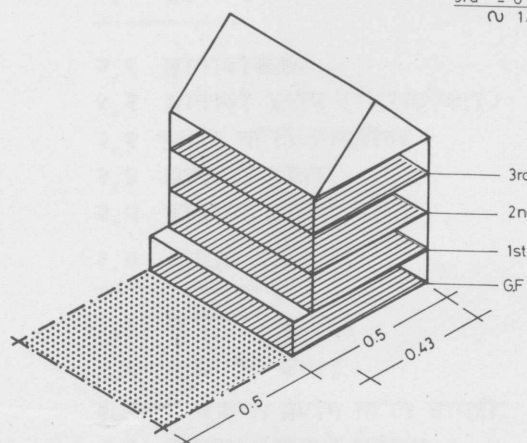
GF = 0.3  
1st = 0.3  
= 0.6



### b) [G.H.] - AREAS

F.A.R. = 1.8  
O.S.R. = 0.5  
N = 4

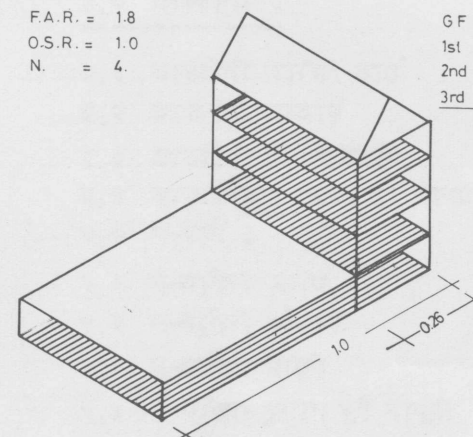
GF	= 0.5	0.6	0.8
1st	= 0.43	0.4	0.33
2nd	= 0.43	0.4	0.33
3rd	= 0.43	0.4	0.33
Σ	1.8	1.8	1.8



### c) [G.H.] - AREAS

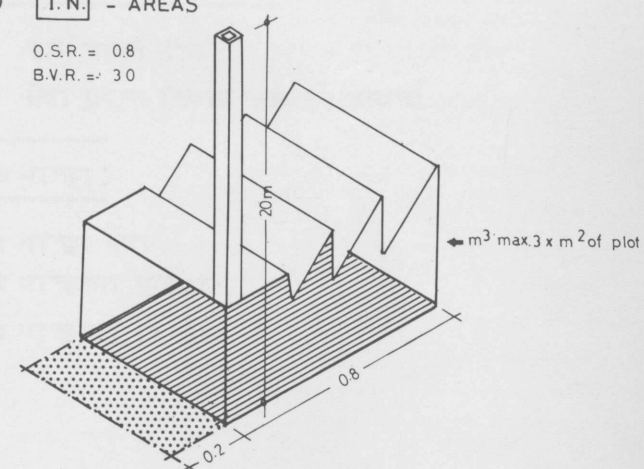
F.A.R. = 1.8  
O.S.R. = 1.0  
N = 4

GF	= 1.0
1st	= 0.26
2nd	= 0.26
3rd	= 0.26
Σ	1.8



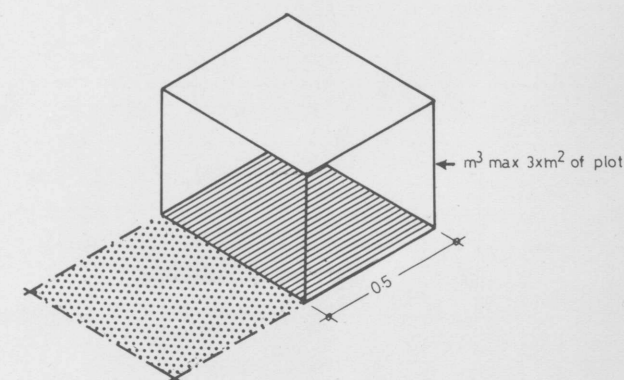
### d) [I.N.] - AREAS

O.S.R. = 0.8  
B.V.R. = 3.0



### e) [S.P.] - AREAS

O.S.R. = 0.5  
B.V.R. = 3.0





PREFACE	
<p>The Design Standards deal with different aspects:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Security and hygienic conditions inside buildings</li> <li>- Relations between neighbours</li> <li>- Development of the Town as a whole.</li> </ul> <p>The basic idea behind the Design Standards is that common interest has to be valued higher than private interests and that privates have to sacrifice certain aspirations in favour of the wealth of the community.</p> <p>At the same time the Standards are a protection against activities of individuals which could have a negative impact on life and property of other individuals.</p> <p>As to the town as a whole, the Standards try to influence the development in two respects:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintaining the traditional pattern and appearance of Bhaktapur, which as a town is an essential part of the cultural and historical heritage of mankind. At the same time the Standards allow and even ask for improvements inside the houses.</li> <li>- Limiting the density (pers./ha) by limiting the height of buildings. By this people should be motivated to build up the open areas of the town and to settle in new housing areas in the outskirts. If density in the already overcrowded housing areas continues to increase, the town will</li> </ul>	<p>almost certainly turn into a slum, as in such a case the necessary services can't be provided inside the densely built-up areas. It is therefore of utmost importance to control the density by every possible means.</p> <p>The Design Standards neither deal with problems of the extent or nature of land-use nor with statical questions.</p> <p>They refer to all areas of Bhaktapur outside the Monumental Zones and are applicable to all new building activities. Improvement of existing buildings can't be forced by the Standards, but in case proprietors are willing to do so, the Design Standards will give the necessary guidelines.</p> <p>It may be noted that the sketches and drawings, contrary to the written text, don't have legal character but were done for explanation purposes.</p>

CONTENTS	
<p>1.0 STRUCTURE of BUILDINGS</p> <p>1.1 Storeys</p> <p>1.11 Height of Storeys</p> <p>1.12 Number of Storeys</p> <p>1.2 Height of Buildings</p> <p>1.3 Depth of Buildings</p> <p>1.4 Courtyards</p> <p>1.41 Size</p> <p>1.42 Access</p> <p>1.43 Drainage</p> <p>1.5 Elevations</p> <p>1.51 Structure of Elevations</p> <p>1.52 Materials</p> <p>1.6 Plinths</p> <p>2.0 ROOFS</p> <p>2.1 Form of Roofs</p> <p>2.2 Slope</p> <p>2.3 Materials</p> <p>2.4 Roof Projections</p> <p>2.5 Roof Terraces</p> <p>3.0 WINDOWS</p> <p>3.1 Shape of Windows</p> <p>3.2 Shading Devices</p> <p>3.3 Materials</p> <p>3.4 Arrangement of Windows</p> <p>3.5 Distance to Neighbouring Houses</p>	<p>4.0 BALCONIES</p> <p>4.1 Situation</p> <p>4.2 Length</p> <p>4.3 Depth</p> <p>4.4 Materials</p> <p>5.0 STAIRS</p> <p>5.1 Slope</p> <p>5.2 Width</p> <p>5.3 Railings</p> <p>5.4 Materials</p> <p>5.5 Distances to Rooms</p> <p>6.0 TOILETS , BATHROOMS</p> <p>6.1 Distribution</p> <p>6.2 Connection to Service Lines</p> <p>7.0 KITCHENS</p> <p>7.1 Distribution</p> <p>7.2 Facilities</p> <p>7.3 Chimneys</p>

यस भवन सम्बन्धी निर्देशिकाले निम्न बिषयहरूमा ध्यान राख्नुहोस्:

- सम्पूर्ण शहरको विकास गर्नु:
- भवन भित्रको सुरक्षा एवं स्वस्थ वातावरण श्रृंखला गर्ने
- क्षमिकी भवनहरूको बिच सम्बन्ध कायम राख्ने

त्यस निर्देशिकाको आधारभूत लक्ष्य नै सामुहिक हितलाई सर्वोपरि मानेर समुदायको समृद्धिको लागि व्यक्तिहरूको कार्यलाई प्रोत्साहन प्रदान गर्नु हो ।

यस निर्देशिकाको अर्को पक्ष व्यक्तिगत रूपमा गरिने निर्माण कार्यलाई अरु मानिसहरूको जनजीवन र सम्पत्तिमा प्रतिकूल असर पर्नुबाट बचाउनु हो ।

नगरको समाप्ति रूपमा हुने विकासमा यस निर्देशिकाले निम्न बर्गीकरण प्रभाव पार्ने प्रयास गर्नुहोस् ।

- यहाँका मानिसहरू शहरको नै अभिन्न अंगको रूपमा रहेको ऐतिहासिक एवं सांस्कृतिक महत्त्वका बस्तीहरू र शहरको परम्परागत रूपलाई संरक्षण प्रदान गर्नुको साथै घर भित्र सुधार ल्याउन पनि यस निर्देशिकाले जोड दिनेछ ।

- घरको उँचाई सीमित पारेर (प्रतिरेक्टर) जन घनत्व सीमित पार्नु । यसले गर्दा मानिसहरू शहरको सुल्ला चौत्रमा निर्माण गर्नु चाहनुको साथै बाहिर तीखी नयाँ गृह निर्माण चौत्रहरूमा वस्न प्रोत्साहित गर्नेछ । यदि जन घनत्व बढ्दै गएको सण्डमा घना आवादी चौत्रमा आवश्यक सुबिधा पुर्‍याउन नसकिने भएतापनि हुनाले शहर नै दुर्व्यवस्थामा परिणत हुन सक्नेछ । यसैले कुनै पनि सम्भाव्य तवरले जन घनत्व नियन्त्रण गरिनु पर्दछ ।

यस भवन सम्बन्धी निर्देशिकाले नत भू-उपयोगको बिस्तृत व्याख्या र भू-उपयोग योजनाको समस्याहरू र तथ्याङ्क सम्बन्धी प्रश्नहरूको व्याख्या गर्दैन । तर यसले सम्पूर्ण भूकृषिको स्मारक चौत्रहरू भन्दा बाहिर नयाँ भवन निर्माण क्रियाकलाप सँग सम्बन्ध राख्नेछ । हाल बिद्यमान भएका भवनहरू सुधार गर्ने काममा यस निर्देशिकाले जोड दिन नसकिने भएतापनि घर घनिहरूले चाहिने सण्डमा आवश्यक धरसल्लाह (सुधार) प्रदान गर्नेछ ।

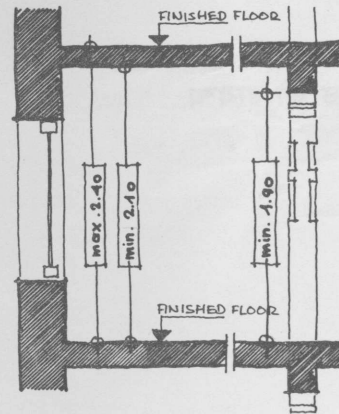
स्मरणिय छ कि यसमा दिइएका चित्रांकित नक्साहरू एवं इँटाहरूमा कुनै वैधानिक बिशेषताको दृष्टिले सिचिस्को नभएर व्याख्यात्मक रूपले मात्र समावेश गरिएका हुन् ।

परिशिष्ट :-

- १.० भवनको बनोट वा ढाँचा :
- १.१ भवनको तल्ला
- १.११ भवनको तल्लाको उँचाई
- १.१२ भवनको तल्लाको संख्या
- १.२ भवनको उँचाई
- १.३ भवनको नाली
- १.४ चौकहरू
- १.४१ चौकको साइज
- १.४२ चौकमा प्रवेश गर्ने बाटो
- १.४३ चौकको विकास
- १.५ भवनको मोहडा
- १.५१ मोहडाको बनोट वा ढाँचा
- १.५२ मोहडामा प्रयोग गरिने सामग्रीहरू
- १.६ घाका पेटिहरू
- २.० छाना :
- २.१ छानाको स्वरूप
- २.२ छानाको स्लोप (भिरालोपना)
- २.३ प्रयोग गरिने सामग्रीहरू
- २.४ छानाको पाखा
- २.५ छानामा राखिने कोसी
- ३.० फर्गल :
- ३.१ फर्गलको आकार
- ३.२ फर्गलको कच्चा
- ३.३ फर्गलमा प्रयोग गरिने सामग्री
- ३.४ फर्गलहरू राख्ने तरिका
- ३.५ क्षमिकीहरूको घावाट भूपात्र सम्मको दूरी
- ४.० वाल्कीनी :
- ४.१ वाल्कीनी राखिने ठाउँ
- ४.२ वाल्कीनी लम्बाई
- ४.३ वाल्कीनी को गहिराई
- ४.४ वाल्कीनीमा प्रयोग हुने सामग्री
- ५.० भ-पांगु :
- ५.१ भ-पांगुको स्लोप
- ५.२ भ-पांगुको चौडाई
- ५.३ भ-पांगुको रेलिङ
- ५.४ भ-पांगुमा प्रयोग हुने सामग्री
- ५.५ कौठा सम्मको फासला

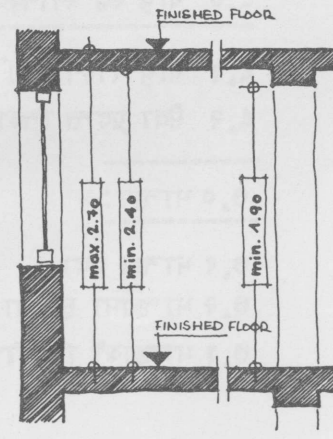
- ६.० चर्पुँ एवं स्नानकटा :
- ६.१ चर्पुँ राख्ने ठाउँ
- ६.२ सेवा प्रदत्त विकास स्थल सँग सम्बन्ध
- ७.० भान्सा :
- ७.१ भान्सा कटा
- ७.२ भान्सामा सुबिधा
- ७.३ भान्साको चिमनी





Private Buildings

Fig. 1.11a



Public Buildings

Fig. 1.11b

## 1.0 STRUCTURE OF BUILDINGS

## 1.1 Storeys

## 1.11 Height of Storeys

In private buildings the max. height of storeys must not exceed 2.40 m (8'), in public buildings the max. height should be 2.70 m (9'). This also refers to the groundfloors!

The distance between finished floor and ceiling must not be less than 2.10 m (7') in private buildings and 2.40 m (8') in public buildings.

Min. distance between the lowest point of the ceiling (i.e. bottom of a beam) and finished floor must not be less than 1.90 m (6'4"). (Fig. 1.11a, 1.11b).

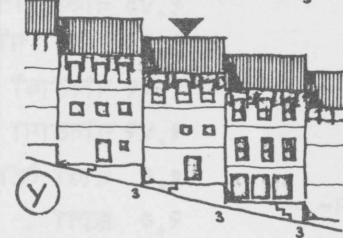
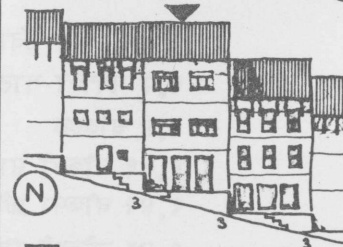
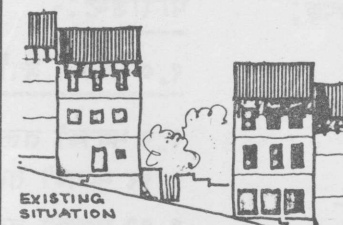


Fig. 1.12 e



Fig. 1.12 f

## 1.12 Number of Storeys (cont.)

## १.० भवनकी बनावट :-

## १.१ भवनकी तला :-

## १.११ तलाकी उंचाई

नीजि भवनकी अधिकतम तलाकी उंचाई २.४० मीटर (८ फीट) र सार्वजनिक भवनकी अधिकतम उंचाई २.७० मीटर (९ फीट) भन्दा बढि हुनु हुन्दैन यसबाट भई तलाई समेत स्वीत गरिन्छ ।

तेपारी मै सबैको तला र दलिन मुनी बिक्री फास नीजि भवनमा २.१० मीटर (७ फीट) र सार्वजनिक भवनमा २.४० मीटर (८ फीट) भन्दा कम हुनु हुदैन ।

काना मुनीको सबभन्दा होचो भाग र पूर्ण भस्को बिक्री न्यूनतम फासला (चित्र १.११ क, १.११ ख र १.११ ग) १.९० मीटर (६ फीट ४ इन्च) भन्दा कम हुनु हुदैन ।

## १.१ तला :-

## १.१२ तलाकी संख्या :-

भक्तपुरको सामान्य गृह निर्माण क्षेत्रको अधिकतम तला संख्या ४ तला हुनेछ । तर यस किसिमको संख्या दुवै तर्फ छिमेकको घरको तला ४ तला वा बढी भस्को भस्मा मात्र अनुमति प्रदान गरिनेछ । तर सामान्यतया ३ तला मात्र स्वीकृति प्रदान गरिनेछ । स्वीकृति दिइएका घरहरू अधिकतम उंचाई (हेब्स १.२) काना मा भान्सा र कोसी सकिनेछ ।

कुनै पनि परिस्थितिमा ४ तला भन्दा कटालाई स्वीकृति दिइने छैन । (चित्र १.१२ क - १.१२ ख)।

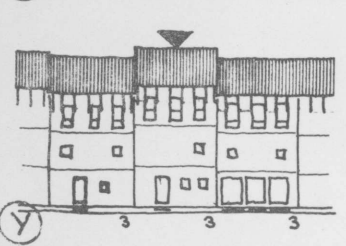
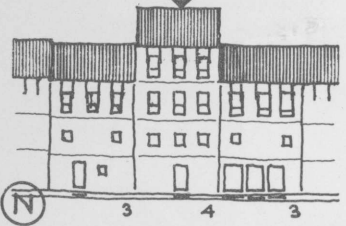


Fig. 1.12a

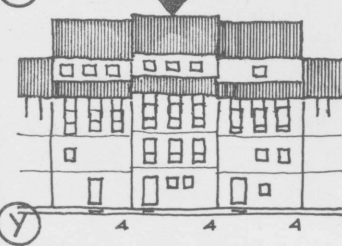
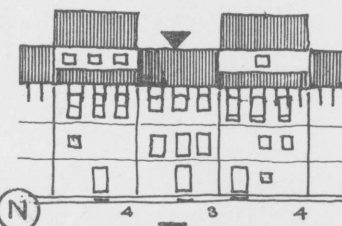
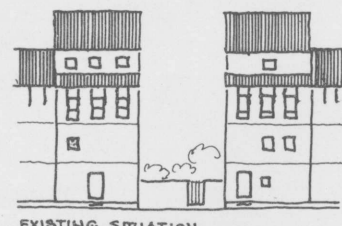


Fig. 1.12b

## 1.1 Storeys (cont.)

## 1.12 Number of Storeys

The max. number of storeys in the General Housing Area (GH-Area) of Bhaktapur is 4 storeys. But this number will only be allowed if both the neighbouring houses have already 4 or more storeys. Generally only three storeys will be permitted. The permitted max. height of houses (see 1.2) will allow for kitchen and terrace on the roof level.

Under no circumstances more than 4 storeys will be allowed. (Fig. 1.12a - 1.12f).



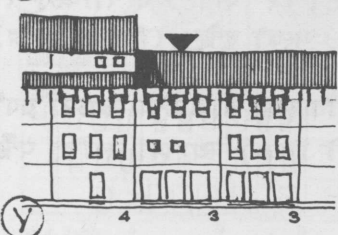
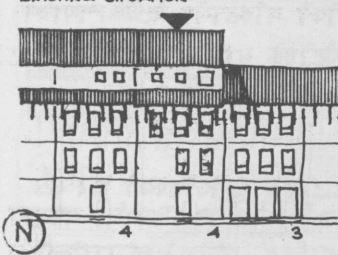


Fig. 1.12c

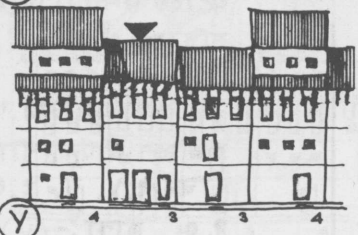
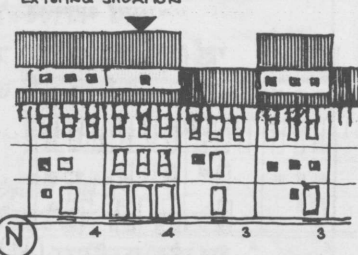
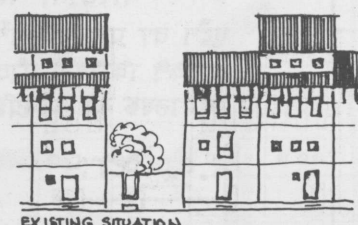


Fig. 1.12d

## 1.12 Number of Storeys (cont.)

### 1.4 Standards

#### 1.4.1 Size

In *private* buildings the min. length of the smallest side of a courtyard must be 6.0 m (20'). This means, the smallest possible size of any courtyard will be 6.0/6.0 m.

In *public* buildings the min. dimension must be 10.0 m (33').

#### 1.4.2 Access

In case a courtyard is used as the only access to other buildings, it must have direct access to a public road or alley. The width of the access must not be less than 1.20 m (4').

In *public* buildings the respective width must not be less than 2.10 m (7').

#### 1.4.3 Drainage

All courtyards are to be paved and to be drained in a proper way. The drainage has to be connected to the public sewerage system. Courtyards must not be used as refuse dumps or toilets.

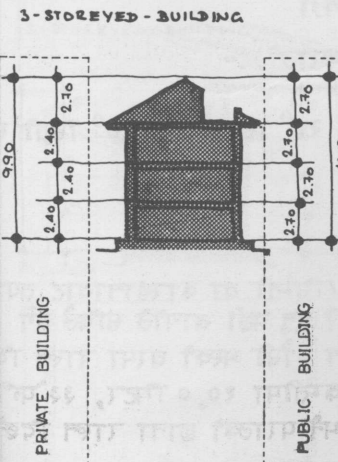


Fig. 1.2 a

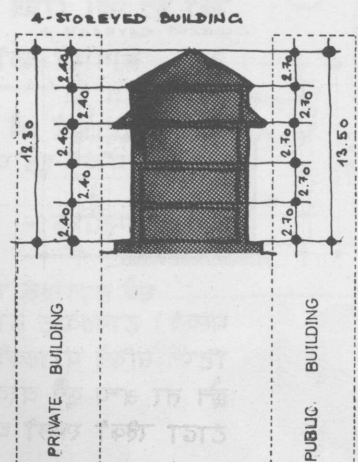


Fig. 1.2 b

## 1.2 Height of Buildings

Total height of *private* buildings must not exceed 9.90 m (33') in case of 3-storeyed buildings, and 12.30 m (41') in case of 4-storeyed buildings.

Total height of *public* buildings must not exceed 10.80 m (36') in case of 3-storeyed buildings and 13.50 m (45') in case of 4-storeyed buildings.

The height will be measured from the top of finished ground/floor to the highest point of the ridge.

(Fig. 1.2 a, 1.2b).

## 1.3 Depth of Buildings

The depth of buildings should allow for direct sunlight and cross-ventilation for each room. Totally enclosed rooms without windows must not be permitted.

## १.२ भवनकी उच्चाई :-

यदि ३ तल्ला भस्की निजि भवन भस्मा त्यसकी कुल उच्चाई ९.९० मीटर (३३'फीट) र ४ तल्ला भस्की भस्मा १२.३० मिटर (४१'फीट) भन्दा बढी हुनु हुदैन ।

यसै गरि ३ तल्ला भस्की सार्वजनिक भवन भस्मा १०.८० मिटर (३६'फीट) वा ४ तल्ला भस्मा १३.५० मिटर (४५'फीट) भन्दा बढी हुनु हुदैन ।

यस उच्चाईकी नाप, तैपार मईसकी भई तल्ला देखि पाखाकी सबभन्दा अग्लो भाग सम्म गरिनेछ। (चित्र १.२-क, १.२ ख) ।

## १.३ भवनकी गहिराई :-

भवनकी गहिराई सम्म प्रत्यक्ष रूपले सूर्यकी प्रकाश एवं हलैक कोठामा राम्ररी वायु संचार हुनसक्ने हुनपर्छ वा पूर्णतया बन्द गरिस्का कोठा एवं भूपालहरू रहेको भवन निर्माण गर्नु स्वीकृति दिइने छैन ।

## १.४ चौक :-

### १.४१ चौकीको आकार

निजि घरहरूमा चौकीको न्युनतम लम्बाई ६.० मिटर (२०'फीट) हुनु पर्नेछ। अथवा कुनै पनि सानो चौकीको न्युनतम लम्बाई एवं चौडाई ६.० x ६.० मिटर हुनपर्नेछ र सार्वजनिक चौकीको न्युनतम नाप १०.० मिटर (३३'फीट) हुनु पर्नेछ ।

### १.४२ प्रवेश मार्ग

यदि चौकलाई अरु भवनहरू भित्र जानै मार्फत रूपमा प्रयोग गरिस्को सण्डमा त्यहाँ जान सार्वजनिक गल्ली वा मार्ग रहेको भस्की हुनपर्छ र त्यसको चौडाई १.२० मिटर (४'फीट) भन्दा कम हुनुहुन्न। यसै गरि सार्वजनिक मार्फत चौडाई २.१० मिटर (७'फीट) भन्दा कम हुनु हुदैन।

### १.४३ निकास:-

सबै चौकहरूमा (ईट, ढंगा) क्वापिस्को हुनुपर्छ र त्यस-लाई कुसिगर थुपार्नु वा चापुकी रूपमा प्रयोग नगरिस्को त्यस-लाई सार्वजनिक ढल व्यवस्थासंग जोडिनु पर्नेछ।



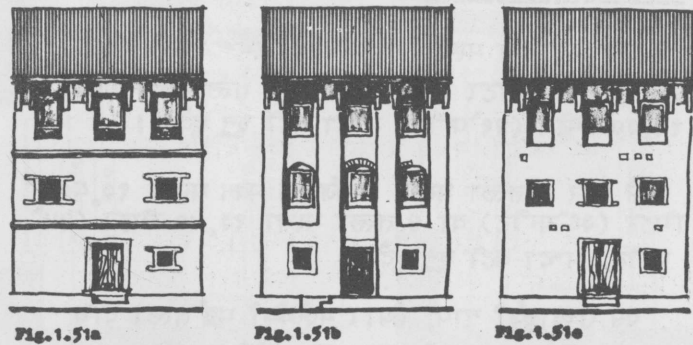


Fig. 1.51a

Fig. 1.51b

Fig. 1.51c

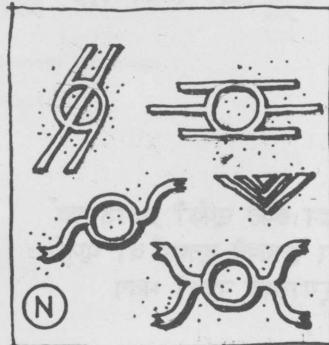


Fig. 1.52a

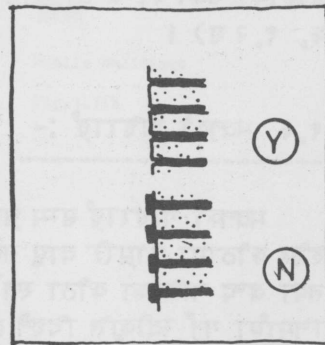


Fig. 1.52b

## 1.5 Elevations

## 1.51 Structure of Elevations

Structuring of elevations can be done in two different ways:

- by horizontal cornices, marking the level of the floors (Fig. 1.51a)
- by vertical rebates following the arrangement of windows (Rama-Style structuring) (Fig. 1.51b).

A third possibility is no structuring except through windows and doors, following the example of the simple traditional farmer-house (Fig. 1.51c).

## 1.52 Materials

All elevations facing public open space and all elevations which are not enclosed on four sides must show exposed brickwork of burnt bricks. Any kind of plaster is only allowed in courtyards which are enclosed on four sides.

Exposed brickwork must not be painted. If painting with cement plaster or lime plaster is done, plaster should only be laid in the joints and should not cover the surface of the bricks. (Fig. 1.52a)

Indian style decorations on elevations must not be permitted (Fig. 1.52b).

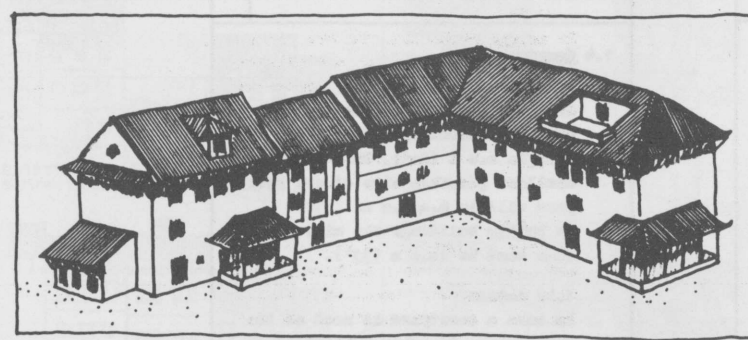


Fig. 2.1a

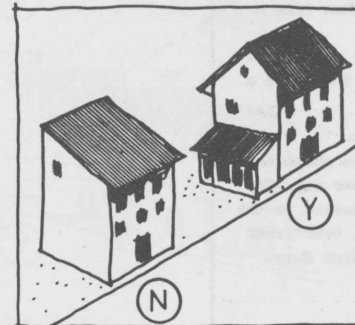


Fig. 2.1b

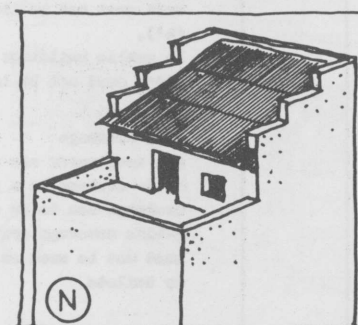


Fig. 2.1c

## 2.0 ROOFS

## 2.1 Shape of Roofs

All roofs must be double-sloped roofs or a combination of these roofs. (Fig. 2.1a). Single-sloped roofs will only be permitted if the house is attached to a higher building. (Fig. 2.1b).

Roof gables must not be "stepped" but should continuously follow the slope of the roof. (Fig. 2.1c).

## 2.2 Slope

Every part of a roof must have a slope of 25° - 40°.

## 2.3 Material

All roofs must be covered with red clay tiles (Ajingati or factory-made). Straw or similar easily inflammable materials will not be allowed in terraced houses but only in freestanding buildings (min. distance between houses 10 cm, 33").

In special cases iron sheets or other material will be allowed, especially in places where they are not seen from a public space. If iron or asbestos sheets are used,

मोहडामा रहेका काठहरूको रंगमा कुनै परिवर्तन नभएको हुने वा प्राकृतिक रंगमा नै कापम राख्नु पर्ने वा पसलाई न-ढाकिने किसिमले संसाधन पनि गर्न सकिनेछ । (खाना र भूयालहरूको सामग्री २.३ र ३.२ हेर्नुहोस् )

## १.६. पेट्टी:-

सबै भवनहरूको बाटोको मोहडामा पेट्टी निर्माण गर्नु पर्ने गरिएको छ र सो पेट्टीहरू सार्वजनिक जग्गा (प्लट) मा नक्साई आफ्नै जग्गामा बनाउनु पर्नेछ । (चित्र १.६. क) ।

निर्मित दोहोहस्ता पेट्टीहरू छिमेकीहरूको घर सँग स्क्रास सँग जोडिएको हुनु पर्छ । नयाँ गृह निर्माण दोहोहस्ता पेट्टीहरू कमतीमा ०.३० मिटर (१' फीट) फराकिलो र गहिराई ०.६० (२' फीट) भन्दा हुनेछ । (चित्र १.६. स) ।

घरमा प्रवेश गर्ने खुडकिलाहरू सार्वजनिक स्थलमा प्रयोग नगर्ने आफ्नै नीजि पेट्टी भित्रको स्थानमा राख्नु पर्नेछ । (चित्र १.६. ग, १.६. घ) ।

## २.० खाना:-

## २.१ खानाको आकार:-

खानाहरू सबै दुवैपार्स जोडिएको हुनु पर्छ । तर यदि कुनै घर अर्को अर्को भवन सँग जोडिएको भन्दा मात्र स्फ तर्फ मात्र भिरालो पार्को खाना बनाउन स्वीकृती दिइनेछ ।

पाखाहरू तर नक्साइ स्क्रासले स्लोप (भिरालो) पार्को हुनु पर्छ । (चित्र २.१ ग) ।

## २.२ खानाको स्लोप (भिरालो):-

खानाको सबै माग २५° डिग्री देखि ४०° डिग्री सम्म भिरालो पार्को हुनु पर्छ ।

## २.३ सामग्रीहरू:-

सबै खानाहरू रातो (चिमी वा काखानावाट तयार भन्दा) टापोलवाट ढाकिएको हुनु पर्छ । आगोले सजिलै सँग टिप्न सकिने पारालको खाना कोसी भन्दा घरमा राख्न दिइने छैन तर अन्य कुनै घरबाट (कम्तीमा १०.० मिटर, ३३' फीट) टाढा रहेको स्थलमा भन्ने पारालको खाना राख्न दिइनेछ ।

कुनै विशेष अवस्थामा सार्वजनिक स्थलबाट नदेखिने भन्दा-हरूमा जस्ता पाता वा अन्य सामग्री प्रयोग गराउन सकिनेछ तर जस्ता वा आध्वेष्टका पाताहरू प्रयोग गरिएको खानामा ईटको सँग सँग मिल्ने किसिमले रंगानु पर्नेछ । टापोल वाहेक अन्य कुनै सामग्रीहरू प्रयोग गर्न विशेष स्वीकृति लिनु पर्नेछ साथै बाहिर वाट देखिने निर्माण गरिएका सबै भागहरू काठ वाट बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

## १.५. मोहडा:-

## १.५१ मोहडाको बनाई

मोहडा २ तर्फाले बनाउन सकिनेछ -

- तल्लेपिच्छे काँसे बनाएर (चित्र १.५१ क) ।
- भूयालको बीचमा ठाडो लुटा बनाएर (चित्र १.५१ स)

## १.५२. प्रयोग गरिने सामग्री:-

सार्वजनिक खुला स्थलतर्फ मोहडा पार्को र चारैतिरबाट कुनै पनि धर्ले नजोडिएको घरमा त्यसमा प्रयोग गरिएको ईट राम्ररी देखिने हुनुपर्छ र चारैतर्फ वाट हेर्ने चौक भित्रको घरमा मात्र त्याष्टर गर्न दिइनेछ । बाहिर तिर देखिने ईट मा सिमेन्ट कोपिने किसिमले कुनै रंगले पोल्नु हुने वा च्वा वा सिमेन्टको त्रिपकार गरिएको भन्दा पणुतया ईट नकोपिने गरी (चित्र १.५२ कोचा) ईटको जोर्नीमा मात्र त्याष्टर गर्न पाइनेछ ।

मोहडातर्फ (चित्र १.५२ स मा भन्ने) भारतीय शैलीका कुट्टाहरू प्रयोग गर्नु अनुमति दिइने छैन । कुनैविशेष अवस्थामा चित्रहरू अंकित गर्नु पर्नेमा वट्टिमा ०.३० मिटर चौडाई १.० फीट) सम्म भूयाल ढोका चारैतिर त्याष्टर गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

## 1.52 Materials (cont.)

In special cases plastering around doors and windows (max. width 0.3m, 1') may be allowed if this is going to be basis for religious paintings.

All timber shown on elevations must be left in natural colour, but may be treated with non-covering timber preservatives. (Materials of roofs and windows see 2.3 and 3.2).

## 1.6 Plinth

All buildings must have a plinth along their street elevation. It is recommended to build plinths along rear elevations as well. The plinth has to be built on the private plot, not on public land. (Fig. 1.6a)

In built-up areas dimensions of new plinths have to correspond with those of neighbouring buildings. In new housing areas plinths should have a height of min. 0.3m (1') and a depth of min. 0.6m (2'). (Fig. 1.6b)

Access to houses (stairs) must be built inside the plinth area. Public space must not be used for private stairs. (Fig. 1.6c, 1.6d)

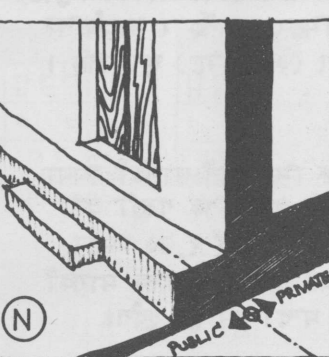


Fig. 1.6a

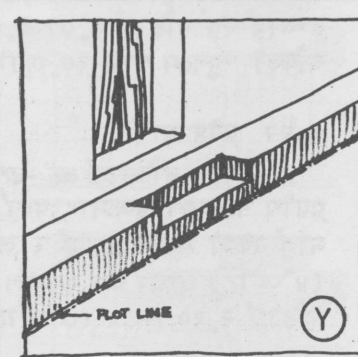


Fig. 1.6b

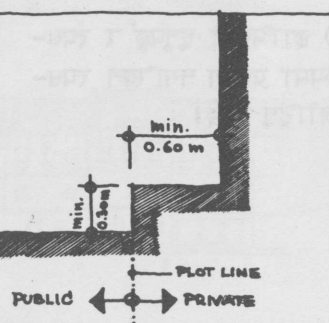


Fig. 1.6c

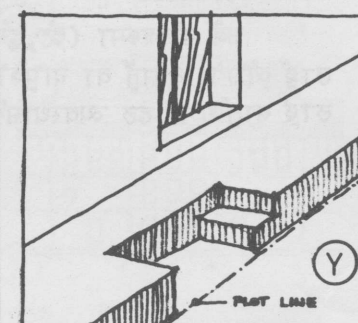
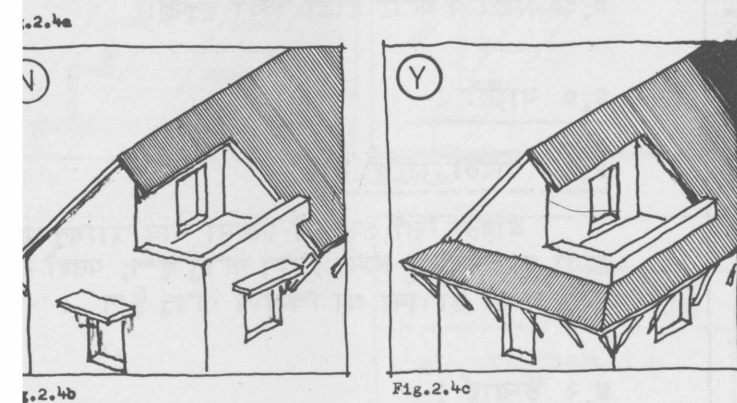
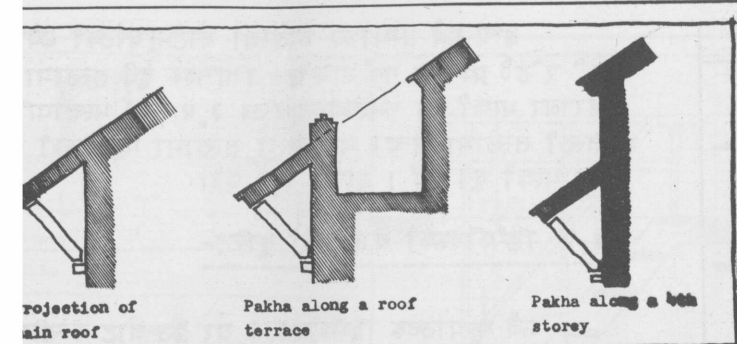


Fig. 1.6d





**2.3 Material (cont.)**

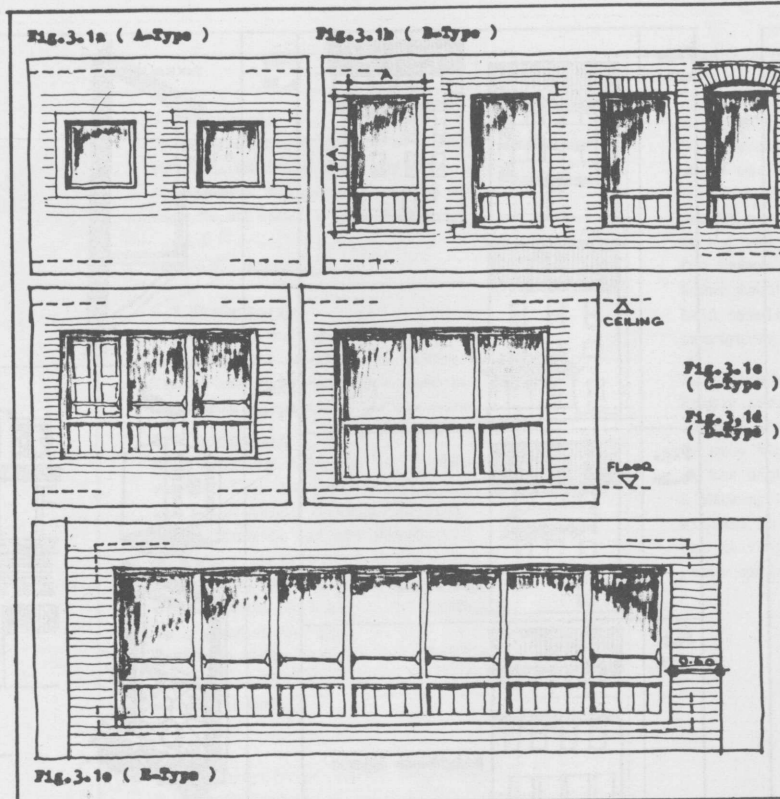
They must be painted with a suitable roofing paint in lightest colour. All roofing material except clay tiles need special permission! All construction parts which are visible from outside must be made of timber.

**2.4 Roof Projections**

Along the street elevations and possible side elevations residential houses must have a roof projection of at least 0.9m (3'). This projection will be in the height of the ceiling over the 3rd floor. This refers as well to all 4-storeyed buildings! (Fig. 2.4a, 2.4b)

This will either be a projection of the main roof or a kind of "skirt roof" (pakha) along a 4th storey, a roof terrace or a gable wall. (Fig. 2.4a, 2.4b, 2.4c)

No part of the roof must project over public space. It is recommended to protect all elevations with a roof projection against rain.



**3.0 WINDOWS**

**3.1 Shape of Windows**

The maximum horizontal dimension of any window should not exceed 0.9m (3'). Several of these windows may be put together, but the vertical separation between every 3'-section must remain clearly visible. (Fig. 3.1a - 3.1e)

The window may have a square shape (Fig. 3.1a) or a rectangular shape (Fig. 3.1b). In the latter case the vertical dimension must be the longer one. The relation of the horizontal to the vertical dimensions must not exceed 1 : 2.

The window may be horizontally divided into two parts. This division must be done in such a way that the upper part of the window is the bigger one. (Fig. 3.1b, 3.1c)

"Indian Type" Windows with the upper smaller part divided vertically in two parts and the lower bigger part divided into three parts must not be permitted. (Fig. 3.1f, 3.1g)

## 3.0 भूपाठ :-

### भूपाठकी आकार :-

कुनै पनि स्क् भूपाठको चौडाई ०.९० मिटर (३' फीट) भन्दा बढी हुनु हुदैन। स्क्भूपाठहरू स्क् साथ जोडेर पनि राख्न सकिन्छ। तर यसलाई छुट्टा छुट्टै ३' फीट को फासला मा राख्ने राम्ररी देखिन सकिने हुनु पर्छ। चित्र (३.१ क-३.१ ड०)।

भूपाठहरू चाखुनै (चित्र ३.१ क) वा लाम्ची चाल्ने (चित्र ३.१ घ) राख्न सकिन्छ। तर पाखिलीमा चाँहि भूपाठको उचाई पोकी हुनुपर्छ। लम्बाई र चौडाईको अनुपात १:२ भन्दा बढी हुनु हुदैन।

भारतीय शैलीको जस्तो माथि तिर सानो भाग र लामो पारि र भागमा विभाजन गरेकी र तलको ठूलो भागलाई ३ भागमा विभाजन गरिस्की भूपाठ राख्न पनि स्वीकृति दिइने छैन। (चित्र ३.१ च, ३.१ छ)।

### ३.२ भूपाठको कृष्ण :-

कृष्ण पाखा को रूपमा मात्र प्रयोग गराउन दिइने छ तर कंक्रीट पाता, वाक्स र पट्टेमा जस्ता कृष्णहरू बनाउन दिइने छैन। पूर्व र पश्चिम तर्फको मोहडामा घाम छेक्न पर्दा रक्षमप्रयोग गर्नु पर्छ। (चित्र ३.२ क, ३.२ ग)।

### ३.३ सामग्रीहरू :-

भूपाठ बनाउन काठको मात्र प्रयोग गर्न पाइनेछ र ती काठहरू नुढाकिनै किसिमले त्यसलाई संरक्षण गर्नु त्यसै काठको गुण गुण मिले उंगले पोल्न सकिन्छ तर अरु उंगलाट पोल्न दिइने छैन।

भूपाठहरूमा रना राख्न सकिन्छ तर भूपाठ काठवाट नै बनाइस्की हुन पर्छ। घुसमा (केटाकेटीहरू बस्ने, चौर डाकाको भयवाट बच्न) को दृष्टिले साधारण फलामको सीमरी डण्डीहरू मात्र प्रयोग गराइनेछ वा वुडा भस्का फलाम वा फलाम बाट राम्ररी बनाइस्का बस्तुहरूको प्रयोग गराइने छैन।

### ३.४ भूपाठहरू राख्ने तरिका :-

भूपाठहरू बिभिन्न तरिकाले राख्न सकिनेछन् :-

- यदि के र के प्रकाशको भूपाठहरू प्रयोग गरिस्की बण्डमा स्क् लाम्चामा ५ कटा भन्दा बढी भूपाठहरू राख्न हुनु हुदैन। (चित्र ३.४ क)।
- यदि (सानोघरमा) हरेक तल्लामा स्क् स्क् कटा मात्र भूपाठहरू छन् भने र के प्रकाशको भूपाठहरू राख्न सकिन्छ। (चित्र ३.४ घ)।
- ड० प्रकाशको भूपाठ तैसी तल्लामा मात्र प्रयोग गर्नु सकिन्छ। (चित्र ३.४ ग, ३.४ घ)।

## २.४. छानाको पाखा :-

बाटो तर्फको मोहडाको साथै निवास गृहहरूको छेउको मोहडामा कमतीमा ०.९० मिटर (३' फीट) को पाखा हुनु पर्छ। सो पाखा तैसी वा चौथो तला भस्की भवनका दलहरू भन्दा माथि रहनेछ। (चित्र १.२ क, १.२ घ)।

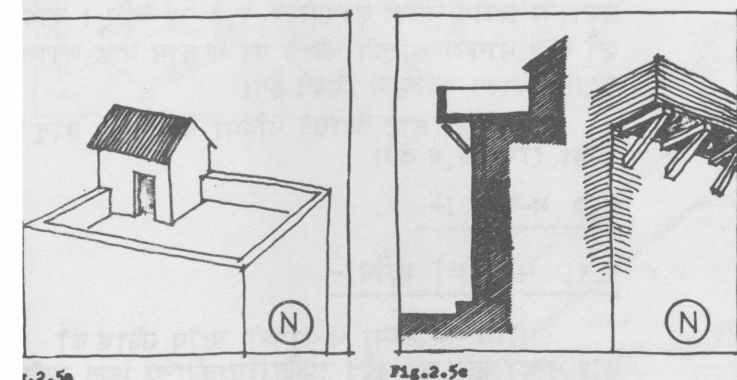
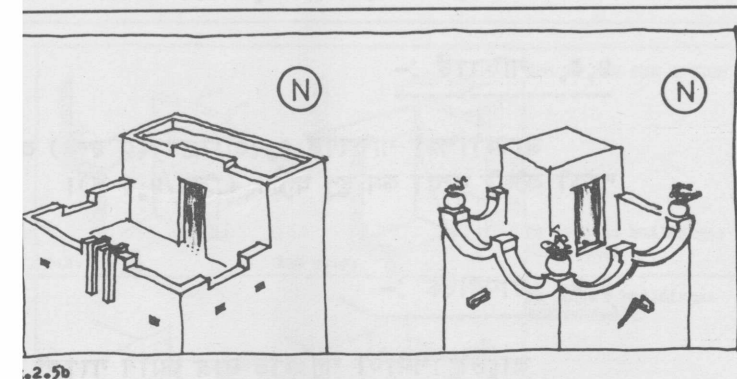
यो पाखा या त मुख्य छानाको पाखा वा स्क् किसिमले ४ तला सुगे रहेको पाखा वा कोसी पखालको बल्लो पाखाको रूपमा हुनु पर्छ। (चित्र २.४ क, २.४ घ, २.४ ग)।

छानाको कुनै पनि भाग सार्वजनिक स्थलमा पार्नु हुदैन।

### २.५. छानाको कोसी :-

छानामा रहेको कोसीको दोत्रफल सबभन्दा माथिल्लो तलाको कूल दोत्रफलको ३३.३% प्रतिशत भन्दा बढी हुनु हुदैन। तपार भइ सकेको भवनमा कुनै पनि कोसीको उचाई भूरे तलावाट ७.२० मिटर (२४' फीट) भन्दा बढी ३ तला भस्की घामा र ६.६० मिटर (३२' फीट) भन्दा बढी ४ तला भस्की घामा हुनु हुदैन।

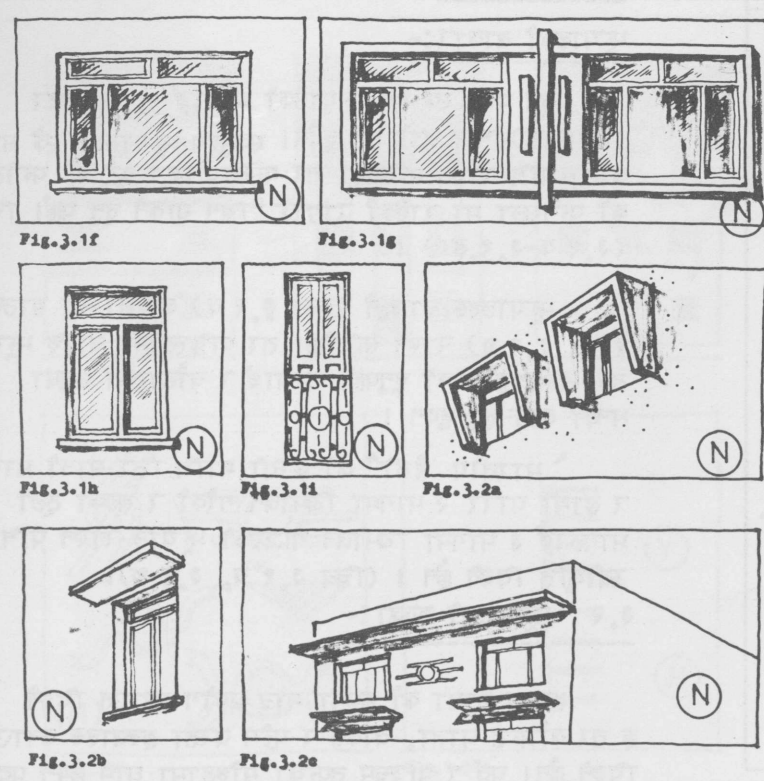
कोसीको रेलिग, खुडकिला, बांगोटिगी नभई सिधा र समानान्तर हुन पर्छ र सम्भव भएमा कोसी सडकको मोहडा तर्फ नभई प्लटको पाखिलो भागमा राखिनु पर्छ। कोसीलाई भवनको पाखा बाहिर निस्कन दिनु हुदैन।



**2.5 Roof Terraces**

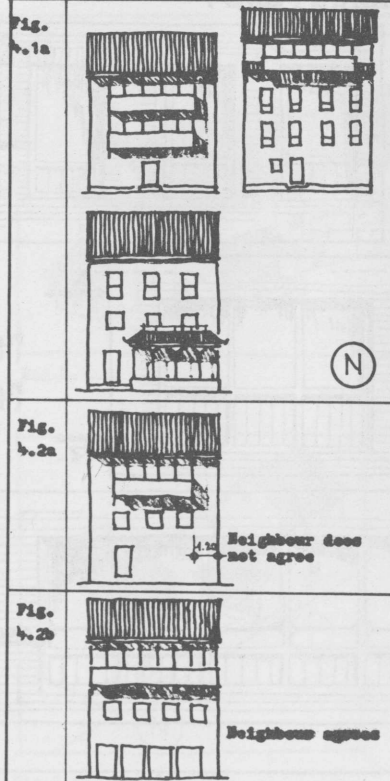
The area of a roof terrace must not be bigger than one third (33%) of the area of the upper floor. (Fig. 2.5a). The finished floor of any roof terrace must not be higher than 7.2m (24') in a 3-storeyed house and 9.6m (32') in a 4-storeyed house above finished floor of ground floor. Railings of roof terraces must not be "stepped" or "undulated" but straight and horizontal (2.5b). If possible a roof terrace should not face the road but the rear part of the plot. A roof terrace must not project over the elevation of the building. (Fig. 2.5c)





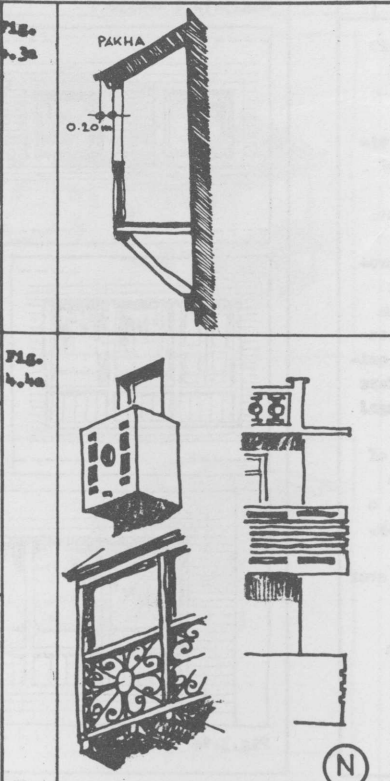
**3.2 Shading Devices**  
The only permitted shading device is the pakha or the normal roof overhang. Prefabricated concrete slabs and boxlike or frame-like devices must not be built. At exposed east- and west-elevations (where all these devices don't help) curtains should be attached to the windows. (Fig. 3.2a - 3.2c)

**3.3 Materials**  
For the construction of windows only timber is allowed. The timber may be painted with non-covering timber preservatives. No other paint will be permitted. The windows may be glazed. Window shutters must be made of timber. For protection purposes (burglars, children falling out) only simple and straight iron rods must be used. Welded decorative iron grids will not be allowed.



**3.4 Arrangement of Windows**  
Windows may be arranged in different ways:  
- If only A- or B-Type windows are used, the number of windows in one row must not exceed five. (Fig. 3.4a)  
- The exclusive use of C- or D-Type windows is only allowed if there is only one window in each storey (small houses). (Fig. 3.4b)  
- E-Type windows are only allowed in the third storey. (Fig. 3.4c, 3.4d)  
All other possible arrangements and combinations of A-E-Type windows are allowed. They may be equal or unequal on both storeys (Fig. 3.4e) provided the total window area of the lower storey is not bigger than that of the upper one (Fig. 3.4f).

**3.5 Distance to Neighbouring Houses**  
All windows must have a min. distance of 0.6m (2') from the neighbouring plot line.



**4.0 BALCONIES**  
**4.1 Situation**  
Balconies must be situated on the level of the 3rd floor only. Roofs of paths must not be transformed into balconies, new paths must not be built with balconies on top. No balcony must be built on top of a former pakha. (Fig. 4.1a)  
**4.2 Location**  
In case the neighbours do not agree, the balcony must keep at least 1.2m (4ft) away from the neighbouring plot line (Fig. 4.2a). Balconies may have the full length of the elevation if both the neighbours agree (Fig. 4.2b).  
**4.3 Depth**  
The depth of the balcony should be 0.3m (8") less than that of the eave board of the roof. (Fig. 4.3a)  
**4.4 Materials**  
For the construction of balconies only timber will be allowed. For roofing material see 2.3. No metal sheet or decorative welded iron construction must be permitted for any part of the balcony. Excepted from this are balconies which are enclosed on four sides. (Fig. 4.4a)

अन्य सबै सम्भाव्य व्यवस्था वाटभूपाको संयोजन के रेडो प्रकारले गर्न सकिनेछ। तिनहरू हुने तलामा बराबर भस्को वा नभस्को र (चित्र ३.४ ड०) भस्तापनि तली तलामा भन्दा माथिलो तलामा भूपाको दो कम भस्को हुन पर्छ। (चित्र २.४ च)।

**३.५ छिमेकीहरूको घासम्मको दूरी:-**

सबै भूपालहरू छिमेकीहरूको घर झु वाट कम्तीमा ०.६० मिटर २ फीट टाढा रहने हुनुपर्छ।

**४.० वाडली :-**

**४.१ वाडली राख्ने ठाउँ:-**

बाडली तैप्री तल्लाको सतहमा मात्र राख्नु पर्छ। छाना बाल्कोनीको रूपमा प्रयोग गरिनु हुन्न, यसको सानो नयाँ बाडली छानामा थप निर्माण गरिनु हुन्न ।

**४.२ लम्वाई :-**

यदि छिमेकीहरू मन्चुरभस्मा बाल्कोनी ठाई छिमेकीको घर झुवाट १.२० मिटर (४ फीट) पर सार्नु पर्छ। छिमेकीहरू मन्चुर भस्को सण्डमा सम्पूर्ण बाडलीको लम्वाई मोहडामा पार्नु सकिनेछ (चित्र ४.२ स)।

**४.३ गहिराई :-**

बाल्कोनीको गहिराई ०.२० मिटर (८ इन्च) वा नाको बल्लो भन्दा कम हुनु पर्छ। (चित्र ४.३ क)।

**४.४ सामग्रीहरू :-**

बाडली निर्माण गर्नुकाठ मात्र प्रयोग गराउने छ छानामा प्रयोग गरिने सामग्रीहरू २.३ मा हेर्नुस्। बाडली कुनै पनि भागमा धातुका पाता वा फलाम वाट बनाइसक्नुहुन्छ राख्न स्वीकृति दिइने छैन।

चारैतिर बाट नदेखिने चौकमा यो नियम लागू नसक्छ। (चित्र ४.४ क)।

**५.० म-यार्ग :-**

**५.१ म-यार्गको स्लोप:-**

नीजि भवनहरूमा म-यार्गको स्लोप उचाई को अ ५:४ भन्दा बाटि हुनु हुदैन त्यसैगरीसार्वजनिक भवन स्लोप उचाई र चौडाईको अनुपात ४:५ भन्दा बाटि हुनुहुदैन।



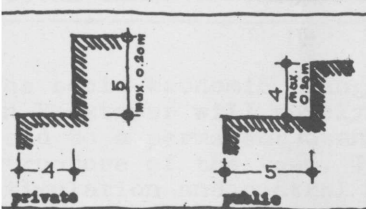


Fig. 5.1a

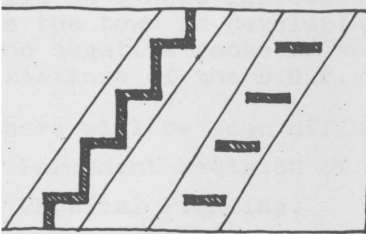


Fig. 5.1b

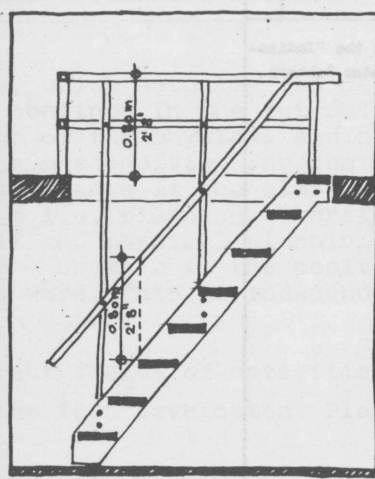


Fig. 5.3a

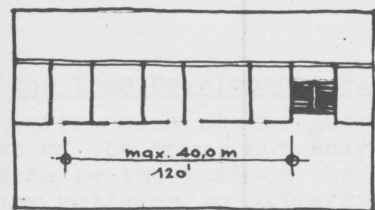


Fig. 5.3b

## 5.0 STAIRS

### 5.1 Slope

In private buildings the slope should not exceed a relation of vertical : horizontal = 5 : 4.

In public buildings the slope should not exceed a relation of vertical : horizontal = 4 : 5. (Fig. 5.1a)

Under no circumstances the riser must be higher than 0.20m (8"). If possible, steep stairs should be constructed without risers (Fig. 5.1b).

### 5.2 Width

In private buildings the width of stairs must not be less than 0.7m (2'4").

In public buildings the width of stairs must not be less than 1.20m (4').

### 5.3 Railing

Each stair has to have a railing at least on one side. The railing must have a height of 0.8m (2'8").

Staircases must be protected by a railing of a height of 0.8m (2'8") and minimum one intermediate horizontal bar.

### 5.4 Material

In public buildings stairs must be constructed of non-combustible material.

## 5.5 Staircases

In multi-storied public buildings the max. distance from any room to the nearest staircase must not exceed 40.0m (120'). (Fig. 5.5a)

## 6.0 TOILETS, BATHROOMS

### 6.1 Distribution

Each living unit has to have its own sanitary unit (toilet and bathroom). Toilet and bathroom may either be separated or combined in one room.

### 6.2 Connection

Each sanitary unit has to be properly connected to the public sewer line and water supply system. In case these lines do not yet exist, all necessary preparations for future connection have to be made. In the meantime the unit has to be connected to a provisional pit. Sanitary units must be built whether or not proper public service lines already exist.

## 7.0 KITCHEN

### 7.1 Distribution

Each living unit must have a kitchen of its own.

## 7.2 Facilities

Each kitchen must have a fireplace which can be used without risk. Each kitchen must be connected to the public sewer line. In case this line is not yet provided, all preparation for future connection must be made. Sewer downfall pipes must not be laid outside elevations, except in courtyards and rear elevations.

## 7.3 Chimneys

Proper provisions have to be made to control smoke and smells of kitchens. In case the kitchen is not situated at the highest floor of the building, a chimney has to be built. If the kitchen is on the highest floor and the chimney is not built, suitable smoke outlets must be constructed.

## ६.० चप्पि वा स्नान कोठा :-

### ६.१ चप्पि राखिने ठाउँ :-

हरेक घरमा आफ्नै चप्पि र स्नानकोठा हुनु आवश्यक छ र त्यस चप्पि र स्नानकोठा सँगै कोठा वा छुट्टा कोठामा कोसमा राख्नु पर्नेछ।

### ६.२ निकास स्थल सँगको सम्बन्ध :-

हरेक स्वास्थ्यपूर्ण स्कार्ड सार्वजनिक ढल निकास र पानीको ढल सँग जोडिस्की हुनु पर्छ। यदि ढलहरू र हाल विपन्न नभस्की भएमा भविष्यमा ती ढल सँग जोड्नु आवश्यक तैयारीको तर्जुमा गरिनु पर्छ। यसको साथै सार्वाङ्ग अस्थापी बाडल सँग जोडिस्की हुनुपर्छ।

चप्पि ढल निकासको ढल भएपनि नभएपनि हुनै पर्छ।

## ७.० भान्सा कोठा :-

### ७.१ भान्सा राखिने ठाउँ :-

हरेक घरमा आफ्नै भान्साकोठा हुनु पर्छ।

### ७.२ सुविधाहरू :-

हरेक भान्सा कोठामा निर्दिष्ट रूपले आगोबाल, छुट्टै रूपमा आगो बाली ठाउँ हुनुपर्छ र घर भान्सा को निकास सार्वजनिक ढल निकास सँग जोडिस्की हुनुपर्छ। यदि त्यो निकासको व्यवस्था नभस्की मा भविष्यमा त्यस निकास सँग जोडन आवश्यक तर्जुमा गरिनु पर्छ।

चोक र पक्काडिको मोहडा बाहिर बाटोमा पर्ने मोहडा-मा निकासको पाइप राख्नु हुन्न।

### ७.३ अतासमान :-

भान्साको गन्ध र त्यहाँबाट निस्कने धुँवालाइ नियन्त्रण गर्नु अनुकूल व्यवस्था हुनुपर्छ। यदि भान्सा कोठा भव भन्दा माथिल्लो तलामा नभस्की सण्डमा चिम्टी राखिनु पर्छ र माथिल्लो तलामा भस्की तर चिम्टी नभएमा धुँवा निस्कने व्यवस्था गर्नु पर्छ।

## ५.२ भ-याङ्गको चौडाई :-

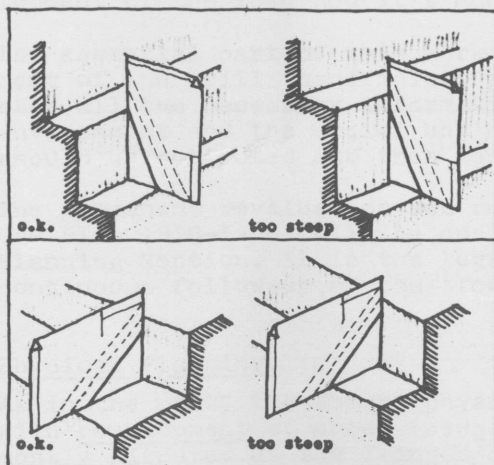
नौचि भवनहरूमा भ-याङ्गको चौडाई ०.७० मिटर (२' फीट ४" इन्च) र सार्वजनिक भवनमा १.२० मिटर (४' फीट) भन्दा कम हुनु पर्छ।

भ-याङ्गको स्क् स्कुमा रेलिङ हुनु पर्छ र त्यसको उचाई ०.८० मी. हुनु पर्छ। रेलिङको उचाई कमतीमा ०.८० मी. हुनु पर्छ र कम से कम छुट्टा थप वार राखि प्वाल सुरक्षित गर्नु पर्छ।

५.४ सामग्रीहरू सार्वजनिक भवनहरूमा भ-याङ्ग आगोले नझुनै पदार्थ वाट निर्माण गरिनु पर्छ।

## ५.५ कोठाबाट भ-याङ्ग सम्मको दुरी :-

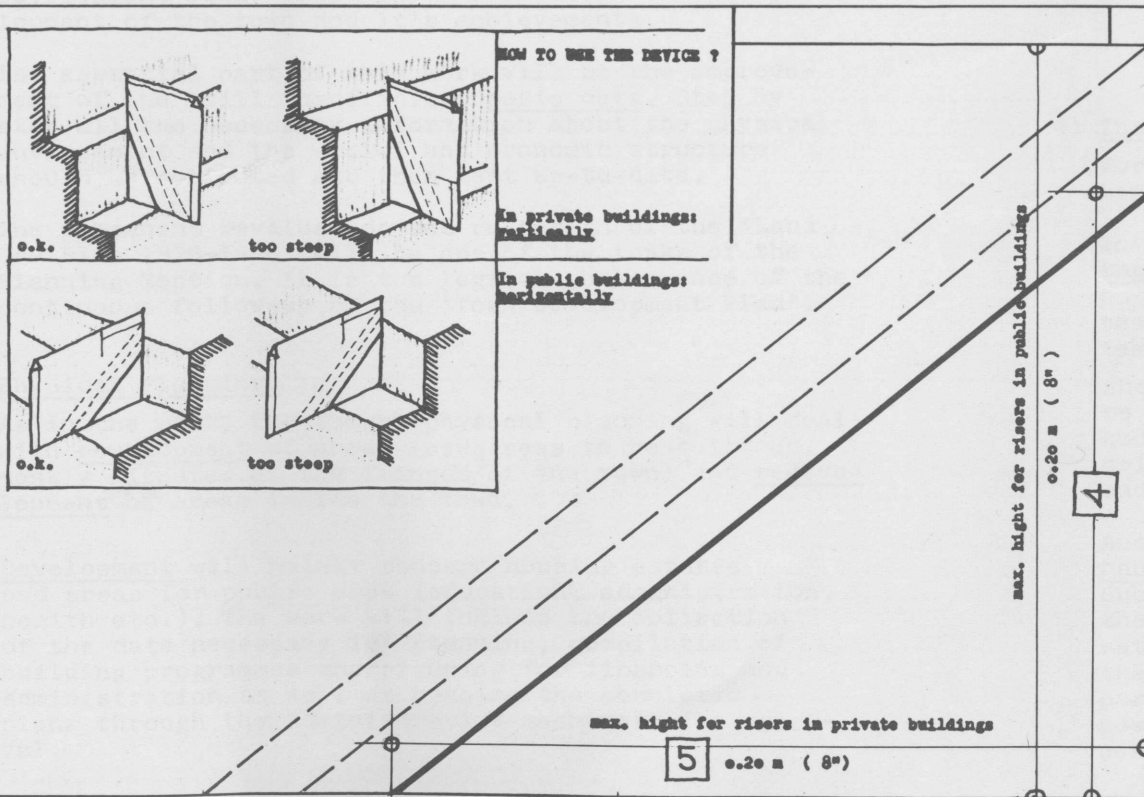
धेरै तल्ला भस्का सार्वजनिक भवनहरूमा कुनै पनि कोठा बाट भ-याङ्ग सम्मको दुरी ४०.० (१२०' फीट) भन्दा बढी हुनुहुन्न। (चित्र ५.५. क)।



HOW TO USE THE DEVICE ?

In private buildings: vertically

In public buildings: horizontally

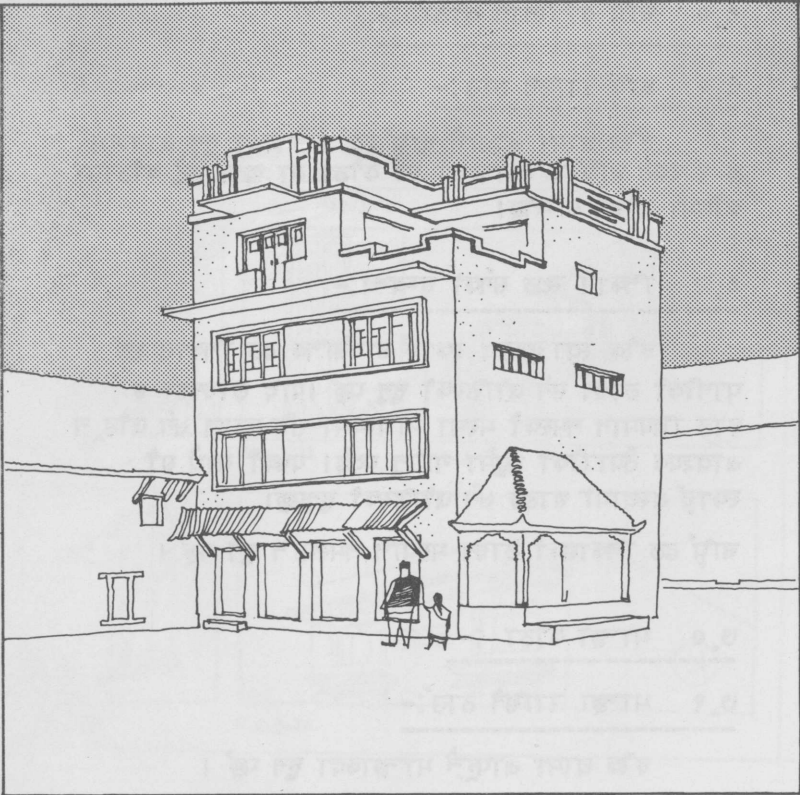


max. height for risers in private buildings

5

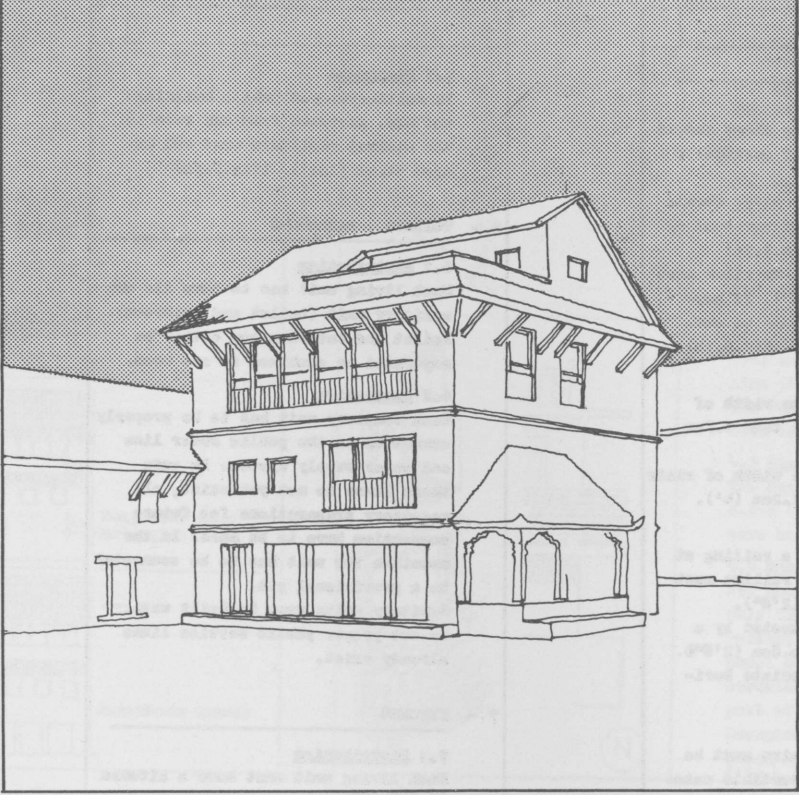
0.20 m (8")





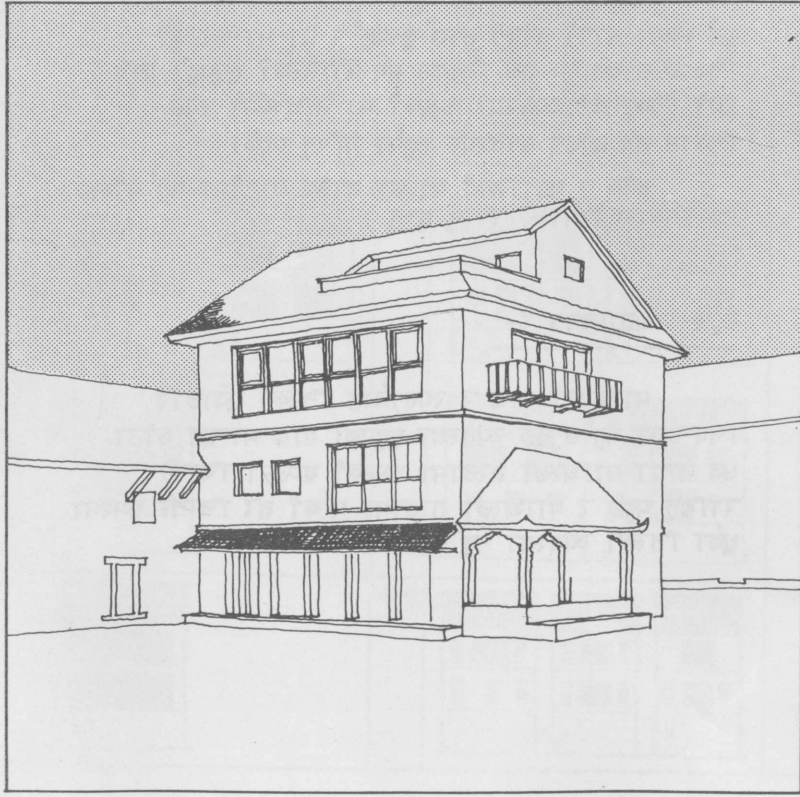
ANNEX

"Indian-Style"-Building near Quathandau Pokhari.



ANNEX

"Newari-Style"-alternative to the "Indian-Style" -building near Quathandau Pokhari.



ANNEX

"Newari-Style"-alternative to the "Indian-Style"-building near Quathandau Pokhari.



## FUTURE TASKS OF THE BDP-KVTPT-PLANNING SECTION

The socio-economic change, which actually can be observed in Bhaktapur will surely continue in the future. This will lead to a permanent change of the physical and non-physical structure of the town. The precondition for the necessary stimulation and control of change is the clear definition of the aims of development i.e. planning. Therefore there will be a need for overall and physical planning as long as the town is developing - whether in the positive or in the negative sense of the word. This is independent of the existence of the B.D.P.

There will be four different fields of activities:

- Permanent revision of the Town Development Plan.
- Physical Planning.
- Drafting of legal instruments.
- Institution building.

### 1) Permanent revision of the Town Development Plan.

This part of the activities, aims at the guidance of the overall development of the town; not only at the physical aspects. It will be the task of the Planning Section to define future policies in different sectors of the town. This may refer to tourism, housing, crafts, agriculture, population etc. Revision of the Development Plan has to be done by an interdisciplinary team of experts in close co-operation with all concerned people, in-and outside Bhaktapur. This team has to do the re-checking of the existing Development Plan, based on an evaluation of the development of the town and its achievements.

The essential part of this work will be the improvement of the still insufficient basic data. Step by step all the necessary information about the physical environment and the social and economic structure should be collected and then kept up-to-date.

The permanent revaluation and re-design of the 'Land Use Plan 1976-1986' will be one of the tasks of the Planning Section. It is the logical consequence of the continuous follow-up of the 'Town Development Plan'.

### 2) Physical Planning.

As in the past, the future physical planning will deal with development of areas (new areas to be built up, mostly situated at the fringes of the town) and redevelopment of areas inside the town.

Development will mainly concern housing estates and areas for public uses (education, administration, health etc.). The work will include the collection of the data necessary for planning, compilation of building programmes and planning for financing and administration as well as pushing the completed plans through the administrative machinery for approval.

Redevelopment will deal mainly with monumental areas and possible adjacent open areas. As to the historical squares, roads and buildings re-arrangement of uses will be vital in order to prevent Bhaktapur becoming a museum.

### 3) Drafting of legal instruments.

In order to make the planning and building machinery more effective the following preconditions have to be fulfilled:

- a) The necessary legal instruments must be created which refer to:
  - land trafficking (buying, selling, freezing, pre-emption, registration etc.)
  - use of land (kind of use, extent of use)
  - cost of land (control of prices, compensation, planning surplus)
  - buildings (security, appearance, size etc.).

- b) The necessary administrative rules and regulations have to be drafted:

- clear definition of administrative responsibility and procedure for the approval and implementation of different types of plans
- rules on public re-housing (planning, implementation and ownership)
- rules on re-registration of buildings.

Deficiency in this field lead to ineffectiveness on all levels and thus to insufficient use of scarce resources.

### 4) Institution building.

For planning and the implementation of plans a certain kind of administrative infrastructure is needed.

In the case of Bhaktapur the establishment of a 'Bhaktapur Planning Office' could have a positive impact on the economic as well as the physical development of the town. In order to be connected to the decision-taking bodies in Kathmandu, such a planning office

should not be isolated but should advantageously be a kind of branch of the bigger regional planning body of the KVTPT. Being located in Bhaktapur would bring the planners in closer contact to the town and its problems.

Another deficit is the non-existence of a Maintenance-Section, as part of the Nagar Panchayat. Such a section should take over the maintenance of the services provided by the BDP (sewer lines, fresh water lines, paved roads and squares, the pokharis, the public toilets and the public buildings and parks). The Planning Section should help with proposals concerning organisation, manpower and finances of such a section.

As an extension of the existing office of the Town Controller, a 'Building Registration Office' should be founded. This office should have the task of keeping records on all old and new buildings in the town. This would enable planners and other concerned people to always get up-to-date information on the physical status-quo of the town, which is one of the basic preconditions for effective planning.

Dealing with planning in Bhaktapur some administrative inefficiency can be detected which can only be solved at a regional or even a national level. They are mainly in the field of housing: Housing Bank, Housing Corporation, Mortgage Bank, Building Association, Building Co-operatives etc. As a part of the regional planning office, the KVTPT, the BDP-Planning Section could make some suggestions in this field if asked for.



भक्तपुरमा वास्तविक रूपले देखिस्को सामाजिक तथा आर्थिक परिवर्तन भविष्यमा निश्चित रूपले भर्इरहने नैछ। यसबाट शहकी भौतिक एवं भौतिक बनावटलाई स्थायी रूपले नै परिवर्तन गराउन तैत्त्व प्रदान गर्नेछ। आवश्यक उ उत्साहको निमित्त पन्नाधार र परिवर्तनको नियन्त्रण नै विकास वा योजनाको खास परिभाषा हो । त्यसैले शहकी विकास भर्इहे सम्म - चारै त्पाे आर्थिक अर्थमा अनुकूल वा प्रतिकूलमा नै आधारित किन नहोस् सम्पूर्ण (चौत-फाँ) वा भौतिक योजनाको आवश्यकता हुनेछ। यो हाल विद्यमान भस्की भक्तपुर विकास परिपोजनाबाट स्वतन्त्र छ।

क्रियाकलापका ४ बिभिन्न कार्य क्षेत्रहरू निम्न हुनेछन् :-

- नगर विकास योजनाको स्थायी संशोधन
- भौतिक योजना
- संगठनको गठन
- बैधानिक साधनहरूको तर्जुमा

(१) नगर विकास योजनाको स्थायी संशोधन :-

यस किसिमको क्रियाकलापले भौतिक पदार्थको मात्र बिचार नगरि शहर-को सम्पूर्ण भागको विकास गर्ने मार्ग निर्देशन गर्ने लक्ष्य लिस्को छ। भविष्यमा शहकी बिभिन्न क्षेत्रहरूमा नीतिहरूको आवश्यक व्याख्या गर्ने काम योजना शाखाको कार्य हुनेछ। यसले पर्यटन, आवास, हस्तकला, कृषि, जनसंख्या आदिलाई पनि जनाउछ। बिशेषशहस्को आपसी अनु-शासनात्मक टोलीले भक्तपुर भित्र र बाहिरका सम्बन्धित मानिसहरूको धनिष्ट सामन्तस्यताबाट विकास योजनाको सुधार गर्नु पर्दछ। उक्त टोलीले शहकी विकास योजनाको मूल्याङ्कन र उपलब्धको पुनः निरीक्षण गर्नु पर्दछ।

यसकार्यको उल्लेखनियकार्य नै आधार-सामग्रीहरूको उन्नति मा हुनेछ। बिस्तार बिस्तारै हालसम्मका भौतिक वातावरण र सामाजिक एवं आर्थिक बनावटका सबै आवश्यक जानकारीहरू संकलन गरि राख्नु पर्दछ।

योजना शाखाका अन्य कार्यहरूमध्ये भू उपयोग योजना १९७६-८६ को पुनः मूल्याङ्कन र पुनः रचना गर्ने कार्य हुनेछ। यो नगर विकास योजना को न्यायिक परिणाम वा निरन्तर अनुसरण (सहायता) कार्यको परिणाम हो ।

(२) भौतिक योजना :-

पहिले भै, भविष्यको भौतिक योजनाले (धेरै जसो शहकी किनारी भागमा रहेको नयाँ क्षेत्रहरूमा निर्माण गरिने) ती क्षेत्रहरूको विकास र शहर भित्रका क्षेत्रहरूको पुनः विकास गर्ने कुरासंग सम्बन्ध राख्दछ।

मुख्यतया विकासले आवास क्षेत्रहरू र सार्वजनिक उपयोगका क्षेत्रहरू (शिक्षा, प्रशासन, स्वास्थ्य इत्यादि) संग सम्बन्धित हुनेछ। यस कार्य अन्तर्गत योजनाको लागि आवश्यक आधारहरू भवन निर्माण कार्यक्रमहरू, बिच प्रबन्ध योजनाकार्य र प्रशासन लाई सहज गर्नुको साथै तयार भस्का योजनाहरू स्वीकृतिको लागि प्रशासनिक कार्यवाही तर्फ हुनेछ।

पुनर्विकास कार्य मुख्यतया स्थाय क्षेत्रहरू र सुल्ला क्षेत्रहरूसंग सम्बन्धित रहेका ठाउँलाई जनाउँदछ। भक्तपुरलाई संरक्षणको रूपमा राख्न दरवार, चौकहरू, सडकहरू, भवनहरूका उपयोगहरूको पुन व्यवस्था हुनु अत्यन्त आवश्यक छ।

(३) बैधानिक साधनहरूको रचना :-

भवन निर्माण बिधि र योजनालाई बढी प्रभावकारी तुल्याउन निम्न-लिखित पूर्वाधारहरू परिष्कृत गरिनु पर्दछ।

(क) तल उल्लेख गिकालाई जनाउने आवश्यक बैधानिक साधनहरू उपलब्ध गराउनु पर्दछ जस्तै:-

- जग्गाको व्यवस्था (खरिद, बिक्री, हालको अवस्थामा नै राख्नु पूर्व क्रयाधिकार रजिष्ट्रेशन इत्यादि)
- भू-उपयोग (उपयोगको किसिम, उपयोगको हद)
- जग्गाको मूल्य (मूल्य नियन्त्रण, मुआवजा, बाँकी रहेको योजना)
- भवनहरू (सुरक्षा, रूप, आकार)

(ख) प्रशासनिक नियम र नियमावलीको तर्जुमा गरिनु पर्दछ।

- बिभिन्न योजनाहरूको कार्यान्वयन र स्वीकृति बारे बिधिकी स्पष्ट व्याख्या
- पुनः आवास वारे नियम (योजना, कार्यान्वयन र स्वामित्व)
- भवनहरूको पुनः रजिष्ट्रेशन गर्ने नियमहरू यस क्षेत्रमा हुनगस्का ब्राह्म-हरूले सबै स्तरमा अददाता त्याउने छ र यसले गर्दा दुर्लभ श्रौतहरूको उपयोग हुने छैन।

(४) संगठन निर्माण :-

योजनाहरूको कार्यान्वयन र तर्जुमा गर्न दुनै निश्चित प्रशासनिक आधार-हरूको आवश्यकता हुनेछ।

भक्तपुरको सन्दर्भमा, भक्तपुर योजना कार्यालयको स्थापनाबाट शहको आर्थिक एवं भौतिक विकासमा अनुकूल प्रभाव पर्नु सक्दछ। काठमाण्डौको निर्णायक अङ्कहरू सम्म सम्बन्ध राख्न यस किसिमको योजना कार्यालयलाई छुट्टै नारायोकन को,उ.न.बि.पो.टी.को शाखाको क्षेत्रको रूपमा कायम गरिनु पर्दछ। उक्त भक्तपुरमा नै अवस्थित भस्मा योजनाकारहरूलाई शहर एवं यसका समस्याहरू संग निम्नतम सम्बन्ध हुनेछ।

हाल सम्म पनि नगर पंचायतको भाग भै रहेको सम्भार शाखा सम्भार शाखा नहुनु पनि स्रष्टा ब्राह्मको कारण हो। यस शाखाले भक्तपुर विकास परिपोजनाले प्रदान गिका सुबिधाहरू (ढल विकास, सफा पानीको लाईन, पार्किंग सडक र चौकहरू, पार्किङहरू सार्वजनिक चर्पिहरू एवं उद्यानहरू) को सम्भाकार्य गरिनु पर्दछ। योजना शाखाले व्यवस्था, जनशक्ति र बिचिय प्रबन्ध सम्बन्धी प्रस्तावहरूको मदत पु-याउनु पर्दछ।

नगर नियोजना कार्यालयको हाल भस्की भवन बिस्तार गर्नु परेकोले भवन रजिष्ट्रेशन कार्यालयको पनि स्थापना गरिनु पर्दछ। यस कार्यालयको मुख्य-कार्य शहरको पुराना र नयाँ घरहरूको विवरण संकलन गरिराख्नु हुनेछ। यसबाट योजनाकारहरू र अरु सम्बन्धित व्यक्तिहरूलाई शहकी भौतिक अवस्थाको वास्मा जानकारी प्रदान गर्नेछ जुन कि प्रभावकारी योजनाको आधारमा आधार हो ।

भक्तपुरको योजनामा केही प्रशासनिक ब्राह्महरू पाइन्छन् जुन प्रादेशिक वा राष्ट्रिय स्तरमा योजनामा मात्र समाधान हुन सक्छ। तिगिहरू मुख्यतया आवाससंग सम्बन्धित छन् (आवास बैङ्क,आवास निगम, धारोटी बैङ्क, भवन निर्माण संगठन, भवन निर्माण सहकारी संस्था आदि) भक्तपुर विकास परिपोजनाको योजना शाखाले का.उ.न.बि.पो.टी.को प्रादेशिक कार्यालयको रूपमा रहेर सम्बन्धित क्षेत्रमा आवश्यकता पर्ने सुझावहरू प्रदान गर्नेछ।