

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी
आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७४

नगर सभाबाट स्वीकृत मिति: २०७४।०५।३१



सन्धिखर्क, नगरपालिका
अर्घाखाँची,
प्रदेश नं. ५

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७४

प्रस्तावना

२०७२ वैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट जनधनको अपूरणीय क्षति भए पछि नेपाल सरकारले जारी गरेको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ (पहिलो संशोधन २०७३/१२/२८) को दफा १७ तथा स्थानीय तहको सेवा संचालन तथा व्यवस्थापन सम्बन्धी आदेश २०७४ को बुँदा नं. २४ बमोजिम नगरपालिकाले बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ कार्यान्वयन गर्नु पर्ने व्यवस्था भए बमोजिम सो व्यवस्था कार्यान्वयन गरी यस नगरपालिकाको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण कार्यलाई व्यवस्थित गर्न बाञ्छनीय भएकोले सन्धिखर्क नगरपालिकाको प्रथम नगर सभाबाट स्वीकृत गरी यो मापदण्ड जारी गरिएको छ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

क. यस मापदण्डको नाम सन्धिखर्क नगरपालिकाको "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७४" रहेको छ।

ख. यो मापदण्ड नगर सभाबाट स्वीकृत भएको मिति देखि लागु हुने छ।

२. पारिभाषिक शब्दहरू:

आधारभूत निर्माण मापदण्ड: नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवन संहिता २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरूलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन नेपाल सरकारले तयार गरेको यस बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई जनाउँदछ। सो शब्दले यस मापदण्ड समेतलाई जनाउने छ।

जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूईँ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ।

भूईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio): भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरी को क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ।

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

सेटव्याक (Set Back): भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ।

किरण सतह (Light Plane): भन्नाले सेटव्याक रेखा माथी सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटव्याक जोडदा हुनआउने योगफलको दुई गुणा उचाईवाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोडने काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ।

खुल्ला क्षेत्र (Open Space): भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न वाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ।

टाँसिएको भवन (Attached Building): भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ।

जोडिएको भवन (Joined Building): भन्नाले वेगवेग्लै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ।

आंशिक निर्माण सम्पन्न: भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ।

नगरपालिका: भन्नाले यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि सन्धिखर्क नगरपालिका लाई जनाउँदछ ।

सहरी विकास कार्यालय: भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।

प्राविधिक समिति: भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan): भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan): भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप: भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।

क वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

ख वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

ग वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

घ वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

माटो परीक्षण: भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' ले तोकेको परिक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ ।

आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु: भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

सम्वेदनशिल क्षेत्र: भन्नाले नगर पालिकाले तोकेको वा सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई जनाउँदछ ।

संस्थागत भवन: भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

सभा-सम्मेलन भवन: भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भवन: भन्नाले संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।

व्यापारिक भवन: भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनको लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।

मिश्रित आवासीय भवन: भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्झनु पर्दछ । सो शब्दले व्यापार र आवास भएको भवन समेतलाई जन जनाउछ ।

भवन एकिकरण (House Pooling): भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा-छुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

आर्किटेक्ट/इन्जिनियर: भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

३. नगर स्तरीय सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड सुदृढीकरण तथा सुपरीवेक्षण समिति:

वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयन एवं सुपरीवेक्षण को नियमित समीक्षा तथा नगरपालिकालाई आवश्यक सहजीकरण एवं पृष्ठपोषणको निमित्त देहायको एक समिति रहनेछ । यस समितिले प्रचलित कानूनको परिधि भित्र रही आफ्नो कार्यविधि आफैँ निर्धारण गर्नेछ । समितिको नियमित कार्य गर्न नगर पालिकाको सहरी विकास शाखाले यस सम्बन्धी सचिवालयको काम गर्नेछ ।

१. संयोजक : उपप्रमुख, सन्धिखर्क नगर पालिका
२. सदस्य : कार्यकारी अधिकृत
३. सदस्य : नगरपालिकाको ईन्जिनियर, सम्भव भए सम्म आर्किटेक ईन्जिनियर
४. सदस्य : सहायक प्रमुख जिल्ला अधिकारी
५. सदस्य : मालपोत अधिकृत
६. सदस्य : प्रमुख नापी कार्यालय
७. सदस्य : वडा अध्यक्ष सम्बन्धित वडा
८. सदस्य : नगर प्रहरी प्रमुख । (नगर प्रहरीको व्यवस्था नभए सम्म नगर प्रमुखले तोकेको जिल्ला प्रहरी कार्यालयको प्रमुख वा प्रहरी निरीक्षक)
९. सदस्य सचिव: नगर पालिकाको शहरी विकास शाखा हेर्ने प्रमुख ।

यस समितिले आवश्यकता अनुसार आफ्नो बैठकमा विशेषज्ञहरूलाई आमन्त्रण गर्न सक्नेछ । यस समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछ ।

- क. वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनका सम्बन्धमा अनुगमन गर्नुका साथै नगरपालिकालाई नीतिगत सुझाव प्रदान गर्ने ।
- ख. नगरसभाबाट पारित सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डको विनियमावली सम्बन्धमा आवश्यक प्राविधिक पृष्ठपोषण प्रदान गर्ने ।
- ग. सहरी योजना, भवन निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता कार्यान्वयन सम्बन्धमा आवश्यक सूचना तथा शैक्षिक सामाग्रीहरूको गुणस्तर सुनिश्चित गर्ने ।
- घ. सहरी योजना र भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयनको निमित्त नगरपालिकाको क्षमता विकास कार्यक्रमहरू तर्जुमा गर्न सहयोग गर्ने ।

४. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयन गर्न जनशक्ति व्यवस्थापन

- ४.१ यो भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयन गर्न नगर पालिकाले आफ्नो संगठन ढाँचामा उपयुक्त जनशक्तिको दरबन्दी व्यवस्था गर्ने छ ।
- ४.२ नगरपालिकामा बुँदा नं. ४.१ को व्यवस्था नहुञ्जेल सम्म यस मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि नगरपालिकाले प्राविधिक जनशक्तिको व्यवस्थापनका लागि स्वीकृत दरबन्दी भित्र करारमा नियुक्ति गर्ने छ ।

५. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू:

- ५.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: नगरपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेक नगर भित्र निर्माण हुने अन्य संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही नगरपालिकामा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

- ५.२ भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति: भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरहरूको सूची तयार गरी

व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरुन्जेल क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा रजिष्ट्रेशन भई ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

- ५.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदले छानविन गरी कानूनी कारवाही गर्नु पर्नेछ ।
- ५.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग: पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्ने छैनन् ।
- ५.५ नगरपालिकाले क र ख वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने: नगरपालिकाले क र ख वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसार तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन ऐन २०५५ को दफा ११(२) अनुसारको प्रकृया पुरा गरी मात्र स्वीकृति दिनेछ । स्वीकृत नलाई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।
- ५.६ तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने: क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सो को लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरूको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।
- ५.७ भवन निर्माणको अनुमति दिने: भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ ।
- ५.८ सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने: निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरू व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।
- ५.१० निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने: सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरू, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय र संगठित संस्थाहरूले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन् ।

६. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरू हटाउने:

नगर प्रमुखको नेतृत्वमा प्रमुख जिल्ला अधिकारी, स्थानीय विकास अधिकारी, कार्यकारी अधिकृत, प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित सहरी विकास कार्यालयका प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी कार्यालयका प्रमुख, वन कार्यालयका प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोका प्रमुख, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका प्रमुख र सम्बन्धित वडाका वडा अध्यक्ष समेत रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरू हटाइनेछ ।

७. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरू तथा खुल्ला क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्नेछन् । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरूमा रूपान्तरण गर्नेछन् ।

८. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:

- ८.१ आंशिक रूपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले नगरपालिकाद्वारा लागू गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा नगरपालिकाले तोकेको प्रकृत्या पुऱ्याई नक्सा पास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु नगरपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।
- ८.२ निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथी प्रावधान (८.१) अनुसार नियमित गर्दा सहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नियमित गरिने छ ।
- ८.३. नेपाल सरकारले जारी गरेको आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुन पूर्व एवं यो नगरपालिका बन्नु भन्दा पूर्व निर्माण भएका भवनहरु यो आधारभूत मापदण्ड लागू भएको मितिले १ वर्ष भित्र नगरपालिकाले तोकेको प्रकृत्या अनुसार नगरपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिने पाउने छैनन् ।

९. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी नगरपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

१०. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था:

नगरपालिकाले तोकेको प्रकृत्या पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिकरूपमा जोखिम संवेदनशिल भू(उपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् । यस प्रयोजनका लागि नगरपालिकाको परिषद्ले राष्ट्रिय वन नीति, २०७१ ले आत्मसाथ गरेको “एक घर - एक रुख, एक गाउँ - एक वन, एक नगर - अनेक उद्यान” को अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै “राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९” का आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भू-उपयोग नक्सा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ । जिल्ला विपद व्यवस्थापन समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा नगरपालिकाले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

११. सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्न बन्देज:

सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमीनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरुको हालसाविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोवाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरिनेछ ।

१२. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु:

- १२.१. मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ, र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ । आवासीय भवनको हकमा मुलसडकबाट ५० मी. सम्मको कम्तिमा ४ मि.को बाटो खोली घर बनाउन सकिने यस्तो बाटोमा छिमेकीले, उक्त सडक प्रयोग नगर्ने अवस्थामा मात्र थप सेट व्याक छोडनु पर्ने छैन ।

- १२.२. भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।
- १२.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।
- १२.४. भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी स्थानिय निकायबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखिपठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ ।
- १२.५. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । नगरपालिकाले आफैँ माटो परीक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।
- १२.६. जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था:**
- १२.६.१ जग्गा एकिकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले यसै उप-बूँदा १२.६.६ को प्रतिकूल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।
- १२.६.१.क. नगरपालिकाले एकीकृत जग्गा विकास (Land Pooling) एकीकृत वस्ती विकास (Integrated Settlement Development) र एकीकृत आवास (House Pooking) संचालन गर्न सक्ने छ ।
- २.६.१.ख एकीकृत वस्ती, जग्गा तथा आवास विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा स्थानीय जनताको सहभागितामा संचालन गर्नु पर्नेछ ।
- १२.६.१.ग. कार्यक्रम संचाल गर्दा नेपाल सरकारबाट जारी भएको नेपालमा एकीकृत वस्ती विकास सम्बन्धी कार्य नीति, २०५९ र घनाबस्ती राष्ट्रिय अवधारणा, २०६१ अनुसार संचालन गर्नु पर्ने छ ।
- १२.६.१.घ. नगरको कुनै निश्चित क्षेत्रका बासिन्दाहरुको सामुहिक सभागतिमा नगरपालिकाले यस मापदण्ड बमोजिम निजी स्वामित्वमा रहेको जग्गालाई एकीकृत गरी वस्ती विकास गर्न सक्ने छ । तर यसरी वस्ती विकास गर्दा उपयुक्तता, संभाव्यता तथा जोखिमको पक्षलाई विशेष ध्यान दिनु पर्नेछ ।
- १२.६.२ एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरे तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरुलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।
- १२.६.३ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरु २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ । (ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।
- १२.६.४ सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरुको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।
- १२.६.५ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा

कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

१२.६.६ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा वाटोको व्यवस्था:

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कमिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप-बूँदा १२.१३ (ड) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँचे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा वाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक वाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. कुनै पनि वाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ;

घ. ढल तथा वाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ;

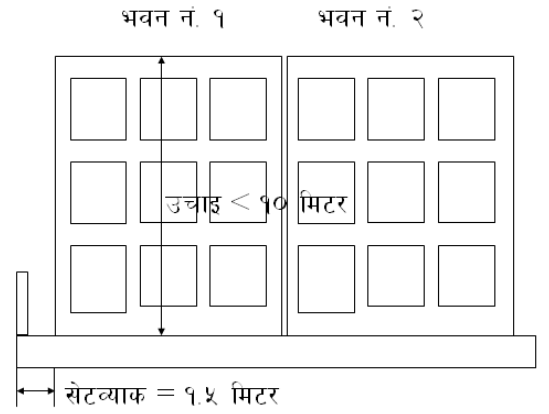
ड. वाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरूमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरूले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

१२.७. भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपात:

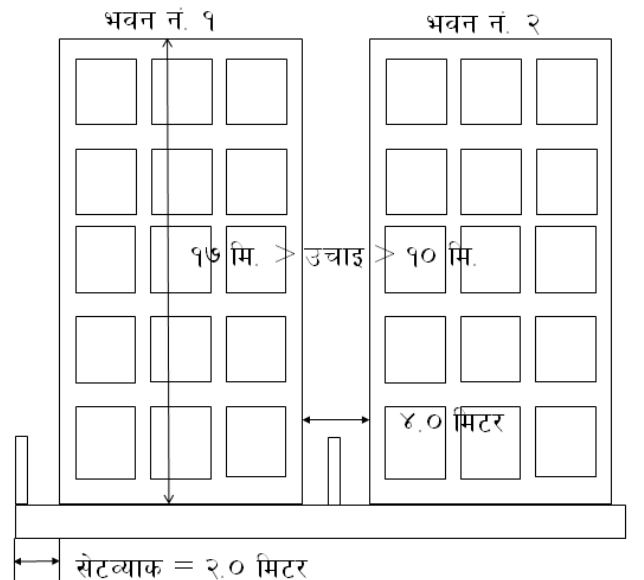
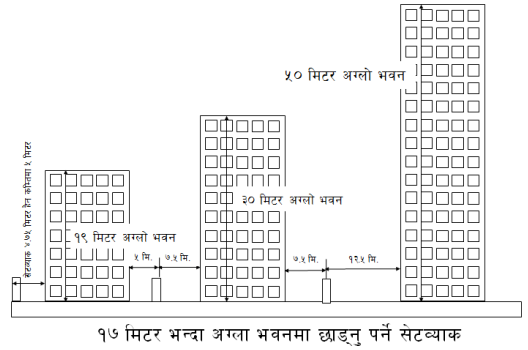
क. १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरूको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ; भ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियार तर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन सहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएका भवन बनाउन दिइनेछ ।

ख. १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मिटर र अन्य भवनहरूको साँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा नगरपालिकाको परिषद्ले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन सहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका राख्ने भएमा माथी बूँदा १२.७ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।



१० मिटर भन्दा होचा भवन



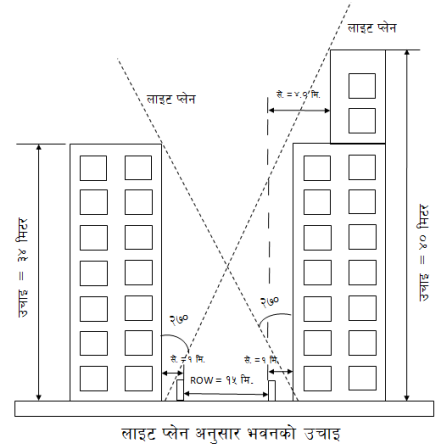
१० देखि १७ मिटर सम्म अग्ला भवन

घ. १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरुको उचाइ र साँधियार तर्फको सेटव्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ड . एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा वा घर-वाटो सिफारिस दिंदा दुई भवनहरु बीचको दूरी यसै उप-बूँदा १२.७ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

च . मूल-सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।

छ. माप दण्डको १२.७ (ग) ले तोकको बजार क्षेत्रको सडक तर्फ बाहेकमा मापदण्डको दफा १२.१५ अनुसारको पर्खाल लगाउन पाउने छ । यसरी निर्माण भएको संरचना हटाउन पर्ने अवस्थामा जग्गाधनी आफैले हटाउन पर्ने, क्षतिपूर्ति नपाउने र संरचनाको कारणले सिर्जना हुने क्षतिको दायित्व स्वयं जग्गाधनीले व्यहोर्नु पर्नेछ ।



१२.८. नगरपालिकाको क्षेत्र भित्र पर्ने राजमार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरुको अधिनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१२.८. क. राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, रणनितिक सडक, जिल्ला स्तरीय सडकको बजार क्षेत्रको हकमा साविकमा सेड व्याक कायम नभई सकेको हकमा न्यूनत सेडव्याक ३ मिटर हुनु पर्नेछ । तर यस भन्दा अगाडि कायम भई सकेको सेडव्याक सोही अनुसार हुनेछ ।

१२. ९. आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ । तर, भौतिक योजनाबद्ध क्षेत्र भित्र तोकिएका आवासीय क्षेत्रमा कुनै पनि भवनलाई व्यापारिक प्रयोजनमा ल्याउन दिइने छैन ।

१२.१०. मापदण्ड लागू भएको क्षेत्रमा सोको पालन नगरी बनेको कुनै पनि भवनलाई नगरपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ । भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएको कुनै भवन नगरपालिकाले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्तावाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

१२.११. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):

क. आवासीय भवन वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्न वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७२ लागू हुनु पूर्व कित्ताकाट भईसकेको दफा १२.१३ ख, ग र घ अनुसार चौडा गरेको बाटोमा ८० वर्ग मिटर सम्मको क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ९० प्रतिशत, २५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७०% र सो भन्दा बढीकोलाई ६०% भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक र १२.११.क.मा उल्लेखित भवनहरु बाहेक भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति दिंदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०% भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

१२.१२. भूईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR):

क. नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा FAR कायम गर्न सक्नेछ ।

१२.१३. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way: RoW):

क. नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखावाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्नु पर्दछ । तर, प्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाई केन्द्र रेखावाट न्यूनतम २ मिटर कायम गर्न सकिनेछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

- ख. यो मापदण्ड लागु हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ५० मीटर भन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac / dead-end) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्र रेखाबाट सेट व्याक सहित न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ । तर पहिले कायम भै सकेको बाटोको क्षेत्राधिकार घटन पाउने छैन । यो क्षेत्र भित्र भ्यालको छज्जा, क्यान्टिलिभर आदी निर्माण हुने छैन र सो Cul-de-Sac को लम्बाई नाप गर्दा मूल सडकको किनाराबाट नापी गरिने छ ।
- ग. स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखाबाट २ मिटर कायम गरिनेछ ।
- घ. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ ।
- ङ. खण्ड ख, ग र घ अनुसार बाटोको चौडाई बढाउन आवश्यक भवन र जग्गा प्राप्त गर्न नगरपालिकाले सो बाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ताहरुबाट भवन/जग्गाधनीलाई क्षतिपूर्ति दिलाई मात्र प्राप्त गर्नु पर्नेछ । साथै, यसरी चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटव्याक छाडनु पर्ने छैन ।
- च. घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।
- १२.१४. सार्वजनिक भवन/संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरुबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र नगरपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र नगरपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिनेछ । सम्बन्धित निकायको सिफारिस बिना नक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १२.१५. सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।
- १२.१६. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।
- १२.१७. भवन संहिता २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ । माथी बूँदा १२.७.(ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्ने छैन ।
- १२.१८. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ ।
- १२.१९. भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
- १२.२०. एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १२.२१. भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग

द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरूले यस्तो तालिम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने नगरपालिकामा निवेदन दिन सक्नेछन् ।

- १२.२२. नगरपालिकाहरूले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो सभाको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरूमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरू लागू गर्न सक्नेछ । सार्वजनिक भवनहरू रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।
- १२.२३. नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।
- १२.२४. शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ ।
- १२.२५. तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १२.२६. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।
- १२.२७. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- १२.२८. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- १२.२९. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- १२.३०. नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेका भौतिक विकास आयोजनाहरू तथा जग्ग एकीकरण आयोजनाहरूमा लागू भएका मापदण्डहरूमा त्यस आयोजनासंग सम्बन्धित नदीको किनारबाट जति सेटव्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ, सोको प्रतिकुल नहुने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१२.३१. विविध:

- क. नापीनक्सा तथा श्रेष्ठामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- ख. प्रत्येक घरमा सेप्टी ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ । सेप्टी ट्याङ्की निर्माण गर्दा खानेपानीको ट्याङ्की वा मूलको श्रोत र लिफ्टिङ्ग खानेपानी संचालन भएको पानीको श्रोतको वरिपरि अनिवार्यरूपमा पनिङ्ग सहितको सेप्टी ट्याङ्की निर्माण गर्नु पर्नेछ ।
- ग. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- घ. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्दा नगरपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापाशको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

१३. सुरक्षित बस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्मस् र स्टेन्डर्ड:

१३.१ सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरू

भुकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरूबाट न्यूनतम जोखिम भएका ठाँउहरूमा मात्र वस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । निम्न आधारहरूमा सुरक्षित स्थानको पहिचान गरिनेछ:

१३.१.१. गहिरो चिरा परको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल(तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथी माटो भरिएको क्षेत्रहरूबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।

१३.१.२. पहिरोबाट बच्न अपनाउन पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमीनको फेदीबाट कमिमा ३ मीटर छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ । तर, ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निःशोधित गरेको क्षेत्रमा बस्ती बसाल्न दिइने छैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरूको सल्लाह बमोजिम बस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

१३.१.३. बाढीबाट बच्न अपनाउन पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सतह भन्दा माथिको जमीनलाई छनोट गर्नु पर्दछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मीटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मीटर टाढा हुनु पर्दछ ।

१३.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने:

१३.२.१. आपत्कालीन स्थानान्तरण वा पुनःस्थापना गराउँदा सहभागिता मुलक छिटो एवं सरल मूल्यांकन विधि (Participatory Rapid Appraisal) अपनाई खतरा र संभावित जोखिमहरू पहिचान गरि सुरक्षित स्थानको छनोट गर्न स्थानीय बासिन्दाहरूको अनुभवलाई बटुली उक्त क्षेत्रमा घटेका विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धि ऐतिहासिक जानकारीहरू संकलन गरि त्यस्ता जानकारीहरूलाई साधारण रूपले हातले कोरिएका चित्र एव म्यापद्वारा चित्रण गर्न सकिनेछ ।

१३.२.२. दीर्घकालीन बस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने भू-वैज्ञानिक र जलविज्ञानका विशेषज्ञहरूद्वारा उक्त स्थानको विस्तृत जांच गराउनु पर्नेछ । त्यस्ता अध्ययनमा भूकम्प, बाढी, पहिरोका घटनाहरू, वर्षा तथा बाढीको तथ्यांक आदि सम्मिलित विवरण र विश्लेषण समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्ता अध्ययनका आधारमा भवन र भौतिक संरचनाहरू निर्माण गर्दा अपनाउन पर्ने उपयुक्त सावधानीहरू निर्धारण गर्न सकिनेछ ।

१३.३ जोखिमयुक्त बस्तीको स्थानान्तरण: प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त बस्तीहरू नगरपालिका समेतलाई जानकारी गराई स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गरिनेछ ।

१३.४ बस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरू

१३.४.१. स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरू जस्तै: भूमिको उपलब्धता, खाने पानीको स्रोत, सडक र बिजुलीको पहुँच, र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरूको आधारमा छनोट गर्नु पर्नेछ ।

१३.४.२. बस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्म निर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुग्ने वा नपुग्ने वारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नु पर्नेछ ।

१३.४.३. यस्ता बस्तीहरूमा निर्माण गरिने आवास भवनहरूमा मौलिक संस्कृति र स्वामित्व भल्कने निर्माण पद्धतिलाई प्राथमिकता दिनु पर्नेछ ।

१३.४.४. स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनावद्ध रूपमा थप बस्ती विकासका लागि जमीनको उपलब्धता भएको जमिन क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइनेछ ।

१३.५ भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण

१३.५.१. सार्वजनिक खुला ठाउँ र सामुदायिक स्थानको प्रावधान गर्दा यस्ता क्षेत्रहरू मोटर गुड्न सक्ने ठुला बाटोले जोडिएका र एक अर्काको पुरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गर्नु पर्दछ ।

१३.५.२. योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरू जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्ने प्रावधान राख्नु पर्नेछ ।

१३.६ प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम व्यवस्थापनमा सामुदायिक क्षमता

घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरूसँग सामना गर्ने क्षमता बृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरूको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्सँग जुम्ने क्षमता विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरू संचालन गर्नु पर्नेछ । नयाँ भवन निर्माण गर्दा भूकम्प प्रतिरोधात्मक बनाईने र

पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गर्नु पर्नेछ । वस्तीको कम्तिमा ५०% भाग खुला क्षेत्रको रूपमा छुट्याउनु पर्नेछ । खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरू, र अन्य सामुदायिक सुविधाहरूको उचित व्यवस्थापन गरि वस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गर्नु पर्नेछ ।

१४. बाधा अडचन फुकाउने

१४.१ यस मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा यस मापदण्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी सन्धिखर्क नगरपालिकाले बाधा अडचन फुकाउन सक्नेछ ।

१४.२ यस मापदण्डले तोकेका कुराहरू यसै बमोजिम र यसले नतोकेका कुराहरू प्रचलित कानून बमोजिम नगरपालिकाले स्वीकृत गरी जारी गरेको भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना अन्य मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

१५. विविध:

क. निर्माण स्वीकृति दिने सन्दर्भमा दस्तुर कायम गर्दा भवनको प्रयोजन अनुसार गर्नु पर्दछ । साथै, एकै प्रयोजनको लागि निर्माण स्वीकृति दिँदा एकल रूपमा निर्माण हुने र संयुक्त रूपमा निर्माण हुने भवनहरू बीच भिन्न भिन्न दर कायम गर्न पाइने छैन ।

ख. यस मापदण्डका प्रावधानहरू सामान्यतया नेपाल सरकारले जारी गरेको वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ को प्रतिकूल हुने छैन ।

ग. साविक गा.वि.स.बाट स्वीकृत लिई निर्माण भएको भवनमा तला थप गर्नु पर्ने भएमा राष्ट्रिय भवन संहिताको परिधि भित्र रही तला थप गर्ने र यसले गर्दा यस मापदण्ड अनुसारको परिमार्जित सेट व्याक लागु हुने छैन ।

१६. मापदण्ड सम्बन्धी विशेष व्यवस्था:

यस मापदण्डमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि यो मापदण्ड लागुहुनु पूर्व साविक गा.वि.स. छद्म निर्माण भएका तथा नगरपालिका भैसकेपछि पनि नियमानुसार नक्सा पासको स्वीकृत बिना निर्माण भएका घर, भवन तथा संरचनाको हकमा एक पटकको लागी देहाय बमोजिमको व्यवस्था गरि नियमित गरीनेछ । त्यस पछि भने यस मापदण्डका माथि उल्लेखित प्रावधान बमोजिम आवश्यक कारवाही गरिने छ ।

(क) यो मापदण्ड लागु भएपछि बढिमा २०७४ साल चैत्र मसान्त सम्मको समय सीमा दिई नगरपालिका गठन हुनु भन्दा अगाडी साविक गा.वि.स.छद्म बनेका घर धनीहरूलाई नक्सा अभिलेखिकरण गर्ने सुचना गरिने छ । सो समयवाधि भित्र अभिलेखिकरण नगर्नेहरूको हकमा शत प्रतिशत जरिवाना गरि थप छ महिनाको समय दिई अभिलेखिकरण गरिने छ । उक्त समय भित्र पनि अभिलेखिकरण नगर्नेहरूको हकमा नगरपालिकाले यो विशेष सुविधा उपलब्ध गराउने छैन ।

(ख) नगरपालिका गठन पश्चात बनेका र निर्माण भएका तर नियमानुसार नक्सा पासको स्वीकृती नलिएकाहरूको हकमा एक पटकका लागी २०७४ चैत्र मसान्त भित्र अभिलेखिकरणको लागी समय सिमा र अवसर प्रदान गरिने छ । यसरी अभिलेखिकरण गर्दा नियमानुसार लाग्ने दस्तुरको थप ४० प्रतिशत दस्तुर लिएर मात्र गरिने छ । उक्त समय सिमा भित्र अभिलेखिकरण नगर्नेको हकमा नियमानुसार घर संरचना भत्काउन नगरपालिकाले आदेश दिनेछ वा भत्काउने छ र यसरी नगरपालिका आफैले भत्काएमा त्यसरी भत्काउदा लागेको खर्च सम्बन्धीत धनीबाट असुलउपर गर्नेछ ।

(ग) १७ मी भन्दा अग्ला घर र भवनको अभिलेखी करण गर्दा बुँदा नं. ८.२ को प्रावधान बमोजिम मात्र गरिने छ ।

(घ) यो मापदण्ड लागु भए पश्चात यस मापदण्डमा उल्लेखित क्षेत्रफल भन्दा कम क्षेत्रफलमा कित्ताकाट भएको जग्गामा घर र भवन वा संरचनाको नक्सा पास गरिने छैन तर यस मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि नै कित्ताकाट भएको र निजको उक्त जग्गा बाहेक यस नगर क्षेत्रमा अन्यत्र आबासको लागि जग्गा नभएको भनी सम्बन्धित वडा समितिले सिफारिस गरेमा यस मापदण्डको आधारभूत सिद्धान्तमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी नक्सा पासको स्वीकृत दिईने छ ।

- (ड) यो मापदण्ड लागू भएपछि ०-२-२-० आना भन्दा कमको कित्ता काट भएको जग्गा खरिद गरि घर र भवन बनाउनको लागी आवेदन दिएमा त्यस्तो जग्गामा घर र भवन वा संरचना बनाउने गरि नक्सा पासको स्वीकृत दिईने छैन ।
- (च) राष्ट्रिय सडक र जिल्ला सडकको हकमा सडक ऐन वा सो सडकको लागी तोकिएको मापदण्ड प्रतिकूल हुनेगरी नक्सापासको स्वीकृत दिईने छैन भने अभिलेख प्रमाणित समेत गरिने छैन ।
- (छ) यस दफाको अन्य प्रावधाका आधारमा सार्वजनिक पर्ति वा ऐलानी जग्गामा बनेका घरहरुको नक्सा अभिलेखीकरण गरिने छैन । त्यस्ता घर तथा संरचना नगरपालीकाले भत्काउने वा भत्काउन आदेश दिने छ । यसरी आफैले भत्काएमा सो वापत लागेको खर्च सम्बन्धित धनीबाट असुल उपर गर्ने छ ।