नेपाल सरकार

सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय

पूर्वाधार तथा प्रविधि विकास शाखा

सिंहदरवार,काठमाडौं

फोन नं.:- ०१ -४२००२०१

पत्र संख्या:-०७३/७४

चलानी नं.:-२४४

मिति:२०७४/०१/०८

श्री जिल्ला समन्वय समितिको कार्यालय सवै ।
श्री जिल्ला प्राविधिक कार्यालय सवै ।
श्री महा/उप/नगरपालिका कार्यालय सवै ।
श्री गाउपालिका कार्यालय सवै ।

विषय:- वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभुत निर्माण मापदण्ड २०७२ (पहिलो संसोधन) वारे ।

प्रस्तुत विषयमा वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभुत निर्माण मापदण्ड २०७२ (पहिलो संसोधन) मिति २०७३।१२।२८ मा नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित भएको व्यहोरा विदितै होला । उक्त वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभुत निर्माण मापदण्ड २०७२ ,(संसोधन सहित)यसै पत्रसाथ संलग्न गरी आवश्यक कार्यान्वयनका लागि पठाईएको व्यहोरा अनुरोध छ । मापदण्डको संसोधन सहितको प्रतिहरु स्थानीय शासन तथा सामुदायिक विकास कार्यक्रम (LGCDP) को प्रादेशिक सम्पर्क ईकाई मार्फत वितरण गर्ने व्यवस्था मिलाईएकोले तहाँवाट समन्वय गरी उपलव्ध गराउने व्यवस्थाका लागि समेत आदेशानुसार अनुरोध छ ।

वोर्धाथ तथा कार्याथ :-

श्री स्थानीय शासन तथा सामुदायिक विकास कार्यक्रम (LGCDP) प्रादेशिक सम्पर्क ईकाई :-समन्वय गरी उल्लेखित मापदण्ड वितरणका लागि आवश्यक व्यवस्था मिलाउनु हुन ।
श्री सूचना तथा विधुतीय शासन शाखा :- पत्र वमोजिमको मापदण्ड Web Site मा राख्ने व्यवस्थाका लागि ।

०८।१।१८

मदनमोहनलाल श्रेष्ठ
ईञ्जिनियर

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवननिर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२

नेपालसरकार
सहरी विकास मन्त्रालय

सिंहदरबार, काठमाडौं

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी

आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२

प्रकाशक

नेपाल सरकार

सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय

सिंहदरबार, काठमाडौं

चैत्र, २०७३

विषय-सूची

१. प्रारम्भिक १

२. पारिभाषिक शब्दहरु १

३. केन्द्रीय सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड सुदृढीकरण तथा सुपरीवेक्षण समिति ३

४. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन ४

५. भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुरपरिवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु....................... ४

६. सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने ५

७. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था.. ५

८. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने ५

९. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्नेः ६

१०. भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना मापदण्डका आधारमा निर्माण अनुमति दिनु पर्ने ६

११. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्वन्धी व्यवस्था ६

१२. सार्वजनिक जमिन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्न बन्देज ६

१३. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु ६

१४. सुरक्षित वस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्म्स र स्टेण्डडः.....................................१२

१५. बाधा अडचन फुकाउनेः १४

१६. विविध...१४

१७. मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्ने...१४

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२

पहिलो संशोधन २०७३।१२।२८

१. प्रारम्भिकः

२०७२ वैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट जनधनको अपूरणीय क्षति भएको छ । भूकम्पले देशका अधिकांश जिल्लाहरुलाई प्रभावित गरेको भए पनि काठमाण्डौं लगायत १४ पहाडी जिल्लाहरु यसबाट बढी प्रभावित भएका छन् । आवासीय, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक तथा कार्यालय भवनहरु; बस्तीहरु, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरु र सामाजिक तथा आर्थिक सम्वन्धका आधारहरु समेत क्षतिग्रस्त भएका छन्।

देशका केही स्थानीय निकायहरुमा स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएको अवस्था भए पनि धेरैजसो स्थानीय निकायहरुमा सो अवस्था नरहेकाले अनियन्त्रित र असुरक्षित बस्तीहरु बढदै गइरहेका छन् । यस्तो अनियन्त्रित विकासलाई एउटा सकारात्मक दिशा तर्फ डोऱ्याउनु आवश्यक भइसकेको छ । यसर्थ, नगर विकास ऐन २०४५ को दफा २३ र काठमाण्डौं उपत्यका विकास प्राधिकरण ऐन २०४५ को दफा २६ ले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्न निर्देशन दिने र नेपाल सरकार (कार्य विभाजन) नियमावली २०६९ को अनुसूची-२, खण्ड २३ को बूँदाहरु २ र ४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधात्मक वसोवास, भौतिक योजनाको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन, र भवन ऐन २०५५ ले तोकेका क, ख, ग र घ वर्गका भवनहरु निर्माण गर्न गराउनका लागि नेपाल सरकारले यो बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लागू गरेको छ ।

हाल मापदण्ड लागु गरिरहेका स्थानीय निकायहरुले यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड विपरित नहुने गरी आफ्ना मापदण्ड परिवर्तन गरी लागू गर्नेछन् । तर, आफुले लागु गरिरहेको मापदण्डका प्रावधानहरु यस आधारभूत निर्माण मापदण्डमा व्यवस्था गरिएका प्रावधानहरु भन्दा ससक्त भएको अवस्थामा आफुले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै गर्नेछन् । उदाहरणार्थः जग्गा खण्डिकरण गरी विक्री-वितरण गर्न प्रस्तावित भौतिक योजनालाई स्वीकृति दिन कुनै स्थानीय निकायले हाल लागू गरिरहेको मापदण्डमा न्यूनतम खुल्ला क्षेत्र ८० वर्गमिटर भन्दा बढी हुनुपर्ने वा भौतिक योजना क्षेत्रको ५% भन्दा बढी हुनुपर्ने व्यबस्था गरेको भए यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको बूंदा नं. १३.६.५ अनुसार नभई स्थानीय निकायले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै भौतिक योजनालाई स्वीकृति दिनेछन् ।

२. पारिभाषिक शव्दहरुः

आधारभूत निर्माण मापदण्डः नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५ र भवन संहिता २०६० अनुरुपका व्यवस्थाहरुलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको यस बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई जनाउँदछ ।

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

भूँई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio): भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा 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 वनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रवाट 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 निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

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

जोडिएको भवन (Joined Building): भन्नाले वेग्गावेग्लै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

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

नगरपालिका: यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भन्नाले महानगरपालिका, उप-महानगरपालिका समेतलाई जनाउँदछ ।

स्थानीय निकाय: यस आधारभूत निमार्ण मापदण्डको प्रयोजनका लागि स्थानीय निकाय भन्नाले नगरपालिका, उप-महानगरपालिका, महानगरपालिका र गाउँपालिका र सबैलाई जनाउँदछ ।

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

प्राविधिक समिति: भन्नाले स्थानीय निकायका 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 रुपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई 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 प्रारुप: भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, 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 ईंटा, ढूंगा, 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 राष्ट्रपती निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई जनाउंदछ ।

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

सभा-सम्मेलन भवन: भन्नाले मानिसहरु जमघट हुनेगैर आवासीय प्रयोजनकासिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिल्पेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

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

व्यापारिक भवन: भन्नालेव्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

मिश्रित आवासिय भवन : भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

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 ।

सम्पदा वस्ती: भन्नाले यस मापदण्डको दफा १४क. को व्यवस्था लागू हुने गरी दफा १४क.३ बमोजिम सूचीकृत गरिएको वस्ती संम्झनु पर्दछ ।

३. केन्द्रीय सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड सुदृढीकरण तथा सुपरीवेक्षण समितिः

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयन एवं सुपरीवेक्षण को नियमित समीक्षा तथा स्थानीय निकायलाई आवश्यक सहजीकरण एवं पृष्ठपोषणको निमित्त देहायको एक समिति रहनेछ । यस समितिले प्रचलित कानूनको परिधि भित्र रही आफ्नो कार्यविधि आफैं निर्धारण गर्नेछ । समितिको नियमित कार्य गर्न सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले यस सम्बन्धी सचिवालयको काम गर्नेछ ।

१. संयोजक : सचिव, सहरी विकास मन्त्रालय
२. सदस्य : सह-सचिव, प्रधानमन्त्री तथा मन्त्रिपरिषद्को कार्यालय
३. सदस्य : सह-सचिव, राष्ट्रिय योजना आयोगको सचिवालय
४. सदस्य : सह-सचिव, गृह मन्त्रालय
५. सदस्य : सह-सचिव , भूमि सूधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय
६. सदस्य : सह-सचिव, भौतिक पूर्वाधार तथा यातायात मन्त्रालय
७. सदस्य : सह-सचिव, पूर्वाधार विकास महाशाखा, सङघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय
८. सदस्य : सह-सचिव, नगरपालिका तथा वातावरण व्यवस्था महाशाखा, सङघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय
९. सदस्य : सह-सचिव, सहरी विकास मन्त्रालय, भौतिक योजना तथा सहरी विकास महाशाखा
१०. सदस्य : विकास आयुक्त, काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण
११. सदस्य : महानिर्देशक, खानी तथा भूगर्भ विभाग
१२. सदस्य : महानिर्देशक, नापी विभाग
१३. सदस्य : महानिर्देशक, पुरातत्व बिभाग
१४. सदस्य : महानिर्देशक, सहरी विकास तथा भवन निर्माण बिभाग
१५. सदस्य : कार्यकारी अधिकृत, काठमाडौं महानगरपालिका
१६. सदस्य सचिवः उप-महानिर्देशक (सहरी), सहरी विकास तथा भवन निर्माण बिभाग

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

क. बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनका सम्बन्धमा अनुगमन गर्नुका साथै स्थानीय निकायहरुलाई नीतिगत मार्गदर्शन प्रदान गर्ने ।

ख. स्थानीय निकायको परिषद्बाट पारित सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डको विनियमावली सम्बन्धमा आवश्यक प्राविधिक पृष्ठपोषण प्रदान गर्ने ।

ग. सहरी योजना, भवन निर्माण मापदण्ड एंव भवन संहिता कार्यान्वयन सम्बन्धमा आवश्यक सूचना तथा शैक्षिक सामाग्रीहरुको गुणस्तर सुनिश्चित गर्ने ।

घ. सहरी योजना र भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयनको निमित्त स्थानीय निकायको क्षमता विकास कार्यक्रमहरु तर्जुमा गर्न सहयोग गर्ने ।

४. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन

४.१ यो भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयन गर्न सहरी विकास मन्त्रालय र संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले आ-आफ्ना मातहतका निकायहरुमा आवश्यकता अनुसार जनशक्ति व्यवस्था गर्नेछन् ।

४.२ गाउँपालिकाहरुमा पर्याप्त प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्था नहुन्जेल भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि आवश्यक पर्ने प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्थापनको निमित्त यस्ता गाउँपालिकाहरुको छनौट र यसको कार्य प्रक्रिया निर्धारण समेत संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले गर्नेछ । स्थानीय निकायको परिषद्वाट स्वीकृत भई पदपूर्ति नहुन्जेल सम्मका लागि करारबाट यी जनशक्तिको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।

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

५.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: जिल्ला विकास समिति र स्थानीय निकायको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरुको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रुपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

५.२ भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति: आर्थिक वर्ष २०७२।७३ देखि भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरहरुको 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 भइ ५ वर्ष सम्वन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरवाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्वन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकवाट 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 स्थानीय निकायले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल ईन्जिनियरिङ परिषद्ले छानविन गरी कानूनी कारवाही गर्नु पर्नेछ।

५.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग: पूर्ण वा आंशिक रुपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र स्थानीय निकायले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ । स्थानीय निकायको स्वीकृति बिना सम्वन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्नेछैनन् ।

५.५ गाउँपालिकाले क र ख वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने: गाउँपालिकाले क र ख वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिंदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसार तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन ऐन

२०५५ को दफा ११(२) अनुसारको प्रकृया पुरा गरी मात्र स्वीकृति दिनेछ । स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन ।

५.६ गाउँपालिकाले ग र घ वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने: गाउँपालिकाले ग र घ वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिंदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० मा व्यवस्था भए बमोजिम प्राविधिक समिति सरहको समितिको सिफारिसमा मात्र निर्माण स्वीकृति दिनेछ । स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाईने छैन ।

५.७ तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने: क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा स्थानीय निकायले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि स्थानीय निकायले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल ईन्जिनियरबाट मात्र तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा स्थानीय निकायले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतवाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

५.८ 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 स्थानीय निकायले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ ।

५.९ सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने: निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुंदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रुपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।

५.१० निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने: सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय र संगठित सँस्थाहरुले भवन भाडामा लिंदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन् ।

६. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने:

प्रमुख जिल्ला अधिकारीको नेतृत्वमा स्थानीय विकास अधिकारी, प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित सहरी विकास कार्यालय प्रमुख, स्थानीय निकाय प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय भए सोका प्रमूख, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरी सो समितको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु हटाइनेछ ।

७. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

स्थानिय निकायहरुले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्नेछन् । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरुमा रुपान्तरण गर्नेछन् । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।

८. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:

८.१ आंशिक रुपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले स्थानीय निकायद्वारा लागु गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रिमण 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 स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृया पुऱ्याई नक्सा

पास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु स्थानीय निकायले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

८.२ निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथी प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा सहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्सापास गरिदिइनेछ ।

८.३ यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुन पूर्व भवन संहिता लागू नभएका स्थानीय निकायहरुमा भवन संहिता अनुसरण नगरी तर स्थानीय निकायको स्वीकृति प्राप्त गरी वा नगरपालिका बन्नु पूर्व नक्सा पास गर्ने प्रावधान नभएका साविकका गा.वि.स.हरुमा निर्माण भएका भवनहरु यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृया अनुसार स्थानीय निकायको 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 स्थानीय निकायले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा सर्वसाधारणले प्रष्ट देख्ने गरी राख्नु पर्नेछ ।

१०. भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना मापदण्डका आधारमा निर्माण अनुमति दिनु पर्ने:

यो मापदण्ड भन्दा न्यून मापदण्ड लागू गरेका स्थानीय निकायहरुले यस मापदण्डमा उल्लेख भएको विषयमा यसै बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएकोमा सहरी विकास मन्त्रालयवाट तयार गरिएको “भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१” को आधारमा मापदण्ड बनाई आफ्नो परिषद्बाट ६ महिना भित्र अनुमोदन गराई कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् । काठमान्डौ उपत्यका भित्रका स्थानीय निकायहरुले यस मापदण्डमा उल्लेख भएकोमा बाहेक अन्य विषयमा “काठमान्डौ उपत्यका भित्रका नगरपालिका र नगरोन्मुख गाविसमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०६४” का प्रावधान अनुसार मापदण्ड परिषद्बाट ६ महिना भित्र अनुमोदन गराइ कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् ।

११. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था:

स्थानीय निकायहरुले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन २०५५ले तोकेको प्रकिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिकरुपमा जोखिम संवेदनशिल भू-उपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् । यस प्रयोजनका लागि स्थानीय निकायको 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 दैवी प्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा स्थानीय निकायले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

१२. 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 घटने 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 ।

१३. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरुः

१३.१. मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जूरीनामाको 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 बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय निकायले त्यस्तो भवन आफैंले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ । आवासीय भवनको हकमा मुलसडकबाट ५० मि सम्मको कम्तिमा ४ मिटरको बाटो खोली नयाँ घर बनाउन सकिने यस्ता बाटोमा छिमेकीले, उक्त सडक प्रयोग नगर्ने अवस्थामा मात्र थप सेट व्याक छोड्नुपर्ने छैन ।

१३.२. भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।

१३.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।

१३.४. भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी स्थानिय निकायबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय निकायले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवावाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखिपठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।

१३.५. 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 परिक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । स्थानीय निकायले आफैं माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।

१३.६. जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्थाः

१३.६.१ जग्गा एकिकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धैरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा विकास प्राधिकरण वा नगर विकास समिति भएकोमा सो र नभएकोमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले यसै उप-बूँदा १३.६.६ को प्रतिकुल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

१३.६.१.क. नगरपालिकाले एकीकृत जग्गा विकास (Land Pooling) एकिकृत बस्ती विकास (Integrated Settlement Development) र एकिकृत आवास (House Pooling) कार्यक्रमहरु सञ्चालन गर्न सक्नेछन् ।

१) एकिकृत बस्ती, जग्गा तथा आवास विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा स्थानिय जनताको सहभागितामा सञ्चालन गर्नुपर्नेछ ।

२) कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा नेपाल सरकारबाट जारी भएको नेपालमा एकिकृत बस्ती विकासका लागि जारी भएको कार्यनीति, २०५९ र घनाबस्ती सम्बन्धि राष्ट्रिय अवधारणा, २०६१ अनुसार सञ्चालन गर्नुपर्नेछ ।

३) नगरको कुनै निश्चित क्षेत्रका बासिन्दाहरुको सामूहिक सहभागितामा नगरपालिकाले यस मापदण्ड बमोजिम निजि स्वामित्वमा रहेको जग्गालाई एकिकृत गरी एकिकृत बस्ती विकास

गर्न स्थानिय जनताबाट माग भई आएमा उक्त स्थानमा नगरपालिकाको सडक लगायतका आवश्यक पूर्वाधारमा लगानी गर्न सक्नेछ । तर यसरी लगानी गर्दा कम्तिमा ५० घरधुरीको सहभागिता भएको हुनुपर्नेछ ।

१३.६.२ एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर 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 ।

१३.६.३ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्वन्धी 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 ।

१३.६.४ सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरुको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।

१३.६.५ 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 ।

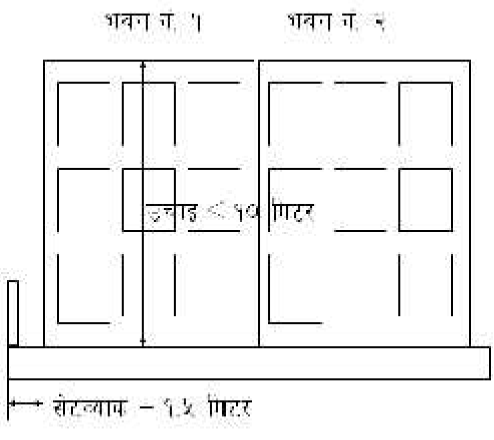
१३.६.६ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरुमा बाटोको व्यवस्था:

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा पुन: निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप-बूँदा १३.१३ (ङ) 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 चारपाँग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा बाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले 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 बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ;

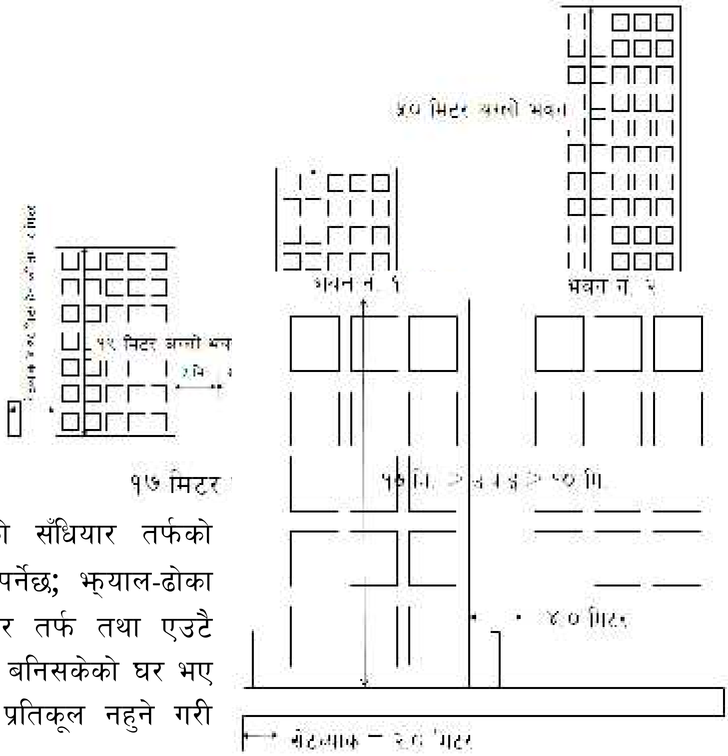
घ. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ;



१० मिटर भन्दा होचा भवन

ङ. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनावाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

१३.७. भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपात:



१० देखि १७ मिटर सम्म अग्ला भवन

क. १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरुको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ; झ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए सँधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।

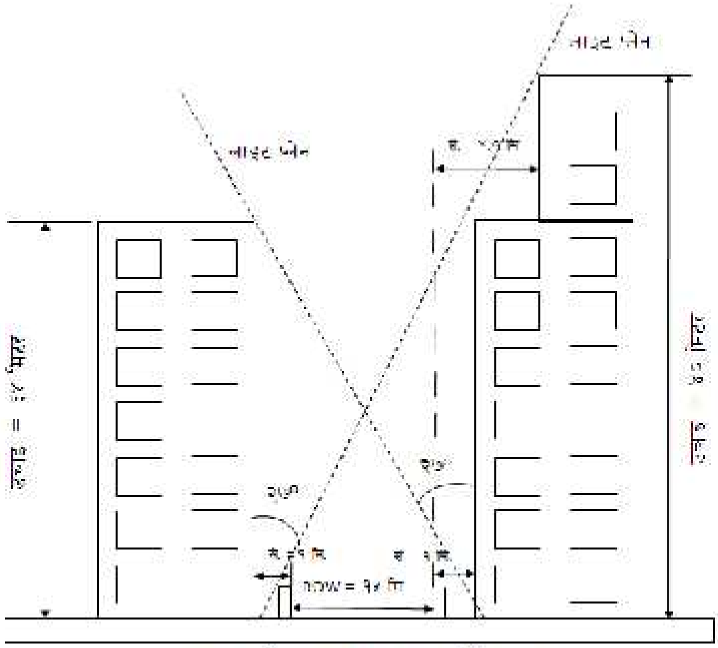
ख. १० मिटर भन्दा बढी तर १७ मिटर सम्म अग्ला भवनहरुको हकमा सार्वजनिक भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मीटर र अन्य भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा स्थानीय निकायको परिषद्ले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी नयाँ भवनमा झ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा झ्याल-ढोका राख्ने भएमा माथी बूँदा १३.७ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

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

ङ . एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा वा घर-बाटो सिफारिस दिंदा दुई भवनहरु बीचको दूरी यसै उप-बूँदा १३.७ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

च . मूल-सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुबै



लाइट प्लेन अनुसार भवनको उचाइ

तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाइट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।

(छ) मूल मापदण्डको दफा १३.७ (ग) ले तोकेको बजार क्षेत्रको सडक तर्फ बाहेकमा मापदण्डको दफा १३.१५ अनुसारको पर्खाल लगाउन पाउने छ । यसरी निर्माण भएको संरचना हटाउनु पर्ने अवस्थामा जग्गाधनी आफैबाट हटाउनु पर्ने, क्षतिपूर्ति नपाउने र संरचनाको कारणले सिर्जना हुने क्षतिको दायित्व स्वयं जग्गाधनीले व्यहोर्नुपर्नेछ ।

१३.८. स्थानीय निकायको क्षेत्र भित्र पर्ने लोकमार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरुको अधिनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१३.८ क राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, रणनीतिक सडक, जिल्लास्तरीय सडकको बजार क्षेत्रको हकमा साविकमा सेड व्याक कायम नभइ सकेको हकमा न्यूनतम सेडव्याक ३ मिटर हुनुपर्नेछ । तर यस भन्दा अगाडि कायम भई सकेको सेडव्याक सोही अनुसार हुनेछ ।

१३. 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 ।

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

१३.११. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):

क. आवासीय भवन वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्न बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०७२ लागुहुन पूर्व कित्ताकाट भइसकेको दफा १३.१३ ख, ग र घ अनुसार चौडा गरेको बाटोमा ८० वर्ग मिटरसम्मको 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 १३.११ क मा उल्लेखित भवन बाहेक सबै भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति दिंदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०% भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

१३.१२. भुँई क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR):

क. स्थानीय निकायको परिषद्ले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र मापदण्ड स्वीकृत गरी लागू गर्दा तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा FAR कायम गर्न सक्नेछ ।

ख. हाल नेपाल सरकारको स्वीकृति प्राप्त गरी मापदण्ड लागू गरिरहेका स्थानीय निकाय तथा विकास प्राधिकरणहरुले सोही मापदण्ड बमोजिम FAR कायम गर्न सक्नेछन् ।

१३.१३. 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 हुनेसडक 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 छोटा बाटो (Cul-de-Sac / dead-end) को क्षेत्राधिकार सो वाटोको केन्द्ररेखावाट सेटव्याक सहित न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ। तर पहिले कायम भईसकेको बाटोको क्षेत्राधिकार घट्न पाउने छैन। यो क्षेत्र भित्र झ्यालको छज्जा, क्यान्टिलिभर आदि 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 केन्द्ररेखावाट 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 स्थानीय निकायले आफ्नै श्रोतवाट वा सो बाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ताहरुवाट भवन/जग्गाधनीलाई क्षतिपुर्ति दिलाई मात्र प्राप्त गर्नु पर्नेछ। साथै, यसरी चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटव्याक छाड्नु पर्ने छैन।

च. घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुन:निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ।

१३.१४. 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 स्थानीय निकायले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ। प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय निकायले निर्माण स्वीकृति दिनेछ। सम्वन्धित निकायको सिफारिस बिना नक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने स्थानीय निकायको अधिकारीलाई संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले आवश्यक कारवाही गर्नेछ।

१३.१५. 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 स्थानीय निकायले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ।

१३.१६. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ।

१३.१७. भवन संहिता २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानावाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ । माथी बूँदा १३.७.(ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्ने छैन ।

१३.१८. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिंदा 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 अविलम्व स्थानीय निकायलाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

१३.१९. भवनको प्लिन्थको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, र्‍याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

१३.२०. एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।

१३.२१. आर्थिक वर्ष २०७३/०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्वन्धी 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 ठेकेदारहरुले यस्तो तालिम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने स्थानीय निकायमा निवेदन दिन सक्नेछन् ।

१३.२२. स्थानीय निकायहरुले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरुमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछन् । सार्वजनिक भवनहरु रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।

१३.२३. 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 ।

१३.२४. शहरको स्वरुपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिईनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

१३.२५. तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।

१३.२६. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।

१३.२७. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आँशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

१३.२८. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिईनेछैन ।

१३.२९. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिईनेछैन ।

१३.३०. नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेका भौतिक विकास आयोजनाहरु तथा जग्गा एकिकरण आयोजनाहरुमा लागू भएका मापदण्डहरुमा त्यस आयोजनासंग सम्वन्धित नदीको किनारवाट जति सेटव्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ सोको प्रतिकुल नहुने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१३.३१. विविधः

क. नापीनक्सा तथा श्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

ख. प्रत्येक घरमा सेफ्टी ट्याङ्क अनिवार्य रुपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

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 गर्न स्थानिय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापाशको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पर्नेछ ।

१४. सुरक्षित बस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्मस् र स्टेन्डर्डः

हाम्रो समाजमा प्रकृतिमा निहित जोखिमहरुको मूल्याङ्कन विना नै बस्तीहरुको अनियन्त्रित विकास र विस्तार भइरहेको छ । जोखिम सँगसँगै छरिएका बस्तीहरुमा पूर्वाधार सेवाहरु पुऱ्याउनु चुनौतिपूर्ण हुनुको साथै महंगो पनि हुने गर्दछ । यहि २०७२ बैशाख १२ को भूकम्पले विद्यमान बस्तीहरुमा चिरा पारी अत्यधिक क्षति पुऱ्याएर बाढी पहिरो जस्ता अन्य प्रकोपलाई पनि निमत्याएको छ र बस्तीहरु जोखिमपूर्ण भएका छन् । विद्यमान केही बस्तीहरुमा जोखिम मोलेर बसिरहेका परिवारहरुलाई सुरक्षित स्थानमा स्थानान्तरण गराउनु आवश्यक भएकोले नयाँ बस्तीहरु निर्माण गर्दा जोखिम न्यूनिकरण गर्न यो आधारभूत नर्मस् र स्टेन्डर्ड जारी गरिएको छ ।

हामीकहाँ अझै सम्म पनि कहाँ बस्ती बसाल्न हुन्छ, कहाँ हुँदैन भनेर वैज्ञानिक रुपमा भू-क्षेत्रहरुको पहिचान भइसकेको छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागवाट तयार भई जारी भएका भौगर्भिक नक्साहरु (Engineering and Environmental Geological Maps) ले बस्ती विकासलाई केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भए पनि विभिन्न कारणहरुले गर्दा यी नक्साहरु विस्तृत रुपमा प्रयोगमा आइसकेका छैनन् । यस्तो प्रयोजनका लागि तयार हुँदै गरेको विस्तृत भौगर्भिक नक्सा नेपाल सरकारवाट स्वीकृत भई लागू भएपछि सोलाई आधार मानी बस्ती विकास गरिने उद्धेश्य राख्दै बस्ती विकासको स्वीकृति दिंदा हाललाई खानी तथा भूगर्भ विभागका भूगर्भविद्हरुको संलग्नतामा तयार पारिएका यी नर्मस् र स्टेन्डर्ड अनुसरण गरिनेछन् । आधिकारिक भौगर्भिक नक्सा लागू भएपछि यी नर्मस र स्टेन्डर्डहरु स्वतः सोही भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन् ।

१४क. <u>सम्पदा वस्तीमा हुने निर्माण सम्बन्धी विशेष प्रावधानः</u>

१४क.१ <u>सम्पदा बस्तीको छनौट</u> निम्न आधारमा गरिने छ :

(क) वस्तीमा ५० वा सो भन्दा बढी घरहरु भएको हुनु पर्नेछ ।

(ख) बस्तीहरु सामान्यतया १०० बर्ष वा सो भन्दा अगाडिका हुनेछन् ।

(ग) बस्तीहरुमा स्थानीय बास्तुकला उपयोग गरिएका चैत्य तथा मठ मन्दीरहरु, पाटी, सतल जस्ता सार्वजनिक भवनहरु, ईनार, ढुंगेधारा, पोखरी जस्ता संरचनाहरु हुनेछन् ।

(घ) बस्तीहरुमा परम्परादेखि संचालन हुंदै आएका सांस्कृतिक महत्वका स्थानीय चाडपर्व, जात्रा तथा भजनकीर्तनको बाहुल्य तथा यस्ता कार्यहरु गर्ने स्थानीय गुठी जस्ता संघ संगठनको निरन्तरता भएको हुनु पर्नेछ ।

१४क.२ सम्पदा बस्तीको सिमानाः

(क) परम्परागत बस्तीले ओगटेको परिधिलाई सम्पदा वस्तीको सिमाना मानिनेछ । यस्ता बस्तीहरुमा प्रवेशको लागि बनाइएका द्वार तथा पर्खाल र तिनका अवशेष, सार्वजनिक पाटी, पोखरी, खुल्ला चौर, गोरेटो आदिलाई सिमानाको रुपमा लिन सकिनेछ । यस्तो सीमाना कायमगर्न सन् १९७० वा सो भन्दा पूर्व तयार पारिएका एरियल फोटो, नक्शा, ब्लक नापी भएको भए त्यस्तो नक्शा तथा ऐतिहासिक दस्तावेजहरुलाई आधार मान्न सकिनेछ ।

(ख) सम्पदा वस्तीको सीमांकन गर्ने कार्य स्थानीय निकायले सम्बन्धित विज्ञ समूहको सहयोगमा गर्नेछ ।

१४क.३ सम्पदा बस्तीमा सूचीकृत गर्नेः उपदफा १४क.१ मा उल्लेखित आधारहरुको अधीनमा रही सम्बन्धित स्थानीय निकायको सिफारिसमा यस मापदण्डको दफा ३ मा उल्लिखित समितिको सिफारिसमा सहरी विकास मन्त्रालयले सम्पदा वस्तीलाई सूचीकृत एवं सीमाक्षेत्र निर्धारण गर्नेछ । सीमा सहित सम्पदा बस्ती सूचीकृत गर्दा देहाय बमोजिमको प्रकृया पुरा गरिने छ :

(क) स्थानीयवासीको अनुरोधमा नापी नक्सामा देखाएको सीमाक्षेत्र सहित स्थानीय निकायको सिफारिस,

(ख) पुरातत्व विभागको सिफारिस र,

(ग) दफा ३ को समितिका संयोजकले गठन गरेको प्राविधिक टोलीको स्थलगत निरिक्षण सहितको सिफारिस ।

सम्पदा बस्तीको सीमाक्षेत्र १० बर्ष सम्म संशोधन गर्न पाईने छैन ।

१४कं४ सम्पदा वस्ती सीमाभित्रको मापदण्ड :

(क) दफा १४क.३ बमोजिम सूचीकृत सबै सम्पदा बस्तीमा यस मापदण्डको दफा १४क लागू हुनेछ ।

(ख) काठमाडौं, ललितपुर तथा भक्तपुर नगरपालिका भित्र पुरानो शहर क्षेत्रमा हाल कायम रहेको स्मारक क्षेत्र, संरक्षित स्मारक क्षेत्र र मिश्रित बसोवास क्षेत्रमा भने हाल प्रचलनमा रहेको मापदण्ड यथावत् लागू हुनेछ । तर यी पुराना शहरी क्षेत्रहरुमा विशेष संरक्षण गर्नुपर्ने कुनै क्षेत्रलाई सम्पदा वस्ती तोकी विशेष योजना लागू गर्न सकिने छ । त्यस्तो विशेष योजना क्षेत्रमा भने यस मापदण्डको दफा १४क मा भएका व्यवस्थाहरु नै लागू हुनेछन् ।

(ग) यस मापदण्डको अतिरिक्त संरक्षित स्मारक, विद्युत लाइनको दायांबायां र तलमाथि, हवाइ मार्ग, पेट्रोल पम्प, सिनेमा घर आदिको हकमा लागू हुने विशेष व्यवस्था तथा मापदण्डहरु पनि यथावत् लागू हुनेछन् ।

१४क.५ मार्गदर्शक सिद्धान्त : स्थानीय भौतिक स्वरुप, सामाजिक मूल्य, मान्यता तथा संस्कृतिको जगेर्ना गर्दै सम्पदा वस्ती विकासको आधारभूत मापदण्डको रुपमा निम्न सिद्धान्तहरुको अवलम्वन गरिएको छ :

(क) आधारभूत साविक भौतिक स्वरुप र संरचनामा परिवर्तन नगर्ने,

(ख) भवन संरचना र खुल्लाक्षेत्र बीचको सामञ्जस्य कायम राख्ने,

(ग) भवनहरुको बाहिरी स्वरुप, आकार, अनुपात, शैली, निर्माण विधि, निर्माण सामग्री, रंग संयोजन तथा साजसज्जालाई साविक बमोजिमकै तर प्रकोपबाट सुरक्षित बनाउने,

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

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

(च) मानवोचित जीविकोपार्जन तथा सामाजिक-आर्थिक विकासका अवसरहरु उपलव्ध गराउने,

(छ) वस्तीलाई मानवीय बसोवासमैत्री तथा हालको परिवर्तित अवस्थामा आवश्यक सुविधायुक्त बनाउने,

(ज) घरधनीहरुको व्यावहारिक आवश्यकता र मौलिक सम्पदा संरक्षणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,

(झ) परम्परागत वस्तीका घरहरु र चुकः, लाछि, ननी, बहाल, बही, गल्ली जस्ता खुल्ला स्थान तथा इनार, हिटी, पोखरी जस्ता पानीका मुहानहरु बीचको अन्तर्सम्बन्धलाई कायम राख्ने तथा यस प्रयोजनको लागि घरले सार्वजनिक क्षेत्रतर्फ चर्चेको साविक मोहडालाई कायम राख्ने,

(ञ) वस्ती संरक्षण र विकासमा जनसहभागितामूलक कार्यहरुलाई प्रोत्साहन गर्ने,

(ट) निजी घरहरुको आकारलाई कायम गर्न ठाडो खण्डीकरणलाई दुरुत्साहन गर्ने,

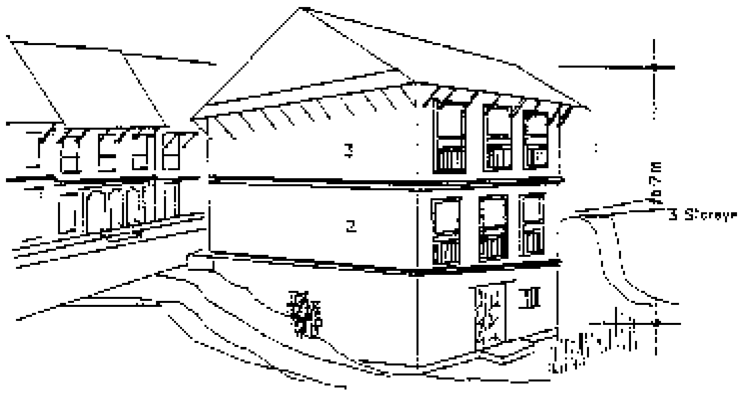
(ठ) सुरक्षित निर्माण सुनिश्चित गर्न भवन संहिता तथा निर्माण र मर्मत निर्देशिकाहरुको पालना गर्ने ।

१४क.६ भवन सम्बन्धी व्यवस्था : परम्परादेखि क्रमिक रुपमा विकास हुँदै आएका पुराना शैलीका बाटोहरु, चोकहरु जस्ता पुरातात्विक महत्वको वास्तुकला र सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको साथै परम्परागत वास्तुकलालाई संरक्षण सम्वर्द्धनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी सम्बन्धित स्थानीय निकायले निम्न प्रावधानहरुको पालना गर्ने गरी निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्नेछः

(क) जग्गा उपयोग प्रतिशतः साविक घरले चर्चेको ठाउंमा पुरानो घर भत्काई नयां आवासीय भवन बनाउंदा साविक घरले चर्चे जत्तिकै १००%, खाली जग्गाको हकमा क्षेत्रफल २ आना २ पैसासम्म ९०% र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलमा ८०%सम्म ग्राउण्ड कभरेज दिन सकिनेछ । साविक भवनको पुनर्निर्माण गर्दा मूल प्रवेशतर्फको मोहडाको साविक पदचापमा कुनै परिवर्तन नहुने गरी जग्गा उपयोगको कुल प्रतिशतभित्र मिलान गर्न सकिनेछ । नयाँ निर्माण हुने गैरआवासीय भवनको लागि भने जग्गा उपयोग ५०%भन्दा बढी हुने छैन ।

(ख) **भवनको अधिकतम उचाई :** छाना समेत भवनको अधिकतम उचाइ ३५ फिट हुने छ । तरप्राचीन स्मारक भएको चोक वा क्षेत्रमा पर्ने भवनको हकमा त्यस्तो स्मारकभन्दा अग्लो हुने गरी भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।स्मारकको उचाई २८ फिट भन्दा कम भएमा त्यससंग बन्ने घरलाई सो स्मारक वरिपरिको वातावरणमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी सडकतर्फको मोहडाको उचाइ, पुराना परम्परागत घरहरुको लाइनसंग मिल्ने गरी साविककै उचाइ बमोजिम पुनर्निर्माण गर्न अनुमति दिन सकिनेछ ।सम्पदा वस्तीमा भवनको उचाइको अधिकतम हद नै कायम हुने भएकोले भुई क्षेत्र अनुपात (FAR) को व्यवस्था लागू हुने छैन । घरको उचाइ निर्धारण गर्दा भुईंतल्लाको ढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिने छ । भिरालो जग्गामा निर्माण हुने घरको हकमा मूल बाटोतर्फको सबभन्दा तल्लो तल्लाको ढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिनेछ । घरको तल्लाको संख्या समेत मूल बाटोतर्फको मोहडाको आधारमा गणना गरिनेछ ।

(ग) **अधिकतम तल्ला संख्या** - भवनको बनाउन पाउने अधिकतम तल्ला संख्या बुईंगल वा भरेंग कभर समेत ४ तल्ला हुनेछ ।



(घ) **तल्लाको उचाइ** - तल्लो तल्लाको भुईंदेखि माथिल्लो तल्लाको भुइंसम्मको उचाइ बढीमा २.४४ मि. (८ फिट) हुनेछ ।

(ङ) **सेटब्याकः** भवनको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । तर झ्यालढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए सँधियारतर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो भवनतर्फ भवन संहिताको प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ । यसरी टाँसिएको भवन निर्माण गर्दा पछि निर्माण गर्ने व्यक्तिले दुई भवन बीचको जोर्नीबाट पानी वा फोहोरमैला पस्न नसक्ने उपयुक्त व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । बाटो वा चोकतर्फ भने साविक वस्तीको पदचाप कायम हुने गरी साविक बमोजिमकै सेटब्याक कायम गरिनेछ ।

(च) **प्रवेश माध्यमः** आवतजावतको निमित्त कुनै पनि भवन वा प्लट बाटो वा चोकसंग जोडिएको हुनुपर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा आवतजावतको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न वा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेश माध्यमबाट वन्चित गर्न पाइनेछैन । भवन वा प्लटहरुमा प्रवेशको लागि न्यूनतम पनि साविकको बाटो वा प्रवेशको माध्यम कायम गर्नुपर्नेछ ।

(छ) <u>**पछाडीको खुला भाग**</u> - पछाडिपट्टि खुला भागको सालाखाला चौडाई १.५ मी. हुनुपर्नेछ र कुनै पनि ठाउंको चौडाई ९० से.मि. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

(ज) <u>**साइडको खुला भाग**</u> - कुनै पनि एक आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached) र असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माणमा निम्न अनुसारको खुला भाग हुनुपर्नेछ :

अ) असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुवैतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी.

आ) एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मी.

इ) पंक्तिबद्ध किसिमका भवन वा निर्माणमा साइडतर्फ खुलाभाग आवश्यक पर्ने छैन ।

(झ) <u>**भित्री चोक**</u> - कुनै पनि कोठाको कुनै एउटा साइडको झ्याल (बाथरुम, शौचालय, स्टोर बाहेक) कुनै पनि खुला भागतर्फ नभएको खण्डमा त्यस्तो झ्याल कम्तीमा पनि ३ मी. चौडाई भएको भित्री चोकतर्फ जोडिएको हुनुपर्नेछ । पूरै उचाईसम्म भित्री चोकको क्षेत्रफल चोक नजिकको गारोको उचाईको पाँच भागको एक भाग (१/५) को वर्ग (Square) भन्दा कम हुनु हुँदैन । शौचालय मात्र भित्री चोकसंग जोडिएको अवस्थामा भित्री चोकको साइज न्यूनतम २ वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ ।

(ञ) <u>**सडक अधिकार क्षेत्र**</u> : सम्पदा वस्तीभित्रका सडक र बाटोहरुको अधिकार क्षेत्र वस्तीको साविक पदचाप अनुरुप हुने गरी कायम गरिनेछ । मूल सडक वा चोकतर्फ साविक बमोजिम नै भवनहरुको लहर कायम गर्नु पर्नेछ । तर यसरी मापदण्ड कायम गर्दा १ मिटर भन्दा कम हुने छैन भन्ने वाक्यांश थप गरिएको ।

(ट) <u>**प्लिन्थ**</u> - मुख्य भवनको साइडमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतह भन्दा भवनको प्लिन्थको सतह कम्तिमा आसन्न भवन, सडकको सतह र नदी किनारको भवन भए बाढीको सम्भावित उच्चतम सतह समेतको आधारमा सामान्यतया ३० देखि ४५ से.मि. तर बढीमा ९० से.मि. हुनपर्नेछ ।

भवनको प्लिन्थको उचाइ आसन्न भवनको प्लिन्थ बराबर नै हुनुपर्नेछ । दायांबायां रहेका आसन्न भवनको प्लिन्थको उचाइ फरक भएमा औसत उचाइ कायम गर्नुपर्नेछ ।

(ठ) **पेटी** - सार्वजनिक जग्गा वा सडकमा नपर्ने गरी आफ्नो जग्गामा छिमेकीको घरसंग मिल्ने गरी ३० देखि ४५ से.मि. उचाइ र बढीमा ७५ से.मि. चौडाइ भएको पेटी बनाउन सकिनेछ । भिरालो बाटोमा पेटीको उचाइ लिंदा पेटीको मध्यविन्दुबाट नापिनेछ । साविक पेटी उपरोक्त उचाइ र चौडाइ भन्दा बढी भए सोको उचाइ भन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्नेछ ।सडक अधिकार क्षेत्रमा पर्ने गरी खुडकिला र्‍याम्प आदि समेत राख्न दिइने छैन ।

(ड) **संरचना** - भूकम्पीय सुरक्षा समेतलाई दृष्टिगत गरी भवनको संरचना निम्नमध्ये कुनै एक वा स्ट्रक्चरल इन्जिनियरले सुरक्षित छ भनी प्रमाणित गरिदिएको अन्य कुनै संरचना हुन सक्नेछ :

अ) भित्रपट्टि काठको फ्रेम रहने गरी परम्परागत रुपमा माटोको जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Load Bearing Masonry)

आ) भित्रपट्टि कंक्रिटको ठाडो तेर्सो पट्टिहरु प्रयोग गरी सिमेन्ट जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Confined Load Bearing Masonry)

इ) स्टील वा कंक्रिटको फ्रेम संरचना (Steel or RCC frame) – फ्रेम संरचनालाई कतैपनि कंक्रिट वा स्टील नदेखिने गरी स्थानीय इंटा वा काठले छोप्नु पर्नेछ तथा फ्रेम संरचनालाई अधूरो छाड्न समेत पाइने छैन ।

(ढ) **बुईगल** - मानिस बस्नको निमित्त बुईगललाई प्रयोग गरिने भएमा यसमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशन र प्रकाशको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ र बुईगलको उचाई होचो भागमा १.२ मी. र धुरी वा माथिल्लो भागमा २.३ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

(ण) **भर्‍याङ्ग** - भर्‍याङ्गको चौडाई लगायतका नापहरु परम्परागत भवनमा भएको साविकको नाप भन्दा कम हुने छैन । व्यापारिक र संस्थागत भवनको प्रत्येक तल्लामा फ्लोर एरिया २५० व.मि. भन्दा बढी र Travel Distance ३० मि. भन्दा बढी भएमा थप भर्‍याङ्ग राख्नु पर्नेछ ।

(त) **फिनिसिङ्ग/मोहडा** : परम्परागत रुपमा भवनको चारैतिरको बाहिरी भागको गारोमा प्रष्टसंग देखिने गरी स्थानीय चिम्नी इंटाको गारो लगाउनु पर्नेछ । बाहिरी गारोमा सकभर निर्माण सामग्रीको प्राकृतिक रङ्ग र Texture देखाउनु पर्नेछ, टलकदार वा अन्य प्रकारको रङ्ग लगाउन पाइने छैन ।बाहिरी गारोमा सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लाष्टर गर्न पाइने छैन । तर झ्यालढोकाको किनारा, कार्नेस र वाल पिलाष्टरमा चुना सुर्खी प्लाष्टर गर्न सकिनेछ । राणाकालीन शैलीका घरहरुको मर्मत र पुनर्निर्माणमा प्लाष्टर गर्न सकिनेछ । बाहिरी गारोमा उपयुक्त सामग्रीको प्रयोग गरी टिप्कार (Pointing) गर्न सकिनेछ । तर यसो गर्दा घरको मोहडालाई असर नपर्ने गरी र वरिपरिका घरहरुसंग सामञ्जस्य हुने गरी गर्नुपर्नेछ ।

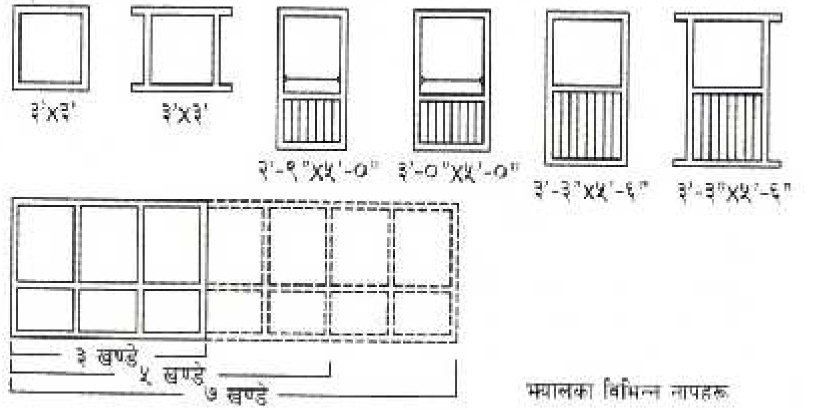
(थ) **क्यान्टिलेभर/प्रोजेक्शन/टप** - तेश्रो तल्लामा आफ्नो जग्गामा पर्ने गरी घाम, पानी छेक्ने वा भिरालो छानाको पाखा देखाउने प्रयोजनको लागि बढीमा तीन फिट चौडाइसम्मको बलेसी वा पाखा निकाल्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

(द) झ्यालढोका :

अ) परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारका काठको झ्यालढोकाहरु हुनुपर्नेछ र घरको हरेक तल्लामा राखिने झ्यालहरु एकै लाइनमा मिलाई राख्नुपर्दछ ।

आ) घरको मोहडामा Openings को कुल क्षेत्रफल मोहडाको कुल क्षेत्रफलको ५०% सम्म राख्न सकिनेछ । Load Bearing Structure मा निर्माण हुने सबै झ्यालढोकाहरु मोहडाको किनाराबाट ३ फिट छोडेर मात्र राख्नु पर्नेछ । यसरी ३ फिट नछोडिएको अवस्थामा झ्याल ढोकाको वरिपरि बाहिरबाट नदेखिने गरी काठ वा प्रबलित कंक्रिटको बक्स फ्रेम निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

इ) झ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइ परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारको बिजोरमुखी हुनुपर्नेछ । बुइंगलमा परम्परागत झ्यालहरु राख्न सकिनेछ, भुई तल्लामा एकमुखे झ्याल मात्र राख्नुपर्नेछ । अन्य बिजोरमुखी झ्यालको हकमा प्रति कबल २ फिट ६ इन्चका दरले न्यूनतम चौडाइ कायम गर्नुपर्नेछ । लाम्चो झ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइको अनुपात १:१.५ देखि १:२ सम्म हुनुपर्नेछ । आँखी झ्यालको हकमा त्यस्ता झ्यालहरु ३ फिट X ३ फिट भन्दा ठूलो हुनुहुंदैन । साबिक झ्यालढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ झ्यालढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकता अनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिनेछ ।



झ्यालका विभिन्न नापहरू

ई) ढोकाको खापाहरु काठको हुनुपर्नेछ, फलामे रोलिङ्ग सटर, गेट आदि राख्न पाइने छैन ।

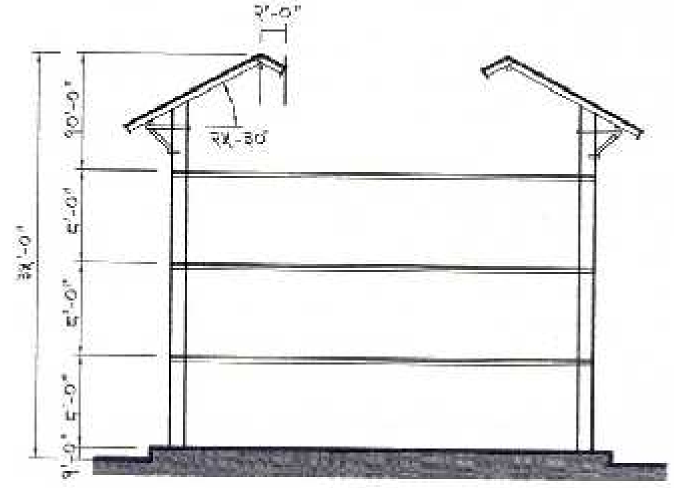
उ) झ्यालमा ग्रील वा जाली राख्न चाहेमा बाहिरबाट नदेखिने गरी झ्यालको खापाले छोपिने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

ऊ) झ्यालढोकाको खापाको खुल्ने भाग पूर्ण रुपमा आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

(ध) छाना :

अ) घरको छाना झिंगटी वा टायलले छाएको परम्परागत दुईपाखे शैलीको हुनुपर्नेछ । तर निर्माण हुने घरजग्गाको तीनैतिर अरुको घरले घेरिएको भएमा सडकतर्फ एक पाखे छाना राख्ने अनुमति दिन सकिने छ ।

आ) मूल सडकमा मोहडा चौडा र पछाडितिर लामो भएको घरको हकमा छाना बनाउंदा २५ देखि ३० डिग्रीको ढल्काइले छानाको माथिल्लो भागको उचाइ १०.६७ मि. (३५ फिट) भन्दा बढी हुने भएमा त्यसरी ढल्काइ भएको छाना १०.६७ मि. उचाइ पुग्ने भागको दुबैतर्फ मात्र स्लोप छाना रहने गरी बीचको भाग खाली छोड्न अनुमति दिन सकिनेछ । सो खाली भागमा कुनै प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन ।



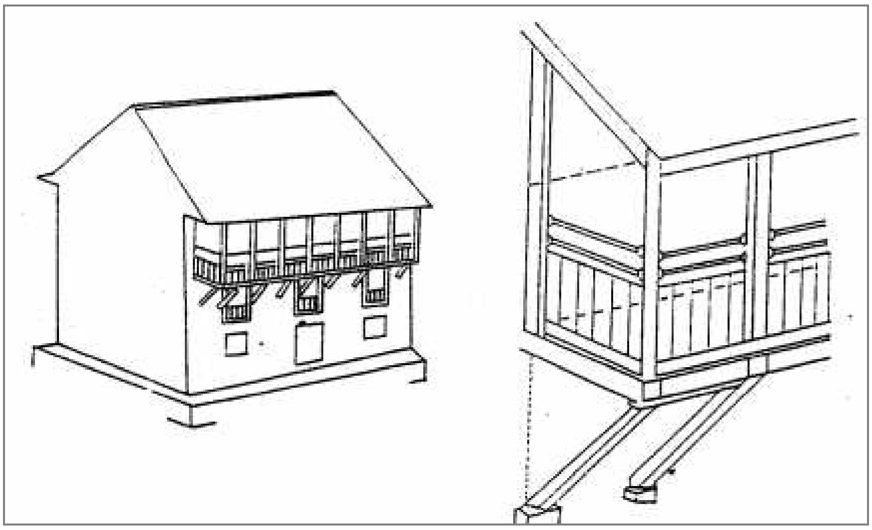
मोहडाको चौडाइ सानो तर भित्री लम्बाइ लामो भएको घरका लागि छानाको बनावट ।

इ) नियमानुसार निर्माण गर्न पाउने अन्तिम तल्लामुनि मात्र चोक र बाटोतर्फ बाहेक ९० से.मि.सम्म चौडाइ भएको बलेनी पाखा आफ्नै जग्गामा पर्ने गरी निकाल्न पाइनेछ । पाखा सकभर दायांबायांको घरको पाखा र बलेनीसंग सटाएर मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको बलेनी पाखा, मूल छाना र भरेंग छोप्ने भाग समेत २५ देखि ३० डिग्रीको कोणमा ढल्कने गरी बनाउनु पर्नेछ । छानामा सामान्य वा कलात्मक टुँडाल राख्नुपर्नेछ ।

ई) छानाको बनावटले छिमेकीलाई बाधा पर्नु हुंदैन । छाना र बाहिरी भागमा पानी ट्यांकी, डिस एन्टिना, एयर कन्डिसन सेट, कूलर सेट, सोलार सेट आदि सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन । त्यस्ता सुविधाहरु सडक तथा चोकबाट नदेखिने गरी वा भवनको वास्तुकलामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी राख्नेस्थानीय निकायले निर्देशन दिन सक्नेछ ।

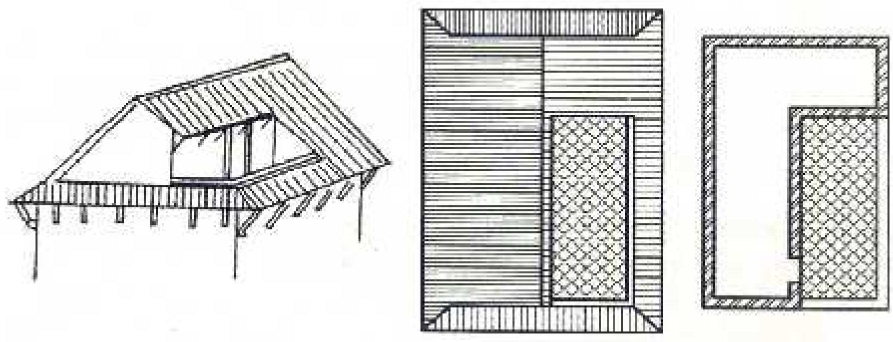
उ) दुईपाखे छानाकै शैलीमा झिंगटी वा टायल रङ्गको जस्ता पाता (CGI Sheet) को छाना लगाउने अनुमति दिन सकिनेछ ।

(न) **बार्दली** : सामान्यतया तेश्रो तल्लामा बढीमा ९० से.मि. सम्म बाहिर निस्कने गरी आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी मात्र काठको बार्दली बनाउन सकिनेछ । मुख्य सडक वा सार्वजनिक चोकसंग जोडिएका घरहरुको त्यसतर्फको मोहडामा घरभित्र Recess गरी बार्दली वा बरण्डा बनाउन पाइने छैन । कुनै पनि चोक, गल्ली वा सडकमाथि पर्ने गरी बार्दली निकाल्न पाइने छैन । पछाडिको निजी जग्गातर्फ २ मिटरको सेटब्याक छोडी १ मिटरसम्म चौडाइ भएको बार्दली पहिलो तल्लादेखि राख्न सकिनेछ ।



(प) **कार्नेस** - घरको प्रत्येक तल्ला छुट्टिने गरी गारोको सतहबाट बढीमा २३ से.मि. सम्म बाहिर निस्कने गरी कार्नेस राख्न सकिनेछ । कार्नेस दायाँबायाँको घरसंग मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको शैली अनुसार कार्नेस सादा वा बुट्टेदार इंटाको वा काठको वा चुना सुर्की प्लाष्टर गरी वरिपरिका अन्य भवनहरुसंग सामञ्जस्य हुने गरी राख्न सकिनेछ ।

(फ) **कौशी** - अधिकतम उचाइसम्म निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तल्लामा छानाको कुल क्षेत्रफलको एकतिहाइ क्षेत्रफल बराबरसम्मको कौशी निर्माण गर्न सकिनेछ ।



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

(ब) **तल्ला थप/मर्मत** - पहिले नै निर्माण भइसकेका आधुनिक आकार प्रकारका भवनहरुमा तल्ला थप्ने वा मर्मत कार्य गर्नुपरेमा त्यसरी निर्मित भागलाई समेत यसै मापदण्ड बमोजिम सच्याउने गरी मात्र थप निर्माण वा मर्मत गर्न दिइनेछ ।

(भ) **मर्मत, प्रबलीकरण तथा पुनर्निर्माण** : परम्परागत शैलीका वास्तुकलात्मक विशेषता भएका भवनहरुको संरक्षण गर्न प्रोत्साहित गरिनेछ । भवनहरुको पुनर्निर्माणलाई भन्दा सामान्य मर्मत वा प्रवलीकरण गरेर प्रयोग गर्न सकिने भए त्यस्तो कार्यलाई प्राथमिकता दिइनेछ । भवनहरु मर्मत, प्रबलीकरण वापुनर्निर्माण गर्दा साविक बमोजिमकै शैली र स्वरुप कायम गर्नुपर्नेछ । सुधार गर्ने भवन वरिपरिको

ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक महत्व र वातावरणलाई प्रतिकूल प्रभाव पारिरहेको भवनको भाग वा विशेषताहरुलाई भने सच्याएर मात्र निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । यसरी सच्याउने भवनको खासगरी नाप, उचाइ, रङ्ग, निर्माण सामग्री, झ्यालढोका, छाना जस्ता भागहरुको अवस्थिति इत्यादिको हकमा पनि खाली जग्गामा बनाइने भवनको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड लागू हुनेछ ।

१४क.७ सम्पदा वस्ती व्यवस्थापन :

(क) **सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र** : कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको र हाल भइरहेको सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र जस्तै ख्यः, चुक, चौर, उद्यान, पोखरी र पोखरीको डिल आदिलाई संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्ने बाहेक अन्य कुनै पनि प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन, टहरा, पर्खाल आदि निर्माण गर्न पाइने छैन । चोक गल्ली तथा सडकमाथि पर्ने गरी क्यान्टीलेभर, वार्दली, कोठा, आदि निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ । सडक सतह कायम गर्दा सडकतर्फबाट पानी नपस्ने गरी चोकको सतह सडकको केन्द्रीय रेखाको सतह भन्दा कम्तिमा १५ से.मी. माथि पर्ने गरी मिलाउनु पर्नेछ ।

(ख) **महत्वपूर्ण भवन संरक्षण** : वस्तीमा कलात्मक वास्तुकलाको दृष्टिले अति महत्व राख्ने खालको मोहडा भएको कुनै भवन भएमा र सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट संरक्षण गर्नु पर्ने भनी लेखि आएमा त्यस्ता भवनको साविक मोहडालाई भत्काउन र विगारी भागबण्डा, वेच विखन गरी नयाँ भवन बनाउन पाइने छैन । साविक मोहडा यथावत कायम रहने गरी मर्मत सुधार र पुनः निर्माण गर्न दिइनेछ । वडाबाट त्यस्ता भवनहरुको लगत तयार गर्नु पर्ने र त्यस्ता भवनको घर धनीको वेवास्ताबाट क्षति हुने आशंका भएमा उचित क्षतिपूर्ति दिई स्थानीय निकायले खरिद गर्न सक्नेछ ।

(ग) **हरियाली क्षेत्रको संरक्षण** - परम्परागत हरियाली क्षेत्रलाई स्पष्टसंग सीमाङ्कन गरी संरक्षण गर्नुपर्दछ । यस्ता क्षेत्रलाई त्यसको मूल स्वरुपमै सार्वजनिक स्थलको रुपमा संरक्षण गर्नुपर्दछ । हरियाली क्षेत्र भनी सीमाङ्कन गरिएको क्षेत्र तथा कुनै पूजा आजा आदिको लागि छुट्याइएको फूलबारी, उद्यान, बगैंचा, पोखरी आदिमा समेत कुनै प्रकारको निर्माण गर्न दिइने छैन । त्यस्तो क्षेत्रभित्र परम्परागत छपाई भएको स्थानमा आवश्यकता अनुसार प्राकृतिक सामग्री प्रयोग गरी छपाई गर्न सकिनेछ ।

(घ) **राहत क्षेत्र** - प्राकृतिक वा अन्य विपत्का बखत तत्काल भवन खाली गर्न नसकिने वा सुरक्षित नहुने भवन प्रयोगकर्ताहरुलाई तत्काल राख्नको लागि स्थानीय निकायले कुनै स्थान विशेषलाई राहत क्षेत्र भनी तोक्न सक्नेछ । यसरी तोकिएको राहत क्षेत्रमा अन्य कुनै व्यापार, व्यवसाय, सभा, सम्मेलन जस्ता कुनै पनि गतिविधि सञ्चालन गर्न दिइने छैन । राहत क्षेत्रलाई संधै खुल्ला राख्नु पर्नेछ । यस क्षेत्रमा कुनै पनि प्रकारको भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(ङ) **सतह सुधार** : परम्परागत बाटो र वरिपरिका घरहरुको सतह कायम राख्न परम्परागत बस्तीमा सडकको सतह निरन्तर बढ्दै जाने बिटुमिन (पिच) जस्ता सामग्रीहरुबाट सतह सुधार गर्न दिइने छैन । यस प्रयोजनको लागि स्थानीय निकायहरुले सम्पदा वस्तीमा पर्ने सडक तथा बाटोको सतहको अभिलेख राख्नु पर्नेछ ।

(च) **परम्परागत पानीको स्रोत व्यवस्थापन** : परम्परागत पानीको मुहान, निकास, प्राकृतिक ताल, धाप, नदी, पोखरी, धारा, कुवा, कुण्ड, ढुंगेधारा, इनार आदि मास्ने वा प्रतिकूल असर पर्ने गरी कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन । सार्वजनिक इनार, पोखरी, ढल, सार्वजनिक महत्वको स्थान आदिबाट छोड्नुपर्ने सेट ब्याकको न्यूनतम दूरी निम्नानुसार हुनेछ :

अ) पोखरी जलाशयको डिलबाट ५ मिटर

आ) कुवा, ढुङ्गेधारा, सीमाबाट ४ मिटर

इ) इनारको बाहिरी घेराबाट ४ मिटर

ई) कुलोको केन्द्ररेखाबाट ४ मिटर

उ) साविकका घरहरुको सेटब्याक माथि उल्लेख भए भन्दा फरक रहेको अवस्थामा साविक बमोजिम नै कायम गरिनेछ ।

(छ) **वस्तीको स्वरुप** :

अ) बिजुली, टेलिफोन आदिको वितरण प्रणाली, तार, क्याबिन, पानी ट्यांकी, पाइप आदिलाई परम्रागत वस्तीको स्वरुपसंग सामञ्जस्य हुने गरी सकभर जमिनमुनि राख्ने गरी मिलाउनु पर्नेछ । ऐतिहासिक स्थलको वातावरणको दृष्य प्रदूषण नहुने गरी नगरपालिकाले तोकेको स्थानहरुमा मात्र ट्रान्सफर्मर आदि जडान गर्नुपर्नेछ ।

आ) सडक छेउमा वर्षात्को पानी बग्ने बाहेक अन्य ढललाई खुल्ला देखिने गरी छोड्नु हुंदैन । सडक ढलमा वर्षात्को पानी बाहेक अन्य प्रयोजनको फोहर पानी वा शौचालयको निकास जोड्न दिइने छैन ।

इ) सार्वजनिक वा अर्द्ध सार्वजनिक स्थलहरुमा दृष्य प्रदूषण नहुने गरी सडक बत्ती जडान गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता सडक बत्तीका तारहरु बाहिरबाट नदेखिने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । विशेष अवसर तथा पर्वमा भने त्यस स्थानको परम्परागत स्वरुप झल्कने किसिमले बिजुली वा बत्तीहरुको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।

ई) कुनै पनि भवनमा सम्बन्धित नगरपालिकाको स्वीकृति बिना टावर तथा एन्टेना आदि जडान गर्न पाइने छैन । यस्तो स्वीकृति दिंदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको परम्परागत मूल्य, संरचना र सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सुनिश्चित गर्नुपर्नेछ ।

उ) स्मारक क्षेत्रमा होर्डिङ्ग बोर्ड, पम्प्लेट, पोष्टर, ब्यानर, वालपेन्टिङ्ग आदि राख्न वा टांस्न पाइने छैन । तर व्यापारिक प्रतिष्ठान वा कार्यालयहरुलाई निश्चित स्थानमा तोकिएको आकार प्रकार र स्वरुपमा साइनबोर्डसम्म राख्ने अनुमति दिन सकिनेछ ।

(ज) **हरित प्रविधि** : दिगो भवन प्रविधि र स्वच्छ शहरको लागि प्रभावकारी हुने सोलार प्यानेलको प्रयोग, न्यून कार्बन उत्सर्जन हुने प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोग गर्ने, आकासे पानी सङ्कलन, ग्राउण्ड रिचार्ज जस्ता उपायहरुको अवलम्वन सार्वजनिक भवनको हकमा अनिवार्य हुनेछ भने निजी भवनहरुमा यस्तो प्रविधिको

प्रयोग गर्नलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्दा बस्तीको परम्परागत स्वरुपमा प्रतिकूल असर नपर्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

(झ) **हालसाविक गर्नमा 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 घटने गरी निजी जग्गाहरुको हालसाविक गरिने छैन ।

(ञ) **परम्परागत छपाई (Pavement):** सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक स्थलहरुमा तिनीहरुका बाटोको छपाई परम्परागत नै कायम राख्नु पर्नेछ र त्यस्ता छपाई लोप भइसकेको स्थलमा पनि इंटा वा ढुङ्गाको प्रयोग गरी स्थान सुहाउंदो परम्परागत छपाई कायम गर्नुपर्नेछ । बाटो तथा चोकहरुमा नयां छपाई गर्दा छपाईको सतह उकासेर स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर पार्नु हुंदैन । साविक बाटो तथा चोकहरुको मर्मत वा पुनर्निर्माण गर्नुपरेमा पुरानै सामग्री वा पुरानोसंग मेल खाने नयां सामग्रीको प्रयोग गर्नुपर्नेछ । यसरी निर्माण गरिने सतह सकेसम्म जमिनमुनि पानी पुनर्भरण गर्न सकिने प्रकारको हुनु पर्नेछ । यस्ता छपाईमा प्रयोग हुने सामग्री अनुरुप त्यसको सरसफाईको विधि पनि अपनाउनु पर्नेछ । वरिपरिका घर तथा संरचनालाई असर पर्ने भएकोले बाटो, चोक तथा सार्वजनिक क्षेत्रको सतह नउकास्ने गरी निर्माण वा मर्मत गर्नुपर्नेछ ।

(ट) **जग्गा खण्डीकरणमा प्रतिवन्ध** : साविकमा कायम भइरहेको प्लटको क्षेत्रफललाई खण्डीकरण गर्नु पर्दा दुई आना दुई पैसा (८० वर्ग मी.) भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुने गरी कित्ताकाट गर्न दिइने छैन । सो भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुन सक्ने गरी एकै भवनमा अतिरिक्त भरेंग राख्ने गरी भवन निर्माण गर्ने स्वीकृति समेत प्रदान गरिने छैन । जग्गाको स्वामित्व कानून बमोजिम धेरै व्यक्तिको नाममा बाँड्नु पर्ने अवस्थामा समेत जग्गाको कित्ता उल्लिखित क्षेत्रफल भन्दा कम हुने भएमा संयुक्त स्वामित्व मात्र कायम गरिनेछ ।

(ठ) **खण्डित स्वामित्व** : भवनको स्वामित्व कुनै किसिमले खण्डित भइसकेको भए तापनि भवनको बाहिरी स्वरुपमा खण्डीकरण भएको देखिने गरी निर्माण वा मर्मत सम्भार वा पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन । एकाघरका अंशियारबीच भागबण्डा भएको अवस्थामा समेत बाहिरी स्वरुपमा फरक पर्ने गरी तल्ला थप्न, झ्यालढोका टुक्रा गर्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा अंशियारबीच सहमति कायम हुन नसकेमा आफूमध्येबाट मनोनित मध्यस्थकर्ताले सहजकर्ताको भूमिका निर्वाह गर्नेछ । मध्यस्थकर्ताबाट पनि सहमति कायम गराउन नसकिएको संरचनालाई स्थानीय निकायले न्यूनतम प्रचलित मूल्य निर्धारण गरी घरधनीहरुबाट आफैले वा सार्वजनिक लिलाम बढाबढ गराईखरिद बिक्री गर्न सक्नेछ ।

(ड) **ध्वनी नियन्त्रण** - पार्टी प्यालेस, श्रव्य दृष्य कार्यक्रम, धार्मिक प्रवचन आदि आयोजना हुने सबै प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन तथा संरचनाहरुमा ध्वनी प्रदूषण नहुने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(ध) **आवागमन** : सम्पदा क्षेत्रको संरचनात्मक सुरक्षाको लागि तोकिएका सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक स्थलहरुमा पैदल यात्रालाई प्राथमिकता दिइनेछ । प्राचीन बस्तीभित्र आपत्कालीन सेवा जस्तै दमकल, एम्बुलेन्स बाहेक अन्य मोटर गाडी चलाउन दिइने छैन । निर्माण सामग्री ढुवानी तथा खानेपानी ट्यांकर जस्ता

अत्यावश्यकीय सेवा दिने सवारी साधनहरु सामान्यतया बेलुकी ८ बजेदेखि बिहान ८ बजेसम्म चलाउन दिन सकिने छ ।

(न) **स्मारकको सुरक्षा** : निर्माणाधीन भवन वरिपरिको स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ तथा निर्माणको क्रममा स्मारकको सुरक्षामा ध्यान दिनुपर्नेछ ।स्मारकहरुमा कुनै प्रकारको पोष्टर, सूचना, भित्ते लेखन, प्रचार सामग्री आदि टाँस्न वा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

(प) **परम्परागत उपयोगलाई प्रोत्साहन** - सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक स्थानहरुको परम्परागत प्रयोजन र उपयोगलाई प्रोत्साहित गरिनेछ । त्यस्ता स्थानहरुमा परम्परागत संस्कार, जात्रा तथा पर्व, मेलाहरुलाई कुनै प्रकारले बाधा पुऱ्याउनु हुंदैन । तोकिएको स्थान बाहेक अन्य चोक, ननी जस्ता सार्वजनिक स्थानहरुलाई पार्किंग, व्यावसायिक सामग्रीको सञ्चय तथा व्यवसाय सञ्चालनको लागि प्रयोग गर्न दिइने छैन ।

(फ) **कृषि क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिनुपर्ने** - सम्पदा वस्तीभित्र कृषि क्षेत्र सीमाङ्कित भएमा त्यसको सांस्कृतिक तथा प्राकृतिक महत्वलाई दृष्टिगत गरी परम्परागत कृषि क्षेत्रलाई संरक्षण गर्नु पर्नेछ । यसभित्र खेतका बनोट तथा बालीका प्रकार आदि समेत पर्दछन् । सम्पदा वस्तीभित्रको कृषि क्षेत्रमा उक्त क्षेत्रलाई कुनै असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण कार्य गर्ने स्वीकृति दिइनेछ ।

(ब) **भवन एकीकरण (House Pooling) सम्बन्धी व्यवस्था** : भवन एकीकरण विधिबाट पुराना तथा ऐतिहासिक शहरी क्षेत्रको पुनर्विकास तथा पुनरुत्थान गर्न सकिनेछ । यसको लागि भवन एकीकरण गर्न स्वीकृति दिंदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी गर्नु पर्नेछ तथा साविक भवनहरुको समूहले चर्चेको आकार र पदचाप (Foot Print) साविक बमोजिम नै कायम गर्नु पर्नेछ । भवन एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्दा चोकहरुको साविक नाप, आकार र स्वरुपमा कुनै परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।

(भ) **छिमेकी धरको सुरक्षा** : निर्माणको क्रममा लहरै घरहरु भएमा विचमा घर बनाउँदा छिमेकी घरमा कुनै प्रकारको क्षति नहुने गरी सुरक्षाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । नयां निर्माणको क्रममा छिमेकीको घरमा कदाचित कुनै क्षति हुन गएमा पूर्व अवस्था कायम हुने गरी मर्मत सम्भार गरिदिनु पर्नेछ ।

(म) **निषेधित क्रियाकलापहरु** : सम्पदा वस्तीमा निम्न उद्योगव्यवसायहरु निषेध गरिने छ :-

अ) स-मिल तथा काठ चिर्ने मेसिन प्रयोग गर्न,

आ) वातावरण दूषित वा प्रतिकूल असर पर्ने कृयाकलापहरु सञ्चालन गर्न,

इ) ग्यास, पेट्रोल, दाउरा, कोइला, मट्टितेल जस्ता प्रज्वलनशील पदार्थ र विस्फोटक तथा रासायनिक पदार्थ व्यापारिक दृष्टिकोणबाट संचय र विक्री वितरण गर्न,

ई) व्यापारिक दृष्टिकोणबाट भिडियो प्रदर्शन गर्न,

उ) निर्माण सामग्रीहरु जस्तै : सिमेन्ट, इँटा, छड, जस्ता-पाता आदिको पसल राख्न,

ऊ) तोकिएको ठाउँ बाहेक अन्य ठाउँमा घुम्ती वा स्थायी तरकारी पसल राख्न,

ए) कांचो माछा, मासु बेच्ने पसल तथा मोटरसाइकल, मोटर, ठेला आदि मर्मत गर्ने पसल राख्न,

ऐ) ग्रिल वा वेल्डिंग सम्बन्धी उद्योग वा वर्कशप सञ्चालन गर्न,

ओ) कुखुरा, हाँस वा चौपाया (गाई, भैसी, वंगुर आदि) पालन सम्बन्धी उद्योग सञ्चालन गर्न

ण) **<u>अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका उपाय (Fire Hydrant, Safty Measure)</u>** : अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका लागि राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसारको निकास मार्ग (Escape Route) को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

१४क.८ <u>सम्पदा वस्तीमा भवनको नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने</u>:

(क) भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार **क** र **ख** वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण नेपाल इन्जिनियरिंग परिरषद्को दर्तावाला आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ ।

(ख) नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले व्यावसायिक अनुमति प्रदान नगरुन्जेल **क** र **ख** वर्गको भवनको लागि परिषदमा नाम दर्ता भएको सम्बन्धित विषयको इन्जिनियरवाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउनु पर्नेछ ।

(ग) **ग** र **घ** वर्गका भवनको लागि भवन विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह वा डिप्लोमा उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकवाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार तथा निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

*<u>द्रष्टव्य</u> : **क** र **ख** वर्गको भवनलाई सम्बन्धित प्राविधिक विज्ञले सुरक्षित छ भनी डिजाइन तथा एनालाइसिस समेत प्रस्तुत गरी प्रमाणित गरेमा त्यस्तो भवनको हकमा भवन संहिताको Mandatory Rule of Thumb का प्रावधानहरु लागू हुने छैनन् ।*

१४क.९ <u>भवनको प्रयोग परिवर्तन</u> - भवन निर्माणको स्वीकृति लिंदा उल्लेख गरिएको भवन वा परिसरको प्रयोगमा परिवर्तन गर्नुपरेमा निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्ने संस्थामा रीतपूर्वकको निवेदन दिनुपर्नेछ । आवासीय भवनको भुईंतल्लामा सम्पदा वस्तीको चारित्रिक विशेषता अनुरुपका परम्परागत सीपसंग सम्बन्धित लघुउद्यम तथा ज्यासल वा पसल आदि सञ्चालन गरे पनि त्यस्तो भवनलाई आवासीय प्रयोजनको भवन नै मानिनेछ । भूउपयोग, संरचनात्मक सुरक्षा तथा यस मापदण्डका अन्य सान्दर्भिक प्रावधानहरुको पालना भएको अवस्थामा मात्र त्यसरी प्रयोग परिवर्तनको स्वीकृति दिन सकिनेछ अन्यथा सो भवनमा पूर्व स्वीकृत प्रयोग नै स्वत: कायम हुनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय निकायले आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ तथा त्यस्ता निकायहरुले लेखी आए बमोजिम गर्नेछन् ।

१४क.१० <u>माटो परीक्षण</u> : सम्पदा वस्तीमा ३ तला भन्दा अग्ला सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

१४क.११ निर्माण व्यवस्थापन :

(क) सम्पदा वस्तीको संरक्षण र निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने कार्यमा संलग्न रहने गरी स्थानीय निकायहरुले तोकिएको योग्यता पुगेको संरक्षण अधिकृत नियुक्त गर्नेछन् ।

(ख) घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरुसँग सामना गर्ने क्षमता बृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरुको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्संग जुध्ने क्षमता विकास गर्न स्थानीय निकायहरुले उपयुक्त कार्यक्रमहरु सञ्चालन गर्नु पर्नेछ ।

(ग) घरधनीले भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्वन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कम्तीमा एक जना कालिगढलाई भवन निर्माण सुपरिवेक्षण कार्यमासंलग्न गराउनु पर्नेछ ।

(घ) सम्पदा बस्तीको सम्वर्द्धनबाट लोपोन्मुख राष्ट्रिय सम्पदा र संस्कृतिको महत्व र गरिमा कायम राख्न सहयोग हुने भएकोलेसम्बन्धित निकायहरुले घरधनीलाई कर छूट, नक्शा दस्तुरमा कमी, स्थानीय प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोगमा लागत सहभागिता जस्ता उत्प्रेरणा जगाउने कार्यहरु गर्नेछन् ।

१४क.१२ सम्पदा वस्ती संरक्षण गुरुयोजना :

(क) स्थानीय निकायले सम्पदा वस्तीहरुको संरक्षणको लागि वस्तीको भौतिक संरचना र जनसांख्यिक लगत सहित यो मापदण्ड लागू भएको एक वर्षभित्र वस्ती संरक्षण गुरुयोजना तर्जुमा गरी स्थानीय नगर वा गाउं परिषद्बाट स्वीकृत गराउनेछ । स्वीकृत गुरुयोजना विपरीत हुने गरी कुनै पनि प्रकारको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।

(ख) गुरुयोजना तर्जुमा गर्दा पानीको मुहान तथा स्रोतलाई पुनर्स्थापना गर्ने, मोटर गाडीको प्रवेश निषेधित क्षेत्र अंकित गर्ने, त्यस्तो क्षेत्र वरिपरिको उपयुक्त स्थानमा पर्याप्त पार्किंग स्थल निर्धारण गर्ने, संरक्षित हरित क्षेत्र, सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र आदि अंकित गर्ने जस्ता कार्यहरु समेत गर्नु पर्नेछ ।

(ग) स्थानीय निकायले गुरुयोजना तथा मापदण्ड तर्जुमा गर्दा सार्वजनिक सुनुवाइ गराउनु पर्नेछ ।

१४.१ सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरु

भुकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरुबाट न्यूनतम जोखिम भएका ठाँउहरुमा मात्र वस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । निम्न आधारहरुमा सुरक्षित स्थानको पहिचान गरिनेछः

१४.१.१. खानी तथा भूगर्भ विभागवाट नक्शांकन गरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय दरारहरुका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माणकार्य गर्नु पूर्व भौगर्भिक अध्ययन गराई प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ; साथै, गहिरो चिरा परको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल-तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथी माटो भरिएका क्षेत्रहरुबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।

१४.१.२. पहिरोवाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानीः स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमीनको फेदीबाट कम्तिमा 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 निःशेधित गरेको क्षेत्रमा बस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरुको सल्लाह बमोजिम बस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

१४.१.३. बाढीवाट बच्न अपनाउन पर्ने सावधानीः स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सतह भन्दा माथिको जमीनलाई छनोट गर्नु पर्दछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मीटर र बाह्मासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मीटर टाढा हुनु पर्दछ ।

१४.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्नेः

१४.२.१. आपत्कालीन स्थानान्तरण वा पुनःस्थापना गराउँदा सहभागिता मुलक छिटो एवं सरल मूल्यांकन बिधि (Participatory Rapid Appraisal) अपनाई खतरा र संभावित जोखिमहरु पहिचान गरि सुरक्षित स्थानको छनोट गर्न स्थानीय बासिन्दाहरुको अनुभवलाई बटुली उक्त क्षेत्रमा घटेका विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धि ऐतिहासिक जानकारीहरु संकलन गरि त्यस्ता जानकारीहरुलाई साधारण रुपले हातले कोरिएका चित्र एव म्यापद्वारा चित्रण गर्न सकिनेछ ।

१४.२.२. दीर्घकालीन वस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने भू-वैज्ञानिक र जल-विज्ञानका विशेषज्ञहरुद्वारा 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 सावधानीहरु निर्धारण गर्न सकिनेछ ।

१४.३ जोखिमयुक्त बस्तीको स्थानान्तरण: प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त बस्तीहरु स्थानीय निकाय समेतलाई जानकारी गराई स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गरिनेछ ।

१४.४ बस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरु

१४.४.१. स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरु जस्तैः भूमिको उपल्बधता, खाने पानीको स्रोत, सडक र बिजुलीको पहुँच, र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरुको आधारमा छनौट गर्नु पर्नेछ ।

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

१४.४.३. यस्ता वस्तीहरुमा निर्माण गरिने आवास भवनहरुमा मौलिक सँस्कृति र स्वामित्व झल्कने निर्माण पद्धतिलाई प्राथमिकता दिनु पर्नेछ ।

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

१४.५ भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण

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

१४.५.२. योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरु जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्ने प्रावधान राख्नु पर्नेछ ।

१४.६ प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम व्यवस्थापनमा सामुदायिक क्षमता

घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरुसँग सामना गर्ने क्षमता बृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरुको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्संग जुध्ने क्षमता विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरु समचालन गर्नु पर्नेछ । नयाँ भवन निर्माण गर्दा भुकम्प प्रतिरोधात्मक बनाईने र पुराना भवनहरुलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गर्नु पर्नेछ । वस्तीको कम्तिमा ५०% भाग खुला क्षेत्रको रुपमा छुट्याउनु पर्नेछ । खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरु, र

अन्य सामुदायिक सुविधाहरुको उचित व्यवस्थापन गरि बस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गर्नु पर्नेछ ।

१५. बाधा अडचन फुकाउने

१५.१ यस मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा यस मापदन्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयको परामर्शमा सहरी विकास मन्त्रालयले बाधा अडचन फुकाउन सक्नेछ ।

१५.२ यस मापदण्डले तोकेका कुराहरु यसै बमोजिम र यसले नतोकेका कुराहरु हाल भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएका स्थानीय निकायहरुमा सोही बमोजिम र सो लागू नभएका स्थानीय निकायहरुमा सहरी विकास मन्त्रालयले स्वीकृत गरी जारी गरेको भवन निर्माण सम्वन्धी नमूना मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

१६. विविध

निर्माण स्वीकृति दिने सन्दर्भमा दस्तुर कायम गर्दा भवनको प्रयोजन अनुसार गर्नु पर्दछ । साथै, एकै प्रयोजनको लागि निर्माण स्वीकृति दिंदा एकल रुपमा निर्माण हुने र संयुक्त रुपमा निर्माण हुने भवनहरु बीच भिन्न भिन्न दर कायम गर्न पाइने छैन ।

१७. मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्नेः

क. यस आधारभूत निर्माण मापदण्डलाई आधार बनाई स्थानीय निकायहरुले आ-आफ्ना छुट्टै मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्नेछन्; तर, नयाँ मापदण्डका प्रावधानहरु यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड र स्थानिय निकायहरुले हाल लागू गरिरहेको मापदण्ड भन्दा कमजोर हुने छैन ।

ख. स्थानिय निकायहरुले हाल लागू गरिरहेको मापदण्डका प्रावधानहरु यो आधारभूत निर्माण मापदण्डमा व्यवस्था गरिएका प्रावधानहरु भन्दा सशक्त भएको अवस्थामा स्थानिय निकायहरुले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।

ग. यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुनु अगाडि स्थानीय निकायहरुले लागू गरेका भवन निर्माण तथा भौतिक योजना मापदण्ड अनुसार निर्माण स्वीकृती प्राप्त गरिसकेका प्रस्तावित भवन तथा जग्गा विकास योजनाहरु तिनै मापदण्डहरु अनुसार तथा स्थानीय निकायहरुले त्यस समयमा लागू गरेका प्रकृया अनुसार नै निर्माण/विकास गर्न दिइनेछ । साविक प्रचलित मापदण्ड अनुसार स्वीकृति लिई निर्माण भइसकेको भवनमा तल्ला थप गर्नुपरेमा राष्ट्रिय भवन संहिताको परिधि भित्र रहि तल्ला थप गर्ने र यसले गर्दा यस मापदण्ड अनुसारको परिमार्जित सेटव्याक लागू हने छैन ।

ध. यो मापदण्ड नेपालका सबै स्थानीय निकायमा तुरुन्त लागु हुनेछ । यो मापदण्ड न्यूनतम मापदण्डको रुपमा कायम हुनेछ । स्थानिय निकायले आफ्नो परिषद्बाट निर्णय गराइ मापदण्डमा थप गर्न बाधा पर्नेछैन ।(उदाहरणका लागि मापदण्ड बमोजिम ८ मिटर मापदण्ड कायम भएको सडकलाई ७ मिटर कायम गर्न सकिने छैन तर परिषद्को निर्णयबाट ८ मिटरको सडकलाई ८ मिटरको भन्दा बढि कायम गर्न बाधा पर्ने छैन) ।