



तिलागुफा नगरपालिका
बस्ती विकास, भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण
मापदण्ड, २०७७

तिलागुफा नगरपालिकाको आठौँ नगर सभाबाट अनुमोदित मिति २०७७/०३/१०

तिलागुफा नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
गाल्जे, कालिकोट

विषय(सूची)

१	प्रारम्भिक	१
२	पारिभाषिक शब्दहरु	२
3.	भवन निर्माण मापदण्ड सुदृढीकरण तथा सुपरीवेक्षण समिति	३
4.	भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन	४
5.	भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुरपरिवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु	४
6.	सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका कानूनीगैर संरचनाहरु हटाउने	५
7.	खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था	५
8.	पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्न	५
9.	भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपन	६
10.	भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना मापदण्डका आधारमा निर्माण अनुमति दिनपर्ने	६
11.	भू(उपयोग योजना कार्यान्वयनसम्बन्धी व्यवस्था	६
12.	सार्वजनिक जमिन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्नबन्देज	६
13	योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु	७
14.	सुरक्षित वस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्मस र स्टेण्डड:	१२
15.	बाधा अडचन फुकाउने:	१४
16.	विविध	१४
17.	मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्नसक्ने	१४

तिलागुफा नगरपालिकाको बस्ती विकास, भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७७

१. प्रारम्भिक:

हाम्रो देशको विभिन्न कालखण्डहरूमा वि.स. १९९० र २०७२ सालमा गएका विनाशकारी भूकम्पबाट जनधनको व्यापक क्षति भई देशका अधिकांश जिल्लाहरूलाई प्रभावित गरेको भए पनि काठमाण्डौं उपत्येका लगायत १४ वटा पहाडी जिल्लाहरू यसबाट बढी प्रभावित भएको देखिन्छ। आवासीय, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक तथा कार्यालय भवनहरू, बस्तीहरू, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू र सामाजिक तथा आर्थिक सम्बन्धका आधारहरू समेत क्षतिग्रस्त भएका छन्। यसै सन्दर्भमा देशले प्राप्त गरेको सिकाई र जोखिम व्यवस्थापन गर्ने रणनीति अनुरूप तत्कालिन केही स्थानीय तहले सुरक्षित आवास निर्माणको लागि भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएको अवस्था भए पनि धेरैजसो स्थानीय तहहरूमा सो अवस्था नरहेकाले असुरक्षित एवम् अव्यवस्थित बस्तीहरू बढ्दै गइरहेका छन्। यस्तो अनियन्त्रित विकासलाई एउटा सकारात्मक दिशा तर्फ डोर्‍याउनु एकद्वार प्रणाली मार्फत नगरपालिकाको समग्र विकास र सुरक्षित आवास तथा बस्ती व्यवस्थापन गर्न यस नगरपालिकाकाले तिलागुफा नगरपालिकाको प्रशासकीय कार्य नियमित गर्ने ऐन २०७४ दफा ३ र स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा २७ र १०२ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी सुरक्षित भूकम्प प्रतिरोधात्मक बसोवास, भौतिक योजनाको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन, र भवन ऐन २०५५ ले तोकेका क, ख, ग र घ भवनहरू निर्माण गर्न गराउनका लागि तिलागुफा नगरपालिकाले यो बस्ती विकास, भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७७ लागू गरेका छन्।

२. पारिभाषिक शब्दहरू:

आधारभूत निर्माण मापदण्ड:

स्थानिय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा २७, १०२ र तिलागुफा नगरपालिकाको प्रशासकिय कार्य नियमित गर्ने ऐन २०७४ को दफा ३ अनुरूपका व्यवस्थाहरूलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको यस बस्ती विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७७ लाई जनाउँदछ।

जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)

भवनको भूईँ तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ।

भूईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio) :

भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरी को क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ।

सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way):

ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँदछ।

सेटब्याक (Set Back):

आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई जनाउँदछ।

किरण सतह (Light Plane):

सेटब्याक रेखा माथी सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेट व्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईवाट सडकको अर्को तर्फको सेटब्याक काल्पनिक सतहलाई जनाउँदछ।

आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु: भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
संस्थागत भवन: भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

खुल्ला क्षेत्र (Open Space):

वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

टाँसिएको भवन (Attached Building):

जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएका वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।

जोडिएको भवन (Joined Building):

वेगावेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

आंशिक निर्माण सम्पन्न :

उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

नगरपालिका :

यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भन्नाले तिलागुफा नगरपालिका लाई जनाउँदछ ।

स्थानीय निकाय :

यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको प्रयोजनका लागि स्थानीय निकाय भन्नाले नगरपालिका उप महानगरपालिका, महानगरपालिका र गाउँपालिकालाई जनाउँदछ ।

प्राविधिक समिति :

स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर, गविकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, पी अधिकृतना तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan) :

नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan) :

केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।अ

वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप :

नेपाल सरकारले २०७०।१।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 (क ढ) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

ख वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५को दफा ढ(ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ ।

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

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

माटो परीक्षण: भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेकोमाटो परीक्षण निर्देशिकातुले तोकेको परीक्षण प्रकृया र विधिलाई जनाउँदछ यस समितिले आवश्यकता अनुसार आफ्नो बैठकमा विशेषज्ञहरूलाई आमन्त्रण गर्न सक्नेछ ।

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

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

सभा सम्मेलन भवन : मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल र विशालसंयुक्त बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भवन : संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोज भतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।

व्यापारिक भवन : तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई जनाउँदछ ।

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

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

३. नगर स्तरिय भवन निर्माण मापदण्ड सुदृढीकरण तथा सुपरीवेक्षण समन्वय समिति :

बस्ती विकास, भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयन एवं सुपरीवेक्षण को नियम समीक्षा तथा यस नगरपालिकालाई आवश्यक सहजीकरण एवं पृष्ठपोषण प्रदान गर्नको निमित्त देहायको एक समन्वय समिति रहनेछ । यस समितिले प्रचलित कानूनको परिधि भित्र रही आफ्नो कार्यविधि आफै निर्धारण गर्नेछ । नियमित कार्य संचालन गर्न नगर स्तरिय बस्ती विकास तथा भवन निर्माण शाखा स्थापना गरी यस सम्बन्धी कार्य गर्न एक सचिवालयको गठन गर्नेछ ।

१. संयोजक : नगर प्रमुख
२. सदस्य : उपप्रमुख
३. सदस्य : विषयगत समितिका संयोजकहरु
४. सदस्य : प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत
५. सदस्य : पूर्वाधार विकास शाखा प्रमुख
६. सदस्य : सर्वेक्षक नापी तथा बस्ती विकास उपशाखा
७. सदस्य : सूचना तथा अभिलेख प्रमुख सदस्य
८. सदस्य : नगर प्रमुखको सिफरिसमा दलित र महिला गरी २ जना कार्यपालिकाका सदस्य
९. सदस्य : स्थानिय बजार व्यवस्थापन समितिको अध्यक्षहरु
१०. सदस्य सचिव : प्रशासन योजना तथा अनुगमन शाखा प्रमुख

समिति काम, कर्तव्य र अधिकार

यस समितिका काम , कर्तव्य र अधिकारहरु देहाय बमोजिम हुनेछ ।

क. बस्ती विकास, तथा भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनका सम्बन्धमा अनुगमन गर्नुका साथै वडाहरुलाई नीतिगत मार्गदर्शन प्रदान गर्ने ।

ख. नगर सभाबाट पारित बस्ती विकास योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डको कार्यविधि निर्माण सम्बन्धमा आवश्यक प्राविधिक पृष्ठपोषण प्रदान गर्ने ।

ग. बस्ती विकास योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०७७ को संहिता कार्यान्वयन सम्बन्धमा आवश्यक सूचना तथा प्रविधि गुणस्तर सुनिश्चित गर्ने ।

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

४. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक जनशक्ति व्यवस्थापन

यस नगरपालिकाको बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०७७ दफा ३ बमोजिम गठित नगर स्तरिय बस्ती विकास तथा भवन निर्माण निरीक्षण समन्वय समितिको सचिवालयमा दैनिक प्रशासनिक कामकाज गर्न निम्नानुसारका कर्मचारीहरु रहनेछन् ।

क. भवन तथा बस्ती विकास इन्जिनियर १	संयोजक
ख. कम्प्युटर अपरेटर १	सदस्य
ग. स इन्जिनियर १	सदस्य
घ. सर्वेक्षक १	सदस्य
ङ. आन्तरिक राजस्व इकाई प्रमुख १	सदस्य सचिव

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

५.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: यस नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभित्र निर्माण हुने संघिय तथा प्रदेश सरकारको प्रचलित मापदण्ड सँग नबाँधिने गरी निर्माण हुने सम्पूर्ण भवन तथा बस्ती विकास योजनाहरु लाई दफा ३ बमोजिमको समितिबाट स्वीकृत गराई उक्त नक्सा तथा डिजाइन स्वीकृतीका लागि नगर कार्यपालिकामा पेश गर्नुपर्ने छ तर नगर कार्यपालिकाको कार्यालयमा कार्यरत सम्बन्धित कर्मचारी तथा पदाधिकारीहरुले निजि आवाश तथा भवनहरुको नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने र उक्त भवनहरुको नक्सा डिजाइन नगरपालिकामा सूचिकृत परामर्श सेवा दातासँग गराई दफा ३ बमोजिमको सचिवालयबाट स्वीकृत गराउनुपर्ने छ ।

५.२ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति: नगरपालिकाले आर्थिक वर्ष २०७७/०७८ देखि यस मापदण्ड अनुसार भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख , ग र घ वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधा युक्त डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ ।

५.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड २०७७ को अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनि सम्बन्धित साइट प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र यस नगरपालिकाले आफ्नो प्राविधिक बाट जाँचपास गराई निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । यदि तेस्रो पक्षबाट पेश भएको नक्सा तथा डिजाइन यस मापदण्ड विपरित भएको खण्डमा नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल ईन्जिनियरिङले परिषदले छानविन गरी कानूनी कारवाही गर्नु पर्नेछ ।

५.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग : पूर्ण वा आंशिक रुपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र यस नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाको उपायोग गर्न सिफारिस गर्नेछ र यस मापदण्ड पूर्व नगरका ११ वटै वडाहरुमा निर्माण कार्य सम्पन्न भएका विभिन्न प्रकृतिका आवासहरु (खरको छाना, टिनको छाना, पक्की घर , माटोको गारो आदि घरहरुको हकमा सोही बमोजिम गुणस्तर मूल्याङ्कन गरी सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ ।

५.५ नगरपालिकाले क र ख , वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति : यस नगरपालिकाले क र ख वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसारतोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन ऐन २०५५ को दफा ११(२) अनुसारको प्रकृया पुरा गरी मात्र स्वीकृति दिनेछ ।

५.६ नगरपालिकाले ग र घ वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति नगरपालिकाले ग र घ वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० व्यवस्थामा भए बमोजिम प्राविधिक समिति सरहको समितिको सिफारिसमा मात्र निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।

५.७ तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने :क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा यस नगरपालिकाले तेश्रो पक्षले बनाएको प्राविधिक प्रतिवेदन र डिजाइन नाक्साको जाँच गर्न सक्नेछ । सोको लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल ईन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्ष जाँच गराउनु पर्दछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाईनमा नगरपालिकाले विभिन्न विषय विशेषज्ञलाई आमन्त्रित गरी समकक्षी पुनरावलोकन(Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

५.८ भवन निर्माणको अनुमति दिने : नगरपालिकाले भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो 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 १ महिना भित्र नगरपालिकाले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ ।

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

५.१० निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने : यस नगरपालिकाको क्षेत्राधिकार भित्र रहेका कुनै पनि सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय, संगठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनु पर्नेछ ।

६.सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने:

यस नगरपालिकाको सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र गैरकानुनिरुपले निर्माण भएका भौतिक संरचनाहरुको व्यवस्थापन गर्ने विषयमा नगर स्थित नगर प्रमुख ज्युको अध्यक्षतामा देहाय बमोजिमको छानविन समिति गठन गरी यस मापदण्ड बमोजिम कार्यन्वयन गरिनेछ ।

तपसिल

(क) नगर प्रमुख	संयोजक
(ख) उपप्रमुख	सदस्य
(ग) प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत	सदस्य
(घ) कार्यपालिकाका सदस्यहरु मध्ये विषयगत समितिका संयोजकहरु	सदस्य
(ङ) पुर्वाधार विकास शाखा प्रमुख	सदस्य
(च) नापि तथा नक्सा पास उप शाखा प्रमुख	सदस्य
(छ) प्रशासन,योजना,अनुगमन तथा मुल्याङ्कन शाखा प्रमुख	सदस्य सचिव

७. **खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:**

यस तिलागुफा नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरु तथा खुल्ला क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्न आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई हरियाली उद्यानहरुमा रूपान्तरण गर्नेछन् । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ति जग्गाहरु लाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।

द. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:

क. जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्ष समय दिई नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन निवेदनसहित दिएमा यस नगरपालिकाले तोकेको प्रकृत्या पुऱ्याई नक्शा पास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु यस नगरपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

ख. निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथिको प्रावधान(क) अनुसार नियमित गर्दा यस नगरकार्यपालिको सिफारिसमा नक्सापास गरिदिनेछ ।

ग. यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७७ लागू हुनु पूर्व भवन संहिता लागू नभएका गाउँ बस्ती र स्थानिय बजारहरुमा भवन संहिता अनुसरण नगरी तर साबिकका स्थानीय निकायको स्वीकृति प्राप्त गरी निर्माण भएका भवनहरु या आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृत्या अनुसार यस नगरपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिने पाउने छैन ।

९. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरु खुल्ने गरी यस नगरपालिकाले 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 निजि,सरकारी र सामुदायिक भवनहरु यस मापदण्डमा उल्लेख भएको विषय यसै बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएकोमा सहरी विकास मन्त्रालयबाट तयार गरिएको “भवन निर्माणका नमूना मापदण्ड, २०७१” को आधारमा मापदण्ड बनाई नगर सभा बाट पारित गरी कार्यान्वयनमा ल्याईनेछ ।

११. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था:

यस नगरपालिकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ ले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण आंशिक रुपमा जोखिम संवेदनशिल भूउपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउने छ । यस प्रयोजनका लागि नगरपालिकाको नगर सभाले राष्ट्रिय वन नीति, २०७१ ले आत्मसाथ गरेको “एक घर- एक रुख, एक गाउँ- एक वन, एक नगर - अनेक उद्यान” को अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै “राष्ट्रिय भूउपयोग नीति २०६९” को आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भूउपयोग नक्सा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ । नगर स्तरीय विपद व्यवस्थापन समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको

पहिचान गरी भवन निर्माण प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा यस नगरपालिकाले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

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

यस नगरपालिका अर्न्तगत रहेका सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परा 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 ।

१३. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु:

१३.१. मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका 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 ।

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

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

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

१३.५. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक (क) वर्गका भवन तथा (ख) वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाअनुसार माटो परिक्षण 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 मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।

१३.६. जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था :

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

१३.६.२ एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव

सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोकोतिवदनप्रसमेत योजना स्वीकृतिको

लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरुलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।

१३.६.३ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको() हकमा प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरु २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु (ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु(Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ। जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मतपर्दाकोगर्नु अवस्थामा भवन स्वामित्व कर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरि निवेदन साथ संलग्न हुनु पर्नेछ।

१३.६.४ सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरु गुरु योजन सहित पेश हुनु पर्नेछ। उक्त गुरु योजना नगर प्राविधिक समितिको समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ।

१३.६.५ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि, कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि याइएकोछुट हुनु पर्नेछ। साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाइ भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध छोएको हुनु हुँदैन।

१३.६.६ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरुमा बाटोको व्यवस्था:

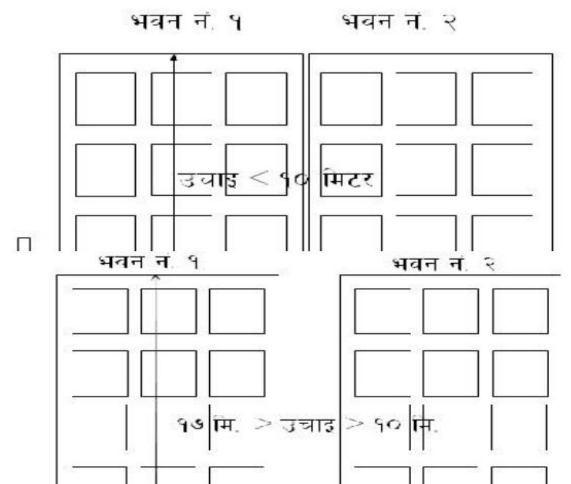
क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाका सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ। विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा(बूँदाउप १३.१३(ड) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ।

ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योज प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपांग्रे गाडी छिर्ने र निरु बेग्लाबेग्लै ढोका तथा वाट (gate and lane) हुनु पर्नेछ। ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वी दिइनेछ। ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटर भन्दा अग्ला आवासीय र 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 नैस हुनेछ

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

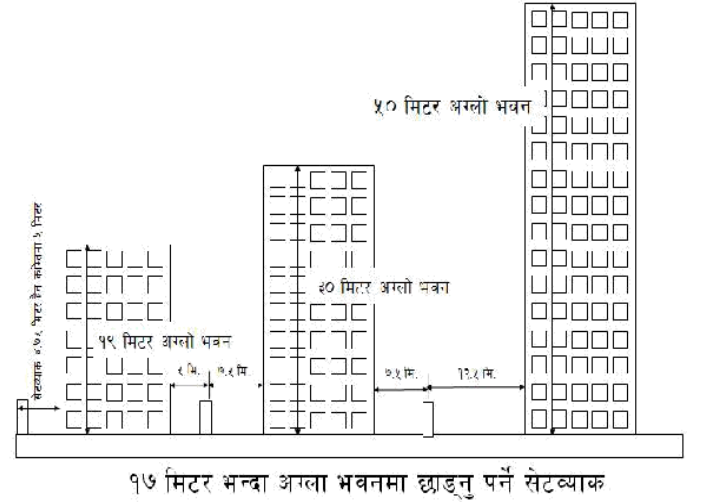


१३.७. भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपात:

क. १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरुको साँधियारतर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । भ्याल(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 भवनहरूको
हकमा सार्वजनिक भवनहरूको
सँधियार तर्फको सेटव्याक
न्यूनतम ३ मीटर र अन्य भवनहरूको सँधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी
स्वी दिइनेछ ।



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

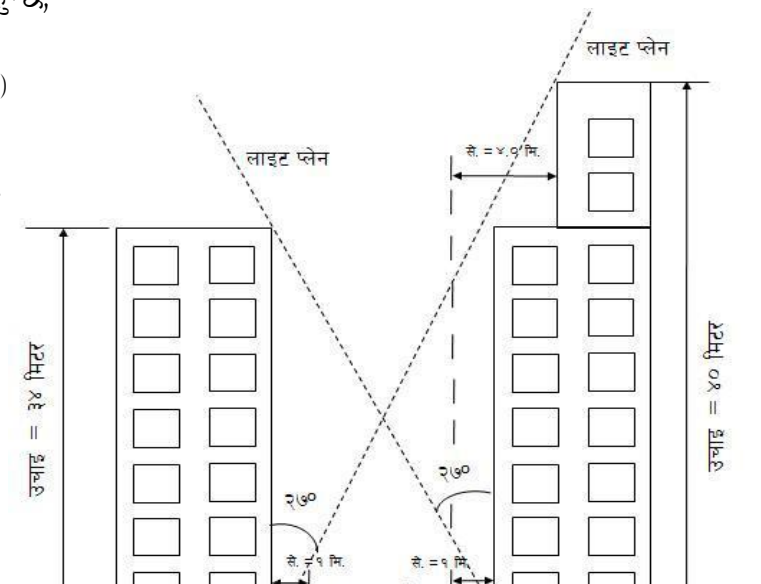
घ. १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरूको उचाइ र सँधियार तर्फको सेटव्याकको अनुपात
४:१ हु तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

ङ . एउटै कित्ता वा धेरै कित्ता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति
दिं घर(बाटो सिफारिसदिंदा दुई भवनहरू बीचको दूरी यसै(बूँदाउप १३.७(क,ख,ग,घ) अनुसार
हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

च . मूल(सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिंदा बाटोकोचौडाईमा सडकको दुबै तर्फको
सेटव्या जोड्दा जति योगफल हुन्छ,
सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने
गरी (लाइट(प्लेनलाई छेक्ने गरी)
स्वीकृति दिइनेछैन ।

१३.८. नगरपालिकाको क्षेत्र भित्र
पर्ने लोकमार्गहरूको छेउमा
भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन
नियमहरूको अधिनमा र
नगरपालिका क्षेत्रमा
स्वीकृत

Municipal
Transportation



Master
समेतको

एबिल

अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१३.९. आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा 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 आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ । भवनको स्वामित्वकर्तालेनाकानीआ गरेको कारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएको कुनै भवन स्थानीय निकायले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउ परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

१३.११. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) :

क. आवासीय भवन निर्माणगर्न२५० वर्ग मीटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई५ ७०र सो भन्दा बढीकोलाई ६०५ भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत(न्ययगलम ऋयखभचवनभ) स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति दिंदा जग्गा उपयोग प्रतिशत५ ५० भन्दा बढी नहुने गरीस्वीकृति दिइनेछ ।

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

क. नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र मापदण्ड स्वीकृत गरी लागू गर्दा तोकिएक प्राविधिक समितिको सिफारिसमा कायम गर्न सक्नेछ ।

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

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

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

ख. यो मापदण्ड लागू हुनु अगावै भन्दा छोटो बाटा(Cul-del(Sac कायम रहेका स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसके ५०मीटर र मिटर कायम गरिनेछ dead-end) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम

ग. स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुका क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट २ मिटर कायम गरिनेछ ।

घ. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

यी उपबूँदा ख, ग र घ अनुसार बाटोको चौडाई बढाउन आवश्यक भवन र जग्गा प्राप्त गर्न स्था निकायले आफ्नै श्रोतवाट सोवा बाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ताहरुवाटरजग्गाधभवनीलाई क्षतिपुर्ति दिलाई मात्र प्राप्त गर्नु पर्नेछ । साथै, यसरी चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्ननुसेटव्याकपर्नेछैनछाड।

ज्ञप

- ड. घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत(ज्यगकभ एययप्लिन) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी
- १३.१४. सार्वजनिक भवनरसंरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय(जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरुबाट लिइसकेकास्वीकृति आवेदकहरुको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्थानीय निकायले स्वीकृतिको कार्यवाही अगा बढाउनेछ। प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय निकायले निर्माण स्वीकृति दिनेछन्धिता सम्बन्धित निकायको सिफारिस बिना नक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने स्थानीय निकायक अधिकारीलाई संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले आवश्यक कारवाही गर्नेछ।
- १३.१५. सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारोमाथीर स०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ। ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेम सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ। सरकारी वा क निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालाकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइने
- १३.१६. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र(आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडानगर्न सिफारिश दिनेछ।
- १३.१७. भवन संहिता २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानावाट न्यूनतम १ छोडेर मात्र भवनको पिलर(ऋयगिल) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ। माथी बूँदा(ख१३.७. अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्ने छैन।
- १३.१८. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा(३) ११अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको चढामाँ भएको सम्भौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ। भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेम नियमानुसार अर्के प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ। आफूले सम्भौता अनुस सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निक दिनु पर्नेछ। यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ।
- १३.१९. भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ। अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रदइने ि छैन।

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

१३.२१. आर्थिक वर्ष २०७३ र ०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिईनेछ ।

सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले सुपरिवेक्षणको मात्र लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवर भवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरु यस्तो तालिम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने नगरपालिकामा निवेदन दिन सक्नेछन

१३.२२. नगरपालिकाले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो नगरसभाको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरुमात्र निर्माण

प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछन् । सार्वजनिक भवनहरु रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने र सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।

१३.२३. नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिनमुनि पठाउने र जमिनले सोस्न पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।

१३.२४. शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भन्नि प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संभारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।

१३.२५. तोकिएका मूल सडक किनारा 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 आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।

१३.२८. सार्वजनिक पानीकाे मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।

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

१३.३०. नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेका भौतिक विकास आयोजनाहरुमा लागू भएक मापदण्डहरुमा त्यस आयोजना संग सम्बन्धित नदीको किनारबाट जति सेटव्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ सोको प्रतिकुल नहुने गरी मात्र भवन निर्माण दिइनेछ ।

१३.३१. विविध:

- क. नापी नक्सा तथा श्रेष्ठामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- ख. प्रत्येक घरमा सेफ्टीयाड्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. प्राकृतिक ताल, धारा, 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 स्टेन्डर्ड:

हाम्रो समाजमा प्रकृतिमा निहित जोखिमहरुको मूल्याङ्कन विना नै बस्तीहरुको अनियन्त्रित विकास विस्तार भइरहेको छ । जोखिम सँग सँगै छरिएका बस्तीहरुमा पूर्वाधार सेवाहरुको पहुँच पुऱ्याउनु चुनौतिका

साथै महंगो पनि हुने गर्दछ । यहि २०७२ बैशाख १२ को भूकम्पले बस्तीहरु विद्यमान चिरापारी अत्यधिक क्षति पुऱ्याएर बाढी पहिरो जस्ता अन्य प्रकोपलाई पनि निम्त्याएको 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 मापदण्ड जारी गरिएको छ ।

हामीकहाँ अभै सम्म पनि कहाँ बस्ती बसाल्न हुन्छ, कहाँ हुँदैन भनेर वैज्ञानिक(क्षेत्रहरुको रुपमा भू पहिचान भइसकेको छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागबाट तयार भई जारी भएका भौगर्भिक नक्सा

(Engineering and Environmental Geological Maps) ले बस्ती विकासलाई केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भए पनि विभिन्न कारणहरुले गर्दा यी नक्साहरु विस्तृत रुपमा प्रयोगमा आइसक छैनन् । यस्तो प्रयोजनका लागि तयार हुँदै गरेको विस्तृत भौगर्भिक नक्सा नेपाल सरकारबाट स्वी लागू भएपछि सोलाई आधारमानी बस्ती विकास गरिने उद्देश्य राख्दै बस्ती विकासको स्वीकृति दिँदा हाललाई खानी तथा भूगर्भ विभागका भूगर्भविद्हरुको संलग्नतामा तयार पारिएका यी मापदण्ड अनुसरण गरिनेछन् । आधिकारिक भौगर्भिक नक्सा लागू भएपछि यी नर्मस र स्टेन्डर्डहरु स्वतः सोह भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन् ।

१४.१ सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरु

भूकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरुबाट न्यूनतम जोखिम भएका ठाँउहरुमा मात्र व विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । निम्न आधारहरुमा सुरक्षित स्थानको पहिचान गरिनेछ:

१४.१.१. खानी तथा भूगर्भ विभागबाट नक्शांकगरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय दरारहरुका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माणकार्य गर्नु पूर्व भौगर्भिक अध्ययन गराई प्रति गर्नु पर्नेछससाथै, गहिरो चिरा परको-भाग, भू 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. पहिरोबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमीनको फेदीबाट कम्तिमा ३ मीटर छाडेर मात्र भवन निर्मा दिइनेछ । तर, ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचन प्रकाशित गरी निःशोधित गरेको क्षेत्रमा बस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्द भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरुको सल्लाह बमोजिम बस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

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

१४.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने:

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

१४.२.२. दीर्घकालीन वस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने(वैज्ञानिकभू र जल(विज्ञानका विशेषज्ञहरुद्वारा उक्त स्थानको विस्तृत जांच गराउनुंछपन । त्यस्ता अध्ययनमा भूकम्प, बाढी, पहिरोका घटनाहरू, वर्षा तथा बाढीको तथ्यांक आदि सम्मिलित विवरण र विश्लेषण समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्ता अध्ययन आधारमा भवन र भौतिक संरचनाहरू निर्माण गर्दा अपनाउन पर्ने उपयुक्त सावधानीहरू निर्धारण ग सकिनेछ ।

१४.३ जोखिमयुक्तबस्तीको स्थानान्तरण प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त बस्तीहरू स्थानीय नि समेतलाई जानकारी गराई स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गरिनेछ ।

१४.४ बस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरू

१४.४.१.स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरूस्तै:ज भूमिको उपलब्धता, खाने पानीको स्रोत, सडक विजुलीको पहुँच, र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरूको आधारमा छनोट गर्नु पर्नेछ ।

१४.४.२.बस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्म निर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुग्ने वा नपुग्ने वारे सामा अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नु छपने।

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

१४.४.४.स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनावद्ध रूपमा 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 क्षेत्रहरूनमोटरसक्ने गुडठुला बाटोले जोडिएका र एक अर्काको पुरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गर्नु पर्दछ ।

१४.५.२. योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरू जस्तै जलाधारवन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्ने प्रावधान राख्नु पर्नेछ ।

१४.६ प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम व्यवस्थापनमा सामुदायिक क्षमता

घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरूसँग सामना गर्ने क्षमता बृद्धि गर्न कार्यक्रमहरूको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपदसंग जुम्ने क्षमता विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरू समचालन गर्नु पर्नेछ । नयाँ भवन निर्माण गर्दा भुकम्प प्रतिरोधात्मक बन पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण(अभतचयाप्ततप्लन) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गर्नु पर्ने वस्तीको कम्तिमा ५०५ भाग खुला क्षेत्रको रूपमा याउनुछुट पर्नेछ । खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरू, र अन्य सामुदायिक सुविधाहरूको 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 मापदण्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल अ

नपर्ने गरी संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयको परामर्शमा सहरी विकास मन्त्रालयले बाधा अडचन फुकाउन सक्नेछ ।

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

१६. विविध

निर्माण स्वीकृति दिने सन्दर्भमा दस्तुर कायम गर्दा भवनको प्रयोजन अनुसार गर्नु पर्दछ । प्रयोजनको लागि निर्माण स्वीकृति दिँदा एकल रूपमा निर्माण हुने र संयुक्त रूपमा निर्माण हुन बीच भिन्न भिन्न दर कायम गर्न पाइने छैन ।

१७. मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्ने:

- क. यस आधारभूत निर्माण मापदण्डलाई आधार बनाई स्थानीय निकायहरूले(आफ्नै छुट्टै मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्नेछन् तर, नयाँ मापदण्डका प्रावधानहरू यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड र स्थानिय निकायहरूले हाल लागू गरिरहेको मापदण्ड भन्दा कमजोर हुने छैन ।
- ख. स्थानिय निकायहरूले हाल लागू गरिरहेको मापदण्डका प्रावधानहरू यो आधारभूत निर्माण मापदण्डम व्यवस्था गरिएका प्रावधानहरू भन्दा सशक्त भएको अवस्थामा स्थानिय निकायहरूले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।
- ग. यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुनु अगाडि स्थानीय निकायहरूले लागू गरेकामा निर्माणभवनतथानि भौतिक योजना मापदण्ड अनुसार निर्माण स्वीकृती प्राप्त गरिसकेका प्रस्तावित भवन तथा जग्गा विका योजनाहरू तिनै मापदण्डहरू अनुसार तथा स्थानीय निकायहरूले त्यस समयमा लागू गरेका प्रक अनुसार नै निर्माणरविकास गर्न दिइनेछ ।