नेपाल राजपत्र

नेपाल सरकारद्वारा प्रकाशित

खण्ड ६५) काठमाण्डौ, चैत्र २६ गते, २०७२ साल (संख्या ५२

भाग ५

नेपाल सरकार

सहरी विकास मन्त्रालयको सूचना

संवत् २०७२ बैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्प र तत्पश्चातका परकम्पहरुको कारण भौतिक संरचनामा क्षति पुग्न गई धेरै जनधनको नोक्सानी भएको सन्दर्भमा यस्ता क्षतिलाई न्यूनीकरण गर्ने तथा व्यवस्थित बस्ती विकास गराउने प्रयोजनका लागि नेपाल सरकार, मन्त्रिपरिषद्ले देहायको "बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२" स्वीकृत गरी लागू गरेको छ :-

१. **प्रारम्भिक :**

देशका केही स्थानीय निकायहरुमा स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएको अवस्था भए पनि धेरैजसो स्थानीय निकायहरुमा सो अवस्था नरहेकाले अनियन्त्रित र असुरक्षित बस्तीहरु बढ्दै गइरहेका छन् । यस्तो अनियन्त्रित विकासलाई एउटा सकारात्मक दिशातर्फ डोऱ्याउनु आवश्यक भएकोले सुरक्षित एवम् भूकम्प प्रतिरोधात्मक बसोबास, भौतिक

योजनाको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन र भवन ऐन, २०५५ ले तोकेका "क", "ख", "ग" र "घ" वर्गका भवनहरु निर्माण गर्न गराउनको लागि नेपाल सरकारले यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू गरेको छ ।

२. **परिभाषा : विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,-**

(क) **"जग्गा उपयोग प्रतिशत** (Ground Coverage)" भन्नाले भवनको भुईं तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणन गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई सम्झनु पर्छ ।

(ख) **"भुईं क्षेत्रको अनुपात** (FAR: Floor Area Ratio)" भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई सम्झनु पर्छ ।

(ग) **"सडकको अधिकार क्षेत्र** (Right of Way)" भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सम्झनु पर्छ ।

(घ) **"सेटव्याक** (Set Back)" भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई सम्झनु पर्छ ।

(ङ) **"किरण सतह** (Light Plane)" भन्नाले सेटव्याक रेखामाथि सडकको अधिकार क्षेत्र र दुवै तर्फको सेटव्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाइबाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई सम्झनु पर्छ ।

(च) **"खुल्ला क्षेत्र** (Open Space)" भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक

334

संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ ।

(छ) **"टाँसिएको भवन** (Attached Building)" भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।

(ज) **"जोडिएको भवन** (Joined Building)" भन्नाले बेग्गाबेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अङ्गहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई सम्झनु पर्छ ।

(झ) **"आंशिक निर्माण सम्पन्न"** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।

(ञ) **"नगरपालिका"** भन्नाले महानगरपालिका तथा उपमहानगरपालिका समेतलाई सम्झनु पर्छ ।

(ट) **"स्थानीय निकाय"** भन्नाले नगरपालिका, उपमहानगरपालिका, महानगरपालिका र गाउँ विकास समितिलाई सम्झनु पर्छ ।

(ठ) **"सहरी विकास कार्यालय"** भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई सम्झनु पर्छ ।

(ड) **"प्राविधिक समिति"** भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इञ्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई सम्झनु पर्छ ।

(ढ) **"नियन्त्रित भौतिक योजना** (Secured Physical Plan)" भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई सम्झनु पर्छ ।

३३६

(ण) **"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 सम्झनु पर्छ ।

(त) **"वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप"** भन्नाले नेपाल सरकारले मिति २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई सम्झनु पर्छ ।

(थ) **""क" वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ को खण्ड (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनलाई सम्झनु पर्छ ।

(द) **""ख" वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ को खण्ड (ख) अनुसारको भुईं तलाको क्षेत्रफल १,००० वर्गफीट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा स्ट्रक्चरल स्पान (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनलाई सम्झनु पर्छ ।

(ध) **""ग" वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ को खण्ड (ग) अनुसारको भुईं तलाको क्षेत्रफल १,००० वर्गफीट सम्म र उचाइ ३ तला सम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनलाई सम्झनु पर्छ ।

(न) **""घ" वर्गका भवन"** भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ को खण्ड (घ) अनुसारको "क", "ख" र "ग" वर्गमा नपरेका ईंटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई सम्झनु पर्छ ।

536

(प) **"माटो परीक्षण"** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' ले तोकेको परीक्षण प्रक्रिया/विधिलाई सम्झनु पर्छ ।

(फ) **"आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु"** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, बिजुली आदिलाई सम्झनु पर्छ ।

(ब) **"संवेदनशील क्षेत्र"** भन्नाले राष्ट्रपति निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले संवेदनशील क्षेत्र भनी तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई सम्झनु पर्छ ।

(भ) **"संस्थागत भवन"** भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई सम्झनु पर्छ ।

(म) **"सभा सम्मेलन भवन"** भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैरआवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई सम्झनु पर्छ ।

(य) **"सार्वजनिक भवन"** भन्नाले संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल आदिलाई सम्झनु पर्छ ।

(र) **"व्यापारिक भवन"** भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनको लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्छ र सो शब्दले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई समेत जनाउँछ ।

(ल) **"भवन एकीकरण (House Pooling)"** भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टाछुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई सम्झनु पर्छ ।

(व) **"आर्किटेक्ट/इञ्जिनियर"** भन्नाले नेपाल इञ्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इञ्जिनियरिङ्ग

३३८

व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई सम्झनु पर्छ ।

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

३.१ यो मापदण्डको कार्यन्वयन एवं सुपरीवेक्षणको नियमित समीक्षा तथा स्थानिय निकायलाई आवश्यक सहजीकरण एवं पृष्ठपोषणको निमित्त देहायको एक समिति रहनेछ :-

(क) सचिव, सहरी विकास मन्त्रालय -संयोजक
(ख) सहसचिव, प्रधानमन्त्री तथा मन्त्रिपरिषद्को कार्यालय -सदस्य
(ग) सहसचिव, राष्ट्रिय योजना आयोगको सचिवालय -सदस्य
(घ) सहसचिव, गृह मन्त्रालय -सदस्य
(ङ) सहसचिव, भुमि सुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय -सदस्य
(च) सहसचिव, भौतिक पूर्वाधार तथा यातायात मन्त्रालय -सदस्य
(छ) सहसचिव, पूर्वाधार विकास महाशाखा, सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय -सदस्य
(ज) सहसचिव, नगरपालिका तथा वातावरण व्यवस्था महाशाखा, सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय -सदस्य
(झ) सहसचिव, भौतिक योजना तथा सहरी विकास महाशाखा, सहरी विकास मन्त्रालय -सदस्य
(ञ) विकास आयुक्त, काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण -सदस्य
(ट) महानिर्देशक, खानी तथा भू-गर्भ विभाग -सदस्य
(ठ) महानिर्देशक, नापी विभाग -सदस्य
(ड) महानिर्देशक, पुरातत्व विभाग -सदस्य
(ढ) महानिर्देशक, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग-सदस्य
(ण) कार्यकारी अधिकृत, काठमाडौं महानगरपालिका -सदस्य
(त) उप-महानिर्देशक (सहरी), सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग -सदस्य-सचिव

३.२ उपबुँदा ३.१ बमोजिमको समितिले आवश्यकता अनुसार आफ्नो बैठकमा विशेषज्ञहरुलाई आमन्त्रण गर्न सक्नेछ ।

३.३ उपबुँदा ३.१ बमोजिमको समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछ :-

(क) यो 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) यो मापदण्ड एवम् भवन संहिता कार्यान्वयन सम्बन्धमा आवश्यक सूचना तथा शैक्षिक सामग्रीहरुको गुणस्तर सुनिश्चित गर्ने ।

(घ) यो मापदण्डको कार्यान्वयनको निमित्त स्थानीय निकायको क्षमता विकास कार्यक्रमहरु तर्जुमा गर्न सहयोग गर्ने ।

३.४ उपबुँदा ३.१ बमोजिमको समितिले प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही आफ्नो कार्यविधि आफै निर्धारण गर्नेछ ।

३.५ उपबुँदा ३.१ बमोजिमको समितिको नियमित कार्य गर्न सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले यस सम्बन्धी सचिवालयको काम गर्नेछ ।

४. यो मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन :

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

४.२ गाउँ विकास समितिमा पर्याप्त प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्था नहुन्जेल सम्म यो मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि आवश्यक पर्ने प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्थापन र यसको कार्य प्रक्रिया निर्धारण सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले

4000

गर्नेछ । स्थानीय निकायको परिषद्बाट स्वीकृत भई पदपूर्ति नहुन्जेल सम्मका लागि करारबाट आवश्यक पर्ने जनशक्तिको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।

५. भवनको ढाँचा तयार गर्ने 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 इञ्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इञ्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इञ्जिनियरहरुको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरुन्जेल "क" र "ख" वर्गको भवनको लागि सिभिल इञ्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इञ्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । "ग" र "घ" वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

५.३ **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने :** भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरीत नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल

१००१

इञ्जिनियरिङ परिषद्ले छानबिन गरी कानूनी कारबाही 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 सम्बन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्ने छैनन् ।

५.५ **गाउँ विकास समितिले "क" र "ख" वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने :** गाउँ विकास समितिले "क" र "ख" वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० अनुसार तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ को उपदफा (२) अनुसारको प्रक्रिया पुरा गरी मात्र स्वीकृति दिनेछ ।

५.६ **गाउँ विकास समितिले "ग" र "घ" वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने :** गाउँ विकास समितिले "ग" र "घ" वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० मा व्यवस्था भए बमोजिम प्राविधिक समिति सरहको समितिको सिफारिसमा मात्र निर्माण स्वीकृति दिनेछ ।

५.७ **तेस्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने :** "क" र "ख" वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा स्थानीय निकायले तेस्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि स्थानीय निकायले इञ्जिनियरहरुको सूची (रोष्टर) तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इञ्जिनियरबाट मात्र तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्नेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा स्थानीय निकायले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट 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 डिपिसी

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 पन्ध्र दिनभित्र स्थानीय निकायले निवेदन सम्वन्धमा निर्णय गर्नेछ ।

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

५.१० **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने :** सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र सङ्गठित संस्थाहरुले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिने छन् ।

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 प्रमुख, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका प्रमुख रहेको समिति गठन गरी सो समितिको निर्णयमा सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ती जग्गाभित्र बनेका संरचनाहरु हटाइनेछ ।

७. **खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था :**

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

9003

८. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने :

८.१ आंशिक रुपमा नक्सा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले स्थानीय निकायद्वारा लागू गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्सा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालीन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा स्थानीय निकायले तोकेको प्रक्रिया पुऱ्याई नक्सा पास गरी दिनेछ । उपर्युक्त बमोजिम निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ती जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु स्थानीय निकायले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

८.२ निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनको हकमा सहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा स्थानीय निकायले उपबुँदा ८.१ बमोजिम नक्सापास गरी दिइने छ ।

८.३ यो मापदण्ड लागू हुन पूर्व भवन संहिता लागू नभएका स्थानीय निकायहरुमा भवन संहिता अनुसरण नगरी तर स्थानीय निकायको स्वीकृति प्राप्त गरी निर्माण भएका भवनहरु यो मापदण्ड लागू भएको एक वर्षभित्र स्थानीय निकायले तोकेको प्रक्रिया अनुसार स्थानीय निकायको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखीकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैनन् ।

९. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नु पर्ने :

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

१००८

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 मन्त्रालयबाट तयार गरिएको "भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१" को आधारमा मापदण्ड बनाई आफ्नो परिषद्बाट छ महिनाभित्र अनुमोदन गराई कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् । काठमाडौं उपत्यकाभित्रका स्थानीय निकायहरुले यस मापदण्डमा उल्लेख भएकोमा बाहेक अन्य विषयमा "काठमाडौं उपत्यकाभित्रका नगरपालिका र नगरोन्मुख गाउँ विकास समितिमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०६४" का प्रावधान अनुसार मापदण्ड परिषद्बाट छ महिनाभित्र अनुमोदन गराई कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् ।

११. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था:

स्थानीय निकायहरुले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ ले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नक्सा (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 सिफारिस गरेमा स्थानीय निकायले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

१००५

१२. सार्वजनिक जमिन र सडकको सीमा घट्ने गरी हाल साविक गर्न बन्देज:

सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ती, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवम् सरकारी जमिनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाइ घट्ने गरी निजी जग्गाहरुको हाल साविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोबाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरी निजहरुलाई कानून बमोजिम कारबाही समेत गरिनेछ ।

१३. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु:

१३.१. मापदण्ड पुरा गर्ने प्रयोजनको लागि कसैको सँधियारको मञ्जुरनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय निकायले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।

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 नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन ।

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 विपरीत नहुने गरी

स्थानीय निकायबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृतिबिना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय निकायले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट वञ्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट वञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखी आए 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 परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भू-गर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । स्थानीय निकायले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।

१३.६. जग्गा खण्डीकरण सम्बन्धी व्यवस्था:

(क) जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामूहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा विकास प्राधिकरण वा नगर विकास समिति भएकोमा सो र नभएकोमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले खण्ड (च) को प्रतिकूल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

(ख) एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमिन कति भारवहन

क्षमताको लागि हिसाब गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमिनको भारवहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरुलाई कानूनी कारबाही गरिनेछ ।

(ग) आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्वन्धी नियमहरु, २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ताकाट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ । त्यस्तो क्षेत्रमा 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 ।

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

(ङ) भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको कम्तीमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र कम्तीमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाइ ८ मिटर भन्दा

१००८

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

(च) प्रस्तावित भौतिक योजनाहरुमा बाटोको व्यवस्था:

(अ) सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा विद्यमान सार्वजनिक सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कम्तीमा ८ मिटर हुनु पर्ने छ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकीकरण योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उपबुँदा १३.१३ को खण्ड (च) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

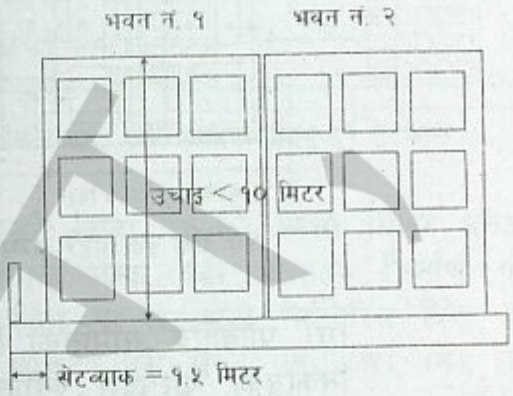
(आ) नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिते प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटरभित्र सम्म चारपाँग्रे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लाबेग्लै ढोका तथा बाटो (gate and lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटरसम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १० मिटरभन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

1003

(इ) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।

(ई) ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।

(उ) बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित भवन /जग्गा खरिदकर्ताहरुमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरुले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

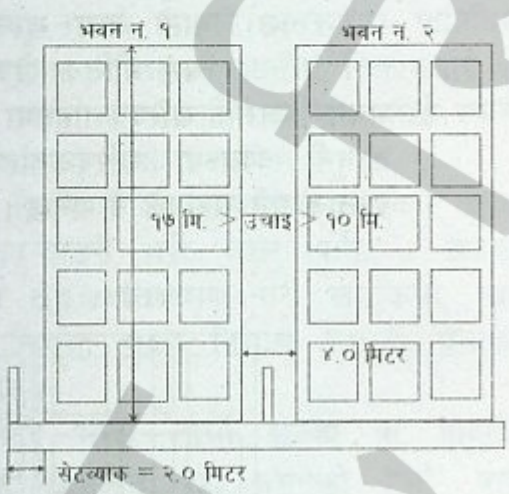


१० मिटर भन्दा होचा भवन

१३.७. भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपातः

(क) १० मिटरसम्म अग्ला भवनहरुको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर 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 मिटर र अन्य भवनहरुको सँधियार तर्फको सेटव्याक न्यूनतम २ मिटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

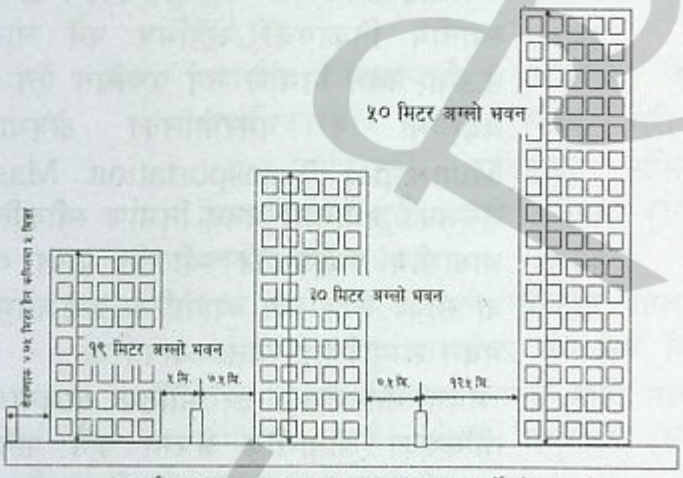


१० देखि १७ मिटर सम्म अग्ला भवन

(ग) प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा स्थानीय निकायको परिषद्ले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ 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 भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटरसम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका राख्ने भएमा खण्ड (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१०११

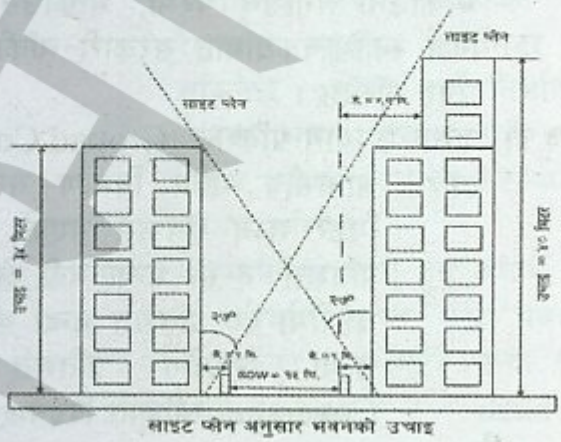
(घ) १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरुको उचाइ र सँधियार तर्फको सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मिटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।



१७ मिटर भन्दा अग्ला भवनमा छाड्नु पर्ने सेटव्याक

(

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



साइट प्लेन अनुसार भवनको उचाइ

१०१२

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

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

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 क्षेत्रभित्र 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 विपरीत निर्माण भएको कुनै भवन स्थानीय निकायले भत्काउनु परेमा वा भत्काउन लगाउनु परेमा, भत्काउन लाग्ने खर्च निज स्वामित्वकर्ताबाट सरकारी बाँकी सरह असुल उपर गरिनेछ ।

१३.११. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):

(क) आवासीय भवन निर्माण गर्न २५० वर्ग मिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ६० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।

१०१३

(ख) सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

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

(क) स्थानीय निकायको परिषद्ले आफ्नो क्षेत्राधिकारभित्र मापदण्ड स्वीकृत गरी लागू गर्दा तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भुईं क्षेत्रको अनुपात (FAR) कायम गर्न सक्नेछ ।

(ख) हाल नेपाल सरकारको स्वीकृति प्राप्त गरी मापदण्ड लागू गरिरहेका स्थानीय निकाय तथा विकास प्राधिकरणहरुले सोही मापदण्ड बमोजिम भुईं क्षेत्रको अनुपात (FAR) 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 गर्नु पर्नेछ ।

तर प्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाइ केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम २ मिटर कायम गर्न सकिनेछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

(ख) यो मापदण्ड लागू हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ५० मिटर भन्दा छोटा बाटो (Cul-de-Sac / dead-end) को

9098

क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

(ग) स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखाबाट २ मिटर कायम गरिनेछ ।

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

(ङ) खण्ड (ख), (ग) र (घ) अनुसार बाटोको चौडाइ बढाउन आवश्यक भवन र जग्गा प्राप्त गर्दा स्थानीय निकायले आफ्नै स्रोतबाट वा सो बाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ताहरुबाट भवन/जग्गाधनीलाई क्षतिपूर्ति गराएर मात्र प्राप्त गर्नु पर्नेछ । यसरी चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटव्याक छाड्नु पर्ने छैन ।

(च) घना सहरी क्षेत्रमा भवन एकीकरण (House Pooling) गरी पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाइ र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाइ र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी दिइने छ ।

१३.१४. सार्वजनिक भवन/संरचनाहरु निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तैः 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 कारबाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति

१०१५

प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय निकायले निर्माण स्वीकृति दिनेछ । सम्बन्धित निकायको सिफारिस बिना नक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने स्थानीय निकायको अधिकारीलाई सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले आवश्यक कारबाही गर्नेछ ।

१३.१५. सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा धारणतया: १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथि 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 कूटनीतिक 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, बिजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिस दिनेछ ।

१३.१७. भवन संहिता, २०६० अनुसारको "ग" वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँघसिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ । उपबुँदा १३.७ को खण्ड (क) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बुँदाले बन्देज गर्ने छैन ।

१३.१८. "क", "ख" र "ग" वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन

१०१६

ऐन, २०५५ को दफा ११ को उपदफा (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियम अनुसार 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 उचाइ बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, ऱ्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

१३.२०. एक मिटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको "ग" वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

१३.२१. आर्थिक वर्ष २०७३/०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालीम लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरीवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरुले यस्तो तालीम निःशुल्क पाउनको लागि आफूलाई पायक पर्ने स्थानीय निकायमा निवेदन दिन सक्नेछन् ।

१३.२२. स्थानीय निकायहरुले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यो मापदण्ड विपरीत नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रङ्गका भवनहरुमात्र निर्माण गर्ने

१०१८

प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछन् । सार्वजनिक भवनहरु रङ्गाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रङ्ग 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 दिइने छैन ।

१३.२४. सहरको स्वरुपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिङ्ग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइने छैन । 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 रङ्गरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तला थपको स्वीकृति दिइने छैन ।

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

१३.२७. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र 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 पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

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

१३.३०. नेपाल सरकारले स्वीकृत गरेका भौतिक विकास आयोजनाहरुमा (जस्तैः अधिकार सम्पन्न बाग्मती सभ्यता एकीकृत विकास आयोजना, मनोहरा जग्गा एकीकरण आयोजना, काठमाडौं आदि) लागू भएका मापदण्डहरुमा त्यस आयोजनासँग सम्वन्धित नदीको किनारबाट जति सेटव्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ सोको प्रतिकूल नहुने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१३.३१. विविध :

(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 आदि मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

(घ) संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानीय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्सापासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

१४. सुरक्षित बस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्मस् र स्टेन्डर्ड :

खानी तथा भू-गर्भ विभागबाट तयार भई जारी भएका भौगर्भिक नक्साहरु (Engineering and Environmental Geological Maps) ले बस्ती विकासलाई केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भए पनि यी नक्साहरु विस्तृत रुपमा प्रयोगमा नआइसकेको र यस्तो प्रयोजनका लागि तयार हुँदै गरेको विस्तृत भौगर्भिक नक्सा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत

1093

भई लागू भएपछि त्यसलाई आधार मानी बस्ती विकास गरिने उद्देश्य राख्दै बस्ती विकासको स्वीकृति दिँदा हाललाई खानी तथा भू-गर्भ विभागका भू-गर्भविद्हरुको 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 ।

१४.१ **सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरु :**

भूकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरुबाट न्यूनतम जोखिम भएका ठाउँहरुमा मात्र बस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । सुरक्षित स्थानको पहिचान गर्दा देहायका आधारहरुमा गरिनेछ :-

(क) खानी तथा भू-गर्भ विभागवाट नक्साङ्कन 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 परेको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथि माटो भरिएका क्षेत्रहरुबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।

(ख) पहिरोबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानीः स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तीमा ३ मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ ।

तर ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भू-गर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी

9020

निषेधित गरेको क्षेत्रमा बस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरुको सल्लाह बमोजिम बस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

(ग) बाढीबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सतह भन्दा माथिको जमिनलाई छनोट गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मिटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर टाढा हुनु पर्नेछ ।

१४.२ **सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने :**

(क) आपतकालीन स्थानान्तरण वा पुन:स्थापना गराउँदा सहभागितामूलक छिटो एवम् सरल मूल्याङ्कन विधि (Participatory Rapid Appraisal) अपनाई खतरा र सम्भावित जोखिमहरु पहिचान गरी सुरक्षित स्थानको छनोट गर्न स्थानीय बासिन्दाहरुको अनुभवलाई बटुली उक्त क्षेत्रमा घटेका विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धी ऐतिहासिक जानकारीहरु सङ्कलन गरी त्यस्ता जानकारीहरुलाई साधारण रुपले हातले कोरिएका चित्र एवम् म्यापद्वारा चित्रण गर्न सकिनेछ ।

(ख) दीर्घकालीन बस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने भू-वैज्ञानिक र जल-विज्ञानका विशेषज्ञहरुद्वारा उक्त स्थानको विस्तृत जाँच गराउनु पर्नेछ । त्यस्ता अध्ययनमा भूकम्प, बाढी, पहिरोका घटनाहरू, वर्षा तथा बाढीको तथ्याङ्क आदि सम्मिलित विवरण र विश्लेषण समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्ता अध्ययनका आधारमा

१०२१

भवन र भौतिक संरचनाहरू निर्माण गर्दा अपनाउनु 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 पुनर्स्थापना गरिनेछ ।

१४.४ **बस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरु:**

(क) बस्ती विकासको लागि स्थानको छनौट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरु जस्तैः भूमिको उपलब्धता, खाने पानीको स्रोत, सडक र बिजुलीको पहुँच र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरुको आधारमा छनौट गर्नु पर्नेछ ।

(ख) बस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्मनिर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुग्ने वा नपुग्ने बारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नु पर्नेछ ।

(ग)

(घ) स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनाबद्ध रुपमा थप बस्ती विकासका लागि जमिनको उपलब्धता भएको क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइनेछ ।

१४.५ **भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण :**

(क) सार्वजनिक खुला ठाउँ र सामुदायिक स्थानको व्यवस्था गर्दा यस्ता क्षेत्रहरु मोटर गुड्न सक्ने ठूला बाटोले जोडिएका र एक अर्काको पूरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गर्नु पर्नेछ ।

(ख) योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरु जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन

9022

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 विपद्सँग जुझ्ने क्षमता विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरु सञ्चालन गर्नु पर्नेछ । नयाँ भवन निर्माण गर्दा भूकम्प प्रतिरोधात्मक बनाइने र पुराना भवनहरुलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गर्नु पर्नेछ । बस्तीको कम्तीमा ५० प्रतिशत भाग खुला क्षेत्रको रुपमा छुट्याउनु पर्नेछ । खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरु र अन्य सामुदायिक सुविधाहरुको उचित व्यवस्थापन गरी बस्तीभित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गर्नु पर्नेछ ।

१५. बाधा अड्चन फुकाउने :

१५.१. यो मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अड्चन आएमा यस मापदण्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयको परामर्शमा सहरी विकास मन्त्रालयले बाधा अड्चन फुकाउन सक्नेछ ।

१५.२. यो 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 सम्बन्धी नमूना मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

१०२३

१६. विविध :

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

१७. मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्ने :

१७.१ यो एमापदण्डलाई आधार बनाई स्थानीय निकायहरुले आ-आफ्ना छुट्टै मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्नेछन् ।

तर नयाँ मापदण्डका प्रावधानहरु यो मापदण्ड र स्थानीय निकायहरुले हाल लागू गरिरहेको मापदण्ड भन्दा कमजोर हुने छैन ।

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

<u>उदाहरणार्थ</u> : जग्गा खण्डीकरण गरी बिक्री वितरण गर्न प्रस्तावित भौतिक योजनालाई स्वीकृति दिन कुनै स्थानीय निकायले हाल लागू गरिरहेको मापदण्डमा न्यूनतम खुल्ला क्षेत्र ८० वर्गमिटर भन्दा बढी हुनु पर्ने वा भौतिक योजना क्षेत्रको ५ प्रतिशतभन्दा बढी हुनुपर्ने व्यवस्था गरेको भए यो मापदण्डको बुँदा १३ को उपबुँदा १३.६ को खण्ड (ङ) अनुसार नभई स्थानीय निकायले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै भौतिक योजनालाई स्वीकृति दिनेछन् ।

१७.३ यो मापदण्ड लागू हुनु अगाडि स्थानीय निकायहरुले लागू गरेका भवन निर्माण तथा भौतिक योजना मापदण्ड अनुसार निर्माण स्वीकृति प्राप्त गरिसकेका प्रस्तावित भवन तथा जग्गा विकास योजनाहरु तिनै

१०२४

मापदण्डहरु अनुसार तथा स्थानीय निकायहरुले त्यस समयमा लागू गरेका प्रक्रिया अनुसार नै निर्माण/विकास गर्न दिइने छ ।

आज्ञाले,
दीपेन्द्र नाथ शर्मा
नेपाल सरकारको सचिव

मुद्रण विभाग सिंहदरबार काठमाण्डौमा मुद्रित । मुल्य रु १५।-
गो.हु.द.नं. १६।०६२।६३

१०१५