नेपाल सरकार
संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मंन्त्रालय

टीकापुर नगरपालिका कार्यालय

टीकापुर, कैलाली

भवन मापदण्ड, २०७२

योजना तथा प्राविधिक शाखा
टी.न.पा. कार्यालय

निर्णय नं.८० :स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को परिच्छेद ९ को दफा १४९ देखि १६३ सम्मका दफाहरुमा उल्लेख भएका बुँदाहरुलाई समेट्ने गरी यस नगरपालिकामा हाल कार्यान्वयनमा रहेको घर नक्सा कार्यविधि र घर नक्सा मापदण्ड नेपाल सरकारले भवन ऐन,२०५५ मा व्यवस्था गरेको भवन निर्माण सुदृढीकरण समितिको मिति २०६८।०२।१८मा बसेको बैठकबाट राष्ट्रिय भवन संहिता,२०६० र संघीय मामिला तथा स्थानिय विकास मन्त्रालयको प.सं.२०७२।०७३,च.नं.५-१-३०, मिति २०७२।०४।३१ को प्राप्त पत्रानुसार बस्ती विकास, शहरि योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्ग दर्शन,२०७२ तथा बस्ती विकास,शहरि योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड ,२०७२ नेपालका सम्पूर्ण नगरपालिकाहरुमा अनिवार्य रुपमा कार्यान्वयन गराउने निर्णय गरि सकेको हुँदा टीकापुर नगरपालिका क्षेत्र भित्र पनि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवनहरु निर्माण गर्न ,व्यवस्थीत बस्ती विकास गर्न तथा भवन निर्माण मापदण्ड लागू गरि यसै आर्थिक बर्षबाट कार्यान्वयन गर्न देहाय बमोजीमको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड,२०७२ लाई स्विकृत गर्ने निर्णय गरियो ।

१. भवनहरुको वर्गिकरण :

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

ख वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १०००.० वर्ग फिट भन्दा बढी,३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरु।

ग वर्गका भवन: भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १०००.० वर्ग फिटसम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरु।

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

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

सभासम्मेलन भवन: भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशालबजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदि।

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

व्यापारिक भवन: भन्नाले सबै तल्ला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेका वा तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमारहेको भवनहरु ।

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

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

२.१ 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 संलग्न हुन पाउने छैन । नगरपालिकामा कार्यरत प्राबिधिक जनशक्तिले आफू कार्यरत स्थानिय निकायको क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरुको नक्सा निर्माण र डिजाईन गर्न पाउने छैनन् । तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत स्थानिय निकायको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरुको नक्सा निर्माण, सुपरिवेक्षण र डिजाईन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाईन गरिएको नक्शामा समेत ईन्जिनियरिङ्ग काउन्शिलको नम्बर सहित डिजाईनकर्ताले अनिवार्य रुपमा प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।

२.२ भवनको ढाँचा र नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति:

आर्थिक वर्ष २०७२।७३ देखि भवन ऐन२०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरुको ढाँचा,नक्सा,स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा ईन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरहरुको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (ProfessionalEngineering License) प्रदान नगरुन्जेल सबै बर्गका भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी २ वर्ष सम्वन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरवाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन तथा नक्सा गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको निर्माण सुपरीवेक्षणको लागि भवन सम्वन्धी विधामा कम से कम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकवाट गराउनु पर्नेछ । भवनहरुको नक्सापासको लागि निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्व कर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राबिधिक संग भएको सम्झौता पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । यसरी नियुक्त भएको प्राबिधिकले संम्झौता अनुसार कार्य नगराएको खण्डमा स्वामित्वकर्ताले तुरुन्त स्थानिय निकायमा सूचना दिनु पर्नेछ र स्वामित्वकर्ताले अर्को प्राबिधिक मार्फत सुपरभिजन गराउन निजसंग सम्झौता गरि उक्त संम्झौता पेश गर्नु पर्नेछ । सो नगरे सम्म सम्बन्धित स्थानिय निकायले निर्माण कार्य रोक्का गर्नेछ । डिजाईन र सुपरभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रकियाको जिम्मेवारी डिजाईनर र सुपरभाईजरको हुनेछ ।

२.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने:

भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र स्थानिय निकायले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राबिधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड बिपरित नक्सा तयार गर्ने, डिजाईन गर्ने, सुपरिवेक्षण गर्ने तथा नक्सा डिजाईन, डिजाईन प्रमाणित गर्ने प्राबिधिकलाई आवश्यक कार्वाहीको लागि स्थानिय निकायका प्रमुखले नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा लेखि पठाउनु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राबिधिकलाई नगरपालिकाकले कालो सूचिमा समेत राखी नाम सार्वजनिक गर्नेछ ।

२.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग:

पूर्ण वा आंशिक रुपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरुमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्वन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्न पाउने छैनन् ।

२.५ 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 ।

२.६ भवन निर्माणको अनुमति दिने:

भवन निर्माणको अनुमति दिँदा सम्पूर्ण निर्माणको अनुमति नदिई पहिलो पटक डिपिसि (Plinth Level) सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी (Plinth Level) सम्म बनाइएको भनी निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राबिधिकबाट सिफारिस भई आएमा स्थानिय निकायले आफना प्राबिधिकबाट समेत जांच गराई स्विकृत नक्सा बमोजीम निर्माण कार्य भएको छ भनी दिएको प्रतिबेदनको आधारमा मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

२.६ 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 ।

२.७ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने:

सरकारी तथा अर्ध सरकारी निकायहरु, स्वास्थ्य संस्था, विद्यालय र संगठित सँस्थाहरुले भवन भाडामा लिंदा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिन पाउनेछन् ।

३.० 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 ।

४.० 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 ।

५.० पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:

क. 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 स्थानिय निकायले तोकेको प्रकृया पुऱ्याई नक्सा पास गर्नेछ । यो

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

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

६.0 भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

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

७.0 भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था: स्थानीय निकायहरुले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रकिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वाआंशिकरुपमा 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 तयारगरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ । जिल्ला दैवीप्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा स्थानीय निकायले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन

८.0 सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घट्ने गरी हाल साविक 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 हाल साविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोवाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरिनेछ ।

९.0 योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु:

९.१. मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जूरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिइ सकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वत: खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैंले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।

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

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

९.४. 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 स्थानिय निकायले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवावाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्नसम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखिआए बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।

९.५. भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका ख वर्गका ५ तला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्बसाधारण भेला हुने सपिगं मल ,सुपरमार्केट ,स्कुल ,कलेज ,अस्पताल ,नर्सिगंहोम ,पोलिक्लिनक आदिको भवन लगायत १७ मिटर भन्दा अग्ला साथै दश हजार बगफीट भन्दा माथिका भवनहरु निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' अनुसार माटो परिक्षण गरी पेश गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

९.६. जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था:

९.६.१ 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 वा नगर विकास समिति भएकोमा सो र नभएकोमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानिय निकायले यसै उप-बूँदा ९.६.६ को प्रतिकुल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ । जग्गाको प्लटिगं तथा प्लानिगं गर्दा १० धुर भन्दा कम क्षेत्रफलको प्लटलाई सिफारिस गरिने छैन ।

९.६.२ 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 निवेदन साथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरुलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।

९.६.३ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा

(क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल १० धुर भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्नेछ ।

(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 स्वामित्व कर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदन साथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

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

९.६.५ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिंदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको

(क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र

(ख) ५ कठ्ठा भन्दा बढीको जग्गा प्लानिगं गर्दा 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

(ग) प्लानिगं तथा प्लटिङ्ग गरिएको क्षेत्रमा प्रस्ताव गरिएको सडकमा आवश्यकता बमोजीम माटो पटानी र कम्तिमा १५ से.मी.(Thickness) मोटाईको ग्राभेल भएको हुनु पर्नेछ ।

(घ) प्लानिगं तथा प्लटिङ्ग गरिएको क्षेत्रमा प्रस्ताव गरिएको सडकमा पानी निकासका लागी न्यूनतम कच्ची ढल निर्माण गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(ङ) प्लानिगं तथा प्लटिङ्ग गरिएको क्षेत्रमा प्रस्ताव गरिएको सडकको आवश्यक स्थानमा ह्यूमपाईप जडान तथा कल्भर्ट निर्माण गरिएको हुनु पर्नेछ ।

(च) प्लानिगं तथा प्लटिङ्ग गरिएको क्षेत्रमा प्रस्ताव गरिएको सडकमा विद्युतीकरण गरिएको हुनु पर्नेछ ।

९.६.६ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरुमा वाटोको व्यवस्थाः

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमाः विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा पुनःनिर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप-बूँदा ९.१३ (ङ) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमाः 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 वाटो (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 अर्धव्यास३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ;

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

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

९.७. भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपातः

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 बनि सकेको घर भए सोतर्फ 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 नगर 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 बनि सकेको 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 ९.७ (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 ९.७ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

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

९.८. स्थानिय निकायहरुको 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 ।

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

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

९.११. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage):

क.आवासीय भवन निर्माण गर्न 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 भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति दिंदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०%भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

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

क. तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा FARकायम गरिने छ ।

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

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

ख. यो मापदण्ड लागु हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ५० मीटर भन्दा छोटा बाटो (**Cul-de-Sac / dead-end**) को क्षेत्राधिकार सो वाटोको केन्द्र रेखावाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

ग. स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरु निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरुका क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखावाट 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 स्थानिय 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 ।

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

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

९.१५. सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारण तया 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 स्थानिय निकायले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिनेछ ।

९.१६. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र (आंशिक वा पूर्ण लिएको भवनलाई मात्र स्थानिय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिस दिनेछ ।

९.१७. भवन संहिता २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सीमानावाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (**Column**) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ । माथी बूँदा ९.७.(ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्ने छैन ।

९.१८. 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 स्थानिय निकायलाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानिय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ ।

९.१९. भवनको प्लिन्थको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, ऱ्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।

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

९.२१. 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 ।

९.२२. 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 ।

९.२३. 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 ।

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

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

९.२६. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ । ख र ग बर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि भवन निर्माण अनुमति माग गरिएमा ख बर्गको पांच तला वा १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको हकमा Structure Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा ग बर्गको हकमा नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी प्रमाणित गरेर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ । साथै यस अघिनै भूई तलाको नक्सा पास भई सकेका र हाल तला थपको लागि निवेदन दिने घरहरुको हकमा फ्रेम स्टक्चरको घरमा थप दुई तला र लोड बेयरिगंको हकमा थप एक तला सम्म Structure Engineer वास्टक्चर डिजाईनमा अनुभव भएको नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको सिभिल ईन्जिनियरबाट सो तला थप गर्न उपयुक्त छ भनी सफिरिस लिएर मात्रै तला थपको अनुमति प्रदान गरिनेछ ।

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

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

९.२९. विविधः

क. नापी नक्सा तथा श्रेष्तामा 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 नक्सा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

ङ.भवनहरुको Structural Analysis Report कम्तिमा Structural Engineer वा स्टक्चरल डिजाईनमा अनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नु पर्नेछ ।

१०.० सुरक्षित बस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्मस् र स्टेन्डर्ड:

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 । हामी कहाँ 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 स्वत: सोही भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन् ।

१०.१ 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

१०.१.१. खानी तथा भूगर्भ विभागवाट नक्शांकन गरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय दरारहरुका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माण कार्य गर्नु पूर्व भौगर्भिक अध्ययन गराई प्रतिवेदन पेशगर्नु 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 ।

१०.१.२. 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 बिशेषज्ञहरुको सल्लाह बमोजिम बस्ती बसाल्न दिइनेछ ।

१०.१.३. 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 बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मीटर टाढा हुनु पर्दछ ।

१०.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्नेः

१०.२.१.आपत्कालीन स्थानान्तरण वा पुनःस्थापना गराउँदा सहभागिता मुलक छिटो एवं सरल मूल्यांकन बिधि (Participatory Rapid Appraisal) अपनाई खतरा र संभावित जोखिमहरु पहिचान गरि सुरक्षितस्थानको 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 ।

१०.२.२.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, वर्षातथा बाढीको तथ्यांक आदि सम्मिलित विवरण र विश्लेषण समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्ता अध्ययनका आधारमा भवन र भौतिक संरचनाहरू निर्माण गर्दा अपनाउन पर्ने उपयुक्त सावधानीहरु निर्धारण गरिनेछ

१०.३ जोखिमयुक्त बस्तीको स्थानान्तरण : प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त बस्तीहरु स्थानिय निकाय समेतलाई जानकारी गराई स्थानिय निकायको सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गर्न सकिनेछ ।

१०.४ बस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरु

१०.४.१.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 ।

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

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

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

१०.४.५. नयां घर निर्माणको लागि निवेदन दिदां आफनो घर अगाडीको बाटो छेउ नगरपालिकाको योजना अनुसार नक्सामा नै समावेश गरी स्विकृति लिएर घर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिनु अगावै नक्सा डिजाईन बमोजीम पक्की ढल स्वयं घर धनिले निर्माण गर्नु पर्नेछ ,सो निर्माण नभए सम्म घर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र उपलब्ध गराईने छैन ।

१०.५ भू - उपयोग योजना र नियन्त्रण

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

१०.५.२. योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरु जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन क्षेत्रहरुको संरक्षणगर्ने प्रावधान राख्नु पर्नेछ ।

१०.६ 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 जुभ्ने क्षमता विकास गर्नआवश्यक 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, रअन्य सामुदायिक सुविधाहरुको उचित व्यवस्थापन गरि बस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गर्नु पर्नेछ ।

११.० मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्ने:

क. यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुनु अगाडि स्थानिय निकायले लागू गरेका भवन निर्माण तथाभौतिक योजना मापदण्ड अनुसार निर्माण स्वीकृती प्राप्त गरिसकेका प्रस्तावित भवन तथा जग्गा विकासयोजनाहरु तिनै मापदण्डहरु अनुसार तथा नगरपालिकाले त्यस समयमा लागू गरेका प्रकृयाअनुसार नै निर्माण /विकास गर्न दिइनेछ ।

१२.० बाधा अडचन फुकाउने

१२.१ यस मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा यस मापदन्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल असरनपर्ने गरी संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयको परामर्शमा सहरी विकास मन्त्रालयले बाधाअडचन फुकाउन सक्नेछ ।

१२.२ यस मापदण्डले तोकेका कुराहरु यसै बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएका कुराहरु राष्टिय भवन निर्माण आचार संहिता २०६० ,बस्ती विकास ,नेपाल सरकार मन्त्रिपरिषदबाट स्विकृत भएको बस्ती विकास , शहरि योजना तथा भवन निर्माण आधारभूत मापदण्ड २०७२ तथा सहरीविकास मन्त्रालयले स्वीकृत गरी जारी गरेको भवन निर्माण सम्वन्धी नमूना मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

पुनश्च :

- **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, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- **सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan):** भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ।
- **वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारुप:** भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारुप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework,2013) लाई जनाउँदछ ।

निर्णय नं.८१ :यस नगरपालिकाको बजार क्षेत्रका घरहरुमा बरण्डासहितको घर निर्माण भएका र बरण्डा सहितका घरहरु टीकापुरको आफ्नो छुट्टै मौलीकता समेत भएको हुदा टीकापुर क्षेत्रका तत्कालिन टीकापुर बिकास समितिबाट तोकीएका वडा नं.९ का बजार क्षेत्र लगायत प्लानिगं क्षेत्र भित्रका घर निर्माण गर्दा अनिवार्य रुपमा बरण्डा राखनुपर्ने र वरण्डा सहितको घर नक्सालाई मात्र स्विकृति प्रदान गर्ने र कुनै घरधनिले वरण्डा राख्न नचाहेमा साविकको बरण्डाको क्षेत्र अवरोध (Block) नहुने गरी जग्गा छोडी त्यस पछाडीको जग्गामा मात्र मापदण्ड बमोजीम भवन निर्माण गर्ने गरी स्विकृति प्रदान गर्ने निर्णय गरियो ।

निर्णय नं.८२ : यस नगरपालिका क्षेत्र भित्र बनेका भवन तथा संरचनाहरुको हकमा ३ (तिन) तला वा सो भन्दा कमका घरहरु यस अघि नै निर्माण भईसकेका तर हाल सम्म नक्सा पांस नभएका घरहरुको हकमा सूचना प्रकासन तथा प्रसारण गरी बढीमा २०७३ साल असार मसान्त सम्मको समयसिमा दिई नयां मापदण्ड लागू हुन पूर्वकै मापदण्बमोजीम नक्सा पास गर्ने र यस्ता घरहरु प्राबिधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त भएको भनि अनिवार्य रुपमा ग र घ बर्गको बर्गिकरण भित्र पर्ने घरहरुको हकमा ईन्जिनियर वा सब ईन्जिनियर तथा क र ख को हकमा सिभिल ईन्जिनियरले अनिवार्य रुपमा प्रमाणित गरी सिफारिस गरेपछि मात्र नक्सा पासको प्रकिया बमोजीम पास गर्ने निर्णय गरियो ।

निर्णय नं.८३ : यस नगरपालिका क्षेत्रको तपशिल बमोजीमको सडक रुटलाई बाहिरी चकपथ (Outer Ring Road) कायम गर्ने निर्णय गरियो ।

तपशिल :

डुडेभ्mारी सडक (ईलाका वन कार्यालयबाट ५०० मीटर जति उत्तर)बाट दुर्गानगर जाने बाटो हुदै दुर्गौली गा.बि.स.को सिमाना हुदै खकौला सडक हुदै पुरानो चुगिं चौकीबाट भगरैया हुदै राणाको घर अगाडी भएर १५० फीटे सडक हुदैं जमरा नजिक मुनुवा रोड -मेन्था कार्यालय नजिक) हुदैं शंकरपुर चोक हुदैं बजिर सिंह वि.क.को घर हुदैं जमरा काठेपुल जाने बाटो हुदैं रामपुर चौराहा हुदैं हिमालय उच्च मा.वि. अगाडी भएर पुछरी चौराहा हुदैं बाघमारा स्कुल हुदैं नारायणपुर सिमाना हुदैं ठाडांपुर भएर खकौला सडक हुदैं मौरनिया मोर्डन राईस मिल नजिक भएर ईन्द्रैया बाट सिम्रेनी हुदैं शाहीपुर भएर कर्विडाडां हुदैं पुरानो नुक्लीपुर हुदैं प्रेमनगर भएर पार्क चोकहुदैं नुक्लीपुर हुदैं करुणा बोर्डीगं स्कुल हुदैं सितापुर स्कुल पछाडी भएर चन्द्र सिंह भटराईको घर अगाडी भएर राजीपुर कालिका मन्दिर हुदैं बिजयनगर शिविर र शक्तिनगर शिविरको बिचको बाटो हुदैं शिवनगर शिविर हुदैं शिव मन्दिर छेउ भएर टीकापुर बहुमुखि क्याम्पसको पूर्व पटि भएर उत्तर डुडेभ्mारी सडक निस्कने सम्मको सडक । (४१ कि.मी.)

निर्णय नं.८४ : यस नगरपालिका क्षेत्रको तपशिल बमोजीमको सडक रुटलाई आन्तरिक चकपथ (Inner Ring Road) कायम गर्ने निर्णय गरियो ।

तपशिल :

भू.पू.सैनिक विद्यालय नजिकको कल्भर्ट देखि उत्तर बीरेन्द्र विद्या मन्दिर उ.मा.वि.को प्लानिंगको बिच, शिव मन्दिरको उत्तर, केशवराज उपाध्यायको घरको दक्षिण तिरको ठुलो बाटो, प्रेम कठायतको घरको उत्तर तिरको बाटो भएर समितिपुर हूदै औद्योगिक क्षेत्र, गुम्बारोटबाट बनगाऊ हूदै बसपार्क र गणेशमान मार्ग बंगला सडक हूदै ब्लक नं १० हुदै वडा नं.८ र ९ को सिमाना

हुदै सुरत रावलको मिल नजिक हुदै एअरपोर्टको पूर्व पट्टी हूदै ब्लक नं.१८ भू.पू.सैनिक विद्यालय नजिकको कल्भर्ट सम्मको सडक (अन्दाजी ११ कि.मी.) ।