

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



नेपाल सरकार
सहरी विकास मन्त्रालय
सिंहदरबार, काठमाडौं

असोज, २०७२

विषय-सूची

१.	प्रारम्भिक	१
२.	पारिभाषिक शब्दहरु	१
३.	केन्द्रीय सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड सुदृढीकरण तथा सुपरीवेक्षण समिति	३
४.	भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन	४
५.	भवनको ढाँचा तयार गर्न र निर्माण सुरपरिवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरु.....	४
६.	सडकको क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने	५
७.	खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था	५
८.	पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने	५
९.	भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:	६
१०.	भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना मापदण्डका आधारमा निर्माण अनुमति दिनु पर्ने	६
११.	भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था	६
१२.	सार्वजनिक जमिन र सडकको सीमा घट्ने गरी हालसाविक गर्न बन्देज	६
१३.	योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु	६
१४.	सुरक्षित वस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्मस र स्टेण्डर्ड:.....	१२
१५.	बाधा अडचन फुकाउने:.....	१४
१६.	विविध.....	१४
१७.	मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्ने.....	१४

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

१. प्रारम्भिक:

२०७२ वैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्पबाट जनघनको अपूरणीय क्षति भएको छ। भूकम्पले देशका अधिकांश जिल्लाहरूलाई प्रभावित गरेको भए पनि काठमाण्डौं लगायत १४ पहाडी जिल्लाहरू यसबाट बढी प्रभावित भएका छन्। आवासीय, शैक्षिक, स्वास्थ्य, व्यापारिक तथा कार्यालय भवनहरू; बस्तीहरू, खानेपानी, बाटो जस्ता भौतिक संरचनाहरू र सामाजिक तथा आर्थिक सम्बन्धका आधारहरू समेत क्षतिग्रस्त भएका छन्।

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

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

२. पारिभाषिक शब्दहरू:

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

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

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

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

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

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

- खुला क्षेत्र (Open Space):** भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निःशेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- टाँसिएको भवन (Attached Building):** भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- जोडिएको भवन (Joined Building):** भन्नाले वेगवेग्लै स्वाभित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- आंशिक निर्माण सम्पन्न:** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।
- नगरपालिका:** यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भन्नाले महानगरपालिका, उप-महानगरपालिका समेतलाई जनाउँदछ ।
- स्थानीय निकाय:** यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको प्रयोजनका लागि स्थानीय निकाय भन्नाले नगरपालिका, उप-महानगरपालिका, महानगरपालिका र गाउँपालिका र सबैलाई जनाउँदछ ।
- सहरी विकास कार्यालय:** भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।
- प्राविधिक समिति:** भन्नाले स्थानीय निकायका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।
- नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan):** भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan):** भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।
- वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप:** भन्नाले नेपाल सरकारले २०७०।६।२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local Governance Framework, 2013) लाई जनाउँदछ ।
- क वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- ख वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- ग वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।
- घ वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।
- माटो परीक्षण:** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' ले तोकेको परीक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ ।
- आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु:** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।
- सम्बेदनशिल क्षेत्र:** भन्नाले राष्ट्रपती निवास लगायत सहरी विकास मन्त्रालयले तोकेको अन्य क्षेत्रहरुलाई जनाउँदछ ।
- संस्थागत भवन:** भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजि तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।
- सभा-सम्मेलन भवन:** भन्नाले मानिसहरु जमघट हुनेगैर आवासीय प्रयोजनकासिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ग. सहरी योजना, भवन निर्माण मापदण्ड एवं भवन संहिता कार्यान्वयन सम्बन्धमा आवश्यक सूचना तथा शैक्षिक सामग्रीहरूको गुणस्तर सुनिश्चित गर्ने ।
- घ. सहरी योजना र भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयनको निमित्त स्थानीय निकायको क्षमता विकास कार्यक्रमहरू तर्जुमा गर्न सहयोग गर्ने ।

४. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन

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

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

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

५.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: जिल्ला विकास समिति र स्थानीय निकायको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही स्थानीय निकायमा कार्यरत प्राविधिक प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा 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 भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ । नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले इन्जिनियरहरूको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्रदान नगरुन्जेल क र ख वर्गको भवनको लागि सिभिल इन्जिनियरिङ्ग विषयमा स्नातक उत्तीर्ण गरी ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा/नक्सा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

५.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने: भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले छानविन गरी कानूनी कारवाही गर्नु पर्नेछ ।

५.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग: पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र स्थानीय निकायले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ । स्थानीय निकायको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्नेछैनन् ।

५.५ गाउँपालिकाले क र ख वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने: गाउँपालिकाले क र ख वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिंदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसार तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन ऐन २०५५ को दफा ११(२) अनुसारको प्रकृत्या पुरा गरी मात्र स्वीकृति दिनेछ ।

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

५.७ **तेश्रो पक्ष जाँच (Third Party Verification) गर्नु पर्ने:** क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा स्थानीय निकायले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि स्थानीय निकायले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्दछ । 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 डिपिसि सम्मको मात्र निर्माण अनुमति दिइनेछ । भवन निर्माण मापदण्ड अनुसार सो डिपिसी बनाइएको भए मात्र माथिल्लो तल्लाको निर्माण अनुमति दिइनेछ । प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले १५ दिन भित्र स्थानीय निकायले निवेदन माथी निर्णय दिनेछ ।

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

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

६. **सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने:**

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

७. **खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:**

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

८. **पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:**

क. आंशिक रुपमा नक्शा 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 आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृया पुऱ्याई नक्सा पास गरिदिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु स्थानीय निकायले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

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

ग. यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुन पूर्व भवन संहिता लागू नभएका स्थानीय निकायहरुमा भवन संहिता अनुसरण नगरी तर स्थानीय निकायको स्वीकृति प्राप्त गरी निर्माण भएका भवनहरु यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र स्थानीय निकायले तोकेको प्रकृया अनुसार स्थानीय निकायको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिने पाउने छैनन् ।

९. भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:

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

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

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

११. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था:

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

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

सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति, नदी, नाला, राजकुलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमीनको साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी निजी जग्गाहरुको हालसाविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोबाट 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 पुर्याउने प्रयोजनको लागि कसैको सधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुर्याएर 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 कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन ।
- १३.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइ सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइनेछैन । तर, व्यापारिक र आवासीय भवनहरू आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ ।
- १३.४. भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी स्थानिय निकायबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय निकायले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखिपठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरूले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।
- १३.५. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटो परीक्षण निर्देशिका' अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । स्थानीय निकायले आफैँ माटो परीक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र १७ 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 वा नगर विकास समिति भएकोमा सो र नभएकोमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले यसै उप-बूँदा १३.६.६ को प्रतिकूल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।
- १३.६.२ एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरूलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।
- १३.६.३ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा (क) प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ । (ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरू (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।
- १३.६.४ सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय निकायले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।
- १३.६.५ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

१३.६.६ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा वाटोको व्यवस्था:

क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाइ कमिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ। विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकिकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप-बूँदा १३.१३ (ड) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ।

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

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

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

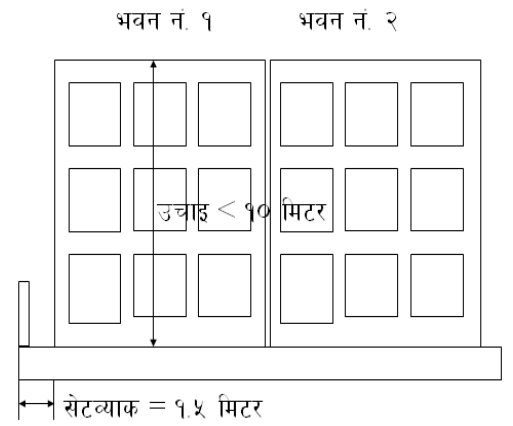
ड. वाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरूमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरूले नगरी योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ।

१३.७. भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपात:

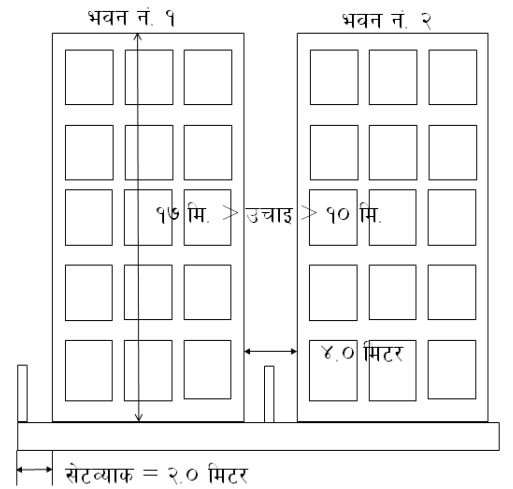
क. १० मीटर सम्म अग्ला भवनहरूको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ; भ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियार तर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन सहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ।

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

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



१० मिटर भन्दा होचा भवन



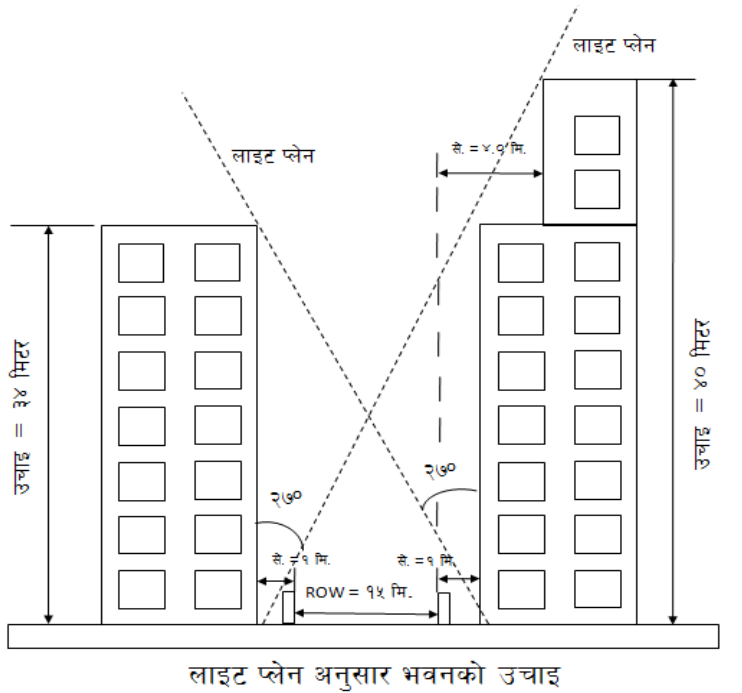
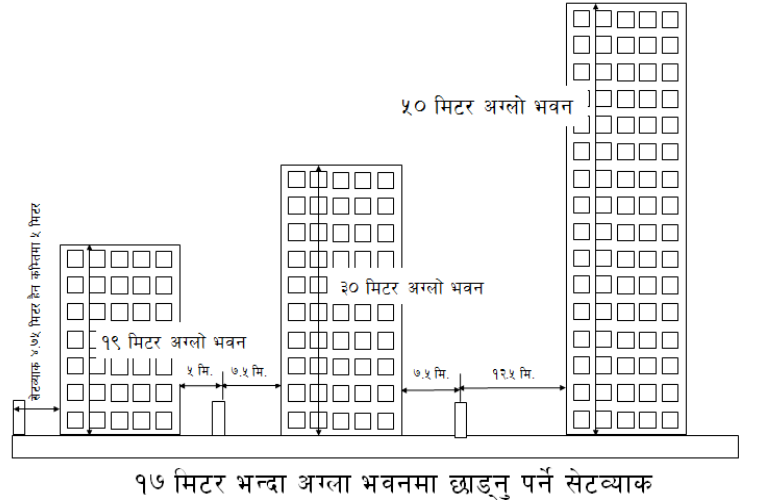
१० देखि १७ मिटर सम्म अग्ला भवन

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

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

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

१३.८. स्थानीय निकायको क्षेत्र भित्र पर्ने लोकमार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरुको अधिनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत



Municipal Transportation Master Plan समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

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

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

१३.११. 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 भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५०% भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

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

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

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

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

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

ख. यो मापदण्ड लागू हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ५० मीटर भन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac / dead-end) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखावाट न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

ग. स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ४ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरूको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखावाट 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 स्थानीय निकायले आफ्नै श्रोतवाट वा सो बाटो प्रयोग गर्ने उपभोक्ताहरूवाट भवन/जग्गाधनीलाई क्षतिपूर्ति दिलाई मात्र प्राप्त गर्नु पर्नेछ । साथै, यसरी चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटव्याक छाड्नु पर्ने छैन ।

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

१३.१४. सार्वजनिक भवन/संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै: नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र स्थानीय निकायले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति 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 संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले आवश्यक कारवाही गर्नेछ ।

१३.१५. सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो र सो माथी ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहेमा सम्पूर्ण पर्खालको स्ट्रक्चरल डिजाइन समेत निवेदन साथ पेश गर्नु पर्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा स्थानीय निकायले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ ।

- १३.१६. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय निकायले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।
- १३.१७. भवन संहिता २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमानावाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ । माथी बूँदा १३.७.(ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्ने छैन ।
- १३.१८. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिंदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसंग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौतापत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण गराउन सक्नेछ । आफूले सम्झौता अनुसार सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सोको सूचना अविलम्ब स्थानीय निकायलाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय निकायले कालो सूचीमा राख्नेछ ।
- १३.१९. भवनको प्लिनथको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
- १३.२०. एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १३.२१. आर्थिक वर्ष २०७३/०७४ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदारले मात्र सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासंग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरुले यस्तो तालिम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने स्थानीय निकायमा निवेदन दिन सक्नेछन् ।
- १३.२२. स्थानीय निकायहरुले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल वाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरुमात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछन् । सार्वजनिक भवनहरु रंगाउँदा सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनेछ ।
- १३.२३. नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछैन ।
- १३.२४. शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।
- १३.२५. तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १३.२६. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।

- १३.२७. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी 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 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 आयोजनाहरूमा (जस्तै: अधिकार सम्पन्न बागमति सभ्यता एकिकृत विकास आयोजना, मनोहरा जग्गा एकिकरण आयोजना, काठमाडौं आदि) लागू भएका मापदण्डहरूमा त्यस आयोजनासंग सम्बन्धित नदीको किनारबाट जति सेटव्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ, सोको प्रतिकुल नहुने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- १३.३१. विविध:
- क. नापीनक्सा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- ख. प्रत्येक घरमा सेप्टी ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. प्राकृतिक ताल, धाप, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- घ. संस्थागत भवन, सभा-सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न स्थानिय निकायबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापाशको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पर्नेछ ।

१४. सुरक्षित बस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्मस् र स्टेन्डर्ड:

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

हामीकहाँ अबैध सम्म पनि कहाँ बस्ती बसाल्न हुन्छ, कहाँ हुँदैन भनेर वैज्ञानिक रूपमा भू-क्षेत्रहरूको पहिचान भइसकेको छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागबाट तयार भई जारी भएका भौगर्भिक नक्साहरू (Engineering and Environmental Geological Maps) ले बस्ती विकासलाई केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भए पनि विभिन्न कारणहरूले गर्दा यी नक्साहरू विस्तृत रूपमा प्रयोगमा आइसकेका छैनन् । यस्तो प्रयोजनका लागि तयार हुँदै गरेको विस्तृत भौगर्भिक नक्सा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भई लागू भएपछि सोलाई आधार मानी बस्ती विकास गरिने उद्देश्य राख्दै बस्ती विकासको स्वीकृति दिँदा हाललाई खानी तथा भूगर्भ विभागका भूगर्भविदहरूको संलग्नतामा तयार पारिएका यी नर्मस् र स्टेन्डर्ड अनुसरण गरिनेछन् । आधिकारिक भौगर्भिक नक्सा लागू भएपछि यी नर्मस् र स्टेन्डर्डहरू स्वतः सोही भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन् ।

१४.१ सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरू

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

१४.१.१. खानी तथा भूगर्भ विभागबाट नक्शांकन गरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय दरारहरूका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माणकार्य गर्नु पूर्व भौगर्भिक अध्ययन गराई प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ; साथै, गहिरो चिरा परको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल-तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथी माटो भरिएका क्षेत्रहरूबाट 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 निर्माण गर्न दिइनेछ। तर, ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निःशोधित गरेको क्षेत्रमा बस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरूको सल्लाह बमोजिम बस्ती बसाल्न दिइनेछ।

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

१४.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने:

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

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

१४.३ जोखिमयुक्त बस्तीको स्थानान्तरण: प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त बस्तीहरू स्थानीय निकाय 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 पक्षहरू जस्तै: भूमिको उपलब्धता, खाने पानीको स्रोत, सडक र बिजुलीको 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 सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नु पर्नेछ।

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 क्षेत्रहरू मोटर गुड्न सक्ने ठुला बाटोले जोडिएका र एक अर्काको पुरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गर्नु पर्दछ।

१४.५.२. योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरू जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन 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 प्रशिक्षण कार्यक्रमहरूको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्सँग जुम्ने क्षमता विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरू समचालन गर्नु पर्नेछ। नयाँ भवन निर्माण गर्दा भुकम्प प्रतिरोधात्मक बनाईने र पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गर्नु पर्नेछ। वस्तीको कम्तिमा ५०% भाग खुला क्षेत्रको रूपमा छुट्याउनु पर्नेछ। खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरू, र अन्य सामुदायिक सुविधाहरूको उचित व्यवस्थापन गरि वस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गर्नु पर्नेछ।

१५. बाधा अडचन फुकाउने

१५.१ यस मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा यस मापदण्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल असर 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 मापदण्ड 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। साथै, एकै प्रयोजनको लागि निर्माण स्वीकृति दिँदा एकल रूपमा निर्माण हुने र संयुक्त रूपमा निर्माण हुने भवनहरू बीच भिन्न भिन्न दर कायम गर्न पाइने छैन।

१७. मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्ने:

- क. यस आधारभूत निर्माण मापदण्डलाई आधार बनाई स्थानीय निकायहरूले आ-आफ्ना 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 मापदण्डमा 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 गरेका भवन निर्माण तथा भौतिक योजना मापदण्ड अनुसार निर्माण स्वीकृती प्राप्त गरिसकेका प्रस्तावित भवन तथा जग्गा विकास योजनाहरू तिनै मापदण्डहरू अनुसार तथा स्थानीय निकायहरूले त्यस समयमा लागू गरेका प्रकृया अनुसार नै निर्माण/विकास गर्न दिइनेछ।