

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



(बागलुङ नगरपालिकाको मिति २०७२।८।१९ को निर्णयानुसार स्वीकृत)

बागलुङ नगरपालिका कार्यालय, बागलुङ

मंसिर, २०७२

निर्णय नं. १

बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ का सम्बन्धमा जिल्ला स्थित राजनैतिक दलका प्रमुखको बैठक र एकीकृत योजना तर्जुमा समितिबाट देहायका बुँदाहरूमा गरिएको राय सुझावका आधारमा मिति २०७२/८/९ गतेदेखि लागु गर्ने निर्णय गरियो ।

१. प्रारम्भिक :

२०७२ वैशाख १२ गते गएको विनाशकारी भूकम्प र त्यस पछिका पराकम्पनबाट भएको जन धनको क्षतिलाई मध्ये नजर गरी आगामी दिनमा हुन सक्ने यस्ता अकल्पनिय प्रकोपका असरलाई न्यूनिकरण गर्न आवश्यक पर्ने प्रकृया अवलम्बन गर्नु पर्ने अवस्था देखिएको छ । २०५४ सालमा स्थापना भएको यस बागलुङ नगरमा भवन निर्माण संहिता हाल सम्म पनि लागु नहुँदा नगरका शहरी क्षेत्रमा अनियन्त्रित र असुरक्षित तवरले बस्ती विकास भैरहेको छ जसले गर्दा विनाशकारी प्रकोपको समयमा मानव निर्मित यस्ता संरचनाकै कारण स्वयं नगरवासीहरू असुरक्षित हुनु परेको छ ।

थोरै शहर र धेरै ग्रामिण प्रकृति भएको यस नगरमा ग्रामिण क्षेत्रको तुलनामा शहरी बसोवास ज्यादै घना भएको र शहरी र ग्रामिण दुवै क्षेत्रमा घर तथा भवनहरू निर्माण गर्दा भवन निर्माण संहिता र बस्ती विकासको आधारभूत मापदण्डलाई पूर्ण पालना नगर्दा प्रकोपको समयमा हुन सक्ने जोखिमका सम्भावना बढेकोछ । तसर्थ अबै पनि ग्रामिण क्षेत्रमा रहेका बस्ती, खुला स्थान, आवासीय क्षेत्रहरूमा व्यवस्थित एवं योजनाबद्ध बस्ती विकासको सम्भावना रहेको कुरालाई मध्येनजर गरी शहरी क्षेत्रहरूलाई सम्भावना भएसम्म व्यवस्थित र मजबुद बनाई प्रकोपका समयमा हुन सक्ने सम्भावित असरलाई कम गर्न सकिने अवस्था छ । यसर्थ, नगर विकास ऐन २०४५ को दफा २३ र भवन ऐन २०५५ ले तोके बमोजिमका भवनहरू निर्माण गर्न गराउनका लागि नेपाल सरकारले लागु गरेको बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई आधार मानी बागलुङ नगरपालिका बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२ जारी गरिएको छ ।

पारिभाषिक शब्दहरू:

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

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

भूँई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio): भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको 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 दूरीलाई जनाउँदछ ।

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

खुल्ला 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 स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

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

नगरपालिका : यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि नगरपालिका भन्नाले बागलुङ नगरपालिकालाई जनाउँदछ ।

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

प्राविधिक समिति : भन्नाले नगरपालिकाका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको ईञ्जिनियर, शहरी 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 खुला 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 भूँड 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 भूँड तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म र उचाई ३ तलासम्म 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 ईट्टा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

माटो परीक्षण : भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको 'माटोपरीक्षण निर्देशिका'ले तोकेको परिक्षण 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 क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

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

सभा-सम्मेलन भवन : भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

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

व्यापारिक भवन: भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवास 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 ।

२. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन

यो भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयन गर्न हालै नेपाल सरकारले जारी गरेको भवन निर्माण मापदण्ड २०७२ मा व्यवस्था गरिए बमोजिमको जनशक्ति व्यवस्था गरिनेछ ।

नगरपालिकाहरूमा पर्याप्त प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्था नहुन्जेल भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि आवश्यक पर्ने प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्थापनको निमित्त नगर परिषद्बाट दरबन्दी स्वीकृत भई पदपूर्ति नहुन्जेल सम्मका लागि करारबाट जनशक्तिको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।

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

३.१ नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने: बागलुङ नगरपालिकाको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा बागलुङ नगरपालिका कार्यालयमा कार्यरत प्राविधिक कर्मचारीहरू प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुन पाउने छैन ।

३.२ 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 गराइनेछ । 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 सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराइनेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको नक्सा /ढाँचा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराइनेछ ।

३.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने :भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र नगरपालिकाका प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई बागलुङ नगरपालिकाले छानविन गरी कानूनी कारवाही अगाडि बढाउनेछ ।

३.४ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग : पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनहरूमा मात्र नगरपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्न पाउने छैनन् ।

३.५ नगरपालिकाले क र ख वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने: नगरपालिकाले क र ख वर्गका भवन निर्माण अनुमति दिंदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसार तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन २०५५ को दफा ११ (२) अनुसारको प्रकृया पुरा_गरेपछि स्वीकृति दिइनेछ ।

३.६ नगरपालिकाले ग र घ वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने : नगरपालिकाले ग र घ वर्गका भवन निर्माण अनुमति दिंदा राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० मा व्यवस्था भए बमोजिम प्राविधिक समिति सरहको समितिक सिफारिसमा मात्र निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

३.७ तेश्रो पक्ष (Third Party Verification) गर्नु पर्ने : क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा नगरपालिकाले तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था मिलाईनेछ । सो को लागि नगरपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल ईन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्ष जाँच गराउन सकिनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाईनमा नगरपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Peer Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

३.८ 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 दिनभित्र नगरपालिकाले निवेदकको निवेदन माथी निर्णय दिनेछ ।

३.९ 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 डिजाईन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरु व्यक्तिगत रुपमा जम्मेवार हुनेछन ।

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

४. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने :

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

५. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:

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

६. 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 नगरपालिकाले तोकेको प्रकृत्या पुऱ्याई नक्सा पास गरि दिनेछ । यो व्यवस्था अनुसार निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरु नगरपालिकाले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।

ख. नगरपालिकाको निर्धारित मापदण्ड अनुसार निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई माथि प्रावधान (क) अनुसार नियमित गर्दा शहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्सापास गरिनेछ ।

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

७. भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमति पत्र राख्नुपर्ने :

भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म प्लेटमा सवैले देख्ने गरी निम्नानुसारको विवरणहरु खुलाई राख्नु पर्नेछ ।

क) निर्माण अनुमति पत्रको विवरण ख) स्वीकृत नक्साको साईट प्लान ग) नक्सा डिजाईनरको विवरण घ) निर्माण कम्पनी वा व्यवसायीको विवरण

८. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था:

स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रूपमा जोखिम संवेदनशिल भू-उपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) तयार गरी कार्यान्वयनमा ल्याईनेछ । यस प्रयोजनका लागि नगर परिषदले 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 गरिनेछ । जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा नगरपालिकाले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

९. 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 क्षेत्रफल साविकको क्षेत्रफल र सडकको साविकको चौडाई घट्ने गरी नीजि जग्गाहरुको हालसाविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोवाट हुन आउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट कानून बमोजिम कारवाही सहित सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरिनेछ ।

१०. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु :

१०.१. मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको संधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिईने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिईसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता वेचविखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा वेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।

१०.२. भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकुल हुने गरी कुनै पनि कवुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिईने छैन ।

१०.३. निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिईने छैन । तर व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिईनेछ ।

१०.४. भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिईनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाईनेछ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखी आए बमोजिम सहयोग गर्नु पर्नेछ ।

१०.५. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तलाभन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । नगरपालिकाले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्नेछ ।

१०.६ जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था :

१०.६.१ जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै) कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोवार, सामूहिक आवस वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिशमा यसै उप-बुँदा १०.६.६ को प्रतिकूल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिईनेछ ।

१०.६.२ 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 सो को प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरूलाई कानूनी कारवाहि गरिनेछ ।

१०.६.३ आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा (क) प्रस्तावित घडेरीका क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले व्यवस्था गरे बमोजिम २.५० आनाभन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव पेश गर्नु पर्दछ । (ख) एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरू निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरूमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।

१०.६.४ सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकीकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले त्यस्तो यो स्वीकृत गर्नेछ ।

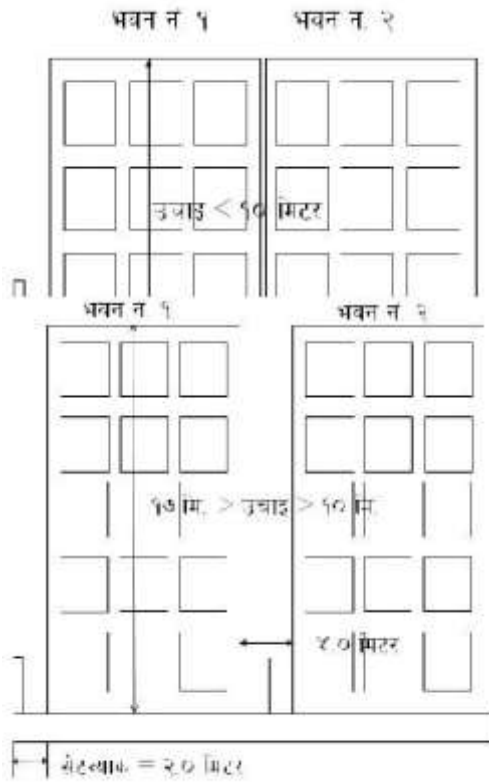
१०.६.५ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको छुट्टयाईएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी सांघ वा सीमाना छोएको हुनु हुँदैन ।

१०.६.६ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोको व्यवस्था :

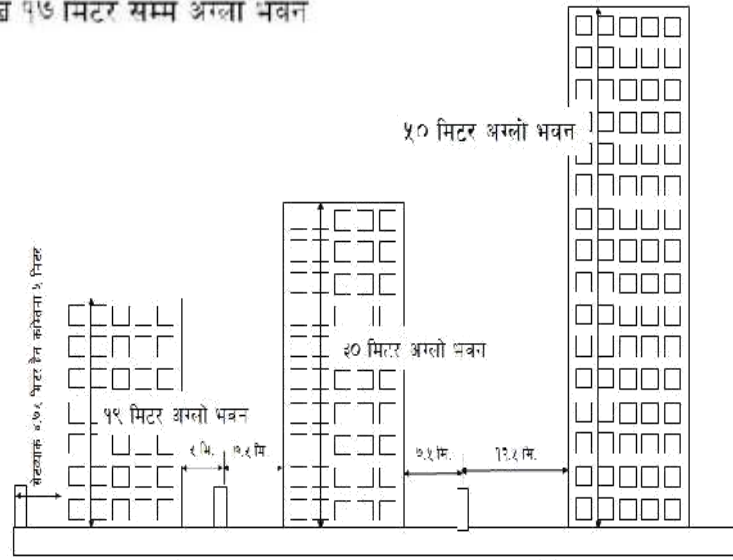
- क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकीकृत योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उप-बुँदा १०.१३ (ड) अनुसार स्वीकृति दिईनेछ ।
- ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा : विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाँगे गाडी छिर्ने र निस्कने बेग्लावेग्लै ढोका (Gate and Lane) हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १० मिटरसम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृति 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 दिईनेछ ।
- ग. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्युनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।
- घ. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।
- ड. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनाबाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरूमा संयुक्त रुपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरूमा योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

१०.७. भवनको उचाइ र सेटव्याकको अनुपात :

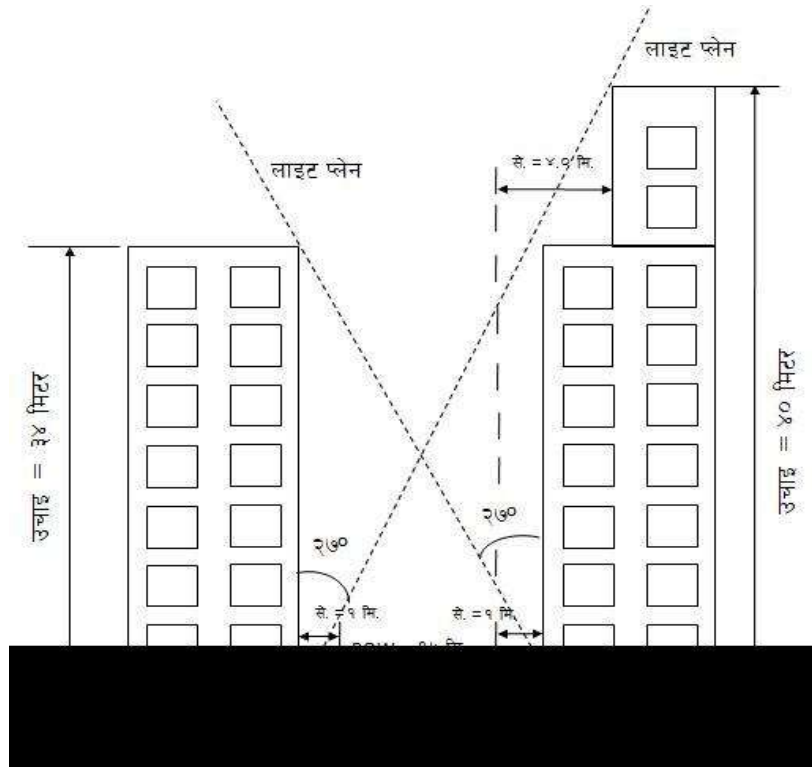
- क. १० मिटर सम्म अग्ला भवनहरूको साँधियार तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । भ्याल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए साँधियारतर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन सहित २०६० प्रतिफल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।
- ख. १० मिटरभन्दा बढी तर १७ मिटरसम्म अग्ला सार्वजनिक भवनहरूको हकमा साँधियारतर्फको सेट व्याक ३ मिटर र अन्य भवनहरूको साँधियार तर्फको सेट व्याक न्यूनतम सेटव्याक २.०० मीटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ग. प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा नगरपालिकाको परिषद्ले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसंग लम्ब भएर रहेको साँधतर्फ भवन सहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटव्याक छाडी नयाँ भवनमा भ्याल-ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवन भ्याल-ढोका राख्ने भएमा माथी बूँदा १३.७ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।
- घ. १७ मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरूको उचाइ र साँधियार तर्फको सेटव्याकको तर न्यूनतम सेटव्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- ङ . एउटै किता वा धेरै किता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरू निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा घर-बाटो सिफारिश दिँदा दुई भवनहरू बीचको दुरी यसै उप-बुँदा १०.७ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।
- च . मूल-सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी (लाईट-प्लेनलाई छेक्ने गरी) स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १०.८. नगरपालिका क्षेत्रभित्र पर्ने लोकमार्गहरूको छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सो सडकको लागि तोकिएको मापदण्ड र **MTMP** अधिनमा रही भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।



१० देखि १७ मिटर सम्म अग्ला भवन



१७ मिटर भन्दा अग्ला भवनमा छाड्नु पर्ने सेटब्याक



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

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

१०.११. जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) :

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

ख. सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

१०.१२. भुँई क्षेत्रको (Floor Area Ratio: FAR):

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

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

क. नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर हुनेछ । तर, प्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा सडकको चौडाई 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. घना शहरी क्षेत्रमा भवन एकीकृत (House Pooling) गरी पुनःनिर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफलभन्दा कम नहुने गरी दिइनेछ ।

१०.१४. सार्वजनिक भवन/संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित (जस्तै :निकाय नागरिक उड्डयन प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिईसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र नगरपालिकाले स्वीकृतिको कार्यवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र नगरपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१०.१५. सीमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारोमाथि 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 तथा कुटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिश सहित सो को स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा नगरपालिकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिनेछ ।

- १०.१६. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र नगरपालिकाले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिश दिनेछ ।
- १०.१८. क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन २०५५ को दफा ११ (३) अनुसार योग्यता पुगेको प्राविधिकसँग तोकिएको ढाँचामा भएको सम्झौता पत्र समेत समावेश गर्नु पर्नेछ । भवन स्वामित्वकर्ताले चाहेमा यसै नियमानुसार अर्कै प्राविधिक मार्फत् निर्माण सुपरिवेक्षण कार्य गर्न नसक्ने भएको अवस्थामा प्राविधिकले सो को सूचना अविलम्ब नगरपालिकालाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई नगरपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ ।
- १०.१९. भवनको प्लिन्थको उचाई वाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
- १०.२०. एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएको ग वर्गको भवनलाई निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १०.२१. यो मापदण्ड लागु भएपछि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिमा लिई सूचीकृत भएको कालिगढ वा ठेकेदार सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा भवन स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरुले यस्तो तालीम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।
- १०.२२. स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरु मात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागु गर्न सकिनेछ । सार्वजनिक भवनहरु रंगाउँदा भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धी निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनु पर्नेछ ।
- १०.२३. नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमीनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । यस्तो व्यवस्था नगरेका भवनलाई भवनलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइनेछैन ।
- १०.२४. शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।
- १०.२५. तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरुले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १०.२६. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।
- १०.२७. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधि भित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सो को मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । यसरी आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिइसकेका भवनले थप निर्माण कार्य गर्न पुनः अनुमति लिनु पर्नेछ ।
- १०.२८. सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- १०.२९. नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल र उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- १०.३०. नगरपालिकाभित्र पर्ने कालीगण्डकी नदी र काठेखोलाको किनारवाट जति सेटव्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ, सो को प्रतिकुल नहुने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१०.३१. विविध:

- क. नापी नक्सा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- ख. प्रत्येक घरमा सेफ्टिक ट्याङ्की 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 नगरापालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापासको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पर्नेछ ।

११. व्यापारिक तथा आवासिय क्षेत्र :

बागलुङ नगरपालिका क्षेत्रको निम्न बमोजिमको ईलाकालाई व्यापारिक तथा आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिएको छ ।

११.१. व्यापारिक क्षेत्र :

- क) वडा नं. १ को खनियावास र निरयघाट क्षेत्र बाहेकको सबै क्षेत्र ।
- ख) वडा नं. २ र ३ को सबै क्षेत्र ।
- ग) वडा नं. ४ को कैलाम पोखरी छहरा पँधेराको पूर्व र मध्य पहाडि लोक मार्गको दक्षिण पूर्व तर्फको सबै क्षेत्र र मौजुदा सुल्डाँडा बजार, गौडाकोट चौपारीसम्मको सडकको दायाँबायाँ जोडिएको क्षेत्र ।
- घ) वडा नं. ११ को मध्य पहाडि लोकमार्गबाट दक्षिण पूर्व तर्फको क्षेत्र, वेनी -बागलुङ राजमार्गको आम्बोट चोकदेखि अर्जुन खोलासम्मको भागबाट पूर्व तर्फको क्षेत्र, अर्जुन खोलाको सीमानाको आधारमा पूर्व तर्फको निरय बाहेकको सबै क्षेत्र ।
- ङ. वडा नं. १० र ११ को बागलुङ-वेनी राजमार्गसंग दायाँबायाँ जोडिएको क्षेत्र ।
- च. वडा नं ४, ५ र ११ को मध्यपहाडी लोकमार्गसंग दायाँबायाँ जोडिएको क्षेत्र ।
- छ. वडा नं. ४-११ अन्तर्गतको रिडरोडको दायाँबायाँ जोडिएको क्षेत्र (कालीमाटी बजार क्षेत्रसम्म) ।

११.२. आवासिय क्षेत्र :

- क) वडा नं. ४,५,१० र ११ को व्यापारिक क्षेत्र भनी तोकिएको क्षेत्र बाहेकको सबै क्षेत्र ।
- ख) वडा नं. ६,७,८ र ९ को सबै क्षेत्र ।

११.३. भवन निर्माण स्वीकृति :

- ११.३.१. आवासिय क्षेत्र भनी तोकिएको क्षेत्रमा आवासीय आर.सि.सि.पक्की घर निर्माण स्वीकृति दिँदा अनिवार्य ६ फिट जग खन्ने, पिलरको खाल्टा ४ फिट ६ ईन्च चौडाई हुनु पर्ने, पिलरको साईज १२ ईन्च/१२ ईन्चको हुनुपर्ने, बीमको साईज ९ ईन्च/१२ ईन्चको हुनुपर्ने, भ्याल, ढोकामा सिल र लिन्टेल राख्नु पर्ने र १.५०/१.५० मिटर संधियार सेटव्याक छोड्नु पर्ने अनिवार्य व्यवस्था गरी बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ ले निर्देशित गरेका सबै शर्त प्रक्रिया पुरा गरेपछि स्वीकृति दिइनेछ ।

तर आवासीय क्षेत्रमा पनि आधारभूत मापदण्ड, २०७२ ले निर्देशित गरेका शर्त तथा मापदण्डहरु पुरा गरेमा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा व्यापारिक प्रयोजनका घर निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

- ११.३.२ व्यापारिक क्षेत्र भनी तोकिएको क्षेत्रमा घर निर्माण स्वीकृति दिँदा अनिवार्य ६ फिट जग खन्ने, पिलरको खाल्टा ४ फिट ६ ईन्च चौडाई हुनु पर्ने, जगमा स्ट्राप विम अनिवार्य राख्नु पर्ने, पिलरको साईज १२ ईन्च/१२ ईन्चको हुनुपर्ने, बीमको साईज ९ ईन्च/१२ ईन्चको हुनुपर्ने, भ्याल, ढोकामा सिल र लिन्टेल राख्नु पर्ने र दायाँ बायाँ भ्याल, ढोका वा भेन्टिलेशन राख्न चाहेमा १.५०/१.५० मिटर संधियारतर्फ सेटव्याक छोड्नु पर्ने लगायत बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ ले निर्देशित गरेका शर्त प्रक्रियाहरु पुरा गर्ने गराउने गरी ३ तला सम्मको स्वीकृति दिइनेछ । ३ तला भन्दा माथिको हकमा मापदण्डले तोके बमोजिमका अन्य शर्त प्रक्रिया पुरा भै आएपछि स्वीकृत दिन सकिनेछ ।

तर व्यापारिक क्षेत्रमा पनि आधारभूत मापदण्ड, २०७२ ले निर्देशित गरेका शर्त तथा मापदण्डहरु पुरा गरेमा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा आवासीय प्रयोजनका घर निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

- ११.३.३ नगरपालिकाको यसपूर्वको स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम स्वीकृति लिई बनेका घरमा तला थप गर्न चाहेमा घरको अवस्था हेरी जगमा ९ ईन्च/९ ईन्च को पिलर विम भएको घरमा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा

बढीमा २.५ तलामा नवढ्ने गरी थप निर्माण स्वीकृति दिन सकिनेछ । जगमा ९ ईञ्च/१२ ईञ्च को पिलर विम भएको घरमा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा मौजुदा स्ट्रक्चर बमोजिम बढीमा ३ तलामा नवढ्ने गरी थप निर्माण स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

११.४. सडक मापदण्ड :

नगरपालिकाको स्वीकृत गरेको मौजुदा मापदण्डहरू मध्ये ३.०० र ४.०० मिटर चौडाईका सवै सडकहरू ४.०० मिटर चौडाई कायम गरिनेछ, ५.०० मिटर चौडाईका सवै सडकहरू ६.०० मिटर चौडाई कायम गरिनेछ । ६.०० मिटर चौडाईभन्दा माथिका सवै सडकहरू यथावत् कायम गरी शहरी आवश्यकताका आधारमा थप गर्न सकिनेछ । तर नयाँ प्लटिडको हकमा मुल सडक ८.०० मिटर र शाखा सडक ६.०० मिटर भन्दा कम चौडाईको सडक राख्न नपाईने गरी न.पा. को पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ । मौजुदा वा पछि खोलिने सवै सडकहरूको सेटव्याक मापदण्ड निर्देशिका २०७२ बमोजिम छोड्नु पर्नेछ ।

१२. 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 वैशाख १२ को भूकम्पले बस्तीहरूमा चिरा पारी अत्याधिक 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 न्यूनिकरण गर्न यो आधारभूत नर्मस् र स्टेन्डर्ड जारी गरिएको छ ।

हामीकहाँ अबै सम्म पनि कहाँ बस्ती बसाल्न हुन्छ, कहाँ हुँदैन भनेर वैज्ञानिक रुपमा 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 रुपमा प्रयोगमा 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 गरिने छन् । आधिकारिक भौगर्भिक नक्सा लागू भएपछि यी नर्मस् र स्टेन्डर्डहरू स्वतः सोहि भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन् ।

१२.१ सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरू :

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

- १२.१.१. खानी तथा भूगर्भ विभागबाट नक्शांकन गरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय दरारहरूका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माण कार्य 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 ।
- १२.१.२. 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 छोडेर 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 ।
- १२.१.३. बाढीबाट बच्न अपनाउनु 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 ।

१२.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने:

- १२.२.१. आपत्कालीन स्थानान्तरण वा पुनःस्थापना गराउँदा सहभागिता मुलक छिटो एवं सरल मूल्यांकन विधि (Participatory Rapid Appraisal) अपनाई खतरा र संभावित जोखिमहरु पहिचान गरि सुरक्षित स्थानको छनोट गर्न स्थानीय बासिन्दाहरुको अनुभवलाई बढुली उक्त क्षेत्रमा घटेका विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धी ऐतिहासिक जानकारीहरु संकलन गरि त्यस्ता जानकारीहरुलाई साधारण रुपले कोरिएका चित्र एवं म्यापद्वारा चित्रण गर्न सकिनेछ ।
- १२.२.२. दीर्घकालीन वस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने भू-विज्ञानका विशेषज्ञहरुद्वारा उक्त स्थानको विस्तृत जांच गराउनुंछ । त्यस्ता अध्ययनमा भूकम्प, बाढी, पहिरोका घटनाहरु, वर्षा तथा बाढीको तथ्यांक आदि सम्मिलित विवरण र विश्लेषण समावेश गर्नु पर्नेछ । यस्ता अध्ययनका आधारमा भवन र भौतिक संरचनाहरु निर्माण गर्दा अपनाउन पर्ने उपयुक्त सावधानीहरु निर्धारण गर्न सकिनेछ ।

१२.३ जोखिमयुक्त बस्तीको स्थानान्तरण :

प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त बस्तीहरु नगरपालिका समेतलाई जानकारी गराई स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गरिनेछ ।

१२.४ बस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरु

- १२.४.१. स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरु जस्तै : भूमिको उपलब्धता, खानेपानीको श्रोत, सडक र बिजुलीको पहुँच र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरुको आधारमा छनोट गर्नु पर्नेछ ।
- १२.४.२. बस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्म निर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुग्ने वा नपुग्ने बारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नु पर्नेछ ।
- १२.४.३. यस्ता बस्तीहरुमा निर्माण गरिने आवास भवनहरुमा मौलिक संस्कृति र स्वामित्व भल्कने पद्धतिलाई निर्माण पद्धतिलाई प्राथमिकता दिनु पर्नेछ ।
- १२.४.४. स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनावद्ध रुपमा थप बस्ती विकासका लागि जमीनको उपलब्धता भएको जमिन क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइनेछ ।

१२.५ भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण

- १२.५.१. सार्वजनिक खुला ठाउँ र सामुदायिक स्थानको प्रावधान गर्दा यस्ता क्षेत्रहरु मोटर गुडन सक्ने ठुला मोटर बाटोले जोडिएका र एक अर्काको पुरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गर्नु पर्दछ ।
- १२.५.२. योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरु वन जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन क्षेत्रहरुको गर्ने प्रावधान राख्नु पर्नेछ ।

१२.६ 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 जुझ्ने क्षमता विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरु समचालन गर्नु पर्नेछ । नयाँ भवन निर्माण गर्दा भूकम्प प्रतिरोधात्मक बनाईने र पुराना भवनहरुलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गर्नु पर्नेछ । बस्तीको कम्तीमा ५० प्रतिशत भाग खुला क्षेत्रको छुट्याउनु पर्नेछ । खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरु र अन्य सामुदायिक सुविधाहरुको उचित व्यवस्थापन गरि बस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गर्नु पर्नेछ ।

१३. बाधा अडचन फुकाउने

- १३.१ यस मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अडचन आएमा यस मापदण्डका प्रावधानलाई प्रतिकुल असर नपर्ने गरी संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयको परामर्शमा शहरी विकास मन्त्रालयले बाधा अडचन फुकाउन सक्नेछ ।
- १३.२ यस मापदण्डले तोकेका कुराहरु यसै बमोजिम र यसले नतोकेका कुराहरु हाल भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएका नगरपालिकामा सोही बमोजिम र सो लागू नभएका नगरपालिकामा शहरी विकास मन्त्रालयले स्वीकृति गरी जारी गरेको भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

१४. विविध

निर्माण स्वीकृति दिने सन्दर्भमा दस्तुर कायम गर्दा भवनको प्रयोजन अनुसार गर्नु पर्नेछ । साथै एकै प्रयोजनको लागि निर्माण स्वीकृति दिँदा एकल रुपमा निर्माण हुने र संयुक्त रुपमा निर्माण हुने भवनहरु बीच भिन्न भिन्न दर कायम गर्न पाइने छैन । साथै बाटोको चौडाइ कम नहुने गरी नयाँ खोल्दा वा सार्वजनिक गर्दा अनिवार्य रुपमा साँघु संधियारको सहमति लिएर मात्र स्वीकृति दिइनेछ ।

१५. मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्ने:

- क. यस आधारभूत निर्माण मापदण्डलाई आधार बनाई नगरपालिकाले आ-आफ्ना छुट्टै मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्नेछन् । तर, नयाँ मापदण्डका प्रावधानहरु यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड र नगरपालिकाले हाल लागू गरिरहेको मापदण्ड भन्दा कमजोर हुने छैन ।
- ख. नगरपालिकाले हाल लागू गरिरहेको मापदण्डका प्रावधानहरु यो आधारभूत निर्माण मापदण्डमा व्यवस्था गरिएका प्रावधानहरु भन्दा सशक्त भएको अवस्थामा नगरपालिकाले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।
- ग. यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुनु अगाडि नगरपालिकाले लागू गरेका भवन निर्माण तथा भौतिक योजना मापदण्ड अनुसार निर्माण स्वीकृती प्राप्त गरिसकेका प्रस्तावित भवन तथा जग्गा विकास योजनाहरु तिनै मापदण्डहरु अनुसार तथा नगरपालिकाले त्यस समयमा लागू गरे अनुसार नै निर्माण/विकास गर्न दिइनेछ ।