

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

नेपाल राजपत्रमा प्रकाशन मिति २०७२/१२/२६

संशोधन

नेपाल राजपत्रमा प्रकाशन मिति

१. बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण (पहिलो संशोधन) मापदण्ड,

२०७२

२०७३/१२/२८

२. बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण (दोस्रो संशोधन) मापदण्ड,

२०७८

२०७९/२/१६

संवत् २०७२ वैशाख १२ गते भएको विनाशकारी भूकम्प र तत्पश्चातका परकम्पहरूको कारण भौतिक संरचनामा क्षति पुग्न गई धेरै जनघनको नोकसानी भएको सन्दर्भमा यस्ता क्षतिलाई न्यूनीकरण गर्ने तथा व्यवस्थित बस्ती विकास गराउने प्रयोजनका लागि नेपाल सरकार, मन्त्रपरिषदले देहायको “बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२” स्वीकृत गरी लागू गरेको छः-

१. प्रारम्भिकः

देशका केही स्थानीय तहहरूमा स्वीकृत भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएको अवस्था भए पनि धेरैजसो स्थानीय तहहरूमा सो अवस्था नरहेकाले अनियन्त्रित र असुरक्षित बस्तीहरू बढ्दै गइरहेका छन् । यस्तो अनियन्त्रित विकासलाई एउटा सकारात्मक दिशा तर्फ डोऱ्याउनु आवश्यक भएकोले सुरक्षित एवम् भूकम्प प्रतिरोधात्मक बसोबास, भौतिक योजनाको तर्जुमा तथा कार्यान्वयन र भवन ऐन २०५५ ले तोकेका “क”, “ख”, “ग” र “घ” वर्गका भवनहरू निर्माण गर्न गराउनका लागि नेपाल सरकारले यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लागू गरेको छ ।

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

- (क) “जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage)” भन्नाले भवनको भूँई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणन गर्दा हुन आउने प्रतिशतलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ख) “भूई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio)” भन्नाले भवनको सम्पूर्ण तलाहरूमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई सम्झनु पर्छ ।
- (ग) “सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)” भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सम्झनु पर्छ ।
- (घ) “सेटब्याक (Set Back)” भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ङ) “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 सम्झनु पर्छ ।
- (च) “खुल्ला क्षेत्र (Open Space)” भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा जमिनभित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ ।
- (छ) “टाँसिएको भवन (Attached Building)” भन्नाले जग्गाको साँधसीमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ज) “जोडिएको भवन (Joint Building)” भन्नाले वेगवेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई सम्झनु पर्छ ।

- (झ) “आंशिक निर्माण सम्पन्न” भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ञ) “नगरपालिका” भन्नाले महानगरपालिका तथा उपमहानगरपालिका समेतलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ट) “स्थानीय तह” भन्नाले नगरपालिका, उपमहानगरपालिका, महानगरपालिका र गाउँपालिकालाई सम्झनु पर्छ ।
- (ठ) “शहरी विकास कार्यालय” भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, सघन शहरी तथा भवन निर्माण आयोजना वा संघीय आयोजना कार्यान्वयन इकाईलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ड) “प्राविधिक समिति” भन्नाले स्थानीय तहको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको संयोजकत्वमा निजले तोकेको इन्जिनियर, शहरी विकास कार्यालयको इन्जिनियर तथा आमन्त्रित विशेषज्ञ सहितको समितिलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ढ) “नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan)” भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँघसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई सम्झनु पर्छ ।
- (ण) “सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan)” भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई सम्झनु पर्छ ।
- (त) “वातावरण मैत्री स्थानीय शासनको प्रारूप” भन्नाले नेपाल सरकारले मिति २०७०/०६/२३ मा स्वीकृत गरेको वातावरण मैत्री स्थानीय शासन प्रारूप, २०७० (Environment Friendly Local governance Framework, 2013) लाई सम्झनु पर्छ ।
- (थ) “क” वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ को खण्ड (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनलाई सम्झनु पर्छ ।
- (द) “ख” वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ को खण्ड (ख) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा स्ट्रक्चरल स्पान (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ध) “ग” वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ को खण्ड (ग) अनुसारको भूँइ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान (Structural Span) ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनलाई सम्झनु पर्छ ।
- (न) “घ” वर्गका भवन” भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ को खण्ड (घ) अनुसारको “क”, “ख”, र “ग” वर्गमा नपरेका ईटा, ढुंगा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई सम्झनु पर्छ ।
- (प) “माटो परीक्षण” भन्नाले शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण प्रकृया/विधिलाई सम्झनु पर्छ ।
- (फ) “आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू” भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ब) “संवेदनशील क्षेत्र” भन्नाले राष्ट्रपती निवास लगायत शहरी विकास मन्त्रालयले संवेदनशील क्षेत्र भनी तोकेको अन्य क्षेत्रहरूलाई सम्झनु पर्छ ।

९ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित

९ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित

- (भ) “संस्थागत भवन” भन्नाले विद्यालय, उच्च विद्यालय, अस्पताल, सरकारी, निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई सम्झनु पर्छ ।
- (म) “सभा—सम्मेलन भवन” भन्नाले मानिसहरू जमघट हुने गैर आवासीय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिप्लेक्स, तारे होटल आदिलाई सम्झनु पर्छ ।
- (य) “सार्वजनिक भवन” भन्नाले संस्थागत भवन, सभा सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई सम्झनु पर्छ ।
- @(र) “व्यापारिक भवन” भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनका लागि बनेको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।
- #(र१) “मिश्रित आवासीय भवन” भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ल) “भवन एकिकरण (House Pooling)” भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टा—छुट्टै पुराना भवनहरूलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहुस्वामित्वको एउटै भवनलाई सम्झनु पर्छ ।
- (व) “आर्किटेक्ट इन्जिनियर” भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यवसाय गर्ने अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई सम्झनु पर्छ ।
- #(श) “सम्पदा बस्ती” भन्नाले बुँदा १४क. को उपबुँदा १४क.३ बमोजिम सूचीकृत गरिएको बस्तीलाई सम्झनुपर्छ ।

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

३.१ यो मापदण्डको कार्यान्वयन एवम् सुपरीवेक्षणको नियमित समीक्षा तथा स्थानीय तहलाई आवश्यक सहजीकरण एवम् पृष्ठपोषणको निमित्त देहायको एक समिति रहनेछ ।

(क)	सचिव, शहरी विकास मन्त्रालय	-संयोजक
(ख)	सहसचिव, प्रधानमन्त्री तथा मन्त्रिपरिषद्को कार्यालय	-सदस्य
(ग)	सहसचिव, राष्ट्रिय योजना आयोगको सचिवालय	-सदस्य
(घ)	सहसचिव, गृह मन्त्रालय	-सदस्य
(ङ)	सहसचिव, भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय	-सदस्य
(च)	सहसचिव, भौतिक पूर्वाधार तथा यातायात मन्त्रालय	-सदस्य
(छ)	सहसचिव, योजना तथा विकास सहायता समन्वय महाशाखा, सङ्घीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालय	-सदस्य
(ज)	सहसचिव, स्थानीय तह क्षमता विकास महाशाखा, सङ्घीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालय	-सदस्य
(झ)	सहसचिव, शहरी विकास महाशाखा, शहरी विकास मन्त्रालय	-सदस्य
(ञ)	विकास आयुक्त, काठमाडौँ उपत्यका विकास प्राधिकरण	-सदस्य
(ट)	महानिर्देशक, खानी तथा भूगर्भ विभाग	-सदस्य
(ठ)	महानिर्देशक, नापी विभाग	-सदस्य

@ पहिलो संशोधनद्वारा संशोधित

पहिलो संशोधनद्वारा थपिएको

पहिलो संशोधनद्वारा थपिएको

- (ड) महानिर्देशक, पुरातत्व विभाग -सदस्य
- (ढ) महानिर्देशक, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग -सदस्य
- (ण) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत, काठमाडौं महानगरपालिका अधिकृत, काठमाडौं महानगरपालिका -सदस्य
- (त) उपमहानिर्देशक (शहरी), शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग -सदस्य-सचिव
- ३.२ उपबुँदा ३.१ बमोजिमको समितिले आवश्यकता अनुसार आफ्नो बैठकमा विशेषज्ञहरूलाई आमन्त्रण गर्न सक्नेछ।
- ३.३ उपबुँदा ३.१ बमोजिमको समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछ:-
- (क) यो मापदण्ड कार्यान्वयनका सम्बन्धमा अनुगमन गर्नुका साथै स्थानीय तहहरूलाई नीतिगत मार्गदर्शन प्रदान गर्ने।
- (ख) स्थानीय तहको परिषद्बाट पारित शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डको विनियमावली सम्बन्धमा आवश्यक प्राविधिक पृष्ठपोषण प्रदान गर्ने।
- (ग) यो मापदण्ड एंव भवन संहिता कार्यान्वयन सम्बन्धमा आवश्यक सूचना तथा शैक्षिक सामग्रीहरूको गुणस्तर सुनिश्चित गर्ने।
- (घ) यो मापदण्डको कार्यान्वयनको निमित्त स्थानीय तहको क्षमता विकास कार्यक्रमहरू तर्जुमा गर्न सहयोग गर्ने।
- ३.४ उपबुँदा ३.१ बमोजिमको समितिले प्रचलित कानूनको परिधिभित्र रही आफ्नो कार्यविधि आफै निर्धारण गर्नेछ।
- ३.५ उपबुँदा ३.१ बमोजिमको समितिको नियमित कार्य गर्न शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले यस सम्बन्धी सचिवालयको काम गर्नेछ।
४. **यो मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन:**
- ४.१ यो मापदण्ड कार्यान्वयन गर्न शहरी विकास मन्त्रालय र संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले आ-आफ्ना मातहतका निकायहरूमा आवश्यकता अनुसार जनशक्ति व्यवस्था गर्नेछन्।
- ४.२ गाउँपालिकाहरूमा पर्याप्त प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्था नहुन्जेल सम्म यो मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि आवश्यक पर्ने प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्थापन र यसको कार्य प्रक्रिया निर्धारण संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयले गर्नेछ। स्थानीय तहको परिषद्बाट स्वीकृत भई पदपूर्ति नहुन्जेल सम्मका लागि करारबाट आवश्यक पर्ने जनशक्तिको व्यवस्था गर्न सकिनेछ।
५. **भवनको ढाँचा तयार गर्ने र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धी व्यवस्थाहरू:**
- ५.१ **नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने:** जिल्ला विकास समिति र स्थानीय तहको आफ्नो कार्यक्रम बाहेकका निर्माण हुने संरचनाहरूको योजना, ढाँचा र नक्सा बनाउने कार्यमा सोही स्थानीय तहमा 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 @नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई ५ वर्ष सम्बन्धित क्षेत्रमा अनुभव हासिल गरेको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष

सुविधाहरूको डिजाइन गराउनुपर्नेछ । “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 अनुशरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिश गरेको भवनलाई मात्र स्थानीय तहले आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई नेपाल ईन्जिनियरिङ परिषदले छानविन गरी कानूनी कारवाही गर्नु पर्नेछ ।
- ५.४ **आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरूको उपभोग:** पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका भवनहरूमा मात्र स्थानीय तहले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरू जडानको सिफारिस गर्नेछ । स्थानीय तहको स्वीकृति बिना सम्बन्धित निकायहरूले उपभोक्ताहरूलाई यी सेवाहरू प्रदान गर्ने छैनन् ।
- ५.५ **गाउँपालिकाले “क” र “ख” वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने:** गाउँपालिकाले “क” र “ख” वर्गको भवन निर्माणको अनुमति दिँदा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० को पालना हुने गरी स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ बमोजिमको प्रक्रिया पुरा गरेर मात्र स्वीकृति दिइनेछ । यस्तो स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।
- ५.६ **गाउँपालिकाले “ग” र “घ” वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने:** गाउँपालिकाले “ग” र “घ” वर्गका भवन निर्माणको अनुमति दिँदा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० को पालना हुने गरी मात्र निर्माण स्वीकृति दिनेछ । यस्तो स्वीकृति नलिई कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न पाइने छैन ।
- ५.७ **तेस्रो पक्ष जाँच (Third Party verification) गर्नु पर्ने:** क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा स्थानीय तहले तेस्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गर्न सक्नेछ । सोको लागि स्थानीय तहले इन्जिनियरहरूको सूची (रोष्टर) तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्नेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा स्थानीय तहले आमन्त्रित विशेषज्ञहरू 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 दिनभित्र स्थानीय तहले निवेदन सम्बन्धमा निर्णय गर्नेछ ।
- ५.९ **सार्वजनिक निकायले नियम पालना नगरी भवन निर्माण गर्न नहुने:** भवन निर्माण मापदण्ड विपरित हुने गरी सार्वजनिक निकायले आफ्नो लगानीबाट भवन निर्माण गर्नु हुँदैन । यसो गरेमा भवनको डिजाइन तथा निर्माणमा संलग्न हुने कर्मचारीहरू व्यक्तिगत रूपमा जिम्मेवार हुनेछन् ।
- ५.१० **निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिएका भवनहरू सार्वजनिक प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने:** सरकारी तथा अर्धसरकारी निकायहरू, स्वास्थ्यसंस्था, विद्यालय र सँगठित संस्थाहरूले भवन भाडामा लिँदा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाएका भवन मात्र भाडामा लिनेछन् ।
- ५.६. **सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचना हटाउने:** स्थानीय तहको प्रमुख वा अध्यक्षको नेतृत्वमा स्थानीय प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित शहरी विकास कार्यालयको प्रमुख वा प्रतिनिधि, मालपोत कार्यालयको प्रमुख वा प्रतिनिधि, नापी कार्यालयको प्रमुख वा प्रतिनिधि, वन कार्यालयको प्रमुख वा प्रतिनिधि र सडक डिभिजन कार्यालय भए सोको प्रमुख वा प्रतिनिधि समेत रहेको समिति गठन गरी सो समितिले सडक, सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ती जग्गा

५ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित

५ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित

५ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित ।

भित्र बनेका संरचनाहरू हटाउने निर्णय गरी लेखी पठाए पश्चात् जिल्ला प्रशासन कार्यालयको समन्वयमा त्यस्तो संरचनाहरू हटाइने छ ।

७. **खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था:** स्थानिय निकायहरूले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरू तथा खुल्ला क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्नेछन् र आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जग्गाहरूलाई खुल्ला क्षेत्रको रूपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रलाई सार्वजनिक हरियाली उद्यानहरूमा रूपान्तर गर्नेछन् । सार्वजनिक, ऐलानी र पर्ती जग्गाहरूलाई नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद्) को निर्णय बिना हकभोग हस्तान्तरण गर्न तथा लिज वा भाडामा दिइने छैन ।
८. **पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:**
- ८.१ आंशिक रूपमा नक्शा पास गरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाइको भवनले स्थानीय तहद्वारा लागू गरिएको भवन निर्माण मापदण्ड, भवन संहिता तथा सडक ऐन अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो मापदण्ड लागू भएको मितिले एक वर्षको समय दिई नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा स्थानीय तहले तोकेको प्रकृया पुन्याई नक्सा पास गरिदिनेछ । उपर्युक्त बमोजिम निवेदन नदिएका र सडक, सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा आदि अतिक्रमण गरेका भवनहरू स्थानीय तहले भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ ।
- ८.२ निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनको हकमा शहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा स्थानीय तहले उपबुँदा ८.१ बमोजिम नक्सा पास गरी दिइने छ ।
- ८.३ यो मापदण्ड लागू हुन पूर्व भवन संहिता लागू नभएका स्थानीय तहहरूमा भवन संहिता अनुसरण नगरी तर स्थानीय तहको वा नगरपालिका बन्न पूर्व नक्सा पास गर्ने प्रावधान नभएका साविकका गाउँ विकास समितिहरूमा निर्माण भएका आवासीय भवनहरू स्थानीय तहले तोकेको प्रकृया अनुसार स्थानीय तहको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखीकरण नगरिएका भवनहरूलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरूले भाडामा लिने पाउने छैनन् ।
९. **भवन निर्माणस्थलमा निर्माण अनुमतिपत्र राख्नुपर्ने:** भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी स्थानीय तहले 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 तहहरूले यस मापदण्डमा उल्लेख भएको विषयमा यसै बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएकोमा शहरी विकास मन्त्रालयबाट तयार गरिएको “भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१” को आधारमा मापदण्ड बनाई आफ्नो सभाबाट अनुमोदन गराई कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् । काठमान्डौ उपत्यका भित्रका स्थानीय तहहरूले यस मापदण्डमा उल्लेख भएकोमा बाहेक अन्य विषयमा “काठमान्डौ उपत्यका भित्रका नगरपालिका र नगरोन्मुख गाउँपालिकामा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०६४” का प्रावधान अनुसार मापदण्ड सभाबाट अनुमोदन गराइ कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् ।
११. **भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था:** स्थानीय तहहरूले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ ले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी नगर क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिकरूपमा जोखिम संवेदनशिल भू-उपयोग नक्शा (Risk sensitive Land Use Map) कार्यान्वयनमा ल्याउने छन् । यस प्रयोजनका लागि स्थानीय तहको परिषद्ले राष्ट्रिय

पहिलो संशोधनद्वारा थपिएको ।

§ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित ।

§ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित ।

§ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित ।

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, २०७२ र राष्ट्रिय भू-उपयोग ऐन, २०७६” का आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भू-उपयोग नक्सा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गर्नेछ । जिल्ला विपद व्यवस्थापन समितिले विशेषज्ञहरूको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा स्थानीय तहले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन ।

१२. **सार्वजनिक जमीन र सडकको सीमा घटने गरी हालसाविक गर्न बन्देज:** सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ती, 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 जग्गाहरूको हालसाविक गरिने छैन । यसो गरिएमा सोबाट हुनआउने नोक्सानी यसमा संलग्न पदाधिकारीबाट सरकारी बाँकी सरह असूल उपर गरी निजहरूलाई कानून बमोजिम कारवाही समेत गरिनेछ ।

१३. **योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरू:**

१३.१ मापदण्डहरू पुरा गर्ने प्रयोजनको लागि कसैको सँधियारको मन्जूरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनले पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचबिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र स्थानीय तहले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ । #आवासीय भवनको हकमा मूल सडकबाट ५० मिटरसम्मको कम्तीमा ४ मिटरको बाटो खोली नयाँ घर बनाउन सकिनेछ र यस्तो बाटोमा छिमेकीले त्यस्तो बाटो प्रयोग नगर्ने अवस्थामा मात्र थप सेट व्याक छोडनु पर्ने छैन ।

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 दिइने छैन । 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 स्थानीय तहबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय तहले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरूले पनि लेखि आए बमोजिम गरी दिनेछन् ।

१३.५. जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र “क” वर्गका भवन तथा “ख” वर्गका ३ तला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । स्थानीय तहले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिदिएको क्षेत्रमा मात्र १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ ।

१३.६. **जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था:**

(क) 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

पहिलो संशोधनद्वारा थपिएको ।

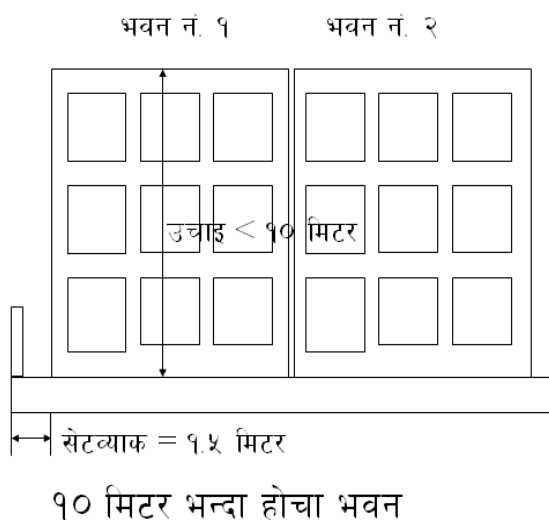
प्राधिकरण वा नगर विकास समिति भएकोमा सो र नभएकोमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय तहले खण्ड (च) को प्रतिकुल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ ।

- (ख) एक मिटरभन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाब 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 ।
- (ग) आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू, २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ । त्यस्तो 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 ।
- (घ) सार्वजनिक प्रयोजनको लागि गरिने जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरूको गुरुयोजना सहित पेश हुनु पर्नेछ र प्राविधिक समितिको सिफारिसमा स्थानीय तहले त्यस्तो योजना स्वीकृत गर्नेछ ।
- (ङ) भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको कम्तिमा १५ प्रतिशत वाटोको लागि र 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 क्षेत्र प्रस्तावित योजनाको सबै आवासीय कित्ताहरूबाट पायक हुने गरी राख्नु पर्नेछ ।

(च) प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा वाटोको व्यवस्था:

- (अ) सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा विद्यमान सार्वजनिक सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकीकरण योजनाद्वारा पुनः निर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उपबूँदा १३.१३ को खण्ड (च) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ ।

- (आ) नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकको चौडाई उक्त सार्वजनिक सडकदेखि २० मिटर भित्रसम्म



९० मिटर भन्दा होचा भवन

§ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित

§ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित

वा पहिलो जक्सनसम्म कम्तीमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । ६ मिटरसम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा १२४ मिटरसम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र १२४ मिटर भन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

- (इ) कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।
- (ई) ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।
- (उ) बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व नेपाल सरकारको नाममा रहनेछ ।

#१३.६क. नगरपालिकाले देहाय बमोजिम एकीकृत जग्गा विकास (Land Pooling) एकीकृत बस्ती विकास (Integrated Settlement Development) र एकीकृत आवास (House Pooling) कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्नेछ:

- (क) स्थानीय जनताको सहभागितामा गराउने,
- (ख) एकीकृत बस्ती विकासका लागि जारी भएको कार्यनीति, २०५९ र घनाबस्ती सम्बन्धी राष्ट्रिय अवधारणा, २०६१ लाई आधार मान्नुपर्ने,
- (ग) नगरको कुनै निश्चित क्षेत्रका बासिन्दाहरूको सामूहिक सहभागितामा नगरपालिकाले यस मापदण्ड बमोजिम निजी स्वामित्वमा रहेको जग्गालाई एकीकृत बस्ती विकास गर्न कम्तीमा ५० घरधुरीको सहभागिता भई स्थानीय जनताबाट माग भई आएमा त्यस्तो स्थानमा नगरपालिकाले सडक लगायतका आवश्यक पूर्वाधारमा लगानी गर्न सक्ने ।

१३.७ भवनको उचाइ र सेटब्याकको अनुपात:

- (क) १० मीटरसम्म अग्ला भवनहरूको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । इञ्चाल-ढोका तथा भेन्टिलेटर नराखे भए सँधियार तर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो तर्फ भवन संहिता, २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।
- (ख) भवनको उचाई अनुसार सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक तल दिइएको तालिका बमोजिम हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ:

भवनको उचाई	न्यूनतम सेटब्याक (सँधियार तर्फ)	
	सार्वजनिक भवनको हकमा	अन्य तथा संयुक्त भवनको हकमा
१० मिटर सम्म	१.५ मिटर	१.५ मिटर
१० मिटरभन्दा बढी - १७ मिटरसम्म	३.० मिटर	२.० मिटर
१७ मिटर भन्दा बढी - २४ मिटरसम्म	४.० मिटर	३.० मिटर
२४ मिटरभन्दा बढी - ३१ मिटरसम्म	५.० मिटर	४.० मिटर
३१ मिटरभन्दा बढी - ३८ मिटरसम्म	६.० मिटर	५.० मिटर

पहिलो संशोधनद्वारा थपिएको।

§ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित

३८ मिटरभन्दा बढी - ४५ मिटरसम्म	७.० मिटर	६.० मिटर
४५ मिटरभन्दा बढी - ५२ मिटरसम्म	८.० मिटर	७.० मिटर
५२ मिटरभन्दा बढी - ५९ मिटरसम्म	९.० मिटर	८.० मिटर
५९ मिटरभन्दा बढी - ६६ मिटरसम्म	१०.० मिटर	९.० मिटर
६६ मिटरभन्दा बढी - ८० मिटरसम्म	११.० मिटर	१०.० मिटर
८० मिटरभन्दा बढी - ९४ मिटरसम्म	१२.० मिटर	११.० मिटर
९४ मिटरभन्दा बढी - १०० मिटरसम्म	१३.० मिटर	१२.० मिटर

तर संयुक्त आवासको हकमा अगाडी तर्फको सेटब्याक तराईको क्षेत्रमा न्यूनतम ८ मिटर तथा काठमाडौं उपत्यका र पहाडको क्षेत्रमा न्यूनतम ६ मिटर हुनु पर्नेछ।

(ग) प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा स्थानीय तहको परिषद्ले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँध तर्फ भवन संहिता, २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी टाँसेर वा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवनमा झ्याल-ढोका नराखे भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटरसम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ। नयाँ भवनमा झ्याल-ढोका राखे भएमा खण्ड (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

*(घ)

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

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



#(छ) खण्ड (ग) बमोजिमको मूल बजार क्षेत्रको सडक तर्फको क्षेत्रबाहेकमा मापदण्डको उपबुँदा १३.१५ अनुसारको पर्खाल लगाउन पाइनेछ।

#(ज) खण्ड (छ) विपरित बनाएको पर्खाल हटाउन पर्ने अवस्थामा जग्गाधनी आफैले हटाउन पर्नेछ र यस बापत क्षतिपूर्ति दिइने छैन। त्यस्तो संरचनाको कारणले सिर्जना हुने क्षतिको दायित्व समेत जग्गाधनीले व्यहोर्नु पर्नेछ।

१३.८ स्थानीय तहको क्षेत्र भित्र पर्ने लोकमार्गहरूको छेउमा भवन निर्माण गर्न प्रचलित ऐन नियमहरूको अधिनमा र नगरपालिका क्षेत्रमा स्वीकृत (Municipal transportation Master plan) समेतको अधिनमा भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

% दोस्रो संशोधनद्वारा झिकिएको।

§ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित।

पहिलो संशोधनद्वारा थपिएको।

#१३.८क. राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, रणनीतिक सडक, जिल्लास्तरीय सडकको बजार क्षेत्रको हकमा साविकमा सेटव्याक कायम नभई सकेको हकमा न्यूनतम सेटव्याक ३ मिटर हुनु पर्नेछ।

तर यसभन्दा अगाडि कायम भई सकेको सेटव्याक सोही अनुसार हुनेछ।

१३.९ आवासीय प्रयोजनको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन वा सोको केही अंश व्यापारिक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः व्यापारिक भवन मानिनेछ। तर, भौतिक योजनाबद्ध 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 तहले पूर्ण वा आंशिक रूपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउनेछ। भवनको स्वामित्वकर्ताले आनाकानी गरेको कारणले मापदण्ड विपरित निर्माण भएको कुनै भवन स्थानीय तहले 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 वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्न बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लागू हुनु पूर्व कित्ताबाट भइसकेको ८० वर्ग मिटरसम्मको क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ९० प्रतिशत, २५० वर्गमिटर क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ६० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ।

(ख) ©सरकारी, अर्ध सरकारी, सार्वजनिक भवन वा खण्ड (क) मा उल्लिखित बाहेकका अन्य सबै भवनहरूलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५० प्रतिशतभन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।

१३.१२ भुईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR):-

§(क) पुरानो शहरी क्षेत्र बाहेकका अन्य क्षेत्रमा अधिकतम भुईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR) निम्नानुसार कायम हुनेछ:

क्षेत्र	व्यापारिक तथा सभा-सम्मेलन भवन	आवासीय भवन	मिश्रित आवासिय भवन	संस्थागत भवन
काठमाडौँ उपत्यका	३.५	४.०	४.५	२.५
पहाड	३.५	३.५	४.०	२.५
तराई	३.०	३.०	३.०	२.५

§(ख) पुरानो शहरी क्षेत्रमा परम्परागत वास्तुकला कायम राख्ने गरी विकास प्राधिकरण वा नगर विकास समिति वा नगरपालिकाले तोकिएका बमोजिमको भुईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR) कायम हुनेछ।

पहिलो संशोधनद्वारा थपिएको।

@ पहिलो संशोधनद्वारा संशोधित।

@ पहिलो संशोधनद्वारा संशोधित।

§ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित।

§ दोस्रो संशोधनद्वारा संशोधित।

१३.१३. स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of way: RoW):-

(क) नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ३ मिटर कायम गर्नु पर्नेछ।

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

(ख) यो मापदण्ड लागु 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 केन्द्ररेखाबाट सेटब्याक सहित न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ।

#तर पहिले कायम भईसकेको बाटोको क्षेत्राधिकार घटाउन तथा त्यस्तो क्षेत्र भित्र झ्यालको छज्जा, क्यान्टिलिभर आदि निर्माण गर्न पाइने छैन र त्यस्तो Cul-de-Sac को लम्बाई नाप गर्दा मूल सडकको किनाराबाट नापी गरिनेछ।

(ग) स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ४ मिटरभन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरूको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्ररेखाबाट २ मिटर कायम गरिनेछ।

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

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

(च) घना शहरी 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 तहले स्वीकृतिको कारवाही अगाडि बढाउनेछ। प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र स्थानीय तहले निर्माण स्वीकृति दिनेछ। सम्बन्धित निकायको सिफारिस बिना नक्सा पासको निवेदन स्वीकार्ने तथा भवन निर्माण स्वीकृति दिने स्थानीय तहको अधिकारीलाई संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन 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 तहले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिइनेछ।

१३.१६. न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई मात्र स्थानीय तहले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरू जडान गर्न सिफारिश दिनेछ।

पहिलो संशोधनबाट थपिएको।

पहिलो संशोधनद्वारा थपिएको।

- १३.१७. भवन संहिता, २०६० अनुसारको “ग” वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँध सीमानाबाट न्यूनतम १ मीटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारवहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ। उपबुँदा १३.७. को खण्ड (क) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बूँदाले बन्देज गर्ने छैन।
- १३.१८. “क”, “ख” र “ग” वर्गका भवनहरूको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरीवेक्षण भवन ऐन, २०५५ को दफा ११ को उपदफा (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 अविलम्ब स्थानीय तहलाई दिनु पर्नेछ। यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई स्थानीय तहले कालो सूचीमा राख्नेछ।
- १३.१९. भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुर्याउने 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 स्वामित्वकर्तासँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ। कालिगढ तथा ठेकेदारहरूले यस्तो तालिम निःशुल्क पाउनको लागि आफुलाई पायक पर्ने स्थानीय तहमा निवेदन दिन सक्नेछन्।
- १३.२२. स्थानीय तहहरूले स्थानीय सहभागिता सहितको आफ्नो परिषद्को निर्णयले यो मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरू मात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरू लागू गर्न सक्नेछन्। सार्वजनिक भवनहरू 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 होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइनेछैन। साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइनेछ।
- १३.२५. तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरूले निर्माण भइसकेको भागलाई रंगरोगन (Finishing) नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तथा तला थपको स्वीकृति दिइनेछैन।
- १३.२६. Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरूलाई भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन।
- १३.२७. स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ, सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ। यसरी आँशिक 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 आयोजना तथा जग्गा एकिकरण आयोजनाहरूमा लागू भएका मापदण्डहरूमा त्यस आयोजनासँग सम्बन्धित नदीको किनारबाट जति सेटब्याक 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 श्रेण्टामा 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 आदि 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 नक्सापासको प्रक्रिया अगाडि बढाउन पर्नेछ ।

१४. सुरक्षित बस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्मस र स्टेन्डर्ड:

खानी तथा भू-गर्भ विभागबाट तयार भई जारी भएका भौगर्भिक नक्साहरू (Engineering and Environmental Geological Maps) ले बस्ती विकासलाई केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भए पनि यी नक्साहरू विस्तृत रूपमा प्रयोगमा नआइसकेको र यस्तो प्रयोजनका लागि तयार हुँदै गरेको विस्तृत भौगर्भिक नक्सा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भई लागू भएपछि त्यसलाई आधार मानी बस्ती विकास गरिने उद्देश्य राख्दै बस्ती विकासको स्वीकृति दिदा हाललाई खानी तथा भू-गर्भ विभागका भू-गर्भविदहरूको संलग्नतामा तयार पारिएका यी नर्मस र स्टेन्डर्ड अनुसरण गरिनेछन् । अधिकारीक भौगर्भिक नक्सा लागू भएपछि यी नर्मस र स्टेन्डर्डहरू स्वतः सोही भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन् ।

१४.१ सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरू:

भुकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरूबाट न्यूनतम जोखिम भएका ठाउँहरूमा मात्र बस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । सुरक्षित स्थानको पहिचान गर्दा देहायका आधारहरूमा गरिनेछ:-

- (क) खानी तथा भू-गर्भ विभागबाट नक्साङ्कन 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 परेको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथि माटो भरिएका क्षेत्रहरूबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- (ख) पहिरोबाट बचन अपनाउनु पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमिनको फेदीबाट कम्तीमा ३ मिटर छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ ।
तर ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भू-गर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी निषेधित गरेको क्षेत्रमा बस्ती बसाल्न हुँदैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरूको सल्लाह बमोजिम बस्ती बसाल्न दिइनेछ ।
- (ग) बाढीबाट बचन अपनाउनु पर्ने सावधानी: स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीको सतह भन्दा माथिको जमीनलाई छनोट गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता क्षेत्र साना नालाबाट न्यूनतम १० मिटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ३० मिटर टाढा हुनुपर्नेछ ।

१४.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने:-

- (क) आपतकालिन स्थानातरण वा पुनःस्थापना गराउँदा सहभागितामुलक छिटो एवम् सरल मूल्याङ्कन विधि (Participatory Rapid Appraisal) अपनाई खतरा र सम्भावित जोखिमहरू पहिचान गरी सुरक्षित स्थानको

छनोट गर्न स्थानीय बासिन्दाहरूको अनुभवलाई बटुली उक्त क्षेत्रमा घटेका विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धी ऐतिहासिक जानकारीहरू संकलन गरी त्यस्ता जानकारीहरूलाई साधारण रूपले हातले कोरिएका चित्र एवम् म्यापद्वारा चित्रण गर्न सकिनेछ।

- (ख) दिर्घकालिन बस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने भू-वैज्ञानिक र जल-विज्ञानका विशेषज्ञहरूद्वारा उक्त स्थानको विस्तृत जाँच गराउनु पर्नेछ। त्यस्ता अध्ययनमा भूकम्प, बाढी, पहिरोका घटनाहरू, वर्षा तथा बाढीको तथ्याङ्क आदी सम्मिलित विवरण र विश्लेषण समावेश गर्नुपर्नेछ। त्यस्ता अध्ययनका आधारमा भवन र भौतिक संरचनाहरू निर्माण गर्दा अपनाउनु पर्ने उपयुक्त सावधानीहरू निर्धारण गर्न सकिन्छ।

१४.३ जोखिमयुक्त बस्तीको स्थानान्तरण:

प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त बस्तीहरू स्थानीय तह समेतलाई जानकारी गराई स्थानीय सहभागीताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनर्स्थापना गरिनेछ।

१४.४ बस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयमहरू:

- (क) बस्ती विकासको स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरू जस्तै: भूमिको उपलब्धता, खानेपानीको स्रोत सडक र विजुलीको पहुँच र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरूको आधारमा छनोट गर्नुपर्नेछ।
- (ख) बस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्मानिर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुग्ने वा नपुग्ने बारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गर्नुपर्नेछ।
- (ग)
- (घ) स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनाबद्ध रूपमा थप बस्ती विकासका लागि जमिनको उपलब्धता भएको क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइनेछ।

१४.५ भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण:

- (क) सार्वजनिक खुला ठाउँ र सामुदायिक स्थानको व्यवस्था गर्दा यस्ता क्षेत्रहरू मोटर गुड्न सक्ने ठुला बाटोले जोडिएका र एक अर्काको पुरक हुने गरी तिनको व्यवस्थापन गर्नुपर्नेछ।
- (ख) योजनको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरू जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्न प्रावधान राख्नु पर्नेछ।

१४.६ प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम व्यवस्थापनमा सामुदायिक क्षमता:

घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरूसँग सामना गर्ने क्षमता वृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरूको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपदसँग जुध्ने क्षमता विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरू संचालन गर्नु पर्नेछ। नयाँ भवनहरू निर्माण गर्दा भूकम्प प्रतिरोधात्मक बनाइने र पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गर्नु पर्नेछ। बस्तीको कम्तिमा ५० प्रतिशत भाग खुला क्षेत्रको रूपमा छुट्याउनु पर्नेछ। खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरू र अन्य सामुदायिक सुविधाहरूको उचित व्यवस्थापन गरी बस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गर्नुपर्नेछ।

#१४क. सम्पदा बस्तिमा हुने निर्माण सम्बन्धी विशेष व्यवस्था:

१४.क.१ सम्पदा बस्तीको छनोट देहायको आधारमा गरिनेछ:

- (क) बस्तीमा ५० वा सो भन्दा बढी घरहरू भएको,
- (ख) सामान्यता १०० वर्ष वा सो भन्दा अगाडिको बस्ती,

- (ग) बस्तीहरूमा स्थानीय वास्तुकला उपयोग गरिएको चैत्य तथा मठ, मन्दिर, पाटी, सतल जस्ता सार्वजनिक भवनहरू, ईनार, ढुङ्गेधारा, पोखरी जस्ता संरचनाहरू भएको,
- (घ) बस्तीहरूमा परम्परादेखि सञ्चालन हुँदै आएका सांस्कृतिक महत्वका स्थानीय चाडपर्व, जात्रा तथा भजनकीर्तन जस्ता कार्यहरू गर्ने स्थानीय गुठी जस्ता संघ संगठन भएको ।

१४क.२ सम्पदा बस्तीको सिमाना:

- (क) परम्परागत बस्तीले ओगटेको परिधिलाई सम्पदा बस्तीको सिमाना मानिनेछ । यस्ता बस्तीहरूमा प्रवेशको लागि बनाइएका द्वार तथा पर्खाल र तिनका अवशेष, सार्वजनिक पाटी, पोखरी, खुल्ला चौर, गोरेटो आदिलाई सिमानाको रूपमा लिन सकिनेछ । यस्तो सीमाना कायम गर्न इस्वी संवत् १९७० वा सो भन्दा पहिले तयार पारिएका एरियल फोटो, नक्शा, ब्लक नापी भएको भए त्यस्तो नक्शा तथा ऐतिहासिक दस्तावेजहरूलाई आधार मान्न सकिनेछ ।
- (ख) सम्पदा बस्तीको सीमांकन गर्ने कार्य स्थानीय तहले सम्बन्धित विज्ञ समूहको सहयोगमा गर्नेछ ।

१४क.३ सम्पदा बस्तीमा सूचीकृत गर्ने: उपबुँदा १४क.१ मा उल्लेखित आधारहरूको अधीनमा रही सम्बन्धित स्थानीय तहको सिफारिसमा यस मापदण्डको बुँदा ३ मा उल्लिखित समितिको सिफारिसमा शहरी विकास मन्त्रालयले सम्पदा बस्तीलाई सूचीकृत गरी त्यसको सीमाक्षेत्र निर्धारण गर्नेछ । सीमा सहित सम्पदा बस्ती सूचीकृत गर्दा देहाय बमोजिमको प्रकृया पुरा गरिने छ:

- (क) स्थानीयवासीको अनुरोधमा नापी नक्सामा देखाएको सीमाक्षेत्र सहित स्थानीय तहको सिफारिस,
- (ख) पुरातत्व विभागको सिफारिस र,
- (ग) बुँदा ३ को समितिका संयोजकले गठन गरेको प्राविधिक टोलीको स्थलगत निरीक्षण सहितको सिफारिस ।

१४क.४ सम्पदा बस्ती सीमाभित्रको मापदण्ड:

- (क) उपबुँदा १४क.३ बमोजिम सूचीकृत सबै सम्पदा बस्तीमा यस बुँदाको व्यवस्था लागू हुनेछ ।
- (ख) काठमाडौँ, ललितपुर तथा भक्तपुर नगरपालिका भित्र पुरानो शहर क्षेत्रमा हाल कायम रहेको स्मारक क्षेत्र, संरक्षित स्मारक क्षेत्र र मिश्रित बसोवास क्षेत्रमा भने हाल प्रचलनमा रहेको मापदण्ड यथावत् लागू हुनेछ ।
तर यी पुराना शहरी क्षेत्रहरूमा विशेष संरक्षण गर्नुपर्ने कुनै क्षेत्रलाई सम्पदा बस्ती तोकी विशेष योजना लागू गर्न सकिने छ । त्यस्तो विशेष योजनामा समेत यस बुँदाको व्यवस्था लागू हुनेछ ।
- (ग) यस मापदण्डको अतिरिक्त संरक्षित स्मारक, विद्युत लाइनको दायौँबायाँ र तलमाथि, हवाइ मार्ग, पेट्रोल पम्प, सिनेमा घर आदिको हकमा लागू हुने विशेष व्यवस्था तथा मापदण्डहरू पनि यथावत् लागू हुनेछन् ।
- (घ) सम्पदा बस्तीको सीमाक्षेत्र १० वर्षसम्म संशोधन गर्न पाइने छैन ।

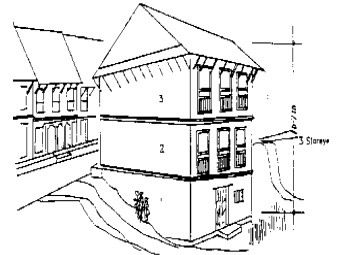
१४क.५ मार्गदर्शक सिद्धान्त: सम्पदा बस्ती विकासको आधारभूत मापदण्डको रूपमा देहायको सिद्धान्तहरूको अवलम्बन गरिनेछ:-

- (क) साविकका आधारभूत भौतिक स्वरूप र संरचनामा परिवर्तन नगर्ने,
- (ख) भवन संरचना र खुल्लाक्षेत्र बीचको सामञ्जस्य कायम राख्ने,
- (ग) भवनहरूको बाहिरी स्वरूप, आकार, अनुपात, शैली, निर्माण विधि, निर्माण सामग्री, रंग संयोजन तथा साजसज्जालाई साविक बमोजिमकै कायम गरी विपद्बाट सुरक्षित बनाउने,
- (घ) प्राकृतिक तथा मानव निर्मित वातावरणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,
- (ङ) सम्पदा बस्तीको पहिचानको रूपमा रहेको मूर्त तथा अमूर्त कला, संस्कृति र शैलीलाई निरन्तरता दिने,

- (च) मानवोचित जीविकोपार्जन तथा सामाजिक-आर्थिक विकासका अवसरहरू उपलब्ध गराउने,
- (छ) बस्तीलाई मानवीय बसोबास मैत्री तथा आवश्यक सुविधायुक्त बनाउने,
- (ज) घरधनीहरूको व्यावहारिक आवश्यकता र मौलिक सम्पदा संरक्षणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,
- (झ) परम्परागत बस्तीका घरहरू र चुक, लाछि, ननी, बहाल, बही, गल्ली जस्ता खुल्ला स्थान तथा इनार, हिटी, पोखरी जस्ता पानीका मुहानहरू बीचको अन्तर्सम्बन्धलाई कायम राख्ने तथा यस प्रयोजनको लागि घरले सार्वजनिक क्षेत्रतर्फ चर्चेको साविक मोहडालाई कायम राख्ने,
- (ञ) बस्ती संरक्षण र विकासमा जनसहभागितामूलक कार्यहरूलाई प्रोत्साहन गर्ने,
- (ट) निजी घरहरूको आकारलाई कायम गर्न ठाडो खण्डीकरणलाई निरुत्साहन गर्ने,
- (ठ) सुरक्षित निर्माण सुनिश्चित गर्न भवन संहिता तथा निर्माण र मर्मत निर्देशिकाहरूको पालना गर्ने ।

१४क.६ भवन सम्बन्धी व्यवस्था: परम्परादेखि क्रमिक रूपमा विकास हुँदै आएका पुराना शैलीका बाटोहरू, चोकहरू जस्ता पुरातात्विक महत्वको वास्तुकला, सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरूको साथै परम्परागत वास्तुकलालाई संरक्षण सम्बर्द्धनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी सम्बन्धित स्थानीय तहले देहायका व्यवस्थाहरूको पालना गर्ने गरी भवन निर्माण गर्न स्वीकृति प्रदान गर्नेछ:

- (क) जग्गा उपयोग प्रतिशत: साविक घरले चर्चेको ठाउँमा पुरानो घर भत्काई नयाँ आवासीय भवन बनाउँदा साविक घरले चर्चे जतिकै १००%, खाली जग्गाको हकमा क्षेत्रफल २ आना २ पैसासम्म ९०% र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलमा ८०% सम्म ग्राउण्ड कभरेज दिन सकिनेछ । साविक भवनको पुनर्निर्माण गर्दा मूल प्रवेशतर्फको मोहडाको साविक पदचापमा कुनै परिवर्तन नहुने गरी जग्गा उपयोगको कुल प्रतिशतभित्र मिलाउन गर्न सकिनेछ । नयाँ निर्माण हुने गैरआवासीय भवनको लागि भने जग्गा उपयोग ५०% भन्दा बढी हुने छैन ।
- (ख) भवनको अधिकतम उचाई: छाना समेत भवनको अधिकतम उचाई ३५ फिट हुने छ । तर प्राचीन स्मारक भएको चोक वा क्षेत्रमा पर्ने भवनको हकमा त्यस्तो स्मारकभन्दा अग्लो हुने गरी भवन निर्माण गर्न दिइने छैन । स्मारकको उचाई २८ फिट भन्दा कम भएमा त्यससँग बन्ने घरलाई सो स्मारक वरिपरिको वातावरणमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी सडकतर्फको मोहडाको उचाई, पुराना परम्परागत घरहरूको लाइनसँग मिल्ने गरी साविककै उचाई बमोजिम पुनर्निर्माण गर्न अनुमति दिन सकिनेछ । सम्पदा बस्तीमा भवनको उचाइको अधिकतम हद नै कायम हुने भएकोले भुईँ क्षेत्र अनुपात (FAR) को व्यवस्था लागू हुने छैन । घरको उचाई निर्धारण गर्दा भुईँतल्लाको ढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिने छ । भिरालो जग्गामा निर्माण हुने घरको हकमा मूल बाटोतर्फको सबभन्दा तल्लो तल्लाको ढोका अगाडिको जग्गाको तयार भएको सतहदेखि नापिनेछ । घरको तल्लाको संख्या समेत मूल बाटोतर्फको मोहडाको आधारमा गणना गरिनेछ ।
- (ग) अधिकतम तल्ला संख्या: भवनको बनाउन पाउने अधिकतम तल्ला संख्या बुईँगल वा भन्याड कभर समेत ४ तल्ला हुनेछ ।
- (घ) तल्लाको उचाइ: तल्लो तल्लाको भुईँदेखि माथिल्लो तल्लाको भुईँसम्मको उचाइ बढीमा २.४४ मिटर (८ फिट) हुनेछ ।
- (ङ) सेटब्याक: भवनको सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मीटर हुनु पर्नेछ । तर झ्यालढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए सँधियारतर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिस्केको घर भए सो भवनतर्फ भवन संहिताको प्रतिकूल नहुने



गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ । यसरी टाँसिएको भवन निर्माण गर्दा पछि निर्माण गर्ने व्यक्तिले दुई भवन बीचको जोर्नीबाट पानी वा फोहोरमैला पस्न नसक्ने उपयुक्त व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । बाटो वा चोकतर्फ भने साविक बस्तीको पदचाप कायम हुने गरी साविक बमोजिमकै सेटब्याक कायम गरिनेछ ।

(च) प्रवेश माध्यम: आवतजावतको निमित्त कुनै पनि भवन वा प्लट बाटो वा चोकसँग जोडिएको हुनुपर्नेछ । भवन निर्माण गर्दा आवतजावतको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न वा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेश माध्यमबाट वञ्चित गर्न पाइनेछैन । भवन वा प्लटहरूमा प्रवेशको लागि न्यूनतम पनि साविकको बाटो वा प्रवेशको माध्यम कायम गर्नुपर्नेछ ।



(छ) पछाडीको खुला भाग: पछाडिपट्टि खुला भागको सालाखाला चौडाई १.५ मिटर हुनुपर्नेछ र कुनै पनि ठाउँको चौडाई ९० सेन्टिमिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

(ज) साइडको खुला भाग: कुनै पनि एक आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached) र असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माणमा देहाय बमोजिमको खुला भाग हुनुपर्नेछ:

- (१) असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुवैतर्फ कम्तिमा १.५ मिटर,
- (२) एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकतर्फ कम्तिमा १.५ मिटर,
- (३) पंक्तिबद्ध किसिमका भवन वा निर्माणमा साइडतर्फ खुलाभाग आवश्यक पर्ने छैन ।

(झ) भित्री चोक: कुनै पनि कोठाको कुनै एउटा साइडको झ्याल (बाथरूम, शौचालय, स्टोर बाहेक) कुनै पनि खुला भागतर्फ नभएको खण्डमा त्यस्तो झ्याल कम्तीमा पनि ३ मिटर चौडाई भएको भित्री चोकतर्फ जोडिएको हुनुपर्नेछ । पूरै उचाईसम्म भित्री चोकको क्षेत्रफल चोक नजिकको गारोको उचाईको पाँच भागको एक भाग (१/५) को वर्ग (Square) भन्दा कम हुनु हुँदैन । शौचालय मात्र भित्री चोकसँग जोडिएको अवस्थामा भित्री चोकको साइज न्यूनतम २ वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ ।

(ञ) सडक अधिकार क्षेत्र: सम्पदा बस्तीभित्रका सडक र बाटोहरूको अधिकार क्षेत्र बस्तीको साविक पदचाप अनुरूप हुने गरी कायम गरिनेछ । मूल सडक वा चोकतर्फ साविक बमोजिम नै भवनहरूको लहर कायम गर्नु पर्नेछ । तर यसरी मापदण्ड कायम गर्दा १ मिटरभन्दा कम हुने छैन ।

(ट) प्लिन्थ: मुख्य भवनको साइडमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतह भन्दा भवनको प्लिन्थको सतह कम्तिमा आसन्न भवन, सडकको सतह र नदी किनारको भवन भए बाढीको सम्भावित उच्चतम सतह समेतको आधारमा सामान्यतया ३० देखि ४५ सेन्टिमिटर तर बढीमा ९० सेन्टिमिटर हुनु पर्नेछ । भवनको प्लिन्थको उचाइ आसन्न भवनको प्लिन्थ बराबर हुनु पर्नेछ । दायौँबायाँ रहेका आसन्न भवनको प्लिन्थको उचाइ फरक भएमा औसत उचाइ कायम गर्नुपर्नेछ ।

(ठ) पेटी: सार्वजनिक जग्गा वा सडकमा नपर्ने गरी आफ्नो जग्गामा छिमेकीको घरसँग मिल्ने गरी ३० देखि ४५ सेन्टिमिटर उचाइ र बढीमा ७५ सेन्टिमिटर चौडाई भएको पेटी बनाउन सकिनेछ । भिरालो बाटोमा पेटीको उचाइ लिँदा पेटीको मध्यविन्दुबाट नापिनेछ । साविक पेटी उपरोक्त उचाइ र चौडाई भन्दा बढी भएमा सोको उचाइ भन्दा नबढ्ने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्नेछ । सडक अधिकार क्षेत्रमा पर्ने गरी खुडकिला न्याम्प आदि समेत राख्न दिइने छैन ।

- (ड) संरचना: भूकम्पीय सुरक्षा समेतलाई दृष्टिगत गरी भवनको संरचना देहायका मध्ये कुनै एक वा स्ट्रक्चरल इन्जिनियरले सुरक्षित छ भनी प्रमाणित गरिदिएको अन्य कुनै संरचना हुन सक्नेछ:-
- १) भिन्नपट्टि काठको फ्रेम रहने गरी परम्परागत रूपमा माटोको जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Load Bearing Masonry)
 - २) भिन्नपट्टि कंक्रीटको ठाडो तेर्सो पट्टिहरू प्रयोग गरी सिमेन्ट जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Confined Load Bearing Masonry)
 - ३) स्टील वा कंक्रीटको फ्रेम संरचना (Steel or RCC Frame): फ्रेम संरचनालाई कतैपनि कंक्रीट वा स्टील नदेखिने गरी स्थानीय ईटा वा काठले छोप्नु पर्नेछ तथा फ्रेम संरचनालाई अधुरो छाड्न समेत पाइने छैन ।
- (ढ) बुईगल: मानिस बस्नको निमित्त बुईगललाई प्रयोग गरिने भएमा यसमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशन र प्रकाशको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ र बुईगलको उचाई होचो भागमा १.२ मिटर र धुरी वा माथिल्लो भागमा २.३ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।
- (ण) भन्याङ्ग: भन्याङ्गको चौडाई लगायतका नापहरू परम्परागत भवनमा भएको साविकको नाप भन्दा कम हुने छैन । व्यापारिक र संस्थागत भवनको प्रत्येक तल्लामा फ्लोर एरिया २५० वर्ग मिटरभन्दा बढी र Travel Distance ३० मिटर भन्दा बढी भएमा थप भन्याङ्ग राख्नु पर्नेछ ।
- (त) फिनिसिङ्ग/मोहडा: परम्परागत रूपमा भवनको चारैतिरको बाहिरी भागको गारोमा प्रष्टसँग देखिने गरी स्थानीय चिम्नी ईटाको गारो लगाउनु पर्नेछ । बाहिरी गारोमा सकभर निर्माण सामग्रीको प्राकृतिक रङ्ग र Texture देखाउनु पर्नेछ, टलकदार वा अन्य प्रकारको रङ्ग लगाउन पाइने छैन । बाहिरी गारोमा सिमेन्ट, चुना आदि राखी प्लाष्टर गर्न पाइने छैन । तर झ्यालढोकाको किनारा, कानेस र बाल पिलाष्टरमा चुना सुर्खी प्लाष्टर गर्न सकिनेछ । राणाकालीन शैलीका घरहरूको मर्मत र पुनर्निर्माणमा प्लाष्टर गर्न सकिनेछ । बाहिरी गारोमा उपयुक्त सामग्रीको प्रयोग गरी टिप्कार (Pointing) गर्न सकिनेछ । तर यसो गर्दा घरको मोहडालाई असर नपर्ने गरी र वरिपरिका घरहरूसँग सामञ्जस्य हुने गरी गर्नुपर्नेछ ।
- (थ) क्यान्टिलेभर/प्रोजेक्शन/टप: तेश्रो तल्लामा आफ्नो जग्गामा पर्ने गरी घाम, पानी छेक्ने वा भिरालो छानाको पाखा देखाउने प्रयोजनको लागि बढीमा तीन फिट चौडाइसम्मको बलेसी वा पाखा निकाल्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।
- (द) झ्यालढोका:
- १) परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारका काठको झ्यालढोकाहरू हुनुपर्नेछ र घरको हरेक तल्लामा राखिने झ्यालहरू एकै लाइनमा मिलाई राख्नु पर्नेछ ।
 - २) घरको मोहडामा Openings को कुल क्षेत्रफल मोहडाको कुल क्षेत्रफलको ५०% सम्म राख्न सकिनेछ । Load Bearing Structure मा निर्माण हुने सबै झ्यालढोकाहरू मोहडाको किनाराबाट ३ फिट छोडेर मात्र राख्नु पर्नेछ । यसरी ३ फिट नछोडिएको अवस्थामा झ्याल ढोकाको वरिपरि बाहिरबाट नदेखिने गरी काठ वा प्रचलित कंक्रीटको बक्स फ्रेम निर्माण गर्नुपर्नेछ ।
 - ३) झ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइ परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारको बिजोरमुखी हुनुपर्नेछ । बुईगलमा परम्परागत झ्यालहरू राख्न सकिनेछ, भुई तल्लामा एकमुखे झ्याल मात्र राख्नुपर्नेछ । अन्य बिजोरमुखी झ्यालको हकमा प्रति कवल २ फिट ६ इन्चका दरले न्यूनतम चौडाइ कायम गर्नुपर्नेछ । लाम्चो झ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइको अनुपात १:१.५ देखि १:२ सम्म हुनुपर्नेछ । आँखी झ्यालको हकमा त्यस्ता झ्यालहरू ३ फिट × ३ फिट भन्दा ठूलो

हुनुहुँदैन । साबिक इचालढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ इचालढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकता अनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिनेछ ।

४) ढोकाको खापाहरू काठको हुनुपर्नेछ र फलामे रोलिङ्ग सटर, गेट आदि राख्न पाइने छैन ।

५) इचालमा ग्रील वा जाली राख्न चाहेमा बाहिरबाट नदेखिने गरी इचालको खापाले छोपिने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

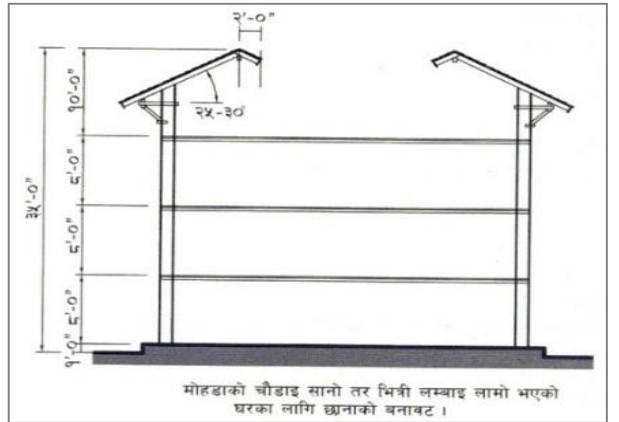
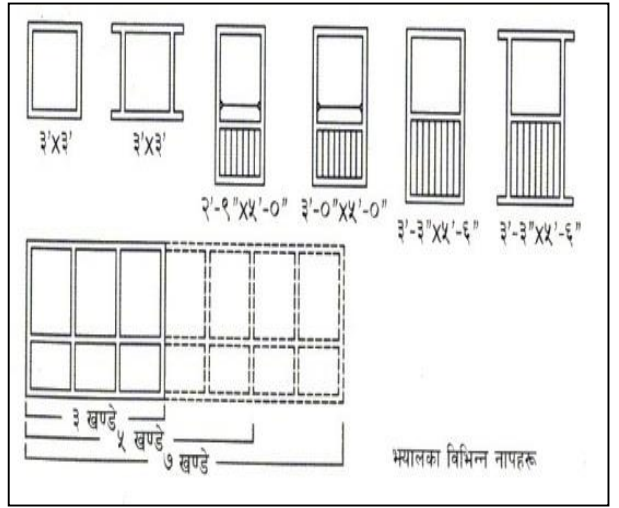
६) इचालढोकाको खापाको खुल्ने भाग पूर्ण रूपमा आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

(घ) छाना:

१) घरको छाना झिगटी वा टायलले छाएको परम्परागत दुईपाखे शैलीको हुनुपर्नेछ । तर निर्माण हुने घरजग्गाको तीनैतिर अरुको घरले घेरिएको भएमा सडकतर्फ एक पाखे छाना राख्ने अनुमति दिन सकिने छ ।

(२) मूल सडकमा मोहडा चौडा र पछाडितिर लामो भएको घरको हकमा छाना बनाउँदा २५ देखि ३० डिग्रीको ढल्काइले छानाको माथिल्लो भागको उचाइ १०.६७ मिटर (३५ फिट) भन्दा बढी हुने भएमा त्यसरी ढल्काइ भएको छाना १०.६७ मिटर उचाइ पुग्ने भागको दुबैतर्फ मात्र स्लोप छाना रहने गरी बीचको भाग खाली छोड्न अनुमति दिन सकिनेछ । सो खाली भागमा कुनै प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(३) नियमानुसार निर्माण गर्न पाउने अन्तिम तल्लामुनि मात्र चोक र बाटोतर्फ बाहेक ९० सेन्टिमिटरसम्म चौडाइ भएको बलेनी पाखा आफ्नै जग्गामा पर्ने गरी निकाल्न पाइनेछ । पाखा सकभर दायौँबायाँको घरको पाखा र बलेनीसँग सटाएर मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ र भवनको बलेनी पाखा, मूल छाना र भन्याङ्ग छोप्ने भाग समेत २५ देखि ३० डिग्रीको कोणमा ढल्कने गरी बनाउनु पर्नेछ । छानामा सामान्य वा कलात्मक ढुँडाल राख्नुपर्नेछ ।



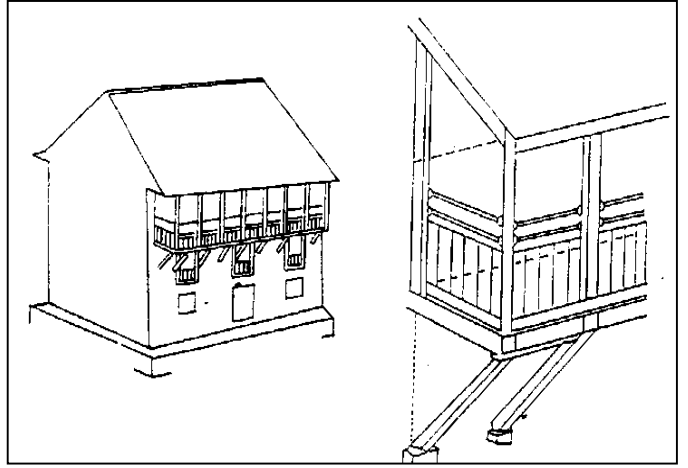
(४) छानाको बनावटले छिमेकीलाई बाधा पर्नु हुँदैन । छाना र बाहिरी भागमा पानी ट्यांकी, डिस एन्टिना, एयर कन्डिसन सेट, कूलर सेट, सोलार सेट आदि सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन । त्यस्ता सुविधाहरू सडक तथा चोकबाट नदेखिने गरी वा भवनको वास्तुकलामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी राख्ने स्थानीय तहले निर्देशन दिन सक्नेछ ।

(५) दुईपाखे छानाकै शैलीमा झिगटी वा टायल रङ्गको जस्ता पाता (CGI Sheet) को छाना लगाउने अनुमति दिन सकिनेछ ।

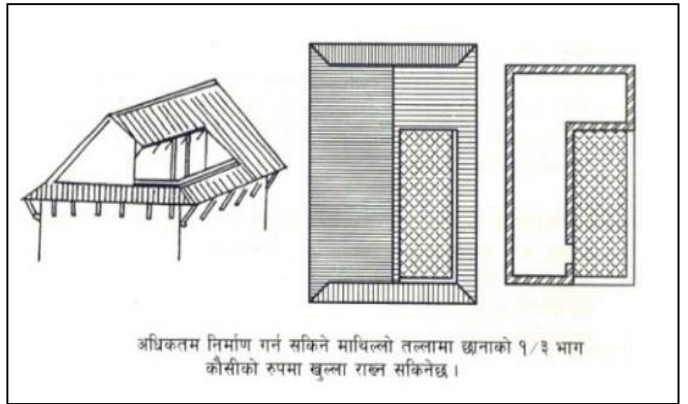
(न) बार्दली: सामान्यतया तेश्रो तल्लामा बढीमा ९० सेन्टिमिटर सम्म बाहिर निस्कने गरी आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी मात्र काठको बार्दली बनाउन सकिनेछ । मुख्य सडक वा सार्वजनिक चोकसँग जोडिएका घरहरूको त्यसतर्फको मोहडामा घरभित्र Recess गरी बार्दली वा बरण्डा बनाउन पाइने छैन । कुनै पनि चोक, गल्ली वा सडकमाथि पर्ने गरी बार्दली निकाल्न पाइने छैन । पछाडिको निजी जग्गातर्फ २ मिटरको सेटव्याक छोडी

१ मिटरसम्म चौडाइ भएको बार्दली पहिलो तल्लादेखि राख्न सकिनेछ ।

(प) कार्नेस: घरको प्रत्येक तल्ला छुट्टिने गरी गारोको सतहबाट बढीमा २३ सेन्टिमिटर सम्म बाहिर निस्कने गरी कार्नेस राख्न सकिनेछ । कार्नेस दायौँबायाँको घरसँग मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको शैली अनुसार कार्नेस सादा वा बुट्टेदार ईटाको वा काठको वा चुना सुर्की प्लाष्टर गरी वरिपरिका अन्य भवनहरूसँग सामञ्जस्य हुने गरी राख्न सकिनेछ ।



(फ) कौशी: अधिकतम उचाइसम्म निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तल्लामा छानाको कुल क्षेत्रफलको एकतिहाइ क्षेत्रफल बराबरसम्मको कौशी निर्माण गर्न सकिनेछ ।



(ब) तल्ला थप/मर्मत: पहिले नै निर्माण भइसकेका आधुनिक आकार प्रकारका भवनहरूमा तल्ला थप्ने वा मर्मत कार्य गर्नुपरेमा त्यसरी निर्मित भागलाई समेत यसै मापदण्ड बमोजिम सच्याउने गरी मात्र थप निर्माण वा मर्मत गर्न दिइनेछ ।

(भ) मर्मत, प्रवलीकरण तथा पुनर्निर्माण: परम्परागत शैलीका वास्तुकलात्मक विशेषता भएका भवनहरूको संरक्षण गर्न प्रोत्साहित गरिनेछ । भवनहरूको पुनर्निर्माणलाई भन्दा सामान्य मर्मत वा प्रवलीकरण गरेर प्रयोग गर्न सकिने भए त्यस्तो कार्यलाई प्राथमिकता दिइनेछ । भवनहरू मर्मत, प्रवलीकरण वा पुनर्निर्माण गर्दा साविक बमोजिमकै शैली र स्वरूप कायम गर्नुपर्नेछ । सुधार गर्ने भवन वरिपरिको ऐतिहासिक एवं वास्तुकलात्मक महत्व र वातावरणलाई प्रतिकूल प्रभाव पारिरहेको भवनको भाग वा विशेषताहरूलाई भने सच्याएर मात्र निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । यसरी सच्याउने भवनको खासगरी नाप, उचाइ, रङ्ग, निर्माण सामग्री, झ्यालढोका, छाना जस्ता भागहरूको अवस्थिति इत्यादिको हकमा पनि खाली जग्गामा बनाइने भवनको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड लागू हुनेछ ।

१४क.७ सम्पदा बस्ती व्यवस्थापन:

- (क) सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र: किता नापी नकसामा देखाइएको र हाल भइरहेको सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र जस्तै ख्यः, चुक, चौर, उद्यान, पोखरी र पोखरीको डिल आदिलाई संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्ने बाहेक अन्य कुनै पनि प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन, टहरा, पर्खाल आदि निर्माण गर्न पाइने छैन । चोक गल्ली तथा सडकमाथि पर्ने गरी क्यान्टीलेभर, वार्दली, कोठा, आदि निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ । सडक सतह कायम गर्दा सडकतर्फबाट पानी नपस्ने गरी चोकको सतह सडकको केन्द्रीय रेखाको सतह भन्दा कमिमा १५ सेन्टिमिटर माथि पर्ने गरी मिलाउनु पर्नेछ ।
- (ख) महत्वपूर्ण भवन संरक्षण: बस्तीमा कलात्मक वास्तुकलाको दृष्टिले अति महत्व राख्ने खालको मोहडा भएको कुनै भवन भएमा र सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट संरक्षण गर्नु पर्ने भनी लेखी आएमा त्यस्ता भवनको साविक मोहडालाई भत्काउन र विगारी भागबण्डा, बेचबिखन गरी नयाँ भवन बनाउन पाइने छैन । साविक मोहडा यथावत कायम रहने गरी मर्मत सुधार र पुनः निर्माण गर्न दिइनेछ । वडाबाट त्यस्ता भवनहरूको लगत तयार गर्नु पर्ने र त्यस्ता भवनको घर धनीको वेवास्ताबाट क्षति हुने आशंका भएमा उचित क्षतिपूर्ति दिई स्थानीय तहले खरिद गर्न सक्नेछ ।
- (ग) हरियाली क्षेत्रको संरक्षण: परम्परागत हरियाली क्षेत्रलाई स्पष्टसँग सीमाङ्कन गरी संरक्षण गर्नुपर्नेछ । यस्ता क्षेत्रलाई त्यसको मूल स्वरूपमै सार्वजनिक स्थलको रूपमा संरक्षण गर्नुपर्नेछ । हरियाली क्षेत्र भनी सीमाङ्कन गरिएको क्षेत्र तथा कुनै पूजा आजा आदिको लागि छुट्याइएको फूलबारी, उद्यान, बगैँचा, पोखरी आदिमा समेत कुनै प्रकारको निर्माण गर्न दिइने छैन । त्यस्तो क्षेत्रभित्र परम्परागत छपाई भएको स्थानमा आवश्यकता अनुसार प्राकृतिक सामग्री प्रयोग गरी छपाई गर्न सकिनेछ ।
- (घ) राहत क्षेत्र: प्राकृतिक वा अन्य विपद्का बखत तत्काल भवन खाली गर्न नसकिने वा सुरक्षित नहुने भवन प्रयोगकर्ताहरूलाई तत्काल राख्नको लागि स्थानीय तहले कुनै स्थान विशेषलाई राहत क्षेत्र भनी तोक्न सक्नेछ । यसरी तोकिएको राहत क्षेत्रमा अन्य कुनै व्यापार, व्यवसाय, सभा, सम्मेलन जस्ता कुनै पनि गतिविधि सञ्चालन गर्न दिइने छैन । राहत क्षेत्रलाई सधैं खुल्ला राख्नु पर्नेछ । यस क्षेत्रमा कुनै पनि प्रकारको भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- (ङ) सतह सुधार: परम्परागत बाटो र वरिपरिका घरहरूको सतह कायम राख्न परम्परागत बस्तीमा सडकको सतह निरन्तर बढ्दै जाने विटुमिन (पिच) जस्ता सामग्रीहरूबाट सतह सुधार गर्न दिइने छैन । यस प्रयोजनको लागि स्थानीय तहहरूले सम्पदा बस्तीमा पर्ने सडक तथा बाटोको सतहको अभिलेख राख्नु पर्नेछ ।
- (च) परम्परागत पानीको स्रोत व्यवस्थापन: परम्परागत पानीको मुहान, निकास, प्राकृतिक ताल, धाप, नदी, पोखरी, धारा, कुवा, कुण्ड, ढुंगेधारा, इनार आदि मास्ने वा प्रतिकूल असर पर्ने गरी कुनै पनि संरचना

निर्माण गर्न दिइने छैन । सार्वजनिक इनार, पोखरी, ढल, सार्वजनिक महत्वको स्थान आदिबाट छोड्नुपर्ने सेट ब्याकको न्यूनतम दूरी देहाय बमोजिम हुनेछः

- (१) पोखरी जलाशयको डिलबाट ५ मिटर,
- (२) कुवा, ढुङ्गेधारा, सीमाबाट ४ मिटर,
- (३) इनारको बाहिरी घेराबाट ४ मिटर,
- (४) कुलोको केन्द्ररेखाबाट ४ मिटर,
- (५) साविकका घरहरूको सेटब्याक माथि उल्लेख भए भन्दा फरक रहेको अवस्थामा साविक बमोजिम नै कायम गरिनेछ ।

(छ) बस्तीको स्वरूपः

- १) बिजुली, टेलिफोन आदिको वितरण प्रणाली, तार, क्याबिन, पानी ट्यांकी, पाइप आदिलाई परम्परागत बस्तीको स्वरूपसँग सामञ्जस्य हुने गरी सकभर जमिनमुनि राख्ने गरी मिलाउनु पर्नेछ । ऐतिहासिक स्थलको वातावरणको दृष्य प्रदूषण नहुने गरी नगरपालिकाले तोकेको स्थानहरूमा मात्र ट्रान्सफर्मर आदि जडान गर्नुपर्नेछ ।
- २) सडक छेउमा वर्षातको पानी बग्ने बाहेक अन्य ढललाई खुल्ला देखिने गरी छोड्नु हुँदैन । सडक ढलमा वर्षातको पानी बाहेक अन्य प्रयोजनको फोहर पानी वा शौचालयको निकास जोड्न दिइने छैन ।
- ३) सार्वजनिक वा अर्ध-सार्वजनिक स्थलहरूमा दृष्य प्रदूषण नहुने गरी सडक बत्ती जडान गर्नु पर्नेछ । त्यस्ता सडक बत्तीका तारहरू बाहिरबाट नदेखिने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । विशेष अवसर तथा पर्वमा भने त्यस स्थानको परम्परागत स्वरूप झल्कने किसिमले बिजुली वा बत्तीहरूको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।
- ४) कुनै पनि भवनमा सम्बन्धित नगरपालिकाको स्वीकृति बिना टावर तथा एन्टेना आदि जडान गर्न पाइने छैन । यस्तो स्वीकृति दिँदा सो जडान भएको उपकरणको कारणले भवनको परम्परागत मूल्य, संरचना र सुरक्षामा कुनै प्रतिकूल असर नपर्ने कुरा सुनिश्चित गर्नुपर्नेछ ।
- ५) स्मारक क्षेत्रमा होर्डिङ्ग बोर्ड, पम्पलेट, पोष्टर, ब्यानर, बालपेन्टिङ्ग आदि राख्न वा टाँस्न पाइने छैन । तर व्यापारिक प्रतिष्ठान वा कार्यालयहरूलाई निश्चित स्थानमा तोकिएको आकार प्रकार र स्वरूपमा साइनबोर्डसम्म राख्ने अनुमति दिन सकिनेछ ।

(ज) हरित प्रविधिः दिगो भवन प्रविधि र स्वच्छ शहरको लागि प्रभावकारी हुने सोलार प्यानलको प्रयोग, न्यून कार्बन उत्सर्जन हुने प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोग गर्ने, आकासे पानी सङ्कलन, ग्राउण्ड रिचार्ज जस्ता उपायहरूको अवलम्बन सार्वजनिक भवनको हकमा अनिवार्य हुनेछ भने निजी भवनहरूमा यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्नलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्दा बस्तीको परम्परागत स्वरूपमा प्रतिकूल असर नपर्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

(झ) हालसाविक गर्नमा बन्देजः 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 जग्गाहरूको हालसाविक गरिने छैन ।

(ञ) परम्परागत छपाईः सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक स्थलहरूमा तिनीहरूका बाटोको छपाई परम्परागत नै कायम राख्नु पर्नेछ र त्यस्ता छपाई लोप भइसकेको स्थलमा पनि ईटा वा ढुङ्गाको प्रयोग गरी स्थान सुहाउँदो परम्परागत छपाई कायम गर्नुपर्नेछ । बाटो तथा चोकहरूमा नयाँ छपाई गर्दा छपाईको सतह

उकासेर स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर पार्नु हुँदैन । साविक बाटो तथा चोकहरूको मर्मत वा पुनर्निर्माण गर्नुपरेमा पुरानै सामग्री वा पुरानोसँग मेल खाने नयाँ सामग्रीको प्रयोग गर्नुपर्नेछ । यसरी निर्माण गरिने सतह सकेसम्म जमिनमुनि पानी पुनर्भरण गर्न सकिने प्रकारको हुनु पर्नेछ । यस्ता छपाईमा प्रयोग हुने सामग्री अनुरूप त्यसको सरसफाईको विधि पनि अपनाउनु पर्नेछ । वरिपरिका घर तथा संरचनालाई असर पर्ने भएकोले बाटो, चोक तथा सार्वजनिक क्षेत्रको सतह नउकास्ने गरी निर्माण वा मर्मत गर्नुपर्नेछ ।

- (ट) जग्गा खण्डीकरणमा प्रतिबन्ध: साविकमा कायम भइरहेको प्लटको क्षेत्रफललाई खण्डीकरण गर्नु पर्दा दुई आना दुई पैसा (८० वर्ग मिटर) भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुने गरी कित्ताकाट गर्न दिइने छैन । सो भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुन सक्ने गरी एकै भवनमा अतिरिक्त भन्याङ्ग राखे गरी भवन निर्माण गर्ने स्वीकृति समेत प्रदान गरिने छैन । जग्गाको स्वामित्व कानून बमोजिम धेरै व्यक्तिको नाममा बाँड्नु पर्ने अवस्थामा समेत जग्गाको कित्ता उल्लिखित क्षेत्रफल भन्दा कम हुने भएमा संयुक्त स्वामित्व मात्र कायम गरिनेछ ।
- (ठ) खण्डित स्वामित्व: भवनको स्वामित्व कुनै किसिमले खण्डित भइसकेको भए तापनि भवनको बाहिरी स्वरूपमा खण्डीकरण भएको देखिने गरी निर्माण वा मर्मत सम्भार वा पुनर्निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छैन । एकाघरका अंशियारबीच भागबण्डा भएको अवस्थामा समेत बाहिरी स्वरूपमा फरक पर्ने गरी तल्ला थप्न, झ्यालढोका टुक्रा गर्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा अंशियारबीच सहमति कायम हुन नसकेमा आफूमध्येबाट मनोनित मध्यस्थकर्ताले सहजकर्ताको भूमिका निर्वाह गर्नेछ । मध्यस्थकर्ताबाट पनि सहमति कायम गराउन नसकिएको संरचनालाई न्यूनतम प्रचलित मूल्य निर्धारण गरी घरधनीहरूबाट आफैले वा सार्वजनिक लिलाम बढाबढ गराई खरिद बिक्री गर्न सक्नेछ ।
- (ड) ध्वनी नियन्त्रण: पार्टी प्यालेस, श्रव्य दृष्य कार्यक्रम, धार्मिक प्रवचन आदि आयोजना हुने सबै प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन तथा संरचनाहरूमा ध्वनी प्रदूषण नहुने व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।
- (ढ) आवागमन: सम्पदा क्षेत्रको संरचनात्मक सुरक्षाको लागि तोकिएका सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक स्थलहरूमा पैदल यात्रालाई प्राथमिकता दिइनेछ । प्राचीन बस्तीभित्र आपत्कालीन सेवा जस्तै दमकल, एम्बुलेन्स बाहेक अन्य मोटर गाडी चलाउन दिइने छैन । निर्माण सामग्री ढुवानी तथा खानेपानी ट्यांकर जस्ता अत्यावश्यकिय सेवा दिने सवारी साधनहरू सामान्यतया बेलुकी ८ बजेदेखि बिहान ८ बजेसम्म चलाउन दिन सकिने छ ।
- (ण) स्मारकको सुरक्षा: निर्माणाधीन भवन वरिपरिको स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी निर्माण गर्नुपर्नेछ तथा निर्माणको क्रममा स्मारकको सुरक्षामा ध्यान दिनुपर्नेछ । स्मारकहरूमा कुनै प्रकारको पोष्टर, सूचना, भित्ते लेखन, प्रचार सामग्री आदि टाँस्न वा प्रयोग गर्न दिइने छैन ।
- (त) परम्परागत उपयोगलाई प्रोत्साहन: सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक स्थानहरूको परम्परागत प्रयोजन र उपयोगलाई प्रोत्साहित गरिनेछ । त्यस्ता स्थानहरूमा परम्परागत संस्कार, जात्रा तथा पर्व, मेलाहरूलाई कुनै प्रकारले बाधा पुऱ्याउनु हुँदैन । तोकिएको स्थान बाहेक अन्य चोक, नदी जस्ता सार्वजनिक स्थानहरूलाई पार्किंग, व्यावसायिक सामग्रीको सञ्चय तथा व्यवसाय सञ्चालनको लागि प्रयोग गर्न दिइने छैन ।
- (थ) कृषि क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिनुपर्ने: सम्पदा बस्तीभित्र कृषि क्षेत्र सीमाङ्कित भएमा त्यसको सांस्कृतिक तथा प्राकृतिक महत्त्वलाई दृष्टिगत गरी परम्परागत कृषि क्षेत्रलाई संरक्षण गर्नु पर्नेछ । यसभित्र खेतका बनोट तथा बालीका प्रकार आदि समेत पर्नेछन । सम्पदा बस्तीभित्रको कृषि क्षेत्रमा उक्त क्षेत्रलाई कुनै असर नपर्ने गरी मात्र निर्माण कार्य गर्ने स्वीकृति दिइनेछ ।

(द) भवन एकीकरण (House Pooling) सम्बन्धी व्यवस्था: भवन एकीकरण विधिबाट पुराना तथा ऐतिहासिक शहरी क्षेत्रको पुनर्विकास तथा पुनरुत्थान गर्न सकिनेछ । यसको लागि भवन एकीकरण गर्न स्वीकृति दिँदा प्रस्तावित बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल साविक बाटोको चौडाई र कूल क्षेत्रफल भन्दा कम नहुने गरी गर्नु पर्नेछ तथा साविक भवनहरूको समूहले चर्चेको आकार र पदचाप (Foot Print) साविक बमोजिम नै कायम गर्नु पर्नेछ । भवन एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्दा चोकहरूको साविक नाप, आकार र स्वरूपमा कुनै परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।

(ध) छिमेकी घरको सुरक्षा: निर्माणको क्रममा लहरै घरहरू भएमा विचमा घर बनाउँदा छिमेकी घरमा कुनै प्रकारको क्षति नहुने गरी सुरक्षाको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । नयाँ निर्माणको क्रममा छिमेकीको घरमा कदाचित कुनै क्षति हुन गएमा पूर्व अवस्था कायम हुने गरी मर्मत सम्भार गरिदिनु पर्नेछ ।

(न) निषेधित क्रियाकलापहरू: सम्पदा बस्तीमा देहाय बमोजिमका उद्योग व्यवसायहरू निषेध गरीएको छ:-

- १) स-मिल तथा काठ चिर्ने मेसिन प्रयोग गर्न,
- २) वातावरण दूषित वा प्रतिकूल असर पर्ने कृयाकलापहरू सञ्चालन गर्न,
- ३) ग्यास, पेट्रोल, दाउरा, कोइला, मट्टितेल जस्ता प्रज्वलनशील पदार्थ र विस्फोटक तथा रासायनिक पदार्थ व्यापारिक दृष्टिकोणबाट सञ्चय र बिक्री वितरण गर्न,
- ४) व्यापारिक दृष्टिकोणबाट भिडियो प्रदर्शन गर्न,
- ५) सिमेन्ट, ईटा, छड, जस्ता-पाता जस्ता निर्माण सामग्रीको पसल राख्न,
- ६) तोकिएको ठाउँ बाहेक अन्य ठाउँमा घुम्ती वा स्थायी तरकारी पसल राख्न,
- ७) काँचो माछा, मासु बेच्ने पसल तथा मोटरसाइकल, मोटर, ठेला आदि मर्मत गर्ने पसल राख्न,
- ८) ग्गिल वा वेल्डिंग सम्बन्धी उद्योग वा वर्कशप सञ्चालन गर्न,
- ९) कुखुरा, हाँस वा चौपाया (गाई, भैसी, बड्गुर आदि) पालन सम्बन्धी उद्योग सञ्चालन गर्न

प) अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका उपाय (Fire Hydrant Safety Measure): अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका लागि राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६० अनुसारको निकास मार्ग (Escape Route) को व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

१४क.८ सम्पदा बस्तीमा भवनको नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने:

(क) भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार “क” र “ख” वर्गका भवनहरूको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्को दर्तावाला आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराउनु पर्नेछ ।

(ख) नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्ले व्यावसायिक अनुमति प्रदान नगरुन्जेल “क” र “ख” वर्गको भवनको लागि परिषदमा नाम दर्ता भएको सम्बन्धित विषयको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ ।

(ग) “ग” र “घ” वर्गका भवनको लागि भवन विधामा कम्तिमा प्रमाणपत्र तह वा डिप्लोमा उत्तीर्ण गरेको प्राविधिकबाट भवनको ढाँचा र नक्सा तयार तथा निर्माण सुपरीवेक्षण गराउनु पर्नेछ ।

तर “क” र “ख” वर्गको भवनलाई सम्बन्धित प्राविधिक विज्ञले सुरक्षित छ भनी डिजाइन तथा एनालाइसिस समेत प्रस्तुत गरी प्रमाणित गरेमा त्यस्तो भवनको हकमा भवन संहिताको Mandatory Rule of Thumb का प्रावधानहरू लागू हुने छैनन् ।

१४क.९ भवनको प्रयोग परिवर्तन: भवन निर्माणको स्वीकृति लिँदा उल्लेख गरिएको भवन वा परिसरको प्रयोगमा परिवर्तन गर्नुपरेमा निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्ने संस्थामा रीतपूर्वकको निवेदन दिनुपर्नेछ । आवासीय

भवनको भुईतल्लामा सम्पदा बस्तीको चारित्रिक विशेषता अनुरूपका परम्परागत सीपसँग सम्बन्धित लघुउद्यम तथा ज्यासल वा पसल आदि सञ्चालन गरे पनि त्यस्तो भवनलाई आवासीय प्रयोजनको भवन नै मानिनेछ । भूउपयोग, संरचनात्मक सुरक्षा तथा यस मापदण्डका अन्य सान्दर्भिक प्रावधानहरूको पालना भएको अवस्थामा मात्र त्यसरी प्रयोग परिवर्तनको स्वीकृति दिन सकिनेछ अन्यथा सो भवनमा पूर्व स्वीकृत प्रयोग नै स्वतः कायम हुनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय तहले आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ तथा त्यस्ता निकायहरूले लेखी आए बमोजिम गर्नेछन् ।

१४क.१० माटो परीक्षण: सम्पदा बस्तीमा ३ तला भन्दा अग्ला सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार गर्नु पर्नेछ । खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशन गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

१४क.११ निर्माण व्यवस्थापन:

- (क) सम्पदा बस्तीको संरक्षण र निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने कार्यमा संलग्न रहने गरी स्थानीय तहले मन्त्रालयबाट तोकिएको योग्यता पुगेको संरक्षण अधिकृत नियुक्त गर्नेछन् ।
- (ख) घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरूसँग सामना गर्ने क्षमता वृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरूको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्सँग जुध्ने क्षमता विकास गर्न स्थानीय तहहरूले उपयुक्त कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) घरधनीले भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएको कम्तीमा एक जना कालिगढलाई भवन निर्माण सुपरिवेक्षण कार्यमा संलग्न गराउनु पर्नेछ ।
- (घ) सम्पदा बस्तीको सम्बर्द्धनबाट लोपोन्मुख राष्ट्रिय सम्पदा र संस्कृतिको महत्व र गरिमा कायम राख्न सहयोग हुने भएकोले सम्बन्धित निकायहरूले घरधनीलाई कर छूट, नकशा दस्तुरमा कमी, स्थानीय प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोगमा लागत सहभागिता जस्ता उत्प्रेरणा जगाउने कार्यहरू गर्नेछन् ।

१४क.१२ सम्पदा बस्ती संरक्षण गुरुयोजना:

- (क) स्थानीय तहले सम्पदा बस्तीहरूको संरक्षणको लागि बस्तीको भौतिक संरचना र जनसांख्यिक लगत सहित यो मापदण्ड लागू भएको एक वर्षभित्र बस्ती संरक्षण गुरुयोजना बनाउनुपर्नेछ । गुरुयोजना विपरीत हुने गरी कुनै पनि प्रकारको निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन ।
- (ख) गुरुयोजना तर्जुमा गर्दा पानीको मुहान तथा स्रोतलाई पुनर्स्थापना गर्ने, मोटर गाडीको प्रवेश निषेधित क्षेत्र अंकित गर्ने, त्यस्तो क्षेत्र वरिपरिको उपयुक्त स्थानमा पर्याप्त पार्किङ्ग स्थल निर्धारण गर्ने, संरक्षित हरित क्षेत्र, सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र आदि अंकित गर्ने जस्ता कार्यहरू समेत गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) स्थानीय तहले गुरुयोजना तथा मापदण्ड तर्जुमा गर्दा सार्वजनिक सुनुवाइ गराउनु पर्नेछ ।

१५. बाधा अड्चन फुकाउने:

१५.१ यो मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अड्चन आएमा यस मापदण्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी संघीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयको परामर्शमा शहरी विकास मन्त्रालयले बाधा अड्चन फुकाउन सक्नेछ ।

१५.२ यो मापदण्डले तोकेका कुराहरू यसै बमोजिम र यसले नतोकेका कुराहरू हाल भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएका स्थानीय तहहरूमा सोही बमोजिम र सो लागू नभएका स्थानीय तहहरूमा शहरी विकास मन्त्रालयले स्वीकृत गरी जारी गरेको भवन निर्माण सम्बन्धी नमुना मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

१६. विविध:

निर्माण स्वीकृति दिने सन्दर्भमा दस्तुर कायम गर्दा भवनको प्रयोजन अनुसार गर्नु पर्नेछ । एकै प्रयोजनको लागि निर्माण स्वीकृति दिदा 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:

१७.१ यो मापदण्डलाई आधार बनाई स्थानीय तहहरूले आ-आफना छुट्टै मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गर्न सक्नेछन् ।

तर नयाँ मापदण्डका प्रावधानहरू यो मापदण्ड र स्थानीय तहहरूले हाल लागू गरिरहेको मापदण्ड भन्दा कमजोर हुने छैन ।

१७.२ स्थानीय तहहरूले हाल लागू गरिरहेको मापदण्डका प्रावधानहरू यो आधारभुत निर्माण मापदण्डमा व्यवस्था गरिएका प्रावधानहरू भन्दा सशक्त भएको अवस्थामा स्थानीय तहहरूले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै गर्नु पर्नेछ ।

उदाहरणार्थ: जग्गा खण्डीकरण गरी विक्री वितरण गर्न प्रस्तावित भौतिक योजनालाई स्वीकृति दिन कुनै स्थानीय तहले हाल लागू गरिरहेको मापदण्डमा न्यूनतम खुल्ला क्षेत्र ८० वर्गमिटर भन्दा बढी हुनुपर्ने वा भौतिक योजना क्षेत्रको ५ प्रतिशत भन्दा बढी हुनुपर्ने व्यवस्था गरेको भए यो मापदण्डको बुँदा १३ को उपबुँदा १३.६ को खण्ड (ड) अनुसार नभई स्थानीय तहले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै भौतिक योजनालाई स्वीकृति दिनेछन् ।

१७.३ यो मापदण्ड लागू हुनु अगाडि स्थानीय तहहरूले लागू गरेका भवन निर्माण तथा भौतिक योजना मापदण्ड अनुसार निर्माण स्वीकृति प्राप्त गरिसकेका प्रस्तावित भवन तथा जग्गा विकास योजनाहरू तिनै मापदण्डहरू अनुसार तथा स्थानीय तहहरूले त्यस समयमा लागू गरेका प्रक्रिया अनुसार नै निर्माण/विकास गर्न दिइनेछ । #साविकको मापदण्ड अनुसार स्वीकृति लिई निर्माण भइसकेको भवनमा तल्ला थप गर्नुपरेमा राष्ट्रिय भवन संहिताको परिधि भित्र रही तल्ला थप गर्न सकिनेछ र त्यसरी तल्ला थप गर्दा यस मापदण्ड अनुसारको परिमार्जित सेटब्याक लागू हुने छैन ।

#१७.४ यो मापदण्ड न्यूनतम मापदण्डको रूपमा कायम हुनेछ । स्थानीय तहले यस मापदण्डमा उल्लिखित व्यवस्थाका अतिरिक्त आवश्यकता अनुसार थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ । (उदाहरणका लागि मापदण्ड बमोजिम ८ मिटर

पहिलो संशोधनबाट थपिएको ।

द्रष्टव्य: (१) पहिलो संशोधनबाट रूपान्तर भएका शब्दहरू:

(क) “स्थानीय निकाय” भन्ने शब्दहरूको सट्टा “स्थानीय तह” ।

(ख) “गाउँ विकास समिति” भन्ने शब्दहरूको सट्टा “गाउँपालिका” ।

(२) दोस्रो संशोधनबाट रूपान्तर भएका शब्दहरू:

(क) “कार्यकारी अधिकृत, काठमाडौं महानगरपालिका” को सट्टा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत, काठमाडौं महानगरपालिका”,

(ख) “बुँदा ८ को उपबुँदा ८.३ बाहेक अन्यत्र रहेका “गाउँ विकास समिति” को सट्टा “गाउँपालिका”,

(ग) “भूमि सुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय” को सट्टा “भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय”,

(घ) “सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय” को सट्टा “सङ्घीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालय”,

मापदण्ड कायम भएको सडकलाई ७ मिटर कायम गर्न सकिने छैन तर ८ मिटरको सडकलाई ८ मिटरको भन्दा बढी कायम गर्न बाधा गर्ने छैन।

-
- (ङ) “सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय, पूर्वाधार विकास महाशाखा” को सट्टा “सङ्घीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालय, योजना तथा विकास सहायता समन्वय महाशाखा”,
- (च) “सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय, नगरपालिका तथा वातावरण व्यवस्था महाशाखा” को सट्टा “सङ्घीय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालय, स्थानीय तह क्षमता विकास महाशाखा”,
- (छ) “शहरी विकास मन्त्रालय, भौतिक योजना तथा शहरी विकास महाशाखा” को सट्टा “शहरी विकास मन्त्रालय, शहरी विकास महाशाखा”,
- (ज) “स्थानीय निकाय” को सट्टा “स्थानीय तह”,
- (झ) “स्थानीय निकायको परिषद्” को सट्टा “स्थानीय तहको सभा”,
- (ञ) “स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५” को सट्टा “स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४” ।