



सिमकोट गाँउपालिका, हुम्ला

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ७

संख्या : १

मिति: २०८०/११/२८

भाग - २

सिमकोट गाँउपालिका, हुम्ला

सिमकोट गाँउपालिका बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी  
आधारभूत मापदण्ड २०८०

गाँउसभाबाट स्वीकृत मिति: २०८०/११/२८

राजपत्रमा प्रकाशन मिति: २०८०/११/२८

सिमकोट गाउँपालिका बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत  
मापदण्ड, २०८०

गाउँकार्यपालिका बैठकबाट पारित: २०८०/११/२६

प्रमाणिकरण मिति : २०८०/११/२८

१. प्रारम्भिक :

नेपालको नाम भूकम्पीय जोखिमका दृष्टिकोणले विश्वमै अग्रपंक्तिमा आउँछ। २०७२ वैशाख १२ गते गोरखाको बारपाकलाई केन्द्रविन्दु पारी गएको विनाशकारी भूकम्प र त्यस पछिका पराकम्पनबाट मुलुकले जन धनको ठूलो क्षति व्यहोनुपयो। त्यसबाहेक पनि विभिन्न समयमा भूकम्पको धक्का महशुस भईरहन्छ। आगामी दिनमा हुन सक्ने यस्ता अकल्पनिय प्रकोपका असरलाई न्यूनीकरण गर्न तथा सुरक्षित आवास र व्यवस्थित रूपमा मानव वस्तीको विकास गर्न भवन निर्माणका आधारभूत मापदण्ड र आवश्यक पर्ने अन्य प्रकृत्याको अवलम्बन गर्नु आजको टड्कारो आवश्यकता बनेको छ। २०७३ सालमा स्थापना भएको यस सिमकोट गाउँपालिकामा भवन निर्माण संहिता हाल सम्म पनि लागू नहुँदा गाउँपालिका क्षेत्रमा अनियन्त्रित र असुरक्षित तवरले वस्ती विकास भैरहेको छ। जसले गर्दा विनाशकारी प्रकोपको समयमा मानव निर्मित यस्ता संरचनाकै कारण स्वयं गाउँपालिकावासीहरु असुरक्षित हुनु परेको छ भने शहरी क्षेत्रमा विकास निर्माण र व्यवस्थित मानव वस्तीको विकासमा असहजता उत्पन्न भएको छ।

थोरै शहर र धेरै ग्रामिण प्रकृति भएको यस गाउँपालिकामा ग्रामिण क्षेत्रको तुलनामा शहरी बसोवास ज्यादै घना भएको र शहरी र ग्रामिण दुवै क्षेत्रमा घर तथा भवनहरु निर्माण गर्दा भवन निर्माण संहिता र वस्ती विकासको आधारभूत मापदण्डलाई पूर्ण पालना नगर्दा प्रकोपको समयमा हुन सक्ने जोखिमको सम्भावना बढेको छ भने पूर्वाधार विकासमा समस्या उत्पन्न भएको छ। तसर्थ अझै पनि ग्रामिण क्षेत्रमा रहेका वस्ती, खुला स्थान, आवासीय क्षेत्रहरुमा व्यवस्थित एवं योजनावद्ध वस्ती विकासको सम्भावना रहेको कुरालाई मध्यनजर गरी शहरी क्षेत्रहरुलाई सम्भव भएसम्म व्यवस्थित र मजबुत बनाई प्रकोपका समयमा हुन सक्ने सम्भावित असरलाई कम गर्न र पूर्वाधारयुक्त सुविधासम्पन्न वस्ती विकास गर्न सकिने अवस्था छ। यसर्थ, नगर विकास ऐन २०४५ को दफा २३ र भवन ऐन २०५५ ले तोके बमोजिमका भवनहरु निर्माण गर्न गराउनका लागि नेपाल सरकारले लागू गरेको वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ लाई आधार मानि सिमकोट गाउँपालिका बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०८० जारी गरिएको छ।

२. पारिभाषिक शब्दहरु:

**आधारभूत निर्माण मापदण्ड :** भन्नाले नगर विकास ऐन २०४५, भवन ऐन २०५५, राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० अनुरूपका व्यवस्थाहरुलाई समेत कार्यान्वयनमा ल्याउन तयार गरिएको वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ लाई जनाउँदछ।

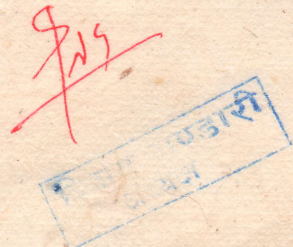
**गाउँपालिकाको आधारभूत निर्माण मापदण्ड** भन्नाले सिमकोट गाउँपालिकाको वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०८० लाई सम्भन्नुपर्दछ।

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

**भुँड क्षेत्रको अनुपात (FAR: FloorArea 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 चौडाईलाई जनाउँदछ।
- सेटब्याक (Set Back):** भन्नाले आफुले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँध सिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरीलाई जनाउँदछ।
- किरण सतह (Light Plane):** भन्नाले सेटब्याक रेखा माथि 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 निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ।
- टाँसेएको भवन (Attached Building):** भन्नाले जग्गाको साँधसिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवनलाई जनाउँदछ।
- जोडिएको भवन (Joined Building):** भन्नाले वेग्लावेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भार वहन अंगहरू संयुक्त रूपमा निर्माण भएको भवनहरूलाई जनाउँदछ।
- आंशिक निर्माण सम्पन्न:** भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्यूनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ।
- गाउँपालिका:** भन्नाले यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि गाउँपालिका भन्नाले **सिमकोट गाउँपालिकालाई** जनाउँदछ।
- शहरी विकास कार्यालय:** भन्नाले हुम्ला जिल्ला हेर्ने संघ वा प्रदेश अन्तर्गतको शहरी विकास तथा भवन डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ।
- प्राविधिक समिति:** भन्नाले गाउँपालिकाका प्रमुख प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको संयोजकत्वमा निजले तोकेको ईन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालयको प्रतिनिधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरू सहितको समितिलाई जनाउँदछ।
- नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan):** भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ।
- सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan):** भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले 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 २०७०/०६/२३ 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 भवनहरूलाई जनाउँदछ।
- ख वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (ख) अनुसारको भुईँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।
- ग वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(ग) अनुसारको भुईँ तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिटसम्म र उचाई ३ तलासम्म वा Structural.Span ४.५ मिटर भन्दा कम भएका भवनहरूलाई जनाउँदछ।
- घ वर्गका भवन:** भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (घ) अनुसारको क, ख, र ग वर्गमा नपरेका ईट्टा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर, आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ।



**माटो परीक्षण :** भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय वा संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिकाले तोकेको परीक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ ।

**आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु :** भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

**संवेदनशील क्षेत्र :** भन्नाले नेपाल सरकार, कर्णाली प्रदेश सरकार र सिमकोट गाउँपालिकाले तोकेको सिमकोट गाउँपालिका भित्रका संवेदनशील क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।

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

**सभा र 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 र सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।

**व्यापारिक भवन:** भन्नाले व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको भवनलाई जनाउँदछ ।

**मिश्रित आवासिय भवन :** भन्नाले तल्लो तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र माथिल्लो तला व्यापारिक वा आवासीय प्रयोजनमा भएको भवनलाई सम्झनु पर्दछ ।

**भवन एकिकरण (House Pooling):** भन्नाले एकल स्वामित्वका छुट्टाछुट्टै पुराना भवनहरुलाई भत्काएर नयाँ बन्ने बहु स्वामित्वको एउटै भवनलाई जनाउँदछ ।

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

**सम्पदा वस्ती:** भन्नाले यस मापदण्डको दफा १५.क को व्यवस्था लागू हुने गरी दफा १५.क.३ बमोजिम सूचीकृत गरिएको वस्ती सम्झनु पर्दछ ।

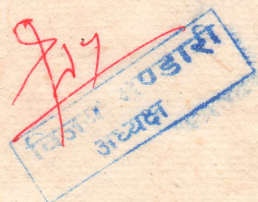
### ३. भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनार्थ आवश्यक न्यूनतम जनशक्ति व्यवस्थापन

गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिबाट यस मापदण्डको कार्यान्वयन गरिनेछ । पर्याप्त प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्था नहुन्जेल भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनको लागि आवश्यक पर्ने प्राविधिक जनशक्ति व्यवस्थापनको निमित्त करारबाट यी जनशक्तिको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।

### ४. भवनको ढाँचा तयार गर्ने र निर्माण सुपरीवेक्षण सम्बन्धि व्यवस्थाहरु:

**४.१ भवनको ढाँचा/नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण अनुमति :** आर्थिक वर्ष २०८१/०८२ देखि भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरुको ढाँचा, नक्सा, स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरुको डिजाइन र निर्माण सुपरीवेक्षण नेपाल इन्जिनियरिङ परिषदले इन्जिनियरहरुको सूची तयार गरी व्यावसायिक अनुमति (Professional Engineering License) प्राप्त आर्किटेक्ट वा इन्जिनियरबाट गराईनेछ । ग र घ वर्गका भवनको लागि भवन सम्बन्धी विधामा कमसेकम प्रमाणपत्र तह उर्तीण गरेको प्राविधिकबाट भवनको नक्सा र ढाँचा तयार र निर्माण सुपरीवेक्षण गराईनेछ । सम्पूर्ण नक्सा र ढाँचा तयार गरी निर्माण सुपरीवेक्षण अनुसूची १ अनुसार गरिनेछ ।

**४.२ सिमकोट गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने:** सिमकोट गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिकहरुले सिमकोट गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने निजी तथा व्यावसायिक प्रयोजनका भवनको नक्सा डिजाइन गर्न पाउने छैनन् । तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि सिमकोट गाउँपालिका एवं सार्वजनिक निकायको लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरुको नक्सा निर्माण, सुपरीवेक्षण र डिजाइन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै परामर्शदाताबाट डिजाइन गरिएको नक्सामा समेत इन्जिनियरिङ काउन्सिलको नम्बर सहित डिजाइन कर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।



**४.३ निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्ने प्रतिबन्ध:**

गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र आफ्ना प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्नेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तयार एवं स्वीकृत गरेमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको Structural डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यसको जिम्मेवार सोही व्यक्ति हुनेछ । नक्सामा नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता नम्बर उल्लेख गरी निज आफैले अनिवार्य दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । साथै नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रूपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलको दर्ता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनुपर्नेछ । नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, सुपरीवेक्षण गर्ने तथा नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कारवाहीको लागि गाउँपालिकाका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा लेखि पठाउनु पर्नेछ । साथै यस्ता प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सूचीमा समेत राखि नाम सार्वजनिक गर्नुपर्नेछ ।

**४.४ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिने:** भवन निर्माण मापदण्ड अनुसरण गरी नक्सा तयार, स्ट्रक्चरल डिजाइन सुपरीवेक्षण गरिएको भनी प्राविधिकले सिफारिस गरेको भवनलाई मात्र गाउँपालिकाका प्राविधिकबाट समेत जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइनेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तथा डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई सिमकोट गाउँपालिकाले छानविन गरी कानूनी कारवाही अगाडि बढाउनेछ ।

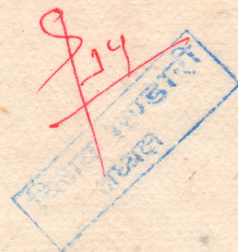
**४.५ आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरुको उपभोग :** पूर्ण वा आंशिक रूपमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनहरुमा मात्र गाउँपालिकाले आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु जडानको सिफारिस गर्नेछ । गाउँपालिकाको स्वीकृत बिना सम्बन्धित निकायहरुले उपभोक्ताहरुलाई यी सेवाहरु प्रदान गर्न पाउने छैनन् ।

**४.६ गाउँपालिकाले क र ख वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने:** गाउँपालिकाले क र ख वर्गका भवन निर्माण अनुमति दिँदा आधारभूत मापदण्ड, २०७२ अनुसार तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा भवन २०५५ को दफा ११ (२) अनुसारको प्रकृया पुरा गरेपछि स्वीकृति दिइनेछ ।

**४.७ गाउँपालिकाको ग र घ वर्गको भवन निर्माण स्वीकृति दिने :** गाउँपालिकाले ग र घ वर्गका भवन निर्माण अनुमति दिँदा आधारभूत मापदण्ड, २०७२ मा व्यवस्था भए बमोजिम प्राविधिक समिति सरहको समितिको सिफारिसमा मात्र निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

**४.८ तेश्रो पक्ष (Third Party Verification) गर्नु पर्ने :** क र ख वर्गको भवनलाई निर्माण अनुमति तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिँदा गाउँपालिकाबाट तेश्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था मिलाइनेछ । सो को लागि गाउँपालिकाले इन्जिनियरहरुको रोष्टर तयार गरी आर्किटेक्ट वा सिभिल इन्जिनियरबाट मात्र तेश्रो पक्षीय जाँच गराउन सकिनेछ । राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय महत्वका तथा जटिल प्रकृतिको भवन संरचनाको डिजाइनमा गाउँपालिकाले आमन्त्रित विशेषज्ञहरु समेतबाट समकक्षी पुनरावलोकन (Pre-Review) को व्यवस्था समेत गर्न सक्नेछ ।

**४.९ भवन निर्माणको अनुमति दिने :** भवन निर्माणको अनुमति दिदा 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 गाउँपालिकाले निवेदकको निवेदन माथि निर्णय दिनेछ ।



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

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

५. सार्वजनिक क्षेत्राधिकार भित्र बनेका गैर कानूनी संरचनाहरु हटाउने: सिमकोट गाउँपालिकाको नेतृत्वमा प्रमुख जिल्ला अधिकारी, प्रहरी प्रमुख, सम्बन्धित शहरी विकास कार्यालय प्रमुख, मालपोत प्रमुख, नापी प्रमुख, वन प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालयका प्रमुखलगायतको सहयोग र समन्वयमा सडक, सार्वजनिक क्षेत्र, ऐलानी, पर्ति जग्गा भित्र बनेका संरचनाहरु हटाइनेछ ।

६. खुल्ला क्षेत्र सम्बन्धी व्यवस्था : गाउँपालिकाको 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 कानून बमोजिम मात्रै हकभोग हस्तान्तरण तथा लिज वा भाडामा दिइनेछ ।

७. पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्न सक्ने:

७.१ आंशिक रुपमा नक्शा पास गरेको वा नगरेको १७ मिटर भन्दा कम उचाईको भवनले सिमकोट गाउँपालिकाद्वारा 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 दुई वर्षको समय दिई नक्शा पास गर्न आह्वान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवन तत्कालिन मापदण्ड अनुसार रहेको भन्ने प्राविधिक प्रतिवेदन सहित निवेदन दिएमा गाउँपालिकाले तोकेको प्रक्या पुर्चाई नक्सा पास गरि दिनेछ ।

७.२ गाउँपालिकाको निर्धारित मापदण्ड अनुसार निर्माण भइसकेको १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई गाउँपालिकाको प्रावधान अनुसार नियमित गर्दा शहरी विकास कार्यालयको सिफारिसमा नक्सापास गरिनेछ ।

७.३ यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुनु पूर्व भवन संहिता लागू नभएको अवस्थामा संहिता अनुसरण नगरी निर्माण भएका भवनहरु यो आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू भएपछि गाउँपालिकाले तोकेको प्रक्रिया अनुसार गाउँपालिकाको अभिलेखमा दर्ता गराउनु पर्नेछ । अभिलेखिकरण नगरिएका भवनहरुलाई सरकारी, अर्धसरकारी वा संस्थाहरुले भाडामा लिन पाउने छैनन ।

८. भवन निर्माण स्थलमा निर्माण अनुमति पत्र राख्नुपर्ने : भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधि सम्म प्लेटमा सवैले देख्ने गरी निम्नानुसारको विवरणहरु खुलाई राख्नु पर्नेछ ।

- निर्माण अनुमति पत्रको विवरण
- स्वीकृत नक्साको साईट प्लान (Site Plan)
- नक्सा डिजाइनरको विवरण
- निर्माण कम्पनी वा व्यवसायीको विवरण

९. भवन निर्माण सम्बन्धी नमूना मापदण्डका आधारमा निर्माण अनुमति दिनु पर्ने: यो मापदण्ड र यसमा उल्लेख नभएकोमा शहरी विकास मन्त्रालयबाट तयार गरिएको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१ को आधारमा मापदण्ड बनाईएको संरचनालाई निर्माण अनुमति दिइनेछ ।

१०. भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धी व्यवस्था: प्रचलित कानूनले तोकेको प्रक्रिया पूरा गरी गाउँपालिका क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रुपमा जोखिम संवेदनशिल भू-उपयोग नक्शा (Risk Sensitive Land Use Map) तयार गरी कार्यान्वयनमा ल्याइनेछ । यस प्रयोजनका लागि गाउँ सभाले वन नीति, २०७१ ले आत्मसात् गरेको एक घर-एक



रुख, एक गाउँ-एक वन, एक बस्ती -अनेक उद्यान को अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०६९ को आधारमा भूमिलाई विभाजन गर्ने गरी भू-उपयोग नक्सा तयार गरी तोकिएको क्षेत्रमा तोकिएको प्रयोजनको लागि मात्र भवन निर्माण अनुमति प्रदान गरिनेछ। जिल्ला विपद् व्यवस्थापन समिति तथा गाउँपालिका विपद् व्यवस्थापन समितिले विशेषज्ञहरुको संलग्नतामा जोखिमयुक्त क्षेत्रको पहिचान गरी भवन निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउन सिफारिश गरेमा गाउँपालिकाले त्यस्तो क्षेत्रमा भवन निर्माण स्वीकृति दिने छैन।

११. सार्वजनिक जमिन र सडकको सीमा घट्ने गरी हाल साविक गा. बन्देज: सार्वजनिक, ऐलानी, पति, नदी, नाला, राजकूलो, बाटो, चौतारा, चोक र वनक्षेत्र आदि तथा अन्य परम्परागत खुल्ला क्षेत्र एवं सरकारी जमिनको 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।

१२. योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्डहरु :

१२.१ मापदण्डहरु पुऱ्याउने प्रयोजनको लागि कसैको संधियारको मन्जुरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन। मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिइसकेको भवनले पछि किताकाट गरी वा कुनै खाली किता बेचिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी किताकाट वा बेचिखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र स्वतः खारेज हुनेछ र गाउँपालिकाले त्यस्तो भवन आफैले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ। आवासीय भवनको हकमा मूल सडकबाट ५० मि. सम्मको कमिमा ५ मिटरको बाटो खोली नयाँ घर बनाउन सकिने, यस्ता बाटोमा छिमेकिले उक्त सडक प्रयोग नगर्ने अवस्थामा मात्र थप सेट व्याक छोडनुपर्ने छैन।

१२.२ भवन निर्माण मापदण्ड प्रतिकूल हुने गरी कुनै पनि कबुलियत गराई वा शर्त तोकी भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन।

१२.३ निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिई सार्वजनिक भवनलाई उपयोगमा ल्याउन दिइने छैन। तर व्यापारिक र आवासीय भवनहरु आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्राप्त गरी उपयोगमा ल्याउन दिइनेछ।

१२.४ भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी गाउँपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र परिवर्तन गर्न दिइनेछ। स्वीकृति विना परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवाबाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरुबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाईनेछ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि लेखि आए बमोजिम गर्नु पर्नेछ।

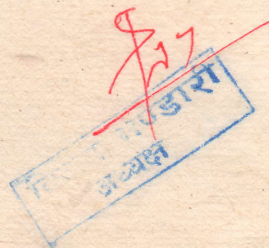
१२.५ जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तलाभन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ। खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन।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

१२.६ जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी व्यवस्था :

१२.६.१ जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कितालाई (एक वा धेरै) किताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामूहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नु पर्दा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा आधारभूत मापदण्डको उप बृंदा १२.६.६ को प्रतिकूल नहुने गरी योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) गाउँपालिकाबाट दिइनेछ।

(क) गाउँपालिकाले एकीकृत जग्गा विकास (Land Pooling), एकीकृत बस्ती विकास Integrated Settlement Development) र एकीकृत आवास (House Pooling) कार्यक्रमहरु सञ्चालन गर्न सक्नेछ।

१. एकीकृत बस्ती, जग्गा तथा आवास विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा स्थानीय जनताको सहभागितामा सञ्चालन गर्नुपर्नेछ।



२. कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा नेपाल सरकारबाट जारी भएको नेपालमा एकिकृत बस्ती विकासका लागि जारी भएको कार्यनीति, २०५९ र घनाबस्ती सम्बन्धि राष्ट्रिय अवधारणा, २०६१ अनुसार सञ्चालन गर्नुपर्नेछ।
३. गाउँपालिकाको कुनै निश्चित क्षेत्रको बासिन्दाहरूको सामूहिक सहभागितामा गाउँपालिकाले यस मापदण्ड बमोजिम निज स्वामित्वमा रहेको जग्गालाई एकिकृत गरी एकिकृत बस्ती विकास गर्न स्थानीय जनताबाट माग भई आएमा उक्त स्थानमा गाउँपालिकाले सडक लगायतका आवश्यक पूर्वाधारमा लगानी गर्न सक्नेछ। तर यसरी लगानी गर्दा कम्तिमा ५० घरधुरीको सहभागिता भएको हुनुपर्नेछ।

१२.६.२ एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भार वहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ। जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरूलाई कानूनी कारवाहि गरिनेछ।

१२.६.३ 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 तल भवनहरू भएको खण्डमा मात्र जोडिएका (Row Housing) भवनहरू 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।

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

१२.६.५ भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको

- (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि
- (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याईएको हुनु पर्नेछ।

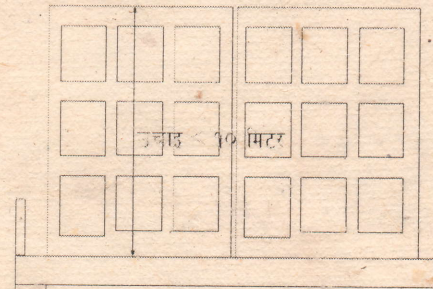
साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सोको चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सीमाना छोएको हुनु हुँदैन।

१२.६.६ प्रस्तावित भौतिक योजनाहरूमा बाटोको व्यवस्था :

- क. सार्वजनिक भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ। विद्यमान घना बस्तीलाई भवन एकीकृत योजनाद्वारा पुननिर्माण गर्ने स्वीकृति माग भएको अवस्थामा उपबुँदा १२.१३ (ड) अनुसार स्वीकृति दिइनेछ।

- ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा : विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसँग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकमा उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म चारपाइघे गाडी छिर्ने र निस्कने वेगलावेगलै ढोका (Gate and Lane) हुनु पर्नेछ। ५ 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

भवन नं १      भवन नं २



१० मिटर भन्दा होचा भवन

सिन्धुकोट नगरपालिका  
सिन्धुकोट, कैलाली  
२०७३

Handwritten signature and a blue official stamp.

मिटर भन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।

- ग. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनुपर्नेछ ।  
घ. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।  
ङ. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व त्यस भौतिक योजनावाट लाभान्वित हुने भवन/जग्गा खरिदकर्ताहरूमा संयुक्त रूपमा रहने कानूनी व्यवस्था खरिदकर्ताहरूमा योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाले नै गर्नेछ ।

१२.६.७ भवनको उचाई र सेटब्याकको अनुपात :

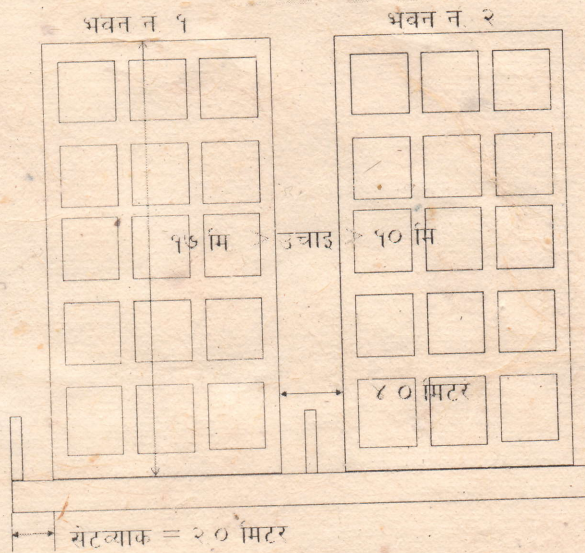
क) १० मिटर सम्म अग्ला भवनहरूको संधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । भूयाल र ढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए संधियारतर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी वनिसकेको घर भए सो तर्फ आधारभुत मापदण्ड, २०७२ प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ ।

ख) १० मिटरभन्दा बढी तर १७ मिटरसम्म अग्ला सार्वजनिक भवनहरूको हकमा संधियारतर्फको सेट व्याक ३ मिटर र अन्य भवनहरूको संधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक २ मीटर हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

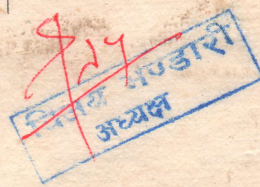
ग) प्राविधिक समितिको सिफारिस तथा गाउँसभाले स्वीकृत गरेको मूल बजार क्षेत्रमा बन्ने व्यापारिक भवनको हकमा सडकसँग लम्ब भएर रहेको साँघतर्फ भवन संहिता २०६० को प्रतिकूल नहुने गरी

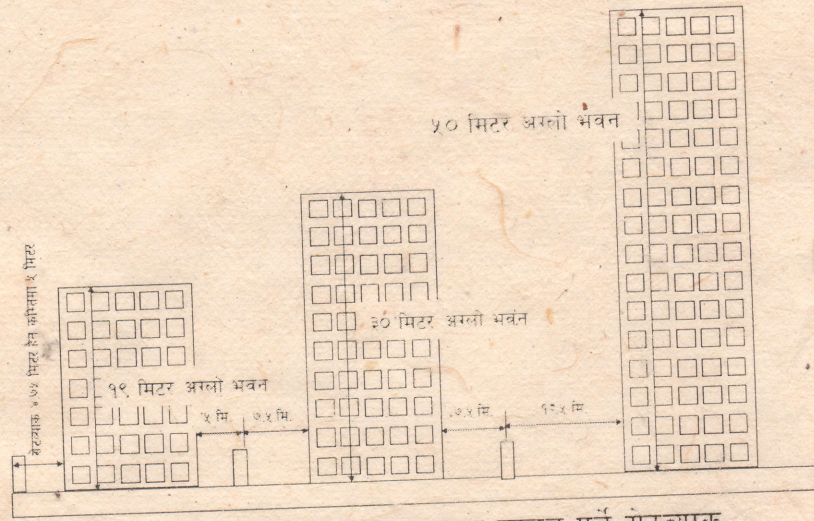
टाँसेर वा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी वनिसकेको घर भए सोलाई आवश्यक पर्ने सेटब्याक छाडी नयाँ भवनमा भूयाल र ढोका नराख्ने भएमा जग्गा नछोडी १७ मिटर सम्म अग्लो भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिन सकिनेछ । नयाँ भवनमा भूयाल ढोका राख्ने भएमा बुँदा १२.६.७ (ख) अनुसार जग्गा छाड्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

घ. १७ मिटर भन्दा अग्लो जुनसुकै भवनहरूको उचाई र संधियार तर्फको सेटब्याक, न्यूनतम सेटब्याक ५ मिटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।



१० दोख १७ मिटर सम्म अग्ला भवन

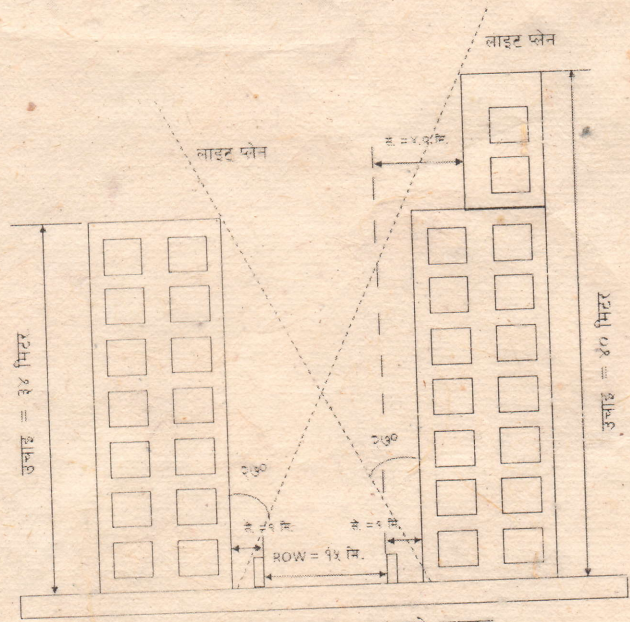




१७ मिटर भन्दा अग्ला भवनमा छाड्नु पर्ने सेटव्याक

ड. एउटै किता वा धेरै किता मिलेर बनेको घडेरीमा एक भन्दा बढी भवनहरु निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा वा घर र बाटो सिफारिस दिँदा दुई भवनहरु बीचको दुरी उपबुँदा १२.६.७ (क,ख,ग,घ) अनुसार हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ।

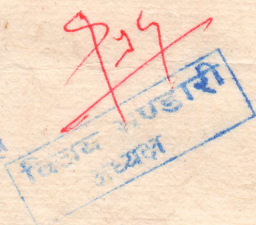
च. मूल सडक किनारमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाईमा सडकको दुवै तर्फको सेटव्याक जोड्दा जति योगफल हुन्छ, सोको २ गुणा भन्दा अग्लो हुने गरी लाईट प्लेनलाई छेक्ने गरी स्वीकृति दिइने छैन।



लाईट प्लेन अनुसार भवनको उचाइ

१२.६.८ गाउँपालिका क्षेत्रभित्र पर्ने राजमार्ग/लोकमार्गहरुको छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सो सडकको लागि तोकिएको मापदण्ड र Rural Municipal Transportation Master Plan RMTMP को अधिनमा रही भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ।

(क) राजमार्ग, सहायक राजमार्ग, रणनीतिक सडक, जिल्लास्तरीय सडकको बजार क्षेत्रको हकमा साविकमा सेट व्याक कायम नभइ सकेको हकमा न्यूनतम सेटव्याक ३ मिटर हुनुपर्नेछ। तर यस भन्दा अगाडि कायम भई सकेको सेट व्याक सोही अनुसार हुनेछ।



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

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

१२.६.११ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage) :

क. आवासीय भवन वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्न यो मापदण्ड लागू हुन पूर्व कित्ताकाट भइसकेको दफा १२.६.१३ ख, ग र घ अनुसार चौडा गरेको बाटोमा ८० वर्ग मिटरसम्मको क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ९० प्रतिशत, २५० वर्ग मिटर सम्म क्षेत्रफल भएको घडेरीलाई ७० प्रतिशत र सो भन्दा बढी भएकोलाई ६० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी जग्गा उपयोग (Ground Coverage) स्वीकृति दिइनेछ ।

ख. सरकारी, अर्ध सरकारी वा सार्वजनिक भवनहरू र १२.६.११ क मा उल्लेखित भवन बाहेक सबै लाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

१२.६.१२ भुईँ क्षेत्रको अनुपात (Floor Area Ratio: FAR):

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

१२.६.१३ स्थानीय सडकको क्षेत्राधिकार (Right of Way RoW):

क. नयाँ निर्माण हुने सडकको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम ४ मिटर हुनेछ । तर, प्राविधिक समितिको सिफारिसमा जटिल भौगोलिक क्षेत्र र वस्तीको वीचमा सडकको चौडाई केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम २.५ मिटर कायम गर्न सकिनेछ । यस्ता नयाँ निर्माण हुने सडक छेउमा भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा सडक तर्फको न्यूनतम सेटव्याक १.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

ख. यो मापदण्ड लागू हुनु अगावै कायम रहेका र स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ५० मिटर भन्दा छोटो बाटो (Cul-de-Sac / dead-end) को क्षेत्राधिकार सो बाटोको केन्द्ररेखाबाट सेटव्याक सहित न्यूनतम १.५ मिटर कायम गरिनेछ । तर पहिले कायम भइसकेको बाटोको क्षेत्राधिकार घटाउन पाइने छैन । यो क्षेत्र भित्र भ्यालको छज्जा, क्यान्टिलिभर आदि निर्माण हुने छैन । र सो Cul-de-Sac को लम्बाई नाप गर्दा मूल सडकको किनाराबाट नापी गरिने छ ।

ग. स्वीकृति प्राप्त गरी भवनहरू निर्माण भइसकेका ५ मिटर भन्दा कम चौडा सार्वजनिक सडकहरूको क्षेत्राधिकार सो सडकको केन्द्र रेखाबाट २.५ मिटर कायम गरिनेछ ।

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

ड. खण्ड ख, ग र घ अनुसार चौडा गरेको बाटोमा भवन निर्माण गर्न सेटव्याक 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 ।

१२.६.१४ सार्वजनिक भवन/संरचनाहरू निर्माण गर्न सम्बन्धित निकाय (जस्तै : नागरिक उड्ययन

प्राधिकरण, चलचित्र विकास बोर्ड आदि) बाट पूर्व स्वीकृति लिनु पर्ने भए त्यस्ता निकायहरूबाट स्वीकृति लिइसकेका आवेदकहरूको भवन निर्माण निवेदन उपर मात्र गाउँपालिकाले स्वीकृतिको कारवाही अगाडि बढाउनेछ । प्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ लागू हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको स्वीकृति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई मात्र गाउँपालिकाले निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।



- १२.६.१५ **सिमा पर्खाल निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा** साधारणतया १.२ मिटर अग्लो गारो माथि ०.६ मिटर अग्लो जाली राख्ने गरी दिइनेछ । ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखि 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 सिफारिस सहित सो को स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निवेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिनेछ ।
- १२.६.१६ **न्यूनतम एक तलाको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र (आंशिक वा पूर्ण) लिएको भवनलाई** मात्र गाउँपालिकाले पानी, विजुली आदि सार्वजनिक आधारभूत सेवाहरु जडान गर्न सिफारिस दिनेछ ।
- १२.६.१७ **भवन संहिता २०६० अनुसारको ग वर्गको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसिमानाबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर मात्र भवनको पिलर (Column) वा भारबहन गारो निर्माण गर्न दिइनेछ ।** बुँदा १०.७.(ख) अनुसार टाँसिएको भवन निर्माण गर्न यस बुँदाले बन्देज गर्ने छैन ।
- १२.६.१८ **क, ख र ग वर्गका भवनहरुको निर्माण स्वीकृतिको लागि निवेदन दिँदा भवनको स्वामित्वकर्ताले** भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण कार्य गर्न 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 गाउँपालिकालाई दिनु पर्नेछ । यस्तो सूचना नदिने प्राविधिकलाई गाउँपालिकाले कालो सूचीमा राख्नेछ ।
- १२.६.१९ **भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई** हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नु पर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुड्किला, ज्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।
- १२.६.२० **एक मिटर भन्दा लामो छज्जा वा वार्दलीको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश नभएका ग वर्गको भवनलाई** निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।
- १२.६.२१ **आर्थिक वर्ष २०८१/०८२ देखि भूकम्प प्रतिरोधात्मक भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत तालिम लिई सूचीकृत भएका कालिगढ वा ठेकेदारले सुपरिवेक्षणको लागि नियुक्त भएको प्राविधिकको रोहवरमा** भवन स्वामित्वकर्ता सँग द्विपक्षीय सम्झौता गरी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ । कालिगढ तथा ठेकेदारहरुलाई यस्तो तालिम निःशुल्क/सशुल्क रुपमा गाउँपालिकाले उपलब्धि गराउनेछ ।
- १२.६.२२ **स्थानीय सहभागिता सहित गाउँसभाको निर्णयले यस मापदण्ड विपरित नहुने गरी तोकिएका मूल बाटोमा तोकिएको तला, ढाँचा, आकार र रंगका भवनहरु मात्र निर्माण गर्ने प्रावधानहरु लागू गर्न सक्नेछ ।** सार्वजनिक भवनहरु र गाउँदा भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धि निर्देशिका, २०६९ बमोजिम हुनु पर्नेछ ।
- १२.६.२३ **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 प्रमाण पत्र दिइने छैन ।
- १२.६.२४ **शहरको स्वरुपमा नकारात्मक असर पार्ने** भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्न दिइने छैन । साथै, भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरुको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र भवनमा यस्ता संरचनाहरु जडान गर्न दिइनेछ ।
- १२.६.२५ **तोकिएका मूल सडक किनाराका भवनहरुको निर्माण भइसकेको भागलाई रंगारोगन (Finishing)** नगरेका भवनलाई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र तथा तल्ला थपको स्वीकृति दिइनेछैन ।
- १२.६.२६ **Emergency Response Plan संलग्न नभएका संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरुलाई निर्माण अनुमति दिइने छैन ।**
- १२.६.२७ **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 ।
- १२.६.२८ **सार्वजनिक पानीको मुहान र निकासलाई असर पर्ने गरी कुनै संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।**



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

१२.६.३० गाउँपालिकाभित्र पर्ने हुम्ला कर्णाली, चुवाँखोला, लुरुप्या खोला र हेम्पा खोलाको किनारबाट ५० मि, एवं अन्य खोलाको किनारबाट ३० मिटर सेटव्याक छाडी स्थायी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने भनी तोकिएको छ । सोको प्रतिबन्ध नहुने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

१२.६.३१ विविध:

क. नापी नक्सा तथा श्रेष्ठामा बाटो कायम नभएकोमा सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

ख. प्रत्येक घरमा सेप्टिक टयाङ्की अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।

ग. प्राकृतिक ताल, धाप, सिम, पोखरी, पानीका मुहान आदी मास्ने गरी भवन निर्माण स्वीकृति दिइने छैन ।

घ. संस्थागत भवन, सभा र सम्मेलन भवन र सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न गाउँपालिकाबाट योजना अनुमति (Planning Permit) लिएर मात्र नक्शापासका प्रक्रिया अगाडि बढाउनु पर्नेछ ।

१३. व्यापारिक तथा आवासिय क्षेत्र: सिमकोट गाउँपालिका क्षेत्रको निम्न बमोजिमको ईलाकालाई व्यापारिक तथा आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिएको छ ।

१३.१ व्यापारिक क्षेत्र :

क) वडा नं. १ - ग्यागरु, दोजाम वरपरको क्षेत्र र गाउँसभाले निर्णय गरेको क्षेत्र

ख) वडा नं. २ - ठेहे गाउँ वरपरको क्षेत्र र गाउँसभाले निर्णय गरेको क्षेत्र

ग) वडा नं. ३ - बरगाउँ, लाडु वरपरको क्षेत्र र गाउँसभाले निर्णय गरेको क्षेत्र

घ) वडा नं. ४ - माथिल्लो स्याम्ने, बुराउँसे, हिल्दुम वरपरको क्षेत्र र गाउँसभाले निर्णय गरेको क्षेत्र

ङ) वडा नं. ५ - नेपाल खाद्य तथा व्यापार कम्पनी लिमिटेड वरपरको क्षेत्र, जिल्ला सरकारी बकिल कार्यालय वरपरको क्षेत्र, जिल्ला समन्वय समिति वरपरको क्षेत्र, काठेचौरी वरपरको क्षेत्र, बालमन्दिर मावि वरपरको क्षेत्र, मैनागाडा क्षेत्र, खोला क्षेत्र र गाउँसभाले निर्णय गरेको क्षेत्र

च) वडा नं. ६ - कालिनचोक वरपरको क्षेत्र, लोकतान्त्रिक चोक वरपरको क्षेत्र, एअरपोर्ट चोक वरपरको क्षेत्र, मानसरोवर मावि वरपरको क्षेत्र, लाग्ना क्षेत्र, मुग्गाधारा वरपरको क्षेत्र, विजय होटल वरपरको क्षेत्र, कालिनचोक देखि लादेवाडा सडक वरपरको क्षेत्र, भोखडा क्षेत्र र गाउँसभाले निर्णय गरेको क्षेत्र

छ) वडा नं. ७ - माभगाउँ, चिप्ने पलौटा, ओखेन, चुकेडी, धारापोरी टावर, कुरिल्ला, सर्सिम पुल वरपरको क्षेत्र र गाउँसभाले निर्णय गरेको क्षेत्र

ज) वडा नं. ८ - बडा कार्यालय वरपर, तुलेविसौना द्वारा वरपरको क्षेत्र, चरिचौर क्षेत्र, धौले, चोखेचौर, चौर डिल, माभदग्रा र गुम्बा वरपरको क्षेत्र र गाउँसभाले निर्णय गरेको क्षेत्र

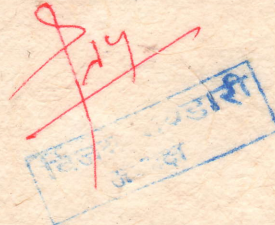
१३.२ आवासिय क्षेत्र : क) वडाका पहिले देखि बस्दै आएको बस्तीको सबै क्षेत्र र गाउँसभाले निर्णय गरेको क्षेत्र ।

१३.३ कृषि क्षेत्र : क) बस्तीका बरीपरी, हुम्ला कर्णाली, चुवाँखोला, लुरुप्या खोला, हेम्पा खोला र ग्यागरु खोला बरीपरीका सबै खेतीयोग्य क्षेत्र तथा गाउँसभाले निर्णय गरेको क्षेत्र ।

१३.४ भवन निर्माण स्वीकृति :

१३.४.१ आवासिय क्षेत्र भनी तोकिएको क्षेत्रमा आवासीय आर.सि.सि.पक्की घर निर्माण स्वीकृति दिँदा न्युनतम ६ फिट जग खन्ने, पिलरको खाल्डो ५ फिट चौडाई हुनु पर्ने, पिलरको साईज १२ इन्च/१२ इन्चको हुनुपर्ने, विमको साईज ९ इन्च/१२ इन्चको हुनुपर्ने, भ्याल, ढोकामा सिल र लिन्टेल राख्नु पर्ने र १.५०/१.५० मिटर सँधियार 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 मापदण्डहरू पूरा गरेमा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा व्यापारिक प्रयोजनका घर निर्माण स्वीकृति दिइनेछ ।



१३.४.२ व्यापारिक क्षेत्र भनी तोकिएको क्षेत्रमा घर निर्माण स्वीकृति दिँदा अनिवार्य ६ फिट जग खन्ने, पिलरको खाल्डो ५ फिट चौडाई हुनु पर्ने, जगमा स्ट्रूप विम अनिवार्य राख्नु पर्ने, पिलरको साईज १२ इन्च र १२ इन्चको हुनुपर्ने, विमको साईज ९ इन्च र १२ इन्चको हुनुपर्ने, भ्याल, ढोकामा सिल र लिन्टेल राख्नु पर्ने र दायाँ बायाँ भ्याल, ढोका वा भेन्टिलेशन राख्न चाहेमा १.५० र १.५० मिटर सँधियारतर्फ 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 दिईनेछ । ३ तला भन्दा माथिको हकमा मापदण्डले तोके बमोजिमका अन्य शर्त प्रक्रिया पूरा 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 दिईनेछ ।

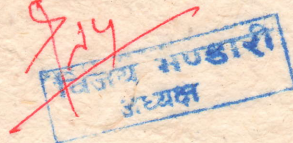
१३.४.३ गाउँपालिकाको यस पूर्वको स्वीकृत मापदण्ड बमोजिम स्वीकृति लिई बनेका घरमा तला थप गर्न चाहेमा घरको अवस्था हेरी जगमा १२ इन्च १२ इन्चको पिलर विम भएको घरमा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा बढीमा २.५ तलामा नबढ्ने गरी थप निर्माण स्वीकृति दिन सकिनेछ । जगमा १२ इन्च/१२ इन्चको पिलर विम भएको घरमा प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा मौजुदा स्ट्रक्चर बमोजिम बढीमा ३ तलामा नबढ्ने गरी थप निर्माण स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

१३.५ सडक मापदण्ड : गाउँ सभाबाट स्वीकृत निर्णय अनुसार मौजुदा मापदण्डहरु मध्ये २, ५ र ८ मिटर सडक अधिकार क्षेत्र कायम गरिनेछ । उक्त अधिकार क्षेत्रमा योरैमा ५ मिटर चौडाईभन्दा माथिका सबै सडकहरु यथावत् कायम गरी शहरी आवश्यकताका आधारमा थप गर्न सकिनेछ । तर नयाँ प्लॉटिङको हकमा मूल सडक ८ मिटर र शाखा सडक ६ मिटर भन्दा कम चौडाईको सडक राख्न नपाईने गरी गाउँपालिकाको पूर्व स्वीकृति दिनु पर्नेछ । मौजुदा वा पछि खोलिने सबै सडकहरुको सेटव्याक आधारभूत मापदण्ड २०७२ बमोजिम छोड्नु पर्नेछ । सडक मापदण्डको हकमा अनुसूची १ अनुसार हुनेछ । अन्य सडकको हकमा नयाँ सडकको मापदण्ड अनुसार हुनेछ ।

१३.६ गाउँ सभाबाट स्वीकृत निर्णय अनुसार मौजुदा मापदण्डहरु मध्ये साना ठूला खोला, नदी अनुसूची २ अनुसार हुनेछ ।

१४. सुरक्षित बस्ती विकासका लागि आवश्यक नर्स र स्ट्यान्डर्ड : हाम्रो समाजमा प्राकृतिक जोखिमहरुको मूल्याङ्कन विना नै बस्तीहरुको अनियन्त्रित विकास र विस्तार भइरहेको छ । जोखिम संगसंगै छरिएका बस्तीहरुमा पूर्वाधार सेवाहरु पुऱ्याउनु चुनौतिपूर्ण हुनुको साथै महगो पनि हुने गर्दछ । विभिन्न समयमा गएका भूकम्पले बस्तीहरुमा चिरा पारी अत्यधिक क्षति पुऱ्याएर बाढी पहिरो जस्ता अन्य प्रकोपलाई पनि निम्त्याएको छ र बस्तीहरु जोखिमपूर्ण भएका छन् । विद्यमान केही बस्तीहरुमा जोखिम मोलेर बसिरहेका परिवारहरुलाई सुरक्षित स्थानमा स्थानान्तरण गराउनु आवश्यक भएकोले नयाँ बस्तीहरु निर्माण गर्दा जोखिम न्यूनिकरण गर्न यो आधारभूत नर्स र स्ट्यान्डर्ड जारी गरिएको छ ।

हाम्रो गाउँपालिकामा अझै सम्म पनि कहाँ बस्ती बसाउन सक्छ, कहाँ हुँदैन भनेर वैज्ञानिक रुपमा भू-क्षेत्रहरुको पहिचान भइसकेको छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागबाट तयार भई जारी भएका भौगर्भिक नक्साहरु (Engineering and Environmental Geological Maps) ले बस्ती विकासलाई केही मात्रामा निर्देशन दिन सक्ने भए पनि विभिन्न कारणहरुले गर्दा यी नक्साहरु विस्तृत रुपमा प्रयोगमा 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 भूगर्भविदहरुको संलग्नतामा तयार पारिएका यी नर्स र स्ट्यान्डर्ड अनुशरण गरिने छन् । आधिकारिक भौगर्भिक नक्सा लागू भएपछि यी नर्स र स्ट्यान्डर्डहरु स्वतः सोही भौगर्भिक नक्सा अनुसार परिमार्जित हुनेछन् ।



१४.१ सुरक्षित स्थान पहिचानका आधारहरु: भूकम्प, पहिरो र बाढी जस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरुबाट न्यूनतम जोखिम भएका ठाउँहरुमा मात्र वस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ। निम्न आधारहरुमा सुरक्षित स्थानको पहिचान गरिनेछ।

१४.१.१ खानी तथा भूगर्भ विभागबाट नक्शांकन गरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका भूकम्पका सक्रिय दरारहरुका आसपास कुनै पनि किसिमको निर्माण कार्य गर्नु पूर्व भौगर्भिक अध्ययन गराई प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ। साथै, गहिरो चिरा परेका भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल र तलैया वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थान माथि माटो भरिएका क्षेत्रहरुबाट १०० मिटर टाढा हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ।

१४.१.२ पहिरोबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी : स्थान छनोट गर्दा समतल जमिन वा ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र रोज्नु पर्दछ र भिरालो जमिनका फेदीबाट कम्तिमा ३ मिटर छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न दिइनेछ। तर ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो क्षेत्र भए पनि खानी तथा भूगर्भ विभागले राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी नि:शेधित गरेको क्षेत्रमा वस्ती बसाल्न दिइने छैन भने कडा चट्टान भएको ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्रमा विशेषज्ञहरुको सल्लाह बमोजिम वस्ती बसाल्न दिइनेछ।

१४.१.३ बाढीबाट बच्न अपनाउनु पर्ने सावधानी : स्थान छनोट गर्दा ऐतिहासिक बाढीका सतह भन्दा माथिको जमीनलाई छनोट गर्नु पर्दछ। त्यस्ता क्षेत्र साना ताला केन्द्रबाट न्यूनतम ३० मिटर र बाह्रमासे नदीको ऐतिहासिक बाढीको सतहबाट ५० मिटर टाढा हुनु पर्दछ।

१४.२ सुरक्षित स्थान पहिचान गर्ने:

१४.२.१ आपत्कालीन स्थानान्तरण वा पुनःस्थापना गराउदा सहभागितामूलक छिटो एवं सरल मूल्यांकन विधि (Participatory Rapid Appraisal) अपनाई खतरा र संभावित जोखिमहरु पहिचान गरि सुरक्षित स्थानको छनोट गर्न स्थानीय बासिन्दाहरुको अनुभवलाई बटुली उक्त क्षेत्रमा घटेका विभिन्न प्राकृतिक प्रकोप सम्बन्धि ऐतिहासिक जानकारीहरु संकलन गरि त्यस्ता जानकारीहरुलाई साधारण रूपले कोरिएका चित्र एवं म्यापद्वारा चित्रण गर्न सरिनेछ।

१४.२.२ दीर्घकालीन वस्ती विकास र पूर्वाधार लगानीको लागि भने भू-विज्ञानका विशेषज्ञहरुद्वारा उक्त स्थानको विस्तृत जाँच गराउनेछ। 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 अपनाउनु पर्ने उपयुक्त सावधानीहरु निर्धारण गर्न गराउन सकिनेछ।

१४.२.३ जोखिमयुक्त बस्तीको स्थानान्तरण : प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त बस्तीहरु गाउँपालिका समेतलाई जानकारी गराई स्थानीय सहभागिताको आधारमा सुरक्षित स्थानमा पुनःस्थापना गर्ने गराइनेछ।

१४.२.४ बस्ती विकासको लागि अन्य आधारभूत आयामहरु

क) स्थानको छनोट गर्दा अन्य आधारभूत पक्षहरु जस्तै : भूमिको उपलब्धता, खानेपानीको श्रोत, सडक र विजुलीको पहुँच र अन्य आर्थिक विकासका सम्भाव्यताहरुको आधारमा छनोट गर्नु गराउनु पर्नेछ।

ख) बस्ती स्थानान्तरण गर्दा आत्मनिर्भर समुदायको विकास गर्न मद्दत पुग्ने वा नपुग्ने बारे सामाजिक अध्ययन गरेर मात्र स्थानान्तरण गरिने गराउनेछ।

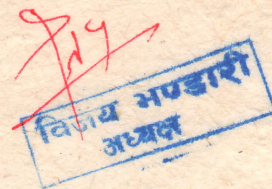
ग) यस्ता बस्तीहरुमा निर्माण गरिने आवास भवनहरुमा मौलिक संस्कृति र स्वामित्व भल्कने निर्माण पद्धतिलाई प्राथमिकता दिनुपर्नेछ।

घ) स्थानान्तरण स्थान प्रस्ताव गर्दा योजनावद्ध रूपमा थप बस्ती विकासका लागि जमिनको उपलब्धता भएको जमिन क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिइनेछ।

१४.२.५ भू-उपयोग योजना र नियन्त्रण

(क) सार्वजनिक खुला ठाउँ र सामुदायिक स्थानलाई शुल्क सहितको पार्किङ्ग अथवा पार्क व्यवस्थापन गरिनेछ।

(ख) योजनाको क्रममा प्राकृतिक स्रोतहरु जस्तै जलाधार क्षेत्र, वन क्षेत्र, उर्वर भूमि र चरन क्षेत्रहरु नष्ट हुने गरी योजना बनाउन पाइने छैन।



१४.२.६ प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम व्यवस्थापनमा सामुदायिक क्षमता : घरपरिवार र समुदाय दुवैको प्राकृतिक जोखिमहरूसँग सामना गर्ने क्षमता बृद्धि गर्न प्रशिक्षण कार्यक्रमहरूको माध्यमबाट समुदायमा पर्याप्त जानकारी दिन र विपद्सँग जुध्ने क्षमता विकास गर्न आवश्यक कार्यक्रमहरू सञ्चालन गरिनेछ । नयाँ भवन निर्माण गर्दा भूकम्प प्रतिरोधात्मक बनाईने र पुराना भवनहरूलाई भूकम्पीय सुदृढीकरण (Retrofitting) गर्ने प्रावधानलाई कार्यान्वयन गरिनेछ । वस्तीको कम्तीमा ५० प्रतिशत भाग खुला क्षेत्रका लागि छुट्याउनु पर्नेछ । खुला ठाउँ, सामुदायिक भवनहरू र अन्य सामुदायिक सुविधाहरूको उचित व्यवस्थापन गरि वस्ती भित्रको सामाजिक सम्बन्धलाई गाढा बनाउन प्रोत्साहन गरिनेछ ।

**१५. बाधा अड्चन फुकाउने :**

१५.१ यस मापदण्डको कार्यान्वयनमा कुनै बाधा अड्चन आएमा यस मापदण्डका प्रावधानलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी प्रचलित कानून बमोजिम सिमकोट गाउँपालिका, गाउँ कार्यपालिकाको बैठकले बाधा अड्चन फुकाउन सक्नेछ ।

१५.२ यस मापदण्डले तोकेका कुराहरू यसै बमोजिम र यसले नतोकेका कुराहरू संघ र प्रदेश सरकारको प्रचलित कानून तथा मापदण्ड बमोजिम हुनेछ ।

**१६. सम्पदा वस्तीमा हुने निर्माण सम्बन्धी विशेष प्रावधान:**

**१६.१ सम्पदा वस्तीको छनौट निम्न आधारमा गरिने छ :**

- (क) वस्तीमा ५० वा सो भन्दा बढी घरहरू भएको हुनु पर्नेछ ।
- (ख) वस्तीहरू सामान्यतया १०० वर्ष वा सो भन्दा अगाडिका हुनुपर्नेछ ।
- (ग) वस्तीहरूमा स्थानीय वास्तुकला उपयोग गरिएका चैत्य, गुम्बा, माडु तथा मठ मन्दिरहरू, पाटि, सतल जस्ता सार्वजनिक भवनहरू, ईनार, हुंगेधारा, पोखरी जस्ता संरचनाहरू हुनुपर्नेछ ।
- (घ) वस्तीहरूमा परम्परादेखि संचालन हुँदै आएका सांस्कृतिक महत्वका स्थानीय चाडपर्व, जात्रा तथा भजनकीर्तनको बाहुल्य तथा यस्ता कार्यहरू गर्ने स्थानीय गुठी जस्ता संघ संस्थाहरूको निरन्तरता भएको हुनु पर्नेछ ।

**१६.२ सम्पदा वस्तीको सिमाना:**

(क) परम्परागत वस्तीले ओगटेको परिधिलाई सम्पदा वस्तीको सिमाना मानिनेछ । यस्ता वस्तीहरूमा प्रवेशको लागि बनाइएका द्वार तथा पर्खाल र तिनका अवशेष, सार्वजनिक पाटी, पोखरी, खुल्ला चौर, गोरेटो आदिलाई सिमानाको रूपमा लिन सकिनेछ । यस्तो सीमाना कायम गर्न सन् १९७० वा सो भन्दा पूर्व तयार पारिएका एरियल फोटो, नक्शा, ब्लक नापी भएको भए त्यस्तो नक्शा तथा ऐतिहासिक दस्तावेजहरूलाई आधार मानिनेछ ।

(ख) सम्पदा वस्तीको सीमांकन गर्ने कार्य गाउँपालिकाले सम्बन्धित विज्ञ समूहको सहयोगमा गर्नेछ ।

**१६.३ सम्पदा वस्तीमा सूचीकृत गर्ने:** उपदफा १६.१ मा उल्लेखित आधारहरूको अधीनमा रही सम्पदा वस्तीलाई

सूचीकृत एवं सीमाक्षेत्र निर्धारण गर्न गाउँपालिकाले सहरी विकास मन्त्रालयलाई सिफारिस गर्न सक्नेछ ।

सिमा सहित सम्पदा वस्तीको रूपमा सूचीकृत गर्न सहरी विकास मन्त्रालयलाई सिफारिस गर्न देहाय

बमोजिमको प्रकृया पुरा गरिने छ :

- (क) स्थानीयवासीको अनुरोधमा नापी नक्सामा देखाएको सिमाक्षेत्र सहित गाउँपालिकाले सिफारिस,
- (ख) पुरातत्व विभागको सिफारिस र,
- (ग) प्राविधिक समितिको स्थलगत निरीक्षण सहितको सिफारिस ।

**१६.४ सम्पदा वस्ती सीमाभित्रका मापदण्ड :**

(क) दफा १६.१ बमोजिम सूचीकृत सबै सम्पदा वस्तीमा यस मापदण्डको दफा १६.१ लागू हुनेछ ।

(ख) पुराना वस्ती क्षेत्रहरूमा विशेष संरक्षण गर्नुपर्ने कुनै क्षेत्रलाई सम्पदा वस्ती तोकी विशेष योजना लागू गर्न सकिने छ । त्यस्तो विशेष योजना क्षेत्रमा यस मापदण्डको दफा १६.१ मा भएका व्यवस्थाहरू न लागू हुनेछन् ।



*(Handwritten signature)*  
**विजय भण्डारी**  
 अध्यक्ष

(ग) यस मापदण्डको अतिरिक्त संरक्षित स्मारक, विद्युत लाइनको दायोबायाँ र तलमाथि, हवाई मार्ग, पेट्रोल पम्प, सिनेमा घर आदिको हकमा लागू हुने विशेष व्यवस्था तथा मापदण्डहरु पनि यथावत लागू हुनेछन् ।

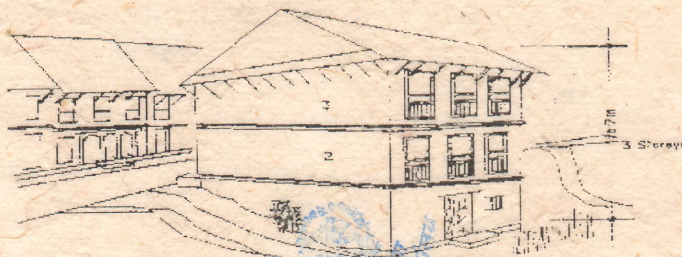
**१६.५ मार्गदर्शक सिद्धान्त :** स्थानीय भौतिक स्वरूप, सामाजिक मूल्य मान्यता तथा संस्कृतिको जगेर्ना गर्दै सम्पदा वस्ती विकासको आधारभूत मापदण्डको रूपमा निम्न सिद्धान्तहरुको अवलम्बन गरिनेछ :

- आधारभूत साविक भौतिक स्वरूप र संरचनामा परिवर्तन नगर्ने,
- भवन संरचना र खुल्लाक्षेत्र बीचको सामञ्जस्य कायम राख्ने,
- भवनहरुको बाहिरी स्वरूप, आकार, अनुपात, शैली, निर्माण विधि, निर्माण सामग्री, रंग संयोजन तथा साजसज्जालाई साविक बमोजिमकै तर प्रकोपबाट सुरक्षित बनाउने,
- प्राकृतिक तथा मानव निर्मित वातावरणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,
- सम्पदा वस्तीको पहिचानको रूपमा रहेको मूर्त तथा अमूर्त कला, संस्कृति र शैलीलाई निरन्तरता दिने,
- मानवोचित जीविकोपार्जन तथा सामाजिक र आर्थिक विकासका अवसरहरु उपलब्ध गराउने,
- वस्तीलाई मानवीय बसोबास मैत्री तथा हालको परिवर्तित अवस्थामा आवश्यक सुविधायुक्त बनाउने,
- घरधनीहरुको व्यवहारिक आवश्यकता र मौलिक सम्पदा संरक्षणबीच सन्तुलन कायम गर्ने,
- परम्परागत वस्तीका घरहरु र चोक, गल्ली जस्ता खुल्ला स्थान तथा इनार, धारा, पोखरी जस्ता पानीका मुहानहरु बीचको अन्तर्सम्बन्धलाई कायम राख्ने
- वस्ती संरक्षण र विकासमा जनसहभागितामूलक कार्यहरुलाई प्रोत्साहन गर्ने,
- निजी घरहरुको आकारलाई कायम गर्न ठाडो खण्डीकरणलाई दुरुत्साहन गर्ने,
- सुरक्षित निर्माण सुनिश्चित गर्न भवन संहिता तथा निर्माण र मर्मत निर्देशिकाहरुको पालना गर्ने ।

**१६.६ भवन सम्बन्धि व्यवस्था :** परम्परादेखि क्रमिक रूपमा विकास हुँदै आएका पुराना शैलीका बाटोहरु, चोकहरु जस्ता पुरातात्विक महत्वको वास्तुकला र सांस्कृतिक तथा धार्मिक स्थलहरुको साथै परम्परागत वास्तुकलालाई संरक्षण सम्बर्द्धनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी गाउँपालिकाले निम्न प्रावधानहरुको पालना गर्ने गरी निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्नेछः

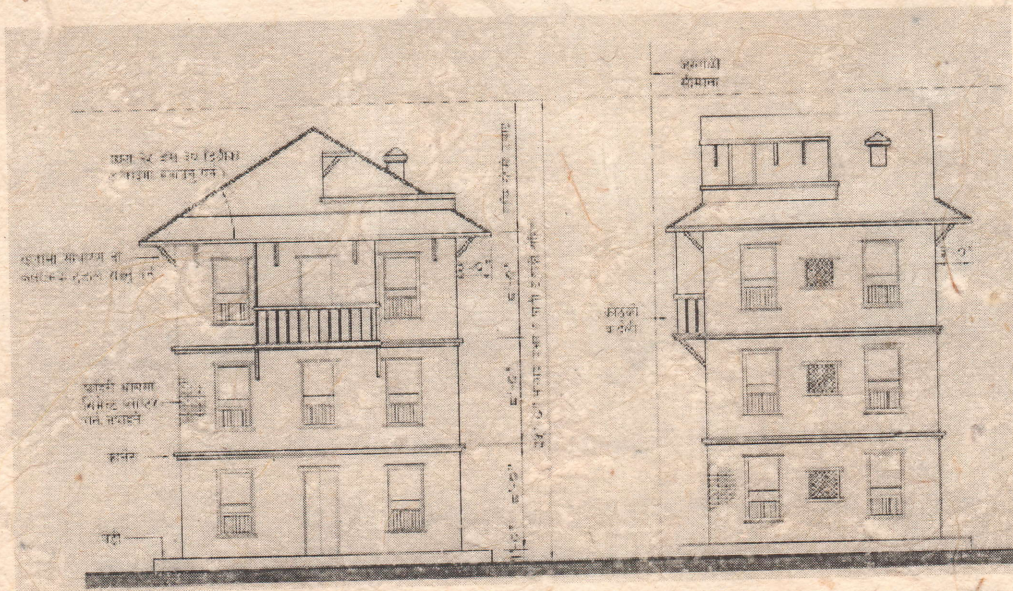
(क) **जग्गा उपयोग प्रतिशत:** साविक घरले चर्चेको ठाउँमा पुरानो घर भत्काई नयाँ आवासीय भवन बनाउँदा साविक घरले चर्चे जतिकै १०० प्रतिशत, खाली जग्गाको हकमा क्षेत्रफल २ आना ५ पैसासम्म ९० प्रतिशत र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलमा ८० प्रतिशत सम्म ग्राउण्ड कभरेज दिन सकिनेछ । साविक भवनको पुनर्निर्माण गर्दा मूल प्रवेशतर्फको मोहडाको साविक पदचापमा कुनै परिवर्तन नहुने गरी जग्गा उपयोगको कूल प्रतिशत भित्र मिलाउन गर्न सकिनेछ । नयाँ निर्माण हुने गैरआवासीय भवनको लागि भने जग्गा उपयोग ५० प्रतिशत भन्दा बढी हुने छैन ।

(ख) **भवनको अधिकतम उचाई :** छाना साना भवनको अधिकतम उचाई ३५ फिट हुनेछ । तर प्राचीन स्मारक भएको चोक वा क्षेत्रमा पर्ने भवनको हकमा त्यस्तो स्मारक भन्दा 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 सडक तर्फको मोहडाको उचाई, पुराना परम्परागत घरहरुको लाइनसँग मिल्ने गरी साविककै उचाई बमोजिम पुनर्निर्माण गर्न अनुमति दिन सकिनेछ । सम्पदा वस्तीमा भवनको उचाईको अधिकतम हद नै कायम हुने भएकोले भुईँ क्षेत्रको 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 ।



विजय मण्डारी  
अध्यक्ष

- (ग) अधिकतम तल्ला संख्या : भवनको बनाउन पाउने अधिकतम तल्ला संख्या बुईगल वा भन्याड कभर समेत ४ तल्ला हुनेछ ।
- (घ) तल्लाको उचाई : तल्लो तल्लाको भुईदेखि माथिल्लो तल्लाको भुईसम्मको उचाइ बढीमा २.४४ मि. (८ फिट) हुनेछ ।
- (ङ) सेटब्याक: भवनको संधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मिटर हुनु पर्नेछ । तर भुयालढोका तथा भेन्टिलेटर नराख्ने भए संधियारतर्फ तथा एउटै किताको जग्गामा स्वीकृति प्राप्त गरी बनिसकेको घर भए सो भवनतर्फ भवन संहिताको प्रतिकूल नहुने गरी टाँसिएको भवन बनाउन दिइनेछ । यसरी टाँसिएको भवन निर्माण गर्दा पछि निर्माण गर्ने व्यक्तिले दुई भवन बिचको जोर्नीबाट पानी वा फोहोरमैला पस्न नसक्ने उपयुक्त व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ । बाटो वा चोकतर्फ भने साविक बस्तीको पदचाप कायम हुने गरी साविक बसोजिमकै 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 बन्चित गर्न पाइनेछैन । भवन वा प्लटहरूमा प्रवेशको लागि न्यूनतम पनि साविकको बाटो वा प्रवेशको माध्यम कायम गर्नुपर्नेछ ।



- (छ) पछाडिको खुला भाग : पछाडिपट्टि खुला भागको सालाखाला चौडाई १.५ मि. बराबर हुनुपर्नेछ र कुनै पनि ठाउँको चौडाई ९० से.मि. भन्दा कम हुनु हुँदैन ।
- (ज) साइडको खुला भाग : कुनै पनि एक आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached) र असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माणमा निम्न अनुसारको खुला भाग हुनुपर्नेछ ।  
 अ) असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुवैतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मि.  
 आ) एक आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकतर्फ कम्तिमा पनि १.५ मि.



*[Handwritten signature]*

**विजय शर्मा**  
अध्यक्ष

इ) पक्कबद्ध किसिमका भवन वा निर्माणमा साइडतर्फ खुलाभाग आवश्यक पर्ने छैन ।

(भ) **भित्री चोक** : कुनै पनि कोठाको कुनै एउटा साइडको भ्याल (वाथरुम, शौचालय, स्टोर बाहेक) कुनै पनि खुला भागतर्फ नभएको खण्डमा त्यस्तो भ्याल कम्तीमा पनि ३ मि. 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 मिटर हुनु पर्नेछ ।

(ब) **सडक अधिकार क्षेत्र** : सम्पदा वस्तीभित्रीका सडक र बाटोहरूको अधिकार क्षेत्र वस्तीको 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 मिटर भन्दा कम हुने छैन ।

(ट) **प्लिन्थ** : मुख्य भवनको साइडमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतह भन्दा भवनको प्लिन्थको सतह कम्तीमा आसन्न भवन, सडकको सतह र नदी किनारको भवन भए बाढीको सम्भावित उच्चतम सतह समेतका आधारमा सामान्यतया ३० देखि ४५ से.मि. तर बढीमा ९० से.मि. हुनुपर्नेछ । भवनको प्लिन्थको उचाइ आसन्न भवनको प्लिन्थ बराबर नै हुनुपर्नेछ । दायाँबायाँ 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 से.मि. उचाइ र बढीमा ७५ से.मि. चौडाई भएको पेटी बनाउन सकिनेछ । भिरालो बाटोमा पेटीको उचाइ लिँदा पेटीको मध्यविन्दुबाट नापिनेछ । साविक पेटी उपरोक्त उचाइ र चौडाई भन्दा बढी भए सोको उचाइ भन्दा नवहुने गरी मात्र निर्माण गर्नुपर्नेछ । सडक अधिकार क्षेत्रमा पर्ने गरि खुड्किला, च्याम्प आदि समेत राख्न दिइने छैन ।

(ड) **संरचना** : भूकम्पीय सुरक्षा समेतलाई दृष्टिगत गरी भवनको संरचना निम्नमध्ये कुनै एक वा स्ट्रक्चरल इन्जिनियरले सुरक्षित छ भनी प्रमाणित गरिदिएको अन्य कुनै संरचना हुन सक्नेछ :

अ) भित्रपट्टि काठको फ्रेम रहने गरी परम्परागत रूपमा माटोको जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Load Bearing Masonry)

आ) भित्रपट्टि कंक्रीटको ठाडो तेर्सो पट्टिहरू प्रयोग गरी सिमेन्ट जोडाईमा भारवहन गर्ने गारो (Confined Load Bearing Masonry)

इ) स्टील वा कंक्रीटको फ्रेम संरचना (Steel or RCC frame) लाई कतैपनि कंक्रीट वा स्टील नदेखिने गरी स्थानीय इँटा वा काठले छोप्न पर्नेछ तथा फ्रेम संरचनालाई अधूरो छाड्न समेत पाइने छैन ।

(ढ) **बुईगल** : मानिस वस्नको निमित्त बुईगललाई प्रयोग गरिने भएमा यसमा पर्याप्तमात्रामा भेन्टिलेशन र प्रकाशको व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ र बुईगलको उचाई होचो भागमा १.२ मि. र धुरी वा माथिल्लो भागमा २.३ मि. भन्दा कम हुने छैन ।

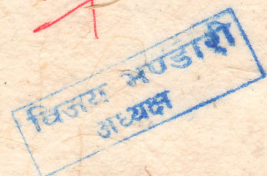
(ण) **भ्याड** : भ्याडको चौडाई लगायतका नापहरू परम्परागत भवनमा भएको साविकको नाप भन्दा बढी हुन छैन । व्यापारिक र संस्थागत भवनको प्रत्येक तल्लामा फ्लोर एरिया २५० ब.मि. भन्दा बढी र Travel Distance ३० मि. भन्दा बढी भएमा थप भ्याड राख्नु पर्नेछ ।

(त) **फिनिशिंग मोहडा** : परम्परागत रूपमा भवनको चारैतिरको बाहिरी भागको गारोमा प्रष्टसंग देखिने गरी स्थानीय ढुंगाको 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 भ्यालढोकाको किनारा, कानेस र बाल प्लाष्टरमा चुना सुकी 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 (प्रोजेक्सन) टप** : तेश्रो तल्लामा आफ्नो जग्गामा पर्ने गरी घाम, पानी छेक्ने वा भिरालो छानाको पाखा देखाउने प्रयोजनको लागि बढीमा तीन फिट चौडाईसम्मको बलेसी वा पाखा निकाल्न स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

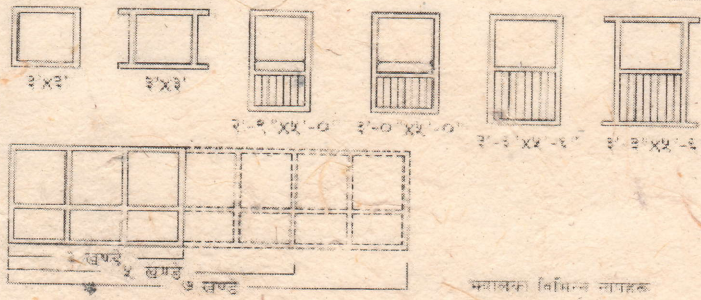
(द) **भ्यालढोका** :

अ) परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारका काठको भ्यालढोकाहरू हुनुपर्नेछ र घरको हरेक तल्लामा राखिने भ्यालहरू एकै लाइनमा मिलाई राख्नुपर्दछ ।



आ) घरको मोहडामा Openings को कूल क्षेत्रफल मोहडाको कूल क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत सम्म राख्न सकिनेछ । Load Bearing Structure मा निर्माण हुने सबै भ्यालढोकाहरु मोहडाको किनाराबाट ३ फिट छोडेर मात्र राख्नु पर्नेछ । यसरी ३ फिट नछोडिएको अवस्थामा भ्याल ढोकाको वरिपरि बाहिरबाट नदेखिने गरी काठ वा पबलित कंक्रीटको बक्स फ्रेम निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

इ) भ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइ परम्परागत नेपाली शैली एवं आकार प्रकारको बिजोरमुखी हुनुपर्नेछ । बुईगलमा परम्परागत भ्यालहरु राख्न सकिनेछ, भुई तलामा एकमुखे भ्याल मात्र राख्नुपर्नेछ । अन्य बिजोरमुखी भ्यालको हकमा प्रति कवल २ फिट ६ इन्चका दरले न्यूनतम चौडाइ कायम गर्नुपर्नेछ । लाम्चो भ्यालढोकाको चौडाइ र उचाइको अनुपात १:१.५ देखि १:२ सम्म हुनुपर्नेछ । आँखी भ्यालको हकमा त्यस्ता भ्यालहरु ३ फिट भन्दा ठूलो हुनुहुँदैन । साबिक भ्यालढोका र सोही शैलीमा बनाइएका नयाँ भ्यालढोकाको प्रयोगलाई आवश्यकता अनुसार प्रोत्साहित गर्न सकिनेछ ।



ई) ढोकाको खापाहरु काठको हुनुपर्नेछ, फलामे रेलिङ, सटर, गेट आदि राख्न पाइने छैन ।

उ) भ्यालमा ग्रील वा जाली राख्न चाहेमा बाहिरबाट नदेखिने गरी भ्यालको खापाले छोपिने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

ऊ) भ्यालढोकाको खापाको खुल्ने भाग पूर्ण रुपमा आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

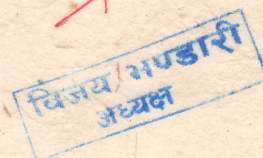
**(घ) छाना/छत :**

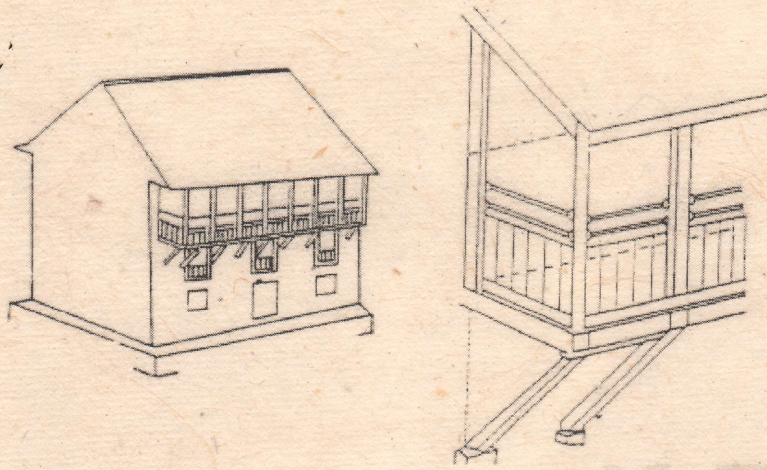
अ) घरको छाना ढुंगा, माटो, भिँगटी वा टायलले छाएको परम्परागत शैलीको हुनुपर्नेछ ।

आ) नियमानुसार निर्माण गर्न पाउने अन्तिम तलामुनि मात्र चोक र वाटोतर्फ बाहेक ९० से.मि.सम्म चौडाइ भएको बलेनी पाखा आफ्नै जग्गामा पर्ने गरी निकाल्न पाइनेछ । पाखा सकभर दायाँ बायाँका घरको पाखा र बलेनीसंग सटाएर मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ ।

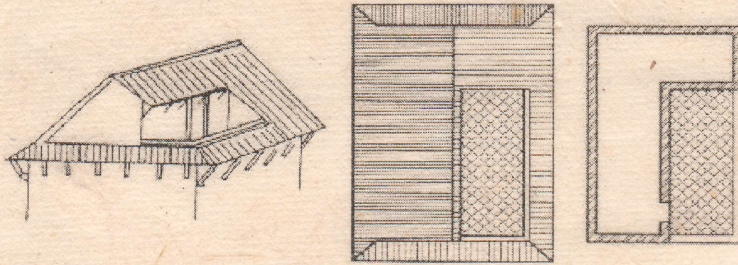
इ) छानाको बनावटले छिमेकीलाई बाधा पार्नु हुँदैन । छाना र बाहिरी भागमा पानी ट्याकी, डिस एन्टिना, एयर कन्डिसन सेट, कूलर सेट, सोलार सेट आदि सडक तथा चोकबाट देखिने गरी राख्न पाइने छैन । त्यस्ता सुविधाहरु सडक तथा चोकबाट नदेखिने गरी वा भवनको वास्तुकलामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी राख्न गाउँपालिकाले निर्देशन दिन सक्नेछ ।

**(न) वार्दली :** सामान्यतया तेश्रो तल्लामा वढीमा ९० से.मि. सम्म बाहिर निस्कने गरी आफ्नै जग्गामाथि पर्ने गरी मात्र काठको वार्दली बनाउन सकिनेछ । मुख्य सडक वा सार्वजनिक चोकसँग जोडिएका घरहरुको त्यसतर्फको मोहडामा घरभित्र Recess गरी वार्दली वा वरणडा बनाउन पाइने छैन । कुनै पनि चोक, गल्ली वा सडकमाथि पर्ने गरी वार्दली निकाल्न पाइने छैन । पछाडिको निजी जग्गातर्फ २ मिटरको सटब्याक छोडी १ मिटरसम्म चौडाइ भएको वार्दली पहिलो तल्लादेखि राख्न सकिनेछ ।





- (प) **कानेस**: घरको प्रत्येक तल्ला छुट्टिने गरी गारोको सतहबाट बढीमा २३ से.मि. सम्म बाहिर निस्कने गरी कानेस राख्न सकिनेछ । कानेस दायाँ बायाँको घरसंग मिल्ने गरी बनाउनु पर्नेछ । भवनको शैली अनुसार कानेस सादा वा बुडेदार ढुंगा, ईट्टा वा काठको वा चुना छर्की प्लास्टर गरी बरीपरीका अन्य भवनहरूसंग सामञ्जस्य हुने गरी राख्न सकिनेछ ।
- (फ) **कौशी** : अधिकतम उचाईसम्म निर्माण गर्ने भएमा अन्तिम (चौथो) तल्लामा छानाको कूल क्षेत्रफलको एक तिहाइ क्षेत्रफल बराबरसम्मको कौशी निर्माण गर्न सकिनेछ ।



अधिकतम निर्माण गर्न सकिने माथिल्लो तल्लामा छानाको १/३ भाग कौशीको रूपमा खुल्ना राख्न सकिनेछ

- (ब) **तल्ला थप मर्मत** : पहिले नै निर्माण भइसकेका आधुनिक आकार प्रकारका भवनहरूमा तल्ला थप्ने वा मर्मत कार्य गर्नपरेमा त्यसरी निर्मित भागलाई समेत यसै मापदण्ड बमोजिम सच्याउने गरी मात्र थप निर्माण वा मर्मत गर्न दिइनेछ ।
- (भ) **मर्मत, प्रबलीकरण तथा पुनर्निर्माण** : परम्परागत शैलीका वास्तुकलात्मक विशेषता भएका भवनहरूको संरक्षण गर्न प्रोत्साहित गरिनेछ । भवनहरूको पुनर्निर्माणलाई भन्दा सामान्य मर्मत वा प्रबलीकरण गरेर प्रयोग गर्न सकिने भए त्यस्तो कार्यलाई प्राथमिकता दिइनेछ । भवनहरू मर्मत, प्रबलीकरण वा पुनर्निर्माण गर्दा साविकको मोजिमकै 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, निर्माण सामग्री, भ्यालढोका, छाना जस्ता भागहरूको अवस्थिति इत्यादिको हकमा पनि खालि जग्गामा बनाइने भवनको निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड लागू हुनेछ ।

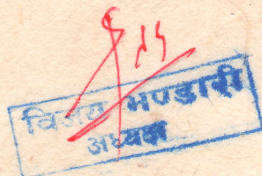
१६.७ सम्पदा वस्ती व्यवस्थापन :

- (क) **सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र**: कित्ता नापी नक्सामा देखाइएको र हाल भइरहेको सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र जस्तै चौर, उद्यान, सिम, 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

संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्ने बाहेक अन्य कुनै पनि प्रकारको स्थायी वा अस्थायी भवन, टहरा, पर्खाल आदि निर्माण गर्न पाइने छैन । चोक गल्ली तथा

विजय भण्डारी  
अध्यक्ष

- सडकमाथि पर्ने गरी क्यान्टीलेभर, वार्दली, कोठा, आदि निकाल्न पाइने छैन । चोकको पेटीलाई चोककै हिस्सा मानिनेछ । सडक सतह कायम गर्दा सडकतर्फबाट पानी नपर्ने गरी चोकको सतह सडकको केन्द्रीय रेखाको सतह भन्दा कमिमा १५ से.मी. माथि पर्ने गरी मिलाउनु पर्नेछ ।
- (ख) **महत्वपूर्ण भवन संरक्षण** : वस्तीमा कलात्मक वास्तुकलाको दृष्टिले अति महत्व राख्ने खालको मोहडा भएको कुनै भवन भएमा र सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट संरक्षण गर्नु पर्ने भनी लेखि आएमा त्यस्ता भवनको साविक मोहडालाई भत्काउन र विगारी भागवण्डा, बेच विखन 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 निकायले खरिद गर्न सक्नेछ ।
- (ग) **हरियाली क्षेत्रको संरक्षण** : परम्परागत हरियाली क्षेत्रलाई स्पष्टसंग गरी सिमांकन संरक्षण गर्नुपर्दछ । यस्ता क्षेत्रलाई त्यसको मूल स्वरूपमै सार्वजनिक स्थलको रूपमा संरक्षण गर्नुपर्दछ । हरियाली क्षेत्र भनी सिमांकन गरिएको क्षेत्र तथा कुनै पूजा आजा आदिको लागि छुट्याइएको फूलवारी, उद्यान, बगैचा, 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 विपदाका बखत तत्काल भवन खालि गर्न नसकिने वा सुरक्षित नहुने भवन प्रयोगकर्ताहरूलाई तत्काल राख्नको लागि स्थानीय निकायले 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 सधैँ 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 वस्तीमा सडकको सतह निरन्तर बढ्दै जाने विटुमिन (पिच) जस्ता सामग्रीहरूबाट सतह सुधार गर्न दिइने छैन । यस प्रयोजनको लागि स्थानीय निकायहरूले सम्पदा वस्तीमा पर्ने सडक तथा बाटोको सतहको अभिलेख राख्नु पर्नेछ ।
- (च) **परम्परागत पानीको स्रोत व्यवस्थापन** : परम्परागत पानीको मुहान, निकास, प्राकृतिक ताल, सिम, 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 निम्नानुसार हुनेछ :  
 अ) पोखरी जलाशय र सिमसार क्षेत्रको ढिलबाट ५ मिटर,  
 आ) कुवा, ढुङ्गेधाराको किनाराबाट ४ मिटर,  
 इ) इनारको बाहिरी घेराबाट ४ मिटर,  
 ई) कूलोको किनाराबाट ४ मिटर,  
 उ) साविकका घरहरूको सेटब्याक माथि उल्लेख भए भन्दा फरक रहेको अवस्थामा साविक बमोजिम नै कायम गरिनेछ ।
- (छ) **वस्तीको स्वरूप** :  
 अ) विजुली, टेलिफोन आदिको वितरण प्रणाली, तार, क्याबिन, पानी ट्यांकी, पाइप आदिलाई परम्परागत वस्तीको स्वरूपसंग सामञ्जस्य हुने गरी सकभर जमिनमुनि राख्ने गरी मिलाउनु पर्नेछ । ऐतिहासिक स्थलको वातावरणको दृष्य प्रदूषण नहुने गरी गाउँपालिकाले तोकेको स्थानहरूमा मात्र ट्रान्सफर्मर आदि जडान गर्नुपर्नेछ ।  
 आ) 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 ।  
 इ) सार्वजनिक वा अर्धसार्वजनिक 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 भल्कने किसिमले विजुली वा बत्तीहरूको व्यवस्था गर्न सकिनेछ ।



- इ) कुनै पनि भवनमा सम्बन्धित गाउँपालिकाको 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 ।
- उ) स्मारक क्षेत्रमा होर्डिङ्ग बोर्ड, पम्पलेट, पोष्टर, ब्यानर, वालपेन्टिङ 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 प्रविधि** : दिगो भवन प्रविधि र स्वच्छ शहरको लागि प्रभावकारी हुने सोलार प्यानलको प्रयोग, न्यून कार्बन उत्सर्जन हुने प्रविधि र निर्माण सामग्रीको प्रयोग गर्ने, आकाश पानी संलग्न, ग्राउण्ड रिचार्ज जस्ता उपायहरूको अवलम्बन सार्वजनिक भवनको हकमा अनिवार्य हुनेछ भने निजी भवनहरूमा यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्नलाई प्राप्तिहास गरिनेछ । यस्तो प्रविधिको प्रयोग गर्दा बस्तीको परम्परागत स्वरूपमा प्रतिकूल असर नपर्ने व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।
- (झ) **हालसाविक गर्नमा बन्देज** : सार्वजनिक, ऐलानी, पार्क, नदी, नाला, राजकूलो, 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 गरिन छैन ।
- (ञ) **परम्परागत छपाई (Pavement)**: 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 सहाउँदो परम्परागत छपाई कायम गर्नुपर्नेछ । बाटो तथा चोकहरूमा नयाँ छपाई गर्दा छपाईको सतह उफासेर स्मारक तथा ऐतिहासिक भवनमा प्रतिकूल असर पार्नु हुँदैन । साविक बाटो तथा चोकहरूको मर्मत वा पुनर्निर्माण गर्नुपर्मा 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 । बरिपरिका घर तथा संरचनालाई असर पर्ने भएकोले बाटो, चोक तथा सार्वजनिक क्षेत्रको सतह नउकास्ने गरी निर्माण वा मर्मत गर्नुपर्नेछ ।
- (ट) **जग्गा खण्डीकरणमा प्रतिबन्ध** : साविकका कायम भइरहेको प्लटको क्षेत्रफललाई खण्डीकरण गर्नु पर्दा दुई आना दुई पैसा (८० वर्ग मि.) भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुने गरी कित्ताकाट गर्न दिइने छैन । सो भन्दा कम क्षेत्रफल कायम हुन सक्ने गरी एकै भवनमा अतिरिक्त भन्ड्याड राख्ने 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 अशियारबिच भागवण्डा भएको अवस्थामा समेत बाहिरी स्वरूपमा फरक पर्ने गरी तल्ला थप्न, भुयालढोका टुक्रा गर्न पाइने छैन । यस सम्बन्धमा अशियारबिच सहमति कायम हुन नसकेमा आफूमध्येबाट मनोनित मध्यस्थकर्ताले सहजकर्ताको भूमिका निर्वाह गर्नेछ । मध्यस्थकर्ताबाट पनि सहमति कायम गराउन नसकिएको संरचनालाई स्थानीय निकायले 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 अत्यावश्यक सेवा दिने सवारी साधनहरू सामान्यतया बेलुकी ८ बजेदेखि बिहान ८ बजेसम्म चलाउन दिन सकिने छ ।
- (ण) **स्मारकको सुरक्षा** : निर्माणाधीन भवन बरिपरिको 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 पाइने 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 हुदैन । तोकिएको स्थान बाहेक अन्य सडक, चौक जस्ता सार्वजनिक स्थानहरूलाई पार्किंग, व्यावसायिक सामग्रीको सञ्चय तथा व्यवसाय सञ्चालनको लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन ।

(थ) **कृषि क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिनुपर्ने** : सम्पदा वस्तीभित्र कृषि क्षेत्र सीमाङ्कित भएमा त्यसको सांस्कृतिक तथा प्राकृतिक महत्वलाई दृष्टिगत गरी परम्परागत कृषि क्षेत्रलाई संरक्षण गर्नु पर्नेछ । यसभित्र खेतका बनोट तथा बालीका प्रकार आदि समेत पर्दछन् । सम्पदा वस्तीभित्रको 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 वस्ती क्षेत्रको पुनर्विकास तथा पुनरुत्थान गर्न सकिनेछ । यसको लागि भवन एकीकरण गर्ने 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 लहरे 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 वस्तीमा निम्न उद्योग व्यवसायहरू निषेध गरिनेछ :

अ) स-भित्त तथा काठ चिर्ने मेसिन प्रयोग गर्न,

आ) वातावरण दूषित वा प्रतिकूल असर पर्ने कृयाकलापहरू सञ्चालन गर्न,

इ) ग्याँस, पेट्रोल, दाउरा, कोइला, मट्टितेल जस्ता प्रज्वलनशील पदार्थ र विस्फोटक तथा रासायनिक पदार्थ व्यापारिक दृष्टिकोणबाट सञ्चय र विक्री वितरण गर्न,

ई) व्यापारिक दृष्टिकोणबाट भिडियो प्रदर्शन गर्न,

उ) निर्माण सामग्रीहरू जस्तै : सिमेन्ट, ईटा, छड, जस्ता र पाता आदिको पसल राख्न,

ऊ) तोकिएको ठाँउ बाहेक अन्य ठाँउमा घुम्ती वा स्थायी तरकारी पसल राख्न,

ए) काँचो माछा, मासु बेच्ने पसल तथा मोटरसाइकल, मोटर, ठेला आदि मर्मत गर्ने पसल राख्न,

ऐ) ग्गिल वा वेल्डिंग सम्बन्धी उद्योग वा वर्कशप सञ्चालन गर्न,

ओ) कुखुरा हाँस वा चौपाया (गाई, भैसी, बंगुर आदि) पालन सम्बन्धी उद्योग सञ्चालन गर्न

(प) **अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका उपाय (Fire Hydrant, Safty Measure)** : अग्नी नियन्त्रण र सुरक्षाका लागि राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० अनुसारको निकास मार्गको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ ।

**१६.८ सम्पदा वस्तीमा भवनको नक्सा तयार गर्ने तथा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने:**

(क) भवन ऐन, २०५५ को दफा ८ अनुसार क र ख वर्गका भवनहरूको ढाम्चा, 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 भएका सम्बन्धित विषयको इन्जिनियरबाट स्ट्रक्चर तथा विशेष सुविधाहरूको डिजाइन गराउनु पर्नेछ ।

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



विजय भण्डारी  
अध्यक्ष

**१६.९ 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 भुइँतल्लामा सम्पदा वस्तीको चारित्रिक विशेषता अनुरुपका 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 बिना उपयोग परिवर्तन गरेमा स्थानीय निकायले आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बञ्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखी पठाउनेछ, तथा त्यस्ता निकायहरूले लेखी आए बमोजिम गर्नेछन्।

**१६.१० माटो परीक्षण :** सम्पदा वस्तीमा ३ तला भन्दा अग्ला सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रूपमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार गर्नु पर्नेछ। खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन।

**१६.११ निर्माण व्यवस्थापन :**

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

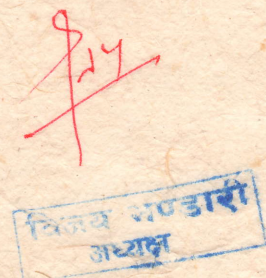
**१६.१२ सम्पदा वस्ती संरक्षण गुरुयोजना :**

- (क) गाउँपालिकाले सम्पदा वस्तीहरूको संरक्षणको लागि वस्तीको भौतिक संरचना र जनसांख्यिक लगत सहित यो मापदण्ड लागू भए वस्ती संरपछि संरक्षण गुरुयोजना तर्जुमा गरी स्थानीय गाउँ सभाबाट स्वीकृत गराउन सक्नेछ। स्वीकृत 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 बरिपरिको उपयुक्त स्थानमा पर्याप्त पार्किङ स्थल निर्धारण गर्ने, संरक्षित हरित क्षेत्र, सार्वजनिक खुल्ला क्षेत्र आदि अंकित गर्ने जस्ता कार्यहरू समेत गर्नु पर्नेछ।
- (ग) गाउँपालिकाले गुरुयोजना तथा मापदण्ड तर्जुमा गर्दा सार्वजनिक सुनुवाइ गराउनु पर्नेछ।

**१७. विविध:** निर्माण स्वीकृति दस्तुर गाउँसभाले कायम गरेको भवन दस्तुर अनुसार हुनेछ। साथै निर्माण स्वीकृति दिँदा बाटोको चौडाइ कम नहुने गरी अनिवार्य रूपमा साँध संधियारको सहमति लिएर मात्र स्वीकृति दिइनेछ।

**१८. मापदण्ड तर्जुमा गरिएको आधार:**

क. नेपाल सरकारबाट २०७२ असोज १३ मा स्वीकृत भई २०७२ चैत्र २६ गते नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित आधारभूत निर्माण मापदण्डलाई आधार बनाई यस गाउँपालिकाले आफ्नो छुट्टै मापदण्ड तर्जुमा गरी लागू गरिएको छ। यस मापदण्डका प्रावधानहरू यस आधारभूत निर्माण मापदण्ड र गाउँपालिकाले हाल लागू गरिरहेको मापदण्ड भन्दा कमजोर नहुने गरि लागू गरिएको छ।



- ख. गाउँपालिकाले हाल लागू गरिरहेको मापदण्डका प्रावधानहरु उक्त आधारभूत निर्माण मापदण्डमा व्यवस्था गरिएका प्रावधानहरु भन्दा सशक्त भएकोले गाउँपालिकाले लागू गरिरहेको मापदण्ड अनुसार नै लागू हुनेछ ।
- ग. आधारभूत निर्माण मापदण्ड लागू हुनु अगाडि साविकका गा.वि.स.हरुले लागू गरेका भवन निर्माण तथा भौतिक योजना मापदण्ड अनुसार निर्माण स्वीकृती प्राप्त गरिसकेका प्रस्तावित भवन तथा जग्गा विकास योजनाहरु तिनै मापदण्डहरु अनुसार तथा गा.वि.स.ले त्यस समयमा लागू गरे अनुसार नै निर्माण/विकास गर्न दिइनेछ ।



विजय भण्डारी  
अध्यक्ष

**अनुसूची १**  
**सडक मापदण्ड**

सि. नं.	सडकको नाम	सडकले हुने वडाहरू	सडकको मापदण्ड	सेटव्याक	घर र भौतिक संरचना बनाउदा सडकको केन्द्रभागबाट छोडनुपर्ने जम्मा दुरी (टप ननिकाले भएमा)	घर र भौतिक संरचना बनाउदा सडकको केन्द्रभागबाट छोडनु पर्ने जम्मा दुरी (टप ननिकाले भएमा)	सि. नं.
१	सिमकोट नाला चौगनफाया सडक	६ र ७	राष्ट्रिय सडक मापदण्ड अनुसार	राष्ट्रिय सडक मापदण्ड अनुसार	राष्ट्रिय सडक मापदण्ड अनुसार	राष्ट्रिय सडक मापदण्ड अनुसार	
२	सिमकोट बुराउसे बरगाउ ठेठे दोजाम सडक	१, २, ३ र ४	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
३	दोजाम तोकरा रलिङ सडक	१	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
४	ग्यापू घट्टु भित्रि कुम्लिक सडक	२	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
५	बरगाउ रलिङ सडक	२	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
६	बापुनाथ रलिङ सडक	२	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
७	छिछिरानी देखि घनरी खोला जोडने सडक	३	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
८	लिमाटाइदेखि बाकाचाला जोडने सडक	३	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
९	बुराउसे पञ्चमुखी सडक	४	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
१०	बुराउसे स्याम्ने सडक	४	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
११	बुराउसे रलिङ सडक	३ र ४	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
१२	खोलादेखि डिलसम्म सडक	५	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
१३	शिवमन्दिर देखि भदाले सडक	५	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
१४	शिवमन्दिर देखि मेटनरीधारा सडक	५	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
१५	भदाले देखि चौपाडी सडक	५	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
१६	बाहोरी धारा देखि डिल सम्म सडक	५	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
१७	मेटनरी धारा देखि डिल सम्म सडक	५	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
१८	काठेचली खापुनाथ सडक	५	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
१९	बालमन्दिर गात्रि देखि भदाले सडक	५	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
२०	दलितधरती सडक	५	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
२१	सामुदायिक प्रहरी चौकी देखि भगाले सडक	५	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
२२	कालिचोक देखि लादेवाडा जोडने सडक	६	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
२३	मुगाधारा देखि तालिवाडा हुँदै मोखडा सडक	६	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
२४	लोकतान्त्रिक चौक देखि तालिवाडा सडक	६	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
२५	पिपल नाउले देखि आखले हुँदा हुँदै तालिवाडा जोडने सडक	६	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
२६	कालिचोक देखि सान्नेर गल्लि हुँदै पिपल नाउले सडक	६	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
२७	गुम्बा देखि निखे रुखसम्म	६	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
२८	मुगाधारा देखि धोरिवाट हुँदै रानीवन ब्यारिक सडक	६	८ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
२९	धुपौखदेखि काठेचली कालिचोक, एअरपोर्ट चौक हुँदै विजय होटल सम्म सडक	५ र ६	७ मिटर	१.५ मिटर	५ मिटर	६ मिटर	
३०	विजय होटल देखि मुगाधारा हुँदै	६	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	



**विजय गण्डारी**  
अध्यक्ष

सि.नं.	सडकको नाम	सडकले छुने वडाहरु	सडकको मापदण्ड	सेटव्याक	घर र भौतिक संरचना बनाउँदा सडकको केन्द्रभागबाट छोड्नुपर्ने जम्मा दुरी (टप नगिकाल्ने भएमा)	घर र भौतिक संरचना बनाउँदा सडकको केन्द्रभागबाट छोड्नु पर्ने जम्मा दुरी (टप निकाल्ने भएमा)	मिटर
	मानसरोवर मावि सम्म सडक						
३१	खोल्सी देखि याङ्गु सम्म मूल सडक	८	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
३२	डोसा देखि पातेहाला सडक	८	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
३३	स्याडा देखि टिससैन सडक	८	८ मिटर	१.५ मिटर	५.५ मिटर	६.५ मिटर	
३४	अन्य मोटर बाटोहरु	सबै वडा	५ मिटर	१.५ मिटर	४ मिटर	५ मिटर	
३५	अन्य सिंढी बाटोहरु	सबै वडा	२ मिटर	१.५ मिटर	२.५ मिटर	३.५ मिटर	
३६	गोरेटो बाटोहरु	सबै वडा	२ मिटर	१.५ मिटर	मिटर २.५	३.५ मिटर	

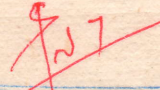


विजय भण्डारी  
अध्यक्ष

अनुसूची २  
नदी, खोला, पोखरी, कुवा, हुङ्गेधारा इनार तथा कूलोको मापदण्ड

सि.नं.	नदी, खोला र खानीको नाम	नदी, खोला र खानीले छुने वडाहरु	घर र भौतिक संरचना बनाउदा किनाराबाट छोड्नु पर्ने जम्मा दूरी	कैफियत
१	हुम्ला कर्णाली	२, ४, ५, ७ र ८	५० मिटर	
२	चुर्वा खोला	१	५० मिटर	
३	लुरुप्या खोला	१	५० मिटर	
४	हेम्पा खोला	७	५० मिटर	
५	फुनेछडा खोला	१	३० मिटर	
६	वजेक खोला	१	३० मिटर	
७	ग्यागरु खोला	१ र २	३० मिटर	
८	मुडेनी खोला	१ र २	३० मिटर	
९	पेम्फेक खोला	१ र २	३० मिटर	
१०	पिनेरी खोला	२	३० मिटर	
११	पहिरापोरी	२	३० मिटर	
१२	छिडछिडेनी	२	३० मिटर	
१३	मड्की खोला	३ र ४	३० मिटर	
१४	घट्टे खोला	४	३० मिटर	
१५	हुमाने खोला	४, ५ र ६	३० मिटर	
१६	भला खोला	६	३० मिटर	
१७	चाट्टेखोला	६	३० मिटर	
१८	चिसामूल	६	३० मिटर	
१९	नल खोला	७	३० मिटर	
२०	चुकेडी खोला	७	३० मिटर	
२१	टुलिड खोला	७	३० मिटर	
२२	मेलगाड खोला	८	३० मिटर	
२३	भेडीगाड खोला	८	३० मिटर	
२४	साँता घट्टेखोला	८	३० मिटर	
२५	मम्पे खोला	८	३० मिटर	
२६	गुरगुरे खोला	८	३० मिटर	
२७	खोल्सी घट्टे खोला	८	३० मिटर	
२८	अन्य खोलाहरु	सबै वडा	३० मिटर	
२९	पोखरी, जलाशय र सिमसार क्षेत्रको डिलवाट	सबै वडा	५ मिटर	
३०	कुवा, हुङ्गेधाराको किनाराबाट	सबै वडा	४ मिटर	
३१	इनारको बाहिरी घेराबाट	सबै वडा	४ मिटर	

  
 नेपाल सरकार  
 सिमकोट महानगरपालिका  
 सिमकोट, हुम्ला  
 कर्णाली प्रदेश, नेपाल  
 २०७३

  
 सिमकोट महानगरपालिका  
 अध्यक्ष

सि.नं.	नदी, खोला र खानीको नाम	नदी, खोला र खानीले छुने वडाहरु	घर र भौतिक संरचना बनाउदा किनाराबाट छोड्नु पर्ने जम्मा दूरी	कैफियत
३२	कूलोको किनाराबाट	सवै वडा	४ मिटर	

आज्ञाले,  
सुवास आले  
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत