पोखरा महानगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

वर्ष २, पोखरा खण्ड १८ ,प्रमाणित मिति २०७५/०९/०६,

भाग २

पोखरा महानगरपालिकाको
मापदण्ड सम्बन्धी बनेको आवश्यक नियम,२०७५

प्रस्तावना : पोखरा महानगरपालिका भित्र भवन तथा संरचना निर्माण गर्दा देखिएको अस्पष्टता तथा असहजतालाइ थप सहजिकरण गर्नको लागि महानगरकार्यपालिकाको मिति २०७५ /०९/ ०६ मा बसेको २५ औ बैठकले निम्न नियमहरु बनाइ लागु गरेको छ |

निर्णय न ५ :

प्रस्ताव न ५ उपर छलफल हुदा साविक कायम भैरहेको मापदण्डलाइ थप प्रस्ट पार्नको लागि निम्न निर्णय गरिएको छ |

१. दोहोरो तेहोरो मापदण्ड सम्बन्धमा :

दोहोरो तेहोरो मापदण्ड भएको खण्डमा शुरुको घडेरीलाई मुख्य सडक तर्फ पोखरा महानगरपालिकाको प्रचलित मापदण्ड तथा वस्ती विकास निर्देशिका अनुसार गर्ने र मुख्य सडक बाट खोलिएको १०० मिटर सम्म लम्बाई कायम भै टुङ्गीएका सडकहरु तथा शाखा बाटोको हकमा नापी नक्शामा काटिएको बाटोको किनाराबाट टपसम्म एक (१) मीटर कायम गर्ने |

२. **सेती नदिको मापदण्डको संबन्धमा**:

पोखरा उपत्यका नगर विकास समितिको मिति २०६१ साल मंसिर ३० गतेको बैठकको निर्णर्य साथै शहरी विकास मन्त्रालयको मिति २०७३/१२/०८ को सेती नदीको मापदण्ड सम्बन्धमा प्राप्त सिफारिस पत्र समेतका आधारमा तपशिल बमोजिमको स्थानहरुमा निर्माण भैसकेका तथा नया बन्ने संरचनाको हकमा निम्न अनुसारको मापदण्ड कायम गर्ने भन्ने निर्णय भएकोले पोखरा महानगरपालिका कार्यपालिकाको बैठकबाट समेत उक्त मापदण्डहरु कार्यन्वयन गर्ने निर्णय गरियो |

तपशिल :

२.१ जौवारी वाँध देखी के.आई.सिंह पुल सम्म नदि किनारा बाट - १० मिटर |

२.२ वस्ती नभएको काली खोलाको साँध देखि नारायणस्थानको पुल सम्म – २५ मिटर |

२.३ नारायण स्थान पुल देखि पुरानो र वाक्लो वस्ती भएको क्षेत्र (महेन्द्रपुल) हुदै राम मन्दिर तुलसीघाट पुल सम्म निर्माण भैसकेका संरचनाको हकमा ५ मिटर कायम गर्ने साथै उक्त स्थानको मापदण्डभित्र बनेका सेफ्टीक टंकी , सोकपिट लगायतका अन्य भौतिक संरचना सम्बन्धित घर धनिलाई एक (१) महिना भित्र अनिवार्य हटाउन लगाउने र सो स्थानमा फुटपाथको ट्र्याक खोल्ने निर्णय गरियो |

२.४ अन्य बाँकी सबै स्थानहरुमा वस्ती विकास निर्देशिका २०७२ को बुँदा नं. १४.१.३. अनुसार नदि किनारबाट ३० मिटर कायम गर्ने निर्णय गरियो |

२.५ बुदा न २.१ ,२.२ ,२.३ मा जुन सुकै कुरा लेखिएको भएता पनि माथि उल्लेखित स्थानहरुमा नया संरचना निर्माण गर्दा २.४ मा उल्लेख गरिएको मापदण्ड लगाइनेछ |

३.पृथ्वी राजमार्गको मापदण्ड सम्बन्धमा :

पृथ्वी राजमार्गको पृथ्वीचोक देखी बिजयपुरसम्म सर्वोच्च अदालत बाट निर्णय भए वमोजिम ७५'०"+ २ मिटर सेटब्याक र बिजयपुरखोला देखी महानगरपालिका सिमाना (कोत्रे खोलासम्म) ८२'०" मापदण्ड कायम गर्ने निर्णय गरियो |

४. महेन्द्र गुफा तथा चमेरे गुफा सम्बन्धमा :

महेन्द्रगुफा र चमेरे गुफाको हकमा सार्वजनिक जग्गा नमिची आफ्नै हकभोगको जग्गामा सडक किनारा बाट घटीमा (१५' ०" + सेटब्याक) कायम गर्ने निर्णय गरियो |

५. सर्वोच्च अदालतको फैसलाबाट निर्णय भए वमोजिम फेवातालको मापदण्ड कायम गर्ने निर्णय गरियो।

६. फिर्के, बुलौदी र बगादीको खोलाको मापदण्ड खोला किनारबाट १० मिटर कायम गर्ने निर्णय गरियो।

७. महानगरपालिकाभित्र रहेको विभिन्न नहरहरु सम्बन्धमा :

७.१ बिजयपुर र बेगनास सिंचाई नहरहरुको हकमा आफुतिरको डिलको किनारबाट ROW ७ मिटर + २ मिटर सेटब्याक कायम गर्ने निर्णय गरियो |

७.२ साना नहरहरुको हकमा पक्की नहरमा नहरको क्षेत्राधिकारबाट २ मिटर कायम गर्ने निर्णय गरियो |

७.३ कच्ची कुलो किनारबाट १.५ मिटर कायम गर्ने निर्णय गरियो।

८. पूर्व निर्मित भवनहरुलाई नियमित गर्ने सम्बन्धमा :

क) नक्शापास नगरेको वा आंशिक रुपमा नक्शापास गरेको र १७ मिटर भन्दा कम उचाई भएका भवनको हकमा ,भवन मापदण्ड अनुसरण गरेको, सार्वजनिक वा सरकारी जग्गा अतिक्रमण नगरेको अवस्थामा यो भवन मापदण्ड लागु भएको मितिले ३५ दिनको सुचना प्रकाशित गरि बस्ती विकास निर्देशिका २०७२ र स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ वमोजिमको प्रकृया पुर्याइ नक्सापास गरिदिने र यो व्यवस्था अनुसार नक्शापास गर्दा प्रचलित दस्तुरको तेव्वर दस्तुर राजस्व वापत वुझाउनु पर्ने ।

ख) नक्शापास नगरेका वा आंशिक रुपमा नक्शा पास गरेको र निर्माण भईसकेका १७ मिटर भन्दा अग्ला भवनलाई यो भवन निर्माण मापदण्ड लागु भएको मितिले ३५ दिनको सुचना प्रकाशित गरि बस्ती विकास निर्देशिका २०७२ र स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ अनुसार नक्शा पास गर्न आव्हान गर्दा भवन स्वामित्वकर्ताले उक्त भवनको नाप नक्सा सहितको प्राविधिक प्रतिवेदन तयार गरी माटो परिक्षण तथा स्टक्चरल डिजाइन प्रतिवेदनहरु संलग्न गरी निवेदन दिएमा महानगरपालिकाले तोकेको प्रकृया पुयाई नक्सा पास गरी दिने र यो व्यवस्था अनुसार नक्शापास गर्दा प्रचलित दस्तुरको तेव्वर दस्तुर राजस्व वापत वुझाउनु पर्ने छ।

९. सार्वजनिक जग्गा बाटो बनाउन नपाइने सम्बन्धमा :

नापी नक्सा तथा श्रेष्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो कायम गरी भवन निर्माण स्वीकृती दिईने छैन। साथै बाटो सहितको सार्वजनिक जग्गाको हकमा बाटोमा प्रचलित मापदण्डको किनारबाट घटीमा १.५ मिटर सेटब्याकमा टप रहनेछ |

१०. नया बाटो खोल्दा स्वीकृति लिनुपर्ने :

मुख्य बाटोबाट भित्री बाटो खोल्दा बाटो खोल्ने पक्षले साध सधियारको समेत स्वीकृतिमा वडा कार्यालयमा निवेदन दिनु पर्नेछ। सो निवेदनको आधारमा वडा कार्यालयले त्यस्तो बाटो खोल्नको लागि सिफारिस गर्न सक्नेछ। सम्वन्धित वडाको सिफारीसको आधारमा महानगरपालिकाले त्यस्तो बाटोलाइ स्वीकृती दिन सक्नेछ। यस्तो बाटो खोल्दा खोल्ने पक्षले नै सधियाराको सेटब्याक र ROW पुयाउनु पर्नेछ।

११. निकासा टुंगिएका साना सडकहरु सम्बन्धमा :

पचास (५०) मिटरसम्म लम्बाई भएका सडकहरुको बाटोको केन्द्र विन्दुबाट छाड्नु पर्ने दुरी टपमा १०'०" र एक सय (१००) मिटर सम्म लम्बाई भएका सडकको मापदण्ड बाटोको केन्द्र विन्दुबाट टपमा १३'३" कायम गरिएको छ।

१२. झ्याल,ढोका तथा भेन्टिलेटर सम्बन्धमा :

क)दश (१०) मिटर सम्म अग्ला भवनहरुको सधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक ५ फिट हुनु पर्नेछ। तर घरको दुइ, तिन वा चार साइडमा झ्याल तथा भेन्टिलेटर राख्दा न्युनतम सेटब्याक तिन फिट कायम गरिएको छ| यदि उक्त स्थानमा समेत ढोका राख्नु पर्ने भएमा सेटब्याक ५ फिट नै कायम गरिनेछ|

ख) बुदा न १२ (क) मा जुन सुकै कुरा लेखिएको भएता पनि झ्याल, ढोका तथा भेण्टिलेटर नराख्ने भए सधियार तर्फ तथा एउटै कित्ताको जग्गामा स्वीकृत प्राप्त गरी बनिसकेका घर भए टासिएको भवन वनाउन दिईनेछ।

१३. ब्यापारीक सुपरमार्केटहरु वा मलहरु सम्बन्धमा :

शहर विकाससँगै व्यापारीक केन्द्रहरु स्थापना हुदै जान्छन र सुपरमार्केट तथा मलहरु एकल स्वामित्व लगानी वा संयुक्त लगानीमा स्थापना र विकास हुने भएकोले एकल वा संयुक्त लगानीमा स्थापना भएका सुपरमार्केट तथा मलहरुको हकमा निम्नानुसार हुनेछ।

क) शहरका केन्द्रहरु तथा अन्य क्षेत्रहरुमा एकल वा संयुक्त लगानीमा सुपरमार्केट तथा मलहरु स्थापना हुन सक्नेछन।

ख) एकल वा संयुक्त लगानीमा स्थापना भएका सुपरमार्केट तथा मलहरुमा जमिनको खण्डीकरण ७० बर्ग मिटर भन्दा कम हुन सक्नेछैन र सोही बमोजिम जमिनको कित्ताकाट हुनेछ।

ग) सुपरमार्केट तथा मलहरुमा पसल तथा सटरहरुको स्वामित्व हस्तान्तरण संयुक्त आवास सम्बन्धी मापदण्डको आधारमा हुनेछ।

घ) महानगरपालिकाले क बर्ग र ख बर्गका ५ तलाभन्दा बढी उचाई भएका भवन निर्माणको अनुमती दिदाँ तोकिएको प्राविधिक समितिको सिफारीसमा तोकिएको प्रकृया पुरा गरेपछि मात्र स्वीकृती दिनेछ।

१४. **प्राविधिक समिति गठन सम्बन्धमा :**

भवन बर्गिकरण अनुसार 'क' बर्ग तथा 'ख' वर्गका भवनहरु तथा सामुहिक आवास,संयुक्त आवास अन्तर्गत निर्माण हुने भवनहरुको अध्ययन परिक्षण र अनुमती प्रदान गर्ने तथा भवन मापदण्ड लागु गर्दा आई पर्ने बाधाहरु फुकाउनको लागि महानगरपालिकाका प्रमुख (Mayor) को अध्यक्षतामा तपसिल बमोजिमको प्राविधिक समिति रहनेछ।

१) महानगरपालिकाका प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत – सदस्य
२) महानगरपालिकाका प्राविधिक महाशाखा प्रमुख – सदस्य
३) महानगरपालिका नापी शाखा प्रमुख – सदस्य
४) महानगरपालिका प्रमुखबाट मनोनित दुइ जना विशेषज्ञ – सदस्य
५) महानगरपालिका भूकम्प सुरक्षा तथा घर नक्सा शाखा प्रमुख – सदस्य सचिव

१५. सत्र (१७) मिटर भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनहरुको उचाई र सधियार तर्फको सेटब्याक ५ मिटर भन्दा कम नहुने गरी प्राबिधिक समितिको निर्णय बमोजिम स्वीकृत दिईनेछ।

यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम GCR अधिकतम् FAR र अधिकतम् उचाई निम्न बमोजिम हुनेछ।

क्र.सं.	भवनको किसिम	अधिकतम् ग्राउण्ड	अधिकतम FAR
१	आवासीय भवन	७०	३.५
२	ब्यापारीक तथा आवासिय भवन	७०	३.५
३	संयुक्त आवास भवन	५०	४
४	व्यापारीक भवन (सुपरमार्केट)	५०	३

५	शैक्षिक संस्था	५०	२.५
६	अस्पताल, नर्सिङ्गमोम, पोलिक्लिनिक आदी	५०	२.५

संयुक्त आवास स्थलसँग जोडिने प्रवेश मार्गको चौडाई

क्र.सं.	आवास ईकाई संख्या	सडकको न्यूनतम चौडाई
१	१० आवास ईकाई सम्म	४ मिटर
२	२० आवास ईकाईसम्म	४.५ मिटर
३	५० आवास ईकाईसम्म	६ मिटर
४	१०० आवास ईकाई भन्दा माथि	८मिटर

१६. मापदण्ड छाडी पर्खाल लगाउनुपर्ने सम्बन्धमा :

पोखरा महानगरपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने संरचनाहरुले अनिवार्य रुपमा मापदण्ड छाडेर कम्पाउण्ड वाल (सुरक्षा पर्खाल) निर्माण गरे पश्चात मात्र सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ | सडक मापदण्ड भित्र सेप्टिक ट्यांक,सोक्फिट,पानी ट्यांकी जस्ता संरचना बनाउन पाइनेछैन |

प्रमाणिकरण मिति : २०७५/०९/०६,
प्रकाशित मिति : २०७५/१०/१०।

आज्ञाले,
शेषनारायण पौडेल
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत