राजापुर नगरपालिका

भौतिक योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०७९

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मितिः २०७९।०७।१७

प्रमाणीकरण मिति : २०७९।०७।२२

राजापुर नगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

राजापुर, बर्दिया

राजापुर नगरपालिका

भौतिक योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड २०७८

जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना तर्जुमाको लागि बनेको भौतिक योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड

पौष २०७८

राजापुर नगरपालिका
भौतिक योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड
२०७८

प्रस्तावना

स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरि नगरपालिका भित्र हुने शहरीकरण, भू-उपयोग परिवर्तन र भवन निर्माण कार्यलाई नियोजित तथा जोखिम मुक्त तुल्याउदै नगरपालिकाको दीर्घकालीन सोँच **"कृषि, पर्यटन, उद्योग, भौतिक पूर्वाधारः समावेशी र समृद्ध राजापुरको मूल आधार"** लाई साकार पार्न तथा नगरको विशिष्ट पहिचान कायम गर्न यस नगरपालिकालाई दिर्घकालिन रुपमा कृषि तथा कृषि जन्य उद्योग, पर्यटनमा आधारित दिगो आर्थिक समृद्धि तर्फ डोरयाउँदै सफा, सुन्दर, आकर्षक तथा सुरक्षित नगरको विकास गर्न यो भौतिक योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड तयार गरिएको छ। यस मापदण्डले "के- किन" भन्ने प्रश्नको नर्म्सद्वारा सम्बोधन गर्दछ भने "कसरी–कति" भन्ने प्रश्नको स्टेण्डर्डद्वारा सम्बोधन गरिएको छ। यस मापदण्डलाई नर्म्स तथा स्टेण्डर्डको (Norms and Standard) एकिकृत दस्तावेजको रुपमा प्रस्तुत गरिएको छ।

यो मापदण्ड शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड २०७१; शहरी योजना सम्बन्धि आधारभूत मापदण्ड २०७१; वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ र सधिंय मामिला तथा स्थानिय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मार्गदर्शण २०७२; शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड (श्रोत पुस्तिका) २०७५ साथ साथै भूमि तथा भू-उपयोग सम्बन्धी राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०७२ तथा भू-उपयोग ऐन २०७६ ले व्यवस्था गरेका प्रावधानहरूलाई आत्मसात गर्दै अन्य थुप्रै सन्दर्भ सामाग्रीहरुको साथै प्रत्यक्ष स्थलगत अध्ययन एवं निरिक्षणको आधारमा तयार गरिएको छ।

यो मापदण्डको कार्यान्वयनले नगरमा सुनियोजित तथा जोखिम मुक्त भौतिक, सामाजिक एवम आर्थिक विकासका अवसरहरु सृजना भइ नगरलाई समृद्धि तर्फ उन्मुख गराउने अपेक्षा गरिएको छ । मापदण्डको कार्यान्वयन नगरपालिकाको दृढ प्रयास, सम्बन्धित सरकारी निकायहरुको सहयोग र समन्वय, राजनैतिक वर्गको दूरदर्शिता तथा नागरिक समाज, निजि क्षेत्र एवं नागरिकहरुको जिम्मेवारीपूर्ण सहभागितामा निर्भर रहने हुँदा सबैको सहयोगको पनि अपेक्षा गरिएको छ।

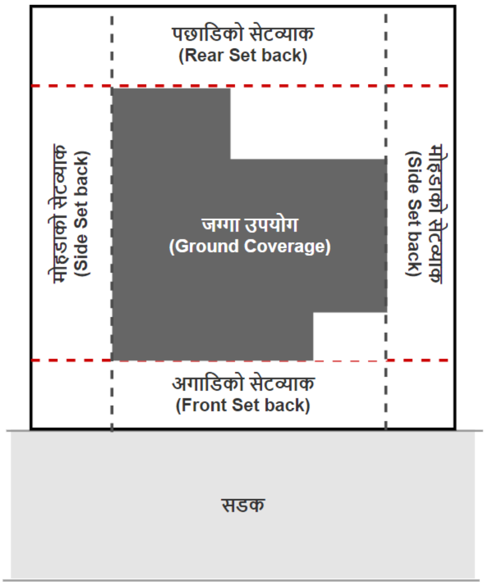
परिच्छेद १. परिभाषा

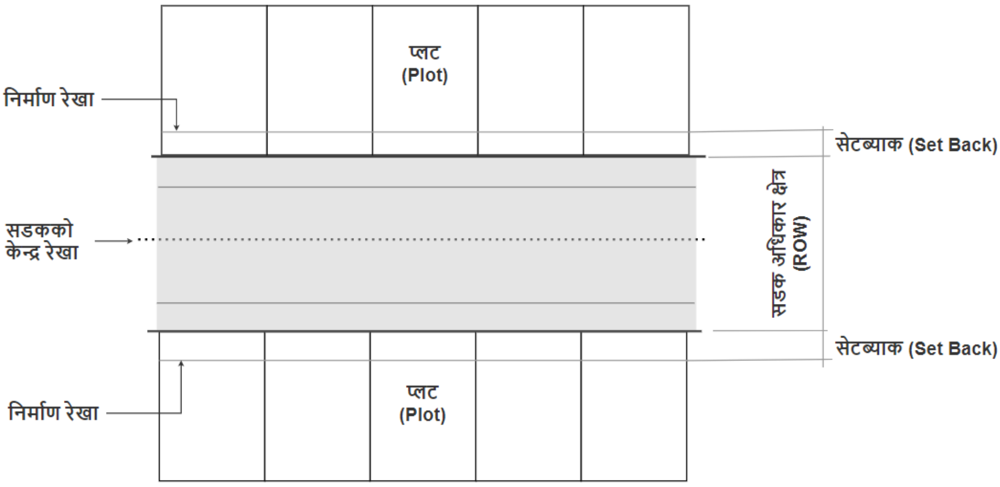
विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरुको अर्थ निम्न लिखित हुनेछ।

- "भौतिक योजना क्षेत्र" भन्नाले भौतिक तथा शहरी विकास, कृषि संरक्षण तथा प्रवर्द्धन, वन संरक्षण, नदी-नाला जलाशय संरक्षण, सिमसार संरक्षण लगायत प्राकृतिक श्रोत व्यवस्थापन तथा अन्य मार्ग निर्देशित एकीकृत विकासका लागि निर्धारण गरिएको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्दछ।
- "भू–उपयोग" भन्नाले वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोगलाई सम्झनु पर्दछ।
- "कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्र" भन्नाले कृषि जमिन, कृषि योग्य जमिन, कृषि जन्य कृयाकलापको बाहुल्यता भएको सिमित र निर्देशित शहरी कृयाकलाप हुने र समग्रमा पातलो घनत्व भएको नियन्त्रित भू–उपयोग क्षेत्रलाई बुझ्नु पर्दछ। यसले नगरपालिकामा रहेको कृषि बाहुल्यता भएको सम्पूर्ण क्षेत्रलाई जनाउँछ।
- "वन संरक्षण क्षेत्र" भन्नले विषेश प्राकृतिक श्रोत व्यवस्थापन क्षेत्र जस्तै नदी-नाला, कुलो, जलाशय (ताल, पोखर), सिमसार, वन जंगल, नदि उकास क्षेत्र, जैविक विविधता क्षेत्र तथा जैविक मार्ग जस्ता प्राकृतिक क्षेत्रले चर्चेको साथै मध्यवर्ती क्षेत्र भएको सिमित निर्देशित शहरी कृयाकलाप सहितको पातलो घनत्व भएको नियन्त्रित तथा सरंक्षित भू–उपयोग क्षेत्रलाई बुझ्नु पर्दछ।
- "संस्कृतिक संरक्षण क्षेत्र" भन्नाले रैथाने परम्परागत कला संस्कृति भएको सिमित निर्देशित शहरी कृयाकलाप सहितको पातलो घनत्व भएको नियन्त्रित तथा सरंक्षित भू–उपयोग क्षेत्रलाई बुझ्नु पर्छ। यसले नगरपालिकामा रहेको परम्परागत थारू तथा अन्य सम्पदा बस्तीलाई समेत जनाउँछ।
- "शहरी विकास केन्द्र" भन्नाले नगरको विविध भौतिक, सामाजिक, तथा आर्थिक कृयाकलापहरुलाई नियोजित तथा निर्देशित ढंगले स्थापित तथा संचालन गर्न तोकिएको स्थानलाई बुझ्नु पर्दछ।
- "हुलाकी राजमार्ग कोरिडोर" भन्नाले हुलाकी राजमार्गको अधिकार क्षेत्रबाट ५०० मिटर दाँया तथा ५०० मिटर बाँया भएको सिमित निर्देशित शहरी कृयाकलाप सहितको मध्ययम घनत्व भएको विकास योग्य कोरिडोर क्षेत्रलाई बुझ्नु पर्दछ।
- "नदी संरक्षण क्षेत्र" भन्नाले कर्णाली नदी, गेरूवा नदीको तथा बुढी कुलोको बहाव क्षेत्र, नदी तटीय क्षेत्र, नदी दुवान, कटान, पटान क्षेत्र तथा यी नदीहरूका सीमसार क्षेत्रलाई बुझ्नु पर्दछ।
- "कृषि सेवा क्षेत्र" भन्नाले कृषि, पशुपन्छी तथा कृषिजन्य उत्पादन आवश्यक हुने भौतिक पूर्वाधार, सेवा केन्द्र, चिस्यान तथा अन्य भण्डारण, वधसाला, पारवहन तथा गोदाम जस्ता अत्यावश्यक कृषि सेवा रहेको तथा सिमित निर्देशित शहरी कृयाकलाप सहितको पातलो घनत्व भएको कृषि क्षेत्रलाई टेवा दिने निर्देशित ढंगले स्थापित तथा संचालन गर्न तोकिएको स्थानलाई बुझ्नु पर्दछ।
- "बहु-प्रकोप" भन्नाले मुख्यतया बाढी, भूकम्प, भूकम्पजन्य तरलीकरण जस्ता प्रकोपलाई जनाउँछ।
- "बाढीजन्य प्रकोप" भन्नाले बाढी, डुबान, कटान, पटानको प्रकोपलाई जनाउँछ।
- "जलवायुजन्य प्रकोप" भन्नाले असामान्य किसिमले लामो समयसम्म हुने अतिवृष्टि, अनावृष्टि, , खडेरी, शीत लहर ताप लहर, अत्यधिक वर्षा जस्ता प्रकोपलाई जनाउँछ।
- "अन्य प्रकोप" भन्नाले आवर्तित भइरहने प्रकोप जस्तै वन्यजन्तुबाट हुने क्षति, आगलागि, डढेलो, आँधीवेरी-हुरीबतास, औद्योगिक दुर्घटना आदि-इत्यादि जस्ता प्रकोपलाई जनाउँछ।
- "जोखिम क्षेत्र" भन्नाले माथि उल्लिखित प्रकोपका भएका, संभावित भएका, प्रभाव्यता भएका स्थान वा क्षेत्रलाई जनाउँछ।

- “खानी तथा खनिज क्षेत्र” भन्नाले नगरपालिका भित्र क्षेत्र भित्रको ढुंगा, गिट्टी, माटो लगायत बहुमुल्य धातुका खानी तथा खनिज श्रोतहरुलाई जनाउँछ।
- फिडर सडक (सहायक राजमार्ग) ले नगरपालिकालाई राजमार्ग र अन्य शहरहरुसँग जोड्दछ। फिडर सडक सडक विभागको रणनीतिक सडक अन्तर्गत पर्दछ र तदअनुरुप मापदण्ड लागु हुनेछ।
- आर्टेरियल सडक (सहायक सडक) ले नगरको केन्द्रीय विकसित क्षेत्रहरुलाई वरीपरीका ग्रामिण क्षेत्रहरुसँग जोड्दछ वा नगरको एउटा बिकास केन्द्रलाई अर्को केन्द्र संग जोड्दछ।
- कलेक्टर सडकले स्थानिय टोलहरुलाई सहायक राजमार्ग तथा सडकहरुसँग जोड्दछ।
- इक्विभालेन्ट कार स्पेस (ईसीएसः ECS) ले गाडी (कार) को निमित्त आवश्यक पार्किङ्ग लगायत सामान ओसार पसार गर्न चाहिने जग्गाको क्षेत्रफललाई जनाउँदछ। यस मापदण्डको सन्दर्भमा एक ईसीएस भन्नाले ५ मि x २.५ मि (१२.५ वर्ग मिटर) लिइएको छ। तुल्नात्मक रुपमा बसको ईसीएस ३.४ लिईएको छ।
- वातावरणीय प्रभाव सिमा (Environment Impact Threshold) भन्नाले मिश्रित भू–उपयोग प्रणालीमा बिभिन्न शहरी भू–उपयोग तथा क्रियाकलापहरुले पार्न/गर्न सक्ने ध्वनि, वायु, दृश्य, गन्ध संग सम्बन्धित तथा सवारी चाप, फोहोर पानी, फाहोरमैला जस्ता प्रदुषणलाई नियन्त्रण गरि अनुकूल शहरी वातावरण बनाउन तोकिएको उच्चतम प्रभाव सिमालाई बुझ्नु पर्छ।
- “निर्माण” भन्नाले कुनै पनि उद्देश्य र सामाग्रीले बनाइएका संरचना (Structure) र सोको भाग सम्झनु पर्दछ। यसले आवास र अन्य संरचना जस अन्तर्गत जग, प्लिन्थ (Plinth), गारो (Wall), भुइ, छाना, चिम्नि, प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै निश्चित प्लेटफर्म, वरण्डा, वार्दली, वा वाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गारोको कार्यलाई समेत संझनु पर्दछ।
- “विकास“ भन्नाले जमिनको कुनैपनि सतह वा भागमा गरिने (स्थायी वा अस्थायी) वा भैरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरि नयाँ रुप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँदछ।
- “भवन“ भन्नाले आवासीय, संस्थागत, उद्योग, मनोरञ्जन, होटल एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माणलाई जनाउँछ।
- “असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माण” भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण सम्झनु पर्दछ
- “सडक अधिकार क्षेत्र” (Right Of Way) भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि सडकको दुवै तर्फ तोकेको बराबर दूरी सम्झनु पर्दछ।
- “नदी अधिकार क्षेत्र” भन्नाले सम्बन्धित निकायले नदीको बहाव क्षेत्रले चर्चेको अथवा सम्भावित बाढीबाट उच्चतम डुबान बिन्दुलाई समितिएर तोकेको दूरी सम्झनु पर्दछ।
- “सेट ब्याक” भन्नाले सार्वजनिक बाटाको अधिकार क्षेत्र वा जमिनको किनारबाट आफ्नो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छोड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी सम्झनु पर्दछ। यसले संगै छिमेकको जग्गाको सिमानाबाट छोड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी समेत सम्झनु पर्दछ।
- “निर्माण रेखा” भन्नाले बाटोको मोहडा तर्फ तोकिएको सडक सिमा र सेटब्याक छोडी आफ्नो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा कायम हुने रेखा सम्झनु पर्दछ।
- “प्लट” भन्नाले बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुने गरि खुलेको जमिनको टुक्रा वा भाग सम्झनु पर्दछ।
- “कित्ता” भन्नाले कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको जग्गा धनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भूमि क्षेत्रलाई जनाउँछ।

- "जग्गा उपयोग (Ground Coverage)" भन्नाले भवनको भूइंको भागले जमीनमा ओगट्ने क्षेत्रफललाई जनाउँछ।
- "फुटप्रिन्ट" भन्नाले भवनको बाहिरी पर्खालसँगै कोरिएको भवनको रूपरेखा, सही आकार, आकार, र यसको जगको स्थानको विवरण जनाउँछ।





- "प्लीन्थ (Plinth)" भन्नाले जमीन र भवनको भुँइ तल्लाको भुँइ सतहाको बिचको भागलाई जनाउँछ।
- "वनावट एवं ढाँचा (Style)" भन्नाले भवनको उंचाई, निर्माण समाग्री, छाना, झ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले झल्काउने रुपरेखालाई जनाउँछ।
- "बार्दली (Balcony)" भन्नाले छेकवार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्न वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको भागलाई जनाउँछ।
- "फ्रन्टेज (Frontage)" भन्नाले मूल बाटोतफको मोहडालाई जनाउँछ।
- "खुला भाग (Open Space)" भन्नाले कुनै पनि आवासिय र व्यापारिक क्षेत्रहरुमा छुट्याइएको सामुदायिक खुलाभाग सम्झनु पर्दछ।
- "प्लट भित्रको खुला भाग (Open Space inside plot)" भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भाग सम्झनु पर्दछ।

- “अगाडिको खुला भाग” भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको अगाडि तर्फ रहेको प्लटको निर्माण रेखा देखि प्लटको अगाडी तर्फको सीमाना सम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाँउबाट नाप्दा आएको भाग सम्झनु पर्दछ
- “विकासयोग्य क्षेत्र” वा “विकास उपयुक्त क्षेत्र” (developable area or development committed area) भन्नाले नगरपालिका क्षेत्रमा दिगो विकास र उत्थानशील (resilient) शहरी समुदायको निर्माणको लागि जोखिम रहित, न्यून वा स्विकार्य जोखिम रहेको, लाभदायक मानव उपयोग गर्न सकिने जमिन बुझिन्छ ।
- “उच्च जोखिम क्षेत्र” भन्नाले प्राकृतिक तथा मानव सिर्जित प्रकोपको उच्च सम्भावना भएको क्षेत्र बुझिन्छ
- “मध्यम जोखिम क्षेत्र” भन्नाले प्राकृतिक तथा मानव सिर्जित प्रकोपको उच्च सम्भावना भएको क्षेत्र बुझिन्छ
- “न्यून जोखिम क्षेत्र” भन्नाले प्राकृतिक तथा मानव सिर्जित प्रकोपको न्यून सम्भावना भएको क्षेत्र बुझिन्छ
- “वर्जित वा प्रतिबन्धित क्षेत्र” भन्नाले कुनै पनि नयाँ बस्ती विकास अथवा भौतिक संरचना निर्माणमा प्रतिवन्धित क्षेत्र बुझिन्छ
-
- “प्लटको गहिराई (Plot Depth)” भन्नाले प्लटको अगाडि र पछाडिको सीमाना बीचको छोटो दूरी सम्झनु पर्दछ।

परिच्छेद २. निर्देशित सिद्धान्त र आवश्यकता

नगरपालिकाको दीर्घकालीन विकासको दिर्गकालिन सोच र सिद्धान्तले भौतिक योजना तथा मापदण्डलाई निर्देशित गर्ने हुदाँ नगरपालिकाको भौतिक, सामाजिक तथा आर्थिक परिवेश साथ-साथै बहु-प्रकोपीय जोखिमको विस्तृत अध्ययन, विश्लेषण तथा नक्सांकन गरि **"विकासका मूल आधार शिक्षा, स्वास्थ्य तथा भौतिक पूर्वाधारको व्यवस्थापनलाई प्रभावकारी राखी विपद् जोखिम रहित तथा पूर्ण सरसफाई युक्त नगरपालिका बनाउने"** भन्ने उद्वेश्य प्रस्ताव गरिएको छ। दिर्घकालिन सोचँको सैद्धान्तिक एवं व्यवहारिक पक्षहरुलाई केलाउदै **आर्थिक समृद्धीको पहिलो आधार कृषिलाई** मूल सिद्धान्तको रुपमा लिईएको छ। यहि सोच र सिद्धान्तलाई मध्यनजर गर्दै भौतिक योजनाको प्रारुप र मापदण्डमा उल्लेख नर्म्स तथा स्टेण्डर्ड प्रस्ताव गरिएको छ।

परिच्छेद ३. भौतिक योजना सम्बन्धी मापदण्ड

उद्वेश्य

- बहु-प्रकोपीय जोखिम क्षेत्रको पहिचान गरि शहरी विकासलाई सुरक्षित र दिगो तुल्याउने।
- वातावरणिय प्रदुषणलाई नियन्त्रण गर्दै स्वस्थ भौतिक वातावरण निर्माण गर्ने।
- भौतिक योजना तथा भू-उपयोगको लागि आवश्यक सडक सिमाहरु तोकी नगरको भावी यातायात प्रणालीको आधार स्थापित गर्ने।
- कृषि तथा कृषिजन्य खुला जमिनको बाहुल्यता रहेको विद्यमान कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्रको संरक्षण तथा कृषि क्षेत्रको प्रवर्द्धन गरि कृषिलाई व्यवसायीकरण, आधुनिकीकरण, विविधिकरण, औधोगीकरण तथा बजारीकरण गर्ने।
- हाल जथाभाबी भैरहैको शहरीकरणलाई नियन्त्रित गर्दै भावी शहरीकरण तथा कृयाकलापहरुलाई तोकिएको स्थानहरुमा निर्देशित गर्ने र विकासको चापलाई विकेन्द्रित गर्दै नियोजित एवं सन्तुलित भौतिक स्वरुप प्राप्त गर्ने।
- भूमिको बिखण्डिकरणलाई नियन्त्रण गर्दै कृषि जमिनको उचित संरक्षण गर्ने।
- प्राकृतिक श्रोत तथा सम्पदाको पहिचान गरि व्यवस्थित भू-उपयोगको माध्ययमबाट स्थानीय आर्थिक विकास गर्ने।

.१ ३ भौतिक योजना क्षेत्रको निर्धारण

नर्म्स तथा स्ट्यानडर्ड (Norms and Standards)

कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्र (Agriculture Promotion Zone)	
नर्म्स	नगरपालिका क्षेत्रमा रहेको कृषिजन्य भूमी तथा उब्जाउ माटोको संरक्षणको लागि कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्र (Agriculture Promotion Zone) तोकिएको छ। कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्र विशेष गरि जोखिम संवेदनशीलताको आधारले उच्च तथा मध्यम जोखिम क्षेत्रमा तोकिएका क्षेत्रहरुमा पर्दछ। यी क्षेत्र

	परम्परागत रूपमा कृषि गरिदै आएका ढाप क्षेत्र (Lower terraces), खोला आसपासका क्षेत्र तथा नियमित भू-क्षय (पटान ,नदी कटान)हुने स्थानहरुमा पर्दछन ▪ कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्रमा व्यवसायिक कृषि ,व्यवसायिक माछा पालनपशु ,पंक्षी पालन , व्यवसायिक फूल आदि ,व्यवसायिक तरकारीलाई प्रोत्साहन गर्ने । ▪ वातावरण मैत्री कृषिजन्य साना तथा मझौला उद्योगहरु जस्तै प्रसोधन वितरण ,भण्डारण , कृषि क्षेत्रआदिलाई व्यवसायीकरण गर्ने । ▪ कृषि क्षेत्र अन्तर्गत न्यून जोखिम क्षेत्रमा कलकारखाना निर्माण गर्दा विशेष कुनै पनि संरचना निर्माण गर्दा भवन निर्माण मापदण्ड पालना गर्ने । ▪ साविकका वस्ती भएका स्थानमा घनत्व बढाइअव्यवस्थित बस्ती , फैलनबाट नियन्त्रण गर्ने ।
भौतिक स्वरूप	▪ मुख्यतः खुल्ला कृषिजन्य क्षेत्र ▪ व्यवसायिक कृषिका पूर्वाधारहरू जस्तै हरीतगृह (green house/tunnel), प्रसोधन, भण्डारण, वितरणका साना तथा मझौला उद्योगहरु ▪ जम्मा क्षेत्रफल – ८०५४ ४२.हे . ▪ विकास उपयुक्त क्षेत्रफल – ६९८३.हे ८१.
भू-उपयोग	▪ व्यवसायिक कृषिजन्य उपयोगहरू ▪ साविकका वस्ती तथा घरहरू ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोग-लाई पूर्णरुपमा निषेधित गर्ने बिस्थापित गर्ने /
सडक आवश्यकता	▪ आर्टेरियल सडक/ स्थानीय सडकले छोएको

वन क्षेत्र (Forest Zone)	
नर्म्स	नगरपालिका क्षेत्रमा अवस्थित वनजंगल क्षेत्र पर्दछ । यो क्षेत्र विषेश संरक्षित प्राकृतिक क्षेत्रको रूपमा राख्ने । ▪ नदीको तटीय क्षेत्र, नदी उकास क्षेत्र तथा वन क्षेत्र भित्रका खाली जमिन, सडक तथा खोला/कुलो किनारमा वृक्षारोपण गरि नगरपालिका भित्रको वनक्षेत्रलाई बढाउने । ▪ राष्ट्रिय निकुञ्ज, मध्यवर्ती क्षेत्र, तथा भारत तर्फको संरक्षण क्षेत्रबाट वन्यजन्तु ओहोरदोहोर हुने जैविक मार्ग तथा अन्य जैविक विविधता भएका क्षेत्रलाई संरक्षित क्षेत्र निर्धारण गर्ने । ▪ वातावरण मैत्री पर्याय पर्यटनको प्रवर्द्धन गर्ने । पर्याय पर्यटनको लागि आवश्यकता अनुसार वातावरण मैत्री साना पूर्वाधार निर्माण गर्ने । ▪ विषेश संरक्षित प्राकृतिक क्षेत्रको रूपमा रहने गरि कुनै भौतिक निर्माण कार्य नगर्ने ।

भौतिक स्वरूप	▪ मुख्यतः वन क्षेत्रमा राष्ट्रियसामुदायि ,क तथा अन्य वन क्षेत्रखोल्सी -नदी तथा खोला , ,राष्ट्रिय निकुञ्ज मध्यवर्ती क्षेत्र ,हैसियत बिग्रिएका वन ,किनारका वनवन्यजन्तु ओहोरदोहोर हुने जैविक मार्ग तथा अन्य जैविक विविधता भएका क्षेत्र
भू-उपयोग	▪ वन क्षेत्र घाँसे मैदान , ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भू/उपयोगलाई पूर्णरूपमा निषेधित गर्ने-विस्थापित गर्ने

अनारवा ताल संरक्षण क्षेत्र (Anarwa Taal conservation Zone)	
नर्म्स	▪ नगरपालिका क्षेत्रमा अवस्थित अनारवा ताल र वरिपरिको क्षेत्र पर्दछ। यो क्षेत्र प्राकृतिक संरक्षण तथा पर्यटकिय क्षेत्रको रूपमा राख्ने। ▪ वातावरण मैत्री पर्याय पर्यटनको प्रवर्द्धन गर्ने। पर्याय पर्यटनको लागि आवश्यकता अनुसार वातावरण मैत्री साना पूर्वाधार निर्माण गर्ने। ▪ विषेश संरक्षित प्राकृतिक क्षेत्रको रूपमा रहने गरि कुनै भौतिक निर्माण कार्य नगर्ने
भौतिक स्वरूप	▪ मुख्यतः ताल तथा आसपासका सिमसार क्षेत्र
भू-उपयोग	▪ ताल क्षेत्र, सिमसार क्षेत्र ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भू उपयोगलाई पूर्णरूपमा निषेधित-गर्ने/विस्थापित गर्ने

नदी संरक्षण क्षेत्र (River Conservation Zone)	
नर्म्स	कर्णाली नदी, गेरूवा नदीको तथा बुढी कुलोको बहाव क्षेत्र, नदी तटीय क्षेत्र, नदी दुवान, कटान, पटान क्षेत्र तथा यी नदीहरूका सीमसार क्षेत्र पर्दछ। यो क्षेत्र प्राकृतिक संरक्षण तथा पर्यटकिय क्षेत्रको रूपमा राख्ने। ▪ वातावरण मैत्री साहसिक पर्यटन तथा पर्याय पर्यटनको प्रवर्द्धन गर्ने। पर्याय पर्यटनको लागि आवश्यकता अनुसार वातावरण मैत्री साना पूर्वाधार निर्माण गर्ने। ▪ जैविक तटबन्ध कृत्रिम सिमसार क्षेत्रको ,निर्माण गरि अधिक सतही पानीलाई सञ्चय गर्ने ▪ विषेश संरक्षित प्राकृतिक क्षेत्रको रूपमा रहने गरि कुनै भौतिक निर्माण कार्य नगर्ने। ▪ नदीखोला वा , तालमा वातावरणीय प्रभाव कम हुने गरि र विपदलाई मध्यनजर राख्दै मनोरन्जन तथा यातायातको लागि प्रयोग गर्न सकिने
भौतिक स्वरूप	▪ मुख्यतः नदी तथा कुलोको बहाव क्षेत्र ,नदी तटीय क्षेत्र, नदी दुवान, कटान, पटान क्षेत्र , सीमसार क्षेत्र
भू-उपयोग	▪ नदी,कुलो , नदी तटीय क्षेत्र, सिमसार क्षेत्र ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोग-लाई पूर्णरुपमा निषेधित गर्ने बिस्थापित गर्ने
जनघनत्व	▪ भौतिक विकास तथा वस्ति विकासलाई निरूत्साहित गर्ने

हुलाकी राजमार्ग विकास कोरिडोर (Postal Highway Development Corridor)	
नर्म्स	हुलाकी राजमार्गको अधिकार क्षेत्रबाट ५०० मिटर सम्म विकासयोग्य क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवाको पहुँच सहित व्यवस्थित मध्ययम घनत्वको वस्ती विकास ,बजार सुविधाको र त्यस अनुसारको कृयाकलापलाई प्रोत्साहन दिने । ▪ हुलाकी राजमार्गको अधिकार क्षेत्रबाट २०० मिटर सम्म विकासयोग्य क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवाको पहुँच सहित व्यवस्थित मध्ययम घनत्वको Mixed(Residential cum Commercial) को वस्ती विकास गर्ने ▪ बजार सुविधाको र त्यस अनुसारको कृयाकलापलाई २०० मिटर पश्चात अर्को ३०० मिटर सम्म विकासयोग्य क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवाको पहुँच सहित व्यवस्थित मध्ययम घनत्वको आवासीय क्षेत्र विकास गर्ने वातावरण मैत्री (Eco-Friendly) वस्ती विकासलाई प्रात्साहन गर्ने
भौतिक स्वरूप	▪ मुख्यतः खुल्ला कृषिजन्य क्षेत्र व्यापार व्यवसाय ,आवास , ▪ जम्मा क्षेत्रफल –८२८.७२ हे . ▪ विकासशील क्षेत्रफल – ७०३ ६७. हे.
भू-उपयोग	▪ वस्ती विकास योग्य क्षेत्रमा मध्ययम घनत्व भएका Mixed र आवासिय क्षेत्र, दैनिक प्रयोग हुने सामाग्रिका व्यवसायिक सुविधाहरू ▪ प्राथमिक स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र, विपद् व्यवस्थापन केन्द्र ▪ खुल्ला सार्वजनिक स्थल, पार्क, उद्यान ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोगलाई पूर्णरूपमा नि-षेधित गर्ने
सडक आवश्यकता	▪ आर्टेरियल सडक/ स्थानीय सडकले छोएको
स्थान	▪ हुलाकी राजमार्ग विकास कोरिडोरकोठियाघट - देखि रामजाने चोक भोगपुरजोगी ,पुर हुँदै राजापुर सम्म

प्रथम तहको विकास केन्द्र (Primary Node)	
नर्म्स	नगरपालिका क्षेत्रको प्रमुख आर्थिक, व्यापारिक तथा पर्यटकिय संरचणा रहने प्रथम तहको विकास केन्द्रलाई राजापुर बजार नजिकैको क्षेत्र तोकिएको छ । त्यस भेगका प्रमुख व्यापारिक केन्द्रको रूपमा विकास गर्ने ।
भौतिक स्वरूप	▪ शहरी सुबिधायुक्त आधुनिक प्रमुख व्यापारिक केन्द्र)Central Business District) ▪ वाटोको राम्रो पहुँच तथा पैदलयात्री मैत्री ▪ वातावरण मैत्री)Eco-Friendly) हरित क्षेत्र ▪ जम्मा क्षेत्रफल – ८२३ १७.हे . ▪ विकासशील क्षेत्रफल – ६७१ .हे ०३.

भू-उपयोग	▪ बैंक तथा वित्तिय संस्था, व्यापारिक भवन, होटल, पसलहरू, सिनेमा, निजि कर्पोरेट कार्यालय, अन्य पर्यटकिय सेवाहरू, बसबिसौने, ट्याक्सी पार्क, साथसाथै पर्यटन व्यवसाय सगँ सम्बन्धित अन्य सेवाहरू ▪ आवास तथा अपार्टमेन्ट ▪ खुल्ला सार्वजनिक स्थल, पार्क, उद्यान ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोगलाई पूर्णरूपमा निषेधित गर्ने-
सडक आवश्यकता	▪ सामान्यतया राजमार्ग फिडर ,वा जिल्ला आर्टेरि /यल सडकले छोएको
स्थान	▪ वडा ३ र ४ को राजापुर बजार देखि उत्तरमा फैलिएको छ

दोस्रो तहको विकास केन्द्र-राजापुर बजार(Secondary Node)	
नर्म्स	नगरपालिका क्षेत्रको संस्थागत क्षेत्रको रूपमा दोस्रो तहको विकास केन्द्रलाई विकास गर्ने। सरकारी, शैक्षिक, स्वास्थ्य तथा अन्य सामाजिक संरचनाहरू, विभिन्न संघ-संस्था, शिप तालिम आदिका संरचाहरू सहित यस केन्द्रलाई विकास गर्ने।
भौतिक स्वरूप	▪ शहरी सुवाधायुक्त प्रमुख प्रसासकिय तथा संस्थागत केन्द्र)Institutional Zone) ▪ वाटोको राम्रो पहुँच तथा पैदलयात्री मैत्री ▪ वातावरण मैत्री (Eco-Friendly) हरित क्षेत्र ▪ जम्मा क्षेत्रफल –२२५.७८ हे . ▪ विकासशील क्षेत्रफल –१८९.२९ हे.
भू-उपयोग	▪ सरकारी निकायहरुनगर सभा ,हलप्रसाशनिक निकाय ,हरु सुरक्षा ,अस्पताल , सार्वजनिक सेवाहरु शैक्षिक तथा ,सुरक्षा सेवाप्राविधिक शिक्षा तथा , आपतकालीन सेवा आदि ▪ आवास तथा अपार्टमेन्ट ▪ खुल्ला सार्वजनिक स्थल ,पार्क ,उद्यान ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोगलाई पूर्णरूपमा निषेधित गर्ने-
सडक आवश्यकता	▪ सामान्यतया फिडर वा जिल्ला आर्टेरि /यल सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा राजमार्गले पनि छोएको हुने
स्थान	▪ वडा ६ स्थित टपरा क्षेत्र आसपास फैलिएको प्रशासनिक तथा संस्थागत केन्द्र

तेस्रो तहको विकास केन्द्र (Tertiary Node)
बाला बजार थारु संस्कृतिक क्षेत्रवडा नं ः **२ ,बाला बजार**

नर्म्स	तेस्रो तहको यस विकास केन्द्रमा वडा तहका सेवाहरू, अन्य विशेष सेवाहरू पर्यटकिय सेवा, धार्मिक तथा संस्कृतिक सेवा, कृषि विस्तार सेवा, खेलकुद तथा अन्य मनोरञ्जनात्मक सेवाका लागि संरचना आदिको व्यवस्था गरि व्यवस्थित घना वस्तीको विस्तार गर्ने।
भौतिक स्वरूप	▪ थारु संग्राहलयको वारीपरीको क्षेत्र ▪ थारु संस्कृति झल्कने निर्माणलाई बढावा दिने ▪ वातावरण मैत्री (Eco-Friendly) हरित क्षेत्र ▪ जम्मा क्षेत्रफल –१८७.६४ हे . ▪ विकासशील क्षेत्रफल –१५३.२३ हे .
भू-उपयोग	▪ न्यून घनत्वको आवसीय क्षेत्र प्रस्ताव गरिएको ▪ होम स्टे ,सानो बजार क्षेत्रव्यापार , क्षेत्रपर्यटक ,संग्राहलय ,को लागि पसलदैनिक , उपभोग्य सामान पसल ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोगलाई पूर्णरूपमा निषेधित गर्ने-
सडक आवश्यकता	▪ सामान्यतया जिल्ला आर्टेरि /यल या कलेक्टर सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा फिडरले पनि छोएको हुने
स्थान	▪ बाला बजार क्षेत्र, वडा नं २

तेस्रो तहको विकास केन्द्र (Tertiary Node)

धोबिनपुर मिश्रित आवासीय क्षेत्र

नर्म्स	तेस्रो तहको विकास केन्द्रमा वडा तहका सेवाहरू, अन्य विशेष सेवाहरू पर्यटकिय सेवा, धार्मिक तथा संस्कृतिक सेवा, कृषि विस्तार सेवा, खेलकुद तथा अन्य मनोरञ्जनात्मक सेवाका लागि संरचना आदिको व्यवस्था गरि व्यवस्थित घना वस्तीको विस्तार गर्ने।
भौतिक स्वरूप	▪ विकासयोग्य क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवाको पहुँच सहित व्यवस्थित मध्ययम घनत्वको वस्ती विकास बजार सुविधाको र त्यस अनुसारको क्रियाकलाप प्रोत्साहन गर्ने ▪ यस क्षेत्रमा वातावरण मैत्री) Eco-Friendly) वस्ती विकासलाई प्रात्साहन गर्ने ▪ वडा स्तरीय पूर्वाधार तथा सेवा उपलब्ध गराउने ▪ जम्मा क्षेत्रफल –७१.८१ हे . ▪ विकासशील क्षेत्रफल –५५.९६ हे .
भू-उपयोग	▪ मिश्रित भूउपयोग- ▪ बस्ती विकासयोग्य क्षेत्रमा मध्ययम घनत्व भएका आवासीय क्षेत्र दैनिक प्रयोग हुने सामग्रीका व्यवसायिक सुविधाहरु ▪ प्राथमिक स्कुल विपद व्यवस्थापन केन्द्र स्वास्थ्य केन्द्र . ▪ खुल्ला सार्वजनिक स्थल ,पार्क , उद्यान ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोगलाई पूर्णरूपमा निषेधि-त गर्ने

जनघनत्व	▪ ८० pph (Gross density) सम्म
जनसंख्या बहन क्षमता	▪ विकासशील क्षेत्रफलको ३०% आवासीय प्रयोजन ▪ १३४३
सडक आवश्यकता	▪ सामान्यतया जिल्ला आर्टेरि /यल या कलेक्टर सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा फिडरले पनि छोएको
स्थान	▪ धोबिनपुर क्षेत्रवडा , नं ८

तेस्रो तहको विकास केन्द्र (Tertiary Node)

गोडियाना **आवासीय क्षेत्र**

नर्म्स	तेस्रो तहको विकास केन्द्रमा वडा तहका सेवाहरू, अन्य विशेष सेवाहरू पर्यटकिय सेवा, धार्मिक तथा संस्कृतिक सेवा, कृषि विस्तार सेवा, खेलकुद तथा अन्य मनोरञ्जनात्मक सेवाका लागि संरचना आदिको व्यवस्था गरि व्यवस्थित घना वस्तीको विस्तार गर्ने।
भौतिक स्वरूप	▪ विकासयोग्य क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवाको पहुँच सहित व्यवस्थित माध्ययम घनत्वको बस्ती विकास ,बजार सुविधा ,र त्यस अनुसारको क्रियाकलापलाई प्रोत्साहन दिने ▪ यस क्षेत्रमा वातावरण मैत्री) Eco-Friendly) वस्ती विकासलाई प्रात्साहन गर्ने ▪ वडा स्तरीय पूर्वाधार तथा सेवा उपलब्ध गराउने ▪ जम्मा क्षेत्रफल – ९९ ५५.हे . ▪ विकासशील क्षेत्रफल – ७८८५. हे .
भू-उपयोग	▪ बस्ती विकासयोग्य क्षेत्रमा मध्ययम घनत्व भएका आवासीय क्षेत्र दैनिक प्रयोग हुने सामग्रीका व्यवसायिक सुविधाहरु ▪ प्राथमिक स्कुल विपद व्यवस्थापन केन्द्र स्वास्थ्य केन्द्र . ▪ खुल्ला सार्वजनिक स्थल ,पार्क , उद्यान ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोगलाई पूर्णरूपमा निषेधित गर्ने-
सडक आवश्यकता	▪ सामान्यतया जिल्ला आर्टेरि /यल या कलेक्टर सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा फिडरले पनि छोएको
स्थान	▪ गोदियाना क्षेत्रवडा , नं ९

तेस्रो तहको विकास केन्द्र (Tertiary Node)

कोठियाघाट आवासीय क्षेत्र

नर्म्स	तेस्रो तहको विकास केन्द्रमा वडा तहका सेवाहरू, अन्य विशेष सेवाहरू पर्यटकिय सेवा, धार्मिक तथा संस्कृतिक सेवा, कृषि विस्तार सेवा, खेलकुद तथा अन्य मनोरञ्जनात्मक सेवाका लागि संरचना आदिको व्यवस्था गरि व्यवस्थित घना वस्तीको विस्तार गर्ने।
भौतिक स्वरूप	▪ विकासयोग्य क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवाको पहुँच सहित व्यवस्थित माध्ययम घनत्वको बस्ती विकास ,बजार सुविधा ,र त्यस अनुसारको क्रियाकलापलाई प्रोत्साहन दिने ▪ यस क्षेत्रमा वातावरण मैत्री) Eco-Friendly) वस्ती विकासलाई प्रात्साहन गर्ने ▪ वडा स्तरीय पूर्वाधार तथा सेवा उपलब्ध गराउने ▪ जम्मा क्षेत्रफल – १२३.९३ हे . ▪ विकासशील क्षेत्रफल – १०५.५९ हे .
भू-उपयोग	▪ वस्ती विकासयोग्य क्षेत्रमा मध्ययम घनत्व भएका आवासिय क्षेत्रदैनिक प्रयोगहुने , सामाग्रिका, दैनिक प्रयोगहुने सामाग्रिका व्यवसायिक सुविधाहरू ▪ प्राथमिक स्कुल विपद व्यवस्थापन केन्द्र ,स्वास्थ्यकेन्द्र , ▪ खुल्ला सार्वजनिक स्थल ,पार्क ,उद्यान ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोगलाई पूर्णरूपमा निषेधित गर्ने-
सडक आवश्यकता	▪ सामान्यतया जिल्ला आर्टेरि /यल या कलेक्टर सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा फिडरले पनि छोएको हुन सक्ने
स्थान	▪ कोठियाघाट क्षेत्रवडा , नं १०

तेस्रो तहको विकास केन्द्र (Tertiary Node)

रामपुर कृषि सेवा प्रदाय क्षेत्र

नर्म्स	तेस्रो तहको विकास केन्द्रमा वडा तहका सेवाहरू, अन्य विशेष सेवाहरू पर्यटकिय सेवा, धार्मिक तथा संस्कृतिक सेवा, कृषि विस्तार सेवा, खेलकुद तथा अन्य मनोरञ्जनात्मक सेवाका लागि संरचना आदिको व्यवस्था गरि व्यवस्थित घना वस्तीको विस्तार गर्ने।
भौतिक स्वरूप	▪ विकासयोग्य क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवाको पहुँच सहित व्यवस्थित माध्ययम घनत्वको बस्ती विकास ,बजार सुविधा ,र त्यस अनुसारको क्रियाकलापलाई प्रोत्साहन दिने ▪ यस क्षेत्रमा वातावरण मैत्री (Eco-Friendly) वस्ती विकासलाई प्रात्साहन गर्ने ▪ कृषिजन्य उपकरण, मलबिउ बिजन शीत ,वितरण केन्द्र,भण्डारण बाली ,तथा पशु सम्बन्धि अनुसन्धान केन्द्रपशु चिकित्साल ,य हाट बजार , ▪ जम्मा क्षेत्रफल – २४९ .हे ८७. ▪ विकासशील क्षेत्रफल – २१८ ९.हे .
भू-उपयोग	▪ वस्ती विकासयोग्य क्षेत्रमा मध्ययम घनत्व भएका आवासिय क्षेत्र दैनिक प्रयोग हुने सामग्रीका व्यवसायिक सुविधाहरु ▪ प्राथमिक स्कुल विपद व्यवस्थापन केन्द्र ,स्वास्थ्यकेन्द्र , ▪ खुल्ला सार्वजनिक स्थल ,पार्क ,उद्यान

	▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोगलाई पूर्णरूपमा निषेधित गर्ने-
सडक आवश्यकता	▪ सामान्यतया जिल्ला आर्टेरि /यल या कलेक्टर सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा फिडरले पनि छोएको
स्थान	▪ रामपुर क्षेत्रवडा , नं ७

तेस्रो तहको विकास केन्द्र (Tertiary Node)

सोनपुर मनोरन्जन क्षेत्र

नर्म्स	तेस्रो तहको विकास केन्द्रमा वडा तहका सेवाहरू, अन्य विशेष सेवाहरू पर्यटकिय सेवा, धार्मिक तथा संस्कृतिक सेवा, कृषि विस्तार सेवा, खेलकुद तथा अन्य मनोरञ्जनात्मक सेवाका लागि संरचना आदिको व्यवस्था गरि व्यवस्थित घना वस्तीको विस्तार गर्ने।
भौतिक स्वरूप	▪ विकासयोग्य क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवाको पहुँच सहित व्यवस्थित मध्ययम घनत्वको वस्ती विकास, बजार सुविधाको र त्यस अनुसारको कृयाकलापलाई प्रोत्साहन दिने ▪ यस क्षेत्रमा वातावरण मैत्री)Eco-Friendly) वस्ती विकासलाई प्रात्साहन गर्ने ▪ पार्क, पिकनिक स्थल, मनोरम दृश्य, पर्यटकीय क्षेत्र, ▪ जम्मा क्षेत्रफल –१६६७६. हे . ▪ विकासशील क्षेत्रफल – १३७ ६२.हे .
भू-उपयोग	▪ वस्ती विकासयोग्य क्षेत्रमा निम्न घनत्व भएका आवासिय क्षेत्र दैनिक प्रयोग हुने सामग्री , व्यवसायिक सुविधाहरु ▪ प्राथमिक स्कुल विपद व्यवस्थापन केन्द्र ,स्वास्थ्यकेन्द्र , ▪ खुल्ला सार्वजनिक स्थल ,पार्क ,उद्यान ▪ कुनैपनि वातावरणीय प्रभाव हुने भूउपयोगलाई पूर्णरूपमा निषेधित गर्ने-
सडक आवश्यकता	▪ सामान्यतया जिल्ला आर्टेरि /यल या कलेक्टर सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा फिडरले पनि छोएको
स्थान	▪ सोनपुर क्षेत्रवडा , नं ७

.२ ३ भू-उपयोग क्षेत्र सम्बन्धी

- तोकिएको विकास केन्द्र, कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्र र संरक्षण क्षेत्रमा सो अनुकूलका प्रदुषण बिसर्जन नगर्ने भू–उपयोगलाई मात्र स्वीकृति दिने।
- विकास केन्द्र तथा कृषि बफर क्षेत्रको मूल उद्येश्य र कृयाकलापहरुलाई सहयोग पुर्याउने एवं प्रदुषण बिसर्जन नगर्ने अन्य भू–उपयोगलाई पनि स्वीकृति दिने।
- तोकिएको वातावरणीय प्रभाव सिमा अनुरुप नभएका सबै भू–उपयोगलाई रोक लगाउने।
- वायु प्रदूषण हटाउन निम्न कृयाकलापहरु निषेध गर्ने।
- सफा उद्योगहरू (संलग्न दस्तावेज हेर्नुहोस्) बाहेक अन्य उद्योगहरू सचांलन गर्न
- प्रतिबन्धित क्षेत्रमा २० वर्षभन्दा पुराना सवारी साधनहरु चलाउन।
- सडकको किनार जस्ता सार्वजनिक स्थानहरूमा निर्माण सामाग्री राख्न।
- निम्नलाई दुरुत्साहित गर्ने।
- घरेलू र संस्थागत प्रयोगको लागि नसुधारिएको धेरै धुवाँ बिसर्जन गर्ने काठ तथा गोबरको गुइता प्रयोग गरिने खाना पकाउने चुल्हो।

स्ट्यानडर्ड

भूउपयोगको वातावरणीय प्रभाव सिमा–	
ध्वनि	▪ कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्र तथा वन तथा संरक्षण क्षेत्रमा ५० डीबीए भन्दा बढी ध्वनि श्रृजना गर्ने भू–उपयोग गतिविधिहरु निषेध गर्ने। ▪ आवासिय क्षेत्रमा ५५ डीबीए भन्दा बढी ध्वनि श्रृजना गर्ने भू–उपयोग गतिविधिहरु निषेध गर्ने। ▪ विकास केन्द्रहरुको व्यावसायिक/व्यापार/कार्यालय क्षेत्रमा ६५ डीबीए भन्दा बढी ध्वनि ध्वनि श्रृजना गर्ने भू–उपयोग गतिविधिहरु निषेध गर्ने।
वायुको गुणस्तर	▪ इँटा भट्टाबाट निस्कने Suspended Particulate Matter (SPM) नेपाल गजेट अनुरुप ३५० mg/NM^3 भन्दा धेरै हुनु नहुने। PM१० < ५०µg / m^3 PM२.५< २५ µg / m^3
गन्ध (Smell)	▪ विकास केन्द्र, हुलाकी राजमार्ग विकास कोरिडोर तथा आवासीय क्षेत्रभित्र व्यापारिक कुखुरा पालन, सुँगुर पालन र पशुपालन तथा पशुबध गर्न निषेध गर्ने; नराम्रो गन्ध उत्सर्जन गर्ने जैविक मल तथा कृषि भूमिमा अन्य मलको प्रयोग निषेध गर्ने, ढल ब्यबस्थापनको लागि प्रशोधन केन्द्रहरुको निर्माण, र सम्पदा क्षेत्र र शहरी केन्द्र वरपर फोहर फाल्न निषेध गर्ने।
चिन्ह र विज्ञापन	▪ भवनको मोहडामा कम्पनी वा पसलको नाम लेखिएका चिन्ह (साइनेज) को क्षेत्रफल बढीमा २ फीट x ३ फिट राख्ने। एक पसल वा कम्पनीको लागि एक

	साइनेजको अनुमति दिने, तर कुनै पनि भवनमा सबै संकेतहरूको कूल क्षेत्रफल मोहडाको क्षेत्रफलको १५% भन्दा बढि हुन नदिने।
सवारी साधनको चाप	▪ हरेक आवास तथा संस्थाले आफ्नो जग्गामा नै पार्किङ ब्यवस्था गर्नु पर्ने। ▪ प्राथमिक विकास केन्द्रमा दिइने पार्किङ क्षेत्र : १०० कर्मचारी वा आगन्तुकहरूका लागि १० इक्विभालेन्ट कार स्पेस (ईसीएस) । तर, अधिकतममा २० ईसीएस मात्र दिइने। ▪ दोस्रो तहका विकास केन्द्रमा दिइने पार्किङ क्षेत्र : १०० कर्मचारीहरू वा आगन्तुकहरूका लागि २० इक्विभालेन्ट कार स्पेस (ईसीएस)। ▪ तेस्रो तहका विकास केन्द्रमा दिइने पार्किङ क्षेत्र : १०० कर्मचारी वा आगन्तुकहरूका वा विद्यार्थीहरू वा प्रशिक्षार्थीहरुलागि ३० इक्विभालेन्ट कार स्पेस (ईसीएस)। ▪ विकास केन्द्र बाहिर अन्य कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्र तथा खुला क्षेत्रमा दिइने पार्किङ क्षेत्र : १०० कर्मचारी वा आगन्तुकहरूका लागि २० इक्विभालेन्ट कार स्पेस (ईसीएस)।
फोहर पानी	▪ कुनै पनि स्रोतबाट निस्केको फोहर पानी जसको जैविक अक्सीजन माग (BoD) ५० मिलीग्राम प्रति लिटर भन्दा बढी हुन्छ, त्यस्तो पानीलाई प्राकृतिक जलस्रोतमा उत्सर्जन गर्न नदिने।
फोहर मैला	▪ घर, संस्था र उद्योगहरूले आफ्नो भवन जग्गामा नै फोहरलाई न्यूनीकरण, पुनप्र्रयोग र अन्य स्वरुपमा प्रयोग (३R: reduce, reuse, recycle) गर्ने। र स्वास्थ्य संस्थाहरुले स्वास्थ्य मंत्रालयको फोहर ब्यवस्थापन निर्देशिका (२०१४) बमोजिम खाल्डो (पिट) तथा इनसिनेटर प्रयोग गरि हानिकारक फाहोरलाई ब्यवस्थापन गर्ने।

.३ ३ भूमिको माग

क्र .सं	गतिविधि	क्षेत्रफल	कैफियत
१.	**आर्थिक पूर्वाधार**		
	सभा गृह	०.२ हेक्टर / संरचना	१०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	खेलकुद संरचना	१ देखि ३ हेक्टर /संरचना	५०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	बस र ट्रक पार्क	४ हेक्टर र संरचना	१०० बस र १०० ट्रकलाई १ पार्किङ क्षेत्र
	खाद्य र तरकारीको होलसेल पसल	०.५ हेक्टर / संरचना	२ टोलका लागि एउटा
	औद्योगिक क्षेत्र	१३ हेक्टर	
२.	**सामाजिक पूर्वाधार**		

क्र .सं	गतिविधि	क्षेत्रफल	कैफियत
	विद्यालय	प्राथमिक विद्यालय ः ०.२ हेक्टर र संरचना	३,००० जनसंख्यालाई एउटा
		उच्च माध्यमिक विद्यालय ०.६५ हेक्टर र संरचना	७,५०० जनसंख्यालाई एउटा
	कलेज	स्नातक सम्म ः ०.६५ हेक्टर र संरचना	२५,००० जनसंख्यालाई एउटा
		विश्व विद्यालय : १ हेक्टर	४०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	अस्पताल	१.३ हेक्टर / संरचना	५०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	खुल्ला प्रदर्शनी स्थल (टुँडिखेल)	४ हेक्टर	५०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	पार्क र खुल्ला ठाउँ	शहरको बस्न योग्य जमिनको ५ %	
	वारुण नियन्त्रण केन्द	१ हेक्टर / संरचना	५ देखि ७ किमि अर्धव्यासको लागि एउटा वारुद नियन्त्रण केन्द
	सुरक्षा वा प्रहरी कार्यालय	०.५ हेक्टर / पोस्ट	४०,००० जनसंख्यालाई एउटा
		१ हेक्टर र स्टेशन	१०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	संग्रालय, नाचघर, पुस्तकालय	०.५ हेक्टर / संरचना	
३.	**भौतिक पूर्वाधार**		
	नगरपालिकाको कार्यालय भवन	०.४ हेक्टर	
	एकीकृत शहरी सेवा केन्द्र	१ हेक्टर	
	जल आपूर्ति प्रणाली (भण्डारन र प्रशोधन योजना(	२ हेक्टर / संरचना	
	ढलको प्रणाली (प्रशोधन केन्द्र(	५ देखि ७ हेक्टर र संरचना	०.२ देखि ०.७५ हेक्टर र एम एल डि
	ठोस फोहर व्यवस्थापन	ट्रान्सफर ः ०.१५ -०.२ हेक्टर र संरचना ल्यान्डफिल ः १ हेक्टर / क्षेत्र र वरिपरि १०० मि खुल्ला क्षेत्र	
	(ट्रान्सफर क्षेत्र र स्यानिटरी ल्यान्डफिल क्षेत्र)	ल्यान्डफिल : १ हेक्टर / क्षेत्र र वरिपरि १०० मि खुल्ला क्षेत्र	
	विद्युत आपूर्ति प्रणाली (सब स्टेसन)	०.५५ हेक्टर / संरचना	

क्र .सं	गतिविधि	क्षेत्रफल	कैफियत
	टेलिफोन (टेलिफोन एक्सचेन्ज कार्यालय)	०.०२ हेक्टर / संरचना	

(श्रोतः प्लानिङ्ग नर्मस एण्ड स्टेण्डर्ड, २०१४; शहरी बिकास तथा भवन निर्माण बिभाग)

.४ ३ सडकको क्षेत्राधिकार र सेटव्याकको न्यूनतम मापदण्ड

क्र सं	सडकको तह या श्रेणी	सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) मि.	सेटब्याक मि.	जिम्मेवार संस्था	कैफियत
१	राजमार्ग (हाइवे)	५०	६	सडक विभाग	
२	सहायक राजमार्ग (फिडर)	३०	६	सडक विभाग	
३ क	जिल्ला मार्ग	२०	६	स्थानीय पूर्वाधार विभाग (डोली)	
३ ख	नगरपालिका भित्रको आर्टेरियल सडक	२०	६	शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग	
४	नगरपालिका भित्रको कलेक्टर सडक			शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग	
४ क	प्रमुख	१४	२		
४ ख	अन्य	१०	२		
४ ग	टोल सडक	६	१- ५.२	नगरपालिका	

.५ ३ सार्वजनिक पार्क वा खुल्ला ठाउँको तह वा श्रेणी

क्रम संख्या	तह या श्रेणी	विवरण	कैफियत
१	क्षेत्रिय स्तर	मनोरञ्जन स्थल वा सार्वजनिक पार्क वा प्राकृतिक क्षेत्र जस्तै ताल, पोखरी, सिमसार, जङ्गल, चरण क्षेत्र, खोल्सी र हरित कोरीडोर जहाँ नगरपालिका बाहिरका मानिस पनि आउन सक्छन्	
२	शहर	मनोरञ्जन स्थल वा सार्वजनिक पार्क जहाँ नगरपालिकाको सबै कुनाबाट मानिसहरु खेल्न, आराम गर्न, रमाउन, प्रकृतिको आनन्द लिन आउन सक्छन्	बस्न योग्य जमिनको ५%
३	उप शहर (sub city) वा बहु वडा	सार्वजनिक पार्क जहाँ नगरपालिकाको विभिन्न वडाबाट मानिसहरु खेल्न, आराम गर्न, घुम्न, प्रकृतिको आनन्द लिन आउन सक्छन्	बस्न योग्य जमिनको १ %, जुन समान रुपमा तोकेको वडामा बिभाजन गरिनेछ

४	वडा	सार्वजनिक पार्क जहाँ त्यस वडाका मानिसहरु खेल्न, आराम गर्न, घुम्न, प्रकृतिको आनन्द लिन आउन सक्छन्	बस्न योग्य जमिनको २ ५.%, जुन समान रुपमा सबै वडामा बिभाजन गरिनेछ
५	टोल	सार्वजनिक पार्क वा खेलकुद मैदान जहाँ टोलका मानिसहरु खेल्न, आराम गर्न आउन सक्छन्	बस्न योग्य जमिनको १ % जुन समान रुपमा टोल तहमा बिभाजन गरिनेछ

.६ ३ **सडकको बर्गिकरण र सडक अधिकार क्षेत्र (**Right of Way**)**

नर्म्स र स्ट्यान्डर्डस्

नर्म्स	स्ट्यानडर्ड
▪ कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्रको दिगो संरक्षण हुने गरि नगरको यातायात सहजतालाई सदृढ गर्ने। ▪ मौजूदा सडकहरु मध्ये केहि रणनितिक महत्वका सडकहरुको स्तर सुधार गरि उत्तर, दक्षिण, पूर्व, र पश्चिम क्षेत्रहरुमा आन्तरिक यातायातलाई सुढृद गर्ने। ▪ प्रस्तावित विकास केन्द्रहरू जोदिने चक्रपथको स्तरोन्नति गर्ने। ▪ मुख्य कलेक्टर सडक हुलाकी राजमार्गसँग जोड्ने ▪ सडकबाट पर्याप्त सेटब्याक राख्ने, जसले ध्वनि प्रदुषणको हानिकारक प्रभावलाई प्राकृतिक खुला ठाउँ (बफर)को माध्यमबाट न्युनिकरण गर्नुका साथै भविष्यमा हुन सक्ने सडक र सार्वजनिक पूर्वाधार बिस्तारलाई सहज बनाउँछ।	**फिडर सडक** सडक अधिकार क्षेत्र :(ROW) ३० मि., सेटब्याक ६ मि. **प्रमुख आर्टेरियल सडक** सडक अधिकार क्षेत्र :(ROW) ३० मि., सेटब्याक ६ मि. **अन्य आर्टेरियल सडक** सडक अधिकार क्षेत्र :(ROW) २० मि., सेटब्याक ६ मि. **कलेक्टर सडक : प्रमुख** सडक अधिकार क्षेत्र :(ROW) १४ मि., सेटब्याक ३ मि. **कलेक्टर सडक : अन्य** सडक अधिकार क्षेत्र :(ROW) १२ मि., सेटब्याक ३ मि. **स्थानीय वा नगर सडक (टोल)** सडक अधिकार क्षेत्र :(ROW) ८ मि., सेटब्याक २ मि.

	सबै स्थानीय वा नगर – तहका सडकहरू (टोल) माथि तोकिएका सडक र नापी नक्सामा देखाइएका सडक र गोरेटो बाहेक

.७ ३ सडकको संस्थागत अधिकार क्षेत्र र सेटव्याकको न्यूनतम मापदण्ड

सडकको तह वा श्रेणी	अधिकार क्षेत्र (मि)	सेटब्याक (मि)	सडकको केन्द्रबाट भवननिर्माणको लागि छाड्नुपर्ने दूरी	जिम्मेवार संस्था
राजमार्ग / आर्टेरियल सडक	५०	६	३१ मि	सडक विभाग
सहायक राजमार्ग / प्रदेश सडक (फिडर रोड/ सब-आर्टेरियल	३०	६	२१ मि	प्रदेश सरकार
जिल्ला सडक / कलेक्टर सडक	२०	६	१६	प्रदेश सरकार
स्थानीय सडक (आवासीय भवन)	१०	१.५	७.५	नगरपालिका
स्थानीय सडक (व्यवसायिक भवनको लागि)	१०	२	८	नगरपालिका

स्रोत: शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड स्रोत पुस्तिका, २०७५; Nepal Urban Road Standard २०७६

कैफियत:

- २०७२ चैत्र २६ गते देखि नर्माण भएका नगर स्तरीय सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम दायाँ ३ मिटर र बायाँ ३ मिटर गरि कम्तिमा ६ मिटर कायम गर्नु पर्दछ। जटिल भौगोलिक क्षेत्रमा स्थानीय तहले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा नगर सभाको निर्णयबाट यस्ता सडकको क्षेत्राधिकार सडकको केन्द्र रेखाबाट न्यूनतम दायाँ २ मिटर र बायाँ २ मिटर गरि ४ मिटर कायम गर्न सकिनेछ

सेटब्याक

नर्मस् र स्ट्यान्डर्डस्

नर्म्स	स्ट्यानडर्ड
▪ नदी, ताल र पोखरीहरुको पानीको बवाह, मात्रा वा बिगतको प्रभावलाई ध्यानमा राखि सेटब्याक निर्धारण गर्ने। सेटब्याकले बाढी र सिपेज (ओसिन) को जोखिमबाट बच्न र यी स्रोतहरुलाई अतिक्रमण एवं प्रदूषणबाट सुरक्षित राख्दछ। जोखिमलाई वैज्ञानिक बिधि अपनाई वा ऐतिहासिक डाटाको साथै साइट निरीक्षण गरि	**ठूला र प्रमुख नदी (कर्णाली तथा गेरुवा नदी)** ▪ नदीको बाढीको उच्च बिन्दुबाट १०० मिटर (१०० बर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभावित क्षेत्र)
	सानो नदी/खोला (बुढी कुलो) ▪ नदीको बाढीको उच्च बिन्दुबाट ५० मिटर (१०० बर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभावित क्षेत्र)
	खोल्सी

स्थानियसँगको छलफलको आधारमा आंकलन गर्ने । ▪ आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित निकायले ताके एवं डिजाइन गरे अनुरुप नदी नियन्त्रण सरचंना राख्न पर्ने	▪ नदीको औपचारिक सिमाबाट ३० मिटर
	ताल (अनरवा ताल) ▪ तालको औपचारिक सिमाबाट ५० मिटर वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्न कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ ▪ तालको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको निर्माणका लागि न्यूनतम सेटब्याक कायम गर्न - ५ मिटर
	पोखरी ▪ पोखरीको औपचारिक सिमाबाट २० मिटर वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्न कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ
	सिमसार क्षेत्र ▪ सिमसार क्षेत्रको औपचारिक सिमाबाट ५० मिटर वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्न कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ ▪ सिमसार क्षेत्रको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको निर्माणका लागि न्यूनतम सेटब्याक १० मि कायम गर्ने । यस क्षेत्रमा कुनै पनि भौतिक संरचना बनाउन निषेधित गर्ने
	ठूला वा मूल नहर ▪ तटबन्धनबाट २० मिटर (तटबन्धनभए सोको फेदि बाट वा सम्बन्धित निकायले निर्धारण गरेको वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्न कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ
	सानो वा शाखा नहर ▪ तटबन्धनबाट १० मिटर (तटबन्धनभए सोको फेदि बाट वा सम्बन्धित निकायले निर्धारण गरेको वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्न कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ
	कुलो ▪ कुलोको छेउबाट ५ मिटर

▪ सार्वजनिक खुला ठाउँबाट पर्याप्त सेटब्याक राख्ने। यस्तो बफर जमिनलाई खुल्ला ठाउँ र पहुँच मार्गको रुपमा प्रयोग गर्न सकिन्छ।	**सार्वजनिक पार्क र खुला ठाउँ** सार्वजनिक जग्गाको औपचारिक सिमाबाट २० मिटर
▪ सम्भावित सम्पदा स्थल, स्मारक क्षेत्रको वरपरि खुला ठाउँ छुट्याई संरक्षणको गर्न पर्याप्त सेटब्याक तोक्ने। ▪ पूरातात्विक क्षेत्रको हकमा प्राचिन स्मारक ऐन २०१३ र पूरातत्व बिभागको मापदण्ड अनुसार गर्ने	**संस्कृतिक, पुरातात्विक स्थल, सम्पदा क्षेत्र र स्मारक** स्थल वा क्षेत्रको सिमाबाट कम्तिमा २० मिटर
▪ महत्वपूर्ण रणनैतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु हाई टेन्सन लाइनको नजिक निर्माण गर्दा केबुल या तारको छेउबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने	**बिजुलीको हाई टेन्सन लाइन (HTL)** ▪ २३०/ ४००- ११००० भोल्ट लाइनबाट १.२५ मि ▪ ११००० – ३३००० भोल्ट लाइनबाट २ मि ▪ >३३००० भोल्टको लागि (२ मिटर + ०.३०५ मि. हरेक थप ३३००० अतिरिक्त भोल्टको लागि) (विद्युत नियमावली, १९९३)
▪ पहुँचलाई सहज तुल्याउन पेट्रोल पम्पलाई प्रमुख सडकमा राख्ने ▪ खुल्ला क्षेत्र (buffer) कायम गर्न र गाडीको आवत जावतलाई सहज तुल्याउन पेट्रोल पम्पको जग्गाको क्षेत्रफल र सडक तिरको मोहडाको चौडाई तोक्ने ▪ पेट्रोल पम्पको स्थान तोक्दा सडकको चौबाटोबाट पर्याप्त दूरी कायम गर्ने ररवा आवसिय क्षेत्रबाट पनि पर्याप्त दूरी तोक्ने	**पेट्रोल पम्प** ▪ **स्थान** शाखा सडकमा ▪ ROW२० मिटर ▪ आवासीय क्षेत्रबाट सेटब्याक - १०० मिटर ▪ जग्गाको क्षेत्रफल - ७६२ वर्ग मि – २.२५ कट्ठा न्यूनतम) ▪ सडक तिरको मोहडा - ३० मि (न्यूनतम)
▪ वनजंगल: महत्वपूर्ण रणनैतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु जङ्गल क्षेत्रको किनारमा निर्माण गर्दा पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने जसले वन्यजन्तु तथा वनस्पति र अन्य स्रोतहरुको संरक्षणको साथै आगोलागिबाट बचाउँछ	**वन जंगल** ▪ सिमाना बाट कम्तिमा २० मि. ▪ आर्टेरियल सडकको संभाव्यता रहने
▪ हयाण्ड पम्प जडान गर्दा फोहोर पानीको नालाबाट टाढा राख्ने र सडक सिमाबाट	**हयाण्ड पम्प** ▪ कम्तिमा ३ मि. (सडक सिमाबाट)

तोकिएको सेटब्याक छाडी घर आंगनको सुरक्षित स्थनमा राख्ने ▪ जिउ धनको सुरक्षार्थ जोखिम युक्त भू-उपयोगबाट पर्याप्त सेटब्याक	▪ हयाण्ड पम्पको दूरी घरको चर्पीबाट कम्तीमा १५ मी कायम गर्ने । हयाण्ड पम्पबाट निस्केको तरल फोहोरलाई घर वरिपरि जम्मा हुन नदिई नाला बनाई नजिकको खेत बारीमा निकास गर्ने ।
	ल्याण्ड फिल साइट ▪ सिमाना बाट कम्तिमा १०० मि.
	अन्तर्राष्ट्रिय सिमा **सिमाना बाट कम्तिमा ५० मि.**

.८ ३ **जोखिम संवेदनशील स्रोत नक्साङ्कन** (Risk Sensititive Resource Mapping) **अनुसार प्रावधानहरु**

उद्वेश्य

- जोखिम तथा पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र र विकास संभावित क्षेत्र पहिचान गर्ने ।
- विकासका कार्यक्रमहरुलाई जोखिम तथा पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्रमा नियन्त्रण गरि त्यस्ता क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्ने ।
- संभावित प्रकोपीय जोखिमलाई न्यूनीकरण गर्ने ।

क्रम संख्या	पर्यावरणको जोखिम हिसाबले संवेदनशील क्षेत्र	विवरण	नर्मस् (norms)
१ .१.	भिरालो जमिन	धेरै भिरालो जमिनको अवस्था जसले पहिरोको जोखिम उत्पन्न गर्छ	३०° भन्दा भिरालो जमिनमा विकास विस्तार नगर्ने वा भूगर्वविदले जाचँ र सिफारिस गरेको हुनुपर्ने
१.२	बाढी प्रभावित जमिन	नदीको पानीले स्थायी किनारा नाघी जलमग्न हुने वा हुन सक्ने क्षेत्र	बाढी प्रभावित क्षेत्रमा विकास विस्तार नगर्ने जस्तै ठूलोरप्रमुख नदीबाट पहाडमा कमसेकम ३० मि र सेटब्याक छाड्ने, अथवा वैज्ञानिक हिसाबबाट स्थापित दूरी कायम गर्ने
१.३	सक्रिय चिरा परेको जमिन (active fault line)	फुटेर चिरा परेको जमिन जहाँ जमिन ठाडो या तेर्सो दिशामा खस्केका हुन्छन् र जहाँ समय बित्दै जाँदा भूकम्प जाने संभावना धेरै हुन्छ	मेन सेन्ट्रल थ्रस्ट (main central thrust) र मेन बाउन्डरी थ्रस्ट (main boundary thrust) बाट ५०० मि छाडेर मात्र विकास विस्तार गर्ने
१.४	बालुवा, सिल्ट (silt), कालीमाटी जम्मा भएको जमिन	यस्तो माटोमा पानीको मात्रा घट्दा वा बढ्दा खुम्चेर भार वहन गर्ने शक्ति घट्न जान्छ जसले जमिन भासिन सक्ने	प्राविधिक सुपरिवेक्षण र आवश्यक सावधानी अपनाएर मात्र विकास विस्तारको कार्य गर्ने

		र तरलीकरणको जोखिम उत्पन्न हुन्छ	
१.५	प्राक्रितिक क्षेत्र		
	जलाशय क्षेत्र	पर्यावरण, सांस्कृतिक तथा आर्थिक महत्वको कारण संरक्षण गर्नु पर्ने नदी, ताल, पोखरी, सिमसार तथा जङ्गल र जलाधार क्षेत्र	यस्ता क्षेत्रहरुको वरिपरि पर्याप्त मात्रामा खुल्ला ठाउँ (buffer) छोड्ने र त्यहाँ विकास विस्तार नगर्ने
	जङ्गल		

परिच्छेद ४. भवन सम्बन्धी मापदण्ड

उद्देश्य

- स्थान सम्बद्ध भौतिक योजना एवं पूर्वाधार विकास संभाब्यता तथा क्षमता अनुकूल भवनको डिजाइन (उचाई, लम्बाई, चौडाई) र जन–घनत्वलाई नियन्त्रण गर्न र अपेक्षित जनसंख्या तोकिएको स्थानमा बसाउन तथा निर्देशित गर्न।
- भवन प्रयोगकर्ताको न्यूनतम स्वास्थ्य, सुरक्षा, बस्नको लागि सहजता का साथै निजी क्षेत्रमा हरियाली वृद्धि गर्नको निम्ति न्यूनतम क्षेत्रफल भएका जग्गामा मात्रै भवन निर्माण कार्य गर्न/ हुन दिने । साथै न्यूनतम क्षेत्रफलको अवलम्बनद्वारा जथाभाबी हुने जमिनको कित्ताकाट प्रवृतिलाई न्यूनिकरण गर्ने।
- घाम पानी जस्ता प्राकृतिक श्रोतको उच्चतम परिचालन संलग्न हरित भवन प्रविधिको विकास र बिस्तार गर्न ।

.१ ४ कृषि प्रवर्धन क्षेत्रको लागि भवन निर्माण मापदण्ड

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
१	***कृषि तथा कृषिजन्य***							
१.१	कृषि तथा कृषिजन्य *कृषि कृयाकलापका लागि जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल*	कृषि जमिनको संरक्षण गर्न कित्ता काट गर्दा सकेसम्म ठूलो कित्ता कायम गर्ने।	५०७.९३ (१.५ कट्ठा)					
२	**परम्परागत बस्ती/पुरानो बजार** धेरै दशक अघि स्थापित भएका पुराना बजार वा हाल नगरको ऐतिहासिक भाग। यस्ता क्षेत्रमा टोल तहका सांगुरो बाटो हुन सक्छन्। जसमा ३ मि चौडाई सम्मका गाडि गुड्ने र सो भन्दा कम चौडाईका पैदल मार्गहरु हुन सक्छन्।							
२.१	**आवास** नगरपालिका क्षेत्र भित्र मौलिक स्वरुप बोकेका बस्ती भित्रका आवासीय (प्रकृतिसगं मेल खाने, परम्परागत सामाग्री, मौलिक वास्तुकला, र पैदल पहुँच मार्ग भएको ३० देखि ३०० घर धुरी वा करिब १५ घर धुरी प्रति हेक्टर भएको घना वस्ती)।	नगरपालिकाको गरम मौसमलाई मध्यनजर गरि हरेक भवनहरुमा पर्याप्त प्राकृतिक प्रकाश, हावा तथा भेन्टीलेसन (Ventilation) पुग्ने गरि भवनका सेटब्याक राख्ने भवनका वरीपरी हरियाली रुख तथा भू-जल (Ground Water Recharge) गर्नका लागि पर्याप्त ठाउँ छोडी	१९२ (०.५७ कट्ठा) २५६ (०.७६ कट्ठा)	५०%	८ मि (१+३.५+३.५) या २ तल्ला बुइगल सहित	टोल तहको पैदल मार्ग १.५ - ३ मि सडक सिमा + १-१ मि सेटब्याक)		
				५०%	२	२	१.५	१.५

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
२.२	**होमस्टे** नगरपालिका क्षेत्र भित्र मौलिक स्वरुप बोकेका बस्ती भित्रका स्थानीयले संचालन गरेका	भवनको सेटब्याक निर्धारण गर्न, सेवाग्राहीहरुको सुविधा र प्राकृतिक प्रकोप बाट उद्धार कार्य गर्न मिल्ने गरि सेटब्याक छोड्ने ।	३५० (१.०३ कठ्ठा)	४०%	८ मि (१+३.५+ ३.५) या २ तल्ला बुइगल सहित	टोल तहको पैदल मार्ग १.५ - ३ मि सडक सिमा + १-१ मि सेटब्याक)		
						६	४.५	४.५
२.३	धर्मशाला तथा आश्रम		८४६.५७ (२.५ कठ्ठा)	४०%	८ मि (१+३.५+ ३.५) या २ तल्ला बुइगल सहित	६.७	६	६
२.४	सांस्कृतिक तथा सामाजिक गतिबिधिहरु जस्तै संगीत, नृत्य, नाटक, ध्यान, र आध्यात्मिक केन्द्र , इत्यादि		१३५४० (२ बिघा)	३०%	८ मि (१+३.५+ ३.५) या २ तल्ला बुइगल सहित	६.७	६	६
२.५	स्थानिय पसल		२५६ (०(७६कठ्ठा.	५०%	८ मि (१+३.५+ ३.५) या २ तल्ला बुइगल सहित	२	१.५	१.५
२.६	स्वास्थ चौकी		६७७.२ (२ कठ्ठा)	४०%	८ मि (१+३.५+ ३.५) या २ तल्ला बुइगल सहित	४.५	३	३

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
२.७	प्राथमिक विद्यालय		८४६.५५ (२.५ कठ्ठा)	४०%	८ मि (१+३.५+ ३.५) या २ तल्ला बुइगल सहित	७.५	५	५
२.८	दिवा शिशु स्याहार केन्द्र		५०७.९४ (१.५ कठ्ठा)	४०%	८ मि (१+३.५+ ३.५) या २ तल्ला बुइगल सहित	४.५	३	३
३	**कृषि लगायत अन्य बाँकी क्षेत्र**							
३.१	आवासीय वा आवासका साथै सामान्य अन्य कृयाकलाप	भवन निर्माण र शहर विस्तार कार्यलाई तोकिएको बिकास केन्द्र भन्दा कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्रमा आवासीय भवन निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा कम तोक्ने, कृषि जन्य प्रयोग हुने भवनहरूका जग्गा उपयोग क्षेत्रफल बढी तोक्ने।	३५० (१.०३ कठ्ठा)	४०% – आवासीय भवन ६०% - कृषि जन्य भवन	८मि (१+३.५ +३.५) या २ तल्ला बुइगल सहित (अधिकतम – सबै किसिमका भवनका लागि)			
३.२	फार्म हाउस (बारी–बगैंचा भएको घर)		४०६३.५७ (०.६ बिघा)	१५ % (कुखुरा पालन) ५ % (गाईबस्तु पालन)	११.५ मि (१+३.५ x३) ३ तले			

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
३.३	गौशाला (डेरी फार्म)		२०३१७ (३ बिघा)	२५%	११.५ मि (१+३.५ x३) ३ तले			
३.४	सडक तथा यातायात सम्बन्धित सेवा		२०३१७ (३ बिघा)	३०%	११.५ मि (१+३.५ x३) ३ तले			
३.५	इकोरिसोर्ट –		१०१५८.६ (१.५ बिघा)	४०%	११.५ मि (१+३.५ x३) ३ तले			
३.६	व्यावसायिक तथा स्थानिय बजार हाट ,पशुपन्छीबजार ,कृषि बजार) (बजार		२०३१७ (३ बिघा)	३०%	११.५ मि (१+३.५ x३) ३ तले			
३.७	घरेलु उद्योग		६७७.२४ (२ कट्ठा)	४०%	८ मि (१+ ३.५ +३.५ (या २ तल्ला बुईगल समेत) (अधिकतम)			

*** १ कट्ठा = ३३८.६२ वर्ग मिटर ; २० कट्ठा = १ बिघा)**

कैफियत - पैदल मार्गमा पशु चौपाया राख्न नपाउने । आवास भन्दा ३ मि टाढा र हयाण्ड पम्प भन्दा १५ मि टाढा छुट्टै गोठ बनाई राख्नु पर्ने । गोठबाट निस्केको तरल फोहोरलाई घर वरिपरि जम्मा हुन नदिई नाला बनाई नजिकको खेत बारीमा निकास गर्ने । त्यस्तो गोठ गाउँको पहुच बाटोबाट तोकिएको सेटब्याक छोडी बनाउने

.२ ४ **बन क्षेत्र (**Forest Zone)

- वन क्षेत्र भित्र कुनै पनि निर्माण कार्य निषेध गर्ने

.३ ४ **सामुदायिक वन भित्रका कुनै पनि गतिविधि नगरपालिकासँग परामर्श गरि गर्नु पर्ने ताल संरक्षण क्षेत्र**

- अनारवा ताल संरक्षण क्षेत्र (Anarwa Taal conservation Zone)
- पोखरीलाई यसको प्राकृतिक परिवेशमा यथावत राखिनेछ र पोखरी भित्र र परिधिभित्र कुनै भौतिक निर्माण गर्न दिइने छैन ।
- यस क्षेत्रको वातावरणलाई तथा प्राकृतिक स्वरूपमा बाधा नपुऱ्याई आगन्तुक तथा पर्यटकहरुले अवलोकन भ्रमण गर्न पाउनेछ ।.

.४ ४ **नदी संरक्षण क्षेत्र (**River Conservation Zone**)**

- मुख्य नदीको दायाँ बायाँ १०० मि सम्म कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाउने छैन; सो क्षेत्रमा कृषि भुमि, खुल्ला क्षेत्र र चौपायाको चरण क्षेत्रको रुपमा प्रयोग गर्न सक्ने
- वृक्षारोपण, नदी तट स्थिरीकरण जस्ता कार्य आवश्यक परेमा नगरपालिका संग समन्वय गर्ने
- सानो नदी/खोलाको बाढीको उच्च बिन्दुबाट ५० मिटर (१०० बर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभावित क्षेत्र)
- खोल्सी नदीको औपचारिक सिमाबाट ३० मिटर

.५ ४ हुलाकी राजमार्ग कोरिडोरको (Postal Highway Development Corridor) लागि भवन निर्माण मापदण्ड

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटब्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
१	***मिश्रित भू-उपयोग (ब्यापारिक, कार्यालय, औद्योगिक) (राजमार्गको दायाँ र बायाँ२०० मि सम्म)***							
१.१	आवास	हुलाकी राजमार्गको अधिकार क्षेत्रबाट २०० मिटर सम्म विकासयोग्य क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवाको पहुँच सहित व्यवस्थित मध्ययम घनत्वको (२०० pph) Mixed(Residential cum Commercial) को वस्ती विकास गर्ने। वातावरण मैत्री)Eco-Friendly) वस्ती विकासलाई प्रात्साहन गर्ने।	२५६ (०.७६ कट्ठा)	५०%	३ तल्ला	३	२	२
१.२	होमस्टे		३३८ ६३. (१ कट्ठा)	५०%	३ तल्ला			
१.३	व्यापारिक तथा बाणिज्य कार्यालय		१०१६ (३ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	८	५	४.५
१.४	होटल र रेस्टुरेन्टहरू		५०८ (१.५ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
१.५	मासु, फलफूल र तरकारी बजार		५०१६(२ बिघा)	३०%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
१.६	थोक बिक्री व्यापार, एकीकृत फ्रेट कम्प्लेक्स (स्ट्यान्डअलोन)		२५०८ (१ बिघा)	३०%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
१.७	गोदाम, शीतभण्डार र नाश नहुने र न जल्ने बस्तुको निक्षेप		१०,००० (१हेक्टर)	४०%	९.५ मि (२ तल्ला)	३०	७.५	७.५
१.८	कार्यशाला र ग्यारेजहरू		२५०८ (१ बिघा)	३०%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटब्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
१.९	उद्योग (General industry flatted)		२०३२ (६ कट्ठा)	४०%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
१.१०	फर्निचर र हार्डवेयर पसलहरू		२०३२ (६ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	६	४	४
१.११	सिमेन्ट र रड जस्ता निर्माण सामग्री पसलहरू		७५२४ (३ बिघा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	८	५	४.५
१.१२	पेट्रोल पम्प		५१०	१०%	६ मि (१ तल्ला)	३	२	२
१.१३	पेट्रोल पम्प: सर्विस स्टेशन सहित		१०८०	२०%	६ मि (१ तल्ला)	६	३.५	३.५
१.१४	कम्प्रेस्ड नेचुरल ग्याँस (CNG) मदर स्टेशन (बिल्डिंग कन्ट्रोल रुम, अफिस, डिस्पेन्सिङ रुम, स्टोर, प्यान्ट्री र WC सहित)		१०८०	२०%	४.५ मि (१ तल्ला)	६	३.५	३.५
२	**व्यवस्थित मध्ययम घनत्वको (१०० pph) आवासीय वस्ती**							
२.१	आवासीय	हुलाकी राजमार्गको अधिकार क्षेत्रबाट २०० देखि ५००	२५६ (०.७६ कट्ठा)	५०%	३ तल्ला	३	२	२

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
२.२	स्थानीय बजार, neighborhood shopping centre	मिटर सम्म विकासयोग्य क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवाको पहुँच सहित व्यवस्थित मध्ययम घनत्वको (१०० pph) आवासीय वस्ती विकास गर्ने। वाणिज्य, कार्यालय र साना उद्योगहरूको साथ मिश्रित आवासीय प्रयोग	३५० (१.०३ कट्ठा)	३०%	३ तल्ला	३	२	२
२.३	पसल सहितको आवास		२५६ (०.७६ कट्ठा)	४०%	३ तल्ला	३	२	२
२.४	मोटेलहरू		१ हेक्टर	१५%	१५ मि	९	९	९

*** १ कट्ठा = ३३८.६२ वर्ग मिटर ; २० कट्ठा = १ बिघा)**

कैफियत -

क. पेट्रोल पम्पको अगाडीको मोहडा ३० मि भन्दा कम हुनु हुन्न र जग्गाको अगाडीको भाग लामो हुनु पर्छ। ३० मिटरभन्दा कम ROW भएका सडकका लागि सडक चौबाटोबाट न्यूनतम दूरी ५० मिटर र ROW ३० मिटर वा सोभन्दा बढी भएका प्रमुख सडकका लागि १०० मिटर हुनुपर्नेछ। नयाँ पेट्रोल पम्प ३० मिटर भन्दा कमको ROW भएको सडकमा राख्नु हुँदैन।

ख. मोटेलहरूका लागि air conditioning plant, फिल्टरेशन प्लान्ट, विद्युतीय सब-स्टेसन, पार्किङ र अन्य अत्यावश्यक सेवाहरूको लागि आवश्यकता अनुसार ग्राउन्ड कभरेज बराबरको बेसमेन्टलाई अनुमति दिइनेछ।

.६ ४ **प्रथम तहको विकास केन्द्रको (**Primary Node) **लागि भवन निर्माण मापदण्ड**

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
१	***प्रथम तहको विकास केन्द्रको (Primary Node)***							
१.१	बैंक र अन्य वित्तीय संस्थाहरू	• भवन निर्माण र शहर विस्तार कार्यलाई तोकिएको बिकास केन्द्र तथा स्थानहरुमा निर्देशित गर्न न्यूनतम् क्षेत्रफलको प्रावधान अवलम्बन गर्दा अन्य ठाउँमा भन्दा त्यस्ता तोकिएका स्थानमा भवन निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा कम तोकि सहुलियत प्रदान गर्ने। साथै भवनले चर्चिने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा बढी तोक्ने।	२०३१ (६ कठ्ठा)	४०%	१९ मि [१+४+३.५ x४] ५ तल्ला	१०	५	४.५
१.२	निजी र बहुराष्ट्रिय वाणिज्य केन्द्रहरू		१३५४ (४ कठ्ठा)	४०%	१९ मि [५ तल्ला]	१०	५	४.५
१.३	मल्टिप्लेक्सहरू		२५४० (७.५ कठ्ठा)	४०%	१९ मि [५ तल्ला]	१५	७.५	७.५
१.४	होटल र पर्यटन सम्बन्धित सेवाहरू		३०४७ (९ कठ्ठा)	४०%	१९ मि [५ तल्ला]	१०	६	६
१.५	होटल (१, २ र ३ तारे)		२०३१ (६ कठ्ठा)	४०%	१९ मि [५ तल्ला]	१०	५	४.५
१.६	सुपरमार्केटहरू		३०४७ (९ कठ्ठा)	४०%	१९ मि [५ तल्ला]	१५	६	६
१.७	स्टुडियो अपार्टमेन्टहरू		२०३१ (६ कठ्ठा)	३५%	१९ मि [५ तल्ला]	८	६	६
१.८	उच्च घनत्व आवास	• एउटै विकास केन्द्रमा निर्माण हुने भवनको निम्ति चाहिने जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल	५०८ (१.५ कठ्ठा)	४५%	१९ मि [५ तल्ला]	६	३	३

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
		जग्गासँग जोडिएका सडकको राइट अफ वे (ROW) तथा सेटब्याक अनुसार फरक तोक्ने ।						
१.९	आवास		१९२ (११.३ धुर)	६०%	१९ मि (५ तल्ला)	३	२	२

कैफियत -

क. यस नोड मार्फत चल्ने राजमार्गको दुबै छेउमा ५०० मिटरसम्मको कुनै पनि निर्माणमा 'मिश्रित प्रयोग क्षेत्र'को लागि उल्लेख गरिएको भवन नियमहरू पालना गर्नुपर्नेछ ।

ख. नेपालको राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building Code) मा उल्लिखित High Rise निर्माणका सबै आवश्यकता पूरा भएमा नगरपालिकाले यस क्षेत्रमा ३६.५ मिटर (१० तल्ला) सम्मका भवनहरू निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्नेछ। तर, प्लट जोखिम प्रवण क्षेत्रको उच्च जोखिम क्षेत्रमा परेको खण्डमा त्यस्तो निर्माणलाई अनुमति दिइने छैन ।

ग. यो क्षेत्र 'मिश्रित प्रयोग' क्षेत्र भएकाले 'संस्थागत क्षेत्र' मा उल्लिखित प्रावधान अनुसार विभिन्न प्रकारको भवन निर्माणलाई अनुमति दिनेछ। यद्यपि, नगरपालिकाले स्वास्थ्य र सुरक्षाको लागि साइटको अवस्था अनुसार आवश्यक भएमा अतिरिक्त प्रावधानहरू लगाउन सक्छ।

घ. यस क्षेत्रमा वधशाला, काठ मिल, इँटा ढुङ्गा कारखाना, पोल्ट्री फर्म, फार्म हाउस लगायतका वातावरणीय तथा स्वास्थ्यमा जोखिम गर्ने भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन।

ङ. उच्च जोखिमयुक्त क्षेत्रमा, २ तल्लासम्मको आवासीय र खुद्रा पसलहरू मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ। यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्य भवनहरू पनि यस क्षेत्रमा लागू हुने प्रावधानहरू अनुसार निर्माण गर्न अनुमति दिनेछन्।

च. नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ।

छ. यस नोड भित्र पहिले नै भवन भएकोको क्षेत्रमा अवस्थित भवन भत्काएर नयाँ भवन पुनर्निर्माण गर्दा न्यूनतम प्लट क्षेत्र नपुगेमा आवासीय प्रयोग मात्र गर्न दिइनेछ। तर, नवनिर्मित आवासीय भवन सेट ब्याक आवासीय नियमावली बमोजिम हुनेछ ।

ज. पार्किंग, उपयोगिताहरू र सेवाहरूको लागि basement को एक तहलाई अनुमति दिन सकिन्छ । यदि सो भवनको वरीपरी basement निर्माण नभएको खण्डमा, structural stabilityको लागि नजिकैको भवनबाट २.५ मिटरको सेटब्याक लिइनेछ। भवनले चर्चेको कुल क्षेत्रफल (Total Floor area) को १/१० भाग भित्रको न्यूनतम क्षेत्रफलको उज्यालो तथा हावाको लागि झ्यालहरू (opening) को व्यवस्था गर्नुपर्दछ, जसको कम्तीमा आधा भाग खोल्न सकिने हुनुपर्छ । बीम/छतको स्ल्याब मुनि न्यूनतम उचाइ २.४ मिटर (८'-०") कायम राखिनेछ ।

झ. भवनको कुनै एक मोहडामा कुनै झ्याल ढोका नभएको खण्डमा, सो मोहडामा side setback आवश्यक हुने छैन । केहि क्षेत्रहरूमा, यदि त्यहाँ अवस्थित वा पङ्क्ति भवनहरू योजना बनाइएको छ भने, दुबै छेउमा (अर्को भवनहरूको छेउमा) को आवश्यकता पर्दैन।

ञ. यदि नगरपालिकाले कुनै सडक खण्डमा समान front setback परिभाषित गरेको छ भने सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा सडकसँग मिलाइएको समान फ्रन्ट सेटब्याक पालना गर्नुपर्ने र सो सेटब्याकमा पर्ने निजि स्वामित्वको क्षेत्र सार्वजनिक प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ ।

ट. न्यूनतम १९२ वर्ग मिटर (११.३ धुर) ५ तला (१९ मिटर) सम्मको प्लट क्षेत्रफल भएको व्यक्तिगत निजी जग्गामा पनि शुद्ध आवासीय प्रयोग गर्न अनुमति दिइएको छ। यद्यपि, त्यस्ता आवासीय प्रयोगका लागि बनेको भवनहरूलाई विद्यालय, नर्सिङ होम, व्यावसायिक र कार्यालय प्रयोजनहरू जस्ता अन्य प्रयोगका लागि भाडामा/प्रयोग गर्न अनुमति हुने छैन।

.७ ४ दोस्रो तहको विकास केन्द्र (Secondary Node) लागि भवन निर्माण मापदण्ड

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
१	***कार्यालय, व्यापारिक र खुद्रा***	• भवन निर्माण र शहर विस्तार कार्यलाई तोकिएको बिकास केन्द्र तथा स्थानहरुमा निर्देशित गर्न न्यूनतम् क्षेत्रफलको प्रावधान अवलम्बन गर्दा अन्य ठाउँमा भन्दा त्यस्ता तोकिएका स्थानमा भवन निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा कम तोकि सहुलियत प्रदान गर्ने । साथै भवनले चर्चिने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा बढी तोक्ने । • एउटै विकास केन्द्रमा निर्माण हुने भवनको निम्ति चाहिने जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल जग्गासँग जोडिएका सडकको						
१.१	सरकारी संस्थाहरू		१३५४ (४ कट्ठा)	५०%	१५.५ मि (१ + ४ + ३.५X३ =१५.५ मि) (४ तल्ला)	८	५	४.५
१.२	वाणिज्य र कार्यालयहरू		१०१६ (३कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	८	५	४.५
१.३	सभा गृह		२०३२ (६ कट्ठा)	३०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
१.४	सम्मेलन हल		१०१६ (३ कट्ठा)	३५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	५	४.५
१.५	नन स्टार होटल, गेस्ट हाउस, लजिङ र बोर्डिङ हाउस		५०८ (१.५ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
२	***स्वास्थ्य सेवाहरू***							
२.१	प्रयोगशाला / क्लिनिक		५०८ (१.५ कट्ठा)	६०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	६	४.५	३.५

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
२.२	बाल हेरचाह केन्द्र/प्रसूति अस्पताल	राइट अफ वे (ROW) तथा सेटब्याक अनुसार फरक तोक्ने ।	१०१६ (३ कट्ठा)	५०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
२.३	नर्सिंग होम/पोलिक्लिनिक		२७०९ (८ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
२.४	अस्पताल (५० बेड सम्म)		४०६३ (१२ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	५	४.५
२.५	अस्पताल (५०-२०० बेड)		२५,०५८ (३.७ बिघा)	३५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१५	७.५	७.५
३	***शैक्षिक संस्थाहरू***							
३.१	कलेजहरू		४०६३ (१२ कट्ठा)	३५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
३.२	उच्च माध्यमिक विद्यालय, आवासीय विद्यालयहरू		६०९५ (१८ कट्ठा)	३५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
३.३	पोलिटेक्निक र व्यावसायिक तालिम केन्द्र		६०९५ (१८ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१५	७.५	७.५
४	***सार्वजनिक उपयोगिता र सेवाहरू***							

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
४.१	सुरक्षा (प्रहरी स्टेशन) र विपद् व्यवस्थापन केन्द्र		४०६३ (१२ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
४.२	सार्वजनिक पुस्तकालय		५०८ (१.५ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
४.३	सामाजिक क्लब र सुविधाहरू		१०१६ (३ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
४.४	विवाह स्थल र पार्टी प्यालेस		१०१६ (३ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
५	***आवास***							
५.१	नन स्टार होटल, गेस्ट हाउस, लजिङ र बोर्डिङ हाउस		५०८ (१.५ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
५.२	आवासीय (मध्यम घनत्व)		३३९ (१ कट्ठा)	५०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	२	१.५	१.५
५.३	आवास		१९२ (११.३ धुर)	६०%	१९ मि (५ तल्ला)	३	२	२
५.४	छात्रावास		८४६ (२.५ कट्ठा)	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५

कैफियत -

क) यस नोड मार्फत चल्ने राजमार्गको दुबै छेउमा ५०० मिटरसम्मको कुनै पनि निर्माणमा 'मिश्रित प्रयोग क्षेत्रको लागि उल्लेख गरिएको भवन नियमहरू पालना गर्नुपर्नेछ।

ख) नेपालको राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building Code) मा उल्लिखित High Rise निर्माणका सबै आवश्यकता पूरा भएमा नगरपालिकाले यस क्षेत्रमा २९.५ मिटर (८ तल्ला) सम्मका भवनहरू निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्नेछ। तर, प्लट जोखिम प्रवण क्षेत्रको उच्च जोखिम क्षेत्रमा परेको खण्डमा त्यस्तो निर्माणलाई अनुमति दिइने छैन।

ग) यो क्षेत्र 'मिश्रित प्रयोग' क्षेत्र भएकाले 'प्राथमिक तहमा' मा उल्लिखित प्रावधान अनुसार विभिन्न प्रकारको भवन निर्माणलाई अनुमति दिनेछ। यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुऱ्याउने छैन र पूर्वाधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन। प्राथमिक तहका अन्य प्रावधानहरू लागू भए तापनि, भवनको अधिकतम उचाइ यस तह अनुसार हुनेछ।

घ) यस क्षेत्रमा वधशाला, काठ मिल, इँटा ढुङ्गा कारखाना, पोल्ट्री फर्म, फार्म हाउस लगायतका वातावरणीय तथा स्वास्थ्यमा जोखिम गर्ने भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन।

ङ) उच्च जोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्था अनुसार अतिरिक्त प्रावधान राख्दै २ तल्लासम्मको आवासीय र खुद्रा पसलहरू मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ। यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्य भवनहरू पनि यस क्षेत्रमा लागू हुने प्रावधानहरू अनुसार निर्माण गर्न अनुमति दिनेछन्।

च) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ।

छ) यस नोड भित्र पहिले नै भवन भएकोको क्षेत्रमा अवस्थित भवन भत्काएर नयाँ भवन पुनर्निर्माण गर्दा न्यूनतम प्लट क्षेत्र नपुगेमा आवासीय प्रयोग मात्र गर्न दिइनेछ। तर, नवनिर्मित आवासीय भवन सेट ब्याक आवासीय नियमावली बमोजिम हुनेछ।

ज) पार्किंग, उपयोगिताहरू र सेवाहरूको लागि basement को एक तहलाई अनुमति दिन सकिन्छ। यदि सो भवनको वरीपरी basement निर्माण नभएको खण्डमा, structural stability को लागि नजिकैको भवनबाट २.५ मिटरको सेटब्याक लिइनेछ। भवनले चर्चेको कूल क्षेत्रफल (Total Floor area) को १/१० भाग भित्रको न्यूनतम क्षेत्रफलको उज्यालो तथा हावाको लागि झ्यालहरू (opening) को व्यवस्था गर्नुपर्दछ, जसको कम्तीमा आधा भाग खोल्न सकिने हुनुपर्छ। बीम/छतको स्ल्याब मुनि न्यूनतम उचाइ २.४ मिटर (८'-०") कायम राखिनेछ।

झ) भवनको कुनै एक मोहडामा कुनै झ्याल ढोका नभएको खण्डमा, सो मोहडामा side setback आवश्यक हुने छैन। केहि क्षेत्रहरूमा, यदि त्यहाँ अवस्थित वा पङ्क्ति भवनहरू योजना बनाइएको छ भने, दुबै छेउमा (अर्को भवनहरूको छेउमा) को आवश्यकता पर्दैन।

ञ) यदि नगरपालिकाले कुनै सडक खण्डमा समान front setback परिभाषित गरेको छ भने सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा सडकसँग मिलाइएको समान फ्रन्ट सेटब्याक पालना गर्नुपर्ने र सो सेटब्याकमा पर्ने निजि स्वामित्वको क्षेत्र सार्वजनिक प्रयोगमा ल्याउनु पर्नेछ।

ट) न्यूनतम १९२ वर्ग मिटर (११.३ धुर) ४ तला (१५.५ मिटर) सम्मको प्लट क्षेत्रफल भएको व्यक्तिगत निजी जग्गामा पनि शुद्ध आवासीय प्रयोग गर्न अनुमति दिइएको छ। यद्यपि, त्यस्ता आवासीय प्रयोगका लागि बनेको भवनहरूलाई विद्यालय, नर्सिङ होम, व्यावसायिक र कार्यालय प्रयोजनहरू जस्ता अन्य प्रयोगका लागि भाडामा/प्रयोग गर्न अनुमति हुने छैन।

.८ ४ तेस्रो तहको विकास केन्द्र (Tertiary Node) लागि भवन निर्माण मापदण्ड

४.८.१ बाला बजार थारु संस्कृतिक क्षेत्रवडा नं , २बाला बजार ,

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	बाला बजार थारु संस्कृतिक क्षेत्र,							
१	***वडा स्तरीय सेवा र बजार केन्द्र***	• भवन निर्माण र शहर विस्तार कार्यलाई तोकिएको बिकास केन्द्र तथा स्थानहरुमा निर्देशित गर्न न्यूनतम् क्षेत्रफलको प्रावधान अवलम्बन गर्दा अन्य ठाउँमा भन्दा त्यस्ता तोकिएका स्थानमा भवन निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा कम तोकि सहुलियत						
१.१	कार्यालय (वडा तह)		३३९ (१ कट्ठा)	४०%	१२ मि (१ + ४ + २X३.५) (३ तल्ला)	३.५	२.०	२.०
१.२	स्थानीय खुद्रा पसलहरू		२५४ (१५ धूर)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१..५	१.५
१.३	स्वास्थ्य केन्द्र		६७८	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	बाला बजार थारु संस्कृतिक क्षेत्र,							
		प्रदान गर्ने। साथै भवनले	(२ कट्ठा)					
१.४	दिवा हेरचाह केन्द्र	चर्चिने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा बढी तोक्ने।	५०८ (१.५कट्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.५	प्राथमिक विद्यालय केन्द्रमा	• एउटै विकास केन्द्रमा निर्माण हुने भवनको निम्ति चाहिने जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल जग्गासँग जोडिएका सडकको राइट अफ वे (ROW) तथा सेटब्याक अनुसार फरक तोक्ने।	२०३१ (६ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	७	४	७
१.६	शिशु विद्यालय		१०१६ (३ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	५	३.५	३.५
२	सामाजिक-सांस्कृतिक सम्बन्धित सुविधाहरू							
२.१	संगीत, नृत्य र नाटक केन्द्र		१०१६ (३ कट्ठा)	३५%	८.५ m (२ तल्ला)	५	३.५	३.५
२.२	सामुदायिक हल, पुस्तकालय		२०३१ (६ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	७	४	७
२.३	संग्रहालय		१०,००० (१हेक्टर)	३०%	९.५ मि (२ तल्ला)	२०	७.५	७.५
२.४	होम स्टे		३३८.६३ (१ कट्ठा)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	३	२	२

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	बाला बजार थारु संस्कृतिक क्षेत्र,							
२.५	आवास		१९२ (११.३ धुर)	६०%	१९ मि (५ तल्ला)	३	२	२

कैफियत -

क) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ।

ख) भवनको कुनै एक मोहडामा कुनै झ्याल/ ढोका नभएको खण्डमा, सो मोहडामा **side setback** आवश्यक हुने छैन। केहि क्षेत्रहरूमा, यदि त्यहाँ अवस्थित वा पङ्क्ति भवनहरू योजना बनाइएको छ भने, दुबै छेउमा side setback को आवश्यकता पर्दैन।

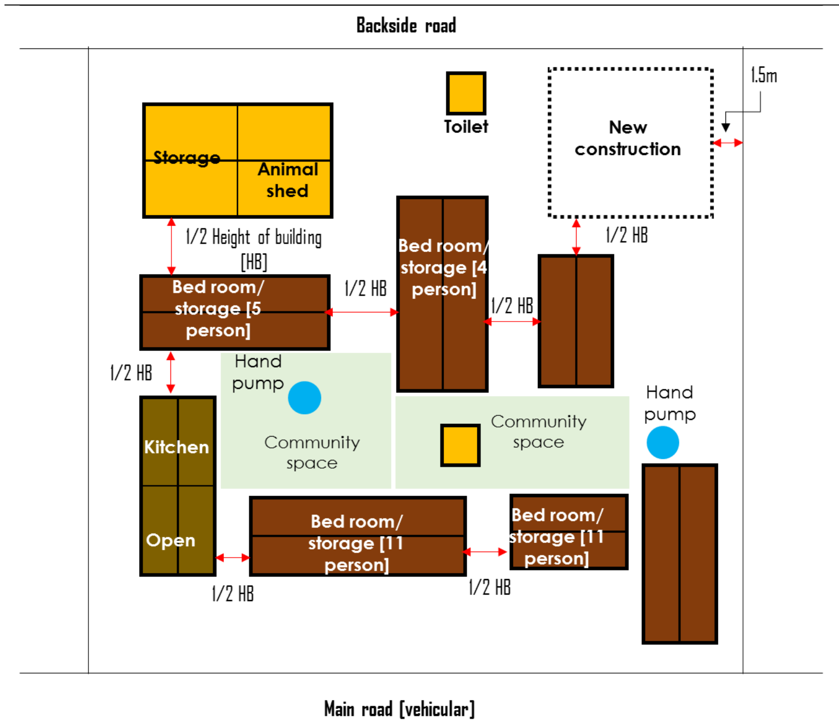
ग) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीय तहमा उल्लेखित बाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरू उपलब्ध गराउन सक्नेछ। यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुऱ्याउने छैन र पूर्वाधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन। अन्य प्रावधानहरू उच्च स्तरको सुविधा अनुसार हुनेछन् तर अधिकतम भवन उचाइ यस क्षेत्रको प्रावधान अनुसार हुनेछ।

पुरानो थारु बस्तीमा पुरानै घरभएको स्थानमा नयाँ भवन बनाउनको लागि मानक

घ) हालको भवन भत्काएर उक्त स्थानमा बनेको नयाँ घरलाई घरको पहिलेको फुटप्रिन्ट ढाक्न अनुमति दिइनेछ।

ङ) अवस्थित र नयाँ संरचना बीचको दूरी दुई बीचको अग्लो भवनको आधा उचाइ हुनुपर्छ। साथै, नयाँ निर्माणले भवनहरू बीच बनाइएको पहिलेको सामुदायिक स्थानहरू अतिक्रमण गर्ने छैन।

च) भवनको अगाडीको सेटब्याक अवस्थित एकाइहरूको सम्बन्ध (अनुपात)मा हुनेछ र साइडमा न्यूनतम १.५ मि सेटब्याक आवश्यक छ।



अवस्थित थारु बस्तीहरूमा नयाँ निर्माण (वा इकाई थप) को लागि प्रावधान

४.८.२ भजन्पुरवा आवसीय क्षेत्र, वडा नं ८

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	भजनपुर्वा आवसीय क्षेत्र							
१	***वडा स्तरीय सेवा र बजार केन्द्र***	• भवन निर्माण र शहर विस्तार कार्यलाई तोकिएको बिकास केन्द्र तथा स्थानहरुमा निर्देशित गर्न न्यूनतम् क्षेत्रफलको प्रावधान अवलम्बन गर्दा अन्य ठाउँमा भन्दा त्यस्ता तोकिएका स्थानमा भवन निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा कम तोकि सहुलियत प्रदान गर्ने। साथै भवनले चर्चिने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा बढी तोक्ने। • एउटै विकास केन्द्रमा निर्माण हुने भवनको निम्ति चाहिने जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल						
१.१	कार्यालय (वडा तह)		३३९ (१ कठ्ठा)	४०%	१२ मि (१ + ४ + २X३.५) (३ तल्ला)	३.५	२.०	२.०
१.२	स्थानीय खुद्रा पसलहरू		२५४ (१५ धूर)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१..५	१.५
१.३	स्वास्थ्य केन्द्र		६७८ (२ कठ्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.४	दिवा हेरचाह केन्द्र		५०८ (१.५कठ्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.५	प्राथमिक विद्यालय केन्द्रमा		२०३१ (६ कठ्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	७	४	७
१.६	शिशु विद्यालय		१०१६ (३ कठ्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	५	३.५	३.५

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	भजनपुर्वा आवसीय क्षेत्र							
१.७	होम स्टे	जग्गासँग जोडिएका सडकको राइट अफ वे (ROW) तथा सेटब्याक अनुसार फरक तोक्ने ।	३३८.६३ (१ कट्ठा)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	३	२	२
१.८	आवास		१९२ (११.३ धुर)	६०%	१९ मि (५ तल्ला)	३	२	२

कैफियत -

क) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ ।

ख) भवनको कुनै एक मोहडामा कुनै झ्याल/ ढोका नभएको खण्डमा, सो मोहडामा side setback आवश्यक हुने छैन । केहि क्षेत्रहरूमा, यदि त्यहाँ अवस्थित वा पङ्क्ति भवनहरू योजना बनाइएको छ भने, दुबै छेउमा side setback को आवश्यकता पर्दैन।

ग) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीय तहमा उल्लेखित बाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरू उपलब्ध गराउन सक्नेछ। यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुऱ्याउने छैन र पूर्वाधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन। अन्य प्रावधानहरू उच्च स्तरको सुविधा अनुसार हुनेछन् तर अधिकतम भवन उचाइ यस क्षेत्रको प्रावधान अनुसार हुनेछ।

४.८.३ धोबिनपुर् मिश्रित आवासीय क्षेत्र , वडा नं ८

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	धोबिनपुर् मिश्रित आवासीय क्षेत्र							
१	***वडा स्तरीय सेवा र बजार केन्द्र***	• भवन निर्माण र शहर विस्तार कार्यलाई तोकिएको बिकास केन्द्र तथा स्थानहरुमा निर्देशित गर्न न्यूनतम् क्षेत्रफलको प्रावधान अवलम्बन गर्दा अन्य ठाउँमा भन्दा त्यस्ता तोकिएका स्थानमा भवन निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा कम तोकि सहुलियत प्रदान गर्ने। साथै भवनले चर्चिने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा बढी तोक्ने। • एउटै विकास केन्द्रमा निर्माण हुने भवनको निम्ति चाहिने जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल						
१.१	कार्यालय (वडा तह)		३३९ (१ कट्ठा)	४०%	१२ मि (१ + ४ + २X३.५) (३ तल्ला)	३.५	२.०	२.०
१.२	स्थानीय खुद्रा पसलहरू		२५४ (१५ धूर)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१..५	१.५
१.३	स्वास्थ्य केन्द्र		६७८ (२ कट्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.४	दिवा हेरचाह केन्द्र		५०८ (१.५कट्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.५	प्राथमिक विद्यालय केन्द्रमा		२०३१ (६ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	७	४	७
१.६	शिशु विद्यालय		१०१६ (३ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	५	३.५	३.५

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	धोबिनपुर् मिश्रित आवासीय क्षेत्र							
१.७	होम स्टे	जग्गासँग जोडिएका सडकको राइट अफ वे (ROW) तथा सेटब्याक अनुसार फरक तोक्ने।	३३८.६३ (१ कठ्ठा)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	३	२	२
१.८	आवास		१९२ (११.३ धुर)	६०%	१९ मि (५ तल्ला)	३	२	२

कैफियत -

क) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ।

ख) भवनको कुनै एक मोहडामा कुनै झ्याल/ ढोका नभएको खण्डमा, सो मोहडामा **side setback** आवश्यक हुने छैन। केहि क्षेत्रहरूमा, यदि त्यहाँ अवस्थित वा पङ्क्ति भवनहरू योजना बनाइएको छ भने, दुबै छेउमा side setback को आवश्यकता पर्दैन।

ग) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीय तहमा उल्लेखित बाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरू उपलब्ध गराउन सक्नेछ। यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुर्‍याउने छैन र पूर्वाधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन। अन्य प्रावधानहरू उच्च स्तरको सुविधा अनुसार हुनेछन् तर अधिकतम भवन उचाइ यस क्षेत्रको प्रावधान अनुसार हुनेछ।

४.८.४ गोदियाना आवासीय क्षेत्र , वडा नं ९

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	गोडियाना आवासीय क्षेत्र							
१	***वडा स्तरीय सेवा र बजार केन्द्र***	• भवन निर्माण र शहर विस्तार कार्यलाई तोकिएको बिकास केन्द्र तथा स्थानहरुमा निर्देशित गर्न न्यूनतम् क्षेत्रफलको प्रावधान अवलम्बन गर्दा अन्य ठाउँमा भन्दा त्यस्ता तोकिएका स्थानमा भवन निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा कम तोकि सहुलियत प्रदान गर्ने। साथै भवनले चर्चिने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा बढी तोक्ने। • एउटै विकास केन्द्रमा निर्माण हुने भवनको निम्ति चाहिने जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल						
१.१	कार्यालय (वडा तह)		३३९ (१ कठ्ठा)	४०%	१२ मि (१ + ४ + २X३.५) (३ तल्ला)	३.५	२.०	२.०
१.२	स्थानीय खुद्रा पसलहरू		२५४ (१५ धूर)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१..५	१.५
१.३	स्वास्थ्य केन्द्र		६७८ (२ कठ्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.४	दिवा हेरचाह केन्द्र		५०८ (१.५कठ्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.५	प्राथमिक विद्यालय केन्द्रमा		२०३१ (६ कठ्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	७	४	७
१.६	शिशु विद्यालय		१०१६ (३ कठ्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	५	३.५	३.५

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	गोडियाना आवासीय क्षेत्र							
१.७	होम स्टे	जग्गासँग जोडिएका सडकको राइट अफ वे (ROW) तथा सेटब्याक अनुसार फरक तोक्ने।	३३८.६३ (१ कट्ठा)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	३	२	२
१.८	आवास		१९२ (११.३ धुर)	६०%	१९ मि (५ तल्ला)	३	२	२

कैफियत -

क) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ।

ख) भवनको कुनै एक मोहडामा कुनै झ्याल/ ढोका नभएको खण्डमा, सो मोहडामा **side setback** आवश्यक हुने छैन। केहि क्षेत्रहरूमा, यदि त्यहाँ अवस्थित वा पङ्क्ति भवनहरू योजना बनाइएको छ भने, दुबै छेउमा side setback को आवश्यकता पर्दैन।

ग) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीय तहमा उल्लेखित बाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरू उपलब्ध गराउन सक्नेछ। यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुर्‍याउने छैन र पूर्वाधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन। अन्य प्रावधानहरू उच्च स्तरको सुविधा अनुसार हुनेछन् तर अधिकतम भवन उचाइ यस क्षेत्रको प्रावधान अनुसार हुनेछ।

४.८.५ कोठियाघाट आवासीय क्षेत्र आवासीय क्षेत्र , वडा नं ९

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	कोठियाघाट आवासीय क्षेत्र आवासीय क्षेत्र							
१	***वडा स्तरीय सेवा र बजार केन्द्र***	• भवन निर्माण र शहर विस्तार कार्यलाई तोकिएको बिकास केन्द्र तथा स्थानहरुमा निर्देशित गर्न न्यूनतम् क्षेत्रफलको प्रावधान अवलम्बन गर्दा अन्य ठाउँमा भन्दा त्यस्ता तोकिएका स्थानमा भवन निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा कम तोकि सहुलियत प्रदान गर्ने । साथै भवनले चर्चिने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा बढी तोक्ने । • एउटै विकास केन्द्रमा निर्माण हुने भवनको निम्ति चाहिने जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल						
१.१	कार्यालय (वडा तह)		३३९ (१ कट्ठा)	४०%	१२ मि (१ + ४ + २X३.५) (३ तल्ला)	३.५	२.०	२.०
१.२	स्थानीय खुद्रा पसलहरू		२५४ (१५ धूर)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१..५	१.५
१.३	स्वास्थ्य केन्द्र		६७८ (२ कट्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.४	दिवा हेरचाह केन्द्र		५०८ (१.५कट्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.५	प्राथमिक विद्यालय केन्द्रमा		२०३१ (६ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	७	४	७
१.६	शिशु विद्यालय		१०१६ (३ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	५	३.५	३.५

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	कोठियाघाट आवासीय क्षेत्र आवासीय क्षेत्र							
१.७	होम स्टे	जग्गासँग जोडिएका सडकको राइट अफ वे (ROW) तथा सेटब्याक अनुसार फरक तोक्ने।	३३८.६३ (१ कट्ठा)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	३	२	२
१.८	आवास		१९२ (११.३ धुर)	६०%	१९ मि (५ तल्ला)	३	२	२

कैफियत -

क) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ।

ख) भवनको कुनै एक मोहडामा कुनै झ्याल/ ढोका नभएको खण्डमा, सो मोहडामा **side setback** आवश्यक हुने छैन। केहि क्षेत्रहरूमा, यदि त्यहाँ अवस्थित वा पङ्क्ति भवनहरू योजना बनाइएको छ भने, दुबै छेउमा side setback को आवश्यकता पर्दैन।

ग) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीय तहमा उल्लेखित बाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरू उपलब्ध गराउन सक्नेछ। यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुऱ्याउने छैन र पूर्वाधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन। अन्य प्रावधानहरू उच्च स्तरको सुविधा अनुसार हुनेछन् तर अधिकतम भवन उचाइ यस क्षेत्रको प्रावधान अनुसार हुनेछ।

४.८.६ रामपुर कृषि सेवा प्रदाय क्षेत्र , वडा नं ७

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	रामपुर कृषि सेवा प्रदाय क्षेत्र							
१	***वडा स्तरीय सेवा र बजार केन्द्र***	• भवन निर्माण र शहर विस्तार कार्यलाई तोकिएको बिकास केन्द्र तथा स्थानहरुमा निर्देशित गर्न न्यूनतम् क्षेत्रफलको प्रावधान अवलम्बन गर्दा अन्य ठाउँमा भन्दा त्यस्ता तोकिएका स्थानमा भवन निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा कम तोकि सहुलियत प्रदान गर्ने। साथै भवनले चर्चिने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा बढी तोक्ने। • एउटै विकास केन्द्रमा निर्माण हुने भवनको निम्ति चाहिने						
१.१	कार्यालय (वडा तह)		३३९ (१ कठ्ठा)	४०%	१२ मि (१ + ४ + २X३.५) (३ तल्ला)	३.५	२.०	२.०
१.२	स्थानीय खुद्रा पसलहरू		२५४ (१५ धूर)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१..५	१.५
१.३	स्वास्थ्य केन्द्र		६७८ (२ कठ्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.४	दिवा हेरचाह केन्द्र		५०८ (१.५कठ्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.५	प्राथमिक विद्यालय केन्द्रमा		२०३१ (६ कठ्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	७	४	७

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	रामपुर कृषि सेवा प्रदाय क्षेत्र							
१.६	शिशु विद्यालय	जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल जग्गासँग जोडिएका सडकको राइट अफ वे (ROW) तथा सेटब्याक अनुसार फरक तोक्ने।	१०१६ (३ कठ्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	५	३.५	३.५
१.७	होम स्टे		३३८.६३ (१ कठ्ठा)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	३	२	२
२	***कृषि सम्बन्धि***							
२.१	फार्म हाउस		४०६४ (१२ कठ्ठा)	१५% (पोल्ट्री फार्मको लागि) ५% (गाईवस्तु को लागि)	९.५ मि (२ तल्ला)	९.०	६.५	५.५

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	रामपुर कृषि सेवा प्रदाय क्षेत्र							
२.२	डेरी फार्म		२०३२ (६ कठ्ठा)	२५%	९.५ मि (२ तल्ला)	७.५	५.५	४.५
२.३	चामल मिल		२०३२ (६ कठ्ठा)	३५%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
२.४	Cold Storage		२०३२ (६ कठ्ठा)	३५%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५

कैफियत -

क) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ।

ख) भवनको कुनै एक मोहडामा कुनै झ्याल/ ढोका नभएको खण्डमा, सो मोहडामा **side setback** आवश्यक हुने छैन। केहि क्षेत्रहरूमा, यदि त्यहाँ अवस्थित वा पङ्क्ति भवनहरू योजना बनाइएको छ भने, दुबै छेउमा side setback को आवश्यकता पर्दैन।

ग) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीय तहमा उल्लेखित बाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरू उपलब्ध गराउन सक्नेछ। यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुऱ्याउने छैन र पूर्वाधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन। अन्य प्रावधानहरू उच्च स्तरको सुविधा अनुसार हुनेछन् तर अधिकतम भवन उचाइ यस क्षेत्रको प्रावधान अनुसार हुनेछ।

४.८.७ सोनपुर मनोरन्जन क्षेत्र , वडा नं १

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	सोनपुर मनोरन्जन क्षेत्र							
१	***वडा स्तरीय सेवा र बजार केन्द्र***	• भवन निर्माण र शहर विस्तार कार्यलाई तोकिएको बिकास केन्द्र तथा स्थानहरुमा निर्देशित गर्न न्यूनतम् क्षेत्रफलको प्रावधान अवलम्बन गर्दा अन्य ठाउँमा भन्दा त्यस्ता तोकिएका स्थानमा भवन निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा कम तोकि सहुलियत प्रदान गर्ने । साथै भवनले चर्चिने क्षेत्रफल तुलनात्मक रुपमा बढी तोक्ने । • एउटै विकास केन्द्रमा निर्माण हुने भवनको निम्ति चाहिने जग्गाको न्यूनतम् क्षेत्रफल						
१.१	कार्यालय (वडा तह)		३३९ (१ कट्ठा)	४०%	१२ मि (१ + ४ + २X३.५) (३ तल्ला)	३.५	२.०	२.०
१.२	स्थानीय खुद्रा पसलहरू		२५४ (१५ धूर)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१..५	१.५
१.३	स्वास्थ्य केन्द्र		६७८ (२ कट्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.४	दिवा हेरचाह केन्द्र		५०८ (१.५कट्ठा)	४०%	१२ मि (३ तल्ला)	४	२.५	२.५
१.५	प्राथमिक विद्यालय केन्द्रमा		२०३१ (६ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	७	४	७
१.६	शिशु विद्यालय		१०१६ (३ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	५	३.५	३.५

क्र.सं.	उपक्षेत्र	नर्मस्	स्ट्यान्डर्डस् (मिटर)			सडक तथा भवनको सेटव्याक		
	भवनको किसिम		न्यूनतम् जग्गाको क्षेत्रफल वर्ग (मि.)	भवनले चर्चेने जग्गा (%)	भवनको उचाइ (अधिकतम)	अगाडि	साईड /मोहडा	पछाडि
	सोनपुर मनोरन्जन क्षेत्र							
२	***मनोरञ्जन सुविधाहरू***	जग्गासँग जोडिएका सडकको राइट अफ वे (ROW) तथा सेटब्याक अनुसार फरक तोक्ने।						
२.१	संगीत, नृत्य र नाटक केन्द्र		१०१६ (३ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	५	३.५	३.५
२.२	सामुदायिक हल, पुस्तकालय		२०३१ (६ कट्ठा)	३५%	८.५ मि (२ तल्ला)	७	४	७
२.३	संग्रहालय		१०,००० (१हेक्टर)	३०%	९.५ मि (२ तल्ला)	२०	७.५	७.५
२.४	होम स्टे		३३८.६३ (१ कट्ठा)	५०%	१२ मि (३ तल्ला)	३	२	२
२.५	होटल र पर्यटन सम्बन्धित सेवाहरू		३०४७ (९ कट्ठा)	४०%	१९ मि [५ तल्ला]	१०	६	६

कैफियत -

क) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ।

बहु- प्रकोप जोखिम क्षेत्र क्षेत्रहरूमा भवन निर्माण व्यवस्था :

प्रकोप क्षेत्र	अनुमति दिइएको र समान प्रकारका भवन	अनुमति छैन भवन प्रकार	कैफियत
उच्च जोखिम क्षेत्र	साइट अवस्था अनुसार अतिरिक्त प्रावधान राख्दै २ तल्लासम्मको आवासीय र खुद्रा पसलहरू मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ।	सबै प्रकारका भवनहरू विशेष गरि सामूहिक जमघट हुने ठाउँहरू जस्तै शिक्षा र स्वास्थ्य सुविधाहरू, सभा भवनहरू, धार्मिक संरचना र प्राथमिक, माध्यमिक र तृतीयक तहहरुमा उल्लेख गरिएका अन्य समान प्रकारका भवनहरू।	डुबान क्षेत्र जस्ता केही प्रकोपहरूको परिमार्जन पछि, अन्य भवन निर्माणलाई अनुमति दिइनेछ।
	अवस्थित भवनहरूको प्रबलीकरण।	अवस्थित भवनहरूमा तल्ला थप्ने र तेर्सो रूपमा भवनहरूको विस्तार।	शिक्षा र स्वास्थ्य सुविधाका साथै भीडभाड हुने भवनहरू जस्ता महत्वपूर्ण सुविधाहरू सुरक्षित स्थानमा सारिनेछ।
मध्यम जोखिम क्षेत्र	प्राथमिक, माध्यमिक र तृतीयक तहहरुमा उल्लेख गरिएका सबै प्रकारका भवनहरू (र समान गतिविधिहरू) लाई अनुमति दिइएको छ।	वातावरणीय र स्वास्थ्य हानिकारक जस्ता गतिविधिहरू जस्तै इँटा, सिमेन्ट र ढुङ्गा कारखाना, जनावरको हड्डी कारखाना, वधशाला, काठ मिल, कुखुरा फार्म, र अन्य समान प्रकारका भवनहरू।	नगरपालिकाले प्रत्येक भूमिको अवस्था र जोखिमको प्रकारको आधारमा अतिरिक्त प्रावधानहरू थप्न सक्छ।
कम जोखिम क्षेत्र	प्राथमिक, माध्यमिक र तृतीयक तहहरुमा उल्लेख गरिएका सबै प्रकारका भवनहरू (र समान गतिविधिहरू) लाई अनुमति दिइएको छ।	वातावरणीय र स्वास्थ्य हानिकारक जस्ता गतिविधिहरू जस्तै इँटा, सिमेन्ट र ढुङ्गा कारखाना, जनावरको हड्डी कारखाना, वधशाला, काठ मिल, कुखुरा फार्म, र अन्य समान प्रकारका भवनहरू।	नगरपालिकाले प्रत्येक भूमिको अवस्था र जोखिमको प्रकारको आधारमा अतिरिक्त प्रावधानहरू थप्न सक्छ।

.९ ४ भवन निर्माणको लागि अन्य प्राबधान

४.९.१ हरित छत

शहरी क्षेत्रमा Urban Heat Island Effect उत्पन्न भइरहेको बेला हरित छतले धेरै हदसम्म राहत दिन सक्छ। हरित छतको सामान्य अर्थ घरको छतमा वनस्पतिको हरियाली विकास गर्नु हो। हरित छत प्रणालीका लागि उच्चस्तरको Waterproofing तह, जल निकासको व्यवस्था, छान्ने प्रणाली र हलुका खालका वनस्पतिको आवश्यकता हुन्छ। आवासीय घरमा मात्रै नभएर ठूला व्यवसायिक संरचनामा हरित छत बनाउन प्रोत्साहन दिने।

४.९.२ सेप्टिक ट्याङ

- सेप्टिक ट्याङ नभएको घडेरीमा नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति पत्र वा कुनै सेवा उपलब्ध गराउने छैन
- सेप्टिक ट्याङको न्यूनतम क्षमता ४ क्युबिक मि. हुनु पर्छ
- घर धनिले सेप्टिक ट्याङ र खानेपानीको ट्याङको छुट्टाछुट्टै नक्सा स्वीकृति गराउनु पर्ने र नगरपालिकाले तदनुरुप अनुगमन गरि निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने

४.९.३ जैविक फोहोर व्यवस्थापन

- जैविक फोहोरलाई घर भित्रै व्यवस्थित गर्ने
- नगरपालिकाले जैविक बाहेकको फोहोर मात्र संकलन गर्ने

४.९.४ वर्षातको पानी संकलन

- सबै भवनमा वर्षातको पानी संकलन प्रणालीलाई जडान गर्ने गर्न प्रोत्साहन दिने
- हरेक भवनले कम्तीमा २००० लि को ट्याङकी वा १ क्युबिक मि को एउटा रिचार्ज पिट वा दुवै बनाउन
- नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति शुल्कमा छुट वा जडान पछि फिर्ता दिएर प्रोत्साहन दिने

४.९.५ सौर्य उर्जाको प्रयोग

- नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति शुल्कमा छुट दिएर वा जडान पछि फिर्ता दिएर वा अरु कुनै बिकल्पद्वारा प्रोत्साहन दिने

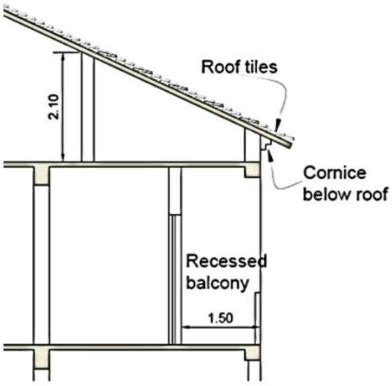
४.९.६ प्रकृति संवेदनशील भवन डिजाईन (Passive Building Design)

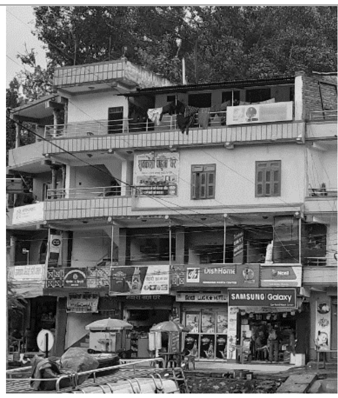
- घरधनिले भवन निर्माण अनुमति पत्र लिन अगाडी नै भवन डिजाइन गर्दा प्रकृति संवेदनशील बनाउन पर्याप्त ध्यान पुर्याएको हुनु पर्नेछ, जस्तै भवनको (लेआउट, भवन निर्माण सामाग्रीको प्रयोग, झ्याल र भेन्टिलेशनको डिजाइन) आदि। नगरपालिकाले यस्ता प्राबधान सहित डिजाईन गरिएका भवनलाई प्रोत्साहन दिने।

४.९.७ सीमा पर्खाल

- प्रकारका सडकहरु (मानिस हिँड्ने गल्ली बाटो लगायत मोटर चल्ने बाटो) को छेउमा ईटा, ढुङ्गा, कंङ्क्रिट, ब्लक आदिमा सिमेन्ट मसला प्रयोग गरि पर्खाल निर्माण स्वीकृति प्रदान गर्दा अधिकतम बढीमा १.२ मिटर अग्लो गारो र सो भन्दा माथिको हकमा बढीमा ०.६ मिटर अग्लो जाली भित्र देखिने गरि निर्माण गर्ने स्वीकृति प्रदान गर्ने।
- गारो माथि ०.६ मिटर भन्दा अग्लो जाली राखी निर्माण स्वीकृति लिन चाहनेले सम्पूर्ण पर्खालको structural design समेत निवेदन साथ पेश गरि स्वीकृत गराएर मात्र निर्माण गर्न दिने ।

४.९.८ सरकारी तथा कूटनीतिक निकायले सुरक्षाको कारण १.२ मिटर भन्दा अग्लो गारोको पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा गृह मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको structural design समेत निवेदन साथ पेश गरि पर्खाल निर्माण गर्ने स्वीकृति दिने ।बरण्डाको लागि प्राबधान





क. सबै प्रकारका भवनहरूको लागि रिसेस गरिएको बरण्डा	ख. सबै प्रकारका भवनहरूमा बाहिर रहेको बरण्डा	ग. बरण्डा माथि घर र कोठा विस्तारको चौडाइमा प्रक्षेपण - अनुमति छैन

कैफियत

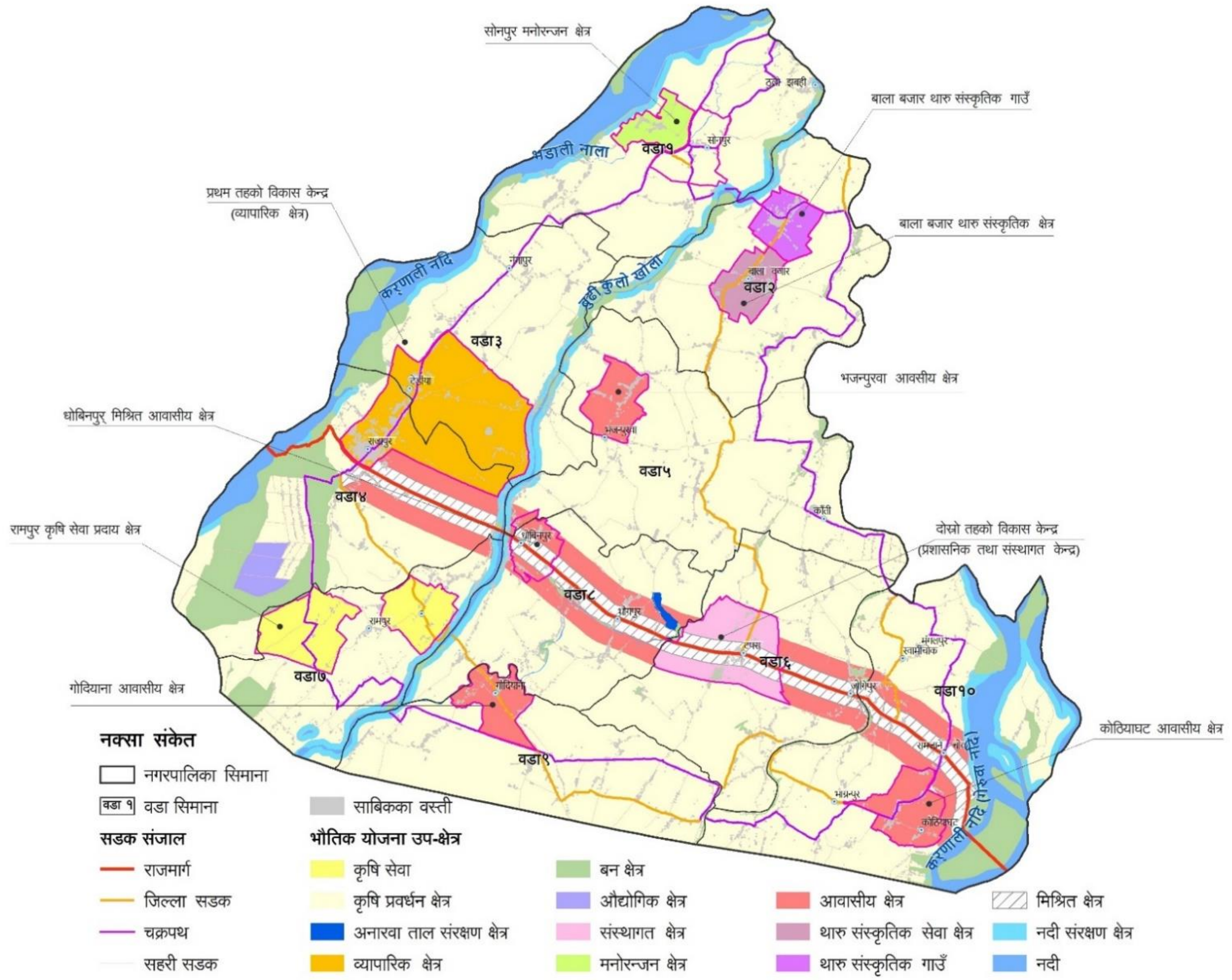
क. विभिन्न नोडहरूमा भएका सबै प्रकारका भवनहरूमा १.५ मिटरको न्यूनतम चौडाइ भएको बाल्कनीलाई अनुमति दिइएको छ।
ख. बाल्कनी प्रक्षेपणहरू विशेष गरि आवासीय प्रयोगका लागि दोस्रो **तल्लाबाट** झ्यालहरूको अगाडि १ मिटरसम्म अनुमति दिइन्छ, तर भवनको अगाडिको भागमा होइन।
ग. भवनको अगाडि र छेउमा निरन्तर बरण्डा प्रक्षेपण गर्न अनुमति छैन। साथै, बरण्डा क्षेत्र कभर गर्ने कोठा विस्तार गर्न अनुमति छैन।

४.९.९ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage Percentage)

- माथि उल्लेखित उपक्षेत्रमा आवासीय भवन वा मिश्रित आवासीय भवन निर्माण गर्न २०७२ चैत्र २६ गते अघि नै कित्ताकाट भइसकेको ८० वर्गमिटर सम्मको क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ९० प्रतिशत, २५० वर्गमिटर क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ७० प्रतिशत र सोभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको घडेरीमा ६० प्रतिशत भन्दा बढी नहुनेगरि जग्गा उपयोग प्रतिशत कायम गर्नु पर्दछ

- आवासीय भवन तथा मिश्रित आवासीय भवनदेखि बाहेकका अन्य सबै प्रकारका भवनहरु, सरकारी भवनहरु, अर्ध–सरकारी भवनहरु र सार्वजनिक भवनहरुलाई निर्माण स्वीकृति दिँदा जग्गा उपयोग प्रतिशत ५० प्रतिशत भन्दा बढी नहुनेगरि स्वीकृति प्रदान गर्नु पर्दछ
- सार्वजनिक उपयोगका अन्य भवनको जग्गा उपयोग प्रतिशत शहरी विकास मन्त्रालयबाट जारी गरिएको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१ अनुसार हुने गर्दछ

अनुसूची -१ जोखिम संवेदनशील भूउपयोग योजनाको लागि भौतिक योजना क्षेत्र नक्सा



अनुसूची -२ भवन प्रवलीकरण सम्बन्धी मापदण्ड (STANDARDS FOR BUILDING SEISMIC RETROFITTING)

- स्थानीय तहले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरूको संक्टासन्नता मूल्याङ्कन गरि भूकम्प वा विपद्का दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त भवनहरूलाई सम्भाव्यता तथा आवश्यकता अनुसार प्रवलीकरण गर्ने।
- जोखिमयुक्त भवनहरुलाई प्रवलिकरण गर्नको लागि उक्त घर धनिको स्विकृति र आवश्यक शर्तहरु पालन गर्ने मञ्जुरीनामा लिएपछि मात्र गरिने छ।
- भवनहरुलाई प्रवलिकरण गर्दा प्राविधिक रुपमा र आर्थिक रुपमा उपयुक्त (technically and economically feasible) छ की छैन भनि बिस्तृत अध्ययन गराई सम्भाव्य अध्ययन गराई फिजिवल भएमा मात्र प्रवलिकरण गर्ने।
- कुनै भवन को नयाँ निर्माण लागत नै यदि प्रबलिकरण गर्नु भन्दा कम खर्च लाग्दछ (economically infeasible) भएपनि यदि त्यो भवन पुरातात्विक महत्वको छ भने अथवा बिषेश महत्वको छ भने नयाँ निर्माण नगरि प्रबलिकरण गर्नु पर्ने।
- भवन प्रबलिकरण गर्दा, स्थानियरुपमा उपलब्ध प्रविधि र सामग्रीको प्रयोगलाई प्राथमिकतामा राखि गर्नु पर्दछ तर विशेष प्रकारको भवनहरुको लागि आवश्यक परेमा उच्चस्तरिय प्रबिधिहरु, जस्तै fibre reinforced concrete पनि दक्ष प्राविधिकहरुको सल्लाहमा प्रयोग गर्ने।
- भवन प्रबलिकरण गर्दा भैरहेको संरचनालाई सकेसम्म कममात्र क्षति पुर्याई गर्नु पर्दछ, र भवनको मुख्य भारवहन गर्ने संरचनाहरु प्रबलिकरणको लागि भत्काउन पर्ने अवस्थामा दक्ष प्राविधिकको उपस्थितिमा र निगरानिमा मात्र गर्ने।
- भवन प्रबलिकरणको कार्य नयाँ भवन निर्माणगर्नु भन्दा फरकढंगको कार्यभएको हुँदा, यस्तैकार्यगर्न दक्षताहासिल गरेको प्राविधिकको निगरानिमा दक्ष कामदार बाटमात्र गराउने।
- भवनहरु प्रवलीकरण गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयले २०७३ मा RCC/Masonry भवनहरूका लागि जारी गरेको Seismic Retrofitting Guideline of Buildings in Nepal, 2016 अथवा राष्ट्रिय पुनःनिर्माण प्राधिकरणले जारी गरेको Ready to Use Manuals for Repair and Retrofitting 2021 अनुसार गर्ने।

R.C.C भवन प्रबलिकरणका लागि नर्मस तथा स्ट्यानडर्ड (Norms and Standards)

नर्मस	स्ट्यानडर्ड
जगको प्रबलिकरण	माथि उल्लेखित स्ट्यानडर्ड हरुमा सुझाब दिईए बमोजिम, सम्भव भए जगपुरै खनेर जगको साईज बढाउने र डण्डि थप्न सकिने। अथवा उक्त स्ट्यानडर्ड हरुमा सुझाब दिईए बमोजिमका अरु उपायहरु अपनाएर प्रबलिकरण गर्न सकिने छ।
पिलरको प्रबलिकरण	पिलरको चारैतिर डण्डि थपेर shortcreating गरि पिलरको साईज आवश्यकता अनुसार बढाई प्रबलिकरण गर्न सकिने छ। Seismic Retrofitting Guideline of Buildings in Nepal, 2016 मा उदाहरण प्रस्तुत गरिए जस्तै

	गरि गर्न सकिने। अथवा उक्त स्ट्यानडर्ड हरुमा सुझाब दिईए बमोजिमका अरु उपायहरु अपनाएर प्रबलिकरण गर्न सकिने छ।
बिमको प्रबलिकरण	बिमको प्रबलिकरण गर्दा, डण्डि थपेर jacketing गरि बिमको साईज आवश्यकता अनुसार बढाई प्रबलिकरण गर्न सकिने छ। Seismic Retrofitting Guideline of Buildings in Nepal, 2016 र Ready to Use Manuals for Repair and Retrofitting 2021 मा उदाहरण प्रस्तुत गरिए जस्तै गरि गर्न सकिने। अथवा उक्त स्ट्यानडर्ड हरुमा सुझाब दिईए बमोजिमका अन्य उपायहरु अपनाएर प्रबलिकरण गर्न सकिने छ।
फ्लोरको प्रबलिकरण	Guideline of Build Seismic Retrofitting Guideline of Buildings in Nepal, 2016 र Ready to Use Manuals for Repair and Retrofitting 2021 मा सुझाब दिईए बमोजिमका उपायहरु अपनाएर प्रबलिकरण गर्न सकिने छ।

Masonry भवन प्रबलिकरणका लागि नर्मस तथा स्ट्यानडर्ड (Norms and Standards)

नर्मस	स्ट्यानडर्ड
जगको प्रबलिकरण	ईट्टा वा ढुङ्गाको जग भएको भवनमा, माथि उल्लेखित स्ट्यानडर्ड हरुमा सुझाब दिईए बमोजिम, सम्भव भए जगपुरै खनेर जगको साईज बढाई प्रबलिकरण गर्ने। अथवा उक्त स्ट्यानडर्ड हरुमा सुझाब दिईए बमोजिमका अरु उपायहरु अपनाएर प्रबलिकरण गर्न सकिने छ।
गाह्रोको प्रबलिकरण	गाह्रोको प्रबलिकरण गर्दा, आवश्यकता अनुसार, डण्डि अथवा मेटलको जालि प्रयोग गरि पुरै गाह्रोको Jacketing गरि प्रबलिकरण गर्न सकिने छ। अथवा, Splint and bandange method **प्रयोग** गरि आवश्यक ठाउँमा मात्र Splint र bandange राखि प्रबलिकरण गर्न सकिने छ। Guideline of Build Seismic Retrofitting Guideline of Buildings in Nepal, 2016 र Ready to Use Manuals for Repair and Retrofitting 2021 मा उदाहरण प्रस्तुत गरिए जस्तै गरि गर्न सकिने छ। अथवा उक्त स्ट्यानडर्ड हरुमा सुझाब दिईए बमोजिमका अन्य उपायहरु अपनाएर प्रबलिकरण गर्न सकिने छ।
भूईको प्रबलिकरण	Guideline of Build Seismic Retrofitting Guideline of Buildings in Nepal, 2016 र Ready to Use Manuals for Repair and Retrofitting 2021 मा सुझाब दिईए बमोजिमका उपायहरु अपनाएर प्रबलिकरण गर्न सकिने छ। काठको चुकूल तथा ब्रेसिङ्गहरुको प्रयोग गरि प्रबलिकरण गर्न सकिने उपायहरु उक्त स्ट्यानडर्ड हरुमा बिस्तृतरुपमा दिईएको छ।