



# दाप्चा काशिखण्ड नगरपालिकाको लागि शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड



को सहयोगमा

पेश गरिएको :  
सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय

पेश गर्ने :  
डा. महेन्द्र सुब्बा  
चतुर राज प्रसाई  
अरुण पौड्याल

प्रज्ञा प्रधान  
०  
मङ्सिर १, २०७२

## विषय सूची

परिक्षेद १ : प्रस्तावना .....	2
परिक्षेद २ : परिभाषा .....	2
परिक्षेद ३ : शहरी योजना र मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका .....	3
१. प्रस्तावित मापदण्डको कार्यान्वयन .....	3
२. शहरी योजना सम्बन्धि निर्देशिका .....	3
३. भूमिको माग .....	6
४. आवासिय जमिनको माग .....	7
५. सडकको सथागत क्षेत्राधिकार .....	7
६. सार्वजनिक पार्क वा खुल्ला ठाउँको तह वा श्रेणी .....	7
परिक्षेद ४ : प्रस्तावित मापदण्ड .....	8
१.० जोखिम संवेदनशील स्रोत नक्साङ्कन (Risk Sensitive Resource Mapping) अनुसार प्रावधानहरु : .....	8
२.० जलाशय क्षेत्रबाट सेटब्याक : .....	9
२.१ नदीबाट सेटब्याक निर्धारण गर्दा प्रभाव पार्ने कारकहरु : .....	9
२.२ नदीबाट सेटब्याक .....	11
२.३ अन्य जलाशय क्षेत्रबाट सेटब्याक : .....	12
३.० जङ्गलबाट सेटब्याक : .....	14
४.० विशेष भू उपयोगको लागि सेटब्याकको व्यवस्था : .....	14
४.१ हाई टेन्सन लाइनबाट सेटब्याक : .....	14
४.२ पेट्रोल पम्प सञ्चालनको लागि नर्मस् (Norms) र स्ट्यान्डर्ड (Standard) : .....	15
४.३ सांस्कृतिक, ऐतिहासिक तथा पूरातात्विक क्षेत्रबाट सेटब्याक .....	13
५.० सडकको श्रेणी र सडक अधिकार क्षेत्र/Right of Way (ROW): .....	15
६.० भवन र अन्य संरचना सम्बन्धि नर्मस् (Norms) र स्ट्यान्डर्ड (Standard) : .....	20
७.० विभिन्न भवनहरुका लागी न्यूनतम प्लट वा घडेरीको क्षेत्रफल .....	24
८.० जग्गाको खण्डिकरण : .....	25
९.० वातावरणमा पर्ने असरको सिमामा (environmental threshold) रहेर भू उपयोगमा नियन्त्रण : .....	26
१०.० हरित भवन प्रविधि सम्बन्धि नर्मस् (Norms) र स्ट्यान्डर्ड (Standard) : .....	27
११.० खुल्ला ठाउँको उत्पादन वारे प्रावधान : .....	28

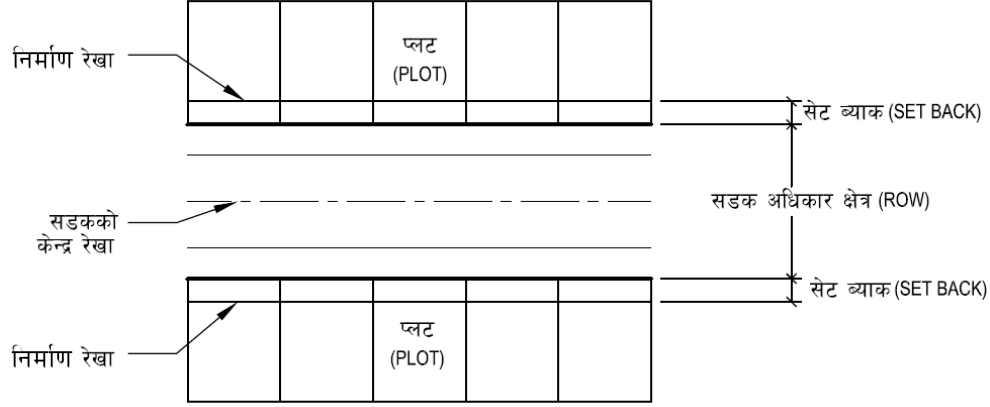
## परिक्षेद १ : प्रस्तावना

स्थानिय स्वायत्त्व शासन ऐन २०५५ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी नगरपालिका भित्र हुने शहरीकरण, भू उपयोग परिवर्तन र भवन निर्माण कार्यलाई नियोजित तुल्याउदै सुरक्षित तथा स्वस्थकर नगरको विकास गर्न नयाँ नगरपालिकाहरूको लागि यो योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड प्रस्ताव गरिएको छ। यो मापदण्डको कार्यान्वयनले नगरमा सुनियोजित भौतिक, सामाजिक एवम आर्थिक विकासका अवसरहरू सृजना गरी नगरलाई समृद्धि तर्फ उन्मुख गराउने अपेक्षा गरिएको छ। यो मापदण्ड शहरी विकास मंत्रालयले जारी गरेको भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड, २०७१; शहरी योजना सम्बन्धि आधारभूत मापदण्ड, २०७१; बस्ती बिकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ र सधिय मामिला तथा स्थानिय बिकास मंत्रालयले जारी गरेको बस्ती बिकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मार्गदर्शन, २०७२ तथा अन्य थुप्रै सन्दर्भ सामाग्रीहरूको साथै ५ वटा विभिन्न नयाँ नगरपालिकाहरू (क्रमशः बभाङ्गको जयपृथ्वी, सुर्खेतको भेरीगंगा, कैलालीको घोडाघडी, बर्दियाको बासगडी र काभ्रेको दाप्चा काशीखण्ड) को प्रत्यक्ष फिल्ड अध्ययन एवं निरीक्षणको आधारमा तयार गरिएको छ। यो मापदण्ड नेपाल सरकार तथा मंत्रालयहरूले जारी गरेको विद्यमान नमूना एवं आधारभूत मापदण्डहरू तथा मार्गदर्शनको कार्यान्वयनलाई सहयोग पुऱ्याउन तथा नयाँ नगरपालिकाहरूको विशिष्ट अवस्था र आवश्यकतालाई ध्यानमा राखि तयार गरिएको छ। मापदण्डको कार्यान्वयन नगरपालिकाको दृढ प्रयास, सम्बन्धित सरकारी निकायहरूको सहयोग र समन्वय, राजनैतिक बर्गको दूरदर्शिता तथा नागरिक समाज, निजि क्षेत्र एवं नागरिकहरूको जिम्मेवारीपूर्ण सहभागितामा निर्भर रहने हुँदा सबैको सहयोगको पनि अपेक्षा गरिएको छ।

## परिक्षेद २ : परिभाषा

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

१. “निर्माण” भन्नाले कुनै पनि उद्देश्य र सामाग्रीले बनाइएका संरचना (Structure) र सोको भाग संभन्नु पर्छ। यसले आवास र अन्य संरचना जस अन्तर्गत जग, प्लिन्थ (Plinth), गाढा (wall), भुइ, छाना, चिमिन, प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरूका साथै निश्चित प्लेटफर्म, बरण्डा, बार्दली, वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाढोको कार्यलाई समेत संभन्नु पर्छ।
२. “विकास” भन्नाले जमिनको कुनैपनि सतह वा भागमा गरिने (स्थायी वा अस्थायी) वा भैरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ।
३. “भवन” भन्नाले आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण।
४. “भू-उपयोग” भन्नालेवर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोग।
५. “भू-उपयोग क्षेत्र” भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र।
६. “असम्बद्ध(Detached) भवन वा निर्माण” भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण संभन्नु पर्छ।
७. “सडक अधिकार क्षेत्र” (Right of Way) भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि सडकको दुवै तर्फ तोकेको बराबर दूरी संभन्नु पर्छ।
८. “सेट ब्याक” भन्नाले सार्वजनिक बाटोको अधिकार क्षेत्र वा जमिनको किनारबाट आफ्नो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छोड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी संभन्नु पर्दछ। यसले सँगै छिमेकको जग्गाको सिमानाबाट छोड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी समेत संभन्नु पर्दछ।
९. “निर्माण रेखा” भन्नाले बाटोको मोहडा तर्फ तोकिएको सडक सिमा र सेटब्याक छोडी आफ्नो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा कायम हुने रेखा संभन्नु पर्दछ।



१०. "प्लट" भन्नाले बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भाग संभन्नु पर्छ ।

११. "फ्रन्टेज प्लट" भन्नाले बाटोतर्फ मोहडा भएको प्लट संभन्नु पर्छ ।

१२. "खुला भाग" (Open Space) भन्नाले कुनै पनि आवासिय र व्यापारिक क्षेत्रहरुमा छुट्याइएको सामुदायिक खुलाभाग संभन्नु पर्छ ।

१३. "प्लट भित्रको खुला भाग" (Open Space) भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भाग संभन्नु पर्छ ।

१४. "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 संभन्नु पर्छ ।

१५. "प्लटको गहिराई" (Depth) भन्नाले प्लटको अगाडि र पछाडिको सीमाना बीचको छोटो दूरी संभन्नु पर्छ ।

## परिक्षेद ३ : शहरी योजना र मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका

### १. प्रस्तावित मापदण्डको कार्यान्वयन

नयाँ नगरपालिकाको प्रस्तावित मापदण्ड (General Bye-Laws) लाई शहरी योजना तथा मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिकामा उल्लेख भएको व्यवस्था अनुरूप संयुक्त रूपमा प्रयोग एवम कार्यान्वयन गरिनु पर्छ । नगरपालिकाको लागि छुट्टै (specific) मापदण्ड तयार गरिएको भए त्यसमा उल्लेख भएको हदसम्म सोहि अनुरूप गर्ने, अन्यथा यस प्रस्तावित मापदण्ड अनुरूप गर्नु पर्दछ ।

### २. शहरी योजना सम्बन्धि निर्देशिका

कस	विषय	विवरण	नर्मस	कैफियत
१.	बस्न योग्य क्षेत्र	पर्यावरण संवेदनशील र जोखिम क्षेत्रलाई कटाएर बाकी भएको मानव वस्ती विस्तार गर्न योग्य क्षेत्र	वस्ती विकासको लागि प्रतिबन्धित क्षेत्र : <ul style="list-style-type: none"> <li>३०° भन्दा भिरालो जमिनमा</li> <li>जलाशय क्षेत्रबाट सेटब्याक</li> <li>जङ्गल बाट सेटब्याक</li> <li>सक्रिय चिरा भू-भागबाट सेटब्याक</li> </ul> बस्न योग्य क्षेत्रलाई शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र र ग्रामिण दुई उप-क्षेत्रमा विभाजन/वर्गिकरण गर्ने ।	
२.	शहरी प्रतिबद्धता उपक्षेत्र (Urban Committed Area)	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्रले हाल निर्माण भइसकेको क्षेत्र र भविष्यमा विकास विस्तार गर्न उचित रिक्त जमिन समेट्छ । यस उपक्षेत्र भित्र पूराना बजार तथा ऐतिहासिक क्षेत्र पनि हुन सक्छन् ।	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्रमा कम्तीमा पनि १० वर्ष सम्मको शहरिकरणलाई पर्याप्त हुने भूमि संलग्न गर्ने । शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र भित्र एउटा वा धेरै शहरी केन्द्र/वस्तीहरु समावेश भएका हुन सक्छन् । यो सिंगो वा अलग अलग पनि हुन	नगरपालिकाहरुले पूराना बजार, ऐतिहासिक क्षेत्र वा शहरी गाउँ जस्तो विशेष भूउपयोग क्षेत्रको म्यापमा

			सकछन र जमिनको मागलाई ध्यानमा राखि यस उप-क्षेत्रलाई समय समयमा पुनरावलोकन र विस्तार गर्दै लैजाने ।	रेखांकन गरी साथै ग्रामिण उपक्षेत्र भित्र त्यहाँ विद्यमान भवनहरूको संख्यात्मक सूचि बनाई राख्नु पर्नेछ । यस्तो सूचि नक्सा पास प्रयोजनको निम्ति आधार श्रोतको रूपमा प्रयोग गर्न सकिने । विशेष भूउपयोग क्षेत्रको नर्मस, स्टेण्डर्ड वा मापदण्ड अन्य स्थानमा लागू नहुने ।
३.	ग्रामिण उपक्षेत्र	कृषि भू उपयोगको प्रभुत्व भएको, करिब १ घर धुरी प्रति हेक्टर भएको छरिएका एवं पातलो बसोबासको अवस्थिति । तर यस उपक्षेत्र भित्र कुनै कुनै स्थानमा बाक्लो (शहरी) गाउँ पनि हुन सक्छन् ।	ग्रामिण उप-क्षेत्रको कृषि जमिन, बन तथा अन्य प्राकृतिक श्रोतको संरक्षण गर्ने निति लिने । आवश्यकता अनुरूप शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र संगैको कृषि जमिनलाई मात्र शहरी विकासको निम्ति नियोजित रूपमा रूपान्तरण गर्ने ।  कृषि जमिनको संरक्षणको निम्ति ठूला किताकाट गर्ने निति लिइ ठूला शहरी पूर्वाधार संरचनाको बिस्तारलाई दुरात्साहित गर्ने ।	
४.	शहरी प्रतिबद्धता उपक्षेत्र भित्रको विकास केन्द्र या नोडको तह (hierarchy)			
४.१	प्रथम तहको विकास केन्द्र (वित्त, व्यापार, वाणिज्य र मनोरञ्जनको केन्द्र)	प्रमुख आर्थिक र व्यावहारिक गतिविधिको केन्द्र, सामान्यतया नगरको केन्द्रिय भागमा अवस्थित र पहुँच सुलभ भएको	बजारको साईज : सबैभन्दा बढी मात्रामा पसलको संख्या, गुणस्तर र विविधता व्यापार तथा सेवा आदानप्रदान हुने सिमा: सम्पूर्ण नगरपालिका तथा पृष्ठ भागका धेरै वस्तीहरूलाई शहरी सुविधा पुर्याउने । बाटोको चौडाई र स्तर : सामान्यतया राजमार्ग, फिडर वा जिल्ला/आर्टेरियल सडकले छोएको विकास केन्द्रको अर्धव्यास : १ - २ कि मि कुल घनत्व : ४०० पिपिएच प्रमुख भू उपयोग : बैंक, व्यापार, निजि कर्पोरेट कार्यालय, होटल, मनोरञ्जनको केन्द्र, संग्रालय, रङ्गमञ्च, पुस्तकालय, अपार्टमेन्ट, आवास आदिको केन्द्र	प्रथम तहको विकास केन्द्र एउटा मात्र हुने परिकल्पना गरिएको छ  विकास केन्द्रलाई राजमार्गमा भन्दा भित्र फिडर वा आर्टेरियल सडकमा केन्द्रित गर्ने  पिपिएच = व्यक्ति प्रति हेक्टर १ हेक्टर = १०,००० वर्ग मिटर
४.२	द्वितीय तहको विकास केन्द्र (सरकारी सेवा, स्वास्थ्य र शिक्षाका सुविधाहरूको केन्द्र)	पहुँच सुलभ भएको पुराना बजार केन्द्र जसले वरिपरिका ग्रामिण वस्तीहरूमा (hinterland) खाद्य, लत्ताकपडा तथा अन्य उपभोग्य सामग्री, सेवा सुविधा उपलब्ध गराउँछ, तुलनात्मक रूपमा यो क्षेत्रमा सरकारी सेवाहरू लगायत सामाजिक पूर्वाधारहरू जस्तै विद्यालय, कलेज, अस्पतालहरू केन्द्रित छन् वा हुने सम्भावना छ	बजारको साईज : सामान्य मात्रामा पसलको संख्या व्यापार तथा सेवा आदानप्रदान गर्ने प्रभाव क्षेत्रको साईज : जोडिएका नगरको क्षेत्र तथा पृष्ठ भागका बहुसंख्यक वस्तीहरूलाई शहरी सुविधा पुर्याउने बाटोको चौडाई र स्तर : सामान्यतया फिडर वा जिल्ला /आर्टेरियल सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा राजमार्गले पनि छोएको हुन सक्ने विकास केन्द्रको अर्धव्यास : ०.५ - १ कि मि कुल घनत्व : ३०० पिपिएच प्रमुख भू उपयोग : सभा गृह, खुल्ला प्रदर्शनी स्थल (टुडिखेल), विशेष व्यापारिक कार्यालय, सरकारी सेवा र नगरपालिकाका कार्यालय, एकीकृत शहरी सेवा केन्द्र, वारुण नियन्त्रण केन्द्र, अदालत, कलेज, अस्पताल र	द्वितीय तहको विकास केन्द्र एउटा वा एक भन्दा बढी हुने परिकल्पना गरिएको छ

			आवासहरूको केन्द्र	
४.३	तृतीय तहको विकास केन्द्र (कृषि विस्तार सेवाहरू, परिवहन र खेलकुदका सुविधाहरूको केन्द्र)	शहरको बाहिर भाग वा सिमाना नजिक अवस्थित व्यापारिक गतिविधिहरूको केन्द्र जुन पहुँचमा सुलभ छ। तुलनात्मक हिसाबमा यो क्षेत्रमा कृषि विस्तार सेवाहरू, परिवहन र खेलकुदका सुविधाहरू केन्द्रित छन् वा हुने सम्भावना छ	बजारको साईज : केही मात्रामा पसलको संख्या व्यापार तथा सेवा आदानप्रदान गर्ने प्रभाव क्षेत्रको साईज : जोडिएका नगरको क्षेत्र तथा पृष्ठ भागका केही वस्तीहरूलाई शहरी सुविधा पुर्याउने बाटोको चौडाई र स्तर : सामान्यतया जिल्ला/आर्टेरिएल या कलेक्टर सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा फिडरले पनि छोएको हुन सक्ने विकास केन्द्रको अर्धव्यास : ०.२५ - ०.५ कि मि कुल घनत्व : २०० पिपिएच प्रमुख भू उपयोग : विद्यालय, धार्मिक र सांस्कृतिक क्षेत्र, किराना पसल, कृषि विस्तार सेवा, खेलकुद संरचना, बस र ट्रक पार्क र आवास	तृतीय तहको विकास केन्द्र एक भन्दा बढी हुने परिकल्पना गरिएको छ
४	वडातहमा सामुदायिक केन्द्र	वडाको सहज स्थानमा अवस्थित भएको र वरिपरि आधारभूत सेवा पुऱ्याउने। यस्तो सामुदायिक केन्द्रले बहु वडाहरूलाई समेत सेवा पुऱ्याउन सक्ने।	कम्तिमा निम्न माध्यमिक विद्यालय, खेल मैदान, सानातिना पसलहरू भएको	
५	शहरी विकासको प्राथमिककरण (Phasing and prioritization)			
५.१	प्राथमिककरण	नयाँ नगरपालिकाले सिमित स्रोत साधनको प्रभावकारी उपयोग गर्न नगर तहका भौतिक पूर्वाधार विकासलाई प्राथमिककरण गरी चरणबद्ध रूपमा शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र भित्र प्राथमिक, द्वितीय एवं तृतीय तहका विकास केन्द्रहरूमा केन्द्रित गर्ने	घना वस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गर्न क्रमशः शहरी केन्द्र र यसको नजिकको खाली जग्गाहरूको विकासलाई प्राथमिकता दिनु पर्छ	

### ३. भूमिको माग

क्रम संख्या	गतिविधि	क्षेत्रफल	कैफियत
१.	<b>आर्थिक पूर्वाधार</b>		
	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 / 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	हालका ७ औद्योगिक क्षेत्रहरूको औसत क्षेत्रफल
	<b>जम्मा</b>	<b>अनुमानित १९.७ हेक्टर</b>	
२.	<b>सामाजिक पूर्वाधार</b>		
	विद्यालय	प्राथमिक विद्यालय : ०.२ हेक्टर / संरचना	३,००० जनसंख्यालाई एउटा
		उच्च माध्यमिक विद्यालय : ०.६५ हेक्टर / संरचना	७,५०० जनसंख्यालाई एउटा
	कलेज	स्नातक सम्म : ०.६५ हेक्टर / 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 (टुडिखेल)	४ हेक्टर	५०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	पार्क र खुल्ला ठाउँ	शहरको बस्न योग्य जमिनको ५ %	अनुमानित १९४ हेक्टर
	वारुण नियन्त्रण केन्द्र	१ हेक्टर / संरचना	५ देखि ७ किमि अर्धव्यासको लागि एउटा वारुद नियन्त्रण केन्द्र
	सुरक्षा वा प्रहरी कार्यालय	०.५ हेक्टर / पोस्ट	४०,००० जनसंख्यालाई एउटा
		१ हेक्टर / स्टेशन	१०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	संग्रालय, नाचघर, पुस्तकालय	०.५ हेक्टर / संरचना	
	<b>जम्मा</b>	<b>अनुमानित २१२.७५ हेक्टर</b>	
३.	<b>भौतिक पूर्वाधार</b>		
	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 / संरचना	०.२ देखि ०.७५ हेक्टर / एम एल डि
	ठोस फोहर व्यवस्थापन (ट्रान्सफर क्षेत्र र स्यानिटरी ल्यान्डफिल क्षेत्र)	ट्रान्सफर : ०.१५ - ०.२ हेक्टर / संरचना ल्यान्डफिल : १ हेक्टर / क्षेत्र र वरिपरि १०० मि खुल्ला क्षेत्र	
	विद्युत आपूर्ति प्रणाली (सब स्टेसन)	०.५५ हेक्टर / संरचना	
	टेलिफोन (टेलिफोन एक्सचेन्ज कार्यालय)	०.०२ हेक्टर / संरचना	
	<b>जम्मा</b>	<b>अनुमानित १३.७५ हेक्टर</b>	

नोट : पूर्वाधारणमा ५०,००० जनसंख्या र १५,००० क्षेत्रफल लिइएको छ  
(श्रोत: प्लानिङ्ग नर्मस एण्ड स्टेण्डर्ड, २०१४; सहर विकास तथा भवन निर्माण विभाग)

#### ४. आवासिय जमिनको माग

क्रम संख्या	स्थान	घडेरीको क्षेत्रफल (वर्ग मि)	कैफियत
१.	पहाड/उपत्यका		
	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र (Urban Committed Areas) भित्र	८०	
	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र बाहिर	२५०	
२.	तराई		
	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र (Urban Committed Areas) भित्र	१३०	
	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र बाहिर	३५०	

#### ५. सडकको संथागत क्षेत्राधिकार

क्रम संख्या	सडकको तह या श्रेणी	(आर.ओ.डब्लु) 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	डोलिडार	
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	

#### ६. 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 खेल, आराम गर्न, रमाउन, प्रकृतिको आनन्द लिन आउन सक्छन्	वस्न योग्य जमिनको ०.५ %
३	उप शहर (sub city) वा बहु वार्ड	सार्वजनिक पार्क जहाँ नगरपालिकाको विभिन्न वडाबाट मानिसहरु खेल, आराम गर्न, घुम्न, प्रकृतिको आनन्द लिन आउन सक्छन्	वस्न योग्य जमिनको १ % , जुन समान रुपमा तोकेको वडामा विभाजन गरिनेछ
४	वार्ड	सार्वजनिक पार्क जहाँ त्यस वडाका मानिसहरु खेल, आराम गर्न, घुम्न, प्रकृतिको आनन्द लिन आउन सक्छन्	वस्न योग्य जमिनको २.५ % , जुन समान रुपमा सबै वडामा विभाजन गरिनेछ
५	टोल	सार्वजनिक पार्क वा खेलकुद मैदान जहाँ टोलका मानिसहरु खेल, आराम गर्न आउन सक्छन्	वस्न योग्य जमिनको १ % जुन समान रुपमा टोल तहमा विभाजन गरिनेछ



## परिक्षेद ४ : प्रस्तावित मापदण्ड

### १.० जोखिम संवेदनशील स्रोत नक्साङ्कन (Risk Sensitive Resource Mapping) अनुसार प्रावधानहरू :

#### उद्देश्य :

- पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र र विकास संभावित क्षेत्र पहिचान गर्ने ।
- विकासका कार्यक्रमहरूलाई पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्रमा नियन्त्रण गरि त्यस्ता क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्ने ।
- संभावित प्रकोपीय जोखिमलाई न्यूनीकरण गर्ने ।

क्रम संख्या	पर्यावरणको हिसाबले संवेदनशील क्षेत्र	विवरण	नर्मस् (Norms)	कैफियत
१.१	भिरालो जमिन <ul style="list-style-type: none"> <li>■ साविक दाप्चा खनालथोक गाविसको दक्षिण क्षेत्रमा पर्ने पाल्लेखर्क, ज्यामिरे, धुवाकोट र धुवाकोटवेसी वरिपरिको धेरै भिरालो जमिन</li> <li>■ साविक डराउने पोखरी गाविसको दक्षिण क्षेत्रमा पर्ने पानंग खर्क, दरिम्बोट र पिपलटार वरिपरिको धेरै भिरालो जमिन</li> <li>■ साविक दाप्चा छत्रेवाँभ गाविसको दक्षिण क्षेत्रमा पर्ने नेपाने, बाघमारा र गहले वरिपरिको धेरै भिरालो जमिन</li> <li>■ साविक पुरानोगाऊँ पोखरी गाविसको दक्षिण क्षेत्रमा पर्ने पाठकगाउँ र बसेरी वरिपरिको धेरै भिरालो जमिन</li> <li>■ साविक मथुरापाटि फुलवारी गाविसको उत्तरी क्षेत्रमा पर्ने कानाकोट लेक, पैयुबोट, डाडागाउँ, पातलेगाउँ, ठकुरीगाउँ वरिपरिको धेरै भिरालो जमिन</li> <li>■ साविक मेथिनकोट गाविसको उत्तरी क्षेत्रमा पर्ने तिमाल जाने वाटो र भेडावारी वरिपरिको धेरै भिरालो जमिन</li> </ul>	धेरै भिरालो जमिनको अवस्था जसले पहिरोको जोखिम उत्पन्न गर्छ	३०° भन्दा भिरालो जमिनमा विकास विस्तार नगर्ने वा भूगर्भविदले जाच 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 ठूलो/प्रमुख नदीबाट पहाडमा कमसेकम ३० मि र तराईमा ५० मि 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 र तरलीकरणको जोखिम उत्पन्न हुन्छ	प्राविधिक सुपरिवेक्षण र आवश्यक सावधानी अपनाएर मात्र विकास विस्तारको कार्य गर्ने	
१.५	प्राकृतिक क्षेत्र			
	जलाशय क्षेत्र जङ्गल	पर्यावरण, सांस्कृतिक तथा आर्थिक महत्वको कारण संरक्षण गर्नु पर्ने नदी, ताल, पोखरी, सिमसार तथा जङ्गल र जलाधार क्षेत्र	यस्ता क्षेत्रहरूको वरिपरि पर्याप्त मात्रामा खुल्ला ठाउँ (buffer) छोड्ने र त्यहाँ विकास विस्तार नगर्ने	

## २.० जलाशय क्षेत्रबाट सेटब्याक :

### उद्देश्य :

- नागरिकको जीवन र सम्पत्तिलाई बाढी तथा जल उत्पन्न प्रकोपबाट हुने क्षतिबाट बचाउने ।
- नदीको कोरीडोर (riparian corridor) उत्पादन गर्ने जसले शहरको महत्वपूर्ण खुल्ला क्षेत्रको रूपमा सेवा पुऱ्याउँछ ।
- आवश्यक पूर्वाधार तथा सुविधाहरू विस्तार गर्न जमिन उपलब्ध गराउने ।
- प्रदुषण र हस्तक्षेपको कारण जलाशय क्षेत्र र त्यसका जलिय जैविक प्रजातिहरूलाई कुनै हानि हुन नदिने ।

### २.१ नदीबाट सेटब्याक निर्धारण गर्दा प्रभाव पार्ने कारकहरू :

क्रम संख्या	नदीको श्रेणी या वर्ग	संरचनाको महत्वको स्तर		
		उच्च महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू	मध्यम सार्वजनिक तथा निजि भवनहरू	कम सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदान
२.१.१	<b>ठूलो/प्रमुख</b> वर्ष भर, सबै मौसममा ठूलो मात्रामा पानी बहन्छ	५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्र समेट्ने सेटब्याक अथवा तोकिएको ठूलो सेटब्याकमा जुन बढी छ	ठूलो सेटब्याक	मध्यम सेटब्याक
२.१.२	<b>साना</b> वर्ष भर, सबै मौसममा मध्यम मात्रामा पानी बहन्छ	५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्र समेट्ने सेटब्याक अथवा तोकिएको ठूलो सेटब्याकमा जुन बढी छ	मध्यम सेटब्याक	मध्यम सेटब्याक
२.१.३	<b>खोल्सी</b> सबै मौसममा कम पानी बहन सक्छ या केही समयको लागी सुक्खा पनि रहन सक्छ तर वर्षामा भने ठूलै मात्रामा पानी बहन्छ	५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्र समेट्ने सेटब्याक अथवा तोकिएको मध्यम सेटब्याकमा जुन बढी छ	मध्यम सेटब्याक	सानो सेटब्याक

## २.२ नदीबाट सेटव्याक

क्रम संख्या	सेटव्याक	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)
२.२.१	<b>ठूलो/प्रमुख नदी</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ रोशी खोला</li> </ul>	<b>ठूलो/प्रमुख नदीको किनारमा महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू,सामाजिक पूर्वाधारहरूको लागि</b> तोकिएको सेटव्याकले ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ त्यही समेट्नु पर्छ अथवा वैज्ञानिक अनुसन्धान नभएसम्म तोकिएको ठूलो सेटव्याक लागू गर्ने	३० मि (पहाड) अथवा ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ  साथै आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित निकायले ताके एवं डिजाइन गरे अनुरूप नदी नियन्त्रण संरचना राख्न पर्ने
		<b>ठूलो/प्रमुख नदीको किनारमा सार्वजनिक तथा निजी भवनहरूको लागि</b> वैज्ञानिक अनुसन्धान नभएसम्म भविष्यमा बाढीले प्रभाव गर्न सक्ने क्षेत्र समेटेर ठूलो सेटव्याक लागू गर्ने	३० मि (पहाड) अथवा ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ  साथै आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित निकायले ताके एवं डिजाइन गरे अनुरूप नदी नियन्त्रण संरचना राख्न पर्ने
		<b>ठूलो/प्रमुख नदीको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको लागि</b> मध्यम तहको सेटव्याक तोक्ने जसको फलस्वरूप बाढी आउँदा पार्क, खुल्ला ठाउँ र खेलकुद मैदानले बाढीको प्रभावलाई कम गर्न मद्दत गर्छ भने नदीको उकास जमिनलाई संरक्षण गर्न पनि मद्दत गर्छ	२० मि (पहाड)
२.२.२	<b>साना नदी</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ भिकु खोला</li> <li>▪ बोहरे खोला</li> <li>▪ दाप्चा खोला</li> <li>▪ समुन्द्रे खोला</li> <li>▪ तार्के खोला</li> <li>▪ भंगारे खोला</li> </ul>	<b>साना नदीको किनारमा महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू,सामाजिक पूर्वाधारहरूको लागि</b> तोकिएको सेटव्याकले ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ त्यही समेट्ने अथवा वैज्ञानिक अनुसन्धान नभएसम्म ठूलो सेटव्याक तोक्ने	३० मि (पहाड) अथवा ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ  साथै आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित निकायले ताके एवं डिजाइन गरे अनुरूप नदी नियन्त्रण संरचना राख्न पर्ने
		<b>साना नदीको किनारमा सार्वजनिक तथा निजी भवनहरूको लागि</b> वैज्ञानिक अनुसन्धान नभएसम्म मध्यम तहको सेटव्याक तोक्ने	२० मि (पहाड) अथवा ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ  साथै आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित निकायले ताके एवं डिजाइन गरे अनुरूप नदी नियन्त्रण संरचना राख्न पर्ने
		<b>साना नदीको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको लागि</b> मध्यम तहको सेटव्याक तोक्ने	२० मि (पहाड)

२.२.३	खोल्सी	खोल्सीको किनारमा <b>महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरूको</b> लागि तोकिएको सेटब्याकले अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्र समेट्नु पर्छ अथवा वैज्ञानिक अनुसन्धान नभएसम्म तोकिएको मध्यम सेटब्याक लागू गर्ने	२० मि (पहाड) अथवा ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ  साथै आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित निकायले ताके एवं डिजाइन गरे अनुरूप नदी नियन्त्रण सरचना राख्न पर्ने
		खोल्सीको किनारमा <b>सार्वजनिक तथा निजी भवनहरूको</b> लागि मध्यम तहको सेटब्याक तोक्ने	२० मि (पहाड)  साथै आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित निकायले ताके एवं डिजाइन गरे अनुरूप नदी नियन्त्रण सरचना राख्न पर्ने
		खोल्सीको किनारमा <b>सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको</b> लागि सानो सेटब्याक तोक्ने	१० मि (पहाड) २० मि (तराई)

**नोट :** बाढी प्रभावित क्षेत्र = जल प्रवाह मार्ग (नदीका दुवै किनारा वीचको पानी बग्ने क्षेत्र) + बाढी प्रभावित क्षेत्र (बाढीको समयमा नदीको पानीले स्थायी किनारा नाघी जलमग्न हुने क्षेत्र, जहाँ कुनै पनि निर्माण कार्यलाई अनुमति दिइनेछैन) + बाढी प्रभावित क्षेत्र संगैको भूभाग (बाढीको समयमा जलमग्न हुन सक्ने क्षेत्र, जहाँ केही विशेष निर्माण कार्य मात्र गर्न दिइनेछ, नभए निर्माण कार्यलाई निरउत्साहित गरिने क्षेत्र)

### २.३ अन्य जलाशय क्षेत्रबाट सेटब्याक :

क्रम संख्या	जलाशयको किसिम	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
२.३.१	ताल	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजी भवनहरू तालको किनारमा निर्माण गर्दा <b>ऐतिहासिक पानीको सतहबाट</b> पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने । यदी पानीलाई माटोको बाधले छेकेको छ भने सिपेजबाट बच्च तालको किनारबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने ।	<b>५० मि</b> वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्च कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ	ताल, पोखरी, नहर, सिमसार क्षेत्रको किनार नापीनक्सा (cadastral map) का अनुसार आधिकारिक निकायले तोके बमोजिम हुनेछ
		तालको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको निर्माणका लागि न्यूनतम सेटब्याक कायम गर्ने ।	<b>५ मि</b>	
२.३.२	पोखरी ■ डराउने पोखरी	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजी भवनहरू पोखरीको किनारमा निर्माण गर्दा <b>ऐतिहासिक पानीको सतहबाट</b> पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने । सिपेज (ओसिन) बाट बच्च र वरिपरि घुम्न (circulation) को लागि पोखरीको किनारबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने ।	<b>१० मि</b> वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्च कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ	
		पोखरीको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको निर्माणका लागि न्यूनतम सेटब्याक कायम गर्ने ।	<b>५ मि</b>	
		महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजी भवनहरू र		

२.३.३	नहर	सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानहरु नहरको किनारमा निर्माण गर्दा उचित सेटब्याक कायम गर्ने जसको कारण सिपेज (ओसिन) बाट जोगिन र सेवा सडकको प्रावधान गर्न सकिन्छ ।		
		ठूला वा मूल नहर बबई नहर	<b>२० मि</b> (तटबन्ध (embankment) भए सोको फेदि (base) बाट वा सम्बन्धित निकायले निर्धारण गरेको वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्च कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ	
		साना वा शखा नहर	<b>१० मि</b> (तटबन्ध (embankment) भए सोको फेदि (base) बाट वा सम्बन्धित निकायले निर्धारण गरेको वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्च कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ	
		कूलो	<b>५ मि</b>	
२.३.४	सिमसार	सबै संरचनाहरु : रणनीतिक संरचनाहरु, महत्वपूर्ण सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु सिमसार क्षेत्रको किनारमा निर्माण गर्दा ऐतिहासिक पानीको सतह र सिपेज (ओसिन) बाट बच्च किनारबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने ।	<b>५० मि</b> वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्च कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ	ताल र सिमसारलाई बराबर महत्व दिइएको छ
		सिमसार क्षेत्रको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको निर्माणका लागि न्यूनतम सेटब्याक कायम गर्ने ।	<b>५ मि</b>	

### ३.० जङ्गलबाट सेटब्याक :

क्रम संख्या	भू-उपयोग	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत	कैफियत
३.१	जङ्गल <ul style="list-style-type: none"> <li>■ साबिक मेथिनकोट गाबिसको पौडेलबेसी, मेथिनकोटबेसी, भेडावारी वारीपारीको जंगल क्षेत्र</li> <li>■ साबिक दाप्चा खनालथोक, डराउने पोखरी, छत्रेबाँझ र पुरानोगाउँ पोखरी गाबिसहरूको दक्षिणी क्षेत्रमा पर्ने कांके, धुवाकोट, ज्यामिरे, बरबोट, बाघमारा, पाठकगाउँ वरिपरिको जंगल क्षेत्र</li> <li>■ साबिक मथुरापाटी फुलवारी गाबिसको सल्लेनी, पिपलचौर, काशिखण्ड वरिपरिको जंगल क्षेत्र</li> </ul>	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजी भवनहरू जङ्गल क्षेत्रको किनारमा निर्माण गर्दा पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने जसले वन्यजन्तु तथा वनस्पति र अन्य स्रोतहरूको संरक्षणको साथै आगोलागीबाट बचाउँछ	कम्तिमा २० मि.	आर्टेरियल सडकको संभाव्यता रहने

### ४.० विशेष भू उपयोग र कार्यको लागि सेटब्याकको व्यवस्था :

#### उद्देश्य :

- मानव सिर्जित जोखिमहरूको न्यूनिकरण गर्ने
- सांस्कृतिक, ऐतिहासिक तथा पूरातात्विक क्षेत्रको संरक्षण गर्ने

### ४.१ हाई टेन्सन लाइनबाट सेटब्याक :

क्रम संख्या	संरचना	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
४.१.१	हाई टेन्सन लाइन (HTL)	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजी भवनहरू हाई टेन्सन लाइनको नजिक निर्माण गर्दा केबुल या तारको छेउबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने		विद्युत निवमावली २०५० (१९९३)
		२३० / ४०० - ११,००० भोल्ट	१.२५ मि	
		११,००० - ३३,००० भोल्ट	२.० मि	
		> ३३,००० भोल्ट	२.० मि + ०.३०५ मि हरेक थप ३३,००० भोल्टको लागि	

४.२ पेट्रोल पम्प सञ्चालनको लागि नर्मस् (Norms) र स्ट्यान्डर्ड (Standard) :

क्रम संख्या	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
४.२.१	पहुँचलाई सहज तुल्याउन पेट्रोल पम्पलाई प्रमुख सडकमा राख्ने	सडक अधिकार क्षेत्र २० मि भएको जिल्ला या आर्टेरियल सडकमा पेट्रोल पम्पलाई राख्ने	
४.२.२	खुल्ला क्षेत्र (buffer) कायम गर्न र गाडीको आवत जावतलाई सहज तुल्याउन पेट्रोल पम्पको जग्गाको क्षेत्रफल र सडक तिरको मोहडाको चौडाई तोक्ने	जग्गाको क्षेत्रफल : ७६२ वर्ग मि (न्यूनतम) सडक तिरको मोहडा : ३० मि (न्यूनतम)	(१.५ रोपनि वा २.२५ कट्टा)
४.२.३	पेट्रोल पम्पको स्थान तोक्दा सडकको चौवाटोबाट पर्याप्त दूरी कायम गर्ने र/वा आवसिय क्षेत्रबाट पनि पर्याप्त दूरी तोक्ने	१०० मि	

४.३ हयाण्ड पम्पको लागि नर्मस् (Norms) र स्ट्यान्डर्ड (Standard) :

क्रम संख्या	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
४.३.१	हयाण्ड पम्प जडान गर्दा फोहोर पानीको नालाबाट टाढा राख्ने र सडक सिमाबाट तोकिएको सेटब्याक छाडी घर आंगनको सुरक्षित स्थानमा राख्ने	कम्तिमा ३ मि. (सडक सिमाबाट)	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 ।

४.४ सांस्कृतिक, ऐतिहासिक तथा पूरातात्विक क्षेत्रबाट सेटब्याक :

क्रम संख्या	भू-उपयोग	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
४.३.१	सांस्कृतिक, ऐतिहासिक तथा पूरातात्विक सम्पदा क्षेत्र <ul style="list-style-type: none"> <li>■ मथुरापाटी फुलबारी</li> <li>■ फुलबारी होमस्टे गाउँ</li> </ul>	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु सांस्कृतिक, ऐतिहासिक तथा पूरातात्विक सम्पदा क्षेत्र को नजिक निर्माण गर्दा पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने	कम्तिमा २० मि.	पूरातात्विक क्षेत्रको हकमा प्राचिन स्मारक ऐन २०१३ र पूरातत्व विभागको मापदण्ड अनुसार गर्ने



## ५.० सडकको श्रेणी र सडक अधिकार क्षेत्र/Right of Way (ROW):

### उद्देश्य :

- नगरको आवत जावत तथा यातायातलाई गतिशिल तुल्याउन सडक संजालको पहिचान / प्रस्ताव गरी सडक सिमा (Right of Way) निर्धारण गर्ने
- नियोजित ढङ्गले सडकको तह (hierarchy of road) कायम गर्ने
- सार्वजनिक भू उपयोग संरक्षण गरी सडक अतिक्रमण हुन नदिने

क्रम संख्या	सडकको तह या श्रेणी	विवरण / नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)			कैफियत
			RO W मि.		संरचना वा पर्खाल निर्माण गर्दा ROW को सिमानाबाट सडकको एक तर्फको छाडनु पर्ने सेटब्याक ( मि.)	
५.१	राजमार्ग (हाइवे) ■ वि. पी. राजमार्ग	राजमार्गले पूर्व देखि पश्चिम र उत्तर देखि दक्षिणका देशका विस्तृत क्षेत्रहरू तथा शहरहरूलाई जोड्छ	५०		६	सार्वजनिक सडक ऐन १९७४ (२०३१) ले ४ तहको सडक वर्गीकरण गरेको छ : १) राजमार्ग (हाइवे) २) सहायक राजमार्ग (फिडर) ३) जिल्ला मार्ग (आर्टेरियल) ४) शहरी सडक
५.२	सहायक राजमार्ग (फिडर)	सहायक राजमार्गले शहर, नगर, जिल्ला सदरमुकाम र आर्थिक केन्द्रहरूलाई राजमार्ग संग जोड्छ	३०		६	पहिला दुई तहका सडकहरू रणनीतिक सडक संजाल अन्तर्गत सडक विभागको क्षेत्राधिकार भित्र पर्छ  शहरी सडक वाहेक ROW र सेटब्याक सार्वजनिक सडक ऐन १९७४ र नेपाल रोड स्ट्यान्डर्ड, २०१३ अनुसार छ  सडक सिमा कायम गर्दा कुनै स्थानमा नापी नक्सा बमोजिम सडकको चौडाई बढी भएमा सोही अनुरूप गर्ने
५.३	जिल्ला मार्ग (आर्टेरियल)	आर्टेरियल सडकले शहरलाई : ■ शहर भित्रबाट गएको राजमार्ग र सहायक राजमार्ग संग जोड्छ वा ■ जिल्लाको सदरमुकाम संग जोड्छ वा आर्टेरियल सडकले ■ शहरको एक कुनालाई अर्को कुनासंग जोड्छ वा ■ शहरको भित्री भागलाई बाहिरी क्षेत्रसंग जोड्छ	२०	नगरपालिका भित्रका ५ कि मि भन्दा लामो शहरी सडकलाई आर्टेरियल सडकको रूपमा तोक्ने	६	
५.४	शहरी सडक					
	कलेक्टर सडक	कलेक्टर सडकले शहरका विभिन्न भागहरूलाई आर्टेरियल सडक संग जोड्छ				
	प्रमुख ■ दाप्चा-नमोबुद्ध सडक	२ लेनको सडक, जसमा मिडिएन,	१४		२	नेपाल रोड स्ट्यान्डर्ड, २०१३ मा आधारित

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ भकुन्डे बजार-मेथिनकोट बेसी-तिमाल</li> </ul>	<p>फुटपाथ तथा साइकल लेन वा पार्किङको लागि ठाउँ छाडेको हुन सक्छ</p> <p>औसत दैनिक ट्राफिक १५००-५००० प्यासेन्जर कार यूनिट</p> <p>एक घण्टामा ५००-१५०० पैदल यात्रु ( दोहोरो दिशा)</p>		<p>४ कि मि भन्दा लामो हुनु नहुने</p>		
<p style="text-align: center;">अन्य</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ दाप्चा-लामाडांडा-नेपाने-गहते</li> <li>■ बरबोट-पन्नाखार्क-खाक्सी-पिपलटार</li> <li>■ बाघमारा-दरिमबोट-पिपलटार</li> <li>■ अमरनिवास रोड</li> <li>■ फुलवारी-भकुन्डे रोड</li> <li>■ विपी राजमार्ग-पण्डितथोक</li> <li>■ फुस्रेडांडा-दारेगौडा-पातले</li> <li>■ जनक उच्च मा बि- चुहाने</li> <li>■ खोटे श्री जनक उमावि लामीडाडा हुदै सेती पिपलबोट</li> <li>■ भजन- खाल्टेवेशी</li> <li>■ दाइने पिपलबोट-खाल्टेवेशी</li> <li>■ गोल्माथुम्की चरुवा भेडावारी पाचंखाल सडक</li> </ul>	<p>व्यक्तिगत वासस्थान/घरहरु लाई कलेक्टर सडकसंग जोड्छ</p> <p>एउटा लेन, गाडी पार्किङको लागी ठाउँ छाडिएको हुन्छ</p> <p>औसत दैनिक ट्राफिक १५०० प्यासेन्जर कार यूनिट भन्दा कम</p> <p>एक घण्टामा ५०० भन्दा कम पैदल यात्रु (दोहोरो दिशा)</p>	५	<p>५०० मि भन्दा लामो हुनु नहुने</p>	१.५	
<p><b>टोल तहको को बाटो</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ विपी राजमार्ग-धुवाकोट टार</li> <li>■ विपी राजमार्ग-चरगेफेदी</li> <li>■ विपी राजमार्ग-जैसीथोक-पिपलचौर</li> <li>■ विपी राजमार्ग-पिपलचौर</li> <li>■ धुवाकोटे-अधिकारिथोक-हुमागाईथोक-भकुन्डे</li> <li>■ सत्यल्योक-छहरा-हुमागाईथोक</li> <li>■ दाप्चा-धुवाकोटे</li> <li>■ बरबोट-पिपलटार</li> </ul>	<p>व्यक्तिगत वासस्थान/घरहरु लाई कलेक्टर सडकसंग जोड्छ</p> <p>एउटा लेन, गाडी पार्किङको लागी ठाउँ छाडिएको हुन्छ</p> <p>औसत दैनिक ट्राफिक १५०० प्यासेन्जर कार यूनिट भन्दा कम</p>	६		१.५	

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ बिपी राजमार्ग-पौडेलबेसी-दाहालथुम्का</li> <li>■ भकुन्डे-हर्कपुर-धर्मशाला</li> <li>■ कांके-कुवापानी</li> <li>■ पातलेखर्क-धुवाकोट</li> <li>■ राजमार्ग-कांके-कुवापानी</li> <li>■ धर्मशाला-धुवाकोट-चरनोफेदी</li> <li>■ अमरनिवास-खाल्टेबेसी-चुवाने</li> <li>■ पुरानोगाउँ जाने बाटो</li> <li>■ पुरानोगाउँ-सिमौरा-पाठकगाउँ</li> <li>■ दाप्चा-ठुलो गैरीगाउँ</li> <li>■ हेन्जाटोल-सत्यालथोक-सिम्पानी</li> <li>■ बाँसखर्क-पिपलचौर</li> <li>■ दारेगौडा-ऐसेलीचौर-सिम्पानीछाप</li> <li>■ ओभाबेसी-मेथिनकोट-दाहालथुम्का-सेराबेसी</li> <li>■ चरुवा जाने बाटो</li> <li>■ सेराबेसी-लेकालीबेसी</li> <li>■ लेकालीबेसी-कमेरे</li> <li>■ राजमार्ग-तिमिलिसनागाउँ-गोल्मीथुम्का</li> <li>■ राजमार्ग-ठकुरीगाउँ</li> <li>■ राजमार्ग-बाँसखर्क</li> <li>■ फुलबारी-पिपलचौर-सालथुम्की</li> <li>■ पिपलचौर-कात्तिके-सालथुम्की</li> <li>■ फुलबारी-खोलेखेत</li> <li>■ अमरनिवास-सातदोबाटो</li> <li>■ श्रीराम बस्ती- देविडाडा-फुसेडाँडा</li> <li>■ जोरसल्ला -फुसेडाडा - तल्लो बस्ती</li> <li>■ जोरसल्ला -कामीटोल - धारापाटी</li> <li>■ पौडेलचौर राटामाटा काफलेथोक धारापाटी</li> <li>■ पौडेलचौर -खोल्तेवेशी - तिमाल</li> <li>■ चिलाउने थुम्का -दलित बस्ती- तिमाल</li> <li>■ जोरसल्ला -श्रीकृष्ण निमावि</li> <li>■ अमर प्रा वि- देविस्थान- वि पि राजमार्ग</li> <li>■ सिदिविनायक -गणेशमन्दिर -टिमुरे - ओभागाउ</li> <li>■ कामीटोल- चुवाने</li> </ul>	<p>एक घण्टामा ५०० भन्दा कम पैदल यातु (दोहोरो दिशा)</p>				
---	--	--	--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ १ नं. पुल- अमर प्रा वि</li> <li>■ श्रीरामवस्ती -कामिटोल</li> <li>■ जोरसल्ला -रेग्मीटोल</li> <li>■ भुजुङगे- चुवाने</li> <li>■ वि पि राजमार्ग -हरेराम मन्दिर- खाल्टेवेशी</li> <li>■ पाल्तेगाड पिपलचौर साल्थुम्की तिमल्लिसनाटार</li> <li>■ भकुण्डेवेशी टटलेटार जवदी तिमल्लिसनाटार</li> <li>■ सल्लेनी पिपलचौर काशीखण्ड</li> <li>■ पिपलचौर छिट्टिको पहिरो जवदी</li> <li>■ ठुलीचौरी खोलाखेत</li> <li>■ मानेगाड भकुण्डे</li> <li>■ मथुरापाटी देउबुजे गैरीचौर राम्चे</li> <li>■ लकाइने कातिके</li> <li>■ राम्चेडाडा सोखालघाट</li> <li>■ सिमलचौर- माने</li> <li>■ नास्पातिवोट दारेगौडा ऐसेलुचौर दलसिङगे</li> <li>■ ऐसेलुचौर खर्कचौर स्यालसिङगे</li> <li>■ दारेगौडा ठुलोपोखरी खोल्सी</li> <li>■ काशीखण्डेघाट ऐसेलुचौर</li> <li>■ खर्काचौर स्यालसिङग तिमल्लिसनाटार</li> <li>■ अन्य सबै नयाँ र पुराना बाटोहरू</li> </ul>					
---	--	--	--	--	--

## ६.० भवन र अन्य संरचना सम्बन्धि नर्मस् (Norms) र स्ट्यान्डर्ड (Standard) :

### उद्देश्य :

- हाल नयाँ नगरपालिकाहरूमा कम उचाई भएका ढुङ्गा, ईटाको गान्धो र काठको संरचनाहरूको प्रभुत्व रहेको र ति नगरपालिकाहरूको सीमित प्राविधिक क्षमता समेतलाई मध्य नजर गर्दा भविष्यमा भवनको सुरक्षालाई सुनिश्चित गर्न भवन बाहेक प्लटको पनि नर्मस् र स्ट्यान्डर्ड बनाई समन्वयात्मक (coordinated) रूपमा कार्यान्वयन गर्ने ।

क्रम संख्या	विषय	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
६.१	भवनको उचाई			
६.१.१	<p>शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र (Urban Committed Area) भित्र</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>साविक मेथिनकोट र मथुरापाटि फुलवारी गाविसमा पर्ने भकुन्डेबेसी बजार वरिपरि विपी राजमार्गको पुर्वपट्टि रहेको बसोबास योग्य जमिन (प्रथम स्तरको शहरी शहरी केन्द्र )</li> <li>साविक गाविसहरू दाप्चा पुरानोगाउँ, छत्रेबाँझ, डराउने पोखरी र खनालथोक मा फौलिएर रहेको पुरानो दाप्चा बजार हुदै नमोबुद्ध जाने बाटोको २०० मिटर वरिपरिको बसोबास योग्य जमिन (दोस्रो स्तरको शहरी केन्द्र)</li> <li>साविक मथुरापाटि फुलवारी गाविसको फुलवारी होमस्टे गाउँ सहित मथुरापाटि वरिपरिको क्षेत्र (तेस्रो स्तरको शहरी केन्द्र)</li> <li>साविक मेथिनकोट गाविसको तिमाल जाने बाटोमा रहेको फुस्रेडाँडा वरिपरिको बसोबास योग्य जमिन (तेस्रो स्तरको शहरी केन्द्र)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>गान्धो या काठका भवनहरूको प्रभुत्व रहेको अवस्थामा भवनहरूको उचाईमा समानता ल्याउन तथा सजिलैसंग निगरानी र अनुगमन गर्न भवनमा कम उचाई र एकरूपता कायम गरिएको</li> <li>भवनको उचाईले लाईट प्लेनलाई नछेक्ने गरी बनाउन पर्छ उचाई = २(अगाडीको सडकको आर.ओ.डब्लु + २ * सेटव्याक)</li> <li>भिरालो जमिनमा वा नजिक घर बनाउँदा फेदिबाट आवश्यक सेटव्याक छाडी र भिरलाई सामान्य ताछि मिलाई निर्माण गर्दाको अवस्थामा भिर पट्टिको उचाई न्यून कायम गरि सजकता अपनाउने</li> <li>भवनको छाना माथी दुर संचारको टावर एन्टेना राख्नु पर्दा दुर संचार प्राधिकरण र नागरिक उड्डयण प्राधिकरणको स्वीकृति लिनु पर्दछ । भवनको सुरक्षा सम्बन्धमा घरधनीले नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भएका ईन्जिनियरबाट भवनको प्राविधिक प्रतिवेदन तयार गराइ नगरपालिकाको स्वीकृतिमा गर्नु पर्दछ । यस्तो टावर एन्टेनाको उचाई १० मि भन्दा अग्लो हुनु हुदैन ।</li> <li>भवन निर्माण सम्बन्धमा प्राविधिक राय सिफारिस लिन नगरपालिकाले छुट्टै प्राविधिक समिति गठन गर्न सक्नेछ ।</li> </ul>	<p>१५ मि या ५ तल्ला (अधिकतम) (१० मि भन्दा ठूलो बाटोमा)</p> <p>१२ मि या ४ तल्ला (अधिकतम) (८ - १० मि को बाटोमा)</p> <p>७ मि या २ तल्ला (अधिकतम) (६ मि को बाटोमा)</p> <p>कम्तिमा ३ मि को सेटव्याक र उचाई अधिकतम १.५ मि</p>	<p>प्रबलित कंक्रीट (Reinforced Concrete) का भवनको लागि</p> <p>गान्धो वाला या काठका भवनको लागि</p>

६.१.२	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र भित्रका विशेष भू उपयोग			
	<p>पुरानो बजार वा ऐतिहासिक क्षेत्र</p> <p>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</p> <p>■ दाप्चा बजार क्षेत्र</p>	<p>असुरक्षित भवन बाहेक पुराना भवन तथा अन्य भौतिक संरचनाहरु नहटाई वा सोको उचित सबलिकरण र पुनस्थापना गरी विद्यमान भौतिक वातावरणमा गुणस्तरीय सुधार एवं सरक्षण गर्ने</p>	<p>१५ मि या ५ तल्ला (अधिकतम) (६ मि सडक सिमा + १-१ मि सेटव्याक भएको बाटोमा)</p> <p>१२ मि या ४ तल्ला (अधिकतम) (४ मि सडक सिमा + १-१ मि सेटव्याक भएको बाटोमा)</p> <p>७ मि या २ तल्ला बुङ्गल सहित (अधिकतम) (टोल तहको पैदल मार्ग १.५ देखि ३ मि सडक सिमा + १-१ मि सेटव्याक भएको बाटोमा । १.५ मि भन्दा कम चौडाई भएको बाटो बनाउन नपाउने)</p>	<p>नगरपालिकाले तोकेको असुरक्षित भवनको सम्बन्धमा घरधनीले नेपाल ईन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भएका ईन्जिनियरबाट भवनको प्राविधिक मूल्यांकन गराई प्रतिवेदन नगरपालिका समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ</p>
६.१.३	<p>शहरी गाउँ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ अधिकारिथोक</li> <li>■ ऐसेलिचौर</li> <li>■ बाघमारा</li> <li>■ बसेरी</li> <li>■ भेडाबारी</li> <li>■ बुचाकोट</li> <li>■ चरंगे</li> <li>■ दाहालथुम्का</li> <li>■ दारेगौडा</li> <li>■ गहते</li> <li>■ धुवाकोट</li> <li>■ दरिम्बोट</li> <li>■ ज्यामिरे</li> <li>■ काफ्लेथोक</li> <li>■ खनालथोक</li> <li>■ कुवापानी</li> <li>■ मानेगाउँ</li> <li>■ मेथिनकोट</li> <li>■ नेपाने</li> <li>■ पण्डितथोक</li> <li>■ पाठकगाउँ</li> <li>■ पातलेगाउँ</li> <li>■ पौडेलबेसी</li> <li>■ पिपल्वौर</li> <li>■ सल्लेनी</li> <li>■ सिमौरा</li> <li>■ सिम्पतले</li> <li>■ ठुलो गैरीगाउँ</li> </ul>	<p>नगरपालिका क्षेत्र भित्र मौलिक स्वरुप बोकेका बस्ती (प्रकृतिसंग 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)</p>	<p>७ मि या २ तल्ला बुङ्गल सहित (अधिकतम) (टोल तहको पैदल मार्ग १.५ - ३ मि सडक सिमा + १-१ मि सेटव्याक)</p>	<p>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 सेटव्याक छोडी बनाउने</p>
६.१.४	<p>योजनाबद्ध जग्गा विकास वा एकिकृत शहरी विकास वा</p>	<p>नगरको कुनै भागमा सम्बन्धित निकायबाट योजना स्वीकृत</p>	<p>५० परिवार र क्षेत्रफल १ हेक्टर (२० रोपनी)</p>	<p>१२५० ब.मि भन्दा सानो प्लटिङ्ग</p>

	आवसिय क्षेत्र	<p>(planning permit) लिई तदनुरूप योजनाबद्ध रूपमा विकास गरिने जग्गा विकास वा एकिकृत शहरी विकास (आवास, ब्यापार, कार्यालय तथा मनोरंजन जस्तो मिश्रित कृयाकलाप) वा आवसिय क्षेत्र ।</p> <p>१२५० ब.मि.(५ रोपनी) वा सो भन्दा माथीका क्षेत्रफलमा गरिने (माथी उल्लेखित) भौतिक विकास कार्यको योजना स्वीकृति (planning permit) लिएको हुनु पर्नेछ ।</p>	<p>सम्मको योजना क्षेत्रमा मूल बाटो बढीमा १५० मि लामो र चौडाई कम्तिमा ६ मि हुनुपर्नेछ ।</p> <p>५० परिवार र क्षेत्रफल १ हेक्टर भन्दा माथी भएमा बाटोको चौडाई कम्तिमा ८ मि हुनुपर्नेछ ।</p> <p>मूल बाटो बाहेक सहायक बाटाको व्यवस्था गर्नु पर्दा ४ परिवार सम्मको प्लटको निम्ति सहायक बाटाको चौडाई ४ मि कायम गर्न सकिनेछ । योजना क्षेत्रमा कुल क्षेत्रफलको कम्तिमा ५ % भाग उपयोगी खुला चौर राख्नु पर्नेछ ।</p> <p>योजना क्षेत्रको मूल बाटो नगरको वारपार बाटो (Thoroughfare) भएको अवस्थामा यस मापदण्डको बुदा ५ मा भएको व्यवस्था बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।</p> <p>अन्य व्यवस्थाको हकमा यस मापदण्डमा माथि प्रस्तावित गरेका 'पुरानो बजार वा ऐतिहासिक क्षेत्र' बाहेकका प्रावधानहरु द्वारा निर्देशित हुने</p>	<p>(घडेरी विकास) गरिएका वा गरिने क्षेत्रमा पनि यहि बुदा ६.१.४ को व्यवस्था लागु हुनेछ ।</p> <p>क्षेत्रफल १ हेक्टर भन्दा माथी भएमा वातावरणिय प्रभाव परिक्षण र ४ हेक्टर भन्दा माथी भएमा वातावरणिय प्रभाव मुल्यांकन गर्नु पर्नेछ ।</p> <p>नगर विकास ऐन २०४५ ले योजनाबद्ध जग्गा विकास कम्तिमा ५० परिवारको लागि हुनुपर्ने तोकेको छ ।</p>
६.१.५	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र बाहिर	ग्रामिण क्षेत्रमा घर निर्माण गर्दा उर्वर कृषि जमिनको भागलाई जोगाई कम उत्पादान हुने स्थानलाई छनौट गर्नु पर्नेछ ।	७ मि या २ तल्ला (अधिकतम)	सबै किसिमका भवनको लागि ।
६.१.६	विमानस्थल वरिपरिका क्षेत्र	विमानस्थल वरिपरिका भवनहरुको उचाई नेपाल नागरिक उड्डयन प्राधिकरणले तोके बमोजिम हुनेछ		
६.१.७	संयुक्त आवास	संयुक्त आवास भन्नाले बहु परिवार बसोबास गर्ने बहु तल्ले भवन बुझिन्छ संयुक्त आवासको निर्माण कार्य संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धि ऐन २०५४ र नेपाल	प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफल १२५० वर्ग मि अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ५० % पहुँच मार्गको न्यूनतम ROW १० मि.	

		राजपत्र (२०६२) को सूचना बमोजिम हुनेछ		
६.१.८	सामुहिक आवास	सामुहिक आवास भन्नाले बहु परिवार बसोबास गर्ने छुट्टा छुट्टै एकल परिवार भवनहरू बुझिन्छ सामुहिक आवासको निर्माण कार्य नेपाल राजपत्र (२०६२) को सूचना बमोजिम हुनेछ	प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफल १२५० वर्ग मि अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ५० % पहुँच मार्गको न्यूनतम ROW ८ मि.	
६.२	सीमा पर्खालको उचाई	कम उचाई र पारदर्शितालाई कायम गर्नु पर्छ जसले जग्गा धनिको जनधनको सुरक्षाका साथै पैदल यात्रुको सुरक्षालाई आश्वस्त पार्छ। यस्ता पर्खालले वितेका भूकम्पहरूमा जस्तै भत्केर जनधनको खतरा बढाउँदैन, बाटोमा सुरुङ्गको जस्तो आभास हुन दिदैन र निजि जग्गामा सार्वजनिक प्रभाव/पहुँच (public realm/domain) लाई बढाउँछ	अधिकतममा १.२ मि को अग्लो गारो र सो भन्दा माथि ०.९ मि सम्म पारदर्शित र हलुका तौलको निर्माण सामग्री प्रयोग गर्ने	सरकारी तथा विदेशी कूटनैतिक नियोग जस्ता विशेष भवनमा उचाई फरक हुन सक्छ
६.३	सेटब्याक	सडक तर्फको सेट ब्याकलाई भविष्यमा पैदल मार्ग, खानेपानी, ढल, बिजुली, दुर संचार लगायत अन्य सरंचनाहरूको जडान वा विस्तार क्षेत्र (utility space) को रूपमा लिइएको छ। अतः सडक तर्फको तोकिएको सेट ब्याकमा भवन निर्माण, सिमाना पर्खाल तथा अन्य भौतिक सरंचना निर्माण गर्न बन्देज गर्ने।  तर छिमेकको जग्गाको सिमानाबाट छोड्नुपर्ने सेट ब्याकको सन्दर्भमा सिमाना आफ्नो सिमा पर्खाल लगाई तोकिएको सेट ब्याक छाडी भवन निर्माण गर्न सकिनेछ।		
	आवसिय भवनमा कुनै प्रकारको भ्याल, ढोका वा खुल्ला भाग राख्न छिमेकीको साधँबाट दायाँ, बायाँ र पछाडी पट्टी छोड्नु पर्ने सेटब्याक			
	भवनको उचाई ७ मि वा २ तल्ला भएमा		१.५ मि	
	भवनको उचाई ७-१५ मि वा २-५ तल्ला भएमा		२ मि	
	ठूलो सार्वजनिक भेला निम्त्याउने व्यापारिक तथा मनोरञ्जनका भवनहरूले छोड्नु पर्ने सेटब्याक			



	अगाडी : मुख्य सडकको ROW को किनारबाट		१२ मि (न्यूनतम)	
	दायाँ, बायाँ र पछाडीबाट		६ मि (न्यूनतम)	

### ७.० विभिन्न भवनहरूका लागि न्यूनतम प्लट वा घडेरीको क्षेत्रफल

#### उद्देश्य :

- न्यूनतम क्षेत्रफल भएका घडेरी जग्गामा मात्र विभिन्न प्रयोजनका लागि भवन निर्माण कार्य गर्न दिने
- जग्गाको अनियन्त्रित खण्डिकरणलाई निरुत्साहित गर्ने

क्रम संख्या	भवनको प्रकार	न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मि)	भवनले चर्चेको जग्गा (कभरेज)	पार्कीङ्गको लागि छुट्टाउनु पर्ने जग्गाको व्यवस्था	कैफियत
७.१	आवासीय				
	पहाड	८०	७० % < २५० वर्ग मि ६० % > २५० वर्ग मि		घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा निर्धारित
७.२	संयुक्त आवास	१२५०	५० %		
७.३	सामुहिक आवास	१२५०	५० %		
७.४	कार्यालय	१०००	५० %	२० %	
७.५	व्यापारिक				
	सानो किराना पसल	२५०	७० % < २५० वर्ग मि ५० % > २५० वर्ग मि		व्यापारिक गतिविधि हुने भवन घडेरीको क्षेत्रफलको आधारमा निर्धारित
	सुपर मार्केट (super market)	३०००	५० %	३० %	थप पार्कीङ्ग व्यवस्थाको लागि बेसमेन्ट आदि समेत प्रयोग गर्न सकिने
७.६	शैक्षिक				
	प्राथमिक विद्यालय	२०००	४० %		
	उच्च माध्यमिक विद्यालय	६५००	४० %	१५ %	
७.७	स्वास्थ्य				
	प्राथमिक उपचार केन्द्र	२५००			
	अस्पताल	६०००	४० %	२० %	
७.८	मनोरञ्जन : सिनेमा हल	२०००	४० %	२० %	
७.९	लज	५००			
७.१०	होटल	३०००	४० %	२० %	

## ८.० जग्गाको खण्डिकरण :

### उद्देश्य :

- शहरको बाहिरि भागका कृषि जमिनको संरक्षण गर्ने
- शहरी विकास र विस्तारलाई चरणबद्ध रुपमा प्रोत्साहन गर्न प्रथम चरणमा शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र भित्र केन्द्रित गर्ने

क्रम संख्या	स्थान	न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल (वर्ग मि)	न्यूनतम मोहडा (मि)	कैफियत
८.१	पहाड / उपत्यका			
	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र (Urban Committed Area) भित्र	८०	६	
	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र बाहिर	२५०	१२	

९.० वातावरणमा पर्ने असरको सिमामा (environmental threshold) रहेर भू उपयोगमा नियन्त्रण :

उद्देश्य :

- वातावरणमा नकारात्मक प्रभाव पर्ने भू उपयोग गतिविधिलाई निरुत्साहित गर्ने (मापदण्डले त्यस्ता गतिविधिहरूको असरलाई कम गर्ने र हालको भू उपयोगबाट बहिष्कृत गर्ने गरी तोक्ने)

क्रम संख्या	हालको भू उपयोग	नयाँ गतिविधि	सिमा	नर्मस् (Norms)
९.१	आवास बहुल्य क्षेत्र	<b>मेलखाने (compatible) तर प्रदुषण गर्ने गतिविधि</b> (बाहिरी आगन्तुक तथा गाडीहरूको चापलाई बढाएर भीड निम्त्याउने, ध्वनी प्रदुषण तथा पूर्वाधारहरूमा भार थपेर वातावरणमा नकारात्मक असर पार्ने) जस्तै : संयुक्त आवास, सुपर मार्केट, सिनेमा हल, पार्टी प्यालेस, रेस्टुरान्ट, होटल, विद्यालय, अस्पताल, खेलकुद संरचना	<b>सडकको सिमा :</b> उल्लेखित धेरै प्रदुषण निम्त्याउने गतिविधिहरू कम्तिमा १० मि ROW भएको सडकमा मात्र निर्माण गर्न पाइने <b>गाडीको चाप :</b> औसत दैनिक ट्राफिक अधिकतममा १५०० प्यासेन्जर कार यूनिट <b>भीडको सिमा :</b> अधिकतममा एक घण्टामा ५०० पैदल यातु (दोहोरो दिशामा) <b>ध्वनीको सिमा :</b> अधिकतम ४५ डेसिबल	घरधनीले गतिविधि प्रस्ताव गर्दा त्यसले वातावरणमा नकारात्मक प्रभाव नपर्ने प्रमाणित गर्नुपर्छ  घरधनीले गतिविधि संचालन गर्न नगरपालिकामा जानकारी दिनुपर्छ र भवन निर्माण अनुमति लिँदा नै स्वीकृत लिनु पर्छ  अथवा घरधनीले तेस्रो पक्ष द्वारा प्रारम्भिक वातावरणमा पर्ने प्रभावको जाँच (Initial Environmental Examination) गराई त्यसको असरलाई कम गरेर नगरपालिकासंग अनुमति लिनु पर्छ  प्रभाव जाँच गर्दा टोल तहको सार्वजनिक सुनुवाई अनिवार्य गर्नुपर्छ र हरेक दुई वर्षमा सम्बन्धित छरछिमेक र परिवारहरूको सहमति लिई नगरपालिकाबाट अनुमति नविकरण गर्नु पर्नेछ  अथवा घरधनीले त्यसतो गतिविधि त्याग्नु पर्छ
९.२		<b>प्रदुषण गर्ने र मेल नखाने (incompatible) गतिविधि</b> (हावा, जमिन र ध्वनीको प्रदुषण गरी वातावरणमा नकारात्मक असर पार्ने) जस्तै : काठ काट्ने कारखाना, कबाड संकलन र छुट्याउने ठाउँ, साना उद्योग, ट्रक र बस मर्मत र बनाउने ठाउँ, कुखुरा र पशु पालन	<b>प्रदुषणको सिमा :</b> टोटल सस्पेन्डेड पार्टिकल (total suspended particle) : अधिकतममा एक क्यूबिक मिटरमा २३० माइक्रो ग्राम  तेल र चिल्लो पदार्थ : अधिकतममा १ लिटरमा १० मिलि ग्राम वा विज्ञान प्रविधि तथा वातावरण मन्त्रालयले तोके बमोजिम	यस्ता गतिविधिहरूलाई आवासिय बाहुल्य क्षेत्रबाट टाढा प्रदुषणको सिमा भित्र रहने गरी सार्ने वा निर्देशित गर्ने

## १०.० हरित भवन प्रविधि सम्बन्धि नर्मस् (Norms) र स्ट्यान्डर्ड (Standard) :

### उद्देश्य :

- हरित भवन प्रविधिको विकल्प बारे परिचय दिने र त्यसको अभ्यास गरी दिगो निर्माण प्रविधि अपनाउन योगदान गर्ने

क्रम संख्या	गतिविधि	विवरण	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	थप प्रावधान
१०.१	फोहर व्यवस्थापन				
	फोहर पानी	भान्छा र शौचालयबाट निस्कने पानी	फोहर पानीलाई प्रशोधन गरेपछि मात्र ढलमा छाड्नु पर्ने	घडेरी भित्र सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट वा ट्रेन्च बनाउने  सेप्टिक ट्याङ्कको न्यूनतम क्षमता ४ क्युबिक मि. हुनु पर्छ	सेप्टिक ट्याङ्क नभएको घडेरीमा नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति पत्र वा कुनै सेवा उपलब्ध गराउने छैन  घर धनिले सेप्टिक ट्याङ्क र खानेपानीको ट्याङ्कको छुटाछुटै नक्सा स्वीकृति गराउनु पर्ने र नगरपालिकाले तदनुरूप अनुगमन गरी निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने
	ठोस फोहर	फोहर मैला	फोहोरलाई श्रोतमा नै छुट्याउनु पर्छ	जैविक फोहोरलाई घर भित्रै व्यवस्थित गर्ने  नगरपालिकाले जैविक बाहेकको फोहोर मात्र संकलन गर्ने	
१०.२	वर्षातको पानी संकलन	वर्षातको पानीलाई संकलन, भण्डारण र पानी पुनः भरण गर्ने प्रणाली	औसत वार्षिक १२०० मि मि भन्दा बढी हुने स्थानमा हालको खानेपानीको आपूर्तिलाई बढाई पानीको आवश्यकतालाई परिपूर्ति गर्न	सबै भवनमा वर्षातको पानी संकलन प्रणालीलाई अनिवार्य रुपमा जडान गर्ने  हरेक भवनले कम्तीमा २००० लि को ट्याङ्की वा १ क्युबिक मि को एउटा रिचार्ज पिट वा दुवै बनाउने	नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति शुल्कमा छुट वा जडान पछि फिर्ता दिएर वा अरु कुनै हिसाबले प्रोत्साहन दिने
१०.३	सौर्य उर्जाको प्रयोग	वैकल्पिक उर्जाको स्रोत	हालको जलविद्युतबाट आपूर्ति हुने बिजुलीमा योगदान पुऱ्याउने	सबै भवनमा सौर्य उर्जाको प्रणाली राखेको हुनु पर्छ  न्यूनतम ०.५ किलोवाट घण्टा (Kwh) को क्षमताको प्रणाली हुनु पर्छ	नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुमति शुल्कमा छुट दिएर वा जडान पछि फिर्ता दिएर वा अरु कुनै विकल्पद्वारा प्रोत्साहन दिने
१०.४	प्रकृति संवेदनशील भवन डिजाईन	भवन निर्माण गर्दा स्थान अनुकूल रुपमा प्राकृतिक सौर्यको	प्रकृति संवेदनशील भवन बारे	घरधनिले भवन निर्माण अनुमति पत्र लिन अगाडी नै भवन डिजाइन गर्दा	

(Passive Building Design)	प्रकाश र हावाको अधिकतम उपयोग गर्ने जसको कारण चिस्याउने र तताउने उपकरणहरूको प्रयोगमा कमि आई खर्च र उर्जाको बचत हुनुको साथै हरित ग्यासको उत्सर्जनमा कमि ल्याउनेछ	जनचेतना बढाउने	प्रकृति संवेदनशील बनाउन पर्याप्त ध्यान पुऱ्याएको हुनु पर्नेछ, जस्तै भवनको ले-आउट, भवन निर्माण सामाग्रीको प्रयोग, भ्याल र भेन्टिलेशनको डिजाइन आदि ।
---------------------------	--	----------------	--

### ११.० खुल्ला ठाउँको उत्पादन बारे प्रावधान :

#### उद्देश्य :

- भू उपयोग नियन्त्रण र मापदण्डको कार्यान्वयनले सार्वजनिक जमिनको उत्पादन र पहुँचमा बृद्धि गर्ने

क्रम संख्या	जग्गाको प्रकार	विवरण	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
११.१	खुल्ला ठाउँ	खाली सरकारी जग्गा वा सबैको पहुँच भएको सार्वजनिक हरियाली पार्क, खुल्ला ठाउँका साथै सार्वजनिक प्रभाव कायम गरिएका निजि जग्गा	नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रधिकार भित्रको खाली सरकारी जग्गा, सार्वजनिक पार्क तथा ऐलानि र पति जग्गाको अभिलेख बनाउने  नगरपालिकाले त्यस्ता जग्गाहरूको सार्वजनिक सूचना जारी गर्ने (public disclosure) र नेपाल सरकारले अन्य प्रयोजनका लागी उपयोग गर्ने निर्णय नगरे सम्म सार्वजनिक खुल्ला ठाउँको रूपमा संरक्षण गर्ने  नगरपालिकाले सहभागितामूलक जग्गा विकास परियोजनालाई अगाडी बढाउने र निजि क्षेत्रलाई पनि खुल्ला ठाउँको उत्पादनको लागि प्रोत्साहन गर्ने भू उपयोग नियन्त्रण (जसले विकासको स्थान, घनत्व र चाप नियन्त्रण गर्ने) र सेटब्याक (जसमा निजि निर्माण कार्यलाई बन्देज गर्ने) जस्ता प्रावधान द्वारा नगरपालिकाले निजि जग्गामा सार्वजनिक पहुँच बढाउने	शहरको वस्न योग्य जमिनको ५ % शहरको तहमा ०.५ % उप शहरको (sub city) तहमा १ % वार्ड तहमा २.५ % टोल तहमा १ %	