

## अनुसूची- २

(दफा ४ तथा अनुसूची-१ को भाग-२ सँग सम्बन्धित)



जैमिनी नगरपालिका

# स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ६

संख्या: १

मिति: २०७८/०७/१२

भाग-२

भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड, २०७८ (पहिलो संसोधन)

जैमिनी नगरपालिका

## जैमिनी नगरपालिका

### भवन निर्माण तथा योजना मापदण्ड, २०७८ (पहिलो संसोधन)

व्यवस्थित स्थानीय विकासका लागि नेपाल सरकारले सबै स्थानीय तहमा लागू हुनेगरी २०७२ असोज १३ गतेबाट बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ लाई कार्यान्वयनमा ल्याएको छ। मापदण्ड कुनै पनि क्षेत्र र यसमा हुने विकास निर्माणको कार्यको नियमन गराउने प्राविधिक तथा कानुनी संयन्त्र हो। यसले निर्मित संरचनालाई अपाङ्ग मैत्री, मानव उपयोगी, सुरक्षित बनाउन सहयोग गर्नुका साथै भवन संरचनाले जल, वायु, जमिन र प्रकाशमा पार्ने प्रभावलाई संरचनाको आकार, स्वरूप र क्षेत्रफलको आधार मा व्यवस्थित गर्न सहयोग गर्दछ। स्थानीय तहले सडक, भौतिक पूर्वाधार, एकीकृत बस्ती विकास तथा सहरी योजना, भू-उपयोग योजना, तथा पूर्वाधारको निर्माण, सञ्चालन, व्यवस्थापन गर्दा नेपाल सरकार र प्रदेश सरकारले सो विषयमा तोकेको राष्ट्रिय मापदण्ड अवलम्बन गर्नुपर्दछ।

### लक्ष्य र उद्देश्य

**लक्ष्य:** उपयुक्त पूर्वाधारको साथ योजनाबद्ध नगरपालिका मार्फत नागरिकहरूको लागि एक सुरक्षित र स्वस्थ जीवनस्तर सुनिश्चित गर्नु।

### उद्देश्य:

- जैमिनी नगरपालिकामा विपदको जोखिम कम गर्ने
- योजनालाई राम्रोसँग कार्यान्वयन गर्ने
- नगरपालिकामा भवन निर्माण कोड लागू गर्ने
- बस्ती विकास तथा भवन मापदण्ड लागू गर्नका लागि आम जनतामा प्रोत्साहित गर्ने र जागरूकता बढाउने

### योजना र कार्यक्रम

जैमिनी नगरपालिकाको लागि बस्ती विकास तथा भवन मापदण्ड अन्तर्गतका योजना र कार्यक्रमहरू छुट्टै प्रतिवेदनमा पाउन सकिन्छ। यो मापदण्डमा उल्लेख भएका मापदण्ड कार्यान्वयनमा ल्याउनु पर्दछ। बस्ती विकास तथा भवन निर्माण मापदण्ड सम्भव भएसम्म फराकिलो सोचाइ राखी दूर भविष्यसम्म उपयोगी हुनेगरी बनाइएको छ। बस्ती विकास तथा भवन मापदण्ड बनाउँदा राष्ट्रिय भवन संहिता तथा मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण नियमन गरिएको छ। स्थानीय तह क्षेत्र भित्रको नगर स्तरीय सडकको दाँया बाँयाको अधिकार क्षेत्र (Rights of Way) तोकिएको छ। राष्ट्रिय तथा प्रदेश स्तरीय सडकको दाँया बाँयाको अधिकार क्षेत्र (Rights of Way) को मापदण्ड पालना गर्ने, गराउने भनिएको छ। भवनको नक्सा पास गर्दा नेपाल सरकारले निर्धारण गरे अनुसारको राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना गर्ने, गराउने कुरा उल्लेख गरिएको छ। छिमेकी गाउँपालिका तथा नगरपालिकासँग आवश्यकता अनुसार साभेदारी, सम्झौता वा संयुक्त व्यवस्थापनमा बस्ती विकास तथा भू-उपयोग योजनाको कार्यान्वयन गर्ने कुरा उल्लेख गरिएको छ।

भू-जोखिम संवेदनशीलताका आधारमा जग्गाको उपयोग सम्बन्धी मापदण्ड तोक्ने र यस्तो मापदण्डको अधीनमा रही तोकेको क्षेत्रमा मात्र भवन निर्माण गर्न स्वीकृति दिने विषय पनि उल्लेख गरिएको छ। स्थानीय तहको पूर्व स्वीकृति नलिई कोही कसैले पनि भवनका लागि जग्गाको खण्डीकरण वा प्लटिङ्ग गर्न नपाउने व्यवस्थालाई कडाइका साथ पालना गर्ने, सुरक्षित बस्ती विकास सम्बन्धी नीति, योजना, कार्यक्रम तर्जुमा कार्यान्वयन, अनुगमन, नियमन र मूल्याङ्कन गर्ने, स्थानीय स्तरमा वातावरणीय जोखिम न्यूनीकरण सम्बन्धी कार्यहरू गर्ने, स्थानीय हरित क्षेत्रको संरक्षण

र प्रवर्द्धन सम्बन्धी कार्यहरु गर्ने, स्थानीय ग्रामीण तथा कृषि सडक सम्बन्धी नीति, कानून, मापदण्ड तथा सो सम्बन्धी योजना तर्जुमा, कार्यान्वयन, अनुगमन र नियमन गर्ने, विपद् व्यवस्थापन सम्बन्धी स्थानीय नीति कानून, मापदण्ड, योजनाको कार्यान्वयन, अनुगमन र नियमन गर्ने, आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरुको वर्गीकरण गरी भूकम्प वा विपद्का दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त भवनहरुलाई पुनः निर्माण गर्न, प्रवलीकरण (Retrofitting) गर्न वा भत्काउन आदेश दिने, पालिका क्षेत्रमा रहेका सम्पूर्ण पानी मुहानहरुको संरक्षण र सम्बर्द्धन गर्ने, स्थानीय स्तरमा नदी किनार, नदी उकास, नहर किनार तथा सडक किनारमा वृक्षारोपण व्यवस्थापन गर्ने, स्थानीय स्तरमा हरियाली प्रवर्द्धन गर्ने, स्थानीय स्तरमा वातावरणीय जोखिम न्यूनीकरण गर्ने, स्थानीय स्तरमा अव्यवस्थित बसोबास व्यवस्थापन गर्ने विषयहरु पनि उल्लेख गरिएका छन् ।

### प्रस्तावित भू-उपयोग योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड

नगरपालिकाको भू-उपयोग वर्गीकरण सँगै ती स्थानहरुको लागि योजना मापदण्ड बनाउनु पर्ने हुन्छ । सोको लागि न्यूनतम निम्न खाका प्रयोग गर्नुपर्ने हुन्छ ।

### प्रस्तावित भू-उपयोग योजना

#### आवासीय क्षेत्र

आवासीय क्षेत्र भन्नाले मुख्यतः आवासको निमित्त प्रयोग भएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । व्यवस्थित रूपमा जनघनत्व बढाउँदै जाने यस आवासीय क्षेत्रको उद्देश्य रहेको छ । यसका अतिरिक्त आवासीय क्षेत्रहरुको भू-उपयोग योजना बनाउँदा विभिन्न किसिमका जस्तै: कम, मध्यम वा उच्च जनघनत्व आवासीय क्षेत्र भनी छुट्याउनु पर्दछ । साथै मानिसहरुको दैनिक आवत जावत गर्दा तय गर्ने दूरी घटाउनु यसको उद्देश्य हुनुपर्दछ । यस क्षेत्रलाई स्थानको प्रकृति हेरी निम्न बमोजिम ३ उपक्षेत्रहरुमा विभाजित गरिएको छ ।

#### (क) मिश्रित बसोबास तथा व्यापारिक उपक्षेत्र (Mixed Residential/ Commercial Sub-Zone)

मिश्रित बसोबास तथा व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले प्राथमिक रूपमा व्यापारको लागि प्रयोग गरिने तर आवासीय प्रयोजनका निमित्त भवन निर्माण गर्न सकिने क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्र अन्तर्गत प्रमुख खुद्रा तथा थोक व्यापार हुने मुख्य सडकहरुका दाँयाबाँयाका क्षेत्रहरु पर्दछन् । सर्वसाधारणलाई नभई नहुने दैनिक उपभोग्यका मालसामान खरीद गर्न तथा सेवा सुविधा उपभोग गर्न यस क्षेत्रले सघाउ पुऱ्याउने छ । यस क्षेत्रको विकास गर्दा उपयुक्त ठाउँहरुमा पार्किङ स्थलहरुको व्यवस्था गरेको हुनुपर्दछ ।

#### (ख) अन्य आवासीय उपक्षेत्र (Other Residential Sub-Zone)

अन्य आवासीय उपक्षेत्र भन्नाले प्राथमिक रूपमा आवासको निमित्त प्रयोग गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्र भित्र मुख्यतया आवासको निमित्त भवन निर्माण गर्न पाइने भएता पनि सो बसोबाससित सम्बन्धित अरु विविध सेवाहरुको लागि प्रयोग गर्न अनुमति दिइनेछ । नयाँ आवासीय क्षेत्र निर्धारण गर्दा अक्सर बसोबासको लागि चाहिने आधारभूत सुविधाहरु जस्तै बाटो, ढल, खानेपानी, विजुली आदि पुऱ्याउन सकिने क्षेत्र, वातावरणीय संवेदनशील क्षेत्र भित्र नपरेको तथा रोजगारी एवं बजार क्षेत्रबाट टाढा नभएको क्षेत्रलाई छनौट गर्न उपयुक्त हुन्छ ।

#### (ग) योजनाबद्ध आवासीय उपक्षेत्र (Planned Residential Sub-Zone)

यस किसिमको आवासीय क्षेत्रहरु सरकारी वा गैर सरकारी स्तरबाट विकसित गरिँदा नगरपालिकाबाट निम्न बमोजिमका आधारभूत सुविधाहरु (बाटो, ढल, खानेपानी, विजुलीको स्तर) समेत खुलेको योजना बनाई स्वीकृत

गराउनु पर्नेछ । यस्ता जग्गा तथा पूर्वाधार विकास क्षेत्रको लागि विशेष निर्देशिका तथा मापदण्ड निर्माण गर्नुपर्ने हुन्छ ।

**तालिका नं १. आवासीय क्षेत्रका अधिकतम गाउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर (Floor Area Ratio)**

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम गाउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर.
आवासीय भवन	७०-१५० वर्ग मि सम्म	८५ प्रतिशत	३.५
आवासीय भवन	१५० -२५० वर्ग मि सम्म	७५ प्रतिशत	२.५
आवासीय भवन	२५० वर्ग मि भन्दा बढी	६० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मि सम्म	६० प्रतिशत	२.०
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५०वर्ग मि भन्दा बढी	७० प्रतिशत	३.०
स्कूल, क्याम्पस		४० प्रतिशत	१.२५
पोली क्लिनिक, नर्सिङ्ग होम		३५ प्रतिशत	१.२५
छात्रावास		५० प्रतिशत	२.०

स्रोत : भवन निर्माण नमुना मापदण्ड, २०७१ का आधारमा संसोधित

**व्यापारिक क्षेत्र (Commercial Area)**

व्यापारिक क्षेत्र भन्नाले अधिकतम मात्रामा व्यापारिक प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गर्न सकिने क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्र अन्तर्गत सुपर मार्केट, डिपार्टमेन्टल स्टोर, कन्फेक्सनरी तथा कस्मेटिक पसलहरु, रेस्टुराँ, होटल, सिनेमा घर, आदि पर्दछन् । यसको लागि आवश्यक सबै सुविधाहरु जस्तै बैंक, स्वास्थ्य संस्था आदि सम्मिलित गर्न सकिन्छ । यस क्षेत्रलाई स्थान दिइने अर्को आधारमा छनौट गर्दा सो क्षेत्रले सेवा पुऱ्याइराखेको आवासीय क्षेत्रलाई ध्यानमा राखी क्षेत्र छनौट गर्नु पर्दछ । सर्वसाधारणलाई सजिलै सँग आवतजावत गर्न सकिने गरी बाटो तथा यातयातको दृष्टिकोणले पायक पर्ने ठाउँमा व्यापारिक क्षेत्र हनूपर्दछ । साथै प्रशस्त खुला भाग तथा पार्किङ स्थलको व्यवस्था हुनु पर्दछ ।

**तालिका नं. २. आवासीय र व्यापारिक क्षेत्रका अधिकतम गाउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर (Floor Area Ratio)**

भवनको किसिम	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिकतम गाउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर सम्म	८५ प्रतिशत	३.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	७० प्रतिशत	३.०
सरकारी तथा अर्धसरकारी कार्यालय		६० प्रतिशत	२.०
सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह		३५ प्रतिशत	१.०
व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट		४० प्रतिशत	२.०
होटेल, लज तथा पाहुनाघर		४० प्रतिशत	१.५
धार्मिक स्थल, धर्मशाला		४० प्रतिशत	१.५
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदाम घर	२५० वर्ग मिटर सम्म	६० प्रतिशत	३.०
व्यापारिक/व्यावसायिक/गोदाम घर	२५० वर्ग मिटर भन्दा बढी	५० प्रतिशत	२.०

स्रोत : भवन निर्माण नमुना मापदण्ड, २०७१ का आधारमा संसोधित

**संस्थागत क्षेत्र (Institutional Area)**

संस्थागत क्षेत्र भन्नाले प्रायगरी संस्थागत प्रयोजनका लागि भवन निर्माण तथा भू-उपयोग गर्न सकिने क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्र अन्तर्गत सरकारी, अर्धसरकारी तथा गैरसरकारी कार्यालय, स्वास्थ्य तथा सेवा केन्द्र, शैक्षिक केन्द्र, सामाजिक, सास्कृतिक तथा धार्मिक संस्था आदि पर्दछन् ।

## तालिका नं ३. संस्थागत क्षेत्रको अधिकतम गाउण्ड कभरेज र एफ.ए.आर

भवनको किसिम	भवनको किसिम	अधिकतम गाउण्ड कभरेज	अधिकतम एफ.ए.आर.
आवासीय भवन	आवासीय भवन	७० प्रतिशत	२.५
व्यापारिक तथा आवासीय भवन	व्यापारिक तथा आवासीय भवन	६० प्रतिशत	२.५
संस्थागत/सरकारी भवन		६० प्रतिशत	२.०
अस्पताल, स्वास्थ्य केन्द्र		६५ प्रतिशत	२.०
शैक्षिक संस्था- प्रा.वि./मा.वि./उच्च मा.वि.		५० प्रतिशत	२.०
क्याम्पस/महा-विद्यालय		४० प्रतिशत	१.२५
अनुसन्धान केन्द्र		३० प्रतिशत	१.२५
प्रहरी चौकी/सामुदायिक केन्द्र		६० प्रतिशत	१.२५
अडिटोरियम/सामुदायिक हल		४५ प्रतिशत	१.०

स्रोत : भवन निर्माण नमुना मापदण्ड, २०७१ का आधारमा संसोधित

## (क) सरकारी तथा अर्ध सरकारी कार्यालय उपक्षेत्र (Government &amp; Semi Government Sub-Zone)

सरकारी तथा अर्धसरकारी संस्थागत उपक्षेत्र भन्नाले प्रायगरी संस्थागत प्रयोजनका लागि भवन निर्माण तथा भू-उपयोग गर्न सकिने क्षेत्रलाई जनाउँदछ। यस क्षेत्र अन्तर्गत सरकारी, अर्धसरकारी तथा गैरसरकारी कार्यालय, स्वास्थ्य तथा सेवा केन्द्र, शैक्षिक केन्द्र, सामाजिक, साँस्कृतिक तथा धार्मिक संस्था आदि पर्दछन्। यस क्षेत्रलाई स्थान विशेषको आधारमा छनौट गर्दा विविध संस्थाको प्रयोजनलाई हेरी यसले दैनिक रुपमा सेवा/सुविधा पुऱ्याइरहेको, मानिसहरुलाई आवत/जावतमा कठिनाई नहुने उपयुक्त स्थानमा राखिनु पर्दछ। सर्वसाधारणको सविधाको दृष्टिकोणले यस क्षेत्र मुलसडकको नजिक सार्वजनिक यातायात पुगेका तथा प्रशस्त पार्किङ स्थल र खुलाभाग भएको हुनुपर्दछ।

## (ख) प्रहरी तथा सैनिक उपक्षेत्र (Police &amp; Army Sub-Zone)

प्रहरी तथा सैनिक उपक्षेत्र भन्नाले सुरक्षाका दृष्टिकोणले संवेदनशील क्षेत्रलाई जनाउँदछ। यस क्षेत्र अन्तर्गत सैनिक क्षेत्र, व्यारेक, प्रहरी क्षेत्र, जेल आदि पर्दछन्। यी क्षेत्रहरुमा भवन निर्माणका लागि चाहिने स्थान निर्धारण गर्दा चारै तिर देखिने अरला भू-भाग भएको ठाउँ, आवत/जावतको लागि बाटोघाटो पुगेको तथा आकस्मिक संकट (Emergency) पर्दा तुरुन्तै सर्वसाधारणको सेवामा पुग्न सकिने उचित स्थानमा राखिनुपर्दछ।

## औद्योगिक क्षेत्र (Industrial Area)

औद्योगिक क्षेत्र भन्नाले अन्यत्र छरिएर रहेका सेवा सम्बन्धी उद्योग, हावापानीलाई दूषित नपार्ने र छिमेकीलाई प्रतिकुल असर नपुऱ्याउने खालका उद्योगहरु भएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ। यस क्षेत्रमा नगरपालिकाको वातावरणलाई प्रतिकुल असर नपार्ने खालका उद्योगहरुलाई मात्र स्विकृत दिइनेछ। यसको लागि क्षेत्र निर्धारण गर्दा हावा वहावको आधारमा आवासीय क्षेत्रमा धुवाँ, गन्ध, धुलोजस्ता प्रदुषण हून नदिन औद्योगिक क्षेत्रलाई सो आवासीय क्षेत्रको दक्षिणपूर्व दिशा तर्फ राख्न उपयुक्त हुन्छ। उद्योगका किसिम र प्रयोजनलाई हेरी एअरपोर्ट, बजार क्षेत्र आदिबाट सजिलै आवतजावत गर्न सकिने आवश्यक सुविधाका तथा पुर्वाधार जस्तै विजुली, पानी, टेलिफोन, बाटो, आदि पुगेको अथवा पुऱ्याउन

सकिने साथै फोहरमैलाको पनि उचित व्यवस्थापन गर्न सकिने ठाउँमा राखिनु उपयुक्त हुन्छ । रोजगारीको एउटा प्रमुख श्रोत उद्योग भएको हुँदा आवासीय क्षेत्र भन्दा धेरै टाढा हुनु हुँदैन । साथै उद्योगका किसिम हेरी उद्योगलाई चाहिने कच्चा पदार्थ पाइने तथा श्रमिकहरु बस्ने स्थानको बीच भागमा उपयुक्त हुन्छ ।

### मनोरञ्जन तथा खुला क्षेत्र (Recreational & Open Space)

मनोरञ्जन तथा खुला क्षेत्र भन्नाले खुला मैदान, पोखरी, विमानस्थल, मनोरञ्जन पार्क, खेल मैदान, पौडीस्थल, स्थानीय पार्क, शहरी क्षेत्रभित्र रहेका वन जङ्गल, सडक वा राजमार्ग तथा खोलाको छेउमा रहेका ग्रीन वेल्ड आदि पर्दछन् । यस क्षेत्र तोक्दा सर्वसाधारणको सुविधाको दृष्टिकोणले आवत/जावत तथा यातायातमा सहज तथा सुलभ हुने ठाउँमा राखिनु पर्दछ । खुला क्षेत्रहरुको प्रतिशत जनघनत्व, जमिनको क्षेत्रफल आदिको आधारमा दिन सकिन्छ । साथै बाल उद्यान, सार्वजनिक पार्क वा खेलकुद मैदान आदिको क्षेत्रफल घरधुरी संख्याको आधारमा पनि दिन सकिन्छ ।

जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा भूकम्पीय तथा अन्य प्राकृतिक विपत्ति जस्ता पक्षहरु समेतलाई दृष्टिगत गरी प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त स्थानहरुमा खुला क्षेत्रहरु निम्न बमोजिम हुनु पर्नेछ ।

क) ३ रोपनी देखि १ विघा (१३ रोपनी) सम्मको क्षेत्रफलको हकमा ५ प्रतिशत

ख) १ विघादेखि २ विघासम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ४ प्रतिशत

ग) २ विघादेखि ४ विघासम्मको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३.५ प्रतिशत

घ) ४ विघादेखि माथिको क्षेत्रफलको हकमा कम्तिमा ३ प्रतिशत

यसरी छुट्याईएको खुला क्षेत्रको जग्गाको सार्वजनिक स्वामित्व कायम गरिनु पर्नेछ ।

### यातायात क्षेत्र (Transportation Area)

यातायात क्षेत्र अन्तर्गत सबै स्तरका सडकहरु, जस्तै: चक्रपथ, राजमार्ग, आर्टेरियल सडक, संकलक (Collector) सडक, आवागमन सडक (स्थानीय), निषेध सडक, सवारी विसौनी स्थलहरु, सवारी पार्किङ स्थलहरु, एअरपोर्ट तथा अन्य यातायातसंग सम्बन्धित स्थानहरु पर्दछन् ।

### अन्य क्षेत्र (Other Uses)

अन्य क्षेत्र भन्नाले उल्लिखित क्षेत्र विभाजनभित्र नपरेका तर नगरपालिका भित्रका नगरको गूरुयोजनामा निर्दिष्ट गर्न सक्ने क्षेत्रहरु जस्तै नगरपालिकामा रहेका पर्ति एवं सार्वजनिक जग्गाहरु भन्ने जनाउँदछ । यस्ता पर्ति/सार्वजनिक जग्गाहरु परम्परागत रुपमा तोकिएको उपयोग/प्रयोग उपभोग गर्ने बाहेक अन्य कुनै पनि तरिकाबाट यसको क्षेत्रफल घटाउने कार्य गर्न अनुमति/स्वीकृति दिनु हुँदैन ।

### भौतिक संरचना नहुने क्षेत्र (Non-Built-up Area)

#### कृषि क्षेत्र (Agricultural Land)

कृषि क्षेत्र भन्नाले नगरपालिका भित्रका नदीको डोल क्षेत्र वा अन्यत्र जहाँको माटोको गहिराई उर्वरा शक्ति एवं सिंचाइको सुविधा संभाव्यता रहको स्थान विशेष (location) कृषि उपज/उत्पादनको आधारमा तोकिएको क्षेत्रलाई बुझिन्छ । यस कृषि क्षेत्रका लागि विशेषतः तोकिएको कृषि प्रयोजनका लागि मात्र जग्गा सुरक्षित/संरक्षित राखिनेछ । यस्तो क्षेत्रमा आवास लगायत अन्य कुनै पनि नयाँ भौतिक विकास वा भ-उपयोगको लागि स्वीकृति अनुमति दिइने छैन ।

### वन जंगल तथा चरन क्षेत्र (Forest & Grass Land)

वन जंगल तथा चरन क्षेत्र अन्तर्गत नगरपालिका भित्रका शहरी तथा ग्रामीण क्षेत्रका वन जंगल, चरन क्षेत्र, पार्क, उद्यान आदिलाई जनाउँदछ। यी वन तथा नदी नालाका किनारमा रहेका रुखहरुको संरक्षण र सम्बर्द्धन गरिनुपर्दछ। यसका साथै अरु विविध प्राकृतिक श्रोतको संरक्षण तथा सम्बर्द्धन गर्नु पर्दछ।

### जलाशय क्षेत्र (Water Bodies)

नगरपालिकामा प्राकृतिक एवं मानव निर्मित स्थायी जलभण्डार वा जलाशयहरु पर्दछन्। यसका अतिरिक्त खानेपानी वितरणका लागि संचित खूला जल भण्डार (Reservoir) पनि अति महत्वपूर्ण श्रोत साधनको रुपमा रही आएका छन्। यस्तो जलाशय क्षेत्र र यस वरिपरिको तोकिएको इलाका भित्र परम्परागत रुपमा प्रयोग भई आए बाहेक अन्य नवीन भौतिक विकास वा भू-उपयोगका लागि स्वीकृति/अनूमति दिइने छैन।

### आवत जावतको निमित्त प्रवेशको माध्यम

क) कुनै पनि भवन वा प्लट आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्दछ।

ख) कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको निमित्त छुटाइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी निर्माण गर्न पाइने छैन। पहिलेदेखि भइरहेको प्रवेशको माध्यमबाट बन्चित हुने गरी कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन।

ग) प्रस्तावित प्लटसम्म पुग्ने बाटोको चौडाई ६ मिटरभन्दा कम हुनु हुँदैन। सडक अधिकार क्षेत्रको मापदण्डमा तोकिएको अवस्थामा बाहेक ६ मिटरभन्दा कम सडक चौडाई भएका अवस्थामा नक्सा दरखास्त दर्ता गरिने छैन।

### आवासीय प्रयोजनको निमित्त जग्गा विकास

बाटो चौडाई, प्लट साइज र सेप, प्लटको (म्भउतज) गहिराई, क्षेत्रफल तथा खुला र सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो बाहेक) साथै पूर्वाधार तथा सेवा सुविधाको मापदण्ड हुनुपर्दछ र भएका मापदण्डहरुको परिमार्जन गर्नुपर्दछ।

### सेवा सुविधा

#### सडक:

- सडक बाटोहरुको योजना बनाउँदा सवारी साधन र जनसंख्याको चापको विस्तृत विश्लेषण गरेर गर्नुपर्ने हुन्छ।
- सडक बाटोहरुको सवारी चाप, सुविधा र सडकको चौडाईको आधारमा वर्गीकरण गर्नुपर्छ।
- प्रत्येक सडकहरुको अधिकार क्षेत्र सडकको किसिमको आधारमा तोक्नुपर्दछ।
- आवासीय क्षेत्रहरुमा सडकको किसिम र सो सडकले कति भवनहरुमा सेवा पुर्याउने भन्ने आधारमा लम्बाइ र चौडाई निर्धारण गर्नुपर्दछ।
- कुनै पनि सडकमा चल्ने सवारी चापलाई प्रभाव पार्ने मुख्य तत्व भनेको सडकको क्षमता, अवस्था र दिशा हो।
- नयाँ सडकको योजना बनाउँदा भविष्यमा विकास हुने सवारी चाप र यसको कारण जस्तै भू-उपयोग आदि विश्लेषण गर्नुपर्दछ।

### खानेपानी:

- खानेपानीको योजना बनाउँदा सम्बन्धित बस्तीहरुका जनसंख्याको औसत दैनिक खानेपानी खपतलाई प्रमुख आधार मानेर गर्नुपर्नेहुन्छ ।
- बस्तीको वर्गीकरण (जनसंख्या र विकासको आधारमा) अनुसार पानीको वितरण प्रणाली निर्धारण गर्नुपर्छ । साना जनसंख्या भएका घरघरमा धाराका पाइप उपलब्ध गराउन सम्भव हुँदैन । यस्ता ठाउँहरुमा सार्वजनिक धाराहरु, पाइप वितरण, सामुदायिक खानेपानी श्रोतहरु आदि राख्न सकिन्छ ।
- पानीको मात्रा निर्धारण गर्न जनसंख्याको प्रकृति (आर्थिक पक्ष, बसोबास गर्ने अवस्था) लाई मुख्य आधार मानेर गर्नुपर्नेहुन्छ ।
- पानीको मात्रा डिजाइन गर्दा कति वर्षको डिजाइन गर्ने हो निश्चयौल गरेर त्यति वर्षको जनसंख्या वृद्धि साथै शहरी तथा बजार क्षेत्रको आर्थिक तथा भौतिक सम्बन्धलाई विचार पुऱ्याएर गर्नुपर्ने हुन्छ ।

### ढल निकास:

- बस्तीको तह अनुसार ढलको किसिम र आधार जनसंख्या निर्धारण गर्न सकिन्छ ।
- आकासेपानीको ढल व्यवस्थापन गर्दा शहरको भू-उपयोग सम्बन्धी जमिनले सोचन सक्ने पानीको आधार लिएर गर्न सकिन्छ ।

### बिजुली:

- ग्रामीण क्षेत्रहरुमा बिजुलीको योजना तर्जुमा गर्दा त्यहाँको कुल जनसंख्या, घरसंख्या र औसत प्रति व्यक्ति मागलाई ध्यानमा राखेर गर्न सकिन्छ ।

### फुटपाथ:

- फुटपाथको चौडाइ दुई किसिमबाट निर्धारण गर्न सकिन्छ । पहिलो, फुटपाथ बनाउने क्षेत्रको बाटोका पैदल यात्रीहरुको चाप ध्यानमा राखी जस्तै घरहरु, सिनेमा हल, व्यापारिक क्षेत्रका चापहरु फरक हुन्छन् । अर्को सडकको वरिपरि भएका पूर्वाधारहरुको आधारमा गर्न सकिन्छ । यी दुई आधारमा फुटपाथको चौडाइ १ देखि ३ मी सम्मको हुनुपर्दछ ।

### प्रस्तावित भवन निर्माण मापदण्ड

#### घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

- घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल जनघनत्वको आधारमा निर्धारण गर्नुपर्दछ ।
- Development phase र भू-उपयोग अनुसार पनि minimum plot size निर्धारण गर्नुपर्दछ ।

घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल कुश्मसेरा क्षेत्रको हकमा 2.5 aana/80 sq.m र मोहोडा न्यूनतम 5m हुनुपर्ने छ । कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि सेटव्याक कम्तिमा १.० मिटर हुनुपर्ने र शटर भएको घरको लागि 2.0m हुनुपर्ने छ ।

#### सेटव्याक

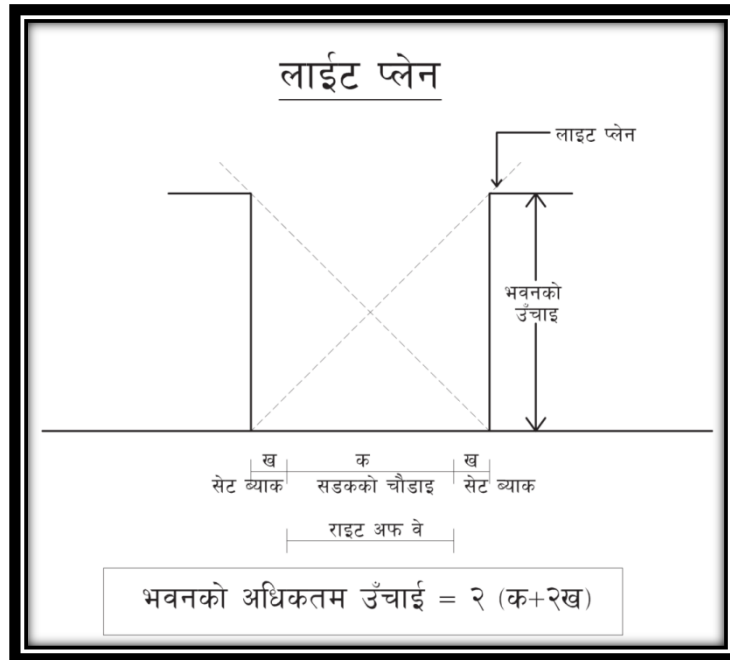


- सडक अधिकार क्षेत्र पछि कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि सेटब्याक दुरी कम्तिमा १.० मिटर छाड्नुपर्नेछ ।
- प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि त्यस्तो जग्गाको साँधबाट कम्तिमा २ मिटर छाड्नुपर्नेछ ।

#### तालिका नं ४. सेट ब्याकको मापदण्ड

क.स.	भवनको प्रकार	न्युनतम सेटब्याक दुरि	
		अगाडि	पछाडि वा दायां बायां
१	आवासीय भवन	१.० मि.	०.९ मि.
२	शैक्षिक	३.० मि.	१.५ मि.
३	संस्थागत	३.० मि.	१.५ मि.
४	सभा सम्मलन कन्द, सिनमा घर तथा भीड जम्मा हन ठाउ आदि	७.५ मि.	३.० मि.
५	व्यवसायिक भवन, सुपर मार्केट आदि	१.५ मि.	१.० मि.
६	होटल, लज	३.० मि.	१.५ मि.
७	तारे होटल	५.० मि.	२.० मि.

नोट : सडक अधिकार क्षेत्र बाहेक सेट ब्याकका लागि छाडिएको क्षेत्रलाई अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज सम्बन्धी प्रावधान अन्तर्गत खुल्ला क्षेत्रका रूपमा गणना गर्न सकिनेछ । लाईट प्लेन (Light Plane) लाई नछेक्ने गरिकन मात्र घरको उचाई निर्धारण गरी निर्माण गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।



### निर्माण रेखा

क) भ्याल, ढोका राखी भवन निर्माण गर्नु पर्दा प्लटको जुन किनारा पट्टि भ्याल, ढोका राख्ने हो त्यता पट्टि तोकिएको सेट ब्याक दुरी वा मार्जिन छाड्नुपर्नेछ ।

ख) सार्वजनिक जग्गाको साँध तर्फ र सडकसँग जोडिएको किनारातर्फ बाहेक अन्य संधियारको किनारा पट्टि भ्याल, ढोका नराखी निर्माणको लागि प्रस्ताव भएकोमा आफ्नो साँधबाट निर्माण गर्न सकिने छ, तर यसरी साँधबाट निर्माण गर्दा कुनै पनि किसिमको भेन्टिलेसन, ग्लिल, सीसा आदि राख्न पाइने छैन ।

### पछाडि किनारा र दायाँ बायाँ किनारामा छाड्नुपर्ने दुरी

क) भ्याल ढोका राखी भवन निर्माण गर्नुपर्दा प्लटको पछाडि किनारा एवं दुवै छेउ जतापट्टि भ्याल ढोका राख्ने, त्यतापट्टि कम्तिमा १.५ मिटर छाड्नुपर्दछ ।

ख) भ्याल ढोका नराखी निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको किनारा तर्फ सडक वा सार्वजनिक जग्गा परेको अवस्थामा उक्त सडकको सडक अधिकार क्षेत्र वा सार्वजनिक जग्गासंगको साँधपछि कम्तिमा १.५ मिटर सेट ब्याक छोड्नुपर्दछ ।

### भूईँ देखि सिलिड सम्मको उचाइ

क) आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भूईँ देखि सिलिड सम्मको न्यूनतम उचाइ ९'-०" हुनुपर्नेछ भने अधिकतम उचाइ ११'-०" हुनेछ ।

ख) विशेष प्रकारका भवनहरूको लागि भूईँदेखि सिलिड सम्मको न्यूनतम एवं अधिकतम उचाइ भवनको **Structural design** को आधारमा नगरपालिकाले तोकिएको/स्वीकृत गरिदिए बमोजिम हुनेछ ।

ग) व्यापारिक, आवासीय र औद्योगिक भू-उपयोगहरूमा सिलिड उचाई निर्धारण गर्ने ।

### तला संख्या र भवनको उचाइ

क) सबै भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा भवनको उचाई तथा तला संख्या FAR अनुसार निर्धारण गर्ने ।

ख) विशेष प्रकारका भवनहरूको निमित्त नगरपालिकाले तोकिएको/स्वीकृत गरिदिए बमोजिम हुनेछ ।

### बेसमेन्ट निर्माण

क) आवासीय उपभोगको लागि बेसमेन्ट बनाउन पाइने छैन ।

ख) निम्न बमोजिमको उपभोगको लागि मात्र बेसमेन्ट बनाउन पाइने छ ।

सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य बस्तुहरू स्टोर गर्न, भवन कोसेवार सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयरकन्डिसन, जेनेरेटर वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरूको निमित्त गाडी पार्किङ गर्न ।

ग) बेसमेन्ट, सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रइङ्गको साथ साथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतीको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्दछ ।

## पार्किङको व्यवस्था

- सबै भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा भवन उपयोग किसिम अनुसार पार्किङ क्षेत्रफल (२०५ ट भवन उपयोगको जग्गा क्षेत्रफल) छुट्याउनुपर्छ ।
- जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा समेत नगरपालिकाले पार्किङको लागि छोड्नुपर्ने जग्गाको प्रतिशत तोक्न सक्नेछ ।

## ८.३. सडक तथा यातायात गुरु योजना (ROAD AND TRANSPORTATION MASTER PLAN)

सडक तथा यातायात गुरु योजनाको सारसंक्षेप तलको तालिकामा प्रस्तुत गरिएको छ ।

क्र.सं	सडकको बर्गीकरण	स्थान	लम्बाई (कि. मि).	अधिकार क्षेत्र(मि)	सेटब्याक(मि)	कैफियत
१	राष्ट्रिय सडक	१, ५, ६, ७, ८	१९.२	३० मि	३ मि	कालिगण्डकी कोरिडर
२	प्रदेश सडक	१, २, ९, १०	२०.९	१८ मि	३ मि	बाग्लुङ-टाकुरी-कुशिमशेरा-जाडी-राङ्गखानी-नाम्दुक-वरेङ्ग सडक
३	क वर्ग	सबै वडामा	१७९.२ २५६	१० मि	२.० मि	दिगो सडक, लेकवेसी सडक, कृषि सडक र चक्रपथ
४	ख वर्ग	सबै वडामा	२५६	८ मि	१ मि	वडाका सबै मुख्य सडक
५	ग वर्ग	सबै वडामा		८ मि	१.० मि	शहरी सडक
६	घ वर्ग	सबै वडामा		५.२५ मि	१.० मि	अन्य सबै सडक र माथिका वर्गहरूमा जोडिने सडकहरू ६० मि भित्रसम्म ८ मि चौडाइ हुनुपर्ने

