



छेडागाड नगरपालिका

बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड

२०८१

छेडागाड नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

जाजरकोट

कर्णाली प्रदेश, नेपाल

२०८१

विषयसूची

१. परिच्छेद १: परिभाषा	६
२. परिच्छेद २: बस्ती बिकास मापदण्ड.....	१२
२.१ भू-उपयोग मापदण्ड.....	१२
२.१.१ भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण	१२
२.१.२ भू-उपयोगका लागि स्वीकृत क्षेत्रहरु	१३
२.१.३ नगरपालिकाका भू-उपयोग क्षेत्रहरु.....	१४
२.१.४ भू-उपयोग क्षेत्रका स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्ड	१४
२.२ सडक सीमा क्षेत्र.....	१६
२.२.१ सडकको संस्थागत अधिकार क्षेत्र र सेटव्याकको न्यूनतम मापदण्ड	१६
२.२.२ नगरपालिकाका सडकको मापदण्ड	१६
२.३ वन तथा संरक्षण क्षेत्र.....	१६
२.४ जोखिम संवेदनशील स्रोत नक्साङ्कन.....	१७
२.५ भू-प्रविभाजन, एकीकरण तथा घडेरी बिकास मापदण्ड	१८
२.५.१ भू-एकीकरण र उपविभाजन निषेध	१८
२.५.२ न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल	१८
२.५.३ घडेरीको बिकास	१८
२.५.३ भू-एकीकरण	१९
३. परिच्छेद ३: भवन मापदण्ड.....	२०
३.१ भवन निर्माणको लागि अनुमतिपत्र प्रक्रिया	२०
३.२ भवनको वर्गीकरण अनुसार अनुमति प्रक्रिया.....	२०
३.३ जमिन र निर्माण सामग्री	२०
३.४ भवनको जग	२१
३.५ ओस रहित भवन निर्माण.....	२१
३.६ पानी तथा ढल निकास, शौचालय र खानेपानी तथा सरसफाई सम्बन्धी	२१
३.६.१ वर्षा र सतह पानीको निकास.....	२१
३.६.२ ढल निकास	२२
३.६.३ शौचालय.....	२२
३.६.४ खानेपानी	२२
३.६.५ फोहरमैलाको निकास तथा सरसफाई	२२
३.७ भवनको संरचना	२२
३.७.१ आवास	२२
३.७.२ प्रकाश र भेन्टिलेसन	२३
३.७.३ कोठाको न्यूनतम उचाई, क्षेत्रफल र माप	२३

३.७.४ सिंढी, रेलिंग र वालुस्ट्रेड	२४
३.७.५ बार्दली, छज्जा, टावर, आन्टेना आदि	२४
३.७.६ विद्युत जडान र पाइप फिटिंग.....	२४
३.८ प्राकृतिक दुर्घटनाबाट सुरक्षा, मर्मत सम्भार तथा विविध	२५
३.८.१ अग्नी तथा चट्याङ्गबाट सुरक्षा.....	२५
३.८.२ सार्वजनिक सुरक्षाको प्रवन्ध.....	२५
३.८.३ आपतकालिन निकास योजना.....	२५
३.८.४ भवनहरुको मर्मत सम्भार.....	२५
३.८.५ भवन प्रवलीकरण सम्बन्धी मापदण्ड.....	२५
३.८.६ FAR मा गणना नहुने भाग	२६
३.८.७ पेट्रोलपम्प निर्माण.....	२७
३.९.१ हरीत भवन सम्बन्धि नियमहरु	२७
३.९.२ अन्य नियमहरु.....	२८
अनुसूची १: नगरपालिकाका भू-उपयोग क्षेत्रहरु	३०
१.१ कृषि क्षेत्र.....	३०
१.२ आवासिय क्षेत्र.....	३१
१.३ व्यावसायिक क्षेत्र.....	३२
१.४ औद्योगिक क्षेत्र.....	३३
१.५ खानी तथा खनिज क्षेत्र.....	३३
१.६ वन क्षेत्र	३४
१.७ नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र	३५
१.८ सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र.....	३५
१.९ सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र	३६
१.१० संभाव्य विकास क्षेत्र.....	३६
अनुसूची २: सडक अधिकार क्षेत्र	३७
अनुसूची ३: अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरु	४१
अनुसूची ४: जाजरकोटको भूकम्पले उत्पन्न भएको पहिरो.....	४४

प्रस्तावना

स्थानिय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ द्वारा प्रदान गरिएको अधिकारको उपयोग गर्दै, छेडागाड नगरपालिकाले नगरभित्रको बस्ती विकास, शहरीकरण, भू-उपयोग परिवर्तन, र भवन निर्माण कार्यलाई नियोजित र जोखिममुक्त बनाउन यो मापदण्ड तयार गरेको हो। यस मापदण्डले नगरपालिकाको दीर्घकालीन सोचलाई मूर्त रूप प्रदान गर्नुका साथै नगरको विशिष्ट पहिचानलाई कायम राख्न मद्दत गर्दछ।

साथै, कृषि र कृषि-जन्य उद्योगमा आधारित दिगो आर्थिक समृद्धि हासिल गर्न र छेडागाड नगरपालिकालाई सफा, सुन्दर, आकर्षक, र सुरक्षित बनाउँदै अगाडि बढाउने लक्ष्य राखिएको छ। यो मापदण्ड निम्न प्रावधान र नीतिहरूलाई आधार मानी तयार गरिएको छ:

- भवन निर्माणको नमूना मापदण्ड २०७१
- शहरी योजना सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७१
- वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२
- बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२
- शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड (श्रोत पुस्तिका) २०७५
- राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति २०७२
- भू-उपयोग ऐन २०७६

साथै, थुप्रै सन्दर्भ सामग्री, प्रत्यक्ष स्थलगत अध्ययन, र निरीक्षणका आधारमा यो मापदण्ड तयार गरिएको हो।

मापदण्डको उद्देश्य र अपेक्षा

यो मापदण्डको कार्यान्वयनले नगरमा सुनियोजित र जोखिममुक्त भौतिक, सामाजिक, तथा आर्थिक विकासका अवसरहरू सिर्जना गर्दै नगरलाई समृद्धितर्फ उन्मुख गराउने विश्वास गरिएको छ।

मापदण्डको नाम र प्रारम्भ

यो मापदण्डको नाम “बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०८१” हुनेछ। यसको अधिकार क्षेत्र छेडागाड नगरपालिकाको निर्दिष्ट भौगोलिक सीमाभित्र मात्र लागू हुनेछ। यो मापदण्ड छेडागाड नगरपालिकाको परिषदबाट पारित भएको मितिदेखि लागू हुनेछ।

मापदण्ड संशोधन, खारेजी र बचाउ

संशोधन: मापदण्ड संशोधन आवश्यक भएमा छेडागाड नगर कार्यपालिकामा छलफल गरी नगर परिषदबाट संशोधन गर्न सकिनेछ।

खारेजी: यस मापदण्ड लागू भएपछि यसअघि भएका भवन तथा योजना मापदण्ड वा निर्देशिका स्वतः खारेज हुनेछन्।

वाधा अड्काउ फुकाऊ: मापदण्डको कार्यान्वयनका क्रममा वाधा उत्पन्न भएमा कार्यपालिकाले आवश्यक निर्णय गरी समाधान गर्न सक्नेछ।

मापदण्डको उपयोग

कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी, वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी, जग्गा, वा सार्वजनिक गुठी जग्गामा भू-उपयोग परिवर्तन, भौतिक विकास, वा निर्माण कार्य गर्नुपरेमा, सम्बन्धित निवेदकले तोकिएको ढाँचामा रितपूर्वक निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनुपर्नेछ।

१. परिच्छेद १: परिभाषा

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्ड विनियममा

“स्थानिय तह वा सरकार” भन्नाले छेडागाड नगरपालिका सम्झनु पर्छ ।

“ऐन” भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ लाई जनाउँदछ ।

“नगरपालिका” भन्नाले छेडागाड नगरपालिका सम्झनु पर्छ ।

“समिति” भन्नाले छेडागाड नगर कार्यपालिका सम्झनु पर्छ ।

“छेडागाड नगरपालिका” भन्नाले जाजरकोट जिल्लाको साविक दशेरा, साल्मा, कार्किगाँउ, झाप्रा, पजारु र सुवानाउली गाउँपालिकालाई सम्मिलन गरी बनाइएको एक स्थानीय तह सम्झनु पर्छ ।

“प्राविधिक समिति” भन्नाले स्थानिय तहका प्रमुखले तोकेको इन्जिनियर तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

“परिवर्तन” (Alteration) भन्नाले एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरबदल गर्ने वा क्षेत्रफल वा उचाइमा थपघट गर्ने वा त्यसलाई बन्द गर्ने वा स्वीकृत संरचनामा परिवर्तन गर्ने जस्ता कार्य सम्झन पर्छ ।

“स्वीकृति” (Approval) भन्नाले सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति सम्झनु पर्छ ।

“विकास” (Development) भन्नाले जमिनमा स्थायी वा अस्थायी प्रकृतिका व्यवस्थित पुर्वाधारको निर्माण भई यसको विद्यमान भू-उपयोगमा परिवर्तन गर्ने प्रक्रिया सम्झनु पर्छ ।

“निकास” (Exit) भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासका लागि बनाइएको नाली (Drain) सम्झनु पर्छ ।

“भू-उपयोग” (Landuse) भन्नाले विभिन्न वर्गीकृत उद्देश्यका लागि गरिने भूमिको प्रयोग सम्झनु पर्छ ।

“भू-उपयोग क्षेत्र” (Landuse zone) भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित गर्न उद्देश्यले किटान गरिएको भागौलिक क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।

“आवासिय घनत्व” (Residential density) भन्नाले कुनै निश्चित क्षेत्रफलमा निर्माण भएको कुल घरहरूको संख्या सम्झनु पर्छ ।

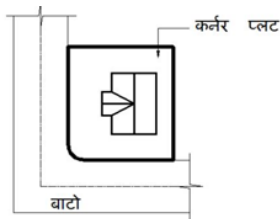
“प्लट” (Plot) भन्नाले बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट भएको न्यूनतम एक वा एकभन्दा बढी कित्ताहरू मिली बनेको, भवन बन्ने जग्गा वा जमिनको टुक्रा वा भाग सम्झनु पर्छ ।

“कित्ता” (Cadastral Division) भन्नाले कुनै पनि व्यक्ति वा संघसस्थाको स्वामित्वमा रहको जग्गा धनी प्रमाणपत्रले किटान गरको भू-क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।

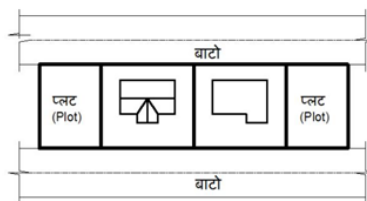
“कर्नर प्लट” (Corner plot) भन्नाले दुई वा सोभन्दा धेरै बाटाहरू आपसमा काटिएको जंक्शनमा परेका र त्यस्ता बाटाहरूपट्टि बढि चौडाई भएका सडक तर्फ मुख्य मोहडा र कम चौडाई भएको सडकतर्फ साइड मोहडा भएको प्लट सम्झनु पर्छ ।

“द्विमुख मोहडा भएको प्लट” (Double frontage) भन्नाले कर्नर प्लटबाहेक दुईवटा बाटोहरू तर्फ मोहडा भएका प्लट सम्झनु पर्छ ।

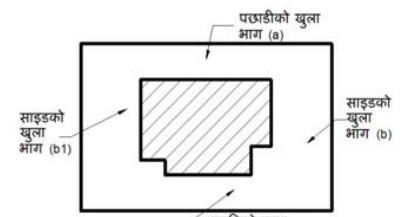
“खुल्ला भाग” (Open space) भन्नाले प्लटमा बनेको संरचनाले चर्चेकोदेखि बाहेकको खुल्ला छाडिएको, संरचनाको अगाडि वा पछाडि वा अगलबगलको कुनैपनि वा सबै भागलाई सम्झनु पर्छ ।



चित्र कर्नर प्लट (Corner Plot)



चित्र दुई मुखे मोहडा भएको प्लट (Double Frontage)



चित्र खुला भाग

“चोक” (Courtyard) भन्नाले जमिनको सतह वा सोभन्दा तल वा माथि, पुरा वा आंशिक रूपमा भवन वा पर्खालले घरको निर्माण भित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहको (Open to Sky) भाग सम्झनु पर्छ ।

“घर वा भवन” (House/Building) भन्नाले बस्न, खाना पकाउन र सरसफाइ सम्बन्धी आवश्यक सुविधा भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानिसहरू बस्न वा केही समयका निमित्त जम्मा हुन मनोरञ्जनका स्थानहरूलाई समेत जनाउँछ ।

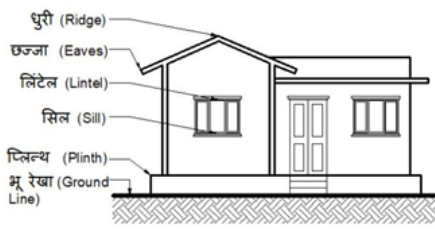
“अगाडिको खुला भाग” (Front Setback) भन्नाले कुनै पनि प्लटको अगाडिको मोहडा वा जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी सम्झनु पर्छ ।

“पछाडिको खुला भाग” (Rear Setback) भन्नाले कुनै पनि प्लटको पछाडिको जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी सम्झनु पर्छ ।

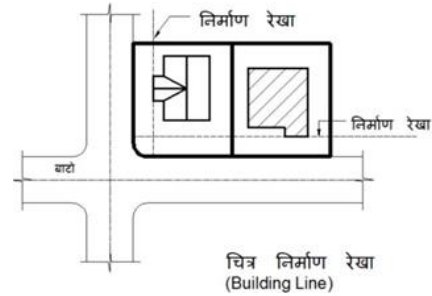
“साइडको खुला भाग” (Side Setback) भन्नाले कुनै पनि प्लटको अगाडि र पछाडि बाहेकको जग्गाको साइडको सिमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी सम्झनु पर्छ ।

“निर्माण” भन्नाले प्लटमा निर्माण हुने सबै खालका संरचनाहरू, जस्तै पर्खाल, भवनको प्लिन्थ (Plinth), गाँहो (Walls), भुईँ (Floors), छाना (Roofs), चिमनी (Chimney), इन्स्पेक्सन चेम्बर (Inspection Chamber), नाला (Drain), कार्नेस (Cornice) वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) आदि सम्झनु पर्छ ।

“निर्माण रेखा” (Building Line) भन्नाले भवन वा अन्य निर्माण गर्न जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गाभित्र छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरीलाई इङ्गित गर्ने अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखा सम्झनु पर्छ ।



चित्र घरको विभिन्न भाग



चित्र निर्माण रेखा (Building Line)

“नियन्त्रित भौतिक योजना” (Secured Physical Plan) भन्नाले नियन्त्रित रूपमा मात्र प्रयोग हुने, साँध सिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

“सार्वजनिक भौतिक योजना” (Public Physical Plan) भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरूले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

“असम्बद्ध भवन वा निर्माण” (Detached house) भन्नाले आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण सम्झनु पर्छ ।

“सामूहिक आवास” (Group Housing) भन्नाले एकै व्यक्ति, संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्माण गरेको एक तले वा धेरै तल्लाहरू भएको बसोवास गर्ने घर वा स्थानहरूको समूह सम्झनु पर्छ ।

“संयुक्त आवास भवन” (Apartment Building) भन्नाले कुनै जग्गामा दुई वा दुईभन्दा बढी आवास एकाई राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तल्ला भएको भवन सम्झनु पर्छ र सो शब्दले सोही जग्गामा ब्लक, पकेट वा अन्य त्यस्तै नामबाट नामाकरण गरी निर्माण गरिएको त्यस्तै किसिमका दुई वा दुईभन्दा बढी भवनहरू र ती भवनले चर्चेको जग्गा, कम्पाउण्ड, कम्प्लेक्स समेतलाई सम्झनु पर्छ ।

“आवास एकाई (एपार्टमेण्ट)” (Apartment) भन्नाले संयुक्त आवास भवनमा स्वतन्त्ररूपमा उपभोग गर्न सकिने सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधासहित एक वा एकभन्दा बढी कोठा भएको त्यस्तो भवनको कुनै एकाई सम्झनु पर्छ ।

“आपसमा सम्बद्ध भवन” (Semi Detached House) भन्नाले तीनतिर खुला भई एकातिर कुनै अर्को भवन वा निर्माणसँग जोडिएको भवन सम्झनु पर्छ ।

“टासिएको भवन” (Attached building) भन्नाले साँध सिमानामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाइएको भवनलाई जनाउँदछ ।
 “पङ्क्तिबद्ध आवास” (Row Housing) भन्नाले अगाडि र पछाडिपट्टि वा बीचमा खुला भाग राखी जोडिएर बनेको भवनहरूको पङ्क्ति सम्झनु पर्छ ।

“भवन वा निर्माणको उचाई” (Building Height) भन्नाले समथल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको जमिनको औसत सतहदेखि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो सतहसम्मको उचाई र पाखो छाना (Sloped Roof) को हकमा प्रवेश सडकको जमिनको औसत सतहबाट २५-३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो (Slope) भएमा भिरालोको बीच भागको उचाईसम्म र सोभन्दा कम भिरालो गरी छाना निर्माण भएकोमा छज्जा (Eaves) सतहसम्मको उचाई सम्झनु पर्छ ।

“आवासयोग्य कोठा” (Habitable Room) भन्नाले आवश्यक न्यूनतम सुविधा भएको र यस मापदण्ड विनियमको परिच्छेद ३ खण्ड ३.७ उपखण्ड ३.७.३ मा उल्लेख भए बमोजिमको कोठा सम्झनु पर्छ ।

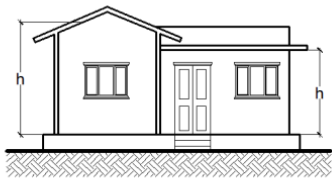
“कोठाको उचाई” (Room Height) भन्नाले कुनै पनि कोठाको तयारी समथल भुइँदेखि भित्री तयारी समथल छत (Ceiling) र भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुइँको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाईलाई सम्झनु पर्छ ।

“झ्याल” (Window) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनका लागि बनाइएको ढोकाबाहेकको खुला भाग सम्झनु पर्छ ।

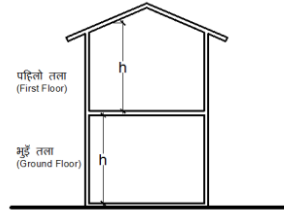
“बरण्डा” (Verandah) भन्नाले कम्तीमा पनि एकातिर बाहिरतर्फ खुला राखी ढाकिएको क्षेत्र (Covered area) सम्झनु पर्छ । यस्तो बरण्डा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मिटरको उचाईसम्मको प्यारापिट (Parapets) लाई समेत समावेश भएको मानिनेछ ।

“प्लिन्थ” (Plinth) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि र भुइँतल्लाको सतहभन्दा मुनिको भाग सम्झनु पर्छ ।

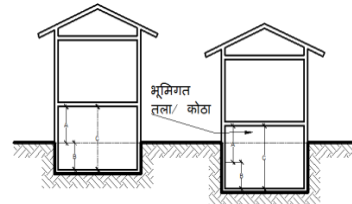
“भूमिगत तल्ला र कोठा” (Basement/Semi Basement) भवनको जमिनभन्दा मुनिको तल्ला वा जमिनभन्दा १.२ मिटरसम्म मात्र माथि हुनेगरी बनाइएको तल्ला सम्झनु पर्छ ।



चित्र घरको उचाई (Height of Building, h)



चित्र कोठाको उचाई (Height of Room, h)



चित्र भूमिगत तला/ कोठा (Basement)

“बुइँगल वा छानामुनिको भाग” (Attic) भन्नाले सरसफाई सम्बन्धी (Sanitary) प्रयोजनमा आउनेबाहेक स्टोरका निमित्त वा खाना पकाउने, बस्ने वा पूजा गर्ने जस्ता कामका निमित्त उपयोग गरिने भाग सम्झनु पर्छ ।

“तल्ला” (Storey) भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुइँहरू (Floor) बीचको भाग सम्झनु पर्छ ।

“माथिल्लो तल्ला” (Upper Storey) भन्नाले पूरा वा आंशिक रूपमा निर्माण गरिएको भवन वा निर्माणको भुइँको तल्ला भन्दा माथिको तल्ला सम्झनु पर्छ ।

“बार्दली” (Balcony) भन्नाले कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार (Handrail) वा (Balustrade) सहितको आवत जावत वा बस्नका निमित्त प्रयोग गरिने भवनको गाह्रोभन्दा बाहिर नलिएको भाग सम्झनु पर्छ ।

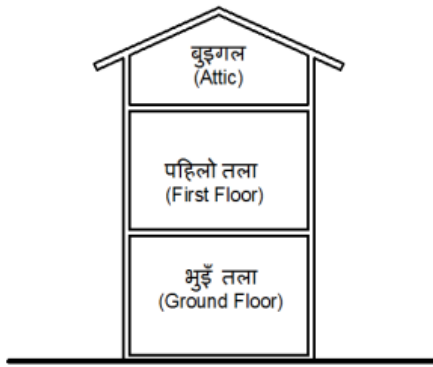
“मध्यवर्ती तल्ला” (Mezzanine Floor) भन्नाले तल्लो तल्लाबाट मात्र जाने बाटो भएको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको कुनै दुई तल्ला बीचमा पर्ने भाग सम्झनु पर्छ ।

“छेका” (Partition) भन्नाले कुनैपनि भवन वा निर्माणका बीचमा भवन भित्रका भागहरू छुट्याउन कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तल्लासम्मको उचाईमात्र हुनेगरी लगाइएको बार वा गाह्रो आदि सम्झनु पर्छ ।

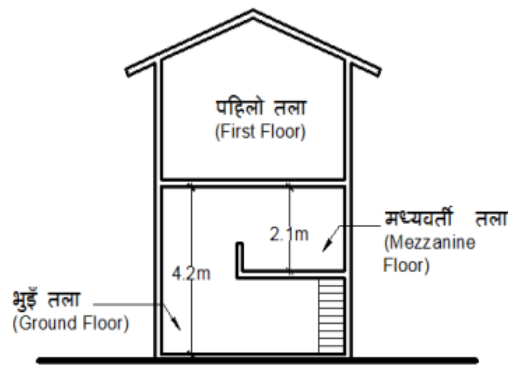
“डेउडी” (Porch) भन्नाले कुनै पनि भवनको प्रवेशद्वार अगाडिपट्टि भवनसँग जोडी माथिबाट ढाकेर बनाइएको भाग सम्झनु पर्छ ।

“भन्याडको ढकन” (Stair Cover) भन्नाले भन्याडलाई ढाक्ने वा छोप्ने उद्देश्यले बनाइएको छाना सहितको कुनै भाग वा निर्माण सम्झनु पर्छ ।

“कार्पेट एरिया” (Carpet Area) भन्नाले कुनै पनि तल्लाको गाह्रो तथा छानो भएको कोठा, तथा अन्य प्रयोगमा ल्याउन मिल्ने बन्द ठाउँहरू (Enclosed Spaces) को कार्पेट ओछयाउन मिल्ने गाह्रोको क्षेत्रफल बाहेकको शुद्ध क्षेत्रफल (Net Area) भन्ने सम्झनु पर्छ ।



चित्र बुङ्गल (Attic)



चित्र मध्यवर्ती तला (Mezzanine Floor)

“जमिनमा चर्चिने क्षेत्रफल” (Ground Coverage) भन्नाले भवनको भुइँतल्लाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल सम्झनु पर्छ ।

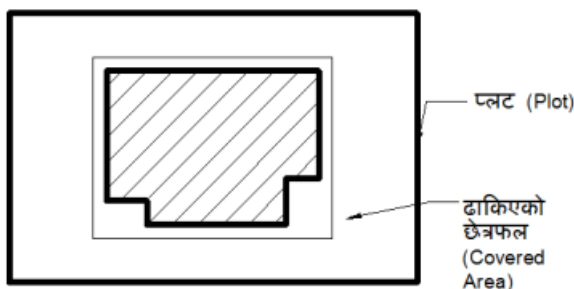
“ढाकिएको क्षेत्रफल” (Covered Area) भन्नाले तपसिलमा उल्लेख भएका बाहेकको कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ (Plinth) सतहभन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल सम्झनु पर्छ । भवनका निम्न भागहरू भने यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।

क) बगैँचा, इनार र यससम्बन्धी निर्माण, बिरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहोरा, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, ट्याङ्की, बेन्च, चिप्लेटी, झुला जस्ता बाहिरी वस्तु आदि । निकासका लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नलीहरू, क्याचपिट (Catch pit), गल्ली पिट (Gully pit), इन्स्पेक्सन चेम्बर (Inspection Chamber), ड्रिड (Gutter) आदि ।

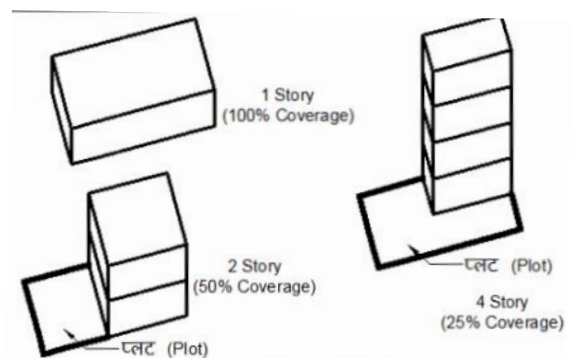
ख) कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका (Gate), तल्ला नउठाइएको डेउडी (Porch/ portico), खुला भन्याड (Open stair), च्याम्प (Ramp) बाहिरपट्टि झुण्डिएको भाग (Over hang) झ्याल र गारोभन्दा बाहिरपट्टि परेको ओत वा छानोले ढाकेको भाग (Awning) आदि । गार्ड बस्ने कोठा, पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सबस्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण (Structure) आदि । घरको कुनै भागमा क्यान्टिलिभर (Cantilever) निकाली सो भागलाई कोठाको रूपमा प्रयोग नगरिएको भाग ।

“भुइँ क्षेत्रको अनुपात” (Floor Area Ratio, (FAR)) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तल्लाहरूको क्षेत्रफल (Built up area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्झनु पर्छ ।

एफ.ए.आर (FAR) = भवनको सम्पूर्ण तल्लाको कुल क्षेत्रफल / भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रफल



चित्र ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area)



चित्र भुइँ क्षेत्र को अनुपात (FAR)

“भुइँ” (Floor) भन्नाले सामान्यतया मानिसहरू हिँड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतह सम्झनु पर्छ ।

“ग्यारेज” (Garage) भन्नाले कुनै पनि प्रकारका निजी तथा सार्वजनिक वाहनहरू पार्किङ गर्न बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा त्यसको भाग सम्झनु पर्छ ।

“बाटो” (Street) भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिँड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समयसम्मका लागि निर्वाधरूपमा हिँडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित आवत जावतका निमित्त प्रयोग भएको भाग (Means of Access) सम्झनु पर्छ । सो शब्दले सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरू, रेलिङ्ग जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण भाग समेतलाई जनाउँदछ ।

“बाटोको उचाई वा ग्रेड” (Street level or grade) भन्नाले प्लटको अगाडिपट्टि औपचारिक रूपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रीय रेखाको उचाई (Elevation) सम्झनु पर्छ ।

“बाटोको रेखा” (Street Line) भन्नाले बाटोको दुवै साइडहरूको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनु पर्छ ।

“टु-एबुट” (To Abut) भन्नाले सडकको सीमासम्म बिस्तार गरिएको भवन निर्माणको कुनै पनि भाग सम्झनु पर्छ ।

“सडक” (Road) भन्नाले गाडी समेत गुड्न सक्ने सबै किसिमको बाटो सम्झनु पर्छ ।

“सेवा मार्ग” (Service road/lane) भन्नाले सुविधा वा सेवा पुऱ्याउने उद्देश्यले भवन वा प्लटको पछाडिपट्टि रहेको बाटो सम्झनु पर्छ ।

“सडक-रेखा” (Road line) भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरूको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखासम्झनु पर्छ ।

“सडक अधिकार क्षेत्र” (Right of Way) सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवैतर्फ तोकेको बराबर दुरी ।

“सेटब्याक लाइन” (Set back Line) भन्नाले जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरीमा कोरिने रेखा सम्झनु पर्छ ।

“बाहिर निस्कने बाटो” (Exit) भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने स्थान सम्झनु पर्छ ।

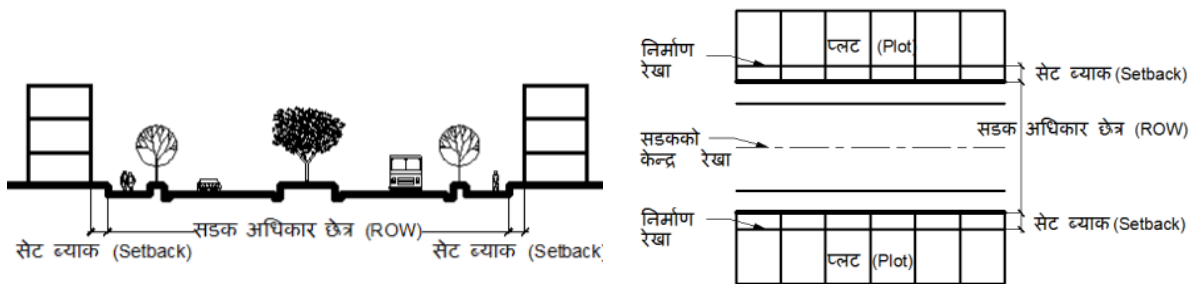
“फायर सेपरेसन” (Fire Separation) भन्नाले आगो फैलनबाट रोक्नका निमित्त गरिएको भवन वा निर्माणहरूको विभाजन सम्झनु पर्छ ।

“लिफ्ट” (Lift) भन्नाले मानिस वा वस्तुहरूलाई विभिन्न तल्लाहरूमा पुन वा पुऱ्याउन जडान गरिएको यन्त्र सम्झनु पर्छ ।

“शौचालय” (Toilet) भन्नाले मानिसहरूलाई दिसापिसाब गर्न निमित्त बनाइएको पानी फ्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्थासहितको कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भाग सम्झनु पर्छ ।

“निकाश वा नाला” (Drain) भन्नाले घर कम्पाउण्डभित्र वा बाहिर जमिनमुनि ढाकिएको वा जमिनमा रहेको खुला, आकाशे पानी वा प्रयोग गरिएको फोहोर पानीको निकाश हेतु बनाईएको निकाश वा नाला भन्ने सम्झनु पर्छ ।

“ढल” (Sewer) भन्नाले घर कम्पाउण्ड बाहिर सामान्यतया सार्वजनिक सडकमा जमिनमुनि ढाकिएर रहेको आकाशे पानी वा प्रयोग गरिएको फोहोर पानीको निकाश हेतु बनाईएको मिश्रित (Combined) निकाश भन्ने सम्झनु पर्छ ।



चित्र सडक अधिकार क्षेत्र (ROW)

चित्र सडक अधिकार क्षेत्र (ROW)

“खुल्ला क्षेत्र” (Open Space) भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँछ । यसमा स्थानीय तहले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरि खुला क्षेत्र घोषणा गरेका सार्वजनिक, पर्ती, ऐलानी, आदी जमिन लाई जनाउछ ।

“शहरी भवन” भन्नाले उच्च र मध्यम जनघनत्व भएका क्षेत्रहरूमा निर्माण गरिएका भवनहरूलाई जनाउँछ । यी भवनहरूमा आधुनिक पूर्वाधारहरू उपलब्ध हुने गर्दछन् र मुख्यतया आवासीय, व्यापारिक, औद्योगिक, वा संस्थागत गतिविधिहरूका लागि प्रयोग गरिन्छन् । शहरी भवनहरू प्रायः कंक्रीट, स्टिल लगायतका आधुनिक निर्माण प्रविधि र सामग्रीहरूको प्रयोगबाट निर्माण गरिन्छन् । यस्ता भवनहरूमा विशेषगरी “क” र “ख” वर्गका भवनहरू समेटिन्छन् । साथै, सिमेन्ट कंक्रीट र ईटाको गारो भएका “ग” वर्गका भवनहरू पनि शहरी भवनको परिभाषाभित्र पर्दछन् ।

“ग्रामीण भवन” भन्नाले कम जनघनत्व भएका क्षेत्रहरूमा निर्माण गरिएका भवनहरूलाई जनाउँछ । यी भवनहरू प्रायः परम्परागत सामग्रीहरू (जस्तै माटो, काठ, ढुंगा, बांस) प्रयोग गरी स्थानीय वातावरण र आवश्यकता अनुसार निर्माण गरिन्छन् । मुख्य रूपमा आवासीय र कृषि उद्देश्यका लागि प्रयोग गरिने यस्ता भवनहरूमा विशेष गरी “घ” वर्गका भवनहरू समावेश छन् । साथै, ढुंगाको गारो भएका “ग” वर्गका भवनहरू पनि ग्रामीण भवनको परिभाषाभित्र पर्दछन् ।

२. परच्छेद २: बस्ती विकास मापदण्ड

बस्ती विकास योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड नगरपालिकाको व्यवस्थित विकास एवं दिगो विकास निर्माणलाई प्रोत्साहन गर्न जरुरी हुन्छ। यसले जमिनको उचित उपयोग, पूर्वाधारको प्रभावकारी विकास, विपद् प्रतिरोधात्मक क्षमता, वातावरण संरक्षण, र सेवाहरूमा समान पहुँच सुनिश्चित गर्दै नागरिकहरूको जीवनस्तर सुधार गर्न मद्दत गर्दछ। यी योजनाले अनियन्त्रित विस्तार रोक्न, जलवायु परिवर्तनको चुनौती सामना गर्न, आर्थिक वृद्धि प्रवर्द्धन गर्न, र सांस्कृतिक तथा प्राकृतिक सम्पदाको संरक्षण गर्न सहयोग पुऱ्याउँछ।

यसका मुख्य तत्वहरूमा भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण, सडक सीमा क्षेत्र, आवास नीति, पूर्वाधार विकास, पर्यावरण व्यवस्थापन, विपद् जोखिम न्यूनीकरण र बस्ती विकास मापदण्ड समावेश छन्।

२.१ भू-उपयोग मापदण्ड

नगरपालिकाले “भू-उपयोग नियमावली, २०७९” अन्तर्गत रही भू-उपयोग निर्धारण गरेको छ। यस भू-उपयोग मापदण्डमा संभाव्य विकास क्षेत्र प्रस्ताव गरिएका छन्। नगरपालिका क्षेत्रको वर्तमान नगर विकासको स्थिति हेरी भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरिएको छ। हरेक किसिमको भू-उपयोग क्षेत्रमा गर्न पाइने भू-उपयोगको आधारमा नगरपालिकामा विभिन्न क्रियाकलाप र निर्माण कार्यको स्वीकृति प्रदान गरिनेछ। यस मापदण्डको अवलम्बन देहाय बमोजिमको हुनेछ:

- भू-उपयोग परिवर्तनलाई भू-उपयोग ऐन २०७९ अनुरूपका प्रक्रिया अवलम्बन गर्ने।
- निर्माणको अवस्थामा जस्तो स्वीकृति लिइएको हो त्यसबाहेक भवनलाई अन्य प्रयोजनमा परिवर्तन गर्न दिइने छैन।
- यदि घरधनीले विभिन्न प्रयोजनका निमित्त कुनै घर निर्माण गर्न चाहन्छ भने उसले मिश्रित उपयोगको लागि पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ।
- एउटा प्रयोजनका लागि भवन निर्माणको स्वीकृति लिई निर्माण सम्पन्नको प्रमाण पत्र लिईसकेको खण्डमा अन्य प्रयोजनको लागि भवन उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा नगरपालिकाका प्राविधिकले पहुँच मार्गको उपलब्धता तथा स्ट्रक्चरल डिजाइनको आधारमा सम्भाव्य देखिए थप दस्तुर लिई भवन उपयोग परिवर्तनको स्वीकृति प्रदान गर्नसक्ने छ।

२.१.१. भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण

यस नगरपालिका क्षेत्रलाई भू-उपयोग नियमावली, २०७९ संग समन्वय हुने गरी १० वटा भू-उपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण निम्नानुसार गरीएको छ।

भू-उपयोग क्षेत्रहरू

क्र.सं	भू-उपयोग क्षेत्र	कोड	ब्याख्या
१	कृषि	A	मुख्यतया कृषि क्षेत्र तर भविष्यमा हुन सक्ने शहरी विस्तार
२	आवासीय	R	आवासिय क्षेत्र
३	व्यावसायिक	C	प्रमुख व्यावसायिक क्षेत्र, मुख्य बजार क्षेत्र, होलसेल मार्केट, सामुदायिक बजार, हाट बजार
४	औद्योगिक क्षेत्र	I	कृषिमा आधारित उद्योग, साना तथा घरेलु उद्योग
५	खानी तथा खनिज क्षेत्र	MM	जमिनको सतह वा जमिन मुनि विभिन्न किसिमका खानी तथा खनिज भएको क्षेत्र
६	वन क्षेत्र	F	पूर्ण वा आंशिक रूपले रुख तथा बनस्पतिले ढाकेको जग्गा
७	नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र	W	नदी, ताल, सीमसार, प्राकृतिक बहाव, पोखरी तथा अन्य मानवनिर्मित जल संरचना (जस्तै नहर, कूलो)
८	सार्वजनिक प्रयोग क्षेत्र	P	पार्क तथा खुलाक्षेत्र, सरकारी भवन, यातायात पूर्वाधार (सडक, बसपार्क, पार्किंग क्षेत्र, ठूला शैक्षिक तथा स्वास्थ्य प्रतिष्ठान जल क्षेत्र

क्र.सं	भू-उपयोग क्षेत्र	कोड	ब्याख्या
९	सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र	H	विश्व सम्पदा सूचिकृत, राष्ट्रिय सम्पदा, पुरातात्विक क्षेत्र, स्थानीय सम्पदा, सांस्कृतिक क्षेत्र
१०	संभाव्य विकास क्षेत्र	PD	निकट भविष्यमा हुन सक्ने शहरी विकास क्षेत्र, पूर्वाधारमा थप तथा सुधार जरुरी

२.१.२ भू-उपयोगका लागि स्वीकृत क्षेत्रहरू

भू-उपयोगका लागि स्वीकृत क्षेत्रका उपयोगहरू (Compatibility Matrix) नगरपालिकाले यो मापदण्डको कार्यान्वयन गर्दा देहाय अनुसारका स्वीकृति पाउने [√], स्वीकृति लिनु पर्ने [•] स्वीकृति नपाउने [X] संकेतका राखी तयार पारेको (Compatibility Matrix) का आधारमा कार्यान्वयन गर्नेछ।

क्र. सं.	भू-उपयोग क्षेत्र	आवासिय क्षेत्र					
		पुरानो बस्ती	आवासीय	व्यापारिक	औद्योगिक	संस्थागत	संवेदनशील
	उपयोग (क्रियाकलाप)						
	आवासिय भवन						
१	आवास	√	√	√	×	×	×
२	संयुक्त आवास	√	√	√	×	×	×
	व्यापारिक						
३	व्यापार, पसल	√	√	√	×	×	×
४	रेस्टुरेन्ट र होटल	√	√	√	×	×	×
५	गोदाम			√	√	×	×
	स्वास्थ्य						
६	स्वास्थ्य क्लिनिक र आकस्मिक सेवा	√	√	√	×	×	×
७	नरसिंग होम र अस्पताल	√	√	√	×	•	×
८	स्वास्थ्य चौकी	√	√	√	×	√	×
	संवेदनशील क्रियाकलाप						
९	पशु वधशाला	×	×	×	•	×	×
१०	सार्वजनिक शौचालय	√	√	√	×	×	×
११	फोहोर फाल्ने ठाउँ	×	×	×	•	×	×
	संस्था						
१२	कार्यालय	×	×	√	•	√	×
१३	विद्यालय	√	√	•		√	×
१४	पुस्तकालय र कथा वाचकर क्लब	√	√	√	•	√	×
१५	प्राविधिक शिक्षालय	×	•	•	•	√	×
	सामाजिक तथा सांस्कृतिक						

क्र. सं.	भू-उपयोग क्षेत्र	आवासिय क्षेत्र					
		पुरानो बस्ती	आवासीय	व्यापारिक	औद्योगिक	संस्थागत	संवेदनशील
	उपयोग (क्रियाकलाप)						
१६	सार्वजनिक र मनोरञ्जन स्थल	√	√	√		√	×
१७	मठ मन्दिर	√	√	√	•	×	×
	मनोरञ्जन						
१८	पार्कर उद्यान	√	√		•	×	√
१९	रंगशाला	×	×	×	•	×	×
२०	खेलकुद मैदान	√	√	√		√	×
२१	सिनेमा हल र सभा हल	•	•	√	•	×	×
	अन्य						
२२	बसपार्क	•	×	√		•	•
२३	वोर्कशप	×	×	•	√	•	×
२४	पेट्रोल पम्प	×	×	•	•	×	×
२५	कृषि, बागबानी, फलफुल	×	×	√	•	×	×
२६	व्यवसायिक फलफुल	×	×	√	√	×	×
	उद्योग						
२७	घरेलु उद्योग (प्रदुषण युक्त)	×	×		•	×	×
२८	घरेलु उद्योग (प्रदुषण रहित)	×	×	√	√	×	×
२९	ठुलो उद्योग	×	×	×	•	×	×

नोट: स्वीकृति पाउने [√] स्वीकृति लिनु पर्ने [•] स्वीकृति नपाउने [×]

२.१.३ नगरपालिकाका भू-उपयोग क्षेत्रहरू

नगरपालिका क्षेत्रमा विविध प्रकारका सेवा सुविधा सञ्चालन गर्ने प्रयोजनको लागि आवश्यक भवन तथा संरचनाको निर्माण, विकास तथा बिस्तार गर्न भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा कृषि; आवासीय; व्यावसायिक; औद्योगिक क्षेत्र; खानी तथा खनिज क्षेत्र; वन क्षेत्र; नदि, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र; सार्वजनिक प्रयोग क्षेत्र; सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र र संभाव्य विकास क्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ । नगरपालिकालाई विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा विभाजन गर्दा वर्तमान भू-उपयोगको बाहुल्यता तथा नगरको भविष्यको परिकल्पना तथा दिर्घकालिन विकासको सोच अनुसारको प्रारूप लाई मध्यनजर राखी भू-उपयोग क्षेत्रहरू प्रस्ताबना गरिएका छन् । यसलाई समयसँगै अद्यावधिक र परिष्कृत गरिदै लगिने छ । नगरपालिका क्षेत्रका प्रस्ताबित भू-उपयोग क्षेत्रहरूका सूची अनुसूची १ मा राखिएको छ ।

२.१.४ भू-उपयोग क्षेत्रका स्वीकृत उपयोग तथा मापदण्ड

२.१.४.१ कृषि क्षेत्र

सि. नं.	भवनको किसिम	कित्ताको न्यूनतम क्षेत्रफल	GC	Max FAR	Max Ht	पहुँचमार्गको न्यूनतम चौडाई	Front Setback	Side and Back Setback
---------	-------------	----------------------------	----	---------	--------	----------------------------	---------------	-----------------------

१	आवासीय	३३८ व.मि. (१ कठ्ठा)	५०%	१	२ तल्ला	६ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.
२	मिश्रित आवास	५०८ व.मि. (१.५ कठ्ठा)	५०%	१	२ तल्ला	६ मि.	२.५ मि.	२.५ मि.
३	व्यावसायिक	५०८ व.मि. (१.५ कठ्ठा)	५०%	१	३ तल्ला	६ मि.	३ मि.	३ मि.
४	संस्थागत (स्वीकृत) तथा सामुदायिक भवन आवास	विभिन्न संस्थागत भवनको लागि मापदण्डले तोके बमोजिम						

२.१.४.२ व्यवसायिक क्षेत्र

सि. नं	भवनको किसिम	कित्ताको न्यूनतम क्षेत्रफल	GC	Max FAR	Max Ht	पहुँचमार्गको न्यूनतम चौडाई	Front Setback	Side and Back Setback
१	आवासीय	२५० व.मि.	६०%	२.५	१५ मि. वा ५ तल्ला	६ मि.	१.५ मि.	१.५ मि.
२	अपार्टमेण्ट	१७०० व.मि.	५०%	३.५		८ मि.	As per Light plane	
३	मिश्रित आवास	२५० व.मि.	६०%	२.५	१५ मि. वा ५ तल्ला	६ मि.	३ मि.	२ मि.
४	व्यावसायिक	५०८ व.मि. (१.५ कठ्ठा)	५०%	३.५		८ मि.	३ मि.	न्यूनतम ३ मिटर वरिपरि
५	संस्थागत (स्वीकृत) तथा सामुदायिक भवन आवास	विभिन्न संस्थागत भवनको लागि मापदण्डले तोके बमोजिम						

Note: For Building Ht.> 15m, side and back setback need to be at least in ratio of 6:1

२.१.४.३ आवासीय क्षेत्र

सि. नं	भवनको किसिम	कित्ताको न्यूनतम क्षेत्रफल	GC	Max FAR	Max Ht	पहुँचमार्गको न्यूनतम चौडाई	Front Setback	Side and Back Setback
१	आवासीय (पातलो आवादी)	१७० व.मि.	६०%	२.५	१५ मि. वा ५ तल्ला	६ मि	१.५ मि २ मि	Building Ht.<=10m, 1.5m Bldg ht>10m, 2m
२	आवासीय (घना आवादी)	१० व.मि.	७०%	२	१० मि. वा ३ तल्ला	६ मि	१.५ मि	१.५ मि

३	योजनाबद्ध आवास	१३५ व.मि.	६०%	२.५	१० मि.	६ मि	१.५ मि	१.५ मि
४	मिश्रित आवास	१७० व.मि.	६०%	२.५	१५ मि.	६ मि	२.० मि	१.५ मि
५	व्यावसायिक	५०८ व.मि.	५०%	३.०	१८ मि	६ मि	३ मि	२ मि
६	संस्थागत (स्वीकृत) तथा सामुदायिक भवन आवास	विभिन्न संस्थागत भवनको लागि मापदण्डले तोके बमोजिम						

२.२ सडक सीमा क्षेत्र

घडेरीसम्म आवश्यक आवागमन मार्ग, ट्राफिक आवागमन र पार्किङ स्थल, भूमिगत र सतह सेवा सुविधाहरू प्रदान र बिस्तार गर्न यस नियमावलीले उल्लेख गरे बमोजिम सडक सीमा निर्धारण वा निर्माण गरिनेछ । जसमा सडक, पैदल मार्ग, युटिलिटी लाइन, र पानी निकास जस्ता संरचनाहरू समावेश हुन्छ । जसलाई सुरक्षा, सुविधा, र सुन्दरतालाई सुनिश्चित गर्दछ । सडकहरूलाई सडक विभाग र शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले निर्धारण गरे अनुरूप निम्नानुसार वर्गीकरण गरिनेछ ।

२.२.१ सडकको संस्थागत अधिकार क्षेत्र र सेटव्याकको न्यूनतम मापदण्ड

क्र सं	सडकको तह या श्रेणी	सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) मि.	सेटव्याक मि.	जिम्मेवार संस्था
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

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

२.२.२ नगरपालिकाका सडकको मापदण्ड

नगरपालिकाको वर्तमान तथा दिर्घकालिन विकासको सोच अनुसारको प्रारूपलाई मध्यनजर राखी सडक मार्गहरू र मापदण्डको सूची अनुसूची ३ मा प्रस्तावना गरिएका छन् । यसलाई समयसँगै अद्यावधिक र परिष्कृत गरिदै लगिने छ ।

२.३ वन तथा संरक्षण क्षेत्र

वन क्षेत्र

- वन क्षेत्र भित्र कुनै पनि निर्माण कार्य गर्नुपर्ने अवस्थामा सम्बन्धित निकायमा परामर्श गरी कार्य गर्ने।
- सामुदायिक वन भित्रका कुनै पनि गतिविधि नगरपालिकासँग परामर्श गरि मात्र गर्ने ।

कुनै पनि निर्माणको लागि नदी किनार, ताल तथा नहरको सेटव्याक निम्न अनुसार हुनेछ :

- नदी किनारबाट निर्माणका लागि छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरी: ५० मी.
- ५० मी. भन्दा कम तथा २० मी. भन्दा बढी चौडाई भएको खोलाका लागि छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरी: २० मी.
- २० मी. भन्दा कम चौडाई भएको खोलाका लागि छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरी: १० मी.
- २ हेक्टर वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएको पोखरीको हकमा छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरी: ५ मी.
- २ हेक्टर भन्दा कम क्षेत्रफल भएको पोखरीको हकमा छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरी: २ मी.
- नहरको हकका लागि छाड्नु पर्ने न्यूनतम दुरी: २ मी.

२.४ जोखिम संवेदनशील स्रोत नक्साङ्कन

उद्देश्य

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

क्रम संख्या	जोखिम तथा पर्यावरणको हिसाबले संवेदनशील क्षेत्र	विवरण	नर्मस् (norms)
१	भिरालो जमिन	धेरै भिरालो जमिनको अवस्था जसले पहिरोको जोखिम उत्पन्न गर्छ	३० डिग्री भन्दा भिरालो जमिनमा विकास विस्तार नगर्ने वा भूगर्भविदले जाचँ र सिफारिस गर्ने
२	बाढी प्रभावित जमिन	नदीको पानीले स्थायी किनारा नाघी जलमग्न हुने वा हुन सक्ने क्षेत्र	बाढी प्रभावित क्षेत्रमा विकास विस्तार नगर्ने जस्तै ठूलो र प्रमुख नदीबाट पहाडमा कम्तिमा ३० मि र तराईमा ५० मि सेटब्याक छाड्ने, अथवा वैज्ञानिक हिसाबबाट स्थापित दूरी कायम गर्ने
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 पहिरो 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
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
५	प्राकृतिक क्षेत्र		
	जलाशय क्षेत्र	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
	जङ्गल		

जोखिम संवेदनशील स्रोत नक्साङ्कन अन्य विशेष क्षेत्र

- जग्गा एकीकरण तथा अन्य एकीकृत विकास आयोजना क्षेत्रमा कुनै पनि जग्गा प्रविभाजन अथवा भवन निर्माण वा बिस्तार गर्दा स्वीकृत विकास योजना अनुसार मात्र गर्न पाइने छ । यस्ता क्षेत्रहरू निर्माण नियन्त्रण नक्सा र सम्पूर्ण सम्बन्धित स्थानिय क्षेत्रगत योजनाहरूमा प्रष्ट देखाइने छन् ।
- कारखाना, गोदाम, मानव स्वास्थ्यलाई हानिकारक र जोखिमयुक्त पदार्थ भण्डार, विष्फोटक पदार्थ, रेडियोधर्मी रसायन जस्ता बस्तुहरूको भण्डारण एवं उत्पादन हुने क्षेत्र वरिपरि नगरपालिकाले भवन निर्माणमा रोक लगाउन सक्नेछ ।
- हाइटेन्सन ट्रान्समिसन लाइन नजिक निर्माण गर्नुपर्ने आवश्यक भवन सम्बन्धी उचाईको हदको सम्बन्धमा सम्बन्धित निकायको नियम कानून र निर्देशन अनुसार हुनेछ ।
- विद्युत वितरण लाइन र केन्द्रिय प्रसारण लाईनहरूको हकमा सो सँग सम्बन्धित निकायले निर्धारण गरेको दूरी कायम गरी मात्र निर्माण कार्य गर्न स्वीकृति दिइनेछ ।

२.५ भू-प्रविभाजन, एकीकरण तथा घडेरी विकास मापदण्ड

२.५.१ भू-एकीकरण र उपविभाजन निषेध

नगरपालिकाको बनावट तथा विकासलाई व्यवस्थित तुल्याउन तथा नगरपालिकाको विकास सन्तुलित र नियोजित तथा जोखिम रहित राख्न नगरपालिकाबाट स्वीकृती नलिई कसैले पनि निर्देशित जग्गा विकास, भू-प्रविभाजन तथा भू-एकीकरण कार्यक्रमको माध्यमबाट शहरी योजना सञ्चालन गर्नु गराउनु हुदैन । जग्गा एकीकरण पद्धतिद्वारा वा ठूला कित्तालाई (एक वा धेरै कित्ताकाट गरी जग्गाको कारोबार, सामुहिक आवास वा सार्वजनिक भवन निर्माण जस्ता भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा नगर विकास समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले आफै योजना कार्यान्वयनको स्वीकृति (Planning Permit) दिनेछ । नगरपालिकाबाट स्वीकृती लिएर नगर विकास योजना सञ्चालन गर्दा देहाय बमोजिम गर्नु पर्नेछ :-

- (क) भू-उपयोग नक्शाले प्रदान गरे बमोजिमको उपयोगको लागि जग्गाको विकास गर्ने
- (ख) प्रत्येक घडेरीलाई सुरक्षित र स्थायी आवागमन मार्गको प्रावधान सहित जग्गाको विकास गर्ने,
- (ग) भू-उपयोग तथा भवन निर्माण निर्देशिकाले प्रदान गरेको न्यूनतम घडेरीको आकार र क्षेत्रफल पालना गर्ने ।

२.५.२ न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल

आवासिय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको हकमा प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भूमि सम्बन्धी नियमहरू २०२१ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नुपर्दछ । घना आवासिय क्षेत्र तथा मुख्य व्यापारिक क्षेत्र बाहेकको अन्य भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा एक वा सो भन्दा बढी कित्ताहरू हुनसक्ने कुनै एक आवासिय प्लटको कुल न्यूनतम क्षेत्रफल ७ धुर (११८.५ वर्ग मी.) भन्दा कम हुने गरि कित्ता काट गर्न पाइने छैन । यो प्रावधान भूखण्डीकरण गरी गरिने योजनाबद्ध सामुहिक आवास विकास क्षेत्रको हकमा पनि लागू हुनेछ । सिमित पैतृक सम्पत्तिको अंशबण्डा गर्दा वा यस मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिलेनै न्यूनतम क्षेत्रफल ७ धुर भन्दा कम कायम भएको अवस्थामा भने यो प्रावधान लागू हुने छैन ।

२.५.३ घडेरीको विकास

प्लटीङ्ग

- (क) नगरपालिका तथा सम्बन्धित निकायबाट प्लटीङ्ग योजनाको स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।
- (ख) प्लटीङ्ग क्षेत्रको पहुँच मार्ग ८ मीटरभन्दा कमको हुनु हुँदैन ।

(ग) प्लटीङ्ग क्षेत्रको सडकको चौडाई ६ मीटरभन्दा कमको हुनु हुँदैन र सेटव्याक सडकको छेउबाट १.५ मीटरको हुनुपर्नेछ ।

(घ) खुल्ला क्षेत्र कुल योजना क्षेत्रको कम्तिमा ५% हुनु पर्नेछ ।

(ङ) प्लटीङ्ग क्षेत्रको न्यूनतम क्षेत्रफल ३,००० वर्ग. मी. वा सम्बन्धित निकायको निर्देशिकाले तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

(च) प्लटीङ्गलाई स्थानीय निकायले यस संग सम्बन्धित कानून बनाई नियन्त्रण गर्नेछ ।

(छ) मापदण्ड अनुसार खानेपानी, विद्युत वा अन्य संरचना निर्माण स्वीकृति प्राप्त नभएमा प्लटीङ्ग स्वीकृत भएको मानिने छैन । यस्तो अवस्थामा प्लटीङ्ग स्थगनमा राखिनेछ ।

घडेरीको माप

(क) घडेरीको न्यूनतम चौडाइ ६ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र अनाबद्ध भवनको हकमा कम्तीमा ९ मिटर चौडाइ हुनुपर्ने छ ।

(ख) घडेरीहरूको आकार साधारणतया चारपाटे र सकेसम्म आयताकार हुनुपर्ने छ र घडेरीको गहिराई चौडाईको तीन (३) गुना भन्दा बढी हुनु हुँदैन ।

(ग) ८० देखि १२५ वर्ग मी. सम्मको घडेरीको हकमा गहिराई चौडाईको १ दशमलव ५ (१.५) गुना भन्दा कम हुनुपर्ने छ ।

(घ) नगरपालिकाको स्वीकृति बिना घडेरीबाट सतह पानी ढलमा निकास गर्नु हुँदैन ।

२.५.३ भू.एकीकरण

नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्नको लागि उचित कार्यविधि तयार गरी कार्यान्वयन गर्न सक्नेछ ।

३. परिच्छेद ३: भवन मापदण्ड

कुनै पनि भवन निर्माण कार्य गर्दा सो भवनको उपयोगकर्ता तथा सर्वसाधारणको स्वास्थ्य एवं सुरक्षामा प्रतिकूल असर नपर्ने गरि गरिनु पर्दछ । सोही हेतुले यस भवन मापदण्डले राष्ट्रिय भवन संहितालाई आधार मानी भवन निर्माण गर्दा पालन गर्नुपर्ने कुराहरू, भवन निर्माणको लागि जमिनको उपयुक्तता, ओस रहित भवनको व्यवस्था, भवनको जग तथा निर्माण सामग्री, भवनमा पानी तथा ढल निकास, शौचालय, खानेपानी तथा सरसफाई सम्बन्धी व्यवस्था, भवनको संरचना र त्यसमा आवश्यक अन्य व्यवस्थाको न्यूनतम माप तथा प्राकृतिक दुर्घटना बाट सुरक्षा एवं भवनको मर्मत सम्भार सम्बन्धी व्यवस्थाको विवरण प्रस्तुत गरेको छ ।

३.१ भवन निर्माणको लागि अनुमतिपत्र प्रक्रिया

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद ७ मा रही नगरपालिकाले “भवन निर्माण अनुमति सम्बन्धी कार्यविधि, २०८१” कार्यविधि निर्माण गरी कार्यान्वयनमा ल्याउने छ ।

३.२ भवनको वर्गीकरण अनुसार अनुमति प्रक्रिया

नगरपालिकामा बन्ने ग्रामीण र शहरी भवनको आधारमा भवन निर्माण अनुमतिलाई दुई प्रक्रियामा विभाजन गरिनेछ ।

शहरी वर्गको भवन निर्माण अनुमतिको लागि घरधनीको तर्फबाट परामर्शदाताले निवेदन पेश गर्नुपर्ने हुन्छ । त्यसरी प्राप्त निवेदन उपर नगरपालिकाको प्राविधिकले जाँचबुझ र स्थलगत निरीक्षण तथा सरजमिन समेत गर्नु पर्ने हुन्छ । घरधनीको तर्फबाट नियुक्त प्राविधिक सुपरिवेक्षकले स्थलगत प्रतिवेदन तयार गर्नु पर्दछ र नगरपालिकाको प्राविधिक कर्मचारीको सिफारिसमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले निर्माण अनुमति दिने र स्वीकृत नक्शा अनुसारको निर्माण कार्य सम्पन्न भए पछि सो कुराको चेकजाँच र यकिन गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिनु पर्दछ । यस्तो अनुमति प्रकृत्यालाई प्लिनथ लेभलसम्मको निर्माण स्विकृति, सुपरस्ट्रक्चर निर्माण स्विकृति र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गरी तीन चरणहरूमा गर्न पर्दछ ।

ग्रामीण वर्गको भवन निर्माण अनुमति प्रक्रिया वडा कार्यालयबाट गरिनेछ । नगरपालिकाले यस्ता भवनको निर्माण अनुमति प्रदान देखि सम्पन्न प्रमाणपत्र सम्म गर्ने अधिकार वडा कार्यालयमा प्रत्यायोजन गर्ने छ । नगरपालिकाले सेवाग्राहीको सहजताका लागि ग्रामीण वर्गका भवनको नमूना नक्शा तयार गरी निशुल्क उपलब्ध गराउने छ । भवन निर्माण अनुमतिको लागि घरधनीले नगरपालिकाको वडा कार्यालयमा निवेदन पेश गर्नु पर्दछ । प्राप्त निवेदन उपर वडा कार्यालयको प्राविधिकले जाँचबुझ र स्थलगत निरीक्षण तथा सरजमिन समेत गर्नु पर्ने हुन्छ । वडा कार्यालयको प्राविधिक कर्मचारीको सिफारिसमा वडा सचिवले निर्माण अनुमति दिने र स्वीकृत नक्शा अनुसारको निर्माण कार्य सम्पन्न भए पछि सो कुराको चेकजाँच र यकिन गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र दिनु पर्दछ । यस्ता भवनहरूलाई निर्माण अनुमति र सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गरी दुई चरणमा स्विकृति दिन सकिनेछ ।

३.३ जमिन र निर्माण सामग्री

१. जैविक पदार्थहरूले पुरेको जमीनमा कुनै पनि विकास निर्माण गरिनु हुँदैन । त्यस्ता जग्गाहरूमा निर्माण कार्यहरू गर्नुपरेमा त्यस्ता जैविक पदार्थहरू सो ठाउँबाट हटाई सम्पूर्ण जमीनलाई विशुद्ध माटो वा अन्य उपयुक्त पदार्थबाट कम्तीमा ३० सेन्टीमिटर मोटाई सम्म हुनुपर्दछ।
२. नदी उकासबाट आएको जमिनमा कुनै भवन संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन ।
३. खानी तथा भूगर्भ विभागबाट नक्शांकन गरी पहिचान गरिएका नेपालका विभिन्न स्थानमा रहेका सक्रिय चिराहरूका वरिपरी कुनै पनि किसिमको निर्माणकार्य गर्नु पूर्व भौगर्भिक अध्ययन गराई प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्नेछ । साथै, गहिरो चिरा परेको भू-भाग, सिमसार क्षेत्र, ताल वा त्यस्ता प्राकृतिक स्थानमाथि माटो भरिएका क्षेत्रहरूबाट ५० मिटर टाढा हुने गरी मात्र भौतिक संरचना निर्माण गर्न दिइनेछ ।
४. जतिसुकै तल्लाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका ३ तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन निर्माण गर्न अनिवार्य रुपमा शहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परीक्षण निर्देशिका अनुसार माटो परीक्षण गर्नुपर्नेछ ।
५. नेपाल सरकार खानी तथा भूगर्भ विभागले नेपाल राजपत्रमा प्रकाशित गरी निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

६. १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचनाको हकमा नगरपालिकाले आफै माटो परीक्षण गराई तोकिएको क्षेत्रमा मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिनेछ।

३.४ भवनको जग

१. पुरेको जमिनमा भवन निर्माण गर्दा जमिनको साह्रो भाग भन्दा मुनीबाट जगको निर्माण गर्नुपर्छ।
२. आफ्नो स्वामित्वमा रहेको जमिनको सीमाभन्दा बाहिर निस्कने गरी भवनको जग हाल्नुहुँदैन।
३. डेड लोड र इम्पोज्ड लोडले घरको स्थायित्वलाई असर नपर्ने गरी जमीन मुनी स्थानान्तरण गर्ने र भार बहन गर्न सक्ने जग निर्माण वा डिजाइन गरिनु पर्दछ।
४. निर्माण गर्न लागिएको भवन सँगैको जमीनमा पर्न सक्ने चाप बहन गर्न सक्ने ढंगबाट भवनको डिजाइन तथा निर्माण गरिनु पर्छ।

३.५ ओस रहित भवन निर्माण

जमीनबाट गहिरो र भुईँबाट चिसो वा ओस भवनमा फैलन नदिनको लागि देहाय बमोजिमको स्थानमा प्लाष्टिक वा ओस अवरोधक पदार्थ बिछ्याउनु पर्दछ।

(क) जमिन सतहभन्दा माथि,

(ख) गाह्रोको क्रस सेक्सनको सतहमा,

(ग) भुईँ तल्लाको घरको भुईँको सतहभन्दा तल,

(घ) भुईँ तल्लाको भुईँ सतह मुनि।

३.६ पानी तथा ढल निकास, शौचालय र खानेपानी तथा सरसफाई सम्बन्धी

३.६.१ वर्षा र सतह पानीको निकास

१. वर्षा वा सतहको पानी आफ्नो र छिमेकीको घरमा जम्न नदिन तथा ओस आउन नदिन त्यस्तो पानी निरन्तर निकासको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ।
२. वलेसी, छाना, बार्दली वा कौसीको पानी सोझै छिमेकीको घरको आंगन, घडेरी वा बहाल, सडक वा सार्वजनिक स्थलमा खसाल्न पाइँदैन।
३. वर्षा वा अन्य सतहको पानी आफ्नो घरको आंगन, घडेरी वा बहालबाट निरन्तर निकासको लागि नजिकैको सडकको बर्षे ढलसम्म निकास हुने व्यवस्था गर्नुपर्ने छ।
४. भवन निर्माण गर्दा छानाको पानी जमिन मुनि पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने व्यवस्था गर्नुपर्ने छ। नयाँ निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनले यस्तो व्यवस्था अनिवार्य रूपमा गर्नु पर्दछ।
५. सडक सीमाको केन्द्र भन्दा कम्तीमा १५ सेन्टीमिटर उचाईमा हल्का भिरालो पारी ढुंगा, ईँटा वा अन्य पदार्थ छापी आंगन, चोक वा बहाल निर्माण गर्नुपर्ने छ।
६. ढुंगा, ईँटा वा अन्य पदार्थबाट छापिएको घडेरी वा घरको आंगन वा बहाल निर्माण गर्दा वर्षा वा अन्य सतहको पानी निकास गर्न नजिकैको सडक सीमा तर्फ हल्का भिरालो पारी मिलाउनुपर्दछ।
७. सम्बन्धित निकायको अनुमति विना वर्षाको पानीको निकास ढलमा मिसाउन वा जोड्न पाइँने छैन।
८. जमीनको तयारी सतह वा सँगैको सडकको केन्द्रीय रेखाको सतहबाट भवनको भुईँतल्लाको भुईँ सतह कम्तीमा ३० सेन्टीमिटर अग्लो हुनुपर्दछ।

३.६.२ ढल निकास

१. प्रत्येक घरमा सेप्टिक ट्याङ्क अनिवार्य रूपमा राख्ने गरी मात्र भवन निर्माण स्वीकृति दिइनेछ । शौचालयको निकास सेप्टिक ट्याङ्कमा र अन्य फोहर पानी सोकपीटमा निकास हुने व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।
२. सेप्टिक ट्याङ्क र सोकपीटको डिजाइन तथा निर्माण गर्दा नगरपालिकाले तोके बमोजिम निर्धारण गरेको मापदण्ड अनुरूप गर्नुपर्ने छ ।
३. सडक अधिकार क्षेत्रभित्र सेप्टिक ट्याङ्की र सोकपीट निर्माण गर्न पाइनेछैन । यस्तो निर्माणका लागि प्लट-सिमानाबाट १ मिटर छाड्नु पर्दछ ।

३.६.३ शौचालय

१. प्रत्येक आवासिय भवनमा कम्तीमा एउटा शौचालयको व्यवस्था हुनुपर्नेछ ।
२. सार्वजनिक सभा भवनमा पुरुष र महिलाको लागि देहाय बमोजिमको दरमा अलग अलग शौचालय र वास वेसीन हुनुपर्नेछ :

(क) सिनेमा, थियटर र अडिटोरियमहरूमा प्रति २५ सिटको लागि एक,

(ख) रेष्टुराँ, क्याफे र क्लबहरूमा प्रति ५० सिटको लागि एक,

(ग) कार्यालयमा प्रति २०० वर्गमिटरको लागि एक ।

३.६.४ खानेपानी

१. भवनमा पाईप द्वारा खानेपानी सेवाको आपूर्ति तथा वितरण व्यवस्था मिलाएको हुनुपर्ने छ ।
२. खानेपानीको पाइप लाइन जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले निर्धारण गरेको स्तर र मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्ने छ ।
३. सम्बन्धित खानेपानी निकायले तोकेको क्षमता अनुसारको पानी ट्याङ्की भण्डारको निर्माण र पम्प जडान गर्नुपर्ने छ ।
४. खानेपानीको सफाई, शुद्धता तथा स्वस्थताको लागि खानेपानीको ट्याङ्की वा ईनार र सेप्टिक ट्याङ्क, सोकपीटको निर्माण वा फोहर जम्मा गर्ने वा राख्ने स्थान कम्तीमा १५ मिटरको दूरीमा हुनुपर्ने छ ।
५. खानेपानीको सफाई, शुद्धता तथा स्वस्थताको लागि खानेपानीको ट्याङ्की वा ईनारमा ढल निकास, फोहर वा प्रदुषित पानी तथा अन्य फोहर पदार्थको असर नपर्ने व्यवस्था मिलाउनुपर्ने छ ।
६. कुनै कारणले खानेपानीको लाइन जडान हुन नसकेको अवस्थामा सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृती प्राप्त निजी स्रोतबाट खानेपानी सेवाको आपूर्ति गर्नुपर्ने छ ।
७. सम्बन्धित निकायको स्वीकृती बिना कसैले पनि जमिन मुनीको पानीउपयोग गर्नु हुँदैन ।
८. ईनार, बोरिड तथा आकासे पानी संकलन गर्न भवनको साईड तथा पछाडिको सेटब्याक प्रयोग गर्न पाइनेछ तर यी सेटब्याक क्षेत्रमा छानो भएको कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

३.६.५ फोहरमैलाको निकास तथा सरसफाई

१. भवनको सरसफाईको लागि उचिन व्यवस्थापन गर्नुपर्ने छ । जैविक फोहोरलाई घरभित्रै व्यवस्थित गर्नुपर्ने छ ।
२. भवनमा जम्मा हुने फोहरमैला तथा कसिङ्गरको संकलन र निष्कासनको लागि नगरपालिकाले अपनाएको व्यवस्थाको पालना गर्नुपर्ने छ ।

३.७ भवनको संरचना

३.७.१ आवास

१. कोठाहरूको क्षेत्रफल र उचाई मानव बसोबास र उपयोगको लागि निर्मित भवनको कोठाको न्यूनतम उचाई र क्षेत्रफल तालिका ३.७.३ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनुपर्ने छ ।
 - भूमिगत कोठा (वेसमेन्ट) तथा ग्यारेज (मानव बसोबास र उपयोगको लागि
 - मानवको नियमित बसोबास बाहेक कार्यालय तथा अन्य उपयोगको लागि

२. भवनको प्लिनथ : भवनको प्लिनथको उचाई बाटोको अधिकार क्षेत्रलाई हानी नपुऱ्याउने गरी राख्नुपर्ने छ । सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, च्याम्प आदि राखिएमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिइने छैन ।

३.७.२ प्रकाश र भेन्टिलेसन

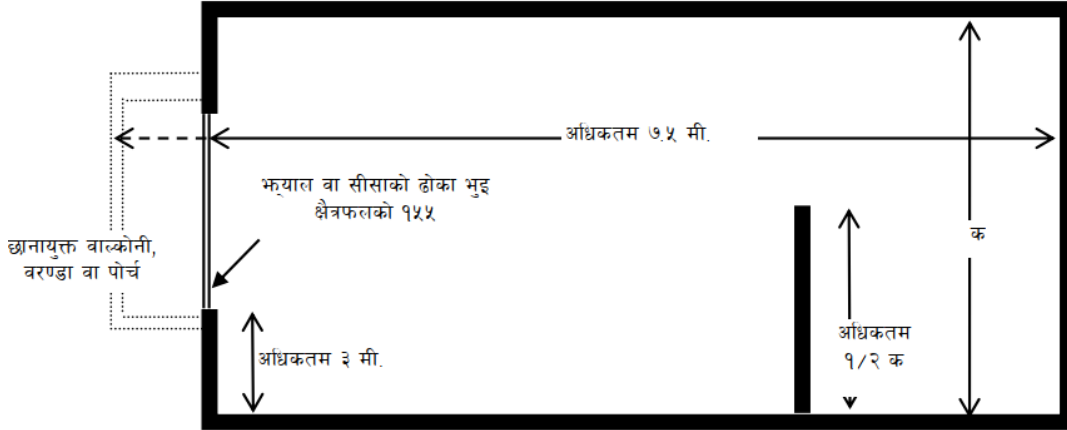
- भूमिगत कोठा (बेसमेन्ट) लाई आवासिय प्रयोग गर्न हुने गरी डिजाइन वा निर्माण गर्नुहुँदैन ।
- स्टोर बाहेक भवनको प्रत्येक कोठामा पर्याप्त प्रकाश र भेन्टिलेशन प्रदान गर्ने झ्याल, ढोका र अन्य भवनका खुल्ला भागको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।
- भवन भित्र दिवा प्रकाश प्रवेश गराउन झ्याल वा शिशाका प्यानल ढोकाबाट सोही कोठाको अर्को पट्टिको गाह्रो बढीमा ७.५ मिटरसम्म मात्र टाढा हुनुपर्ने छ ।
- झ्याल वा सिसाका प्यानल ढोकाहरूबाट छेउ पट्टिको गाह्रो बढीमा ३ मी. दूरी सम्म मात्र हुनुपर्ने छ ।
- झ्याल भएको गाह्रोबाट कोठाको गहिराईको हिसाब गर्दा बाल्कोनी, बरण्डा र पोर्चको गहिराइलाई समेत गणना गर्नुपर्दछ ।
- दिवा प्रकाश प्राप्त गर्न जडान गरिएको कुनै पनि कोठाको शिशा वा अन्य पारदर्शी पदार्थबाट बनेको झ्याल वा खुल्ला भागको क्षेत्रफल कोठाको भुईँको क्षेत्रफलको कम्तीमा पनि १५ प्रतिशत हुनुपर्ने छ ।

३.७.३ कोठाको न्यूनतम उचाई, क्षेत्रफल र माप

कोठाको किसिम	न्यून. क्षेत्रफल (व.मी.)	न्यून. उचाई (मी.)	अन्य न्यूनतम मापहरु
भूमिगत कोठा (बेसमेन्ट)		२.१	
ग्यारेज	१२.५	२.१	गहिराई X चौडाई : ५ X २.५ मी.
क) आवासयोग्य कोठा			
स्टोर कोठा प्रति आवास	२.०	२.१	
बाथरुम	२.६	२.१	
शौचालय	६.०	२.१	
बाथरुम शौचालय	२.६	२.१	
स्टोर सहितको भान्सा कोठा	६.०	२.६	न्यूनतम चौडाई : १.८ मी.
भान्सा सहितको डाइनिंग	७.०	२.६	न्यूनतम चौडाई : २.१ मी.
बैठक	७.५	२.६	न्यूनतम चौडाई : २.४ मी.
सुत्ने कोठा	७.०	२.६	न्यूनतम चौडाई : १.८ मी.
बुईँगल सरदर उचाई		२.३	
ख) आवास बाहेकको कोठा			
कार्यालयहरु		२.७	
स्कूलको कक्षा कोठा		२.७	
औद्योगिक भवनहरु र गोदामहरु		३.५	

- भान्छा, शौचालय र बाथरुम बाहेक अन्य कोठामा भेन्टिलेशन प्रयोजनको लागि प्रत्येक कोठाको झ्याल ढोका र खुल्ला भागको कुल क्षेत्रफल वर्ग मी. कोठाको आयतनको ३ प्रतिशत भन्दा कम हुनुहुँदैन ।
- औद्योगिक भवन बाहेक अन्य भवनको हकमा त्यस्ता खुल्ला वा पारदर्शी भाग कोठाको भुईँको कूल क्षेत्रफलको न्यूनतम ५ प्रतिशत हुनुपर्ने छ ।
- शौचालय र बाथरुममा बाहिरी हावाको प्राकृतिक भेन्टिलेसनको लागि कम्तीमा ०.३ वर्ग मिटरको खुल्ला भाग बाहिरी गाह्रो पट्टी हुनुपर्ने छ ।
- भान्सा कोठाको हकमा कम्तीमा ०.५ वर्ग मिटर हुनुपर्छ ।

५. भवनको शौचालय र बाथरूमको झ्याल बाहिरी खुल्ला क्षेत्र पट्टी खुल्न नसक्ने अवस्थामा भेन्टिलेसन स्याफ्ट बनाइ सो पट्टी खुल्ने गरी झ्यालको लोकेसन तय गर्नुपर्ने छ । यस्तो झ्यालको क्षेत्रफल ०.३ व.मी. र न्यूनतम चौडाई ०.३ मी. हुनुपर्ने छ । स्याफ्टको माप, भवनको उचाई, शौचालय र बाथरूमको संख्याको आधारमा एकजष्ट्र पंखाको संख्या र क्षमताको निर्धारण गर्नुपर्ने छ ।
६. प्रकाश र भेन्टिलेसन सम्बन्धी मापदण्ड दिईए बमोजिम हुनुपर्ने छ ।



३.७.४ सिंढी, रेलिंग र वालुस्ट्रेड

१. सिंढीको न्यूनतम चौडाइ र खुड्किला (ट्रेड र राइजर) को माप र गोलाकार, बीच भाग, खुड्किलाको न्यूनतम चौडाइ उल्लेख भए बमोजिम हुनुपर्ने छ । गोलाकार सिंढीहरूको हकमा सिंढीको चौडाईको बीच भागमा, खुड्किलाको न्यूनतम चौडाइ उल्लेख गरे बमोजिम हुनेछ ।
२. प्रत्येक तल्लामा राइजरको उचाई र ट्रेडको चौडाइको अनुपात एक समान हुनुपर्ने छ ।
३. कुनै पनि सिंढीमा राइजरको छेउबाट सिधा माथि कम्तीमा २.१ मिटर उचाईसम्म मानिस आवागमन गर्नलाई हेडरूम हुनुपर्ने छ ।
४. भवनको भित्र वा बाहिर पट्टि खुल्ला हुने भाग जस्तै सिंढीको एकापट्टिको छेउ, सिंढीको मैदान, बाल्कोनी, वरण्डा आदिलाई ह्याण्डरेल, वालुस्ट्रेड वा प्यारापिटद्वारा सुरक्षित गर्नुपर्ने छ ।
५. रेलिंग वा प्यारापिटको उचाई कम्तीमा ०.९ मिटरको हुनुपर्ने छ । यस्तो विकल्पहरू प्रयोग गर्दा उपयुक्त डिजाइन र सुरक्षित निर्माण विधिबाट कार्य गर्नुपर्ने छ ।
६. सिंढीको एकापट्टिको छेउ, सिंढीको मैदान, बाल्कोनी, वरण्डा, वालुस्ट्रेड वा प्यारापिट वा रेलिङ्ग सुरक्षित विधिबाट डिजाइन तथा निर्माण गर्नुपर्ने छ ।

३.७.५ बार्दली, छज्जा, टावर, आन्टेना आदि

७. ग वर्गको भवनमा एक मीटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नुपर्ने छ ।
८. भवनमा होर्डिंग बोर्ड, टावर आदि राख्नु परेमा भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइनमा नै यस्ता संरचनाहरूको भारलाई समावेश गरेको भए मात्र यस्ता संरचनाहरू जडान गर्न दिइने छ । शहरको स्वरूपमा नकारात्मक असर पार्ने भनी प्राविधिक समितिले सिफारिस गरेमा कुनै पनि भवनमा यस्ता सामग्री वा संरचना राख्न वा निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३.७.६ विद्युत जडान र पाइप फिटिंग

१. भवनमा विद्युतको आपूर्ति सम्बन्धित विद्युत वितरकले गर्नु पर्नेछ र आपूर्ति गर्न नसकेको अवस्थामा त्यस्तो वितरकले अन्य विद्युत आपूर्ति स्रोतबाट विद्युत आपूर्ति गर्न प्रचलित कानून बमोजिम अनुमति प्रदान गर्नेछ ।
२. प्रचलित कानून बमोजिम अनुमति प्राप्त व्यक्ति वा संस्था बाहेक अन्य व्यक्ति वा संस्थाले भवनमा विद्युत सेवाको आपूर्ति गर्ने छैन ।
३. भवनमा विद्युत आपूर्तिको लागि विद्युतीय तार एवं पाइप जडान सम्बन्धी कार्यहरू योग्यता प्राप्त प्राविधिकबाट गराउनुपर्ने छ ।

४. विद्युत जडान सम्बन्धी प्राविधिक स्तर तथा मापदण्ड प्रचलित कानून तथा विद्युत आपूर्ति गर्ने निकाय वा संस्थाले तोके बमोजिमको हुनुपर्नेछ ।
५. छानामा जडान गरिने पानी ट्यांकी, सोलार हिटर तथा टी.भी. डिस्क एन्टेना जडान गर्दा भार बहन क्षमता अनुकूल हुने गरी सुरक्षित रूपबाट जडान गर्नुपर्नेछ ।

३.८ प्राकृतिक दुर्घटनाबाट सुरक्षा, मर्मत सम्भार तथा विविध

३.८.१ अग्नी तथा चट्याङ्गबाट सुरक्षा

१. आगलागीको कारणबाट हुनसक्ने संभावित खतराबाट भवन र सो वरपर बस्ने मानिसहरूको सुरक्षाको लागि नगरपालिकाको वारुणयन्त्र शाखा वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका अग्नी सुरक्षा तथा निरोधक सम्बन्धी सबै साधन तथा उपकरणको प्रबन्ध मिलाउने जिम्मेवारी भवन धनी वा भवन सञ्चालकको हुनेछ ।
२. आगलागीको कारणबाट हुनसक्ने संभावित खतराबाट सुरक्षाको लागि नगरपालिका वारुण यन्त्र शाखा वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमको सुरक्षा मापदण्डको पालना गर्नुपर्ने छ ।
३. देहाय बमोजिमको भवनमा न.पा. वारुणयन्त्र शाखा वा सम्बन्धित निकायले तोकिए बमोजिमको फायर—एस्केप, अग्नी निरोधक सुरक्षा साधनको व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।
 - कार्यालय र सभा गृह, सिनेमा हल, अस्पताल, होटल,
 - ४०० व. मी. भन्दा बढी भूईँ क्षेत्रफल भएका सार्वजनिक कार्यालय, कारखाना र गोदाम,
 - तीन भन्दा बढी तल्ला भएका भवन ।
 - अग्नि सुरक्षासम्बन्धी प्रावधान तथा व्यवस्था राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लेख गरिए अनुसार हुनुपर्ने छ । यसका महत्वपूर्ण मापदण्डहरू अनुसूची ५ मा दिइएका छन् ।

३.८.२ सार्वजनिक सुरक्षाको प्रबन्ध

१. जग खन्दा, अस्थायी टेवा दिंदा निर्माण स्थलमा सहजै प्रवेश पाउन नसक्ने गरी बार लगाइ गर्नुपर्ने छ ।
२. भवनको निर्माण वा मर्मत सम्भार गर्दा त्यस्तो स्थानमा सार्वजनिक व्यक्ति, बटुवा तथा सवारी साधनलाई हुन सक्ने आकस्मिक दुर्घटनाको पूर्व सूचना दिन सचेत गराउन संकेत बोर्ड राख्ने, रातको समयमा बत्तीको व्यवस्था गर्ने लगायतका सबै प्रकारका सुरक्षाका उपाय निरन्तर रूपमा सम्बन्धित भवन निर्माताले आफ्नै खर्चमा गर्नुपर्ने छ ।

३.८.३ आपतकालिन निकास योजना

१. संयुक्त आवास तथा सार्वजनिक भवनहरू निर्माण गर्दा आपतकालिन निकास योजना (Emergency Response Plan) संलग्न हुनु पर्दछ, अन्यथा भवन निर्माण अनुमति दिइनेछैन ।

३.८.४ भवनहरूको मर्मत सम्भार

१. नगरपालिका भित्रका भवनहरूको मर्मत सम्भार गर्नु पर्नेछ र त्यसको जिम्मेवारी सम्बन्धित घरधनीको हुनेछ ।
२. महत्वपूर्ण सार्वजनिक स्थलहरू, मुख्य बजार तथा सडकहरूमा रहेका भवनमा नियमित रूपमा सफा सुग्घर तथा रंगरोगन गरी शहरको सौन्दर्यता कायम राख्नुपर्ने छ ।

३.८.५ भवन प्रवलीकरण सम्बन्धी मापदण्ड

१. स्थानीय तहले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका भवनहरूको संकटासन्नता मूल्याङ्कन गरि भूकम्प वा विपद्का दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त भवनहरूलाई सम्भाव्यता तथा आवश्यकता अनुसार प्रवलीकरण गर्ने ।

२. जोखिमयुक्त भवनहरूलाई प्रबलिकरण गर्नको लागि उक्त घरधनिको स्विकृति र आवश्यक शर्तहरू पालन गर्ने मञ्जुरीनामा लिएपछि मात्र गरिने छ ।
३. भवनहरूलाई प्रबलिकरण गर्दा प्राविधिक रूपमा र आर्थिक रूपमा उपयुक्त (technically and economically feasible) छ की छैन भनि बिस्तृत अध्ययन गराई सम्भाव्य भएमा मात्र प्रबलिकरण गरिने छ ।
४. पुरातात्विक महत्वको भवन अथवा बिशेष महत्वको भवन छ भने नयाँ निर्माण नगरी प्रबलिकरण नै गर्नु पर्ने हुन सक्दछ ।
५. भवन प्रबलिकरण गर्दा, स्थानियरूपमा उपलब्ध प्रविधि र सामग्रीको प्रयोगलाई प्राथमिकतामा राखि गर्नु पर्दछ तर विशेष प्रकारको भवनहरूको लागि आवश्यक परेमा उच्चस्तरिय प्रविधिहरू, जस्तै fibre reinforced concrete पनि दक्ष प्राविधिकहरूको सल्लाहमा प्रयोग गर्न सकिने छ ।
६. भवन प्रबलिकरण गर्दा भैरहेको संरचनालाई सकेसम्म कममात्र क्षति (intervention) पुऱ्याई गर्नु पर्दछ, र भवनको मुख्य भारवहन गर्ने संरचनाहरू प्रबलिकरणको लागि भत्काउन पर्ने अवस्थामा दक्ष प्राविधिकको उपस्थितिमा र निगरानिमा मात्र गर्नु पर्दछ ।
७. भवन प्रबलिकरणको कार्य नयाँ भवन निर्माण गर्नु भन्दा फरकढंगको कार्यभएको हुँदा, यस्तै कार्य गर्न दक्षता हासिल गरेको प्राविधिकको निगरानिमा दक्ष कामदार बाटमात्र गराउनु पर्दछ ।
८. भवनहरू प्रबलीकरण गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयले २०७३ मा RCC र 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 गर्नु पर्दछ ।
९. भवन प्रबलिकरण कार्यलाई भवन निर्माणको अनुमति प्रक्रिया मार्फत गर्नु पर्दछ ।

३.८.६ FAR मा गणना नहुने भाग

निम्न लिखित भागहरूलाई FAR मा गणना गरिने छैन :

- क) पहाडी सिँढिदार जमिन भएको अवस्थामा सुविधा हेरी पार्किङ ग्यारेज सडक सिमानादेखि नै बनाउन पाइनेछ । स्टिल्ट तल्ला (Stilt floor) मा पार्किङ प्रयोजनका लागि प्रयोग गरिएको क्षेत्रफललाई FAR मा गणना गरिने छैन ।
- ख) पार्किङ प्रयोजन वा Storage का लागि प्रयोग हुने भूमिगत तल्ला अर्धभूमिगत तल्लाहरू FAR मा गणना हुनेछैन । भुइँतल्ला पार्किङका लागि मात्र प्रयोग हुने भएमा र सोही अनुसार खुला रहेको अवस्थामा FAR मा गणना हुनेछैन ।
- ग) दुईपाखे छानाहाल्दा बुँडगल (attic) बनेमा सोको क्षेत्रफल FAR मा गणना गरिनेछैन ।
- घ) परम्परागत अथवा परिमार्जितरूपको नेपाली वास्तुकता झल्कने भवन निर्माण गर्दा साविकको FAR मा ०.२५ थप सुविधा प्राप्त हुनेछ तर यो सुविधा प्राचीन स्मारक क्षेत्रमा लागू हुनेछैन ।
- ङ) आवासिय तथा व्यापारिकबाहेक अन्य प्रयोजनका लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमिबेसमेन्ट, सबैभन्दा माथिल्लो तल्लामा रहेको भन्ध्याङको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा), लिफ्टको मेशिन रुम FAR मा गणना गरिनेछैन ।
- च) कम्पाउण्डवाल, ढोका, तल्ला नउठाइएको पोर्च, खुलाभन्ध्याङ, च्याम्प, जमिनमुनिको पानीट्याङ्की, पौडी खेल्ने खुला पोखरी आदि । भवनको उचाई प्लिनथ लेभलदेखि माथिल्लो तल्ला (भन्ध्याङ) छोप्ने वा लिफ्ट (Lift) को मेशिन राख्ने कोठाबाहेकको छानासम्मको उचाई गनिनेछ ।
- छ) Void को साइज १.५ मी ह १.५ मी. भएमा Void ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछैन । सोभन्दा सानो Void भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछ ।

ज) दुईतर्फ सडक भएको अवस्थामा भवन निर्माण गर्दा दुवैतर्फ सेटब्याक छाड्नु पर्ने अवस्थामा सहायक सडक (मुख्य मोहडा नपर्ने सडक)तर्फ छाड्नु पर्ने सेटब्याकको क्षेत्रफलबराबरको क्षेत्रफल FAR मा गणना नगरिने ।

३.८.७ पेट्रोलपम्प निर्माण

नगरपालिकाभित्र साधारण बित्रेता, खुद्रा बिक्रेता र मट्टितेल वितरकले पेट्रोलियम पदार्थको बिक्री वितरण गर्न पेट्रोलपम्प खोल्न चाहेमा सो सम्बन्धी मापदण्ड नेपाल आयल निगमले तोकेको मापदण्ड अनुसार हुनुपर्ने छ, जसका महत्वपूर्ण पाटाहरू तल दिए अनुसार हुनेछ ।

क) नगरपालिकाभित्र प्रस्तावित बिक्रीस्थल राख्ने जग्गाको कुल क्षेत्रफल न्यूनतम १.५ (डेढ) रोपनी हुनुपर्ने छ ।

ख) नगरपालिकाभित्र प्रस्तावित बिक्रीस्थल राख्ने जग्गाको सडकतर्फको मोहडा कम्तीमा पनि ३० मी. हुनुपर्नेछ । हल्का गाडीको प्रयोजनका लागि राखिने बिक्री स्थलको हकमा जग्गाको सडकतर्फको कुल मोहडा कम्तीमा पनि १५ मी. हुनुपर्नेछ ।

ग) माथि (क) र (ख)अन्तर्गत वर्गीकरणभित्र नपर्ने तर नगरपालिका भएर जाने कुनै पनि राष्ट्रिय राजमार्गमा प्रस्तावित बिक्रीस्थल राख्ने जग्गाको सडकतर्फको मोहडा न्यूनतम ४० मिटर भई कुल क्षेत्रफल न्यूनतम २.५ (अढाइ) रोपनी हुनुपर्नेछ ।

घ) प्रस्तावित बिक्रीस्थल मूल सडकमा नजोडिएको अवस्थामा यस्तो मूल सडकबाट बिक्रीस्थल सम्म पुग्ने प्रवेश मार्ग कम्तीमा ५.५ मिटरचौडाइको दोहोरो सवारी साधन चलनसक्ने हुनुपर्दछ ।

ङ) साधारण बिक्रेताले प्रस्तावित बिक्रीस्थल निर्माण गर्दा सडकबाट छाड्नु पर्ने दुरी प्रवेश तथा निकासद्वारका लागि घटीमा पनि ६ मिटरको हुनुपर्नेछ ।

च) पेट्रोलपम्प कुनै पनि सडक चोकमा निर्माण गर्न पाइने छैन र निर्माण आवश्यक भएमा यस्त चोकबाट कम्तीमा पनि १०० मिटर परमात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।

छ) पेट्रोलपम्प र मूलसडकको बीचमा एउटा कम्तीमा १२ मी. लामो र २ मी. चौडाइ भएको मध्यवर्ती पट्टि (Buffer Strip) को निर्माण गर्नुपर्नेछ । यस्तो मध्यवर्ती पट्टि आफ्नै जग्गाको सिमानाभित्र बनाउनुपर्छ र यसको बाहिरी किनारा मूलसडकको तोकिएको अधिकार क्षेत्रको बाहिरी सिमानासम्म पाइनेछ । हल्का गाडीको प्रयोजनका लागि राखिने बिक्रीस्थलका हकमा यस्तो मध्यवर्ती पट्टिको नाप कम्तीमा १० मी. लामो र ३ मी. चौडाइ भएको हुनुपर्दछ ।

ज) पेट्रोलपम्पको कार्यालय, मोबिल भण्डारण तथा शौचालय आदि भवन वा संरचनाहरू पम्पदेखि न्यूनतम ४ मी.को दुरीमा बनाइनु पर्दछ ।

३.९ अतिरिक्त प्रावधानहरू

३.९.१ हरीत भवन सम्बन्धि नियमहरू

कुनै पनि भवनको नक्सा पास गर्दा भवन हरीत भवन प्रणालीलाई आत्मसात गरीएको हुनु पर्ने छ । २५० वर्ग मि. तथा सो भन्दा सानो प्लटमा निर्माण हुने तथा १,००० वर्ग फिट भन्दा कम क्षे.फ. ओगटेर वन्ने आवासिय भवनले कम्तीमा तपशिलका मापदण्ड पुरा गरेको हुनु पर्ने छ ।

- भवनको जग्गा भित्र कम्तीमा २ विरुवा रोप्ने प्रावधान हुनु पर्ने । कार्य संपन्न प्रमाणपत्र लिंदा सो विरुवा सरेको र कम्तीमा १ मिटर अग्लो भएको हुनु पर्ने छ ।
- भवनको खालि जग्गाको कम्तीमा ५०% भाग जमिनमा पानी सोसिन सक्ने हुनु पर्ने छ । अन्यथा भवनको आकासे पानी वाहिर नजाने गरी रिचार्ज पिट वनाई सो मा खसाउने प्रावधान भएको हुनुपर्ने छ ।

२५० वर्ग मि. भन्दा ठुलो प्लटमा वा आवासिय भन्दा फरक किसिमको प्रयोगको लागि निर्माण हुने तथा १,००० वर्ग फिट भन्दा बढी क्षे.फ. ओगटेर वन्ने भवनले कम्तिमा तपशिलका मापदण्ड पुरा गरेको हुनुपर्ने छ । विभिन्न किसिमका भवनहरू निर्माण गर्दा हरीत भवन सम्बन्धि तपशिलका प्रावधानहरू पालना गरिएको हुनुपर्ने छ ।

क्र. सं.	भवनको किसिम	हरीत भवन सम्बन्धि प्रावधानहरू			
		आकासे पानी संकलन	ग्राउण्ड रिचार्ज पिट	सोलार पावर	कन्स्ट्रक्टेड वेटल्याण्ड तथा वेस्ट वाटर ट्रिटमेन्ट प्लान्ट
१	१,००० वर्ग फिट भन्दा बढी क्षे.फ.को आवासिय भवन	√	√	√	X
२	व्यापारीक भवन (पसल कवल)	√	√	√	X
३	सेमिनार हल	√	√	√	X
४	२५ वेड भन्दा ठुलो होटल	√	√	√	√
५	हस्पिटल, नर्सिंग होम	√	√	√	√
६	माध्यमिक विद्यालय तथा कलेज, महाविद्यालय	√	√	√	√
७	दिनमा १०,००० लि. भन्दा बढी पानी प्रयोग हुने उद्योग, कारखाना	√	√	√	√

३.१.२ अन्य नियमहरू

- क) भवनको छानामा पर्ने वर्षातको पानी पाइपद्वारा जमिनको सतहसम्म ल्याउनु पर्नेछ ।
ख) सार्वजनिक चोक वा सडक अधिकार क्षेत्रभित्र पर्नेगरी क्यान्टिलेभर, बालकोनी र घर अगाडिको भन्ड्याड आदि बनाउन पाइने छैन ।
ग) कायम रहेको ढल वा पानीको निकासलाई कुनै पनि किसिमको निर्माण कार्य गर्दा बन्द गर्न पाइने छैन ।
घ) भवन निर्माण कार्य सम्पन्न भएको भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र अनिवार्य रूपमा लिनुपर्नेछ ।
ङ) यस मापदण्डले नसमेटेका प्रसङ्ग र बुँदाहरूमा व्याख्या र निर्णय दिनुपर्दा प्राविधिक सम्मिलित मापदण्ड कार्यान्वयन बोर्डको सिफारिसमा निर्णय गरिनेछ ।

अनुसूचीहरू

अनुसूची १: नगरपालिकाका भू-उपयोग क्षेत्रहरू

अनुसूची २: सडक अधिकार क्षेत्र

अनुसूची ३: अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरू

अनुसूची ४: Jajarkot Earthquake-Induced Landslides

अनुसूची १: नगरपालिकाका भू-उपयोग क्षेत्रहरू

१.१ कृषि क्षेत्र

कृषि क्षेत्र भन्नाले न्यूनतम भौतिक पूर्वाधार भएको, विद्यमान पूर्वाधारको बिस्तारको सिमित सम्भाव्यता भएको तथा प्रमुख आर्थिक सामाजिक गतिविधि कृषिमा आधारित रहेको क्षेत्रलाई बुझनुपर्दछ। कृषिका लागि छुट्ट्याइएको गैर शहरी क्षेत्र जहाँ हलुका आवासिय उपयोग र सोको लागि आवश्यक सेवा सुविधाहरू स्वीकार्य हुनेछ। यो उपयोग क्षेत्रमा एकल परिवार बस्ने घरहरू बनाई कृषि कार्य गरिरहेका वा सो कार्यमा सघाउ पुऱ्याउने कार्य गर्न स्वीकार्य हुनेछ। यस क्षेत्रमा साधारणतया पारम्परिक निर्माण सामग्री प्रयोग गरी भवन निर्माण भएको पाइन्छ तर मुख्य बाटोमा पक्की घर पनि निर्माण भएको देखिन्छ। देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिकोछ।

- अन्नबाली, दलहन, तेलहन वा अन्य नगदे बाली लगाइएको खेतीपातीका लागि उपयोग भईरहेको जग्गा,
- फलफूलको बगैँचा वा नर्सरी, तरकारी, सागपात, व्यवसायिक फूलको खेती, सोको नर्सरी लगाइएको जग्गा,
- पशुपंक्षीको पालन वा पशुपंक्षीको आहाराको लागि प्रयोग हुने दाना, घाँस वा वनस्पति उत्पादनमा उपयोग भएको जग्गा,
- सरकारी र सार्वजनिक वनक्षेत्र बाहेकका आवादी क्षेत्रभित्र भएको खर, घाँस मैदान, चरन क्षेत्र तथा रूख वा झाडी भएको जग्गा,
- निजी जग्गामा वन पैदावार वा जडिबुटी उत्पादन गर्ने उद्देश्यले हकप्रदको वनस्पति वा जडिबुटी भएको जग्गा,
- निजी वा सरकारी सार्वजनिक जग्गामा कृषि पोखरी बनाई माछापालन गरिएको जग्गा,
- कृषि उत्पादनको रेखदेख गर्न, भण्डार गर्न, सुकाउन तथा प्रशोधन गर्न वा पशुपालनका लागि प्रयोग भएको कुनै पनि भौतिक संरचना वा घर, टहरा आदि भएको जग्गा,
- खनजोत गरी खेती लगाउन तयार गरिएको जग्गा वा खेती लगाउन उपयुक्त हुन सक्ने आवाद योग्य पर्ती वा बाँझो जग्गा,
- सामूहिक, व्यवसायिक बगैँचा वा अन्य उपयोग भएको क्षेत्रसँग जोडिएको भएता पनि कित्ताको क्षेत्रफल पाँच हजार वर्ग मिटर भन्दा बढी भए खेती गरिएको वा खनजोत गरिएको पर्ती बाँझो जग्गा,
- यस्तै स्थानीय विभिन्न कित्ताहरू जोडिएर एक हेक्टर वा सोभन्दा बढी क्षेत्रफलमा खेती गरिएको वा खनजोती गरिएको पर्ती बाँझो खेतियोग्य जग्गा।

यसै अवधारणा अनुसार मुख्य कृषि क्षेत्र अन्तर्गत निम्न क्षेत्रहरूको पहिचान गरिएको छ।

कृषि क्षेत्र (A)

क्र.सं	वार्ड नं	कृषि क्षेत्र (A)
१	१	खार बिराले खेत, हाडेबाट, इर्ज, खाले थापाबुवा गाउँ साल्म
२	२	तोली मझेरी, गल्पाखेत, दरपाखा, अन्दरकोट, कोलाह, रिप्का, डेडकुला
३	३	थराला, गल्पा, काँडाखेत, अदरकटेरी, मेलसैन, दशेरा गैरीखोला,
४	४	खातिजेवा काँडा, तिधुआटी, कोलकाटिया, कापेडाँडा, जौभया, लेकटोल, टाटा मालमेला, रक्से तेखुरे, गैराधौचा
५	५	डाबखेत, धनिखेत
६	६	नाउली खेत, बगाउ, मेडुका गैरा, पुल्ला गैरा
७	७	सिमाखेत, कुलिबाँध, पैराम पौजा, टिकाचौर भारहाल्न
८	८	रुव सियाला

९	९	माझखेत, शेरा
१०	१०	नाउली, औलाखेत
११	११	चिनुगाना खेत, रझेना खेत, सिम्ली, गैरीखेत
१२	१२	शेराखेत, रजेना, महतारा बगर, काँडा, माथिगाउँ, बिष्टगाउँ
१३	१३	सिम्ली खार, काफ्लीगाड

१.२ आवासिय क्षेत्र

- आवासीय क्षेत्र देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई आवासीय क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिएको छ ।
- कृषि उपजको रेखदेख, भण्डारण तथा प्रशोधन, पशुपालन वा उद्योग कलकारखाना संचालनको प्रयोजन बाहेक नागरिक आवासको रूपमा प्रयोग भएको भवन, घर, टहरा वा सो भएको जग्गा।
- व्यक्तिगत घर र सोसँग जोडिएका बगैंचा, ग्यारेज, आँगन र सो प्रयोजनको लागि प्रयोग हुने व्यक्तिगत बाटो जस्तै रहेका जग्गा,
- एकभन्दा बढी परिवारहरू बस्ने विकसित अपार्टमेन्ट, बहुमंजिला भवन वा आवासीय फ्ल्याट रहेको जग्गा, सो प्रयोजनका लागि छुट्टाइएको बाटो, सामूहिक ग्यारेज, पार्किङ स्थल, बगैंचा, चौर, मनोरञ्जनस्थल लगायत रहेको जग्गा,
- ग्रामीण क्षेत्रमा बनेको घर, आँगन, चौर, घरसँगै रहेको गोठ, पाठा, करेसावारी, बगैंचा लगायतले चर्चेको जग्गा,
- बसोबासका लागि आवश्यक आधारभूत भौतिक पूर्वाधार, सडक, विद्युत, खानेपानी वा हल निकास लगायतको व्यवस्था भएको क्षेत्रमा रहेको एक हजार वर्ग मिटरसम्मको साना कित्ताका जग्गा,
- बसोबास क्षेत्रमा उपयोग गर्न आवश्यक न्यूनतम पूर्वाधारको विकास भएको कित्ता जग्गा रहेको ठाँउबाट एक सय मिटरको अर्धव्यासको क्षेत्रमा एक सय पचास एकात्मक परिवार आवास इकाई वा दशभन्दा बढी संयुक्त परिवार आवास इकाई भएको जग्गा ।

आवासिय क्षेत्र (R)

क्र.सं	वार्ड नं	मध्यम घनत्व आवासिय क्षेत्र (R)
१	१	
२	२	
३	३	
४	४	
५	५	
६	६	
७	७	
८	८	
९	९	
१०	१०	
११	११	

१२	१२	
१३	१३	

१.३ व्यावसायिक क्षेत्र

नगरपालिका क्षेत्र भित्रका व्यापारिक क्षेत्रहरू मध्ये प्रति हेक्टर जनघनत्व घना भएको, यातायात तथा अन्य पूर्वाधारको पहुँच भएको, व्यापारिक एवं आर्थिक गतिविधि हुने गरेको र अझै व्यापारिक गतिविधिले भरिन सक्ने क्षेत्रलाई समेट्न खोजिएको छ। हालको स्थितिमा प्रमुख बाटोको दुई तर्फ यो क्षेत्र एकत्रित भएको छ भने भविष्यमा व्यापारिक र अरु गतिविधिहरू बढेर माथि उल्लेख गरिए जस्तै सहरको केन्द्र भएर विकास हुने देखिन्छ। देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई व्यावसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछः

- सामूहिक वस्तु वा सेवाको खरीद बिक्री हुने स्थल रहेको घरजग्गा तथा सो प्रयोजनका लागि छुट्टाइएको जग्गा,
- विभिन्न किसिमका व्यापारिक, व्यवसायिक र मनोरञ्जनस्थल रहेको क्षेत्र तथा सो प्रयोजनको लागि उपयोग भएको घर रहेको जग्गा वा सो प्रयोजनका लागि छुट्टाइएको जग्गा,
- निजी क्षेत्रबाट स्थापित गरिएका शिक्षा, स्वास्थ्य, सफाई लगायत सेवा उपलब्ध गराउने स्थल वा सोको लागि प्रयोग भएको घर र घरले चर्चेको जग्गा,
- कुनै वस्तु वा यन्त्र उपकरणको मर्मतसम्भार वा सफा गरिने स्थल वा भण्डारण गरिएका स्थल वा सो प्रयोजनका लागि प्रयोग भएको घर र घरले चर्चेको जग्गा,
- कुनै व्यवसायको क्रियाकलाप संचालन नभए तापनि उक्तको पूर्वाधार समेत उपलब्ध भएको र सो घर वा जग्गा रहेको स्थानबाट एकसय मिटरको आध्यात्मिकलमा करिब पचास व्यवसायिक कारोबार रहेका स्थल, सोको लागि प्रयोग भएको घर र तिनले चर्चेको जग्गा,
- सरकारी, सार्वजनिक वा निजी क्षेत्र समेतले सेवा प्रदान गर्ने स्थानमा गरिएका कार्यालय तथा तिनले चर्चेको जग्गा वा भविष्यमा निर्माणको लागि छुट्टाइएको जग्गा,
- पर्यटकिय गतिविधिमा उपयोग भईरहेको क्षेत्रले चर्चेको जग्गा।

यसै अवधारणा अनुसार मुख्य व्यापारिक क्षेत्र अन्तर्गत निम्न क्षेत्रहरूको पहिचान गरिएको छ।

व्यावसायिक क्षेत्र (C)

क्र.सं	वार्ड न	व्यावसायिक क्षेत्र (C)
१	१	खार बजार, विशाल बजार, खामालेख
२	२	सुयाडा बजार, गैरेचौर बजार
३	३	दशेरा पेशे डाँडा, पोखरा बजार
४	४	जेवाकोट
५	५	थलह, चंखिला, फलिहाल्न
६	६	रादेउ, औल खोला
७	७	दुनि डाँडा
८	८	डाँडागाउँ
९	९	शेराखहरे

१०	१०	बाटुले
११	११	मिल बजार, ढुङ्गिल बजार
१२	१२	मनघाट, डाँडा बजार, पालेबाट
१३	१३	थर्पु डाँडा, दमार बजार

१.४ औद्योगिक क्षेत्र

औद्योगिक क्षेत्र: देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई औद्योगिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ:

- कुनै वस्तु वा कच्चा पदार्थ उत्पादन गर्ने उद्योग वा वर्कशप रहेको स्थल, सो प्रयोजनका लागि निर्माण भएका घर वा टहरा तथा उद्योग सञ्चालनको लागि प्रयोग भएको जग्गा,
- खाद्य पदार्थ प्रशोधन, उपभोग्य वस्तु, पेय पदार्थ उत्पादन तथा प्रशोधन स्थल तथा सो प्रयोजनका लागि छुट्याइएको जग्गा,
- विभिन्न मेसिनरी औजार, यन्त्र उपकरण, सवारी साधन निर्माणस्थल तथा सोको लागि छुट्याइएको जग्गा,
- कपडा तथा पोषण उत्पादन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको जग्गा,
- सजावट सामग्री, निर्माण सामग्री, काँचजन्य उद्योग लगायत सञ्चालनमा रहेको स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको जग्गा,
- कुनै उद्योग सञ्चालन तथा रखरखाव गर्न आवश्यक घर, टहरा तथा वर्कशपले चर्चेको जग्गा तथा कच्चा पदार्थ भण्डारण गर्न उपयोग गरिएको जग्गा,
- उद्योगबाट उत्पादित फोहोरजन्य पदार्थको विसर्जन गर्ने प्रयोजनका लागि प्रयोग भएको जग्गा,
- नेपाल सरकारले घोषणा गरेको औद्योगिक क्षेत्र, विशेष आर्थिक क्षेत्र लगायत सो क्षेत्रले चर्चेको जग्गा।

यसै अवधारणा अनुसार औद्योगिक क्षेत्र अन्तर्गत निम्न क्षेत्रहरूको पहिचान गरिएको छ ।

औद्योगिक क्षेत्र (I)

क्र.सं	वार्ड नं	औद्योगिक क्षेत्र (I)
१		पालेवाट औद्योगिक ग्राम, दशेरा, जेवातडा

१.५ खानी तथा खनिज क्षेत्र

खानी तथा खनिज क्षेत्रमा जमीनको सतहमा (ढुङ्गा, गिट्टी, बालवु समेत) वा जमीन मुनि (फलाम, जस्ता, तामा समेत) विभिन्न किसिमका खानी भएका क्षेत्र, जमीन मुनि विभिन्न किसिमका खनिज पदार्थ (पेट्रोलियम पदार्थ, ग्याँस, सुन, चाँदी वा अन्य बहुमूल्य धातु) फेला परेको क्षेत्र, खानी वा खनिज पदार्थ उत्खनन भइरहेको वा भइसकेको हाल खाली रहेको वा फेला परेको क्षेत्र हुनेछन् ।

यसै अवधारणा अनुसार खानी तथा खनिज क्षेत्र अन्तर्गत निम्न क्षेत्रहरूको पहिचान गरिएको छ ।

खानी तथा खनिज क्षेत्र (M)

क्र.सं	वार्ड नं	खानी तथा खनिज क्षेत्र (M)	
		सतहमुनि	सतहमाथि
१	१	गुसाडा,ठाँट (स्टेट ढुङ्गा)	खाराखोला, रिठेखोला, मोतासेखोला

२	२	सुयाडा, डेडकुला चौलाकुना, पाथरपाटा भैरी (स्लेट दुङ्गा)	पिपलतडा, रिप्का, सुयाडा
३	३	गुयाला गैरा, पहरोफुटे, वाँसकोट, बैखोली, उदेनडाँडी गिठिखोला (स्लेट दुङ्गा), खानीखोला(तामाखानी)	पर्सिला, पिपलतडा हाडेबाट क्षेत्र
४	४	मेल्ले छहरा, चिप्लेटा (स्लेट दुङ्गा), राक्से सुनखानी	जेवातडा
५	५	लेवाखोला (स्लेट दुङ्गा)	मनाघाट, थलह बाँका, रातिपहरी
६	६	देउराली, जाब्ला (स्लेट दुङ्गा)	नाउरीघाट
७	७	ट्यारे पइना, ध्याप(काइनाइट), धौला गोलखाडी(टुरमालिन), बाँझगारी (ग्रिन पत्थर), ठुलाखोला दुनी, रातासिमा, बाधाखर्क (स्लेट दुङ्गा)	हिप्काखोला, खाफलतडा, बाँझगाडी
८	८	कुइरीलाग्न दुनी (स्लेट दुङ्गा) भल्मी, दुनी (टुरमालिन)	पौजा, लामातरा, खोली, बार्ना, ठटङ्गा
९	९	धुले (स्लेट दुङ्गा)	भेडामुनी, चल्लोपोल्या, चिसानेगैरा, डुडेपन्न
१०	१०	गाम्का(स्लेट दुङ्गा)	
११	११		दुङ्गिल खोला
१२	१२	च्याट, दारेखोला (स्लेट दुङ्गा)	मनाघाट देखी सिर्पाचौर, अमरसैना देखी अम्रैचौर
१३	१३	मालिका (सेतो पत्थर)	छेडा दोभान देखी लिर्ता खार, खोरबारे

१.६ वन क्षेत्र

वन क्षेत्रमा पूर्ण वा आंशिक रूपले रुख तथा वनस्पतिले ढाकिएको जग्गा; सरकारी, सामुदायिक, कबुलियती, धार्मिक लगायत सबै प्रकारका वन जङ्गल भएको जग्गा; रुख तथा वनस्पति वृक्षारोपण गरिएका सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा; रुख तथा वनस्पति नभएको भए तापनि अन्य प्रयोजनको रूपमा वर्गीकरण नभएका झाडी, बुट्यान आदि भएको जग्गा, प्राकृतिक चरन, राष्ट्रिय निकुञ्ज, वन्यजन्तु आरक्ष, शिकार आरक्ष, मध्यवर्ती क्षेत्र तथा संरक्षित क्षेत्र रहेको जग्गा; पानीको मुहानलाई संरक्षण गर्न हुर्काइएका वा जोगाइएका रूख वा वनस्पतिले ढाकेको सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा; नदी उकासबाट प्राप्त गरी निजी जग्गा बाहेकका वनक्षेत्रका लागि तोकिएको जग्गा; प्रचलित वन सम्बन्धी कानून बमोजिम वन क्षेत्र जानिएको जग्गा हुनेछन् । यसै अवधारणा अनुसार वन क्षेत्र अन्तर्गत निम्न क्षेत्रहरूको पहिचान गरिएको छ ।

वन क्षेत्र (F)

क्र.सं	वार्ड नं	वन क्षेत्र (F)
१	१	कोटिला, हरियाली, चादेसदारे, मनाकामना न्याउली चौरसा, पानीकोइरे, चुलिठाट सा. ब. क्षे.
२	२	भकारे, दुदिला, सुयाडा भैरि, गल्या रातापहरा भिर्से सा. ब. क्षे.
३	३	कल्यानी निकल्यानी, अस्पताल डाँडा, गिठिखोला, मोरिपाखा, लयाभिर गौजेरी, बाडकोट सा. ब. क्षे.
४	४	काडोकाटे बैश्यानी, चाल्ने मालिका, राक्से धुइस्यानी सा. व. क्षे.
५	५	ओग्ले उम्राइ पाखा, तरापी, रातापहरा, काँडाहाल्न, तामावडार
६	६	धौलाखोला, भैरि पातलपानी,
७	७	लालिगुराँस, प्रतिभा सा. व. क्षे.
८	८	भल्मी, गोगनी, ग्वालसैना, विराली पाखा, गजेनी
९	९	मौरीपाखा, स्वकुडाँडा, धुले, सालगारी, गौजाकल्यान, सालममेला

१०	१०	लिखुर्का, काँडा जलजला न्याउली दुङ्गा, काफ्ला मस्टा, जयदुर्गा, चौखेदुङ्गा
११	११	भदाले, घोगाने, टाटापाखा, कौछयाना, रानीमता,मेलखाली, जलजले
१२	१२	निपाने, चाप्रेपातल, जलुकेनी, च्याटमालिका, खोरेखेत, खचैकोटिया, कापल, चिदाल, धनौटा कचुरेनी
१३	१३	सामलथाना मालिका, दुङ्गिकाँडा रातिखाली, चिउरागारी वडाथुमा, गोकुले

१.७ नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र

नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्रमा नदी, खोला तथा सोको जलप्रवाहको क्षेत्र, किनारा डिल र बगर क्षेत्र समेत; नहर तथा सोको डिल; प्राकृतिक ताल, पोखरी तथा सोको डिल; साबिकको नदी वा खोला बगेको र हाल नदी, खोला उकास भई बगर वा दुङ्ग्यान कायम भएको क्षेत्र; बग्ने पानी नभए पनि पानी जमेको वा जम्ने सम्भावना भएको सिमसार वा रामसार क्षेत्र हुनेछन्। यसै अवधारणा अनुसार नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र अन्तर्गत निम्न क्षेत्रहरूको पहिचान गरिएको छ।

नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र (W)

क्र.सं		नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र (W)
१	नदी	
२	खोला	
३	ताल	
४		

१.८ सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र

सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र भित्र विभिन्न किसिमका यातायात पूर्वाधार (जस्तै बन्दरगाह, बसपार्क, कारपार्क, सडक पेटी, सडक, बाटो, रेल्वे, पुल, विमानस्थल समेत) सार्वजनिक रूपमा उपयोग हुने क्षेत्रले ओगटेको जग्गा; शहरी क्षेत्रको खुला हरित क्षेत्र, बगैँचा, पार्क, चिडियाखाना, पिकनिक स्पट, खेल पूर्वाधार तथा मैदान लगायत रहेको सार्वजनिक स्थल; सार्वजनिक आवागमन हुने प्राकृतिक वा मानव निर्मित सम्पदा वा पूर्वाधार रहेको स्थल र सोले चर्चेको जग्गा; सार्वजनिक रूपमा उपयोग हुने मनोरञ्जन स्थल, चौर, फाँट, चौतारा, टुँडिखेल, हाटबजार लाग्ने स्थान, अन्त्येष्टि स्थल, फोहर व्यवस्थापन स्थल लगायत सोले चर्चेको जग्गा; सरकारी, सार्वजनिक र सामुदायिक विद्यालय, विश्वविद्यालय, लगायत शिक्षण संस्थाले चर्चेको जग्गा हुनेछन्। यसै अवधारणा अनुसार सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र अन्तर्गत निम्न क्षेत्रहरूको पहिचान गरिएको छ।

सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र (P)

क्र.सं	वार्ड नं	सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र (P)
१	१	चिनेकुम्द मेला, नेरा चुली पिकनिक पार्क, वडा कार्यालय, विद्यालय सबै, खारा पिपिलतडा घाट, सामुदायिक वनका भवन सोडारी खारा
२	२	विद्यालय सबै, सहाकारी सबै, सुयाडा वसपार्क, पिपलतडा घाट, डाव भगारे चौर/फाट मझेरी,
३	३	बसपार्क भुसखोला, खेलमैदान दसेरा, वडिमुल, पिकनिक स्थल साता पोखरी,
४	४	चाल्ने मालिका, राक्से धुइसेनी वन
५	५	साजामुला बसपार्क, थलह बसपार्क, मनघाट घाट,
६	६	रादेउ बसपार्क, नाउरी घाट, जनविकास मावि, महादेव आवि, ६ नं वडा कार्यालय
७	७	धारे धौला सिस्नेपातल, लालीगुरास समुदायिक वन, प्रतिभा समुदायिक वन, टापुखेत अनतेस्टी घाट
८	८	सल्याना चौर, नाउरीघाट पौजा धारपाखा खोली थाग्ना, बसपार्क सल्याना
९	९	
१०	१०	अन्नपुर्ण आवि, राम मावि, सरस्वाती आ वि नल्फु, वलमान प्रा वि काडा, कालिका प्रा वि रागा, सुर्योदय प्रा वि सल्लिभिर, स्वास्थ्य चौकी नाउली, जलजले बाटुले बसपार्क, टोटापोखा खेलमैदान
११	११	बाल मावि झाप्रा, जनता आ वि पिपलडाडा, बालकल्याण, प्रगती प्रा वि, जन एकता प्रा वि जन चेताना प्रा वि, भैसि खर्क पुल, खेल मैदान टाटा, दुङ्गिल बसपार्क, स्याउली बजार, भैसिखर्क

१२	१२	पालेबाट, सँग्रेनी गैरी सम्झना खेलकुद मैदान, शहिद पार्क मनघाट, सिस्नेतरा डम्पिङ स्थलब, मनघाट खेतबार घाट
१३	१३	

१.९ सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र

सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र भित्र विभिन्न समुदायले धार्मिक, सांस्कृतिक, वा परम्परागत रूपमा पूजा, अर्चना वा उपासना गर्ने स्थल; विश्व सम्पदा सूचीमा रहेका ऐतिहासिक, धार्मिक, सांस्कृतिक क्षेत्र; विभिन्न ऐतिहासिक दरबार, भवन, किल्ला, गढी, स्तम्भ लगायत ढाँचा, निर्माण वन अन्य स्थल वा नेपाल सरकारले पुरातात्विक महत्वको भनी परिभाषित गरेको वा संरक्षण गर्ने भनी तोकेका क्षेत्र हुनेछन्। यसै अवधारणा अनुसार सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र अन्तर्गत निम्न क्षेत्रहरूको पहिचान गरिएको छ।

सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र (H)

क्र.सं	वार्ड नं	सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र (H)
१	१	मस्टो मन्दिर सोडारी, मस्टो मन्दिर थापावुवाव, एकले मन्दिर कुलान्ने मन्दिर वसाल्माजोगिदेउ मन्दिर काल्सैनामस्टो मन्दिर जाल्मारुमाला वज्यै मन्दिर खाले वर्मा मन्दिर खारा
२	२	सुयाडा मालिका मन्दिर, मालिकामाई मझेरी, मष्टा मन्दिर मझेरी,
३	३	बाडकोट मालिका गुफा/मन्दिर, महादेव मन्दिर कालिकामाई मन्दिर, तागुल्ले मर्मा, भगवतिमाई मन्दिर, नदाईमाई मन्दिर
४	४	
५	५	कैलास मन्दिर, फार्के चौर मन्दिर, लेवा खातिमार मन्दिर, गोगाखोली मन्दिर
६	६	रुमाला दउतीबज्यै गुठी क्षेत्र मेहेल्ले, गौरादेउ मस्टमन्दिर थाना
७	७	महाजैसी मन्दिर
८	८	घोगी देवल, डाँडागाँउ देवल, महादेव मन्दिर
९	९	
१०	१०	भैरवनाथ मन्दिर नल्फु, मालिका मन्दिर, काफला मष्टो मन्दिर
११	११	ओलाकाटिया शिवमन्दिर, मष्टामन्दिर ओलाकाटिया, माइमन्दिर, कुपिन्डे बरा मन्दिर, आग्रीगाउ बराह मन्दिर, शिवशक्ती दोभान मन्दिर
१२	१२	मालिका धार्मिक क्षेत्र, मष्टा मेकला गबौरा थान, बराह मन्दिर पालेबाट, कालाभुयार आल, शिवमन्दिर छेडा बजार
१३	१३	

१.१० संभाव्य विकास क्षेत्र

झण्डै झण्डै मुख्य व्यापारिक क्षेत्रकै परिधिबाट क्रमशः शहर बिस्तार हुने त्रमलाई हालको जनघनत्व, जग्गाको किनवेच, बृद्धिदर तथा प्रक्षेपित जनघनत्वको आधारमा शहरी बिस्तार उपक्षेत्रको रूपमा प्रस्ताव गरिएको छ। यस अन्तर्गत निम्न क्षेत्रहरूलाई प्रस्ताव गरिएको छ।

संभाव्य विकास क्षेत्र (PD)

क्र.सं	वार्ड नं	संभाव्य विकास क्षेत्र (PD)
१	१	खामालेख
२	२	सुयाडा, बाटाचौर
३	३	दशेरा, ढोलढुङ्गा
४	४	जेवाकोट, खातिजेवा
५	५	चंखिला, थलह
६	६	बाहुनगाउँ
७	७	टिकाचौर
८	८	डाँडागाउँ
९	९	राजिकोट, चल्लोपोले

१०	१०	बाटुले जलजला
११	११	ढुङ्गिल सिम्ली
१२	१२	मनघाट, डाँडा, पालेबाट
१३	१३	थर्पु डाँडा भुव फाल्ने

अनुसूची २: सडक अधिकार क्षेत्र

उल्लेखित सडकहरूको सडक अधिकार क्षेत्र लागू गर्दा विद्यमान सम्पदा भवनहरू वा सूचीकृत प्राकृतिक स्वरूप भएको क्षेत्रहरूमा असर गर्न सक्ने भवनहरूका सम्बन्धमा नगरपालिकाको परिषद्बाट उपयुक्त निर्णय गरिने छ ।

नगरपालिका भित्रका मुख्य सडक

सि.नं.	सडक कोड	सडक नाम	सडक अधिकार क्षेत्र(मी.)	सेटब्याक	
				दायाँ (मी.)	बायाँ (मी.)
१	ग्रामिण सडक	खारा खामालेख साल्म हुदै सुयाडा सम्म सडक	१२	३	३
२	ग्रामिण सडक	शंकरस्थान मा वि देखी रिप्का चिनेकम्द हुदै खामालेख सम्म	१२	३	३
३	ग्रामिण सडक	भुसखोला अन्दरकोट २ नं वडा कार्यालय हुदै बाटाचौर सम्म	१२	३	३
४	ग्रामिण सडक	अन्दरकोट पिपलतडा हुदै खारा सडक	१२	३	३
५	ग्रामिण सडक	मनाघाट पिपलतडा साल्म सुयाडा सडक	१२	३	३
६	ग्रामिण सडक	जेवाकोट जेवातडा मनाघाट सडक	१२	३	३
७	ग्रामिण सडक	चंखिला लेवा सडक	१२	३	३
८	ग्रामिण सडक	नाउली अबगान मेडुका पुल्ला हुदै जुनिचाँदे १ जोड्ने सडक	१२	३	३
९	ग्रामिण सडक	पजारु झिङ्ग्रा दुनी टिकाचौर सडक	१२	३	३
१०	ग्रामिण सडक	पौजा डाँडागाउँ घोगी रुव टिकाचौर सडक	१२	३	३
११	ग्रामिण सडक	रादेउ नाउरीघाट रौतनगाउँ कुशे जोड्ने सडक	१२	३	३
१२	ग्रामिण सडक	खरा नाउली सल्लीभिर मछाइन भेरी न पा जोड्ने सडक	१२	३	३
१३	ग्रामिण सडक	मिलबजार खलटाकुरा मछाइन भेरी न पा जोड्ने सडक	१२	३	३
१४	ग्रामिण सडक	वयालडाँडी कालढुङ्गा कपननाउला पातिहाल्न भेरी न पा जोड्ने सडक	१२	३	३
१५	ग्रामिण सडक	मनाघाट पालेबाट सडक	१२	३	३
१६	ग्रामिण सडक	मनाघाट सिसेनी आल मध्यपहाडी सडक	१२	३	३
१७	ग्रामिण सडक	मध्यपहाडी डाँडा नारायणी मा वि सम्म सडक	१२	३	३
१८	ग्रामिण सडक	लितार्ता पिपलतडा मछाइना सडक	१२	३	३
१९	ग्रामिण सडक	पुरानो गाउँ गाडेसाल मध्यपहाडी जोड्ने सडक	१२	३	३
२०	स्थानीय सडक	इन्द्रज्योति मा वि देखी पिपलतडा सडक	६	१.५	१.५
२१	स्थानीय सडक	रिठेखोला हाडेवाट घडेरी सडक	६	१.५	१.५
२२	स्थानीय सडक	स्वडारी हाडेवाट सडक	६	१.५	१.५
२३	स्थानीय सडक	गोगनखोली डन्डाल्म इर्ज सडक	६	१.५	१.५
२४	स्थानीय सडक	खामालेख भुर्ना भुडारे हुदै शिवालय जोड्ने सडक	६	१.५	१.५
२५	स्थानीय सडक	जाल्म काल्सेना खाले हुदै थापाभुवाँ सडक	६	१.५	१.५
२६	स्थानीय सडक	पातिहाल्न घडेरी सडक	६	१.५	१.५

सि.नं.	सडक कोड	सडक नाम	सडक अधिकार क्षेत्र(मी.)	सेटब्याक	
				दायाँ (मी.)	बायाँ (मी.)
२७	स्थानीय सडक	जुवार्न खाले पिपलतडा सडक	६	१.५	१.५
२८	स्थानीय सडक	२ नं वडा कार्यालय देखी तोली हुदै पिपलतडा जोड्ने सडक	६	१.५	१.५
२९	स्थानीय सडक	लक्ष्मी मा वि अन्दरकोट बाट लमारा हुदै पिपलतडा सम्म सडक	६	१.५	१.५
३०	स्थानीय सडक	लमारा देखी थराला हुदै गैरिखोला दशेरा सडक	६	१.५	१.५
३१	स्थानीय सडक	भुसखोला देखी अन्दरकटेरी घहलाने सम्म सडक	६	१.५	१.५
३२	स्थानीय सडक	मध्यपहाडी चाखलेपाखा देखी तल्लो दशेरा सम्म सडक	६	१.५	१.५
३३	स्थानीय सडक	अस्पताल डाँडा देखी तल्लो दशेरा गैरिखोला हुदै पिपलतडा सम्म सडक	६	१.५	१.५
३४	स्थानीय सडक	जनज्ञानकुञ्ज क्याम्पस देखी भुर्ना हुदै मेडुका सडक	६	१.५	१.५
३५	स्थानीय सडक	पारिफाटा बाँझाचौर बिउरे हुदै पिपलतडा सडक	६	१.५	१.५
३६	स्थानीय सडक	मध्यपहाडी खाचौर देखी कटेरी मैलसैना हुदै जुनि १ देउली जोड्ने सडक	६	१.५	१.५
३७	स्थानीय सडक	भुसखोला मध्यपहाडी देखी फाल्म दलित टोल सम्म सडक	६	१.५	१.५
३८	स्थानीय सडक	कटेरी देखी पहरोफुटे सम्म सडक	६	१.५	१.५
३९	स्थानीय सडक	तिवातु बाधथला ढोलढुङ्गा हुदै मैलसैना बडिमुल खाचौर सडक	६	१.५	१.५
४०	स्थानीय सडक	तिवातु देउली दुल्पानी देखी लक्ष्मी मा वि सम्म सडक	६	१.५	१.५
४१	स्थानीय सडक	जेवाकोट चौरजेवा गल्पा सडक	६	१.५	१.५
४२	स्थानीय सडक	जेवाकोट चाल्ने मालिका	६	१.५	१.५
४३	स्थानीय सडक	कोलकाटीया कोटिला सडक	६	१.५	१.५
४४	स्थानीय सडक	खातिजेवा पिपलचौतारी मनाघाट सडक	६	१.५	१.५
४५	स्थानीय सडक	खातिजेवा पिपलचौतारी बिलाउनीचौर जौबोया सडक	६	१.५	१.५
४६	स्थानीय सडक	रामोदय मा वि मेल्टाकुरा तिधुआटी हुदै बिस्कनहाल्ने चौर सडक	६	१.५	१.५
४७	स्थानीय सडक	डाँडा पोखरी गैरीगाउँ सडक	६	१.५	१.५
४८	स्थानीय सडक	खोलिपाड्नी बाटुलेचौर गल्पा मनाघाट सडक	६	१.५	१.५
४९	स्थानीय सडक	जनप्रिय मा वि गोगनखोली चौरजेवा सडक	६	१.५	१.५
५०	स्थानीय सडक	काँडाहाल्न देखी मध्यपहाडी सम्म	६	१.५	१.५
५१	स्थानीय सडक	मध्यपहाडी धैयाँ पातिहाल्न देखी तोसारीखोला हुदै राकाँडाँडा सडक	८	१.५	१.५
५२	स्थानीय सडक	थलह देखी सितलपाटी सम्म सडक	६	१.५	१.५
५३	स्थानीय सडक	मध्यपहाडी फुर्किचौर सडक	६	१.५	१.५
५४	स्थानीय सडक	थलह देखी पौउजा सम्म सडक	६	१.५	१.५
५५	स्थानीय सडक	भाग्योदय मा वि देखी पशुपति आ वि सम्म सडक	६	१.५	१.५
५६	स्थानीय सडक	सुवाचौर मेहेल्ने भल्मा बाहुन गाउँ सडक	६	१.५	१.५
५७	स्थानीय सडक	सितलपाटी देखी राकाँडाँडा हुदै थाना सडक	६	१.५	१.५
५८	स्थानीय सडक	अफगाना मथेली पुल्ला सडक	६	१.५	१.५

सि.नं.	सडक कोड	सडक नाम	सडक अधिकार क्षेत्र(मी.)	सेटब्याक	
				दायाँ (मी.)	बायाँ (मी.)
५९	स्थानीय सडक	रादेउ थाना पातिहाल्न सडक	६	१.५	१.५
६०	स्थानीय सडक	टिकाचौर मेलचौर हुदै पैराम पौजा सडक	६	१.५	१.५
६१	स्थानीय सडक	भारलना छालाखोला पैराम पौजा सडक	६	१.५	१.५
६२	स्थानीय सडक	नुवाकोट पैराम हुदै पौजा सडक	६	१.५	१.५
६३	स्थानीय सडक	रपेगाउँ रिप्का सडक	६	१.५	१.५
६४	स्थानीय सडक	शिव प्रा वि देखी पीढा टड्की हुदै झिङ्ग्रा	६	१.५	१.५
६५	स्थानीय सडक	वडा कार्यालय देखी रौतनगाउँ	६	१.५	१.५
६६	स्थानीय सडक	घोगी देखी बगलतरा	६	१.५	१.५
६७	स्थानीय सडक	रौतनगाउँ पुन्म हुदै बगलतरा सडक	६	१.५	१.५
६८	स्थानीय सडक	राजिकोट बरादु सडक	६	१.५	१.५
६९	स्थानीय सडक	बुद्धार्न ठुलीबिसा सडक	६	१.५	१.५
७०	स्थानीय सडक	सेरा रेलकोट पजारु सडक	६	१.५	१.५
७१	स्थानीय सडक	खरा अन्नपूर्ण काँडा पाँचकाटिया सडक	८	१.५	१.५
७२	स्थानीय सडक	नाउली राँगा मटेला सडक	६	१.५	१.५
७३	स्थानीय सडक	नाउली खलटाकुरा राम मा वि सडक	६	१.५	१.५
७४	स्थानीय सडक	काप्ला काँडा सडक	६	१.५	१.५
७५	स्थानीय सडक	धनाडी खड्काटोल सडक	६	१.५	१.५
७६	स्थानीय सडक	साइबका धारा रातिखाली सडक	६	१.५	१.५
७७	स्थानीय सडक	मध्यपाहाडी मसाडा सडक	६	१.५	१.५
७८	स्थानीय सडक	गैराखेत पशुदा भेडेखर्क सडक	६	१.५	१.५
७९	स्थानीय सडक	भेडेखर्क थानटाकुरा फुपनठाना डंसिले सडक	६	१.५	१.५
८०	स्थानीय सडक	माई मन्दिर माझगाँउ झाप्रा सडक	६	१.५	१.५
८१	स्थानीय सडक	भदाले लिडेमेला बाह्रभदौ जोडने सडक	६	१.५	१.५
८२	स्थानीय सडक	बाल मा वि खाडग्रा टुल्सिना सडक	६	१.५	१.५
८३	स्थानीय सडक	खाडग्राखोला औलकाटिया ओखर डाँडा सडक	६	१.५	१.५
८४	स्थानीय सडक	जुकेपानि झाप्रा औलकाटिया सडक	६	१.५	१.५
८५	स्थानीय सडक	बाल मा वि पिपल डाँडा सडक	६	१.५	१.५
८६	स्थानीय सडक	ओखरडाडा मेलखाली सडक	६	१.५	१.५
८७	स्थानीय सडक	फुपनठान खलटाकुरा सडक	६	१.५	१.५
८८	स्थानीय सडक	मध्यपाहाडी अगुवा खर्क माटिखानि सिम्ली सडक	६	१.५	१.५
८९	स्थानीय सडक	मध्यपाहाडी सिम्ली रातामाटा सडक	६	१.५	१.५
९०	स्थानीय सडक	पोखरा फर्सैना सडक	६	१.५	१.५
९१	स्थानीय सडक	आल झाक्रीसल्ला अम्रेचौर सडक	६	१.५	१.५
९२	स्थानीय सडक	चाक्लेपाखा हिमालय आ वि लाकुरी सडक	८	१.५	१.५
९३	स्थानीय सडक	सावाचौर सिर्सैनी सडक	६	१.५	१.५
९४	स्थानीय सडक	बडाआगन चिउरेनी सडक	६	१.५	१.५
९५	स्थानीय सडक	पालेवाट टमट्टाटोल सडक	६	१.५	१.५
९६	स्थानीय सडक	बल्ले हाडेइल्चा बागखोर सडक	६	१.५	१.५
९७	स्थानीय सडक	मध्यपाहाडी काँडा वन भवन सडक	६	१.५	१.५
९८	स्थानीय सडक	सालमा नेता सडक	६	१.५	१.५

सि.नं.	सडक कोड	सडक नाम	सडक अधिकार क्षेत्र(मी.)	सेटब्याक	
				दायाँ (मी.)	बायाँ (मी.)
१९	स्थानीय सडक	खेताबगर झाक्री सल्ला सडक	६	१.५	१.५
१००	स्थानीय सडक	साना पोखरी पन्चासे कोलडाँडा सडक	८	१.५	१.५
१०१	स्थानीय सडक	चैते टाकुरा लाकुरी सडक	६	१.५	१.५
१०२	स्थानीय सडक	लाकुरी मातोली सडक	६	१.५	१.५
१०३	स्थानीय सडक	मेलढुङ्गी पानीमुला ओरखेना हुदै मध्यपहाडी जोडने सडक	६	१.५	१.५
१०४	स्थानीय सडक	बागखोर देखि पिपलतरा जोडने सडक	६	१.५	१.५
१०५	स्थानीय सडक	काल्ढुङ्गा चिउराघारी भे न पा जोडने सडक	६	१.५	१.५
१०६	स्थानीय सडक	भुवफाल्ने स्वास्थ्य चौकी बलाना सडक	६	१.५	१.५
१०७	स्थानीय सडक	भुवफाल्ने ओरखेना थानवाडा सडक	६	१.५	१.५
१०८	स्थानीय सडक	काडासोती राजारया चैतेटाकुरा सडक	६	१.५	१.५
१०९	स्थानीय सडक	लोडिवान मझाउँ हुदै चोरपानी सडक	६	१.५	१.५
११०	स्थानीय सडक	डौरीकाँडा सिम्ली खारा सडक	६	१.५	१.५
१११	स्थानीय सडक	काडासोती वलीडाँडा बाह्रभदौ सडक	६	१.५	१.५
११२	स्थानीय सडक	गौरगौडा बगाहा सडक	६	१.५	१.५

अनुसूची ३: अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी प्रावधानहरू

अग्नि सुरक्षासम्बन्धी प्रावधानहरू तथा व्यवस्थाहरू राष्ट्रिय भवन संहिताको अनुसूची ५ मा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ, जसका महत्वपूर्ण मापदण्डहरू तल दिइएका छन् ।

बहुतल्ले भवनहरू (अग्ला भवनहरू), १५ मी. वा सोभन्दा बढी उचाई भएका भवनहरू र तल दिइएका जस्ता ठूलो समूह जम्मा हुने स्थानहरूलाई आगलागीबाट बचाउन केही प्रावधान समावेश गरिएको छ ।

क) सभा भवन, संस्थागत भवन र शैक्षिक भवन (दुई तल्लाभन्दा बढी र १००० व. मी. भन्दा बढी निर्मित क्षेत्र भएको)

ख) व्यावसायिक उपयोग (प्लटको क्षेत्रफल ५०० व. मी. भन्दा बढी भएको)

ग) व्यापारिक (कुल ढाकेको क्षेत्रफल ७५० व. मी. भन्दा बढी भएको)

घ) होटल तथा अस्पताल र नर्सिङ होम

ङ) जमिनमुनिका भवनहरू

च) औद्योगिक भण्डारण

छ) बैठक/पार्टी प्यालेस/हल

ज) खतरापूर्ण उपयोग

भवन निर्माण गर्ने प्रत्येक व्यक्तिले कुनै पनि बेला पहुँचको माध्यमका रूपमा छुट्याइएको क्षेत्रमा अतित्रमण हुनेगरी कुनै भवन निर्माण गर्न/गराउन वा पुनःनिर्माण गर्न पाइने छैन । संयुक्त आवास/बहुतल्ले (५ तल्लाभन्दा अग्ला) भवनहरूका लागि तल दिइएका प्रावधानहरू र पहुँचको माध्यम लागू हुनेछ ।

(क) भवनतिर फर्केको मुख्य सडकको चौडाइ १२ मी. भन्दा कम हुनेछैन । पहुँचमार्गमा कुनै घुमाउरो (bends/curves) भएमा दमकलहरू फर्कनसक्ने गरी पर्याप्त चौडाइ हुनुपर्नेछ । (Turning circle) ९ मी. रेडियसभन्दा कमको हुनेछैन ।

(ख) दमकलको बोझ लिनसक्नेगरी पहुँच तथा खुलाक्षेत्रहरूको जमिन कडा सतहको हुनुपर्नेछ । उपयुक्त खुला क्षेत्र कुनै अड्चन नभएको हुनुका साथै गाडी चलाउन सक्ने हुनुपर्नेछ ।

(ग) दमकलको सहज पहुँच हुनेगरी भवन क्षेत्रको मुख्य प्रवेशद्वार पर्याप्त चौडाइको हुनुपर्नेछ । चौडाइ कुनै हालतमा पनि ५ मी. भन्दा कमको हुनेछैन । प्रवेशद्वारा प्लटभित्रको बाहिरी पहुँचमार्ग दमकलहरू आउन जमिनमा बाधा नहुने गरी भवनक्षेत्रको कम्पाउण्डभित्रै फर्काएर राख्नमिल्ने हुनुपर्नेछ । मुख्य प्रवेश द्वारमा बचअजधबथ राखिएको भए सोको उचाई ५ मी. भन्दा कम हुनेछैन ।

(घ) एउटै योजना क्षेत्रमा निर्माण हुने बहुतल्ले समूह आवास आयोजना (Group Apartment Housing Scheme) हरूका लागि पहुँचमार्ग २० मी. वा स्थानिय एरियाप्लान/विकास योजनामा व्यवस्था भए अनुसार हुनेछ । छुट्टाछुट्टै भवनहरूबीचको ठाउँ घटीमा ६ मी. चौडाइको हुनेछ ।

अग्नि प्रतिरोधक यन्त्र जडानसम्बन्धी (Fire Resistant Equipment Installation)

यस नगरपालिकाले उल्लिखित जडानहरू आवश्यक ठाउँमा उपयोग अनुसारको उपयुक्त स्पेसिफिकेसन अनुसार अग्नि प्रतिरोधक यन्त्र जडानहरू राखिने छ । यस्ता यन्त्र Fixed CO₂/Foam/Water Spray Extinguishing System आदि जस्ता व्यवस्था भएको हुनेछन् ।

अग्निसूचक यन्त्र (Fire Alarm system)

१५ मी. वा सोभन्दा बढी उचाई भएका सबै भवनहरूमा जडान गरिएको हुनुपर्दछ ।

(क) आवास एकाईहरू वा प्लान्टहरू भएको बोर्डिङ्ग छात्रावास जस्ता सबै आवासिय भवनहरूमा प्रत्येक तल्लामा एक वा बढी call box हरू राखी हातबाट बल्ने विद्युतीय FAS जडान भएको हुनेछ । २२.५ मी. भन्दा बढी हिड्नु नपर्ने गरी आ-आफ्ना तल्ला अनुसार call box राख्ने ठाउँ यकिन गरिनेछ ।

(ख) Call box हरू कुनै चल्ने भाग भएको break glass type बाट बनाइएको हुनेछ । Call box सञ्चालन गर्ने व्यक्तिले केही नगरी कुनै नियन्त्रण कक्षबाट स्वतः call प्रसारण गर्न सक्नेछ ।

(ग) कुनै पनि call box क्रियाशील हुँदा तल्लामा रहेका सबैले सुनून् भन्नका लागि एक वा बढी साउन्डरहरूबाट आवाज आउनेगरी कल बक्सहरू मिलाइएको हुनेछ ।

(घ) बहिर्गमनका बाटाहरूमा बाधा नहुने गरिनुका साथै दुवै दिशाबाट तिनीहरू राखिएको ठाउँ देखिनेगरी call box हरू जडान गरिएको हुनेछ । Call box को base भुईँ सतहबाट १.५ मी. उचाईको हुनेछ ।

(ङ) माथि लेखिएका बाहेक सबै भवनहरूमा हातले सञ्चालन हुने विद्युतीय FAS का साथै स्वचालित FAS पनि जडान गरिएको हुनेछ। पुनश्च : बजारमा धेरै प्रकारका fire detector उपलब्ध छन् । प्रत्येकको उपयोग सिमित छ । त्यसकारण खतराको प्रकार तथा भवनको स्ट्रक्चर हेरी उपयुक्त डिटेक्टरको छनोट गर्नुपर्ने हुनेछ ।

नियन्त्रण कक्ष (Control Room)

विभिन्न तल्लाहरूबाट सन्देशहरू पाउन भवनको प्रवेश तल्लामा सबै तल्लाहरू र सबै सुविधाहरूको सञ्चार व्यवस्था भएको नियन्त्रण कक्ष राखिने छ । यस कक्षमा fire fighting औजारहरू र तिनका जडानहरूबारे विस्तृत जानकारीका साथै फ्लोर प्लानहरूको विस्तृत विवरणहरू राखिएको हुन्छ । सबै तल्लाहरूमा fire detection र अलार्म सिस्टमसँग जोडिएका सूचना बोर्डहरूमाफत कुनै पनि तल्लामा भएको आगलागीको जानकारी थाहा पाउने सुविधा पनि नियन्त्रण कक्षमै राखिनेछ । नियन्त्रण कक्षमा कार्यरत कर्मचारी सबै प्रकारका सेवाहरू, fire fighting औजारहरू तथा जडानहरूप्रति जवाफदेही रहनेछन् । तालिम प्राप्त fire fighting कर्मचारीहरूबाट नियन्त्रण कक्ष २४ सै घण्टा सञ्चालन गरिएको हुन्छ ।

भवन निर्माणमा प्रयोग हुने सामग्री (Building Materials)

(क) पार्टिसन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङ्ग आदिका लागि प्रज्वलनशील सामग्रीहरू प्रयोग गरिने छैन । आगो लागेमा toxic ग्याँस/धुँवा निकाल्ने कुनै पनि सामग्री पार्टिसन, गारो प्यानल, फल्स सिलिङ्गका लागि प्रयोग गरिने छैन । सम्पूर्ण फल्स सिलिङ्गमा फ्रेमवर्क धातुको हुनेछ र यसका लागि काठको प्रयोग गरिने छैन ।

(ख) स्ट्रक्चरको निर्माण तत्वहरू राष्ट्रिय भवन संहिता अनुसारको हुनेछ ।

निकाससम्बन्धी व्यवस्था (Exit Needs)

निम्न लिखित सामान्य आवश्यकताहरू कुनै पनि निकासका लागि लागू हुनेछः

(क) आगलागी वा अन्य आकस्मिक अवस्था आइपरेमा भवनभित्रका व्यक्तिहरूलाई सुरक्षित रूपमा बाहिर ल्याउन मिल्ने गरी प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था गरिएको हुनुपर्दछ ।

(ख) प्रत्येक भवनमा निकासको व्यवस्था यस मापदण्ड अनुसार गर्नुपर्नेछ ।

(ग) सबै निकासहरू बाधा-अड्चनबाट मुक्त हुनुपर्दछ ।

(घ) न्यूनतम आवश्यकताभन्दा कम हुनेगरी निकासहरूको संख्या चौडाइ आदिमा कमी आउनेगरी कुनै पनि भवनमा परिवर्तन गर्न पाइनेछैन ।

(ङ) निकासहरू राम्ररी प्रष्ट देखिने हुनुपर्दछ र त्यहाँसम्म पुग्ने मार्गहरू उपयुक्त चिन्हहरू राखी प्रष्टरूपमा देखाइएको हुनुपर्नेछ ।

(च) सबै निकास पुग्ने बाटोहरू राम्ररी उज्यालो पारिएको हुनुपर्नेछ ।

(छ) आगलागी प्रतिरोधक औजारहरू निकाससँगै राखिएको भए प्रष्टरूपमा देखिनेगरी राख्नुपर्नेछ र तिनले निकासमार्गमा अवरोध पुऱ्याउन दिनुहुँदैन । निकासमार्गको दुवैतर्फबाट यिनको अवस्थिति प्रष्टरूपले देखिने हुनुपर्दछ ।

(ज) आवश्यकता अनुसार तत्काल भवनभित्र बस्नेहरूलाई भवन खाली गराउन Alarm यन्त्रहरू जडान गर्नुपर्नेछ ।

(झ) घर कम्पाउण्डबाहिर वा सडकसम्म पुग्न निर्वाधरूपमा निकास हुनुपर्नेछ ।

निकासका प्रकार (Exit Types)

(क) निकासहरू तेर्सो वा ठाडो प्रकारका हुनेछन् । निकास भित्री भन्ध्याङ्ग, बाहिरी भन्ध्याङ्ग, च्याम्प बरण्डा वा टेरेस पुग्नसक्ने ढोकाको बाटो, करिडर आदि हुनसक्छ । सडक वा भवनको छानासम्म पहुँच भएको निकासमा त्यहीसरहको अर्को जोडिएको भवनसम्म पुग्ने तेर्सो निकास पनि समावेश हुनसक्छ ।

(ख) लिफ्ट, Escalator र घुम्ने ढोकाहरूलाई निकास मान्न सकिने छैन ।

नोट : आपत्कालीन निकाससम्बन्धी अन्य व्यवस्थाहरू राष्ट्रिय भवन संहिताको अनुसूची ५ मा उल्लेख गरिए अनुसार हुनेछ ।

अनुसूची ४: जाजरकोटको भूकम्पले उत्पन्न भएको पहिरो

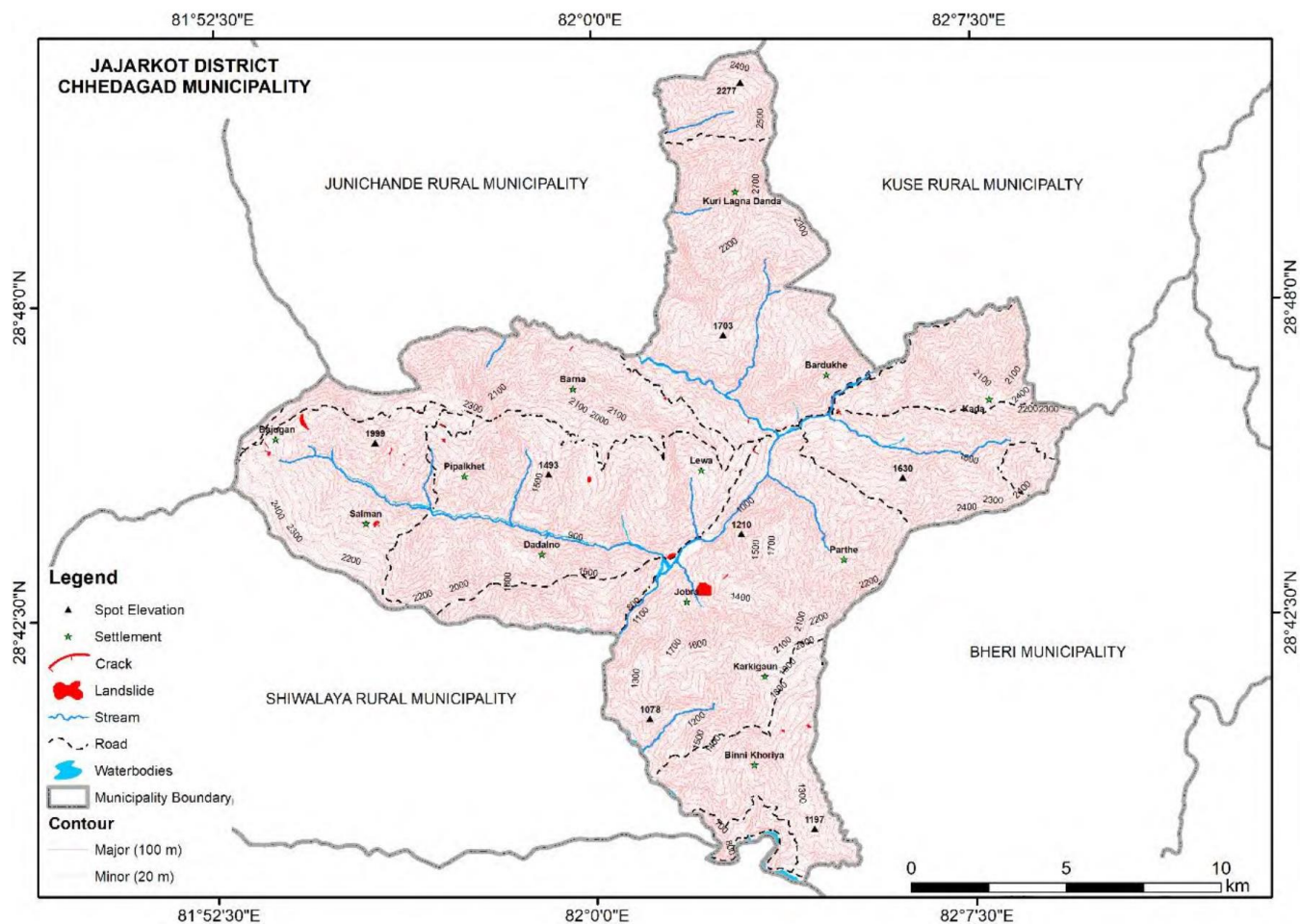


Fig: Cracks and Landslide

Source: NDRRMA Initial Risk Assessment of Earthquake-Induced Landslides, 2024

