



जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना
भौतिक योजना र भवननिर्माण मापदण्ड - २०७९

गोदावरी नगरपालिका
कैलाली

बिषयवस्तुको तालिका

प्रस्तावना	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
परिच्छेद १. प्रारम्भिक	४
१ शीर्षक १., प्रारम्भ र आवेदन	४
१ २. परिभाषाहरू	४
परिच्छेद २. भौतिक योजना नियमहरू	९
२.१ उद्देश्यहरू	९
२ भौतिक विकास क्षेत्रहरूको पहिचान २.	९
२ २.२. गोदावरी नगरपालिकाका लागि २०३० र २०५० मा आधारभूत पूर्वाधारका लागि जग्गाको माग १००),०००३००-०,००० जनसंख्या.....	१५
२ सडकको तहर अधिकारक्षेत्र ३.२.(ROW).....	१९
२ प्राकृतिक स्रोत र सांस्कृतिक सम्पदाक्षेत्रको अधिकार ४.२.	२०
२.२.५ जोखिम संवेदनशील स्रोत नक्शाङ्कनमा आधारित योजना मापदण्डहरू.....	२१
परिच्छेद ३. भवन मापदण्डहरू.....	२२
३ भवन मापदण्डहरूको उद्देश्यहरू १.	२२
३ भवन मापदण्डहरूको प्रावधान २.	२२
३ वातावरणीय प्रावधानहरू ३.	५३
३ १.३. बिजुली, ठोस फोहोर, सरसफाई, हरियो, पेट्रोल पम्प र ऊर्जा कुशल	५३
३ विभिन्न स्थानहरूमा ध्वनीको अधिकतम स्वीकार्य स्तर २.३.	५६
३ पार्किङ आवश्यकताहरू ३.३.	५६

प्रस्तावना:

गोदावरी नगरपालिकाको प्रशासकीय कार्यविधि नियमित गर्ने ऐन २०७९ को दफा ४ र स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी गोदावरी नगरपालिकाको लागि सहरीकरण, भू-उपयोग परिवर्तन र व्यक्तिगत भवन निर्माणलाई नियोजित र नियमन गर्ने उद्देश्यले यो योजना र भवन निर्माण मापदण्ड प्रस्ताव गरिएको हो । गोदावरी नगरपालिकालाई सुदुरपश्चिम प्रदेश राजधानी सहरको रूपमा तोकिएको छ । यस मापदण्डको कार्यन्वयनले नगरपालिकाको योजनाबद्ध भौतिक विकास, सामाजिक आर्थिक आधुनिकरण र सांस्कृतिक तथा पर्यावरणको संरक्षण र सुनिश्चित गरी दिगो विकास तर्फ अग्रसर हुनेछ । सुरक्षित शहर र उत्थानशिल समुदायहरूको निर्माणलाई सुनिश्चित गर्नेछ । अन्तमा यस मापदण्डले पूर्वाधार विकास सेवा क्षेत्रमा निजी लगानिलाई पनि आकर्षित गर्ने उद्देश्य राखेको छ । नेपाल सरकारको शहरी विकास मन्त्रालयले तयार गरेको भवन नमुना मापदण्ड २०७१, शहरी योजना सम्बन्धी आधारभुत मापदण्ड २०७१, बस्ति विकास, शहरी योजना भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत निर्माण मापदण्ड २०७२ र सधिय मामिला तथा सामान्य प्रशासन मन्त्रालयको भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत मार्गदर्शन २०७२ का साथै भारतका विभिन्न शहरहरूले कार्यन्वयन गरिराखेका मापदण्डहरू (नमुना भवन मापदण्ड २०१६, गुवाहटी महानगरको मस्यौदा भवन मापदण्ड २०१३, मेघालय भवन मापदण्ड २०११, सिक्किम भवन निर्माण मापदण्ड १९९१, जम्मु र काश्मिर भवन मापदण्ड र भवनआचार संहिता २०२०) को अध्ययन र विश्लेषण गरी यस मापदण्ड तयार गरिएको छ । साथै नगरपालिकाको थुप्रै पटक स्थलगत भ्रमण गरि कार्यशाला गोष्ठीहरू मार्फत नगरपालिका, वडाका जनसमुदाय तथा विभिन्न निकाय र निजी क्षेत्रमा काम गर्ने पदाधिकारीहरूसंग परामर्श गरिएको थियो । प्रचलित भवन मापदण्डको कार्यन्वयनगर्दा देखिएका कमि कमजोरी र व्यवहारीक समस्याको पनि आलोचनात्मक विश्लेषण गरिएको छ । परामर्शका क्रममा आएका टिप्पणीहरू तथा सुझावहरूलाई पनि समेटिएको छ । मापदण्डको कार्यन्वयन नगरपालिकाको दृढ प्रयास, सम्बन्धीत सरकारी निकायहरूको सहयोग र समन्वय, राजनैतिक वर्गको दुरदर्शिता तथा नागरीक समाज, निजी क्षेत्र एवं नागरिकहरूको जिम्मेवारी पूर्ण सहभागितामा निर्भर रहने हुदाँ सबैको सहयोगको अपेक्षा गरिएको छ ।

परिच्छेद १. प्रारम्भिक

१.१ शीर्षक, प्रारम्भ र आवेदन

यो मापदण्डको नामगोदावरी नगरपालिका भौतिक योजना र भवन मापदण्ड २०७८ रहनेछ । आधिकारिक राजपत्रमा अन्तिम प्रकाशन भएको मिति देखि लागू हुनेछ । प्रयोग, जग्गा प्रयोग, कभरेज, सेटब्याक वाखुला ठाउँ, उचाइ, कथाहरूको संख्या, पार्किङ मापदण्डहरू, आदि सम्बन्धी सबै अनिवार्य क्षेत्रीय नियमहरू र समय समयमा गरिएको परिमार्जन सहित भवनहरू को विभिन्न वर्गहरूको लागी यस खण्ड अन्तर्गत यी उपनियमहरूमा **mutatis mutandis** लागू हुनेछ । उपरोक्त प्रावधानहरूमा गरिएका आंशिक वा पूर्ण परिमार्जनहरू स्वतः यस मापदण्डको अंशको रूपमा समावेश भएको मानिने छ । यसका अनिवार्य प्रावधानहरू भू-उपयोगको, भवनको उपयोग, भूइतल्लाले चर्केको जग्गा, सेटब्याक, तल्ला र आवश्यकता आदी साथै भविष्यमा गरिने परिमार्जन बाहेक अन्य प्रावधानहरू पहिलेकै अवस्थामा लागू हुनेछ ।

१.२ परिभाषाहरू

यी मापदण्डहरूमा सन्दर्भले अन्यथा परिभाषा आवश्यक नभएसम्म प्रत्येक शब्दको विरुद्धमा उल्लेख गरिएको अर्थ हुनुपर्छ ।

भौतिक योजना क्षेत्र - विभिन्नशहरी गतिविधि र सेवाहरूको लागि प्रस्तावित क्षेत्र साथै संरक्षित भूमि ।

भू-उपयोग - बर्गिकृत उद्देश्यका लागी भूमिको प्रयोग ।

विकास केन्द्रहरू - भविष्यमा विभिन्न शहरी गतिविधिहरूको लागि तोकिएको योजनाबद्ध क्षेत्रहरू जसमा अवस्थित बासस्थानहरू पनि समावेश छन् ।

प्रथम तहको विकास केन्द्र- हरियाली र सार्वजनिकखुला ठाउँहरू सहित प्रमुख आर्थिक व्यापारीक र आवासीय संरचनाको लागि तोकिएको योजनाबद्ध क्षेत्र ।

दोश्रो तहको विकास केन्द्र - यो दोश्रो तहको तोकिएको विकास केन्द्र हो र यस क्षेत्रमा सामान्यतया एक प्रमुख भूमि प्रयोग जस्तै शैक्षिक र स्वास्थ्य सुविधा, प्रशासनिक र संस्थागत गतिविधिहरू व औद्योगिक क्षेत्र वा मनोरञ्जन र खेल गतिविधिहरू को लागी समर्पित छ । एक नगरपालिकामा एक भन्दा बढी दोश्रो तहको विकास केन्द्रबाट हुन सक्छ ।

तेश्रो तहको विकास केन्द्र- तेश्रो क्रम तोकिएको नियोजित क्षेत्र मूल रूपमा छरिएका आवासीय क्षेत्रहरूमा दैनिक जिवनयापन गर्नका लागी चाहिने सेवाहरूको रहने तेश्रोतहको विकास केन्द्र हो । वैकल्पिक रूपमा, यस क्षेत्रलाई कृषि सेवा, सांस्कृतिक प्रवर्द्धन र पर्यटन विकास, परम्परागत बस्तीहरूको संरक्षण लगायतका संरचनाहरू पनि रहन सक्छन् । सन्तुलित र समावेशी विकासका लागि एउटा नगरपालिकामा थुप्रै तेश्रो तहको विकास केन्द्रहरू हुन सक्छन् ।

भूमिप्रयोग - तोकिएको वा चाहिएका गतिविधिहरूको लागी भूमिको प्रयोग ।

कृषि प्रवर्द्धन क्षेत्र - कृषि उत्पादनको प्रवर्द्धनको लागि तोकिएको क्षेत्र जसमा मूल तथा कृषिमा आधारित सेवाहरू र न्यूनतम अन्य सहरी गतिविधिहरू सहितको कृषि भूमिको हावी हुन्छ । अन्य विकास केन्द्रहरूको हकमा यस क्षेत्रको जनघनत्व कम हुन्छ ।

वन संरक्षण क्षेत्र - वन र प्राकृतिक स्रोतहरू जस्तै नदी, पोखरी, नहर र जैविकविविधता क्षेत्रको संरक्षण र प्रवर्द्धन गर्न र सीमितशहरी गतिविधिहरू गर्न सकिने र कम जनघनत्व भएका योजनाबद्ध क्षेत्र ।

नदी संरक्षण क्षेत्र - नदी प्रणालीको संरक्षणको लागि तोकिएको योजनाबद्ध क्षेत्र जसमा प्रमुख र शाखा नदीहरू, खोलाहरू र तिनका जलग्रहण क्षेत्रहरू समावेश छन् ।

बहु जोखिम - विभिन्नप्रकारका प्रकोपहरू जस्तै पहिरो, बाढी, भूकम्प र अन्य ।

पहिरो जोखिम - कुनै निश्चित स्थानमापहिरो जाने सम्भावनाभएको क्षेत्र ।

बाढीको प्रकोप- बाढी, डुबान र माटोको क्षयिकरण सम्बन्धित प्रकोपलाई जनाउँछ।

अन्य खतराहरू -वन डढेलो, आँधी, असिना, वन्यजन्तु आक्रमण, औद्योगिक प्रकोप, आदिलाई सङ्केत गर्छ ।

जोखिम क्षेत्र - कुनै पनि प्रकारको प्रकोप ग्रष्ट वाविगतमाविपद् भएको क्षेत्र ।

राजमार्ग- विभिन्न क्षेत्रका प्रान्त र जिल्लाहरू जोड्ने प्रमुख राष्ट्रिय सडक ।

सहायक राजमार्ग - यसले नगरपालिकालाई राजमार्ग र अन्य सडकहरूसंग जोड्दछ ।

आर्टेरियल सडक (सहायक सडक) - यसले नगरपालिकाको शहरी र ग्रामीण क्षेत्रहरू जोड्दछ ।

कलेक्टर रोड- यसले स्थानीय छिमेकी सडकहरूलाई सहायक सडक र अन्य सडकहरूमा जोड्दछ ।

विज्ञापन चिन्ह -कुनै पनि स्थान, व्यक्ति, सार्वजनिक प्रदर्शन, लेखहरू बारे विज्ञापन वा जानकारी दिन वा जनतालाई आकर्षित गर्नको लागि ढोका बाहिर जुनसुकै तरिकाले राखिएको वर्ण, अक्षर वा दृष्टान्त, जुनकुनै सतहवा संरचनासंग जोडिएको छ । कुनै भवनको भागबाट, वाकुनै भवनसंग जोडिएको हुन सक्दछ वा रुख वाजमिनमावाकुनै खम्बामा, बार वाहोर्डिड गरी राखिएको हुन सक्दछ । सम्बन्धित प्राधिकरणको क्षेत्राधिकारमा समावेश जलनिकायमा राखिएको हुन सक्दछ ।

आवास एकाइ (Apartment) - फरक परिवारहरू बस्ने अभिप्रायले बनाएका वा व्यावस्थित गरिएका भवन जसमा खाना पकाउन अलग्गै हुन्छ र त्यस्ता एकार्य (फ्ल्याट) बेच्ने, भाडामा लगाउने वालिजमादिन सकिन्छ ।

गल्लि/गोरेटो (Alley)- सार्वजनिक मार्ग तर निजि जग्गाहरूसम्मको पहुँचको लागि बनाइएका र साधारण यातायातकोलागि अभिप्रेरित नगरिएकामार्ग ।

बार्दली (Balcony) -कुनै पनि भवनमा भएको छेकबाट (Handrail if Balustrade) सहितको आवतजावतका बस्नका निमित्तप्रयोग गरीने भवनको गाढो बाहिर निकालिएका भाग ।

पहुँच (Access) - घडेरी वाभवन सम्मजानकालागि छुट्टयाएको मार्ग ।

परिवर्तन (Alteration)- एक किसिमको निर्माणको स्वीकृतिलाई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरबदल गर्ने वा क्षेत्रफल वा उचाईमा थपघट गर्ने वा आवत जावतका आधारमा नै परिवर्तन गर्ने वात्यसलाई बन्द गर्ने वा स्वीकृत संरचनामा नै परिवर्तन गर्ने जस्ता कार्य संभन्नु पर्छ ।

घर वा भवन (Building) - बस्ने, खानापकाउने र सरसफाई सम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरू भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन संभन्नु पर्छ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटेल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानिसहरू बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने मनोरञ्जनका स्थानहरूलाई समेत जनाउनेछ ।

भूमिगत तलावा कोठा (Basement or Cellar) - जमिनमानिएको सतहबाट पुरै तलवा १.२ मिटर सम्म मात्र माथि बनाईएको भवनको सब भन्दा तल्लो भाग संभन्नु पर्छ ।

निर्माण रेखा (Building line) - बाटोको मोहडा तर्फ तोकिएको सडक सिमा र सेटब्याक छोडी आफ्नो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा कायमहुने रेखा सम्भन्नु पर्दछ ।

घर वा भवन (Building) - बस्ने, खाना पकाउने र सरसफाई सम्बन्धी आवश्यक सुविधाहरू भएको आवासको निमित्त निर्माण भएको भवन संभन्नु पर्छ र सो शब्दले कार्यालय भवन, होटेल, कारखाना वा यस्तै प्रकारले मानिसहरू बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने मनोरञ्जनका स्थानहरूलाई समेत जनाउने छ ।

भवनको उचाई (Height of Building) - भवनको उचाई भन्नाले जमिनको औषत सतहदेखि भवनको माथिल्लो भागलाई जनाउँदछ । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औषत सतहदेखि भिरालो छानाको औषत सतहलाई भवनको उचाई मानिने छ ।

तला (Storey) – तला भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुइँहरू (Floor) बीचको भाग सम्भन्नु पर्छ ।

चौक (Courtyard) – जमिनको सतहवा सो भन्दा तल वा माथि, पुरा वा आंशिक रूपममा भवन वा पर्खालले घेरेको निर्माणभित्र वाबाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको (Open to sky)भाग सम्भन्नुपर्छ ।

कार्पेट एरिया (Carpet Area) - कार्पेट एरिया भन्नाले कुनै पनि तलाको गाह्रो तथा छानो भएको कोठा, तथा अन्य प्रयोगमा ल्याउ नमिल्ने बन्द ठाउँहरू (Enclosed spaces) को कार्पेट ओछ्याउ नमिल्ने गाह्रोको क्षेत्रफल बाहेकको शुद्ध क्षेत्रफल (Net area) भन्ने सम्भन्नु पर्छ ।

क्यानोपी (Canopy) - लिन्टेल स्तरमा भवनमा प्रवेश गर्नको लागि पर्खालबाट क्यान्टि लिभर गरिएको प्रक्षेपणलाई बुझाउछ ।

१. यो प्लट लाइन भन्दा बाहिर प्रोजेक्ट गर्नु हुँदैन ।
२. जमिनबाट नाप्दा यो २।३ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।
३. यसमा कुनै संरचना हुनु हुँदैन र माथि आकाश खुला रहनेछ ।

कर्निस - एक ढलान वा तेसी संरचनात्मक ओभर ह्यान्ड सामान्यतया खुला वा बाहिरी पर्खालहरूमा घाम र वर्षाबाट सुरक्षा प्रदान गर्न प्रदान गरिन्छ ।

ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area) - तपसिलमा उल्लेख भएका बाहेकको कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिन्थ(Plinth) सतह भन्दा लगतै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल सम्भन्नु पर्छ । भवनका निम्न भागहरू भने यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।

क) बगैँचा, इनार र यस सम्बन्धी निर्माण, विरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहोरा, पौडी खेल्ने खुलापोखरी, चौतारा, ट्याङ्गी, बेन्च, चिप्लेटी, भुला जस्ता बाहिरी वस्तु आदि । निकासका लागि बनाइएको कर्भट, पानी

जानकालागि बनाइएका साना नलीहरू, क्याचपिट (Catch pit), गल्ली पिट (Gully pit), इन्स्पेक्सन चेम्बर (Inspection Chamber) डुँड (Gutter) आदि ।

ख) कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका (Gate), तला नउठाइएको डेउडी (Porch/ portico), खुला भ्याड (Open stair), च्याम्प(Ramp) बाहिरपट्टि भुण्डिएको भाग (Over hang) भ्याल र गारो भन्दा बाहिरपट्टि परेको सामियाना वा छाताले ढाकेको भाग (Awning) आदि । गार्ड बस्ने कोठा, पम्पहाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ, विद्युतकक्ष, सबस्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण (Structure) आदि । घरको कुनै भागमा बाहुधारक (Cantilever) निकाली सो भागलाई कोठाको रूपमा प्रयोग नगरिएको भाग ।

ड्याम्प प्रूफ कोर्स (Damp proof course)- ओसिलोपन वा आर्द्रताको प्रवेश रोक्नकोलागि प्रदान गरिएको केही उपयुक्त वाटर प्रूफिंग सामग्री समावेश गरिएको पाठ्यक्रम ।

विकास भन्नाले जमिनको कुनैपनि सतह वा भागमा गरिने (स्थायीवा अस्थायी) वा भैरहेको निर्माण कार्य वाप्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ ।

अवस्थित भवन- यी उप नियमहरू प्रारम्भ हुनु अघि प्राधिकरणको स्वीकृतिमा आधिकारिक रूपमा अवस्थित भवनवा संरचना ।

भुइँतल्ला - भवन वरिपरि जमिनको नजिकै यसको भुइँ सतहभएको कथा ।

प्लट भित्रको खुलाभाग(Open space) - प्लटमा खुला छाडिएको भाग संभन्नु पर्छ ।

कोठाको उचाइ (Room Height) - कोठाको उचाइ भन्नाले कुनै पनि कोठाका तयारी समथल भुइँ देखि भित्री तयारी समथल छत (Ceiling) र भिरालो सिलिङ्गभएको अवस्थामा भुइँको सतह देखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाइलाई सम्भन्नु पर्छ ।

प्यारापेट - छाना वा भुइँको छेउमा बनाइएको तल्लो पर्खालवा रेलिड ।

प्लिन्थ(Plinth) - कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतह भन्दा माथि र भुइँ तलाको सतह भन्दा मुनिको भाग सम्भन्नु पर्छ ।

जमिनमा चर्चिने क्षेत्रफल (Ground coverage) – भजनको भुइँलताको भागले जमिन माओगट्ने क्षेत्रफल सम्भन्नुपर्छ ।

प्लट (Plot) - बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वाभाग संभन्नु पर्छ ।

सडक र गल्ली (Street) - बाटा भन्नाले कुनै पनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिंड्ने गरेको वाकुनै निश्चित समय सम्मकालागि निर्वाधरूपमा हिंडेको साविकको वाकुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित आवतजावतका निमित्त प्रयोग भएको भाग (Means of Access) सम्भन्नु पर्छ । सो शब्दले सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रुखहरू, रेलिङ्ग जस्ता बाटोको रेखाभित्र पर्ने सम्पूर्ण भागसमेतलाई जनाउँदछ ।

त्ला (Storey) - तला भन्नाले भवन वा निर्माणको दुई भुइँहरू (Floor) बीचको भाग सम्भन्नु पर्छ ।

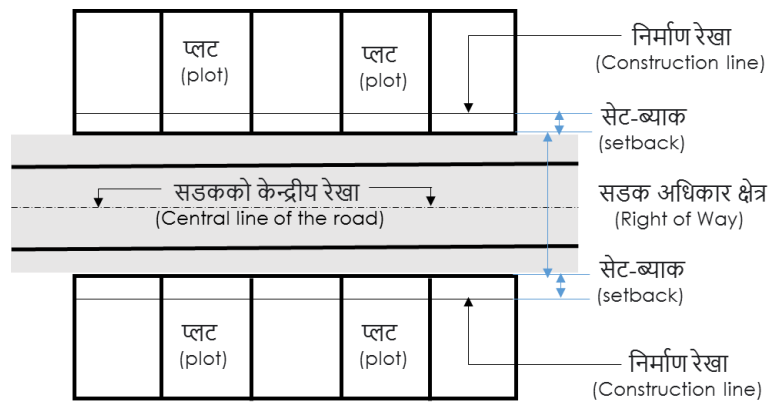
भेन्टिलेसन - बाहिरी हावाको आपूर्ति, वाबन्द ठाउँबाट भित्रको हावा हटाउने ।

१. प्राकृतिक भेन्टिलेसन - भवनको भित्र र बाहिरको तापक्रम वा वाष्प चापको भिन्नता (वा दुवै) बाट उत्पन्न हुने संवहन प्रभावका कारण भ्याल वा अन्य ढोकाबाट भवनमा बाहिरी हावाको आपूर्ति ।

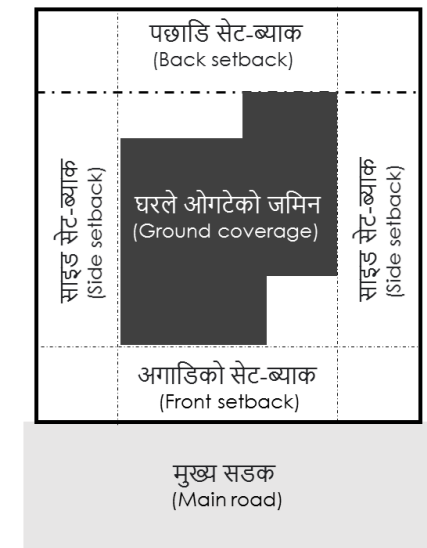
२. सकारात्मक भेन्टिलेसन - पङ्खा जस्ता मेकानिकल उपकरणको माध्यमबाट बाहिरी हावाको आपूर्ति ।
३. यान्त्रिक भेन्टिलेशन - बाहिरी हावाको आपूर्ति या त सकारात्मक भेन्टिलेसनद्वारा वाहावाको निकासको कारण भित्रको दबाव घटाएर, वा सकारात्मक भेन्टिलेशन र हावाको निकासको संयोजनद्वारा बरण्डा(Verandah) -कम्तीमापनि एकातिर बाहिरतर्फ खुला राखी ढाकिएको क्षेत्र (covered area) सम्भन्नुपर्छ । यस्तो बरण्डा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डामा खुला भागमा लगाइएको १ मिटरको उचाइसम्मको प्यारापिट (Parapets)लाई समेत समावेश भएको मानिनेछ ।

सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way) - सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखा देखि सडकको दुवै तर्फ तोकेको बराबर दुरी संभन्नु पर्छ ।

बाटोको रेखा (Street Line) - बाटोको रेखा भन्नाले बाटोको दुवै साइडहरूको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्भन्नु पर्छ ।



सेट ब्याक (Setback) - सार्वजनिक बाटोको अधिकार क्षेत्र वाजमिनको किनारबाट आफ्नो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छोड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी सम्भन्नु पर्दछ । यसले संगै छिमेकको जग्गाको सिमानाबाट छोड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी समेत सम्भन्नु पर्दछ ।



परिच्छेद २. भौतिक योजना नियमहरू

२.१ उद्देश्यहरू

भौतिक योजनाका धेरै नियम र उद्देश्यहरू छन् ।

- (क) जग्गाको उच्चतम उपयोग र सीमित स्रोत साधनको प्रभावकारी उपयोगको लागि भविष्यमा हुने विकास र कार्यलाई सुरक्षित निर्माण स्थानहरूमा योजनाबद्ध रूपमा हाल र बर्तमान शहरीकरण बाट सडक वरीपरी केन्द्रित नियमन गर्ने ।
- (ख) जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग, स्थानीय सन्दर्भ र विकासको विगतको प्रवृत्तिका आधारमा विभिन्न विकास केन्द्रहरूको पहिचान गरी सन्तुलित र समावेशी विकास हासिल गर्ने ।
- (ग) विपद् जोखिम न्यूनीकरणका लागि वातावरण संरक्षण गरि वन तथा नदी प्रणाली जस्ता प्राकृतिक स्रोतहरूको संरक्षण र प्रवर्धन गर्ने ।
- (घ) उत्थानशिल समाजको निर्माण गर्ने । कृषि क्षेत्रको संरक्षण र प्रवर्द्धन गरी जनताको जिविकोपार्जनमा सुधार गर्ने ।
- (ङ) शहरी विकासको क्रम र भवनका रूपान्तरणको प्रक्रियामा जनस्वास्थ्य, सुरक्षा र कल्याणको संरक्षण गर्ने ।

२.२ भौतिक विकास क्षेत्रहरूको पहिचान

२.२.१ योजना मापदण्ड र मानकहरू

वडा नम्बर १ (अत्तरिया) मा पहिलो विकास केन्द्र (प्रमुख व्यापारीक केन्द्र)		
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	
स्थान	यो महेन्द्र राजमार्ग र भीमदतराजमार्गको संगम स्थान १ मा अवस्थित छ । यो नगरपालिकाको हालको बजार केन्द्र पनि हो । अत्तरिया अवस्थित मुख्य बस्ती हो र प्रस्तावित विकास केन्द्र यस बस्ती वरपर छ ।	
भू-उपयोग	मुख्य तथा आर्थिक र व्यापारिक गतिविधिहरू र जस्तै वित्तीय संस्था र बैंकहरू, कर्पोरेट भवनहरू, होटलहरू, पर्यटक सेवा सुविधाहरू र उच्च घनत्वको आवास र हरियाली सार्वजनिक खुला ठाउँहरू, र अपार्टमेन्टहरूका साथ प्लाजाहरू समावेश छन् ।	
सडक सञ्जाल	मुख्यतयाराज मार्ग सहित सहायक राजमार्ग र साहायक सडकहरूले जोडिएको छ ।	
क्षेत्र	सन २०३० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र (वन क्षेत्र, MHRA उच्च क्षेत्र, नदी र जलस्रोत जस्ता विभिन्न अवरोधहरू घटाएर) हुने १३७.३३ हेक्टर जमिन उपलब्ध हुने छ ।	सन २०५० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र (विभिन्नअवरोधहरू जस्तै वन क्षेत्र, MHRA उच्च क्षेत्र, नदी र जलस्रोतहरू घटाएर) २८९.५३ हेक्टर जमिन उपलब्ध छ ।
जन घनत्व	२०० व्यक्ति र प्रति हेक्टर	३५० व्यक्ति र प्रति हेक्टर
जन् संख्या बोक्ने क्षमता	इदि विकास योग्य जमिनको २५% (३४.३३ हेक्टर) आवास निर्माणको लागि प्रयोग गरियो भने, यस केन्द्रमा २०३० सम्ममा ६,८६६ जनसङ्ख्यालाई समायोजन गर्न सक्छ ।	यदि विकास योग्यजग्गाको २५% (७२.३८ हेक्टर)आवास र अपार्टमेन्टका लागि प्रयोग गरियो भने, यस केन्द्रमा २०५० सम्ममा २५,३३३ थप जनसंख्या समायोजन गर्न सकिन्छ ।

वडा नम्बर २ (तेघरी) मा दोश्रो तहको केन्द्र (प्रशासनिक र संस्थागत क्षेत्र)		
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	
स्थान	यो विकास केन्द्र भीमदत्त राजमार्गको वडा नम्बर २ मा अवस्थित छ। हालबस्ती तेघरी हो।	
भू-उपयोग	यसको भूमि प्रयोगमा मुख्यतया शैक्षिक र स्वास्थ्य सुविधाहरू लगायत संस्थागत र व्यावसायिक गतिविधिहरू समावेश छन् यस बाहेक, हरियालीपार्क र सार्वजनिक खुला ठाउँहरू, मध्यम घनत्व का आवास र अपार्टमेन्टहरू पनि हुनेछन्।	
सडक सञ्जाल	मुख्यतया सहायक राजमार्ग र अन्य सडकहरूसँग जोएको छ।	
क्षेत्र	२०३० का लागि कुल विकास योग्य जमिन (जंगल, अवस्थित नदि नाला र MHRA उच्च क्षेत्र कटाएर) ७८.७५ हेक्टर हुन्छ।	२०५० का लागि कुल विकास योग्यजमिन (जंगल, अवस्थित बस्ती, नदीनाला र MHRA उच्चक्षेत्र कटाएर) १८६.८४ हेक्टर हुन आउँछ।
जन घनत्व	१०० व्यक्ति प्रति हेक्टर	२५० व्यक्ति प्रति हेक्टर
जनसंख्या बोक्ने क्षमता	इति विकास योग्य जग्गाको २५% (१९.६८ हेक्टर) आवास र अपार्टमेन्टहरूको लागि समर्पित भए केन्द्रले २०३० सम्म १,९६८ जनसंख्या समाजोजन गर्न सक्छ।	यदि २५% विकास योग्य जमिनको (४६.७१ हेक्टर) आवास र अपार्टमेन्टहरूको लागि समर्पित छ। यस केन्द्रले २०५० सम्म ११,६७७ जनसंख्या समायोजन गर्न सक्छ।

वडा नम्बर १० (खमौरा र मलाखेती) मा दोश्रो तहको विकास केन्द्र (कृषि सेवा केन्द्र)		
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	
स्थान	यो विकास केन्द्र महेन्द्र राजमार्ग नजिकै वडा नम्बर १० मा अवस्थित छ खमौरा र मलाखेती यहाँ अवस्थित मुख्य बस्ती हुन्।	
भू-उपयोग	कृषि सम्बन्धि उपकरण, मल, बीउ, वितरण केन्द्र, शीतल भण्डार, बालि तथा पशु अनुसन्धान केन्द्र, भेटेरिनरी अस्पताल, स्थानिय बजार, अस्पताल तथा कार्यालय, टाउन हल, प्राविधिक शिक्षा, आवास तथा अपार्टमेन्ट लगायत हरियाली पार्क र सार्वजनिक खुला ठाउँहरू।	
सडक सञ्जाल	मुख्यतया राजमार्ग र नगरपालिकाका विभिन्न भागहरूमा अन्य विकास केन्द्र गतिविधिहरूमा सहायक राजमार्ग र अन्य सडकहरू द्वारा जोडिएको।	
क्षेत्र	सन २०३० का लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र १४१.२२ हेक्टर (जंगलको अवस्थित बस्ती, MHRA उच्च क्षेत्र, र नदी र अन्यजल स्रोत जस्ता विभिन्न अवरोधहरू घटाएर) उपलब्ध छ।	सन २०५० का लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र ३१३.१७ हेक्टर (जंगलको अवस्थित बस्ती, MHRA उच्च क्षेत्र, र नदी र अन्य जल स्रोत जस्ता विभिन्न अवरोधहरू घटाएर) उपलब्ध छ।
जन घनत्व	२५ व्यक्ति प्रति हेक्टर	७५ व्यक्ति प्रति हेक्टर
जनसंख्याबोक्ने क्षमता	इति विकास योग्य जमिनको २०% (२४.२८ हेक्टर) आवास विकासकालागि प्रयोग गरियो भने, यो विकास केन्द्रले सन २०३० सम्ममा ७०६ को जनसङ्ख्यालाई	इति कुल विकास योग्य जग्गाको २०% (६३.६२ हेक्टर) आवास विकासको लागि प्रयोग गरियो भने, यस विकास केन्द्रले २०५० सम्ममा थप ४,६९७ जनसङ्ख्यालाई समायोजन गर्न सक्छ।

वडा नम्बर १० (खमौर र मलाखेती) मा दोश्रो तहको विकास केन्द्र (कृषि सेवा केन्द्र)	
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)
	समायोजन गर्न सक्छ।

वडा नम्बर ८ (हरैया र स्याउलीबजार) मा दोस्रो तहको विकास केन्द्र (औद्योगिक क्षेत्र)	
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)
स्थान	यो वडा नम्बर ८ को महेन्द्र राजमार्गको हरैया र स्याउली बजारमा अवस्थित छ।
भू-उपयोग	औद्योगिक भवनहरू, कारखाना भवनहरू, गोदामहरू, कार्यालयहरू र मध्यम घनत्वको आवास र सार्वजनिकखुला ठाउँहरू र हरियालिपार्क सहित अपार्टमेन्टहरू।
सडक संजाल	सामान्यतया सहायक राजमार्ग र अन्य सडकहरू द्वारा जोडिएको।
क्षेत्र	२०३० मा कुल विकास योग्य १३५.१६ हेक्टर (जंगल, बस्ती, अवस्थित MHRA उच्च क्षेत्र, नदी र अन्य जलनिकायहरू घटाएर) हुन्छ।
जन घनत्व	५० व्यक्ति प्रति हेक्टर
जनसंख्याबोक्ने क्षमता	विकास योग्य जमिनको २५% (७९.३३ हेक्टर) आवासीय प्रयोजनका लागि प्रयोग गरिएमा यो विकास केन्द्रले २०३० सम्ममा १,६८१ जनसंख्यालाई समायोजन गर्न सक्छ।
	२०५० मा कुलविकास योग्य २०७.८६ हेक्टर (जंगल, बस्ती, अवस्थित MHRA उच्च क्षेत्र, नदी र अन्य जल निकायहरू घटाएर) हुन आउछ।
	१०० व्यक्ति प्रति हेक्टर
	विकास योग्यजमिनको २५% (९६.५१ हेक्टर) आवासीय प्रयोजनकालागि प्रयोग गरिएमा, यो विकास केन्द्रले २०५० सम्ममा ५,१९६ जनाथप जनसंख्यालाई समायोजन गर्न सक्छ।

वडा नम्बर ६ (भुलारा) मा दोश्रो तहको विकास केन्द्र (मनोरञ्ज खेलकुद सुविधाहरू)	
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)
स्थान	यो विकास केन्द्र वडा नम्बर ६ को महेन्द्र राजमार्ग नजिक भुलारा मा अवस्थित छ।
भू-उपयोग	आवास र सार्वजनिकखुला ठाउँहरू सहित व्यावसायिक र संस्थागतको साथमा मनोरञ्जन र खेलकुद सम्बन्धी सुविधाहरूले मुल रुपमा प्रभुत्व जमाएको छ।
सडक सञ्जाल	मुख्यतया सहायक राजमार्ग र अन्य सडकहरू सहित नजिकैको बस्तीहरू जेड्ने।
क्षेत्र	सन २०३० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र १२९.७३ हेक्टर (जंगल, बस्ती अवस्थित MHRA उच्च क्षेत्र, नदी र अन्य जलस्रोत निकायहरू घटाएर) हुन आउँछ।
जन घनत्व	५० व्यक्ति प्रति हेक्टर
जनसंख्याबोक्ने क्षमता	इदि विकास योग्यजमिनको २५% (४३.३२ हेक्टर) आवासीय प्रयोजनका लागि प्रयोग गरियो भने, यस केन्द्र २०३० सम्म यस केन्द्रमा १,६२१ को जनसंख्यालाई समायोजन गर्न सक्छ।
	सन २०५० को लागि कुलविकास योग्य २९७.६१ हेक्टर (जंगल, अवस्थितबस्ती, MHRA उच्च र नदी र जलस्रोत निकायहरू घटाएर) हुन आउँछ।
	१०० व्यक्ति प्रति हेक्टर
	इदि विकास योग्यजमिनको २५% (९०.६१ हेक्टर) आवासीय उपयोगकालागि छुट्याइएको छ भने, यसले २०५० सम्ममा यस केन्द्रमा ६,१९० जनसंख्यालाई समायोजन गर्न सक्छ।

वडा नम्बर ५ (गेटा) मा दोश्रो तहका विकास केन्द्र (मेडिकल कलेज र शैक्षिक सुविधा)		
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	
स्थान	यो विकास केन्द्र प्राथमिकतहको विकास केन्द्रको दक्षिणमा वडा नम्बर ५ मा भीमदल राजमार्गको गेटा बस्तीमा अवस्थित छ।	
भू-उपयोग	मुख्य तथा चिकित्सा र शैक्षिक संस्थाहरु साथै व्यावसायिक र खुद्राव्यापार, होटल, पर्यटन सेवा र मध्यम धनत्व आवास र हरियालिपार्क र सार्वजनिक खुला ठाउँहरु सहित अपार्टमेन्ट।	
सडक सञ्जाल	मुख्यता राजमार्ग र अन्य सहायक सडकहरु संग सहायक राजमार्ग सडकहरु द्वारा जोडिएको।	
क्षेत्र	सन २०३० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र १३२.२७ हेक्टर (जंगलअवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ।	सन २०५० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र २०२.२९ हेक्टर (जंगलअवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ।
जनघनत्व	१०० ब्यक्ति प्रति हेक्टर	२५० ब्यक्ति प्रति हेक्टर
जनसंख्याबोक्ने क्षमता	यदिविकास योग्यजमिनको २५% (३३.०६ हेक्टर) आवासीयप्रयोजनकालागिप्रयोग गरियो भने, यो विकास केन्द्रले २०३० सम्म ३,३०६ को जनसंख्यालाई समायोजन गर्न सक्छ।	यदिविकास योग्यजमिनको २५% (५२.६२ हेक्टर) आवासीयउपयोगकालागि छुट्याइएकोछभने, यसले २०५० सम्ममा १३,०८० थप जनसंख्यालाई समायोजन गर्न सक्छ।

वडा नम्बर १२ (सिम) मा तेश्रो विकास केन्द्र (ऐतिहासिक स्मारक र पर्यटन प्रवर्द्धनप्रयोग)		
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	
स्थान	यो विकास केन्द्र वडा नम्बर १२ को ओलान्नीनाइल सडको छेउमा सिम बस्तीमा अवस्थित छ। यसमा पहाडि भुगोल छ र धेरै ऐतिहासिक स्मारकहरु र पोखरी र तालहरु जस्ता प्राकृतिक सेटिडहरु समावेश छन्। त्यसैले यहाँ पर्यटनको प्रशस्त सम्भावना छ।	
भू-उपयोग	मैलिक रुपमा ऐतिहासिक सम्पदाहरु र प्रकृतिकतत्वहरुको संरक्षण गर्दै पर्यटन सेवाहरु जस्तै मोटेल, रेस्टुरेन्ट, होमस्टे, स्मारिका, पसलहरु, दैनिक जीवनका गतिविधि जस्तै वडा अफिस, खुद्रापसलहरु, डे केयर सेन्टर, प्राथमिक विद्यालयहरु लगायतका दैनिक जीवनकालागि आवश्यक सेवाहरु। यी बाहेक, यसमा आवासीय प्रयोगहरु पनि हुनेछन्।	
सडक सञ्जाल	मुख्यता सहायक राजमार्ग र अन्य सडक र स्थानिय सडकहरु द्वारा जोडिएको छ।	
क्षेत्र	सन २०३० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र ५०.०९ हेक्टर (जंगल अवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ।	सन २०५० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र ४.६९हेक्टर (जंगलअवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ।
जन घनत्व	७५ ब्यक्ति र प्रतिहेक्टर	१५० ब्यक्ति र प्रति हेक्टर
जनसंख्याबोक्ने क्षमता	विकास योग्य जमिनको ३५% (५०.९७ हेक्टर) आवासीय प्रयोजनकालागि प्रयोग गरियो भने २०३० सम्ममा यस केन्द्रमा १,३९२ जनसंख्या हुन सक्छ।	विकास योग्य जमिनको ३५% (६४.०९ हेक्टर) आवासीयप्रयोजनकालागिप्रयोग गरिएमा यस केन्द्रले २०५० सम्ममाथप २४६ जनसंख्या बहन गर्न सक्छ।

वडा नम्बर ४ (बुढीटोला र बगडीगाडा) मा तेश्रो तहको विकास केन्द्र(पर्यटन प्रवर्द्धन प्रयोग)		
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	
स्थान	यो विकास केन्द्र नगरपालिकाको उत्तरी भागमा भीमदत्त राजमार्गको पहाडि भु-भागमा अवस्थित छ । वस्तीहरु बुढीटोला र बगडीगाडा भनेर चिनिन्छन् र वडा नम्बर २ मा पर्छ ।	
भू-उपयोग	मुख्यतया पर्यटन सम्बन्धी सुविधाहरु जस्तै होमस्टे, रेस्टुरेन्ट, रिसोर्ट र मोटेलहरु साथै दैनिकजीवनका गतिविधिहरु रिटेल, वडा स्तर कार्यालयहरु, यस्तै डे केयर सेन्टर, स्वास्थ्य चौकी, प्राथमिक विद्यालयहरु र अन्य सेवाहरु यी बाहेक, कम घनत्वको आवासीयहरु पनि हुनेछन् ।	
सडक सञ्जाल	मुख्यतया स्थानीय सडकहरु संग सहायक राजमार्ग र अन्य सडकहरु द्वारा जोडिएको छ ।	
क्षेत्र	सन २०३० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र ८६.२७ हेक्टर (जंगलअवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ ।	सन २०५० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र ५३.२३ हेक्टर (जंगल अवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ ।
जन घनत्व	७५ व्यक्ति र प्रतिहेक्टर	१५० व्यक्ति र प्रति हेक्टर
जनसंख्याबोक्ने क्षमता	विकास योग्य जमिनको ३५% (१९.३० हेक्टर) आवासीय प्रयोजनकालागि प्रयोग गरियो भने २०३० सम्ममा यस केन्द्रमा २,२६४ जनसंख्या हुन सक्छ ।	विकास योग्य जमिनको ३५% (६०.१८ हेक्टर) आवासीय प्रयोजनकालागि प्रयोग गरिएमा यस केन्द्रले २०५० सम्ममा थप २,७९४ जनसंख्या बहन गर्न सक्छ ।

वडा नम्बर ११ (ओलानी, गोडाडा र वीरेन्द्रनगर) मा तेश्रो विकास केन्द्र(आवासीयप्रयोग)		
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	
स्थान	यो विकास केन्द्र वडा नम्बर ११ को मलाकेहतीआलानी सडक वरपरअवस्थित छ । प्रमुखवस्तीहरुमा ओलानी, गोडाडा र वीरेन्द्रनगर पर्दछन् । यो नगरपालिकाको उत्तर पश्चिमतर्फ -अवस्थित छ ।	
भू-उपयोग	मुख्य तथा आवासीय उपयोगहरु दैनिक जीवनका गतिविधिहरु जस्तै वडा स्तरका कार्यालयहरु, खुद्रा पसलहरु र स्वास्थ्य चौकीहरु, डे केयर सेन्टर र प्राथमिक विद्यालयहरु पार्कको रुपमा सार्वजनिक खुला ठाउँहरु सहितका सेवाहरु ।	
सडक सञ्जाल	मुख्य तथा स्थानीय सडकहरु संग सहायक राजमार्ग र अन्य सडकहरु द्वारा जोडिएको छ ।	
क्षेत्र	सन २०३० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र १११.६३ हेक्टर (जंगल अवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ ।	सन २०५० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र २५१.७४ हेक्टर (जंगल अवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ ।
जन घनत्व	७५ व्यक्ति र प्रति हेक्टर	१५० व्यक्ति र प्रति हेक्टर
जनसंख्याबोक्ने क्षमता	विकास योग्य जमिनको ३५% (३९.०७ हेक्टर) आवासीय प्रयोजनकालागि प्रयोग गरियो भने २०३० सम्ममा यस केन्द्रमा २,९३० जनसंख्या हुन सक्छ ।	विकास योग्यजमिनको ३५% (८८.११ हेक्टर) आवासीय प्रयोजनकालागि प्रयोग गरिएमा यस केन्द्रले २०५० सम्ममा थप १३,२१६ जनसंख्या बहन गर्न सक्छ ।

वडा नम्बर ४ (पत्रेनी र आमपाणि) मा तेश्रो तह को विकास केन्द्र (आवासीय क्षेत्र)		
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	

वडा नम्बर ४ (पत्रेनी र आमापानि) मा तेश्रो तह को विकास केन्द्र (आवासीय क्षेत्र)		
स्थान	यो विकास केन्द्र उतरी पहाडी क्षेत्रमा वडा नम्बर ४ मा अवस्थित छ । यो बालेपानिमार्गले जोडिएको छ र अवस्थित बस्तीहरुमा पत्रेनी र आमापानी पर्छन् ।	
भू-उपयोग	दैनिक जीवनका गतिविधिहरु जस्तै वडा स्तरीय कार्यालयहरु, खुद्रा पसलहरु, स्वास्थ्य चौकी र शैक्षिक सुविधाहरु, डे केयर सेन्टर, हरियालि पार्क र खुला ठाउँहरु सहित प्राथमिक विद्यालयहरुका लागि आवश्यक सेवाहरूसँग मुख्य रूपमा आवासीय प्रयोग ।	
सडक सञ्जाल	मुख्यतया सहायक राजमार्ग र स्थानीय सडकहरु द्वारा जोडिएको छ ।	
क्षेत्र	सन २०३० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र ५०.८१ हेक्टर (जंगल अवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ ।	सन २०५० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र ४१.१७ हेक्टर (जंगल अवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ ।
जन घनत्व	७५ व्यक्ति र प्रति हेक्टर	१५० व्यक्ति र प्रति हेक्टर
जनसंख्याबोक्ने क्षमता	विकास योग्य जमिनको ३५% (७८.१७ हेक्टर) आवासीय प्रयोजनकालागि प्रयोग गरियो भने २०३० सम्ममा यस केन्द्रमा १,३३३ जनसंख्या हुन सक्छ ।	विकास योग्य जमिनको ३५% (१४.४० हेक्टर) आवासीय प्रयोजनकालागि प्रयोग गरिएमा यस केन्द्रले २०५० सम्ममा थप २,१६१ जनसंख्या बहन गर्न सक्छ ।

वडा नम्बर ९ (अर्जुनटोला र सेहरी) मा तेश्रो तह विकास केन्द्र(संस्कृति र परम्परागत बस्ती क्षेत्र)		
नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	
स्थान	यो विकास केन्द्र नगरपालिकाको दक्षिण पूर्वी कुनामा प्रस्तावित छ । यो सरस्वती मार्गले जोडिएको छ र अर्जुनटोला र सेहरी मुख्य अवस्थित बस्तीहरु हुन् ।	
भू-उपयोग	मुख्यतया सांस्कृतिक र पर्यटन सम्बन्धी गतिविधिहरु जस्तै होमस्टे, नृत्य, संग्रहालय र दैनिक जीवनका गतिविधिहरुका लागि आवश्यक सेवाहरु जस्तै वडा स्तरका स्वास्थ्य चौकी र शैक्षिक सुविधाहरु, डे केयर सेन्टर, हरियालिपार्क र खुला ठाउँहरु सहित प्राथमिक विद्यालयहरुका र सार्वजनिक खुला ठाउँहरु ।	
सडक सञ्जाल	मुख्यतया सहायक राजमार्ग र स्थानीय सडकहरु द्वारा जोडिएको छ ।	
क्षेत्र	सन २०३० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र १००.६४ हेक्टर (जंगलअवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ ।	सन २०५० को लागि कुल विकास योग्य क्षेत्र १६४.७८ हेक्टर (जंगलअवस्थित क्षेत्र MHRA उच्च क्षेत्र नदी र जलस्रोत घटाएर) उपलब्ध हुन आउँछ ।
जन घनत्व	७५ व्यक्ति र प्रतिहेक्टर	१५० व्यक्ति र प्रति हेक्टर
जनसंख्याबोक्ने क्षमता	विकास योग्य जमिनको ३५% (३५.२२ हेक्टर) आवासीय प्रयोजनका लागि प्रयोग गरियो भने २०३० सम्ममा यस केन्द्रमा २,६४१ जनसंख्या हुन सक्छ ।	विकास योग्य जमिनको ३५% (५७.६७ हेक्टर) आवासीय प्रयोजनकालागि प्रयोग गरिएमा यस केन्द्रले २०५० सम्ममा थप ८,६५० जनसंख्या बहन गर्न सक्छ ।

२.२.२ गोदावरी नगरपालिकाका लागि २०३० र २०५० मा आधारभूत पूर्वाधारका लागि जग्गाको माग (१००,०००-३००,००० जनसंख्या)

क्र.म.	गति विधिहरू	क्षेत्रफल (हेक्टर)	नर्मस् (Norms)
१ भौतिक पूर्वाधार			
१.१	पानी आपूर्ति प्रणाली (भण्डार र प्रशोधन सुविधा सहित)	२ हेक्टर / संरचना (२ नम्बर) भण्डारण क्षमता: कुल प्रशोधन क्षमताको २५%	१३५-१५०lpcd जसमा आगो निभाउनको लागि पनि समावेश छ। संस्थागत भवन र आवासीय क्षेत्रमा वर्षाको पानी संकलनलाई प्रोत्साहन गरिनुपर्छ।
१.२	ढल निकास प्रणाली (प्रशोधन र शुद्धीकरण केन्द्र सहित)	ढल पम्पिङ स्टेशन: ०.०१-०.०२ हेक्टर प्रति साइट; प्रशोधन प्लान्ट: ५-७ हेक्टर / संरचना (२ नम्बर)	०.२ - ०.७५ हेक्टर प्रति एमएलडी (बायोगास प्लान्ट, ऊर्जा संरक्षण र वातावरणीय विचारहरू सहित सम्भावित भविष्यको विस्तारको साथ प्रशोधन योजना बनाइनेछ)
	सार्वजनिक शौचालयको व्यवस्था (पुरुष, महिला, फरक क्षमता भएका व्यक्तिहरू)	प्रशोधन प्लान्ट: ५-७ हेक्टर / संरचना (२ नम्बर)	सार्वजनिक शौचालय मुख्य सडकमा ५ किलोमिटरको दूरीमा रहनेछ।
१.३	ठोस फोहोर व्यवस्थापन (स्थानान्तरण भूमि र सेनेटरी ल्यान्डफिल क्षेत्र)	स्थानान्तरण: ०.१५-०.२ हेक्टर/संरचना;	फोहोरको उत्पादन साना सहरहरूमा ०.२५ किलोग्राम देखि मध्यम शहरहरूमा ०.५ किलोग्राम सम्म हुन्छ। घरघरमा सुक्खा, भिजेको र पुनः प्रयोग गर्न मिल्ने सामग्रीको फोहोर छुट्याउन सुझाव दिइएको छ।
१.४	विद्युत आपूर्ति प्रणाली (सबस्टेशन)	विद्युत सबस्टेशन: ३ हेक्टर; प्रसारण टावर: ८०-१०० वर्गमीटर; वितरण टावर: २०-२५ वर्ग मीटर	राष्ट्रिय ग्रिड आपूर्ति लाइन र वैकल्पिक ऊर्जा। आवासीय तथा संस्थागत क्षेत्रमा सौर्य ऊर्जा प्रणालीलाई जोड दिइनेछ
१.५	दूरसंचार ल्यान्डलाइन/मोबाइल सार्वजनिक टेलिफोन बुथ	०.०२ हेक्टर / संरचना	६५०० लाइन क्षमता को क्षमता संग एक टेलिफोन बुथ; टेलिफोन ट्रान्समिशन टावर (ROW: ५मि); मुख्य सडकको साथ २.४ किलोमिटरको दूरीमा एउटा टेलिफोन बुथ
१.६	जलवायु परिवर्तन केन्द्र	सफ्ट पार्किङ, अस्थायी	

क्र.म.	गति विधिहरू	क्षेत्रफल (हेक्टर)	नर्मस् (Norms)
	/ विपद् व्यवस्थापन केन्द्र	आश्रय, परेड ग्राउन्ड इत्यादिका लागि २ हेक्टरको उपयुक्त खुल्ला क्षेत्र सहित	

२. आर्थिक पूर्वाधार

२.१	सम्मेलन हल	२ हेक्टर / हल	१,००,००० जनसंख्याको लागि एक
२.२	खेलकुद परिसरहरू	३हेक्टर / साइट	प्रति १,००,००० जनसंख्या एक
२.३	तरकारी बजार (छिमेक स्तर)	०.५ हेक्टर/साइट	एउटा होल सेल, एउटा खुद्रा र दुई छिमेकका लागि एउटा वधशाला। एक छिमेक = ३,००० जनसंख्या
२.४	खेल मैदान	१-३हेक्टर / खेल मैदान	५०,००० जनसंख्याको लागि एक
२.५	शहरी सेवा केन्द्रहरू / मोटेलहरू / ग्यास स्टेशनहरू सहितको शहर बस टर्मिनल	८हेक्टर / संरचना	२०० वटा बस र २०० वटा ट्रकका लागि एउटा पार्किङ
	इन्टरसिटी बस टर्मिनल (शहर भित्र)	४हेक्टर / साइट	२० बसहरूको लागि एउटा पार्किङ स्थल
२.६	खाना र तरकारी थोक बिक्री पसल	०.५ हेक्टर / संरचना	एक प्रति दुई छिमेकी/समुदाय
	हाट बजार	०.२ हेक्टर प्रति साइट	कोल्ड स्टोरेज सुविधा भएको तरकारी/मासु बजारका लागि हसामा दुई पटक (खुला क्षेत्र)
२.७	औद्योगिक क्षेत्र	१३ हेक्टर	

३. सामाजिक पूर्वाधार

३.१	शैक्षिक संस्था		
	प्रिप्राइमरी वा नर्सरी स्कूल	०.१ हेक्टर/स्कूल	प्रति २,५००जनसंख्यामा एक
	प्राथमिक विद्यालय	०.२ हेक्टर/विद्यालय	०.४-०.८ किमीको दूरीमा प्रति ३,००० जनसंख्यामा एक
	उच्च माध्यमिक विद्यालय	०.६५ हेक्टेयर/ विद्यालय	सार्वजनिक यातायातमा ३० मिनेटको दूरीमा प्रति ७,५०० जनसंख्यामा एक जना
	कलेज (स्नातक स्तर सम्म)	०.६५ हेक्टेयर / कलेज	सार्वजनिक यातायातमा ४५मिनेटको दूरीमा प्रति २५,००० जनसंख्यामा एक

क्र.म.	गति विधिहरू	क्षेत्रफल (हेक्टर)	नर्मस् (Norms)
	विश्वविद्यालय	१ हेक्टर / विश्व विद्यालय	सार्वजनिक यातायातमा १ घण्टाको दूरीमा प्रति ४०,००० जनसंख्यामा एक
३.२	स्वास्थ्य संस्था		
	जिल्ला अस्पताल	१.३ हेक्टर / अस्पताल	प्रति ५०,००० जनसङ्ख्या (२५-५० बेड)
	अञ्चल अस्पताल		प्रति १,००,००० जनसंख्या (५०- १०० बेड)
	नर्सिङ होम, बाल कल्याण र प्रसूति केन्द्र	०.२ - ०.३ हेक्टर / संरचना	प्रति ४५,००० जनसंख्यामा एक
	उप-स्वास्थ्य पोस्ट	०.०४ हेक्टर / संरचना	प्रति १,००० जनसंख्यामा एक
	औषधालय	०.०८-०.१२ हेक्टर / संरचना	प्रति १५,००० जनसंख्यामा एक
३.३	खुल्ला ठाउँ		
	शहर स्तरमा खुला ठाउँ	नगरपालिका क्षेत्रको ५%	
	खेल उपकरण संग छिमेकी पार्क	०.४ हेक्टर/साइट	प्रति ८०० जनसंख्या एक
	स्थानीय पार्क	१ हेक्टर/साइट	प्रति १०,००० जनसंख्यामा एक
	सामुदायिक पार्क	२ हेक्टर / साइट	प्रति २०,००० जनसंख्यामा एक
	चिडियाखाना पार्क		प्रति शहर एक
	खुल्ला प्रदर्शनी (टुँडिखेल)	४ हेक्टर	प्रति ५०,००० जनसंख्यामा एक
	पुस्तकालय (सामुदायिक स्तर)	०.५ हेक्टर/साइट	प्रति १०,००० जनसंख्यामा एक
३.४	सुरक्षा		
	प्रहरी चौकी	०.१ हेक्टर/साइट	प्रति १०,००० जनसंख्यामा एक
	प्रहरी चौकी	०.५ हेक्टर/साइट	प्रति ४०,००० जनसंख्या एक
	प्रहरी प्रधान कार्यालय	१ हेक्टर/साइट	फायर फाइटिंग स्टेशनहरू
३.५	फायर फाइटिंग स्टेशनहरू	१ हेक्टर / संरचना	१,००,००० जनसंख्याको लागि ५-७ किलोमिटरको दायरामा एउटा फायर फाइट स्टेशन
३.६	विज्ञान र आविष्कार केन्द्र (प्रदर्शनी केन्द्र)	४ हेक्टर / साइट	प्रति ५०,००० जनसंख्यामा एक

४. सांस्कृतिक सुविधाहरू

क्र.म.	गति विधिहरू	क्षेत्रफल (हेक्टर)	नर्मस् (Norms)
४.१	जलाउने / दाहसंस्कार क्षेत्रहरू	०.४ हेक्टर/साइट	
४.२	संग्रहालय	०.५ हेक्टर/साइट	प्रति १०,००० जनसंख्यामा एक
४.३	कला केन्द्र	०.५ हेक्टर/साइट	शहर स्तर
४.४	वृद्धाश्रम, अनाथालय, असक्षम व्यक्तिहरूको लागि केन्द्र, सेनेटोरियम	०.३ हेक्टर/साइट	प्रति २०,००० जनसंख्यामा एक
४.५	सामुदायिक कोठा	६६०वर्गमीटर	५,००० जनसंख्या क्षेत्र को लागी एक
४.६	सामुदायिक हल र पुस्तकालय	२,०००वर्गमीटर	१५,००० जनसंख्या क्षेत्र को लागी एक
४.७	मनोरञ्जन क्लब	१०,०००वर्गमीटर	प्रति १,००,००० जनसंख्या क्षेत्र मा एक
४.८	मध्यस्थता र आध्यात्मिक केन्द्र	५,०००वर्गमीटर	प्रति १,००,००० जनसंख्या क्षेत्र मा एक

५. वितरण सेवाहरू

५.१	पेट्रोल पम्प	केवल भरिने स्टेशनहरू: ५१०वर्गमीटर	आवासीय क्षेत्रमा १५०हेक्टर कुल आवासीय क्षेत्रको लागि एउटा पम्प
		भरिने सह सेवा केन्द्र: १,०८०वर्गमीटर	कूल औद्योगिक क्षेत्रको ४० हेक्टरको लागि एउटा पेट्रोल पम्प
			प्रत्येक जिल्ला केन्द्रमा दुई पेट्रोल पम्प प्रत्येक सामुदायिक केन्द्रमा एक पम्प
५.२	दूध वितरण		५ हजार जनसंख्याका लागि एउटा दूध बुथ
५.३	LPG गोदाम	१,०८०	४०,०००-५०,००० जनसंख्याको लागि एउटा ग्यास गोदाम (यो आवासीय क्षेत्रबाट टाढा हुनुपर्छ)

स्रोत: DUDBC, २०१३

२.२.३ सडकको तहर अधिकारक्षेत्र (ROW)

क्र.म.	सडकको पदानुक्रम	मापदण्डहरू	सडकअधिकार क्षेत्र ROW (मि)	सेट ब्याक (मि)	जिम्मेवार निकाय
१	राजमार्ग/ आर्टिरियल सडक (भीमदत्त राजमार्ग र महेन्द्र राजमार्ग)	राजमार्गले पूर्व देखि पश्चिम र उत्तर देखि दक्षिणसम्म धेरै क्षेत्र र सहरहरू सहित विभिन्न देशहरूलाई जोड्दछ	५०	६	सडक विभाग, नेपाल सरकार
२	फिडररोड/सब आर्टिरियलरोड स्याले पहाड रोड	यसले सहर, जिल्ला सदरमुकाम र प्रमुख आर्थिक केन्द्रहरूलाई राजमार्गसँग जोड्छ	३०	६	प्रदेश सरकार
३	कलेक्टर/जिल्ला सडक	यसले नगरपालिका हुँदै जाने राजमार्ग र संघीय सडक, सहरको एक भागलाई अर्को भागमा, सहरको भित्री भागलाई छिमेकी नगरपालिकासँग जोड्छ।	२०	६	प्रदेश सरकार
४	नगरपालिका भित्र कलेक्टर सडक	यसले सहरका विभिन्न भागलाई जिल्ला सडकसँग जोड्छ	२०	६	प्रदेश सरकार
५	नगरपालिका भित्र स्थानीय सडक				
५.१	मेन (गेटा मेडिकल रोड, केती जोनापुर रोड)	फुटपाथ सहित साइकल लेनको व्यवस्था सहित दुई लेनको सडक, दैनिक औसत १५०० देखि ५००० यात्रु गाडी एकाइको बीचमा सडक पार्किङको व्यवस्था; एक घण्टामा दुबैतर्फ करिब ५-१५०० पैदलयात्री आवत जावत	१४	३	नगरपालिका
५.२	अन्य (श्रीपुर मार्ग, नयाटोले मार्ग, परगती मार्ग, शिव मन्दिर मार्ग, गेती बाँसखेडा सडक, ग्वासी मनखमना सडक, सरस्वती विद्यालय मार्ग,	१५००-५००० यात्रु कार एकाइ बीचको औसत दैनिक यातायात संग फुटपाथ को प्रावधान संग दुई लेन सडक; एक घण्टामा दुबैतर्फ करिब १५०० पैदल यात्री आवत जावत	१२	३	नगरपालिका

क्र.म.	सडकको पदानुक्रम	मापदण्डहरू	सडकअधिकार क्षेत्र ROW (मि)	सेट ब्याक (मि)	जिम्मेवार निकाय
	दक्षिण नगर मार्ग, हनुमानचोक सडक, आदि ।)				
५.३	छिमेकको सडक	दैनिक औसत ट्राफिक १,५०० यात्रु कार एकाइ भन्दा कम भएको स्थानीय सडकहरूसँग जोडिएका व्यक्तिगत घरहरू	८	२	नगरपालिका

विभिन्न सेवा लाइनको बिछ्याउने गहिराइ (खाँचको तल्लो भागलाई जनाउने)

उपयोगिता को प्रकार	गहिराई (m)
ट्रंक सीवर लाइन	२.०-६.०
पानी आपूर्ति लाइन	
(क) सेवा लाइन	०.६ - १.०
(ख) ट्रंक लाइन	१.० - १.५
बिजुली केबल	
(क) LT केबल	०.६ - १.०
(ख) HT केबल	१.५२.०.०
दूरसञ्चार केबल	
(क) प्रत्यक्ष रूपमा राखिएको	०.६ - १.०
(ख) डक्टमा राखिएको	२.० - ३.०
ग्यास मेन र लाइनहरू हेरचाह गर्ने दहनशील सामग्री	२.० - ३.०

स्रोत: MOUD, २०२०

२.२.४ प्राकृतिक स्रोत र सांस्कृतिक सम्पदाक्षेत्रको अधिकार

प्राकृतिक/सांस्कृतिक स्रोतहरू	सेटब्याक (मि)	कैफियत
प्राकृतिक स्रोतहरू		
पानी संजाल		
गोदावरी नदी, नदी, खुटिया नदी, मछेलीदी, मोहनानदी	१००	ऐतिहासिक तथ्याङ्क गणनागर्ने वैज्ञानिक विधिमा आधारित ५०-१०० वर्षको बाढी फिर्ता अवधि।
	६०	ठूला नदी किनारमा ६० मिटरको सेटब्याकमा सार्वजनिक पार्क, खुला ठाउँ र खेल मैदान प्रस्ताव गर्न सकिन्छ। यसले बाढीको प्रभावलाई कम गर्न र

प्राकृतिक/सांस्कृतिक स्रोतहरू	सेटब्याक (मि)	कैफियत
		बाढीको समतल क्षेत्रलाई जोगाउन मद्दत गर्छ।
बन्दाखोला, गजर खोला गजर खोला, रिङ्ने खोला, टुडेलाखोला, गडबडी खोला, दुधेपानी, रतापानी, गढधोबी, मनहरा, कालानदी	५०	ऐतिहासिक तथ्याङ्क गणनागर्ने वैज्ञानिक विधिमा आधारित ५०-१०० वर्षकोबाढीफिर्ताअवधि।
	३०	ठूलानदी किनारमा ३० मिटरको सेट ब्याकमा सार्वजनिक पार्क, खुलाठाउँ र खेल मैदान प्रस्तावगर्न सकिन्छ। यसले बाढीको प्रभावलाई कमगर्न र बाढीको समतल क्षेत्रलाई जोगाउन मद्दत गर्छ।
चिउरी खोला, आमखोला, साडे खोला, गंगाडे खोला, उल्टो लोला, सेतीकाली, सुनीखोला, गेल खोला, बैरफ्या खोला, जिमुवा, पान, पनकुला, जुर्किया, पाखापानी, धोवन, माटेलीखोला	३०	ऐतिहासिक तथ्याङ्क, अवलोकन र वैज्ञानिक विश्लेषणमा आधारित
	२०	ठूला खोलाको किनारमा २० मिटरको सेट ब्याकमा सार्वजनिक पार्क, खुला ठाउँ र खेल मैदान प्रस्ताव गर्न सकिन्छ। यसले बाढीको प्रभावलाई कम गर्न र बाढीको समतल क्षेत्रलाई जोगाउन मद्दत गर्छ।
प्रमुख ताल	५०	लेक फ्रन्टमा कुनै पनि प्र कारका भवनहरूको निर्माणकोलागि सिपाजर ऐतिहासिक पानीकोस्तर रोक्नकोलागि पर्याप्त अवरोध।
	५	सार्वजनिक पार्क, खुला ठाउँ र खेलमैदान ५ मिटरको सेटब्याकमा निर्माण गर्न सकिन्छ
पोखरी	१०	पोखरी वरपरको सिपाजर परिसंचरण क्षेत्रको रोकथामको लागि पर्याप्त अवरोध आवश्यक छ
	५	सार्वजनिक पार्क, खुला ठाउँ र खेलमैदान ५ मिटरको सेट ब्याकमा निर्माण गर्न सकिन्छ
नहर (प्रमुख)	२०	सम्बन्धित निकायले तोकेको तटबन्ध वा सिमानाबाट
नहर (सानो)	१०	सम्बन्धित निकायले तोकेको तटबन्ध वा सिमानाबाट
स्थानीयनहर (कुलो)	५	
जलाधारक्षेत्र (शिमसार)	५०	ऐतिहासिक पानीको सतहको किनारबाट
	५	सार्वजनिक पार्क, खुलाठाउँ र खेलमैदान ५ मिटरको सेटब्याकमा निर्माण गर्न सकिन्छ
जङ्गल	२०	धमनी सडक निर्माणको सम्भावना
सांस्कृतिक स्रोतहरू		
सांस्कृतिक, ऐतिहासिक र पुरातात्विक स्मारक क्षेत्र	२०	

२.२.५ जोखिम संवेदनशील स्रोत नक्शाङ्कनमा आधारित योजना मापदण्डहरू

क्र.म.	पर्यावरण संवेदनशील मुद्दा	विवरण	मापदण्डहरू
--------	---------------------------	-------	------------

क्र.म.	पर्यावरण संवेदनशील मुद्दा	विवरण	मापदण्डहरू
१	नगरपालिकाको उत्तरी भाग विशेष गरी वडा नं ४ र ११ को उ (बुढीटेला र पत्रेनी बस्ती)	अत्याधिक ढलान भएको क्षेत्र पहिरोको लागि खतरनाक हुन्छ	३० डिग्री भन्दा बढी ढलान भएको जग्गा कुनै पनि पूर्वाधार विकास र भवन निर्माणका लागि उपयुक्त हुदैन ।
२	बाढी प्रवल क्षेत्र गोदावरी (खुटिया, मछेली, र मोहना नदी वरपरको क्षेत्र)	नदीको पानी स्थाइ किनाराहरू पार गर्दै नजिकैको भूमिमा बग्छ ।	बाढी रोकथामका लागि संरचना निर्माण र वृक्षारोपण र अन्य निर्माणका लागि पर्याप्त अवरोधहरू
३	सक्रिय प्लट लाइन वरपरको क्षेत्र	यस्ता ठाउँमा भूकम्प जाने सम्भावना बढी हुन्छ	मेन सेन्ट्रल थ्रस्ट र मेन बाउन्ड्री थ्रस्टबाट ५०० मिटरको दुरीमा निर्माण
४	सिल्ट र कालो कपास माटो भएको जमिन	भूकम्पको समयमा त्यस्ता जमिनमा तरलता हुन सक्छ	प्राविधिक पर्यवेक्षण र सुझावमा आधारित विकास
५	प्राकृतिक क्षेत्र (जलक्षेत्र र वन)	वातावरणीय, सांस्कृतिक र आर्थिक कारणले संरक्षणका लागि जलाधार र वन आवश्यक हुन्छ ।	कुनै पनि संरचनाको निर्माणका लागि अवरोधको रूपमा बफर क्षेत्र आवश्यक हुन्छ ।

परिच्छेद ३. भवन मापदण्डहरू

३.१ भवन मापदण्डहरूको उद्देश्यहरू

भवननिर्माण मापदण्डहरूका धेरै उद्देश्यहरू छन् ।

- भवनको प्रयोग स्वरूप मोहडा र ग्राउन्ड कभरेजलाई नियमन गरी योजनाकालक्ष्यहरू प्राप्त गर्न सहयोग गर्ने ।
- भवन निर्माण र पूर्वाधारका विच वहन क्षमता सन्तुलनमा राख्ने ।
- भवनमा बस्नेहरू र पैदल यात्रुहरूको सुविधा आराम र सुरक्षा सुनिश्चित गर्न भवन निर्माणमा प्रकाश र भेन्टिलेसन आगो, आवाज र संरचना भत्किनेबाट जोगाउन नियमन गर्ने ।
- आपतकालीन समयमा उद्धार कार्यलाई पूरक बनाउन ।
- स्थानीय सडक दृश्य र पहिचानलाई अभिवृद्धि गर्न ।
- सामान्य नागरिक लगायत निर्माण उद्योगमा संलग्न आर्किटेक्ट, इन्जिनियर, ठेकेदार र अन्यलाई शिक्षित गर्ने ।

३.२ भवन मापदण्डहरूको प्रावधान

न्यूनतम प्लट क्षेत्रफल, जमिन कभरेज, भवनको उचाइ र सेटब्याकहरू

वडा नम्बर १ मा प्रथम तहको विकास केन्द्र (प्रमुख व्यापार क्षेत्र)

भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याकहरू (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरू	१८६२ (५.५९७५)	२२०० (६.५९७५)	५०%	४५%	१९ मि (१+४+३.५ *४=१९) (५ तल्ला)	१०	५	४.५
कॉर्पोरेट, निजी र बहुराष्ट्रिय व्यापार केन्द्र	११८५ (३.५९७५)	१३५४ (४.९७५)	४०%	३५%	१९ मि (५ तल्ला)	१०	५	४.५
मल्टिप्लेक्सहरू	२७०९ (८.९७५)	२८७८ (८.५९७५)	४०%	३५%	१९ मि (५ तल्ला)	१५	७.५	७.५
होटल र पर्यटन सेवाहरू	२८७८ (८.५९७५)	३३५२ (९.९९७५)	४०%	३५%	१९ मि (५ तल्ला)	१०	५	४.५
बजेट होटल (१, २ र ३ तारे)	२२०० (६.५९७५)	२३७० (७.९७५)	४०%	३५%	१९ मि (५ तल्ला)	१०	५	४.५
सुपर मार्केट (३०% पार्किङ)	२८७८ (८.५९७५)	३२१५ (९.५९७५)	४०%	३५%	१९ मि (५ तल्ला)	१५	६	६
अस्पताल (२०% पार्किङ)	५५८६ (१६.५९७५)	६३३२ (१८.७९७५)	४०%	३५%	१९ मि (५ तल्ला)	१५	७.५	७.५
अपार्टमेन्टहरू	१३५५ (४.९७५)	१४९० (४.४९७५)	३५%	३०%	१९ मि (५ तल्ला)	८	६	६
आवासीय (नोडमा उच्च घनत्व)	५०८ (१.५९७५)	५४२ (१.६९७५)	५०%	४५%	१९ मि (५ तल्ला)	३	२	२
आवासीय भवन	१९२(११.३ w/)	१९२(११.३ w/)	६०%	६०%	१९ मि (५ तल्ला)	३	२	२

नोट :

- क) सन् २०३० सम्ममा विकास गरिने प्रथम तहका विकास केन्द्रमा बनिने विभिन्न प्रकारका भवनहरुको लागि चाहिने न्यूनतम प्लट क्षेत्र र ग्राउण्ड कभरेज उही केन्द्रमा सन् २०५० सम्ममा विकास हुने क्षेत्रको तुलनामा फरक छ। न्यूनतम प्लट क्षेत्र कम छ तर ग्राउण्ड कभरेज २०५० को तुलनामा फरक छ।
- ख) नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लिखित अग्लो भवन निर्माणका सबै आवश्यकताहरु पूरा भएमा नगरपालिकाले यस क्षेत्रमा ३६/५ मिटर ९९० तल्लासम्मको भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्छ। तर, भवन निर्माण गर्ने जग्गामा विभिन्न प्रकोपको उच्च जोखिम क्षेत्रमा परेको खण्डमा त्यस्तो निर्माणलाई अनुमति दिइने छैन।
- ग) यो क्षेत्र 'मिश्रित प्रयोग' क्षेत्र भएकाले 'संस्थागत क्षेत्र' मा उल्लिखित प्रावधान अनुसार विभिन्न प्रकारको भवन निर्माणलाई अनुमति दिनेछ। यद्यपि, नगरपालिकाले स्वास्थ्य र सुरक्षाको लागि साइटको अवस्था अनुसार आवश्यकभएमा अतिरिक्त प्रावधानहरु लगाउन सक्छ।
- घ) यस क्षेत्रमा वधशाला, काठ मिल, इँटा ढुङ्गा कारखाना, पोल्ट्री फार्म हाउस लगायतका वातावरणीय तथा स्वास्थ्यमा जोखिम गर्ने भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन।
- ङ) उच्च जोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्था अनुसार अतिरिक्त प्रावधान राख्दै २ तला सम्मको आवासीय र खट्टा पसलहरु मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइने छ। यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्यभवनहरु पनि यस क्षेत्रमालागु हुने प्रावधानहरु अनुसार निर्माण गर्न अनुमति दिनेछन्।
- च) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणकालागि थप प्रावधानहरु राख्न सक्नेछ।
- छ.) कम्तिमा एक छेउमा पछाडि सेट गर्न आवश्यक नहुन सक्छ यदि त्यहाँ कुनै ढोका र भ्यालहरु नराख्ने भए सेटब्याक छाड्न आवश्यक हुदैन। पडिक्त भवनहरुको मामलामा, दुवै पक्षमा साइड सेट ब्याकहरु आवश्यक पर्दैन।
- ज) केही सडकहरुमा भवन निर्माण गर्दा (नगरपालिकाले परिभाषित गरेको) सडकसँग मिलाइएको समान फ्रन्ट सेटब्याक पालना गर्नुपर्ने हुन सक्छ र उक्त सेट ब्याक क्षेत्र निजी स्वामित्वभएपनि सार्वजनिक प्रयोगकालागि अनुमतिदिन सकिनेछ।
- झ) पार्किङ, उपयोगिताहरु र सामन पुर्वाधारहरुको लागि जमिन मुनि तल्ला बनाउन अनुमति दिन सकिन्छ। अवस्थित छेउछाउको भवन बेसमेन्ट बिना निर्माण भएको खण्डमा, संरचनात्मक स्थिरताको लागि अवस्थित छेउछाउको भवनबाट २.५ मिटरको सेटब्याक बनाउनु पर्नेछ। यो कुल भुइँक्षेत्रफलको कम्तिमा १/१० भाग भित्रको न्यूनतम क्षेत्रफल बराबरको भ्यालहरु (उज्यालो र हावा) राख्नुपर्दछ, जसको कम्तिमा आधा खुला गर्न सकिने हुनुपर्छ। भ्यालको न्यूनतम उचाइ २.४ मिटर (८' ००") कायम गरिनुपर्छ।
- ञ) न्यूनतम १९२ वर्गमिटर (११.३ धुर) प्लट क्षेत्रफल भएको व्यक्तिगत निजी जग्गामा ५ तल्ला (१९ मिटर) सम्मको शुद्ध आवासीय प्रयोगको अनुमति दिइने छ। यद्यपि, त्यस्ता आवासीय भवनहरुलाई विद्यालय, नर्सिङ होम, व्यावसायिक र कार्यालय प्रयोजनहरु जस्ता अन्य प्रयोगकालागि भाडामा लिनर प्रयोग गर्न अनुमति दिइने छैन।
- ट) यस विकास केन्द्र भित्रको पुराना बस्तिमा अवस्थित भवन भत्काएर नयाँ भवन पुनर्निर्माण गर्दा न्यूनतम प्लट क्षेत्र नपुगेमा आवासीय प्रयोग मात्र गर्न दिइनेछ।

- ठ) कमजोर तल्ला (Soft Story) भएका भवनहरु जस्तै भुईँ तल्लामा गाडी राख्न खुल्ला छाडेको, कुनै विचको तल्लामा खुल्ला छाडेकोमा भुकम्प प्रतिरोधात्मक गर्न खम्बाहरु (Columns) विच स्टील/फलामको bracing राख्ने, खम्बाहरु बीच Shear Wall (गारो) हुनपर्दछ।
- ड) दिशागर्ने प्यान वा वाटर कोसेट भएको कोठालाई शौचालयको रूपमा बाहेक अन्य प्रयोजन गर्न पाइने छैन। त्यस्तो कोठामा जानलाई कुनै पनि भान्साकोठामा वा खाना पकाउने ठाउँमा ढोका राख्न दिइने छैन। शौचालयमा प्रवेशद्वार पूर्ण रूपमा बन्द गर्ने ढोका हुनुपर्छ।

वडा नम्बर २ मा दोस्रो तहकोविकास केन्द्र (प्रशासनिक र संस्थागत क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	छेउ	पछाडि
सरकारी संस्थाहरु	११८५ (३.५ कठ्ठा)	१४९० (४.४ कठ्ठा)	५०%	४५%	१५.५ मि (१+४+३.५*३ = १५.५ मि) (४ तल्ला)	८	५	४.५
वाणिज्य र कार्यालयहरु	१०१६ (३ कठ्ठा)	११८५ (३.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	८	५	४.५
सभा गृह	१८६२ (५.५ कठ्ठा)	२२३५ (६.६ कठ्ठा)	३०%	३०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	५	४.५
स्वास्थ्य सेवाहरु								
प्रयोगशाला / क्लिनिक	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५४२ (१.६ कठ्ठा)	६०%	६०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	६	४.५	३.५
बाल हेरचाह केन्द्र/प्रसूति अस्पताल	११९५ (३.५ कठ्ठा)	१११८ (३.३ कठ्ठा)	५०%	५०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
नर्सिंग होम/पोलिक्लिनिक	२८७८ (८.५ कठ्ठा)	३२१६ (९.५ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
अस्पताल (५० बेड सम्म)	४३७२ ४ (११ कठ्ठा)	४४०२ (१३ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	५	४.५

वडा नम्बर २ मा दोस्रो तहकोविकास केन्द्र (प्रशासनिक र संस्थागत क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउण्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	छेउ	पछाडि
अस्पताल (५०-२०० बेड)	२५०५ ८ (३.७ बिघा)	२७०८ ७ (४ बिघा)	३५%	३५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१५	७.५	७.५
शैक्षिक संस्थाहरू								
कलेजहरू	४३७२ ४ (११ कठ्ठा)	४४०२ (१३ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
पोलिटिक्निक र व्यावसायिक तालिम केन्द्र	४३७२ ४ (११ कठ्ठा)	४४०२ (१३ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
सार्वजनिक उपयोगिता र सेवाहरू								
सुरक्षा (प्रहरी स्टेशन) र विपद् व्यवस्थापन केन्द्र	४३७२ ४ (११ कठ्ठा)	४४०२ (१३ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
स्टुडियो अपार्टमेन्ट	२०३२ (६ कठ्ठा)	२२०१ (६.५ कठ्ठा)	३५%	३०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
आवासीय (मध्यम घनत्व)	३३९ (१ कठ्ठा)	३७३ (१.१ कठ्ठा)	५०%	४५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	३	२	२
आवासीय भवन	१९२ (११.३ धुर)	१९२ (११.३ धुर)	६०%	६०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	३	२	२

नोट :

क) सन् २०३० सम्मको विकास केन्द्रमाबनिने प्रायजसो भवनहरूको न्यूनतम क्षेत्रफलकम तर ग्राउण्ड कभरेज बढी राखेको छ उस्तै प्रकारका भवनहरूलाई सन् २०५० सम्ममाविकास हुने क्षेत्रमा ।

- ख) नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लिखित अग्लो राइज कन्स्ट्रक्सनका सबै आवश्यकता पूरा भएमानगरपालिकाले यस क्षेत्रमा २९.५ मिटर (८ तला) सम्मको भवननिर्माण गर्न अनुमतिदिन सक्छ। तर, प्लट जोखिम प्रवण क्षेत्रको उच्च जोखिममा परेको खण्डमा त्यस्तो निर्माणलाई अनुमतिदिने छैन।
- ग) यो क्षेत्र 'मिश्रित प्रयोग' क्षेत्र भएकाले 'संस्थागत क्षेत्र' मा उल्लिखित प्रावधान अनुसार विभिन्न प्रकारको भवन निर्माणलाई अनुमति दिनेछ। यद्यपि, नगरपालिकाले स्वास्थ्य र सुरक्षाको लागि साइटको अवस्था अनुसार आवश्यक भएमा अतिरिक्त प्रावधानहरू लगाउन सक्छ।
- घ) यस क्षेत्रमा वधशाला, काठ मिल, ईटा ढुङ्गा कारखाना, पोल्ट्री फार्म हाउस लगायतका वातावरणीय तथा स्वास्थ्यमा जोखिम गर्ने भवन निर्माण गर्न अनुमति दिइने छैन।
- ङ) उच्च जोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्था अनुसार अतिरिक्त प्रावधान राख्दै २ तलासम्मको आवासीय र खद्रापसलहरू मात्र निर्मात गर्न अनुमति दिइनेछ। यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्य भवनहरू पनि यस क्षेत्रमालागु हुने प्रावधानहरू अनुसार निर्माण गर्न अनुमति दिनेछन्।
- च) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणकालागि थप प्रावधानहरू राख्न सक्नेछ।
- छ) कम्तिमा एक छेउमा पछाडि सेट गर्न आवश्यक नहुन सक्छ यदि त्यहाँ कुनै ढोका र भ्यालहरू नराख्ने भए सेटब्याक छाउन आवश्यक हुदैन। पडिक्त भवनहरूको मामलामा, दुवै पक्षमा साइड सेट ब्याकहरू आवश्यक पर्दैन।
- ज) केही सडकहरूमा भवन निर्माण गर्दा (नगरपालिकाले परिभाषित गरेको) सडकसँग मिलाइएको समान फ्रन्ट सेटब्याक पालना गर्नुपर्ने हुन सक्छ र उक्त सेट ब्याक क्षेत्र निजी स्वामित्व भएपनि सार्वजनिक प्रयोगकालागि अनुमतिदिन सकिने छ।
- झ) पार्किङ, उपयोगिताहरू र सामन पुर्वाधारहरूकोलागि जमिन मुनि तल्ला बनाउन अनुमति दिन सकिन्छ। अवस्थित छेउछाउको भवन बेसमेन्ट विनानिर्माण भएको खण्डमा, संरचनात्मक स्थिरताको लागि अवस्थित छेउछाउको भवनबाट २.५ मिटरको सेटब्याक बनाउनु पर्नेछ। यो कुल भुइँ क्षेत्रफलको कम्तिमा १/१० भागभित्रको न्यूनतम क्षेत्रफल बराबरको भ्यालहरू (उज्यालो र हावा) राख्नुपर्दछ, जसको कम्तिमा आधाखुला गर्न सकिने हुनुपर्छ। भ्यालको न्यूनतम उचाइ २.४ मिटर (८' ००") कायम गरिनुपर्छ।
- ञ) न्यूनतम १९२ वर्गमिटर (११.३ धुर) प्लट क्षेत्रफल भएको व्यक्तिगत निजी जग्गामा ५ तल्ला (१९ मिटर) सम्मको शुद्ध आवासीय प्रयोगको अनुमति दिइने छ। यद्यपि, त्यस्ता आवासीय भवनहरूलाई विद्यालय, नर्सिङ होम, व्यावसायिक र कार्यालय प्रयोजनहरू जस्ता अन्य प्रयोगकालागि भाडामा लिनर प्रयोग गर्न अनुमति दिइने छैन।
- ट) यस विकास केन्द्र भित्रको पुराना बस्तिमा अवस्थित भवन भत्काएर नयाँ भवन पुनर्निर्माण गर्दा न्यूनतम प्लट क्षेत्र नपुगेमा आवासीय प्रयोग मात्र गर्न दिइनेछ।

वडा नम्बर १० मा दोस्रो तहको विकास केन्द्र (संस्थागत र औद्योगिक क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
सरकारी संस्थाहरू	११८५	१४९०	५०%	४५%	१५.५	८	५	४.५

वडा नम्बर १० मा दोस्रो तहकोविकास केन्द्र (संस्थागत र औद्योगिक क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
	(३.५ कठ्ठा)	(४.४ कठ्ठा)			मि (१+४+ ३.५*३ =१५.५ मि) (४ तल्ला)			
वाणिज्य र कार्यालयहरू	१०१६ (३ कठ्ठा)	११८५ (३.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	८	५	४.५
सभा गृह	१८६२ (५.५ कठ्ठा)	२२३५ (६.६ कठ्ठा)	३०%	३०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	५	४.५
थोक बिक्री व्यापार, एकीकृत फ्रेट कम्प्लेक्स (स्ट्यान्डअलोन)	२५०८ (१ बिघा)	२५०८ (१ बिघा)	३०%	३०%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
गोदाम, गोदाम, शीतभण्डार र नाश नहुने र न जल्ने बस्तुको निक्षेप	१०,०० ० (१ हेक्टर)	१०,०० ० (१ हेक्टर)	४०%	४०%	९.५ मि (२ तल्ला)	३०	७.५	७.५
कार्यशाला र ग्यारेजहरू	२५०८ (१ बिघा)	२५०८ (१ बिघा)	३०%	३०%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
सामान्य उद्योग फ्ल्याट	२०३२ (६ कठ्ठा)	२०३२ (६ कठ्ठा)	४०%	४०%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
फर्निचर र	२०३२	२०३२	४०%	४०%	१५.५	६	४	४

वडा नम्बर १० मा दोस्रो तहकोविकास केन्द्र (संस्थागत र औद्योगिक क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
हार्डवेयर पसलहरू	(६ कठ्ठा)	(६ कठ्ठा)			मि (४ तल्ला)			
सिमेन्ट र रड जस्ता निर्माण सामग्री पसलहरू	७५२४ (३ बिघा)	७५२४ (३ बिघा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	८	५	४.५
पेट्रोल पम्प: भरिने स्टेशनहरू मात्र	५१०	५१०	१०%	१०%	६ मि (१ तल्ला)	३	२	२
पेट्रोल पम्प: फिलिंग कम सर्विस स्टेशन	१०८०	१०८०	२०%	२०%	६ मि (१ तल्ला)	६	३.५	३.५
कम्प्रेसड नेचुरल ग्याँस (CNG) मदर स्टेशन (बिल्डिंग कन्ट्रोल रुम, अफिस, डिस्पेन्सिड रुम, स्टोर, प्यान्ट्री र WC सहित)	१०८०	१०८०	२०%	२०%	४.५ मि (१ तल्ला)	६	३.५	३.५
प्रयोगशाला / क्लिनिक	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५४२ (१.६ कठ्ठा)	६०%	६०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	६	४.५	३.५
बाल हेरचाह केन्द्र/ प्रसूति अस्पताल	११९५ (३.५ कठ्ठा)	१११८ (३.३ कठ्ठा)	५०%	५०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
नर्सिंग होम/ पोलिक्लिनिक	२८७८ (८.५ कठ्ठा)	३२१६ (९.५ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५

वडा नम्बर १० मा दोस्रो तहकोविकास केन्द्र (संस्थागत र औद्योगिक क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउण्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
कलेजहरू	४३७२४ (११ कठ्ठा)	४४०२ (१३ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
पोलिटिक्निक र व्यावसायिक तालिम केन्द्र	४३७२४ (११ कठ्ठा)	४४०२ (१३ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
सुरक्षा (प्रहरी स्टेशन) र विपद् व्यवस्थापन केन्द्र	४३७२४ (११ कठ्ठा)	४४०२ (१३ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
स्टुडियो अपार्टमेन्ट	२०३२ (६ कठ्ठा)	२२०१ (६.५ कठ्ठा)	३५%	३०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
आवासीय (मध्यम घनत्व)	३३९ (१ कठ्ठा)	३७३ (१.१ कठ्ठा)	५०%	४५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	३	२	२
आवासीय भवन	१९२ (११.३ धुर)	१९२ (११.३ धुर)	६०%	६०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	३	२	२

नोट :

- क) सन् २०३० सम्मको विकास केन्द्रमा बनिने प्रायजसो भवनहरूको न्यूनतम क्षेत्रफल कम तर ग्राउण्ड कभरेज बढी राखेको छ, उस्तै प्रकारका भवनहरूलाई सन् २०५० सम्ममा विकास हुने क्षेत्रमा ।
- ख) नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लिखित अग्लो राइज कन्स्ट्रक्सनका सबै आवश्यकता पूरा भएमा नगरपालिकाले यस क्षेत्रमा २९.५ मिटर (८ तला) सम्मको भवन निर्माण गर्न अनुमतिदिन सक्छ । तर, प्लट जोखिम प्रवण क्षेत्रको उच्च जोखिममा परेको खण्डमा त्यस्तो निर्माणलाई अनुमति दिइने छैन ।

- ग) यो क्षेत्र 'मिश्रित प्रयोग' क्षेत्र भएकाले 'संस्थागत क्षेत्र' मा उल्लिखित प्रावधान अनुसार विभिन्न प्रकारको भवन निर्माणलाई अनुमानित दिनेछ । यद्यपि, नगरपालिकाले स्वास्थ्य र सुरक्षाको लागि साइटको अवस्था अनुसार आवश्यक भएमा अतिरिक्त प्रावधानहरू लगाउन सक्छ ।
- घ) यस क्षेत्रमा वधशाला, काठ मिल, ईटा ढुङ्गा कारखाना, पोल्ट्री फार्म हाउस लगायतकावालावरणीय तथा स्वास्थ्यमा जोखिम गर्ने भवननिर्माण गर्न अनुमतिदिइने छैन ।
- ङ) उच्चजोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्थाअनुसार अतिरिक्तप्रावधान राख्दै २ तलासम्मको आवासीय र खद्रापसलहरू मन्त्रनिर्मात गर्न अनुमतिदिइनेछ । यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्य भवनहरू पनि यस क्षेत्रमालागु हुने प्रावधानहरू अनुसार निर्माण गर्न अनुमति दिनेछन् ।
- च) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप प्रावधानहरू राख्न सक्नेछ ।
- छ) कम्तिमा एक छेउमा पछाडि सेट गर्न आवश्यक नहुन सक्छ यदि त्यहाँ कुनै ढोका र भ्यालहरू नराखे भए सेटब्याक छाउन आवश्यक हुदैन । पडिक्त भवनहरूको मामलामा, दुवै पक्षमा साइड सेट ब्याकहरू आवश्यक पर्दैन ।
- ज) केही सडकहरूमा भवननिर्माण गर्दा (नगरपालिकाले परिभाषित गरेको) सडकसँग मिलाइएको समान फ्रन्ट सेटब्याक पालना गर्नुपर्ने हुन सक्छ र उक्त सेटब्याक क्षेत्र निजी स्वामित्वभएपनि सार्वजनिकप्रयोगकालागिअनुमतिदिन सकिने छ ।
- झ) पार्किङ, उपयोगिताहरू र सामन पूर्वाधारहरूको लागि जमिनमुनि तल्ला बनाउन अनुमति दिन सकिन्छ । अवस्थित छेउछाउको भवन बेसमेन्ट बिना निर्माण भएको खण्डमा, संरचनात्मक स्थिरताकोलागि अवस्थित छेउछाउको भवनबाट २.५ मिटरको सेटब्याक बनाउनु पर्नेछ । यो कुल भुइँक्षेत्रफलको कम्तिमा १/१० भाग भित्रको न्यूनतम क्षेत्रफल बराबरको भ्यालहरू (उज्यालो र हावा) राख्नुपर्दछ, जसको कम्तिमा आधा खुला गर्न सकिने हुनुपर्छ । भ्यालको न्यूनतमउचाइ २.४ मिटर (८' ००") कायम गरिनुपर्छ ।
- ञ) न्यूनतम १९२ वर्गमिटर (११.३ धुर) प्लट क्षेत्रफलभएको व्यक्तिगत निजी जग्गामा ५ तल्ला (१९ मिटर) सम्मको शुद्ध आवासीय प्रयोगको अनुमति दिइने छ । यद्यपि, त्यस्ता आवासीय भवनहरूलाई विद्यालय, नर्सिङ होम, व्यावसायिक र कार्यालय प्रयोजनहरू जस्ता अन्य प्रयोगकालागि भाडामा लिनर प्रयोग गर्न अनुमति दिइने छैन ।
- ट) यस विकास केन्द्र भित्रको पुराना बस्तिमा अवस्थित भवन भत्काएर नयाँ भवन पुनर्निर्माण गर्दा न्यूनतम प्लट क्षेत्र नपुगेमा आवासीय प्रयोग मात्र गर्न दिइनेछ ।

वडा नम्बर १० मा दोस्रो तहको विकास केन्द्र (कृषि सेवा क्षेत्र)

भवन प्रयोग/एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
फार्म हाउस	४०६४ (१२ कठ्ठा)	४४०३ (१३ कठ्ठा)	१५% (पोल्ट्री फार्म)	१५% (पोल्ट्री फार्म)	८ मिटर (२)	९.०	६.५	५.५

वडा नम्बर १० मा दोस्रो तहको विकास केन्द्र (कृषि सेवा क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
				५% (गाईवस्तु)	तल्ला)			
डेरी फार्म	२०३१७ (३ बिघा)	२०३१७ (३ बिघा)	५% (गाईवस्तु)	२५%	११.५ मिटर (३ तल्ला)	७.५	५.५	४.५
घरेलु उद्योग	६७८ (२ कठ्ठा)	६७८ (२ कठ्ठा)	४०%	४०%	८ मिटर (२ तल्ला)	५.५	३.५	३.०
चामल मिल	२०३२ (६ कठ्ठा)	२०३२ (६ कठ्ठा)	३५%	३५%	९.५ मिटर (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
चिसो भण्डार	२०३२ (६ कठ्ठा)	२०३२ (६ कठ्ठा)	३५%	३५%	९.५ मिटर (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
स्थानीय खुद्रा पसलहरू	२५४ (१.५ धुर)	२५४ (१.५ धुर)	५०%	४५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१.५	१.५
स्वास्थ्य केन्द्र/पोस्ट	६७८ (२ कठ्ठा)	६७८ (२ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	२.०	२.०
डे केयर सेन्टर	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	३.०	२.०	२.०
प्राथमिक विद्यालय	८४७ (२.५ कठ्ठा)	८४७ (२.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.०	२.५	२.५
शिशु विद्यालय	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	३५%	३०%	१२ मि (३ तल्ला)	५.०	२.५	२.५

वडा नम्बर १० मा दोस्रो तहको विकास केन्द्र (कृषि सेवा क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटव्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
	कठ्ठा)	कठ्ठा)			तल्ला)			
आवासीय भवन	१९२ (११.३ धुर)	१९२ (११.३ धुर)	६०%	६०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५

- क) न्यूनतम प्लट साइज आवश्यकता दुवै वर्षको लागि समान राखिएको छ तर २०३० को तुलनामा वर्ष २०५० को लागि ग्राउन्ड कभरेज सानो राखिएको छ ।
- ख) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिम युक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणकालागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ ।
- ग) यो क्षेत्र 'मिश्रित प्रयोग' क्षेत्र भएकाले 'संस्थागत क्षेत्र' मा उल्लिखित प्रावधान अनुसार विभिन्न प्रकारको भवन निर्माणलाई अनुमति दिनेछ । यद्यपि, नगरपालिकाले स्वास्थ्य र सुरक्षाको लागि साइटको अवस्था अनुसार आवश्यक भएमा अतिरिक्त प्रावधानहरू लगाउन सक्छ ।
- घ) यस क्षेत्रमा वधशाला, काठ मिल, ईटा ढुङ्गा कारखाना, पोल्ट्री फार्म हाउस लगायतका वातावरणीय तथा स्वास्थ्यमा जोखिम गर्ने भवननिर्माण गर्न अनुमतिदिइने छैन ।
- ङ) उच्च जोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्था अनुसार अतिरिक्त प्रावधान राख्दै २ तला सम्मको आवासीय र खुद्रा पसलहरू मात्र निर्मात गर्न अनुमति दिइनेछ । यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्य भवनहरू पनि यस क्षेत्रमा लागु हुने प्रावधानहरू अनुसार निर्माण गर्न अनुमति दिनेछन् ।
- च) कम्तिमा क्रयाल नराख्ने सडकमा सेटव्याक आवश्यक छैन । केही क्षेत्रहरूमा यदि त्यहाँ अस्थित वा पडिक्त भवनहरू योजना बनाइएको छ भने , दुबै छेउमा सेटव्याक अर्को भवनहरूको छेउमा आवश्यकता पर्दैन ।
- छ) न्यूनतम १९२ वर्गमिटर (११.३ धुर) ३ तला (१२ मिटर) सम्मको प्लट क्षेत्रफल भएको व्यक्तिगत निजी जग्गामापनि शुद्ध आवासीय प्रयोगको अनुमति छ । यद्यपि, त्यस्ता आवासीय भवनहरूलाई विद्यालय, नर्सिङ होम, व्यावसायिक र कार्यालय प्रयोजनहरू जस्ता अन्य प्रयोगकालागि भाडामा लिन/प्रयोग गर्न अनुमति छैन ।
- ज) यस नोड भित्र पहिले नै बनाइएको क्षेत्रमा अस्थित भवन भत्काएर नयाँ भवन पुनर्निर्माण गर्दा, न्यूनतम लट क्षेत्र पुरा नभएमा, आवासीय प्रयोग मात्र गर्न अनुमति दिइनेछ ।

कृषि सम्बन्धी प्रयोगकालागि:

(क) बाउन्डी पर्खालकोलागि अधिकतम १.५ मिटर उचाईमा हुनेछ । फार्म हाउसकोलागि आवास र फार्म शेड भवन बीच न्यूनतम ६ मिटरको दुरी हुनुपर्छ ।

(ख) अन्य सबै प्रयोगको लागि (कुखुरा पालन बाहेक) खुला ठाउँमा ३.० मिटर चौडाईको बाटो कम्तिमा ३०% सेटब्याक रोप्नु पर्छ ।

(ग) वर्षाको पानी संकलनको लागि फार्म हाउसको भित्री भागमा टयाङ्कीको न्यूनतम मात्रा १०० कु.जि. हुनु पर्छ ।

वडा नम्बर ८ दोस्रो तहको विकास केन्द्र (औद्योगिक क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम जग्गाको क्षेत्र (वर्ग मि)		ग्राउण्ड कभरेज (%)		भवन उचाई (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०	२०५		अगा डी	छेउ	पछा डी
थोक बिक्री व्यापार, एकीकृत फ्रेट कम्प्लेक्स (स्ट्यान्डअलोन)	२०५८ (१ बिघा)	२०५८ (१ बिघा)	३० %	३०%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
गोदाम, गोदाम, शीतभण्डार र नाश नहुने र न जल्ने वस्तुको निक्षेप	१०००० (१ हे)	१०००० (१ हे)	४० %	४०%	९.५ मि (२ तल्ला)	३०	७.५	७.५
कार्यशाला र ग्यारेजहरू	२०५८ (१ बिघा)	२०५८ (१ बिघा)	३० %	३०%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
सामान्य उद्योग फ्ल्याट	२०३२ (६कठ्ठा)	२०३२ (६कठ्ठा)	४० %	४०%	९.५ मि (२ तल्ला)	१५	७.५	७.५
फर्निचर र हार्डवेयर पसलहरू	२०३२ (६कठ्ठा)	२०३२ (६कठ्ठा)	४० %	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	६	४	४
सिमेन्ट र रड जस्ता निर्माण सामग्री पसलहरू	७५२४ (३बिघा)	७५२४ (३बिघा)	४० %	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	८	५	४.५
पेट्रोल पम्पभरिने स्टेशनहरू मात्र	५१०	५१०	१० %	१०%	६ मि (१ तल्ला)	३	२	२
पेट्रोल पम्पफिलिंग कम सर्विस स्टेशन	१०८०	१०८०	२० %	२०%	६ मि (१तल्ला)	६	३.५	३.५
कम्प्रेस्ड नेचुरल ग्याँस	१०८०	१०८०	२०	२०%	४.५ मि	६	३.५	३.५

(CNG)मदर स्टेशन बिल्डिंग कन्ट्रोल रुम), (अफिस, डिस्पेन्सिड रुम, स्टोर, प्यान्ट्री र WCसहित)			०		(१ तल्ला)			
वाणिज्य र व्यापार कार्यालयहरू	१०१६ (३ कठ्ठा)	१०१६ (३ कठ्ठा)	४० %	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	८	५	४.५
आवासीय भवन	१९२ (११.३धुर)	१९२ (११.३धुर र)	६० %	६०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	३	२	२

नोट :

- क) सन् २०३० सम्मको विकास केन्द्रमा बनिने प्रायजसो भवनहरूको न्यूनतम क्षेत्रफलकम तर ग्राउण्ड कभरेज बढी राखेको छ, उस्तै प्रकारका भवनहरूलाई सन् २०५० सम्ममा विकास हुने क्षेत्रमा ।
- ख) नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लिखित अग्लो राइज कन्स्ट्रक्सनका सबै आवश्यकता पूरा भएमा नगरपालिकाले यस क्षेत्रमा २९.५ मिटर (८ तला) सम्मको भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्छ । तर, प्लट जोखिम प्रवण क्षेत्रको उच्च जोखिममा परेको खण्डमा त्यस्तो निर्माणलाई अनुमति दिइने छैन ।
- ग) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिम युक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणकालागि थप प्रावधानहरू राख्न सक्नेछ ।
- घ) कम्तिमा एक छेउमा पछाडि सेट गर्न आवश्यक नहुन सक्छ, यदि त्यहाँ कुनै ढोका र भ्यालहरू नराखे भए सेटब्याक छाउन आवश्यक हुदैन । पडिक्त भवनहरूको मामलामा, दुवै पक्षमा साइड सेट ब्याकहरू आवश्यक पर्दैन ।
- ङ) केही सडकहरूमा भवननिर्माण गर्दा (नगरपालिकाले परिभाषित गरेको) सडकसँग मिलाइएको समान फ्रन्ट सेटब्याक पालना गर्नुपर्ने हुन सक्छ, र उक्त सेटब्याक क्षेत्र निजी स्वामित्व भएपनि सार्वजनिक प्रयोगकालागि अनुमतिदिन सकिने छ ।
- च) पार्किङ, उपयोगिताहरू र सामन पुर्वाधारहरूकोलागि जमिन मुनि तल्ला बनाउन अनुमति दिन सकिन्छ । अवस्थित छेउछाउको भवन बेसमेन्ट बिना निर्माण भएको खण्डमा, संरचनात्मक स्थिरताकोलागि अवस्थित छेउछाउको भवनबाट २.५ मिटरको सेटब्याक बनाउनु पर्नेछ । यो कुल भुइँ क्षेत्रफलको कम्तिमा १/१० भाग भित्रको न्यूनतम क्षेत्रफल बराबरको भ्यालहरू (उज्यालो र हावा) राख्नुपर्दछ, जसको कम्तिमा आधाखुला गर्न सकिने हुनुपर्छ । भ्यालको न्यूनतमउचाइ २.४ मिटर (८' ००") कायम गरिनुपर्छ ।
- छ) न्यूनतम १९२ वर्गमिटर (११.३ धुर) प्लट क्षेत्रफल भएको व्यक्तिगत निजीजग्गामा ५ तल्ला (१९ मिटर) सम्मको शुद्ध आवासीय प्रयोगको अनुमति दिइने छ । यद्यपि, त्यस्ता आवासीय भवनहरूलाई विद्यालय, नर्सिङ होम, व्यावसायिक र कार्यालयप्रयोजनहरू जस्ता अन्यप्रयोगकालागि भाडामा लिनर प्रयोग गर्न अनुमतिदिइने छैन ।

ज) यस विकास केन्द्र भित्रको पुराना बस्तिमा अवस्थित भव नभत्काएर नयाँ भवन पुनर्निर्माण गर्दा न्यूनतम प्लट क्षेत्र नपुगेमा आवासीय प्रयोग मात्र गर्न दिइनेछ ।

वार्ड नम्बर ६ मा दोस्रो तहको वकास केन्द्र (मनोरञ्जन र खेलकुद क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि) २०३०	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
इनडोर खेल परिसर	५४१९ (१६ कठा)	५४१९ (१६ कठा)	३५%	३५%	१२ मि (२ तल्ला)	१५	६	६
फिटनेस केन्द्र	६७८ (२ कठा)	६७८ (२ कठा)	५०%	४५%	१२ मि (२ तल्ला)	६.५	४.५	३.५
फुटसल	२०३१ (६ कठा)	२०३१ (६ कठा)	५०%	४५%	१२ मि (२ तल्ला)	७.५	५.५	४.५
	१०१६ (३ कठा)	११८५ (३.५ कठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	८	५	४.५
वाणिज्य र कार्यालयहरू	५०८ (१.५ कठा)	५४२ (१.६ कठा)	६०%	६०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	६	४.५	३.५
प्रयोगशाला / क्लिनिक	२०३२ (६ कठा)	२२०१ (६.५ कठा)	३५%	३०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
स्टुडियो अपार्टमेन्ट	३३९ (१ कठा)	३७३ (१.१ कठा)	५०%	४५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	३	२	२
आवासीय मध्यम) (घनत्व	१९२ (११.३धुर)	१९२ (११.३धुर)	६०%	६०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	३	२	२

नोटहरू :

(क) यस क्षेत्रमा मनोरञ्जन र खेलकुद सम्बन्धी गतिविधिहरूका लागि दुवै वर्ष (२०३०-२०५०) न्यूनतम भू-भाग क्षेत्र र अधिकतम जग्गा कभरेज समान राखिएको छ। आवसीय उपयोगकालागि मात्र, २०३० सालको तुलनामा २०५० वर्षकोलागि अधिकतम जमिन कभरेजको साथ न्यूनतम भू-खण्डको आकार उच्च राखिएको छ।

(ख) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणकालागि थप व्यवस्था गर्न सक्नेछ।

दोश्रो तहको विकास केन्द्र (शैक्षिक र स्वास्थ्य सुविधा केन्द्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
सरकारी संस्थाहरू	११८५ (३.५ कठ्ठा)	१४९० (४.४ कठ्ठा)	५०%	४५%	१५.५ मि (१+४+३.५*३ =१५.५ मि) (४ तल्ला)	८	५	४.५
वाणिज्य र कार्यालयहरू	१०१६ (३ कठ्ठा)	११८५ (३.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	८	५	४.५
प्रयोगशाला / क्लिनिक	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५४२ (१.६ कठ्ठा)	६०%	६०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	६	४.५	३.५
कलेजहरू	४३७२ ४ (११ कठ्ठा)	४४०२ (१३ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
पोलिटिक्निक र व्यावसायिक तालिम केन्द्र	४३७२ ४ (११ कठ्ठा)	४४०२ (१३ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५
सुरक्षा (प्रहरी विट) र विपद् व्यवस्थापन केन्द्र	४३७२ ४ (११ कठ्ठा)	४४०२ (१३ कठ्ठा)	४०%	४०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	१०	७.५	७.५

दोश्रो तहको विकास केन्द्र (शैक्षिक र स्वास्थ्य सुविधा केन्द्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउण्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
स्टुडियो अपार्टमेन्ट	२०३२ (६ कठ्ठा)	२२०१ (६.५ कठ्ठा)	३५%	३०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	७.५	४.५	४.५
आवासीय (मध्यम घनत्व)	३३९ (१ कठ्ठा)	३७३ (१.१ कठ्ठा)	५०%	४५%	१५.५ मि (४ तल्ला)	३	२	२
आवासीय भवन	१९२ (११.३ धुर)	१९२ (११.३ धुर)	६०%	६०%	१५.५ मि (४ तल्ला)	३	२	२

नोट :

- क) सन् २०३० सम्मको विकास केन्द्रमा बनिने प्रायजसो भवनहरूको न्यूनतम क्षेत्रफल कम तर ग्राउण्ड कभरेज बढी राखेको छ, उस्तै प्रकारका भवनहरूलाई सन् २०५० सम्ममा विकास हुने क्षेत्रमा ।
- ख) नेपालको राष्ट्रिय भवन संहितामा उल्लिखित अग्लो राइज कन्स्ट्रक्सनका सबै आवश्यकता पूरा भएमा नगरपालिकाले यस क्षेत्रमा २९.५ मिटर (८ तला) सम्मको भवन निर्माण गर्न अनुमति दिन सक्छ । तर, प्लट जोखिम प्रवण क्षेत्रको उच्च जोखिममा परेको खण्डमा त्यस्तो निर्माणलाई अनुमति दिइने छैन ।
- ग) यो क्षेत्र 'मिश्रित प्रयोग' क्षेत्र भएकाले 'संस्थागत क्षेत्र' मा उल्लिखित प्रावधान अनुसार विभिन्न प्रकारको भवन निर्माणलाई अनुमानित दिनेछ । यद्यपि, नगरपालिकाले स्वास्थ्य र सुरक्षाको लागि साइटको अवस्थाअनुसार आवश्यक भएमा अतिरिक्त प्रावधानहरू लगाउन सक्छ ।
- घ) यस क्षेत्रमा वधशाला, काठ मिल, ईटा ढुङ्गा कारखाना, पोल्ट्री फार्म हाउस लगायतका वातावरणीय तथा स्वास्थ्यमा जोखिम गर्ने भवननिर्माण गर्न अनुमतिदिइने छैन ।
- ङ) उच्चजोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्था अनुसार अतिरिक्त प्रावधान राख्दै २ तला सम्मको आवासीय र खुद्रा पसलहरू मात्र निर्मात गर्न अनुमति दिइनेछ । यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्य भवनहरू पनि यस क्षेत्रमा लागु हुने प्रावधानहरू अनुसार निर्माण गर्न अनुमति दिनेछन् ।
- च) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृति अनुसार जोखिम युक्त क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि थप प्रावधानहरू राख्न सक्नेछ ।
- छ) कम्तिमा एक छेउमा पछाडि सेट गर्न आवश्यकनहुन सक्छ, यदित्यहाँकुनै ढोका र भ्यालहरू नराख्ने भए सेटब्याक छाउन आवश्यकहुँदैन । पडिक्तभवनहरूको मामलामा, दुवै पक्षमा साइड सेटब्याकहरू आवश्यक पर्दैन ।

- ज) केही सडकहरूमा भवन निर्माण गर्दा (नगरपालिकाले परिभाषित गरेको) सडकसँग मिलाइएको समान फ्रन्ट सेटब्याक पालना गर्नुपर्ने हुन सक्छ र उक्त सेटब्याक क्षेत्र निजी स्वामित्व भएपनि सार्वजनिक प्रयोगकालागि अनुमति दिन सकिनेछ ।
- झ) पार्किङ, उपयोगिताहरू र सामन पुर्वाधारहरूकोलागि जमिन मुनितल्ला बनाउन अनुमति दिन सकिन्छ । अवस्थित छेउछाउको भवन बेसमेन्ट बिना निर्माण भएको खण्डमा, संरचनात्मक स्थिरताकोलागि अवस्थित छेउछाउको भवनबाट २.५ मिटरको सेटब्याक बनाउनु पर्नेछ । यो कुल भुईँ क्षेत्रफलको कम्तिमा १/१० भाग भित्रको न्यूनतम क्षेत्रफल बराबरको भ्यालहरू (उज्यालो र हावा) राख्नुपर्दछ, जसको कम्तिमा आधा खुला गर्न सकिने हुनुपर्छ । भ्यालको न्यूनतमउचाइ २.४ मिटर (८' ००") कायम गरिनुपर्छ ।
- ञ) न्यूनतम १९२ वर्ग मिटर (११.३ धुर) प्लट क्षेत्रफल भएको व्यक्तिगत निजी जग्गामा ५ तल्ला (१९ मिटर) सम्मको शुद्ध आवासीय प्रयोगको अनुमति दिइने छ । यद्यपि, त्यस्ता आवासीय भवनहरूलाई विद्यालय, नर्सिङ होम, व्यावसायिक र कार्यालय प्रयोजनहरू जस्ता अन्य प्रयोगकालागि भाडामा लिनर प्रयोग गर्न अनुमति दिइने छैन ।
- ट) यस विकास केन्द्र भित्रको पुराना बस्तिमा अवस्थित भवन भत्काएर नयाँ भवन पुनर्निर्माण गर्दा न्यूनतम प्लट क्षेत्र नपुगेमा आवासीय प्रयोग मात्र गर्न दिइनेछ ।

वडा नम्बर ४ (पत्रेनी र आमपानी) मा तेस्रो तहको विकास केन्द्र (आवासीय विकास क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
कार्यालय (वडा तह)	३३९ (१ कठ्ठा)	३३९ (१ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (१+४+२*३.५) (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५
स्थानीय खुद्रा पसलहरू	२५४ (१५ धुर)	२५४ (१५ धुर)	५०%	४५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१.५	१.५
स्वास्थ्य केन्द्र/पोस्ट	६७८ (२ कठ्ठा)	६७८ (२ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	२	२
डे केयर सेन्टर	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	३	२	२
प्राथमिक विद्यालय	८४७ (२.५ कठ्ठा)	८४७ (२.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५

वडा नम्बर ४ (पत्रेनी र आमपानी) मा तेस्रो तहको विकास केन्द्र (आवासीय विकास क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
शिशु विद्यालय	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	३५%	३०%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
संगीत, नृत्य र नाटक केन्द्र	१०१६ (३ कठ्ठा)	१०१६ (३ कठ्ठा)	३५%	३०%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
होम स्टे	३३९ (१ कठ्ठा)	३३९ (१ कठ्ठा)	५०%	४५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५
आवासीय भवन	१९२ (११.३ धुर)	१९२ (११.३ धुर)	६०%	६०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५

नोट :

- क) दुवै वर्ष (२०३० र २०५०) को लागीन्यूनतम प्लट क्षेत्रको आवश्यकता समान राखिएको छ । यस क्षेत्रकाविभिन्नगतिविधिहरूकालागि २०५० को लागि २०३० को प्रावधानको तुलनामा ग्राउन्ड कभरेज मात्रथोरै घटाइएको छ, ।
- ख) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृतिअनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमाभवननिर्माणका लागिथप्रावधान गर्न सक्नेछ।
- ग) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीयतहमाउल्लेखितबाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरू उपलब्ध गराउन सक्नेछ । यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुऱ्याउने छैन र पूर्वाधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन । अन्यप्रावधानहरू उच्च स्तरको सुविधाअनुसार हुनेछन् तर अधिकतमभवनउचाइ यस क्षेत्रको प्रावधानअनुसार हुनेछ ।
- घ) उच्चजोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्थाअनुसार अतिरिक्तप्रावधान राख्दै २ तलासम्मको आवासीय र खद्रापसलहरू मत्रनिर्मात गर्न अनुमतिदिइनेछ । यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्यभवनहरू पनि यस क्षेत्रमालागु हुने प्रावधानहरू अनुसार निर्माण गर्न अनुमतिदिनेछन् ।
- ङ) त्यसतर्फ (ढोका र भूयाल) खोल्ने ठाउँ नभएको खण्डमा कम्तिमा एक पक्षमा साइड ब्याकआवश्यकनहुन सक्छ। पड्कितनिर्माणको अवस्थामा सडकको दुवै छेउमा सेटब्याक (अर्को भवनहरूको छेउमा) आवश्यक पर्दैन।

वडा नम्बर ४ (बुढीटोला र बगडीगाडा) मा तेस्रो तहकोविकास केन्द्र (पयार्वरण संस्कृति र पर्यटन प्रवर्द्धन क्षेत्र)

भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
होम स्टे	३३९ (१ कठा)	३३९ (१ कठा)	५०%	४५%	१२ मि (१+४+२ *३.५) (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५
मोटेल / रिसोर्ट	४०६३ (०.६ बिघा)	४०६३ (०.६ बिघा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	९.०	६.५	६.५
होटल (गैर तारा)	१०१५ (३ कठा)	१०१५ (३ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.५	३.५	३.०
धर्मशाला / आश्रम	८४६ (२.५ कठा)	८४६ (२.५ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.५	३.५	३.०
होस्टल/गेस्ट हाउस	६७८ (२ कठा)	६७८ (२ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	३.५	२	२
इको रिसोर्ट	१०,१५ ९ (१.५ बिघा)	१०,१५ ९ (१.५ बिघा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	९	६.५	५.५
सामाजिक- सांस्कृतिक गतिविधिहरू जस्तै संगीत, नृत्य र नाटक केन्द्र/मध्यस्थ ता र आध्यात्मिक केन्द्र आदि।	१३५४ (४ कठा)	१३५४ (४ कठा)	३०%	२५%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
घरेलु उद्योग	६७८ (२ कठा)	६७८ (२ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.५	३.५	३.०
कार्यालय (वडा तह)	३३९ (१ कठा)	३३९ (१ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५
स्थानीय खुद्रा पसलहरू	२५४ (१५ धुर)	२५४ (१५ धुर)	५०%	४५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१.५	१.५
स्वास्थ्य	६७८	६७८	४०%	३५%	१२ मि	२.५	२.०	२.०

वडा नम्बर ४ (बुढीटोला र बगडीगाडा) मा तेस्रो तहकोविकास केन्द्र (पर्यावरण संस्कृति र पर्यटन प्रवर्द्धन क्षेत्र)

भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
केन्द्र/पोस्ट	(२ कठ्ठा)	(२ कठ्ठा)			(३ तल्ला)			
डे केयर सेन्टर	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	३.०	२.०	२.०
प्राथमिक विद्यालय	८४७ (२.५ कठ्ठा)	८४७ (२.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
शिशु विद्यालय	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	३५%	३०%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
आवासीय भवन	१९२ (११.३ धुर)	१९२ (११.३ धुर)	६०%	६०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५

नोट :

- क) दुवै वर्ष (२०३० र २०५०) को लागीन्यूनतम प्लट क्षेत्रको आवश्यकता समान राखिएको छ । यस क्षेत्रकाविभिन्नगतिविधिहरूकालागि २०५० को लागि २०३० को प्रावधानको तुलनामा ग्राउन्ड कभरेज मात्रथोरै घटाइएको छ, ।
- ख) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृतिअनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमाभवननिर्माणका लागिथप्रावधान गर्न सक्नेछ।
- ग) त्यसतर्फ (ढोका र भ्याल) खोल्ने ठाउँ नभएको खण्डमा कम्तिमा एक पक्षमा साइड ब्याकआवश्यकनहुन सक्छ। पडिक्तनिर्माणको अवस्थामा सडकको दुवै छेउमा सेटब्याक (अर्को भवनहरूको छेउमा) आवश्यक पर्दैन।
- घ) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीयतहमाउल्लेखितबाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरू उपलब्ध गराउन सक्नेछ । यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुऱ्याउने छैन र पूवाएधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन । अन्यप्रावधानहरू उच्च स्तरको सुविधाअनुसार हुनेछन् तर अधिकतमभवनउचाइ यस क्षेत्रको प्रावधानअनुसार हुनेछ ।
- ङ) उच्चजोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्थाअनुसार अतिरिक्तप्रावधान राख्दै २ तलासम्मको आवासीय र खद्रापसलहरू मत्रनिर्मात गर्न अनुमतिदिइनेछ । यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्यभवनहरू पनि यस क्षेत्रमालागु हुने प्रावधानहरू अनुसार निर्माण गर्न अनुमतिदिनेछन् ।

वडा नम्बर १२ (सिम) मा तेस्रो तहकोविकास केन्द्र (सम्पदा र पारिस्थितिक पर्यटन प्रवर्द्धन क्षेत्र)

भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
होम स्टे	३३९ (१ कठा)	३३९ (१ कठा)	५०%	४५%	१२ मि (१+४+२ *३.५) (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५
मोटेल / रिसोर्ट	४०६३ (०.६ बिघा)	४०६३ (०.६ बिघा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	९.०	६.५	६.५
होटल (गैर तारा)	१०१५ (३ कठा)	१०१५ (३ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.५	३.५	३.०
धर्मशाला / आश्रम	८४६ (२.५ कठा)	८४६ (२.५ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.५	३.५	३.०
होस्टल/गेस्ट हाउस	६७८ (२ कठा)	६७८ (२ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	३.५	२	२
इको रिसोर्ट	१०,१५ ९ (१.५ बिघा)	१०,१५ ९ (१.५ बिघा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	९	६.५	५.५
सामाजिक- सांस्कृतिक गतिविधिहरू जस्तै संगीत, नृत्य र नाटक केन्द्र/मध्यस्थ ता र आध्यात्मिक केन्द्र आदि।	१३५४ (४ कठा)	१३५४ (४ कठा)	३०%	२५%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
घरेलु उद्योग	६७८ (२ कठा)	६७८ (२ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.५	३.५	३.०
कार्यालय (वडा तह)	३३९ (१ कठा)	३३९ (१ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५
स्थानीय खुद्रा पसलहरू	२५४ (१५ धुर)	२५४ (१५ धुर)	५०%	४५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१.५	१.५
स्वास्थ्य	६७८	६७८	४०%	३५%	१२ मि	२.५	२.०	२.०

वडा नम्बर १२ (सिम) मा तेस्रो तहकोविकास केन्द्र (सम्पदा र पारिस्थितिक पर्यटन प्रवर्द्धन क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
केन्द्र/पोस्ट	(२ कठ्ठा)	(२ कठ्ठा)			(३ तल्ला)			
डे केयर सेन्टर	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	३.०	२.०	२.०
प्राथमिक विद्यालय	८४७ (२.५ कठ्ठा)	८४७ (२.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
शिशु विद्यालय	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	३५%	३०%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
आवासीय भवन	१९२ (११.३ धुर)	१९२ (११.३ धुर)	६०%	६०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५

नोट :

- क) दुवै वर्ष (२०३० र २०५०) को लागीन्यूनतम प्लट क्षेत्रको आवश्यकता समान राखिएको छ । यस क्षेत्रकाविभिन्नगतिविधिहरूकालागि २०५० को लागि २०३० को प्रावधानको तुलनामा ग्राउन्ड कभरेज मात्रथोरै घटाइएको छ, ।
- ख) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृतिअनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमाभवननिर्माणका लागिथपप्रावधान गर्न सक्नेछ।
- ग) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीयतहमाउल्लेखितबाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरु उपलब्ध गराउन सक्नेछ । यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरुलाई बाधा पुऱ्याउने छैन र पूवाएधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन । अन्यप्रावधानहरु उच्च स्तरको सुविधाअनुसार हुनेछन् तर अधिकतमभवनउचाइ यस क्षेत्रको प्रावधानअनुसार हनेछ ।
- घ) उच्चजोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्थाअनुसार अतिरिक्तप्रावधान राख्दै २ तलासम्मको आवासीय र खद्रापसलहरु मत्रनिर्मात गर्न अनुमतिदिइनेछ । यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्यभवनहरु पनि यस क्षेत्रमालागु हुने प्रावधानहरु अनुसार निर्माण गर्न अनुमतिदिनेछन् ।
- ङ) त्यसतर्फ (ढोका र भूयाल) खोल्ने ठाउँ नभएको खण्डमा कम्तिमा एक पक्षमा साइड ब्याकआवश्यकनहुन सक्छ। पडिक्तनिर्माणको अवस्थामा सडकको दुवै छेउमा सेटब्याक (अर्को भवनहरूको छेउमा) आवश्यक पर्दैन।
- च) नेपाल सरकार पुरात्वविभागद्वारा प्रकासितप्राचीन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ (१५६) बमोजिम ऐतिहासिक सम्पदाहरूको संरक्षण, पुननिर्माण र जिणद्वारि गरिनेछ ।

वडा नम्बर ११ (ओलानि, गोडाडा र वीरेन्द्रनगर) मा तेस्रो तहको विकास केन्द्र (आवासीय विकास क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
कार्यालय (वडा तह)	३३९ (१ कठ्ठा)	३३९ (१ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (१+४ +२*३. ५) (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५
स्थानीय खुद्रा पसलहरू	२५४ (१५ धुर)	२५४ (१५ धुर)	५०%	४५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१.५	१.५
स्वास्थ्य केन्द्र/पोस्ट	६७८ (२ कठ्ठा)	६७८ (२ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	२	२
डे केयर सेन्टर	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	३	२	२
प्राथमिक विद्यालय	८४७ (२.५ कठ्ठा)	८४७ (२.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
शिशु विद्यालय	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	३५%	३०%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
संगीत, नृत्य र नाटक केन्द्र	१०१६ (३ कठ्ठा)	१०१६ (३ कठ्ठा)	३५%	३०%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
होम स्टे	३३९ (१ कठ्ठा)	३३९ (१ कठ्ठा)	५०%	४५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५
आवासीय भवन	१९२ (११.३ धुर)	१९२ (११.३ धुर)	६०%	६०%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५

नोट :

- क) दुबै वर्ष (२०३० र २०५०) को लागीन्यूनतम प्लट क्षेत्रको आवश्यकता समान राखिएको छ । यस क्षेत्रकाविभिन्नगतिविधिहरूकालागि २०५० को लागि २०३० को प्रावधानको तुलनामा ग्राउन्ड कभरेज मात्रथोरै घटाइएको छ, ।
- ख) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृतिअनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमाभवननिर्माणका लागिथपप्रावधान गर्न सक्नेछ।
- ग) त्यसतर्फ (ढोका र भ्याल) खोल्ने ठाउँ नभएको खण्डमा कम्तिमा एक पक्षमा साइड ब्याकआवश्यकनहुन सक्छ। पडिक्तनिर्माणको अवस्थामा सडकको दुबै छेउमा सेटब्याक (अर्को भवनहरूको छेउमा) आवश्यक पर्दैन।
- घ) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीयतहमाउल्लेखितबाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरू उपलब्ध गराउन सक्नेछ । यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुऱ्याउने छैन र पूवाएधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन । अन्यप्रावधानहरू उच्च स्तरको सुविधाअनुसार हुनेछन् तर अधिकतमभवनउचाइ यस क्षेत्रको प्रावधानअनुसार हुनेछ ।
- ङ) उच्चजोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्थाअनुसार अतिरिक्तप्रावधान राख्दै २ तलासम्मको आवासीय र खद्रापसलहरू मत्रनिर्मात गर्न अनुमतिदिइनेछ । यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्यभवनहरू पनि यस क्षेत्रमालागु हुने प्रावधानहरू अनुसार निर्माण गर्न अनुमतिदिनेछन् ।

वडा नम्बर ९ (अजुर्नटोला र सेहरी) मा तेस्रो तहकोविकास केन्द्र (सास्कृतिक रपरम्परागत बस्ती क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
होम स्टे	३३९ (१ कठा)	३३९ (१ कठा)	५०%	४५%	१२ मि (१+४+२ *३.५) (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५
मोटेल / रिसोर्ट	४,०६३ (०.६ बिघा)	४,०६३ (०.६ बिघा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	९.०	६.५	५.५
होटल (गैर तारा)	१,०१५ (३ कठा)	१,०१५ (३ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.५	३.५	३.०
धर्मशाला / आश्रम	८४६ (२.५ कठा)	८४६ (२.५ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.५	३.५	३.०
होस्टल/गेस्ट हाउस	६७८ (२ कठा)	६७८ (२ कठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	३.५	२.०	२.०
इको रिसोर्ट	१०,१५९	१०,१५९	४०%	३५%	१२ मि	९.०	६.५	५.५

वडा नम्बर ९ (अजुर्नटोला र सेहरी) मा तेस्रो तहकोविकास केन्द्र (सास्कृतिक रपरम्परागत बस्ती क्षेत्र)

भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
	(१.५ बिघा)	(१.५ बिघा)			(३ तल्ला)			
सामाजिक- सांस्कृतिक गतिविधिहरू जस्तै संगीत, नृत्य र नाटक केन्द्र/मध्यस्थ ता र आध्यात्मिक केन्द्र आदि।	१३५४ (४ कठ्ठा)	१३५४ (४ कठ्ठा)	३०%	२५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.०	२.५	२.५
घरेलु उद्योग	६७८ (२ कठ्ठा)	६७८ (२ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५.५	३.५	३.०
कार्यालय (वडा तह)	३३९ (१ कठ्ठा)	३३९ (१ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	१.५	१.५
स्थानीय खुद्रा पसलहरू	२५४ (१५ धुर)	२५४ (१५ धुर)	५०%	४५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.०	१.५	१.५
स्वास्थ्य केन्द्र/पोस्ट	६७८ (२ कठ्ठा)	६७८ (२ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	२.५	२.०	२.०
डे केयर सेन्टर	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	३.०	२.०	२.०
प्राथमिक विद्यालय	८४७ (२.५ कठ्ठा)	८४७ (२.५ कठ्ठा)	४०%	३५%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
शिशु विद्यालय	५०८ (१.५ कठ्ठा)	५०८ (१.५ कठ्ठा)	३५%	३०%	१२ मि (३ तल्ला)	५	२.५	२.५
आवासीय भवन	१९२	१९२	६०%	६०%	१२ मि	२.५	१.५	१.५

वडा नम्बर ९ (अजुर्नटोला र सेहरी) मा तेस्रो तहकोविकास केन्द्र (सास्कृतिक रपरम्परागत बस्ती क्षेत्र)								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
	(११.३ धुर)	(११.३ धुर)			(३ तल्ला)			

नोट :

- क) दुवै वर्ष (२०३० र २०५०) को लागीन्यूनतम प्लट क्षेत्रको आवश्यकता समान राखिएको छ । यस क्षेत्रकाविभिन्नगतिविधिहरूकालागि २०५० को लागि २०३० को प्रावधानको तुलनामा ग्राउन्ड कभरेज मात्रथोरै घटाइएको छ, ।
- ख) नगरपालिकाले जोखिमको प्रकृतिअनुसार जोखिमयुक्त क्षेत्रमाभवननिर्माणका लागिथपप्रावधान गर्न सक्नेछ।
- ग) त्यसतर्फ (ढोका र भूयाल) खोले ठाउँ नभएको खण्डमा कम्तिमा एक पक्षमा साइड ब्याकआवश्यकनहुन सक्छ। पडिक्तनिर्माणको अवस्थामा सडकको दुवै छेउमा सेटब्याक (अर्को भवनहरूको छेउमा) आवश्यक पर्दैन।
- घ) आवश्यक परेमा नगरपालिकाले यस तृतीयतहमाउल्लेखितबाहेक उच्च स्तरको स्वास्थ्य र शिक्षा सुविधाका साथै अन्य सेवाहरू उपलब्ध गराउन सक्नेछ । यद्यपि, यस्तो निर्माणले बासिन्दाहरूलाई बाधा पुऱ्याउने छैन र पूर्वाधार क्षमतामा उल्टो असर गर्नु हुँदैन । अन्यप्रावधानहरू उच्च स्तरको सुविधाअनुसार हुनेछन् तर अधिकतमभवनउचाइ यस क्षेत्रको प्रावधानअनुसार हुनेछ ।
- ङ) उच्चजोखिमयुक्त क्षेत्रमा, साइट अवस्थाअनुसार अतिरिक्तप्रावधान राख्दै २ तलासम्मको आवासीय र खद्रापसलहरू मत्रनिर्मात गर्न अनुमतिदिइनेछ । यद्यपि, जोखिम परिमार्जन पछि (जस्तै बाढी क्षेत्र), अन्यभवनहरू पनि यस क्षेत्रमालागु हुने प्रावधानहरू अनुसार निर्माण गर्न अनुमतिदिनेछन् ।
- च) नेपाल सरकार पुरात्वविभागद्वारा प्रकासितप्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन, २०१३ (१९५६) बमोजिम ऐतिहासिक सम्पदाहरूको संरक्षण, पुननिमाण र जीमाद्वार गरिनेछ ।

कृषि संरक्षण र प्रवर्द्धन क्षेत्र								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
फार्म हाउस	४०६४ (१२ कठ्ठा)	४०६४ (१२ कठ्ठा) ५%	१५% (पोल्ट्री फार्म)(गाईवस्तु)	१५% (पोल्ट्री फार्म) ५% (गाईवस्तु)	८ मिटर (२ तल्ला)	९.०	६.५	५.५
डेरी फार्म	२०३१ (६कठ्ठा)	२०३१ (६कठ्ठा)	२५%	२५%	१२ मिटर (३)	७.५	५.५	४.५

कृषि संरक्षण र प्रवर्द्धन क्षेत्र								
भवन प्रयोग/ एकै प्रकारको भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	सेटब्याक (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि
					तल्ला)			
घरेलु उद्योग	६७८ (२ कठ्ठा)	६७८ (२ कठ्ठा)	४०%	४०%	१२ मिटर (३तल्ला)	५.५	३.५	३.०
आवासीय	३३९	३३९	४०%	४०%	१२ मिटर	३	२	२
भवन	१ कठ्ठा)	१ कठ्ठा)			(३ तल्ला)			

नोटः

- क) आवासीयप्रयोगको लागिआवश्यकन्यूनतम भुखंड तोकिएकाविकास केन्द्रहरु भन्दाथोरै बढी छ, किनकियसमा कृषि सम्बन्धीप्रयोगहरु पनिहुनेछन् ।
- ख) प्लट क्षेत्रतोकिएको आकार भन्दा सानो भएपनिआवासीयप्रयोजनकालागिहालको घर भत्काएर नयाँभवनपुन निर्माण गर्न पाइन्छ ।
- ग) कृषि सम्बन्धीप्रयोगकालागिः
१. बाउन्ड्री पर्खालको लागिअधिकतम १.५ मिटर उचाइभएको फार्म हाउसको लागिआवास र फार्म शेड भवनबीचन्यूनतम ६ मिटरको भिन्नता हुनुपर्छ ।
 २. अन्य सबै प्रयोगको लागिकुखुरा बाहेक, खुल्ला ठाउँमा ३.० मिटर चौडाइको बाटो कम्तिमा ३० मिटर सेट ब्याक राखनु पर्छ ।
 ३. वर्षाको पानी संकलनको लागिफार्म हाउसको भित्रीभागमा ट्याङ्कीको मात्रान्यूनतम १०० कम हुनुपर्छ ।

प्राकृतिक स्रोत (वन र पानी) संरक्षण क्षेत्र								
भवन प्रयोग	न्यूनतम प्लट क्षेत्र (वर्गमीटर)		ग्राउन्ड कभरेज (%)		भवनको उचाइ (मि)	निर्माण अवरोधहरू (मि)		
	२०३०	२०५०	२०३०	२०५०		अगाडि	पक्षहरू	पछाडि

यस क्षेत्रमा कुनै पनि निर्माण गतिविधिहरूलाई अनुमति छैन । तर, त्यस्ता प्राकृतिक स्रोतहरूको संरक्षण गर्ने उद्देश्यले केही निर्माण गतिविधिहरू नगरपालिकासँग परामर्श गरेर अनुमति दिइन्छ ।

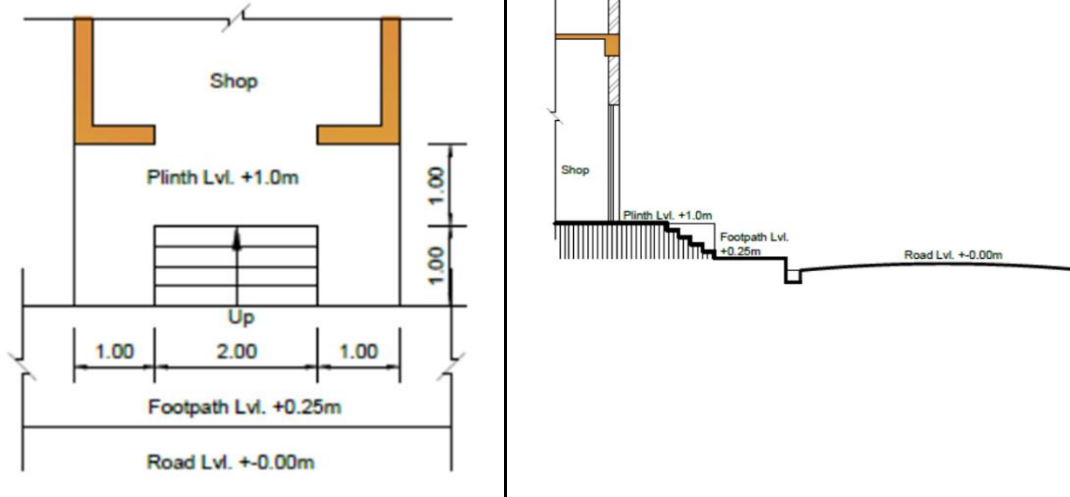
ताल, पोखरी र अन्य प्राकृतिक तत्वहरूलाई सम्भव भएसम्म प्राकृतिक अवस्थामा राखिनुपर्छ । तर, पार्क विकास, सार्वजनिक शौचालय, खानेपानीको व्यवस्था, पहुँच सडक जस्ता केही सुविधाहरू नगरपालिकासँग परामर्श गरी अनुमति दिइनेछ । त्यस्ता संरचनाहरू हल्का खालका, अस्थायी प्रकृतिका, स्थानीय रूपमा उपलब्ध हुनेप्राकृतिक परिवेशमा समावेश भएको हुनुपर्छ ।

प्राकृतिक स्रोत (वन र पानी) संरक्षण क्षेत्र

सामुदायिक वनमा हुने कुनै पनि गतिविधिमा नगरपालिकासँग परामर्श र समन्वय आवश्यक हुन्छ ।

प्लिन्थ स्तर, बार्दली र छत

प्लिन्थ स्तर प्रावधान



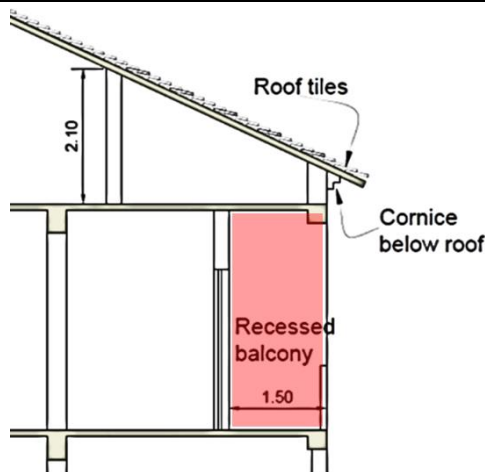
सडकको दुबै छेउमा पडिक्तबद्ध भवनहरूमा, प्लिन्थ स्तर छेउछाउका घरहरूको प्लिन्थ अनुरूप हुनुपर्छ। यद्यपि, यो १ मिभन्दा बढी अग्लो र ३० से मिभन्दा कम हुन सक्दैन। नगरपालिकाले जग्गाको अवस्था अनुसार बाढी प्रवण क्षेत्र र अन्य जोखिमयुक्त भूखंडहरूको लागि प्लिन्थ स्तर निर्धारण गर्न सक्छ।

त्यस्ता प्रावधानहरू चारै तिरबाट अवरोध भएका छुट्टिएका भवनहरू र तहखानेको प्रावधान भएका भवनहरूका लागि भिन्न हुन सक्छन्।

कुनै पनि भर्या□ वा न्याम्प वा कुनै पनि प्रकारको संरचनालाई सडक अधिकार क्षेत्र (ROW) सडक (र फुटपाथ) मा अनुमति पर्नेगरी दिइने छैन।

सार्वजनिक सडक (वा फुटपाथ) बाट प्लिन्थ सम्मको पहुँचको लागि भुँई तल्लामा लगातार खुडिकला बनाउन अनुमति दिइने छैन। अगाडिको भागको आधा लम्बाइ मात्र भर्या□को लागि अनुमति दिइनेछ र यस्तो लम्बाइ न्यूनतम १ मिटर हुनुपर्छ।

बालकनी प्रक्षेपण



केवल recessed भित्रपट्टिको बार्दलीको मात्र अनुमति दिइनेछ। यस्तो बार्दलीको चौडाइ न्यूनतम १.५ मिटर हुनुपर्छ

प्लिनथ स्तर प्रावधान

यद्यपि, आवासीय भवनहरूका लागि, बाहिरी पर्खालबाट न्यूनतम १ मिटर चौडा प्रक्षेपण अनुमति दिइएको छ जुन सेटब्याक क्षेत्र भित्रपर्नु पर्दछ। यस्तो बार्दली झ्यालको अगाडि भागमा मात्र हुनुपर्छ र सम्पूर्ण भवनको अगाडि र छेउको अनुहारलाई ढाक्नु हुँदैन।

कुनै बालकनीलाई छोपेर कोठामा परिणत गर्न दिइने छैन।

बार्दली दोस्रो तल्ला देखि राख्न मात्र अनुमति दिइने छ।

छत प्रावधान

नगरपालिकाले तोकेका केही महत्वपूर्ण सडकहरूमा र वकास केंद्रहरूमा पानीको ट्याङ्की लगायतका यान्त्रिक उपकरणहरू ढलान छानामुनि लुकाउनु पर्नेछ।

छानाबाट निस्केको पानी सिधै फुटपाथ वा सडक छेउमा सार्वजनिक स्थानमा फाक्न पाइँदैन।

बहु- प्रकोप जोखिम क्षेत्रहरूमा भवन निर्माण गर्ने व्यवस्था।

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

भवनहरू (र समान गतिविधिहरू) लाई अनुमति दिइएको छ।	हड्डी कारखाना, वधशाला, काठ मिल, कुखुरा फार्म, र अन्य समान प्रकारका भवनहरू।	आधारमा अतिरिक्त प्रावधानहरू थप्न सक्छ।
---	--	--

३.३ वातावरणीय प्रावधानहरू

३.३.१ बिजुली, ठोस फोहोर, सरसफाई, हरियो, पेट्रोल पम्प र ऊर्जा कुशल

संरचना	मापदण्डहरू	मानकहरू	कैफियत
विद्युत प्रसारण लाइन (HTL)	२३०/४००-११०००के.भि.	१.२५ मि	विद्युत नियमन २०५० (१९९३)
	११०००-३३०००के.भि.	२.० मि	
	> ३३०००के.भि.	२.० मि + ०.३०५ मिप्रत्येक अतिरिक्त ३३,०००के.भि.को लागि	
पेट्रोल पम्प	प्रमुख सडकमा हुनुपर्छ	ROW = २० मिटर वा जिल्ला वा धमनी सडकमा हुनुपर्छ	नेपाल आयल निगमको पेट्रोल पम्प सम्बन्धी उपनियम २०६४ वि
	क्षेत्र	१०८० वर्गमि. (३.२ कठ्ठा)	
	स्ट्रिट फ्रन्टेज	३०मिटर (न्यूनतम) ६ मि प्रविष्टि र ६ मि अवस्थित छ	
	आवासीय र अन्य प्रयोगहरूको लागि सेटब्याक	आवासीयबाट १०० मिटर, विद्यालय, अस्पताल, पुस्तकालय, सभाघर आदिबाट १५० मिटर; अगाडिको झट्का = २०मिटर, पछाडिको झट्का = ३.५मिटर र साइड सेटब्याक = १२ मिटर, हरियो वृक्षारोपण सिफारिस गरिएको छ	
हाते पम्पहरू	ह्यान्डपम्प	३ मिटर (न्यूनतम ROW को किनाराबाट)	
	सडकबाट पर्याप्त ढिलो भएको फोहोर पानी निकास प्रणालीबाट टाढा हुनुपर्छ	ह्यान्डपम्प घरको शौचालयबाट १५ मिटर टाढा हुनुपर्छ र ह्यान्डपम्पको पानी नजिकैको खेतबारीमा निकासी गर्नुपर्छ ।	
	सेप्टिक ट्याङ्की इनार, पानी जलाशय (कुवा), आदिबाट कम्तिमा ८मिटर परेको हुनुपर्छ।		
हरित गृह	भान्सा र शौचालयको पानी ढल लाइनमा मिसाउनु अघि प्रशोधन गर्नुपर्छ	प्लट भित्र सेप्टिक ट्याङ्की र सोक पिट निर्माण गरिनेछ। न्यूनतम क्षमता ४कम हुनुपर्छ। प्रति दिन न्यूनतम १०,००० लिटर वा सोभन्दा माथिको डिस्चार्ज हुने सबै भवनमा फोहोर पानी रिसाइकल प्रणाली समावेश गरिनेछ। रिसाइकल गरिएको पानी बागवानीमा प्रयोग गर्नुपर्छ।	

संरचना	मापदण्डहरू	मानकहरू	कैफियत
	ठोस फोहोर विसर्जन	फोहोरलाई स्रोतमै छुट्याउनुपर्छ । नगरपालिकाले नकुहिने फोहोर मात्र संकलन गर्न सक्छ ।	
	रेन वाटर हार्वेस्टिङ (औसत १२०० मिलिमिटरभन्दा बढी वर्षा भएका नगरपालिकाहरू)	प्रत्येक भवनले ट्याङ्की (२००० लिटर) वा १ कम रिचार्ज पिट वा दुवै बनाउन सक्छ। बाथरूम र भान्छामा कम पानी खपत गर्ने फिक्स्चरहरू प्रयोग गर्नुपर्छ वर्षाको पानी चार्जको लागि बिल्डिङ व्याकहरूमा केही हरियाली फ्लोरहरू हुन सक्छन्	
	सौर्य ऊर्जा	न्यूनतम ०.५ kwh क्षमता राम्रो छ (क) बिजुली उत्पादन गर्ने सौर्य प्यानलका लागि फोटोभोल्टिक मोड्युल, माउन्टिङ सिस्टम, केबल, सोलार इन्भर्टर र अन्य बिजुलीका सामानहरू जस्ता कम्पोनेन्टहरू भएका रूफटप फोटोभोल्टिक पावर स्टेशनहरू आवासीय वा व्यापारिक भवनहरूको छतमा माउन्ट गरिनेछन्; (ख) रूफटप PV प्रणालीहरू अन्य प्रकारका नवीकरणीय पावर प्लान्टहरू भन्दा छिटो छन्; (ग) तिनीहरू सफा, शान्त र नेत्रहीन छन्। तातो पानी आपूर्ति भएका नयाँ भवनहरू निर्माण गर्दा सहायक सौर्य सहायतायुक्त पानी तताउने प्रणाली हुनुपर्छ:- क) अस्पताल र नर्सिङ होम। ख) होटल, लज, गेस्ट हाउस, ४००० वर्गमिटर क्षेत्रफल भएको सामूहिक आवास। ग) १०० भन्दा बढी विद्यार्थी भएको विद्यालय, कलेज र तालिम केन्द्रहरूको होस्टलहरू। घ) प्लिनथ क्षेत्र १५० वर्गमीटर भन्दा बढी भएको व्यक्तिगत आवासीय भवनहरू। □) सामुदायिक केन्द्रहरू, बैकवेट हलहरू, पार्टी प्यालेसहरू, र समान प्रयोगका लागि भवनहरू।	नगरपालिकाले प्रोत्साहन गर्न सक्छ
	निष्क्रिय सौर डिजाइन	भवनको लेआउट र यसको भित्री ठाउँहरू र बाहिरी ठाउँहरूसँग जडानहरू सहित निर्माण सामग्री र फिक्स्चर र निर्माण प्रविधिको अनुकूलन र निर्माण प्रविधिले निष्क्रिय सौर्य डिजाइन अवधारणालाई विचार गर्नुपर्छ। (क) भवन निर्माणका लागि औद्योगिक/कृषि उप-	

संरचना	मापदण्डहरू	मानकहरू	कैफियत
		<p>उत्पादनहरू, नवीकरणीय स्रोतहरू, कारखानाबाट निर्मित निर्माण सामग्रीहरू र पुनः प्रयोग गरिएको निर्माण र भत्काउने फोहोर जस्ता कम ऊर्जा खपत गर्ने सामग्रीलाई प्रवर्द्धन गरिनेछ।</p> <p>(ख) पूरक निर्माण सामग्री (व्युत्पन्न वा प्रशोधित फोहोर) को प्रयोगलाई परम्परागत स्रोतहरूसँग संयोजनमा प्रोत्साहन गरिनेछ, जसले स्वास्थ्य र वातावरणीय फाइदाहरूको दायरामा दोहोरो फाइदाहरू प्रदान गर्दछ;</p> <p>(ग) पूर्व-फ्याब/पूर्व-जाति र पुनः प्रयोग गरिएका घटकहरू जस्तै:</p> <p>१) प्यानलहरू, खाली स्ल्याबहरू, खाली ब्लकहरू - आदि। - सामग्रीको संरक्षण, कम पानी आवश्यकता;</p> <p>२) फलाई ऐश ब्रिक्स, पोर्टल्याण्ड पोजोलाना सिमेन्ट, फलाई ऐश कंक्रीट, फस्फोजिप्सम आधारित पर्खाल र छत प्यानल, कण काठ - औद्योगिक/कृषि उप-उत्पादनहरूको पुनः प्रयोग;</p> <p>३) फलाई ऐश/एएसी (अटोक्लेभ्ड एरेटेड लाइट वेट कंक्रीट) प्यानल/सीएलसी (सेलुलर हल्का वजन कंक्रीट) प्यानलहरू- थर्मल आराम सुनिश्चित गर्दछ (वातानुकूलित आवश्यकतामा उल्लेखनीय कमी);</p> <p>४) बाँस र द्रुत रूपमा बढ्दो वृक्षारोपण काठको प्रयोग - वातावरणीय फाइदाहरू। स्थानीय सामग्रीहरू सामान्यतया प्रचलित भू-जलवायु परिस्थितिका लागि उपयुक्त हुन्छन् र कम यातायात लागत र समयको फाइदा हुन्छ।</p>	
		HVAC को लागि उपकरण ऊर्जा कुशल हुनुपर्छ	
		साझा क्षेत्रमा, LED/ सौर्य बत्तीहरू उपलब्ध गराइनुपर्छ	
	वृक्षारोपण	<p>(क) न्यूनतम १ रूख प्रत्येक ८० वर्ग मिटरको प्रावधान। प्लट आकारको लागि प्लट क्षेत्रफल >१०० वर्ग मिटर। र प्लटको सेटब्याक भित्र रोपियो;</p> <p>(ख) विचाराधीन परिसर भित्र १:३ अनुपातमा</p>	

संरचना	मापदण्डहरू	मानकहरू	कैफियत
		काटिएको / प्रत्यारोपण गरिएको रूखको लागि क्षतिपूर्ति रोपण।	
इट्टा भट्टाहरू	५,००० वर्गमिटर (५ बिघा) क्षेत्रफल ३३% वृक्षारोपणले ढाकिएको छ।	आवासीय क्षेत्रबाट ३००मिटर टाढा (जनसंख्या १००-१५०वा २०घरहरू), आवासीय क्षेत्रबाट ५००मिटर (>१५०जनसंख्या, >२०घरहरू)।	
		दर्ता भएका अस्पताल, विद्यालय, सार्वजनिक भवन, धार्मिक स्थल वा ज्वलनशील पदार्थहरू भण्डारण गरिएको ठाउँबाट इट्टा भट्टाको हवाई दूरी कम्तीमा ५०० मिटर हुनुपर्छ।	
		चिडियाखाना जंगली जस्तै अभयारण्य, ऐतिहासिक स्मारक, संग्रहालय आदि अधिसूचित संवेदनशील क्षेत्रहरूमा १.० किलोमिटरको दायरा भित्र इट्टा भट्टाहरूलाई अनुमति दिइने छैन।	
वरपरका बस्तीहरूबाट झट्टका		कुनै पनि प्राकृतिक पानीको बहावको बाटो र नदी किनार, ताल, आदिबाट ५००मिटर टाढा।	

३.३.२ विभिन्न स्थानहरूमा ध्वनीको अधिकतम स्वीकार्य स्तर

क्र.स.	भवन प्रयोग	ध्वनी सीमा dB (दिन)	ध्वनी सीमा dB (रात)
१	अस्पताल, निको हुने घर, वृद्धवृद्धा घर, सेनेटोरियम र उच्च शिक्षा संस्थान, सम्मेलन कोठा, सार्वजनिक पुस्तकालय, वातावरणीय वा मनोरञ्जन स्थलको रूपमा प्रयोग हुने कुनै पनि भवन	४५	३५
२	आवासीय भवनहरू	५०	३५
३	केही व्यावसायिक र मनोरन्जनको साथ मिश्रित आवासीय	५५	४५
४	आवासीय प्लस उद्योग वा साना स्तरको उत्पादन र वाणिज्य	६०	५०
५	औद्योगिक क्षेत्र	७०	६०

नोट: दिन समय: बिहान ६.०० बजे - १०:०० बजे, र रातको समय: १०:०० बजे - ६:०० बजे

३.३.३ पार्किङ आवश्यकताहरू

क्र.स.	भवन प्रकार	कुल निर्माण क्षेत्रको %
निर्माण क्षेत्रको हिसाबले पार्किङको व्यवस्था		
१	मल्टिप्लेक्सहरू	५०
२	सूचना प्रविधि सक्षम सेवा कम्प्लेक्स, सपिड मल (४००० वर्ग मिटरभन्दा माथि)	४०
३	व्यापारिक भवन, सिनेमा हल, होटल, कल्याण मण्डप, लज, अफिस, अन्य वाणिज्य भवन, रेस्टुरेन्ट र अग्लो भवन/गैरआवासीय वर्गका कम्प्लेक्सहरू	२५
४	कलेजहरू, गोदामहरू, अस्पतालहरू, औद्योगिक भवनहरू, संस्थागत भवनहरू, आवासीय अपार्टमेन्ट कम्प्लेक्सहरू, विद्यालयहरू, शैक्षिक भवनहरू र अन्य भवनहरू	२०
ECS को सर्तमा पार्किङ नम्बर(१०० वर्ग मिटरको लागि क्षेत्र बराबर कार स्पेस (ECS))		
१	आवासीय: सामूहिक आवास, गेस्ट हाउस, लजिङ एण्ड बोर्डिङ हाउस, धर्मशाला	२
२	वाणिज्य क्षेत्र: (क) सुविधाजनक किनमेल केन्द्र/स्थानीय किनमेल केन्द्र/स्थानीय स्तरको व्यावसायिक क्षेत्र, सेवा बजार; (ख) सामुदायिक केन्द्र, खुद्रा र वाणिज्य, होटल, सेवा अपार्टमेन्ट, भाडा कम्प्लेक्स, थोक बजार, आदि। (ग) सामाजिक-सांस्कृतिक सुविधाहरू: १. सामुदायिकहल २. सामाजिक-सांस्कृतिकगतिविधिहरूजस्तैसभागार, संगीत, नृत्यरनाटककेन्द्र, मध्यस्थता, आध्यात्मिककेन्द्र, इत्यादि, विज्ञानकेन्द्र, अन्तर्राष्ट्रियपरम्परागतकेन्द्र; ३. वृद्धाश्रम, शारीरिक, मानसिकरूपमाअपाङ्गताभएका, कामदारमहिला, पुरुषछात्रावास, वयस्कशिक्षाकेन्द्र, अनाथालय, बालकेन्द्र, रात्रिआश्रय, हेरचाहकेन्द्र; ४. अन्तर्राष्ट्रियखेलकुदघटनाहरूकोलागिखेलसुविधा	(क) २ (ख) ३ (ग) १. २ २. ३ ३. १८. ४. २
३	सार्वजनिक र सामुदायिक: (क) नर्सिङहोम, अस्पताल (सरकारीअतिरिक्त), सामाजिक, सांस्कृतिकरअन्यसंस्थाहरू, सरकारीरअर्धसरकारीकार्यालयहरू; (ख) स्कूल, कालेज, विश्वविद्यालयरसरकारीअस्पतालहरू	(क) २ (ख) २

क्र.स.	भवन प्रकार	कुल निर्माण क्षेत्रको %
४	औद्योगिक: प्रकाश र सेवा उद्योग, समूह उद्योग	२

नोट:

(क) खुला पार्किङको लागि प्रत्येक ECS 18 वर्ग मिटर हुनेछ।

(ख) भुईँ तल्ला कभर पार्किङको लागि, प्रत्येक **ECS** 23वर्ग मिटर हुनेछ।

(ग) बेसमेन्टपार्किङकोलागि, प्रत्येक ECS 28वर्गमिटरहुनेछ।

स्रोत: **MOUD, २०१६**

Planning Zones for Building Byelaws

Godawari Municipality

