



स्थानीय राजपत्र

हरिनास गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड : ८ चित्रेभञ्ज्याङ, स्याङ्गजा, वैशाख २० गते, २०८१ संख्या : ३

भाग २

स्थानीय सरकार

हरिनास गाउँपालिका

चित्रेभञ्ज्याङ, स्याङ्गजा गण्डकी प्रदेश, नेपाल

हरिनास गाउँपालिकाद्वारा सर्वसाधारणको लागि प्रकाशित सूचना ।

हरिनास गाउँपालिका गाउँकार्यपालिकाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमको भवन निर्माण मापदण्ड, २०८० सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

भवन निर्माण मापदण्ड, २०८१

परिच्छेद १

प्रस्तावना

स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को प्रयोग गरी गाउँपालिका भित्र हुने शहरीकरण, भू उपयोग परिवर्तन र भवन निर्माण कार्यलाई नियोजित तुल्याउदै सुरक्षित तथा स्वास्थ्यकर गाउँपालिकाको विकास गर्न नयाँ गाउँपालिकाहरुको लागी यो योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड र भुउपयोग प्रस्ताव गरिएको छ । यो मापदण्डको कार्यान्वयनले गाउँपालिकामा सुनियोजित भौतिक, सामाजिक

एवम आर्थिक विकासका अवसरहरु सृजना गरी गाउँपालिकालाई समृद्धि तर्फ उन्मुख गराउने अपेक्षा गरिएको छ । साथै गाउँपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड कार्यान्वयनको सफलता नागरिकहरुको जिम्मेवारी पूर्ण सहभागितामा निर्भर रहने हुँदा सहयोगको अपेक्षा सहित हरिनास गाउँपालिकाको गाउँ कार्यपालिकाले यो मापदण्ड स्वीकृत गरिएको छ ।

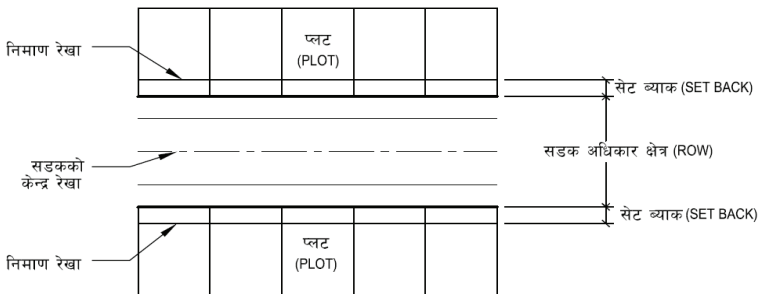
परिच्छेद २

परिभाषा

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

१. **“निर्माण”** भन्नाले कुनै पनि निर्माण (Structure) को कुनै पनि भाग जुनसुकै उद्देश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाइएको भए तापनि मानिसको आवासको निमित्त होस वा नहोस र जसअन्तर्गत जग, प्लिन्थ (Plinth), गाढाहरु (wall), भुइ, छाना, चिमिन, प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धी अन्य सुविधाहरुका साथै निश्चित प्लेट फर्म, वरणडा, वार्दली, वा बाहिर निकालिएको भाग (Projection) र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाढोको कुनै भाग संभन्नु पर्छ ।
२. **“विकास”** भन्नाले जमिनको कुनैपनि सतह वा भागमा गरिने (स्थायी वा अस्थायी) वा भैरहेको निर्माण कार्य वा प्रयोग, उपभोग परिवर्तन गरी नयाँ रूप दिने वा निर्माण गर्ने वा प्रयोग/उपभोग गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ ।
३. **“भवन”** भन्नाले आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण ।
४. **“भू-उपयोग”** भन्नाले वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोग ।
५. **“भू-उपयोग क्षेत्र”** भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।
६. **“असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माण”** भन्नाले एक आपसमा नजोडिएका भवन वा निर्माण संभन्नु पर्छ ।

७. “सडक अधिकार क्षेत्र” (Right of Way) भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखा देखि सडकको दुवै तर्फ तोकेको बराबर दूरी संभन्नु पर्छ ।
८. “सेट ब्याक” भन्नाले सार्वजनिक बाटो वा जमिनको किनारबाट तथा संगैको छिमेकको जग्गाको सिमानाबाट आफ्नो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छोड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी सम्भन्नु पर्दछ ।
९. “निर्माण रेखा” भन्नाले बाटोको मोहडा तर्फ तोकिएको सडक सिमा र सेटब्याक छोडी आफ्नो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा कायम हुने रेखा सम्भन्नु पर्दछ ।



चित्र नं ६, सडक अधिकार क्षेत्र

१०. “प्लट” भन्नाले बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुने गरी खुलेको जमिनको टुक्रा वा भाग संभन्नु पर्छ ।
११. “फ्रन्टेज प्लट” भन्नाले बाटोहरुतर्फ मोहडा भएको प्लट संभन्नु पर्छ ।
१२. “खुला भाग” (Open Space) भन्नाले कुनै पनि आवासिय र व्यापारिक क्षेत्रहरुमा छुट्याइएको सामुदायिक खुला भाग संभन्नु पर्छ ।
१३. “प्लट भित्रको खुला भाग” (OpenSpace) भन्नाले प्लटमा खुला छाडिएको भाग संभन्नु पर्छ ।
१४. “अगाडिको खुला भाग” भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको अगाडि तर्फ रहेको प्लटको निर्माण रेखा देखि प्लटको अगाडी तर्फको सीमानासम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाँउबाट नाप्दा आएको भाग संभन्नु पर्छ ।
१५. “प्लटको गहिराई” (Depth) भन्नाले प्लटको अगाडि र पछाडिको सीमाना बीचको छोटो दूरी संभन्नु पर्छ ।

परिच्छेद ३

शहरी योजना र मापदण्ड सम्बन्धि निर्देशिका

१. प्रस्तावित भू उपयोग तथा भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयन गाउँपालिकाको लागि छुट्टै (specific) मापदण्ड तयार गरिएको भए त्यसमा उल्लेख भएको हदसम्म सोहि अनुरूप गर्ने, अन्यथा नयाँ गाउँपालिकाको (general by-laws) प्रस्तावित मापदण्ड अनुरूप गर्नु पर्दछ ।
२. शहरी योजना सम्बन्धि निर्देशिका

क्र. स.	विषय	विवरण	नर्मस	कैफियत
१.	वस्न योग्य क्षेत्र	पर्यावरण संवेदनशील र जोखिमक्षेत्रलाई कटाएर बाकी भएको मानव वस्ती विस्तार गर्न योग्य क्षेत्र	वस्ती विकासको लागि प्रतिबन्धित क्षेत्र : <ul style="list-style-type: none"> • ३०° भन्दा भिरालो जमिनमा • जलाशय क्षेत्रबाट सेटव्याक • जङ्गल • सक्रिय चिरा परेका जमिनबाट सेटव्याक 	
२.	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र (Urban Committed Areas)	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्रले हाल निर्माण भइसकेको क्षेत्र र भविष्यमा विकास विस्तार गर्न उचित रिक्त जमिन समेट्छ	भविष्यमा हुने विकासलाई मध्यनजर गरी कम्तीमा पनि १० वर्ष सम्मलाई पर्याप्त हुने भूमिलाई शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्रले समेट्नेछ	
			शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र भित्र एउटा वा धेरै वस्तीहरू समावेश भएका हुन सक्छन् र यसलाई समय समयमा पुनरावलोकन र विस्तार गर्दै लैजानु पर्छ	
३.	ग्रामिण क्षेत्र	कृषि भू उपयोगको प्रभुत्व भएको, छरिएका र करिब १ घर धुरीप्रति हेक्टर भएको पातलो बसोबासको अवस्थिति	कृषि जमिनको संरक्षण गर्ने निति लिने । आवश्यकता अनुरूप शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र संगैको कृषि जमिनलाई मात्र शहरी विकासको निमित्त नियोजित रुपमा रुपान्तरण गर्ने ।	
४.	वस्न योग्य क्षेत्र भित्रको विकास केन्द्र या नोडको तह (hierarchy)			

क्र. स.	विषय	विवरण	नर्मस	कैफियत
४.१	प्रथम तह (वित्त, व्यापार, वाणिज्य र मनोरञ्जनको केन्द्र) वडा नं ४ चित्रे रोधिखोला, वडा नं ३ को चिसापानी बजार, वडा नं ६ को क्याम्पी बजार क्षेत्र, गृहकोट बजार क्षेत्र वडा नं १ को बजार क्षेत्र	प्रमुख आर्थिक र व्यावारिक गतिविधिको केन्द्र, सामान्यतया गाउँको केन्द्रिय भागमा अवस्थित र पहुँच सुलभ भएको	बजारको साईज : सबैभन्दा बढी मात्रामा पसलको संख्या, गुणस्तर र विविधता व्यापार तथा सेवा आदानप्रदान गर्ने प्रभाव क्षेत्रको साईज : सम्पूर्ण गाउँपालिका तथा पृष्ठ भागका धेरै वस्तीहरूलाई शहरी सुविधा पुर्याउने वाटोको चौडाई र स्तर : सामान्यतया राजमार्ग, फिडर वा जिल्ला/आर्टिरेल सडकले छोएको विकास केन्द्रको अर्धव्यास : १ - २ कि मि कुल घनत्व : ४०० पिपिएच प्रमुख भू उपयोग : बैंक, व्यापार, निजि कर्पोरेट कार्यालय, होटल, मनोरञ्जनको केन्द्र, संग्रालय, रङ्गमञ्च, पुस्तकालय, अपार्टमेन्ट, आवास आदिको केन्द्र	प्रथम तहको विकास केन्द्र एउटा मात्र हुने परिकल्पना गरिएको छ
४.२	द्वितीय तह (सरकारी सेवा, स्वास्थ्य र शिक्षाका सुविधाहरूको केन्द्र) वडा नं ४ को चित्रे राजमार्ग र आसपासका शाखा सडकले छोएका भागहरू र वडा नं ३ का राजमार्ग का छेउछाउका भागहरू	पहुँच सुलभ भएको पुराना बजार केन्द्र जसले वरिपरिका ग्रामिण वस्तीहरूमा (hinterland) खाद्य, लताकपडा तथा अन्य उपभोग्य सामग्री, सेवा सुविधा उपलब्ध गराउँछ, तुलनात्मक रूपमा यो क्षेत्रमा सरकारी सेवाहरू लगायतसामाजिक पूर्वाधारहरू जस्तै विद्यालय, कलेज, अस्पतालहरू केन्द्रित छन् वा हुने सम्भावना छ	बजारको साईज : सामान्य मात्रामा पसलको संख्या व्यापार तथा सेवा आदानप्रदान गर्ने प्रभाव क्षेत्रको साईज : जोडिएका गाउँको क्षेत्र तथा पृष्ठ भागका बहुसंख्यक वस्तीहरूलाई शहरी सुविधा पुर्याउने वाटोको चौडाई र स्तर : सामान्यतया फिडर वा जिल्ला/आर्टिरेल सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा राजमार्गले पनि छोएको हुन सक्ने विकास केन्द्रको अर्धव्यास : ०.५ - १ कि मि कुल घनत्व : ३०० पिपिएच प्रमुख भू उपयोग : सभा गृह, खुल्ला प्रदर्शनी स्थल (टुडिखेल), विशेष व्यापारिक कार्यालय, सरकारी सेवा र गाउँपालिकाका कार्यालय, एकीकृत शहरी सेवा केन्द्र, वारुण नियन्त्रण केन्द्र, अदालत, कलेज, अस्पताल र आवासहरूको केन्द्र	द्वितीय तहको विकास केन्द्र एउटा वा एक भन्दा बढी हुने परिकल्पना गरिएको छ

क्र.स.	विषय	विवरण	नर्मस	कैफियत
४.३	तृतीय तह (कृषि विस्तार सेवाहरू, परिवहन र खेलकुदका सुविधाहरूको केन्द्र) माथि उल्लेखित स्थानहरू बाहेक अन्य स्थानहरू	शहरको बाहिर भाग वा सिमाना नजिक अवस्थित व्यावहारिक गतिविधिको केन्द्र जुन पहुँचमा सुलभ छ तुलनात्मक हिसाबमा यो क्षेत्रमा कृषि विस्तार सेवाहरू, परिवहन र खेलकुदका सुविधाहरू केन्द्रित छन् वा हुने सम्भावना छ	बजारको साईज : केही मात्रामा पसलको संख्या व्यापार तथा सेवा आदानप्रदान गर्ने प्रभाव क्षेत्रको साईज : जोडिएका गाउँको क्षेत्र तथा पृष्ठ भागका केही वस्तीहरूलाई शहरी सुविधा पुर्याउने बाटोको चौडाई र स्तर : सामान्यतया जिल्ला/आर्टेरिएल या कलेक्टर सडकले छोएको वा विशेष अवस्थामा फिडरले पनि छोएको हुन सक्ने विकास केन्द्रको अर्धव्यास : ०.२५ - ०.५ कि मि कुल घनत्व : २०० पिपिएच प्रमुख भू उपयोग : विद्यालय, धार्मिक र सांस्कृतिक क्षेत्र, किराना पसल, कृषि विस्तार सेवा, खेलकुदको संरचना, बस र टुकको पार्क र आवासहरूको केन्द्र	तृतीय तहको विकास केन्द्र एक भन्दा बढी हुने परिकल्पना गरिएको छ
५	शहरी विकासको प्राथमिककरण (Phasing and prioritization)			
५.१	प्राथमिककरण	नयाँ गाउँपालिकाले आफ्नो सिमित स्रोत साधनको प्रभावकारी उपयोग गर्न चरणबद्ध रूपमा शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र भित्रका प्राथमिक, द्वितीय एवम तृतीय तहका पहिचान गरिएका विकास केन्द्रहरूमा भौतिक पूर्वाधारको विकास लगानिलाई निर्देशित गर्ने	घना वस्ती विकासलाई प्रोत्साहन गर्न क्रमशः शहरी केन्द्र र यसको नजिकको खाली जग्गाहरूको विकासलाई प्राथमिकता दिनु पर्छ	

३. भूमिको माग

क्र.सं.	गतिविधि	क्षेत्रफल	कैफियत
१.	आर्थिक पूर्वाधार		
	सभा गृह	०.२ हेक्टर / संरचना	१०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	खेलकुद संरचना	१ देखि ३ हेक्टर / संरचना	५०,००० जनसंख्यालाई एउटा

क्र.सं.	गतिविधि	क्षेत्रफल	कैफियत
	बस र ट्रक पार्क	४ हेक्टर / संरचना	१०० बस र १०० ट्रकलाई १ पार्किङ क्षेत्र
	खाद्य र तरकारीको होलसेल पसल	०.५ हेक्टर / संरचना	२ टोलका लागि एउटा
	औद्योगिक क्षेत्र	१३ हेक्टर	हालका ७ औद्योगिक क्षेत्रहरूको औसत क्षेत्रफल
	जम्मा	अनुमानित १९.७ हेक्टर	
२.	सामाजिक पूर्वाधार		
	विद्यालय	प्राथमिक विद्यालय : ०.२ हेक्टर / संरचना	३,००० जनसंख्यालाई एउटा
		उच्च माध्यमिक विद्यालय : ०.६५ हेक्टर / संरचना	७,५०० जनसंख्यालाई एउटा
	कलेज	स्नातक सम्म : ०.६५ हेक्टर / संरचना	२५,००० जनसंख्यालाई एउटा
		विश्व विद्यालय : १ हेक्टर	४०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	अस्पताल	१.३ हेक्टर / संरचना	५०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	खुल्ला प्रदर्शनी स्थल (टुडिखेल)	४ हेक्टर	५०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	पार्क र खुल्ला ठाउँ	शहरको बस्न योग्य जमिनको ५%	अनुमानित १९४ हेक्टर
	वारुण नियन्त्रण केन्द्र	१ हेक्टर / संरचना	५ देखि ७ किमि अर्धव्यासको लागि एउटा वारुद नियन्त्रण केन्द्र
	सुरक्षा वा प्रहरी कार्यालय	०.५ हेक्टर / पोस्ट	४०,००० जनसंख्यालाई एउटा
		१ हेक्टर / स्टेशन	१०,००० जनसंख्यालाई एउटा
	संग्रालय, नाचघर, पुस्तकालय	०.५ हेक्टर / संरचना	
	जम्मा	अनुमानित २१२.७५ हेक्टर	
३.	भौतिक पूर्वाधार		
	गाउँपालिकाको कार्यालय भवन	०.४ हेक्टर	
	एकीकृत शहरी सेवा केन्द्र	१ हेक्टर	
	जल आपूर्ति प्रणाली (भण्डारन र प्रशोधन योजना)	२ हेक्टर / संरचना	
	ढलको प्रणाली (प्रशोधन केन्द्र)	५ देखि ७ हेक्टर / संरचना	०.२ देखि ०.७५ हेक्टर / एम एल डि

क्र.सं.	गतिविधि	क्षेत्रफल	कैफियत
	टोस फोहर व्यवस्थापन (ट्रान्सफर क्षेत्र र स्यानिटरी ल्यान्डफिल क्षेत्र)	ट्रान्सफर : ०.१५ - ०.२ हेक्टर / संरचना ल्यान्डफिल : १ हेक्टर / क्षेत्र र वरिपरि १०० मि खुल्ला क्षेत्र	
	विद्युत आपूर्ति प्रणाली (सब स्टेसन)	०.५५ हेक्टर / संरचना	
	टेलिफोन (टेलिफोन एक्सचेन्ज कार्यालय)	०.०२ हेक्टर / संरचना	
	जम्मा	अनुमानित १३.७५ हेक्टर	

नोट : पूर्वाधारमा ५०,००० जनसंख्या र १५,००० हेक्टरक्षेत्रफल लिइएको छ ।

४. आवासिय जमिनको माग

क्र.सं.	स्थान	घडेरीको क्षेत्रफल (वर्ग मि)	कैफियत
१.	पहाड / उपत्यका		
	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र (Urban Committed Areas) भित्र	८०	
	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र बाहिर	२५०	

५. सडकको संथागत क्षेत्राधिकार

क्र.सं.	सडकको तह या श्रेणी	(आर.ओ.डब्लु) मि.	सेटब्याक मि.	जिम्मेवार संस्था	कैफियत
१	राजमार्ग (हाइवे)	५०	६	सडक विभाग	
२	सहायक राजमार्ग (फिडर)	३०	६	सडक विभाग	
३ क	जिल्ला मार्ग	२०	६	डोलिडार	
३ ख	गाउँपालिका भित्रको आर्टेरियल सडक	२०	६	शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग	
४	गाउँपालिका भित्रको कलेक्टर सडक			शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग	
४ क	प्रमुख	८	२	गाउँपालिका	
४ ख	अन्य	६	१.५-२	गाउँपालिका	
४ ग	टोल सडक	४ देखि ६	१.५ - २	गाउँपालिका	

६. सार्वजनिक पार्क वा खुल्ला ठाउँको तह वा श्रेणी

क्र. सं.	तह या श्रेणी	विवरण	कैफियत
१	क्षेत्रिय स्तर	सार्वजनिक पार्क वा प्राकृतिक क्षेत्र जस्तै ताल, पोखरी, सिमसार, जङ्गल, चरण क्षेत्र, खोल्सी र हरित कोरीडोर जहाँ गाउँपालिका बाहिरका मानिस पनि आउन सक्छन्	
२	शहर	सार्वजनिक पार्क जहाँ गाउँपालिकाको सबै कुनाबाट मानिसहरु खेलन, आराम गर्न, प्रकृतिको आनन्द लिन आउन सक्छन्	वस्न योग्य जमिनको ०.५%
३	उप शहर (sub city) वा बहु वार्ड	सार्वजनिक पार्क जहाँ गाउँपालिकाको विभिन्न वडाबाट मानिसहरु खेलन, आराम गर्न, घुम्न, प्रकृतिको आनन्द लिन आउन सक्छन्	वस्न योग्य जमिनको १%, जुन समान रुपमा तोकेको वडामा विभाजन गरिनेछ
४	वार्ड	सार्वजनिक पार्क जहाँ त्यस वडाका मानिसहरु खेलन, आराम गर्न, घुम्न, प्रकृतिको आनन्द लिन आउन सक्छन्	वस्न योग्य जमिनको २.५%, जुन समान रुपमा सबै वडामा विभाजन गरिनेछ
५	टोल	सार्वजनिक पार्क वा खेलकुद मैदान जहाँ टोलका मानिसहरु खेलन, आराम गर्न आउन सक्छन्	वस्न योग्य जमिनको १% जुन समान रुपमा टोल तहमा विभाजन गरिनेछ

परिच्छेद ४

भुउपयोग र भवन निर्माण मापदण्ड

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

उद्देश्य :

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

क्र. सं.	पर्यावरणको हिसाबले संवेदनशील क्षेत्र	विवरण	नर्मस् (Norms)	कैफियत
१.१	भिरालो जमिन	धेरै भिरालो जमिनको अवस्था जसले पहिरोको जोखिम उत्पन्न गर्छ ।	३०° भन्दा भिरालो जमिनमा विकास विस्तार नगर्ने वा भूगर्वविदले जाचँ र सिफारिस गरेको हुनुपर्ने ।	बडा नं १ को आग्री ढाँडा र बडा नं. २ को मुर्जा आसपासको भिरालो जमिन
१.२	बाढी प्रभावित जमिन	नदीको पानीले स्थायी किनारा नाधी जलमग्न हुने वा हुन सक्ने क्षेत्र ।	बाढी प्रभावित क्षेत्रमा विकास विस्तार नगर्ने जस्तै ठूलो/प्रमुख नदीबाट पहाडमा कमसेकम ३० मि सेटब्याक छाड्ने, अथवा वैज्ञानिक हिसाबबाट स्थापित दूरी कायम गर्ने ।	
१.३	सक्रिय चिरा परेको जमिन (active fault line)	फुटेर चिरा परेको जमिनजहाँ जमिन ठाडो या तेर्सो दिशामा खस्केका हुन्छन् र जहाँ समय बित्दै जाँदा भूकम्प जाने संभावना धेरै हुन्छ ।	मेन सेन्ट्रल थ्रस्ट (Main Central Thrust) र मेन बाउन्डरी थ्रस्ट (Main Boundary Thrust) बाट ५०० मि छाडेर मात्र विकास विस्तार गर्ने ।	
१.४	बालुवा, सिल्ट (silt), कालीमाटी जम्मा भएको जमिन	यस्तो माटोमा पानीको मात्रा घट्दा वा बढ्दा खुम्चेर भार वहन गर्ने शक्ति घट्न जान्छ जसले जमिन भासिन सक्ने र तरलीकरणको जोखिम उत्पन्न हुन्छ ।	प्राविधिक सुपरिवेक्षण र आवश्यक सावधानी अपनाएर मात्राविकास विस्तारको कार्य गर्ने ।	
१.५	प्राकृतिक क्षेत्र			
	जलाशयक्षेत्र जङ्गल	पर्यावरण, सांस्कृतिक तथा आर्थिक महत्वको कारण संरक्षण गर्नु पर्ने नदी, ताल, पोखरी, सिमसार तथा जङ्गल र जलाधार क्षेत्र	यस्ता क्षेत्रहरूको वरिपरि पर्याप्त मात्रामा खुल्ला ठाउँ (buffer) छोड्ने र त्यहाँ विकास विस्तार नगर्ने ।	

२.० जलाशय क्षेत्रबाट सेटब्याक :

उद्देश्य :

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

२.१ नदीबाट सेटव्याक निर्धारण गर्दा प्रभाव पार्ने कारकहरु :

क्र. सं.	नदीको श्रेणी या वर्ग	संरचनाको महत्वको स्तर		
		उच्च महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरु	मध्यम सार्वजनिक तथा निजि भवनहरु	कम सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदान
२.१.१	ठूलो/प्रमुख : कुलुङ खोला, चिसापानी खोला, टिटिया खोलामा सबै मौसममा मध्यम मात्रामा पानी बहन्छ ।	५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्र समेट्ने सेटव्याक अथवा तोकिएको ठूलो सेटव्याकमा जुन बढी छ ।	ठूलो सेटव्याक	मध्यम सेटव्याक
२.१.२	साना : माथि २.१.१ मा मिसिने सहायक खोला र साना खोल्सीहरु	५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्र समेट्ने सेटव्याक अथवा तोकिएको ठूलो सेटव्याकमा जुन बढी छ ।	मध्यम सेटव्याक	मध्यम सेटव्याक
२.१.३	खोल्सी : सबै मौसममा कम पानी बहन सक्छ, या केही समयको लागि सुक्खा पनि रहन सक्छ, तर वर्षामा भने ठूलै मात्रामा पानी बहन्छ ।	५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्र समेट्ने सेटव्याक अथवा तोकिएको मध्यम सेटव्याकमा जुन बढी छ ।	मध्यम सेटव्याक	सानो सेटव्याक

क्र.सं.	सेटब्याक	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)
२.२.१	ठूलो/ प्रमुख नदी:	ठूलो/प्रमुख नदीको किनारमा महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु,सामाजिक पूर्वाधार हरुको लागि तोकिएको सेटब्याकले ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ, त्यही समेट्नु पर्छ अथवा वैज्ञानिक अनुसन्धान नभएसम्म तोकिएको ठूलो सेटब्याक लागू गर्ने ।	३० मि अथवा ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ ।
		ठूलो/प्रमुख नदीको किनारमा सार्वजनिक तथा निजि भवनहरुको लागि वैज्ञानिक अनुसन्धान नभएसम्म भविष्यमा बाढीले प्रभाव गर्न सक्ने क्षेत्र समेटेर ठूलो सेटब्याक लागू गर्ने ।	३० मि अथवा ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ ।
		ठूलो/प्रमुख नदीको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको लागि मध्यम तहको सेटब्याक तोक्ने जसको फलस्वरूप बाढी आउँदा पार्क, खुल्ला ठाउँ र खेलकुद मैदानले बाढीको प्रभावलाई कम गर्न मद्दत गर्छ, भने नदीको उकासजमिनलाई संरक्षण गर्न पनि मद्दत गर्छ ।	२० मि
२.२.२	सानानदी	साना नदीको किनारमा महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरु, सामाजिक पूर्वाधारहरुको लागि तोकिएको सेटब्याकले ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ, त्यही समेट्ने अथवा वैज्ञानिक अनुसन्धान नभएसम्म ठूलो सेटब्याक तोक्ने ।	३० मि अथवा ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ ।

		साना नदीको किनारमा सार्वजनिक तथा निजि भवनहरूको लागि वैज्ञानिक अनुसन्धान नभएसम्म मध्यम तहको सेटब्याक तोक्ने ।	२० मि (<i>खोलाको लागी ३० मि</i>) अथवा ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ ।
		साना नदीको किनारका सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको लागि मध्यम तहको सेटब्याक तोक्ने ।	२० मि
२.२.३	खोल्सी चिसापानी खोला, फेदी खोला रोधी खोला, दोभान खोला कुलीगं खोला	खोल्सीको किनारमा महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरूको लागि तोकिएको सेटब्याकले अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्र समेट्नु पर्छ अथवा वैज्ञानिक अनुसन्धान नभएसम्म तोकिएको मध्यम सेटब्याक लागू गर्ने ।	२० मि अथवा ५० देखि १०० वर्षमा फर्कन सक्ने बाढीको प्रभाव क्षेत्र (50-100 yrs flood return period) या अवलोकन गरिएको ऐतिहासिक बाढीको प्रभाव क्षेत्रमा जुन बढी छ ।
		खोल्सीको किनारमा सार्वजनिक तथा निजि भवनहरूको लागि मध्यम तहको सेटब्याक तोक्ने ।	२० मि
		खोल्सीको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको लागि सानो सेटब्याक तोक्ने ।	१० मि

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

२.३ अन्य जलाशय क्षेत्रबाट सेटब्याक :

क्र.सं.	सेटब्याक	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
२.३.१	ताल	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरू तालको किनारमा निर्माण गर्दा ऐतिहासिक पानीको सतहबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने । यदी पानीलाई माटोको बाधले छेकेको छ भने सिपेजबाट बच्च तालको किनारबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने ।	५० मि वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्च कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ ।	ताल, पोखरी, नहर, सिमसार क्षेत्रको किनार नापीनक्सा (cadastral map) का अनुसार आधिकारिक निकायले तोके बमोजिम हुनेछ ।
		तालको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको निर्माणका लागि न्यूनतम सेटब्याक कायम गर्ने ।	५ मि	
२.३.२	पोखरी	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरूपोखरीको किनारमा निर्माण गर्दा ऐतिहासिक पानीको सतहबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने । सिपेज (ओसिन) बाट बच्च र वरिपरि घुम्न (circulation) को लागि पोखरीको किनारबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने ।	१० मि वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्च कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ ।	
		पोखरीको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको निर्माणका लागि न्यूनतम सेटब्याक कायम गर्ने ।	५ मि	
२.३.३	नहर	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरू सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानहरू नहरको किनारमा निर्माण गर्दा उचित सेटब्याक कायम गर्ने जसको कारण सिपेज (ओसिन) बाट जोगिन र सेवा सडकको प्रावधान गर्न सकिन्छ ।	१० मि वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्च कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ ।	
२.३.४	सिमसार	सबै संरचनाहरू : रणनीतिक संरचनाहरू, महत्वपूर्ण सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरूसिमसार क्षेत्रको किनारमा निर्माण गर्दा ऐतिहासिक पानीको सतह सिपेज (ओसिन) बाट बच्च किनारबाट पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने ।	५० मि वा सिपेज (ओसिन) बाट बच्च कायम गर्न पर्ने दूरीमा जुन बढी छ ।	ताल र सिमसारलाई बराबर महत्व दिइएको छ ।
		सिमसार क्षेत्रको किनारमा सार्वजनिक पार्क, खुल्ला ठाउँ, खेलकुद मैदानको निर्माणका लागि न्यूनतम सेटब्याक कायम गर्ने ।	५ मि	

३.० जङ्गलबाट सेटब्याक :

क्र.सं.	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत	कैफियत
३.१	जङ्गल : गाउँपालिका भित्रका सरकारी तथा सामुदायिक वनहरू	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरू जङ्गल क्षेत्रको किनारमा निर्माण गर्दा पर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने जसले वन्यजन्तु तथा वनस्पति र अन्य स्रोतहरूको संरक्षणको साथै आगोलागीबाट बचाउँछ ।	कम्तिमा २० मि.	आर्टेरियल सडककोसंभाव्यता रहने ।

४.० विशेष भू उपयोगको लागि सेटब्याकको व्यवस्था :

उद्देश्य :

- मानव सिर्जित जोखिमहरूको न्यूनिकरण गर्ने

४.१ हाई टेन्सन लाइनबाट सेटब्याक :

क्र.सं.	सेटब्याक	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
४.१.१	हाई टेन्सन लाइन (HTL)	महत्वपूर्ण रणनीतिक संरचनाहरू, सामाजिक पूर्वाधारहरू, सार्वजनिक तथा निजि भवनहरूलाई टेन्सन लाइनको नजिक निर्माण गर्दाकेबुल या तारको छेउबाटपर्याप्त सेटब्याक कायम गर्ने		विद्युत निवमावली २०५० (१९९३)
		२३०/४०० - ११,००० भोल्ट	१.२५ मि	
		११,०००- ३३,००० भोल्ट	२.० मि	
		>३३,००० भोल्ट	२.० मि +०.३०५ मि हरेक थप ३३,००० भोल्टको लागि	

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

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

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

उद्देश्य :

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

क्र. सं.	सडकको तह या श्रेणी	विवरण/नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)		कैफियत
			(ROW) मि.	संरचना वा पर्खाल निर्माण गर्दा ROW को सिमानाबाट सडकको एक तर्फको छाड्नु पर्ने सेटब्याक (मि.)	
५.१	राजमार्ग (हाइवे)	राजमार्गले पूर्व देखि पश्चिम र उत्तर देखि दक्षिणका देशका विस्तृत क्षेत्रहरु तथा शहरहरुलाई जोड्छ ।	५०	६	सार्वजनिक सडक ऐन १९७४ (२०३१) ले ४ तहको सडक वर्गिकरण गरेको छ : १) राजमार्ग (हाइवे)

५.२	सहायक राजमार्ग (फिडर)	सहायक राजमार्गले शहर, गाउँ, जिल्ला सदरमुकाम र आर्थिक केन्द्रहरूलाई राजमार्ग संग जोड्छ।	३०	६	२) सहायक राजमार्ग (फिडर) ३) जिल्ला मार्ग (आर्टेरियल) ४) शहरी सडक
५.३	आर्टेरियल सडक	आर्टेरियल सडकले शहरलाई : ■ शहर भित्रबाट गएको राजमार्ग र सहायक राजमार्ग संग जोड्छ वा ■ जिल्लाको सदरमुकाम संग जोड्छ वा आर्टेरियल सडकले ■ शहरको एक कुनालाई अर्को कुनासंग जोड्छ वा ■ शहरको भित्री भागलाई बाहिरी क्षेत्रसंग जोड्छ।	२०	६	पहिला दुई तहका सडकहरू रणनीतिक सडक संजाल अन्तर्गत सडक विभागको क्षेत्राधिकार भित्र पर्छ। शहरी सडक बाहेक ROW र सेटब्याक सार्वजनिक सडक ऐन १९७४ र नेपाल रोड स्ट्यान्डर्ड, २०१३ अनुसार छ।
५.४	शहरी सडक				

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

उद्देश्य

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

क्र.सं.	विषय	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	कैफियत
६.१	भवनको उचाई			
६.१.१	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र (Urban Committed Area) भित्र रोधि खोला लगायत चित्रे बजार आसपास, चिसापानी बजार, वडा नं १ सालडाँडा वडा कार्यालय परिसर, दरदी बजार क्षेत्र, गृहकोट बजार क्षेत्र, मजुवा क्षेत्र वडा नं ५	<ul style="list-style-type: none"> गाह्रो या काठका भवनहरूको प्रभुत्व रहेको अवस्थामा भवनहरूको उचाईमा समानता ल्याउन तथा सजिलैसंग गिाउँनी र अनुगमन गर्न भवनमा कम उचाई र एकरूपता कायम गरिएको भवनको उचाईले लाईट प्लेनलाई नछेक्ने गरी बनाउन पर्छ <p>उचाई = २(अगाडीको सडकको आर.ओ.डब्लु + २*सेटब्याक)</p>	<p>१५ मि या ५ तल्ला (अधिकतम) (१० मि भन्दा ठूलो बाटोमा)</p> <p>१२ मि या ४ तल्ला (अधिकतम) (८ - १० मि को बाटोमा)</p> <p>७ मि या २ तल्ला (अधिकतम) (६ मि को बाटोमा)</p>	<p>प्रबलित कफिंटका भवनको लागि</p> <p>गाह्रो वाला या काठका भवनको लागि</p>

६.१.२	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र भित्रका विशेष भू उपयोग			
	पुरानो बजार वा ऐतिहासिक क्षेत्र चित्रे, दगदी र गहृकोट बजार क्षेत्र	धेरै दशक अघि स्थापित भएका पुराना बजार वा हाल गाउँको ऐतिहासिक भाग	१५ मि या ५ तल्ला (अधिकतम) (६ मि सडक सिमा +१-१ मि सेटव्याक भएको बाटोमा)	यस क्षेत्रमा टोल तहको बाटो मुख्यतह दुई प्रकारका छन् : ३ मि सम्म चौडाई भएको गाडि गुड्ने बाटो र ३ मि भन्दा कम चौडाईको पैदल बाटो
१२ मि या ४ तल्ला (अधिकतम) (४ मि सडक सिमा +१-१ मि सेटव्याक भएको बाटोमा)				
७ मि या २ तल्ला बुइगल सहित (अधिकतम) (टोल तहको पैदल मार्ग १.५ देखि ३ मि सडक सिमा +१-१ मि सेटव्याक भएको बाटोमा । १.५ मि भन्दा कम चौडाई भएको बाटो बनाउन नपाउने)				
६.१.३	शहरी गाउँ			
		गाउँपालिका क्षेत्र भित्र मौलिक स्वरुप बोकेका बस्ती (प्रकृतिसंग मेल खाने, परम्परागत सामाग्री, मौलिक वास्तुकला, र पैदल पहुँच मार्ग भएको ३० देखि ३०० घर धुरी भएको वा करिब १५ घर धुरी प्रति हेक्टर भएको घना बस्ती)	७ मि या २ तल्ला बुइगल सहित (अधिकतम) (टोल तहको पैदल मार्ग १.५ - ३ मि सडक सिमा +१-१ मि सेटव्याक)	
६.१.४	योजनाबद्ध जग्गा विकास वा एककृत शहरी विकास वा आवसिय क्षेत्र	गाउँको कुनै भागमा सम्बन्धित निकायबाट प्लानिङ परमिट (planning permit) लिई तदनुरूप रुपमा विकास गरिने जग्गा विकास वा एककृत शहरी विकास वा आवसिय क्षेत्र	यस मापदण्डमा माथि प्रस्तावित गरेका 'पुरानो बजार वा ऐतिहासिक क्षेत्र' बाहेकका प्रावधानहरु द्वारा निर्देशित हुने	
६.१.५	शहरी प्रतिबद्धता क्षेत्र बाहिर		७ मि या २ तल्ला (अधिकतम)	सवै किसिमका भवनको लागि
६.१.६	विमानस्थल वरिपरिका क्षेत्र	विमानस्थल वरिपरिका भवनहरुको उचाई नेपाल नागरिक उड्डयन प्राधिकरणले तोके बमोजिम हुनेछ ।		

६.१.७	संयुक्त आवास	संयुक्त आवास भन्नाले बहु परिवार बसोबास गर्ने बहु तल्ले भवन बुझिन्छ संयुक्त आवासको निर्माण कार्य संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धि ऐन २०५४ र नेपाल राजपत्र (२०६२) को सूचना बमोजिम हुनेछ ।	प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफल १२५० वर्ग मि अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ५० % पहुँच मार्गको न्यूनतम ROW १० मि.	
६.१.८	सामुहिक आवास	सामुहिक आवास भन्नाले बहु परिवार बसोबास गर्ने छुट्टा छुट्टै एकल परिवार भवनहरु बुझिन्छ सामुहिक आवासको निर्माण कार्य नेपाल राजपत्र (२०६२) को सूचना बमोजिम हुनेछ ।	प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफल १२५० वर्ग मि अधिकतम ग्राउन्ड कभरेज ५० % पहुँच मार्गको न्यूनतम ROW ८ मि.	
६.२	सीमा पर्खालको उचाई	कम उचाई र पारदर्शितालाई कायम गर्नु पर्छ जसले जग्गा धनिको जनधनको सुरक्षाका साथै पैदल यातुको सुरक्षालाई आश्वस्त पार्छ । यस्ता पर्खालले वितेका भूकम्पहरुमा जस्तै भत्केर जनधनको खतरा बढाउदैन, वाटोमा सुरुङ्गको जस्तो आभास हुन दिदैन र निजि जग्गामा सार्वजनिक प्रभाव/पहुँच (public realm/domain) लाई बढाउछ ।	अधिकतममा १.२ मि को अग्लो गारो र सो भन्दा माथि ०.९ मि सम्म पारदर्शिता र हलुका तौलको निर्माण सामग्री प्रयोग गर्ने	सरकारी तथा विदेशी कूटनैतिक नियोग जस्ता विशेषभवनमा उचाई फरक हुन सक्छ ।
६.३	सेटब्याक			
	आवासिय भवनमा कुनै प्रकारको भ्याल, ढोका वा खुल्ला भाग राख्न छिमेकीको साधवाट दायाँ, बायाँ र पछाडी पट्टी छोड्नु पर्ने सेटब्याक		१.५ मि	
	ठूलो सार्वजनिक भेला निम्त्याउने व्यापारिक तथा मनोरञ्जनका भवनहरुले छोड्नु पर्ने सेटब्याक			
	अगाडी : मुख्य सडकको ROW को किनारबाट		१२ मि (न्यूनतम)	
	दायाँ, बायाँ र पछाडीबाट		६ मि (न्यूनतम)	

७.० विभिन्न भवनहरुका लागि न्यूनतम प्लट वा घडेरीको क्षेत्रफल

उद्देश्य :

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

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

८.० जग्गाको खण्डिकरण :

उद्देश्य :

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

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

९.० वातावरणमा पर्ने असरको सिमामा (Environmental Threshold) रहेर भू उपयोगमा नियन्त्रण :

उद्देश्य :

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

क्र. सं.	हालको भू उपयोग	नयाँ गतिविधि	सिमा	नर्मस् (Norms)
९.१	आवासको बहुल्यता भएको क्षेत्र	मेलखाने (compatible) तर प्रदुषण गर्ने गतिविधि (बाहिरि आगन्तुक तथा गाडीहरूको चापलाई बढाएर भीड निम्त्याउने, ध्वनी प्रदुषण तथा पूर्वाधारहरूमा भार थपेर वातावरणमा नकारात्मक असर पार्ने) जस्तै : संयुक्त आवास, सुपर मार्केट, सिनेमा हल, पार्टी प्यालेस, रेस्टुरान्ट, होटल, विद्यालय, अस्पताल, खेलकुद संरचना	सडकको सिमा : उल्लेखित धेरै प्रदुषण निम्त्याउने गतिविधिहरू कम्तिमा १० मि ROW भएको सडकमा मात्र निर्माण गर्न पाइने गाडीको चाप : औसत दैनिक ट्राफिक अधिकतममा १५०० प्यासेन्जर कार यूनिट भीडको सिमा : अधिकतममा एक घण्टामा ५०० पैदल यातु (दोहोरो दिशामा)	घरघनीले गतिविधि प्रस्ताव गर्दा त्यसले वातावरणमा नकारात्मक प्रभाव नपर्ने प्रमाणित गर्नुपर्छ । घरघनीले गतिविधि संचालन गर्न गाउँपालिकामा जानकारी दिनुपर्छ र भवन निर्माण अनुमति लिँदा नै स्वीकृति लिनु पर्छ । अथवा घरघनीले तेस्रो पक्ष द्वारा प्रारम्भिक वातावरणमा पर्ने प्रभावको जाँच (Initial Environmental Examination) गराई त्यसको असरलाई कम गरेर गाउँपालिकासंग अनुमति लिनु पर्छ ।

			<p>ध्वनीको सिमा : अधिकतम ४५ डेसिबल</p>	<p>प्रभाव जाँच गर्दा टोल तहको सार्वजनिक सुनुवाई अनिवार्य गर्नुपर्छ र हरेक दुई वर्षमा सम्बन्धित छरछिमेक र परिवार हरुको सहमति लिई गाउँपालिकाबाट अनुमति नविकरण गर्नु पर्नेछ ।</p> <p>अथवा घरधनीले त्यसतो गतिविधि त्याग्नु पर्छ ।</p>
९.२		<p>प्रदुषण गर्ने र मेल नखाने (incompatible) गतिविधि (हावा, जमिन र ध्वनीको प्रदुषण गरी वातावरणमा नकारात्मक असर पार्ने)</p> <p>जस्तै : काठ काट्ने कारखाना, कबाड संकलन र छुट्याउने ठाउँ, साना उद्योग, ट्रक र बस मर्मत र बनाउने ठाउँ, कुखुरा र पशु पालन</p>	<p>प्रदुषणको सिमा : टोटल सस्पेन्डेड पार्टिकल (total suspended particle) : अधिकतममा एक क्युबिक मिटरमा २३० माइक्रो ग्राम</p> <p>तेल र चिल्लो पदार्थ अधिकतममा १ लिटरमा १० मिलिग्राम वा विज्ञान प्रविधि तथा वातावरण मन्त्रालयले तोके बमोजिम</p>	<p>यदि प्रदुषणले तोकेको सिमा नाघेमा र सिमा अनुसार असर कम गर्ने विकल्प नभएमा यस्ता गतिविधिहरूलाई शहरको उपयुक्त बाहिरि स्थानमा सार्ने</p>

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

उद्देश्य :

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

क्र. सं.	गतिविधि	विवरण	नर्मस् (Norms)	स्ट्यान्डर्ड (Standard)	थप प्रावधान
१०.१	फोहर व्यवस्थापन				
	फोहर पानी	भान्छा र शौचालयबाट निस्कने पानी	फोहर पानीलाई प्रशोधन गरेपछि मात्र ढलमा छाड्नु पर्ने	घडेरी भित्र सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट वा ट्रेन्च बनाउने सेप्टिक ट्याङ्कको न्यूनतम क्षमता ४ क्युबिक मि. हुनु पर्छ ।	सेप्टिक ट्याङ्क नभएको घडेरीमा गाउँपालिकाले र भवन निर्माण अनुमति पत्र वा कुनै सेवा उपलब्ध गराउने छैन । घर धनिले सेप्टिक ट्याङ्क र खानेपानीको ट्याङ्कको छुटाछुटै नक्सा स्वीकृति गराउनु पर्ने र गाउँपालिकाले तदनुरूप अनुगमन गरी निर्माण अनुमति प्रदान गर्ने ।
	ठोस फोहर	फोहर मैला	फोहोरलाई श्रोतमा नै छुट्टयाउनु पर्छ ।	जैविक फोहोरलाई घर भित्रै व्यवस्थित गर्ने । गाउँपालिकाले जैविक बाहेकको फोहोर मात्र संकलन गर्ने ।	
१०.२	वर्षातको पानी संकलन	वर्षातको पानीलाई संकलन, भण्डारण र पानी पुनः भरण गर्ने प्रणाली	औसत वार्षिक १२०० मि मि भन्दा बढी हुने स्थानमा हालको खानेपानीको आपूर्तिलाई	सबै भवनमा वर्षातको पानी संकलन प्रणालीलाई अनिवार्य रूपमा जडान गर्ने ।	गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमति शुल्कमा छुट वा जडान पछि फिर्ता दिएर वा अरु कुनै

			बढाई पानीको आवश्यकतालाई परिपूर्ति गर्न	हरेक भवनले कम्तीमा २००० लि को ट्याङ्की र १ क्युबिक मि को एउटा रिचार्ज पिट बनाउने ।	हिसाबले प्रोत्साहन दिने ।
१०.३	सौर्यउर्जाको प्रयोग	वैकल्पिक उर्जाको स्रोत	हालको जलविद्युतबाट आपूर्ति हुने विजुलीमा योगदान पुऱ्याउने	सबै भवनमा सौर्य उर्जाको प्रणाली राखेको हुनु पर्छ । न्यूनतम ०.५ किलोवाट घण्टा (Kwh) को क्षमताको प्रणाली हुनु पर्छ ।	गाउँपालिकाले भवन निर्माण अनुमति शुल्कमा छुट दिएर वा जडान पछि फिर्ता दिएर वा अरु कुनै हिसाबले प्रोत्साहन दिने ।
१०.४	प्रकृत संवेदनशील भवन डिजाईन (Passive Building Design)	भवन निर्माण गर्दा स्थान अनुकूल रुपमा प्राकृतिक सौर्यको प्रकाश र हावाको अधिकतम उपयोग गर्ने जसको कारण चिस्याउने र तताउने उपकरणहरूको प्रयोगमा कमि आई खर्च र उर्जाको बचत हुनुको साथै हरित ग्याँसको उत्सर्जनमा कमि ल्याउनेछ ।	प्रकृत संवेदनशील भवन बारे जनचेतना बढाउने	घर धनिने भवन निर्माण अनुमति पत्र लिन अगाडी नै भवन डिजाइन गर्दा प्रकृत संवेदनशील बनाउन पर्याप्त ध्यान पुऱ्याएको हुनु पर्नेछ, जुन कुरा भवनको ले-आउट, भवन निर्माण सामाग्रीको प्रयोग, भ्याल र भेन्टिलेशनको डिजाइनले भल्काउछ।	

११. खुल्ला ठाउँको उत्पादन बारे प्रावधान :

उद्देश्य :

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

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

आज्ञाले,
रामप्रसाद शर्मा
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

