पालुङटार नगरपालिका

भू-उपयोग योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०७६

विषय सूची

१. भूमिका १

२. भू-उपयोग क्षेत्रीकरण १

३. निर्माण निषेधित क्षेत्र २

३.१. जंगल क्षेत्र २

३.२. कृषि क्षेत्र २

३.३. हरित क्षेत्र ३

३.४. जल क्षेत्र ३

३.५. खानी तथा खनिज ३

४. निर्माण क्षेत्र ३

४.१ प्रावधानहरू ३

४.२ क्षेत्र वर्गीकरण अनुसारको मापदण्ड ९

४.२.१ वर्गीकरण ९

४.२.२ आवासीय क्षेत्र १०

४.२.३ व्यापारिक क्षेत्र १३

४.२.४ औद्योगिक क्षेत्र १४

४.२.५ संरक्षित क्षेत्र १५

४.२.६ एयरपोर्ट क्षेत्र १७

५. सेवा र सुविधाका प्रावधान १७

५.१ सिफारिसको प्रावधान १७

५.२ सतह ढल १७

५.३ जमिन मुनिको ढल निकास/नाला व्यवस्थापन १७

५.४ खानेपानी १७

५.५ विद्युत १७

६. विशेष प्रवन्ध १७

१. भूमिका

भू-उपयोग (land use) भनेको कुनै पनि जग्गा वा जग्गामा बनेको संरचनाको उपयोग अथवा उपयोग गर्ने प्रयोजन भन्ने बुझिन्छ । व्यवस्थित विकासको लागि एवम् शहरी र वातावरणीय प्रयोग बीचको द्वन्द घटाउनको लागि भू-उपयोग नियम (land use regulations) भू-उपयोग, भवनको प्रकार एवम् संरचनामा केन्द्रित रहन्छ ।

पालुङटार नगरपालिकामा नगर विकासको प्रभावकारी व्यवस्थापनकोलागि नगरपालिकामा उपलब्ध जग्गा जमिनको निर्धारित प्रयोग सम्वन्धी स्पष्ट सीमांकन वा क्षेत्रीकरण (आवासिय, व्यवसायिक, संस्थागत, औद्योगिक, कृषि, हरित तथा जंगल क्षेत्र) गरेर भू-उपयोग नक्सा तयार गरिएको छ । वर्तमान भू-उपयोग र शहरी विस्तारको पहिचानको मुल्यांकनको आधारमा मुख्य भू-उपयोग निर्धारण गरिएको छ । उदाहरणको लागि, बढ्दो आवासिय क्षेत्रमा व्यवसायिक क्षेत्र प्रस्ताव गर्नु व्यवहारिक हुँदैन । बढ्दो आवासिय क्षेत्र तथा वरिपरिको क्षेत्रलाई आवासिय क्षेत्र नै प्रस्ताव गरिएको छ ।

त्यसै गरी अन्य भू-उपयोग क्षेत्र जस्तै व्यवसायिक, संस्थागत, औद्योगिक, कृषि, हरित तथा जंगल क्षेत्र पनि प्रस्ताव गरिएको छ । भू-उपयोग योजनाको सफल कार्यान्वयनको लागि भू-उपयोग क्षेत्रमा अनुमतियोग्य र निषेधित क्रियाकलापहरू उल्लेख गरिएको छ ।

अनुमति दिइने, नदिइने र स्वीकृति पछि अनुमति दिइने क्रियाकलापकाबारेमा नियम तयार गर्नु आवश्यक हुन्छ । त्यसको बिना भू-उपयोग क्षेत्रीकरण बेकार हुन्छ । साथै प्रस्तावित भू-उपयोग बाहेक अरु कुनै उपयोग गर्न अनुमति नदिनु पनि प्रभावकारी हुँदैन । तर नगरपालिकाका सबै क्रियाकलाप सबै क्षेत्रमा गर्न दिइयो भने पनि वातावरण तथा नागरिकको स्वास्थ्यमा नकारात्मक असर पर्दछ । त्यसकारण भू-उपयोगमा वातावरणीय तथा सामाजिक प्रभाव नपर्ने किसिमका क्रियाकलापलाई मात्र अनुमतियोग्य गरिनु पर्छ । उदाहरणको लागि आवासिय क्षेत्रमा किराना पसल, औषधि पसल, तरकारी पसल, जस्ता वातावरणलाई हानि नपुरचाउने किसिमका क्रियाकलापलाई अनुमति दिन सकिन्छ तर उद्योगलाई दिन सकिँदैन ।

यस भू-उपयोग योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड प्रत्येक ५ वर्षमा समीक्षा गरिनु पर्नेछ ।

२. भू-उपयोग क्षेत्रीकरण

यस भू-उपयोग योजनामा दुई किसिमको क्षेत्रीकरण गरिएको छ :

क) निर्माण निषेधित क्षेत्र : प्राकृतिक सम्पदाको संरक्षण गर्ने अभिप्रायले यस किसिमको क्षेत्रमा सीमित मात्रामा नियन्त्रित किसिमको विकास तथा संरचना मात्र निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ ।

ख) निर्माण क्षेत्र : यस क्षेत्रमा तोकिएको विकास गर्न वा संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ । अनुमतियोग्य प्रयोजनको लागि मात्र जग्गाको विकास गर्न दिइनेछ । अपवादजन्य प्रयोजनको लागि विस्तृत कारण प्रस्तुत गरिनु पर्नेछ ।

निर्माण क्षेत्रलाई निम्नानुसार विभाजन गरिएको छ (क्षेत्रगत परिभाषा आगामी खण्डहरूमा प्रस्तुत गरिएको छ) :

१) आवासीय क्षेत्र :

- क) मिश्रित घना आवासीय क्षेत्र
- ख) मध्यम घना आवासीय क्षेत्र
- ग) कम घना आवासीय क्षेत्र

२) व्यापारिक क्षेत्र

३) औद्योगिक क्षेत्र

४) संरक्षित क्षेत्र

५) एयरपोर्ट क्षेत्र

पालुङटार नगरपालिकाको प्रस्तावित भू-उपयोगका विभिन्न क्षेत्रीकरणको क्षेत्रफल तालिका १ मा प्रस्तुत गरिएको छ ।

तालिका १: भू-उपयोग क्षेत्र

क्र.सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (वर्ग कि.मी.)	प्रतिशत
१.	**निर्माण निषेधित क्षेत्र**	**९६.४९**	**६०.८३**
१.१	जंगल क्षेत्र	६०.२२	३७.९६
१.२	कृषि क्षेत्र	३३.४३	२१.०७
१.३	हरित क्षेत्र	०.३०	०.१८
१.४	पानी	२.४६	१.५४
१.५	खानी तथा खनिज	०.०८	०.०४
२.	**निर्माण क्षेत्र**	**६२.१३**	**३९.१७**
२.१	आवासिय क्षेत्र	४३.४८	२७.४१
२.१.१.	*बाक्लो मिश्रित आवासिय क्षेत्र*	*(०.९१)*	*(०.५७)*
२.१.२.	*मध्यम बाक्लो आवासिय क्षेत्र*	*(२१.१७)*	*(१३.३४)*
२.१.३.	*कम बाक्लो आवासिय क्षेत्र*	*(२१.४०)*	*(१३.४९)*
२.२	व्यवसायिक क्षेत्र	२.७८	१.७५
२.३	औद्योगिक क्षेत्र	७.७०	४.८५
२.४	संरक्षित क्षेत्र	१.०३	०.६४
२.५	विमानस्थल	०.१४	०.०८
२.६	बाटो	७.००	४.४१
जम्मा		**१५८.६२**	**१००.००**

३. निर्माण निषेधित क्षेत्र

३.१. जंगल क्षेत्र

जंगल क्षेत्रले बन र झाडीले ओगटेको क्षेत्र (खेतिपाती बाहेक)लाई जनाउँछ ।

३.२. कृषि क्षेत्र

कृषि क्षेत्र कृषि प्रयोग, पशु प्रजनन, माछापालन, बागवानीको लागि छुट्याइएको क्षेत्र हो । कृषि क्षेत्रमा नगरपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त गरी कृषि उत्पादन तथा भण्डारणको लागि जरुरी संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछ ।

३.३. हरित क्षेत्र

हरित क्षेत्रले सार्वजनिक जग्गा, सार्वजनिक तथा निजी उद्यान, मनोरञ्जन क्षेत्र, वनस्पति तथा प्राणी उद्यान, खेल मैदान, चिहान र हरित खुल्ला ठाउँ जनाउँछ । सबै सार्वजनिक खुल्ला ठाउँ (बाटो, डबली, चोक, आदि) संरक्षित गरिनेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति विना कुनै पनि निर्माण तथा भवन वा संरचना (मन्दिर, पाटी, स्मारक, फुटपाथ, पानी ट्यांक, विद्युतीय ट्रान्सफर्मर, केबल, सडक बत्ती समेत)को निर्माण गर्न पाइने छैन ।

३.४. जल क्षेत्र

जल क्षेत्र भन्नाले ताल, पोखरी, खोला, नहर, नदी, बाढी क्षेत्र र बाढी नियन्त्रणको लागि खुला राखिने स्थानलाई जनाउँछ । पालुङटारका मुख्य नदी (मर्स्याङ्दि, दरौंदी, चेपे) को अधिकार क्षेत्र नदी किनारबाट ५० मिटर तोकिएको छ । अन्य बारम्बार बाढी आउने नदीहरूको अधिकार क्षेत्र ३० मी. र अरु साना खोलाको १० मी. तोकिएको छ । नदीको अधिकार क्षेत्रभित्र कुनै पनि संरचना निर्माण गर्न दिइने छैन ।

३.५. खानी तथा खनिज

यो क्षेत्र खानी तथा खनिजको उत्खननको लागि छुट्याइएको हो । यो क्षेत्रमा खानी र उत्खननको प्रयोजनको लागि चाहिने संरचना मात्रै नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर निर्माण गर्न पाइनेछ ।

४. निर्माण क्षेत्र

४.१ प्रावधानहरू

निर्माण क्षेत्रको लागि निम्न प्रावधानहरूको अवलम्वन गर्नुपर्ने छ ।

(क) आवतजावतकोलागि आवश्यक पर्ने प्रवेशको माध्यम (Means of Access)

कुनै पनि भवन वा प्लटमा आवतजावतको लागि आवश्यक पर्ने बाटो (निजी वा सार्वजनिक) जोडिएको हुनु पर्नेछ । कुनै पनि भवन बनाउँदा वा निर्माण गर्दा आवतजावतको लागि आवश्यक पर्ने बाटो वा प्रवेशको माध्यमको निमित्त छुट्याइएको क्षेत्र माथि अतिक्रमण हुने गरी वा सो को क्षेत्रफल घट्ने गरी बनाउन पाइने छैन । कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेशको माध्यमबाट वञ्चित गर्न पाइने छैन ।

प्रवेशको माध्यमको चौडाई नगरपालिकाको यातायात गुरुयोजना अनुसार हुनु पर्नेछ । प्रवेशको माध्यमको न्यूनतम चौडाइ ४ मी. तोकिएको छ ।

प्लटमा गएर टुंगिने बाटो (cul-de-sac) का लम्बाई ६१ मी. (२०० फिट) भन्दा धेरै हुनु हुँदैन र क्षेत्रफल ९०० वर्ग फिट भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

गैर-आवासिय क्षेत्र (non-residential zone) मा १७ मीटर भन्दा अग्ला भवन निर्माणहरूको सम्बन्धमा बाटो वा प्रवेशको माध्यमको अनुसार हुनेछ :-

- भवन वा निर्माणसंग जोडिने मुख्य बाटोको चौडाई ८.० मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो बाटो जोडिने अर्को बाटोको चौडाई ८.० मी. भन्दा कम हुनु पर्नेछ ।
- प्लटको मूल प्रवेशद्वारको चौडाई कम्तिमा ४.५ मी. हुनु पर्नेछ र ढोका भित्रतर्फ खुल्ने किसिमको हुनु पर्नेछ । प्रवेशद्वार छोपिएको (covered) भए त्यसको न्यूनतम खुलापन (clearance) ४.५ मी. हुनु पर्नेछ ।

(ख) प्लट साइज (Plot Size)

यस मापदण्ड लागू हुनु अगाडिको कित्ताकाटको अवस्थामा बाहेक आवासिय प्रयोगको लागि न्यूनतम प्लट साइज ४ आना (१३६९ वर्ग फिट) हुनु पर्नेछ ।

(ग) सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of Way)

सडकको अधिकार क्षेत्र भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई जनाउँछ । सडकको अधिकार क्षेत्र सार्वजनिक पहुँच, गाडिको परिचालन एवम् फुटपाथ, बाटो, राजमार्ग जस्ता सार्वजनिक उपयोगिताको लागि छुट्याइएको हुन्छ ।

पालुङटार नगरपालिकाका सबै सडकको अधिकार क्षेत्र यातायात गुरुयोजना अनुसार हुनु पर्नेछ । नयाँ निर्माण हुने सडकको न्यूनतम चौडाइ ६ मी. को हुनुपर्नेछ । सडकको अधिकार क्षेत्र भित्र कुनै पनि भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । यो मापदण्ड कार्यान्वयन हुनु अगाडि स्वीकृति लिई निर्माण भइसकेको भवनमा यो लागू हुने छैन । तर भवन भत्काइ नयाँ निर्माण गरिने सबै भवनमा यो मापदण्ड लागू हुनेछ ।

यदि विद्यमान सडकको चौडाइ तोकिएको सडकको अधिकार क्षेत्र भन्दा बढी भएमा, विद्यमान सडकको किनारबाट सेटब्याक (setback) छोडि भवन निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

(घ) सेटब्याक (Setback)

सेटब्याक भन्नाले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना, सार्वजनिक सम्पत्ति एवम् सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरीलाई जनाउँछ ।

१० मीटरसम्म अग्ला भवनहरूको झ्याल, ढोका, बार्दली हुने सँधियार तर्फको न्यूनतम सेटब्याक १.५ मी. हुनु पर्नेछ । यदि जग्गा सार्वजनिक जग्गाको adjacent मा भए जग्गाको सिमानाबाट १.५ मि. सेटब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाइनेछ । बाटोपट्टि नपर्ने, झ्याल, ढोका, बार्दली नभएको भवनको किनार, जग्गाको किनारमा टाँसेर बनाउन सकिनेछ । यसरी टाँसेर बनाएको साइडमा भेन्टिलेसन वा ग्रील राख्न पाइने छैन । खोल्न नमिल्ने भेन्टिलेसन वा ग्रील भने संधियारको अनुमतिमा राख्न सकिनेछ ।

१० मी. भन्दा बढी तर १७ मी. सम्मका अग्ला भवनहरूको हकमा सार्वजनिक भवनहरूको सँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम ३ मीटर र अन्य भवनहरूको सँधियार तर्फको सेटब्याक न्यूनतम २ मी. हुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

१७ मी. भन्दा अग्ला जुनसुकै भवनको हकमा भवनको उचाई र सँधियार तर्फको सेटब्याकको अनुपात ४:१ हुने गरी तर न्यूनतम सेटब्याक ५ मीटर भन्दा कम नहुने गरी स्वीकृति दिइनेछ ।

(ङ) भुईदेखि सिलिङ्गसम्मको उचाई (Floor height)

आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुई देखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम उचाई २.४ मीटर हुनु पर्नेछ । विशेष प्रयोजनको भवन (शैक्षिक संस्था, सरकारी, अर्ध सरकारी, गैर सरकारी, नर्सिङ् होम, पोलिक्लिनिक, तारे होटल, सिनेमा हल, सपिंग कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट, साना घरेलु उद्योग, ठूला उद्योग) को भुईदेखि सिलिङ्गसम्मको न्यूनतम उचाई ३.२ मी. हुनु पर्नेछ । स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम उचाईभन्दा माथि २.५ मी.सम्म भऱ्याङ्ग ढाक्ने भाग निर्माण गर्न स्वीकृती दिन सकिनेछ । तर यस्तो निर्माण हुने तलामा अन्य कुनै पनि कोठा हुनु हुँदैन । सबैभन्दा माथिल्लो तलामा अधिकतम उचाई १ मी. सम्म प्यारापेट वाल निर्माण गर्न सकिने छ ।

(च) सामुदायिक खुला भाग

खुल्ला क्षेत्र भन्नाले बस्ती विकास क्षेत्रमा अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । कुनै पनि आवासिय र व्यापारिक क्षेत्रहरूमा ०.२५ हेक्टर वा सो भन्दा बढी जमिन समुदायको प्रयोजनको निमित्त छुट्याइएको सामुदायिक खुला भाग त्यस्तो छुट्याइएको जमिनकै एक अभिन्न अंगको रुपमा सुरक्षित राख्नुपर्ने छ ।

योजनावद्ध आवासिय क्षेत्रमा खुला सार्वजनिक क्षेत्रको लागि छुट्याइएको जमिनको क्षेत्रफल निम्न अनुसार हुनेछ :-

- ५ रोपनी देखि १० रोपनीसम्म - कूल जग्गाको ५ (पाँच) प्रतिशत
- १० रोपनी देखि २५ रोपनीसम्म - कूल जग्गाको ४ (चार) प्रतिशत
- २५ रोपनी देखि १०० रोपनीसम्म - कूल जग्गाको ३.५ (साढे तीन) प्रतिशत
- १०० रोपनी भन्दा बढी जग्गाको २.५ (साढे दुई) प्रतिशत

कुनै एक ठाँउमा रहने खुला भागको न्यूनतम क्षेत्रफल ३८० वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ । खुला भागको निमित्त छुट्याइएको जमिनको आकार जस्तोसुकै पनि हुन सक्नेछ तर त्यस्तो भागको चौडाई कम्तिमा ८ मीटर हुनु पर्नेछ ।

खुला भागमा विश्राम वा मनोरञ्जनको निमित्त प्रयोग हुने एक तलासम्म उचाई र २५ वर्ग मीटरसम्म क्षेत्रफल हुने कुनै प्रकारको निर्माण गर्न सकिनेछ। विश्राम वा मनोरञ्जनको निमित्त छुट्याइएको खुला भागको सीमानाबाट भवन वा निर्माण रेखा कम्तिमा १ मीटर पर हुनु पर्नेछ।

(छ) भवन निर्माण सम्बन्धी प्रावधान

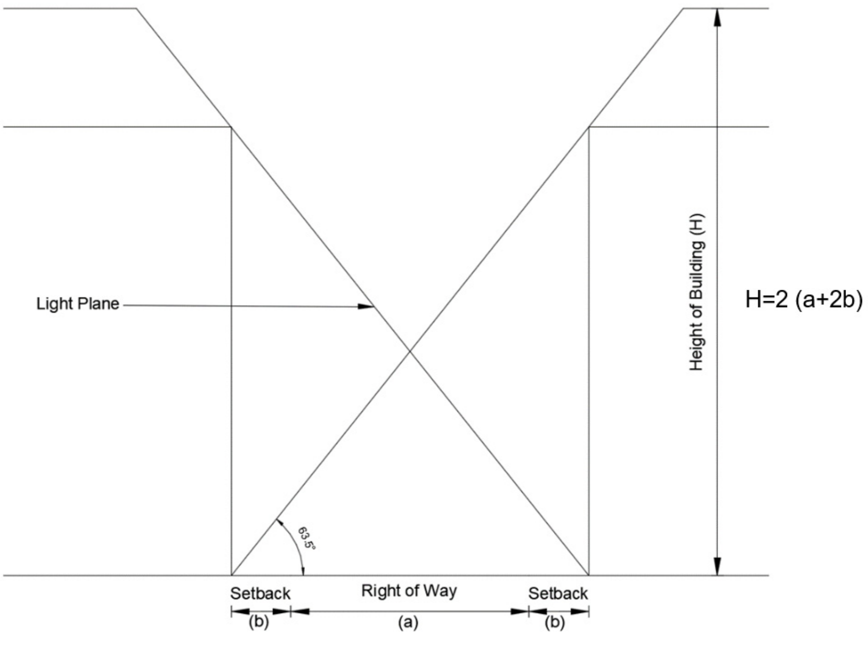
पालुङटार नगरपालिकामा नयाँ निर्माण हुने भवनहरूको हकमा निम्न प्रावधानहरू लागू हुने छन्।

प्लिन्थ	• प्लिन्थ भन्नाले कुनै पनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि र भुईतलाको सतह भन्दा मुनिको भाग सम्झनु पर्छ। • भवनमा पर्याप्त मात्रामा ढल निकासको सुविधा हुने गरी जमिनको सतह भन्दा भवनको प्लिन्थको सतह कम्तिमा ४५ से.मी. र बढीमा ९० से.मी. हुनु पर्नेछ।
बस्ने प्रयोजनका कोठाहरू (Habitable rooms)	• **उचाई-** आवासीय र व्यवसायिक प्रयोजनको प्रत्येक कोठाको उचाई (भुईको सतह देखि सिलिङसम्म) २.४० मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन। भिरालो छाना भएको खण्डमा कोठाको उचाई सालाखाला २.४ मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन। शैक्षिक संस्थाको लागि तलाको उचाई (भुईको सतह देखि भुईको सतह सम्म) ३.२० मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन। औद्योगिक भवनको लागि तलाको उचाई (भुईको सतह देखि भुईको सतह सम्म) ३.२० मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन। • **साइज-** मानिसहरू बस्नको निमित्त प्रयोगमा आउने कोठाको न्यूनतम चौडाई २.४ र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मी. हुनु पर्नेछ।
भान्सा कोठा (Kitchen)	• **उचाई-** भान्सा कोठाको उचाई (भुईदेखि सिलिंगसम्म) २.२ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन। • **साइज-** खाना खाने कोठा (dining room) छुट्टै ठाँउ भएमा भान्सा कोठा न्यूनतम १.८ मी. चौडाई र क्षेत्रफल ६.० वर्ग मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन। स्टोरको निमित्त छुट्टै व्यवस्था गरिएमा भान्सा कोठाको क्षेत्रफल ४.५ वर्ग मी. सम्म गर्न सकिनेछ। खाना खानको निमित्त समेत उपयोग गर्ने भान्सा कोठा भए न्यूनतम चौडाई २.१ मी. र क्षेत्रफल ७.५ वर्ग मी. हुनु पर्नेछ।
बाथरुम र शौचालय	• **उचाई -** बाथरुम वा शौचालयको निमित्त कोठाको उचाई २ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन। • **साइज -** बाथरुमको लागि कोठाको साइज १.३ मी. × १.० मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन। शौचालयको निमित्त चौडाई न्यूनतम ०.९ मी. र न्यूनतम क्षेत्रफल १.१ वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ। वाथरुम र शौचालय एउटैमा भए त्यस्तो कोठाको साइज २.२ मी. × १.२ मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन। • कुनै शाफ्ट (Shaft) वा खुला भागतर्फ खुल्ने गरी झ्याल वा भेन्टिलेशनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ र त्यस्तो झ्याल वा भेन्टिलेशनको क्षेत्रफल कम्तिमा ०.३ वर्ग मी. र चौडाई कम्तिमा ०.३ मी. हुनु पर्नेछ।
भूमिगत तला (Basement)	• भुमिगत तलालाई आवासको निमित्त प्रयोग गर्न पाइने छैन। भुमिगत तला सामान्य प्रज्वलनशील खालका घरेलु वा अन्य वस्तुहरू स्टोर गर्नका निमित्त, स्ट्रङ्ग रुम (Strong room), भवनको सेवा र सुविधाको लागि प्रयोग हुने एयर कन्डिसन सम्बन्धी वा अन्य मेशिन वा यन्त्रहरूको निमित्त, पार्किङ्गको निमित्त प्रयोग गर्न पाइने छ। भूमिगत तल्ला आवश्यकता अनुसार दुई तल्लासम्म पनि निर्माण गर्न पाईनेछ। • भूमिगत तलाको उचाई कम्तिमा २.१ मी. हुनु पर्नेछ। • पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ।

	• जमिनमाथिको पानी यस्तो भूमिगत तलामा पस्न नसक्ने व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ । भूमिगत तलाका गाह्रोहरू र भुईहरू पानी छिर्न नसक्ने गरी बनाइएको हुनु पर्नेछ र ओसिलोपना (Damp) लाई रोक्नको निमित्त समेत पर्याप्त मात्रामा व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।
छानाको पानीको निकास	• छानाको पानीको निकासको उपयुक्त व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।
सीमा पर्खाल (Boundry wall)	• सीमा पर्खाल (Compound wall) को उचाई बाटोको केन्द्र रेखाबाट बढीमा १.५ मी हुनु पर्नेछ । नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर २.१ मी. सम्म उचाई भएको सीमा पर्खाल लगाउन सकिनेछ तर यस्तो पर्खालको माथिल्लो ०.६ मी. खुला किसिमले बनाउनु पर्नेछ । • माथि उल्लेखित व्यवस्था जेलहरूको निमित्त लागू नहुने र औद्योगिक भवन निर्माण, विद्युत् सवस्टेशनहरू, ट्रान्सफर स्टेशनहरू, शैक्षिक भवनहरू वा अन्य सार्वजनिक रुपमा प्रयोग हुने भएमा नगरपालिकाले बढीमा २.४ मी. सम्मको उचाईलाई स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
इनार (Well)	• मानिसको उपयोगको निमित्त वा घरेलु उपयोगको निमित्त आवश्यक पानीको आपूर्ति गर्ने उद्देश्यले राखिने इनार कुनै पनि प्रकारको फोहोरहरू फाल्ने वा जम्मा गर्ने खाल्डो वा ठाँउ (रिफ्युज पिट, सकपिट, सोक्वे, बोरहोल चर्पी आदि) बाट कम्तिमा पनि १६ मी. टाढा रहने गरी र यस्तो ठाँउमा भन्दा माथि पर्ने गरी इनार राख्नुपर्ने छ । • इनारको भित्री व्यास (Diameter) कम्तिमा १ मी. को हुनु पर्नेछ । • जमिनको सतहबाट कम्तिमा पनि १ मी.को उचाईसम्म गाह्रो लगाइएको हुनु पर्नेछ । • इनारमाथि ढकन वा छहारी राख्नुपर्ने छ ।
सेप्टिक ट्यांक (Septic Tank)	• सेप्टिक ट्यांक (जमिन मुनि बनाइने फोहोर पानी जम्मा हुने वा सोस्ने किसिमको अन्य कुनै व्यवस्था) खानेपानीको श्रोतभन्दा कम्तिमा पनि १६ मी. टाढा रहनुपर्ने छ । मानिसहरू बस्ने घर वा आवासभन्दा संभव भएसम्म पर राख्नु पर्नेछ । • सेप्टिक ट्यांकको चौडाई कम्तिमा ७५ से.मी. र यसको क्षमता (Liquid Capacity) कम्तिमा १ घन मीटर हुनु पर्नेछ । यसको लम्बाई चौडाई भन्दा दुई गुना देखि ४ गुना सम्मको हुनु पर्नेछ । • इटा, ढुंगा वा कंक्रिटद्वारा निर्माण गर्न सकिनेछ र यसलाई पानी नछिर्ने (Watertight) बनाउनु पर्नेछ । • पाइपको न्यूनतम व्यास १०० मी.मी. हुनु पर्नेछ । म्यान होल (manhole) का पाइपहरू भएको जक्सन (Junction) मा मुख्य पाइपसंग शाखा पाइपहरूको कोण ४५ डिग्री भन्दा बढी नहुने किसिमबाट राख्नु पर्नेछ । • सेप्टी ट्यांकको पानी सिपेज पिट (Seepage pit) मा जाने व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ जसमा भेन्टिलेशन पाइप जडान गरिएको हुनु पर्नेछ । यस्तो पाइपको माथिल्लो भाग जालीहरूद्वारा उचित तवरले ढाकिएको हुनु पर्नेछ । भेन्टिलेशन पाइप भवनको टप (Top) भन्दा २ मी.माथिसम्म लैजानु पर्नेछ । • सेप्टी ट्यांकको पानी सिपेज पिट (Seepage pit) मा जाने भएमा यस्तो सिपेज पिटको नाप कम्तिमा ९० से.मी. हुनु पर्नेछ र यसको गहिराई “इनलेट पाइप” भन्दा कम्तिमा १०० से.मी. हुनु पर्नेछ । यस्तो सिपेज पिट ढुंगा, इटा वा कंक्रिटको ब्लकबाट फुका (Dry) गाह्रो लगाएर बनाउनु पर्नेछ र यस्को पछाडि कम्तिमा ७.५ से.मी. बाक्लो खस्रो

	गिट्टी (Coarse aggregate) भर्नु पर्नेछ । इनलेट पाइप भन्दा माथिको गाह्रो मसला (Mortar) द्वारा बनाइएको हुनु पर्नेछ । इनलेट पाइप माथिको भागबाट ९० से.मी. तल हुने गरी राख्नु पर्नेछ ।
भऱ्याङ्ग (Staircase)	• भऱ्याङ्गको न्यूनतम चौडाई निम्न अनुसार हुनु पर्नेछ : - आवासिय भवन (घरहरू) : ०.९ मी. - होटेल भवनहरू : १.५ मी. - मानिसहरू जम्मा हुने भवन (अडिटोरियम, नाचघर, सिनेमा घर आदि) : १.५ मी. - शैक्षिक भवन : १.५ मी - संस्थागत भवन : २.० मी. - अन्य भवनहरू : १.५ मी • खुड्किला (Tread) को चौडाई - आवासिय भवनहरूको लागि खुड्किलाको चौडाई २३ से.मी. र अन्य भवनहरूको लागि ३० से.मी. भन्दा कम हुनु हुँदैन । • खुड्किलाको उचाई (Riser) - आवासिय भवनहरूको लागि खुड्किलाको उचाई १९ से.मी र अन्य भवनहरूको लागि १५ से.मी. भन्दा बढी हुनु हुँदैन । • भऱ्याङ्गको प्रत्येक चढाइ (Flight)मा १५ वटासम्म मात्र खुड्किलाहरू राख्नु पर्नेछ ।
प्रकाश र भेन्टिलेशन	• कोठाहरूमा प्रकाश र भेन्टिलेशनको निमित्त बाहिरी हावा आउने गरी झ्याल वा खुला भाग (Opening) को व्यवस्था भएको हुनु पर्नेछ । खुला भागको क्षेत्रफल भुई क्षेत्रफलको ६ भागको एक भाग बराबरको हुनु पर्नेछ। झ्याल आंशिक रुपमा खोल्न मिल्ने (Partially Fixed) भएमा खोल्न मिल्ने क्षेत्रफललाई मात्र समावेश गरिने छ । • कुनै पनि कोठा प्रकाशको लागि भनेर छुट्याइएको खुला भागबाट ७.५ मी. भन्दा टाढा भएमा त्यस्तो कोठालाई प्रकाशको व्यवस्था भएको मानिने छैन । • भान्साको निमित्त खुला भागको क्षेत्रफलमा २५ प्रतिशतले बृद्धि गर्नु पर्नेछ ।
भवनले ओगटेको क्षेत्रफल वा ग्राउण्ड कभरेज (Ground Coverage)	• भवनले ओगटेको क्षेत्रफल वा ग्राउण्ड कभरेज भन्नाले प्लटको जम्मा क्षेत्रफलमा जमीनको तहमा भवनले ओगटेको क्षेत्रफलको प्रतिशत बुझ्नु पर्छ : **ग्राउण्ड कभरेज = (जमीनको तहमा भवनले ओगटेको क्षेत्रफल/प्लटको जम्मा क्षेत्रफल) × १००%** • ग्राउण्ड कभरेज निर्मित क्षेत्रको वर्गीकरण, भवनको किसिम एवम् प्लटको क्षेत्रफल अनुसार तोकिए बमोजिम हुनु पर्नेछ । • भवनमा १.५ मी × १.५ मी.साइज वा सो भन्दा बढीको रिक्त भाग (Void) भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुने छैन । सो भन्दा सानो साइजको रिक्त भाग भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछ ।
भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR: Floor Area Ratio)	• भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR) भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तल्लाहरूको क्षेत्रफल (Built-up area) लाई प्लट (Plot) को सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्झनु पर्छ : **FAR = भवनको सम्पूर्ण तल्लाको कूल क्षेत्रफल/भवन बन्ने प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफल** • भुई क्षेत्रको अनुपातको प्रयोगबाट अधिकतम निर्माण क्षेत्रफल निकाल्न सकिन्छ :

	अधिकतम निर्माण क्षेत्रफल = जग्गाको क्षेत्रफल X भुई क्षेत्रको अनुपात • भुई क्षेत्रको अनुपात निर्मित क्षेत्रको वर्गीकरण, भवनको किसिम एवम् प्लटको क्षेत्रफल अनुसार तोकिए बमोजिम हुनु पर्नेछ । • भुईतल्ला, बेसमेन्ट र सेमिबेसमेन्ट तल्लाहरू आवासिय प्रयोजनकोलागि नभई स्टोर, व्यायामशाला, पार्किङ तथा अन्य सुविधाहरू (जस्तै लिफ्ट वेल, इलेक्ट्रिकल रुम, पानी ट्याँकी आदि)को प्रयोजनको लागि भएमा त्यस्तो प्रयोजनको लागि उपयोग गरिएको भुईतल्ला, बेसमेन्ट र सेमिबेसमेन्ट एवम् छाना माथि निर्मित लिफ्टको मेशिन कोठा, पानी ट्यांक आदिले ओगटेको क्षेत्रफल भुई क्षेत्रको अनुपातमा गणना गरिने छैन ।
भवनको उचाई	• भवन वा निर्माणको उचाई भन्नाले समथल छाना (Flat Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट भवनको माथिल्लो सतहसम्मको उचाई र पाखो छाना (Sloped Roof) को हकमा प्रवेश सडकको केन्द्र सतहबाट २५-३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो (Slope) भएमा भिरालोको बीच भागको उचाईसम्म र सो भन्दा कम भिरालो गरी छाना निर्माण भएकोमा मुठल (Eaves) सतह सम्मको उचाई सम्झनु पर्छ । • भवन निर्माण गर्दा बाटोको अर्को साइडमा प्रकाश अवरोध नहुने गरी निर्माण गर्नु पर्नेछ (चित्र १)। यसकोलागि ६३.५ डिग्रीमा प्रकाश रेखा (Light plane) स्थापित गरिएको छ । • न्यूनतम सेटब्याक छाडी घर बनाउँदा प्रकाश रेखालाई नछेक्ने गरिकन बनाउन पर्नेछ । सोको लागि न्यूनतम सेटब्याक छाडी बनाइने घरको उचाई देहाय बमोजिम हुनु पर्नेछ : **भवनको उचाई = २ × (सडकको अधिकार क्षेत्र + २ × सेटब्याक)**



चित्र १: प्रकाश रेखा र भवनको उचाई

अन्य प्रावधानहरू देहाय बमोजिम छन् :

- भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिसम्म आवश्यक विवरणहरू खुल्ने गरी नगरपालिकाले दिएको निर्माण अनुमतिपत्र र स्वीकृत नक्साको साइट प्लान (Site Plan) निर्माणस्थलमा प्रष्ट देखिने गरी राख्नु पर्नेछ ।

- मापदण्डहरू पुऱ्याउने प्रयोजनकोलागि संधियारको मन्जूरीनामाको आधारमा भवन निर्माण अनुमति दिइने छैन । मापदण्ड पुऱ्याएर भवन निर्माण अनुमति वा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेको भवनको हकमा पछि कित्ताकाट गरी वा कुनै खाली कित्ता बेचबिखन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड कायम नहुने गरी कित्ताकाट वा बेचविखन गरेमा सो भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र स्वतः खारेज हुनेछ र नगरपालिकाले त्यस्तो भवन आफैंले भत्काउनेछ वा भत्काउन लगाउनेछ ।
- भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्नु परेमा भवन निर्माण मापदण्ड र भवन संहिता विपरित नहुने गरी नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिएर मात्र गर्न दिइनेछ । स्वीकृति विना उपयोग परिवर्तन गरेमा नगरपालिकाले उक्त भवनलाई आफ्नो सेवावाट बन्चित गर्नुको साथै आधारभूत सार्वजनिक सेवाहरूबाट बन्चित गर्न सम्बन्धित निकायलाई लेखिपठाउनेछ र सम्बन्धित निकायहरूले पनि लेखिआए बमोजिम गरिदिनेछन् ।
- सार्वजनिक जलस्रोत/निकास, प्राकृतिक ताल, पोखरी प्रभावित हुने संरचनालाई अनुमति दिइने छैन ।
- जग्गाको पूरा क्षेत्रफल अभेद्य सामग्रीले छाप्न पाइने छैन । जग्गाको न्यूनतम २० प्रतिशत क्षेत्रफलमा सतहबाट माटोमा पानी छिर्न सकिने पारगम्य सामग्री हुनुपर्नेछ ।
- जग्गामा कम्तीमा दुईवटा रुख रोपिएको हुनु पर्नेछ ।
- खानी तथा भूगर्भ विभागले पहिचान गरेको सक्रिय फल्ट रेखा (Active fault lines) भएको क्षेत्र र त्यसको नजिकको क्षेत्रमा कुनै पनि संरचना निर्माण गर्नु अघि भौगर्भिक अध्ययन गरी प्रतिवेदन प्रस्तुत गर्नु पर्नेछ ।
- पहिरोबाट सुरक्षित हुन ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो भएको क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न दिइने छैन । भिरालो जमिनमा तल्लो स्थानबाट ३ मिटर सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।
- विभिन्न संरचनाको लागि पार्किङको व्यवस्था तालिका २ मा उल्लेख भए अनुसार हुनु पर्नेछ :

तालिका २: पार्किङको व्यवस्था

भवनको प्रकार	पार्किङ क्षेत्रफल (जग्गाको प्रतिशत)	कैफियत
तारे होटल	२०	२००० वर्ग फिट भन्दा ठूलो क्षेत्रफल भएको व्यापारिक र औद्योगिक भवनमा भूमिगत पाकिङको व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।
सिनेमा हल, थिएटर, आदि	२०	
व्यापारिक कम्प्लेक्स, आदि	२०	
नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक, आदि	२०	
सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय	२०	
विद्यालय, कलेज, आदि	१५	

यस भवन निर्माण मापदण्ड लागू हुनु अगाडि नगरपालिकाबाट अनुमति लिएर निर्माण गरेको भवनले यस भवन निर्माण मापदण्ड लागू भएको एक वर्ष भित्र अनुमति पत्र लिई नगरपालिकामा अभिलेख गराउनु पर्नेछ । नगरपालिकामा अभिलेख नभएको भवनले सरकारी, अर्ध सरकारी र अन्य संस्थालाई भाडा दिन पाउने छैन ।

४.२ क्षेत्र वर्गीकरण अनुसारको मापदण्ड

४.२.१ वर्गीकरण

विकास क्षमता र उपयोगिताको आधारमा निर्माण क्षेत्रको निम्नानुसार वर्गीकरण गरिएको छ :

१) आवासीय क्षेत्र

२) व्यापारिक क्षेत्र

३) औद्योगिक क्षेत्र

४) संरक्षित क्षेत्र

५) एयरपोर्ट क्षेत्र

यी वर्गीकृत क्षेत्रमा देहाय बमोजिम भवनको प्रयोजनको निर्धारण गरिएको छ :

(क) अनुमतियोग्य (Permitted) प्रयोजन : यस्ता प्रयोजनका भवनहरूलाई उल्लेखित क्षेत्रमा निर्माण गर्ने अनुमति प्रदान गरिने छ ।

(ख) विशेष अवस्थामा अनुमतियोग्य (Exceptional permissible) प्रयोजन : यस्ता प्रयोजनका भवनहरूलाई उल्लेखित क्षेत्रमा नगरपालिकाको विशेष अनुमति लिई मात्र निर्माण गर्न दिइने छ ।

(ग) निषेधित (Restricted) प्रयोजन : यस्ता प्रयोजनका भवनहरूलाई उल्लेखित क्षेत्रमा निर्माण गर्ने अनुमति प्रदान गरिने छैन ।

४.२.२ आवासीय क्षेत्र

आवासीय क्षेत्रलाई देहाय बमोजिम थप तीन क्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ :

क) मिश्रित घना आवासीय क्षेत्र

ख) मध्यम घना आवासीय क्षेत्र

ग) कम घना आवासीय क्षेत्र

(क) मिश्रित घना आवासीय क्षेत्र

मिश्रित घना आवासीय क्षेत्र आवास एवम् आवासीय कार्यसञ्चालनमा व्यवधान नपुऱ्याउने व्यवसायिक प्रयोजनको लागि छुट्याइएको क्षेत्र हो । मिश्रित प्रयोजनले आवासीय प्रयोजन र व्यवसायिक गतिविधिलाई एक आपसमा नजिक ल्याई यातायातको आवश्यकतालाई घटाउँछ । व्यवसायिक गतिविधिको बढ्दो मागलाई पूरा गर्न एवम् वातावरण, आवास र यातायातको राम्रो अन्तरसम्बन्ध कायम राख्न आवासीय क्षेत्रमा मिश्रित प्रयोजनलाई बढावा दिईएको छ ।

मिश्रित घना आवासीय क्षेत्र पालुङटारको ठाँटीपोखरी, पाण्डेथोक र नौखोरमा प्रस्तावित गरिएको छ ।

मिश्रित घना आवासीय क्षेत्रमा देहाय बमोजिमको प्रयोजन तोकिएको छ :

(१) अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- आवासीय भवन - व्यवसायिक एवम् कार्यालय भवन - खुद्रा बिक्री सञ्चालन, रेष्टूराँ र बस्ने, खाने प्रबन्ध प्रदान गर्ने व्यवसाय - पसल, सार्वजनिक भवन, साना घरेलु उद्योग, आवासीय वातावरणमा व्यवधान नपुऱ्याउने व्यापारिक क्रियाकलाप - स्वरोजगार (जस्तै चिकित्सक, दन्तचिकित्सक, वकिल, आर्किटेक्ट, इन्जिनियर) को प्रयोजनको भवन - शैक्षिक प्रयोजन, तालिम केन्द्र, धार्मिक, सांस्कृतिक, सामाजिक, स्वास्थ्य केन्द्र, क्लिनिक र खेलकुदको लागि बनाइएको भवन तथा संरचना
(२) विशेष अवस्थामा अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- उल्लेखित क्षेत्रका बासिन्दाको जीविकामा सघाउने कृषि, बागवानी उत्पादन, व्यापार र कलासम्बन्धी व्यवसाय - बस्ने, खाने प्रबन्ध प्रदान गर्ने व्यवसाय तथा आवासीय वातावरणमा व्यवधान नपुऱ्याउने अन्य व्यवसाय - प्रशासनिक भवन - मट्टितेल, ग्यास डिपो - सिनेमा हल - सभागृह, नाट्यशाला - होटल, लज, होमस्टे - गाडी वर्कशप

(३) निषेधित प्रयोजन :	- वातावरणलाई हानि पुऱ्याउने खालका मध्यम तथा ठूला उद्योग - कसाइखाना - विस्फोटक सामग्रीको भण्डारण - अक्सिडेशन पोखरी

मिश्रित घना आवासीय क्षेत्रमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, भुई क्षेत्रको अनुपात र भवनको उचाई तालिका ३ बमोजिम हुनुपर्ने छ :

तालिका ३: मिश्रित घना आवासीय क्षेत्रको मापदण्ड

क.सं.	भवनको प्रकार	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिक्तम ग्राउण्ड कभरेज (%)	भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR)	भवनको अधिकतम उचाई
१	आवासीय	४ आना - ८ आना	७०	३	लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरि
२	आवासीय	८ आना भन्दा बढी	६०	२.५	
३	विद्यालय, कलेज, आदि	-	४०	२	
४	सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय, पोलिक्लिनिक, नर्सिङ होम, आदि	-	४०	२	
५	तारे होटल	-	४०	२	
६	सिनेमा हल, थिएटर सभागृह	-	४०	२	
७	साना तथा घरेलु उद्योग, सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स	-	५०	२	

(ख) मध्यम घना आवासीय क्षेत्र

मध्यम घना आवासीय क्षेत्र मुख्यतया आवासीय प्रयोजनको लागि छुट्याइएको क्षेत्र हो ।

मध्यम घना आवासीय क्षेत्र निम्न स्थानहरूमा प्रस्ताव गरिएको छ - खोप्लाङबेसी, खोप्लाङबजार, बन्द्रे, खुर्पाजुङ, कोलकोट, आठघरे, रातडाँडा, कार्कीगाउँ, क्याउरेनी, फलामे, पोखराबेसी, चापा भञ्ज्याङ, हाराबोट, लप्सीचौर, बरडाँडा, ओखलढुङ्गा, कुवापानी, पाच्यान, राउतेपानी, सुनारगाउँ, आँपपिपल, दर्मीचौर, पाथीभरा, जलजले, धारापानी, सिउडेनी, बेलटार, पण्डितटार, नारायणगाउँ, नौखोर, कुमालगाउँ, चुची बगर, बेलटार, कसेरी, राजगरे, सालबोटे, गाइखुर, पुर्थोकबेसी, डडुवा, क्युरेनी, खत्रीटार, तिवारीटार, पौवाटार, पहरेघाट, जगतेटार, कौशिलाटार, ढिकुवा, फेदि, खहरे, पाण्डेगाउँ, बिरुवाटार, माइलीटार, गौलीटार, बञ्चरे, तल्लो दुवार, देवीघाट, नहरकीगाउँ, कोरलेफाँट, माझटार, लामाटार, अधिकारीगाउँ, पाखेगाउँ, जामुनीडाँडा, डुम्रीगैरा, सीस्नेरीबेसी, मदनेडाँडा, कुमालगाउँ, छर्छरे, किपात भञ्ज्याङ, खड्कागाउँ, करेलगाउँ, बागडाँडा, धौखोला, धारापानी, लाजीकोट, कुरेचौर, भारतीबस्ती, बजरेटडाँडा, महन्ता दिहि ।

मध्यम घना आवासीय क्षेत्रमा देहाय बमोजिमको प्रयोजन तोकिएको छ :

(१) अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- आवासीय भवन - भूइँ तल्लामा सीमित पसल, सार्वजनिक भवन, रेष्टूराँ, साना घरेलु उद्योग, आवासीय वातावरणमा व्यवधान नपुऱ्याउने व्यापारिक क्रियाकलाप - स्वरोजगार (जस्तै चिकित्सक, दन्तचिकित्सक, वकिल, आर्किटेक्ट, इन्जिनियर) को प्रयोजनको भवन - शैक्षिक प्रयोजन, तालिम केन्द्र, धार्मिक, सांस्कृतिक, सामाजिक, स्वास्थ्य केन्द्र, क्लिनिक र खेलकुदको लागि बनाइएको भवन तथा संरचना
(२) विशेष अवस्थामा अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- उल्लेखित क्षेत्रका बासिन्दाको जीविकामा सघाउने कृषि, बागवानी उत्पादन, व्यापार र कलासम्बन्धी व्यवसाय

	- बस्ने, खाने प्रबन्ध प्रदान गर्ने व्यवसाय तथा आवासीय वातावरणमा व्यवधान नपुऱ्याउने अन्य व्यवसाय - प्रशासनिक भवन - मट्टितेल, ग्यास डिपो - सिनेमा हल - सभागृह, नाट्यशाला - होटल, लज, होमस्टे
(३) निषेधित प्रयोजन :	- मध्यम तथा ठूला उद्योग - कसाइखाना - विस्फोटक सामग्रीको भण्डारण - अक्सिडेशन पोखरी

मध्यम घना आवासीय क्षेत्रमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, भुई क्षेत्रको अनुपात र भवनको उचाई तालिका ४ बमोजिम हुनुपर्ने छ :

तालिका ४: मध्यम घना आवासीय क्षेत्रको मापदण्ड

क्र.सं.	भवनको प्रकार	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिक्तम ग्राउण्ड कभरेज (%)	भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR)	भवनको अधिकतम उचाई
१	आवासीय	४ आना - ८ आना	७०	२	लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरि
२	आवासीय	८ आना भन्दा बढी	६०	२	
३	विद्यालय, कलेज, आदि	-	४०	१.५	
४	सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय, पोलिक्लिनिक, नर्सिङ होम, आदि	-	४०	१.५	
५	तारे होटल	-	४०	१.५	
६	सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	-	४०	१.५	
७	साना तथा घरेलु उद्योग, सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स	-	५०	१.७५	

(ग) कम घना आवासीय क्षेत्र

कम घना आवासीय क्षेत्र मुख्यतः आवासीय प्रयोजनकोलागि एवम् ग्रामिण परिवेशको शहरी परिवेशमा रुपान्तरणको लागि छुट्याइएको क्षेत्र हो ।

भवन निर्माणको लागि यस क्षेत्रमा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आना हुनुपर्नेछ र बाटोसँग जोडिएको जग्गाका मोहडा न्यूनतम ६ मिटर हुनुपर्नेछ ।

कम घना आवासीय क्षेत्र निम्न स्थानहरूमा प्रस्ताव गरिएको छ - हात्तीगौडा, न्यौपानेगाउँ, हिटिका धारा, मैनडाँडा, भैंसेपानी, बन्द्रे, नीर्कोट, बेलबास, नरिनचौर, सिवालीगन डाँडा, फलामखानी, खोल्ली, जुरीथुम्का, बज्रेडाँडा, सँखरगाउँ, कदाली, मालतीगैरा, कामीगाउँ, बोहोरागाउँ, खरबारी, तल्लो मालतीगैरा, पण्डितगाउँ, बुरीचौर, ठकुरीगाउँ, लुइँटेल भञ्ज्याङ, चुरेता दिहि, रायले, जैसिथोक, घिमिरेथोक, धिमरेथोक, कमलबारी, देवकोट भञ्ज्याङ, नागेडाँडा, बेतेनी, नौबिसे, भोर्ले, दुर्गा दिहि, रिपथोक, उखुबारी, पुर्थोक, गोपालडाँडा, फेदी, जोगीथान, जुदिखोलागाउँ, तामाङगाउँ, कौशिलाटार, मूलाबारी, कुतिया, भिरबास, छापथोक, गुरुङगाउँ, मदनेडाँडा, तिवारी दिहि, लामगारा, घडेरीखोलागाउँ, कोसगडे, पन्थबेसी, बुडुवा, मोहोरिया, रामछे, सिर्पाली, अधिकारीडाँडा, लादिकोट, कुरेचौर, आम्लीचौर, सुपारेगाउँ, लप्सीचौर, भङ्गेरी ।

कम घना आवासीय क्षेत्रमा देहाय बमोजिमको प्रयोजन तोकिएको छ :

(१) अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- कृषि र वनको प्रयोजनलाई प्राथमिकता दिदैं कृषि, बागवानी तथा वन उत्पादनको प्रशोधन एवम् सञ्चय सम्बन्धि व्यवसाय, साना घरेलु उद्योग, व्यापार र कलासम्बन्धी व्यवसाय - उल्लेखित क्षेत्रमा जग्गाजमिन भएका वा भाडामा लिएका खेतिकिसानी वा सामुदायिक सेवामा संलग्न घरपरिवारको बसोबासकालागि आवास - खुद्रा बिक्री सञ्चालन, बजार, होटल, रेष्टूराँ र बस्ने, खाने प्रबन्ध प्रदान गर्ने व्यवसाय - स्वरोजगार (जस्तै चिकित्सक, दन्तचिकित्सक, वकिल, आर्किटेक्ट, इन्जिनियर) को प्रयोजनको भवन - स्थानीय प्रशासनिक भवन तथा धार्मिक, सांस्कृतिक, सामाजिक, स्वास्थ्य केन्द्र, क्लिनिक र खेलकुदको लागि बनाइएको भवन तथा संरचना - नदी र बाढी नियन्त्रण गर्न निर्मित इन्जिनियरिङ संरचना
(२) विशेष अवस्थामा अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- मट्टितेल, ग्यास डिपो - सिनेमा हल

कम घना आवासीय क्षेत्रमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, भुई क्षेत्रको अनुपात र भवनको उचाई तालिका ५ बमोजिम अनुसार हुनुपर्ने छ :

तालिका ५: कम घना आवासीय क्षेत्रको मापदण्ड

क्र.सं.	भवनको प्रकार	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिक्तम ग्राउण्ड कभरेज (%)	भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR)	भवनको अधिकतम उचाई
१	आवासीय	४ आना - ८ आना	७०	१.७५	लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरि
२	आवासीय	८ आना भन्दा बढी	५०	१.७५	
३	विद्यालय, कलेज, आदि	-	४०	१.५	
४	तारे होटल	-	४०	१.२५	
५	सिनेमा हल	-	४०	१.२५	
६	पोलिक्लिनिक, नर्सिङ होम, कृषि प्रयोजन, साना तथा घरेलु उद्योग	-	४०	१.५	

४.२.३ व्यापारिक क्षेत्र

व्यापारिक क्षेत्र मुख्यतया वाणिज्य, केन्द्रिय व्यापार, प्रमुख होलसेल तथा खुद्रा बिक्री कियाकलाप, प्रशासनिक र सांस्कृतिक संस्थाको लागि छुट्याइएको क्षेत्र हो ।

व्यापारिक क्षेत्रले मध्यपहाडी लोकमार्ग एवम् मुख्य सडक किनारमा विद्यमान वा विकसित बजारहरूलाई समेटेको छ । यस अनुसार यो क्षेत्र निम्न स्थानहरूमा प्रस्ताव गरिएको छ - ठाँटीपोखरी, पाण्डेथोक, नौखोर, मगरगाउँ, साउनेपानी, कुमालगाउँ, नारायणगाउँ र बाह्रपिर्के, डुम्रे, चापा भञ्ज्याङ, पुतलीखेत, बागडाँडा, कमलटार, खत्रीटार, अल्लेबर्रा, सेरा बजार, बीर्ती, माझदुवार ।

व्यापारिक क्षेत्रमा देहाय बमोजिमको प्रयोजन तोकिएको छ :

(१) अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- व्यापारिक, कार्यालय र प्रशासनिक भवन - खुद्रा बिक्री सञ्चालन, सार्वजनिक भवन, रेष्टूराँ, बस्ने, खाने प्रबन्ध प्रदान गर्ने व्यवसाय र सार्वजनिक मनोरञ्जनका स्थानहरू - व्यवधान नपुऱ्याउने व्यवसाय, हस्तकला, कार्यशाला - माथिल्लो तल्लामा आवास

	- स्वरोजगार (जस्तै चिकित्सक, दन्तचिकित्सक, वकिल, आर्किटेक्ट, इन्जिनियर) को प्रयोजनको भवन - शैक्षिक प्रयोजन, धार्मिक, सांस्कृतिक, सामाजिक, स्वास्थ्य केन्द्र र खेलकुदको लागि बनाइएको भवन तथा संरचना
(२) विशेष अवस्थामा अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- मट्टितेल, ग्यास डिपो
(३) निषेधित प्रयोजन :	- कुखुरापालन, पशुपालन - बाटोको किनारमा ग्रील र गाडी वर्कशप - वातावरणलाई हानि पुऱ्याउने खालमा मध्यम तथा ठूला उद्योग

व्यापारिक क्षेत्रमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, भुई क्षेत्रको अनुपात र भवनको उचाई तालिका ६ बमोजिम हुनुपर्ने छ :

तालिका ६: व्यापारिक क्षेत्रको मापदण्ड

क्र.सं.	भवनको प्रकार	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिक्तम ग्राउण्ड कभरेज (%)	भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR)	भवनको अधिकतम उचाई
१	व्यापारिक र आवासीय भवनको मिश्रण	४ आना - ८ आना	७०	३.५	लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरि
२	आवासीय	८ आना भन्दा बढी	५०	३.५	
३	विद्यालय, कलेज, आदि	-	४०	२	
४	सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय, पोलिक्लिनिक, नर्सिङ होम, आदि	-	५०	२.५	
५	तारे होटल	-	४०	२.५	
६	सिनेमा हल,थिएटर, सभा गृह	-	४०	२.५	
७	साना तथा घरेलु उद्योग, सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स	-	५०	२.५	

बाटोको किनारमा निर्माण गर्दा न्यूनतम १.५ मिटर सेटब्याक छोडेर मात्र निर्माण गर्न पाइनेछ ।

विद्यालय, कलेज, सिनेमा हल, थिएटर, सभा गृह, होटल, व्यापारिक कम्प्लेक्स, आदिको निर्माणको लागि न्यूनतम जग्गा ३ रोपनी हुनुपर्नेछ । यस व्यापारिक क्षेत्रमा भवन निर्माणको लागि जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आना हुनुपर्ने छ र बाटो सँग जोडिएको जग्गाको मोहडा न्यूनतम १३ फिट हुनुपर्ने छ ।

भवन अगाडिको भऱ्याङ /खुड्किला बाटोको अधिकार क्षेत्र भित्र पर्ने अनुमति दिइने छैन । यो मापदण्ड लागू हुन अगाडि कित्ताकाट भइसकेको जग्गा तोकिएको क्षेत्रफल र मोहडा भन्दा सानो भएमा अरु प्रावधानको पालना गरी भवन निर्माण गर्न दिइनेछ ।

४.२.४ औद्योगिक क्षेत्र

औद्योगिक क्षेत्र अरु क्षेत्रमा निषेधित व्यापार परिचालनको लागि छुट्याइएको क्षेत्र हो ।

पानी र हावा दुषित हुने खालका उद्योगहरू सर्वसाधारण जनताको आवासदेखि ५०० मिटर भित्र राख्न नदिने व्यवस्था अनुसार पालुङटार नगरपालिकाको वडा ७ र ८ मा औद्योगिक क्षेत्रको प्रस्ताव गरिएको छ । यस अनुसार औद्योगिक क्षेत्रले निम्न स्थानहरूलाई समेटेको छ : कालामाटा, मजुवा, मजुवा बगर, धोब्रेबर्रा, अमिलटार, बुढिकुवा, पुर्नेपिपल, चुनिघाट, कुमलटारी, भट्टफाँट, खोलाघाट र तल्लो मालतीगैरा ।

औद्योगिक क्षेत्रमा देहाय बमोजिमको प्रयोजन तोकिएको छ :

(१) अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- व्यापार सञ्चालनको लागि चाहिने सम्पूर्ण प्रयोजन, भण्डारण तथा सार्वजनिक व्यवसाय - व्यापारिक कार्यालय र प्रशासनिक भवन - भण्डारण एवम् पुनर्भरण प्रयोजन
(२) विशेष अवस्थामा अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- निरीक्षक, कर्मचारी, सञ्चालन प्रबन्धक वा प्रोपाइटरका लागि आवास - स्वरोजगार (जस्तै चिकित्सक, दन्तचिकित्सक, वकिल, आर्किटेक्ट, इन्जिनियर) को प्रयोजनको भवन - धार्मिक, सांस्कृतिक, सामाजिक, स्वास्थ्य केन्द्र, र खेलकुदको लागि बनाइएको भवन तथा संरचना

औद्योगिक क्षेत्रमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, भुई क्षेत्रको अनुपात र भवनको उचाई तालिका ७ बमोजिम हुनुपर्ने छ :

तालिका ६: औद्योगिक क्षेत्रको मापदण्ड

क्र.सं.	भवनको प्रकार	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिक्तम ग्राउण्ड कभरेज (%)	भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR)	भवनको अधिकतम उचाई
१	व्यापारिक र आवासीय भवनको मिश्रण	४ आना - ८ आना	७०	३.५	लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरि
२	आवासीय	८ आना भन्दा बढी	५०	३.५	
३	विद्यालय, कलेज, आदि	-	४०	२	
४	सरकारी, अर्ध सरकारी कार्यालय, पोलिक्लिनिक, नर्सिङ होम, आदि	-	५०	२.५	
५	तारे होटल	-	४०	२.५	
६	सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	-	४०	२.५	
७	साना तथा घरेलु उद्योग, सुपरमार्केट जस्ता व्यापारिक कम्प्लेक्स	-	५०	२.५	

औद्योगिक क्षेत्रमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र भुई क्षेत्रको अनुपात देहाय अनुसार हुनुपर्ने छ :

अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज : ७० %
भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR) : २.५
न्यूनतम पार्किङ : २० %

४.२.५ संरक्षित क्षेत्र

संरक्षित क्षेत्र अन्तर्गत ऐतिहासिक, धार्मिक तथा पुरातात्विक सम्पदा वा क्षेत्र, वातावरण संरक्षणको निमित्त आवश्यक खुल्ला हरियाली क्षेत्र एवम् नदीका दायाँबायाँका घाटहरू पर्दछन् । यस क्षत्रमा सम्बर्द्धन र संरक्षण गर्ने कार्य बाहेक अन्य कार्य गर्न पाइने छैन । संरक्षित क्षेत्रको सामान्य उद्देश्य त्यहाँ रहेका प्राकृतिक तथा सांस्कृतिक सम्पदाको संरक्षण र यसको वरिपरिको विकासलाई नियन्त्रण गर्नु रहेको छ ।

पालुङटार नगरपालिकाका निम्न स्थानहरूमा संरक्षित क्षेत्र तोकिएको छ : तातोपानी (भूलभूलेखार), कोटगढी, तालपोखरी, लिगलिगकोट, कालामहादेव (पाच्यान), स्थानेस्वर महादेव (बाह्रपिर्के), मङ्गलेश्वर महादेव (बिरुवाटार/अल्लेबर्रा), बिषेश्वर महादेव (कोटगढी) ।

तालपोखरी, तातोपानी, लिगलिगकोट एवम् कोटगढी संरक्षित क्षेत्रका साथै मनोरञ्जन क्षेत्रको रुपमा समेत रहेका छन् ।

पालुङटार नगरपालिकाभित्र कुनै पनि महत्वपूर्ण पुरातात्विक, ऐतिहासिक, धार्मिक एवम् सांस्कृतिक संरचनाको ५० मीटर सम्म कुनै पनि भवन संरचना गर्न पाइने छैन ।

संरक्षित क्षेत्रमा नयाँ निर्माण हुने भवन वा संरचना सोही स्थानमा विद्यमान रहेको भवनको उचाईभन्दा अग्लो बनाउन पाउने छैन । यो नभएको खण्डमा नयाँ निर्माण हुने भवनको अधिकतम उचाई ३५ फिट र अधिकतम ४ तल्ला हुनेछ ।

संरक्षित क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्दा परम्परागत स्थानीय शैलीको अवलम्वन गरिएको हुनु पर्नेछ । ढलान गरि बनाइएको भवनमा पनि कम्तीमा परम्परागत शैलीको मोहडा हुनु पर्नेछ ।

संरक्षित क्षेत्रमा उद्देश्य अनुरुपको वातावरणमा खलल नपुग्ने खालको आवासीय, व्यवसाय (हस्तकला), धार्मिक एवम् सांस्कृतिक क्रियाकलापका लागि देहाय बमोजिम अनुमति दिइनेछ ।

तालिका ७: संरक्षित क्षेत्रको मापदण्ड

क.सं.	भवनको प्रकार	जग्गाको क्षेत्रफल	अधिक्तम ग्राउण्ड कभरेज (%)	भुई क्षेत्रको अनुपात (FAR)	भवनको अधिकतम उचाई
१	व्यापारिक र आवासीय भवनको मिश्रण	४ आना - ८ आना	७०	३.५	लाइट प्लेनलाई नछेक्ने गरि
२	आवासीय	८ आना भन्दा बढी	५०	३.५	
३	सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालय, पोलिक्लिनिक, नर्सिङ होम, आदि	-	५०	२	
४	होटल, रेष्टूराँ, पर्यटकिय सेवा	-	४०	२.५	
५	साना तथा घरेलु उद्योग, हस्तकला, स्थानिय उत्पादन	-	५०	२.५	

तालपोखरी संरक्षण

तालपोखरीलाई धार्मिक, साँस्कृतिक तथा प्राकृतिक सम्पदा स्थलका रुपमा संरक्षित गर्दै यसको जैविक विविधताको रक्षा गर्न, पोखरीको वातावरणलाई असर पार्न सक्ने वरपरका घरहरूवाट उत्पन्न हुने प्रदुषण, फोहोरमैला, खेतीपाती, होटल तथा रेष्टुराँहरू आदिवाट हुने प्रदुषणवाट बचाउनका लागि संरक्षित क्षेत्र तोकिएको छ ।

तालपोखरीको संरक्षणकालागि विशेष व्यवस्था गरिएको छ । तालपोखरीको किनारबाट न्यूनतम ६० मीटरको बफर जोन (buffer zone) छोड्नुपर्नेछ ।

तालपोखरी संरक्षित क्षेत्रमा देहाय बमोजिमको प्रयोजन तोकिएको छ :

(१) अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- मनोरञ्जन स्थल (Recreation area), चरा अवलोकन स्थल, वातावरण तथा जैविक विविधता संरक्षण, शैक्षिक अवलोकन स्थल - तालपोखरीको वातावरण तथा जैविक विविधतामा खलल नपुग्ने खालका रेष्टूराँ, हस्तकला, स्थानिय उत्पादनका पसल, होमस्टे तथा अन्य पर्यटकिय सेवा प्रदान गर्ने खालको व्यवसाय
(२) विशेष अवस्थामा अनुमतियोग्य प्रयोजन :	- कुनै पनि प्रकारको फोहोर, फोहोर पानी वा ढलको निष्कासन - कुनै पनि प्रकारको स्थायी भवन (संरचना)को निर्माण - कृषिजन्य कार्यका लागि रासायनिक मल लगायत कुनै पनि प्रकारको रसायनको प्रयोग

तालपोखरीको संरक्षणको लागि जनस्तरमा गठित उपभोक्ता समिति, क्लब, युवा, महिला/आमा समूह, सामुदायिक संस्था, वातावरणीय संस्थाहरूले ध्यान दिनु पर्छ र यस मापदण्डको उलंघन भएमा नगरपालिकामा जानकारी दिनु पर्नेछ ।

४.२.६ एयरपोर्ट क्षेत्र

एयरपोर्ट क्षेत्रमा एयरपोर्टको सञ्चालन र विकासको लागि चाहिने संरचनालाई मात्रै निर्माण गर्ने अनुमति दिइनेछ ।

५. सेवा र सुविधाका प्रावधान

५.१ सिफारिसको प्रावधान

नगरपालिकाबाट स्वीकृत भएको नक्सा बमोजिम बनेको भवनलाई मात्र सेवा सुविधा जडानको निमित्त सम्बन्धित निकायलाई सिफारिस लेखि पठाइनेछ। नगरपालिकाबाट गरिएको सिफारिस प्राप्त भए पछि मात्र सम्बन्धित निकायले सेवा सुविधा जडान गरिदिनु पर्नेछ । कुनै पनि नयाँ भवन निर्माण वा भैरहेको भवनमा परिवर्तन गर्नु पर्दा सेवा सुविधा सम्बन्धी निम्न लिखित प्रावधानहरू हुनु पर्दछ ।

५.२ सतह ढल

प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दूरी भित्रमा सतह ढल छ भने प्लट भित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नु पर्दछ । सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

५.३ जमिन मुनिको ढल निकास/नाला व्यवस्थापन

शौचालय विनाको भवन निर्माण गर्ने अनुमति दिइने छैन । यदि जग्गाको ३ मिटर दूरीमा भूमिगत ढल भएमा, शौचालय/ सेप्टिक ट्याङ्क त्यसमा जोडिनु पर्नेछ । यस्तो नभएको खण्डमा सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट निर्माण गर्नु पर्नेछ । सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट बाटोको अधिकार क्षेत्र भित्र पर्नु हुँदैन । सेप्टिक ट्याङ्क र सोक पिट जग्गाको साँधबाट न्यूनतम १ मिटर छोडेर निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

५.४ खानेपानी

खानेपानीको पाईप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्नेछ । सडक अधिकार क्षेत्रभित्र पर्ने गरी जमिन मुनि खानेपानीको ट्याङ्क निर्माण गर्न पाईने छैन ।

५.५ विद्युत

निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राधिकरणको नियमानुसार गर्नु पर्नेछ । अग्ला भवनहरूमा चट्याङ्गबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरू राख्नु पर्दछ ।

६. विशेष प्रवन्ध

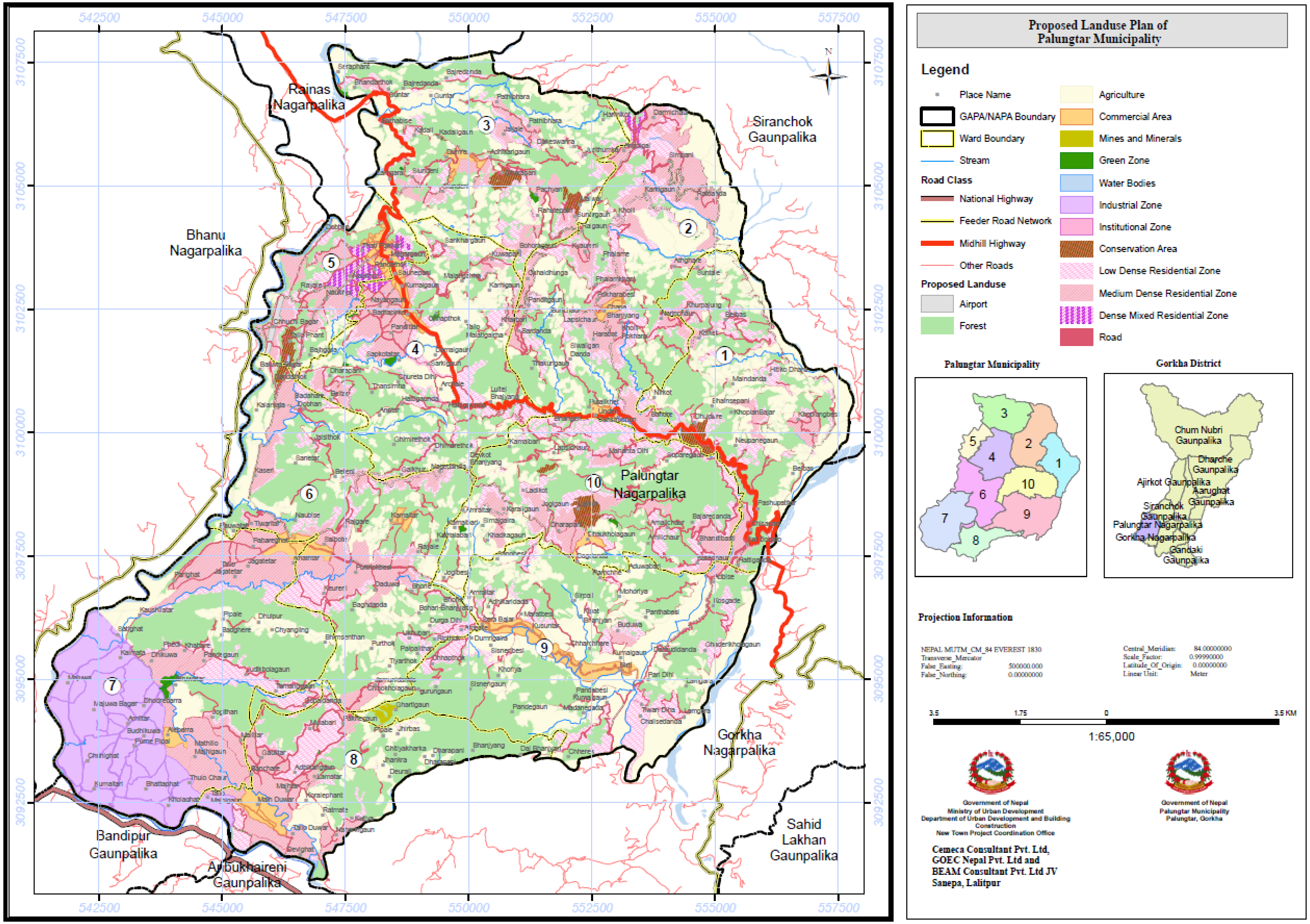
यस मापदण्डको आशयमा फरक नपर्ने गरी सर्वसाधारणको हितमा मामिला अनुसार देहायको अवस्थामा विशेष प्रवन्ध (dispensation) गर्न सकिनेछ :

१. सर्वसाधारणको हितको लागि विशेष प्रवन्धको आवश्यकता भएमा

२. शहरी विकासको हकमा औचित्यपूर्ण भएमा

३. मापदण्डको कुनै प्रावधानले नागरिक हितमा नचिताएको हानी पुग्न गएको अवस्थामा ।

यसप्रकारको विशेष प्रवन्ध गर्दा सम्वन्धित छिमेकी वा समुदायको हकहितमा वाधा नपुग्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।



प्रस्तावित भू-उपयोग योजना

अनुसूची

विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रमा अनुमतियोग्य र निषेधित क्रियाकलाप तल तालिकामा प्रस्तुत गरिएको छ ।

क्र. सं.	क्रियाकलाप / प्रयोजन	भू-उपयोग क्षेत्र			
		व्यापारिक	आवासीय	संरक्षित	औद्योगिक
१	**भवन**				
१.१	आवासीय भवन	Y	Y	Y	N
१.२.	सरकारी भवन (कार्यालय)	Y	Y	Y	N
१.३	सरकारी भवन (आवास)	Y	Y	Y	N
१.४	संस्थागत भवन	Y	Y	N	Y
२.	**पसल**				
२.१	किराना पसल	Y	Y	Y	Y
२.२	लुगा	Y	Y	Y	N
२.३	चिया, पान	Y	Y	Y	Y
२.४	स्टेशनरी	Y	Y	Y	N
२.५	भाडाबर्तन	Y	Y	N	N
२.६	हार्डवेयर डिपार्टमेन्ट स्टोर	Y	S	N	Y
२.७	डिपार्टमेन्ट स्टोर	Y	Y	N	N
३	**बजार प्रणाली**				
३.१	खुल्ला बजार	N	S	S	N
३.२	माछा र मासु	S	S	N	S
३.३	तरकारी (पसल मात्र)	Y	Y	Y	Y
३.४	पशु खुल्ला बजार	S	S	N	Y
३.५	वधशाला	N	N	N	S
४	**स्वास्थ्य /चिकित्सा सेवा**				
४.१	चिकित्सा क्लिनिक	Y	Y	Y	Y
४.२	औषधि पसल	Y	Y	Y	Y
४.३	नर्सिङ होम	Y	S	S	S
४.४	मेडिकल ल्याव	Y	S	S	S
४.५	स्वास्थ्य चौकी	Y	Y	Y	Y
५	**शिक्षा**				
५.१	शिशु हेरचाह केन्द्र	N	Y	S	N
५.२	प्राथमिक विद्यालय	N	Y	S	N
५.३	निम्न माध्यमिक विद्यालय	N	Y	S	N
५.४	उच्च माध्यमिक विद्यालय	S	Y	N	N
५.५	कलेज	S	Y	N	N
५.६	व्यवसायिक तालिम केन्द्र	Y	Y	Y	Y
५.७	पुस्तकालय / क्लब	Y	Y	Y	Y
६	**सार्वजनिक स्थान**				
६.१	सभा गृह	S	S	S	N
६.२	मसानघाट	N	S	N	N
६.३	चिहान	N	S	N	N
६.४	सार्वजनिक शौचालय	Y	Y	Y	Y
६.५	प्रहरी चौकि	Y	Y	Y	Y
७	**मनोरञ्जन क्षेत्र**				
७.१	सिनेमा हल	Y	S	N	N
७.२	चिडियाखाना	S	S	N	N
७.३	सार्वजनिक पार्क	Y	Y	Y	Y
७.४	रङ्गशाला	S	Y	N	N
७.५	खेल मैदान	Y	Y	Y	Y

क्र. सं.	क्रियाकलाप / प्रयोजन	भू-उपयोग क्षेत्र			
		व्यापारिक	आवासीय	संरक्षित	औद्योगिक
८	**सेवा व्यवसाय**				
८.१	रेडियो, घडि, टि.भि. मर्मत, रंगरोगन	Y	Y	Y	Y
८.२	परामर्श सेवा	Y	Y	Y	Y
८.३	ड्राइ क्लिनर , हेयर ड्रेसर, सलोन	Y	Y	Y	Y
९	**अन्य व्यवसाय**				
९.१	होटल, तारे होटल	Y	Y	S	N
९.२	लज, होम स्टे, होटल, रेष्टूराँ	Y	Y	Y	N
९.३	मट्टितेल, ग्यास डिपो	S	S	N	S
९.४	पेट्रोल पम्प	S	S	N	S
९.५	गाडि, मोटरसाइकल कार्यशाला	S	Y	N	Y
१०	**कृषि**				
१०.१	नर्सरी	Y	Y	Y	Y
१०.२	कुखुरापालन	S	S	N	Y
१०.३	व्यवसायिक पशुपालन	S	S	N	Y
१०.४	चिस्यान केन्द्र	S	Y	N	Y
१०.५	माछापालन	S	S	N	Y
११	**उद्योग**				
११.१	घरेलु उद्योग	Y	Y	Y	Y
११.२	प्रदूषणयुक्त	N	N	N	S
११.३	प्रदूषणरहित	Y	S	S	Y
११.४	राइस मिल	Y	Y	S	Y
११.५	ग्रील, वेल्डीङ	Y	S	N	Y
११.६	काठ मिल, फर्निचर उद्योग	Y	S	N	Y
११.७	प्रिन्टिङ प्रेस, स्टेशनरी उद्योग	Y	Y	Y	Y
१२	**यातायात**				
१२.१	बस/मिनिबस पार्क	Y	Y	S	Y
१२.२	ट्रक पार्किङ	Y	Y	S	Y
१२.३	रिक्सा, ठेला गाडा पार्किङ	Y	Y	Y	Y

नोटः Y- अनुमति दिइने, S- विशेष स्वीकृति चाहिने, N- निषेधित