

धरान नगरपालिकाको
भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६
(परिमार्जन २०७०)

धरान नगरपालिका
सुनसरी, नेपाल
२०७०

भूमिका

नेपालमा शहरीकरणको गति बढिरहेको सँगै धरान नगरपालिकाको बिस्तार पनि प्रत्यक्ष रूपमा देख्न सकिन्छ। गत दशकहरूको अवधिमा भएको बिस्तारलाई मध्यनजर राख्दा उक्त बिस्तारलाई समयानुकुल र सुनियोजित गरी अघि बढाउनु पर्ने जरुरत देखिन्छ।

योजनाबद्ध शहरी विकासका विभिन्न अङ्गहरू मध्ये निर्माण र योजना मापदण्डलाई एक अत्यन्त महत्वपूर्ण नीतिको रूपमा लिन सकिन्छ। नागरिक सहमतिका साथ तयार भएका यस्ता मापदण्डले शहरलाई राम्रो स्वरूप, चुस्त दुरुस्त, र भविष्यमा हुने विकासलाई निश्चित रूपमा दिशा निर्देशन गर्ने क्षमता राख्दछ। यस्ता मापदण्डले शहरलाई स्वस्थ, सुन्दर र सुरक्षित बनाउन मद्दत गर्दछ।

धरान नगरपालिकाले आफ्नो दीर्घकालिन सोच “शिक्षा, स्वास्थ्य, पर्यटन, तथा ब्यापारीक पूर्वाधार, बहुसांस्कृतिक र आवासीय समृद्ध शहर” भनी निर्धारण गरेको परीप्रेक्ष्यमा यसरी तयार भएको मापदण्डले निश्चय पनि यो लक्ष्य हासिल गर्न मद्दत पुर्याउनेछ। नगरपालिकाले यस अघि तयार गरेको मापदण्डलाई समयानुकुल हुने गरी एशियाली विकास बैङ्कको प्राविधिक सहयोगमा नगरपालिकाका विभिन्न समुदायहरूको सरसल्लाहमा परिमार्जन गरी मिति २९ पौष, २०७० मा नगरपरिषदले पारित गरी कार्यान्वयन गर्ने निर्णय गरेको हो। यो परिमार्जित मापदण्डलाई “भवन तथा योजना मापदण्ड २०७०” भनी नामाकरण गरिएको छ।

यसै सिलसिलामा हालसम्म प्रयोगमा ल्याइएको भवन निर्माण निवेदन फारामहरू पनि भवन निर्माण गर्ने निवेदकहरूलाई मद्दत गर्ने र विभिन्न जानकारी दिनसक्ने गरी परिमार्जन गरी प्रयोगमा ल्याइएको छ।

यो मापदण्ड परिमार्जन गर्दा हरित आवास निर्माणको अवधारणालाई समावेश गर्न विशेष भूमिका खेल्नु हुने UN-Habitat अन्तर्गतको Green Homes Project लाई विशेष धन्यवाद दिन चाहन्छु। साथै यस मापदण्ड परिमार्जन गर्न सहयोग गर्नुहुने सम्पूर्ण धरान नगरपालिकाका नागरिकहरू, कर्मचारी मित्रहरू, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागका साथै यसमा प्राविधिक सहयोग पुर्याईदिनु भएको एशियाली विकास बैङ्कलाई धन्यवाद दिन चाहन्छु।

.....

टीकादत्त राई

कार्यकारी अधिकृत, धरान नगरपालिका

विषय सूचि

१.	परिचय.....	६
१.१.	मापदण्डको नाम.....	६
१.२.	मापदण्डको अधिकार क्षेत्र.....	६
१.३.	मापदण्डको कार्यान्वयन.....	६
१.४.	मापदण्डको संशोधन.....	६
१.५.	मापदण्ड सम्बन्धि प्रशासन.....	६
१.६.	परिभाषा.....	६
२.	योजना मापदण्ड.....	११
२.१.	भू-उपयोग क्षेत्र:.....	१२
२.१.१	मुख्य व्यापारिक क्षेत्र.....	१२
२.१.२	आवासिय तथा व्यापारिक क्षेत्र.....	१३
२.१.३	आवासीय क्षेत्र.....	१४
तलिका ३ :	आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage.....	१४
२.१.४	स्वास्थ्य क्षेत्र.....	१५
तलिका ४ :	स्वास्थ्य क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage.....	१५
२.१.५	धार्मिक पर्यटकीय क्षेत्र.....	१५
तलिका ५ :	धार्मिक पर्यटकीय क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage.....	१६
२.१.६	पर्यटकिय/ मनारेञ्जन क्षेत्र.....	१६
२.१.७	औद्योगिक क्षेत्र.....	१६
तलिका ६ :	औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage.....	१७
२.१.८	संस्थागत क्षेत्र.....	१७
तलिका ७ :	संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage.....	१७
२.१.९	बातावरणीय संवेदनशिल क्षेत्र.....	१८
तलिका ८ :	बातावरणीय संवेदनशिल क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage.....	१८
२.२.	घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल.....	१८
२.३.	आवत जावतको निमित्त बाटो.....	१९
२.४.	सडक अधिकार क्षेत्र (ROW).....	१९
२.५.१	सेट ब्याक.....	२०

तलिका ९ : भवनको प्रकार अनुसारको सेट व्याक	२०
२.५. पार्किङको व्यवस्था.....	२१
२.६. नदी एवं कुलोको किनारबाट छाड्नु पर्ने दुरी.....	२१
२.७. जग्गा विकास (प्लटिंग) सम्बन्धी व्यवस्था.....	२१
२.७.१. सडक/सडकका चौडाई	२१
२.७.२. घडेरीको क्षेत्रफल.....	२१
२.७.३. खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक).....	२२
२.७.४. पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा.....	२२
२.७.५. घडेरीको विभाजन	२२
२.७.६. जग्गा प्लटिङ निषेधित क्षेत्र	२२
२.८. ऐलानी पर्तिजग्गाहरु.....	२२
३. भवन मापदण्ड.....	२३
३.१. भुई देखि सिलिङ सम्मको उचाई.....	२३
३.२. तल्ला संख्या	२३
३.३. भ्यालको व्यवस्था	२४
३.४. घामपानीबाट बचावटको लागि छज्जा	२४
३.५. भवनको उचाई	२५
३.६. बेसमेन्ट (भूमिगत तला) निर्माण	२५
३.६.१. भूमिगत तलामा आवश्यक व्यवस्थाहरु:	२५
३.७. प्लिनथ :.....	२५
४. नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता	२५
५. पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा	२६
५.१. सतह ढल (Drainage)	२६
५.२. जमिन मुनिको ढल निकास र नाला (Sewerage)	२६
५.३. ढल तथा पानीको निकास व्यवस्था :	२६
५.४. सेप्टिक टंकी.....	२७
५.५. खानेपानी.....	२७
५.६. विद्युत.....	२७
५.७. फोहर मैला.....	२७

६.	विविध	२८
६.१.	कम्पाउण्ड पर्खाल	२८
६.२.	निर्माण सामग्री	२८
६.३.	विज्ञापन सम्बन्धि बोर्ड	२८
६.४.	विशेष प्रकारका भवनहरु :	२८
६.५.	पुरानो भवन	२९
६.६.	नक्सा डिजाईन गर्ने कन्सल्टेन्सी	२९
६.७.	सार्वजनिक स्थान प्रयोग सम्बन्धमा	२९
६.८.	उद्योग दर्ता खारेज, स्थानन्तर सम्बन्धमा	२९
६.९.	हरित भवन रआवास	३०
६.१०.	भवनको प्रयोजन परिवर्तन	३०
६.११.	सडक बर्गिकरण :	३०
७.	अतिरिक्त प्रावधानहरु	३१

अनुसूची १ : भू-उपयोग नक्शा

अनुसूची २ : धरान नगर क्षेत्रको भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत, अस्वीकृत तथा विशेष स्वीकृत गरिएका क्रियाकलापहरु

अनुसूची ३ : सडक अधिकार क्षेत्र

१. परिचय

नगर क्षेत्रको सौन्दर्यकरण तथा वातावरण सुधार गरी व्यवस्थित विकासको लक्ष प्राप्त गर्न उक्त क्षेत्रमा गरिने भवन निर्माण कृयाकलापहरू तथा भू-उपयोगमा गरिने कृयाकलापहरूलाई सुनियोजित गर्न आधारभूत साधनको रूपमा भवन र योजना मापदण्डलाई लिइएको छ । नगरको सौन्दर्यकरण, वातावरण लगायत नगरवासीहरूको सुरक्षा, स्वास्थ्य, सरसफाई तथा गोप्यतालाई समेत ध्यानमा राखी यो मापदण्ड तयार गरिएको छ ।

१.१. मापदण्डको नाम

यो मापदण्डको नाम “भवन तथा योजना मापदण्ड, २०७०” रहेको छ ।

१.२. मापदण्डको अधिकार क्षेत्र

यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र धरान नगरपालिकाको भौगोलिक सिमाना भित्र रहेका १९ वडामा रहेको छ ।

१.३. मापदण्डको कार्यान्वयन

यो मापदण्ड धरान नगरपालिकाले लागू गरि कार्यान्वयन गर्नेछ ।

१.४. मापदण्डको संशोधन

यो मापदण्ड धरान नगरपालिकाको बोर्डले समयानुकूल परिमार्जन गर्न सक्ने गरि नगर परिषद्ले संशोधन गर्नेछ । तर हालको बन क्षेत्रलाई अन्य क्षेत्रमा परिवर्तन गरिने छैन ।

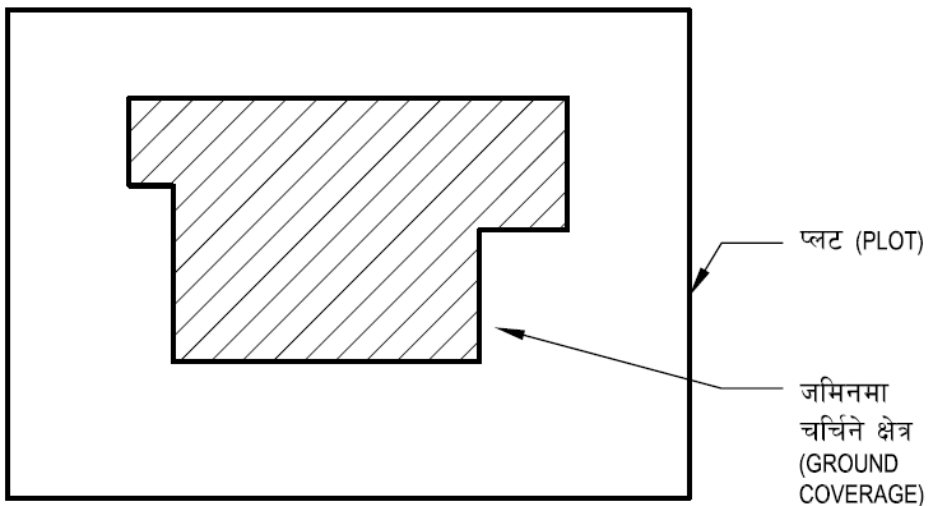
१.५. मापदण्ड सम्बन्धि प्रशासन

कुनै पनि निजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा कृयाकलाप प्रस्तावना गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, वा निर्माण कार्य गर्न परेमा सम्बन्धित निवेदकले नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रीत पूर्वकको निवेदन दर्ता गरी स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

१.६. परिभाषा

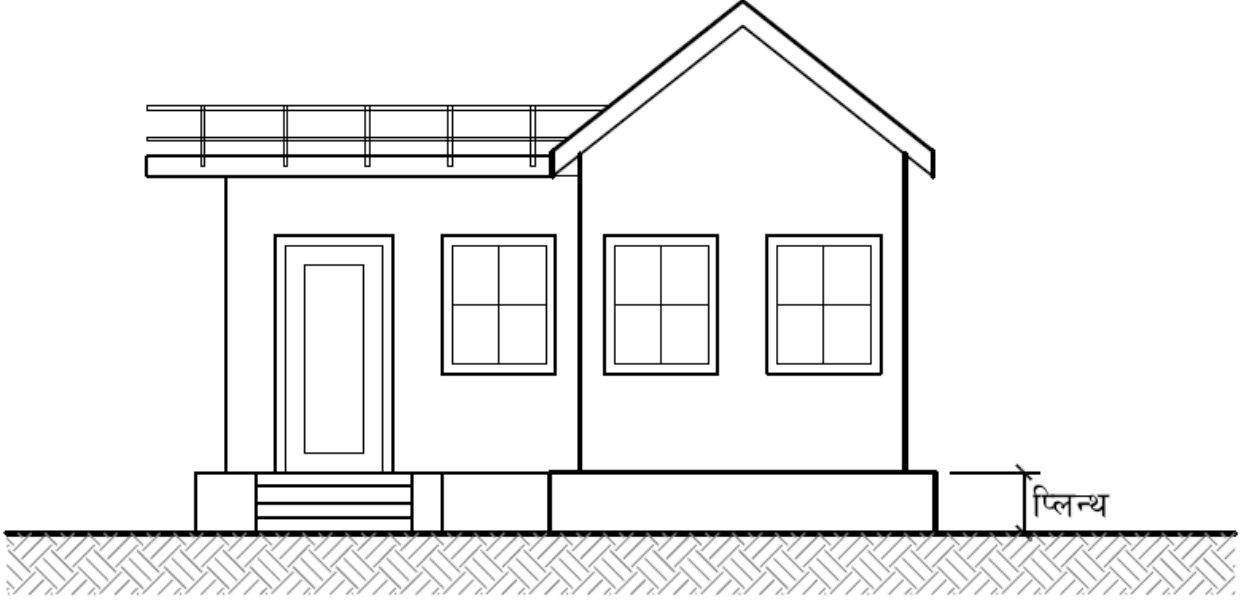
विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा प्रयोग भएका निम्न लिखित शब्दहरूको निम्न लिखित अर्थ हुनेछ ।

- क) आवत जावतको निमित्त बाटो : कुनै पनि घडेरी वा भवनमा आवत जावत गर्नको निमित्त आवश्यक नीजि वा सार्वजनिक बाटो ।
- ख) विकास : विकास भन्नाले जमिनको कुनै पनि सतह वा भागमा गरिने निर्माण (स्थायी वा अस्थायी) वा भईरहेको निर्माण कार्य वा भूउपयोग परिवर्तन गर्ने ।
- ग) अधिकार प्राप्त व्यक्ति /निकाय : यस मापदण्डको कुनै वा सबै भागको कार्यान्वयनको निमित्त धरान नगरपालिकाले तोकेको कुनै संस्था, अधिकारी वा कर्मचारी ।
- घ) आवधीक योजना : स्थानीय स्वायत्त शासन ऐनले आवश्यक ठाने बमोजिम नगरपालिकाको आवधिको योजना ।
- ङ) भू-उपयोग : वर्गिकृत उद्देश्यको लागि भूमिको प्रयोग ।
- च) भू-उपयोगको क्षेत्र : भू-उपयोगलाई नियमित गर्ने उद्देश्यले किटान गरिएको भौगोलिक क्षेत्र ।
- छ) कित्ता : कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाको स्वामित्वमा दर्ता भएको भनी जग्गा धनी प्रमाणपत्रले किटान गरेको भू क्षेत्र ।
- ज) भवन : मानव निर्मित आवासीय, संस्थागत, होटल, उद्योग, मनोरञ्जन एवं अन्य विशेष उद्देश्यको लागि जग, पर्खाल, भित्ता, छाना सहितको मानव निर्मित निर्माण ।
- झ) जमिनमा चर्चिने क्षेत्र (Ground Coverage) : भवनको भूइं तल्लाको भागले जमीनमा ओगट्ने क्षेत्रफल । (चीत्र नं १)



चीत्र नं १, जमिनमा चर्चिने क्षेत्र

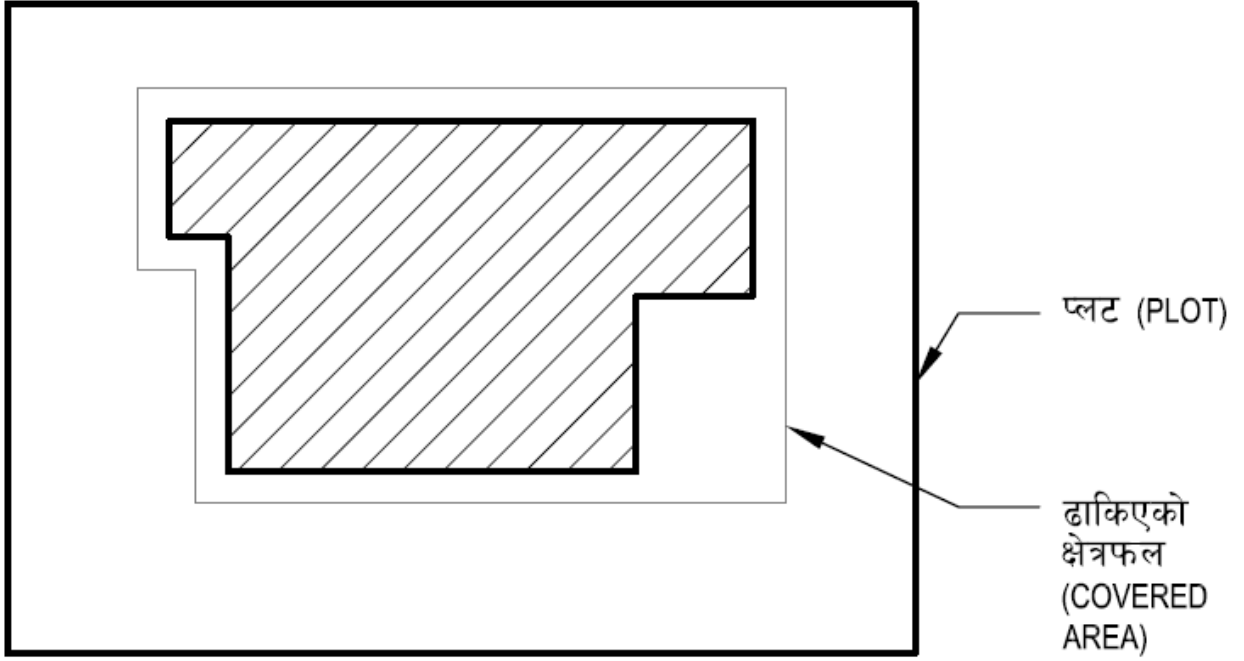
- ब) प्लट : बाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट भएर खुलेको, भवन बन्ने जग्गाको सम्पूर्ण क्षेत्रफल ।
- ट) प्लिन्थ : जमीनको सतह देखि भवनको भुई तल्लाको सतहसम्मको भाग । (चीत्र नं २)



चीत्र नं २, प्लिन्थ

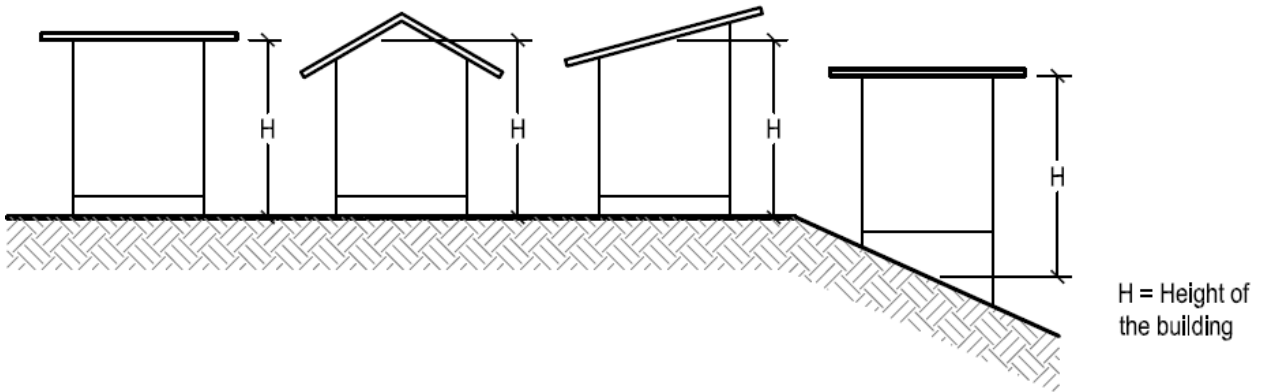
- ठ) ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area) : प्लिन्थ सतह लगायत यस भन्दा माथि भवनको कुनै पनि भागले जमिनमा ओगट्ने भाग । (चीत्र नं ३) भवनका निम्न भागहरु भने यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।

- वगैँचा, ईनार र यस सम्बन्धि निर्माण, नर्सरी, पानी पोखरी र फोहरा, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, चौतारा, टंकी, बेन्च, चिप्लेटी, भुला जस्ता बाहिरी वस्तु, आदि ।
- निकासको लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानको लागि बनाइएको साना नालीहरु, क्याचपिट, गल्ली पिट, इन्सपेक्सन च्याम्बर, डुँड आदि ।
- कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, तला नउठाइएको डेउढी (पोर्च) खुल्ला भ्याङ्ग, बाहिर पट्टि भुण्डिएको भ्याल, गारो भन्दा बाहिर रहेको बलेसी छानाले ढाकेको भाग, आदि ।
- पम्प हाउस, फोहर फाल्ने ठाउँ, विद्युत कक्ष, सब स्टेशन, आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।
- तल्ला नथपेको पोर्च, च्याम्प, खुल्ला पौडी पोखरी, जमिन मुनिको पानी टंकी ।



चीत्र नं ३, ढाकिएको क्षेत्रफल

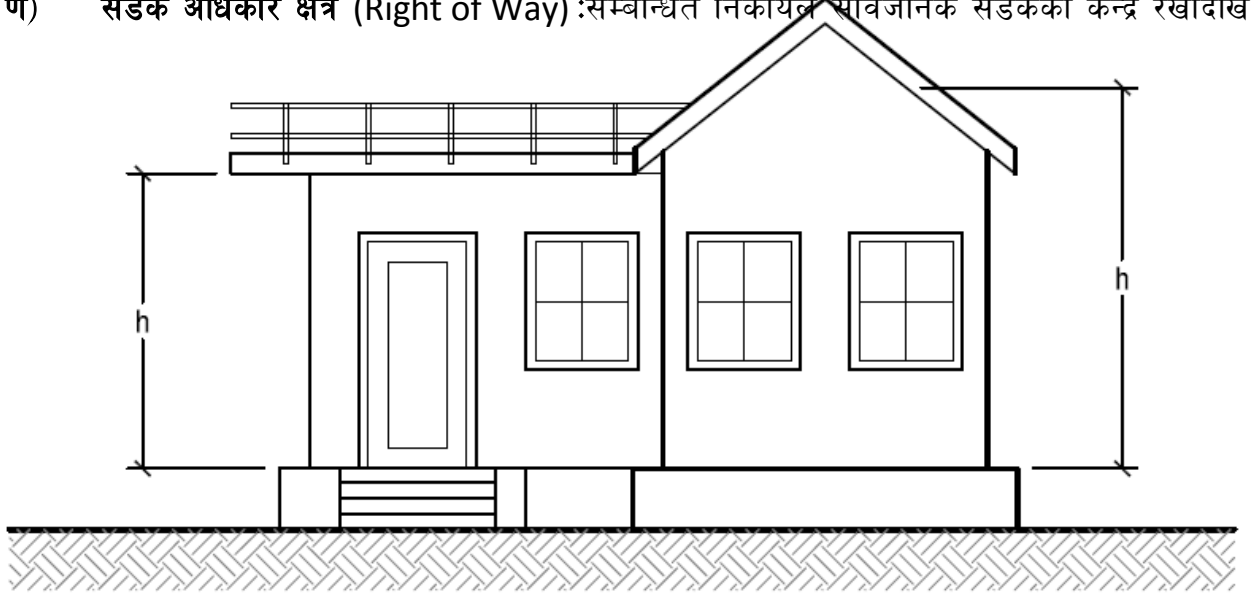
- ड) **भवनको उचाई (H) (Height of Building):** जमिनको औसत सतहदेखि भवनको सबै भन्दा माथिल्लो भाग । भिरालो छाना भएको अवस्थामा जमिनको औसत सतहदेखि भिरालो छानाको औसत सतहलाई भवनको उचाइ मानिनेछ । (चीत्र नं ४)



चीत्र नं ४, भवनको उचाई

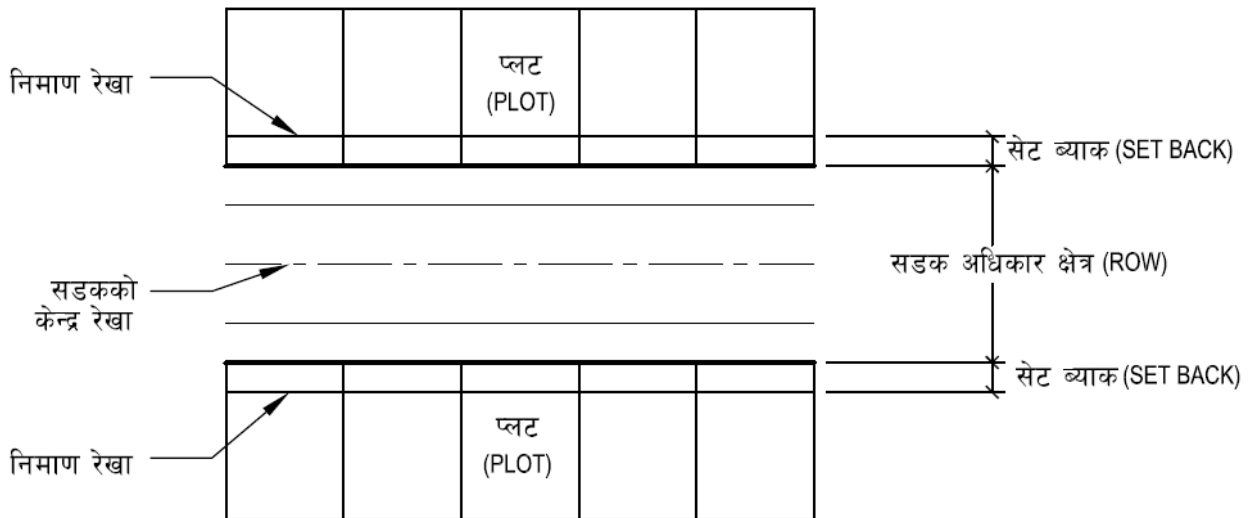
- ढ) **भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाई (h) :** कुनै पनि कोठाको तयारी भुईँदेखि तयारी सिलिङ्ग सम्म नापिएको उचाई । भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुइँको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाई । (चीत्र नं ५)

ण) सडक अधिकार क्षेत्र (Right of Way) :सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुवै



चीत्र नं ५, भुईँ देखि सिलिङ्गसम्मको उचाइ (h)

त) सेट ब्याक : जग्गाको सीमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छोडनु पर्ने न्यूनतम दूरी । (चीत्र नं ६)



चीत्र नं ६, सडक अधिकार क्षेत्र

थ) निर्माण रेखा : जग्गाको सीमानाबाट सो जग्गा भित्र भवन वा अन्य निर्माण गर्दा छोडनु पर्ने न्यूनतम दूरी ।

द) कल-डे-स्याक: एकातर्फ बन्द भएको सडक ।

ध) भुईँ क्षेत्रको अनुपात (FAR) भवनको सम्पूर्ण तलाहरुको कूल क्षेत्रफल र जग्गाको क्षेत्रफलको अनुपात ।

$$(FAR) \text{ एफ.ए.आर.} = \frac{\text{भवनका सम्पूर्ण तलाहरुको कूल क्षेत्रफल}}{\text{प्लटको कूल क्षेत्रफल}}$$

- न) **वनावट एवं ढाँचा** : भवनको उंचाई, निर्माण समाग्री, छाना, भ्याल, बार्दली, कर्निस, आदिले भल्काउने रुपरेखा ।
- प) **बार्दली** : छेकवार सहितको भवनको गारो भन्दा बाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त वा बस्नको निमित्त प्रयोग गरिने भवनको भाग ।
- फ) **वेसमेन्ट/सेमी बेसमेन्ट** : भवनको जमिन भन्दा मुनिको तल्ला ।
- ब) **विशेष प्रकारका भवनहरु** : तारे होटल, सिनेमा घर, सभागृह, मल्टिप्लेक्स, सपिङ्ग कम्प्लेक्स, सुपर मार्केट, साना/घरेलु उद्योग, ठूला उद्योग, मोटर गाडी मर्मत कारखाना, निजी नर्सिङ्ग होम, पोलि क्लिनिक, अस्पताल पेट्रोल पम्प आदि ।
- भ) **संस्थागत भवन** : शैक्षिक, सरकारी, अर्ध सरकारी, गैर सरकारी संघसंस्था भवन
- म) **हरित भवन /आवास** : निम्न उल्लेखित एक वा एक भन्दा बढी विषयहरु (Components) समावेश गरिएको भवन ।
- वातावरण मैत्री तथा दिगो भवन निर्माण सामग्रीको प्रयोग ।
 - घाम सदुपयोगी डिजाईन तथा आन्तरिक वायुको गुणस्तर वृद्धि ।
 - भवनमा सौर्य उर्जा साथ उर्जा किफायती प्रविधीहरुको प्रयोग ।
 - भवनमा वर्षातको पानी सङ्कलन प्रणाली, पानी बचत हुने उपकरणको प्रयोग तथा भवनबाट निस्केने फोहोर पानीको उपयुक्त व्यवस्थापन ।
 - भवनबाट निस्केने फोहरमैलाको विसर्जन वा पुनः प्रयोगको व्यवस्थापन ।

२. योजना मापदण्ड

कुनै पनि व्यक्ति/निकायले भवन निर्माण, भवन वा जग्गाको उपभोग/उपभोगको प्रयोजनमा परिवर्तन तथा जग्गाको विकास गर्न चाहेमा सो सम्बन्धि स्वीकृतीको लागि नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा निवेदन दिनु पर्नेछ । नगरपालिकाले निवेदन उपर निम्न कारवाहि गर्नेछ ।

१. विना शर्त स्वीकृत प्रदान गर्ने
२. आवश्यक भएमा शर्त सहित स्वीकृत प्रदान गर्ने
३. अस्वीकृत गर्ने

अस्वीकृत अथवा शर्त सहित स्वीकृत गर्नु परेको खण्डमा यसको औचित्य पनि निर्णयमा सूचित गरिएको हुन्छ ।

२.१. भू-उपयोग क्षेत्र:

धरान नगरपालिकाको शहरी विकासलाई सुनियोजित र योजनाबद्ध तरिकाले अगाडि बढाउन यस नगरलाई निम्न भू उपयोग क्षेत्रहरूमा विभाजन गरी (नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोस्) हेर्नुहोला । यी क्षेत्रहरूमा गरीने योजना सम्बन्धि मापदण्ड तल लेखिएअनुसार निर्धारण गरीएको छ । यसरी विभाजन गरिएका भू उपयोग क्षेत्रहरूमा निर्माण गरिने भवनमा अनुमति दिन सकिने ब्यबसायिक तथा अन्य क्रियाकलापहरू अनुसूची २ मा दिइए बमोजिम हुनेछ र । अनुसूची २ मा उल्लेख नगरिएका कृयाकलाप वा उपभोगको प्रकृतिलाई स्वीकृती दिने वा नदिने वा विशेष स्वीकृती दिने अधिकार नगरपालिकामा निहित रहनेछ ।

२.१.१ मुख्य व्यापारिक क्षेत्र

ब्यापारिक क्रियाकलाप तथा कारोबार को मुख्य थलो को रूपमा केन्द्रित गर्न भानुचोकलाई केन्द्र मानी, निम्न स्थान हरुलाई यो क्षेत्रमा राखिएको छ / निम्न सडकको किनारबाट ३० मिटर सम्म छोएको एक किता सम्म यो क्षेत्रमा पर्दछ नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोला /

- सिद्धकालीचोकदेखि गंगालालमार्ग, बुद्धमार्ग, महेन्द्र पथ, लक्ष्मीसडक हुँदै लक्ष्मी चोकसम्म
- लक्ष्मी चोकदेखि कवि पथिक चोक, पृथ्वीपथ, त्रिभुवनपथ, कैलाशपथ हुँदै माछा भौडी चोकसम्म
- देशलाईन (माछा भौडी देखि भानुचोक)सम्म
- भानु चोक केन्द्र विन्दु भई पुतली लाईन शिवचन्द्र चोक खहरेसम्म
- छाता चोक देखि भानु चोक सम्म जोडिएका सडक हरु जस्तै रत्न रोड, कलेज रोड (महेन्द्रपथदेखि गौतमपथसम्म), गीता मन्दिर पथ, सिंहदेवीलाईन, नरेन्द्र पथ, रेयुकाईलाईन
- गौतमपथ, विनायकपथ, शान्तिपथ (बुद्धमार्गदेखि भौडीपुलसम्म), आचार्यलाईन (बुद्धमार्गदेखि खहरे पुलसम्म), निकेतन गल्ली, निकेतनमार्ग

यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको उपयोगको प्रकार तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage तथा FAR निम्न तालिना नम्बर १ अनुसार हुनेछ /

तालिका १ : मुख्य व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage तथा

FAR

सि.नं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल (धूर)	ग्राउण्ड कभरेज	FAR
१	आवासीय भवन	१० सम्म	१०	३.७५
		१० भन्दा माथि ३० सम्म	८५	३.५०
		३० भन्दा माथि	८०	३.२५

२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन	१० सम्म	९०	५.०
		१० भन्दा माथि ३० सम्म	८५	४.५
		३० भन्दा माथि	८०	४.०
३	संस्थागत भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	६०%	४.०
४	होटेल/व्यापारिक भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	७०%	५.०

भवनका निम्न लिखित भागहरूलाई FAR मा गणना गरिने छैन ।

निम्न लिखित निर्माणहरूलाई ग्राउण्ड कभरेजमा समावेश गरिने छैन ।

- आवासीय तथा व्यापारिक बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमि बेसमेन्ट ।
- सबैभन्दा माथिल्लो तल्लामा रहेको भ्याङ्गको छोप्ने भाग (कुनै पनि कोठा नभएको अवस्थामा) ।
- लिफ्टको मेशिन कोठा ।
- कम्पाउण्ड वाल, ढोका, तल्ला नउठाइएको पोर्च, खुल्ला भ्याङ्ग, ग्याम्प, जमिन मूनिको पानी टैकी, पौडी खेल्ने खुल्ला पोखरी, आदि ।

२.१.२ आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्र

यस क्षेत्रमा आवासीय कृयाकलापको मिश्रण सहित व्यापारिक कृयाकलापको प्रभुत्व रहने छ । भवनको उपयोग/प्रयोजनको हकमा अनुसूची २ मा दिईए बमोजिम हुने छ । यस क्षेत्र अन्तर्गत निम्न लिखित स्थानहरू पर्दछन् । नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोला ।

- लक्ष्मीचोक देखि जिरोप्वार्इन्टको २०० मी वरीपरी सम्म
- छाता चोक देखि पश्चिम स्वस्तिका चोक हुदै मंगलबारे चोकको २०० मी वरीपरी सम्म
- पुतलीलाईन खहरे खोलादेखि कल्याण चोक सम्म
- रेल्वे चोक केन्द्रमा राखि चतरा मार्गको २०० मी. वरीपरी सम्म
- धरान ७ को भोटेपुल भौडी देखि धनकुटे रोड, बुद्धचोक हुदै रत्न चोकको २०० मी वरीपरी
- चन्द्रपुर बजारदेखि जल्पा रोड, सदन स्कूल हुदै माछा भौडी चोक सम्म
- भानु स्मृतिपथ, दोभानलाईन (दुवै वाटो, माछा भौडी चोकदेखि शुक्रपथसम्म)
- शुक्रपथ (बुद्धमार्गदेखि वडा नं. १५ को सीमाना खोल्सी सम्म)

यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको उपयोगको प्रकारको तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने ground coverage निम्न तालिना नम्बर २ अनुसार हुनेछ र यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम उचाई तल्ला तालिका - ८.मा दिइए बमोजिम हुनेछ ।

तालिका २ : आवासिय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage

सि.नं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	ग्राउण्ड कभरेज
१	आवासीय भवन	१० धूर सम्म	९०
		१० धूरभन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०
२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन (डिपार्टमेन्ट । मल । लज आदि समेत)	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०
३	संस्थागत भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	६०%
४	ठूला होटेल तथा व्यापारिक भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	७०%

२.१.३ आवासीय क्षेत्र

यस क्षेत्रमा मुख्य रुपमा आवासीय कृयाकलापको प्रभुत्व रहनेछ । अन्य भू-उपयोग क्षेत्र (आवासीय बाहेक) तथा खोला खोल्सीले ओगटेको जमिन बाहेक नगर क्षेत्र भित्रको बाँकी रहेको सम्पूर्ण भू-भागलाई आवासीय क्षेत्र तोकिएको छ । नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोला / यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको उपयोगको प्रकारको तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने ground coverage निम्न तालिना नम्बर २ अनुसार हुनेछ र यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम उचाई तल्ला तालिका - ८.मा दिइए बमोजिम हुनेछ ।

तालिका ३ : आवासीय क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage

सि.नं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	ग्राउण्ड कभरेज
१	आवासीय भवन	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०
२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन (डिपार्टमेन्ट । मल । लज आदि समेत)	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०

३	संस्थागत भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	५०%
४	ठूला होटेल तथा ब्यापारिक भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	६०%

२.१.४ स्वास्थ्य क्षेत्र

यस क्षेत्र अन्तर्गत वि.पि. मेमोरियल स्वास्थ्य विज्ञान प्रतिष्ठान तथा यसको वरिपरिका निम्न लिखित स्थानहरु पर्दछन् । नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोला /

- पूर्वमा धरान १९ को मुनामदन पथ को ३० मिटरले छोएको कित्ताहरु सम्म
- पश्चिममा आदर्शमार्ग सिंगमी चौक को ३० मिटरले छोएको कित्ताहरु सम्म
- उतरमा धरान १८ को क्याम्प रोड बुद्ध चौक को ३० मिटरले छोएको कित्ताहरु सम्म

यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको उपयोगको प्रकारको तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने ground coverage निम्न तालिना नम्बर III अनुसार हुनेछ र यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम उचाई तल्ला तालिका-८.मा दिइए बमोजिम हुनेछ ।

तालिका ४ : स्वास्थ्य क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage

सि.नं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	ग्राउण्ड कभरेज
१	आवासीय भवन	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०
२	आवासीय तथा ब्यापारिक भवन (डिपार्टमेन्ट । मल । लज आदि समेत)	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०
३	संस्थागत भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	६०%
४	ठूला होटेल तथा ब्यापारिक भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	७०%

२.१.५ धार्मिक पर्यटकीय क्षेत्र

यस क्षेत्र अन्तर्गत वडा नं. १४, विजयपुर क्षेत्रका सम्पूर्ण स्थानहरु पर्दछन् नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोला । यस क्षेत्रमा रहेका पौराणिक बस्तु, संरचनाको सम्बर्धन र प्रवर्धन गर्नु पर्नेछ । यस क्षेत्रमा बन्ने भवनहरु तथा अन्य निर्माण हरु विजयपुर गुरु योजना अनुसार हुनुपर्ने छ / यस भूउपयोग

क्षेत्रमा भवनको उपयोग, प्रकार तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने ground coverage निम्न तालिना नम्बर ॥ अनुसार हुनेछ र यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम उचाई तल्ला तालिका-८.मा दिइए बमोजिम हुनेछ ।

तालिका ५ : धार्मिक पर्यटकीय क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage

सि.नं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	ग्राउण्ड कभरेज
१	आवासीय भवन	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०
२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन (डिपार्टमेन्ट । मल । लज आदि समेत)	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०
३	संस्थागत भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	५०%
४	ठूला होटेल तथा व्यापारिक भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	६०%
५	धार्मिक, सांस्कृतिक तथा पौराणिक भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	५०%

२.१.६ पर्यटकिय/ मनोरञ्जन क्षेत्र

धरान १७ सप्तरंगी पार्कको जमिन (हाल अन्य संघ संस्था जस्तै मगर संघ, राई संघ आदिलाई चलन गर्न दिइएको जमिन समेत), धरान पञ्चकन्या जङ्गल, धरान ८ को यलम्बर पार्क, धरान १९ को हरियाली सामुदायीक वन क्षेत्र, धरान १७ उदय सामुदायीक वन क्षेत्र, बाभ्रगरा सामुदायिक वन, घट्टे गैहकुलोको सार्वजनिक जमिन, शिखर वास डाँडा (सैनिक क्याम्पको उत्तर पट्टी)का स्थानहरु यस क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन् । नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोला /

येस क्षेत्रमा मनोरञ्जनात्मक तथा पर्यटकीय निर्माण बाहेक अन्य प्रयोजन को निर्माण गर्न पाइने छैन यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम उचाई तल्ला तालिका-८.मा दिइए बमोजिम हुनेछ ।

२.१.७ औद्योगिक क्षेत्र

विद्यमान औद्योगिक क्षेत्र लगायत उत्तरमा निलिमा मार्ग, पूर्व गंगालाल मार्ग पश्चिम शक्ति चोक, दक्षिणमा क्याम्प रोड यस क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन् । नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोला /

यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको उपयोगको प्रकार तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने ground coverage निम्न तालिना नम्बर ६ अनुसार हुनेछ र यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम उचाई तल्ला तालिका-८.मा दिइए बमोजिम हुनेछ ।

तालिका ६ : औद्योगिक क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage

सि.नं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	ग्राउण्ड कभरेज
१	आवासीय भवन	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०
२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन (डिपार्टमेन्ट । मल । लज आदि समेत)	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०
३	संस्थागत भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	६०%
४	ठूला होटेल तथा व्यापारिक भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	७०%
५	साना/घरेलु उद्योग, ठूला उद्योग, मोटर गाडी मर्मत कारखाना	३ कट्टा भन्दा माथि	६५%

२.१.८ संस्थागत क्षेत्र

जिरोप्लान्टदेखि फुस्रे चोक हुदै सुर्यमार्ग बाट धरान धनकुटे राजमार्ग सम्म यस भू-उपयोग क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन् । नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोला / यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको उपयोगको प्रकार तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने ground coverage निम्न तालिना नम्बर ७ अनुसार हुनेछ र यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम उचाई तल्ला तालिका - ८.मा दिइए बमोजिम हुनेछ ।

तालिका ७ : संस्थागत क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage

सि.नं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	ग्राउण्ड कभरेज
१	आवासीय भवन	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०
२	आवासीय तथा व्यापारिक भवन	१० धूर सम्म	९०
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	८५
		३० धूर भन्दा माथि	८०

३	संस्थागत भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	६०%
४	होटेल/व्यापारिक भवन	३ कट्टा भन्दा माथि	७०%

२.१.९ बातावरणीय संबेदनशिल क्षेत्र

बाढीको जोखिम भएको नदी को किनार, पहीरो जानसक्ने सम्भावना भएको क्षेत्र, कम्जोर भूबनोट भएको जलाधार स्थानलाई यस क्षेत्र मा राखिएको छ। निराजन बस्ति, पन्चकन्या जङ्गल, सर्दु जलाधार क्षेत्र, स्थानहरु यस क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछन / नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोला /

यस क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न नगरपालिकाबाट विशेष स्वीकृति लिनु पर्नेछ।

यस भूउपयोग क्षेत्रमा भवनको उपयोगको प्रकार तथा जग्गाको क्षेत्रफल अनुसार स्वीकृत दिन सकिने ground coverage निम्न तालिना नम्बर ८ अनुसार हुनेछ र नक्सा नम्बर १ हेर्नुहोला / यस क्षेत्रमा भवनको अधिकतम उचाई तल्ला तालिका - ८.मा दिइए बमोजिम हुनेछ।

तालिका ८ : बातावरणीय संबेदनशिल क्षेत्रमा स्वीकृत दिन सकिने अधिकतम ground coverage

सि.नं.	भवनको प्रकार	घडेरी क्षेत्रफल	ग्राउण्ड कभरेज
१	आवासीय भवन	१० धूर सम्म	७५
		१० धूर भन्दा माथि ३० धूर सम्म	६०
		३० धूर भन्दा माथि	५५

२.२. घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल

- क) भवन निर्माणको लागि मुख्य व्यापारिक क्षेत्रमा कम्तिमा ५०.८० बर्ग मीटर (३ धुर) क्षेत्रफलको घडेरी/जग्गा हुनु पर्नेछ।
- ख) अन्य क्षेत्रहरुमा भवन निर्माणको लागि कम्तिमा ८४.६६ बर्ग मीटर (५ धुर) क्षेत्रफलको घडेरी/जग्गा हुनुपर्नेछ।
- ग) भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६ लागू हुनु भन्दा अगाडि कित्ता काट भएका घडेरी/जग्गाहरुको हकमा यो मापदण्ड लागू हुने छैन।
- घ) विशेष प्रकारको भनी तोकिएका भवन निर्माणको लागि घडेरी/ जग्गा को न्यूनतम क्षेत्रफल ३ कट्टा हुनु पर्नेछ।
- ङ) मुख्य बजार क्षेत्रमा घडेरीको न्यूनतम मोहडा ४.५ मीटर हुनु पर्नेछ। यो नियम लागू हुनु पूर्व कित्ताकाट भएको प्रमाण पेश भएमा यसै अनुसार भएको मान्य हुनेछ।
- च) आवासीय तथा व्यापारिक क्षेत्रमा घडेरीको मोहडा न्यूनतम ७.५ मीटर हुनु पर्नेछ।

छ) आवासिय क्षेत्रमा घडेरीको मोहडा न्यूनतम ९.० मीटर अनिवार्य हुनु पर्नेछ । यो नियम लागू हुनु पूर्व कित्ता काट भएको प्रमाण पेश भएमा यसै अनुसार भएको मान्य हुनेछ ।

२.३. आवत जावतको निमित्त बाटो

क) कुनै पनि जग्गा वा प्लट वा घडेरी आवत जावतको निमित्त निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनु पर्दछ ।

ख) आवत जावतको निमित्त आवश्यकपर्ने बाटोको लागि छुट्टयाइएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी वा सोको क्षेत्रफल घट्ने गरी कुनै पनि भवन निर्माण निर्माण गर्न पाइने छैन । पहिलेदेखि भैरहेको बाटोकोबाट बन्चित हुने गरी पनि कुनै पनि प्रकारको भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

ग) भवन निर्माणको लागि प्रस्तावित प्लट सम्म पुग्ने बाटोको चौडाई निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ:

शाखा सडक बाट खोलिएको सडक न्यूनतम

निकाश नभएको अवस्थामा -४.२५ मिटर

निकाश भएको अवस्थामा)-६.२५ मिटर

च) कल-डे-स्याक राख्नु परेमा सडकको लम्बाइ ६० मीटर नबढाई राख्नुपर्नेछ । कल-डे-स्याकको लागि न्यूनतम क्षेत्रफल ५० वर्ग मीटर हुनु पर्नेछ ।

बिशेष प्रकारको तथा संस्थागत भवनमा प्रवेशको लागि सडकको चौडाई कम्तिमा ६.२५

मिटरको हुनु पर्ने छ

२.४. सडक अधिकार क्षेत्र (ROW)

क) नगरपालिका क्षेत्र भित्रका विभिन्न वडाहरु अर्न्तगतका विभिन्न सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र अनुसूची-२ बमोजिम हुनेछ ।

ख) धरान नगरपालिका क्षेत्र भित्र नयाँ खुल्ने सडकहरुको सडक अधिकार क्षेत्र कम्तिमा ६ मीटर हुनेछ ।

ग) नगरपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भइ बनेका तथा हालको मापदण्ड लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका भवनहरुको हकमा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछैन । तर यस्ता भवनहरु भत्काएर पुनः निर्माण गर्नको लागि तथा नगरपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त भइ बनेका पुराना भवनहरुमा तला थप गर्नुपर्दा विद्यमान सडक अधिकार क्षेत्र लागु हुनेछ ।

घ) तोकिएको सडक अधिकार क्षेत्र भन्दा सडक चौडाई बढि भएको अवस्थामा त्यस्ता सडकको किनाराबाट तोकिएको सेट ब्याक छोडेर मात्र भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइनेछ ।

२.५.१ सेट व्याक

- क) सडक अधिकार क्षेत्र पछि कुनै पनि भवन निर्माण कार्यको लागि कम्तिमा १ मीटर सेट व्याक छोड्नु पर्नेछ । नगरपालिकाले कुनै सडकको सेट व्याक आवश्यकता अनुसार १ मीटर भन्दा बढी पनि तोक्न सक्नेछ ।
- ख) प्रस्तावित प्लट सार्वजनिक जग्गासँग जोडिएको छ भने निर्माण कार्य गर्नको लागि त्यस्तो जग्गाको साँधबाट कम्तिमा १ मीटर छोड्नु पर्नेछ ।
- ग) भ्याल, ढोका राख्ने प्रस्ताव गरिएको भवनको गारोतर्फ कम्तिमा १ मीटर सेट व्याक छोड्नु पर्दछ ।
- घ) भ्याल, ढोका नराखी निर्माण गर्न प्रस्ताव गरिएको भवनको गारोतर्फ सडक वा सार्वजनिक जग्गा परेको अवस्थामा उक्त सडकको सडक अधिकार क्षेत्र वा सार्वजनिक जग्गासँगको साँधपछि कम्तिमा १ मीटर सेट व्याक छोड्नु पर्दछ ।
- ङ) सार्वजनिक जग्गाको साँध तर्फ र सडकसँग जोडिएको किनारातर्फ बाहेक अन्य संधियारको किनारा पट्टि भ्याल, ढोका नराखी निर्माणको लागि प्रस्ताव भएमा आफ्नो साँधबाट निर्माण गर्न सकिने छ, तर यसरी साँधबाट निर्माण गर्दा कुनै पनि किसिमको भेन्टिलेशन, ग्रील, सीसा आदि राख्न पाइने छैन ।
- च) सेट व्याक भित्र भवनको कुनै पनि बाहिरी गारो देखि बाहिर पट्टि निस्कने गरी बार्दली, खुल्ला भ्याङ्ग, आदि निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- छ) तालिका ९ बमोजिम भवनको प्रकार अनुसारको सेट व्याक हुनु पर्नेछ ।

तालिका ९ : भवनको प्रकार अनुसारको सेट व्याक

क्र.सं.	भवनको प्रकार	न्यूनतम सेट व्याक	
		अगाडि	पछाडि र दायां बायां
१	शैक्षिक भवन	३ मी.	२ मी.
२	संस्थागत भवन	३ मी.	२ मी.
३	सभा सम्मेलन केन्द्र, सिनेमा घर, तारे होटेल, अस्पताल	१२ मी.	६ मी.
४	व्यवसायिक भवन (सुपरमार्केट आदि)	२ मी.	२ मी.
५	होटल/लज	२ मी.	२ मी.

माथि उल्लेख गरिएको व्यावसायिक भवनको हकमा भवनको चौडाई सानो भई भवनको प्रयोगमै समस्या आउने देखिएमा Emergency Exit को पर्याप्त व्यवस्था रहेको तथा डिजाइनरबाट प्रस्तावित भवनसँग टासिएको कित्तामा रहेको साविक भवन वा पछि बन्न सक्ने भवनमा Hammering Effect नहुने प्रमाणित हुन सकेमा दायां बायांको सेट व्याकमा छुट दिन सकिने छ । तर अगाडि र पछाडिको न्यूनतम सेटव्याक माथि उल्लेख गरे अनुसार हुनै पर्नेछ ।

२.५. पार्किङको व्यवस्था

- क) विशेष प्रकारका भवनहरुको निमित्त (आवासीय तथा साना घरेलु उद्योग बाहेकमा) जग्गाको कम्तिमा १५% जग्गा पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ । भूमिगत पार्किङको व्यवस्था गरिएको हकमा भने यो लागू हुने छैन ।
- ख) गाडी सम्बन्धि मर्मत कारखानाको लागि जग्गाको २५% पार्किङको लागि छोड्नु पर्दछ ।
- ग) भवनको प्रयोजन/उपभोग परिवर्तन गर्नु पर्दा पनि नयां उपभोगको सम्पूर्ण प्रावधानहरु लागू हुने गरि पार्किङको लागि चाहिने जग्गाको व्यवस्था गर्नु पर्दछ ।

२.६. नदी एवं कुलोको किनारबाट छाड्नु पर्ने दुरी

नदी वा मुख्य कुलोसँग जोडिएको जग्गामा निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा किनाराबाट निम्न बमोजिमको दूरी छोडेर मात्र स्थायी निर्माण गर्न स्वीकृती दिइनेछ ।

- क) नदीको किनार बाट १० मी.
- ख) खहरे खोल्सी र कुलोको सिमानाबाट ३ मी.

२.७. जग्गा विकास (प्लानिङ) सम्बन्धी व्यवस्था

कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले जग्गा विकास गर्न चाहेमा निम्न लिखित मापदण्डको पालना गर्नु पर्नेछ । तल उल्लेखित मापदण्ड बाहेक अन्य मापदण्डको हकमा जग्गा विकास गर्न प्रस्तावित क्षेत्र जुन भू-उपयोग क्षेत्रमा पर्दछ, सोही बमोजिमको मापदण्ड लागू हुनेछ ।

२.७.१. सडक/सडकका चौडाई

जग्गाको क्षेत्रफल	सडकको चौडाई (मी)	
	मुख्य मार्ग	सहायक मार्ग
५ कट्ठा सम्म	६	४.२६
५ कट्ठा भन्दा माथि १० कट्ठा सम्म	७.३०	४.२६
१० कट्ठा भन्दा माथि	९	६

२.७.२. घडेरीको क्षेत्रफल

- क) न्यूनतम मोहडा ७ मीटर

ख) न्यूनतम क्षेत्रफल ८५ बर्ग मीटर (५ धूर)

२.७.३. खुल्ला क्षेत्र (सडक बाहेक)

क) ३३८६.३२ बर्ग मीटर देखि १०,१५९ बर्ग मीटर भन्दा कम (१० कट्टा देखि ३० कट्टा भन्दा कम) : जग्गाको ५%

ख) १०,१५९ बर्ग मीटर देखि २०,३१८ बर्ग मीटर भन्दा कम (३० कट्टा देखि ६० कट्टा भन्दा कम) : जम्मा जग्गाको ३.५%

ग) २०,३१८ बर्ग मीटर देखि माथि : जम्मा जग्गाको २.५%

२.७.४. पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा

जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा निकायले सम्बन्धित जग्गामा पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा जस्तै सडक, खानेपानी विद्युत दूर संचार, ढल आदि के कसरी विस्तार एवं व्यवस्था गर्ने हो सो को विस्तृत प्लान (योजना) समेत पेश गर्नु पर्दछ ।

२.७.५. घडेरीको विभाजन

घडेरीको विभाजन गर्दा तोकिएको न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल भन्दा कम हुने गरी गर्न पाइने छैन ।

२.७.६. जग्गा प्लटिङ्ग निषेधित क्षेत्र

अंशबण्डा, दान, सिमाना समायोजन, अदालत फैसला कार्यान्वयनको अवस्था बाहेक निम्न क्षेत्रमा जग्गा प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन ।

१. धरान वाडै नं. १४ को दन्तकाली मन्दिर क्षेत्र को दूरी ४०० मिटर देखि भित्र
२. बुढा सुब्बा मन्दिर क्षेत्रको दूरी ४०० मिटर देखि भित्र
३. धरान १४ को भिरालो जमिन, जङ्गल क्षेत्र, धरान १३ को सारङ्ग क्षेत्र जलाधारको निमित्त निर्देशित क्षेत्रमा प्राविधिकको निर्देशन बाहेक जग्गा प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन ।

२.८. ऐलानी पर्तिजग्गाहरु

निम्नस्थानमा रहेका ऐलानी पर्तिजग्गाहरुलाई तथा ऐलानी जग्गासँग साटिएका जग्गाहरुलाई निम्न अनुसार प्रावधान कायम गरिएको छ ।

- १) धरान वाडै नं. ४ को आदर्श मार्ग पश्चिम मुख तथा नन्दलाल साहको कित्ता पश्चिम को खाली सुरक्षा गरि घेरा बार गरि नगर पालिकाको कार्ययोजना बनाई उपभोग गरिने छ ।

- २) धरान वार्ड नं. १३ को उदय मार्गमा रहेका हाल बाल विकास स्कूल रहेको स्थानको जग्गा स्कूलले चर्चेको बाहेक सुरक्षाको निमित्त घेराबार गरिने छ । बाटो प्रयोजनका निमित्त प्रस्तावित भएमा नम्बरी जग्गाबाट ३ मिटर र ऐलानीबाट ३ मिटर गरि ६ मिटर बाटो बनाइ बाँकी जग्गा सुरक्षा गरिनेछ ।
- ३) १३ नं. वार्डको पश्चिम खोला देखि पश्चिम तर्फ रहेको जग्गा बुँदा नम्बर १ अनुसार हुनेछ ।
- ४) धरान ११ को सोलीङ्ग बस्ती लगायतको क्षेत्रमा रहेको सुकुम्बासीले भोग गरेको र नगर पालिकाकाले सडकको निमित्त भनिएको ३ मिटर बाहेकको जग्गा सुरक्षा गरिनेछ ।
- ५) धरान १७ को उदय मार्ग तर्फको जङ्गल बाहेकको जग्गा बाटो दर्ताको लागि प्रस्तावित भएकोमा बुँदा नं. १ अनुसार हुने छ ।
- ७) हरित र संरक्षित क्षेत्र: धरान नगर पालिकाको सिमाना हाँस पोसा, विष्णु पादुकाको पटनाली, पञ्चकन्या सिमानासम्म रहेको चारकोशे जङ्गललाई हरित क्षेत्रको रूपमा संरक्षित र विकास गर्न सम्बन्धीत बन विभाग सँग समन्वय गरिनेछ । कुनै पनि निजी प्रयोजनको निमित्त स्वीकृती दिईने छ । साथै सर्दुजलाधार क्षेत्रलाई संरक्षित क्षेत्रको रूपमा राखिने छ ।

३. भवन मापदण्ड

नगरपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न चाहने कुनै पनि व्यक्ति, सरकारी वा अर्ध सरकारी निकाय तथा निजी संघ स.सथाले भवन निर्माण गर्ने अनुमतिको लागि भवनको नक्सा सहित तोकिएको दाँचामा नगरपालिका समक्ष दरखास्त दिनुपर्नेछ ।

भवन निर्माण गर्दा सुरक्षित तथा मजबुत भवन, स्वस्थ वातावरण तथा छर छिमेक समेत लाई नकारात्मक असर नपार्नको लागि नेपाल भवन संहितामा उल्लेख भएका बुँदाका अलावा निम्न दफा बमोजिमका प्रावधानहरूको पालना गर्नुपर्ने छ ।

३.१. भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको उचाई

आवासीय प्रयोजनको भवनको निमित्त भुईँ देखि सिलिङ्ग सम्मको न्यूनतम उचाई ३.० मीटर हुनु पर्नेछ ।

३.२. तल्ला संख्या

तल्ला संख्याको निर्धारण निम्नानुसार गरीएको छ ।

क्र.सं.	सडकको चौडाई	तल्ला संख्या
---------	-------------	--------------

१.	१४ फिट भन्दा सानो	२
२.	१४ फिट	३
३.	२० फिट	५
४.	२४ फिट	५
५.	३० फिट	६
६.	३६ फिट	६
७.	४० फिट	६
८.	४६ फिट	६
९.	५० फिट	९
१०.	६० फिट	१०
११.	७२ फिट	१४

सडकको चौडाई अनुसार तल्ला संख्या निर्धारण गरिएको भए पनि भवनको चौडाईको ३ गुणा भन्दा बढी हुने गरी उचाई जान पाईने छैन । साथै FAR लागू गरिएको क्षेत्रमा FAR अनुसार तला संख्या निर्धारण गरिने छ । संगै टाँसिएको भवनसंग Hammering Effect हुने गरि भवन निर्माण गर्न दिइने छैन ।

आवासिय क्षेत्र, धार्मिक पर्यटकीय क्षेत्र, पर्यटकीय । मनोरञ्जन क्षेत्र मा भवनको अधिकतम उचाई ५ तला तोकिएको छ । धार्मिक पर्यटकीय क्षेत्र र पर्यटकीय । मनोरञ्जन क्षेत्रमा पर्यटकीय पूर्वाधार युक्त अग्ला संरचना भने नगरपालिकाबाट विशेष स्वीकृति लिई निर्माण गर्न पाइनेछ ।

वातावरणीय संवेदनशील क्षेत्रमा भवनको अधिकतम उचाई ३ तला तोकिएको छ । तर यस क्षेत्रमा नगरपालिकाले आवश्यक ठानेमा भवनको अधिकतम उचाई ३ तला भन्दा कम पनि तोक्न सक्नेछ भने संवेदनशीलतालाई मध्यनजर गरी भवन बनाउन प्रतिवन्द पनि लगाउन सक्नेछ ।

३.३. भ्यालको ब्यवस्था

घडेरीको सिमानाबाट तोकिएको सेट ब्याक नछोडिएको साँध तर्फ कुनै पनि किसिमको बन्द भ्याल (प्रकाश वा भेन्टलेशनको लागि) राख्न पाइने छैन ।

३.४. घामपानीबाट बचावको लागि छज्जा

क) घामपानीबाट बचावको लागि सेट ब्याक भित्र पर्ने गरी बढिमा ०.४५ मीटर सम्मको छज्जा राख्न पाइने छ । यस्तो छज्जालाई वार्दली वा अन्य किसिमको प्रयोगमा ल्याउन पाइने छैन ।

घ) माथि उल्लेखित विभिन्न अवस्थामा निर्माण पर्न पाइने छज्जालाई कोठाको प्रयोगमा ल्याउन पाइने छैन ।

३.५. भवनको उचाई

जग्गाको औसत सतह देखि भवनको सबै भन्दा माथिल्लो भागलाई भवनको उचाई मानिने छ (चीत्र नं-४ हेर्नुहोस्) । भिरालो छाना भएको अवस्थामा भिरालो छानाको औसत सतहलाई उचाईमा गणना गरिनेछ । सबै भन्दा माथिल्लो तल्लामा १ मीटर सम्मको प्यारापेट वाल र २.५ मीटर उचाई सम्मको भ्याङ्गलाई ढाक्ने भाग, लिफ्टको मेशिन रुम र पानी टंकी र यसको लागि आवश्यक निर्माणलाई भवनको उचाईमा गणना गरिने छैन । तर यदि भ्याङ्गलाई ढाक्ने भाग सँगै कुनै पनि कोठा निर्माण प्रस्ताव भएको छ भने यस्तो भागलाई भवनको उचाईमा गणना गरिने छ ।

३.६. बेसमेन्ट (भूमिगत तला) निर्माण

३.६.१. भूमिगत तलामा आवश्यक व्यवस्थाहरु:

भूमिगत तलामा निम्न व्यवस्थाहरु हुनु पर्नेछ :

१. भूमिगत तलाको उंचाई कम्तिमा २.१ मी हुनु पर्नेछ ।
२. पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशनको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।
३. भूमिगत तलामा जमिनको सतहको पानी पस्न नसक्ने हुनुपर्नेछ । भूमिगत तलाका गारोहरु र भुईंहरु पानी छिर्न नसक्ने गरी बनाइएको हुनु पर्नेछ र ओसिलोपनलाई रोक्नको निमित्त समेत पर्याप्त मात्रामा व्यवस्था गरिएको हुनु पर्नेछ ।
४. भूमिगत तलाको निमित्त छुट्टै बाटोको व्यवस्था हुनु पर्नेछ । एक भन्दा धेरै भ्याङ्गहरु भएको भवनमा यस्तो भ्याङ्गले नै भूमिगत तला र माथिको तलाहरु बीच फायर सेपरेशनको काम गर्ने गरी राखिएको हुनु पर्नेछ ।
५. बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्ट निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल ड्रइङ्गको साथसाथै प्रकाश तथा भेन्टिलेशनको व्यवस्था समेतको नक्सा स्वीकृतको लागि नगरपालिकामा पेश गर्नुपर्दछ ।
६. बेसमेन्ट/सेमिबेसमेन्टको लागि पनि ग्राउण्ड कभरेज, भवन निर्माण रेखा, आदि जस्ता मापदण्डहरु लागू हुनेछ ।

३.७. प्लिन्थ :

जमिनको सतहबाट प्लिन्थको उँचाई कम्तिमा ४५ सेण्टिमिटर हुनेछ ।

४. नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता

कुनै पनि भवन निर्माण गर्दा नेपाल सरकारले मिति २०६०।४।१२ मा स्विकृत गरेको 'नेपाल भवन संहिताको पालना गरी गर्नु पर्ने छ ।

५. पुर्वाधार तथा सेवा सुविधा

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

५.१. सतह ढल (Drainage)

- क) प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिएको दुरी 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 ।
- ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहर मैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइने छैन ।

५.२. जमिन मुनिको ढल निकास र नाला (Sewerage)

- क) चर्पि नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृती दिइने छैन ।
- ख) प्लटबाट ३० मी. सम्मको दूरीमा ढल निकास (Sewer Line) छ भने चर्पि/सेप्टिक टंकीबाट यसमा जडान गर्नु पर्नेछ । यदि सो दूरी सम्ममा Sewer Line छैन भने सेप्टिक टंकी र सोकपिटको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । Sewer Line मा जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।
- ग) सडक अधिकार क्षेत्र भित्र सेप्टिक टंकी र सोक पिट निर्माण गर्न पाइने छैन यस्तो निर्माणको लागि प्लट सिमानाबाट १ मीटर छोड्नु पर्दछ ।

५.३. ढल तथा पानीको निकास व्यवस्था :

- क) हाल रहेको ढल वा पानीको निकासलाई कुनै पनि किसिमको निर्माण कार्य गर्दा बन्द गर्न पाइने छैन ।
- ख) सार्वजनिक बाटोहरुमा घरबाट फोहर मैला वा प्रयोग गरिएको पानी छाड्न पाइने छैन ।
- ग) छानाको आकाशे पानीको निकास जमिनसम्म पाइपद्वारा गर्नुपर्नेछ ।

५.४. सेप्टिक टंकी

भवन निर्माण गर्दा सेप्टिक टंकी भन्नाले उपयोगकर्ताको संख्याको आधारमा प्राविधिक डिजाइन गरी बनाइएको स्व-स्थान (on-site) दिशा पिसाव ट्यांकी भन्ने बुझ्नु पर्दछ र अनिवार्य रूपमा राख्नु पर्नेछ ।

५.५. खानेपानी

- क) जमिन मुनि खानेपानीको टंकी बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्र तथा सेट ब्याक भित्र बनाउन पाइने छैन ।
- ख) खानेपानीको पाईप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नु पर्दछ ।

५.६. विद्युत

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

५.७. फोहर मैला

- क) आफ्नो घरबाट निस्कने फोहर मैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नु पर्दछ ।
- ख) फोहर मैला फ्याल्नु पर्दा सम्बन्धित निकायले तोकिएको स्थानमा फाल्नु पर्दछ ।
- ग) फोहरमैला व्यवस्थापन ऐन २०६८ का दफा ६ मा व्यवस्था भए बमोजिम कम्तीमा जैविक र अजैविक फोहरमैला विभाजन गरी फ्याल्नु पर्ने छ ।
- घ) कुनै व्यक्ति संस्था वा निकायले कुनै काम कारोवार गर्दा उत्पन्न हुने फोहरमैला यथाशक्य कम गर्नु पर्नेछ ।

५.८. रुख तथा हरियाली

- क) मुख्य व्यापारिक क्षेत्रमा बाहेक अन्य सम्पूर्ण क्षेत्रमा एक घर बराबर एक रुखको हिसावले वृक्षारोपण गर्नु पर्नेछ । मुख्य व्यापारिक क्षेत्रमा पनि रुख रोप्न वा अन्य किसिमले हरियाली कायम गर्न प्रोत्साहन गरिनेछ । कौसी खेतिलाई विशेष प्राथमिकता दिईनेछ ।

६. विविध

६.१. कम्पाउण्ड पर्खाल

- क) कुनै पनि कम्पाउण्ड पर्खालको उचाई अगाडिको सडकको केन्द्र रेखाको सतहबाट बढिमा २ मीटर सम्म स्वीकृत गर्न सकिनेछ ।
- ख) २ मीटर भन्दा बढि उचाईको कम्पाउण्ड पर्खाल आवश्यक पर्ने अवस्थामा सो को प्रकृति र प्रयोजन हेरी नगरपालिकाले बढि उचाईको लागि विशेष स्वकृती प्रदान गर्न सक्नेछ ।
- ग) सडक अधिकार क्षेत्रको किनाराबाट कम्पाउण्ड पर्खाल लगाउन पाइने छ । तर यस्तो पर्खालसँग कुनै पनि किसिमको स्थायी/अस्थायी निर्माण गर्न वा जोड्न पाइने छैन ।

६.२. निर्माण सामाग्री

- क) भवन निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर मानिस/सवारी साधनको आवागमनलाई वाधा पुर्‍याउन पाइने छैन ।

६.३. बिज्ञापन सम्बन्धि बोर्ड

नगरपालिकाको स्वीकृति लिएरमात्र बिज्ञापन सम्बन्धि कुनै पनि बोर्डहरु राख्नु पर्नेछ ।

६.४. विशेष प्रकारका भवनहरु :

पेट्रोल पम्प र अन्य विशेष प्रकारका भवनहरु निर्माणको लागि निम्न बुंदाहरुका साथै सम्बन्धित निकायको मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

- नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० मा भएको व्यवस्थालाई असर नपर्ने गरि कार्यान्वयन गरिने छ ।
- नगर पालिकामा दर्ता भएको निर्माण व्यावसायी साथै एकजना ईन्जिनियर अनिवार्य रुपमा समावेश भएको प्रमाण पेश गर्नु पर्नेछ ।
- लिफ्टको व्यवस्था हुनु पर्नेछ ।
- माटो परिक्षण प्रतिवेदन समावेश गर्नुपर्नेछ । साथै ईलेक्ट्रिकल र स्यानिटरी एण्ड प्लम्बिङको समेत छुट्टै नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- आगो लगायत आपतकालीन अवस्थाको लागि पर्याप्त Escape/ Exit हरुको व्यवस्था गरेको हुनु पर्नेछ ।
- एक प्रयोजनको लागि भनि स्वीकृती लिएकोमा प्रयोजन बदल्नु परेमा नगर पालिकासँग स्वीकृती लिनु पर्ने छ । साथै नीजि आवसीय प्रयोजनको लागि भनि निर्माण भएको भवनमा

अन्य सार्वजनिक जस्तै: विद्यालय, कार्यालय, सामुदायिक ढङ्गबाट प्रयोग गर्नु पर्ने भए पनि स्वीकृती लिनु पर्नेछ ।

- भवन निर्माण भैसकेको कित्तामा कित्ताबाट गर्नु परेमा सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी शाखाले सम्बन्धित स्थानिय निकाय वा धरान नगर पालिकाबाट सिफारिस लिई मात्र कित्ता काट गरि दिनु पर्नेछ । त्यस्तो सिफारिस दिंदा मापदण्डले उपलब्ध गराएको ग्राउण्ड कभरेज/साईट सेटब्याकलाई ध्यानमा राख्नु पर्नेछ ।

६.५. पुरानो भवन

पुरानो भवन भत्काएर नयाँ निर्माण गर्दा विद्यमान मापदण्डमा उल्लेख भए बमोजिमको ग्राउण्ड कभरेज स्वीकृत गरिनेछ ।

६.६. नक्सा डिजाईन गर्ने कन्सल्टेन्सी

- क) कुनै पनि भवनको डिजाइनरले सो भवनको निर्माण अवस्था सुपरिभिजन गर्नु पर्ने र घरधनीलाई निर्माण कार्य सम्पन्न भएको निस्सा प्राप्त गर्न सम्बन्धित नगरपालिकामा निवेदन दिंदा, भवन स्वीकृत नक्सा अनुसार नै निर्माण भएको भनी डिजाइन कर्ताको सिफारिस पत्र पेश गर्नु पर्नेछ । पूनश्च : घर धनीले सुपरभिजनको निमित्त आधिकारीकता पुष्टी भएको अवस्थामा मात्र ।
- ख) उपरोक्त अनुसार भवन सम्पन्नको सिफारिस पत्र दिइएकोमा भवन स्वीकृत नक्सा अनुसार नभएमा निज डिजाइनकर्ताको दर्ता खारेज गरि निज माथि ऐन कानून बमोजिम कार्यवाही गरिनेछ ।

६.७. सार्वजनिक स्थान प्रयोग सम्बन्धमा

सार्वजनिक, बाटो घाटो, पेटी, चोक आदि र सार्वजनिक चौरहरुमा कुनै पनि सामानहरु खास गरि निर्माण सामग्रीहरु, संचय र बेच विखनको लागि थुपार्न समेत पाइने छैन । सर्वसाधारणको आवागमनलाई बाधा हुने गरि छिमेकीहरुलाई समेत प्रतिकूल असर पर्ने गरि कुनै पनि सामान सार्वजनिक स्थलमा राख्न दिइने छैन ।

६.८. उद्योग दर्ता खारेज, स्थानन्तर सम्बन्धमा

- क) स्वीकृती नदिईने क्षेत्रमा संचालन रहेका उद्योगलाई दर्ता खारेजको प्रक्रिया अर्प्याई स्थानान्तरणको निमित्त आदेश दिई सम्बन्धीत अन्य निकाय सँग समन्वय गर्ने ।
- ख) ऐलानी पर्ति जग्गामा कुनै पनि किसिमका निजि उद्योग संचालन गर्न नदिईने सार्वजनिक वा अन्य कुनै निकायले संचालन गर्न चाहेमा नगर पालिकाले बिपेश स्वीकृती दिने ।

- ग) उद्योग संचालनको समयमा संधियार उजुरी दर्ता भई सहमती हुन नसकेमा, वा संचालीत उद्योगले तोकिएको मापदण्ड पुरा नगरेको देखिन आएमा दर्ता खारेजका लागि सम्बन्धीत निकायसँग समन्वय गरी खारेजको प्रक्रिया लैजाने छ ।

६.९. हरित भवन /आवास

- क) हरित आवास परियोजनाले निर्दिस्ता गरेको नीति अनुसार हरित भवन निर्माणको लागि प्राथमिकता दीइनेछ ।
- ख) हरित भवन /आवास को लागी चाहिने तत्वहरु राखी भवन निर्माणको लागी नक्सा पेश भएमा नक्सापास दस्तुर तथा भवन निर्माणको समयमा नगरपालिका वाट तोकिएको विशेष सहूलियत प्रदान गरिने छ । साथै नगरपालिकाबाट तयार गरिएको “हरित आवास कार्यान्वयन कार्ययोजना अनुसार प्रोत्साहन गरिदै लगिनेछ ।
- ग) निर्माण भैसकेको भवनहरुमा माथी उल्लेखित हरित भवन /आवासको **Components** समावेश राखेको प्रमाण पेश गरेमा नगरपालिका वाट तोकिएको विशेष सहूलियत प्रदान गरिने छ ।

६.१०. भवनको प्रयोजन परिवर्तन

- कुनै पनि भवनको प्रयोजन परिवर्तन गर्दा पूर्व स्वीकृत लिनु पर्नेछ । यसका लागि सम्बन्धित भू-उपयोगको प्रावधानहरु लागु हुने गरी भवनको प्रयोजन परिवर्तनका लागि अनुमति दिन सकिने छ ।

६.११. सडक बर्गिकरण :

यस नगरपालिकाका सडकहरुलाई सडक विभाग र शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले निर्धारण गरे अनुरूप निम्नानुसार बर्गिकरण गरीनेछ ।

- राजमार्ग (Highway)
- शाखा सडक (Arterial road)/मुख्य सडक (Main road)
- प्रशाखा सडक (Connector road)
- सहायक सडक (Feeder road)
- प्रवेश मार्ग (Access road)

७. अतिरिक्त प्रावधानहरू

- क) कुनै पनि स्थायी प्रकृतिको (नगरपालिकाले अस्थायी प्रकृतिको भनि तोकेको बाहेक) निर्माणको लागि धरान नगरपालिकामा दर्ता भएका प्राविधिकद्वारा नेपाल बिल्डिङ कोड अनुसार नक्सा पेश गरिएको हुनु पर्दछ ।
- ख) नयाँ भवन निर्माणको नक्सा पेश गर्दा स्ट्रक्चरल नक्सा अनिवार्य रूपमा पेश गर्नुपर्दछ ।
- ग) पाँच तल्ला भन्दा बढिको भवनहरू तथा नगरपालिकाले आवश्यक छ भनि तोकिएको भवनहरू निर्माणको लागि स्वीकृति लिँदा स्ट्रक्चरल डिजाइन बाहेक स्यानिटरी एवम् इलेक्ट्रिकल नक्सा अनिवार्य रूपमा पेश गरेको हुनु पर्दछ । यस्तो निर्माणमा आगलागी बाट बचावको प्रावधान र लिफ्टको समेत व्यवस्था हुनुपर्दछ ।
- घ) स्ट्रक्चरल डिजाइनको ड्रइङ्गपेश गरी सिफारीश गरिएको अवस्थामा स्ट्रक्चरल डिजाईकर्ताले स्ट्रक्चरल डिजाइनको जिम्मेवारी लिनु पर्नेछ ।
- च) नगरपालिका क्षेत्रभित्रको सुरक्षा लगायतका संवेदनशील क्षेत्रमा नगरपालिकाले विशेष मापदण्ड लागू गर्नसक्नेछ ।
- छ) धार्मिक तथा पर्यटकिय क्षेत्र, स्मारक/संरक्षण क्षेत्रमा सम्बन्धित निकायको समेत मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।
- ज) नगरपालिकाले विशेष क्षेत्रहरू एवं उपभोगहरू (खानी, बाढी, जलाशय, स्मारक, संरक्षण, आदि तथा विभिन्न पेशागत क्षेत्रहरू एवं उपभोगहरू आदि) तोकिएको विशेष प्रकारको प्रावधान राखी स्वीकृती दिन सक्नेछ ।
- झ) सडक सिमाना लिन नमिल्ने निम्न क्षेत्रमा समझदारीमा घर निर्माणका लागि स्वीकृती दिइने छ । धरान वाडं नं. ३ को जेसिज रोड, धरान वाडं नं. ६ को वस पार्क क्षेत्र (मेन वस पार्क, धन्कुटे वस पार्क, र माथिल्लो वस स्टेशन)
- ञ) घर बनाउँदा सार्वजनिक सडक तथा सडकबाट तोकिएको सेटव्याकसम्म केन्टीलेभर, पस्ने सिढी, सेफ्टी टंकी, पानी टंकी तथा भन्याङ्ग बनाउन पाइने छैन ।
- ट) धरान नगर विकास समिति स्थापित भई लागू भएको सडक मापदण्ड र भवन तथा योजना मापदण्ड २०५६ लागू हुनु पूर्व निर्माण भएका घर तत्कालीन नियम अनुसार निर्माण भएका घरहरूलाई हाल साविकको संरचना परिवर्तन थप तला थप घर निर्माण गर्न स्वीकृती दिँदा निम्न प्रावधान अनुसार स्वीकृती दिइने छ ।
- हालको सडक मापदण्डलाई कार्यान्वयन गर्दै प्राविधिकले तथा कन्सल्टेन्टले दिइएको प्रतिवदेन अनुसार थप तला स्वीकृती दिइनेछ ।
 - भवन निर्माण संहिता २०५६ मा भएको व्यवस्था अनुसार स्वीकृती दिइने छ ।
- ठ) सार्वजनिक चौर वा पर्ति जग्गासँग जोडिएको जग्गामा अवस्थित वा स्थायी रूपमा सिमाना घेर्दा घरको नक्सा पास गर्दा सरह स्वीकृती लिनु पर्नेछ ।

- ड) घरको छानामा कुनै पनि प्रकारको टावरहरुको स्थापना गर्नुपरेमा स्ट्रक्चर प्राविधिकबाट स्ट्रक्चरको सुरक्षाको सिफारिशको आवश्यकता पर्नेछ ।
- ढ) नगरपालिकाको प्राविधिक क्षमताभन्दा भिन्न किसिमको नक्सा पेश भएमा वा नगरपालिकाले आवश्यक ठानेको अवस्थामा शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजनल कार्यालयको सिफारिस अनिवार्य गर्नेछ ।
- ण) खानी तथा भू-गर्भ विभागले कमजोर भू-भाग भनि पहिचान गरिएको क्षेत्रहरुमा अग्ला भवनहरु निर्माणको लागि स्ट्रक्चरल इन्जिनियरको सिफारिसमामात्र स्वीकृति दिइने छ ।

अनुसूची १

भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत, अस्वीकृत तथा विशेष स्वीकृत गरिएका क्रियाकलापहरू स्वीकृती दिने ✓, स्वीकृती नदिने ✗ न.पा. बाट विशेष स्वीकृती दिन सकिने ○

क्र.सं.	भू-उपयोग क्षेत्र	मुख्य व्यापारीक क्षेत्र	आवासिय व्यापारीक	आवासिय	स्वास्थ्य	धार्मिक तथा पर्यटकिय	औद्योगिक	पर्यटकिय/ मनारेञ्जन क्षेत्र	संस्थागत क्षेत्र	बतावरीय संबेदनशिल क्षेत्र	कैफियक
१.	आवासीय	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○	
२.	आवासीयक व्यापारिक	✓	✓	○	○	○	✗	✗	✓	✗	
३.	होटल, लज	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	○	✗	
४.	शैक्षिक संस्था	○	○	✓	✓	○	○	○	✓	✗	
५.	सरकारी तथा गैर सरकारी संस्था	○	✓	✓	○	○	○	○	✓	✗	
६.	नर्सिङ्ग होम पोलिक्लिनिक	○	○	○	✓	○	✓	✗	○	✗	
७.	सिनेमा हल	✓	✓	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	
८.	सभा गृह	○	✓	○	✗	○	✗	✗	○	✗	
९.	साना घरेलु उद्योग	○	○	○	✗	○	✓	✗	○	✗	हर्षपावरको आधारमा
१०.	ठूला उद्योग	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	
११.	मोटर मर्मत कारखाना	✗	○	○	✗	✗	○	✗	✗	✗	
१२.	बद्यशाखा	✗	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	○	स्थान निर्देसित गर्नुपर्ने
१३.	Multiplex Shopping mall	✓	✓	○	○	○	✓	✗	○	✗	

