



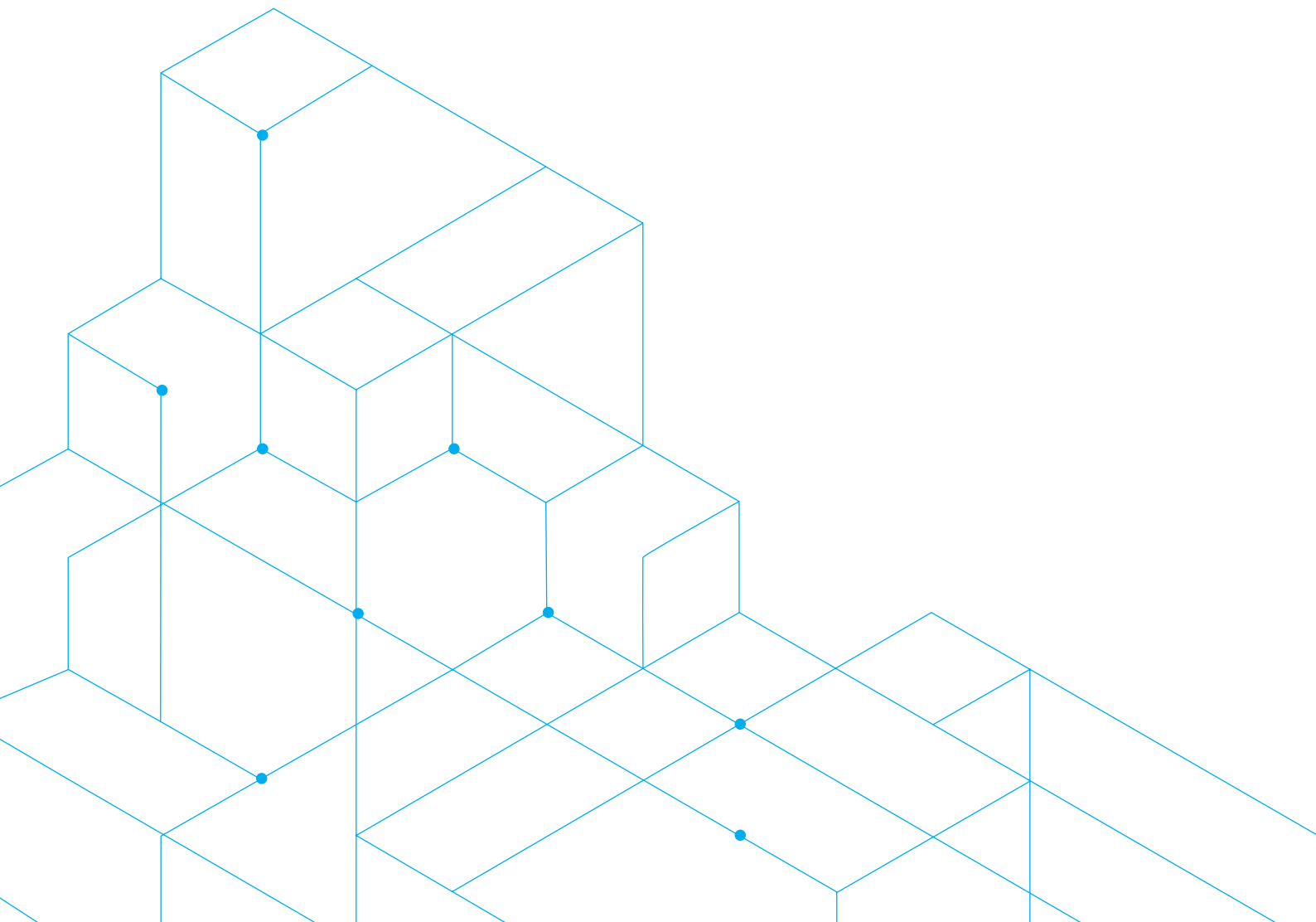
**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE



# नीलकण्ठ नगरपालिकाको जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नीति, २०८१

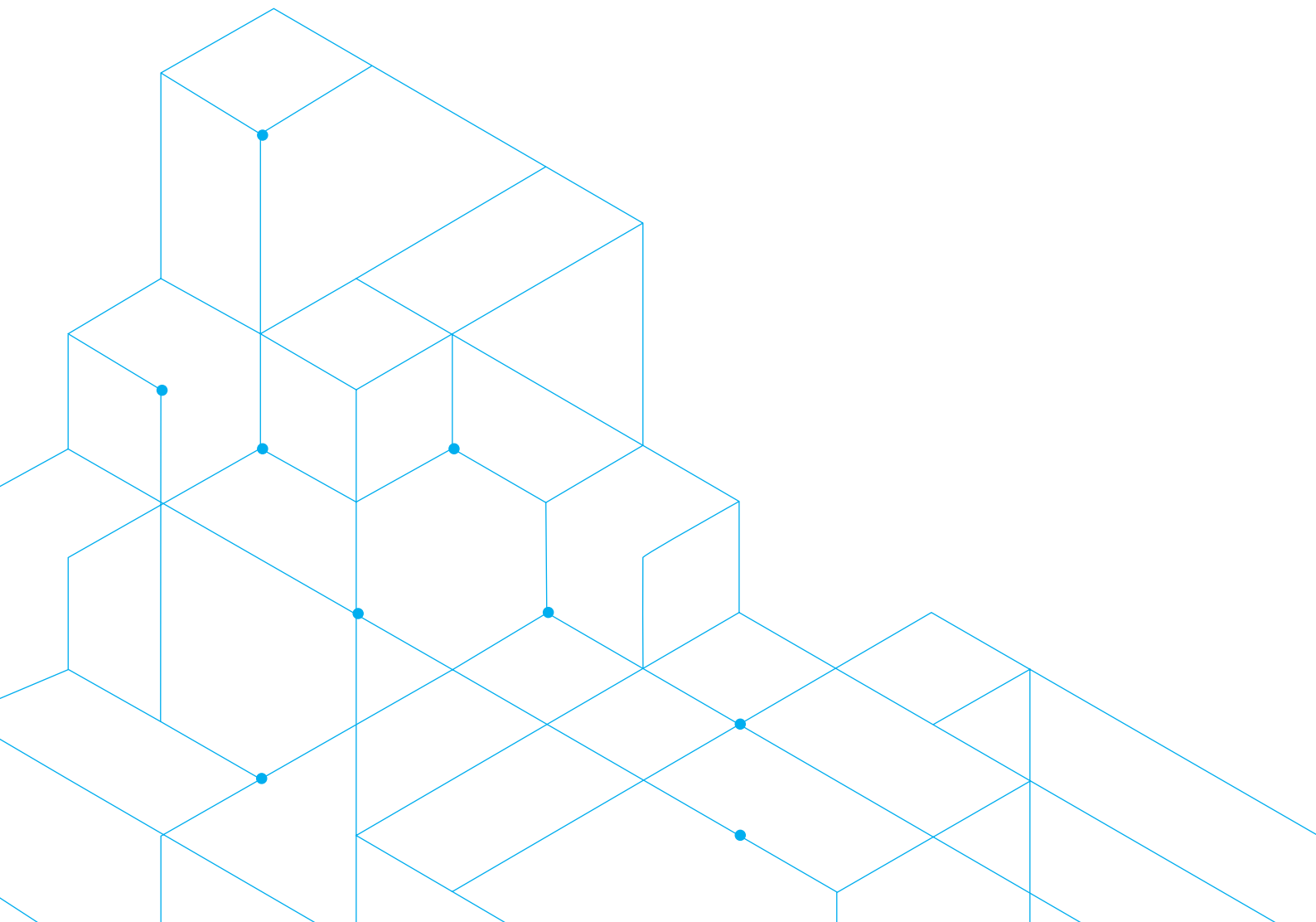


नीलकण्ठ नगरपालिका  
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय  
लुम्बिनी प्रदेश, राजापुर, बर्दिया  
जेठ २०८१

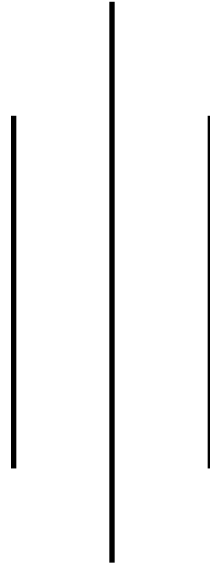


# खण्ड -१

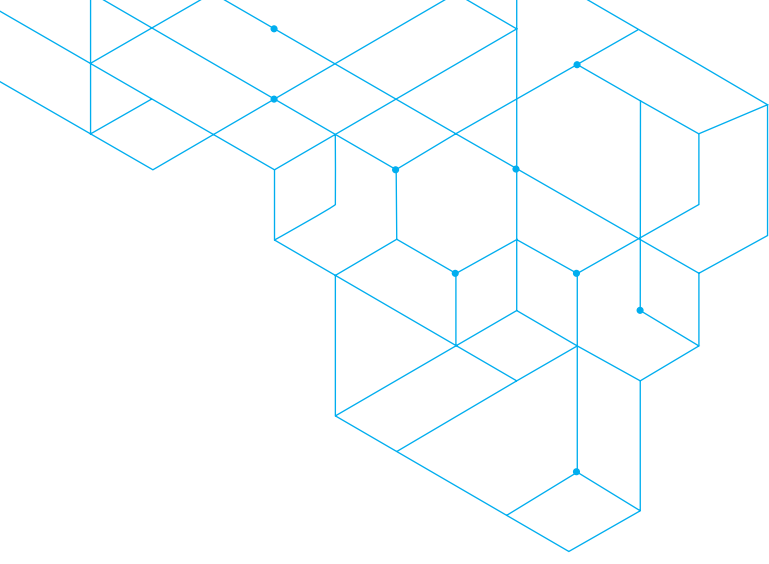




# नीलकण्ठ नगरपालिका जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नीति - २०७८



नीलकण्ठ नगरपालिका  
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय  
बागमती प्रदेश, धादिङ



दस्तावेज: जोखिम संवेदनशील भूउपयोग नीति, २०७८

प्रकाशक: नीलकण्ठ नगर कार्यपालिकाको कार्यालय, धादिङ, बागमती प्रदेश, नेपाल

सर्वाधिकार: © नीलकण्ठ नगरपालिका २०७८।

प्रयोग: नीलकण्ठ नगरपालिकाको यस जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नीतिका विषयवस्तु वा सामग्री विकासका कार्य, विपद् जोखिम व्यवस्थापनमा काम गर्ने निकाय, विशेषज्ञ, समुदाय, सरकारी वा गैरसरकारी क्षेत्र, शिक्षक एवं विद्यार्थीसहित सबैले ज्ञान प्रवर्द्धनका लागि उपयोग गर्न सक्नेछन्। त्यसका लागि उपयोगकर्तालाई साभार उल्लेख गर्न र साभार गरिएका सामग्री कुनै माध्यममा प्रकाशन भएमा त्यसको दुई प्रति यस नगरपालिकामा उपलब्ध गराउन आग्रह गरिन्छ।

**द्रष्टव्य:** यो जोखिम संवेदनशील भूउपयोग नीति अमेरिकी अन्तर्राष्ट्रिय विकास नियोग (युएसएआइडी) मार्फत् अमेरिकी जनताहरूको सहयोगका कारण सम्भव भएको हो । यस मापदण्डभित्रका विषयवस्तु र सामग्री नीलकण्ठ नगरपालिकाका एकल जिम्मेवारी हुन् र तिनले युएसएआइडी वा अमेरिकी सरकारको विचार प्रतिविम्बित गर्छन् भन्ने जरुरी छैन ।

यस नीतिमा रहेका नक्शामा प्रयोग गरिएका सीमाना र नामहरूमा अमेरिकी सरकार वा युएसएआइडीद्वारा आधिकारिक समर्थन वा स्वीकृति जनाउँदैन ।

# विषयसूची

१. पृष्ठभूमि	१
२. नगरका विद्यमान समस्या, चुनौती र अवसर	१
२.१. समस्या	१
२.२. चुनौती	२
२.३. अवसर	२
३. नीति तर्जुमाका प्रमुख आधार	३
३.१. नीतिगत आधार	३
३.२. वस्तुगत आधार	४
३.३. भू-उपयोग क्षेत्रको वर्गीकरण	४
४. नीतिको सङ्क्षिप्त नाम र प्रारम्भ	६
५. लक्ष्य	६
६. उद्देश्य	६
७. नीति तथा रणनीति	७
७.१. शहरी आवाशीय वस्ती क्षेत्रसम्बन्धी नीति तथा रणनीति	७
७.२. ग्रामीण वस्ती क्षेत्रसम्बन्धी नीति तथा रणनीतिहरू	९
७.३. सुरक्षित शहर निर्माणसम्बन्धी नीति तथा रणनीति	१०
७.४. उत्पादन क्षेत्रसम्बन्धी नीति तथा रणनीति	१२
७.५. संरक्षित क्षेत्रसम्बन्धी नीति तथा रणनीति	१४
७.६. लैङ्गिक तथा सामाजिक समावेशीकरणसम्बन्धी नीति तथा रणनीति	१८
७.७. प्रोत्साहन तथा निरुत्साहन (incentive and disincentive)	१८
७.८. भू-उपयोग कार्यान्वयनका लागि संस्थागतढाँचा (institutional frame)	१९
८. मान्यता	२२
९. नीति परिमार्जन	२२





# १. पृष्ठभूमि

निलकण्ठ नगरपालिकाको भूमि र भूमि स्रोतको संरक्षण, जोखिम न्यूनीकरणसहित समुचित उपयोग र यसबाट प्राप्त हुने लाभलाई न्यायोचित वितरणको प्रभावकारी व्यवस्थापनसम्बन्धी कार्यलाई मार्गनिर्देश गर्न आवश्यक पर्ने कानूनी एवं संस्थागत व्यवस्थाको निम्ति यो भू-उपयोग नीति, २०७८ तर्जुमा गरिएको छ । भौगोलिक र भौगर्भिक अवस्था तथा विगतका दशकहरूमा भएको जलवायु परिवर्तनका कारण बढ्दै गएको जोखिमले नगरको भौतिक, सामाजिक, आर्थिक तथा वातावरणीय क्षेत्रमा नकरात्मक प्रभाव पारेको छ । नीलकण्ठ नगरपालिकामा भइरहको जनसङ्ख्या वृद्धि र अव्यवस्थित शहरीकरणको विस्तारले कृषियोग्य जमिन, वनजङ्गल, सरकारी, सार्वजनिक जग्गा तथा प्राकृतिक स्रोतमाथि अतिक्रमण हुने क्रम पनि बढ्दो छ । यसै पृष्ठभूमिमा भूमि र भूमिसम्बद्ध स्रोतको बुद्धिमत्तापूर्ण उपयोगका लागि नीतिगत तथा कानूनी उपकरण तयार गरी दिगो र उत्थानशील विकासलाई प्राथमिकतामा राखी काम गर्ने लक्ष्यसहित नगरपालिकाले यो जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नीति तर्जुमा गरेको छ । यस नीतिले विद्यमान तथा सम्भाव्य बहुप्रकोप जोखिम न्यूनीकरण गर्दै भूमि र भूमि स्रोतको संरक्षण, यसको समुचित उपयोग तथा व्यवस्थापनबाट खाद्य सुरक्षा, सुरक्षित वसोवास, वातावरणीय सन्तुलनसहितको दिगो शहरी विकासलाई योगदान पुर्याउने अपेक्षा गरिएको छ ।

## २. नगरका विद्यमान समस्या, चुनौती र अवसर

### २.१. समस्या

नगरपालिकाको २५ प्रतिशत जनसङ्ख्या कृषि तथा पशुपालन पेशामा संलग्न भए तापनि विगत १० वर्षमा नगरपालिकाको कृषियोग्य भूमिको गैरकृषि प्रयोजन बढिरहेको छ । नगरको भू-उपयोग विश्लेषणानुसार सन् २०११ मा ९९.६४ वर्गकिलोमिटर रहेको कृषियोग्य भूमि सन् २०२१ मा घटेर ७९.४८ वर्गकिलोमिटर कायम भएको देखिन्छ । यही अन्तरालमा कृषियोग्य भूमिको तुलनामा आवाश निर्मित क्षेत्र १.४८ वर्गकिलोमिटरबाट बढेर ४.०८ वर्गकिलोमिटर भएको छ । नगरको आगामी २० वर्षे भू-उपयोग परिवर्तनको सम्भाव्यताको विश्लेषणले सन् २०३१ तथा सन् २०४१ अवधिमा आवाश निर्मित क्षेत्र ६.६ वर्गकिलोमिटरबाट बढेर ७.०६ वर्गकिलोमिटर हुने देखिन्छ । यससँगै नगरका अधिकांश कृषियोग्य भूमि बाँझै रहनु, उत्पादनशील क्षेत्रमा नगरको वर्तमान शहरी विकास उच्चस्तरमा बढ्नुजस्ता कारणले कृषिभूमिसमेत अनियन्त्रित रूपमा खण्डीकरण हुँदै जानुले कृषि उत्पादन र उत्पादकत्वमा हास आउने समस्या सफ्ट देखिन्छ । यसले भविष्यमा खाद्य सुरक्षामा प्रतिकूल प्रभाव पर्ने देखिन्छ । नगरपालिकामा भूकम्प, पहिरो, बाढी, आगलागी, चट्याङ र हावाहुरीजस्ता प्रकोपहरूको असर दिनानुदिन बढ्दै गएको छ । विद्यमान तथा सम्भाव्य बहुप्रकोप जोखिमको विश्लेषणअनुसार नगरका वडा नम्बर १, २, ३, १०, र ७ ले बहुप्रकोपको उच्च जोखिमको सामना गर्नुपरेको छ । बहुप्रकोप दृष्टिकोणले वडा

नम्बर २, ३, ७, ८, र १० उच्च जोखिममा रहेको पाइएको छ । नगरमा ढोडेनी, पूर्वेगाउँ, फ्याकसे, खाम्बु, गैरीगाउँ र स्याउलीबजारजस्ता गाउँहरू पहिरोको चपेटामा छन् भने ढोडेनी, घाम भञ्ज्याङ, गैरीगाउँ र खानीगाउँजस्ता गाउँहरू आगलागीको सम्भावित जोखिममा छन् । त्यस्तैगरी सल्लेरी, सुनौला बजार, तल्लो भोर्ले, विनायक र डाँडाबेसी गाउँहरू हावाहुरीबाट बढि प्रभावित हुने गरेका छन् ।

यसै परिप्रेक्षमा भूमिको वैज्ञानिक वर्गीकरण, विकास र व्यवस्थापन हुन नसक्दा तथा वातावरण प्रदूषण, वनविनाश, प्राकृतिक स्रोतको दोहन र जलवायु परिवर्तनको परिणामस्वरूप हुने अतिवृष्टिका कारण भूक्षय, बाढी, पहिरोका साथै अनावृष्टिका कारण मरुभूमीकरणलगायतका विपद् क्षतिकारक बन्दै गएका छन् । परिणामस्वरूप विपद् जोखिम न्यूनीकरण तथा व्यवस्थापन र जलवायुजन्य जोखिम व्यवस्थापका कार्य जटिल बन्दै गएका छन् ।

## २.२. चुनौती

नगरको आगामी २० वर्षमा हुने जनसङ्ख्या वृद्धि तथा शहरीकरणलाई बहुप्रकोप जोखिम न्यूनीकरण गर्दै व्यवस्थित, उत्थानशील र दिगो विकासका लागि भूमि स्रोतको महत्तम उपयोगका लागि भूमिको वैज्ञानिक वर्गीकरण गरी निर्दिष्ट र समुचित उपयोग गर्ने पद्धति विकास गर्नु चुनौतीपूर्ण देखिन्छ । यस सन्दर्भमा प्रमुख चुनौतीहरू कृषियोग्य भूमिको संरक्षण र व्यवस्थापन गरी कृषि उत्पादन र उत्पादकत्व वृद्धि गरी खाद्य सुक्षाको प्रत्याभूति गर्नु, कम उत्पादनशील भूमिमा वस्ती तथा शहरी सुविधा, पूर्वाधारको विकास र विस्तार गर्नु, सबै प्रकारका विपद्को जोखिम न्यूनीकरण, जैविक विविधता र वातावरण संरक्षणका लागि वनजङ्गल एवं हरित मनोरञ्जनस्थल एवं खुला क्षेत्र, जल एवं सीमसार क्षेत्रको संरक्षण र व्यवस्थापन गर्नु रहेका छन् । भूमि र भूमि स्रोतको दिगो उपयोग र व्यवस्थापन बहुसरोकारको विषय भएकाले सरोकारवाला निकायको संस्थागत र समन्वयात्मक कृयाशीलता सुनिश्चित गर्नु, भू-सूचना प्रणालीमा आधारित वैज्ञानिक भूमि प्रशासन कायम गरी भू-उपयोग नियमन गरी यसलाई नगरपालिकाको कर प्रणालीसँग एकीकृत गर्नु तथा भू-उपयोग कार्यान्वयनको लागि कानून तर्जुमा र संगठन संरचना निर्माण गरी प्रभावकारी रूपमा लागू गर्नु पनि नगरपालिकाका चुनौती देखिएका छन् ।

## २.३. अवसर

नगरपालिका जनसङ्ख्या र शहरीकरणको वर्तमान स्वरूपअनुसार नीतिगत व्यवस्थापन गर्न सकिएमा उत्थानशील, दिगो र व्यवस्थित नगर निर्माणको कार्यलाई अघि बढाउन सकिने अवसर रहेको छ । यहाँको उर्बर भूमिमा अझ प्रभावकारी रूपमा कृषिलाई अगाडी बढाउनसकेमा कृषि आर्थिक मेरुदण्डको रूपमा रहनेछ । यसैगरी विषम पहाडी भुगोल र उच्च भिरालोपनका बाबजुद मुख्य तथा सहायक सडकहरूबाट सजिलै पहुँच भएको हुँदा व्यवस्थित वस्ती, पूर्वाधारको विकास तथा विस्तार गरी शहरी सुविधा प्रत्याभूत गर्नसकिने प्रचूर सम्भावना रहेको छ । पछिल्लो समयमा नगरवासी, नागरिक समाजलगायत सबै सरोकारवालामा विपद् जोखिम व्यवस्थापन, सुरक्षित वस्ती विकास, योजनावद्ध दिगो शहरीकरण र भूमिस्रोत र प्राकृतिक सम्पदाहरूको संरक्षण र विकासको आवश्यकतासम्बन्धी चेतना तथा चासो बढेको छ भने स्थानीय नेतृत्वमा प्रतिवद्धता देखिएको छ जुन उत्थानशील विकासको लागि राम्रो अवसर रहेको छ । यही अवसरलाई उपयोग गर्दै जोखिम संवेदनशील भू-उपयोगसम्बन्धी नीति, योजना र मापदण्डको विकास र कार्यान्वयन गरी दिगो र उत्थानशील नगरको विकास गर्नसकिने सम्भावना देखाएको

छ । यसै सन्दर्भमा नगरपालिकाले तयार गरेको जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनालाई कार्यान्वयन गरी नगरमा विद्यमान तथा सम्भाव्य बहुप्रकोप जोखिमलाई न्यूनीकरण गर्दै नगरको व्यवस्थित विकास गर्ने अवसर सृजना भएको छ । नगरपालिकासँग २०७२ सालको विनाशकारी भू-कम्पको पछिको पुनर्निर्माणको नीति कार्यान्वयन गर्ने अनुभव पनि भएको हुँदा संस्थागत हिसाबले भू अन्तरनिकाय समन्वय गरी -उपयोग नीतिको प्रभावकारी कार्यान्वयन गर्नसक्ने सम्भावना रहेको छ ।

## ३. नीति तर्जुमाका प्रमुख आधार

### ३.१. नीतिगत आधार

#### ३.१.१. विद्यमान राष्ट्रिय तथा स्थानीय नीतिहरू

यो भू-उपयोग नीति तर्जुमा मूलतः भौतिक पूर्वाधारको विकास गर्दा भूकम्पलगायतका प्राकृतिक विपद् र मानव उत्पन्न जोखिमको सम्भावनासहित समसामयिक विषयहरूलाई दीर्घकालीन रूपमा साम्बोधन गर्न जरूरी छ । यस सन्दर्भमा राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति, २०७२ मा उल्लेख गरिएका निर्देशक सिद्धान्त, राष्ट्रिय भू-उपयोग ऐन, २०७६; राष्ट्रिय भूमि नीति, २०७५; राष्ट्रिय शहरी विकास रणनीति, २०७४; विपद् जोखिम न्यूनीकरण राष्ट्रिय नीति, २०७५ तथा वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ र यिनमा उल्लेख भएका सम्बन्धित नीति र रणनीतिहरूलाई आधार मानेर नगरको वस्तुस्थितिको विश्लेषणबाट प्राप्त नतिजालाई भू-उपयोग नीति तर्जुमाको आधारको मानिएको छ ।

नेपाल सरकारले जारी गरेका शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०७७; जलस्रोत उपयोगसम्बन्धी कार्यविधि, २०७६; जलस्रोत ऐन, २०७६ र विपद् जोखिम न्यूनीकरण तथा व्यवस्थापन ऐन, २०७५ मा उल्लेख भएका सम्बन्धित नीति र रणनीतिहरूलाई पनि नगरपालिकाको यो भू-उपयोग नीति तर्जुमा गर्ने आधारको रूपमा लिइएको छ ।

#### ३.१.२. नगर परिषद तथा सरोकारवालाहरूको मार्गनिर्देशन तथा सुझाव

यो भू-उपयोग नीति तर्जुमाका लागि नगरपालिकाले विभिन्न सरोकारवालाहरूसँग विभिन्न समयमा औपचारिक एवं अनौपचारिक छलफल गरेको थियो । नगरपालिकाले २०७८ साल पुषमा सरोकारवालाहरूको सहभागितामा कार्यशाला औपचारिक कार्यशालाको आयोजना गर्यो । यी छलफल र कार्यशालाबाट प्राप्त सुझावलाई समेटेर नीति तयारी गरिएको छ ।

#### ३.१.३. दीर्घकालीन सोच

यस जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले नगरको विकासको दीर्घकालीन सोच "समृद्ध नीलकण्ठ नगरको आधार: कृषि, पर्यटन, उद्यमशीलता सहित पूर्वाधार" लाई जोखिम न्यूनीकरण सहितको भूमि र भूमि स्रोतको संरक्षण, भूमिस्रोतको महत्तम एवं समुचित उपयोगबाट दिगो सामाजिक आर्थिक तथा वातावरणीय विकास र समृद्धि हासिल गर्ने दीर्घकालीन सोच लिएको छ ।

## ३.२. वस्तुगत आधार

### ३.२.१. जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना

यो भू-उपयोग नीतिको तर्जुमाको प्रमुख आधार नगरपालिकाले तयार गरेको जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनालाई लिइएको छ । योजनाको तर्जुमा नगरको प्रादेशिक र क्षेत्रीय अवस्थिति तथा शहरीकरण, विद्यमान तथा सम्भाव्य बहुप्रकोप जोखिमको आँकलन तथा सैद्धान्तिक पक्षको विश्लेषणद्वारा गरिएको छ । यसमा नगरपालिकाको प्रादेशिक र क्षेत्रीय अवस्थिति तथा शहरीकरणको विश्लेषणले नगरको भू-वनोट, विगत तथा वर्तमान समयको भू-उपयोगको स्वरूप, भू-स्वरूपको परिवर्तन र जनसङ्ख्या बृद्धि, शहरीकरण एवं शहरी विकास तथा विस्तारको स्थानिक प्रवृत्तिलाई समेटेको छ । त्यसैगरी नगरपालिकाको विद्यमान तथा सम्भाव्य बहुप्रकोप जोखिमको आँकलनले नगरमा विद्यमान तथा सम्भाव्य बहुप्रकोपका घटना, तिनबाट उत्पन्न हुने विपद् र मानवीय क्षति, भौतिक, आर्थिक क्षेत्रमा हुने प्रतिकूल प्रभावको समेत लेखाजोखा गरी सम्भावित जोखिमलाई सम्बोधन गरेको छ ।

### ३.२.२ सैद्धान्तिक आधार

भू-उपयोग नीतिको तर्जुमाको प्रमुख वस्तुगत आधारको रूपमा लिइएको जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण गर्दा परस्पर सहयोगी भू-उपयोगसम्बन्धी सिद्धान्तलाई प्रोत्साहन गर्ने, प्रतिस्पर्धी भू-उपयोगलाई सन्तुलन राख्ने र परस्पर विरोधी भू-उपयोग पद्धतिलाई निरुत्साहित गर्ने सिद्धान्त अङ्गीकार गरेको छ ।

## ३.३. भू-उपयोग क्षेत्रको वर्गीकरण

नगरपालिकाको समग्र भूमिलाई आधारभूत रूपमा देहायका विभिन्न भू-उपयोगका क्षेत्र (land Use Zone) मा वर्गीकरण (zonation) गरिएको छ । यसको साथै नगरको शहरी क्षेत्रको संवेदनशीलतालाई तुलनात्मक लेखाजोखा गरी देहायबमोजिम सुक्ष्म वर्गीकरण (micro-zoning) गरी भू-उपयोगका क्षेत्र र उप-क्षेत्र पहिचान गरिएको छः-

क्र. स.	भू-उपयोग क्षेत्र	भू-उपयोग उपक्षेत्र	अंग्रेजीमा
१	शहरी क्षेत्र		Urban Zone
	व्यवसायिक क्षेत्र		Commercial Zone
	संस्थागत क्षेत्र		Institutional Zone
	शहरी आवाशीय क्षेत्र		Residential Zone
		मिश्रित आवाशीय उपक्षेत्र	Mixed Residential Sub Zone
		न्यून घनत्व आवाशीय क्षेत्र	Low-density Residential Sub-Zone
		योजनाबद्ध आवाशीय उपक्षेत्र	Planned Residential Sub Zone
२	उपनगरीय आवाश क्षेत्र		Sub Urban Residential Zone

३	ग्रामीण क्षेत्र		Rural Zone
		ग्रामीण बजार केन्द्र	Rural Market Zone
		ग्रामीण मिश्रित उपक्षेत्र	Rural Mixed Zone
४	मनोरञ्जन क्षेत्र		Recreational Zone
		खुला क्षेत्र	Public Open Space
		सार्वजनिक पोखरी	Public Pond
५	सम्पदा संरक्षण क्षेत्र		Heritage Conservation Zone
		प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र	Natural Heritage Area
		साँस्कृतिक सम्पदा क्षेत्र	Cultural Heritage Area
६	औद्योगिक क्षेत्र		Industrial Zone
७	कृषि क्षेत्र		Agriculture Zone
		उच्च उत्पादन कृषि उपक्षेत्र	High Production Agriculture Sub-zone
		मध्यम उत्पादन कृषि उपक्षेत्र	Medium Production Agriculture Sub-zone
		न्यून उत्पादन कृषि उपक्षेत्र	Low Production Agriculture Sub-zone
८	पर्यावरण क्षेत्र		Ecological zone
		वन उपक्षेत्र	Forest Sub-zone
		चरिचरन उपक्षेत्र	Grass Land Sub-zone
		नदीनाला क्षेत्र	River Subzone
९	अन्य क्षेत्र		Other Zone
		फोहर प्रशोधन क्षेत्र	Landfill Area
		बसपार्क क्षेत्र	Bus Park Area

## ४. नीतिको सङ्क्षिप्त नाम र प्रारम्भ

४.१. यस नीतिको नाम "निलकण्ठ नगरपालिकाको भू-उपयोग नीति, २०७८" रहेको छ ।

४.२. यो नीति नगर सभाबाट स्वीकृत भएको मितिदेखि लागू हुनेछ ।

## ५. लक्ष्य

नगरमा विद्यमान तथा सम्भाव्य बहुप्रकोप जोखिमलाई न्यूनीकरण गर्दै जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाबाट निर्देशित भू-उपयोगको आधारमा भूमिको दिगो व्यवस्थापन तथा सुरक्षित बसोबास, वातावरणीय सन्तुलनसहितको कृषि, पर्यटन, उद्यमशीलता सहित पूर्वाधारको आधारमा दिगो शहरी विकास गर्ने ।

## ६. उद्देश्य

नगरपालिकाको सम्भाव्य बहुप्रकोप जोखिमलाई न्यूनीकरण गर्दै दिगो शहरी विकासको लक्ष प्राप्त गर्न यस जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नीतिका उद्देश्य देहायबमोजि निर्धारण गरिएका छन्:-

- (क) भूमि र भूमिस्रोतको महत्तम उपयोगका लागि व्यवस्थित तथा किफायती भू-उपयोग (orderly and efficient landuse) प्रद्वतिको विकास गर्ने,
- (ख) किफायती र छनोट सुविधासहितको आवास (housing affordability and choice) को सुनिश्चितता गर्ने,
- (ग) उत्थानशील शहरको निर्माण गर्ने (building resilient city) गर्ने,
- (घ) स्रोतको बुद्धिमत्तापूर्ण उपयोगका माध्यमबाट प्राकृतिक स्रोत तथा सम्पत्तिको संरक्षण (Conservation of natural assests and sources) गर्ने,
- (ङ) आर्थिक प्रतिस्पर्धायुक्त (economic competitiveness) भू-उपयोग सुनिश्चित गर्ने ।
- (च) भू-उपयोग कार्यान्वयनको लागि दक्ष संस्थागत ढाँचा (institutional frame) तयार गर्ने ।

# ७. नीति तथा रणनीति

प्रस्तावित जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले नगरको सम्पूर्ण भूमिक्षेत्रलाई वर्तमान तथा भविष्यमा हुनसक्ने भूमिको प्रयोगको आधारमा शहरी र ग्रामीण उपयोगका आधारमा वर्गीकरण गरिएको छ । शहरी उपयोगअर्न्तगत व्यवसायिक प्रयोग, संस्थागत प्रयोग तथा शहरी आवाशीय क्षेत्रहरू रहको छ भने ग्रामीण उपयोगले ग्रामीण बजार केन्द्र, यसका विस्तार क्षेत्र तथा कृषि क्षेत्रलाई समेटेको छ । नगरमा भूमिको विद्यमान तथा सम्भाव्य चरित्रलाई मनन गर्दै पहिचान भएका लक्ष्य एवं उद्देश्य हासिल गर्न देहायबमोजिम नीति र रणनीति अवलम्बन गरिनेछः-

## ७.१. शहरी आवाशीय वस्ती क्षेत्रसम्बन्धी नीति तथा रणनीति

शहरी उपयोगअर्न्तगत पर्ने आवाशीय उपक्षेत्रहरू अर्न्तगत मिश्रित आवाशीय उपक्षेत्र, न्यून घनत्व आवाशीय क्षेत्र र योजनाबद्ध आवाशीय उपक्षेत्रहरू पर्दछन् । मुलतः यी उपक्षेत्रहरू वडा नं. ३, ४, ८, १२ मा पर्दछन् । यी क्षेत्रहरूमा विद्यमान वस्तीहरूको बान्छित जनघनत्व न्यून रहेको र यी क्षेत्रले ओगटने भूमि उपयुक्तता तथा विपद् जोखिमको आधारमा सुरक्षित देखिएको हुँदा यी क्षेत्रहरूमा वस्ती विकास तथा विस्तारको माध्यमबाट व्यवस्थित तथा किफायती भू-उपयोगको उद्देश्य प्राप्तिका लागि निम्न नीति तथा रणनीति अपनाइनेछः

**नीति १: नगरका शहरी क्षेत्रमा पर्ने आवाशीय उपक्षेत्रहरूअर्न्तगत मिश्रित र न्यून घनत्व भएका आवाशीय क्षेत्रमा बान्छित जनघनत्व प्राप्त गर्न भरण विकास (infill development) लाई प्रोत्साहन गरिनेछ ।**

रणनीति १. भू-उपयोग क्षेत्रहरूको विशिष्ट वर्गीकरणसहित जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना तर्जुमा गरी लागू गर्ने ।

रणनीति २. मिश्रित आवाशीय उपक्षेत्र र न्यून घनत्व आवाशीय क्षेत्रमा भू-उपयोगलाई प्रोत्साहित गर्न भू-उपयोग योजनाले निर्दिष्ट गरको प्रस्तावित जनघनत्व प्राप्त गर्नको लागि प्रतिहेक्टर कम्तीमा ३५ आवाश इकाई मिश्रित आवाशीय उपक्षेत्र र २० आवाश इकाई न्यून घनत्व आवाशीय क्षेत्रको औसत घनत्व कायम गरिनेछ । यस क्षेत्रको कूल भूमिको क्षेत्रफलको १० प्रतिशत व्यापारिक प्रयोजनको लागि सुनिश्चित गर्ने ।

रणनीति ३. निर्धारित भू-उपयोग क्षेत्रअनुसार जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आनाभन्दा कम क्षेत्रफल हुनेगरी जग्गाको खण्डीकरण गर्न नपाउने व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति ४. यी क्षेत्रहरूमा बहुप्रकोप जोखिममा परेका आवाशीय भवन, सडक वा कुनैपनि पूर्वाधारमा विपद् अल्पीकरण एवं जोखिम न्यूनीकरणका कार्यक्रमहरू लागू गर्ने ।

### भू उपयोग कार्यान्वयन उपकरणः

शहरी आवाशीय उपक्षेत्रहरूमा पर्ने भूमिको व्यवस्थित तथा किफायती उपयोगको लागि जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले निर्दिष्ट गर्ने उपयोगलाई आधार मानेर स्थानीय विकास योजना तयार पारि लागू गरिनेछ । सडक सुधार गर्न निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रमहरू लागू गरिनेछ ।



**नीति २: नगरका शहरी क्षेत्रमा पर्ने आवाशीय उपक्षेत्रअन्तर्गत योजनाबद्ध आवाशीय उपक्षेत्र तथा उपनगरीय आवाश क्षेत्रमा अधिकांश जमिन खाली रहेको र घरहरू बन्ने क्रम बढिरहेको हुँदा यस्ता क्षेत्रहरूमा योजनाबद्ध आवाशको विकास गरी व्यवस्थित तथा किफायती भू-उपयोग लाई प्रोत्साहन गरिनेछ ।**

रणनीति १. योजनाबद्ध आवाशीय उपक्षेत्र तथा उपनगरीय आवाश क्षेत्रमा पर्ने भूमिको व्यवस्थित तथा किफायती उपयोगको लागि जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले निर्दिष्ट गर्ने उपयोगलाई आधार मानी स्थानीय विकास योजना तयार गरी कार्यान्वयन गर्ने ।

रणनीति २. उपक्षेत्रहरूमा आवश्यकताअनुसार प्रतिहेक्टर कम्तीमा ३० इकाईको औसत घनत्व भएको आवाशीय क्षेत्रको रूपमा विकास गरिने । यस क्षेत्रको कूल क्षेत्रफलको १५ प्रतिशत व्यापारिक भवनहरूको प्रयोजनको लागि हुनेछन् ।

रणनीति ३. निर्धारित भू-उपयोग क्षेत्रअनुसार जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आनाभन्दा कम क्षेत्रफल हुनेगरी जग्गाको खण्डीकरण गर्न नपाउने व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति ४. व्यवसायिक सेवा र सुविधाको लागि भवन निर्माण गर्न जग्गाको आपूर्ति सुनिश्चित गर्न तथा मूल्य बढाउन जग्गा ओगटेर राख्ने प्रवृत्तिलाई निरुत्साहित गरिने छ । उपयोगविहीन वा खाली जग्गामा करमा वृद्धि गर्ने अवधारणालाई अगाडि बढाउने ।

रणनीति ५. यी उपक्षेत्रहरूमा आवाश क्षेत्रको आवश्यकताअनुसार व्यवसायिक, व्यापारिक तथा साना संस्थागत गतिविधिलाई योजनाबद्ध रूपमा प्रोत्साहित गर्ने ।

### **भू उपयोग कार्यान्वयन उपकरण:**

(क) किफायती छनोट सुविधासहितको आवाशको उपलब्धताको लागि जग्गाधनीहरूको सहभागितामा जग्गा एकीकरण कार्यक्रम लागू गर्ने ।

(ख) जग्गाको आपूर्ति सुनिश्चित गर्न तथा मूल्य बढाउन जग्गा ओगटेर राख्ने प्रवृत्तिलाई निरुत्साहित गर्न उपयोगविहीन वा खाली राखिएको जग्गामा अतिरिक्त कर लगाउने अवधारणालाई अगाडि बढाउने ।

**नीति ३: नगरका शहरी क्षेत्रभित्रका उपनगरीय आवाशीय उपक्षेत्रहरूमा पर्ने अव्यवस्थित तथा जोखिममा रहेका आवाश क्षेत्रहरूलाई व्यवस्थित गर्न तथा किफायती छनोट सुविधासहितको आवाश सुविधा सुनिश्चित गर्न उपयुक्त जग्गा तथा आवाश विकास कार्यक्रम सञ्चालन गरिनेछ ।**

रणनीति १. यी क्षेत्रहरूमा पुनर्विकासको माध्यमबाट किफायती आवाशको सुनिश्चितताको लागि आवश्यकताअनुसार प्रतिहेक्टर कम्तीमा ३० इकाईको औसत घनत्व भएको आवाशीय क्षेत्रको रूपमा विकास गरिनेछ । यस क्षेत्रमा उपयोग हुने कूल क्षेत्रफलको १५ प्रतिशत व्यापारिक प्रयोजनको लागि प्रयोग गर्ने ।

रणनीति २. भविष्यमा हुनसक्ने जनसङ्ख्या वृद्धिलाई समायोजन गर्न र स्थानीय बृहद् योजनाहरू कार्यान्वयन गर्न आवश्यक पर्ने सडक, फुटपाथ, ढल, पानी, सतहको पानीलगायत स्थानीय पूर्वाधारका आवश्यकताको लागि योजना र कार्यक्रम तयार गर्ने ।



रणनीति ३. निर्धारित भू-उपयोग क्षेत्रअनुसार जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आनाभन्दा कम क्षेत्रफल हुनेगरी जग्गाको खण्डीकरण गर्न नपाउने व्यवस्था गर्ने।

### **भू उपयोग कार्यान्वयन उपकरण:**

शहरी आवाशीय उपक्षेत्रहरूमा पर्ने भूमिको व्यवस्थित तथा किफायती उपयोगको लागि जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले निर्दिष्ट गर्ने उपयोगलाई आधार मानी स्थानीय क्षेत्र विकास योजना तयार पारी कार्यान्वयन गरिनेछ । सडक सुधार गर्न निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रमहरू कार्यान्वयन हुनेछन् ।

**द्रष्टव्य:** नगरका शहरी क्षेत्रमा पर्ने आवाशीय उपक्षेत्रहरूमा सबै प्रकारका पुराना तथा नयाँ भवनहरूको नवीकरण, पुनर्निर्माण तथा नवनिर्माणलाई नियमन तथा नियन्त्रण गर्न "योजना नियमन तथा भवन मापदण्ड" तर्जुमा गरी लागू गरिनेछ ।

### **७.२. ग्रामीण वस्ती क्षेत्रसम्बन्धी नीति तथा रणनीतिहरू**

ग्रामीण उपयोग अन्तर्गत पर्ने आवाशीय उपक्षेत्रहरू अन्तर्गत मुलतः ग्रामीण बजार केन्द्र, ग्रामीण मिश्रित उपक्षेत्र र कृषि क्षेत्रमा पर्ने न्यून घनत्व भएका वस्ती तथा छरिएर रहेका ग्रामीण आवाशहरू पर्दछन्। यीमध्ये ग्रामीण बजार केन्द्र तथा ग्रामीण मिश्रित उपक्षेत्रमा विद्यमान वस्तीहरूको बान्छित जनघनत्व न्यून रहेको र यी क्षेत्रहरू विपद् जोखिमको आधारमा सुरक्षित देखिएको हुँदा यी क्षेत्रमा ग्रामीण बजार केन्द्र तथा मिश्रित आवाशको विकास तथा विस्तारको माध्यमबाट व्यवस्थित तथा किफायती भू-उपयोगको उद्देश्य प्राप्तिलागि निम्न नीति तथा रणनीतिहरू अपनाइनेछः-

**नीति १:** नगरका ग्रामीण आवाशीय उपक्षेत्रहरूमा पर्ने ग्रामीण बजार केन्द्र तथा आसन्न क्षेत्रहरूको विकास मिश्रित अर्थात् व्यापारिक एवं आवाशीय दुवै रूपमा रहेको र जनघनत्व पनि न्यून भएकोले यस्ता क्षेत्रहरूलाई सघन ग्रामीण सुविधा केन्द्र बनाएर बान्छित जनघनत्व प्राप्त गर्न भरण विकास तथा नयाँ जग्गा विकासलाई प्रोत्साहन गरिनेछ ।

रणनीति १. जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले निर्दिष्ट गर्ने ग्रामीण बजार केन्द्र तथा आसन्न क्षेत्रहरूको नक्शाङ्कनसहित प्रवर्तन तथा लागू गर्ने।

रणनीति २. अनुमानित जनसङ्ख्या र घरपरिवारको वृद्धि तथा भू-उपयोग योजनाले ग्रामीण बजार केन्द्र तथा आसन्न क्षेत्रहरूका लागि निर्दिष्ट गर्ने प्रस्तावित जनघनत्व प्राप्त गर्न प्रतिहेक्टर कम्तीमा २० आवाश इकाईको औसत घनत्व कायम गरिनेछ । यस क्षेत्रको कूल भूक्षेत्रफलको ४० प्रतिशत व्यापारिक प्रयोजनको लागि छुट्याउने।

रणनीति ३. यस्ता बजार केन्द्रहरूलाई नजिकका ग्रामीण आवाश क्षेत्रहरूको सुविधा केन्द्रको रूपमा विकास गर्ने।

रणनीति ४. निर्धारित भू-उपयोग क्षेत्रअनुसार जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल ३ आनाभन्दा कम क्षेत्रफल हुनेगरी जग्गाको खण्डीकरण गर्न नपाउने व्यवस्था गर्ने।

## भू उपयोग कार्यान्वयन उपकरण:

(क) ग्रामीण बजार केन्द्र तथा आसन्न क्षेत्रहरूमा पर्ने भूमिको व्यवस्थित तथा किफायती उपयोगको लागि जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले निर्दिष्ट गर्ने उपयोगलाई आधार मानेर साना बजार क्षेत्र विकास योजना ।

(ख) सडक सुधार गर्न निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रमहरू ।

**द्रष्टव्य:** नगरका ग्रामीण क्षेत्रमा पर्ने मिश्रित ग्रामीण बजार केन्द्रहरूमा सबै प्रकारका पुराना तथा नयाँ भवनहरूको नवीकरण, पुनर्निर्माण तथा नवनिर्माणलाई नियमन तथा नियन्त्रण गर्न "योजना नियमन तथा भवन मापदण्ड" तर्जुमा गरी लागू गरिनेछ ।

## ७.३. सुरक्षित शहर निर्माणसम्बन्धी नीति तथा रणनीति

उत्थानशील शहरको अवधारणाअनुरूप भू-उपयोगमा पर्ने शहरी तथा ग्रामीण आवाशीय उपक्षेत्रहरूमा सबै प्रकारका भवन निर्माणका लागि जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना तयार गरी विपद् जोखिम तथा भू-उपयुक्ताअनुसार निर्दिष्ट क्षेत्रमा मात्र सुरक्षित शहर निर्माण गर्न दिइनेछ:-

**नीति १: भू-उपयोग योजनामा अङ्कित हुने नक्शाहरूमा रातो रङ्गले सङ्केत गरिएका उच्च जोखिम क्षेत्रमा सबै प्रकारका भवनहरूको निर्माणहरूलाई निरुत्साहित गरिनेछ ।**

रणनीति १. यस्ता क्षेत्रहरूमा आवाशीय भवन संरचनाहरूको निर्माण गर्नु पर्ने भएमा त्यस्ता भवनहरू न्यून तले हुनेगरी मात्र निर्माण गर्न दिने ।

रणनीति २. यी क्षेत्रमा बन्ने आवाशीय भवन निर्माणका क्रममा जोखिम न्यूनीकरणको लागि राष्ट्रिय भवन संहिताको पालना अनिवार्य गर्न लगाउने ।

रणनीति ३. उच्च जोखिम भएका क्षेत्रमा विद्यालय, स्वास्थ्य संस्था वा जनधनका हिसाबले संवेदनशील भवन तथा निर्माणहरू निशेध गरिनेछ तर साना प्रकारका मिश्रित प्रयोग हुने भवनहरूको निर्माणका लागि मापदण्डले तोकेबमोजिम स्वीकृति दिने ।

रणनीति ४. कुनैपनि जमिनको भूसतह ३० डिग्रिभन्दा बढी भिरालो भएमा वन क्षेत्र, सार्वजनिक जल तथा प्राकृतिक स्थान रहेको जमिनहरूलाई स्थायी प्रकृतिको संरचना निर्माण गर्न प्रतिबन्ध लगाउने ।

**नीति २: भू-उपयोग योजनाले निर्धारण गर्ने पहुँलो रङ्गद्वारा सङ्केत गरिने विपद्को मध्यम जोखिम भएको क्षेत्रमा सबै प्रकारका भवन तथा पूर्वाधार निर्माण नियन्त्रित रूपमा गर्ने व्यवस्था गरिनेछ ।**

रणनीति १. यस्ता क्षेत्रहरूमा सबै प्रकारका आवाशीय भवन संरचनाहरूको निर्माण गर्नुपर्ने भएमा त्यस्ता भवनहरू भवनको प्रकार तथा प्रयोगको आधारमा मापदण्डअनुरूप निर्माण गर्न स्वीकृति दिने ।

रणनीति २. न्यून जोखिम क्षेत्रअन्तर्गत रेखाङ्कित उपक्षेत्रहरूमा भवनहरूको कूल तला र उचाई न्यून जोखिम रहेको क्षेत्रभन्दा कम हुनेछ र यस क्षेत्रमा भवनहरूको कूल तला र उचाइको विविधताको

नियन्त्रण सडकको चौडाईको आधारमा गरिनेछ । जसनुसार सडकको चौडाइ धेरै तथा कम भएको जग्गामा भवनको कूल उचाई क्रमशः बढी र कम हुनेछ ।

रणनीति ३. यस्ता क्षेत्रहरूमा सार्वजनिक भवन संरचनाहरूको निर्माणको लागि आवश्यक न्यूनतम जमिनको क्षेत्रफल, न्यून जोखिम क्षेत्रमा आवश्यक पर्ने क्षेत्रफलभन्दा तोकिए बमोजिम बढी हुनेछ ।

रणनीति ४. यस्ता क्षेत्रहरूमा धेरै मानिस जम्मा हुने, भिडभाड हुने सार्वजनिक भवन संरचनाहरूको निर्माण गर्न राष्ट्रिय भवन संहिता एवं विस्तृत इञ्जिनियरिङ् अध्ययन एवं विश्लेषण प्रतिवेदनका आधारमा स्वीकृति दिने ।

रणनीति ५. विद्यमान वस्तीहरूको जोखिम व्यवस्थापन तथा नयाँ वस्तीहरूको विकास गर्दा भू-उपयोग योजनाअन्तर्गत पहिचान गरिने सडककालीन निकास वा बहिर्गमन मार्गहरूको उचित संरक्षण गर्ने ।

**नीति ३: भू-उपयोग योजनाले निर्धारण गरेको हरियो रङ्गले सङ्केत गरिएको न्यून जोखिम रहेको क्षेत्रमा सबै प्रकारका भवनहरूको निर्माणहरू गर्न अनुमति दिने व्यवस्था गरिनेछ ।**

रणनीति १. यस्ता क्षेत्रहरूमा आवाशीय भवन एवं पूर्वाधार वा संरचना निर्माण गर्दा मध्यम जोखिम क्षेत्रमा बन्ने आवाशीय भवनहरूको अनुपातमा तोकिएबमोजिम बहुतले निर्माण स्वीकृति दिने ।

रणनीति २. न्यून जोखिम क्षेत्रअन्तर्गत तोकिएका उपक्षेत्रहरूमा बन्ने सबै प्रकारका भवनहरूको कूल तला र उचाई मध्यम जोखिम भएको क्षेत्रभन्दा बढी हुनेछ । यस क्षेत्रमा भवनहरूको कूल तला र उचाइको विविधताको नियन्त्रण सडकको चौडाइ तथा भवन निर्माणको लागि आवश्यक न्यूनतम जमिनको क्षेत्रफलको आधारमा गरिनेछ । जसनुसार सडकको चौडाइ धेरै तथा कम भएको जग्गामा भवनको कूल उचाई क्रमशः बढी र कम हुनेछ ।

रणनीति ३. यस्ता क्षेत्रहरूमा सार्वजनिक भवन संरचनाहरूको निर्माणको लागि आवश्यक न्यूनतम जमिनको क्षेत्रफल, न्यून जोखिम क्षेत्रमा आवश्यक पर्ने क्षेत्रफलभन्दा तोकिए बमोजिम बढी हुनेछ ।

रणनीति ४. यस्ता क्षेत्रहरूमा अधिक मानिस जम्मा हुने, भिडभाड हुने सार्वजनिक भवन संरचनाहरूको निर्माणका लागि राष्ट्रिय भवन संहिताको मापदण्ड तथा अन्य आवश्यक ठानिएको विस्तृत इञ्जिनियरिङ् विश्लेषण अध्ययन प्रतिवेदनका आधारमा निर्माण गर्न दिने ।

रणनीति ५. विद्यमान वस्तीहरूको जोखिम व्यवस्थापन तथा नयाँ वस्तीहरूको विकास गर्दा भू-उपयोग योजना अन्तर्गत पहिचान गरिएका सडककालीन बहिर्गमन वा निकास मार्गहरूको उचित संरक्षण गर्ने ।

**नीति ४: विपद्को जोखिममा रहेका असुरक्षित वस्तीहरूलाई समुदायको सहमतिमा उचित तथा सुरक्षित स्थानमा स्थानान्तरण गर्ने व्यवस्था मिलाइनेछ ।**

रणनीति १. विपद्का कारण जोखिम रहेका असुरक्षित वस्तीहरूलाई स्थानान्तरण गर्नुपर्ने भएमा सम्भव भएसम्म वस्तीबाट नजिक रहेका वातावरणीय र मानवीय सुरक्षाका दृष्टिले उपयुक्त पूर्वाधार विकास र जीविकोपार्जनका लागि उपयुक्त स्थानको पहिचान गरी स्थानान्तरण गर्ने ।

रणनीति २. शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रमा वस्तीहरूलाई स्थानान्तरण गर्दा आवाशीय क्षेत्रमा पर्ने जग्गामा

वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गनिर्देशन वा भवन संहिता वा मापदण्ड अनुरूप स्थानान्तरण गर्ने ।

रणनीति ३. वस्ती स्थानान्तरण गरी खाली भएको जग्गालाई उपयुक्त र क्षमताका आधारमा भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण गरी सोही अनुरूप उपयोग गर्न प्रोत्साहन गर्ने ।

#### **भू-उपयोग कार्यान्वयन उपकरण:**

नगरपालिकाले सरोकारवाला निकायको समन्वयमा आधारभूत पूर्वाधारयुक्त एकीकृत वस्ती विकास गर्न प्रोत्साहन गर्ने उपयुक्त उपायहरू अवलम्बन गर्नेछ ।

**नीति ५: भूमिहीन र भूमिमा पहुँच न्यून रहेका वा कम आय भएका, मान्तीकृत तथा अल्पसंख्यक समुदाय वा नागरिकका लागि निर्धारित क्षेत्रभित्र सुरक्षित र सुलभ आवाससहितको व्यवस्थित वस्ती विकास लाई प्रोत्साहन गर्ने व्यवस्था मिलाइनेछ ।**

रणनीति १. सरकारी तथा निजी वा सरकारी एवं सहकारी क्षेत्रको सहकार्यमा सुरक्षित र सुलभ आवास विकासका लागि जग्गा विकास कार्यक्रम लागू गर्ने ।

रणनीति २. सुरक्षित र सुलभ आवास विकासको लागि विशेष भवन मार्गदर्शन वा भवन संहिता वा मापदण्ड तयार गरी लागू गर्ने ।

**नीति ६: बहुविपद् तथा जलवायु परिवर्तनको प्रभावलाई न्यूनीकरण गर्न उत्थानशील एवं दिगो विकासलाई प्राथमिकता दिइनेछ ।**

रणनीति १. शहरी हरियाली अभिवृद्धिका लागि समुदायमा शहरी वन सहायता कार्यक्रम तर्जुमा गरी कार्यान्वयन गर्ने ।

रणनीति २. बहुविपद् जोखिम मूल्याङ्कनको नतिजाहरूको विश्लेषणको आधारमा क्षेत्रीय महत्त्वका स्थानीय पूर्वाधारहरूमा हुनसक्ने सम्भावित क्षतिको न्यूनीकरणलाई क्षेत्रीय र प्रादेशिक कार्यक्रमहरूमा एकीकृत गर्ने ।

रणनीति ३. कार्बन उत्सर्जन कम गर्न र भूमि प्रयोगको ढाँचामा सुधार गरी स्थानीय समुदायहरूसँग साझेदारी गर्ने र पुनर्विकासको माध्यमबाट क्षेत्रीय पूर्वाधार विकासलाई सबल बनाउने ।

रणनीति ४. जैविक विविधताको संरक्षण तथा सम्बर्द्धन सुनिश्चित गरी जलवायु परिवर्तनको असरलाई न्यूनीकरण गर्ने कार्यक्रमहरू कार्यान्वयन गर्ने ।

#### **७.४. उत्पादन क्षेत्रसम्बन्धी नीति तथा रणनीति**

उत्पादन क्षेत्रले शहरी उपयोगअन्तर्गत पर्ने व्यवसायिक उपक्षेत्र, शहरी आवाशीय उपक्षेत्रहरूमा व्यापारिक गतिविधि हुने स्थानहरू, ग्रामीण बजार केन्द्र, कृषि तथा औद्योगिक क्षेत्रहरूलाई समेट्दछन् । यी क्षेत्रहरूको व्यवस्थित र दिगो विकास एवं विस्तारको माध्यमबाट आर्थिक प्रतिस्पर्धात्मक लाभ सुनिश्चित गर्ने उद्देश्य प्राप्ति लागि निम्न नीति तथा रणनीति अवलम्बन गरिनेछ:-

**नीति १: नगरको शहरी क्षेत्रमा पर्नेमध्ये मुख्य व्यवसायिक क्षेत्रको जनघनत्व सामान्यतया स्थिर भएको हुँदा यस क्षेत्रमा वान्छित जनघनत्व प्राप्त गर्न भरण विकास तथा पूर्वाधार विकासको स्तरलाई आधुनिकीकरण गरिनेछ ।**

रणनीति १. जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले निर्दिष्ट गर्ने व्यवसायिक तथा अन्य उत्पादनयोग्य क्षेत्रहरूको प्रवर्द्धन गर्ने ।

रणनीति २. विद्यमान मुख्य व्यवसायिक क्षेत्रमा हुने व्यापारिक गतिविधिको चापलाई पूर्वाधारको क्रमिक विस्तारसँगै योजनावद्ध मिश्रित आवाशीय उपक्षेत्रहरूको विकास गरी सबै आवाशीय उपक्षेत्रहरूमा व्यापारिक तथा व्यवसायिक सेवा र सुविधा सुनिश्चितता गर्ने ।

रणनीति ३. प्रमुख व्यवसायिक क्षेत्रका रूपमा रहेको पुछार बजारदेखि सिरान बजार र तिनको दायाँ बाँया क्षेत्रहरूमा प्रतिहेक्टर कम्तीमा १० आवाश इकाईको औसत आवाशीय घनत्व कायम गर्ने ।

रणनीति ४. प्रमुख व्यवसायिक क्षेत्रको विद्यमान पूर्वाधारको स्तरलाई सुधार गरी साँघुरा सडकलाई चौडा गर्ने र ढल निकासको प्रभावकारी व्यवस्थापन गरिनेछ । यसको लागि बनिसकेका भवनहरूमा न्यून प्रभाव पर्नेगरी सडकको न्यूनतम अधिकार क्षेत्र कायम गर्ने ।

रणनीति ५. व्यवसायिक सेवा एवं सुविधासहितका भवन एवं पूर्वाधार निर्माणको लागि जग्गाको आपूर्ति सुनिश्चित गर्न जग्गा ओगटेर मूल्य बढाउने प्रवृत्तिलाई निरुत्साहित गरिनेछ । यसका लागि उपयोगविहीन वा खाली जग्गामा थप कर लगाउने व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति ६. साँधुरो बाटै वा सडक भएका स्थानहरूमा निर्मित अग्ला र जोखिमयुक्त भवनहरूको प्रबलीकरण गरी उत्थानशीलता अभिवृद्धि गर्न पूर्वाधार प्रबलीकरण कार्यविधि तर्जुमा गरिनेछ । "योजना नियमन तथा भवन मापदण्ड"भन्दा बाहिर परेका अग्ला भवनहरूलाई उपयुक्तल बित्तीय उपकरणहरूको माध्यमबाट नियमन गर्ने ।

### **भू-उपयोग कार्यान्वयन उपकरण:**

(क) शहरी आवाशीय उपक्षेत्रहरूमा पर्ने भूमिको व्यवस्थित तथा किफायती उपयोगका लागि जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले निर्दिष्ट गर्ने उपयोगलाई आधार मानेर स्थानीय विकास योजना तयार गरी कार्यान्वयन गरिनेछ ।

(ख) सुरक्षित आवाश क्षेत्र विकास र स्थानीय सडक सुधारका लागि निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रमहरू कार्यान्वयन गरिनेछ ।

(ग) मागअनुरूप जग्गाको आपूर्ति सहज बनाउन उपयोगविहीन रूपमा खाली राखिएका भूमिमा अतिरिक्त कर लगाउने अवधारणालाई अगाडि बढाइनेछ ।

**नीति २: नगरको शहरी क्षेत्रमा पर्ने प्रमुख संस्थागत क्षेत्रलाई सुरक्षित र सघन संस्थागत घनत्व बढाउनेगरी सुविधायुक्त क्षेत्रका रूपमा विकास गरिनेछ ।**

रणनीति १. प्रमुख संस्थागत क्षेत्र सिरान बजारको उत्तर पूर्वी र दक्षिणी भूभागहरूमा प्रति हेक्टर कम्तीमा ८ आवाश इकाईको औसत आवाशीय घनत्व कायम गरिनेछ । यस क्षेत्रको कूल क्षेत्रफलको ५५ प्रतिशत व्यापारिक प्रयोजनको लागि सुरक्षित गर्ने ।

रणनीति २. प्रमुख संस्थागत क्षेत्रको विद्यमान पूर्वाधारको स्तरलाई सुधार गरी सडकलाई ढलनिकाससहित चौडा गर्ने कार्यक्रम अगाडि बढाइनेछ । यसक्रममा मौजुदा भवनहरूमा कम प्रभाव पर्नेगरी सडकको न्यूनतम अधिकार क्षेत्र कायम गर्ने ।

रणनीति ३. भुकम्पिय दृष्टिले साना चौडाई भएका स्थानहरूमा निर्मित जोखिमपरुणा अग्ला भवनहरूलाई प्रवलिकरण गर्ने कार्यविधीको तर्जुमा गरिने छ । "योजना नियमन तथा भवन मापदण्ड" भन्दा बाहिर परेका अग्ला भवनहरूलाई उपयुक्तल बित्तिय उपकरणहरूको माध्यमबाट नियमन गर्ने ।

रणनीति ४. नयाँ ठुला तथा रणनैतिक विकासलाई प्रोत्साहन गर्ने प्रकारका संस्थागत भवनहरू -बिध्वविद्यालय आदि) को लागि भूमिको आवश्यकता परेको खण्डमा जोखिम संवेदनशील भूमि उपयुक्तता भएको वस्ती केन्द्र भन्दा परको क्षेत्र उपलब्ध गराउने

### **भू उपयोग कार्यान्वयन उपकरण:**

रणनैतिक तथा सार्वजनिक महत्त्वका संस्थागत भवनहरूको निर्माणको लागि भूमि बैँको तथा निर्दिष्ट समयको लागि भाडा -भिबकभ) मा दिने अवधारणालाई प्राथमिकता दिइने छ ।

**द्रष्टव्य:** मुख्य व्यवसायिक तथा संस्थागत क्षेत्रमा पर्ने सबै प्रकारका पुराना तथा नयाँ भवनहरूको नवीकरण, पुनर्निर्माण तथा नव निर्माणलाई नियमन तथा नियन्त्रण गर्न "योजना नियमन तथा भवन मापदण्ड" को तर्जुमा गरी लागू गरिनेछ ।

### **नीति ३: औद्योगिक क्षेत्रका लागि वर्गीकृत भूमिको उच्चतम उपयोगद्वारा औद्योगिक क्षेत्रको उचित संरक्षण गरिनेछ ।**

रणनीति १. औद्योगिक क्षेत्रमा मुख्य तथा सहायक सडकबाटोको पहुँच, औद्योगिक मजदुरको उपलब्धतारबस्तीबाट न्यूनतम पैदल दुरीको सुनिश्चितता गर्ने ।

रणनीति २. औद्योगिक क्षेत्रको विकास गर्न औद्योगिक क्षेत्रको लागि तयार गरिएको मापदण्ड अनुसार जग्गा विकास कार्यक्रम संचालन गर्दा निजी र सहकारी क्षेत्र समेतलाई प्रोत्साहन गर्ने ।

रणनीति ३. विद्यमान औद्योगिक क्षेत्र भएको खण्डमा, यस्तो क्षेत्रभित्र पर्ने बहुप्रकोप जोखिममा परेका औद्योगिक भवन तथा अन्य पूर्वाधारहरूलाई सुरक्षित गर्न जोखिम न्यूनीकरण तथा अल्पीकरणका कार्यक्रमहरू कार्यान्वयन गर्ने ।

**द्रष्टव्य:** औद्योगिक क्षेत्रमा पर्ने सबै प्रकारका पुराना तथा नयाँ भवनहरूको नवीकरण, पुनर्निर्माण तथा नव निर्माणलाई नियमन तथा नियन्त्रण गर्न "योजना नियमन तथा भवन मापदण्ड" को तर्जुमा गरी लागू गरिने छ ।

### **७.५. संरक्षित क्षेत्रसम्बन्धी नीति तथा रणनीति**

नगरपालिकाको संरक्षित क्षेत्रको रूपमा प्राकृतिक र मानव निर्मित साँस्कृतिक सम्पदाहरूलाई समेटेको छ । यसमा मुलतः खुला ठाउँ, प्राकृतिक वन क्षेत्र तथा पर्यावरणीय क्षेत्र, नदी नाला, तीनका तटीय क्षेत्र, सीमसार, घाँसे मैदान र साँस्कृतिक सम्पदाहरू पर्दछन् । यी क्षेत्रको व्यवस्थित विकास, विस्तार तथा महत्तम प्रयोगको माध्यमबाट प्राकृतिक स्रोत तथा सम्पत्तिको संरक्षण सुनिश्चित गर्न देहायका नीति



एवं रणनीति अवलम्बन गरिनेछः-

**नीति १: वन, प्राकृतिक सम्पदा, खानेपानीका मुहान, जैविक विविधता एवं ऐतिहासिक, साँस्कृतिक धार्मिक पुरातात्विक तथा सामरिक महत्त्वका क्षेत्रको संरक्षण, पुनःस्थापना तथा प्रवर्द्धन गरिनेछ ।**

रणनीति १. संरक्षित क्षेत्रमा पर्ने प्रकृतिक तथा मानव निर्मित सम्पदाहरूको संरक्षण, पुनःस्थापना तथा प्रवर्द्धनको लागि विस्तृत योजनाको तर्जुमा गरी कार्यान्वयन गर्ने ।

रणनीति २. प्राकृतिक स्रोत संरक्षण र पुनःस्थापनाका कार्यलाई क्षेत्रीय र प्रादेशिक योजना तथा बजेट प्रणालीमा एकीकृत गर्ने ।

रणनीति ३. उच्च महत्त्वका रूपमा पहिचान गरिएका स्थानीय प्राकृतिक स्रोतहरूको संरक्षण तथा विकास गर्न राष्ट्रिय एवं क्षेत्रीय सत्रका पार्क निर्माण एवं विस्तार गर्न संघीय, प्रादेशिक एवं स्थानीय साझेदारहरूसँग सहकार्य गर्ने ।

रणनीति ४. सम्पदासँग सम्बन्धित कानूनको दायरामा रही सम्पदा क्षेत्रको महत्त्व संरक्षण गर्दै साँस्कृतिक एवं प्राकृतिक पर्यटनको विकास गरी रोजगारी सिर्जना गर्ने ।

रणनीति ५. साँस्कृतिक तथा प्राकृतिक पर्यटनको विकासमा स्थानीय समुदायको सहभागिता सुनिश्चित गर्ने ।

रणनीति ६. साँस्कृतिक तथा प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र वरपर रहेको विद्यमान वस्ती तथा नयाँ विकास निर्माणलाई निश्चित तथा विशिष्ट मापदण्डद्वारा नियमन गर्ने ।

**नीति २: अतिक्रमित क्षेत्र, नदीकिनारजस्ता संवेदनशील वातावरणीय क्षेत्रको संरक्षण, सम्बर्द्धन र प्रवर्द्धन गरिनेछ ।**

रणनीति १. अतिक्रमणमा परेका नदी किनार, तटीय क्षेत्र एवं पर्यावरणीय दृष्टिले संवेदनशील क्षेत्रहरूलाई अतिक्रमणबाट मुक्त बनाउने ।

रणनीति २. नगरमा विद्यमान पर्यावरण क्षेत्रमा स्थायी संरचनाको निर्माणलाई दुरुत्साहित गरी त्यसको उचित संरक्षण गर्ने ।

रणनीति ३. स्थानीय समुदायको आयआर्जनमा योगदान पुग्नेगरी पर्यावरणीय क्षेत्रमा स्थानीय समुदायको सहभागितामा पर्या-पर्यटनको विकास र प्रवर्द्धन गरिनेछ ।

रणनीति ४. पर्यावरणसँग सम्बन्धित प्रचलित कानूनको दायरामा रही पर्यावरण क्षेत्रको जैविक विविधता संरक्षणमा योगदान मिलनेगरी पर्या-पर्यटन प्रवर्द्धन गरी रोजगारी सिर्जना गर्ने ।

रणनीति ५. नदीको प्राकृतिक वहावलाई कार्य राख्दै सुरक्षित र दिगो तटबन्ध गरी उकास हुने सरकारी जग्गालाई उपयुक्तता अनुसार कृषि, वन, सडक, हरित र खुला क्षेत्रको रूपमा उपयोग गर्ने ।

**नीति ३: मनोरञ्जन क्षेत्रका रूपमा विकास गर्न उपयुक्त हुने नदी-नाला एवं अन्य प्राकृतिक क्षेत्रहरूलाई वातावरणीय संवेदनशीलतको आधारमा समुचित संरक्षण गरी सार्वजनिक प्रयोगमा ल्याइनेछ ।**

रणनीति १. नगरमा विद्यमान सबै सार्वजनिक ताल-तलैया-पोखरी, सीमसार, जैविक मार्ग, र चरिचरन क्षेत्रहरू, खोला किनारलाई संरक्षण तथा नगरको मुख्य तथा अन्य वस्तीभित्र पर्ने निश्चित खुला क्षेत्रहरूको समुदायिक प्रयोगको लागि हरित क्षेत्र, मनेरञ्जन क्षेत्रका रूपमा विकास गर्ने रणनीति लिने ।

रणनीति २. सार्वजनिक भूमि, पोखरी, खोला किनारका सुरक्षित स्थानलाई आपत्कालीन आश्रयस्थलका रूपमा विकास गर्ने ।

रणनीति ३. नदी, सडक, पोखरी, नहरको दायाँ-बायाँ खुला तथा हरित क्षेत्रको रूपमा विकास गर्ने ।

रणनीति ४. बहुप्रकोप जोखिममा परेका आवाशीय भवन तथा सडकहरूको जोखिम न्यूनीकरण तथा अल्पीकरणका कार्यक्रमहरू लागू गर्ने ।

**नीति ४: नगरभित्र तथा सिमानामा पर्ने राष्ट्रिय तथा क्षेत्रीय सडकहरूको अतिक्रमणलाई दुरुत्साहित गर्न सडकको चौडाई र महत्त्वको आधारमा सडक अधिकार क्षेत्रको सिमानाबाट तोकिएको निश्चित क्षेत्रलाई खुला क्षेत्र तोकि सार्वजनिक प्रयोगका लागि विकास र प्रवर्द्धन गरिनेछ ।**

रणनीति १. भवनको प्रकार र प्रयोजनको आधारमा सडक अधिकार क्षेत्रभित्रको भूभागलाई खुला क्षेत्र तोक्ने ।

रणनीति २. सडकको चौडाई तथा सडकले भेटने, छुने वा सडक अधिकार क्षेत्रको सिमानाबाट निश्चित खुला क्षेत्रहरू सडको स्तरअनुसार क्षेत्राधिकार फरक-फरक निर्धारण गर्ने ।

**नीति ५: जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाको आधारमा भूमिको उपयुक्त प्रयोगसँगै एकीकृत यातायात प्रणाली विकासको लागि योजना तर्जुमा गरिनेछ ।**

रणनीति १. बजार केन्द्रहरू र वरपरको विस्तारलाई स्थानीय पारवहन क्षेत्र केन्द्रित गर्ने रणनीति लिने । यसअनुसारको स्थानीय योजना र कार्यान्वयन प्रयासहरूलाई प्राथमिकता दिने ।

रणनीति २. प्रादेशिक प्रणालीसँग एकीकृत भएको अन्तरसम्बन्धित स्थानीय सार्वजनिक यातायात प्रणालीको योजना तर्जुमा गरी कार्यान्वयन गर्ने ।

रणनीति ३. स्थानीय सडक, पैदल यात्रु र साइकल सुविधाहरू सहितको एकीकृत अन्तरसम्बन्धित यातायात प्रणालीको प्रवर्द्धन गर्ने ।

**नीति ६: भूमिलाई उपयोगबिहीन राख्ने र न्यून उपयोग, दुरुपयोग एवं अत्याधिक दोहन गर्ने प्रवृत्तिलाई निरुत्साहित गरिनेछ ।**

रणनीति १. नदीनालाहरूको प्राकृतिक वहाव, सीमा र मापदण्डलाई असर पर्ने गरी भूमिको प्रयोग गर्न निषेध गर्ने ।

रणनीति २. भू-क्षयलाई प्रवर्द्धन गर्ने, कृषियोग्य भूमिलाई प्रतिकूल असर गर्ने तथा स्थानीय वस्तीलाई जोखिममा पार्ने गरी सडक निर्माण वा विस्तार गर्ने कार्यलाई निरुत्साहित गर्ने ।



रणनीति ३. माटोको प्राकृतिक अवस्थालाई संरक्षण गर्ने कार्यलाई प्रोत्साहन गर्ने र मापदण्ड विपरित भूमिको प्राकृतिक स्वरूपमा परिवर्तन हुनेगरी उपयोग गर्ने कार्यलाई निरुत्साहित गर्ने।

रणनीति ४. सरकारी र सार्वजनिक प्रकृतिका उपयोगविहीन, न्यून उपयोग भएका र कम उर्बरक जग्गालाई निर्दिष्ट भू-उपयोग क्षेत्रमा ल्याउन जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने।

**नीति ७: प्राकृतिक वन क्षेत्रहरूको उचित संरक्षण एवं अतिक्रमित क्षेत्रसहित खुला भूमिमा वृक्षारोपण गरी वनको विस्तार गरी हरियाली प्रवर्द्धन गरिनेछ।**

रणनीति १. वन र संरक्षित क्षेत्रहरूको नापनक्शा र सिमाङ्कन गरी हरित नगरको विकास गर्ने कार्यलाई प्राथमिकता दिने।

रणनीति २. वातावरणीय हिसाबले संवेदनशील तथा मानव पशुबीच द्वन्द्व हुने क्षेत्रको पहिचान गरी द्वन्द्व निवारणका लागि गर्न वन्यजन्य फलफूलका बिरूवा रोपेर वन्यजन्तुलाई वनभित्रै विचरण गर्ने वातावरण तयार गर्न विशेष योजना बनाई कार्यान्वयन गर्ने।

रणनीति ३. सामुदायिक वनको संवेदनशीलतालाई ध्यानमा राख्दै नगरपालिकाले आवश्यक परको खण्डमा सामुदायिक वन क्षेत्रलाई वनमैत्री पूर्वाधार विकास गरी संरक्षणका कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्ने।

रणनीति ४. राष्ट्रिय प्राथमिकताका आयोजना कार्यान्वयन गर्न वन क्षेत्रको जग्गा प्रयोग गर्नुपर्ने भएमा सो बराबरको क्षेत्रफलमा नघट्ने गरी वृक्षारोपण गर्नुपर्ने व्यवस्थालाई अनिवार्य गर्ने।

रणनीति ५. जलाधार क्षेत्र, सीमसार क्षेत्र, संरक्षित क्षेत्र, मध्यवर्ती क्षेत्र, निकुञ्ज तथा वन्यजन्तु आरक्षण क्षेत्र र चरिचरन क्षेत्रको संरक्षण गर्न विशेष व्यवस्था गर्ने।

रणनीति ६. हैसियत बिग्रेको वन तथा प्राकृतिक सम्पदा एवं जलाशय, ताल, पोखरी, नदीनाला, सीमसार क्षेत्रको हैसियत सुधार गरी जैविक विविधताको संरक्षण एवं सम्बर्द्धन र उपयोग गर्ने।

**नीति ८: कृषियोग्य क्षेत्रको उत्पादकत्व वृद्धि गरी जैविक खेतीको विस्तार गर्न र कृषि भूमिको संरक्षणका लागि विशेष योजना तयार गरी कृषि भूमिको महत्तम उपयोग गरिनेछ।**

रणनीति १. उर्बर कृषि भूमिको संरक्षण गर्न कम उत्पादकत्व क्षेत्रमा मात्र कृषिमैत्री पूर्वाधारको विकास गर्न प्रोत्साहन गर्ने।

रणनीति २. कृषि प्रधान ग्रामीण क्षेत्रमा कृषि भूमिको संरक्षण गर्न न्यून घनत्वका ग्रामीण आवाश मात्र विकास गर्न दिइनेछ। यसमा उच्च उत्पादन हुने कृषि क्षेत्रमा ७ जना प्रतिहेक्टर, मध्यम उत्पादन कृषि क्षेत्रमा ८ जना प्रतिहेक्टर र न्यून उत्पादन कृषि क्षेत्रमा २० जनाप्रति हेक्टर आवाशीय जनघनत्व कायम गर्न उपयुक्त कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्ने।

रणनीति ३. कृषि क्षेत्रको संरक्षणका साथै भूमिको खण्डीकरणलाई नियन्त्रण र व्यवस्थित गरिनेछ। कृषि क्षेत्रमा वर्गीकृत जग्गालाई व्यवसायिक कृषि कार्यमा प्रोत्साहन गर्न चक्लावन्दीसम्बन्धी मापदण्ड तयार गरी लागू गर्ने।

रणनीति ४. कृषि क्षेत्रमा पर्ने उच्च पहाडी भेगका जग्गामा मूल्यावान जडीबुटी, फलफूल, पशुपालन खेती एवं चरिचरन क्षेत्रको रूपमा विकास गर्ने।

रणनीति ५. सिँचाई योजना लागू भई सिँचाई सुविधा उपलब्ध भएका तथा तर्जुमा गरिएका सिँचाई योजनाका प्रभाव क्षेत्रभित्रका जग्गालाई कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण गरी सो बमोजिम उपयोग गर्ने व्यवस्था सुनिश्चित गर्ने।

रणनीति ६. कृषि क्षेत्रका रूपमा वर्गीकृत जग्गा मनासिव कारणबिना लगातार तीन वर्षसम्म बाँझो राख्न नपाइने व्यवस्था गर्ने।

रणनीति ७. बहुप्रकोप जोखिममा परेका कृषि क्षेत्रमा जोखिम न्यूनीकरण तथा विपद् अल्पीकरणका कार्यक्रमहरू लागू गर्ने।

## ७.६. लैङ्गिक तथा सामाजिक समावेशीकरणसम्बन्धी नीति तथा रणनीति

**नीति १: लैङ्गिक तथा सामाजिक विभेद हटाई भूमि तथा भूमि स्रोतमा सबै वर्गको न्ययोचित पहुँच तथा समान अधिकार सुनिश्चित गर्ने व्यवस्था अवलम्बन गरिनेछ ।**

रणनीति १. भू-उपयोग योजना तर्जुमा गरी त्यसअर्न्तगत तयार गरिने स्थानीय विकास योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयनमा समुदायको सहभागिता, महिला, अपाङ्गता भएका व्यक्ति, लैङ्गिक तथा यौनिक अल्पसङ्ख्यक, दलित, जनजाति, विपन्न तथा अन्य अति सङ्कटासन्न समुदायसमेत समावेश हुनेगरी सम्बन्धित सरोकारवालाहरूको सहभागिता सुनिश्चित गर्ने।

रणनीति २. महिला, अपाङ्गता भएका व्यक्ति, लैङ्गिक तथा यौनिक अल्पसङ्ख्यक, दलित, जनजाति, विपन्न तथा अन्य अति सङ्कटासन्न समुदायको भूमि तथा भूमि स्रोतको उचित प्रयोजनमा समान पहुँच तथा अधिकार सुनिश्चित गर्ने।

रणनीति ३. महिला, अपाङ्गता भएका व्यक्ति, लैङ्गिक तथा यौनिक अल्पसङ्ख्यक, दलित, जनजाति, विपन्न तथा अन्य अति सङ्कटासन्न समुदायको पुनःनस्थापनका क्रममा भूमि स्वामित्वको विषयलाई प्रभावकारी रूपमा सम्बोधन गर्ने।

रणनीति ४ आदिवासी, जनजाति तथा एवं रैथाने समुदायको भूमि तथा भूमिस्रोतसँग रहेको धार्मिक, सामाजिक, साँस्कृतिक, आर्थिक संरचना तथा अभ्यासलगायत पहिचानात्मक सम्बन्धहरूको विकास र प्रवर्द्धन गर्न आवश्यक सहयोग गर्ने।

रणनीति ५ जोखिमयुक्त वस्ती स्थानान्तरणका क्रममा प्रदान गरिने आयमूलक क्रियाकलाहरूमा महिला, अपाङ्गता भएका व्यक्ति, लैङ्गिक तथा यौनिक अल्पसङ्ख्यक, दलित, जनजाति, विपन्न तथा अन्य अति सङ्कटासन्न समुदायलाई विशेष प्राथमिकता दिने ।

## ७.७. प्रोत्साहन तथा निरुत्साहन (incentive and disincentive)

**नीति १: यस नीतिको प्रभावकारी कार्यान्वयनको लागि वित्तीय एवं गैरवित्तीय प्रोत्साहन तथा निरुत्साहनसम्बन्धी कानूनी व्यवस्था गरिनेछ ।**

रणनीति १. वस्ती वा अन्य भवन तथा पूर्वाधारहरू न्यून जोखिम क्षेत्र वा भूउपयोगको वर्गीकरणअनुरूप

उपयुक्तताका आधारमा प्रयोग वा उपयोग गर्न प्रोत्साहित गर्न यस्ता क्षेत्रमा सार्वजनिक भवन संरचनाहरूको निर्माणको लागि आवश्यक न्यूनतम जमिनको क्षेत्रफल मध्यम जोखिम क्षेत्रको तुलनामा कम गरिने तथा भवनले चर्चिने कूल क्षेत्रफल धेरै दिने ।

रणनीति २ वस्ती वा भवन एवं अन्य पूर्वाधार वा संरचना मध्यम जोखिम क्षेत्र वा उपयोगका लागि मध्यम उपयुक्तता तोकिएको क्षेत्रहरूमा निरुत्साहित गर्न यस्ता क्षेत्रमा सार्वजनिक भवन वा पूर्वाधार वा संरचनाहरूको निर्माणको लागि आवश्यक न्यूनतम जमिनको क्षेत्रफल मध्यम जोखिम क्षेत्रको तुलनामा बढी कायम गरिने तथा भवनले चर्चिने कूल क्षेत्रफल थोरै दिने ।

रणनीति ३ उच्च तथा मध्यम जोखिम क्षेत्रमा वस्ती वा अन्य भवन संरचनाको निर्माण कार्यलाई निरुत्साहित गर्न जग्गाधनी वा विकासकको लागि अन्य उपयुक्त योजना क्षेत्रमा निर्माण अधिकारको स्थानान्तरण गर्ने व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति ४ निर्दिष्ट भू-उपयोग क्षेत्रभन्दा फरक किसिमले उपयोग गर्ने वा बिनास्वीकृति निर्दिष्ट भू-उपयोगमा परिवर्तन गर्ने कार्यलाई निरुत्साहित गरी साविककै उपयोगमा ल्याउने ।

रणनीति ५ वस्ती वा अन्य भवन तथा पूर्वाधारहरू न्यून जोखिम क्षेत्र वा उच्च भूमि उपयुक्तता तोकिएको क्षेत्रहरूमा प्रोत्साहित गर्न निर्माण स्वीकृतिलाई सरलिकृत गर्ने ।

### **नीति २: जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना तयार गरी त्यसको प्रभावकारी कार्यान्वयनको लागि वित्तीय प्रोत्साहन तथा निरुत्साहनसम्बन्धी व्यवस्था गरिनेछ ।**

रणनीति १. भवन संहिताअनुसार डिजाइन भएको सुरक्षित आवाश तथा अन्य भवन संरचनाको निर्माणलाई प्रोत्साहन गर्न नक्शापास गर्न तथा घरजग्गाको एकीकृत कर निर्धारण गर्दा कानूनबमोजिम वित्तीय छुट तथा सहूलियत दिने ।

रणनीति २. न्यून जोखिम क्षेत्रअन्तर्गत पर्ने उपक्षेत्रहरूमा बन्ने आवाशीय तथा सार्वजनिक भवनहरूको बीमा गर्न लाग्ने रकममा छुट तथा सहूलियत दिन यससम्बन्धी कानूनी व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति ३. कृषियोग्य भूमिको उचित कृषि प्रयोग, संरक्षण र सम्बर्द्धनलाई प्रोत्साहन गर्न कानूनबमोजिम अनुदान, सहूलियत तथा क्षतिपूर्ति दिने व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति ४. कृषि क्षेत्रमा वर्गीकृत जग्गामा खेती नगर्ने, वस्ती बसाउने प्रवृत्तिलाई निरुत्साहित गर्न जग्गाधनीलाई स्थानीय सरकारले दिने अनुदान, सुविधा र सहयोग कटौती गरी नगरले थप कर लगाउने व्यवस्था गर्ने ।

### **७.८. भू-उपयोग कार्यान्वयनका लागि संस्थागत ढाँचा (institutional frame)**

#### **नीति १: यस भू-उपयोग नीतिको कार्यान्वयन गर्ने निर्माण हुने योजना र सोअनुरूपका कार्यक्रमहरू कार्यान्वयन गर्न आवश्यक कानून, कार्यान्वयन नीति तथा संस्थागत संरचनामा सुधार गर्ने ।**

रणनीति १. भू-उपयोग नीतिको कार्यान्वयनको लागि भू-उपयोग सम्बन्धी आवश्यक कानूनी व्यवस्था, नियमावली, निर्देशिका, कार्याविधि र मापदण्ड तर्जुमा तथा आवश्यकताअनुसार परिमार्जन गरी लागू गर्ने ।

रणनीति २. भू-उपयोग नीतिले सम्बोधन गरेका विषयलाई स्थानीय विकास योजनामा समावेश गरी यसको कार्यान्वयनमा लैङ्गिक एवं समाजिक समावेशी सुनिश्चित हुनेगरी सम्बन्धित सरोकारवालाहरूको सहभागिता सुनिश्चित गर्ने ।

रणनीति ३. भू-उपयोग नीति कार्यान्वयनको लागि संस्थागत व्यवस्थापन गर्न भू-उपयोग ऐन, २०७६ तथा नगरपालिकाको विपद् जोखिम न्यूनीकरण तथा व्यवस्थापन ऐन, २०७५ को प्रावधानमा आधारित रहेर नगर तथा वडा तहमा क्रमशः नगर भू-उपयोग परिषद् तथा वडा भू-उपयोग कार्यान्वयन समिति गठन गरिनेछ । नगर भू-उपयोग परिषद्ले केन्द्र, प्रदेश र स्थानीय तहमा भू-उपयोग कार्यान्वयनको लागि समन्वय गर्नेछ ।

### **नीति २: भू-उपयोग नीतिको प्रभावकारी कार्यान्वयनको लागि संस्थागत क्षमताको विकास तथा प्रभावकारी समन्वय गरिनेछ ।**

रणनीति १. राष्ट्रिय भवन संहिता, नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्डको कार्यान्वयन अनिवार्य गर्ने । त्यसका लागि भू-उपयोग परिषद् एवं सम्बन्धित शाखा वा उपशाखाको क्षमता विकास गर्ने ।

रणनीति २. जग्गा विकास कार्यक्रमको बारेमा सामाजिक सचेतना अभिवृद्धिका लागि स्थानीय राजनीतिक नेतृत्व, जग्गाधनी तथा निजी क्षेत्रलाई लक्षित गरी अभिमुखीकरण, तालिमलगायतका कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने ।

रणनीति ३. स्थानीय समुदायहरूलाई नगरपालिकाको अर्थतन्त्रमा उनीहरूको योगदानलाई राम्ररी बुझाउनको लागि उनीहरूलाई प्राविधिक सहायता प्रदान गर्ने, आर्थिक प्रतिस्पर्धाको बारेमा जानकारी गराउने ।

रणनीति ४. यस नीतिकोको कार्यान्वयनको प्रभावकारिता मूल्याङ्कन खुला प्रतिस्पर्धाबाट विज्ञहरू छनोट गरी स्वतन्त्ररूपमा, सहभागिता र समन्वयात्मक तवरबाट प्रत्येक पाँच-पाँच वर्षा गराउने ।

रणनीति ५. भू-उपयोग नीतिको कार्यान्वयनका लागि विभिन्न सरोकारवाला निकायहरूबीच प्रभावकारी समन्वयको व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति ६. उत्पादन तथा उत्पादकत्व वृद्धि गर्न, जैविक विविधताको संरक्षण गर्न र वातावरणीय सन्तुलन कायम गर्न भूमिको उपयोगमा परिवर्तन गर्नुपर्ने उपयुक्त कारण भएमा विषय विज्ञ सम्मिलित समितिको सिफारिसमा नगर परिषदको निर्णयबाट मात्र वर्गीकरण परिवर्तन गर्ने ।

### **नीति ३: भू-उपयोग र यसको दूरगामी प्रभावका बारेमा जनचेतना अभिवृद्धि गरिनेछ ।**

रणनीति १. विभिन्न तहको शैक्षिक पाठ्यक्रममा भू-उपयोगसम्बन्धी सामग्री समावेश गरी भूमि र भूमिस्रोतको समुचित उपयोगसम्बन्धी ज्ञान र सचेतना वृद्धि गर्ने ।

रणनीति २. भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणअनुसार उपयोग गर्न विभिन्न सचेतनामूलक श्रव्य दृश्य सामग्री उत्पादन र प्रसारण गर्ने ।

रणनीति ३. जग्गा विकास कार्यक्रमको बारेमा जनचेतना अभिवृद्धि गर्न स्थानीय राजनीतिक नेतृत्व, जग्गाधनी तथा निजी क्षेत्रलाई लक्षित गरी चेतना तथा जागरणमूलक कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्ने ।

रणनीति ४ निर्दिष्ट भू-उपयोग क्षेत्रमा भू-उपयोग योजनाको आधारमा कार्यक्रमहरू तर्जुमा गर्ने व्यवस्था मिलाउन अन्य सरोकारवाला संस्थाहरू, सरकारी निकायहरूको क्षमता र सचेतनामा वृद्धि गर्न आवश्यक कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने ।

**नीति ४: कित्तामा आधारित भूमिको लगतमा भू-उपयोग क्षेत्र उल्लेख गरी निर्दिष्ट भू-उपयोगको आधारमा न्यूनतम मूल्याङ्कन तथा भूमि करप्रणाली विकास गरी लागू गरिनेछ ।**

रणनीति १. नाप-नक्शा गर्न बाँकी रहेको भू-भागसमेतको कित्ता नापी सम्पन्न गरी कित्तामा आधारित भूमि लगतमा भू-उपयोग क्षेत्र उल्लेख गर्ने व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति २. निर्दिष्ट भू-उपयोग क्षेत्र र प्रगतिशील कर प्रणालीको आधार घरजग्गाको मूल्याङ्कन र कर निर्धारण गर्ने व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति ३. सामुहिक वा संयुक्त आवाश निर्माण गर्ने व्यवसायिक कम्पनी वा संस्थाको हकमा बाहेक आवाशीय क्षेत्रमा प्रतिपरिवार न्यूनतम पनि एक घर घडेरीको मापदण्ड निर्धारण गरी सोभन्दा बढी घर घडेरी जग्गामा प्रगतिशील कर लगाउने व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति ४. कृषि प्रयोजनको लागि उपयोग भएको भूमिमा कर सहूलियत दिने । त्यसबाहेकका भू-उपयोग क्षेत्रका जग्गाका हकमा उपयोग र लाभसमेतका आधारमा कर निर्धारण गर्ने ।

रणनीति ५. भविष्यको क्षेत्रीय उत्पादन र अन्य क्षेत्रहरूको वृद्धिलाई कायम राख्न, जग्गाको माग र आपूर्ति तथा त्यससम्बन्धी आवश्यकता पहिचान गर्न अनुसन्धान गर्ने । बजारको अवस्थाहरू राम्रोसँग बुझ्न समुदायमा आधारित बजार विश्लेषण गर्ने नीति लिने ।

**नीति ५: भू-उपयोग योजनासम्बन्धी प्रणाली विकास गरी योजना कार्यान्वयनको अनुगमन, मूल्याङ्कन एवं अद्यावधिक गरिनेछ ।**

रणनीति १. जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना तयार गर्दा भू-उपयोग, भूमिस्रोत नक्शा, भू-क्षमता नक्शा, भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारित नक्शा, बहुप्रकोप जोखिम नक्शा तथा सम्बन्धित विषयगत नक्शाहरूको आधारमा तथ्याङ्क बैंक तयार गरी आवधिक रूपमा अद्यावधिक गर्ने ।

रणनीति २. यसरी तयार गरिएको तथ्याङ्क बैंकमा आधारित रहेर आधुनिक प्रविधियुक्त भू-उपयोग सूचना प्रणाली विकास गरी प्रणाली आवद्ध अद्यावधिक सूचनामा सरोकारवालालाई सहज पहुँच दिन र तथ्याङ्क वितरणको व्यवस्था गर्ने ।

रणनीति ३. पूर्वाधार निर्माण, औद्योगिक प्रतिष्ठानको स्थापना र सञ्चालन, वस्ती वा शहरको सुरक्षित विकास र विस्तारका साथै नगरपालिकाको संरचनाका विभिन्न तहमा योजना तर्जुमा र कार्यान्वयन गर्दा अद्यावधिक तथ्याङ्क एवं भू-उपयोग सूचना प्रणालीको अधिकतम प्रयोग गर्ने ।

## ८. मान्यता

यस नीतिको सफल कार्यान्वयन सुनिश्चित गर्न देहायबमोजिमको अवस्था उपलब्ध हुने मान्यता राखिएको छः-

भूमि तथा भूमिस्रोतको संरक्षण तथा दिगो व्यवस्थापन बहुसरोकारको विषय भएकाले सबै सरोकारवाला निकायको सहयोग प्राप्त गर्न प्रभावकारी समन्वय कायम गर्ने ।

यस नीतिमा व्यवस्था भएबमोजिमका कार्यक्रमहरूको कार्यान्वयनका लागि पर्याप्त वित्तीय स्रोत र साधन व्यवस्था गर्ने ।

प्रस्तुत नीति कार्यान्वयनका लागि उपयुक्त कानूनी व्यवस्था, साँगठनिक संरचना र दक्ष जनशक्तिको व्यवस्था गर्ने । उल्लेखित व्यवस्था गर्न नसकेमा नीतिको सफल कार्यान्वयनमा जोखिम उत्पन्न हुन सक्नेछ ।

## ९. नीति परिमार्जन

यस नीतिको प्रभावकारी कार्यान्वयनका लागि नगरपालिकाले आवश्यक कानूनी प्रवन्ध गर्नेछ । भएका कानूनमा नीतिअनुकूल हुनेगरी परिमार्जन गर्नेछ ।

यस नीतिलाई हरेक पाँच वर्षमा पुनरावलोकन गरी परिमार्जन गरी समयानुकूल बनाइनेछ । तर आवश्यक देखिएमा नगरपालिकाले जुनसुकै समयमा यस नीतिलाई परिमार्जन गरी अद्यावधिक गर्नसक्नेछ ।

**अनुसूची- १: भूउपयोगका क्षेत्रहरूको परिभाषा**

(३.३ सँग सम्बन्धित)

### व्यवसायिक क्षेत्र

"व्यवसायिक क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोग क्षेत्रको नक्शामा निर्दिष्ट व्यापारिक तथा व्यवसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएका घर, टहरा वा त्यस्तै पूर्वाधारले चर्चेको जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनुपर्दछ । यस शब्दले व्यवसायिक कम्पनी वा संस्थाले व्यवसायिक क्षेत्रमा निर्माण गरेको व्यवसायिक भवन तथा सो भवनले चर्चेको जग्गालाई समेत जनाउँदछ ।

### क. संस्थागत क्षेत्र

"संस्थागत क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोग योजनामा तोकिएको भू-उपयोग क्षेत्रको रूपमा उल्लेख भएको सार्वजनिक सुविधा प्रदान गर्न बनेका निजी, सामुदायिक तथा सरकारी भवनहरूले चर्चेको जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको क्षेत्रलाई सम्झनुपर्दछ । यस शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा हुने संस्थागत विस्तारलाई समेत जनाउँदछ ।



## ख. शहरी आवाशीय क्षेत्र

"शहरी आवाशीय क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोग योजनाले वर्गीकरण मानवीय वासस्थानको लागि प्रयोग गरेका जग्गालाई जनाउँछ । यसले घर र घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको भए तापनि गोठ, भकारी, ग्यारेज, तवेला, इनार, धारा, फलफूल, बगैँचा, करेसाबारी, आगन वा त्यस्तै अरु कुनै काममा प्रयोग गरिएको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई जनाउनेछ । त्यसैगरी व्यवसायिक कम्पनी वा संस्थाले आवाशीय क्षेत्रमा निर्माण गरेको सामुहिक आवास, संयुक्त आवास र कुनै निश्चित क्षेत्रलाई सरकारले बसोवासका लागि घोषणा गरी तोकेको क्षेत्र समेतलाई जनाउँदछ । यस अर्न्तगत रहेको उपक्षेत्रहरू निम्नानुसार परिभाषित गरिएको छ ।

- **मिश्रित आवाशीय उपक्षेत्र:** मिश्रित आवाशीय उपक्षेत्र भन्नाले भू-उपयोग योजनामा निर्दिष्ट भू-उपयोग क्षेत्रअर्न्तगत पर्ने संस्थागत तथा व्यापारिक क्षेत्रहरूको आसन्न क्षेत्रहरूमा भएको भूमिको व्यापार तथा आवाशीय प्रयोजनको लागि उपयोग भएको क्षेत्रलाई सम्झनुपर्दछ । यसले यो क्षेत्रमा मानिसको वासस्थान तथा व्यापारको लागि प्रयोग गरेका भूक्षेत्र एवं घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको गोठ, भकारी, ग्यारेज, तवेला, इनार, धारा, फलफूल, बगैँचा, करेसाबारी, आगन वा त्यस्तै अरु कुनै काममा योग गरिएको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई समेत जनाउँदछ ।
- **न्यून घनत्व आवाशीय उपक्षेत्र:** मिश्रित आवाशीय उपक्षेत्र भन्नाले भू-उपयोग योजनामा निर्दिष्ट भू-उपयोग क्षेत्राकंनमा निर्दिष्ट मुख्य संस्थागत, व्यापारिक तथा मिश्रित आवाशीयसँग आसन्न वा तीनको नजिक पर्ने मुलतः आवासहरू आवाशीय प्रयोजनको लागि प्रयोग भएको क्षेत्र -शान्ति बजार, दुल्लु बजार, बालेश्वर क्षेत्रको परवू तथा पश्चिम तर्फपर्ने तल्ला भूभागहरू) सम्झनु पर्दछ । यसले यो क्षेत्रमा मानिस वासस्थान लागि प्रयोग गरेका जग्गालाई जनाउछ र सो शब्दले घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको भए तापनि गोठ, भकारी, ग्यारेज, तवेला, इनार, धारा, फलफूल, बगैँचा, करेसाबारी, आगन वा त्यस्तै अरु कुनै काममा योग गरिएको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- **योजनाबद्ध आवाशीय उपक्षेत्र:** योजनाबद्ध मिश्रित विकास उपक्षेत्र भन्नाले भू-उपयोग योजनामा निर्दिष्ट भू-उपयोग क्षेत्राकंन अर्न्तगत पर्ने शहरी क्षेत्रको मुख्य बजार केन्द्र तथा आसन्न क्षेत्र वरपर न्यून जनघनत्व भएको, विकसित घडेरीको माग भएको र पूर्वाधारको विस्तार सहित योजनाबद्ध आवासको निर्माणको सम्भावना भएको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्दछ । यसले यो क्षेत्रमा मिश्रित आवास तथा व्यापारिक प्रयोजनको लागि प्रयोग भएका जग्गालाई जनाउछ र सो शब्दले घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको भए तापनि गोठ, भकारी, ग्यारेज, तवेला, इनार, धारा, फलफूल, बगैँचा, करेसाबारी, आगन वा त्यस्तै अरु कुनै काममा योग गरिएको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई जनाउँदछ ।
- **उपनगरिय आवास क्षेत्र:** "उपनगरिय आवास क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोग क्षेत्राकंनमा निर्दिष्ट शहरी क्षेत्र तथा ग्रामीण क्षेत्रबिच रहेको कृषि भूमि शहरी उपयोगमा क्रमशः परिवर्तन भई मानिस वासस्थानको लागि प्रयोग गरेका जग्गालाई जनाउछ र सो शब्दले घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको भए तापनि गोठ, भकारी, ग्यारेज, तवेला, इनार, धारा, फलफूल, बगैँचा, करेसाबारी, आगन वा त्यस्तै अरु कुनै काममा योग गरिएको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्दछ ।
- **ग्रामीण बजार केन्द्र र ग्रामीण मिश्रित उपक्षेत्र:** "ग्रामीण बजार केन्द्र" भन्नाले भू-उपयोग क्षेत्राकंन नक्शामा निर्दिष्ट मझौला व्यापारिक गतिविधि हुने क्षेत्र र "ग्रामीण मिश्रित उपक्षेत्र" भन्नाले ग्रामीण बजार केन्द्रको वरपरको भूमिहरूमा मिश्रित रूपमा बनेका घरहरूलाई सम्झनु पर्दछ ।

सो शब्दले घरसंग जोडिएको वा नजोडिएको भए तापनि गोठ, भकारी, ग्यारेज, इनार, धारा, फलफुल, बगैँचा, करेसाबारी, आगन वा त्यस्तै अरु कुनै काममा योग गरिएको जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्दछ ।

## ग. औद्योगिक क्षेत्र

"औद्योगिक क्षेत्र" भन्नाले कुनै पनि कार्यस्थल ९धयचपकजयउ० वा वस्तुउत्पादन गर्ने उद्योग तथा सो संचालन गर्ने प्रयोजनको लागि रहेका घर, टहराले चर्चेका जग्गा लगायत सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएका जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्दछ । यो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा उद्योग परवर्द्धन गर्ने उद्देश्यले नगरले घोषणा गरी तोकेको औद्योगिक करिडोर, औद्योगिक ग्राम, विशेष निर्यात क्षेत्र र विशेष आर्थिक क्षेत्र समेतलाई जनाउँदछ ।

## घ. कृषि क्षेत्र

"कृषि क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोग क्षेत्राकंन नक्शामा निर्दिष्ट कृषि उत्पादन -अन्न बाली, नगदे बाली, बागवानी आदि), पशुपालन, मत्स्यपालन, निजी जग्गामा भएका कृषि वन पैदावर र वाटिका समेत भएका वा हनुसक्ने जग्गा रहेको क्षेत्रलाफ सम्झनुपर्दछ । यसको अलावा "कृषि क्षेत्र"ले न्यूनतम भौतिक पूर्वाधार भएको, विद्यमान पूर्वाधारको विस्तारको सिमित सम्भाव्यता भएको तथा प्रमुख आर्थिक सामाजिक गतिविधि कृषिमा आधारित रहेको, नगरपालिकाले कृषि क्षेत्र भनी घोषणा गरी तोकेका क्षेत्रलाई समेत जनाउँदछ

## ङ. सम्पदा संरक्षण क्षेत्र

सम्पदा संरक्षण क्षेत्र भन्नाले भन्नाले भू-उपयोग नक्शामा निर्दिष्ट ऐतिहासिक महत्त्वको किल्ला, दरबार, भवन, मठ, मन्दिर, मस्जिद, गुम्बा, माने लगायत अन्य धार्मिक स्थल, देवालय र पुरातात्विक महत्त्वका संरचना भएको साँस्कृतिक सम्पदा क्षेत्र तथा प्राकृतिक हिमाल तथा अन्य प्राकृतिक पर्यटकीय स्थलहरूलाई प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र समेतलाई सम्झनुपर्दछ ।

## च. पर्यावरण क्षेत्र तथा जलक्षेत्र

पर्यावरण तथा जलक्षेत्र क्षेत्र भन्नाले भू-उपयोग नक्शामा निर्दिष्ट वन-वातावरण, नदी, खोला, खहरे, नहर, ताल, पोखरी, लामो समयदेखि पानी जमेको डोल वा सीमसारलगायत प्राकृतिक वातावरणलाई सम्झनुपर्दछ ।

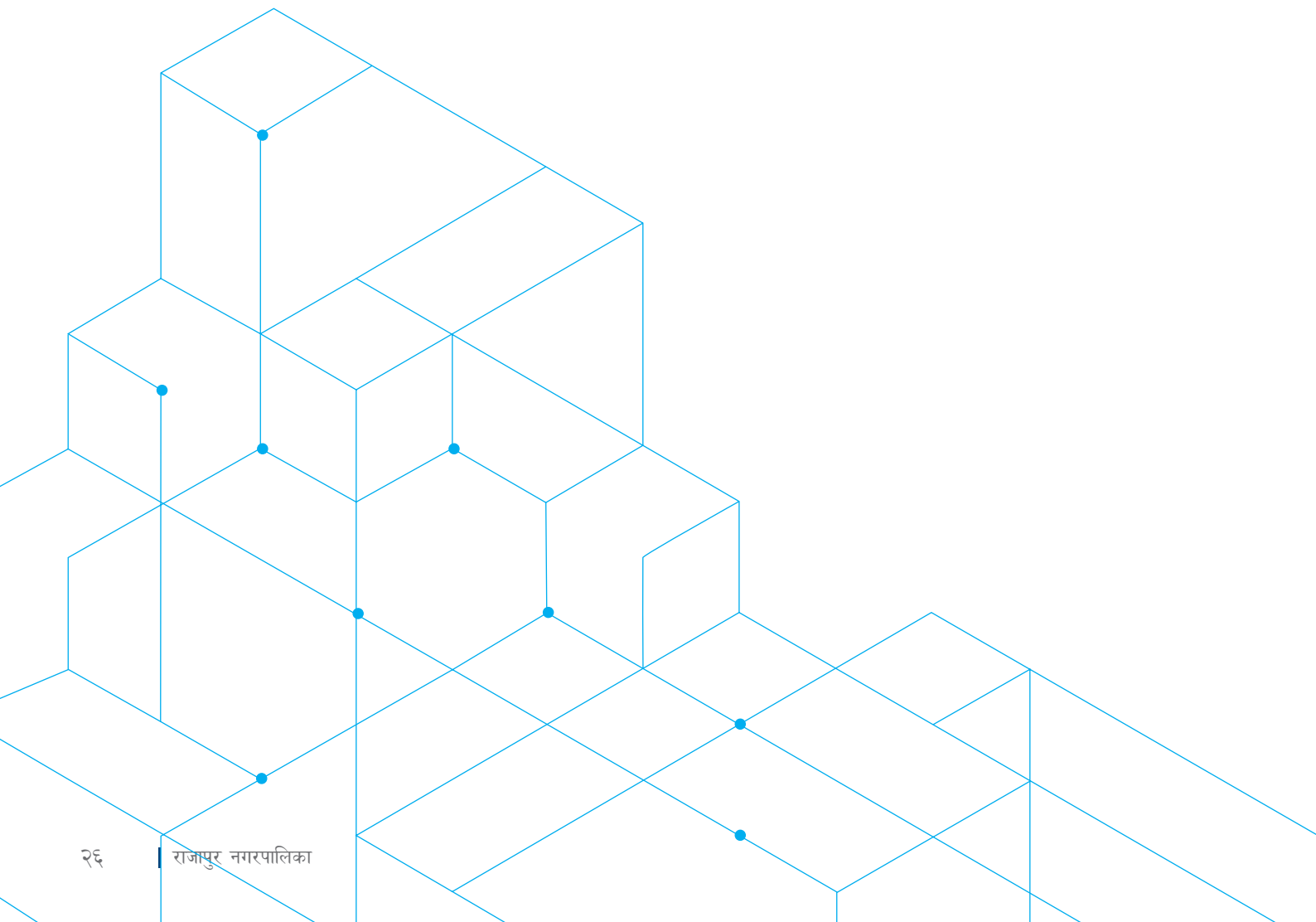
## छ. अन्य क्षेत्र

अन्य क्षेत्र भन्नाले भू-उपयोग क्षेत्राकंन नक्शामा निर्दिष्ट बसपार्क क्षेत्र, ल्याण्ड फील क्षेत्र तथा भू-उपयोग क्षेत्राकंन नक्शामा नपरेका तर नगरपालिकाले आवश्यक ठानी तोकेको अन्य आवश्यक क्षेत्रहरू लाई सम्झनु पर्दछ ।

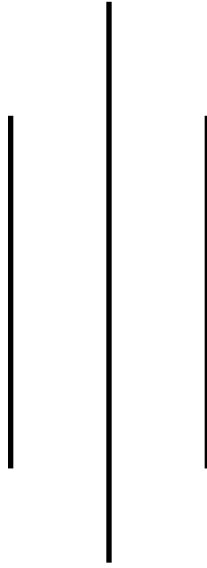


# खण्ड -२

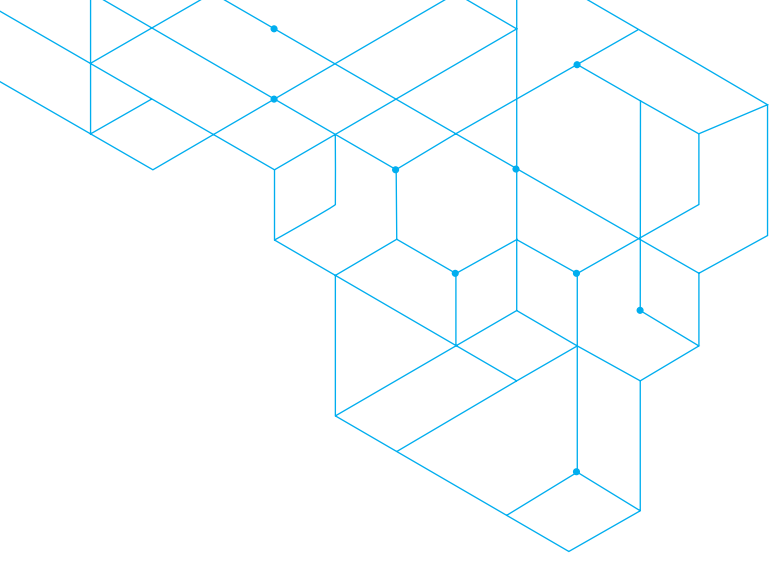




# नीलकण्ठ नगरपालिका जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नीति - २०७८



नीलकण्ठ नगरपालिका  
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय  
बागमती प्रदेश, धादिङ



दस्तावेज: जोखिम संवेदनशील भूउपयोग योजना, २०७८

प्रकाशक: नीलकण्ठ नगर कार्यपालिकाको कार्यालय, धादिङ, बागमती प्रदेश, नेपाल

सर्वाधिकार: © नीलकण्ठ नगरपालिका २०७८ ।

प्रयोग: नीलकण्ठ नगरपालिकाको यस जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनामा उल्लेख भएका विषयवस्तु वा सामग्री विकासका कार्य, विपद् जोखिम व्यवस्थापनमा काम गर्ने निकाय, विशेषज्ञ, समुदाय, सरकारी वा गैरसरकारी क्षेत्र, शिक्षक एवं विद्यार्थीसहित सबैले ज्ञान प्रवर्द्धनका लागि उपयोग गर्न सक्नेछन्। त्यसका लागि उपयोगकर्तालाई साभार उल्लेख गर्न र साभार गरिएका सामग्री कुनै माध्यममा प्रकाशन भएमा त्यसको दुई प्रति यस नगरपालिकामा उपलब्ध गराउन आग्रह गरिन्छ।

**द्रष्टव्य:** यो जोखिम संवेदनशील भूउपयोग योजना अमेरिकी अन्तर्राष्ट्रिय विकास नियोग (युएसएआइडी) मार्फत् अमेरिकी जनताहरूको सहयोगका कारण सम्भव भएको हो । यस योजनाभित्रका विषयवस्तु र सामग्री नीलकण्ठ नगरपालिकाका एकल जिम्मेवारी हुन् र तिनले युएसएआइडी वा अमेरिकी सरकारको विचार प्रतिविम्बित गर्नु भन्ने जरुरी छैन ।

यस योजनामा तयार भएका नक्शामा प्रयोग गरिएका सीमाना र नामहरूमा अमेरिकी सरकार वा युएसएआइडीद्वारा आधिकारिक समर्थन वा स्वीकृति जनाउँदैन ।

# विषयसूची

१. पृष्ठभूमि	३६
२. जोखिम संवेदशील भू-उपयोग योजनाको अवधारणा	३६
३. अध्ययनको लागि अपनाइएको विधि	३८
४. नीलकण्ठ नगरपालिकाको परिचय	३९
५. बहु-प्रकोप जोखिम मूल्याङ्कन	४४
६. शहरी वृद्धि प्रवृत्ति विश्लेषण	६६
७. प्रस्तावित जोखिम सम्बेदनशील भू-उपयोग योजना	८०
७.१. नगरपालिकाको दीर्घकालीन चोच	८०
७.२. जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना	८०
७.३. आपतकालीन व्यवस्थापन खुला क्षेत्र पहुँच विश्लेषण	८८
७.४. प्रस्तावित जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना	९०
८. योजना नियमन तथा भवन मापदण्ड	९२
८.१. भौतिक पूर्वाधार निर्माण तथा उपयोगको अनुमति दिइने	९२
८.२. सामाजिक-आर्थिक पूर्वाधार तथा उपयोगको अनुमति दिइने	९३
८.३. भवन नियमन तथा मापदण्ड	९६
९. प्रस्तावित छिमेक (Neighbourhood) नमूना विकास योजना	१०१
१०. कार्य योजना	१०३

## कार्यकारी सारांश

नेपालले हरेक वर्ष विभिन्न प्रकारका प्राकृतिक एवं मनवउत्पन्न विपद्हरूको सामना गरिरहेको छ । यो संसारमा सबैभन्दा धेरै जोखिमपूर्ण देशहरूको शीर्ष २० सूचीमा पर्दछ र जलवायु परिवर्तन, भूकम्प र बाढीजस्ता प्राकृतिक प्रकोपका हिसाबले क्रमशः चौथो, ११औँ र ३०औँ स्थानमा रहेको छ (UNDP/BCPR, 2004 and MOHA, 2015) । यसबाहेक पहिरो, आगलागी, खडेरी, महामारी, हुरीबतास, आँधी, असिना, हिमस्खलन र हिमताल विस्फोटबाट उत्पन्न बाढी (GLOF) समेतको सामना गरिरहेको छ । नेपालमा विपद्को प्रभावको अनुभव ग्रामीण र शहरी दुबै क्षेत्रमा बसोवास गर्ने मानिसहरूले गरिरहेका छन् । यद्यपि, बहु-प्रकोपको प्रभावको स्तर तथा पुनरावृत्ति विद्यमान र उदीयमान शहरी क्षेत्रहरू, नगर तथा भौगोलिक एवं पारिस्थितिकीय क्षेत्रहरूमा फरक-फरक प्रकारको रहेको छ । बागमती प्रदेशको धादिङ जिल्लामा अवस्थित विकसित हुँदै गरेको नीलकण्ठ नगरपालिकाले पनि बहु-प्रकोप जोखिमको सामना गरिरहेको छ । यी बहुप्रकोपबाट उत्पन्न विपदले नगरपालिकामा बसोवास गर्ने मानिस र तिनको सम्पत्ति र नगरपालिकाको शहरी विकास योजनालाई समेत खतरामा पारिरहेको छ । यसै पृष्ठभूमिमा नगरवासी र तिनीहरूको सम्पत्ति र मानव निर्मित पूर्वाधारहरूको सुरक्षाको लागि जानकारीमूलक जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना (Risk Sensitive Land Use Plan=RSLUP) तयारीको आवश्यकता अनुभूत भयो । यसै सन्दर्भमा, USAID/Nepal's Tayar Nepal विपद् जोखिम व्यवस्थापन परियोजनाको प्राविधिक सहयोगमा नीलकण्ठ नगरपालिकाले यो जोखिम सम्बेदनशील भू-उपयोग योजना तयार गरेको छ । योजना तयार गर्ने क्रममा देहायका विधि र प्रक्रिया अवलम्बन गरिएको थियो:

शहरी अवस्था विश्लेषण,

बहु-प्रकोप जोखिम मूल्याङ्कन (MHRA) र बहु-क्षेत्रीय जोखिम क्षमता विश्लेषण,

शहरी जनसङ्ख्या र स्थानिक वृद्धि प्रवृत्ति र भू-उपयोग क्षेत्रको नकसाङ्कन

जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नीति,

जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना

योजना विकास नियमन तथा भवन मापदण्ड,

कार्यान्वयन रणनीतिहरू र प्राथमिकता निर्धारण सहितका प्रकोप जोखिम न्यूनीकरण (Disaster Risk Reduction - DRR) कार्ययोजना तयारी

दुबै किसिमका गुणात्मक (सहभागितामूलक) र मात्रात्मक एवं तर्कसङ्गत पद्धति तथा दृष्टिकोणहरू प्रयोग गरी दुई तहमा यो अध्ययन सम्पन्न गरिएको छ । अध्ययनको पहिलो तहमा, (क) शहरी योजना र कार्यक्रम तथा विपद् जोखिम न्यूनीकरण नीतिको समीक्षाका साथै प्रत्यक्ष अवलोकन, मानिसहरूको प्रकोप तथा घटनात्मक अनुभव र जोखिम प्रति उनीहरूको सचेतना (ख) बहु-सरोकारवालाहरूको विकास आकाङ्क्षा र सम्बद्ध बहु-क्षेत्रीय जोखिम क्षमताको मूल्याङ्कन, (ग) भ्यान वेस्टन (सन् २०१९) को परिमार्जित विधि तथा पद्धतिमा आधारित सम्भावित बहु-प्रकोप जोखिमको अध्ययन र वैज्ञानिक मोडलिङ, भूकम्पीय जोखिम र क्षतिको सर्वेक्षण तथा गणना समावेश गरिएको थियो । दोस्रो तहमा, नगरपालिकाको वस्तुस्थिति विश्लेषण, MHRA को आधारमा भूमि उपयुक्तता विश्लेषण, जनसङ्ख्या र स्थानिक शहरी वृद्धि, विकास प्रवृत्ति र जनसङ्ख्या प्रक्षेपण र अनुमानित जनघनत्वको विश्लेषण, नगरपालिकासँगको योजना परामर्श कार्यशालाहरूमा प्राप्त सुझावहरूको आधारमा भू-उपयोग योजना, यसको कार्यान्वयनको लागि आवश्यक भू-उपयोग नीति, योजना विकास नियमन तथा भवन मापदण्ड, नमूना उत्थानशील वस्ती विकास योजना, कार्यान्वयन रणनीतिहरू र प्राथमिकता निर्धारणसहितका

प्रकोप जोखिम न्यूनीकरण तथा विपद् अल्पीकरणका कार्यमूलक परियोजनासहितको जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाको तयार पारियो । यसरी तयार पारिएको मस्यौदामाथि नगरपालिका र सरोकारवालबीच प्रस्तुत गरी प्राप्त सुझावहरू समावेश गरी यो अन्तिम योजना तयार पारिएको छ ।

बागमती प्रदेशको धादिङ जिल्लामा अवस्थित नीलकण्ठ नगरपालिका क्रमशः विकसित हुँदै गइरहेको, कृषिको व्यावसायिकीकरण र विविधीकरणका साथै क्षेत्रीय तुलनात्मक लाभ, पशुजन्य उत्पादन, प्राकृतिक सम्पदा, पर्यटनका सम्भावनाहरू रहेको शहर हो । यसको जनसङ्ख्या सन् २०२१ मा ७२,९०९ रहेको छ र प्रतिवर्ष १.४१ प्रतिशतका दरले स्थिर रूपमा बढिरहेको छ । यसको तुलनात्मक लाभको बावजूद नगरपालिकामा हाल सडकको पर्याप्तताको हिसाबले पूर्वाधारको कमी छ (७.१८ प्रतिशत कालोपत्रे सडक, पाइपद्वारा पानी आपूर्ति घरधुरी, ३९.३ प्रतिशत) त्यस्तै, सामाजिक-आर्थिक दृष्टिकोणले पनि यहाँको जनसङ्ख्यालाई पर्याप्त सेवाहरू प्रदान गर्न सीमित मात्र पूर्वाधारहरू रहेका छन् । नगरपालिका पहिरो, आगलागी, बाढी, चट्याङ, हुरीबतास, भूकम्पलगायत निरन्तर दोहोरिइरहने विपद्को जोखिममा रहेको छ । नगरपालिकाको विद्यमान शहरी विकास तथा विपद् जोखिम न्यूनीकरण नीति र शहरी योजनाहरूको समीक्षा गर्दा शहरी विकासमा विपद् जोखिम न्यूनीकरणसम्बन्धी योजनाहरू सीमित मात्र रहेको देखाउँछ । यसले गर्दा नगरको जनसङ्ख्या, कृषि र पूर्वाधारहरू, विशेष गरी सडक र आवाश विपद्को गम्भीर जोखिममा रहेको देखिन्छ ।

भवन, कृषि जग्गाको उपयोग, सडक र महत्त्वपूर्ण पूर्वाधारलाई विपद् सम्मुख (Exposure) तत्वको रूपमा लिँदै बहुप्रकोप जोखिम मूल्याङ्कन (multi hazard risk assessment-MHRA) अध्ययनले नगरपालिका पहिरोको जोखिमको उच्च संवेदनशीलता भएको र यसले मानव जनजीवन, सम्पत्ति र नगरपालिकाको विकास पूर्वाधारमा जोखिम उत्पन्न गरेको देखिएको छ । बहुप्रकोप विश्लेषण तथा अध्ययनको आधारमा नगरपालिकाको धेरैजसो क्षेत्र न्यून जोखिम (५०.८४ प्रतिशत) र अन्य भूभागहरू मध्यम (४४.९४ प्रतिशत) र उच्च (४.४ प्रतिशत) जोखिम क्षेत्रमा रहेको देखिन्छ । पहिरो नगरपालिकाको प्रमुख जोखिममध्ये एक भए तापनि नगरपालिकाका अधिकांश भवनहरू पहिरोको हिसाबले न्यून जोखिम श्रेणीमा पर्छन् र अन्य भूभागहरू मध्यम उच्च जोखिमको श्रेणीमा पर्दछन् । वडा नं. १० मा अन्यको तुलनामा उच्च जोखिम श्रेणीमा पर्ने भवनहरूको सङ्ख्या सबैभन्दा बढी छ । त्यसैगरी, कृषि र सडकको जोखिम न्यून जोखिम श्रेणीमा पर्दछ भने त्यसपछि मध्यम र उच्च जोखिम श्रेणीमा पर्दछ । आगलागीको जोखिम विश्लेषणले नगरपालिका क्षेत्रको अधिकांश (५०.५ प्रतिशत) उच्च आगो जोखिम क्षेत्र अन्तर्गत पर्दछ भने त्यसपछि न्यून (३५.६ प्रतिशत) र मध्यम (१३.९ प्रतिशत) जोखिम क्षेत्रमा पर्दछ । त्यस्तै, हुरीबतासको जोखिमको हिसाबले नगरपालिका क्षेत्रको ५१.९२ प्रतिशत न्यून जोखिम क्षेत्रले ओगटेको छ भने मध्यम जोखिम क्षेत्र ३७.८४ प्रतिशत र उच्च जोखिम क्षेत्र १०.७१ प्रतिशत रहेको देखिन्छ । आगोको प्रकोपको जोखिममा नगरपालिका मिश्रति परिणाम देखिन्छ । त्यसैगरी हुरीबतासको जोखिममा परेका भवनहरूमा समेत मिश्रति परिणाम देखिएको छ । समग्रमा, अधिकांश भवनहरू न्यून जोखिम क्षेत्रअन्तर्गत पर्दछन् । वडा नं. १, २, ३, ६ र ८ का अधिकांश भवनहरू हुरीबतासको उच्च जोखिममा रहेका छन् । विश्लेषणले वडा नं. ६ मा समेत भवनहरू हुरीबतासको मध्यम र उच्च जोखिम क्षेत्रहरूमा रहेको पाइएको छ । नगरपालिकामा पहिरोका कारण कृषिमा कूल क्षति करिब रु ९ करोड ११ लाख हुने, सडकमा २ अर्ब २२ करोड क्षति हुने देखिएको छ भने विभिन्न प्रकारका भवनहरूमा ५ अर्ब १६ करोड क्षति हुने देखिएको छ । यसले नीलकण्ठ नगरपालिकामा पहिरोका कारण करिब रु. ७ अर्ब ४८ करोड क्षति हुने देखिएको देखिन्छ । नेपाल सरकार गृह मन्त्रालयको तथ्याङ्कअनुसार यस नगरपालिकामा चट्याङबाट मृत्यु हुनेको सङ्ख्या नगरपालिकाको वडा नं. ३, ७, ८ र १२ मा बढी रहेको देखाएको छ ।

यस नगरपालिकाको थोपल खोलामा आएको बाढीले खेतीयोग्य जमिन, भवनहरू र मानव जीवनमा क्षति पुर्याएको छ । १०० वर्षको पुनरागमन अवधिका लागि तयार पारिएको बाढी जोखिम नक्शाले देखाएअनुसार

कूल ६१० भवन, १.९७ वर्ग किलोमिटर खेतीयोग्य जमीन, ८.३ किलोमिटर सडक र २१ वटा संवेदनशील पूर्वाधारहरू बाढीको जोखिममा परेका छन्, जसमध्ये अधिकतम उच्च जोखिम क्षेत्रमा अवस्थित छन् । समग्रमा यस नगरपालिकामा १०० वर्षको पुनरागमन अवधिको बाढीले नगरपालिकाको कूल ०.३४ प्रतिशत क्षेत्र न्यून जोखिम क्षेत्रमा, ०.३६ प्रतिशत मध्यम जोखिम क्षेत्रमा र २.४९ प्रतिशत उच्च जोखिम क्षेत्रमा रहेको देखिन्छ । बाढीको प्रकोप र जोखिम विश्लेषणले नीलकण्ठ नगरपालिकाका १४ वटा वडामध्ये वडा नं. ३ विनाशकारी बाढीबाट प्रभावित छ । जोखिम र नोकशानी विश्लेषणले बाढी तथा डुबानका कारण कृषिमा कूल नोकसानी रु. ३ लाख ८० हजार, सडकमा रु. ३ करोड ८८ लाख र विभिन्न प्रकारका भवनहरूमा करिब रु ५५ करोड ९७ लाख १० हजार क्षति हुने देखिन्छ । यसरी बाढीबाट यस नगरपालिकामा करिब रु ५९ करोड ८८ लाख क्षति हुनसक्ने देखिएको छ ।

भूकम्पीय हिसाबले नीलकण्ठ नगरपालिका १०० वर्षको पुनरागमन अवधिमा मध्यम जोखिममा रहेको छ, जबकि यो नगरपालिका ५ सय वर्ष र २५ सय वर्ष पुनरागमन अवधिमा उच्च जोखिम क्षेत्रमा पर्दछ । नगरपालिकास्थित मौजुदा भवनहरूमा भूकम्पीय जोखिमको क्षतिको विश्लेषण गर्दा (भवनहरूको संरचनात्मक प्रणाली र भूकम्पीय घटनाको प्रतिकार्यका आधारमा) विभिन्न भूकम्पीय जोखिमका स्तर र स्थलाकृत तथा भूकम्पको १०० वर्षे पुनरागमन अवधिका आधारमा करिब रु. २ अर्ब ४३ करोड नेपाली रुपैयाँ बराबरको क्षति हुने देखिन्छ भने ३.२२ प्रतिशत जनसङ्ख्यामा चोटपटक तथा ०.०९ प्रतिशत जनसङ्ख्या घाइते हुनसक्ने देखिएको छ । भू-कम्पको ५०० वर्षे पुनरागमन अवधिबाट नगरपालिकाको ४० प्रतिशत भवनहरूमा क्षति हुने अनुमान गरिएको छ भने लगभग २० प्रतिशत भवनहरू पुनर्निर्माण वा प्रबलीकरण गर्नुपर्ने आवश्यकता हुनेगरी क्षति पुग्ने देखिएको छ । भू-कम्पबाट क्षति नै नभएका भवनहरूमा पनि भूकम्प प्रतिरोधी निर्माण अभ्यास नभएका कारण अधिकांश भवनहरूलाई प्रबलीकरणको आवश्यकता पर्ने देखिन्छ । साथै, यस नगरपालिकामा ५०० वर्षे पुनरागमन अवधिको भूकम्पीय घटनाबाट लगभग १० प्रतिशत जनसङ्ख्या कुनै न कुनै रूपमा घाइते हुने तथा लगभग ०.४ प्रतिशत मानिसहरूले आफ्नो जीवन गुमाउनसक्ने अनुमान गरिएको छ ।

जलवायुजन्य विपद् उत्थानशीलता सूचकहरू (CDRI) प्रयोग गरी गरिएको नगरको बहुक्षेत्रीय सङ्कसन्नता क्षमता मूल्याङ्कन (MSVCA) ले नगरमा प्राकृतिक प्रकोपको तीव्रतालाई संस्थागत सहयोग, सामाजिक पूँजी, आवाश र भू-उपयोगमा कम स्थान दिइएको देखाउँछ । यी सबको कारणले समग्र रूपमा शहरको समग्र उत्थानशीलतामा प्रभाव पर्नसक्छ । मूल्याङ्कनले वडा तहमा सामाजिक पूँजीको अवस्था राम्रो रहेको देखाएको छ जुन विपद्सँग जुझ्न सामुदायिक तयारी तथा सहकार्य निर्माण गर्न निकै उपयोगी हुनसक्दछ । गृह मन्त्रालयबाट सिफारिस भएको सङ्कटासन्नताक्षमता मूल्याङ्कन निर्देशिकाअनुसारको गुणात्मक मूल्याङ्कन अध्ययनले नगरका बासिन्दाहरू बहु-प्रकोप जोखिमको ऐतिहासिक घटनाक्रम तथा जोखिमको स्तरीकरण गर्न सचेत र सक्षम छन् भन्ने देखाउँछ । यद्यपि, नगरपालिकासँग विपद्को प्रभावलाई सामना गर्न साधन र स्रोत सीमित रहेको देखिन्छ ।

नगरपालिकाको तथ्याङ्कअनुसार जनसङ्ख्याको स्थिर वृद्धिदर (वार्षिक वृद्धिदर १.४१ प्रतिशत) का आधारमा सन् २०११ को ५८,५१५ जनसङ्ख्याबाट सन् २०२१ मा ७२,९०९ पुगेको देखिन्छ । सोही अवधिमा, कृषि भूमि ९९.६४ वर्गकिलोमिटरबाट ७९.४८ वर्गकिलोमिटरमा घट्यो भने पूर्वाधार निर्माण क्षेत्र १.४८ वर्गकिलोमिटरबाट बढेर ४.०८ वर्गकिलोमिटर पुगेको छ । अगामी २० वर्ष सन् २०३१ र सन् २०४१ मा यहाँको जनसङ्ख्या क्रमशः ८४,४४० र ९७,७९५ पुग्ने देखिएको छ भने पूर्वाधार निर्माण क्षेत्र क्रमशः ६.६ र ७.६९ वर्गकिमी हुने अनुमान गरिएको छ । MHRA र MSVCA को निष्कर्षबाट प्राप्त जनसङ्ख्या वृद्धि र स्थानिक वृद्धि प्रवृत्तिको सुझावका आधारमा नगरपालिकाले शहरी विकासमा विपद् जोखिम न्यूनीकरणका आयामलाई एकीकृत गरी शहरी विकासको प्रयासलाई जमीनको उच्चतम र प्रभावकारी उपयोग गरी दिगो विकास लक्ष्य हासिल गर्नुपर्दछ । यद्यपि, वैज्ञानिक भूमि व्यवस्थापन प्रणाली विकास गरी बहु-प्रकोप जोखिम



घटाएर नियमन गरिएको शहरी विकासमा योगदान पुर्याउन ठूलो चुनौतीको सामान गर्नुपर्ने देखिन्छ ।

नगरपालिकाले सामना गर्नुपर्ने मुख्य चुनौतीहरू कृषि उत्पादकत्व र खाद्या सुरक्षाको हाससंग सम्बन्धित छ । यसका लागि कम उत्पादनशील भूमिमा शहरको विकास र विस्तार गर्नु, विपद् जोखिम न्यूनीकरणका उपायहरू अवलम्बन गर्नु, जैविक विविधताको एवं प्राकृतिक तथा पारिस्थितिकीय स्रोतहरूको संरक्षण गर्नु जरूरी रहेको छ जुन निकै चुनौतीपूर्ण छ । बहुपक्षीय सरोकारवालाहरूबीचको संस्थागत समन्वय, भू-सूचनामा आधारित भूमि प्रशासन, भू-उपयोगको नियमन र नगरपालिकाको राजस्वसंग यसको एकीकरणलाई लेखाजोखा गर्नु अन्य प्रमुख चुनौतीका रूपमा रहेका हुन् ।

अग्रविकासका लागि उत्पन्न हुने चुनौतीहरूलाई दृष्टिगत गरी वर्तमान शहरी विकासको प्रवृत्तिको विश्लेषण, जनसङ्ख्याको विद्यमान वितरण र यसको प्रक्षेपण, भूमि खण्डीकरण, जग्गाको लागत, जग्गाको क्षमता, विद्यमान आवाश र पूर्वाधार प्रवृत्ति तथा भूमिको उपयुक्तता विश्लेषणलाई ध्यानमा राखी तयार गरिएको छ । विश्लेषणले नगरको भूमिको प्रयोग मुख्यतया: ग्रामीण उपयोग ९७.५ प्रतिशत र शहरी उपयोग २.५ प्रतिशत रहेको देखिएको छ । भूमिको अधिकांश शहरी उपयोग तृतीय आर्थिक गतिविधिहरू जस्तै: घना आवाश, व्यावसायिक क्षेत्रहरू र पूर्वाधार सेवाहरूको विकास प्रमुख सडकहरूसँग जोडिएको वडाहरूमा भएको देख्न सकिन्छ । यसको विपरित, "ग्रामीण" किसिमको उपयोगले ग्रामीण जीवनशैलीलाई सङ्केत गर्दछ, जसअनुसार कम घनत्वका आवाश, ग्रामीण बजार केन्द्र, कृषि अर्थव्यवस्थाद्वारा निर्धारित मिश्रित किसिमको विकास भैरहेको छ । कूल भू-उपयोगमध्ये वन क्षेत्र, नदी नालाले ओगटेको क्षेत्र, खुला स्थान, ३० डिग्रीभन्दा धेरै भिरालो जग्गा (कूल भूभागको ६३ प्रतिशत) लाई पूर्वाधार निर्माण क्षेत्रको लागि अनुपयुक्त मान्दै, भू-उपयुक्तको अन्य भौतिक, सामाजिक तथा आर्थिक मापदण्ड प्रयोग गरिएको विश्लेषणले नगरको कुल भू-भागमध्ये ३७ प्रतिशत पूर्वाधार निर्माण क्षेत्रको लागि उपयुक्त देखिएको छ । नगरपालिकामा पूर्वाधार निर्माण र विकासको लागि २० प्रतिशत न्यून जोखिम वा उच्च उपयुक्तता (हरियो रङ्गले सङ्केत गरिएको) क्षेत्र, १० प्रतिशत मध्यम जोखिम वा मध्यम उपयुक्तता (पहेँलो रङ्गले सङ्केत गरिएको) क्षेत्र र ७ प्रतिशत उच्च जोखिम वा कम उपयुक्तता (रातो रङ्गले सङ्केत गरिएको) क्षेत्र भएको जमिनहरू रहेको छ ।

पूर्वाधार निर्माण वा सुरक्षित विकासका लागि न्यून जोखिम वा उच्च उपयुक्त, मध्यम जोखिम वा मध्यम उपयुक्त र उच्च जोखिम वा अनुपयुक्त जग्गाहरूमा वर्तमान शहरी विकासको प्रवृत्तिको निरन्तरताको सम्भावनालाई ध्यानमा राख्दै न्यून जोखिम, मध्यम जोखिम र उच्च जोखिम भएको क्षेत्रमा वस्ती तथा पूर्वाधारको विकासलाई क्रमश प्रोत्साहन, नियन्त्रण र प्रतिबन्ध गर्न भू-उपयोगलाई ९ क्षेत्रमा वर्गीकरण गरी भू-उपयोग योजना तयार पारिएको छ । जसमा शहरी क्षेत्र, उप-शहरी आवाशीय क्षेत्र, ग्रामीण क्षेत्र, मनोरञ्जन क्षेत्र, सम्पदा संरक्षण क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, कृषि क्षेत्र, पारिस्थितिकीय प्रणाली एवं वन क्षेत्र, जोखिम क्षेत्र र अन्य क्षेत्रहरू पर्दछन् । यसमा शहरी क्षेत्रलाई वाणिज्य क्षेत्र, संस्थागत क्षेत्र र आवाशीय क्षेत्रसहित थप तीन क्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ । आवाशीय क्षेत्रलाई मिश्रित आवाशीय क्षेत्र, योजनाबद्ध आवाशीय क्षेत्र र कम घनत्व आवाशीय क्षेत्रको रूपमा थप वर्गीकरण गरिएको छ । त्यसैगरी, ग्रामीण क्षेत्रलाई ग्रामीण बजार क्षेत्र र ग्रामीण मिश्रित क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिएको छ । भू-उपयोग क्षेत्रको थप वर्गीकरण गर्नुको उद्देश्य (क) विद्यमान शहरी क्षेत्र, र (ख) ग्रामीण बजार र मिश्रित क्षेत्रहरूको विकासद्वारा कृषि भूमि र प्राकृतिक स्रोतहरूको संरक्षण गर्दै सुरक्षित विकास गर्ने र विस्तार भइरहेको पूर्वाधार विकासमार्फत् सुरक्षित क्षेत्रहरूमा घना आवाशको विकास गर्नु रहेको छ । जनसङ्ख्या बहन गर्नेसक्ने क्षमताको हिसाबले क्षेत्रको वर्गीकरण गरिएअनुसार १,६७,०१० अधिकतम जनसङ्ख्या समायोजन गर्न सक्ने देखिन्छ, जसमा आगामी १० वर्ष र २० वर्षमा क्रमशः ८४,४४० र ९७,७९५ जनसङ्ख्यालाई र सन् २०४१ पछि थप जनसङ्ख्या राख्ने गरी समायोजन गर्नसकिने देखिन्छ ।

अनुमानित जनसङ्ख्याले आगामी २० वर्षमा सरकारले तोकेअनुसारको उप-शहर, शहर, उप-महानगर र महानगरमध्ये भविष्यमा यस नगरले आफ्नो स्थिति शहरको रूपमा कायम राख्ने सङ्केत गरेको छ ।

प्रस्तावित जोनिडले यदि नगरपालिकाको जनसङ्ख्या द्रुत गतिमा बढ्दै २००,००० सम्म पुगेमा यसलाई उपमहानगरपालिकाको रूपमा विकास गर्ने सम्भावना हुन्छ । बढ्दो पूर्वाधार विस्तारलाई ध्यानमा राख्दै भूमिको बहु-प्रकोप जोखिम, जानकारीमूलक भौतिक, सामाजिक र आर्थिक उपयुक्ततालाई विश्लेषण गर्दा विद्यमान कम घनत्व आवाशीय (३५ प्रतिहेक्टर), मिश्रित आवाशीय (१६५ प्रतिहेक्टर), प्रस्तावित योजनाद्वारा आवाशीय (२३ प्रति हेक्टर) क्षेत्र भित्र शहरी क्षेत्रलाई १०० देखि १७५ प्रतिहेक्टर सम्मको घनत्वको लागि प्रस्ताव गरिएको छ । त्यस्तै, ग्रामीण क्षेत्रभित्र ग्रामीण बजार क्षेत्र (७५ प्रतिहेक्टर) लाई १०० प्रतिहेक्टर घनत्वको रूपमा विकास गर्ने प्रस्ताव गरिएको छ ।

विद्यमान सडक सञ्जाललाई आर्टेरियल (५० मिटर राष्ट्रिय राजमार्ग), उप-आर्टेरियल, कलेक्टर र नगरपालिकाको सन्दर्भमा स्थानीय सडकहरू गरी शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको शहरी सडक मापदण्डअनुसार परिभाषित गरी सडकको अधिकार क्षेत्र (ROW) प्रस्ताव गरिएको छ । सडक अधिकार क्षेत्र तोक्दा विद्यमान तथा सम्भावित उपयोगको प्रस्तावित घनत्व विश्लेषण र मूल्याङ्कन तथा विकास प्रवृत्तिको आधारमा कित्तानापी नक्शासमेतलाई आधार मानी उप- आर्टेरियल सडकको लागि १५ मिटर, कलेक्टर सडकको लागि १० मिटर र स्थानीय सडकहरूको लागि न्यूनतम ८ मिटर तोकिएको छ । आवाश नियमनको लागि योजना तथा निर्माण मापदण्ड डिजाइन गर्दा बहुप्रकोप जोखिम लेखाजोखाबाट प्राप्त नतिजा, शहरी वृद्धि प्रवृत्तिबाट प्राप्त निष्कर्षहरू, विद्यमान र प्रस्तावित आवाशीय घनत्वको आधारमा प्रस्ताव गरिएको छ । प्रस्तावित भू-उपयोग क्षेत्रको कार्यान्वयन गर्न भू-उपयोग नीतिको तर्जुमा गरिएको छ जसले भू-उपयोग नीतिका आधारभूत कार्यान्वयनलाई सात भागमा सम्बोधन गरेको छ । वर्गीकरण गरेको क्षेत्रमा ग्रामीण वास्ती क्षेत्र, सुरक्षित शहर निर्माण, उत्पादन क्षेत्र, संरक्षित क्षेत्र, प्रोत्साहन तथा निरुत्साहन तथा संस्थागत ढाँचा नीति तथा रणनीतिहरू पर्दछन् । यसरी तर्जुमा गरिएको भू-उपयोग कार्यान्वयन नीतिमा आधारित रहेर न्यून जोखिम, मध्यम जोखिम र उच्च जोखिम भएको क्षेत्रमा वास्ती तथा पूर्वाधारको विकासलाई क्रमशः प्रोत्साहन, नियन्त्रण र प्रतिबन्ध लागउन योजना नियमन तथा भवन मापदण्ड तयार पारिएको छ ।

वडा नं. ४ मा जग्गा विकासको अवधारणामा अनुरूप योजनाबद्ध रूपमा नमूना उत्थानशील वास्ती विकास गर्नेगरी २३.९८ हेक्टर क्षेत्रफललाई प्रस्ताव गरिएको छ । यो ठाउँ नीलकण्ठ बजारबाट १५ मिटर उप-आर्टेरियल सडकले जोडिएको छ । यो योजनाबद्ध आवाशीय विकासको क्षेत्र सरोकारवालाको परामर्श कार्यशालाद्वारा छनोट गरिएको हो । यो स्थान १५० प्रतिहेक्टर जनसङ्ख्या घनत्व कायम हुनेगरी सबै आय समूहका ४८९० मानिसहरूलाई आवाशीय इकाई प्रदान गर्न सकिने गरी प्रस्ताव गरिएको छ । यस आवाशीय विकासले एक नमूनायुक्त भूमि व्यवस्थापन र विपद् जोखिम न्यूनीकरण अभ्यासलाई एकीकृत गर्ने छ । यसका साथै व्यवस्थित र प्रभावकारी भूमि प्रयोग, किफायती आवाश छनोटलाई सुनिश्चित गर्दछ ।

यस कार्यको प्रतिफल स्वरूप पहिलो दस्तावेजको रूपमा जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना (RSLUP) तयार गरियो । यसमा नगरपालिकाको विद्यमान अवस्थाको सङ्क्षिप्त परिदृश्य, नगरपालिकाको क्षेत्रीय अवस्थिति, विद्यमान भू-उपयोग र प्रमुख पूर्वाधारहरूको वस्तुस्थिति प्रस्तुत भएको छ । यसले शहरी योजनाहरू र विपद् जोखिम न्यूनीकरण नीतिको सन्दर्भ र विगतको भू-उपयोग योजना र विपद् जोखिम न्यूनीकरणलाई समेत प्राथमिकता दिएको । बहुप्रकोप जोखिम लेखाजोखा तथा मूल्याङ्कन खण्डमा बहु-प्रकोप जोखिम मूल्याङ्कनका लागि भ्यान वेष्टर्न (२०१९) द्वारा परिमार्जन गरिएको ढाँडा र पद्धति अपनाइएको छ, जसमा खासगरी भूकम्प, पहिरो, बाढी र आगलागीका जोखिमहरू समावेश गरिएका छन् । साथै, यसले चट्याङ र हुरीबतासबाट उत्पन्न हुने खतराहरूका साथै जोखिमयुक्त घटनाहरूको ऐतिहासिक सिंहावलोकन गरेको छ । प्रतिवेदनले बहु-क्षेत्रीय जोखिम क्षमता मूल्याङ्कन (MSVCA) पनि प्रस्तुत गर्दछ, जुन पूर्वाधार र सेवा तथा समुदाय र संस्थाहरूको यस्तो घटनासँग सम्झौता गर्ने क्षमताका सन्दर्भमा यस क्षेत्रको विद्यमान क्षमता तथा उत्थानशीलता पहिचान गर्न

परिमाणात्मक उपकरणको रूपमा जलवायु र प्रकोप जोखिम सूचकाङ्क (CDRI) प्रयोग गरी मूल्याङ्कन गरिएको छ ।

जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाले शहरी विकास र विस्तार प्रवृत्तिको अध्ययन प्रस्तुत गर्दछ, जसअन्तर्गत जनसङ्ख्या र स्थानिक वृद्धि प्रवृत्ति, भौतिक, सामाजिक-आर्थिक र वातावरणीय अवस्था, नगरपालिकाको जग्गाको उपयुक्तता विश्लेषण, नगरपालिकाको भू-उपयोग नीति विकासको लागि मार्गदर्शक सिद्धान्तको रूपमा प्रस्तुत गरिएको छ । त्यसैगरी, यसले भू-उपयोगको विकास गर्न प्रयोग गरिने विधि र प्रस्तावित भू-उपयोग योजना र भूमि प्रयोग क्षेत्र र सडक सञ्जाल योजनालाई नतिजा प्रदान गर्दछ । अन्तमा यस प्रतिवेदनले विकासको मोडेलको रूपमा काम गर्न तोकिएको क्षेत्रहरूमध्ये एक स्थानमा प्रस्तावित उत्थानशील वस्ती विकास योजना लाई नमूनाको रूपमा प्रस्ताव गरिएको छ ।

# १. पृष्ठभूमि

नेपालले हरेक वर्ष विभिन्न प्रकारका प्राकृतिक प्रकोपहरूको सामना गरिरहेको छ । यो संसारमा सबैभन्दा धेरै जोखिमपूर्ण देशहरूको सूचीको शीर्ष २० स्थानमा पर्दछ र जलवायु परिवर्तन, भूकम्प र बाढी जस्ता विपद्का हिसाबले क्रमशः चौथो, ११औँ र ३०औँ स्थानमा रहेको छ (UNDP/BCPR, २००४ MOHA, २०१५) । नेपालले पहिरो, आगलागी, खडेरी, महामारी, आँधीतुफान, असिना, हिमस्खलन र हिमताल विस्फोट (GLOF) समेतको सामना गरिरहेको छ । नेपालमा विपद्को प्रभावको अनुभव ग्रामीण र शहरी दुवै क्षेत्रका मानिसमा छ । यद्यपि, बहु-प्रकोपको प्रभावको स्तर तथा पुनरावृत्ति विद्यमान र उदीयमान शहरी क्षेत्रहरू, नगर, ग्रामीण क्षेत्र तथा भौगोलिक क्षेत्रअनुसार फरक रहेको छ ।

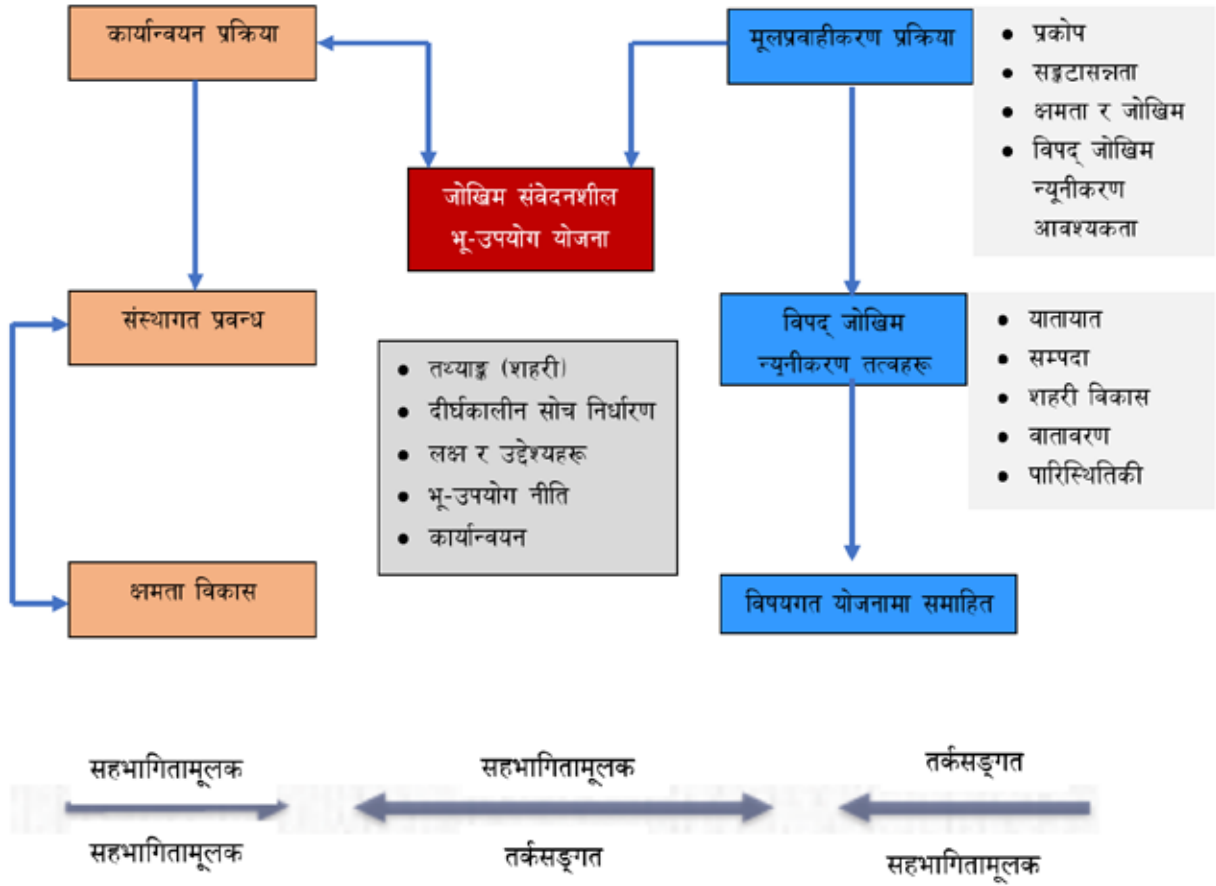
बागमती प्रदेशको धादिङ जिल्लामा अवस्थित विकसित हुँदै गरेको नीलकण्ठ नगरपालिकाले पनि बहु-प्रकोप जोखिमको सामना गरिरहेको छ । विभिन्न प्रकार र तहका विपदले नगरपालिका वासिन्दा तथा उनीहरूको सम्पत्ति, सरकारी सम्पत्ति एवं नगरपालिकाको शहरी विकास योजनाहरूलाई समेत प्रतिकूल प्रभाव पारिरहेको छ । यसै पृष्ठभूमिमा नगरवासी र तिनीहरूको सम्पत्ति र मानव निर्मित पूर्वाधारहरूको सुरक्षाको लागि कार्यान्वयनयोग्य जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना (Risk Sensitive Land Use Plan) को आवश्यकता महसूस गरी यो योजना तयार गरिएको छ ।

## २. जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनाको अवधारणा

परम्परागत भू-उपयोग योजनाको अवधारणाले भूमि र भूमि स्रोतहरूको व्यवस्थित मूल्याङ्कन समावेश गर्दछ, जसले भू-उपयोगको विद्यमान र सम्भावित ढाँचाहरू, भौतिक, सामाजिक र आर्थिक अवस्थाहरूका लागि उत्तम भू-उपयोग विकल्पहरू प्रवर्द्धन गर्नको लागि भूमि उपयोगकर्ताहरूलाई फाइदा पुर्याउँदछ ।

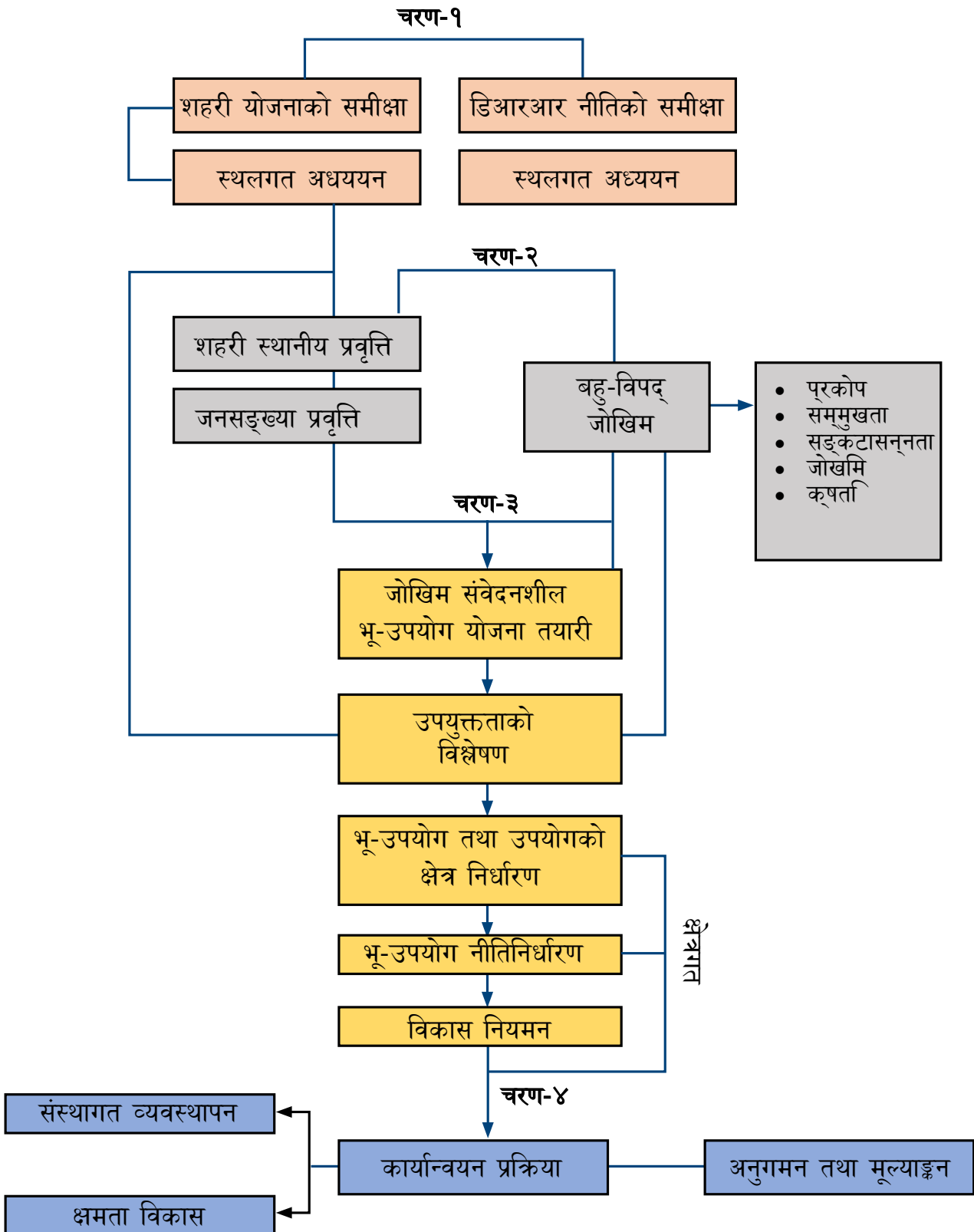
जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना तयार गर्नको लागि परम्परागत भू-उपयोग योजना (मा विपद् जोखिम व्यवस्थापनलाई मूलप्रवाहीकरण गरिएको छ) । मूलप्रवाहीकरण गर्दा विपद् जोखिम न्यूनीकरणका उद्देश्य र परम्परागत भू-उपयोग योजनालाई सुदृढ पार्न औपचारिक सरकारी गतिविधिहरू मार्फत तिनीहरूको कार्यान्वयनलाई एकीकृत गरिएको छ । यसले परम्परागत भू-उपयोग योजनामा विपद् जोखिम संवेदनशील तत्वहरूको रूपमा विपद्, जोखिम र जोखिम बहन क्षमताको अवस्थालाई सरकारले तयार पारेका शहरी विकास योजना तथा कार्यक्रमहरूको सहयोगमा कार्यान्वयन सुनिश्चित गर्न सम्बन्धित सरोकारवालाहरूलाई एकीकृत गर्दछ ।

नीलकण्ठ नगरपालिकाको लागि जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना शहर र मानव वस्तीहरूलाई समावेशी, सुरक्षित, लचिलो र दिगो बनाउने उद्देश्यका साथ तयार गरिएको छ ।



चित्र १: जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना ढाँचा र प्रक्रिया (वेन्डिमेराड, २०१२ मा आधारित)

# ३. अध्ययनको लागि अपनाइएको विधि



चित्र २: जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना तयारीमा अपनाइएको विधि

# ४. नीलकण्ठ नगरपालिकाको परिचय

बागमती प्रदेशको धादिङ जिल्लामा अवस्थित नीलकण्ठ नगरपालिका एक उदीयमान शहर हो । भौगोलिक रूपमा यो नगरपालिका २७०५०'४५.४४" देखि २७०५८'०९.२७" उत्तरी अक्षांश र ८४°५८'४९.९८" देखि ८४°५६'४९.३७" पूर्वी देशान्तरबीच अवस्थित छ । यो नगरपालिका देशका काठमाडौं, चितवन, पोखरालगायतका प्रमुख शहरहरूसँग जोडिएको छ ।

नीलकण्ठ नगरपालिका १४ वटा वडामा विभाजित छ । सन् २०१४ मा साविकका नीलकण्ठ, सांकोस, मुरलीभञ्ज्याङ र सुनौलाबजार गरी ४ वटा गाविसलाई गाभी नीलकण्ठ नगरपालिका गठन गरिएको थियो भने पछि पुनः सन् २०१७ मा पुनर्संरचना गरी ज्यामरुङ, खाल्टे र धुवाकोटसहित तीनवटा गाविसलाई समावेश गरी यो नगरपालिका गठन गरिएको हो ।

यो नगरपालिकाको पूर्वमा मेघाङ र तारकेश्वर गाउँपालिका, दक्षिणमा गल्छी र सिद्धलेक गाउँपालिका, पश्चिममा ज्वालामुखी तथा सिद्धलेक गाउँपालिका र उत्तरमा नेत्रावती र त्रिपुरासुन्दरी गाउँपालिका रहेका छन् ।

नीलकण्ठ नगरपालिका ५० किलोमिटरभित्र महत्त्वपूर्ण आर्थिक क्रियाकलाप भएका काठमाडौं, हेटौँडा, चितवनजस्ता ठूला आर्थिक केन्द्रहरूसँग जोडिएको छ । दुई राजमार्गरू; पूर्व-पश्चिम राजमार्ग र मध्य-पहाडी राजमार्गले समेत नजिकका नगरपालिका, गाउँपालिका तथा अन्य जिल्लाका



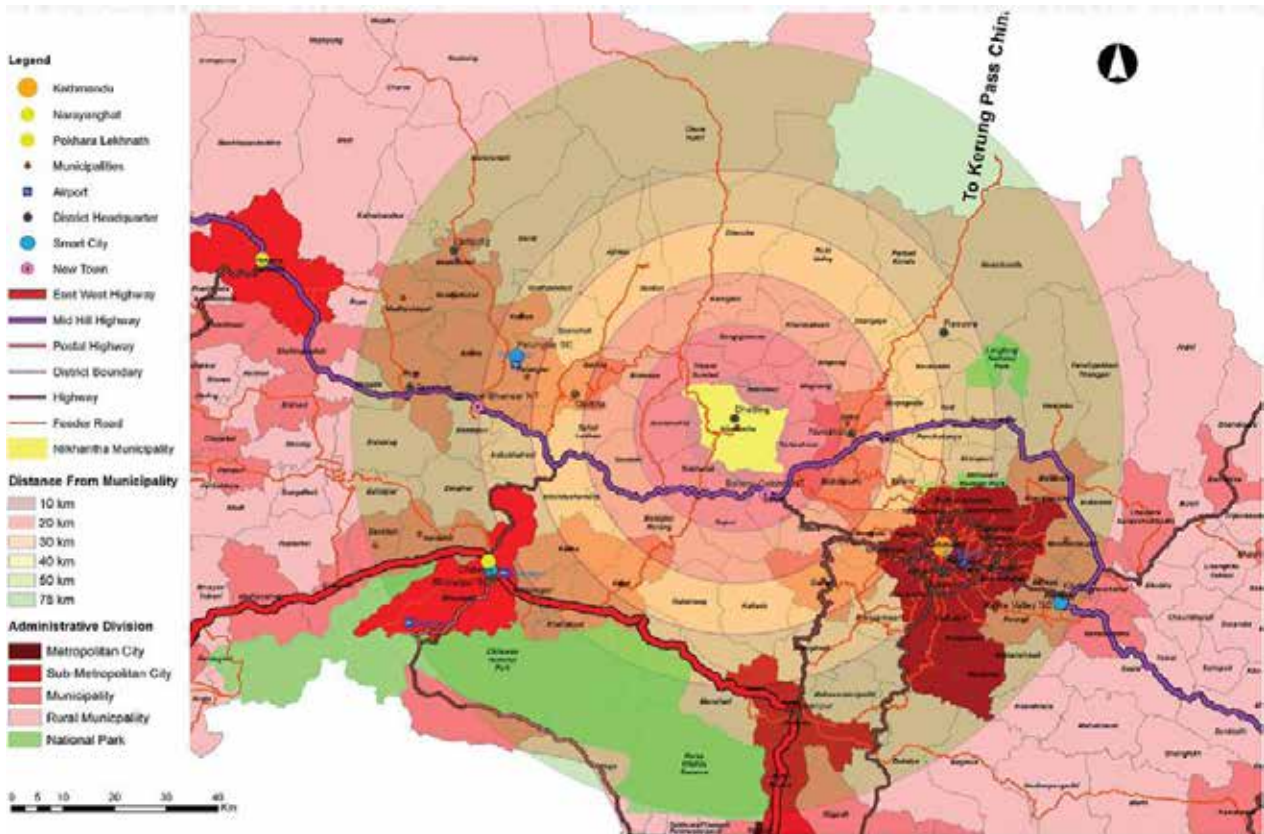
नक्शा १: नीलकण्ठ नगरपालिकाको अवस्थिति नक्शा

नगरपालिकाहरूलगायतका आर्थिक केन्द्रहरूसँग समेत यो नगरपालिका जोडिएको छ । यस नगरपालिकाले वरपरको ग्रामीण क्षेत्रहरूमा बस्ने जनसङ्ख्या तथा साना-ठूला वस्तीहरू शहरबाट २५ किलोमिटरभित्रको दायरमा जोड्दछ । रणनीतिक रूपमा अवस्थित यसले काठमाडौं, चितवन र नुवाकोट जिल्लाका वस्तीहरूलाई बजार केन्द्रको रूपमा योगदान पुर्याएको छ ।

नगरपालिकाको पार्श्वचित्र (Profile) सन् २०१६ अनुसार यस नगरपालिकामा ७९,९७९ जनसङ्ख्या



रहेको छ । नगरपालिकाको लैङ्गिक अनुपात १.०२ छ भने महिला जनसङ्ख्या ४८.९ प्रतिशत रहेको छ । नगरपालिकामा सन् २०११ र सन् २०१६ को जनसङ्ख्या वृद्धिदर ३.४ प्रतिशत रहेको देखिन्छ भने परिवारको औषत आकार ४.९ रहेको छ । नगरपालिकाको औसत जनघनत्व ५१८.११ प्रतिव्यक्ति प्रति वर्गकिलोमिटर रहेको छ । वडागत रुपमा वडा नं. ३ मा सबैभन्दा बढी जनसङ्ख्या तथा जनघनत्व रहेको छ । जनसङ्ख्या अनुसार नगरपालिकाका तीन वटा वडा वडा नं.. २, ५ र १४ मा ४००० भन्दा बढी जनसङ्ख्या रहेको छ भने जनघनत्व



नक्शा २: नीलकण्ठ नगरपालिकाको क्षेत्रीय अवस्थिति

अनुसार सबै भन्दा बढी वडा नं. ४, ७, ८, ९ र १२ मा प्रति वर्गकिलोमिटर २५३-३४४ प्रति जनसङ्ख्या रहेको छ । जनसङ्ख्या सबैभन्दा कम भएका वडाहरूमा वडा नं. १, १२ र १३ छन् जहाँ २८०८ भन्दा कम छ जसमध्ये वडा नं. १३ सबैभन्दा कम जनघनत्व रहेको छ ।



नगरपालिकाको स्लोप नक्शा

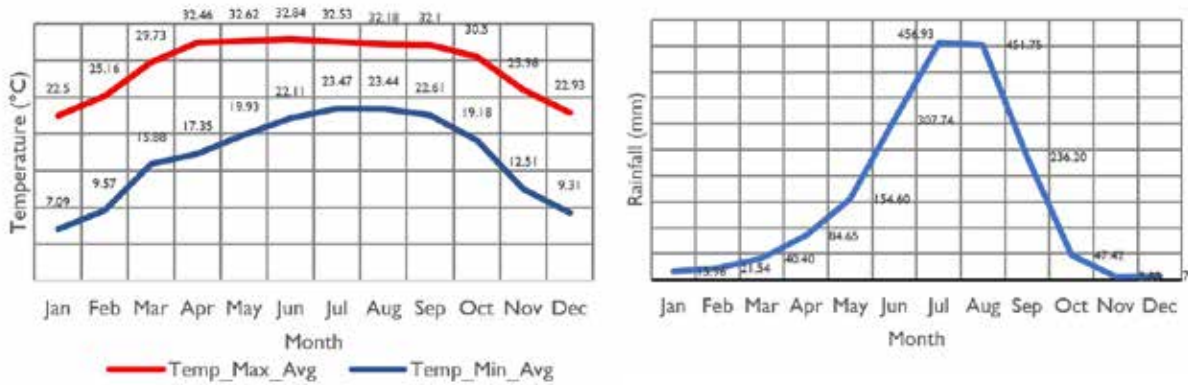


नगरपालिकाको DEM नक्शा

नक्शा ३: नीलकण्ठ नगरपालिकाको भौगोलिक स्थिति



नीलकण्ठ नगरपालिका समुद्री सतहबाट ४३७ देखि १९१६ मिटरसम्मको उचाईमा अवस्थित छ । नगरपालिकाको एक चौथाईभन्दा बढी अर्थात् २७.३४ प्रतिशत भू-भाग ३० डिग्रीभन्दा बढी ढालयुक्त जमीनले ओगटेको छ जुन, बसोवासको लागि कठिन मात्र हैन पहिरोको लागि पनि अति संवेदनशील छ (GIS नक्शा, २०२१) । नगरपालिकामा उष्ण तथा उपोष्ण प्रकारको हावापानी रहेको छ । जल तथा मौसम विज्ञान विभागको तथ्याङ्कअनुसार यहाँ अधिकतम तापक्रम जून महिनामा ३२.८४ डिग्री सेन्टिग्रेडसम्म पुग्ने देखिन्छ भने न्यूनतम तापक्रम जनवरीमा लगभग ७ डिग्री सेन्टिग्रेडसम्म झर्ने गर्दछ । त्यस्तै यस नगरपालिकामा जुलाई महिनामा अधिकतम ४५६.९३ मिलिमिटर तथा नोभेम्बर महिनामा न्यूनतम ५.८९ मिलिमिटरसम्म वर्षा हुने गरेको छ (चित्र ३)।

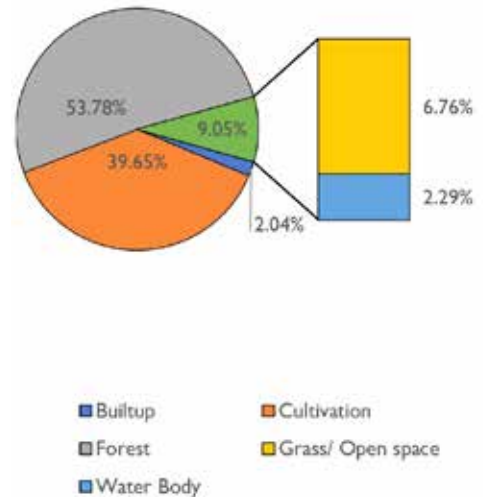


नगरपालिकाको औसत तापक्रम

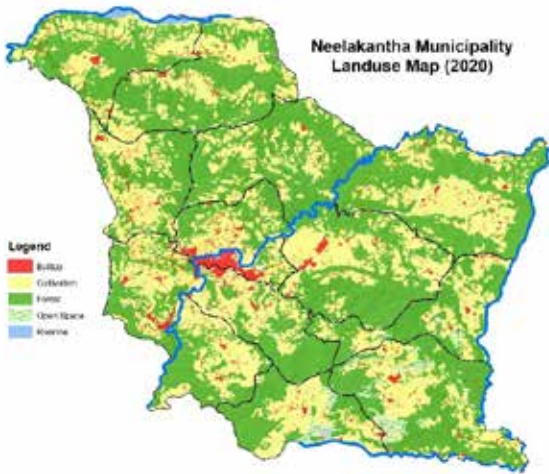
नगरपालिकाको औसत मासिक वर्षा

चित्र ३: नगरपालिकाको तपमान तथा वर्षाको स्थिति

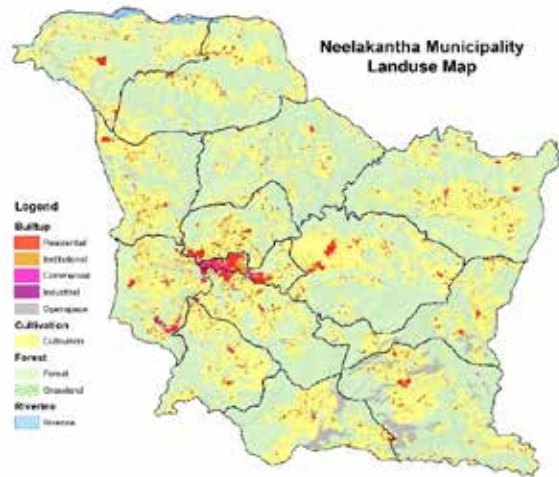
नीलकण्ठ नगरपालिकाले १९९.९६ वर्गकिलोमिटर क्षेत्रफल ओगटेको छ । यहाँको मुख्य भू-उपयोग वन क्षेत्र (५३.७८ प्रतिशत) हो, जुन नगरपालिकामा लगभग समान रूपमा वितरण भएको छ । यहाँ कृषि वा अविकसित जमिन ३९.६५ प्रतिशत रहेको छ । त्यसैगरी ६.७६ प्रतिशत जमिन खुला ठाउँले ढाकिएको छ । यहाँको कूल क्षेत्रफलको करिब २.२९ प्रतिशत जलाशयले ओगटेको छ । चित्र ४ मा प्रस्तुत गरेअनुसार यहाँ आवाशीय निर्माण क्षेत्रहरू २.०४ प्रतिशत र केही बजार क्षेत्रहरू नगरपालिकाभित्र छरिएर रहेका छन् । यहाँ अधिकांश कृषि भू-भाग मध्यम (श्रेणी-३) प्रकारको कृषि क्षमता रहेको छ भने केही सानो अंश उच्च कृषि सम्भाव्यता (श्रेणी -२) भएको जमीन रहेको छ, जसलाई नगरपालिकाको खाद्य सुरक्षाको लागि संरक्षण गर्नु आवश्यक छ । यस नगरपालिकामा चौथो श्रेणीको कृषि जमीनसमेत रहेको छ । तल प्रस्तुत गरिएका नक्शाहरूले नगरपालिकाको भू-उपयोग, भौतिक, सामाजिक, आर्थिक पूर्वाधारलगायतको विद्यमान स्थिति प्रस्तुत गर्दछ (नक्शा ४ देखि १२ तथा चित्र ५ र ६) ।



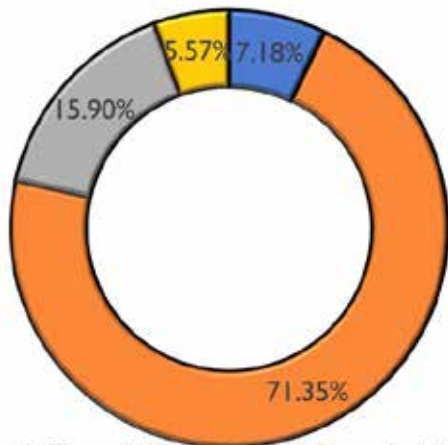
चित्र ४: विद्यमान भू-उपयोग



नक्शा ४: विद्यमान भू-आवरण नक्शा

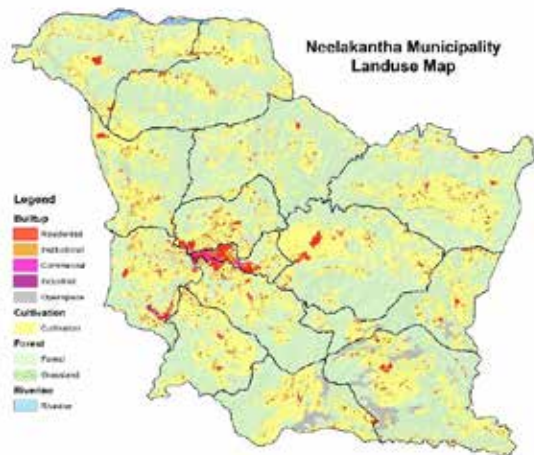


नक्शा ५: विद्यमान भू-उपयोग नक्शा

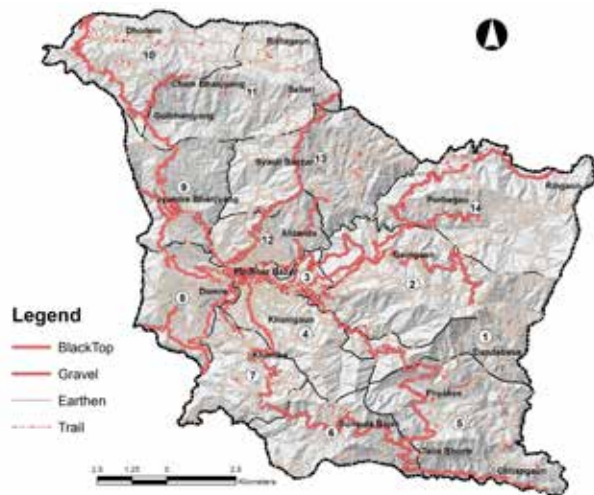


Black Top Earthen Gravel Trail

चित्र ५: नगरपालिकाको सडकको स्थिति



नक्शा ६: भू-क्षमता नक्शा



नक्शा ७: सडकको किसिमत नक्शा

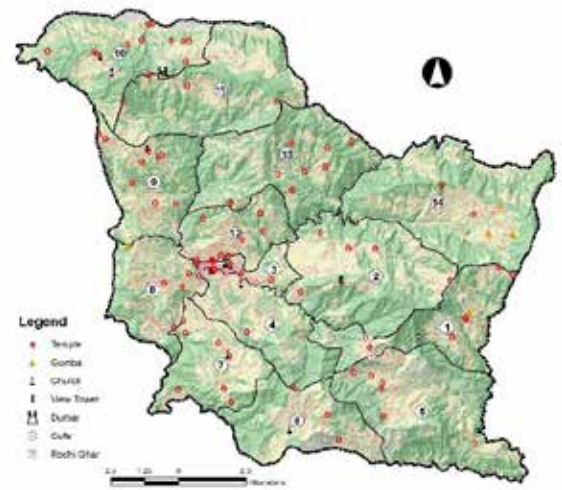


नक्शा ८: भौतिक पूर्वाधार नक्शा

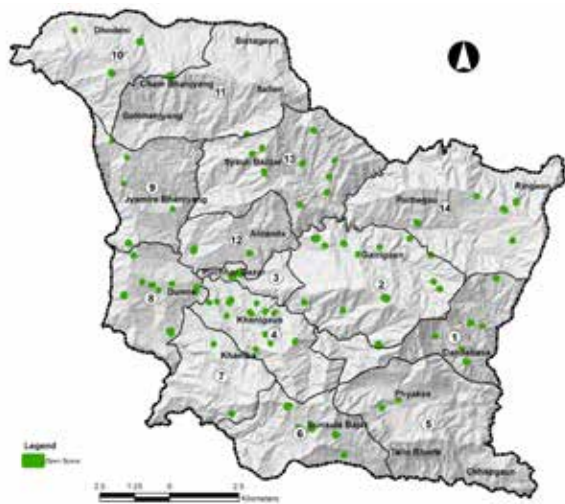




नक्शा ९: सामाजिक पूर्वाधार नक्शा



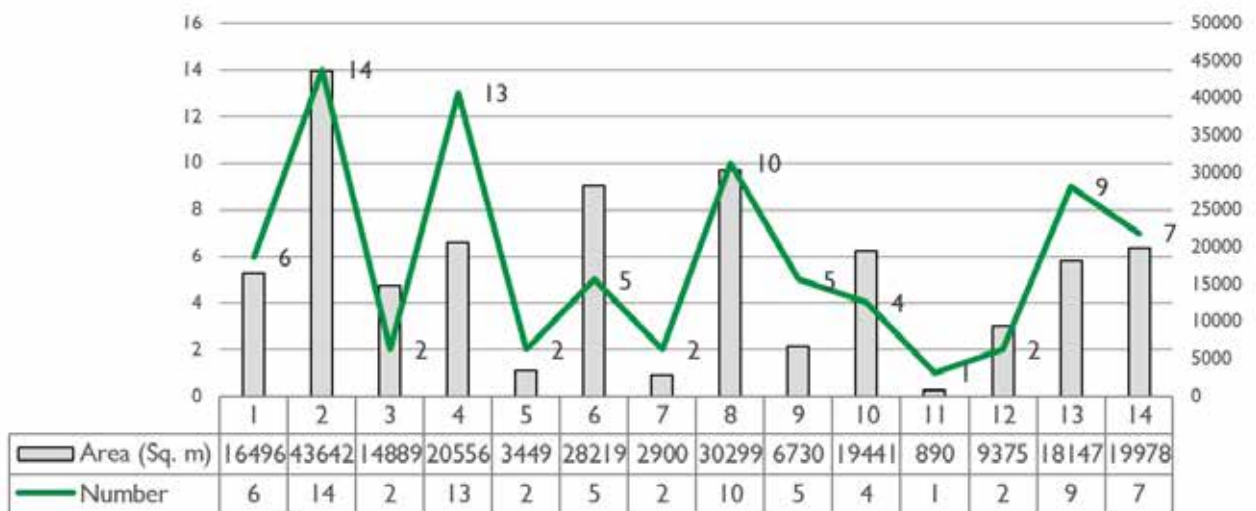
नक्शा १०: साँस्कृतिक तथा पर्यटकीय पूर्वाधार नक्शा



नक्शा ११: नगरपालिकामा खुला क्षेत्र वितरण नक्शा



नक्शा १२: नगरपालिकामा आर्थिक पूर्वाधार वितरण नक्शा



चित्र ५: नगरपालिकाको वडागत खुला क्षेत्रको वितरण स्थिति

# ५. बहु-प्रकोप जोखिम मूल्याङ्कन

विपद् जोखिम न्यूनीकरणमा प्रयुक्त प्रमुख शब्दावलीहरू

## महत्त्वपूर्ण पूर्वाधार (Critical Infrastructure):

समुदाय वा समाजको सामाजिक र आर्थिक क्रियाकलापको लागि आवश्यक भौतिक संरचना, सुविधा, सञ्जाल सेवाहरू प्रदान गर्ने अन्य सम्पत्तिहरू ।

## सम्मुखता तत्वहरू (Exposure Element):

जोखिम-प्रवण क्षेत्रहरूमा अवस्थित मानिसहरूको अवस्था, पूर्वाधार, आवाश, उत्पादन क्षमता र अन्य ठोष मानव सम्पदाहरू ।

## प्रकोप (Hazard)

एक प्रक्रिया, घटना वा मानव गतिविधि, जसले जीवनको क्षति, चोटपटक वा अन्य स्वास्थ्यमा हानि, सम्पत्तिको क्षति, सामाजिक र आर्थिक अवरोध वा वातावरणीय हास उत्पन्न गर्नसक्छ ।

## सङ्कटासन्नता (Vulnerability)

भौतिक, सामाजिक, आर्थिक र वातावरणीयलगायतका कारकतत्त्वद्वारा निर्धारित अवस्था वा प्रक्रिया जसले व्यक्ति, समुदाय, सम्पत्ति वा प्रणालीहरूको जोखिम र प्रभावको संवेदनशीलता बढाउँछ ।

## विपद् (Disaster)

कुनै पनि स्तरमा समुदाय वा समाजको कार्यमा गम्भीर अवरोध, सङ्कटासन्नता, जोखिम र क्षमताको अवस्थाहरूसँग अन्तर्क्रिया गर्ने क्षतिकारक घटनाहरू जसले मानव समुदाय, भौतिक संरचना, आर्थिक तथा पर्यावरणको क्षति गर्छ र प्रतिकूल प्रभाव पार्दछ । प्रकोपका कारण उत्पन्न अवस्थाले जनधन, जीविकोपार्जन र प्राकृतिक सम्पत्तिमा क्षति भएर बाह्य सहयोगको आवश्यकता पर्ने अवस्था ।

## उत्थानशीलता (Resilience)

प्रणाली, समुदाय वा समाजको क्षमता, जसले जोखिमको प्रतिरोध, अवशोषण, समयमै जोखिमहरूको प्रभावबाट समायोजन, अनुकूलन, रूपान्तरण र पुनःस्थापन हुनु वा विपद्बाट भएको क्षतिको सामना गर्दै पुनः उठ्नु र अघि बढ्दै विपद् अल्पीकरण र जोखिम न्यूनीकरणका अझ राम्रो र अझ बलियो विकासका लागि अघि बढ्ने क्षमता ।

## विपद् जोखिम मूल्याङ्कन (Disaster Risk Assessment)

प्रकोपको प्रकृति र सीमा निर्धारण गर्न गुणात्मक वा मात्रात्मक दृष्टिकोण, जसले सम्भावित जोखिमहरू विश्लेषण गर्न, जोखिमको विद्यमान अवस्थाहरूको मूल्याङ्कन गर्न तथा जोखिमसँगै मानिस, सम्पत्ति, सेवा, जीविकोपार्जन र वातावरणको मूल्याङ्कन गर्न सहयोग पुर्याउँदछ ।

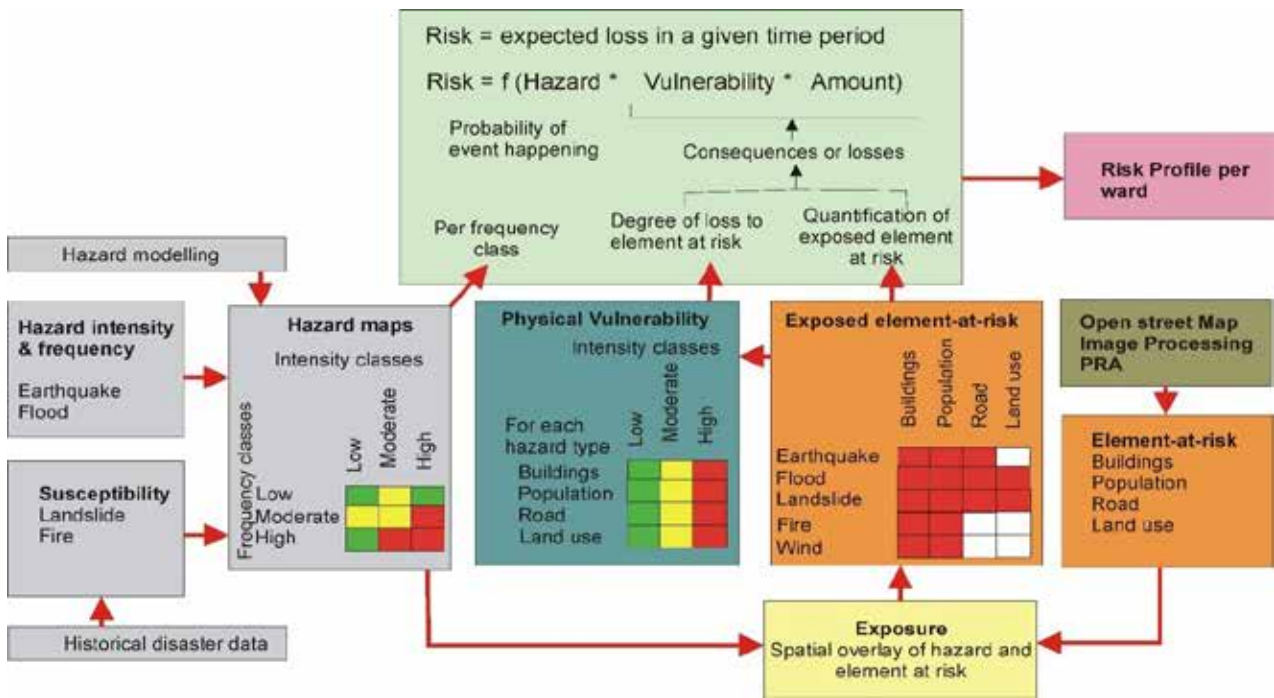
### जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना

बहु-प्रकोप जोखिम मूल्याङ्कन (MHRA) पद्धति:

#### तालिका १: MHRA को लागि तथ्याङ्क सङ्कलन, स्रोत र पद्धति

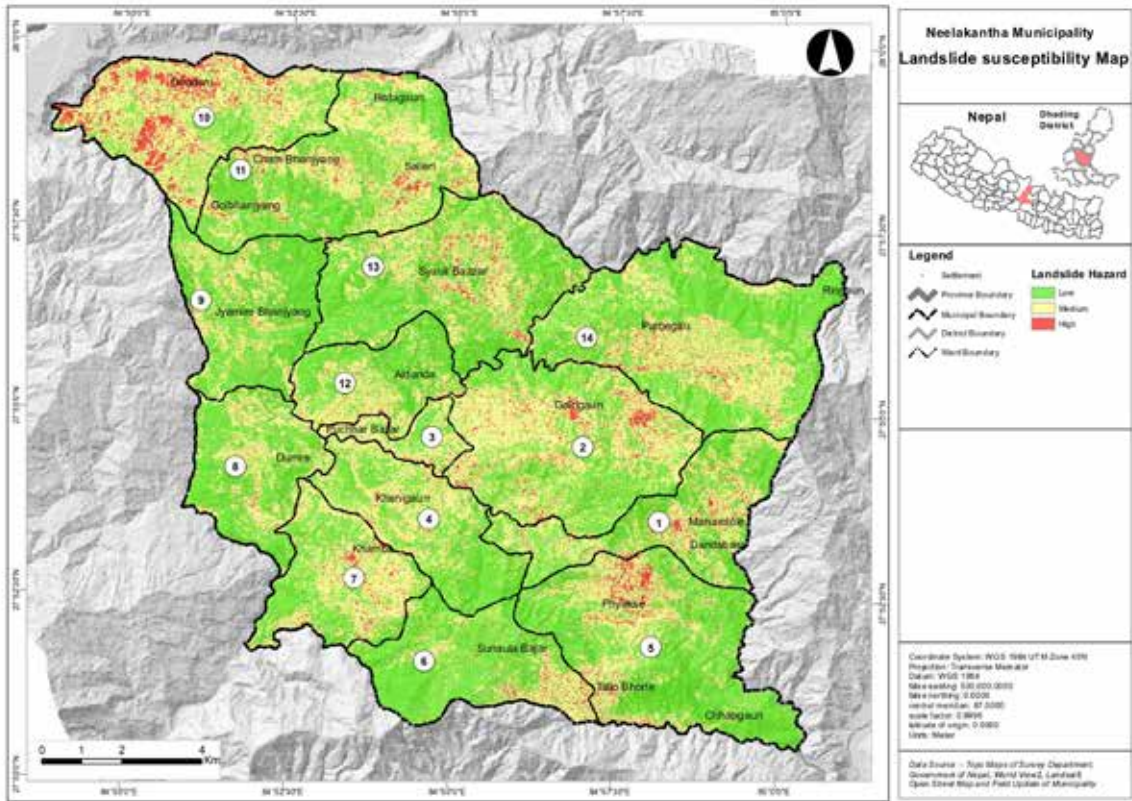
प्रकोपको प्रकार	तथ्याङ्कको प्रयोग	स्रोत	पद्धति
पहिरो	Pre-disposing कारकहरू (जमीनको ढाल, कर्भेचर, रिलेटिभ रिलिफ, ड्रेनेज, सडक, भू-आवरण)	डिजिटल इलिभेसन मोडेल (वर्ड भ्यू-२ इमेज) (DEM)	पहिरो संवेदनशीलता इन्डेक्स (वेटेड ओभरले विधि) (Deoja et al. १९९६), Arc GIS Platform
	पहिरोको सूचीकरण	वर्ड भ्यू-२ इमेज तथा स्थलगत अध्ययन	
	लिथोलोजी (Lithology)	खानी तथा भू-गर्भ विभाग र स्थलगत अध्ययन	
	एनडीभीआई (NDVI)	LANDSAT-८ OLI (२०२०)	
	वर्षा	वार्षिक वर्षा ( <a href="https://worldclim.org/">https://worldclim.org/</a> )	
भूकम्प	भूकम्प तथ्याङ्क	इन्टरनेशनल सेस्मोलोजी सेन्टर, युएस जिओलोजी सर्भे र नेशनल सेस्मोलोजिकल सेन्टर, खानी तथा भू-गर्भ विभाग, उपलब्ध ऐतिहासिक भूकम्पीय दस्तावेज	सम्भावित सेस्मिक प्रकोप लेखाजोखा (Probabilistic seismic hazard assessment, (CRISIS))
	एक्टिभ फल्ट (Active Fault)	उपलब्ध लिटरेचर, स्याटलाइट इमेज, जिओलोजिकल म्याप	
	ग्राउण्ड मोसन (Ground Motion)	अनलाईन डाटावेस	
बाढी	जल तथा मौसमसम्बन्धी तथ्याङ्क	जल तथा मौसम विज्ञान विभाग	हेक-रास (HEC-RAS)
	डिजिटल इलिभेसन मोडेल, भू-आवरण	डिजिटल इलिभेसन मोडेल (वर्ड भ्यू-२ इमेज) (DEM)	

आगलागी	आगलागीका घटना	स्थलगत अध्ययन तथा ऐतिहासिक सूचनाहरू	आर्क जिआइएस (Arc GIS)
	भू-आवरण (Land Cover)	डिजिटल इलिभेसन मोडेल (वर्ड भ्यू-२ इमेज) (DEM)	
	जोखिममा परेका तत्वहरू (Element at Risk)	डिजिटल इलिभेसन मोडेल (वर्ड भ्यू-२ इमेज) तथा स्थलगत अध्ययन (DEM)	
चट्याड	लाइटिङ सिजी फ्लास डेन्सिटी डाटा (Lightning CG flash density data)	गृह मन्त्रालयको डिस्इन्भेन्टार डाटासेट	आर्क जिआइएस (Arc GIS)
हुरी बतास	वायुको गति	ग्लोबल विण्ड एटलस ( <a href="https://globalwindatlas.info">https://globalwindatlas.info</a> )	आर्क जिआइएस (Arc GIS)

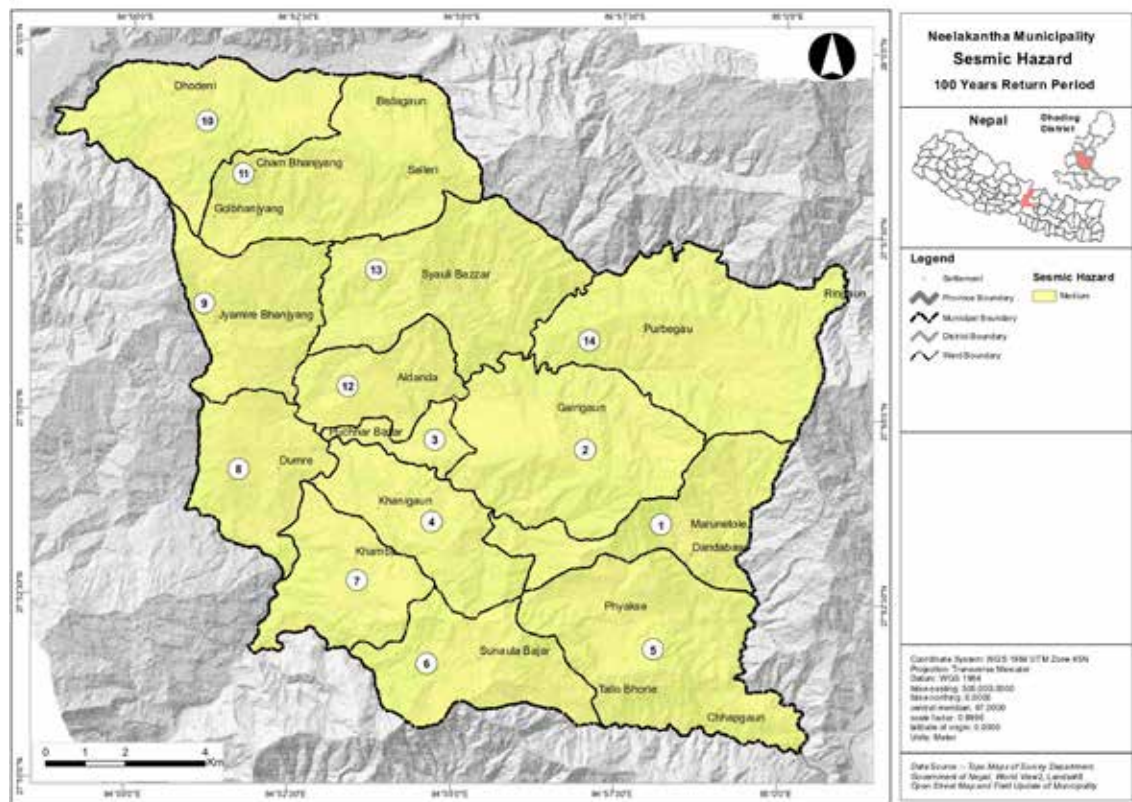


चित्र- ७: जोखिम मूल्याङ्कन विधिको अवधारणागत ढाँचा (भान वेस्टर्न, २०१९ लाई पारिमार्जित)





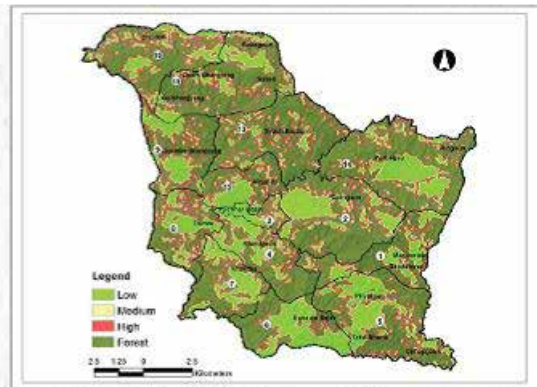
नक्शा- १३: हिरोको प्रकोप नक्शा



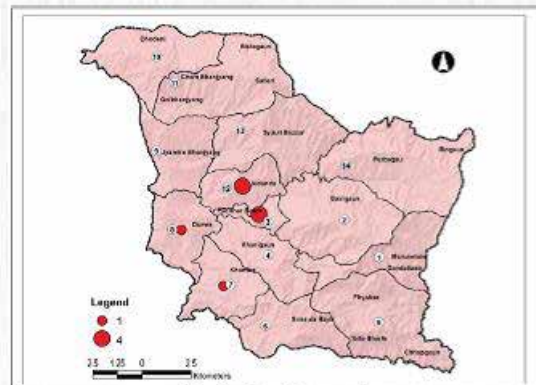
नक्शा- १४:-भूकम्पीय प्रकोप नक्शा (१०० वर्ष पुनरावर्तन अवधि)



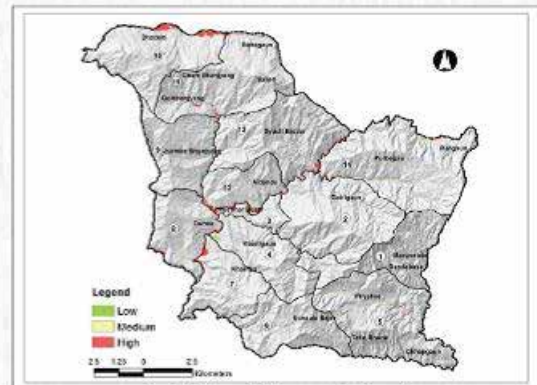
100 years Sesmeic Reclass



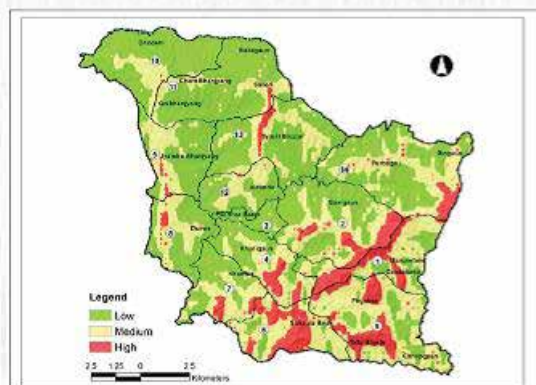
Individual Hazard Fire



Lightning hazard



Individual Hazard Flood



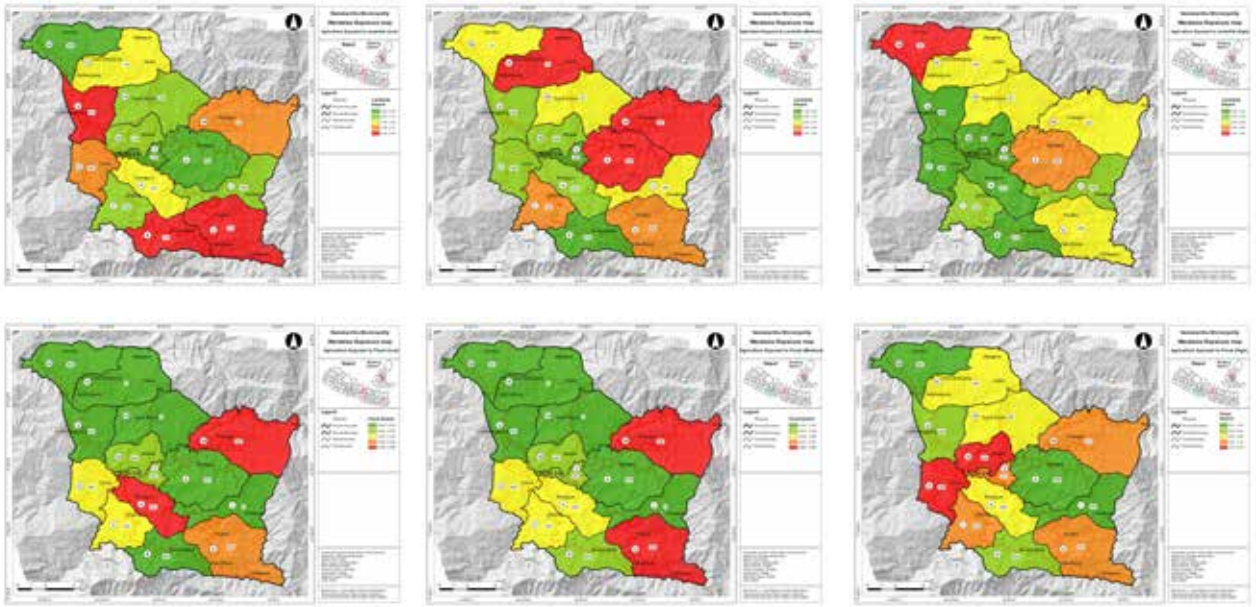
Wind Hazard



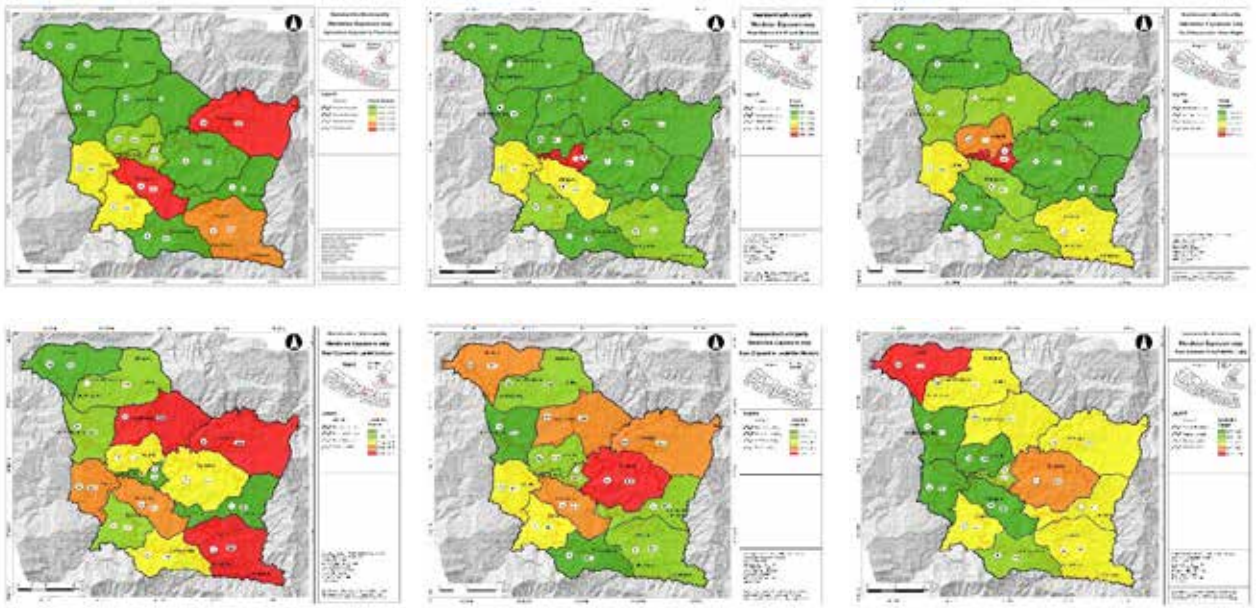
Landslide sus reclass

नक्शा- १५: विभिन्न किसिमका प्रकोप दर्शाउने नक्शाहरू

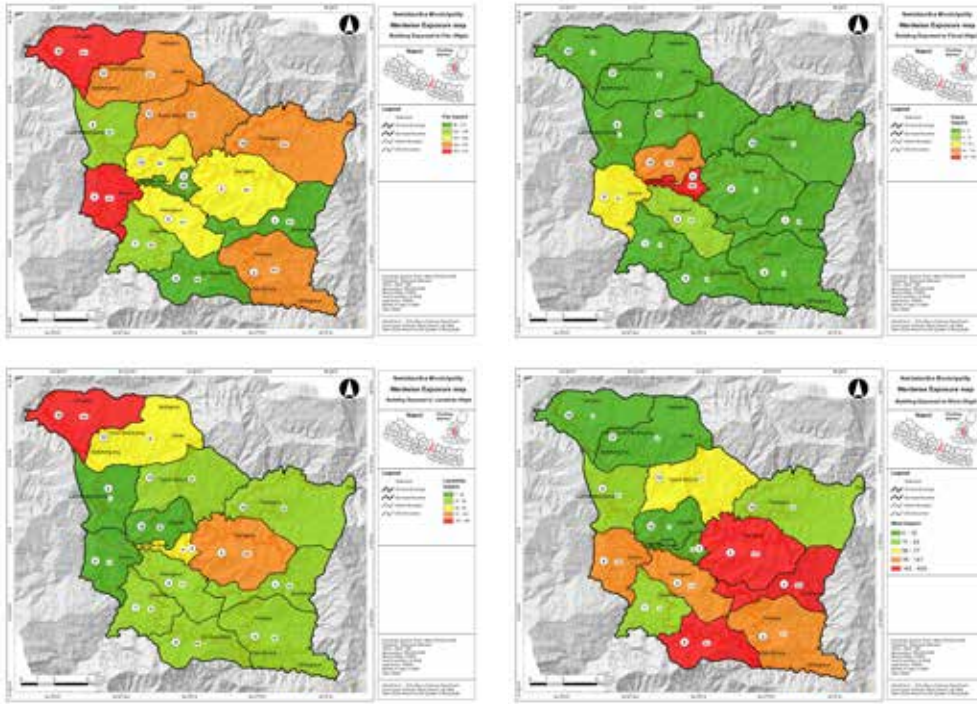




नक्शा- १६: कृषिभूमिसँग सम्मुखता नक्शाहरू



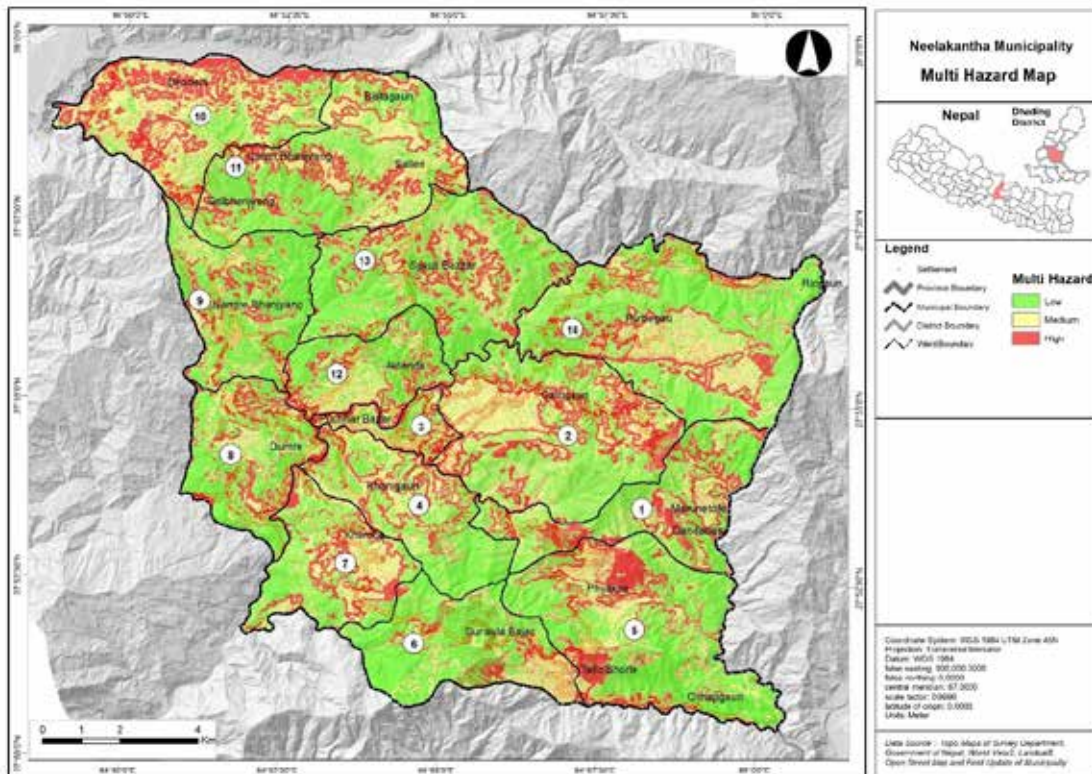
नक्शा- १७: सडक पूर्वाधारसँग सम्मुखता नक्शाहरू



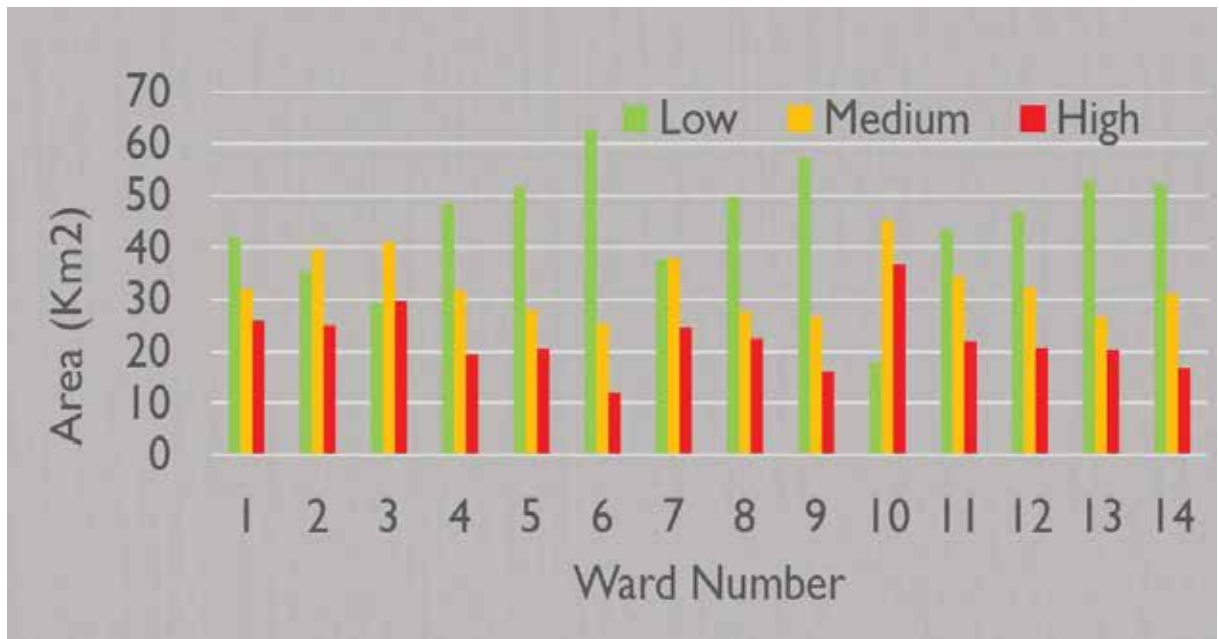
नक्शा १८: भवनहरूसँग सम्मुखता नक्शाहरू

### बहु-प्रकोप नक्शा

बहु-प्रकोप नक्शा पहिरो, भूकम्प, आगलागी, हुरीबतासजस्ता कारकतत्वहरूलाई भिन्न भिन्न अङ्कभार दिई तयार गरिएको हो, जसमा पहिरोको लागि ४५, भूकम्पको लागि २०, आगलागीको लागि २० र हुरीबतासको लागि १५ अङ्कभार दिइएको थियो ।



नक्शा १९: बहु-प्रकोप नक्शा

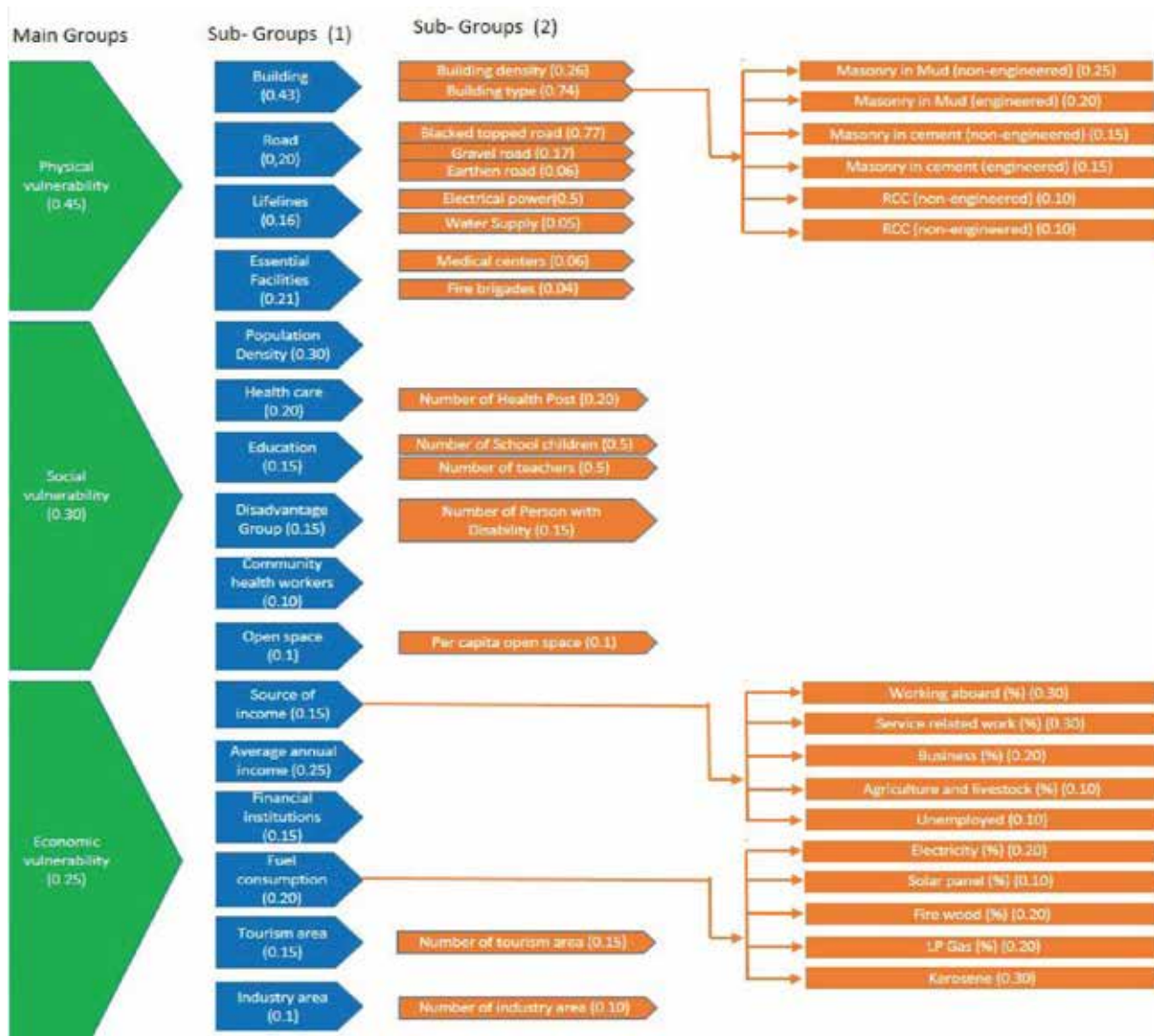


चित्र ८: वडा तहको बहु-प्रकोप नक्शा



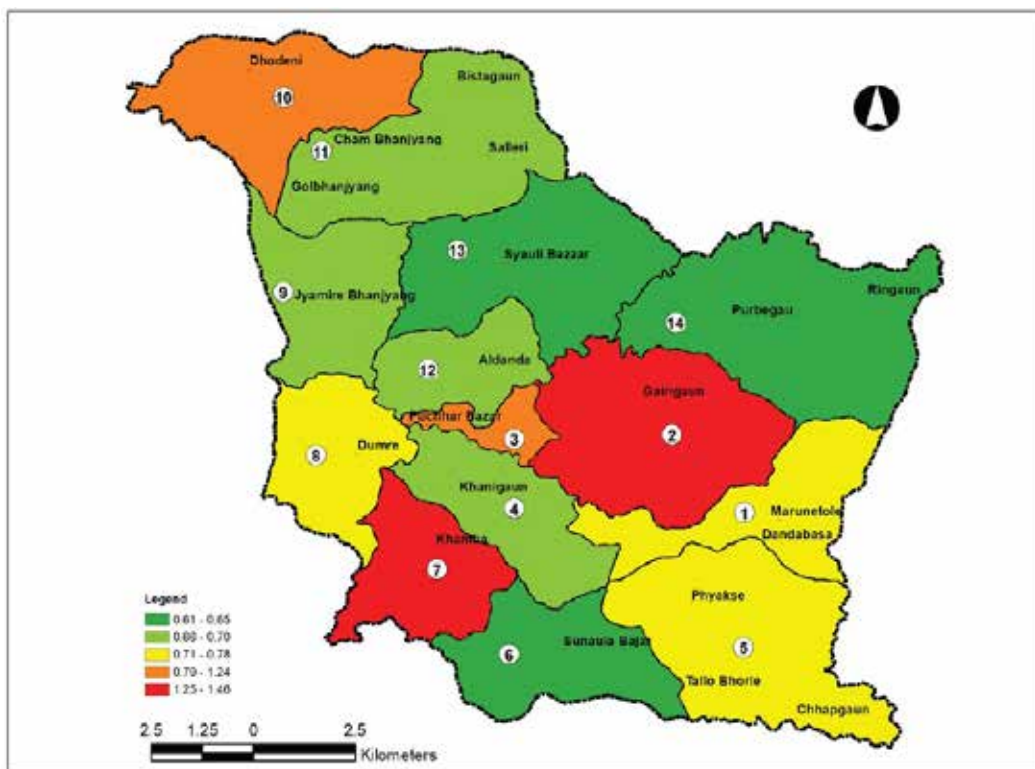
## सङ्कटासन्नता मूल्याङ्कन

सङ्कटासन्नता मूल्याङ्कन गर्दा बहु-सूचकहरूको मूल्याङ्कन गरी तिनीहरूको अङ्कभारसमेत तोकी स्थानिक बहु-मापदण्ड मूल्याङ्कनसमेत प्रयोग गरेर तिनीहरूलाई संयोजन गर्दै ArcGIS प्लेटफर्ममा गरिएको छ ।



चित्र ९: सङ्कटासन्नता मूल्याङ्कनका लागि स्थानीय बहु-मापदण्ड मूल्याङ्कनको विधि

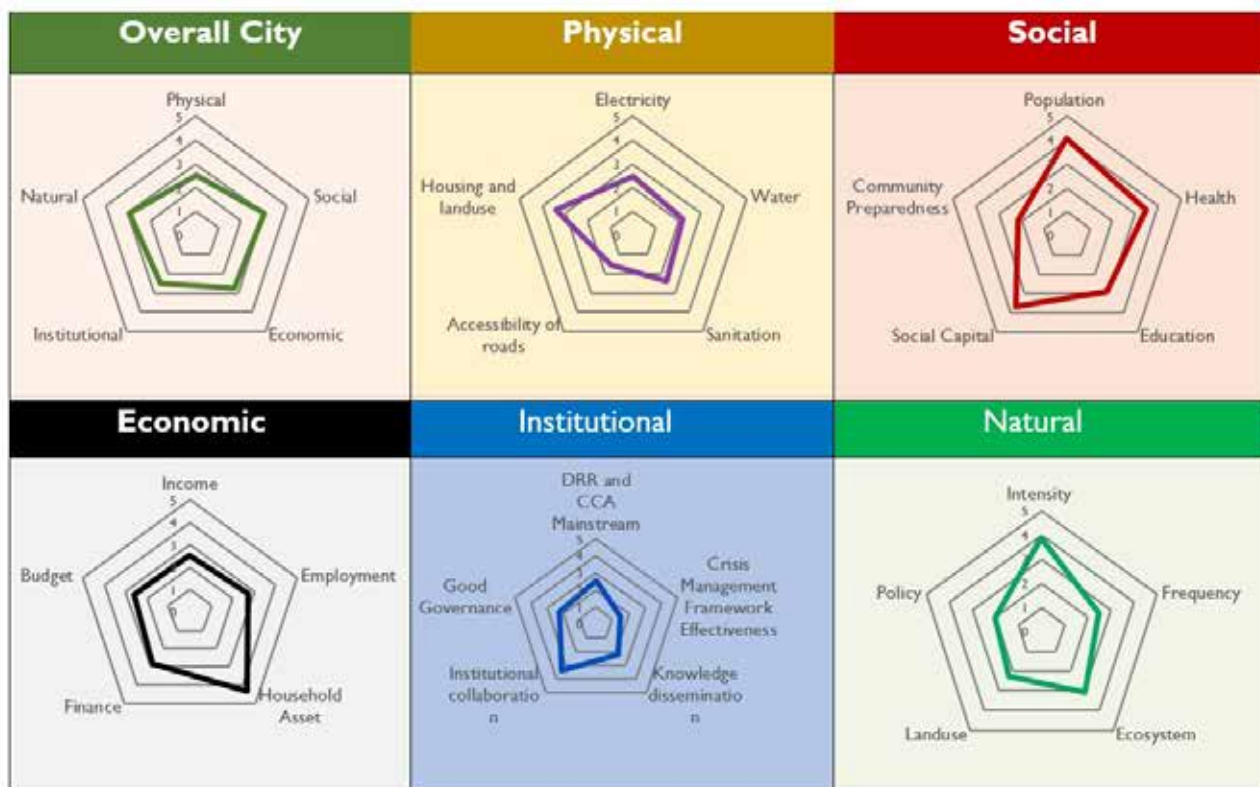
## वडातहको अन्तिम सङ्कटासन्नता मूल्याङ्कन



नक्शा २०: वडा तहको सङ्कटासन्नता नक्शा

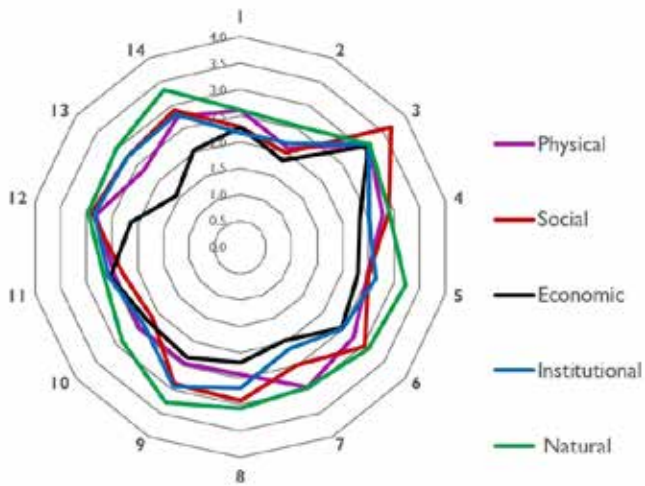
## बहु-क्षेत्रीय सङ्कटासन्नता तथा क्षमता मूल्याङ्कन

नगरपालिका स्तरीय CDRI निष्कर्षहरू



चित्र १०: नगरस्तरीय CDRI नतिजा

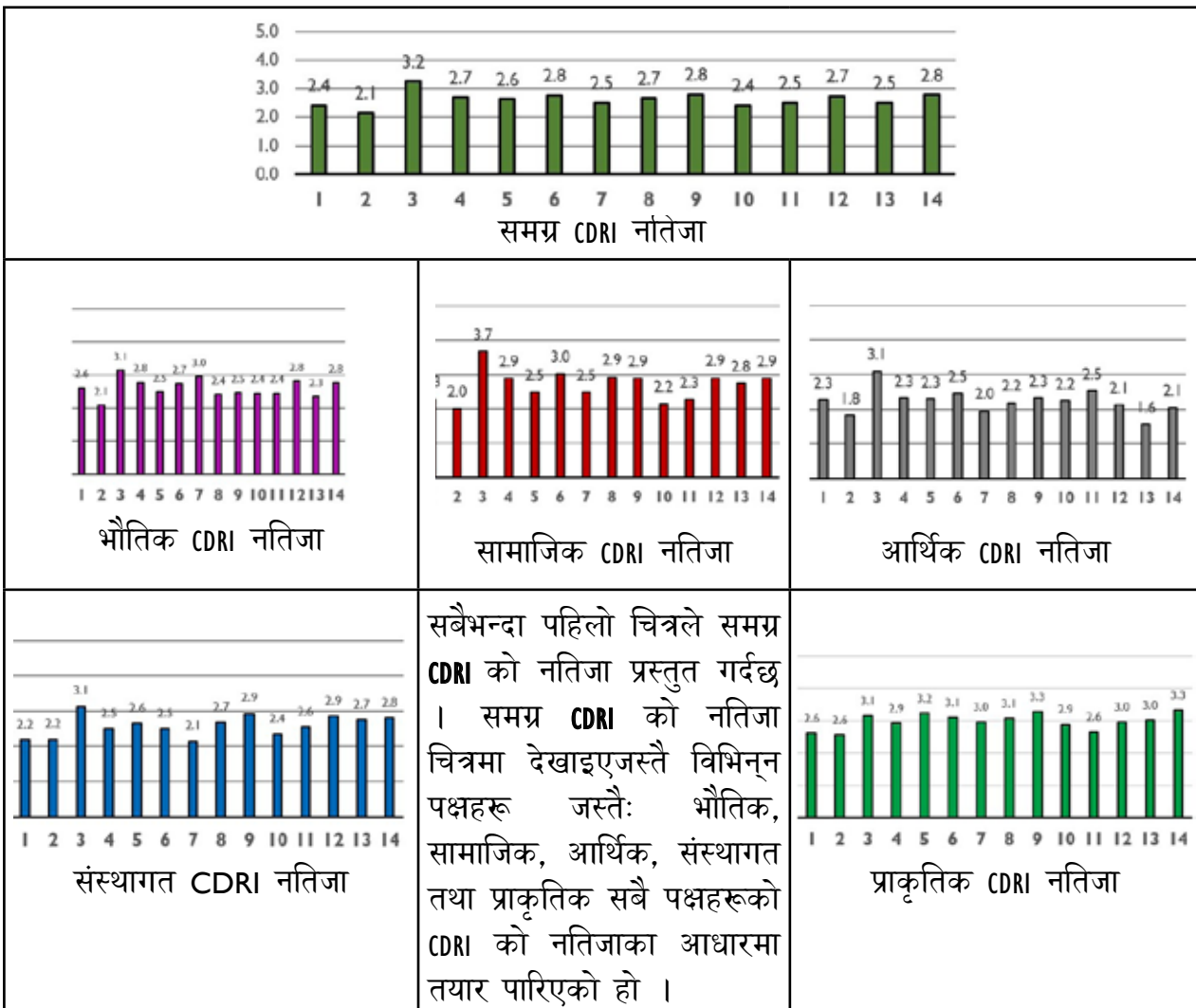
## वडा स्तरीय CDRI निष्कर्षहरू



चित्र- ११: वडास्तरीय CDRI नतिजा

तल प्रस्तुत गरिएको चित्रहरूले CDRIको समग्र नतिजालाई प्रतिनिधित्व गर्दछ । समग्र CDRIको नतिजाका विभिन्न सूचकहरू जस्तै: (क) भौतिक पक्ष; (ख) सामाजिक पक्ष; (ग) आर्थिक पक्ष; (घ) संस्थागत पक्ष र (ङ) प्राकृतिक पक्षहरूको औसत भारित नतिजाका रूपमा गणना गरिन्छ ।

वडाहरूले CDRI विश्लेषणको लागि आर्थिक आयामले कम अङ्क पाएका छन् । नगरको वडा नं. ३ तुलनात्मक रूपमा समग्रमा बहन क्षमतामा राम्रो रहेको छ भने वडा नं २ समग्र बहन क्षमतामा कमजोर रहेको देखिन्छ ।



चित्र- १२: वडा स्तरीय विभिन्न CDRI नतिजाहरू

## जोखिम मूल्याङ्कन

जोखिम नक्शा तलको सूत्र प्रयोग गरी तयार गरिएको छ;

आर=एच\*भी

आर=रिस्क (जोखिम)

एच= ह्याजार्ड (प्रकोप)

भी= भोल्नराविलिटी (सङ्कटासन्नता)

$$R = H * V$$

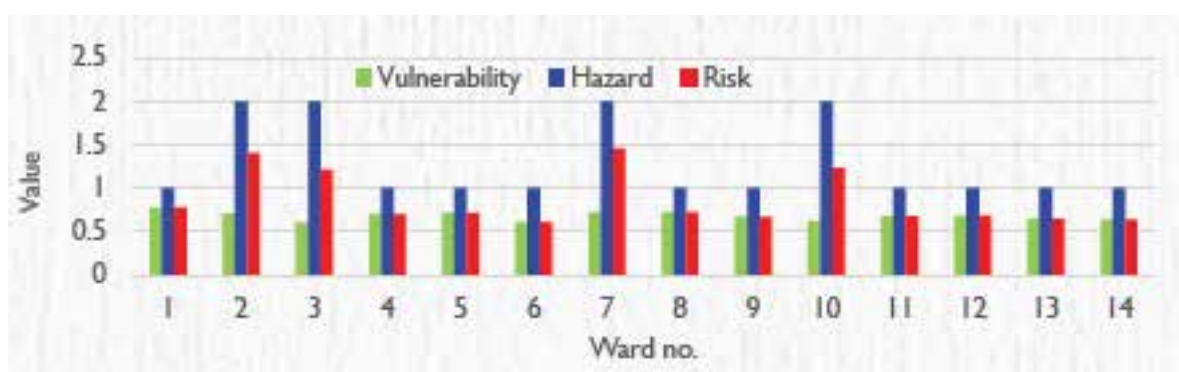
R = Risk  
H = Hazards  
V = Vulnerability

तालिका-२: नगरपालिकाको वडागत सङ्कटासन्नता तथा जोखिमको स्तर

वडा नं.	सङ्कटासन्नता स्तर	प्रकोप	जोखिम
१	०.७८	१	०.७८
२	०.७१	२	१.४१
३	०.६१	२	१.२१
४	०.७०	१	०.७०
५	०.७२	१	०.७२
६	०.६१	१	०.६१
७	०.७३	२	१.४६
८	०.७३	१	०.७३
९	०.६७	१	०.६७
१०	०.६२	२	१.२४
११	०.६८	१	०.६८
१२	०.६९	१	०.६९
१३	०.६५	१	०.६५
१४	०.६४	१	०.६४



नक्शा २१: वडाअनुसार जोखिमको स्थिति नक्शा



चित्र १३: वडाअनुसार सङ्कटासन्नता, प्रकोप र जोखिमको स्थिति



## क्षतिको गणना:

क्षतिको गणना गर्दा भौतिक आधारमा गरिएको छ, जसमा सम्भावित विधिहरू प्रयोग गरेर विभिन्न प्रकोपहरूको लागि जोखिम र अनुभवजन्य सूत्रहरूको प्रयोग गरी गणना गरिएको छ । अध्ययन अनुसार जोखिमको कारणले हुने यहाँको कूल क्षति भूकम्पबाट हुने क्षतिबाहेक ९२५० मिलियन नेपाली रुपैयाँ देखिन्छ ।

प्रकोप	क्षति (रु. दशलाखमा)	प्रतिशत
बाढी	५९८.८९	६.०
पहिरो	७४८१.३६	८१
आगलागी	६४०	७.०
हुरीबतास	५३०	६.०
जम्मा		१००.००

### बाढीको क्षति (नेपाली रुपैयाँ)

कृषि (करिब ३ लाख ८० हजार), सडक (करिब ३ करोड ८८ लाख ८० हजार), विभिन्न किसिमका भवन (करिब ५५ करोड ९७ लाख)

### पहिरोको क्षति (नेपाली रुपैयाँ):

कृषि (करिब ९ करोड ११ लाख) सडक (करिब २ अरब २२ करोड), विभिन्न किसिमका भवन (करिब ५ अर्ब १६ करोड)

### आगलागीको क्षति (नेपाली रुपैयाँ):

विभिन्न किसिमका भवन (करिब ६४ करोड८)

### हुरीबतासको क्षति (नेपाली रुपैयाँ):

विभिन्न किसिमका भवन (करिब ५३ करोड ३० लाख)

### भूकम्पको क्षति:

भवन संरचनाहरूमा करिब २ अर्ब ४३ करोड

## भू-कम्पीय जोखिम मूल्याङ्कन

नेपालको सम्पूर्ण भू-भाग उच्च भूकम्पीय जोखिममा रहेको छ । बढ्दो जनसङ्ख्याको माग पूरा गर्न निर्माण हुने संरचनाको विकासले शहरहरू जोखिमयुक्त बन्दै गएका छन् । नगरपालिका तहमा भूकम्पसम्बन्धी सुरक्षा तथा भूकम्पीय जोखिम मूल्याङ्कनले भू-उपयोग योजनामा निर्णय लिने आधारभूत उपकरणको प्रतिनिधित्व गर्दछ । तसर्थ, नीलकण्ठ नगरपालिकाको भूकम्पीय जोखिम मूल्याङ्कन गर्दा सम्भाव्य विधिहरू प्रयोग गरी मूल्याङ्कन गरिएको छ । भूकम्पीय जोखिम मूल्याङ्कनका नतिजाहरू निम्न



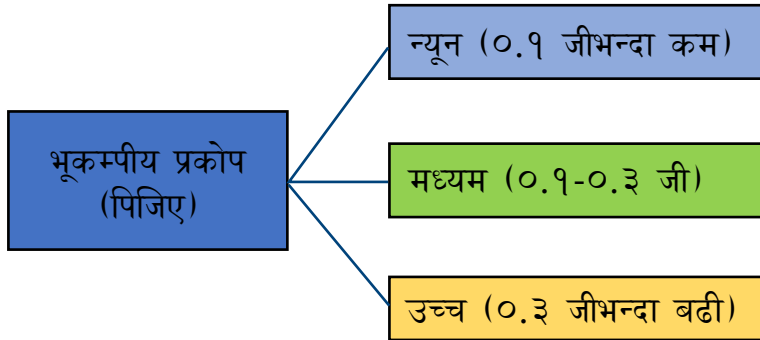
पक्षका लागि उपयोगी हुनेछन्:

- भूकम्प प्रतिरोधी संरचना डिजाइन गर्न,
- विपद् अल्पीकरण तथा जोखिम न्यूनीकरणका लागि योजना बनाउन

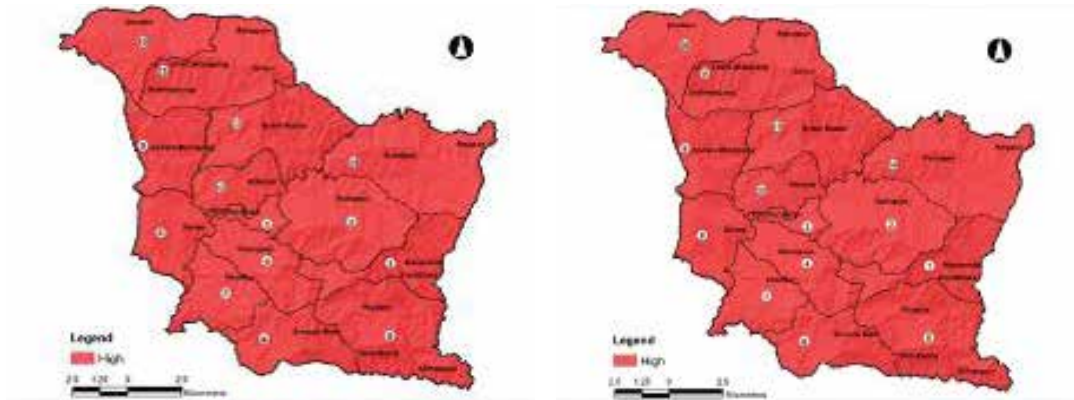
### प्रकोप स्तरीकरण

#### Peak Ground Accelerations (PGA)

मानहरू निम्न तीनतहमा वर्गीकृत छन्:



नीलकण्ठ नगरपालिकाको भूकम्पीय जोखिम नक्शाले दुबै ५०० र २५०० वर्षको पुनरावर्तन अवधिमा नै उच्च जोखिमको स्तर देखाउँछ ।



नक्शा २२: नगरपालिकाको ५०० र २५०० वर्षको पुनरावर्तन अवधिको भूकम्पीय जोखिम नक्शा

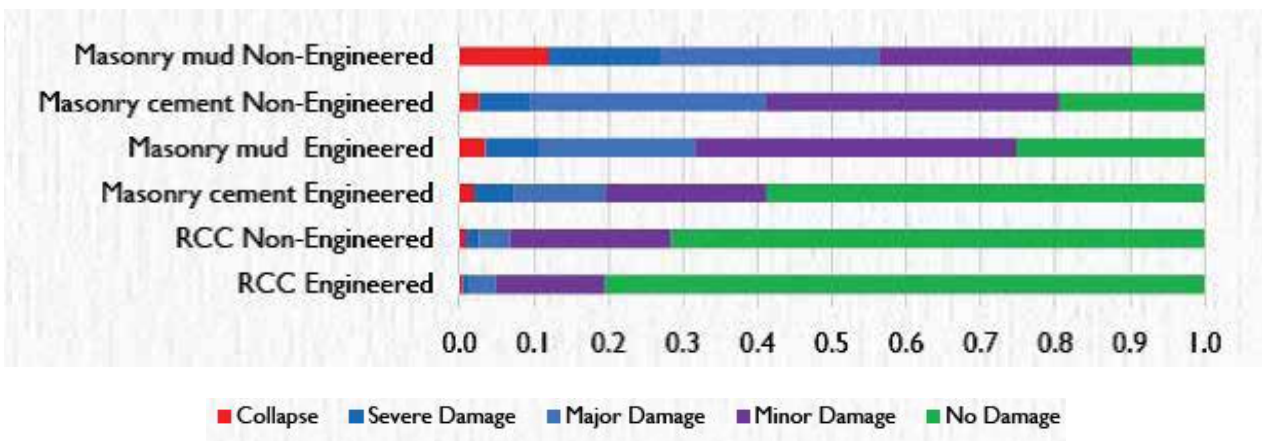
नोट: यी नक्शाहरू भूकम्प प्रतिरोधी डिजाइन सुनिश्चित गर्दै क्षेत्रीय र शहरी योजनाको लागि निर्णय लिँदै प्रभावकारी विपद् न्यूनीकरण र रोकथाम गर्ने योजनाको लागि उपयोगी छन् ।

- हिन्दुकुश हिमालय शृङ्खलाको कूल लम्बाई लगभग २५०० किलोमिटरमध्ये नेपालमा लगभग ८०० किलोमिटर रहेको छ, जुन अस्टोर (कश्मीरको पाकिस्तान-प्रशासित क्षेत्र) देखि नियान्ची (तिब्बत) सम्म फैलिएको छ ।
- यूरेशियन टेक्टोनिक प्लेट र भारतीय प्लेटबीचको कम्प्रेसनल दबावको कारण इन्डो-अस्ट्रेलियन प्लेटको खण्ड, जसले यूरेशियन प्लेटलाई (अण्डरथ्रस्ट्स) घटाउँछ, जसले गर्दा यस हिमाली क्षेत्रमा बारम्बार फरक फरक म्याग्निच्युडको भूकम्प जानेगर्छ ।
- नीलकण्ठ नगरपालिकाको सम्भाव्य भूकम्पीय जोखिम विश्लेषणअनुसार यहाँ मध्यम ०.१७३५ g को औसत PGA सँग १०० वर्ष पुनरावर्तन अवधिको भूकम्पको जोखिम रहेको छ, जुन लगभग VI MMI तीव्रता हो ।
- भूकम्पले हुने क्षति भवन संरचनाको प्रकार वा भवनको वर्गलगायत भवनको तला, निर्माणमा संलग्न सामग्री र कालीगडको दक्षतामा निर्भर गर्दछ । अनुमानित क्षति

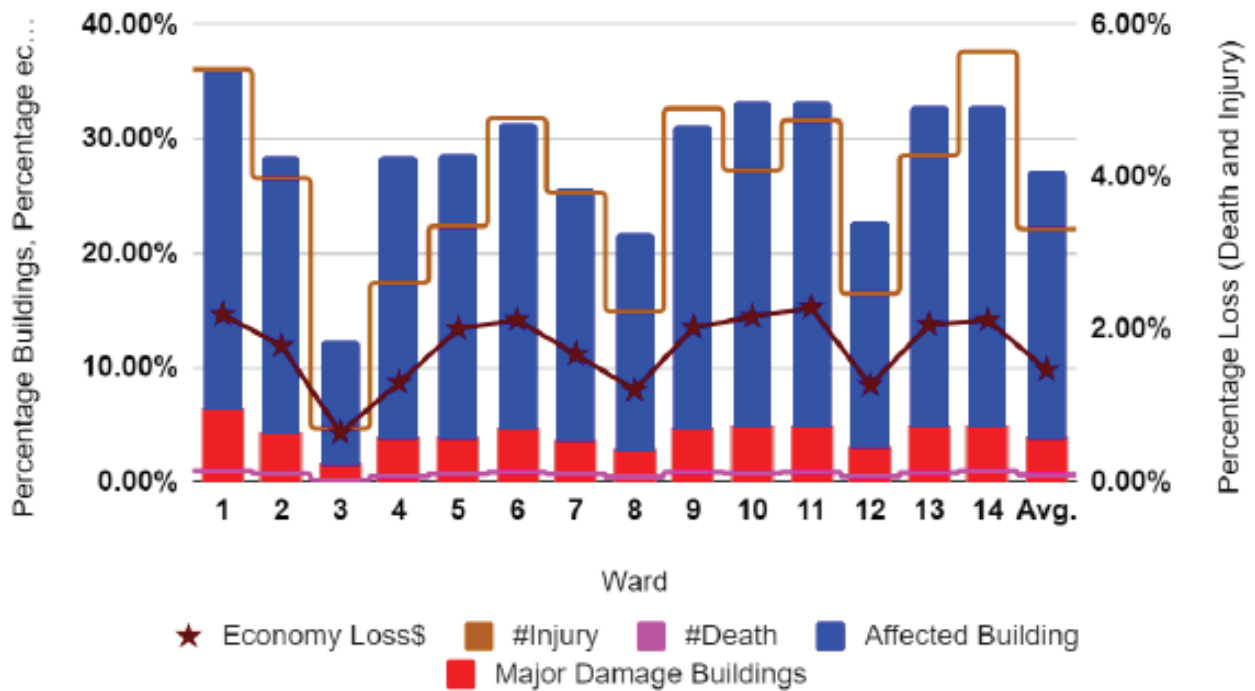
प्रत्येक वर्गको भवनमा हुने अपेक्षित क्षति तिनीहरूको कमजोर अवास्थाबाट गणना गरिन्छ । यस नगरपालिकामा १०० वर्षको पुनरागमन अवधिको भूकम्पमा भवनको वर्गअनुसार हुने क्षतिको प्रक्षेपण चित्र १४ मा देखाइएको छ ।

वडा नं. ३ मा आरसीसी भवनको अनुपात बढी भएको कारण भवनको आर्थिक क्षतिको प्रतिशत कम छ तर आर्थिक मूल्यको हिसाबमा यो वडा तेस्रो उच्च क्षति हुनेमा परेको छ ।

अपेक्षित औसत मृत्यु र चोटपटक १०० वर्ष भूकम्प पुनरावर्तन अवधिमा क्रमशः ०.०९ प्रतिशत र ३.२३ प्रतिशत रहेको छ । तर यो ५०० वर्षको पुनरावर्तन अवधिको भूकम्पीय क्षतिमा क्रमशः ०.४२ प्रतिशत १०.२२ हुने अनुमान गरिएको छ ।



चित्र- १४: नगरपालिकामा भवनहरूको निर्माणअनुसारको वर्गीकरण



चित्र- १५: नगरपालिकामा भवनहरूको जोखिमको स्थिति

### क्षति न्यूनीकरण

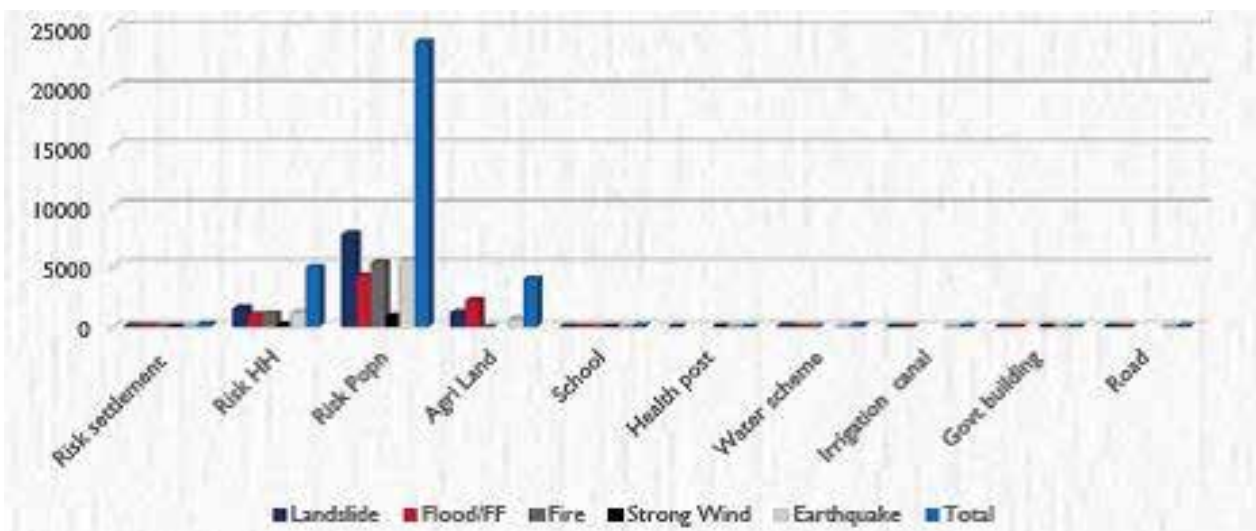
- भूकम्पको इन्टेन्सिटीको आधारमा भवनहरूको अपेक्षित क्षति तीव्र रूपमा बढ्छ । भूकम्पबाट मानव जीवनको क्षतिको हुने धेरै कारणमध्ये भवनको संरचना भत्किनु नै हो ।
- यद्यपि, भवनको क्षतिको प्रकार र विवरणमा भवनहरूको संरचनात्मक प्रणाली र केही हदसम्म भवनमा गैरसंरचनात्मक तत्वहरूको समेत निर्भर गर्दछ ।
- विद्यमान भवनहरूमा भवनहरूको भूकम्पको जोखिम बहन गर्ने क्षमतामा प्रबलीकरणका माध्यमबाट सुधार कम गर्न सकिन्छ । प्रबलीकरणले क्षतिको मात्रा घटाउन योगदान गर्दछ ।
- प्रबलीकरण गरेर पक्की वा कच्ची सबै प्रकारका भवनको भूकम्प प्रतिरोधि क्षमता बढाउन सकिन्छ । प्रबलीकरणबाट पुराना घर एवं भवनलाई राष्ट्रिय भवन संहिता पालना गरी नयाँ भवन निर्माण गरेसह समान स्तरमा कायम राख्न सकिन्छ । प्रबलीकरण गर्दा सामान्यतया त्यही साइजको नयाँ भवन निर्माणको भन्दा करिब २५ प्रतिशत लागतमै गर्न सकिन्छ ।
- एकैसाथ प्रबलीकरण नगरेर आधारभूत जोखिमको क्षति कम गर्दै गएर पनि भवनहरूलाई बलियो बनाउन सकिन्छ, जसले भूकम्प प्रतिरोधमा उल्लेखनीय भूमिका निर्वाह गर्नसक्छ । प्राविधिकको सल्लाहबमोजिम चरणबद्ध रूपमा थप सुधारहरू गर्दै पूर्ण भूकम्पीय सुरक्षा प्राप्त गर्न सकिन्छ ।
- प्रबलीकरणले सामान्यतया जोखिमको उच्च तहलाई न्यून गर्ने काम गर्दछ । यसले उच्च जोखिमका तत्वहरू -गेबल-वाल भएका हल्का तौलको पर्खाल, CGI वा हल्का तौलको छाना प्रयोग गरेर जोखिम कम गर्न सकिन्छ । विद्यमान तत्वहरूमा सुधार (जस्तै: छाना / भुइँहरू, फेरोसमेन्टले अवस्थित पर्खाललाई बन्द/ज्याकेट लगाउने/सुदृढीकरण-कङ्क्रिट ब्यान्डहरू, ठूला खोलहरू भर्ने, पर्खाल बढाउँदै/आधार मोटाई), तत्वहरूबीच जडान सुधार (जस्तै: पर्खाल र पर्खालको बीचमा, पर्खाल र भुइँ/छतहरू, गैरसंरचनात्मक तत्वहरूको जडान) र कहिलेकाहीं तौल घटाउने (जस्तै: भुइँमा भण्डारण

स्थानान्तरण गर्दै, ढुङ्गाको छानालाई CGI ले बदल्नु ) पर्दछ । यी उपायहरूले विद्यमान संरचनालाई धेरै सुरक्षित गराउँछ भने अपेक्षाकृत छोटो समयमा नै काम सम्पन्न गर्न सकिन्छ ।

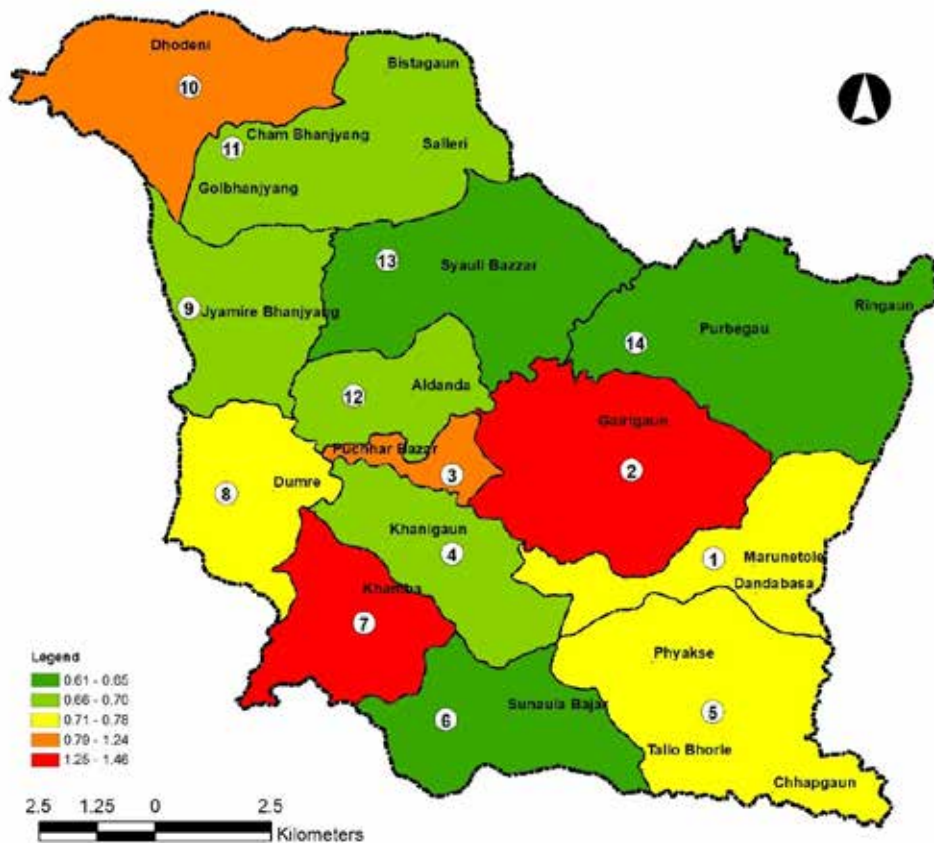
- जसरी नयाँ संरचना निर्माण गर्दा भवन संहिताको कडाईका साथ नियमन गरेर जोखिम नियन्त्रण गर्न सकिन्छ, त्यसैगरी भवनहरूको प्रबलीकरणद्वारा पनि कम गर्न सकिन्छ ।
- भवन संहिता पालना गरी निर्माण नगरिएका भवनहरू नभक्तिए वा नभक्तिए पनि प्रबलीकरण आवश्यक पर्नसक्छ । विशेषज्ञ इञ्जिनियरद्वारा लेखाजोखा गरेर प्रबलीकरण गर्नुपर्ने वा नपर्ने त्यसको निकर्षो ल गर्न सकिन्छ र यसरी भविष्यमा आउनसक्ने भूकम्पको पूर्वतयारी गर्न सक्छौं ।

### जोखिम नक्शाङ्कन

जोखिमका तत्वहरू समुदायका मानिसहरूसँगको लक्षित समूहगत छलफलबाट जोखिमको सम्भावना, सम्मुखता तथा सन्निकटताजस्ता तत्वहरूमा उनीहरूको बुझाईअनुसार सङ्ग्रहित गरिएको थियो । जोखिम सङ्कटासन्नता भौतिक सङ्कटासन्नतासँग बढी केन्द्रित भएको छ । जोखिमका तत्वहरू सारांशमा चित्र १६ मा प्रस्तुत गरिएका छन् ।



चित्र १६: नगरपालिकाको जोखिमका अवयवहरू



नक्शा २३: वडा अनुसार जोखिम स्थिति

## सङ्कटासन्नता र क्षमता विश्लेषण (VCA)

### पृष्ठभूमि

सङ्कटासन्नता र क्षमता लेखाजोखा (Vulnerability and Capacity Assessment-VCA) एक सहभागितामूलक उपकरण हो, जसलाई समुदाय वा नगरपालिकाका वडाहरूका लागि प्रकोप, जोखिम र क्षमताको पहिचान एवं जोखिमबारे जानकारी सङ्कलन गरी विश्लेषण गर्दै विपद् जोखिम न्यूनीकरण योजना निर्माण गर्न प्रयोग गरिन्छ । सङ्कटासन्नता र क्षमता लेखाजोखा सहभागितामूलक ग्रामीण मूल्याङ्कन (PRA) उपकरणहरूबाट लिइएको हो, जुन सूचना सङ्कलन गर्न र समुदायका मानिसहरूलाई सशक्त बनाउन सन् १९९० मा रोबर्ट चेम्बर्सद्वारा विकसित थियो र नेपाल सरकारबाट विसं २०६८ मा तर्जुमा भएको स्थानीय विपद् जोखिम व्यवस्थापन योजना तर्जुमा निर्देशिकामा समेत नेपालीकरण गरी स्वीकार गरिएको छ ।

### सङ्कटासन्नता र क्षमता लेखाजोखा उपकरणका प्रकारहरू

जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना तयारीको लागि सङ्कटासन्नता र क्षमता लेखाजोखामा देहायका उपकरणहरूको प्रयोग गरिएको छ:-

- . जोखिम नक्शाङ्कन
- . जोखिम स्तरीकरण
- . ऐतिहासिक समय रेखा

- . भेन रेखाचित्र
- . प्रकोप र बाली क्यालेन्डर
- . विपद् वृक्ष विश्लेषण
- . वर्षा र तापमान प्रवृत्ति विश्लेषण

### प्रकोप स्तरीकरण

१. पहिरो
२. बाढी
३. भू-कम्प
४. चट्याड
५. हुरीबतास
६. असिना



चित्र १७: नगरपालिकामा प्रकोपको श्रेणी

ऐतिहासिक समय रेखा : विगत ३० वर्षमा विपद्को क्षति

तालिका ३: नगरपालिकामा प्रकोपको क्षति

क्र.सं.	प्रकोप	क्षति				
		भौतिक संरचना	सामाजिक	आर्थिक (रुपैयाँ)	मानवीय	भूमि (रोपनी)
१	पहिरो	१०४	०	१२३००००	३७	२३७४
२	बाढी	४२	०	२०००००	२३	२१७२
३	आगलागी	५३	०	१०५००००	१	
४	हुरीबतास	१७८	०	०	०	
५	भूकम्प	१५२९२	०	११५५००००	२७	
६	चट्याड	९	०	१०४००००	१९	
	कूल	१५६७८	०	१५०७००००	१०७	४५४६



नगरपालिकामा संसाधन

तालिका- ४: नगरपालिकामा भौतिक तथा मानव संसाधन

भौतिक संसाधन			मानवीय संसाधन		
क्र.स.	विवरण	सङ्ख्या	क्र.स.	विवरण	सङ्ख्या
१	भूकम्प प्रतिरोधी विद्यालय	७४	११	भूकम्प प्रतिरोधी भवन निर्माण कालिगढ	१२६१
२	बलियो ड्याम	३	१२	प्राथमिक उपचार प्रदायक	११२
३	खुला क्षेत्र	१७	१३	महिला स्वास्थ्य स्वयंसेवक	७१
४	पूर्वसूचना प्रणाली		१४	मनोसामाजिक सल्लाहाकार	२०
५	लाइफ ज्याकेट		१५	द्रुत प्रतिक्रिया टोली	३
६	बोट		१६	आगलागी नियन्त्रक	१२
७	आगलागी नियन्त्रण उपकरण सेट	१	१७	अस्थायी सेल्टर	७७२
८	खोज तथा उद्धार उपकरण सेट	४	१८	शव व्यवस्थापन	५७
९	सिमेन्ट कटर	१	१९	विपद् जोखिम न्यूनीकरण व्यवस्थापन	१
१०	स्वास्थ्य चौकी	१९			

भेन रेखाचित्र: संस्थागत विश्लेषण

तालिका ५: नगरपालिकाको संस्थागत स्थिति

क्र.सं	संस्थाको नाम	ठेगाना	विपद् व्यवस्थापनमा संभाव्य सहयोग	सम्पर्क व्यक्ति र सम्पर्क फोन नं.
१	वडा कार्यालय	धुसेनी, वडा नं. ५	समन्वय	गणेश गुरुङ राम ब. स्थापित (९८५१००२९५६) वडा ५ उद्धव रिजाल (९८४१०८३०१९) वडा ६ गौतमहरी अधिकारी, वडा ७ गुन ब. थपलिया (९८४१०६६५३०) वडा ७ होम ब. गुरुङ, वडा १३
२	स्वास्थ्य चौकी	वडा नं. ५	उपचार र समन्वय	वडा ५, विनिता रिमाल(९८४३०४०३९८) वडा ६, रोसन आलेमगर(९८४९२७०७५२) वडा ७, अम्बिका स्थापित(९८६०१६९६७६) वडा १०, सरस्वती पाठक (९८४५६३१२३५)

३	प्रहरी चौकी		मानव स्रोत तथा उद्धार र रहत सहयोग	प्रसब बिक्रम घलान (९८५१२९४१००) वडा ६
४	नेपाल रेडक्रस सोसाइटी	बजार	मानव स्रोत तथा उद्धार र रहत सहयोग	नारायण तिमिल्सिना (९८४९२७१२०६) वडा ३ राजेन्द्र रानामगर, वडा ४, दिपक स्थापित (९८४१४९१२२८) वडा नं. ५ हरि ब. लम्साल (९८५११५८७४०), वडा नं. १४ नवराज दुवाडी (९८५१११८२१०), वडा नं. १४
५	विपद् व्यवस्थापन समिति	वडा नं. ३	मानव स्रोत तथा उद्धार र रहत सहयोग	होमनाथ रिजाल (९८५१०९८५२९)
६	शसशत्रु प्रहरी बल नेपाल	वडा नं. ३	मानव स्रोत सहयोग	
७	नेपाली सेना	वडा नं. ३	मानव स्रोत सहयोग	
८	टोल सुधार महासमिति		मानव स्रोत सहयोग	नर ब. स्थापित (९८५१११४४२)
९	तयार नेपाल	धादिडबेसी	समन्वय	सुधा रिमाल
१०	वन समूह	सबै वडा	मानव स्रोत तथा उद्धार र रहत सहयोग	भवनाथ कोइराला (९८४१५८०७७१), वडा नं. ७
११	टुकी नेपाल समाज	सेराबेसी		राम प्र. सापकोटा (९८५१०८९४९७), वडा नं. १०
१२	साना किसान सहकारी	वडा नं. १०		दामोदर इटानी (९८४१६२२९५८)
१३	हेड्स नेपाल	ज्यामरुड-११	सामग्री सहयोग	कमला श्रेष्ठ (९८४३५११२४१)
१४	जेडिए	ज्यामरुड-११	सामग्री सहयोग	फणेन्द्र धमला (९८५१०२३६३७)
१५	साना किसान सहकारी	ज्यामरुड-११	सामग्रीको सहयोग	दामोदर इटानी (९८४१६२२९५८)
१६	महिला सहकारी	ज्यामरुड-११	सामग्रीको सहयोग	कृष्ण कुमारी थापा (९८४३२५५१८१)

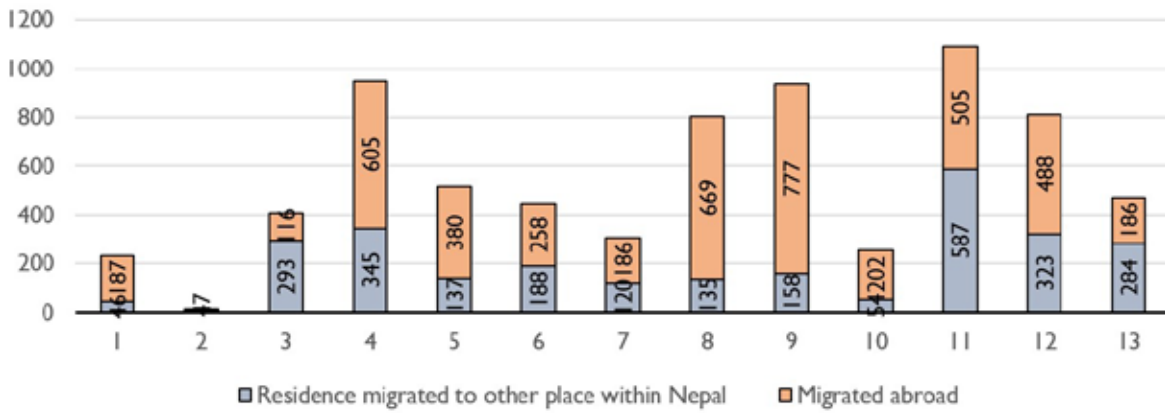


१७	फोकस नेपाल	धादिडबेसी	सामग्रीको सहयोग	हेमराज छतकुली
१८	शसत्र प्रहरी बल नेपाल	धादिडबेसी	मानव सहयोग	रमेश धमला
१९	विद्यार्थी उपकार संघ			सुरेश तामाङ (९८४३८६२२२८), वडा १४
२०	ह्याण्डीक्याप इन्टरनेशनल	वडा १४		
२१	जिल्ला समन्वय समिति		राहत सहयोग	
२२	जिल्ला अस्पताल		औषधि तथा मानव सहयोग	०१०५२०१३०

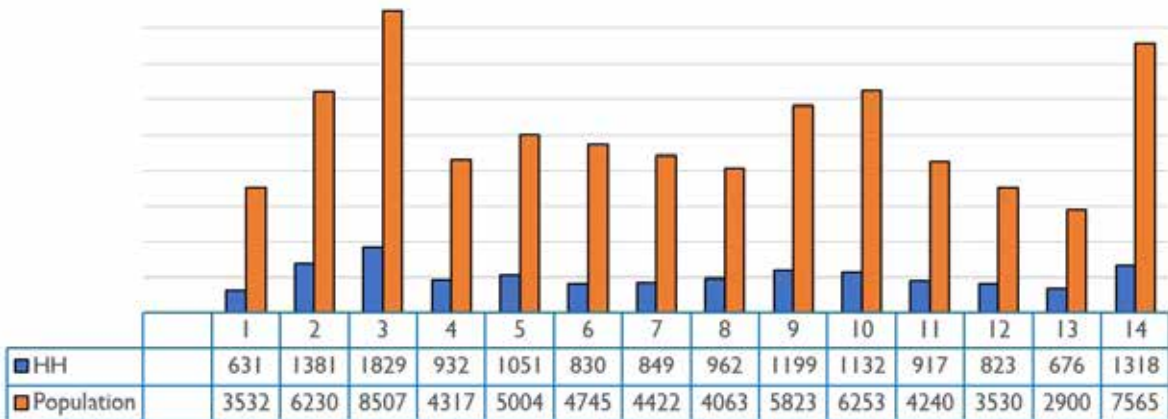
# ६. शहरी वृद्धि प्रवृत्ति विश्लेषण

नगरपालिकाले पछिल्लो २० वर्षमा प्रति वर्ष १.४ प्रतिशत जनसङ्ख्या वृद्धि सहित स्थिर वृद्धि देखाएको छ । विभिन्न स्रोतको आधारमा हेर्दा नगरपालिकामा सन् २००१ (५५६९६) देखि २०२१ (७२९०९) मा पुग्दा लगभग १.२ गुणा यहाँको जनसङ्ख्या बढेको देखिन्छ । जनसङ्ख्या वृद्धि स्थीर हुनुमा रोजगारीको खोजी, आर्थिक अवसरहरू, उच्च शिक्षा, राम्रो जीवनस्तर खोजी तथा सेवा सुविधाहरूको कारणले भइरहेको आन्तरिक तथा बाह्य बसाइसराई नै मुख्य कारण हुन् । नगरपालिकामा बसाई सरी आउनेको यकीन तथ्याङ्क उपलब्ध नभए तापनि सन् २०१६ को नगरपालिकाको घरधुरी सर्भेक्षण अनुसार लगभग १६.१ प्रतिशत परिवारबाट नगरपालिका बाहिर तथा अन्य जिल्ला तथा शहरहरू र ५.३ प्रतिशत परिवारबाट देशबाहिर बसाई सरी गएको देखाएको छ । नगरपालिकाको प्रक्षेपित जनसङ्ख्याको आँकडा हेर्ने हो भने यो सन् २०३१ मा ८४,४४० र सन् २०४१ मा ९७,७९५ पुग्ने देखिएको छ । यसबाट आगामी २० वर्षमा यहाँको जनसङ्ख्या १ लाखको हाराहारीमा पुग्ने देखिएको छ (चित्र १८, १९, २०, २१) ।

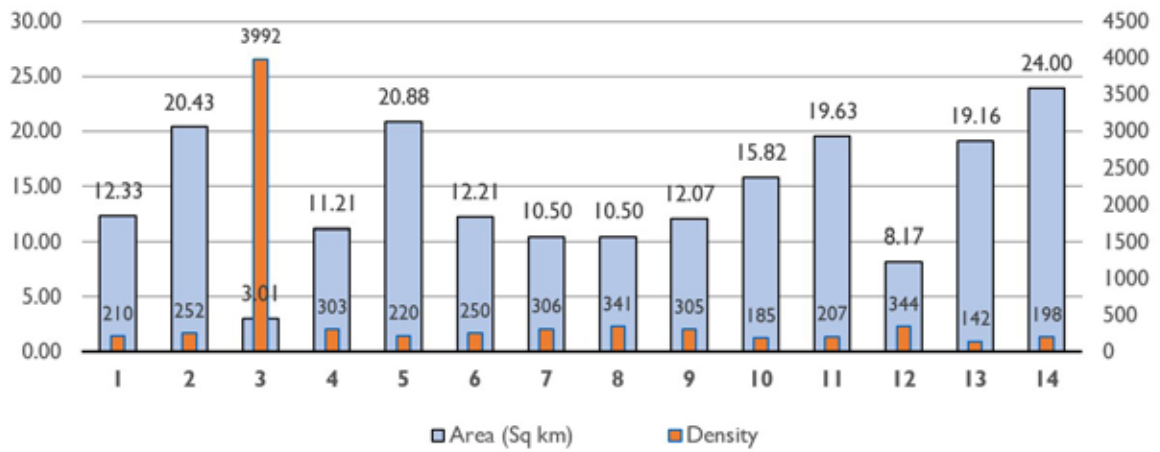
नगरपालिकाको प्रक्षेपित जनसङ्ख्या सन् २०३१ मा ८४,४४८० र सन् २०४१ मा ९७,७९५ हुने अनुमानबाट यो नगरपालिका आगामी बीश वर्षमा नेपाल सरकारले गरेको शहरहरूको वर्गीकरण अनुसार उप-शहर, शहर, उप-महानगर र महानगरहरूमध्ये कुनै एक शहरको स्थितिमा रहने देखिन्छ ।



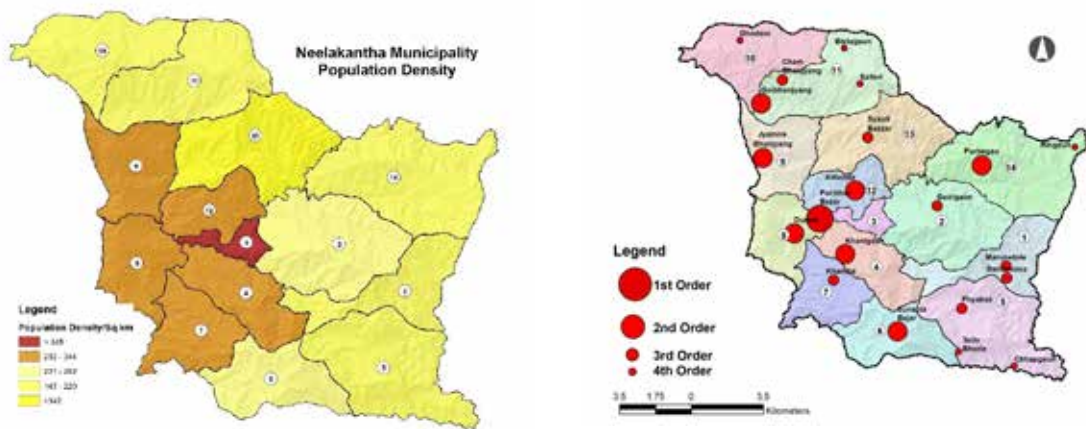
चित्र- १८: नगरपालिकाको बसाइसराई स्थिति



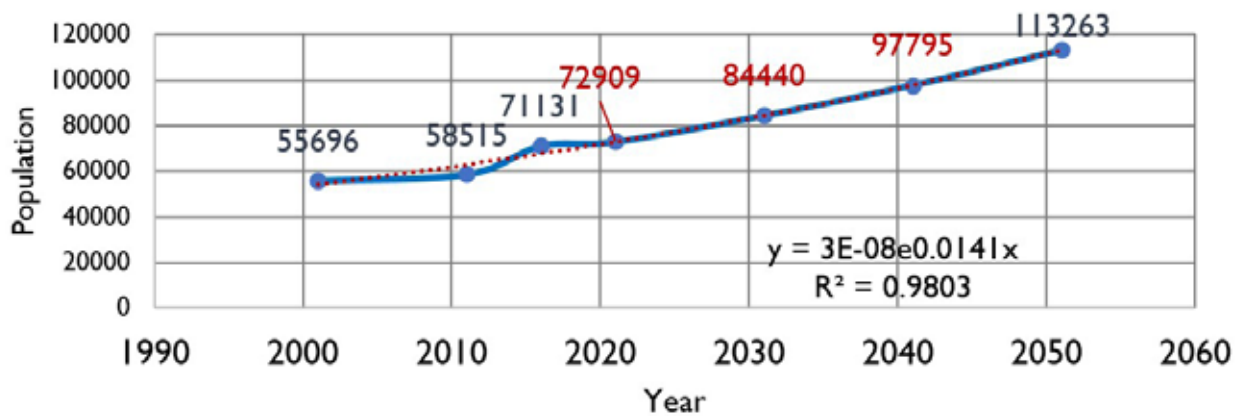
चित्र- १९: वडाअनुसार जनसङ्ख्या र घरधुरी वितरण



चित्र २०: वडाअनुसार जनघनत्व तथा क्षेत्रफलको वितरण



नक्शा २४: नगरपालिकाको वडाअनुसार जनघनत्व तथा वस्ती बजारको पदानुक्रम नक्शा



चित्र- २१: नगरपालिकाको जनसङ्ख्या प्रक्षेपण

## स्थानिक (Spatial) वृद्धि प्रवृत्ति

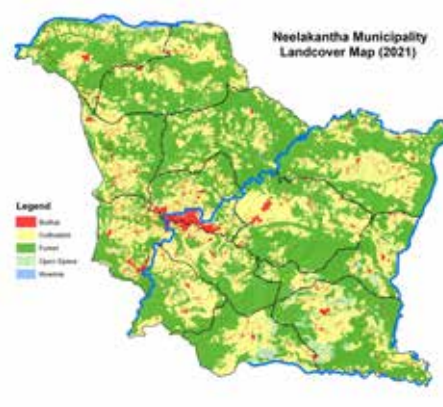
नगरपालिकाको स्थानिक वृद्धिको स्वरूप तालिका ६ र नक्शा २५ देखि २८ मा देखाइएको छ ।

तालिका- ६: सन् २०३१ र २०४१ को भू-उपयोग प्रक्षेपण

भू-उपयोगको प्रकार	क्षेत्रफल (हेक्टर)			
	सन् २०११	सन् २०२१	सन् २०३१	सन् २०४१
निर्माण जन्य	१४८	४०९	६५५	८९१
कृषि	९९४६	७९२९	७७१४	७४८८
वनजङ्गल	९६२७	११४३०	११४००	११३९०
नदी तथा खोला	२७६	२२९	२२८	२२८
कुल	१९९९७	१९९९७	१९९९७	१९९९७



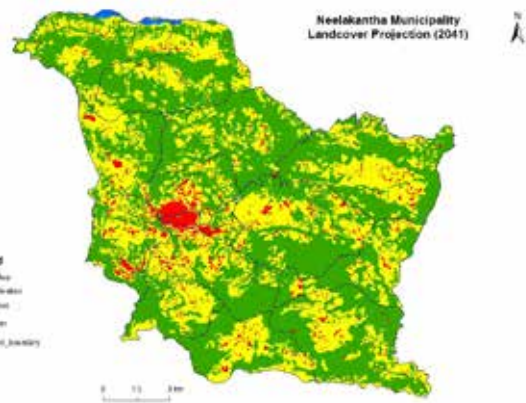
नक्शा २५: भू-उपयोग, २०११



नक्शा- २६: भू-उपयोग, २०२१



नक्शा- २७: भू-पयोग, २०३१

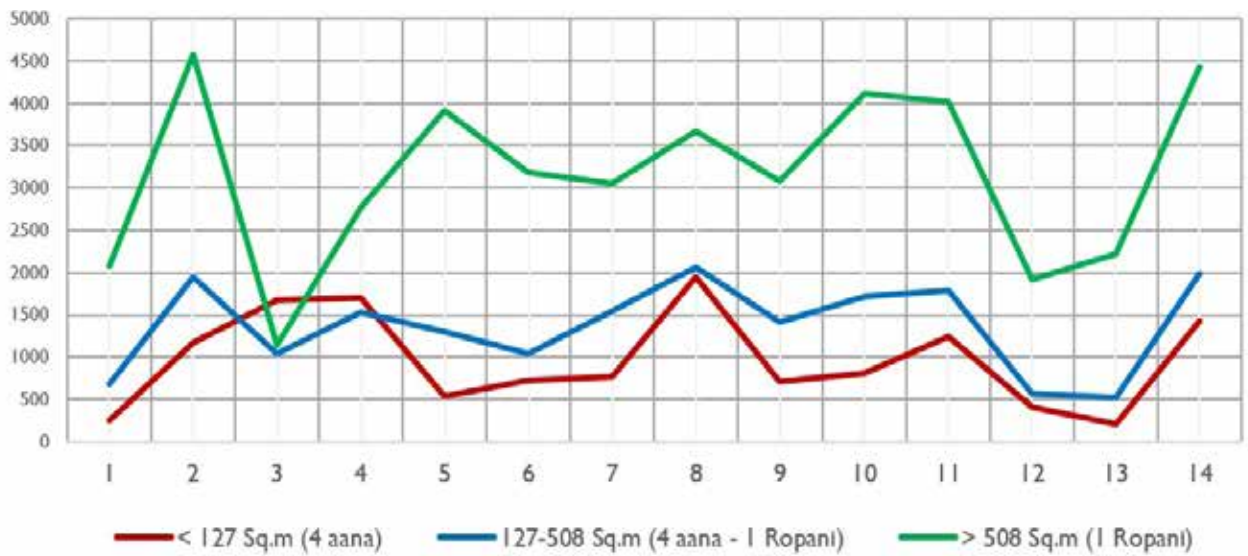


नक्शा- २८: भू-उपयोग, २०४१

## जमीनको खण्डीकरण

तलको चित्रले नगरपालिकामा कसरी जमीनको खण्डीकरण भैरहेको छ, सो कुराको पुष्टी गर्दछ । जमीनको खण्डीकरण नगरपालिकाको शहरीकरण तीव्र भैरहेका वडा नं. ३, ४ र ८ मा अन्य वडाहरूको

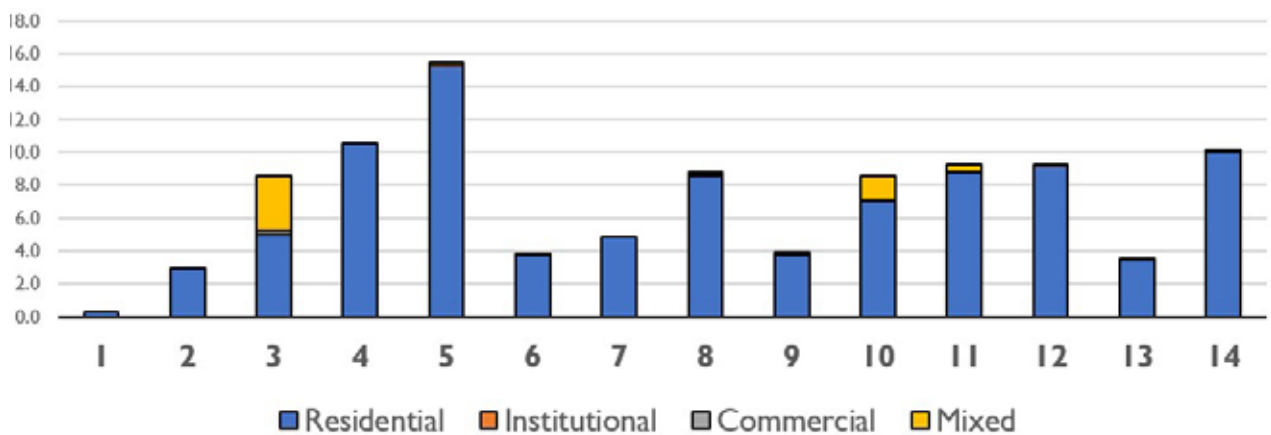
तुलनामा बढी भैरहेको देखिन्छ । यी वडाहरूमा नै अन्यको तुलनामा बढी संरचनाहरू थपिँदै गएका छन् । अन्य वडाहरूमा भने ५०८ वर्ग मी भन्दा बढीका प्लटहरूको सङ्ख्याको बाहुल्यता देखिन्छ ।



चित्र- २२: नीलकण्ठ नगरपालिकामा जमीनको खण्डीकरण

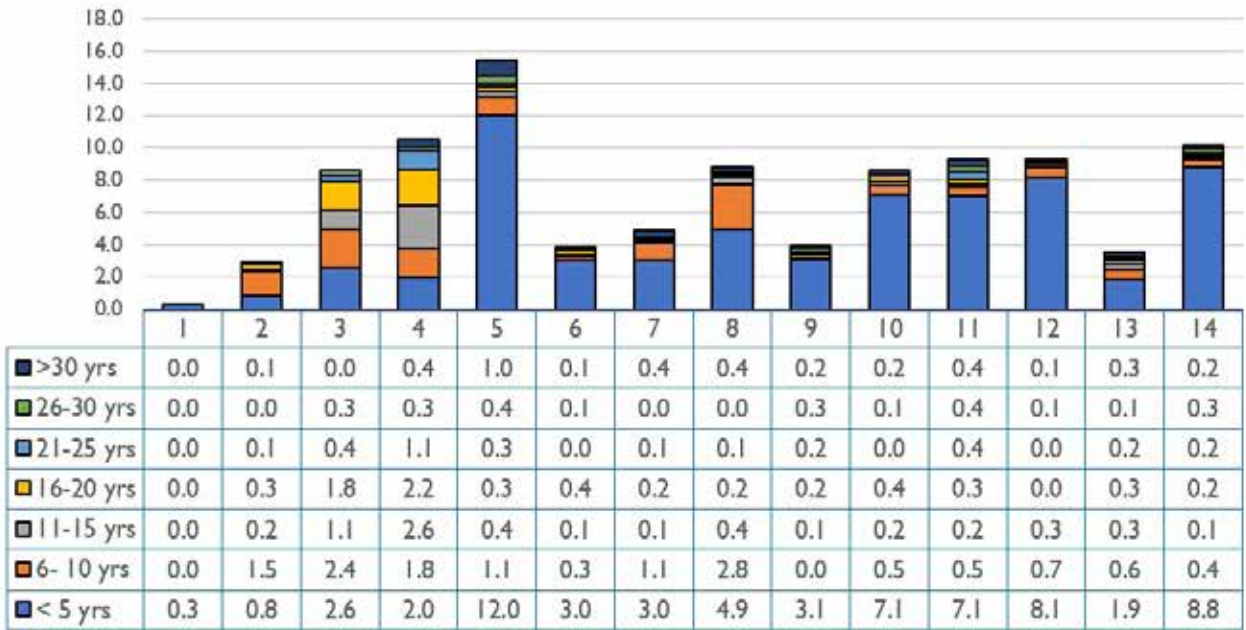
### आवाश तथा पूर्वाधार वृद्धि प्रवृत्ति

नीलकण्ठ नगरपालिकामा व्यावसायिक र मिश्रित आवाशीय भवनहरू बढी मात्रामा वडा नं. ३ मा रहेका छन् भने त्यसपछि वडा नं. १० र ११ मा रहेका छन् (हेर्नुहोस्, चित्र २३ र नक्शा २९ र ३०) । त्यस्तै, नक्शामा वडा नं. ३ मा ४ तलाभन्दा अग्लो भवनहरू पनि बढी रहेको देखाउँदछ। त्यस्तैगरी, चित्र २४ ले वडा नं. ५ मा ५ वर्षभन्दा कम उमेरका भवनहरू बढी रहेको देखाउँछ, जसको अर्थ यहाँ नवनिर्मित भवनहरूको सङ्ख्या बढ्दै गरेका छन् भन्ने कुराको सङ्केत गर्दछ। ६-१० वर्षको बीचमा बनेका भवनहरू वडा ८, ३, ४, र २ मा रहेका छन् (चित्र २४) । साथै, चित्र २६ ले पनि वडा नं. ३ मा शहरीकरणको लागि ठूलो सम्भावना रहेको तथ्य यहाँको उच्चतम सडक घनत्वले स्पष्ट पार्छ जुन १२.७८ किलोमिटर प्रति वर्गकिलोमिटर रहेको छ ।



चित्र- २३: नगरपालिकामा वडागत भवनहरूको उपयोगको वितरण

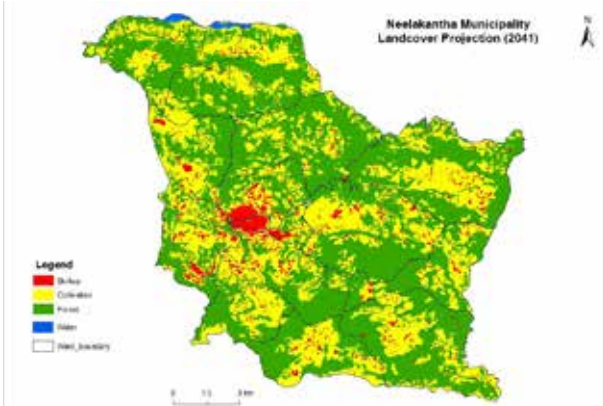




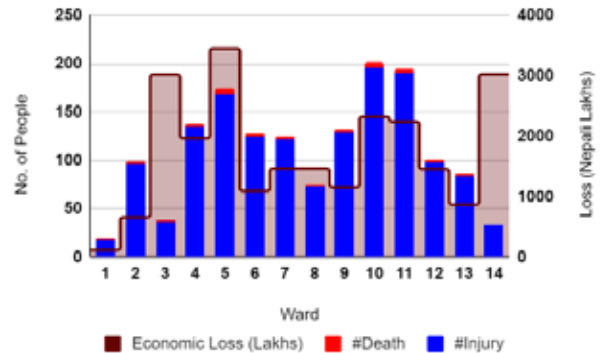
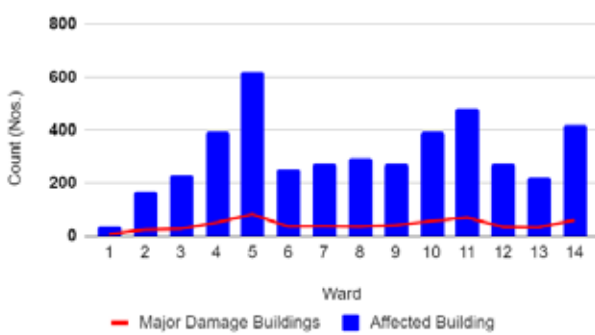
चित्र २४: नगरपालिकाको वडागत रूपमा भवनहरूको उमेर स्थिति (प्रतिशत)



नक्शा- २९: भवनको उपयोगको प्रवृत्ति

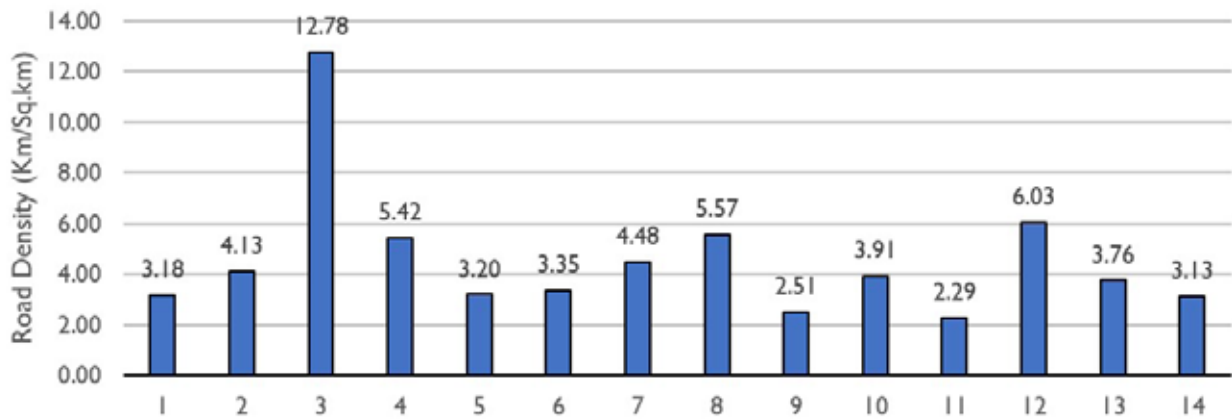


नक्शा- ३०: भवनको तला स्थिति



चित्र- २५: नगरपालिकामा भवनको क्षतिको स्थिति

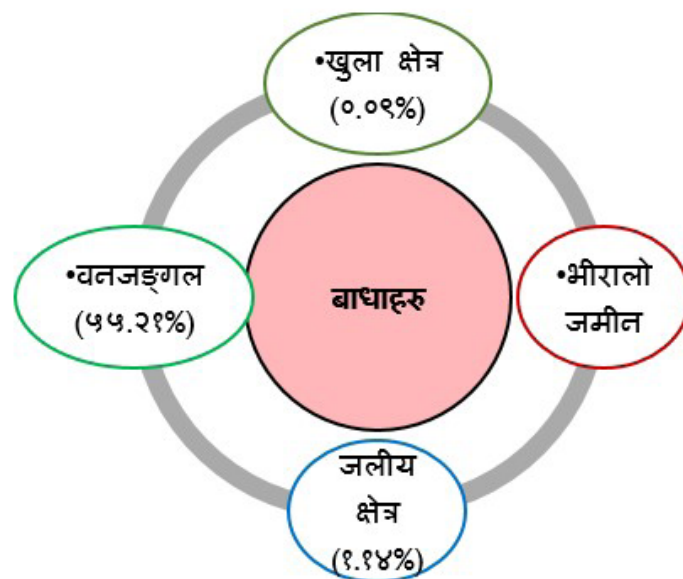




चित्र- २६: नगरपालिकामा सडक घनत्व स्थिति

### वृद्धि अवरोध क्षेत्रहरू

नीलकण्ठ नगरपालिकामा विकासका लागि ४ वटा विभिन्न किसिमका बाधाहरू पहिचान गरिएको छ, ती हुन्:- (क) वन; (ख) खुला ठाउँहरू; (ग) जलस्रोत र (घ) ३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो जमीन । नगरपालिकाको समृद्ध विकास र विस्तारमा अवरोधको स्थितिलाई चित्र २७ मा देखाइएको छ ।



चित्र- २७: वृद्धिका अवरोध क्षेत्रहरू

### कलर जोन

कलर जोनले बहु-प्रकोप जोखिम क्षेत्रलाई प्रतिनिधित्व गर्दछ, जसमा निम्नानुसार भौतिक तथा सामाजिक-आर्थिक उपयुक्तताका क्षेत्रहरू समावेश छन् ;

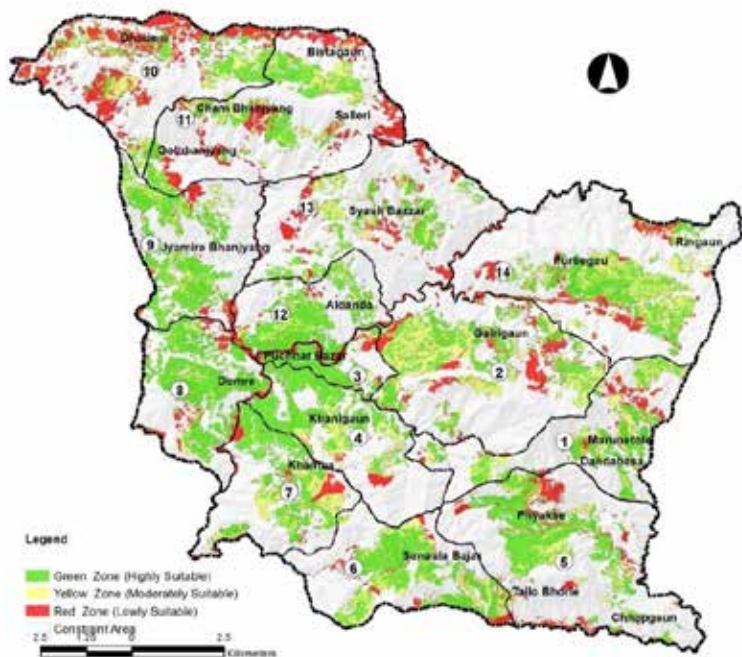
**रातो रङ्गको क्षेत्र:** रातो रङ्ग लगाएको क्षेत्रले शहरी विकास र विस्तारको लागि कम उपयुक्त क्षेत्रको प्रतिनिधित्व गर्दछ, जहाँ शहरी विकास र विस्तार निरुत्साहित गर्नुपर्दछ ।

**पहेलो रङ्गको सङ्केत क्षेत्र:** पहेलो रङ्गले सङ्केत गरिएको क्षेत्र शहरीकरणको लागि मध्यम उपयुक्त क्षेत्र हो,

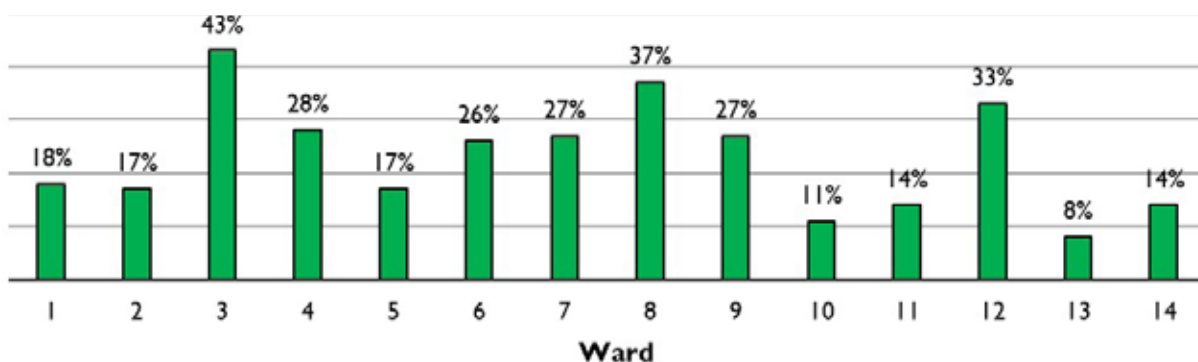
जहाँ नियन्त्रित रूपमा मात्र शहरीकरण गरिनुपर्दछ ।

**हरियो रङ्ग सङ्केत क्षेत्र:** यो क्षेत्र शहरी विकास र विस्तारको लागि उपयुक्त क्षेत्र हो, जहाँ शहरी विकास र विस्तारलाई प्रोत्साहित गर्न सकिन्छ ।

नगरपालिकाको लागि बाधाजन्य क्षेत्रहरूको स्थितिलाई नक्शा नं. ३१ तथा वडागत रूपमा उपयुक्त हुने जमीनको वितरण स्थितिलाई चित्र नं. २८ मा देखाइको छ ।



नक्शा ३१: रङ्गको सङ्केतअनुसार उच्च, मध्यम र न्यून उपयुक्त क्षेत्रहरू



चित्र २८: नगरपालिकाको वडागत रूपमा उच्च उपयुक्तताको स्थिति

## बाधामुक्त क्षेत्रहरूको उपयुक्तता विश्लेषण

### भौतिक उपयुक्तता

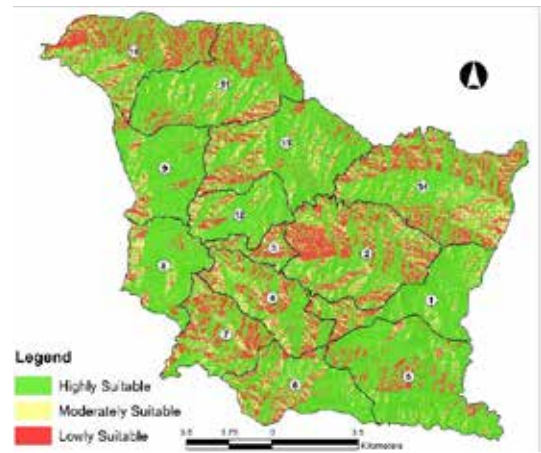
तालिका- ७: बाधामुक्त सूचकहरू (निर्माणजन्य विकासको लागि भौतिक उपयुक्तता)

क्र.स.	आधारहरू	उच्चतम उपयुक्त	मध्यम उपयुक्त	कम उपयुक्त	अङ्कभार
१	भिरालोपना	१० डिग्रीभन्दा कम	१०-२० डिग्री	२० - ३० degree	०.३
२	जमीनको दिशा (पक्ष)	पू., द.पू., द., द.प.	उ.पू., प.	उ., उ. प.	०.०१५

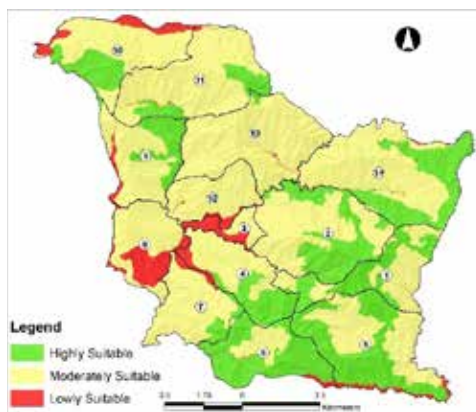
३	भूमिको क्षमता	न्यून (४)	Medium (३)	उच्च (२)	०.०५५
४	मुख्य नदी (बाढी)	२५० मिटरभन्दा बढी	१५०-२५० मिटर	५०-१५० मिटर	०.३
५	पहिरो	न्यून पहिरो क्षेत्र	मध्यम पहिरो क्षेत्र	उच्च पहिरो क्षेत्र	०.३
६	जङ्गलको बफर (आगलागी)	६० मिटरभन्दा बढी	३०-६० मिटर	३० मिटरभन्दा कम	
७	विद्यमान वस्तीहरूको निकटता	८०० मी भन्दा कम	८००-१२०० मी	१२०० मी भन्दा कम	०.०१
८	विद्यमान सडकहरूको निकटता				
क	क वर्ग	४०० मिटरभन्दा कम	४००-८०० मिटर	८००-१२०० मिटर	०.०१
ख	ख वर्ग	३०० मिटरभन्दा कम	३००-६०० मिटर	६००-९०० मिटर	०.०१



नक्शा- ३२: भिरालोपनाको उपयुक्तता



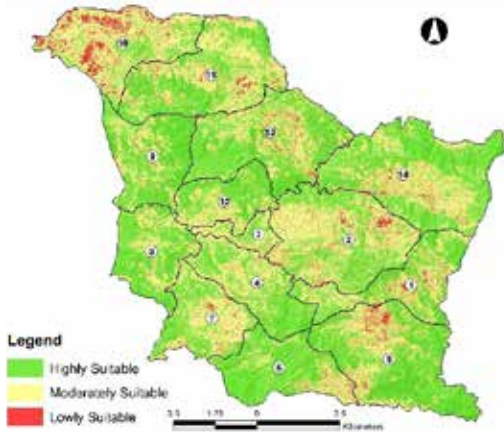
नक्शा- ३३: जमीनको दिशाको उपयुक्तता



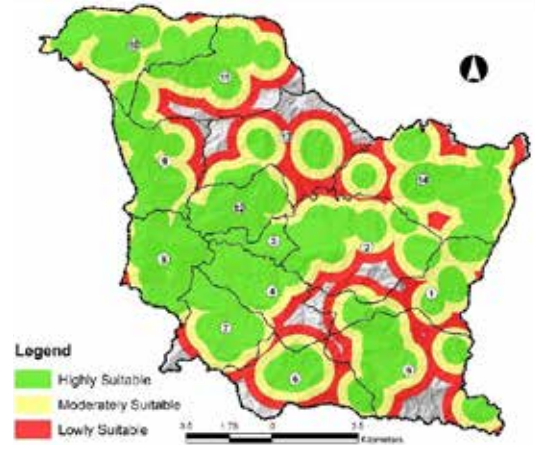
नक्शा- ३४: भू-क्षमताको उपयुक्तता नक्शा



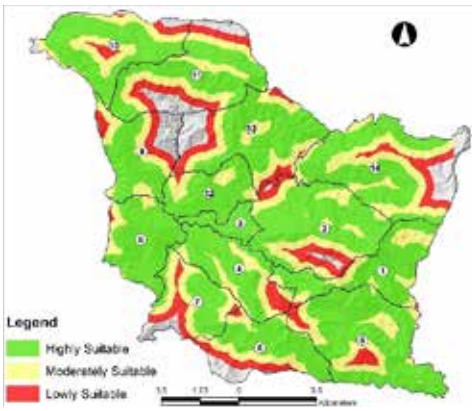
नक्शा- ३५: बाढीको उपयुक्तता नक्शा



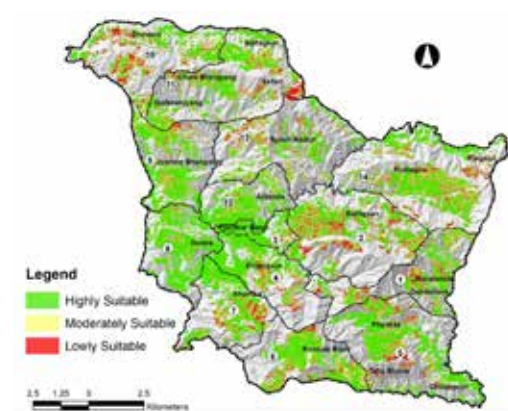
नक्शा- ३६: पहिरोको उपयुक्तता नक्शा



नक्शा- ३७: वस्तीको निकटताको उपयुक्तता नक्शा



नक्शा- ३८: सडक पहुँचको उपयुक्तता नक्शा



नक्शा-३९: समग्र भौतिक उपयुक्तता

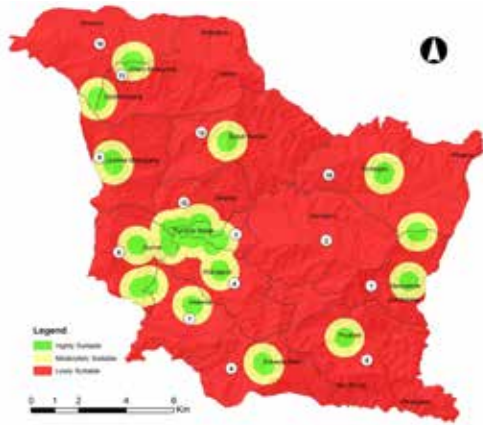
### सामाजिक -आर्थिक उपयुक्तता

तालिका ८: निर्माणजन्य विकासको लागि सामाजिक-आर्थिक उपयुक्तता

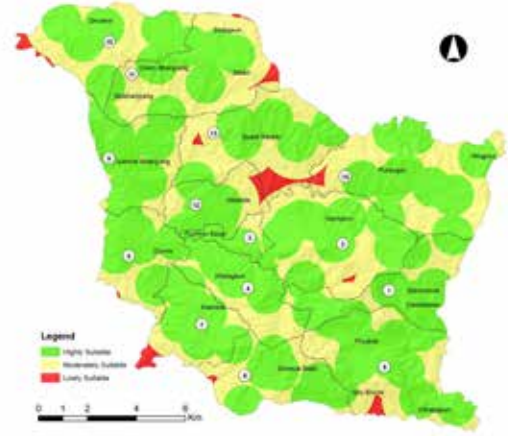
क्र.स.	आधारहरू	उच्च उपयुक्त क्षेत्र	मध्यम उपयुक्त क्षेत्र	न्यून उपयुक्त क्षेत्र	अङ्कभार
१	बजार तथा जक्सन निकटता	४०० मिटरभन्दा कम	४००-८०० मिटर	८०० मिटरभन्दा बढी	०.२
२	संस्थागत क्षेत्रको निकटता	८०० मिटरभन्दा कम	८००-१५०० मिटर	१५०० मिटरभन्दा बढी	०.१
३	साँस्कृतिक सम्पदाको निकटता	८०० मिटरभन्दा कम	८००-१५०० मिटर	१५०० मिटरभन्दा बढी	०.०५
४	स्वास्थ्य सुविधाको निकटता	८०० मिटरभन्दा कम	८००-१५०० मिटर	१५०० मिटरभन्दा बढी	०.१५
५	शैक्षिक संस्थाहरूको निकटता	८०० मिटरभन्दा कम	८००-१५०० मिटर	१५०० मिटरभन्दा बढी	०.२



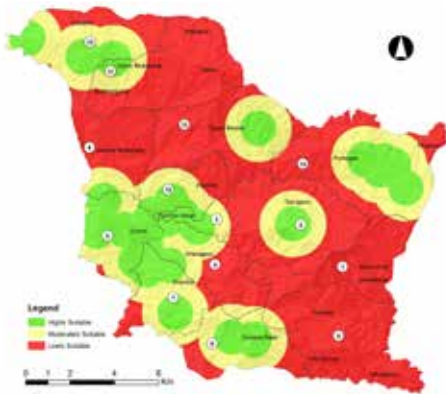
६	जमीनको खण्डीकरण	१२७ वर्गमिटरभन्दा बढी	१२७-५०८ वर्गमिटर	५०८ वर्गमिटरभन्दा बढी	०.१५
७	खुला क्षेत्रको पहुँच	४०० मिटरभन्दा कम	४००-८०० मिटर	८०० मिटरभन्दा बढी	०.१५



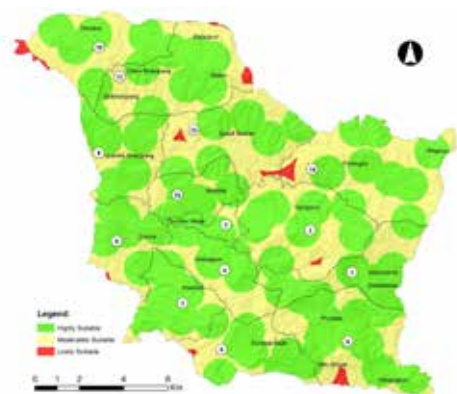
नक्शा- ४०: बजार तथा जक्शनको उपयुक्तता नक्शा



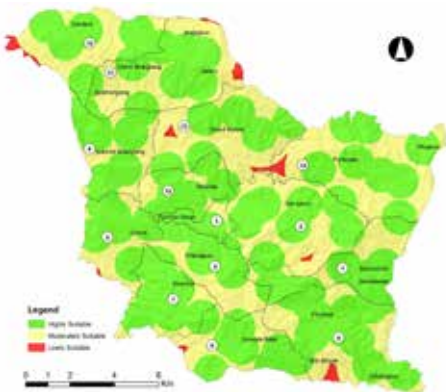
नक्शा- ४१: संस्थागत क्षेत्रको उपयुक्तता नक्शा



नक्शा- ४२: साँस्कृतिक सम्पदाको निकटता नक्शा



नक्शा- ४३: स्वास्थ्य सुविधाको निकटता नक्शा



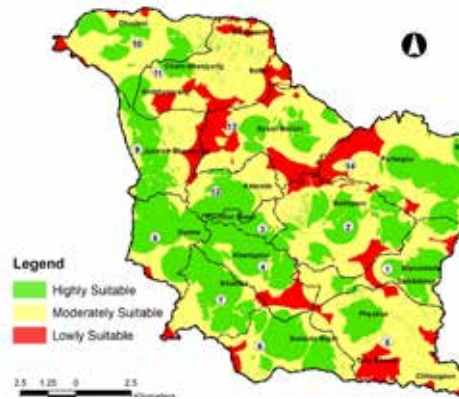
नक्शा- ४४: शैक्षित सुविधाको निकटता



नक्शा- ४५: भूमिको खण्डीकरण नक्शा



नक्शा- ४६: खुला क्षेत्रको पहुँच नक्शा



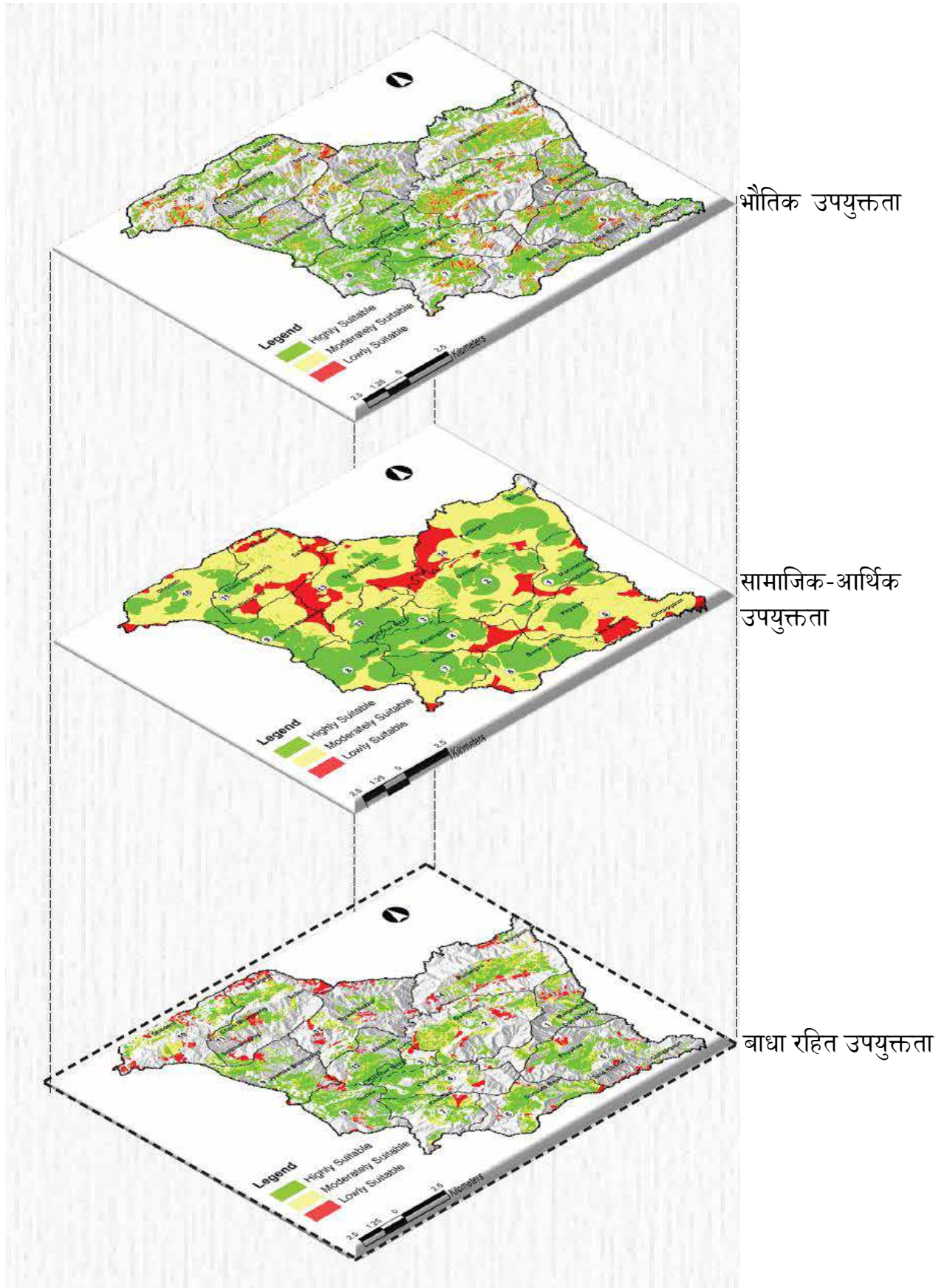
नक्शा- ४७: समग्र सामाजिक आर्थिक उपयुक्तता नक्शा

भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक रूपमा उच्च, मध्यम र न्यून उपयुक्तताका क्षेत्रहरूसमेत पहिचान गरी तलको नक्शामा देखाइएको छ । भौतिक तथा सामाजिक एवं आर्थिक उपयुक्तता विश्लेषण गर्दा सबै किसिमका निर्माणजन्य विकासको लागि नगरपालिकाको वडा नं. १, २, ३, ४, ८ र १२ मा उपयुक्त जमीन धेरै रहेको देखिन्छ । त्यसैगरी मध्यम उपयुक्त जमीन नगरपालिकाको वडा नं. ६, ७, ९ र १० मा धेरै रहेको छ भने वडा नं. ५, ११, १३ र १४ वडाहरूमा अनुपयुक्त जमीन धेरै रहेको देखिन्छ ।

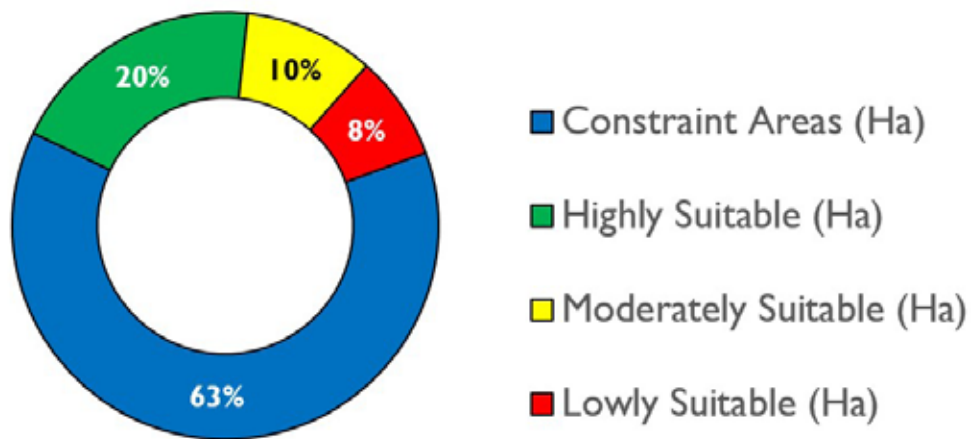
उपयुक्तता विश्लेषणले नगरपालिकाको कूल १९९९७ हेक्टर जमीनमध्ये ३८ प्रतिशत भूमि पूर्वाधार निर्माणजन्य विकासको लागि उपयुक्त रहेको छ । यसमध्ये २० प्रतिशत जमीनमा पूर्वाधार निर्माण एवं विकासको लागि धेरै उपयुक्त देखिन्छ भने १० प्रतिशत भूमि मध्यम उपयुक्त देखिन्छ । ८ प्रतिशत भूमि भने पूर्वाधार निर्माण विकासको लागि कम उपयुक्त रहेको देखिएको छ । नगरपालिकाको कूल भूमिको उपयुक्तता चित्र २९ मा देखाइएको छ भने वडागत उपयुक्तताको स्थिति चार्ट ३० मा देखाइएको छ । त्यसैगरी भौतिक तथा सामाजिक एवं आर्थिक हिसाबले संयुक्त रूपमा उच्च, मध्यम तथा न्यून उपयुक्तताको स्थिति नक्शा ४८ मा देखाइएको छ । भौतिक तथा सामाजिक-आर्थिक हिसाबले उपयुक्त भूमि नगरपालिकाको वडा नं. ३, ८, १२, ४, ७, ९ र ६ मा रहेको छ भने १०, ११, १३ मा भने यस किसिमको भूमि न्यून रहेको छ ।



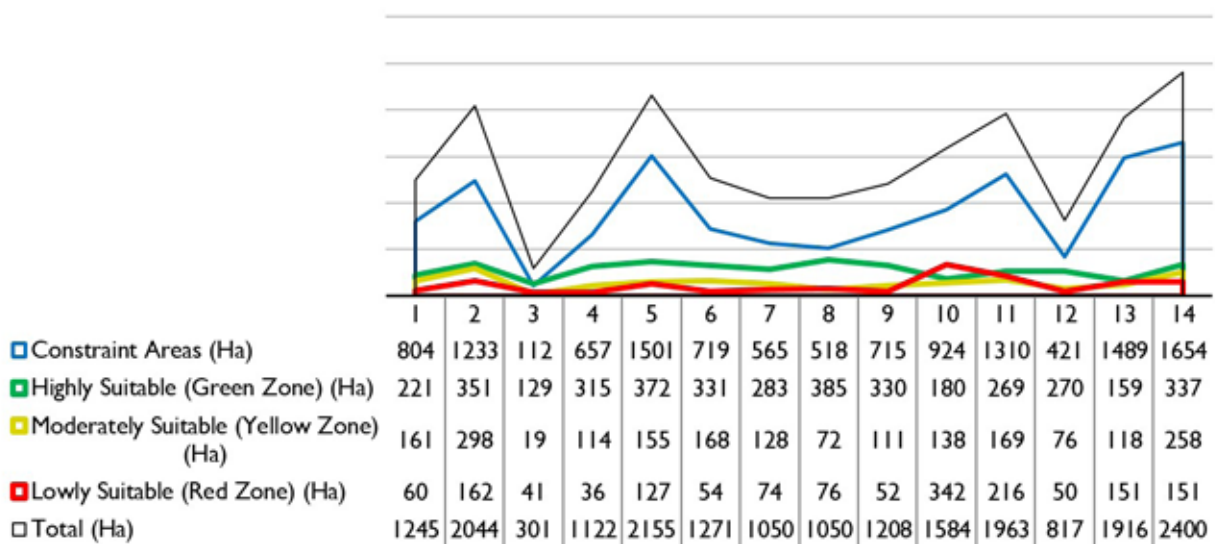
## समग्र उपयुक्ता (भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक)



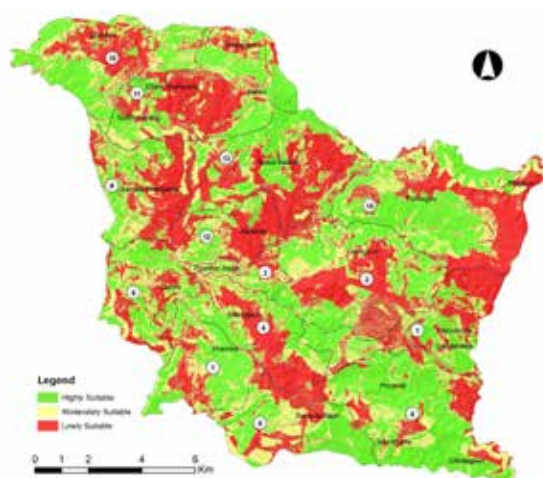
नक्शा ४८: नीलकण्ठ नगरपालिकामा भूमिको समग्र उपयुक्तता नक्शा



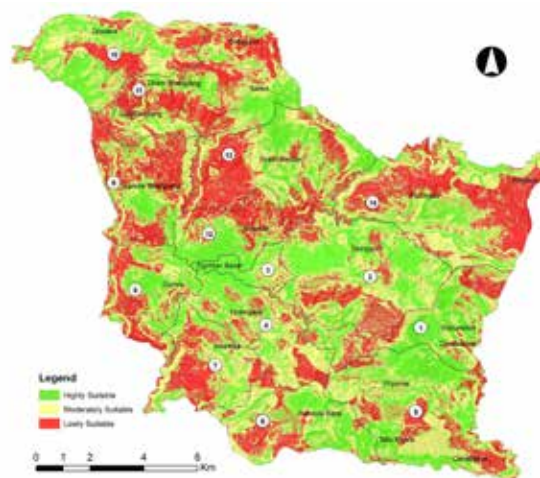
चित्र २९: नगरपालिकाको समग्र भूमिको उपयुक्तताको स्थिति



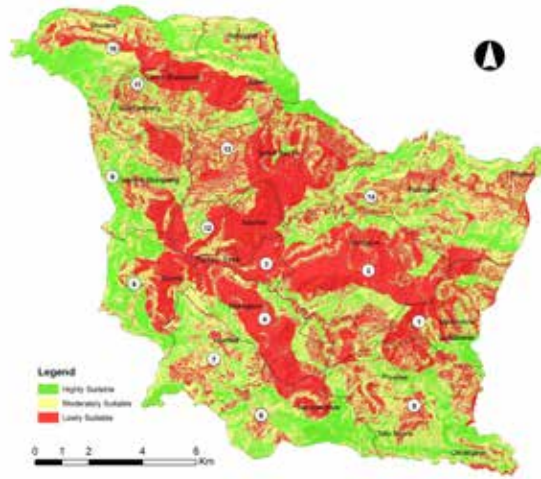
चित्र ३०: नगरपालिकाको भूमिको वडागत उपयुक्तता स्थिति



नक्शा- ४९: औद्योगिक विकासको उपयुक्तता नक्शा



नक्शा- ५०: बसपार्कको लागि उपयुक्तता नक्शा



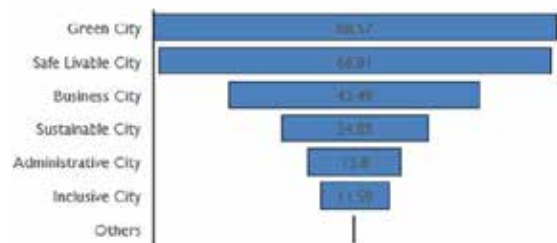
नक्शा- ५१: स्यानिटरी ल्याण्डफिल साइटको लागि उपयुक्तता नक्शा

# ७. प्रस्तावित जोखिम सम्वेदनशील भू-उपयोग योजना

## ७.१. नगरपालिकाको दीर्घकालीन चोच

नीलकण्ठ नगरपालिकाको नगर विकास योजना, २०१८ मा नगरपालिकाले यसको दीर्घकालीन शहरी विकासको दृष्टिकोणलाई उजागर गरेको छ, जसमा चार मुख्य क्षेत्रहरू; (क) कृषि; (ख) पर्यटन; (ग) उद्यम; र (घ) पूर्वाधार समेटिएको छ । यसको दीर्घकालीन सोच "कृषि, पर्यटन, उद्यम र पूर्वाधारको विकास समृद्ध नीलकण्ठको आधार" निर्धारण गरेको छ ।

नगरपालिकामा गरिएको नमूना सर्वेक्षणमा अधिकांश उत्तरदाता (६८.५७ प्रतिशत) ले नगरपालिकालाई हरियाली शहर बनाउनुपर्ने इच्छा राखेका छन् भने ६६.८१ प्रतिशत उत्तरदाताले सुरक्षित बस्नयोग्य शहर हुनुपर्ने इच्छा राखेका छन्। त्यसैगरी व्यापारिक शहर (४२.४९ प्रतिशत), दिगो शहर (२४.८५ प्रतिशत), प्रशासनिक शहर (१५.८ प्रतिशत) र समावेशी शहर, (११.५९ प्रतिशत) हुनुपर्ने इच्छा उत्तरदाताले राखेका छन् । यसैगरी, सो नमूना सर्वेक्षण अनुसार नगरपालिकामा लगभग तीनचौथाई (७३.८३ प्रतिशत) घरपरिवारले आधाघण्टा हिड्ने दूरी चाहेका छन् भने त्यसपछि क्रमशः एक घण्टा (१८.७७ प्रतिशत), डेढ घण्टा (३.०७ प्रतिशत) र दुई घण्टा (१.९९ प्रतिशत) चाहना राखेका छन् ।



चित्र ३१: नगरबासीको दीर्घकालीन सोचको चाहना

### दीर्घकालीन सोच

"समृद्ध नीलकण्ठको आधार: कृषि, पर्यटन र उद्यमशीलता सहित पूर्वाधार"

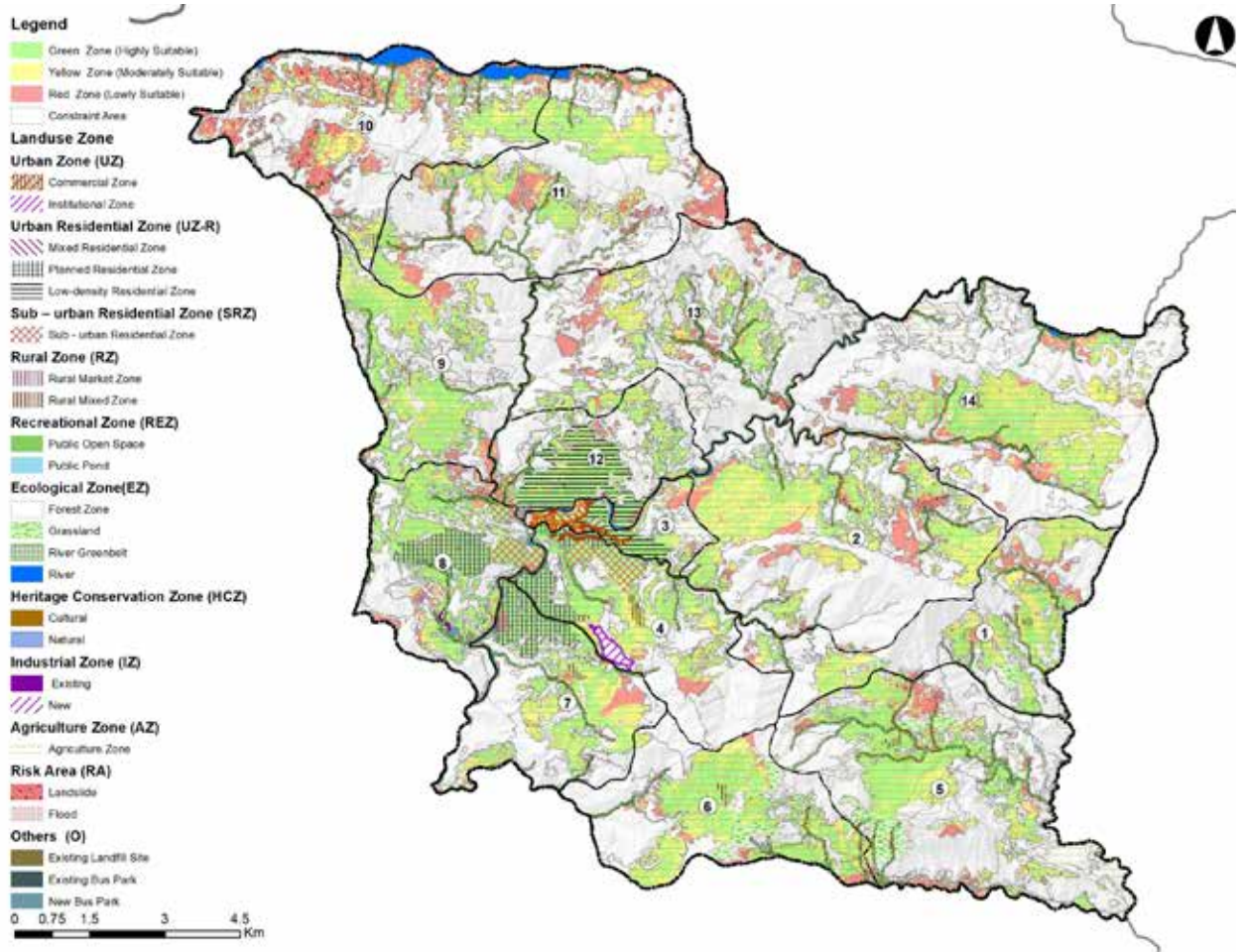
## ७.२. जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना

### भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण

स्थानीय भौतिक स्थिति तथा स्थानीय बहु-प्रकोपको जोखिम, सडकटासन्नता, प्रकोपको सम्मुखता, जनसङ्ख्या, भवनहरू, सडक र कृषिबीचको सम्बन्धको स्थिति पहिचान गरिसकेपछि विद्यमान वस्तीहरू तथा नयाँ निर्माण र विकास हुने वस्तीहरूमा हुनसक्ने विपद् जोखिम न्यूनीकरणका लागि भू-उपयोग क्षेत्र प्रस्ताव गरिएको छ । नगरपालिकाको भूमिलाई राष्ट्रिय भूमि उपयोग नीति, २०७२ मा दिइएको भूमि प्रयोग ढाँचा र नीति निर्देशनहरू तथा विद्यमान भू-उपयोगको अभ्यासलाई दृष्टिगत गर्दै दुई प्रमुख भू-उपयोगमा विभाजन गरिएको छ - (क) शहरी उपयोग र (ख) ग्रामीण उपयोग । त्यसपछि यी प्रत्येक भू-उपयोग क्षेत्रलाई पुनः विभिन्न भू-उपयोग उप-क्षेत्रहरूमा समेत विभाजन गरिएको छ ।

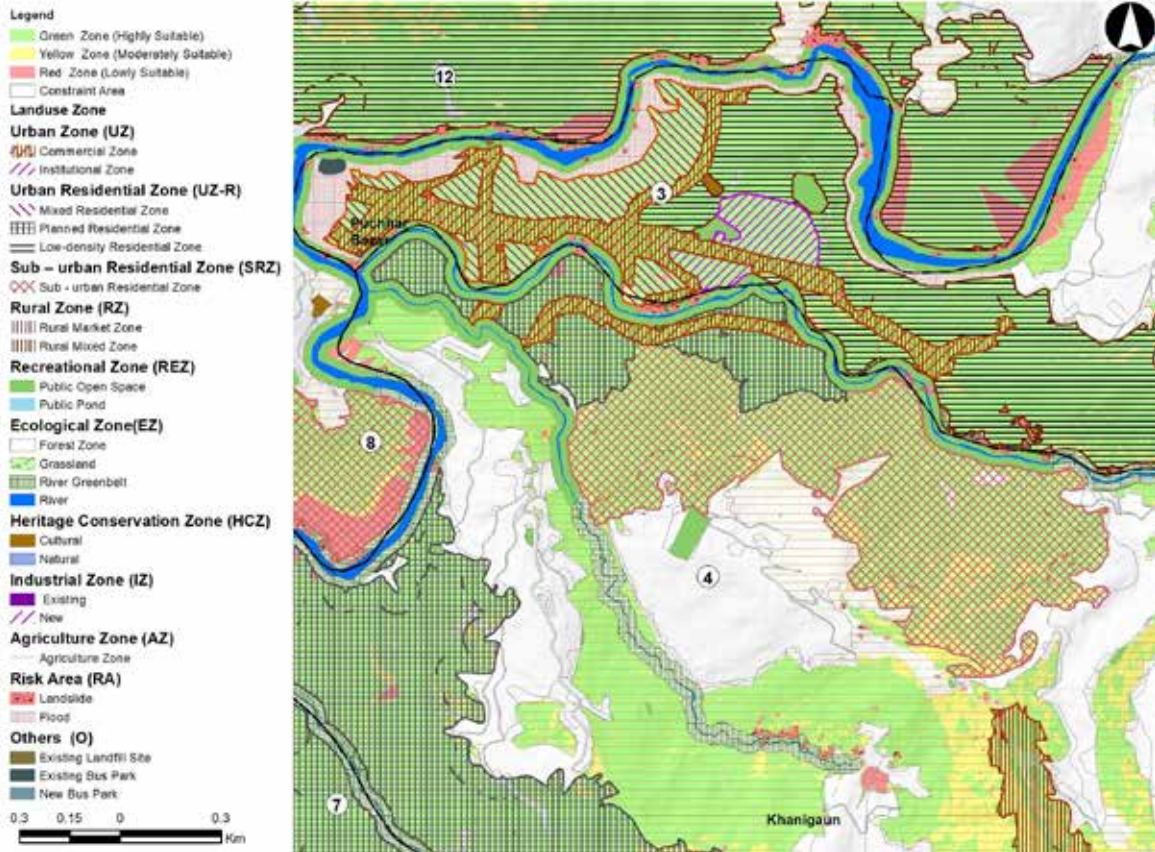


नीलकण्ठ नगरपालिकाभित्र भू-उपयोगलाई मोटामोटी १० क्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ, ती हुन्; (१) शहरी क्षेत्र; (२) उप-शहरी क्षेत्र; (३) ग्रामीण क्षेत्र; (४) मनोरञ्जन क्षेत्र; (५) सम्पदा तथा संरक्षण क्षेत्र; (६) औद्योगिक क्षेत्र; (७) कृषि क्षेत्र; (८) पारिस्थितिकीय क्षेत्र; (९) जोखिम क्षेत्र; र (१०) अन्य । शहरी क्षेत्रलाई थप तीन क्षेत्रमा विभाजन गरिएको छ जसमा मिश्रित आवाशीय क्षेत्र; नियोजित आवाशीय क्षेत्र र कम घनत्व आवाशीय क्षेत्र समावेश छन् । त्यस्तै, ग्रामीण क्षेत्रलाई ग्रामीण बजार क्षेत्र र ग्रामीण मिश्रित क्षेत्र गरी विभाजन गरिएको छ । भू-उपयोग क्षेत्रका सङ्केतहरूसमेत तोकिएका छन् (UZ शहरी क्षेत्रलाई संकेत गर्दछ भने R-MR ले आवाशीय र मिश्रित आवाशीय उपक्षेत्रको सङ्केत गर्दछ (नक्शा ५२, ५३, ५४ र तालिका ९) ।

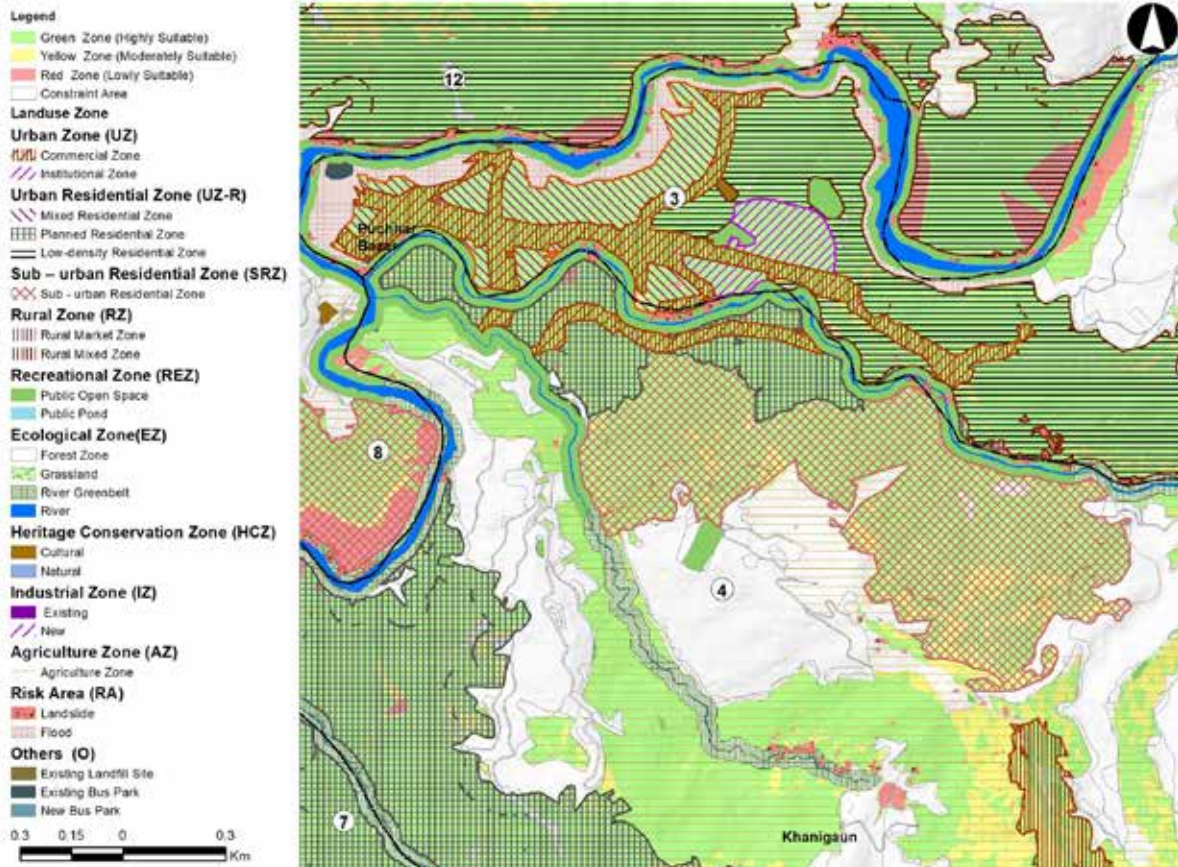


नक्शा ५२: प्रस्तावित जोखिम संवेदनशील क्षेत्र निर्धारण नक्शा





नक्शा ५३: शहरी क्षेत्रको विस्तृत जोखिम संवेदनशील क्षेत्र निर्धारण नक्शा



नक्शा ५४: ग्रामीन क्षेत्रको जोखिम संवेदनशील क्षेत्र निर्धारण नक्शा



तालिका- ९: घनत्वमा आधारित जनसङ्ख्या पूर्वानुमान

क्र. सं.	भू-उपयोग क्षेत्र	क्षेत्रफल/ भवन सङ्ख्या	कूल	बाधायुक्त क्षेत्रहरू	कलर जोन		
					न्यून उपयुक्त क्षेत्र	मध्यम उपयुक्त क्षेत्र	उच्च उपयुक्त क्षेत्र
१	व्यवसायिक क्षेत्र (UZ-C)	क्षेत्रफल (हेक्टर)	25.31	0.18	0.26	0.35	24.53
		क्षेत्रफल (प्रतिशत)		0.7	1.0	1.4	96.9
		भवन (सङ्ख्या)	1067	23	1	72	971
		भवन (प्रतिशत)		2.2	0.1	6.7	91.0
२	संस्थागत क्षेत्र (UZ-I)	क्षेत्रफल (हेक्टर)	6.27	0.07	0.00	0.08	6.12
		क्षेत्रफल (प्रतिशत)		1.1	0.0	1.2	97.7
		भवन (सङ्ख्या)	110			4	106
		भवन (प्रतिशत)		0.0	0.0	3.6	96.4
३	मिस्रित आवाशीय क्षेत्र (URZ-R-MR)	क्षेत्रफल (हेक्टर)	15.19	0.01	0.03	0.18	14.97
		क्षेत्रफल (प्रतिशत)		0.1	0.2	1.2	98.5
		भवन (सङ्ख्या)	427	1		11	415
		भवन (प्रतिशत)		0.2	0.0	2.6	97.2

४	व्यवस्थित आवाशीय क्षेत्र (UZ-R- PR)	क्षेत्रफल (हेक्टर)	312.73	14.91	9.26	29.75	258.81
		क्षेत्रफल (प्रतिशत)		4.8	3.0	9.5	82.8
		भवन (सङ्ख्या)	1264	87	6	107	1064
		भवन (प्रतिशत)		6.9	0.5	8.5	84.2
५	न्यूनघनत्व आवाशीय क्षेत्र (UZ-R- LR)	क्षेत्रफल (हेक्टर)	299.53	6.16	7.30	46.04	240.03
		क्षेत्रफल (प्रतिशत)		2.1	2.4	15.4	80.1
		भवन (सङ्ख्या)	1958	68	13	303	1574
		भवन (प्रतिशत)		3.5	0.7	15.5	80.4
६	उप-शहरी आवाशीय क्षेत्र (SRZ)	क्षेत्रफल (हेक्टर)	141.76	4.34	11.53	14.88	111.00
		क्षेत्रफल (प्रतिशत)		3.1	8.1	10.5	78.3
		भवन (सङ्ख्या)	658	37	49	90	482
		भवन ( प्रतिशत)		5.6	7.4	13.7	73.3
७	ग्रामीण क्षेत्र (RZ) (ग्रामीण बजार र ग्रामीण मिस्रित क्षेत्र)	क्षेत्रफल (हेक्टर)	47.76	3.71	1.43	10.68	31.94
		क्षेत्रफल (प्रतिशत)		7.8	3.0	22.4	66.9
		भवन (सङ्ख्या)	694	115	11	98	470
		भवन (प्रतिशत)		16.6	1.6	14.1	67.7

तालिका- १०: घनत्वमा आधारित जनसङ्ख्या पूर्वानुमान

क्र.स.	भू-उपयोग क्षेत्र	सङ्केत	कूल क्षेत्रफल (A)	विद्यमान घनत्व (ppha)	नयाँ आवाशीय घनत्व (ppha)	जनसङ्ख्या घर्घुरी (२०३१)	जनसङ्ख्या घर्घुरी (२०४१)	जनसङ्ख्या घर्घुरी (२०५१)	उच्चतम जनसङ्ख्या
१	शहरी क्षेत्र		659.04			31985	37044	42903	81007
क	व्यापारिक क्षेत्र	U-CZ	25.31		50	7899	9148	10595	1266
ख	संस्थागत क्षेत्र	U-IZ	6.27		35	626	725	840	219
ग	मिस्रित आवाशीय उप-क्षेत्र	U-UR-MRSZ	15.19	165	175	2918	3379	3914	2659
घ	न्यूनघनत्व आवाशीय उप-क्षेत्र	U-UR-LRSZ	299.53	35	100	12265	14205	16451	29953
ङ	व्यवस्थित आवाशीय उप-क्षेत्र	U-UR-PRSZ	312.73	23	150	8277	9587	11103	46910
२	उप-शहरी आवाशीय क्षेत्र	SURZ	141.76	26	100	4309	4991	5780	14176
३	ग्रामीण क्षेत्र		47.76	75	100	4174	4834	5599	4776
४	कृषि क्षेत्र		6945.26			43972	50927	58981	67051
क	उच्चा उत्पातकत्व कृषि क्षेत्र (Class II)	A-HPAZ	323.31	6	7	2303	2667	3089	2263
ख	मध्यम उत्पातकत्व कृषि क्षेत्र (Class III)	A-MPAZ	5637.62	6	8	37328	43232	50070	45101

गा	न्यून उत्पातकत्व कृषि क्षेत्र (Class IV)	A-LPAZ	984.34	4	20	4341	5027	5823	19687
	कुल		7793.82			84440	97795	113263	167010

**द्रष्टव्यः** भाडामा बस्ने जनसङ्ख्याको अनुमान गर्दा केन्द्रीय तथ्याङ्क विभागको तथ्याङ्कमा आधारित छ र विद्यमान भू-उपयोगको आधारमा २० देखि ३० बीचमा फरक हुनसक्छ ।  
AZ मा मानिने HH को कुल सङ्ख्या ०.४ देखि ०.४५ सम्म भिन्न हुनसक्छ किनकि कुल HH मा गाई गोठ, सेडहरू, स्टोरहरू समेत समावेश छन् ।

### तालिका ११: जनघनत्व वितरण

क्र. स.	भू-उपयोग	सङ्केत	कुल क्षेत्रफल (A)	प्लट साइज (आना)	सडक तथा कर्भर्स	खुला क्षेत्र	सेवा सुविधाको भूमि	भवन निर्माण हुन नसक्ने भूमि	व्यवसायिक तथा मिस्रित उपयोग	आवासीय उपयोग	विद्यमान घनत्व (ppha)	नयाँ आवासीय घनत्व (ppha)	आवासीय प्लट घनत्व (du/ha)
१	शहरी क्षेत्र		659.04							100%			
क	व्यवसायिक क्षेत्र	U-CZ	25.31	3	21%	5.0%	5.0%	5%	55%	9%		50	10
ख	संस्थागत क्षेत्र	U-IZ	6.27	4	21%	5.0%	5.0%	5%	55%	9%		35	8
ग	मिस्रित आवासीय उप-क्षेत्र	U-UR-MRSZ	15.19	4	21%	7.0%	7.0%	10%	10%	45%	165	175	35
घ	न्यून घनत्व उप-क्षेत्र	U-UR-LRSZ	299.53	4	30%	7.0%	7.0%	20%	10%	26%	35	100	20

उ	योजनाबद्ध आवाशीय उप- क्षेत्र	U-UR-PRSZ	312.73	4	21%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	15%	15%	39%	23	150	30
२	उप-शहरी आवाशीय क्षेत्र	SURZ	141.76	4	21%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	15%	15%	39%	26	100	30
३	ग्रामीण क्षेत्र		47.76	3	20%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	10%	40%	20%	75	100	20
४	कृषि क्षेत्र		6945.26												
क	उच्च उत्पादकत्व कृषि क्षेत्र (Class II)	A-HPAZ	323.31										6	7	
ख	मध्यम उत्पादकत्व कृषि क्षेत्र (Class III)	A-MPAZ	5637.62										6	8	
ग	न्यून उत्पादकत्व कृषि क्षेत्र (Class IV)	A-LPAZ	984.34										4	20	
	Total		7793.82												

**नोट:** भाडामा बस्ने जनसङ्ख्याको अनुमान केन्द्रीय तथ्याङ्क विभागको तथ्याङ्कमा आधारित छ र विद्यमान भू-उपयोगको आधारमा २०% देखि ३०% बीचमा फरक हुन सक्छ त्यसैगरी AZ मा मानिने HH को कुल सङ्ख्या ०.४ देखि ०.४५ सम्म भित्र हुनसक्छ किनकि HH मा गाई गोठ, सेडहरू, स्टोरहरू समेत समावेश छन्।

### ७.३. आपतकालीन व्यवस्थापन खुला क्षेत्र पहुँच विश्लेषण

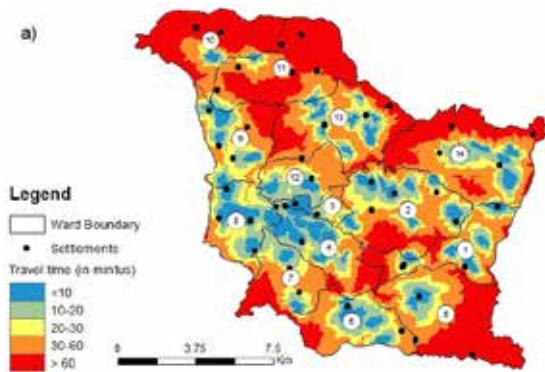
आपतकालीन व्यवस्थापनको लागि मानिसहरूलाई सार्वजनिक खुला ठाउँको पहुँच दुई तरिकाले उपलब्ध गराउनेगरी मूल्याङ्कन गरिएको थियो । पहिलो निकटतम खुला स्थानसम्म पुग्नेका लागि लाग्ने यात्रा समय थियो । यसको मूल्याङ्कन गर्नका लागि Ray & Ebener (२००८) ले Access MoD version ५ खुला सफ्टवेयरको प्रयोग गरेका थिए, सोही सफ्टवेयरको प्रयोग गरिएको छ । यस किसिमको विश्लेषण गर्न हालसालै तयार गरिएका भू-आवरण, सडक, DEM र सार्वजनिक खुला क्षेत्र (POS) जस्ता सूचनाहरू प्रयोग गरिएको थियो । दुई किसिमका परिदृश्यहरू: पैदल यात्राका लागि लग्ने समय र सवारी साधनबाट पुग्ने लाग्ने समयलाई विश्लेषणको आधार बनाइएको थियो । हिडेर पुग्ने समयका लागि ५ किलोमिटर मानिएको थियो भने सवारीसाधनबाट यात्रा गर्दा ४०, २०, र ६ किलोमिटर प्रतिघण्टा हुनेगरी क्रमशः पक्की, ग्राभेल, कच्ची बाटोको यात्रा दूरी मानिएको थियो ।

तालिका १२: खुला स्थानसम्बन्धी विवरण सारांश

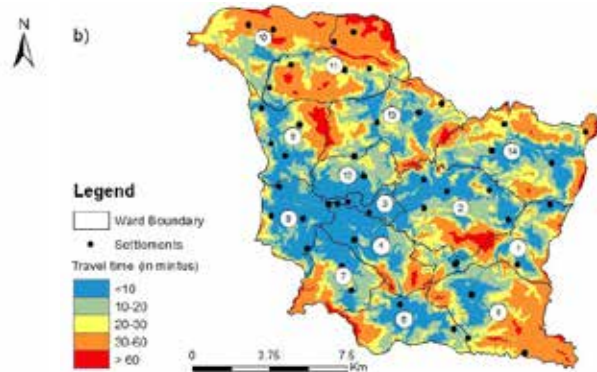
ओपन स्ट्रि म्याप अनुसार	५३
स्थलगत अध्ययनबाट प्राप्त अन्य खुला क्षेत्र	३०
जम्मा खुला क्षेत्र	८३
वस्तीहरूको सङ्ख्या	३८७
जम्मा खुला क्षेत्र (वर्गमिटर)	२१११५९.९

तालिका- १३: पैदल यात्रा तथा सवारी साधनबाट हुने यात्राका लागि पहुँच सारांश

	पैदलयात्रा	सवारीसाधनबाट हुने यात्रा
अधिकतम यात्रा समय	१७९	६०
औषत यात्रा समय	३४.८४	१३.८
३० मिटरभन्दा कम समयमा पुगिने वस्तीको सङ्ख्या	२५० (६४%)	३५४ (९१%)

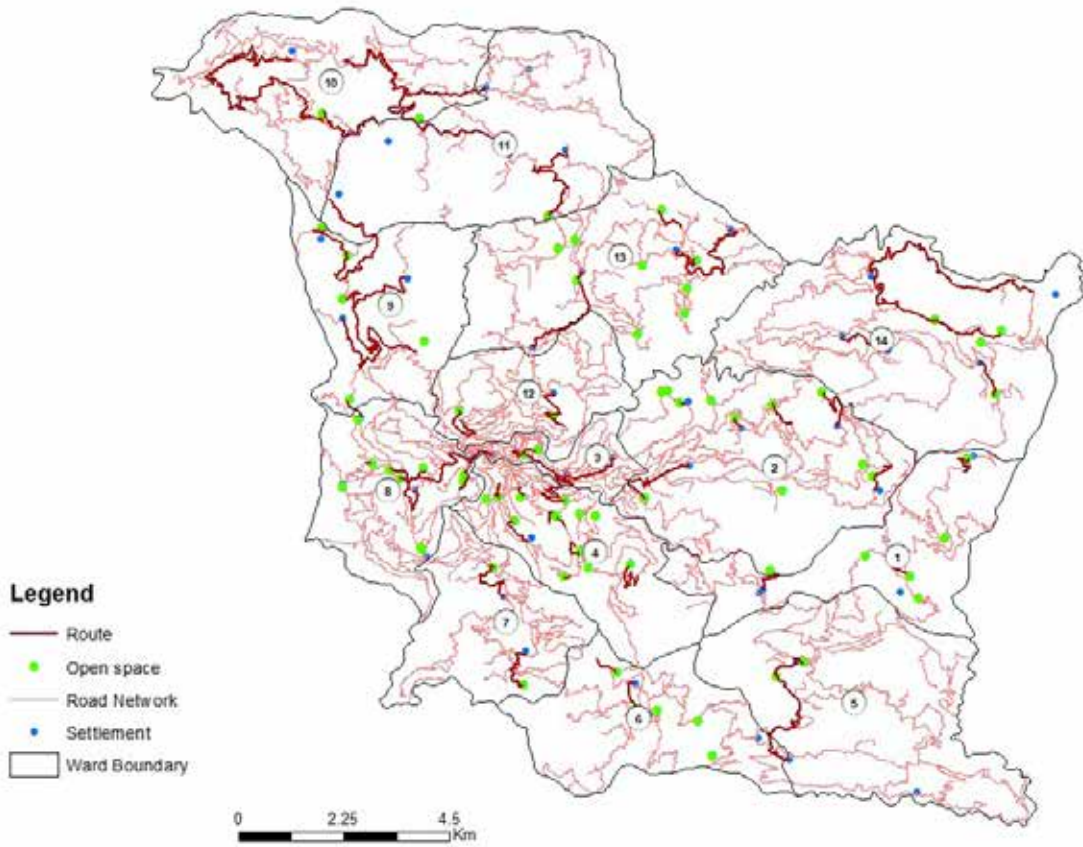


नक्शा ५५: पैदलयात्राद्वारा निकटतम खुला स्थानसम्मको पहुँचको स्थिति

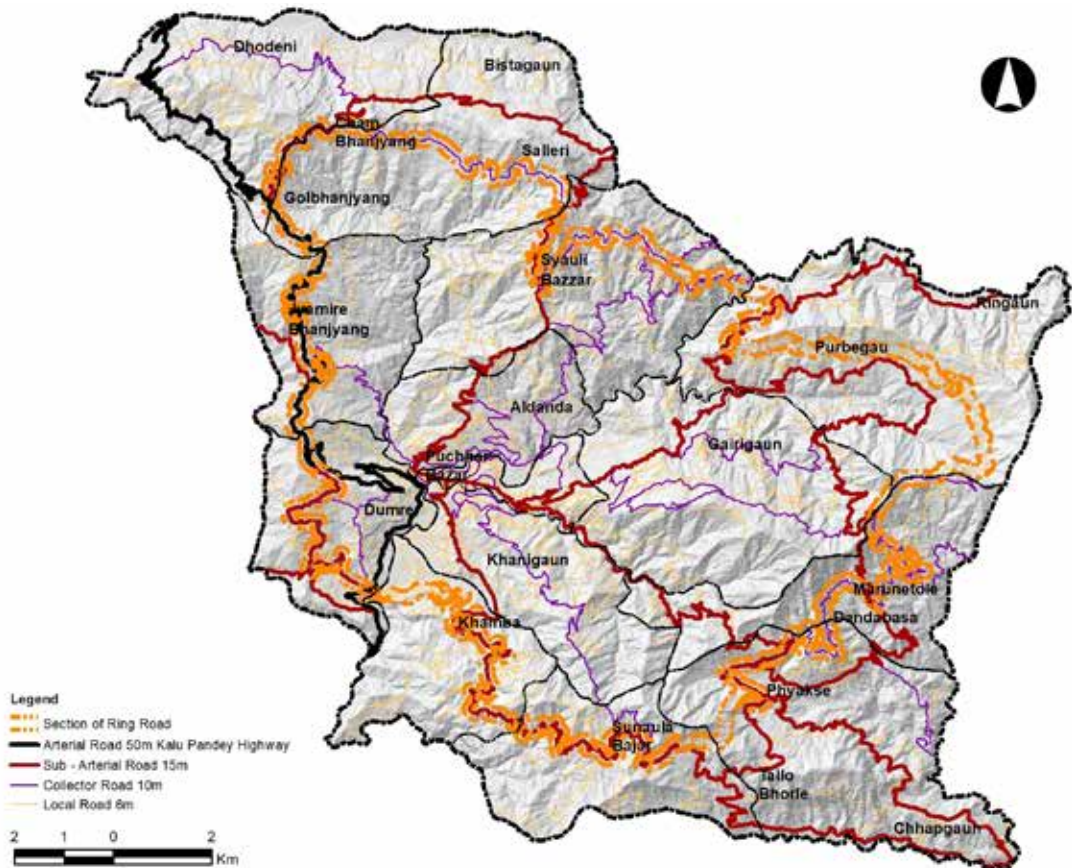


नक्शा- ५६: यातायात साधनद्वारा निकटतम खुला स्थानसम्मको पहुँचको स्थिति





नक्शा ५७: आपत्कालीन व्यवस्थापन खुला क्षेत्र पहुँच नक्शा



नक्शा ५८: प्रस्तावित सडक सञ्जाल नक्शा

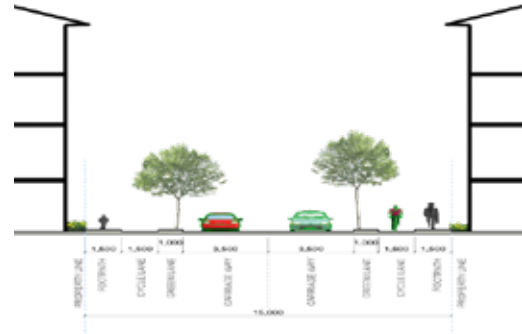
## ७.४. प्रस्तावित जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना

### प्रस्तावित सडक सञ्जाल

नीलकण्ठ नगरपालिकामा शहरी सडकहरूलाई यातायात प्रवाह, सेवा, र प्रस्तावित घनत्वका आधारमा चार किसिमका सडकहरूमा वर्गीकरण गरिएको छ; (क) आर्टेरियल सडक; (ख) उप-आर्टेरियल सडक (पथ); (ग) कलेक्टर सडक (मार्ग); र (घ) स्थानीय सडक (उप-मार्ग) । यी सडकहरूको नक्शाङ्कन समेत गरी नक्शामा प्रस्ताव गरिएको छ (हे नक्शा ५९) ।

#### क. आर्टेरियल सडक (पथ)

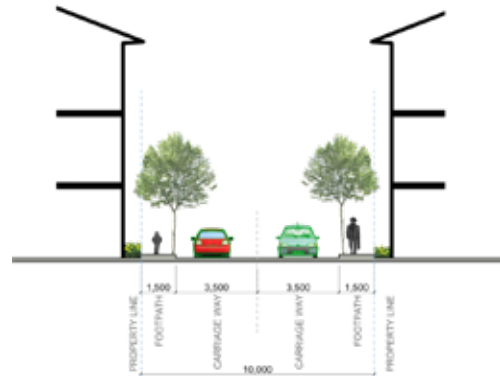
आर्टेरियल सडकले नीलकण्ठ नगरपालिकामा एक मूल सडकको रूपमा काम गर्नेछ । पृथ्वीराजमार्गबाट नीलकण्ठ हुँदै सल्यानटारसम्म जाने सडकलाई यस वर्गको सडकमा राखिएको छ । यो सडकको सडक अधिकार क्षेत्र ३० मिटर कायम गरिएको छ । यो सडक नगरपालिकाको वडा नं. ८, ३, १२, ९ र १० भएर जान्छ ।



चित्र ३२: १४ मिटर उप-आर्टेरियल सडकको प्लान

#### ख. उप-आर्टेरियल सडक

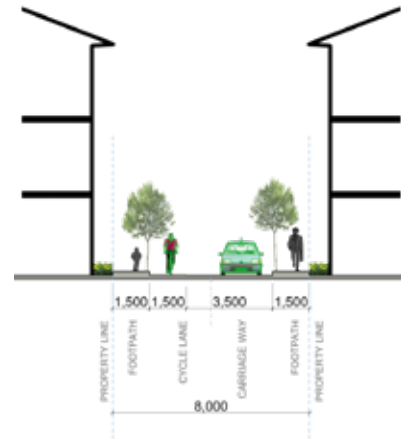
उप-आर्टेरियल सडकले शहरी क्षेत्र, नीलकण्ठ बजार र अन्य बजार केन्द्र तथा वस्तीहरूलाई जोड्दछ । उप-आर्टेरियल सडकको लागि प्रस्तावित सडक अधिकार क्षेत्र १४ मिटर छ । यस्ता सडकले नगरपालिकाका लगभग सबै वडाहरूलाई जोड्दछ । नगरपालिकाको मुख्य सडक सञ्जालसँग जोड्ने यस्ता सडकहरूले नगरपालिकाभित्रको आवत-जावतलाई सहज बनाएको छ ।



चित्र ३३: १० मी कलेक्टर सडकको प्लान

#### ग. कलेक्टर सडक (मार्ग)

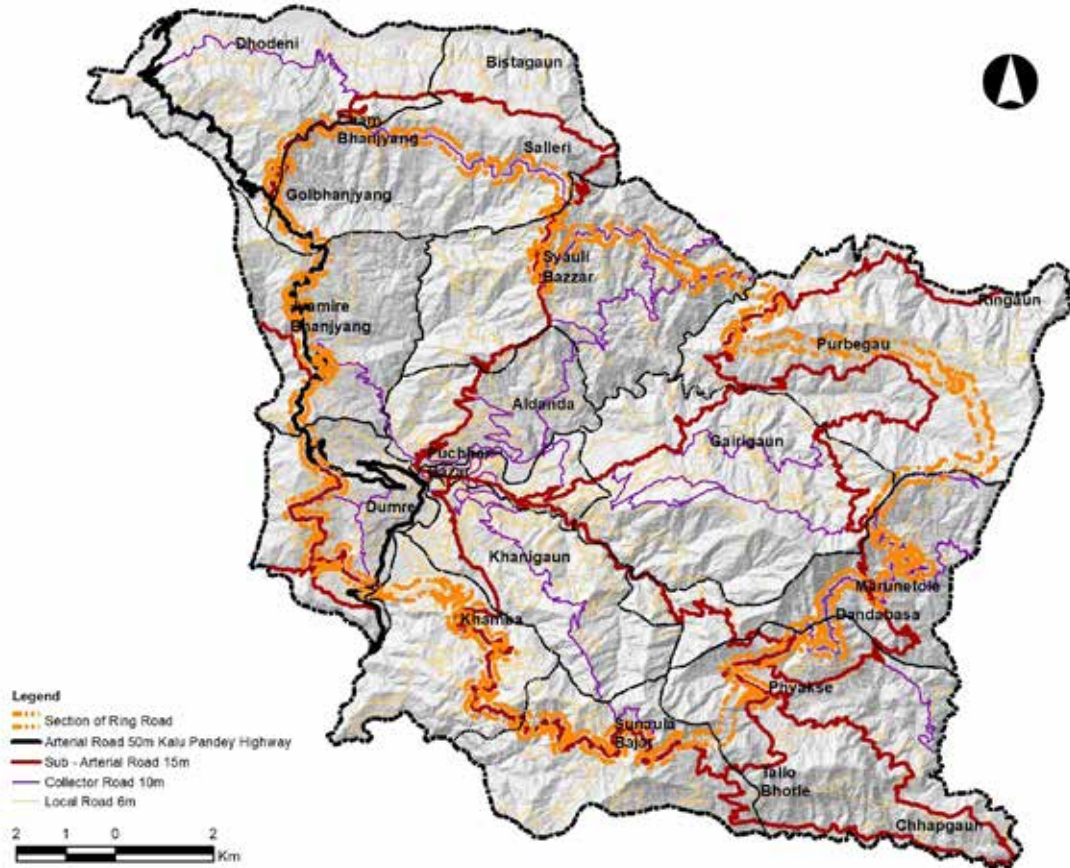
प्रस्तावित १० मिटरको सडक अधिकार क्षेत्र भएको कलेक्टर सडकको उद्देश्य स्थानीय सडकहरूसँग जोड्ने तथा यातायात र स्थानीय बजारहरूबाट मालसामान सडकलन र वितरण गर्न सहयोग पुर्याउनु हो । यस किसिमका सडकहरू प्रस्तावित मिश्रित क्षेत्र, शहरी बजार क्षेत्र र योजनाबद्ध मिश्रित विकास क्षेत्रमा प्रस्तावित छन् ।



चित्र ३४: ८ मी स्थानीय सडकको प्लान

### घ. स्थानीय सडक (उप-मार्ग)

स्थानीय सडकको लागि प्रस्तावित सडक अधिकार क्षेत्र ८ मिटर रहेको छ । योजनाबद्ध मिश्रित विकास क्षेत्र, कम घनत्व आवाशीय क्षेत्र र ग्रामीण क्षेत्रहरूसम्म जोड्ने सडकहरू यस वर्गका सडकहरू हुन् ।



नक्शा ५९: प्रस्तावित सडक सञ्जाल नक्शा (सडकको अधिकार क्षेत्रसहित)

# ८. योजना नियमन तथा भवन मापदण्ड

## ८.१. भौतिक पूर्वाधार निर्माण तथा उपयोगको अनुमति दिइने

तालिका १४: भौतिक पूर्वाधार निर्माण तथा उपयोगको अनुमति

क्र.सं.	भौतिक पूर्वाधार	उपयोगको अनुमति		
		उच्च जोखिम क्षेत्र (AVOID)	मध्यम जोखिम क्षेत्र (CONTROL)	न्यून जोखिम क्षेत्र (PROMOTE)
१	पेट्रोल पम्प	X	0	0
२	ग्यास भरण स्टेसन	X	0	0
३	इलेक्ट्रिक बाहन चार्जिङ स्टेसन	X	0	✓
४	विद्युतीय इन्स्टलेसन	X	✓	✓
५	सञ्चार टावरहरू	X	0	✓
६	सडक निर्माण	X	0	✓
७	खानेपानी ओभरहेड ट्याङ्क	X	0	✓
८	स्यानीटरी ल्याण्डफिल साइट	X	✓	✓
९	पानी प्रशोनशाला	X	✓	✓
१०	बसपार्क	X	✓	✓
११	औद्योगिक केन्द्रहरू	X	✓	✓

X=अनुमति नदिने, 0 = अनुमति लिएर मात्र सञ्चालन गर्न पाइने (मापदण्ड तथा भू-उपयोग क्षेत्र अनुसार),  
✓ = सञ्चालन गर्न पाइने



## द.२. सामाजिक-आर्थिक पूर्वाधार तथा उपयोगको अनुमति दिइने

तालिका-१५: सामाजिक आर्थिक पूर्वाधार निर्माण तथा उपयोग अनुमति

भू-उपयोग	सामाजिक आर्थिक पूर्वाधार	उपयोगको अनुमति		
		उच्च जोखिम क्षेत्र (AVOID)	मध्यम जोखिम क्षेत्र (CONTROL)	न्यून जोखिम क्षेत्र (PROMOTE)
शहरी क्षेत्र	आवाशीय भवन (निजी, पारिवारिक सामूहिक आदि सबै प्रकारका भवन)	0	✓	✓
	विशेष संस्थागत भवन (क्याम्पस, विश्वविद्यालय, अनुसन्धान केन्द्र आदि)	X	0	✓
	संस्थागत भवन (किण्डरगार्डेन, दिवा हेरचाह केन्द्र आदि)	X	✓	✓
	शैक्षिक भवनहरू	X	0	✓
	स्वास्थ्य भवनहरू	X	0	✓
	स्टार तथा मझौला होटलहरू	X	0	✓
	मनोरञ्जनात्मक भवनहरू (थिएटर, सिनेमा हल, सभाहल, रङ्गशाला आदि)	X	0	✓
	व्यवसायिक भवनहरू (डिपार्टमेण्टल स्टोर, रेस्टुरेण्ट, स्टोरहरू)	X	0	✓
	धार्मिक संरचनाहरू	0	✓	✓
	खेल मैदान	✓	✓	✓



उप-शहरी क्षेत्र	आवाशीय भवन (निजी, पारिवारिक सामूहिक आदि सबै प्रकारका भवन)	0	✓	✓
	विशेष संस्थागत भवन (क्याम्पस, विश्वविद्यालय, अनुसन्धान केन्द्र आदि)	X	0	✓
	संस्थागत भवन (किण्डरगार्डेन, दिवा हेरचाह केन्द्र आदि)	X	✓	✓
	शैक्षिक भवनहरू	X	0	✓
	स्वास्थ्य भवनहरू	X	0	✓
	स्टार तथा मझौला होटलहरू	X	0	✓
	मनोरञ्जनात्मन भवनहरू (थिएटर, सिनेमा हल, सभाहल, रङ्गशाला आदि)	X	✓	✓
	व्यवसायिक भवनहरू (डिपार्टमेण्टल स्टोर, रेस्टुरेण्ट, स्टोरहरू)	X	✓	✓
	धार्मिक संरचनाहरू	0	✓	✓
	खेल मैदान	✓	✓	✓
ग्रामीण क्षेत्र	आवाशीय भवन (निजी, पारिवारिक सामूहिक आदि सबै प्रकारका भवन)	0	✓	✓
	विशेष संस्थागत भवन (क्याम्पस, विश्वविद्यालय, अनुसन्धान केन्द्र आदि)	X	X	✓
	संस्थागत भवन (किण्डरगार्डेन, दिवा हेरचाह केन्द्र आदि)	X	✓	✓
	शैक्षिक भवनहरू	X	0	✓
	स्वास्थ्य भवनहरू	X	0	✓
	स्टार तथा मझौला होटलहरू	X	0	✓
	मनोरञ्जनात्मन भवनहरू (थिएटर, सिनेमा हल, सभाहल, रंगशाला आदि)	X	X	✓
	व्यावसायिक भवनहरू (डिपार्टमेण्टल स्टोर, रेस्टुरेण्ट, स्टोर हर्ू)	X	✓	✓
	धार्मिक संरचनाहरू	X	✓	✓
	खेल मैदान	0	✓	✓

संपदा क्षेत्र	आवाशीय भवन (निजी, पारिवारिक सामूहिक आदि सबै प्रकारका भवन)	X	0	✓
	व्यवसायिक भवनहरू (डिपार्टमेण्टल स्टोर, रेस्टुरेण्ट, स्टोरहरू)	0	✓	✓
	धार्मिक संरचना	0	✓	✓
कृषि क्षेत्र	आवाशीय भवन (निजी, पारिवारिक सामूहिक आदि सबै प्रकारका भवन)	0	✓	✓
	कृषिसँग सम्बन्धित संस्थागत भवनहरू	X	0	✓
	स्वास्थ्य चौकी	X	0	✓
	धार्मिक संरचना	0	✓	✓

X=अनुमति नदिने, 0 = अनुमति लिएर मात्र निर्माण एवं सञ्चालन गर्न पाइने (मापदण्ड तथा भू-उपयोग क्षेत्र अनुसार), ✓ = निर्माण एवं सञ्चालन गर्न पाइने

## ८.३. भवन नियमन तथा मापदण्ड

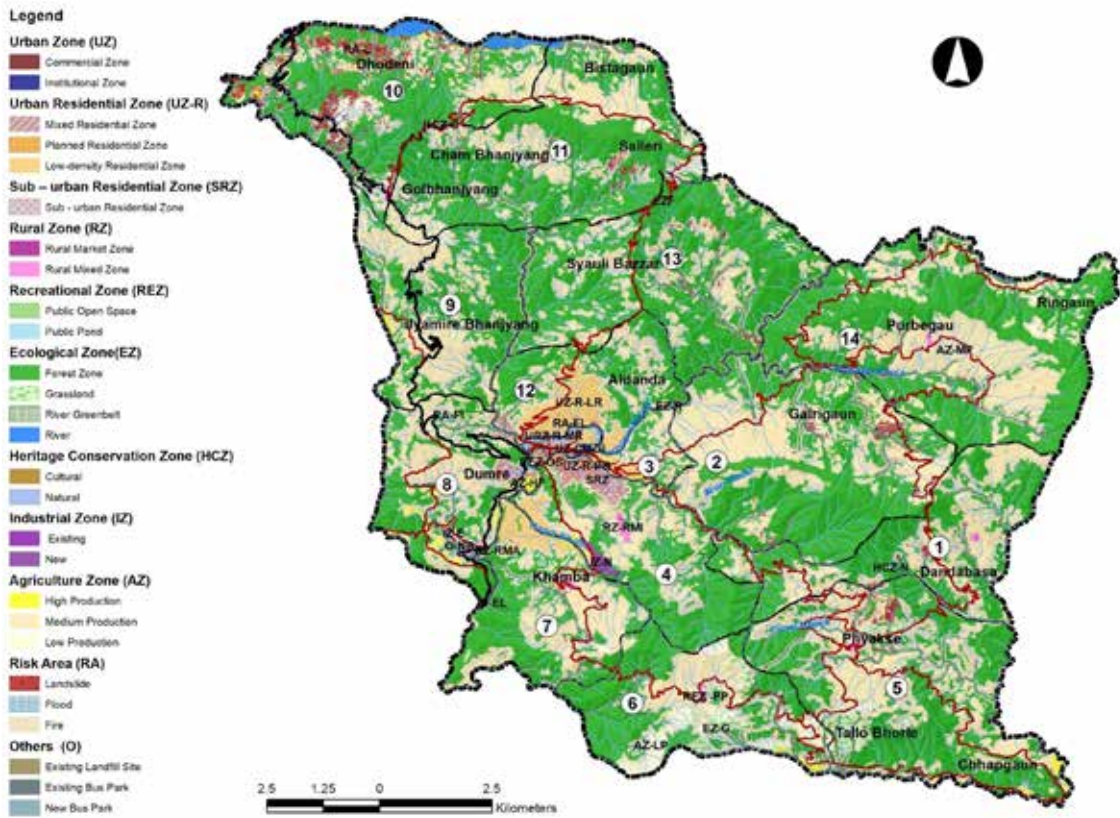
### तालिका १६: नगरपालिकाको लागि उच्च, मध्यम र न्यून उपयुक्त क्षेत्रको भवन नियमन तथा मापदण्ड

क्र.स.	भू-उपयोग	कन्ट्रोल	न्यून उपयुक्त क्षेत्र		मध्यम उपयुक्त क्षेत्र		उच्च उपयुक्त क्षेत्र		कैफियत	
			भूमिको क्षेत्रफल (आना)	सडक क्षेत्र (ROW)	भूमिको क्षेत्रफल (आना)	सडक क्षेत्र (ROW)	भूमिको क्षेत्रफल (आना)	सडक क्षेत्र (ROW)		
३.३	योजनाबद्ध आवाशीय उप-क्षेत्र									
३.३.१	आवाशीय भवनहरू	अधिकतम	2.5-4.0	4.0-8.0	2.5-4.0	4.0-8.0	2.5-4.0	4.0-8.0	>8.0	
		ग्राउण्ड कभरेज (%)	75	70	75	70	75	70	60	15
		फार (FAR)	1.5	1.4	1.2	1.8	2.3	2.1	1.8	
		तला सङ्ख्या (No of storey)	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
		ग्राउण्ड कभरेज (GC) (%)	75	70	60	75	70	60	75	10
		फार (FAR)	1.5	1.4	1.2	1.8	2.3	2.1	1.8	
		तला सङ्ख्या (No of storey)	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	6
		ग्राउण्ड कभरेज (GC) (%)	75	70	60	75	70	60	75	6
		फार (FAR)	1.5	1.4	1.2	1.8	2.3	2.1	1.8	
		तला सङ्ख्या (No of storey)	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	6

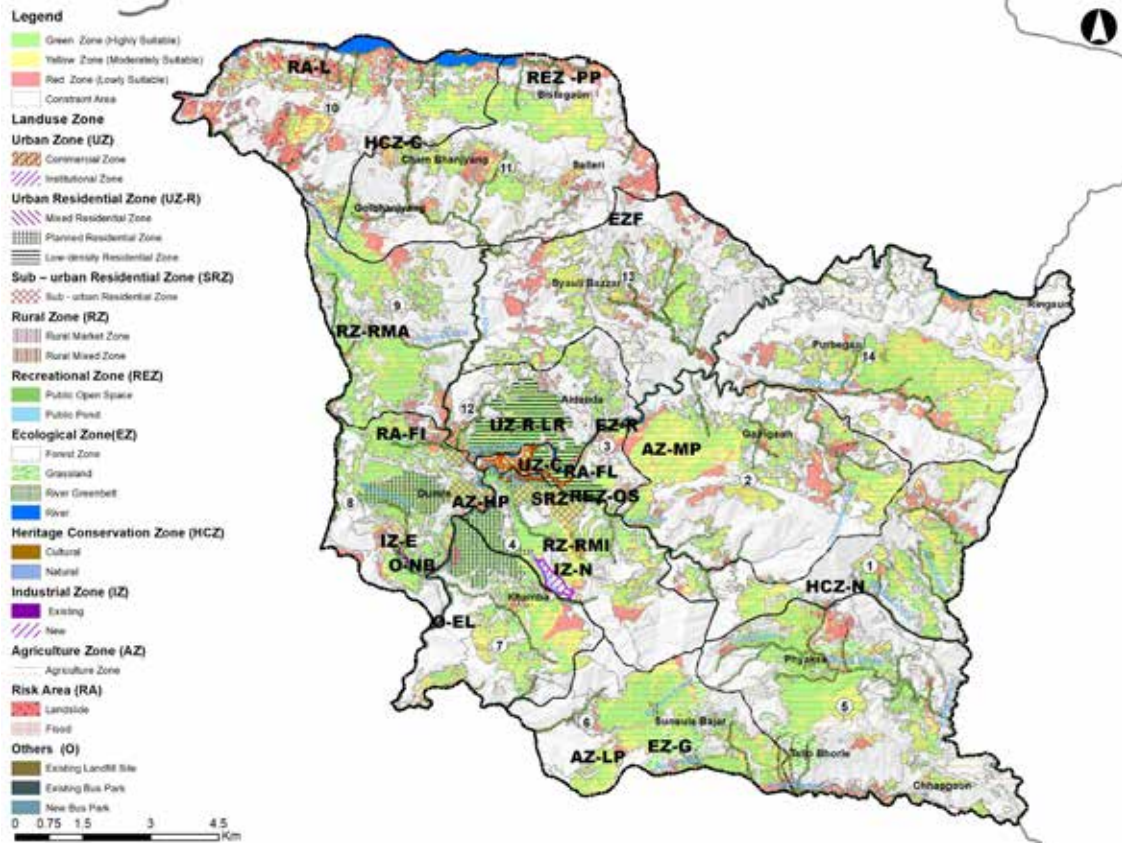
३.३.२	साना शैक्षिक भवनहरू (७५-१२५ जना)	अधिकतम	न्यूनतम 16	50	15	10	6	न्यूनतम 16	40	50	15	10	6	न्यूनतम 16						(किण्डरगार्डेन, प्राथमिक स्कूल, दिवा हेरचाह केन्द्र आदि)				
			ग्राउण्ड कभरेज (GC)								40													
			फार (FAR)		x	x	x	x				x	1.2	1.2	x							1.6	1.2	1.2
			उचाई (Height)		x	x	x	x					3	3	x							4	3	3
३.३.३	संस्थागत भवनहरू	अधिकतम	न्यूनतम 16	50	15	10	6	न्यूनतम 16	40	50	15	10	6	न्यूनतम 16										
			ग्राउण्ड कभरेज (GC)								50													
			फार (FAR)		x	x	x	x				x	1.6	1.2	x						2.0	1.6	x	
			उचाई (Height)		x	x	x	x					4	3	x						5	4	x	
३.३.४	तारे होटलहरू	अधिकतम	न्यूनतम 80	50	15	10	6	न्यूनतम 80	40	50	15	10	6	न्यूनतम 80										
			ग्राउण्ड कभरेज (GC)								40													
			फार (FAR)		x	x	x	x				x	1.2	x	x						2.0	1.6	x	
			उचाई (Height)		x	x	x	x					3	x	x						5	4	x	
३.३.५	मध्यम होटलहरू	अधिकतम	न्यूनतम 24	50	15	10	6	न्यूनतम 24	40	50	15	10	6	न्यूनतम 24										
			ग्राउण्ड कभरेज (GC)								40													
			फार (FAR)		x	x	x	x				x	1.6	1.2	x						2.0	1.6	x	
			उचाई (Height)		x	x	x	x					4	3	x						5	4	x	



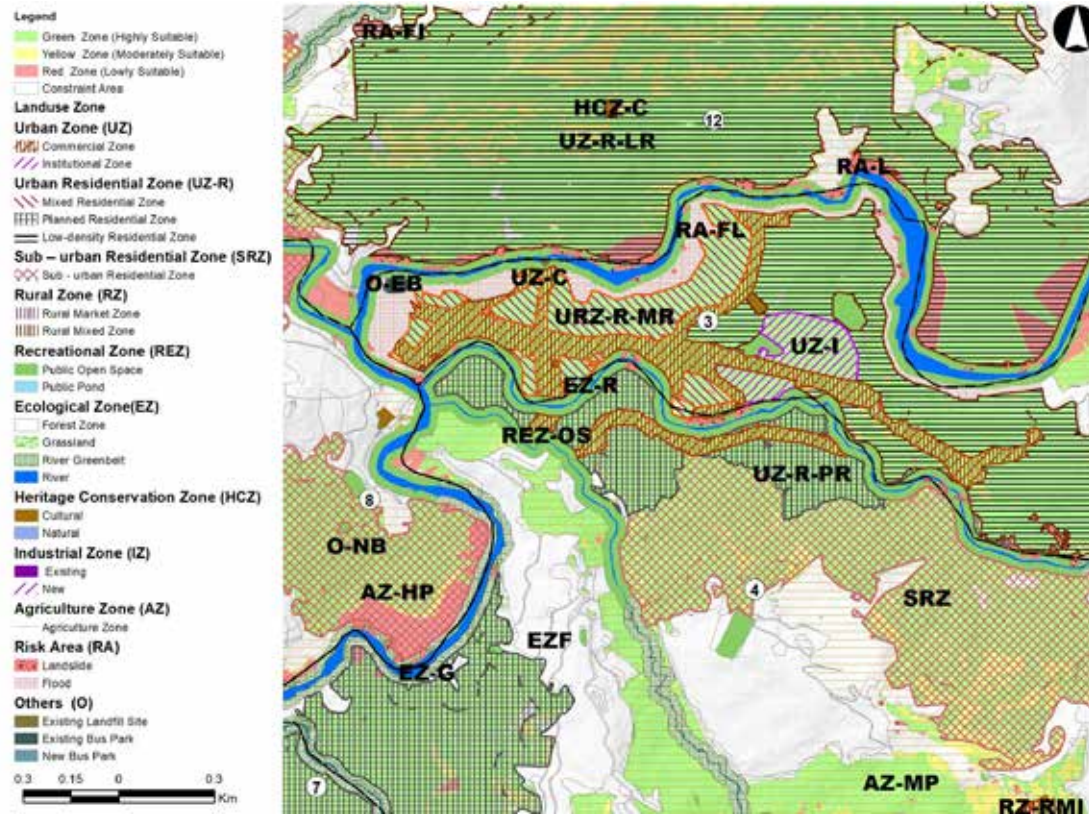




नक्शा- ६०: क्षेत्र निर्धारण गरिएअनुसार सङ्केत नक्शा



नक्शा- ६१: भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण नक्शा



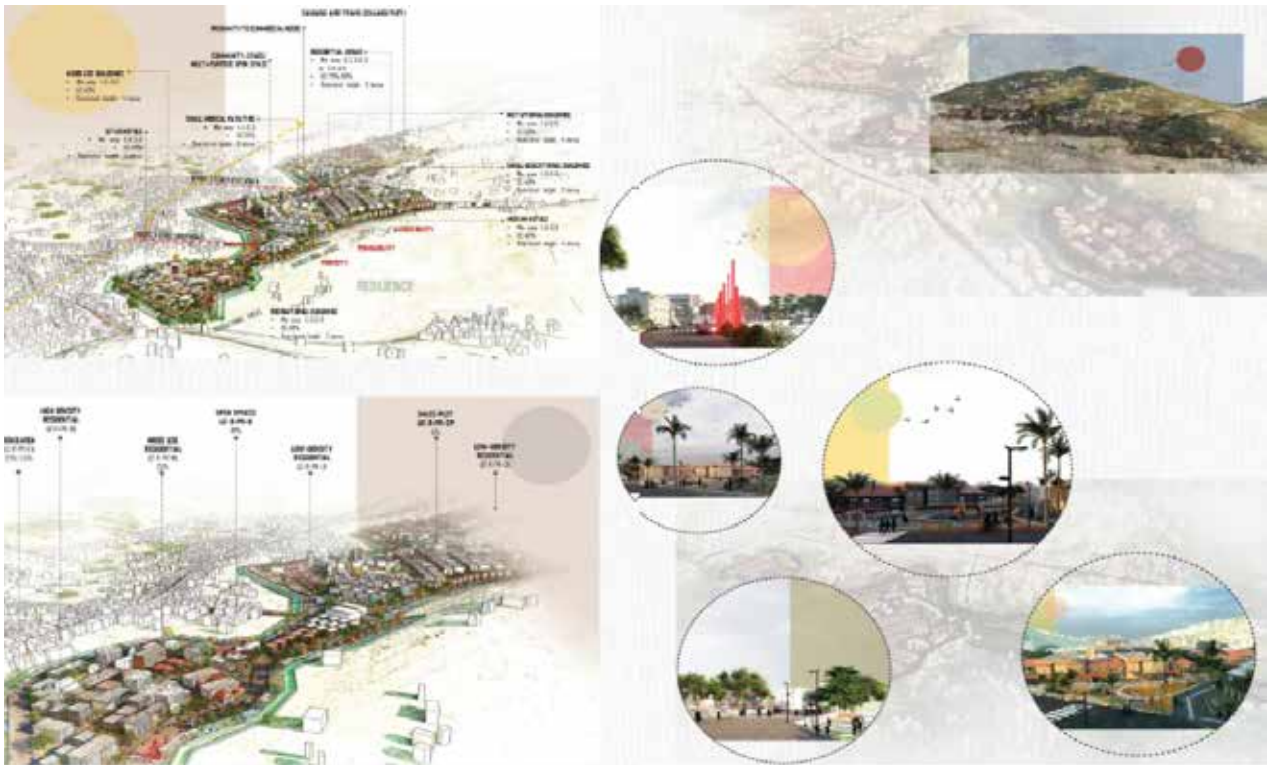
नक्शा-६२: क्षेत्र निर्धारणको विस्तृत नक्शा

# ९. प्रस्तावित छिमेक (Neighbourhood) नमूना विकास योजना

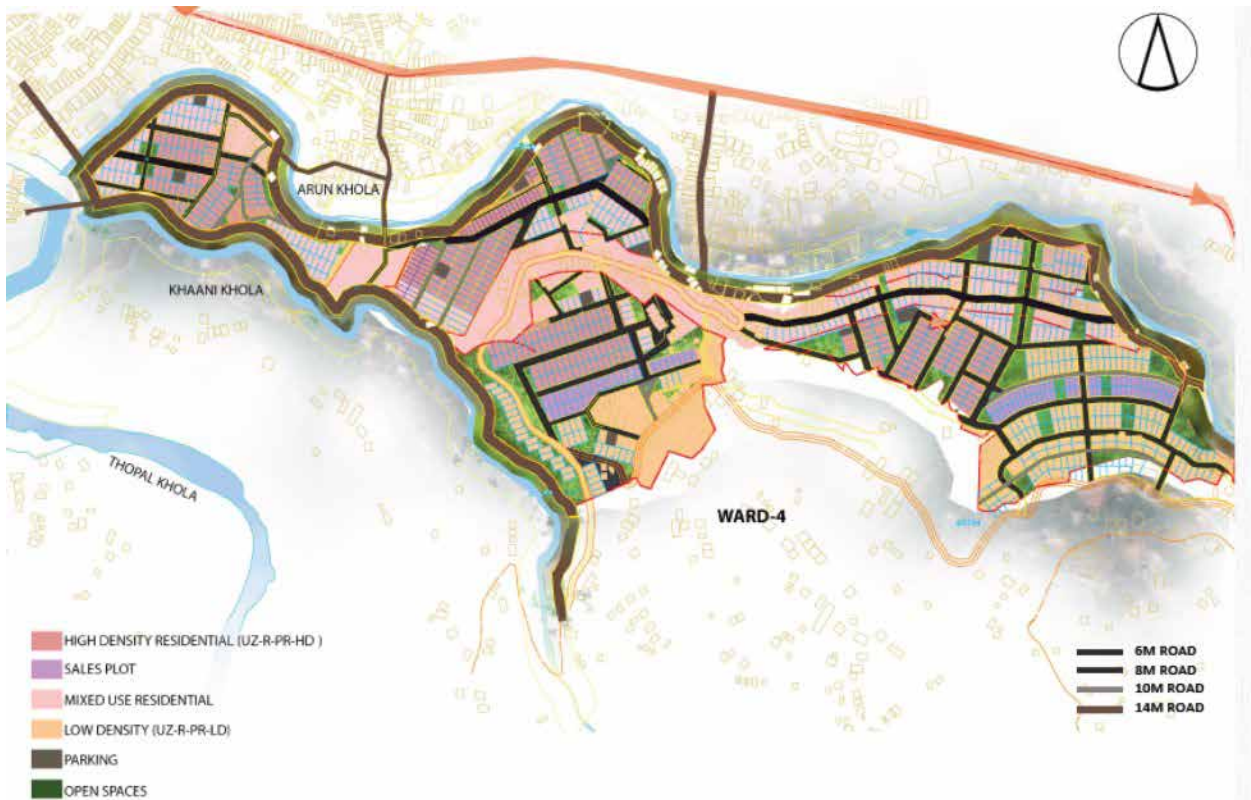
तालिका १७: योजनाको सारांश

क्र.सं.	विवरण	क्षेत्रफल	प्रतिशत	कैफियत
१	कूल योजना विकास क्षेत्रफल (UZ-R-PR)	२३९८३९.८	१००	
१.१	विकासयोग्य भूमि			
२	विद्यमान आवाशीय क्षेत्र	२०१२९५	८४	सडकसमेत
३	विद्यमान व्यवसायिक क्षेत्र	३८४४५	१६	सडकसमेत
४	प्रस्तावित क्षेत्र			
४.१	सडक क्षेत्र (UZ-R-PR-RA)	५६५४०	२४	२०%-२५%
४.२	खुला क्षेत्र (UZ-R-PR-0)	२२३३७	९	१०%
४.३	बिक्री प्लट (UZ-R-PR-SP)	१०३५०	४	५%
४.४	मिस्रित आवाशीय उपयोग (UZ-R-PR-MU)	६१९७८	२६	२५%
४.५	आवाशीय	८८७४१	३७	४०%
४.५.१	उच्च जनघनत्व आवाशीय क्षेत्र (UZ-R-PR-HD)	४३४८३	१८	अपार्टमेण्ट र डुप्लेक्स
४.५.२	न्यून जनघनत्व आवाशीय क्षेत्र (UZ-R-PR-LD)	४५२५८		एकल परिवार





चित्र- ३५: छिमेक (Neighbourhood) नमूना योजनाको अवधारणागत खाका



चित्र- ३६: छिमेक (Neighborhood) नमूना योजनाको अवधारणागत खाका

# १०. कार्य योजना

## कार्यान्वयन योजना

यस नगरपालिकामा भूकम्प, पहिरो, बाढी, आगलागी, चट्याड, हावाहुरीजस्ता प्राकृतिक प्रकोपहरू व्याप्त छन् । नगरपालिकाको धेरैजसो भू-भाग पहाडी क्षेत्रमा पर्छ, जसले गर्दा भीरालोपनमा विकास सफल बनाउन समस्या पर्नेछ । वडा नम्बर १, २, ३, १० र ७ मा धेरै प्रकारका प्रकोपको जोखिम छ भने वडा नम्बर २, ३, ७, ८ र १० मा उच्च बहु-जोखिम रहेको स्थिति छ । यी जोखिमहरूलाई संरचनात्मक र गैरसंरचनात्मक उपायहरू अवलम्बन गरी न्यूनीकरण गर्नसकिन्छ । यी क्षेत्रहरूमा छरिएर रहेका वस्तीलाई एकीकृत गरी जोखिम न्यूनीकरण गर्न सकिन्छ । तथापि, यो काम धेरै कठिन छ ।

## विपद् जोखिम न्यूनीकरणका लागि रणनीतिहरू

### पहिरो

यस नगरपालिकामा पहिरोको जोखिम निकै व्याप्त छ । दोधेनी, पूर्वेगाउँ, फाक्से, गैरिगाउँ र शेउलीबजार गाउँहरू पहिरोबाट धेरै प्रभावित छन् । पहिरोको जोखिम न्यूनीकरण गर्न निम्न रणनीतिहरू लागू गर्नसकिन्छ:-

- प्लाष्टिक वा माटोको साथ पहिरो खसेको क्षेत्रलाई सिल गर्ने ।
- भू-स्खलन भएका स्थानहरूको यसको प्रकार सहितको सूचीकृत गर्ने ।
- पहिरो क्षेत्रको विस्तृत अध्ययनपछि ग्याबियन पर्खाल र प्राकृतिक समाधानको उपायसहित पहिरो रोकथाम गर्दै जाने ।
- वैज्ञानिक कृषि अभ्यासहरूको कार्यान्वयन गर्ने ।
- नाङ्गो जमीनमा वृक्षारोपण गर्ने ।
- पशु चरिचरनलाई नियन्त्रण गर्ने ।

### भूकम्प

नगरपालिकाको प्रायः सबै ठाउँ भूकम्पबाट प्रभावित रहेको छ । केही वर्षयता धादिङ भूकम्पको केन्द्रबिन्दु नै बनेको छ । भूकम्पीय जोखिम कम गर्नका लागि निम्न रणनीतिहरू अवलम्बन गर्न सकिन्छ:-

- भवन निर्माण संहिता र मादण्ड कडाइका साथ लागू गर्ने
- निर्माण संरचनाहरू तथा शहरी पूर्वाधारलाई भूकम्प प्रतिरोधी बनाउन नगरवासीलाई प्रेरित गर्ने ।
- पुराना भवनहरूको प्रबलीकरण गर्ने ।



## आगलागी

नगरपालिकाले विगतमा धेरै आगलागीको जोखिमको अनुभव गरिरहेको छ । दोधेनी, घाम, भञ्ज्याङ, गरिगाउँ र खानीगाउँमा लगायतका स्थानहरूमा विगतका देखि नै आगलागीको जोखिम रहेका क्षेत्रहरू हुन् र यी क्षेत्रहरू डढेलोबाट समेत जोखिममा हुन सक्ने देखिन्छ । डढेलो तथा आगलागी नियन्त्रणका लागि निम्न लिखित रणनीतिहरू अवलम्बन गरिनुपर्ने देखिन्छ:-

- वन डढेलोको जोखिम क्षेत्र पहिचान र आगलागी न्यूनीकरणको कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्ने ।
- वैज्ञानिक कृषि प्रणालीको अभ्यासको कार्यान्वयन गर्ने ।
- मौसमी केन्द्रहरूको स्थापना गरी तापक्रम तथा वर्षाको नियमित अनुगमन गर्ने ।
- सदाबहार वनको विकास र विस्तार गर्दै जाने ।

## हुरीबतास

सल्लेरी, सुनौला बजार, तल्लोगाउँ, भोर्ले, विनायक र डाँडाबेशी आदि हुरीबतासबाट प्रभावित क्षेत्रहरू हुन् । यहाँ ठूला हुरी लगभग हरेक वर्ष आउने गरेको छ । हुरीबतासबाट सुरक्षित रहन र क्षति कम गर्नका लागि निम्न रणनीतिहरू अवलम्बन गरिनुपर्दछ:-

- मौसमी केन्द्रहरूको स्थापना गर्दै हुरीबतासको जोखिम क्षेत्रको पहिचान गर्ने ।
- हुरीबतासको जोखिम न्यूनीकरणको प्रविधि कार्यान्वयन गर्ने ।
- घर वरिपरिका पुराना रूख हटाउने र अग्ला रूख काँटछाँट गर्ने ।
- हुरीबतासले क्षति पुग्नसक्ने संरचनाको समयमै मर्मतसम्भार गर्ने ।

## विद्यमान भवनहरूको सडकटासनता सुधार गर्ने रणनीतिहरू

- विद्यमान भवनहरूलाई भूकम्प प्रतिरोधी बनाउन सकिन्छ । प्रबलीकरणले विद्यमान भवनहरूलाई बलियो बनाउँछ र विद्यमान भवनहरूलाई बलियो बनाउनुका साथै राष्ट्रिय भवन संहितामा तोकिएअनुसार अन्य प्रविधिको प्रयोगबाट समेत भवनहरूलाई सुरक्षित बनाउँदछ ।
- फरक फरक तहका भू-कम्पीय सुरक्षाका लागि भिन्न भिन्न स्तरका प्रबलीकरण वा मर्मतसम्भार विधि प्रयोग गर्नसकिन्छ ।
- सामान्यतया, प्रबलीकरणका लागि प्रत्येक भवनहरूको विस्तृत डिजाइन तयार गर्नु आवश्यक हुन्छ । यद्यपि, नगरपालिकामा निश्चित भवन संरचना (सामग्री, आकार) प्रायः दोहोरिएको छ, जसको लागि नगरपालिकाले प्रबलीकरणका लागि निश्चित डिजाइन तयार गर्नसक्छ र सोहीअनुसार भवनहरूलाई प्रबलीकरण गराउनसक्छ ।
- एकैपटकमा पूरा प्रबलीकरण सम्भव नभएमा आंशिक सुधारका विधि तयार गरी विशिष्ट डिजाइनद्वारा भूकम्पीय जोखिममा रहेका भवनहरूको प्रबलीकरण गरी भूकम्पीय क्षति कम गर्नसकिन्छ ।

- भवन वर्गमा आधारित तलका निर्देशहरूबाट प्रबलीकरणका लागि डिजाइनको प्रयोग गरी सडकटासननता तथा जोखिम मूल्याङ्कन गर्न सकिन्छ ;
  - RCC भवनहरू: शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग (DUDBC, २०१६) । नेपालमा भवनहरूको सेस्मिक रिट्रोफिटिङ गाइडलाइन्स, २०१६ — RCC
  - मेसनरी भवन: शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग (DUDBC, २०१६) । नेपालमा भवनहरूको सेस्मिक रिट्रोफिटिङ गाइडलाइन्स २०१६ — मेसनरी ।
  - Adobe भवनहरू: शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग (DUDBC, २०१६) । नेपालमा भवनहरूको सेस्मिक रिट्रोफिटिङ गाइडलाइन्स, २०१६ — Adobe ।
- अन्य भवनहरू: अन्य भवनहरूको लागि, राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय संहिता र अभ्यासको सन्दर्भसँग निकटतम मिल्दोजुल्दो गाइडलाइन्सहरू अपनाउन सकिन्छ ।
- कुनैपनि प्रकारको भवनको प्रबलीकरणको डिजाइनमा भूकम्पीय लोडिङ "राष्ट्रिय भवन संहिता १०५:२०२० नेपालमा भवनहरूको सेस्मिक डिजाइन" अनुसार हुनुपर्दछ ।
- नयाँ निर्माणको स्वीकृति जस्तै प्रबलीकरण डिजाइन पनि योग्य इन्जिनियरहरूबाट तयार गर्नुपर्छ र नगरपालिकाद्वारा समीक्षा गरी पूर्व स्वीकृत गरेर मात्र कार्यान्वयन गरिनुपर्दछ ।
- NRA द्वारा तयार पारिएको जस्तै: स्थानीय भाषामा आवश्यक कला र फोटोहरू समेत भएको प्रबलीकरण प्रविधिहरूको छुट्टै निर्देशिका तयार गरिनुपर्दछ ।
- प्रबलीकरण क्षेत्रमा स्थानीय तहका डकर्मीहरूलाई सीपविकास कार्यक्रम सञ्चालन गरिनुपर्दछ ।
- भवनहरूको प्रबलीकरण कार्यक्रमलाई राम्रो अनुगमनमा प्रवर्द्धन गर्नसकिन्छ । यस्ता कार्यक्रमहरूमा डकर्मीहरूको सीपविकास कार्यक्रमहरूलाई समेत एकीकृत गर्नसकिन्छ ।

### सबै वर्गका नयाँ भवनहरूको सुधारको रणनीतिहरू

- नयाँ निर्माणमा भवनहरूको भूकम्पीय जोखिम व्यवस्थापन गर्नु धेरै महत्त्वपूर्ण हुन्छ । यसको लागि निम्न रणनीतिहरू अवलम्बन गरिनुपर्दछ:-
- निर्माण गरिने भवनका लागि अनुमति लिने समयमा विस्तृत संरचनागत डिजाइन, विस्तृत विश्लेषण तथा अन्य आवश्यक ड्रइङ्हरूसहित पूर्ण संरचनात्मक ड्रइङ्हरू अनिवार्य समावेश गरिनुपर्दछ । सबै डिजाइन नेपाल राष्ट्रिय भवन संहिता कोड १०५:२०२० लगायत नगरपालिकाको सेस्मिक डिजाइनअनुरूप हुनुपर्छ ।
- निर्माण गर्ने अनुमतिका लागि आवश्यक गैरसंरचनात्मक अवयवहरूको फिक्सिङको Anchorage Details (जस्तै: विभाजन पर्खालको Anchorage, प्यारापेट पर्खालको स्थिरता/Anchorage, फल्स-सिलिङ्गको Anchorage र cornices आदि के के हो) आवश्यक बनाइनुपर्दछ ।
- नगरपालिकाले निर्माण अनुमतिको समयमा घरधनीलाई "उत्तम निर्माण अभ्यासहरू" सम्बन्धी जानकारीमूलक केही पम्पलेट वा हाते पुस्तक तयार गरी आरसीसी, मेसनरी, र स्टिल संरचनाका भवनहरूको लागि वितरण गर्नुपर्दछ ।

- नगरपालिकाले भवन निर्माण अनुगमन एप (मोबाइल एप) को विकास गरी लागू गर्न सक्दछ, जसमा घर मालिक र सुपरिवेक्षण इन्जिनियरले भवनको निर्माणको जानकारी (फोटो सहित) सङ्ग्रह गर्नसक्छ । साथै, घर मालिकले घरको प्रगतिअनुसार एपमा सम्बन्धित जानकारीहरू दिन र नगरपालिकाबाट पनि पाउन सजिलो होस् ।
- नगरपालिकाले भविष्यको सन्दर्भको लागि प्रत्येक भवनहरूको डिजाइन कागजातहरू सकेसम्म डिजिटल प्रविधिबाट अभिलेख राख्ने व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।
- नगरपालिकाले इलेक्ट्रोनिक भवन निर्माण अनुमति प्रणाली (E-BPS) को कार्यान्वयन गर्नु पर्दछ । E-BPS एक स्वचालित प्रणाली हो जसद्वारा NBC (राष्ट्रिय भवन संहिता) र BBL (भवन उपनियम) का प्रावधानहरूलाई एकीकृत गरिएको छ, जसले नगरपालिकालाई भवन निर्माण अनुमति प्रक्रियालाई सहज बनाई थप सुधार गर्न सहयोग पुर्याउनेछ ।
- नगरपालिकाका सबै वडाहरूमा आरसीसी र मेसनरी दुबै प्रकारका भवनहरू स्टिल फ्रेमलगायत अन्य प्रकारका भवनहरूसमेत निर्माण भइरहेका छन्, ती सबैमा सिफारिस गरिएका उपायहरू अवलम्बन गरिनुपर्दछ ।

## सन्दर्भ सामग्री (References)

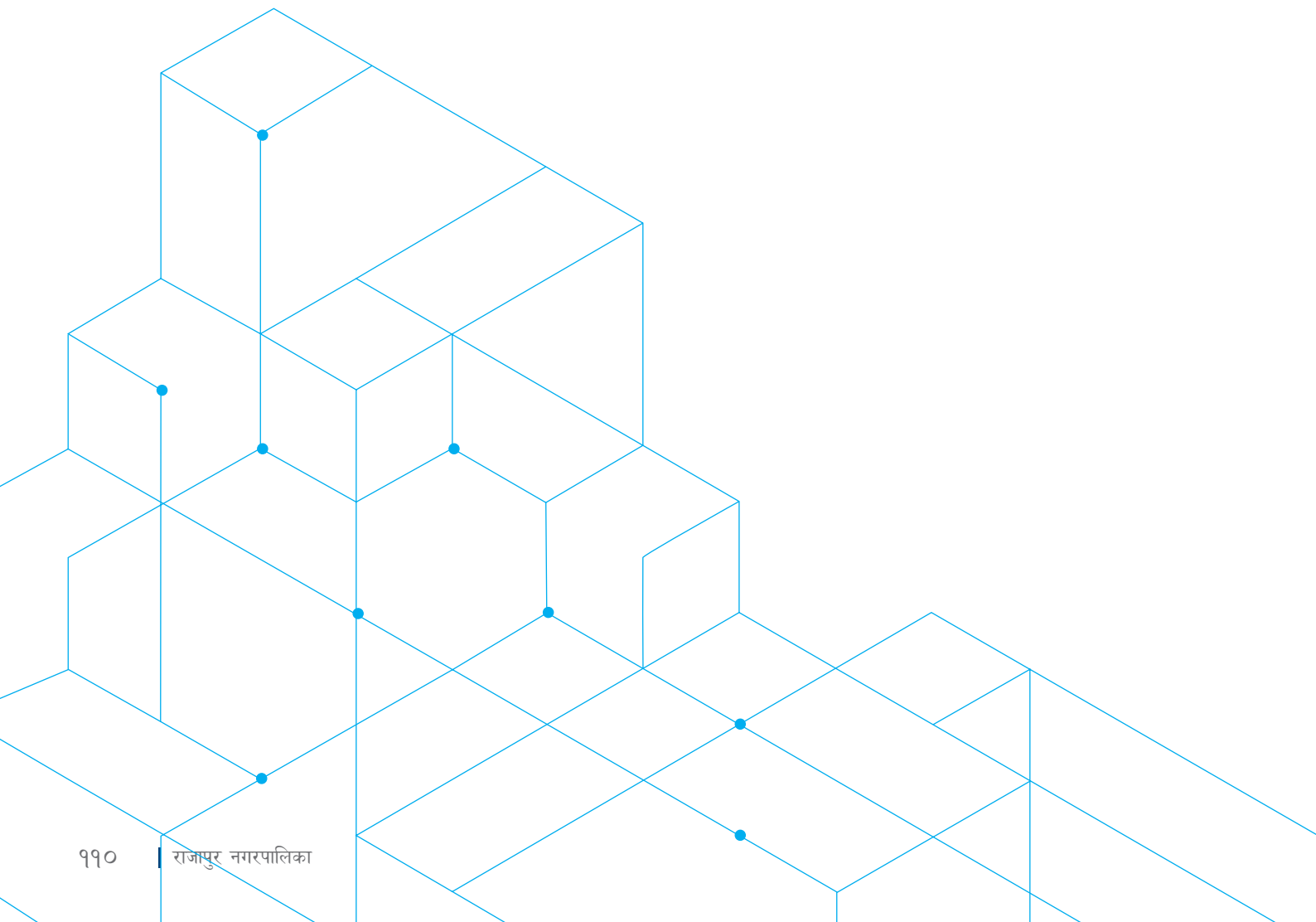
- ADPC (2013). Nepal Hazard Risk Assessment ([https://www.adpc.net/igo/category/ID276/doc/2013-b271ym-ADPC-NHRA\\_Report.pdf](https://www.adpc.net/igo/category/ID276/doc/2013-b271ym-ADPC-NHRA_Report.pdf))
- Aryal, D. e. (2020). A Model-Based Flood Hazard Mapping on the Southern Slope of Himalaya. *Water*, 12(540), 1-24.
- CAPRA. (2016). *Methods in Flood Hazard and Risk Assessment*. Washington, DC: World Bank LCR Probabilistic Risk Assessment Program (CAPRA).
- Chatterjee. R., Verma P., Shaw. R., Raghubanshi A.S. (2015). *Climate and Disaster Resilience of Varanasi*. Kyoto University, Banaras Hindu University, Varanasi Nagar Study, Kyoto, Japan.
- Ciurean, R., Schroter, D., & Glade, T. (2013). Conceptual Frameworks of Vulnerability Assessments for Natural Disasters Reduction. *Approaches to Disaster Management - Examining the Implications of Hazards, Emergencies and Disasters*, 3-32. doi:10.5772/55538
- Das, S., & Gupta, A. (2021). Multi-criteria decision based geospatial mapping of flood susceptibility and temporal hydro-geomorphic changes in the Subarnarekha basin, India. *Geoscience Frontiers*, 12(5), 101206. <https://doi.org/10.1016/j.gsf.2021.101206>
- Eastman, J.R. 2012. *IDRISI Selva Manual, Manual Version 1.*: Clark University
- Feyen, L., Dankers, R., Bodis, K., Salamon, P., & Barredo, J. I. (2012). Fluvial flood risk in Europe in present and future climates. *Climate Change*, 112(1), 47-62. doi:<https://doi.org/10.1007/s10584-011-0339-7>
- Foudi, S., & Oses-Eraso, N. (2014). *Flood risk management: Assessment for prevention with hydro-economic approaches*.
- Kappes, M., Papatoma, M., & Keiler, M. (2012). Assessing physical vulnerability for multi-hazards using an indicator-based methodology. *Applied Geography*, 32(2), 577-590. doi:10.1016/j.apgeog.2011.07.002
- Metin, A., Dung, N., Schroter, K., Vorogushyn, S., Guse, B., Krebich, H., & Merz, B. (2019). *The role of spatial dependence for large-scale flood risk estimation*. Gottingen: Natural Hazards and Earth System Sciences.
- MoHA. (2015). *Nepal Disaster Report 2015*, Ministry of Home Affairs, Government of Nepal.
- MoHA (2021). *Nepal Disaster Risk Reduction Portal* (<http://drrportal.gov.np/>), Ministry of Home Affairs, Government of Nepal.
- Neelakantha Municipality. (n.d.). *Neelkantha Municipality's Data Portal* <http://nilkantha-demo.surge.sh/>
- Rojas, R., Feyen, L., & Watkiss, P. (2013). Climate change and river floods in the European Union: Socio-economic. *Global Environment Change*, 23(6), 1737-1751.
- The Himalayan Times. (2020, 08 11). *The Himalayan Times*. Retrieved from The Himalayan Times: <https://thehimalayantimes.com/nepal/flooded-thopal-river-wreaks-havoc-on-dhading-rural-roads-settlements-at-risk>
- Thouret, J., Ettinger, S., Guitton, M., Santoni, O., Gracia, C., Luna, B., & Corominas, J. (2014). *Mountain Risks: From Prediction to Management and Governance*. Springer Netherlands, 34. doi:10.1007/978-94-007-6769-0
- Van Western, C.L (2019). *Procedure for the development of multi-hazard risk profiles at the district level in Tajikistan*.
- Ward, P. J., Jongman, B., Weiland, F. S., Bouwman, A., Van Beek, R., Bierkens, M. F., . . . Winsemius, H. (2013). Assessing flood risk at the global scale: Model setup, results, and sensitivity. *Environ. Res. Lett*, 8(4). doi:<https://doi.org/10.1088/1748-9326/8/4/044019>



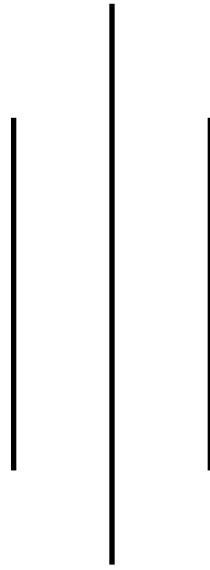


# खण्ड -३





# नीलकण्ठ नगरपालिका जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग नीति - २०७८



नीलकण्ठ नगरपालिका  
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय  
बागमती प्रदेश, धादिङ

दस्तावेज: भौतिक योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७८

प्रकाशक: नीलकण्ठ नगर कार्यपालिकाको कार्यालय, धादिङ, बागमती प्रदेश, नेपाल

सर्वाधिकार: © नीलकण्ठ नगरपालिका २०७८ ।

प्रयोग: नीलकण्ठ नगरपालिकाको यस भौतिक योजना तथा भवन निर्माण मापदण्डका विषयवस्तु वा सामग्री विकासका कार्य, विपद् जोखिम व्यवस्थापनमा काम गर्ने निकाय, विशेषज्ञ, समुदाय, सरकारी वा गैरसरकारी क्षेत्र, शिक्षक एवं विद्यार्थीसहित सबैले ज्ञान प्रवर्द्धनका लागि उपयोग गर्न सक्नेछन्। त्यसका लागि उपयोगकर्तालाई साभार उल्लेख गर्न र साभार गरिएका सामग्री कुनै माध्यममा प्रकाशन भएमा त्यसको दुई प्रति यस नगरपालिकामा उपलब्ध गराउन आग्रह गरिन्छ।

**द्रष्टव्य:** यो भौतिक योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड अमेरिकी अन्तर्राष्ट्रिय विकास नियोग (युएसएआइडी) मार्फत् अमेरिकी जनताहरूको सहयोगका कारण सम्भव भएको हो । यस मापदण्डभित्रका विषयवस्तु र सामग्री नीलकण्ठ नगरपालिकाका एकल जिम्मेवारी हुन् र तिनले युएसएआइडी वा अमेरिकी सरकारको विचार प्रतिविम्बित गर्नु भन्ने जरुरी छैन ।

यस मापदण्डमा रहेका नक्शामा प्रयोग गरिएका सीमाना र नामहरूमा अमेरिकी सरकार वा युएसएआइडीद्वारा आधिकारिक समर्थन वा स्वीकृति जनाउँदैन ।

# विषयसूची

<b>१. परिच्छेद- १: प्रारम्भ</b>	<b>११६</b>
१.१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ	११६
१.२. परिभाषा:	११६
१.३. मापदण्ड विनियमको उपयोग	१२४
<b>२. परिच्छेद २: योजना मापदण्ड</b>	<b>१२५</b>
२.१. सामान्य व्यवस्था (General Provision)	125
२.२. खुला भाग (Setbacks)	१३०
२.३. सेटब्याकमा छुट (Incentives on Setbacks)	131
२.४. पहुँच बाटो (Means of Access)	१३२
२.५. योजनाबद्ध आवाश एवं घडेरी विकास (Planned residential/ plotted development)	133
२.६. प्लटसम्बन्धी व्यवस्था (Plot Regulations)	133
२.७. सडक अधिकार क्षेत्र (Road Right of Way)	134
२.८. पार्किङ व्यवस्था (Parking Provision)	135
२.९. नदी एवं कुलोको किनारबाट छोड्नुपर्ने दूरी (Setbacks for Riveredge)	१३५
२.१०. अग्नि सुरक्षा (Fire Safety)	136
२.११. विद्युत् नियमावली र छोड्नुपर्ने दूरी (Electric Regulation and Setbacks)	१३६
<b>३. परिच्छेद-३ भवन मापदण्ड</b>	<b>१३७</b>
३.१. व्यवसायिक क्षेत्र	१३७
३.२. संस्थागत क्षेत्र	१४१
३.३. शहरी आवाशीय क्षेत्र	१४४
३.४. उपनगरीय आवाश क्षेत्र	१५२
३.५. ग्रामीण क्षेत्र	१५४
३.६. औद्योगिक क्षेत्र	१५७
३.७. कृषि क्षेत्र	१५८
३.८. पर्यावरण क्षेत्र	१६१
३.९. अन्य क्षेत्र	१६१
३.१०. न्यून आय भएका र विपन्न वर्गका लागि आवाश	१६२
३.११. पेट्रोलपम्प निर्माण (Petrol Pump Construction)	१६२
३.१२. सिनेमा हल निर्माण	१६३
३.१३. वास्तुशिल्पी नियन्त्रण (Architectural Control)	१६३
३.१४. आवाशयोग्य कोठाहरू (Habitable rooms)	१६४
३.१५. भर्याड (Staircase)	१६५
३.१६. ग्यारेज (Garage)	१६५



३.१७. भूमिगत तला (Basement)	१६५
३.१८. मोजानिन फ्लोर (Mezzanine Floor)	१६५
३.१९. बुइंगल (Attic)	१६६
३.२०. भान्सा कोठा (Kitchen)	१६६
३.२१. सिमाना पर्खाल (Boundary Wall)	१६६
३.२२. सेवा सुविधाहरू (Services and Facilities)	१६६
३.२३. दण्ड सजाय (Penalty)	१६८

## भौतिक योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड, २०७८

### प्रस्तावना

नीलकण्ठ नगरपालिकाको लागि तयार पारिएको जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजना तथा नगरपालिकाको लागि विभिन्न समयमा योजनावद्ध शहरी विकासका लागि तयार पारिएका गुरुयोजनाहरूमा निर्दिष्ट नगरको दीर्घकालीन विकासको सोच "समृद्ध नीलकण्ठ नगरको आधार: कृषि, पर्यटन, उद्यमशीलता सहित पूर्वाधार" लाई टेवा पुर्याउन, भूकम्पीय जोखिम र अन्य प्राकृतिक तथा मानव निर्मित कृयाकलापबाट उत्पन्न हुने विपद् जोखिमलाई न्यूनीकरण हुनेगरी विद्यमान भू-उपयोगको प्रभावकारी उपयोग तथा वस्ती विकासको प्रवृत्तिको पुनरावलोकनका आधारमा नगर क्षेत्रमा हुने निर्माण गतिविधिलाई व्यवस्थित हिसाबले नियमन गरि योजनावद्ध विकासका माध्यमबाट व्यवस्थित शहरीकरणलाई प्रवर्द्धन गर्न वाञ्छनीय भएकाले नेपाल सरकारबाट जारी भएको वस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ भवन ऐन, २०५५ अनुसार वर्गीकृत भवनहरूको निर्माणको मापदण्ड पालना गर्न गराउन स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा ११ को उपदफा (५) को जिम्मेवारी कार्यान्वयन गर्न स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२) ले प्रदत्त गरेको अधिकारको दायरामा रही नीलकण्ठ नगरपालिकाको "शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०७८" तयार पारिएको छ ।

# १. परिच्छेद- १: प्रारम्भ

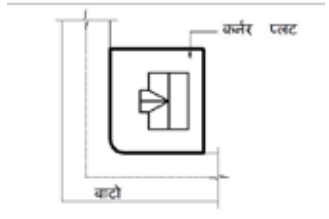
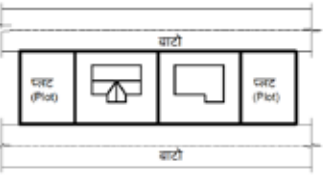
## १.१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ


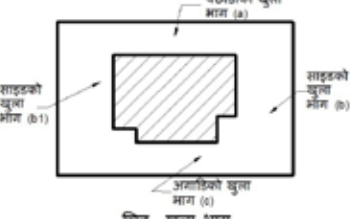
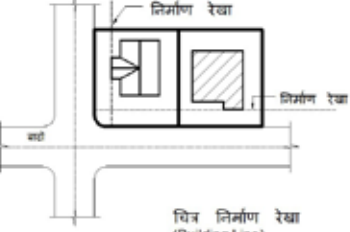
- (१) यो मापदण्डको नाम: "नीलकण्ठ नगरपालिकाको शहरी योजना तथा भवन निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड, २०७८" हुनेछ।
- (२) यसको अधिकार निलकण्ठ नगरपालिकाको निर्दिष्ट भौगोलिक सिमानाभित्र सीमित हुनेछ।
- (३) यो मापदण्ड नीलकण्ठ नगरपालिकाको कार्यपालिकाबाट स्वीकृत भई राजपत्रमा प्रकाशित भएपछि लागू हुनेछ।

## १.२. परिभाषा:


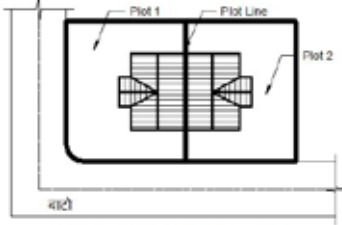

विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा:-



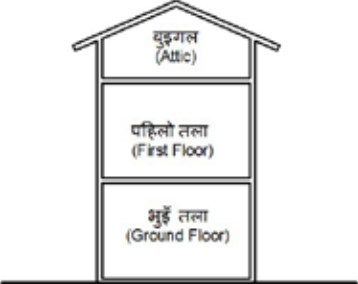
स्थानीय निकाय	राज्य पुनर्संरचनाअनुरूप नेपालको संविधानले दिएको अधिकारअनुसार स्थापित नीलकण्ठ नगरपालिकालाई सम्झनुपर्दछ । यस शब्दले नेपालभर गठन भएका महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका, नगरपालिका र गाउँविकास समितिलाई समेत जनाउनेछ ।	
ऐन	ऐन भन्नाले “स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४” सम्झनुपर्दछ । यस शब्दले केन्द्र, प्रदेश सरकार र नगरपालिकाले स्वयं गरेका सम्बन्धित ऐनलाईसमेत जनाउनेछ ।	
नगरपालिका	भन्नाले निलकण्ठ नगरपालिका सम्झनुपर्छ ।	
अधिकारप्राप्त अधिकारी	भन्नाले नगरपालिकाको अधिकारी वा नगरपालिकाले कुनै काम गर्न अधिकार प्रत्यायोजन गरिएको आधिकारिक व्यक्ति सम्झनुपर्छ ।	
सहायक-उपयोग	भन्नाले सामान्यतया मुख्य प्रयोजनमा नआउने तर खास प्रयोजनको निमित्त सघाउ पुग्ने किसिमको घर जग्गाको कुनैपनि उपयोगलाई सम्झनुपर्छ ।	
परिवर्तन	भन्नाले एक किसिमको निर्माणको स्वीकृति लिई वा एक किसिमको उपयोगबाट अर्को किसिमको उपयोगमा फेरबदल गर्ने वा क्षेत्रफल वा उचाईमा थपघट गर्ने वा आवतजावतका आधारमा नै परिवर्तन गर्ने वा त्यसलाई बन्द गर्ने वा स्वीकृत संरचनामा नै परिवर्तन गर्नेजस्ता कार्य सम्झनुपर्छ ।	

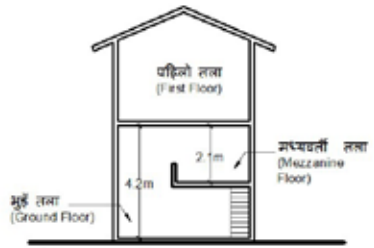
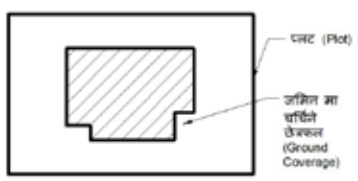
स्वीकृति	सम्बन्धित निकायले दिएको स्वीकृति सम्झनु पर्छ ।	
विकास	भन्नाले विद्यमान भू-उपयोग प्रवृत्तिमा परिवर्तन हुनेगरी वा पहिले नै परिवर्तन भइसकेको जमिनमा स्थायी वा अस्थायी प्रकृतिको व्यवस्थित पूर्वाधार तथा संरचनाको निर्माण गर्ने प्रक्रिया सम्झनुपर्छ ।	
निकास	भन्नाले वर्षाको पानी, ढल वा घर, व्यापारिक वा औद्योगिक भवन वा संरचनाबाट मानिसको दैनिक उपयोग वा औद्योगिक वा व्यापारिक उपयोगपछि फालिने पानीको निकासका लागि बनाइएका नाली, कुलो वा ढललगायतका संरचना सम्झनुपर्छ ।	
भू-उपयोग	भन्नाले मानिसका क्रियाकलाप वा प्रयोजनका लागि भूमिको व्यवस्थित उपयोग गर्न वर्गीकृत उद्देश्यका लागि गरिने भूमिको प्रयोग सम्झनुपर्छ ।	
भू-उपयोग क्षेत्र	भन्नाले भू-उपयोगलाई नियमित र व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यले भूमिको उपयोगका लागि तोहिएको भौगोलिक क्षेत्र सम्झनुपर्छ ।	
आवाशीय घनत्व	भन्नाले कुनै निश्चित क्षेत्रफलमा निर्माण भएका कूल घरहरूको सङ्ख्या सम्झनुपर्छ ।	
प्लट	भन्नाले बाहिरी सिमानाहरू स्पष्ट भएको न्यूनतम एक वा एकभन्दा बढी कित्ताहरू मिली बनेको, सबै प्रकारका भवन निर्माण हुने, कृषि वा भूउपयोग कवर्गीकरणअनुसार उपयोग हुने एउटै चाकला भएको जग्गा वा जमिनको टुक्रा वा भाग सम्झनुपर्छ ।	 <p>चित्र कर्नर प्लट (Corner Plot)</p>
कित्ता	भन्नाले कुनैपनि व्यक्ति वा संघसंस्थाको स्वामित्वमा रहेको जग्गाधनी प्रमाणपत्रले कित्ता नम्बरसहित कितान गरेको भू-क्षेत्र सम्झनुपर्छ ।	
कर्नर प्लट	भन्नाले दुई वा सोभन्दा धेरै बाटोहरू आपसमा काटिएको चोक परेको र त्यस्ता बाटोहरूपट्टि बढी चौडाइ भएको सडकतर्फ मुख्य मोहडा र कम चौडाइ भएको सडकतर्फ साइड मोहडा भएको प्लट सम्झनुपर्छ	
द्विमुखे मोहडा भएको प्लट	भन्नाले कर्नर प्लटबाहेक दुईवटा बाटोहरूतर्फ मोहडा भएको प्लट सम्झनुपर्छ ।	 <p>चित्र दुई मुखे मोहडा भएको प्लट (Double Frontage)</p>

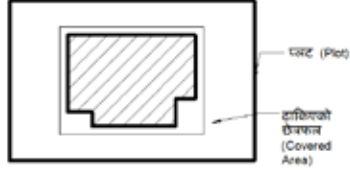
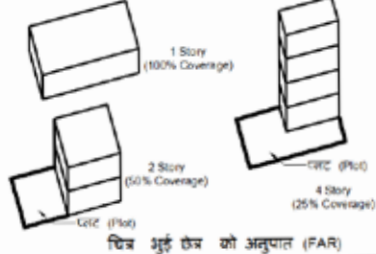
<p>खुला स्थल</p>	<p>भन्नाले प्लटमा बनेको संरचनाले चर्चेकोदेखि बाहेकको खुला छाडिएको, संरचनाको अगाडि वा पछाडि वा अगल बगलको कुनैपनि वा सबै भागलाई सम्झनुपर्छ ।</p>	
<p>चोक</p>	<p>भन्नाले जमिनको सतह वा सोभन्दा तल वा माथि, पूरा वा आंशिकरूपमा भवन वा पर्खालले घेरेको निर्माणभित्र वा बाहिर रहेको र आकाशतर्फ खुला रहेको भाग सम्झनुपर्छ ।</p>	 <p>चित्र घरको विभिन्न भाग</p>
<p>घर वा भवन</p>	<p>भन्नाले बस्ने, खाना पकाउने र सरसफाईसम्बन्धी आवश्यक सुविधा भएको आवाशका निमित्त निर्माण भएको भवन सम्झनुपर्छ । यस शब्दले कार्यालय भवन, होटल, कारखाना वा त्यस्तै प्रकारले मानिसहरू बस्ने वा केही समयको निमित्त जम्मा हुने मनोरञ्जनका स्थानहरूलाई समेत जनाउनेछ ।</p>	
<p>अगाडिको खुला भाग</p>	<p>भन्नाले कुनैपनि प्लटको अगाडिको मोहडा वा जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छाड्नुपर्ने न्यूनतम दूरी सम्झनुपर्छ ।</p>	 <p>चित्र खुला भाग</p>
<p>पछाडिको खुला भाग</p>	<p>भन्नाले कुनैपनि प्लटको पछाडिको जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी सम्झनुपर्छ ।</p>	
<p>साइडको खुला भाग</p>	<p>भन्नाले कुनैपनि प्लटको अगाडि र पछाडिबाहेकको जग्गाको साइडको सिमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरी सम्झनुपर्छ ।</p>	
<p>निर्माण</p>	<p>भन्नाले प्लटमा निर्माण हुने सबैखालका संरचनाहरू, जस्तै पर्खाल, भवनको प्लिन्थ, गाह्रोहरू, भुइँ, छाना, चिमनी, इन्सपेक्सन चेम्बर, नाला, कार्नेस वा बाहिर निकालिएको भाग आदि सम्झनुपर्छ ।</p>	 <p>चित्र निर्माण रेखा (Building Line)</p>
<p>निर्माण रेखा</p>	<p>भन्नाले भवन वा अन्य निर्माण गर्न जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गाभित्र छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरीलाई इङ्गति गर्ने अधिकार प्राप्त अधिकारीले तोकिदिएको निश्चित रेखा सम्झनुपर्छ ।</p>	

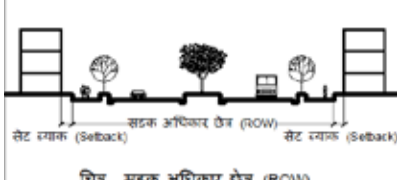
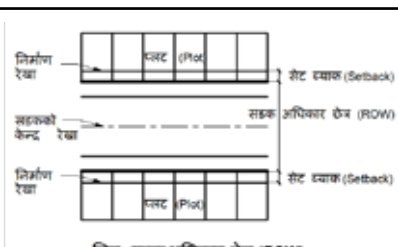


असम्बद्ध भवन वा निर्माण	भन्नाले आपसमा नजोडिएका एकला एकलै बनेका भवन वा पूर्वाधारलाई सम्झनुपर्छ ।	
सामूहिक आवास	भन्नाले एकै व्यक्ति संस्था वा निकायले सामूहिक स्वामित्व भएको जमिनमा निर्माण गरेको एकतले वा धेरै तलाहरू भएको बसोवास गर्ने घर वा स्थानहरूको समूह सम्झनुपर्छ ।	 <p>चित्र असम्बद्ध भवन वा निर्माण (Detached Housing)</p>
संयुक्त आवास भवन	भन्नाले कुनै जग्गामा दुई वा दुईभन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तला भएको भवन सम्झनुपर्छ । सो शब्दले सोही जग्गामा ब्लक, पोकेट वा अन्य त्यस्तै नामबाट नामाकरण गरी निर्माण गरिएको त्यस्तै किसिमका दुई वा दुईभन्दा बढी भवनहरू र ती भवनले चर्चेको जग्गा, कम्पाउण्ड, कम्प्लेक्ससमेतलाई सम्झनुपर्छ ।	 <p>चित्र एक आपसमा सम्बद्ध भवन</p>
आवास इकाई	भन्नाले संयुक्त आवास भवनमा स्वतन्त्ररूपमा उपभोग गर्न सकिने सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधासहित एक वा एकभन्दा बढी कोठा भएको त्यस्तो भवनको कुनै इकाईलाई सम्झनुपर्छ ।	
आपसमा सम्बद्ध भवन	भन्नाले तीनतिर खुला भई एकातिर कुनै अर्को भवन वा निर्माणसँग जोडिएको भवन सम्झनुपर्छ ।	
पडिक्तबद्ध आवास	भन्नाले अगाडि र पछाडिपट्टि खुला भाग राखी दायँबायाँ जोडिएर बनेको भवनहरूको पडिक्त सम्झनुपर्छ ।	 <p>चित्र पडिक्त आवास (Row Housing)</p>
न्यून आय तथा विपन्न वर्गका लागि आवास क्षेत्र	भन्नाले नगरको भू-उपयोग वर्गीकरण अन्तर्गत छुट्याइएको न्यून क्रयशक्ति भएका तथा विपन्नवर्गले सुलभ मूल्यमा खरीद गर्नसक्ने आवश्यक भौतिक पूर्वाधार वा संरचना भएको, वातावरणीय तथा कानूनी हिसाबले सुरक्षित आवास बनेको क्षेत्र सम्झनुपर्छ ।	

<p>भवन वा निर्माणको उचाई</p>	<p>भन्नाले समथल छाना वा छतको हकमा प्रवेश सडकको जमिनको औसत सतहदेखि भवनको सबैभन्दा माथिल्लो सतहसम्मको उचाई र पाखो छानाको हकमा प्रवेश सडकको जमिनको औसत सतहबाट २५-३० डिग्रीभन्दा बढी भिरालो भएमा भिरालोको बीच भागको उचाईसम्म र सोभन्दा कम भिरालोगरी छाना निर्माण भएकोमा छज्जा सतहसम्मको उचाई सक्झनुपर्छ ।</p>	 <p>चित्र घरको उचाई (Height of Building, h)</p>
<p>आवाशयोग्य कोठा</p>	<p>भन्नाले आवश्यक न्यूनतम सुविधा भएको र यस मापदण्ड विनियमको परिच्छेद ४ खण्ड ३.८ उपखण्ड ३.८.२ मा उल्लेख भएबमोजिमको कोठा सम्झनुपर्छ ।</p>	 <p>चित्र कोठाको उचाई (Height of Room, h)</p>
<p>कोठाको उचाई</p>	<p>भन्नाले कुनैपनि कोठाको तयारी समथल भुइँदेखि भित्री तयारी समथल छत र भिरालो सिलिङ्ग भएको अवस्थामा भुइँको सतहदेखि भिरालो सिलिङ्गको औसत उचाईलाई सम्झनुपर्छ ।</p>	
<p>झयाल</p>	<p>भन्नाले कुनैपनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक हावा र उज्यालो प्रवाह गर्नसक्नेगरी बनाइएको ढोकाबाहेकको खुला भाग सम्झनुपर्छ ।</p>	
<p>बरण्डा</p>	<p>भन्नाले घर वा भवनको कम्तीमा पनि एकातिर बाहिरतर्फ खुला राखी ढाकिएको क्षेत्र सम्झनुपर्छ । यस्तो बरण्डा माथिल्लो तलामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मिटरको उचाईसम्मको प्यारापिटलाई समेत समावेश भएको मानिनेछ ।</p>	
<p>प्लिन्थ</p>	<p>भन्नाले कुनैपनि भवन वा निर्माणको जमिनको सतहभन्दा माथि र भुइँलाको सतहभन्दा मुनिको भाग सम्झनुपर्छ ।</p>	
<p>भूमिगत तला र कोठा</p>	<p>भवनको जमिनभन्दा मुनिको तला वा जमिनभन्दा १.२ मिटरसम्म मात्र माथि हुनेगरी बनाइएको तला सम्झनुपर्छ ।</p>	 <p>चित्र बुङ्गल (Attic)</p>

बुइँगल वा छानामुनिको भाग	भन्नाले सरसफाईसम्बन्धी प्रयोजनमा आउनेबाहेक स्टोरका निमित्त वा खाना पकाउने, बस्ने वा पूजा गर्नेलगायतका कामका निमित्त उपयोग गरिने भाग सम्झनुपर्छ ।	
तला	भन्नाले भवन वा निर्माणको भुइँको भाग र माथिल्लो तालबीचको भाग सम्झनुपर्छ ।	 <p>चित्र मध्यवर्ती तला (Mezzanine Floor)</p>
माथिल्लो तला	भन्नाले पूरा वा आंशिकरूपमा निर्माण गरिएको भवन वा निर्माणको भुइँको तलाभन्दा माथिको तला सम्झनुपर्छ ।	
बार्दली	भन्नाले कुनैपनि भवनमा भएको छेकवार वा रेलिडद्वारा सुरक्षित बनाइएको माथिल्लो तलामा घरभन्दा बाहिर निकालेर बनाइएको आवत जावत गर्न वा बस्नका निमित्त प्रयोग गरिने भवनको गाहोभन्दा बाहिर नालिएको भाग सम्झनुपर्छ ।	
मध्यवर्ती तला	भन्नाले तलो तलाबाट मात्र जाने बाटो भएको जमिनको सतहभन्दा माथि रहेको कुनै दुई तलाबीचमा पर्ने भाग सम्झनुपर्छ ।	
छेका	भन्नाले कुनैपनि भवन वा निर्माणका बीचमा भवनभित्रका भागहरू छुट्याउन कुनैपनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तलासम्मको उचाईमात्र हुनेगरी उठाइने वा लगाइने बार वा गाहो आदि सम्झनुपर्छ ।	
डेउढी	भन्नाले कुनैपनि भवनको प्रवेशद्वार अगाडिपट्टि भवनसँग जोडी माथिबाट ढाकेर बनाइएको भाग सम्झनुपर्छ ।	
भर्याडको ढकन	भन्नाले भर्याडलाई ढाक्ने वा छोप्ने उद्देश्यले बनाइएको छानासहितको कुनै भाग वा निर्माण सम्झनुपर्छ ।	
कार्पेट एरिया	भन्नाले कुनैपनि तलाको गाहो तथा छानो भएको कोठा, तथा अन्य प्रयोगमा ल्याउनमिल्ने बन्द ठाउँहरूको कार्पेट ओछ्याउनमिल्ने गाहोको क्षेत्रफलबाहेकको शुद्ध क्षेत्रफल भन्ने सम्झनुपर्छ ।	 <p>चित्र जमिन मा चर्चिने क्षेत्रफल (Ground Coverage)</p>

जमिनमा चर्चिने क्षेत्रफल	भन्नाले भवनको भुइँतलाको भागले जमिनमा ओगट्ने क्षेत्रफल सम्झनुपर्छ ।	
ढाकिएको क्षेत्रफल	भन्नाले तपसीलमा उल्लेख भएका बाहेकको कुनैपनि प्रकारको निर्माणद्वारा चर्चिएको प्लिनथ सतहभन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल सम्झनुपर्छ । भवनका निम्न भागहरू भने यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।	 <p>चित्र ढाकिएको क्षेत्रफल (Covered Area)</p>
क)	बगैँचा, इनार र यससम्बन्धी निर्माण, बिरुवाहरूको नर्सरी, पानी पोखरी र फोहोरा, पौडी खेल्ने खुला पोखरी, चौतारा, ट्याङ्की, बेनञ्च, चिप्लेटी, झुलाजस्ता बाहिरी वस्तु । निकासका लागि बनाइएको कल्भर्ट, पानी जानका लागि बनाइएका साना नलीहरू, क्याचपिट, गल्ली पिट, इन्सपेक्सन चेम्बर, डुँड आदि ।	
ख)	कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल, ढोका, तला नउठाइएको डेउडी, खुला भर्याड, र्याम्प, बाहिरपट्टि झुण्डिएको भाग, झ्याल र गारोभन्दा बाहिरपट्टि परेको सामियाना वा छाताले ढाकेको भाग आदि । गार्ड बस्ने कोठा, पम्पहाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ, विद्युत् कक्ष, सबस्टेशनजस्ता सेवा पुर्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि । घरको कुनै भागमा बाहुधारक निकाली सो भागलाई कोठाको रूपमा प्रयोग नगरिएको भाग ।	 <p>चित्र भुइँतलाको अनुपात (FAR)</p>
भुइँ क्षेत्रको अनुपात	भन्नाले भवनका सम्पूर्ण तलाहरूको क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पूर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफल सम्झनुपर्छ ।	
भुइँ	भन्नाले सामान्यतया मानिसहरू हिँड्ने भवन वा निर्माणको कुनैपनि तलाको तलो सतह सम्झनुपर्छ ।	
ग्यारेज	भन्नाले कुनैपनि प्रकारका निजी तथा सार्वजनिक बाहनहरू पार्किङ गर्न बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा त्यसको भाग सम्झनुपर्छ ।	

बाटो	भन्नाले कुनैपनि प्रकारले सर्वसाधारण जनताले हिँड्ने गरेको वा कुनै निश्चित समयसम्मका लागि निर्वाधरूपमा हिँडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित आवत जावतका निमित्त प्रयोग भएको भाग सम्झनुपर्छ । सो शब्दले सडकको पेटी, ट्राफिक आइल्याण्ड, सडकका रूखहरू, रेलिङ्गजस्ता बाटोको क्षेत्राधिकारभित्र पर्ने सम्पूर्ण भागसमेतलाई जनाउँदछ ।	
बाटोको उचाई वा ग्रेड	भन्नाले प्लटको अगाडिपट्टि औपचारिक रूपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रीय रेखाको उचाई सम्झनुपर्छ ।	
बाटोको रेखा	भन्नाले बाटोको दुबै साइडहरूको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनुपर्छ ।	
टु-एबुट	भन्नाले सडकको सीमासम्म विस्तार गरिएको भवन निर्माणको कुनैपनि भाग सम्झनुपर्छ ।	
सडक	भन्नाले गाडीसमेत गुड्नसक्ने सबै किसिमको बाटो सम्झनुपर्छ ।	
सेवा मार्ग	भन्नाले सुविधा वा सेवा पुर्याउने उद्देश्यले भवन वा प्लटको पछाडिपट्टि रहेको बाटो सम्झनुपर्छ ।	
सडक-रेखा	भन्नाले बाटोको कुनै साइडहरूको बाहिरी सीमा निर्धारण गर्ने रेखा सम्झनुपर्छ ।	
सडक अधिकार क्षेत्र	सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक सडकको केन्द्र रेखादेखि दुबैतर्फ तोकेको बराबर दूरी ।	
सेटब्याक लाइन	भन्नाले जग्गाको सिमानाबाट सो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छाड्नु पर्ने न्यूनतम दूरीमा कोरिने रेखा सम्झनुपर्छ ।	
बाहिर निस्कने बाटो	भन्नाले कुनैपनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रूपमा प्रयोग हुने बाटो सम्झनुपर्छ ।	
फायर सेपरेशन	भन्नाले आगो फैलिनबाट रोक्नका निमित्त गरिएको भवन वा निर्माणहरूको विभाजन सम्झनुपर्छ ।	

लिफ्ट	भन्नाले मानिस वा वस्तुहरूलाई विभिन्न तलाहरूमा पुग्न वा पुर्याउन जडान गरिएको यन्त्र सम्झनुपर्छ ।	
शौचालय	भन्नाले मानिसहरूलाई दिसापिसाब गर्नका निमित्त बनाइएको पानी फलस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्थासहितको कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनैपनि भाग सम्झनुपर्छ ।	
निकाश वा नाला	भन्नाले घर कम्पाउण्डभित्र वा बाहिर जमिनमुनि ढाकिएको वा जमिनमा रहेको खुला, आकाशे पानी वा प्रयोग गरिएको फोहोर पानीको निकाश बाहिर पठाउन बनाइएको निकाश वा नाला भन्ने सम्झनुपर्छ ।	
ढल	भन्नाले घर कम्पाउण्ड भित्रै वा बाहिर सामान्यतया सार्वजनिक सडकमा जमिनमुनि ढाकिएर रहेको आकाशे पानी वा प्रयोग गरिएको फोहोर पानीको निकाशका लागि बनाइएको मिश्रित निकाशमार्ग भन्ने सम्झनुपर्छ ।	

### १.३. मापदण्ड विनियमको उपयोग

सरकारी, अर्धसरकारी एवं निजी स्वामित्वको घडेरीको जग्गामा वा सार्वजनिक जग्गामा वा गुठी जग्गामा कुनै प्रकारको भू-उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्तावन गर्न वा परिवर्तन गर्न जग्गा वा घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न तथा निर्माण कार्य गर्नुपरेमा सम्बन्धित निवेदकले नगरपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रितपपूर्वकको निवेदन दर्तागरी स्वीकृति लिनुपर्नेछ । यस मापदण्ड विनियमको उपयोग नगरपालिकाले योजना तथा भवन निर्माणको समग्र नियमन गर्न उपयोग गर्नेछ । यस मापदण्डमा मूलतः निम्न विषयहरू समेटिएका छन्:

- क. जग्गा एवं भवनको उपभोग वा भइरहेको उपभोगमा परिवर्तन गर्न वा विकास निर्देशन ।
- ख. जग्गामा निर्माण हुने भवनको रूपरेखा नियन्त्रण,
- ग. नगरपालिकाको नीतिअनुरूप तोकिएको क्षेत्रमा अतिरिक्त नियन्त्रण,
- घ. घडेरीको खण्डीकरण वा विभाजनको नियन्त्रण ।



# २. परिच्छेद २: योजना मापदण्ड

## २.१. सामान्य व्यवस्था (General Provision)

यस परिच्छेदको सामान्य व्यवस्था अन्तर्गत पर्ने नियमनका प्रावधानहरूको व्यवस्था मूलतः जोखिम संवेदनशील भू-उपयोग योजनामा क्षेत्राङ्कन गरिएका विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा विद्यमान तथा सम्भाव्य बहुप्रकोप जोखिमलाई न्यूनीकरण गर्दै विद्यमान भू-उपयोगको प्रभावकारी उपयोग तथा वस्ती विकासको प्रवृत्तिको पुनरावलोकनका आधारमा नगर क्षेत्रमा हुने पूर्वाधार निर्माणलाई नियमन गरी योजनावद्ध विकासका माध्यमबाट सुरक्षित शहरीकरणलाई प्रवर्द्धन गर्न प्रस्तुत मापदण्ड बनाइएको छ । यो नियमनका प्रावधानहरू भूखण्डीकरण गरी गरिने योजनाबद्ध आवाश विकासको हकमा केही फरक पर्ने भए पनि सामान्यतया यस मापदण्डले समेटेका सबै क्षेत्रमा लागू हुनेछ । भूखण्डीकरण गरी गरिने योजनाबद्ध आवाश विकासको हकमा फरक पर्ने प्रावधानहरू भएमा सोको उल्लेख सम्बन्धित उपखण्डहरूमा गरिएको छ ।

### २.१.१. विपद् जोखिम न्यूनीकरण योजना मापदण्ड तथा नियमनहरू

विपद् जोखिम न्यूनीकरणको लागि प्रस्तावित मापदण्ड तथा नियमहरूलाई स्पष्ट गर्न क्षेत्राङ्कन नक्शाहरूमा प्रयोग भएको रातो, पहेँलो र हरियो रङ्गले क्रमशः उच्च जोखिम (High Risk), मध्यम जोखिम (Moderate Risk) तथा न्यून जोखिम (Low Risk) क्षेत्रलाई जनाउँदछन् । यसैगरी शहरी तथा ग्रामीण आवाशीय तथा बजार क्षेत्रको हकमा रातो, पहेँलो तथा हरियो रङ्गहरूले क्रमशः उच्च उपयुक्तता (highly suitable), मध्यम उपयुक्तता (moderately suitable) तथा निचो उपयुक्तता (lowly suitable) भएको जमिनहरू भन्ने बुझाउँदछ । यस अन्तर्गत निम्न मापदण्ड तथा नियमहरू तोकिएका छन्:-

- क. भूकम्प, बाढी, आगलागी वा डढेलो, पहिरोलगायतका बहुप्रकोप जोखिमलाई भू-उपयोग योजना तयारीका क्रममा तयार नक्शामा (अनुसूची १) सङ्केतसहित दिइएको निर्दिष्ट मध्यम जोखिम वा मध्यम उपयुक्त भएको जमिन र न्यून जोखिम वा उच्च उपयुक्त भूक्षेत्रमा मात्र आवाशीय भवन एवं संरचनाहरू निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- ख. उच्च जोखिम भएको क्षेत्रहरूमा विद्यालय, स्वास्थ्य संस्था आदि जनधनका हिसाबले संवेदनशील भवन तथा पूर्वाधार निर्माण गर्न दिइनेछैन ।
- ग. उच्च जोखिम वा अनुपयुक्त भूक्षेत्रमा भवन तथा संरचनाको निर्माण गर्न आवश्यक देखिएमा राष्ट्रिय भवन संहिताको मापदण्ड तथा अन्य आवश्यक ठानिएको विस्तृत ज्ञिनीयरिङ्ग विश्लेषण अध्ययन प्रतिवेदनका आधारमा स्थायी प्रकृतिको निर्माण गर्न इजाजत दिन सकिनेछ ।
- घ. कुनैपनि जमिनको भूसतह ३० डिग्रिभन्दा बढी भिरालो भएमा जमिन, वन क्षेत्र, सार्वजनिक जल तथा प्राकृतिक स्थान रहेको भूक्षेत्रलाई स्थायी प्रकृतिको संरचना निर्माण गर्न अनुमति दिइनेछैन ।
- ङ. डिग्रिभन्दा बढी भिरालो जमिनको हकमा यस्तो क्षेत्रमा विगत १० वर्षभन्दा पहिरो गएको इतिहास भएमा त्यस्तो क्षेत्रमा भवन तथा संरचना निर्माण गर्न आवश्यक देखिएमा राष्ट्रिय भवन संहिताको मापदण्ड, तथा अन्य आवश्यक ठानिएको विस्तृत इञ्जिनियरिङ्ग विश्लेषण अध्ययन प्रतिवेदन र भूमिको संरक्षणयोजनाका आधारमा स्थायी प्रकृतिको निर्माण गर्न इजाजत दिनसकिनेछ ।

## २.१.२. भौतिक पूर्वाधारहरू

भू-उपयोग क्षेत्राङ्कन नक्शामा देखिएको बहुप्रकोपिय जोखिम क्षेत्रमा भौतिक पूर्वाधारहरूको निर्माण गर्दा तालिका नं. १ मा तोकिए बमोजिम हुनुपर्ने छ ।

तालिका नं १

क्र. सं.	भौतिक पूर्वाधार	भू-उपयोग क्षेत्रह		
		रातो (जोगिन पर्ने वा उच्च जोखिम) क्षेत्र	पहेँलो (नियन्त्रण गर्नु पर्ने वा मध्यम जोखिम) क्षेत्र	हरियो (विकास वा प्रवर्द्धन वा न्यून जोखिम) क्षेत्र
१	पेट्रोल पम्प	X	0	0
२	ग्यास रिफिलिङ सेन्टर	X	0	0
३	विद्युतीय सवारी रिचार्जिङ स्टेशन	X	0	✓
४	विद्युतिय पूर्वाधारहरू (स्टेशन, ट्रान्सर्फमर आदि)	X	✓	✓
५	सञ्चार पूर्वाधारहरू (टावर आदि)	X	0	✓
६	सडक निर्माण	X	0	✓
७	ओभरहेड पानी ट्याङ्की	X	0	✓
८	ल्यण्डफिल साइट	X	✓	✓
९	पानी प्रशोधन केन्द्र	X	✓	✓
१०	बसपार्क आदि	X	✓	✓
११	औद्योगिक भवनहरू, पूर्वाधारहरू	X	✓	✓
अनुमति दिन सकिने			क्षेत्राङ्कन नक्शाहरूमा निर्देशित भु उपयोग अनुसार	
सशर्त अनुमति दिन सकिने				
निशेध गरिएको				

### २.१.३. सामाजिक आर्थिक पूर्वाधार

तालिका नं २

भू-उपयोग	सामाजिक आर्थिक पूर्वाधारहरू	भूउपयोग क्षेत्र		
		रातो (जोगिनु पर्ने वा उच्च जोखिम) क्षेत्र	पहेँलो (नियन्त्रण गर्नु पर्ने वा मध्यम जोखिम) क्षेत्र	हरियो (विकास वा प्रवर्द्धन वा न्यून जोखिम) क्षेत्र
शहरी क्षेत्र	सबै प्रकारका आवाशीय भवन (व्यक्तिगत वा निजी आवाश, संयुक्त आवाश आदि)	0	✓	✓
	विशेष प्रकारका संस्थागत भवनहरू (ठूला कार्यालय, क्याम्पस, विविधविद्यालय आदि)	X	0	✓
	साधारण संस्थागत भवनहरू (कार्यालय, क्याम्पस, विद्यालय, तालिमकेन्द्र आदि)	X	✓	✓
	साधारण शैक्षिक भवनहरू (विद्यालय, तालिमकेन्द्र आदि)	X	0	✓
	अस्पताल, स्वास्थ्य केन्द्र आदि	X	0	✓
	तारे तथा मझौला होटेलहरू	X	0	✓
	मनोरञ्जनमूलक भवनहरू (सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह)	X	0	✓
	व्यापारिक तथा व्यवसायिक भवनहरू (डिपार्टमेण्ट स्टोर, रेष्टुरण्ट आदि)	X	0	✓
	धार्मिक भवनहरू	0	✓	✓
	खेल मैदानहरू	✓	✓	✓

उप नगरीय क्षेत्र	सबै प्रकारका आवाशीय भवनहरू (आवाश, संयुक्त आवाश आदि)	0	✓	✓
	विशेष प्रकारका संस्थागत भवनहरू (ठूला कार्यालय, क्याम्पस, विश्वविद्यालय आदि)	X	0	✓
	साधारण संस्थागत भवनहरू (कार्यालय, क्याम्पस, विद्यालय, तालिमकेन्द्र आदि)	X	✓	✓
	साधारण शैक्षिक भवनहरू (विद्यालय, तालिमकेन्द्र आदि)	X	0	✓
	अस्पताल, स्वास्थ्य केन्द्र आदि	X	0	✓
	तारे तथा मझौला होटेलहरू	X	0	✓
	मनोरञ्जनमूलक भवनहरू (सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह)	X	✓	✓
	व्यापारिक तथा व्यवसायिक भवनहरू (डिपार्टमेण्ट स्टोर, रेष्टुरण्ट आदि)	X	✓	✓
	धार्मिक भवनहरू	0	✓	✓
	खेल मैदानहरू	✓	✓	✓

ग्रामीण क्षेत्र	सबै प्रकारका आवाशीय भवनहरू (आवाश, संयुक्त आवाश आदि)	0	✓	✓
	विशेष प्रकारका संस्थागत भवनहरू (ठूला कार्यालय, क्याम्पस, विश्वविद्यालय आदि)	X	X	✓
	साधारण संस्थागत भवनहरू (कार्यालय, क्याम्पस, विद्यालय, तालिमकेन्द्र आदि)	X	✓	✓
	साधारण शैक्षिक भवनहरू (विद्यालय, तालिमकेन्द्र आदि)	X	0	✓
	अस्पताल, स्वास्थ्यकेन्द्र आदि	X	0	✓
	तारे तथा मझौला होटेलहरू	X	0	✓
	मनोरञ्जनमूलक भवनहरू (सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह)	X	X	✓
	व्यापारिक तथा व्यवसायिक भवनहरू (डिपार्टमेण्ट स्टोर, रेष्टुरण्ट आदि)	X	✓	✓
	धार्मिक भवनहरू	X	✓	✓
खेल मैदानहरू	0	✓	✓	
सम्पदा क्षेत्र	आवाशीय भवनहरू	X	0	✓
	व्यापारिक तथा व्यवसायिक भवनहरू (डिपार्टमेण्ट स्टोर, रेष्टुरण्ट आदि)	0	✓	✓
	धार्मिक भवनहरू	0	✓	✓
कृषि क्षेत्र	आवाशीय भवनहरू	0	✓	✓
	कृषि सम्बन्धि संस्थागत भवनहरू	X	0	✓
	स्वास्थ्यकेन्द्र	X	0	✓
	धार्मिक भवनहरू	0	✓	✓
अनुमति दिन सकिने	क्षेत्राङ्कन नक्शाहरूमा निर्देशित भूउपयोगअनुसार			
सशर्त अनुमति दिन सकिने				
निशेध गरिएको				

## २.२. खुला भाग (Setbacks)

भवन तथा संरचना निर्माण गर्दा छोटनुपर्ने खुला भाग पहुँच सडक, भवनको प्रयोगको किसिम, जग्गाको क्षेत्रफल, विपद् जोखिमसँग सम्बन्धित भएको हुँदा सोहीअनुरूप निम्नानुसार व्यवस्था गरिएको छः-

### तालिका नं ३

क्र.सं.	भवनको प्रकार	बाटोको चौडाइ (मिटर)	न्यूनतम खुला भाग (मिटर)			कैफियत
१	अवाशीय भवनहरू		अगाडि	पछाडि	दायाँ- बायाँ	मिश्रित प्रयोग भएका भवनहरू समेत
		५०	६.०	१.५	१.५	
		१५	१.५	१.५	१.५	
		१०	१.५	१.५	१.५	
		६	१.०	१.५	१.५	
२	संस्थागत भवन	५०	६.०	३.०	३.०	
		१५	६.०	३.०	३.०	
		१०	२.५	२.०	२.०	
		६	१.०	१.५	१.५	
३	तारे होटल	५०	१२.०	६.०	६.०	
		१५	१२.०	६.०	६.०	
		१०	-	-	-	
		६	-	-	-	
४	मझौला होटलहरू	५०	६.०	३.०	३.०	लज, डर्मिटरी आदि
		१५	३.०	२.०	२.०	
		१०	२.५	२.०	२.०	
		६	-	-	-	
५	मनोरञ्जनमूलक भवनहरू	५०	१२.०	६.०	६.०	सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह
		१५	९.०	२.५	२.५	
		१०	६.०	२.०	२.०	
		६	-	-	-	



- यो मापदण्डमा लागू हुनुभन्दा पहिलेबाट कायम रहीआएको २.५ आनाभन्दा कम क्षेत्रफल भएको जमिनको हकमा त्यस्ता जमिनमा आवाशीय घरको निर्माण गर्दा अगाडि र पछाडिबाट १.० मिटर सेटब्याक छाड्नुपर्नेछ ।
- ६ मिटरभन्दा कम चौडाइ भएको मोटर बाटोका लागि भवन वा निर्माणरेखा बाटोको केन्द्रबाट कम्तीमा पनि ४.० मिटर हुनुपर्नेछ ।
- आवाशीय घर निर्माण गर्दा पछाडिपट्टि खुला भागको औसत चौडाइ १.५ मिटर हुनुपर्नेछ र कुनैपनि ठाउँको चौडाइ १ मिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन । साइटको प्रकृति ब्याक-टु-ब्याक साइट (Back-to-back site) भएमा पछाडिको खुला भागको चौडाइ सबैतिर १.५ मिटर हुनुपर्नेछ ।
- आवाशीय घर वा निर्माणको हकमा कुनैपनि आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached) र असम्बद्ध (Detached) भवन वा निर्माणमा निम्नअनुसारको खुला भाग हुनुपर्नेछ:-
  - असम्बद्ध भवन वा निर्माणको दुबैतर्फ कम्तीमा १.५ मिटर को खुलाभाग हुनुपर्नेछ ।
  - आपसमा सम्बद्ध भवन वा निर्माणको एकातर्फ कम्तीमा १.५ मिटरको खुला भाग हुनुपर्नेछ ।
  - पडिक्तबद्ध भवन वा निर्माणका हकमा साइडतर्फ खुला भाग आवश्यक पर्नेछैन ।

### २.३. सेटब्याकमा छुट (Incentives on Setbacks)

- क. चौडाइ ०.६० मिटरभन्दा बढी नहुनेगरी कर्निस (Cornice) छाना वा वेदर सेड (Weather shade) राख्न पाइनेछ तर यस्तो वेदर सेड माथिल्लो छानाबाट मात्र निकाल्न अनुमति दिइनेछ ।
- ख. चौडाइ ०.६० मिटरभन्दा बढी नहुनेगरी झयाल, ढोका आदिमा सनसेड (Sun shade) का लागि अनुमति दिन सकिनेछ ।
- ग. भइरहेको भवन वा निर्माणको पछाडिपट्टिको खुला भागमा प्लटको सिमानाबाट १ मिटरको दूरीमा खुला भागमा जमिनमुनी बन्ने सेफ्टी ट्याङ्क निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- घ. पार्किङका निमित्त साइड वा पछाडिको खुला भागमा २.४ मिटरउचाईसम्मको ग्यारेज बनाउन अनुमति दिन सकिनेछ ।
- ङ. वर्गमिटरसम्म क्षेत्रफलको पम्प हाउसलाई अनुमति दिन सकिनेछ ।
- च. पाहाडी सिँढीदार जमिन भएको अवस्थामा सुविधा हेरी पार्किङ ग्यारेज सडक सिमानादेखि नै बनाउन पाइनेछ । स्टिल्ट तला (Stilt floor ) मा पार्किङ प्रयोजनका लागि प्रयोग गरिएको क्षेत्रफललाई FAR मा गणना गरिनेछैन ।
- छ. पार्किङ प्रयोजन वा भण्डार (Storage) का लागि प्रयोग हुने भूमिगत तला अर्धभूमिगत तलाहरू मा FAR गणना हुनेछैन । भुइँ तला पार्किङका लागि मात्र प्रयोग हुने भएमा र सोहीअनुसार खुला रहेको अवस्थामा FAR मा गणना हुनेछैन ।
- ज. दर्ईपाखे छाना हाल्दा बुइँगल (attic) बनेमा सोको क्षेत्रफल FAR मा गणना गरिनेछैन ।
- झ. परम्परागत अथवा परिमार्जित रूपको नेपाली वास्तुकता झल्कने भवन निर्माण गर्दा साविकको

FAR मा ०.२५ थप सुविधा प्राप्त हुनेछ तर यो सुविधा प्राचीन स्मारक क्षेत्रमा लागू हुनेछैन ।

- ज. आवाशीय तथा व्यापारिकबाहेक अन्य प्रयोजनका लागि निर्माण गरिने बेसमेन्ट तथा सेमिबेसमेन्ट, सबैभन्दा माथिल्लो तलामा रहेको भर्याडको छोप्ने भाग (कुनैपनि कोठा नभएको अवस्थामा), लिफ्टको मेशिन कोठा बनाउन पाइनेछ ।
- ट. कम्पाउण्डवाल, ढोका, तला नउठाइएको पोर्च, खुला भर्याड, र्याम्प, जमिनमुनिको पानीट्याङ्की, पौडी खेल्ने खुला पोखरी आदि । भवनको उचाई प्लिन्थ लेभलदेखि माथिल्लो तला (भर्याड) छोप्ने वा लिफ्ट (Lift) को मेशिन राख्ने कोठाबाहेकको छानासम्मको उचाई गनिनेछ ।
- ठ. खुला प्वाल (Void) को साइज १.५ मिटर x १.५ मिटरभएमा खुला प्वाल ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछैन । सोभन्दा सानो प्वाल भएमा ग्राउण्ड कभरेजमा गणना हुनेछ ।
- ड. दुईतर्फ सडक भएको अवस्थामा भवन निर्माण गर्दा दुबैतर्फ सेटब्याक छाड्नु पर्ने अवस्थामा सहायक सडक (मुख्य मोहडा नपर्ने सडक) तर्फ छाड्नु पर्ने सेटब्याकको क्षेत्रफल बराबरको क्षेत्रफल FAR मा गणना गरिनेछैन ।

## २.४. पहुँच बाटो (Means of Access)

भूखण्डीकरण गरी गरिने योजनावद्ध आवाश विकासका साथै कुनैपनि भवन वा प्लटमा आवतजावतको निमित्त निजी वा सार्वजनिक बाटो जोडिएको हुनुपर्नेछ । कुनैपनि भवन निर्माण गर्दा आवत जावतका लागि आवश्यक पर्ने बाटो अतिक्रमण हुनेगरी वा बाटोको क्षेत्रफल घट्नेगरी बनाउन पाइनेछैन । सबै प्रकारको पूर्वाधार निर्माण गर्दा अर्को भवन वा निर्माणलाई यस्तो प्रवेशको माध्यमबाट बञ्चित गर्न पाइनेछैन । सबै आवाशीय प्लटहरू सार्वजनिक बाटो वा त्यस्ता बाटोसम्म पुग्ने अन्य कुनै माध्यमसँग जोडिएको हुनुपर्नेछ (तालिका नं ४) ।

### तालिका नं. ४

क्र. सं.	भवनको प्रकार र प्रयोजन	पहुँच बाटोको चौडाइ (मिटर)	पहुँच बाटोको लम्बाइ (मिटर)	कैफियत
१.१	आवाशीय भवनहरू (सार्वजनिक भवनहरू अन्तर्गत उल्लेख भएबाहेकका आवाशीय वा मिश्रित उपयोग वा प्रयोजन भएका भवनहरू)	१.२	३०	भूखण्डीकरण गरी विकास गरिने जग्गाको हकमा बाटोको चौडाई बाटोको मुखभन्दा भित्र सानो चौडाईको बनाउन पाइनेछैन ।
		४.०	५०	
		६.०	२००	
		८.०	१०००	
१.२	सार्वजनिक भवनहरू (आवाशीय भवनहरू बाहेकका सार्वजनिक उपयोग वा प्रयोजन भएका भवनहरू)	६.०	१००	
		८.०	२००	
		१०.०	३००	
		१४.०	५००	

## २.५. योजनावद्ध आवाश एवं घडेरी विकास (Planned residential/ plotted development)

योजनावद्ध आवाशीय घडेरी विकास गर्नको लागि न्यूनतम योजना मापदण्ड निम्नानुसार दिइएका छन्:-  
तालिका नं ५

क्र. सं.	पूर्वाधारको प्रकार	न्यूनतम नाप
१	योजनावद्ध आवाशीय क्षेत्र विकासको लागि चाहिने जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल	६४ आना न्यूनतम
	मूल सडक जोड्ने बाटो	६ मिटर न्यूनतम
२	ब्लक ब्लकमा जाने बाटो	८ मिटर न्यूनतम
३	प्लट प्लटमा जाने बाटो	६ मिटर न्यूनतम
४	टुङ्गिने बाटोको अधिकतम लम्बाई	४० मिटर
५	विकसित घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल	४ आना
६	घडेरीको चौडाई	७ मिटर न्यूनतम
७	घडेरीको गहिराई	४ आनासम्म चौडाइको १.५ गुणा ४ आनाभन्दा बढी ८ आनासम्म चौडाइको २ गुणा ८ आनाभन्दा बढी १२ आनासम्म चौडाइको २.५ गुणा १२ आनाभन्दा बढी भएमा चौडाइको ३ गुणा
८	खुला सार्वजनिक क्षेत्र (बाटोबाहेक)	४८ देखि २४० आनासम्म जम्मा जग्गाको ५ प्रतिशत २४० भन्दा बढी ४८० आनासम्म जम्मा ४.२५ प्रतिशत ४८० भन्दा बढी १२०० आनासम्म जम्मा जग्गाको ३.५ प्रतिशत
९	सामुदायिक सुविधाहरूका लागि आवश्यक क्षेत्र	< १२०० आनाभन्दा माथि भएमा जम्मा जग्गाको ३.० प्रतिशत
१०	घडेरी बिक्री	जम्मा जग्गाको ३.० प्रतिशत

## २.६. प्लटसम्बन्धी व्यवस्था (Plot Regulations)

क. कुनैपनि जमिनमा खुला भाग, प्यासेजसहित उचित प्रकारले पानी निकास हुने व्यवस्था हुनुपर्नेछ र ढलमा कुनैपनि प्रकारको निकास जोड्नु परेमा सम्बन्धित अधिकारीको लिखित स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

ख. विद्युत् नियमावलीले तोकेको विद्युत् लाइनको दायाँ बायाँको दूरीभित्र कुनैपनि प्रकारको निर्माण

गर्न वा भवनको कुनैपनि भाग उठाउन वा फेरबदल गर्नसमेत पाइनेछैन ।

- ग. यो मापदण्डमा लागू हुनुभन्दा पहिलेबाट कायम रहीआएको २.५ आनाभन्दा कम क्षेत्रफल भएको जमिनका तथा व्यापारिक क्षेत्रबाहेकको अन्य भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा एक वा सोभन्दा बढी कित्ताहरू हुनसक्ने कुनै एक आवाशीय प्लटको कूल न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आना (१७२.२ वर्गमिटर) भन्दा कम हुनेगरी कित्ताकाट भएको प्लटमा निर्माण स्वीकृति दिइनेछैन ।
- घ. सीमित पैतृक सम्पत्तिको बण्डा गर्दा वा यो मापदण्ड लागू हुनुभन्दा पहिले नै न्यूनतम क्षेत्रफलभन्दा कम कायम भएको अवस्थामा भने यो प्रावधान लागू हुनेछैन ।
- ड. योजनावद्ध आवाशीय क्षेत्रको लागि भूखण्डीकरण गर्दा निर्माणको प्रकृतिअनुसार जग्गाको न्यूनतम मोहडा निम्नानुसार हुनुपर्नेछः-

#### तालिका नं ६

क्र.सं.	निर्माणको प्रकृति	मोहोडा वा अग्रभाग (Frontage)
१	आवद्ध (Detached) भवन निर्माण	८ मिटर वा सोभन्दा माथि
२	आपसमा सम्बद्ध (Semi-detached) भवन वा निर्माण	७ मिटर वा सोभन्दा माथि
३	पङ्क्तिवद्ध (Row type) भवन निर्माण	६ मिटर
४	प्लट वा मोहोडाको गहिराइ अनुपात	१:२ अथवा १:३

#### २.७. सडक अधिकार क्षेत्र (Road Right of Way)

सडक तथ भवनहरूमा पर्याप्त प्रकाश, हावा तथा पैदल तथा आवतजावतको सुगमताका लागि नगरभित्रका सडकहरूको आवश्यक न्यूनतम सडक अधिकार क्षेत्र तोक्ने र तत्सम्बन्धी व्यवस्था निम्नानुसार अनुसार हुनेछ ।

#### तालिका नं.७: सडक अधिकार क्षेत्र (ROW)

क्र.सं.	सडकको प्रकार	विद्यमान चौडाई	नयाँ मापदण्ड ROW	कैफियत
१	पथ (Arterial Road)	५०	५०	सबै प्रकारका सडकहरूको न्यूनतम सडक चौडाई ६ मि हुनु पर्नेछ ।
२	सडक (Sub Arterial Road)	१०-१४	१५	
३	मार्ग (Collector Road)	५-९	१०	
४	उपमार्ग (Local Road)	३-५	६	

## २.८. पार्किङ व्यवस्था (Parking Provision)

तालिका नं ८

क्र. सं.	भवनको प्रकार	कूल जमिन क्षेत्रफलको प्रतिशत	कैफियत
१	अवाशीय भवनहरू (मिश्रित प्रयोग भएका भवनहरूसमेत)		न्यूनतम १ कार
२	ठूला तथा मझौला होटलहरू	२०	
३	सिनेमा हल, सभागृह, थिएटर आदि	२०	
४	व्यापारिक कम्प्लेक्स, सुपरमार्केट आदि	२०	
५	नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक आदि	१५	
६	सरकारी, अर्धसरकारी कार्यालय	२०	
७	विद्यालय, क्याम्पस	१५	

## २.९. नदी एवं कुलोको किनारबाट छोड्नुपर्ने दूरी (Setbacks for Riveredge)

तालिका नं ९

क्र. सं.	खोला, कुलो, सार्वजनिक पानीका श्रोतहरू	विद्यमान मापदण्ड (मिटर)	नयाँ मापदण्ड (मिटर)
१	नेत्रावती नदी	२०	३०
२	थोपाल खोला	१५	३०
३	आशि खोला, अरुण खोला	१०	१५
४	पलेखु खोला, आहुती खोला, चरङ्गे खोला, अँधेरी खोला, सासा खोला, खानी खोला, पिमल खोला, घट्टे खोला, दाउ खोला, कोशी खोला	१०	१५
५	साना खोला तथा खोल्सीहरू	५	५
६	पोखरीहरू	५	५
७	सार्वजनिक कुवा र इनारहरू	३	३
८	सार्वजनिक धाराहरू	२	२
९	कुलोहरू	१.५	१.५

## २.१०. अग्नि सुरक्षा (Fire Safety)

सुरक्षित शहरी बसाइ तथा आगोजन्य विपद्को जोखिम तथा यसको सुरक्षासम्बन्धी आवश्यक न्यूनतम अग्निसुरक्षाका प्रावधानहरू तथा व्यवस्थाहरू राष्ट्रिय भवन संहिताको अनुसूची ५ मा उल्लेख गरिएअनुसार हुनेछ ।

## २.११. विद्युत् नियमावली र छोड्नुपर्ने दूरी (Electric Regulation and Setbacks)

निर्माणका लागि प्रस्तावित प्लट वा भवनबाट विद्युत्को तार नजिकै भएको अवस्थामा तला थप गर्नुपर्दा, कुनैपनि विद्युत् प्रसारण वा विद्युत् वितरण लाइनका तारहरूबाट विद्युत् नियमावली, २०५० अनुसार नेपाल विद्युत् प्राधिकरणले तोकेको दूरी छाडेरमात्र निर्माण गर्न पाइनेछ । यस सम्बन्धमा सोही विद्युत् नियमावलीअनुसार निम्न नियमन मापदण्डहरू लागू हुनेछन्:-

### तालिका नं. १० विद्युत् नियमावली र छोड्नु पर्ने दूरी

क्र. सं.	विवरण	सेटब्याक	मानक	कैफियत
१	विद्युत् प्रसारण वा विद्युत् वितरण लाइन (High Tension Line –HTL)	सबै प्रकारका अवाशीय, संस्थागत तथा अन्य भवनहरू		विद्युत् नियमावली, २०५०
२		२०० / ४०० - ११ KV	१.२५ मिटर (from the edge)	
३		११-३३ KV	२ मिटर (from the edge)	विद्युत् प्राधिकरणले नियम परिवर्तन गरेअनुसार हुनेछ
४		> ३३ KV	४ मिटर (from the edge)	
५	<ul style="list-style-type: none"> <li>घरमाथिबाट कुनै किसिमको विद्युत् लाइन लैजान पाइने छैन ।</li> <li>ग्यारेज, टहरा वा पर्खालमाथिबाट विद्युत् लाइन लैजानु परेमा ४०० -२३० भोल्टसम्मको लाइन लैजान सकिनेछ । यसरी लगेको विद्युत् लाइन ग्यारेज, टहरा वा पर्खालको सबैभन्दा अग्लो ठाउँबाट कम्तीमा ३ मिटरको दुरीमा पर्नेगरी लैजान पाइनेछ ।</li> <li>घनाबस्ती भएको ठाउँमा ११ हजार भोल्टभन्दा बढी क्षमताको विद्युत् लाइन सडकको वारपार गर्नुपर्दा दोहोरो रोधन (Double Insulation) प्रणालीको प्रयोग गर्नुपर्नेछ</li> </ul>			



## ३. परिच्छेद-३ भवन मापदण्ड

### ३.१. व्यवसायिक क्षेत्र

“व्यवसायिक क्षेत्र” भन्नाले भू-उपयोग क्षेत्राङ्कन नक्शा (अनुसूची २) मा तोकिएको व्यापारिक तथा व्यवसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएका घरले चर्चेको जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनुपर्दछ । यस शब्दले व्यवसायिक कम्पनी वा संस्थाले व्यवसायिक क्षेत्रमा निर्माण गरेको व्यवसायिक भवन तथा सो भवनले चर्चेको जग्गालाई समेत जनाउँदछ । यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरूको घडेरीको क्षेत्रफल, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम तलाको क्षेत्रफल अनुपात (Floor area ratio- FAR) र अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल तालिका नं.११ मा उल्लेख भएबमोजिम हुनेछ ।

# तालिका नं ११

क्र.स.	भू-उपयोग	नियन्त्रण मापन	रातो क्षेत्र			पहेलो क्षेत्र			हरियो क्षेत्र			कैफियत
			जमिनको क्षेत्रफल (आना)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	
१	"व्यवसायिक क्षेत्र"											
१.१	आवर्षीय भवन	अधिकतम	२.५-४.०	४.०-८.०	>८.०	२.५-४.०	४.०-८.०	>८.०	२.५-४.०	४.०-८.०	>८.०	
	प्राउण कभरेज (%)		७५	७०	६०	७५	७०	६०	७५	७०	६०	१५
	एफएआर		१.५	१.४	१.२	२.३	२.१	१.८	२.३	२.१	१.८	
	तला		२.०	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	
	प्राउण कभरेज (%)		७५	७०	६०	७५	७०	६०	७५	७०	६०	१०
	एफएआर		१.५	१.४	१.२	२.३	२.१	१.८	२.३	२.१	१.८	
	तला		२.०	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	
	प्राउण कभरेज (%)		७५	७०	६०	७५	७०	६०	७५	७०	६०	६
	एफएआर		१.५	१.४	१.२	२.३	२.१	१.८	२.३	२.१	१.८	
	तला		२.०	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	
१.२	सधारण शैक्षिक भवनहरू	अधिकतम	न्यूनतम १६	५०	१०	५०	१५	१०	न्यूनतम २०	५०	१०	व्याम्पस, विद्यालय, तालिम केन्द्र आदि
	प्राउण्ड कभरेज (%)		४०			४०			४०			
	फार (FAR)											X १.२ १.२ १.२
	उचाई (Height)											X ४ ३ ३

१.३	संस्थागत भवनहरू	अधिकतम	न्यूनतम १६	१०	६		५०	न्यूनतम २०		५०	१५	१०	न्यूनतम २०						निजी, सार्वजनिक कार्यालय आदि	
		ग्राउण्ड कभरेज (GC)	५०					५०												
		फार (FAR)		X	X	X		X				१.६	१.२	X			२.०	१.६	X	
१.४	तारे होटल	अधिकतम	न्यूनतम ४८	१०	६		५०	न्यूनतम ५२		५०	१५	१०	न्यूनतम ५०						राज, डर्मिटरी आदि	
		ग्राउण्ड कभरेज (GC)	४०					४०												
		फार (FAR)		X	X	X		X			१.२	X	X			२.०	१.६	X		
१.५	मझौला, साना होटलहरू	अधिकतम	न्यूनतम १६	१०	६		५०	न्यूनतम २०		५०	१५	१०	न्यूनतम १६							
		ग्राउण्ड कभरेज (GC)	४०					४०												
		फार (FAR)		X	X	X		X			१.२	X	X			२.०	१.६	X		
१.६	मानोरन्जन मुलक भवनहरू मनोरञ्जनात्मक भवनहरू	अधिकतम	न्यूनतम ३२	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ४४		५०	१५	१०	न्यूनतम ४०						सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	
		ग्राउण्ड कभरेज (GC)	४०					४०												
		फार (FAR)		X	X	X		X			१.६	१.२	X			२.०	१.६	X		
१.६	उचाई (Height)	अधिकतम		X	X	X				X	३	X			५	४	X			
		न्यूनतम																		
		अधिकतम		X	X	X		X			३	X	X			३	३	X		



### ३.२. संस्थागत क्षेत्र

"संस्थागत क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोग योजनामा निर्दिष्ट भू-उपयोग क्षेत्राङ्कनमा (अनुसूची २) तोकिएका सार्वजनिक सुविधा प्रदान गर्न बनेका निजी, सामुदायिक तथा सरकारी भवनहरूले चर्चेको जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गा रहेको क्षेत्रलाई सम्झनुपर्दछ । यस शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा हुने "संस्थागत विस्तारसमेतलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरूको घडेरीको क्षेत्रफल, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम एफएआर र अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल तालिका नं.१२ मा दिइएबमोजिम हुनेछ ।

### तालिका नं.१२

क्र. सं.	भूउपयोग	नियन्त्रण मापन	रातो क्षेत्र		पहेलो क्षेत्र		सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)		हरियो क्षेत्र		अधिकार क्षेत्र	क्षेत्रफलसडक (मिटर)	कैफियत	
			जमिनको क्षेत्रफल (आना)	क्षेत्रफल -मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)	क्षेत्रफल	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)	क्षेत्रफलसडक (मिटर)					
२	संस्थागत क्षेत्र													
२.१	अवांश्रीय भवनहरू	अधिकतम	२.५-४.०	>६.०	२.५-४.०	>६.०			२.५-४.०	>६.०				
		ग्राउण्ड कभर (%)	७५	६०	७५	६०			७५	६०				
		एफएआर	१.५	१.२	२.३	१.६	१.५		२.३	१.६		१.५		
		तला	२.०	२.०	३.०	३.०			३.०	३.०				
		ग्राउण्ड कभर (%)	७५	६०	७५	६०			७५	६०				
		एफएआर	१.५	१.२	२.३	१.६	१.०		२.३	१.६	१.०		१.०	
		तला	२.०	२.०	३.०	३.०			३.०	३.०				
		ग्राउण्ड कभर (%)	७५	६०	७५	६०			७५	६०				
		एफएआर	१.५	१.२	२.३	१.६		६	२.३	१.६				६
		तला	२.०	२.०	३.०	३.०			३.०	३.०				





२.६	तोरि होटल	अधिकतम	न्यूनतम ३२	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ३६	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ३२	५०	१५	१०	६
		अधिकतम	न्यूनतम ३२	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ३६	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ३२	५०	१५	१०	६
		प्रउण्ड कभर (%)	४०					४०									
		एफएआर		X	X	X	X		X	२.०	X	X		X	२.४	X	X
		तला		X	X	X	X		X	५	X	X		X	६	X	X
२.७	साना तथा मझौला होटलहरू	अधिकतम	न्यूनतम १६	५०	१५	१०	६	न्यूनतम २०	५०	१५	१०	६	न्यूनतम १६	५०	१५	१०	६
		अधिकतम	न्यूनतम ३२	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ३६	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ३२	५०	१५	१०	६
		प्रउण्ड कभर (%)	४०					४०									
		एफएआर		X	X	X	X		X	२.०	१.६	X		X	२.४	२.०	X
		तला		X	X	X	X		X	५	४	X		X	६	५	X
२.८	मनोरञ्जनमूलक भवनहरू	अधिकतम	न्यूनतम ३६	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ४०	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ३६	५०	१५	१०	६
		अधिकतम	न्यूनतम ३२	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ४०	५०	१५	१०	६	न्यूनतम ३६	५०	१५	१०	६
		प्रउण्ड कभर (%)	४०					४०									
		एफएआर		X	X	X	X		X	१.६	१.२	X		X	२.०	X	X
		तला		X	X	X	X		X	४	३	X		X	५	X	X
२.९	मिश्रित उपयोगका भवन	अधिकतम	न्यूनतम १६	५०	१५	१०	६	न्यूनतम २०	५०	१५	१०	६	न्यूनतम १६	५०	१५	१०	६
		अधिकतम	न्यूनतम ३२	५०	१५	१०	६	न्यूनतम २०	५०	१५	१०	६	न्यूनतम १६	५०	१५	१०	६
		प्रउण्ड कभर (%)	४०					४०									
		एफएआर		X	X	X	X		X	१.६	१.२	X		X	२.०	२.०	X
		तला		X	X	२	X		X	४	३	X		X	५	५	X

विद्यमान साना किताहरू बाहेक सबै प्रकारको भू-उपयोग क्षेत्रमा जमिनको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आना (१७२.२ वर्गमिटर) हुनेछ । (क) GC- भवनले चर्चिने क्षेत्र (ख) FAR ।

यस क्षेत्रमा निषेध गरिएका उपयोगका क्रियाकलापहरू अनुसूची १ मा दिइएको छ ।







### ३.३.२. न्यून घनत्व आवाशीय उपक्षेत्र

यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरूको घडेरीको क्षेत्रफल, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम एफएआर र अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल तालिका नं. १४ मा दिइएबमोजिम हुनेछ ।

तालिका नं. १४

क्र. सं.	भू उपयोग	नियन्त्रण मापन	रातो क्षेत्र		पहेलो क्षेत्र		हरियो क्षेत्र		सडक अधिकार क्षेत्र		कैफियत
			सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)			
३.१	मिश्रित आवाशीय उपक्षेत्र										
३.२.१	आवाशीय भवनहरू	अधिकतम	२.५-४.०	४.०-८.०	२.५-४.०	४.०-८.०	२.५-४.०	४.०-८.०	२.५-४.०	४.०-८.०	
		ग्राउण्ड कभर (%)	७५	७०	७५	७०	७५	७०	७५	७०	
		एफ. ए. आर.	१.५	१.४	२.३	२.१	२.३	२.१	२.३	२.१	१.५
		तला	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	
		ग्राउण्ड कभर (%)	७५	७०	७५	७०	७५	७०	७५	७०	
		एफ. ए. आर.	१.५	१.४	२.३	२.१	२.३	२.१	२.३	२.१	१.५
		तला	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	
		ग्राउण्ड कभर (%)	७५	७०	७५	७०	७५	७०	७५	७०	
		एफ. ए. आर.	१.५	१.४	२.३	२.१	२.३	२.१	२.३	२.१	१.५
		तला	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	
३.२.२	शैक्षिक भवनहरू (७५-१२५) व्यक्ति	अधिकतम	न्यूनतम १.६	न्यूनतम २.०	न्यूनतम २.०	न्यूनतम २.०	न्यूनतम १.६	न्यूनतम २.०	न्यूनतम १.६	न्यूनतम २.०	
		ग्राउण्ड कभर (%)	४०		४०		४०		४०		
		एफ. ए. आर.									
		तला									
		अधिकतम	न्यूनतम १.६	न्यूनतम २.०	न्यूनतम २.०	न्यूनतम २.०	न्यूनतम १.६	न्यूनतम २.०	न्यूनतम १.६	न्यूनतम २.०	
		ग्राउण्ड कभर (%)	४०		४०		४०		४०		
		एफ. ए. आर.									
		तला									
		अधिकतम	न्यूनतम १.६	न्यूनतम २.०	न्यूनतम २.०	न्यूनतम २.०	न्यूनतम १.६	न्यूनतम २.०	न्यूनतम १.६	न्यूनतम २.०	
		ग्राउण्ड कभर (%)	४०		४०		४०		४०		
एफ. ए. आर.											
तला											

३.२.३	संस्थागत भवनहरू	अधिकतम	न्यूनतम १६		न्यूनतम २०		५०	१५	१०	६	न्यूनतम १६		५०	१५	१०	६	निजी, सार्वजनिक कार्यालय आदि	
			न्यूनतम ४०		न्यूनतम ४०						४०	१.२						१.२
३.२.४	रिसोर्ट, रिट्रीट केन्द्रहरू	अधिकतम	न्यूनतम ५०		न्यूनतम ८४		५०	१५	१०	६	न्यूनतम ८०		५०	१५	१०	६		
		प्रउण्ड कभर (%)	४०		४०		४०											
		एफ. ए. आर. तला																
३.२.५	साना तथा मझौला होटलहरू	अधिकतम	न्यूनतम २४		न्यूनतम २८		५०	१५	१०	६	न्यूनतम २४		५०	१५	१०	६	लज, डर्मिटरी आदि	
		प्रउण्ड कभर (%)	४०		४०		४०											
		एफ. ए. आर. तला																
३.२.६	मनोरञ्जनमूलक भवन	अधिकतम	न्यूनतम ३२		न्यूनतम ३६		५०	१५	१०	६	न्यूनतम ३२		५०	१५	१०	६	सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह	
		प्रउण्ड कभर (%)	४०		४०		४०											
		एफ. ए. आर. तला																
३.२.७	मिश्रित उपयोगका भवन	अधिकतम	न्यूनतम १६		न्यूनतम २०		५०	१५	१०	६	न्यूनतम १६		५०	१५	१०	६	पसल, कार्यालय आदि	
		प्रउण्ड कभर (%)	४०		४०		४०											
		एफ. ए. आर. तला																
३.२.८	साना औषधि उपचार केन्द्रहरू	अधिकतम	न्यूनतम २०		न्यूनतम २४		५०	१५	१०	६	न्यूनतम २०		५०	१५	१०	६	वनभोजस्थल, पोली क्लिनिक आदि	
		प्रउण्ड कभर (%)	५०		५०		५०											
		एफ. ए. आर. तला																

विद्यमान साना किताहू बाहेक सबै प्रकारको भू-उपयोग क्षेत्रमा जमिनको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आना (१७२.२ वर्गमिटर) हुनेछ । (क) GC- भवनले चिनिने क्षेत्र (ख) FAR ।

यस क्षेत्रमा निषेध गरिएका उपयोगका क्रियाकलापहरू अनुसूची १ मा दिइएको छ ।



### ३.३.३. योजनाबद्ध अवाशीय उपक्षेत्र

यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरूको घडेरीको क्षेत्रफल, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम एफएआर र अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल तालिका नं. १५ मा दिइएबमोजिम हुनेछ ।

### तालिका नं. १५

क्र. सं.	भू उपयोग	नियन्त्रण मापन	रातो क्षेत्र		पहेलो क्षेत्र		हरियो क्षेत्र		सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	क्षेत्रफल	कैफियत	
			जमिनको क्षेत्रफल (आना)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)				
३.३.१	योजनाबद्ध अवाशीय उपक्षेत्र											
३.३.१	अवाशीय भवनहरू	अधिकतम	२.५-४.०-४.०	>८.०	२.५-४.०-४.०	>८.०	२.५-४.०-४.०	४.०-५.०				
		ग्राउण्ड कभर (%)	७५	६०	७५	६०	७५	७०	६०			
		एफ. ए. आर.	१.५	१.२	२.३	१.६	२.३	२.१	२.१	१.६	१५	
		तला	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०		
		ग्राउण्ड कभर (%)	७५	६०	७५	६०	७५	७०	७०	६०		
		एफ. ए. आर.	१.५	१.२	२.३	१.६	२.३	२.१	२.१	१.६	१०	१०
		तला	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०		
		ग्राउण्ड कभर (%)	७५	६०	७५	६०	७५	७०	७०	६०		
		एफ. ए. आर.	१.५	१.२	२.३	१.६	२.३	२.१	२.१	१.६		
		तला	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०		
		ग्राउण्ड कभर (%)	७५	६०	७५	६०	७५	७०	७०	६०		
		एफ. ए. आर.	१.५	१.२	२.३	१.६	२.३	२.१	२.१	१.६		६
तला	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०		६		

३.३.२	शैक्षिक भवनहरू (७५-१२५ व्यक्ति)	अधिकतम	न्यूनतम १६		५०	१५	१०	६	न्यूनतम १६		५०	१५	१०	६	बालउद्यान, प्राथमिक विद्यालय, डेकेयर सेण्टर आदि	
			४०						४०							
३.३.३	संस्थागत भवन	अधिकतम													निजी, सार्वजनिक कार्यालय आदि	
		प्रउण्ड कभर (%)	४०													
		एफ. ए. आर.														
		तला														
३.३.४	तारे होटल	अधिकतम														
		प्रउण्ड कभर (%)	५०													
		एफ. ए. आर.														
		तला														
३.३.५	साना तथा मझौला होटल	अधिकतम													लज, डर्मिटरी आदि	
		प्रउण्ड कभर (%)	४०													
		एफ. ए. आर.														
		तला														
३.३.६	मनोरञ्जनमूलक भवन	अधिकतम													सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह)	
		प्रउण्ड कभर (%)	४०													
		एफ. ए. आर.														
		तला														

३.३.७	मिश्रित उपयोगका भवन	अधिकतम	न्यूनतम १६		५०	१५	१०	६	न्यूनतम १६		५०	१५	१०	६	पसल, साना कार्यालय आदि		
			५०						५०								
३.३.८	साना औषधि उपचार केन्द्रहरू	ग्रउण्ड कभर (%)	५०		५०				५०								
		एफ. ए. आर. तला		१.२		१.२	३	३			१.६	५	५	५	५		
		अधिकतम	न्यूनतम २०	५०	१५	१०	६	६	५०	२४	५०	१५	१०	६	५०	१०	६
		ग्रउण्ड कभर (%)	५०		५०				५०								
		एफ. ए. आर. तला		१.२		१.२	३	३			१.६	५	५	५	५		
विद्यमान साना कित्ताहरू बाहेक सबै प्रकारको भू-उपयोग क्षेत्रमा जमिनको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आना (१७२.२ वर्गमिटर) हुनेछ । (क) GC- भवनले चर्चिने क्षेत्र (ख) FAR ।																	
यस क्षेत्रमा निषेध गरिएका उपयोगका क्रियाकलापहरू अनुसूची १ मा दिइएको छ ।																	



क्र.सं.	शैक्षिक भवनहरू (७५-१२५ व्यक्ति)	अधिकतम	न्यूनतम १६		५०	१५	१०	६	न्यूनतम २०		५०	१५	१०	६	न्यूनतम १६		५०	१५	१०	६	बालउद्यान, प्राथमिक विद्यालय, डेकेयर सेण्टर आदि
			अधिकतम	न्यूनतम					अधिकतम	न्यूनतम					अधिकतम	न्यूनतम					
४.२	संस्थागत भवन	अधिकतम	न्यूनतम	१६																	
		ग्राउण्ड कभर (%)	४०																		
		एफ. ए. आर.																			
		तला																			
४.३	संस्थागत भवन	अधिकतम	न्यूनतम	१६																	
		ग्राउण्ड कभर (%)	५०																		
		एफ. ए. आर.																			
		तला																			
४.४	तारे होटल	अधिकतम	न्यूनतम	२०																	
		ग्राउण्ड कभर (%)	४०																		
		एफ. ए. आर.																			
		तला																			
४.५	साना तथा मझौला होटल	अधिकतम	न्यूनतम	२४																	
		ग्राउण्ड कभर (%)	४०																		
		एफ. ए. आर.																			
		तला																			
४.६	मनोरञ्जनमूलक भवन	अधिकतम	न्यूनतम	३२																	
		ग्राउण्ड कभर (%)	४०																		
		एफ. ए. आर.																			
		तला																			
४.७	मिश्रित उपयोगका भवन	अधिकतम	न्यूनतम	१६																	
		ग्राउण्ड कभर (%)	४०																		
		एफ. ए. आर.																			
		तला																			





तालिका नं १७

क्र. सं.	भू उपयोग	नियन्त्रण मापन	रातो क्षेत्र		जमिनको क्षेत्रफल		पहेलो क्षेत्र		हरियो क्षेत्र		अधिकार क्षेत्र (मिटर)	अधिकार क्षेत्र (मिटर)	
			सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)	क्षेत्रफल	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	जमिनको क्षेत्रफल (आना)	क्षेत्रफल			
३.१	ग्रामीण बजार केन्द्र र ग्रामीण मिश्रित उपक्षेत्र												
५.१		अधिकतम	२.५-४.०	४.०-५.०	>५.०								
		ग्रउण्ड कभर (%)	७५	७०	६०								
		एफ. ए. आर.	१.५	१.४	१.२								
		तला	२.०	२.०	२.०								
		ग्रउण्ड कभर (%)	७५	७०	६०								
		एफ. ए. आर.	१.५	१.४	१.२								
		तला	२.०	२.०	२.०								
		ग्रउण्ड कभर (%)	७५	७०	६०								
		एफ. ए. आर.	१.५	१.४	१.२								
		तला	२.०	२.०	२.०								
		ग्रउण्ड कभर (%)	७५	७०	६०								
		एफ. ए. आर.	१.५	१.४	१.२								
		तला	२.०	२.०	२.०								
		अधिकतम	न्यूनतम	१२	१२	५०	१५	१०	६	५०	१५	१०	६
५.२	शैक्षिक भवनहरू (७५-१२५ व्यक्ति)	ग्रउण्ड कभर (%)	४०										
		एफ. ए. आर.											
		तला											
		अधिकतम	न्यूनतम	१२	५०	१५	१०	६	५०	१५	१०	६	
५.३	संस्थागत भवन	अधिकतम	न्यूनतम	१२	५०	१५	१०	६	५०	१५	१०	६	



### ३.६. औद्योगिक क्षेत्र

औद्योगिक क्षेत्र भन्नाले विद्यमान औद्योगिक क्रियाकलापहरू भइरहेको हकमा उद्योगका लागि न्यूनतम भौतिक परूवाधार भएको तथा परूवाधारको स्तरवृद्धिको सम्भाव्यता भएको र वातावरणीय तथा प्रदूषण नियमन गर्नु पर्ने र व्यवस्थित औद्योगिक क्षेत्र ९६लमगकतचष्व भूकितवतभ० निर्माणका लागि निर्दिष्ट गरिएको क्षेत्रलाई बुझनरुपर्दछ । यो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा उद्योग परवर्द्धन गर्ने उद्देश्यले नगरले घोषणा गरी तोकेको औद्योगिक करिडोर, औद्योगिक ग्राम, विशेष निर्यात क्षेत्र र विशेष आर्थिक क्षेत्र समेतलाई जनाउँदछ । यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरूको घडेरीको क्षेत्रफल, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम एफएआर र अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल तालिका नं. १८ मा दिइएबमोजिम हुनेछ ।

#### तालिका नं १८

क्र.सं.	न्यूनतम कित्ता क्षेत्रफल (वर्गमिटर)	भवनले चर्चिने क्षेत्र (Ground Cover)	एफ. ए. आर.	भवनको उचाई
६	औद्योगिक क्षेत्र			
६.१	१००० सम्म	४८	१.५	१२
६.२	>१००० - ५०००	६	१.२५	१८

औद्योगिक क्षेत्रको प्लटको क्षेत्रफल न्यूनतम २०० वर्गमिटर र यसको चौडाइ १० मिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन

- क. यस नगरपालिकामा व्यवसायिक कृषि तथा वन पैदावारमा आधारित मध्यमस्तरका घरेलु तथा कृषि उद्योगहरूलाई नियमन गर्ने मापदण्डहरू दिइएका छन् । यस क्षेत्रमा कुनैपनि व्यक्ति वा संस्थाले भवन निर्माण गर्न चाहेमा नगरपालिकाको स्वीकृतिबेगर निर्माण कार्य गर्न पाइनेछैन ।
- ख. यस क्षेत्रमा बन्ने औद्योगिक भवन सडकबाट न्यूनतम १५ मिटरभित्र बनाइनुपर्नेछ । ठूला तथा वातावरणमा असर गर्नसक्ने औद्योगिक भवनको निर्माण स्वीकृति लिँदा वातावरणीय प्रभाव मूल्याङ्कन गराइएको हुनुपर्नेछ । पानी र हावा दूषित हुनेखालका उद्योगहरू सर्वसाधारण जनताको आवाशदेखि ३०० मिटरभित्र राख दिइनेछैन ।
- ग. यस क्षेत्रमा साना घरेलु तथा कृषि उद्योगका लागि व्यवस्थित औद्योगिक ग्राम (Industrial village) निर्माणका लागि न्यूनतम क्षेत्रफल ४००० हजार वर्गमिटर हुनुपर्नेछ, जसका लागि भित्रै मापदण्ड लागू हुनेछ ।
- घ. प्याराफिट पर्खालसहित भवनको उचाई ९ मिटरभन्दा बढी निर्माण गर्न पाइनेछैन । तर, भर्याङ छोप्ने भाग, पानीट्याङ्की तथा स्लोपिङ्ग छानासहितका लागि थप २.४० मिटर उचाई निर्माण गर्न पाइनेछ । निर्माण हुने भवनको सम्पूर्ण स्ट्रक्चरल डिजाइन पेश गर्नुपर्नेछ ।
- ङ. कोठाको न्यूनतम उचाई ३.० मिटर हुनुपर्नेछ र बाटोको मध्यरेखादेखि कालोपत्रे सडकमा ०.४० मिटर, ग्राबेल सडकमा ०.६० मिटर, कच्ची सडकमा ०.७५ मिटर उचाईमा भवनको प्लिन्थ बनाउन सकिनेछ । निर्माणस्थल सडकभन्दा होचो वा उचाईमा भए ढल निकास सुचारु रूपले हुने किसिमको प्लिन्थ बनाउनुपर्नेछ ।

- च. भवनको न्यूनतम चौडाइ २.४० मिटर हुनुपर्नेछ । तर, भवनको लम्बाइ र चौडाइको अनुपात ५:१ भन्दा बढी हुनुहुँदैन । यदि चौडाइको अनुपातमा लम्बाइ ५ गुना बढी भएमा ५० एमएमको निर्माण जोडाइ राख्नुपर्नेछ ।
- छ. प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम १.५ मिटर जग्गा छाडेरमात्र भवनमा झयाल, ढोका, तथा भेन्टिलेशन राख्न पाइनेछ । तर, संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक, व्यापारिक भवन आदिको हकमा प्लट जग्गाको सिमानाबाट न्यूनतम ३.० मिटर जग्गा छाड्नुपर्नेछ । प्रत्येक भवनका लागि सेटब्याक छुट्टाछुट्टै हुनुपर्नेछ ।
- ज. संस्थागत भवन, सभा भवन, हल, औद्योगिक, व्यापारिक भवनहरूका लागि सवारी पार्किङका निमित्त कूल जग्गाको क्षेत्रफलको न्यूनतम २० प्रतिशत क्षेत्रफल छाड्नु पर्नेछ ।

### ३.७. कृषि क्षेत्र

"कृषि क्षेत्र" भन्नाले भू-उपयोग क्षेत्राङ्कन नक्शामा (अनुसूची २) निर्दिष्ट कृषि उत्पादन -अन्न बाली, नगदे बाली, बागवानी आदि), पशुपालन, मत्स्यपालन, निजी जग्गामा भएका कृषि वन पैदावर र वाटिका समेत भएका वा हनुसक्ने जग्गा रहेको क्षेत्रलाफ सम्झनरुपर्छ । यसको अलावा "कृषि क्षेत्र"ले न्यूनतम भौतिक परूवाधार भएको, विद्यमान परूवाधारको विस्तारको सिमित सम्भाव्यता भएको तथा प्रमुख आर्थिक सामाजिक गतिविधि कृषिमा आधारित रहेको, नगरपालिकाले कृषि क्षेत्र भनी घोषणा गरी तोकेका क्षेत्रलाई समेत जनाउँदछ । यस क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरूको घडेरीको क्षेत्रफल, अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज, अधिकतम एफएआर र अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल तालिका नं. १९ मा दिइएबमोजिम हुनेछ ।

तालिका नं १९

क्र. सं.	भू उपयोग	नियन्त्रण मापन	रातो क्षेत्र			पहेलो क्षेत्र			हरियो क्षेत्र			कैफियत		
			सडक क्षेत्र (मिटर)	अधिकार (आना)	क्षेत्रफल	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	अधिकार क्षेत्र (मिटर)	क्षेत्रफल	सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	अधिकार क्षेत्र (आना)	क्षेत्रफल		सडक अधिकार क्षेत्र (मिटर)	
३.१	कृषि क्षेत्र													
७.१	अवासीय भवनहरू	अधिकतम	४.०	४.०-५.०	>५.०	४.०	४.०-५.०	>५.०	४.०	४.०-५.०	>५.०			
		ग्रण्ड कभर (%)	६०	५०	४०	६०	५०	४०	६०	५०	४०	५०		
		तला	२.०	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०		
		ग्रण्ड कभर (%)	६०	५०	४०	६०	५०	४०	६०	५०	४०	५०		
		तला	२.०	२.०	२.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	३.०	१५	
		ग्रण्ड कभर (%)	६०	५०	४०	६०	५०	४०	६०	५०	४०	५०		
७.२	साना शैक्षिक तथा कृषि सम्बन्धी संस्थागत भवनहरू	अधिकतम	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	
		ग्रण्ड कभर (%)	६०	५०	४०	६०	५०	४०	६०	५०	४०	५०	१०	
		तला	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	२.०	
		अधिकतम	न्यूनतम १६	५०	१५	१०	६	५०	२०	५०	१५	१०	६	६
		ग्रण्ड कभर (%)	४०				४०				४०			
		तला												

विद्यमान साना किताहरूबाहेक सबै प्रकारको भू-उपयोग क्षेत्रमा जमिनको न्यूनतम क्षेत्रफल ४ आना (१७२.२ वर्गमिटर) हुनेछ । (क) GC- भवनले चर्चिने क्षेत्र (ख) FAR ।

यस क्षेत्रमा निषेध गरिएका उपयोगका क्रियाकलापहरू अनुसूची १ मा दिइएको छ ।

### ३.७.१. सम्पदा संरक्षण क्षेत्र

सम्पदा संरक्षण क्षेत्र भन्नाले भन्नाले भू-उपयोग क्षेत्राङ्कन नक्शा (अनुसूची २) मा निर्दिष्ट ऐतिहासिक महत्त्वको किल्ला, दरबार, भवन, मठ, मन्दीर, मस्जिद, गुम्बा, मानेलगायत अन्य धार्मिक स्थल, देवालय र पुरातात्विक महत्त्वका संरचना भएको साँस्कृतिक सम्पदा क्षेत्र तथा प्राकृतिक हिमाल तथा अन्य प्राकृतिक पर्यटकीय स्थलहरूलाई प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्र मानिन्छ। यस्ता क्षेत्रमा निम्नानुसारको मापदण्ड लागू हुनेछन्:-

साँस्कृतिक सम्पदा क्षेत्र तथा प्राकृतिक सम्पदा क्षेत्रभित्र हुने संरचनाको निर्माण प्रचलित साँस्कृतिक सम्पदासम्बन्धी कानून तथा निर्देशिकाअनुसार गर्नुपर्नेछ ।

यस्ता क्षेत्रको निर्दिष्ट सीमाबाहिर तोकिएको बफर क्षेत्रमा निर्माण हुने आवाशीय तथा अन्य संरचनाको हकमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल (एफएआर) तालिका नं. २० मा दिइएबमोजिम हुनेछ।

#### तालिका नं. २०

क्र. सं.	भवनको प्रकार	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (प्रतिशत)	अधिकतम एफएआर	अधिकतम तला	अधिकतम उचाई (मिटर)
१	नयाँ आवाशीय भवन	६०	x	३	३ प्रतितला
२	पुनःनिर्माण हुने घरहरूको हकमा	७५	x	३	

यस क्षेत्रमा निषेध गरिएका उपयोगहरू (क्रियाकलापहरू) अनुसूची १ मा दिइएको छ ।

यस क्षेत्रमा निम्न कार्यहरूलाई निषेध गरिएको छ:-

- . यस क्षेत्रमा कुनै प्रकारका पर्चा, पोष्टर, ब्यानर आदि टाँसने वा राख्न पाइनेछैन ।
- . यस उपक्षेत्रभित्रका भवनहरू भत्काउनुपर्दा पुरातत्व विभागको स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।
- . धार्मिक, साँस्कृतिक तथा भौतिक वातावरणलाई प्रतिकूल वा दुषित पार्ने अन्य क्रियाकलापहरू गर्न प्रतिबन्ध लगाइएको छ ।
- . यस क्षेत्रमा ग्यास, पेट्रोल, दाउरा, कोइला, मट्टीतेल र बिस्फोटक तथा रासायनिक पदार्थ, अग्निसम्बन्धी सामग्रीलगायत प्रज्ज्वलनशील र संवेदनशील पदार्थ व्यापारिक प्रयोजनका लागि सञ्चय र बिक्री वितरण गर्न पाइनेछैन ।
- . व्यापारिक दृष्टिकोणबाट भिडियो प्रदर्शन गर्न वा गराउन पाइनेछैन ।
- . सिमेन्ट, ईटा, छड, जस्तापतालगायतका निर्माण सामग्रीहरूको पसल राख्न पाइनेछैन ।
- . तोकिएको ठाउँबाहेक अन्य ठाउँमा घुम्ती वा स्थायी तरकारी पसल राख्न पाइनेछैन ।
- . काँचो माछामासु बेच्ने पसल तथा साइकल, मोटरसाइकल, मोटर, ठेला आदि मर्मतसम्भार गर्ने पसल राख्न पाइनेछैन ।



- . ग्रिल वा वेल्डिडसम्बन्धी उद्योग वर्कशप सञ्चालन गर्न पाइनेछैन ।
- . कुखुरा, हाँस र गाई, भैंसी, बङ्गुरलगायतका चौपाया पालन र तीसँग सम्बन्धित उद्योग सञ्चालन गर्न पाइनेछैन ।
- . यस उपक्षेत्रमा अरूको घरलाई असर नपर्ने तथा वरिपरिका स्मारक, धाराको मुहान आदिलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी बेसमेण्ट, सेमिबेसमेण्ट बनाउन स्वीकृति दिन सकिनेछ ।
- . यस उपक्षेत्रको विशेषतामा प्रतिकूल असर नपर्ने किसिमका आवाशीय र आवाशसँग सम्बन्धित व्यापारिक, शिल्पकला, धार्मिक र साँस्कृतिक उपयोगहरूका लागि उपयुक्तताका आधारमा अनुमति दिन सकिनेछ ।

### ३.८. पर्यावरण क्षेत्र

पर्यावरण क्षेत्र भन्नाले भू-उपयोग क्षेत्राङ्कन नक्शा (अनुसूची २) मा निर्दिष्ट "नदीनाला तथा ताल तलैया क्षेत्र" भन्नाले नदी, खोला, खहरे, नहर, ताल, पोखरी, लामो समयदेखि पानी जमेको डोल वा सीमसार जग्गा समेतलाई सम्झनुपर्दछ । यस्ता क्षेत्रमा निम्नानुसारको मापदण्ड लागू हुनेछन्:-

- क. पर्यावरण क्षेत्रमा स्थायी किसिमका संरचनाको निर्माणलाई निषेध गरिएको छ । यस्ता क्षेत्रको तोकिएको स्थानमा अस्थायी संरचनाका निर्माण गर्नुपरेको खण्डमा वातावरणीय प्रभाव मूल्याङ्कन गरेर मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- ख. पर्यावरणीय क्षेत्रमा ताकिएका स्थानहरू (खण्ड क) मा स्थायी किसिमका संरचनाको निर्माण गर्दा वातावरणमैत्री निर्माण सामग्रीको प्रयोग गर्नुपर्नेछ ।
- ग. यस्ता क्षेत्रको निर्दिष्ट बफर क्षेत्रको सीमाबाहिरको क्षेत्रमा निर्माण हुने आवाशीय तथा अन्य संरचनाको हकमा अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज र अधिकतम बनाउन पाउने क्षेत्रफल (एफएआर) तालिका नं. २१ मा दिइए बमोजिम हुनेछ ।

### तालिका नं २१

क्र. सं.	भवनको प्रकार	अधिकतम ग्राउण्ड कभरेज (प्रतिशत)	अधिकतम एफएआर	अधिकतम तला	भवनको प्रकार
१	नयाँ आवाशीय भवन	६०	x	३	३
२	पुनःनिर्माण हुने घरहरूको हकमा	७५	x	३	

### ३.९. अन्य क्षेत्र

अन्य क्षेत्र भन्नाले भू-उपयोग वर्गीकरणमा वा नक्शा (अनुसूची २) मा निर्दिष्ट बसपार्क क्षेत्र, ल्याण्डफिल क्षेत्रलगायत नपरेका तर नगरपालिकाले आवश्यक ठानी तोकेको अन्य आवश्यक क्षेत्रहरूलाई बुझनुपर्दछ । यस्ता क्षेत्रमा संरचनाको निर्माण गर्दा नगरपालिकाले संरचनाका प्रकार अनुसार तोकिएबमोजिम निर्माण

गर्ने वा गराउने वा आवश्यक इजाजत दिनेछ ।

### ३.१०. न्यून आय भएका र विपन्न वर्गका लागि आवाश

विपन्न वा न्यून आय वर्गको भन्नाले नगरको भू-उपयोग क्षेत्रीकरणअन्तर्गत छुट्याइएको न्यून क्रयशक्ति भएका तथा विपन्न वर्गले सुगम मूल्यमा आवाश खरीद गर्न सक्ने भौतिक पूर्वाधार भएको, वातावरणीय तथा कानूनी हिसाबले सुरक्षित समावेशी क्षेत्र भन्ने सम्झनुपर्दछ । यस नगरपालिकाको हकमा समावेशी क्षेत्र हाल नछुट्याइएको भएपनि न्यून आय तथा विपन्न वर्गका लागि सामूहिक तथा न्यूनलागत आवाश योजना लागू गर्नुपरेको खण्डमा तालिका नं. २२ अनुसारको मापदण्ड लागू हुनेछन् ।

#### तालिका नं २२

विवरण	विपन्न वर्गका लागि आवाश	पुनःस्थापनाका लागि अस्थायी प्रावधान
विकासको किसिम	सामूहिक आवाश	सामूहिक आवाश
प्लटको न्यूनतम आकार	४० वर्गमिटर	४० वर्गमिटर
अधिकतम तला सङ्ख्या	२ (दुई)	२ (दुई)
जमिन चर्चिने अधिकतम क्षेत्रफल	८० प्रतिशत	८० प्रतिशत
अधिकतम जनघनत्व	२७५ घरपरिवार प्रतिहेक्टर	

### ३.११. पेट्रोलपम्प निर्माण (Petrol Pump Construction)

नगरपालिकाभित्र साधारण बिक्रेता, प्याकड बिक्रेता र मट्टीतेल वितरकले पेट्रोलियम पदार्थको बिक्रीवितरण गर्न पेट्रोलपम्प खोल्न चाहेमा सोसम्बन्धी मापदण्ड नेपाल आयल निगमले तोकेअनुसार हुनुपर्नेछ । जसअनुसार पालना गर्नुपर्ने महत्त्वपूर्ण विषय तल दिएको छः-

- क. नगरपालिकाभित्र प्रस्तावित बिक्रीस्थल राख्ने जग्गाको कूल क्षेत्रफल न्यूनतम १.५ (डेढ) रोपनी हुनुपर्नेछ ।
- ख. नगरपालिकाभित्र प्रस्तावित बिक्रीस्थल राख्ने जग्गाको सडकतर्फो मोहडा कम्तीमा पनि ३० मिटर हुनुपर्नेछ । हल्का गाडीको प्रयोजनका लागि राखिने बिक्रीस्थलको हकमा जग्गाको सडकतर्फो मोहडा कम्तीमा पनि १५ मिटर हुनसक्नेछ ।
- ग. माथि (क) र (ख) अन्तर्गत वर्गीकरणभित्र नपर्ने तर नगरपालिका भएर जाने कुनैपनि राष्ट्रिय राजमार्गमा प्रस्तावित बिक्रीस्थल राख्ने जग्गाको सडकतर्फो मोहडा न्यूनतम ४० मिटर भई कूल क्षेत्रफल न्यूनतम २.५ (अढाइ) रोपनी हुनुपर्नेछ ।
- घ. यदि प्रस्तावित बिक्रीस्थल मूलसडकमा नजोडिएको अवस्थामा यस्तो मूलसडकबाट बिक्रीस्थलसम्म पुग्ने प्रवेश मार्ग कम्तीमा ५.५ मिटर चौडाइको दोहोरो सवारी साधन चलनसक्ने हुनुपर्दछ ।
- ड. साधारण बिक्रेताले प्रस्तावित बिक्रीस्थल निर्माण गर्दा सडकबाट छोड्नु पर्ने दूरी प्रवेश तथा निकासद्वाराका लागि क्रमशः घटीमा पनि ६ मिटरको हुनुपर्नेछ ।

- च. पेट्रोलपम्प कुनैपनि सडक चोकमा निर्माण गर्न पाइने छैन र निर्माण आवश्यक भएमा यस्तो चोकबाट कम्तीमा पनि १०० मिटर पर मात्र निर्माण गर्न दिइनेछ ।
- छ. पेट्रोलपम्प र मूलसडकको बीचमा एउटा कम्तीमा १२ मिटर लामो र २ मिटर चौडाइ भएको मध्यवर्ती पट्टीको निर्माण गर्नुपर्नेछ । यस्तो मध्यवर्ती पट्टी आफ्नै जग्गाको सिमानाभित्र बनाउनुपर्छ र यसको बाहिरी किनारा मूलसडकको तोकिएको अधिकार क्षेत्रको बाहिरी सिमानासम्म पाइनेछ । हल्का गाडीको प्रयोजनका लागि राखिने बिक्रीस्थलका हकमा यस्तो मध्यवर्ती पट्टीको नाप कम्तीमा १० मिटर लामो र ३ मिटर चौडाइ भएको हुनुपर्दछ ।
- ज. पेट्रोलपम्पको कार्यालय, मोबिल भण्डारण तथा शौचालय आदि भवन वा निर्माणहरू पम्पदेखि न्यूनतम ४ मिटरको दूरीमा बनाइनुपर्दछ ।

### ३.१२. सिनेमा हल निर्माण

यो मापदण्डमा उल्लेख भएका सिनेमा हल भवन निर्माणसम्बन्धी प्रावधानबाहेकका अन्य सिनेमा हलसम्बन्धी नियमनहरू, जस्तै- चलचित्र निर्माण, प्रदर्शन तथा वितरणका लागि चलचित्र नियमावली, २०४६ अनुसार गरिनेछ ।

### ३.१३. वास्तुशिल्पी नियन्त्रण (Architectural Control)

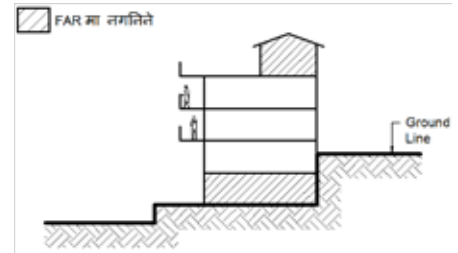
आवाश प्रयोगकर्ताको स्वास्थ्य, ठाउँको प्रभावकारी उपयोग, भवन तथा शहरको सुन्दरताका लागि आवश्यक न्यूनतम वास्तुशिल्पीय तथा शहरी रूपरेखा नियन्त्रणसम्बन्धी व्यवस्था तल दिइए अनुसार हुनेछ:-

#### तालिका नं २३

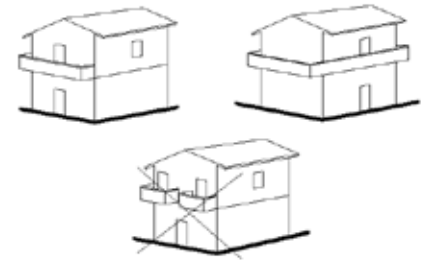
क्र. स.	विवरण	बाटोको चौडाइ (मिटर)	प्लिन्थको उचाई (मिटर)	सीलको उचाई (मिटर)	लिण्टलको उचाई (मिटर)	छज्जाको चौडाइ (मिटर)	छानको प्रकार	WWR (प्रतिशत)
१	पथ (Arterial Road)		१-१.२	१-१.५	२.१	१.५	समतल छत	३०-४०
२	सडक (Sub Arterial Road)	१५	१-१.२	१-१.५	२.१	१.२५	समतल छत	३०-४०
३	मार्ग (Collector Road)	१०	१-१.२	१-१.५	२.१	१.१२	दुईपाखे छानो	२०-३०
४	उपमार्ग (Local Road)	८	१-१.२	१-१.५	२.१	१.१२	दुईपाखे छानो	२०
५	विज्ञापन बोर्ड, होर्डिङ बोर्ड आदि	संस्थागत, व्यवसायिक तथा अन्य सार्वजनिक भवनहरूको हकमा भवनको अग्रभागको कूल क्षेत्रफलको पाँच प्रतिशतभन्दा बढाउन पाइनेछैन ।						

६	बेसमेण्ट	जमिन रेखा वा सतहभन्दा न्यूनतम १.२ मिटर हुनुपर्नेछ
७	पहाडी सिँढीदार जमिन	सडकतर्फजमिन रेखा वा सतहभन्दा न्यूनतम १.२ मिटर हुनुपर्नेछ
८	छज्जा निकाल्ने सम्बन्धमा	तालिका
९	WWR	झ्याल र भवनको बाहिरी सतहको कूल क्षेत्रफलको अनुपात
अन्य वास्तुशिल्पीय तथा शहरी रूपरेखा नियन्त्रणसम्बन्धी व्यवस्था लेखिए बमोजिम हुनेछ		

पहाडी सिँढीदार जमिन (terraced land) तथा सडकको दृश्य (streetscape) लाई अक्षुण्ण राख्न भवनको अग्लो भाग, जस्तै-भर्याड छोप्ने stair cover सडकतर्फर माथिल्लो कौशी सिँढीदार जमिन (terraced land) पट्टी फर्काएरमात्र बनाउन दिइनेछ (नमुना चित्र: टेरेस लाइनमा बनिने घर) ।



चित्र टेरेस (Terrace) लाइन मा बनिने घर



चित्र बार्दली (Verandah)

पहाडी सिँढीदार जमिन (terraced land) बन्ने आवाशीय तथा व्यापारिक दुबै प्रकारका घरहरूको चारै मुखाकृति (facade) हरूमा छज्जा निकाल्न पाइनेछैन । निकाल्नुपरेको खण्डमा यसलाई यस क्षेत्रमा परम्परागत हिसाबले प्रचलित बार्दलीको रूपमा कुनै वा चारै मुखाकृतिको एक छेउबाट अर्को छेउसम्म अनवरतरूपमा निर्माण गरेको हुनुपर्दछ । यस्तो बार्दली कम्तीमा १.० मिटर चौडाइको हुनुपर्दछ र यो खुला क्षेत्रमा बनाउन पाइनेछैन (नमुना चित्र: बार्दली)

### ३.१४. आवाशयोग्य कोठाहरू (Habitable rooms)

- क. उचाई- प्रत्येक कोठाको उचाई भुइँको सतहदेखि सिलिडसम्म २.३० मिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन । भिरालो छाना भएको खण्डमा कोठाको उचाई सालाखाला २.३ मिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन । यो प्रावधान शैक्षिक र औद्योगिक भवनबाहेक सबै प्रकारका भवनहरूमा लागू हुनेछ ।
- ख. उचाई- शैक्षिक भवनहरूका हकमा एक तलाको भुइँदेखि माथिल्लो तलाको भुइँको उचाई कम्तीमा पनि २.७ मिटर हुनुपर्नेछ । औद्योगिक भवनहरूको हकमा एक तलाको भुइँदेखि माथिल्लो तलाको भुइँको उचाई ३.६ मिटर हुनुपर्नेछ ।
- ग. उचाईसम्बन्धी छुटहरू- छानामा रहेको भर्याड छोप्ने भाग, पारापेट, ट्याङ्की र तिनीहरूलाई अड्याउने गाह्रो वा टेवा, भेन्टिलेशन, एयर कन्डिसन, लिफ्टको कोठा आदिसँग सम्बन्धित यन्त्र वा निर्माणकार्यहरूलाई भवन वा निर्माणको उचाईमा समावेश गरिनेछैन ।
- घ. नाप- मानिस बस्नका निमित्त प्रयोगमा आउने एउटामात्र कोठा भए न्यूनतम चौडाइ २.४ र कोठाको क्षेत्रफल ७.५ वर्गमिटर हुनुपर्नेछ । यस्ता कोठाहरू दुई वा सोभन्दा धेरै भए एउटा कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.५ वर्गमिटर र अर्को कोठाको न्यूनतम क्षेत्रफल ७.०

वर्गमिटर हुनुपर्नेछ र चौडाइ कम्तीमा १.८ मिटर भए हुनेछ ।

### ३.१५. भर्याड (Staircase)

भर्याडको न्यूनतम चौडाइ निम्नअनुसार हुनुपर्नेछ:-

- क. आवाशीय भवन (घरहरू) ०.९ मिटर
- ख. आवाशीय अपार्टमेण्टहरू १.२ मिटर
- ग. होटल भवनहरू १.२ मिटर
- घ. मानिस जम्मा हुने (५०० जनासम्म अडिटोरियम, नाचघर आदि) भवन १.५ मिटर
- ङ. ५०० जनाभन्दा बढी क्षमताको भएको खण्डमा २.५ मिटर
- च. शैक्षिक भवनहरू १.२ देखि १.५ मिटर
- छ. संस्थागत भवनहरू १.२ देखि १.५ मिटर
- ज. अस्पताल १.५ मिटर देखि २.२ मिटरसम्म
- झ. नोजिङ्गबाहेक खुड्किलाको चौडाइ (आवाशीय भवनहरूका लागि २५ सेन्टीमिटर र अन्य भवनहरूका लागि २८ सेन्टीमिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन ।
- ञ. खुड्किलाको उचाई आवाशीय भवनहरूका लागि १९ सेन्टीमिटर र अन्य भवनहरूका लागि १५ सेन्टीमिटरभन्दा बढी हुनुहुँदैन । भर्याडको प्रत्येक चढाइमा १५ वटासम्म मात्र खुड्किलाहरू राख्नुपर्नेछ ।

### ३.१६. ग्यारेज (Garage)

- क. उचाई- यसको उचाई २.१ मिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन ।
- ख. नाप- निजी ग्यारेजको हकमा न्यूनतम २.५x५ मिटर हुनुपर्नेछ । सर्वजनिक ग्यारेजको साइज पार्किङ गर्ने वाहनहरूको सङ्ख्या आदिका आधारमा हुनुपर्नेछ ।

### ३.१७. भूमिगत तला (Basement)

भूमिगत तलालाई आवाशका निमित्त प्रयोग गर्न पाइनेछैन । भूमिगत तला आवश्यकताअनुसार दुई तलासम्म पनि निर्माण गर्न पाइनेछ । स्थानीय निर्माणसम्बन्धी व्यवस्थाहरू तथा जग्गा उपयोगसम्बन्धी व्यवस्थाहरूसँग मेलखानेगरी मात्र भूमिगत तला निर्माण गर्न सकिनेछ । विभिन्न क्षेत्र, उपक्षेत्र र बाटोहरूका लागि तोकिएको निर्माणरेखा र सेटब्याक छाडी बाँकी सम्पूर्ण जग्गामा बेसमेण्टको परिभाषाको उपयोगभित्र बनाउन पाइनेछ ।

### ३.१८. मोजानिन फ्लोर (Mezzanine Floor)

- क. उचाई- यसको उचाई कम्तीमा २.१ मिटर हुनुपर्नेछ ।

ख. नाप- मेजानिन फ्लोरको नाप बैठक कोठा (leaving room) को रूपमा उपयोग गरिने भए ७.५ वर्गमिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन । यस्तो मेजानिन फ्लोरको भुइँको भवनको प्लिन्थको क्षेत्रफल १/२ भागभन्दा बढी हुनुहुँदैन ।

### ३.१९. बुइँगल (Attic)

मानिस बस्नको निमित्त बुइँगललाई प्रयोग गरिने भएमा यसमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टिलेशन र प्रकाशको व्यवस्था भएको हुनुपर्नेछ । यस्तो बुइँगलको उचाई होचो भागमा १.२ मिटर र धुरी वा माथिल्लो भागमा २.३ मिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन ।

### ३.२०. भान्सा कोठा (Kitchen)

उचाई- भान्सा कोठाको उचाई भुइँदेखि सिलिडसम्म २.२ मिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन ।

नाप- खाना खाने छुट्टै ठाउँ भएमा भान्सा कोठा न्यूनतम १.८ मिटर चौडाइ र क्षेत्रफल ६.० वर्गमिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन । स्टोरको निमित्त छुट्टै व्यवस्था गरिएमा भान्सा कोठाको क्षेत्रफल ४.५ वर्गमिटरसम्म गर्न सकिनेछ । खाना खानको निमित्तसमेत उपयोग गर्ने भान्सा कोठा भए न्यूनतम चौडाइ २.१ मिटर र क्षेत्रफल ७.५ वर्गमिटर हुनुपर्नेछ ।

### ३.२१. सिमाना पर्खाल (Boundary Wall)

- क. कुनैपनि निजी जग्गामा (सार्वजनिक चौर वा पर्ती जग्गासँग जोडिएको समेत) सिमाना घर्दा घरको नक्शा पास गरेसरह साइट प्लान र सिमाना पर्खालको नक्शा तथा अन्य आवश्यक कागजातहरू पेश गरी स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।
- ख. कुनैपनि सिमाना पर्खालको उचाई अगाडिको सडकको केन्द्ररेखाको सतहबाट बढीमा २ (दुई) मिटरसम्म स्वीकृत गर्न सकिनेछ ।
- ग. २ (दुई) मिटरभन्दा बढी उचाईको कम्पाउण्ड पर्खाल आवश्यक पर्ने अवस्थामा सोको प्रकृति र प्रयोजन हेरी नगरपालिकाले बढी उचाईका लागि विशेष स्वीकृति प्रदान गर्नसक्नेछ ।
- घ. सडक अधिकार क्षेत्रको किनाराबाट कम्पाउण्ड पर्खाल लगाउन पाइनेछ तर यस्तो पर्खालसँग कुनैपनि किसिमको स्थायी वा अस्थायी निर्माण गर्न वा जोड्न पाइनेछैन ।

### ३.२२. सेवा सुविधाहरू (Services and Facilities)

#### ३.२२.१. स्नानागार र शौचालय (Bathroom and Toilet)

- क. उचाई- स्नानागार वा शौचालयका निमित्त कोठाको उचाई २ मिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन ।
- ख. साइज- स्नानागारका लागि कोठाको साइज १.३x१.० मिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन । शौचालयको निमित्त चौडाइ न्यूनतम ०.९ मिटर र न्यूनतम क्षेत्रफल १.१ वर्गमिटर हुनुपर्नेछ । स्नानागार र शौचालय एउटैमा भए त्यस्तो कोठाको साइज २.२x१.२ मिटरभन्दा कम हुनुहुँदैन ।



ग. कम्तीमा पनि एउटा गाहोमा बाहिरी हावाका लागि खुलाभाग भएको हुनुपर्नेछ । स्नानागार वा शौचालयका भुइँहरू पानीको निकास वा ढल भएतिर भिरालो पारिएको हुनुपर्नेछ । कोठा वा वरणडातिर त्यस्तो स्नानागार वा शौचालयको पानी जानेगरी भिरालो पार्नु हुँदैन । कुनै शाफ्ट वा खुला भागतर्फ खुलेको झयाल वा भेन्टिलेशन हुनुपर्नेछ र त्यस्तो झयाल वा भेन्टिलेशनको क्षेत्रफल कम्तीमा ०.३ वर्गमिटर र चौडाइ कम्तीमा ०.३ मिटर हुनुपर्नेछ ।

### ३.२२.२. सतह ढल (Surface Drain)

- क. प्रस्तावित प्लटबाट नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दूरीभित्र सतह ढल छ भने आकाशेपानीलाई नगरपालिकाले तोकेबमोजि सिधै ढलमा मिसाउन सकिन्छ । तर प्लटबाट ढल टाढा भएमा वर्षाको पानी सङ्कलन पोखरी (rainwater harvesting pound) निर्माण गर्ने व्यवस्था गर्नुपर्दछ । जसका कारण घरभित्र पानी जमेर डुवानको जोखिम कम हुनेछ ।
- ख. आवाशीय तथा रेस्टुरेण्ट भवनहरूको भान्साबाट निस्कने प्रयोग भएको फोहर पानीको निकासका लागि म्यानहोलमा बिसर्जन गर्नुअघि ग्रीज ट्राप (Grease Trap) मा जोडिएको हुनु पर्दछ । सतह ढलमा कुनैपनि किसिमको ठोस फोहरमैला एवं विषालु पदार्थ पठाउन पाइनेछैन ।

### ३.२२.३. ढल निकास र नाला व्यवस्थापन (Drainage and Sewerage System)

- क. चर्पी नभएको भवन निर्माणका लागि स्वीकृति दिइनेछैन ।
- ख. प्लटबाट ३० मिटरसम्मको दूरीमा ढल निकास (Sewer line) छ भने चर्पी/सेप्टिक ट्याङ्कीबाट निस्कने निकासपाइप यसमा जडान गर्नुपर्नेछ । यदि सो दूरीसम्ममा ढलनिकास छैन भने सेप्टिक ट्याङ्की र सोकपिटको वा अन्य कुनै उचित व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । मुख्य ढलमा जडान गर्दा नगरपालिकाले तोकेबमोजिम गर्नुपर्दछ ।
- ग. सडक अधिकार क्षेत्रभित्र सेप्टिक ट्याङ्की र सोकपिट निर्माणगर्न पाइनेछैन । यस्तो निर्माणका लागि प्लटको सिमानाबाट १ मिटर छाड्नु पर्दछ ।

### ३.२२.४. खानेपानी (Water Supply)

- क. जमिनमुनी खानेपानीको ट्याङ्की बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्रभित्र बनाउन पाइनेछैन ।  
मिटरसहितको खानेपानीको पाइप जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकेबमोजिम गर्नुपर्दछ ।
- ख. खानेपानीको वैकल्पिक व्यवस्था स्वरूप इनार, बोरिड तथा आकाशे पानी सडकलन गर्नुपरेको खण्डमा नगरपालिकाको स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।
- ग. इनार, बोरिड तथा आकाशे पानी सङ्कलन गर्न भवनको साइड तथा पछाडिको सेटब्याक प्रयोग गर्न पाइनेछ तर यी सेटब्याक क्षेत्रमा छानो भएको कुनैपनी संरचना बनाउन पाइनेछैन ।

### ३.२२.५. फोहोरमैला व्यवस्थापन (Solid Waste)

आफ्नो घरबाट निस्कने फोहोरमैलाको व्यवस्थापन आफैले गर्नुपर्दछ । सम्बन्धित निकायले तोकिएको स्थानमा मात्र फोहोरमैला फाल्नुपर्दछ । निर्माण सामग्रीहरू सर्वजनिक बाटो, पेटी, चोक, गल्ली आदिमा राख्न पाइनेछैन ।

### ३.२३. दण्ड सजाय (Penalty)

यस मापदण्डमा उल्लेख भएका प्रवधानको उल्लङ्घन भएमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०७४ एवं अन्य प्रचलित कानूनबमोजिम आवश्यक कारवाही हुनेछ ।

# अनुसूचीहरू

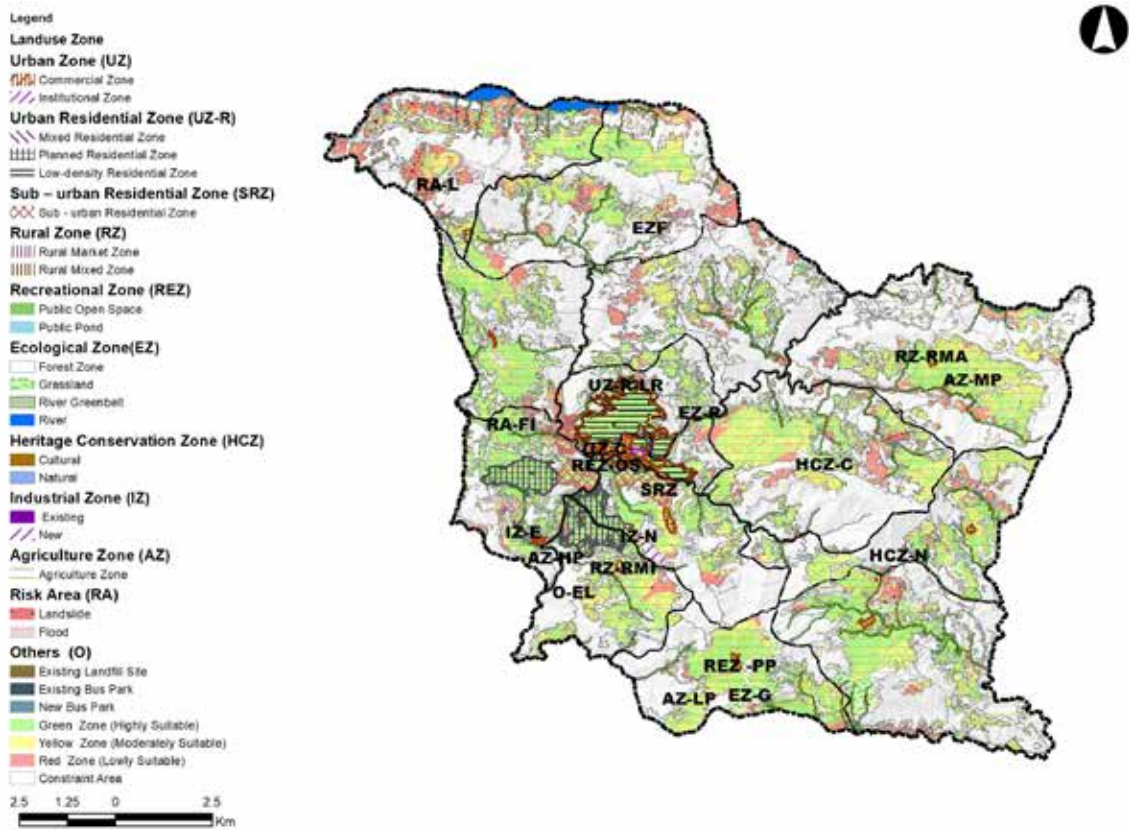
अनुसूची १: नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत, अस्वीकृत तथा विशेष स्वीकृत गरिएका क्रियाकलापहरू

भू-उपयोग क्षेत्रमा स्वीकृत, अस्वीकृत तथा विशेष स्वीकृत गरिएका क्रियाकलापहरू													
क्र. सं.	क्रियाकलाप	शहरी क्षेत्र					उपनगरीय आवाश क्षेत्र	ग्रामीण क्षेत्र		सम्पदा क्षेत्र	कृषि क्षेत्र		
		UZ-C	UZ-I	UZ-R-M	UZ-R-P	UZ-R-L	SRZ	RZ-RMA	RZ-RMI	HCZ-C	AZ-HP	AZ-MP	AZ-LP
१	गोसरी पसल	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	X	X	X
२	कपडा पसल	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X
३	डिपार्टमेण्ट स्टोर	✓	✓	✓	✓	X	✓	0	X	X	X	X	X
४	माछा तथा मासु पसल	✓	X	0	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X
५	तरकारी पसल	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓
६	बालउद्यान	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X
७	प्राथमिक विद्यालय	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X
८	उच्च माध्यमिक विद्यालय	✓	✓	✓	✓	0	✓	✓	✓	X	X	X	X
९	क्याम्पस	✓	✓	0	✓	X	✓	✓	X	X	X	X	X
१०	क्लिनिक, पोलीक्लिनिक	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	X	X	X	X	X
११	नसिङ्ग होम	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	X	X	X	X	X
१२	अस्पताल	0	✓	X	✓	0	✓	✓	X	X	X	X	X
१३	चिया पसल	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X
१४	रेष्टुराहरू	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X
१५	लज, डर्मिटरी आदि	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	X	X	X	X
१६	तारे होटल	✓	✓	✓	0	X	0	X	X	X	X	X	X
१७	बार, मदिरा पसल	✓	X	✓	✓	X	✓	✓	X	X	X	X	X

१८	साना संस्थागत भवनहरू	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	X	X	X	X	X
१९	धार्मिक भवनहरू	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X
२०	पुस्तकालय भवनहरू	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X
२१	सिनेमा हल, थिएटर, सभागृह)	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	X	X	X	X	X
२२	मरम्मत केन्द्र वा साना कारखाना	✓	X	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X
२३	कृषि उत्पादन तथा नर्शरी	X	0	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓
२४	पशुपन्छी पालन	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
२५	साइबर तथा पीसीओ केन्द्र	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
२६	प्रहरी कार्यालय	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
२७	सार्वजनिक शौचालय	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
२८	सरकारी र निजी कार्यालय भवन	✓	✓	✓	0	X	0	✓	X	X	X	X	X
२९	पेट्रोलपम्प र ग्यास बिक्री पसल	0	0	0	0	X	0	0	0	X	X	X	X
३०	मिनीबस र माइक्रोको आवागमन बिन्दु	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
३१	पार्किङ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
३२	शीतभण्डार गृह	X	X	X	X	X	X	✓	✓	X	✓	✓	✓
३३	कुटीर उद्योग	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓
३४	फलाम कारखाना	X	X	0	0	X	0	0	X	X	X	X	X
३५	हार्डवेयर पसल	✓	X	✓	✓	X	✓	✓	X	X	X	X	X
३६	चामल मिल	X	X	X	X	X	X	✓	✓	X	✓	✓	✓

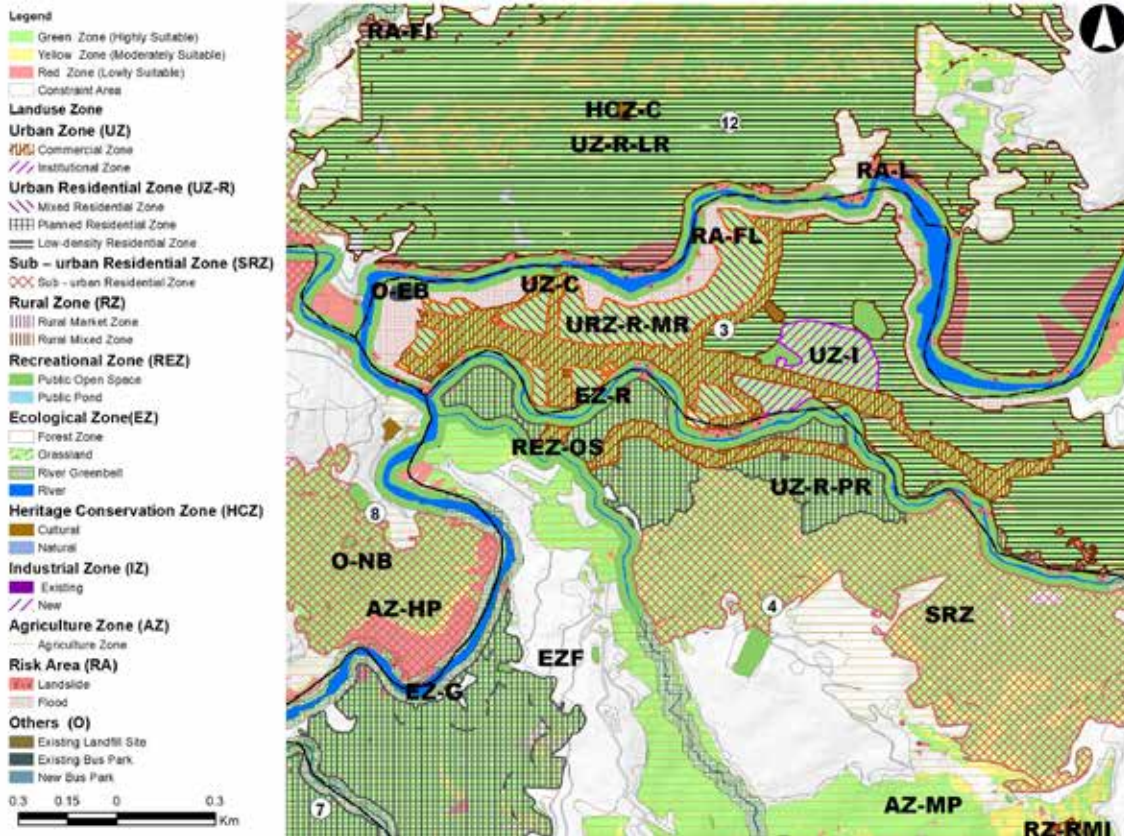
३७	फर्निचर कारखाना	X	X	0	0	0	0	0	0	0	X	X	0	0
अनुमति दिन सकिने														
सर्शर्त अनुमति दिन सकिने														
निशेध गरिएको														

**अनुसूची २: भू-उपयोग क्षेत्राङ्कन नक्शाहरू (Landuse Zonation Maps)**

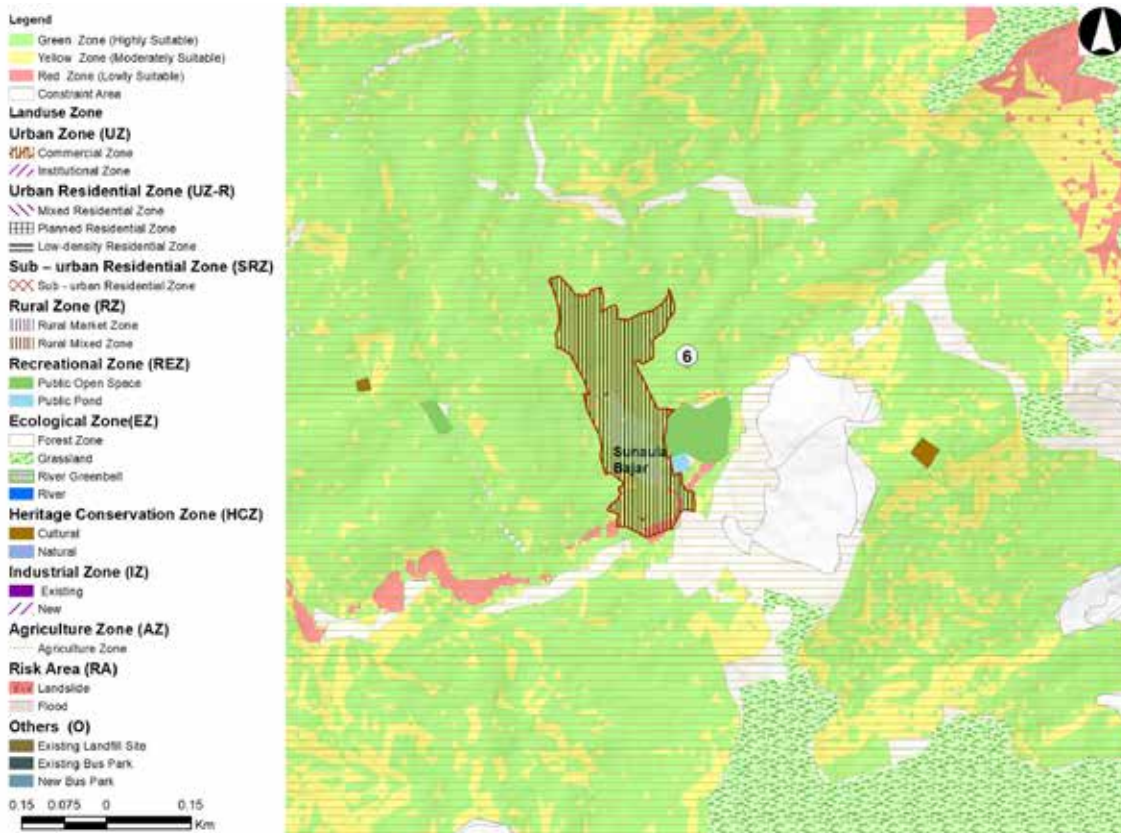


**Map 1: Risk Sensitive Land Use Zone Map**





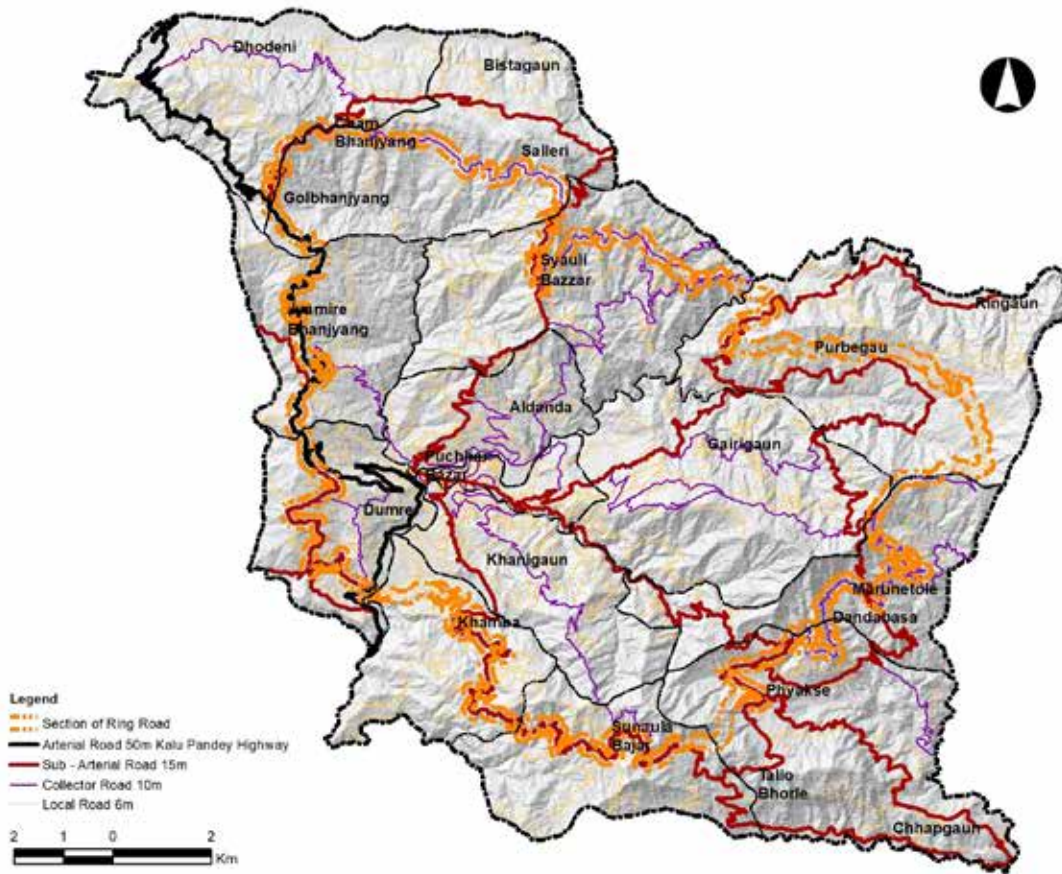
Map 2: Detail Risk Sensitive Land Use map of Urban Area



Map 3: Detail Risk Sensitive Land Use map of Rural Area



अनुसूची ३: सडक सञ्जाल नक्शा (Road Network Map )



Map 4: Road Network Plan



नीलकण्ठ नगरपालिका  
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय  
बागमती प्रदेश, धादिङ

सहयोग:

युएसएआइडीको तयार नेपाल परियोजना



**USAID**  
अमेरिकी जनताबाट