



भुमिकास्थान नगरपालिकाको
भु-उपयोग योजना

२०८३ वैशाख

भुमिकास्थान नगरपालिका
नगरकार्यपालिकाको कार्यालय
नुवाकोट, अर्घाखाँची
लुम्बिनी प्रदेश, नेपाल

१ पृष्ठभूमि

भूमि कुनै पनि देशको आधारभूत प्राकृतिक स्रोत हो, जसको प्रयोग सामाजिक तथा आर्थिक क्रियाकलाप सञ्चालनका लागि अत्यन्त महत्वपूर्ण हुन्छ। कुनै स्थानको भूमि कसरी, कति र कुन उद्देश्यका लागि प्रयोग भइरहेको छ भन्ने विषयको अध्ययन तथा विश्लेषणलाई भूमि-उपयोग विश्लेषण भनिन्छ। यसले क्षेत्रीय विकास, योजना निर्माण, स्रोत व्यवस्थापन तथा दिगो विकासको सुनिश्चिततामा महत्वपूर्ण भूमिका निर्वाह गर्दछ।

स्थानीय, क्षेत्रीय तथा राष्ट्रिय स्तरमा बन्ने विभिन्न विकास योजनाहरू, तिनको कार्यान्वयन, अनुगमन तथा मूल्याङ्कनमा भूमि-उपयोगसम्बन्धी नीतिहरूले मार्गनिर्देशन गर्ने काम गर्दछन्। भूमि-उपयोगसम्बन्धी अध्ययनले एकातिर विभिन्न भौगोलिक क्षेत्रहरूमा भूमि प्रयोगको अवस्थाबारे यथार्थ जानकारी प्रदान गर्दछ भने अर्कोतर्फ विकासका लागि आवश्यक योजना निर्माणमा सहयोग पुऱ्याउँछ। यस्ता जानकारीहरूले नीति निर्मातालाई उपयुक्त निर्णय लिन मद्दत गर्ने भएकाले यसको महत्व भन्नु बढ्दै गएको छ।

दिगो विकासको लक्ष्य प्राप्त गर्नका लागि निश्चित अवधिमा भूमि-उपयोग तथा भूमि आवरण (बलम ऋयखभच) मा हुने परिवर्तनहरूको नियमित रूपमा विश्लेषण गर्नु आवश्यक हुन्छ। यसले प्राकृतिक स्रोतहरूको संरक्षण, वातावरणीय सन्तुलन कायम राख्ने तथा मानव बस्तीहरूको उचित व्यवस्थापन गर्न सहयोग पुऱ्याउँछ।

नेपाल सरकारद्वारा भूमि-उपयोग व्यवस्थापनलाई प्रभावकारी बनाउन विभिन्न नीतिगत पहलहरू गरिएका छन्। विशेषगरी वि.सं. २०७२ सालमा आएको विनाशकारी भूकम्पपछि देशका विभिन्न स्थानहरूमा भएको क्षतिको मूल्याङ्कन तथा पुनर्निर्माण प्रक्रियालाई व्यवस्थित गर्न भूमि-उपयोग नीतिको आवश्यकता भन्नु स्पष्ट भएको थियो। त्यसै सन्दर्भमा वि.सं. २०७२ भदौ २३ गते भूमि-उपयोग नीति २०७२ पारित गरिएको हो।

यस नीतिले वैज्ञानिक आधारमा भूमि व्यवस्थापन गर्ने उद्देश्य राखेको छ। भूमि प्रयोग गर्दा भू-विज्ञानको सिद्धान्त, जमिनको क्षमता तथा उपयुक्तता, वर्तमान प्रयोगको अवस्था तथा राष्ट्रिय आवश्यकताहरूलाई ध्यानमा राख्नुपर्ने कुरामा जोड दिइएको छ। यसले भूमि स्रोतको दिगो उपयोग, उत्पादनशीलता वृद्धि तथा वातावरणीय संरक्षणलाई सन्तुलनमा राख्ने लक्ष्य लिएको छ।

भूमि-उपयोग नीति अनुसार जमिनलाई विभिन्न वर्गहरूमा विभाजन गरिएको छ, जसले हरेक क्षेत्रको उपयुक्त प्रयोग सुनिश्चित गर्न सहयोग पुऱ्याउँछ। यसले अव्यवस्थित बसोबास, अनियन्त्रित शहरीकरण, वन विनाश तथा कृषियोग्य जमिनको अतिक्रमण जस्ता समस्याहरूलाई न्यूनीकरण गर्न महत्वपूर्ण भूमिका खेल्छ।

समग्रमा, भूमि-उपयोग विश्लेषण तथा त्यससम्बन्धी नीतिहरूले देशको समग्र विकासमा महत्वपूर्ण योगदान पुऱ्याउँछन्। यसले स्रोतहरूको प्रभावकारी उपयोग, वातावरणीय सन्तुलन, तथा आर्थिक-सामाजिक समृद्धिको मार्ग प्रशस्त गर्दछ। त्यसैले भविष्यमा पनि भूमि-उपयोगसम्बन्धी अध्ययन, अनुसन्धान तथा नीतिगत सुधारलाई निरन्तरता दिनु आवश्यक देखिन्छ। माथि उल्लेखित लक्ष्य प्राप्तिको लागि जमिनलाई जम्मा १० वर्गमा विभाजन गरीएको छ, जस अन्तर्गत

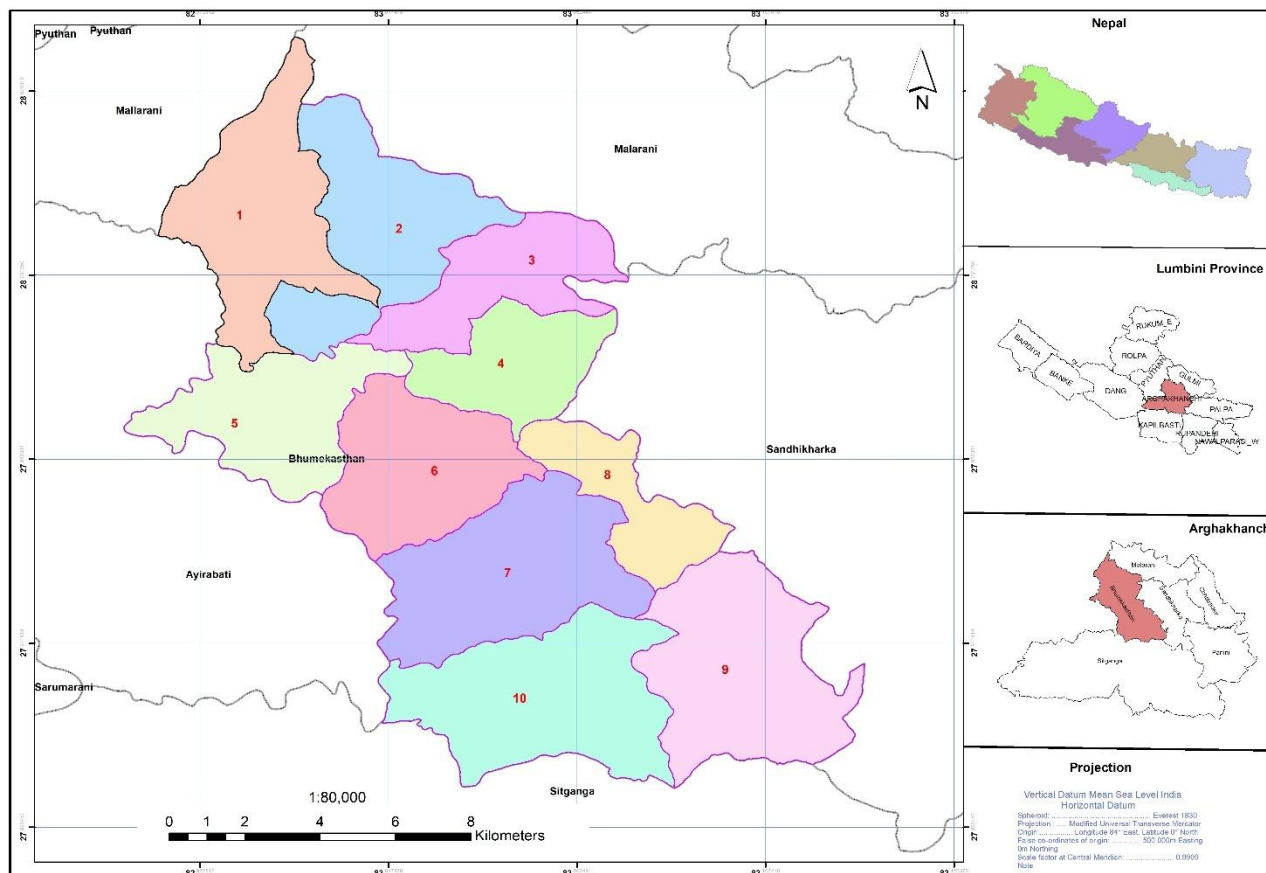
- कृषि क्षेत्र
- आवासीय क्षेत्र,
- व्यावसायिक क्षेत्र,
- औद्योगिक क्षेत्र,
- खानी र खनिज क्षेत्र,
- वन क्षेत्र,
- नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र,
- सार्वजनिक सरोकारका क्षेत्र,
- सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र,
- नेपाल सरकारबाट आवश्यकता अनुसार तोकिएको अन्य क्षेत्र

भूमिकास्थान नगरपालिकाको परिचय

भूमिकास्थान नगरपालिका लुम्बिनी प्रदेशअन्तर्गत पर्ने एक महत्वपूर्ण स्थानीय तह हो। वि.सं. २०७३ सालमा नेपाल सरकारद्वारा गरिएको स्थानीय तह पुनर्संरचनापछि, साविकका ढाकावाङ्ग, धारापानी, असुरकोट,खिल्जी,नुवाकोट ढिकुरा, धनचौर गाविसहरूलाई समेटेर १० वडा मा विभाजन गरीएको छ। धार्मिक तथा सांस्कृतिक दृष्टिले यस क्षेत्र विशेष महत्व राख्दछ। यहाँ अवस्थित प्रसिद्ध भूमिकास्थान मन्दिरका कारण यस नगरपालिकाको नामकरण गरिएको हो, जुन स्थानीय बासिन्दाहरूको आस्था र विश्वासको प्रमुख केन्द्रका रूपमा परिचित छ।

भौगोलिक रूपमा, भूमिकास्थान नगरपालिका अर्घाखाँची जिल्लाको मध्य-पूर्वी भागमा अवस्थित छ। यसको सिमाना उत्तरतर्फ मालारानि गाँउपालिका, पूर्वतर्फ सन्धिखर्क नगरपालिका, दक्षिणतर्फ शीतगंगा नगरपालिका, र पश्चिमतर्फ प्युठान जिल्ला को ऐरावति गाँउपालिका सँग जोडिएको छ। पहाडी भू-भागमा अवस्थित यस नगरपालिकामा उकालो-ओरालो, भीर-पाखा, खोंच तथा खोलानालाहरू प्रशस्त पाइन्छन्। यहाँ समशीतोष्ण जलवायु पाइन्छ र कृषि, पशुपालन तथा वन स्रोत यहाँका प्रमुख जीविकोपार्जनका आधार हुन्।

भौगोलिक निर्देशांकका आधारमा, भूमिकास्थान नगरपालिका करिब २७.९° देखि २८.१° उत्तर अक्षांश र ८३.०° देखि ८३.३° पूर्व देशान्तर बीच फैलिएको छ । समुद्री सतहवाट यसको उचाइ करिब ४०० मिटरदेखि १८०० मिटर सम्म रहेको छ, जसले यहाँको भौगोलिक तथा जलवायु विविधतालाई स्पष्ट पार्दछ । प्राकृतिक स्रोत, धार्मिक महत्व र कृषि सम्भावनाले सम्पन्न यस नगरपालिका भविष्यमा दीगो विकासका लागि महत्वपूर्ण आधार बोकेको क्षेत्रका रूपमा चिनिन्छ ।



नेपाल सरकारले भूउपयोग ऐन, २०७६ र भू-उपयोग नियमावली २०७९, स्वीकृत गरी स्थानीय तहको भू-उपयोगको वर्गीकरण तयार गरी स्थानीय सरकारले प्रभावकारी कार्यान्वयन गर्ने व्यवस्था गरेको छ ।

- भू-उपयोग ऐन २०७६ अनुसार जोखिम नक्सा तयार गर्ने ।
- भू-उपयोग नियमन २०७९ को आधारमा भू-उपयोग वर्गीकरण तयार गर्ने ।

भू-उपयोग नियमावली

- सरकारले जग्गाको खण्डीकरण र कृषियोग्य जमिनमा बस्ती विकास रोक्ने गरी भू-उपयोग नियमावली २०७९ जारी गरेको छ । यसअघि जारी भएको भूउपयोग ऐन २०७६ कार्यान्वयनका लागि नियमावली जारी भएको हो ।
- नयाँ नियमावलीमा एउटा उद्देश्यमा वर्गीकरण गरिएको जग्गा अर्को प्रयोजनमा उपयोग गर्न नपाइने व्यवस्था छ । अर्थात अब जग्गालाई कृषि, आवास, उद्योग आदि क्षेत्रका रूपमा विभाजन गरिनेछ । कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण भएको जग्गा कृषिमा मात्र प्रयोग गर्नुपर्नेछ ।
- स्थानीय तहले भूबनोट, भूमिको क्षमता र उपयुक्तता, उपयोग र आवश्यकताका आधारमा जग्गाको वर्गीकरण गर्नुपर्ने । स्थानीय तहले भूउपयोग क्षेत्रको नक्सा र त्यसको विवरण सार्वजनिक गर्नुपर्नेछ ।
- भूउपयोगको नक्सांकनका क्रममा बाढी, पहिरो, डुबान लगायत जोखिमका क्षेत्र खुलाउनुपर्नेछ । स्थानीय तहले आवश्यकता, भूउपयोग क्षेत्रको नक्सा, वर्गीकरणको आधार, मापदण्ड र क्षेत्रफलका आधारमा वर्गीकरण गर्नेछ ।

स्थानीय भू-उपयोग परिषद्

- भू-उपयोग क्षेत्र तथा भूउपयोग योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयनका लागि प्रत्येक स्थानीय तहमा एक स्थानीय भूउपयोग परिषद् रहनेछ ।
- सम्बन्धित गाउँ कार्यपालिका वा नगर कार्यपालिकाले स्थानीय भूउपयोग परिषद्को रूपमा कार्य गर्नेछ ।
- स्थानीय भूउपयोग परिषद्ले आफ्नो कार्य सम्पादनको क्रममा विषय विज्ञको सहयोग लिन सक्नेछ ।
- स्थानीय भूउपयोग परिषद्को बैठक आवश्यकता अनुसार बस्नेछ ।
- स्थानीय भूउपयोग परिषद्को बैठक सम्बन्धि कार्यविधि परिषद् आफैले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

कार्यान्वयन समिति

- सम्बन्धित गाउँ कार्यपालिका वा नगर कार्यपालिकाको अध्यक्ष वा प्रमुख - अध्यक्ष
- सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्ष - सदस्य
- स्थानीय तहको कृषि, वन , भूमि, सहरी विकास र भौतिक पूर्वाधारसंग सम्बन्धि शाखा का प्रमुखहरु - सदस्य
- सरोकारवाला मध्येबाट स्थानीय भूउपयोग परिषद्ले तोकेको दुइजना महिला सहित चारजना - सदस्य
- सम्बन्धित स्थानीय तहको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत - सदस्य-सचिव

❖ तोकिएको सदस्यहरुको पदावधि तिन वर्षको हुनेछ ।

भू-उपयोग वर्गीकरणको नियम र मापदण्ड

कृषि क्षेत्र

- एक हजार वर्ग मिटर (करिब ३ कठ्ठा) भन्दा सानो हुने गरी कृषि क्षेत्रको कित्ताकाट गर्न पाइने छैन,
- अन्नबाली, दलहन, तेलहन वा अन्य नगते बाली लगायतको खेतीपातीको लागि उपयोग भइरहेको जग्गा,
- फलफूलको बगैचा वा नर्सरी, तरकारी, सागपात, व्यवसायिक फूलको खेती, सोको नर्सरी लगायको जग्गा, पशुपन्छी पालन वा पशुपन्छीको आहाराको लागि प्रयोग दाना, घाँस वा वनस्पति उत्पादन लगायतको लागि उपयोग भएको जग्गा,
- सरकारी र सार्वजनिक वनक्षेत्र बाहेकका आवादी क्षेत्र भित्र भएका खरबारी, घाँसेमैदान, चरन क्षेत्र तथा रुख वा भाडी भएको जग्गा,
- निजि जग्गामा वन पैदावार वा जडीबुटी उत्पादन गर्ने उद्देश्यले हुर्काइएको वनस्पति वा जडिबुटी भएको जग्गा,
- निजि वा सरकारी सार्वजनिक जग्गामा कृत्रिम पोखरी बनाई माछापालन गरिएको जग्गा,
- कृषि उत्पादनको रेखदेख गर्न, भण्डार गर्न, सुकाउन तथा प्रशोधन गर्न वा पशुपालन लागि प्रयोग भएको
- कुनै पनि भौतिक संरचना वा घर, टहरा आदि भएको जग्गा,
- खनजोत गरी खेती लगाउन तयार गरिएको जग्गा वा लगाउन उपयुक्त हुन सक्ने आवाद लायक पर्ती वा बाँभो जग्गा,
- बसोबास, व्यावसायिक क्षेत्र वा अन्य उपयोग भएको क्षेत्रसँग जोडिएको भए तापनि कित्ताको क्षेत्रफल पाँच हजार वर्ग मिटरभन्दा बढी भई खेती गरिएको वा खनजोत गरिएको वा पर्ती बाँभो जग्गा,
- एकै स्थानमा विभिन्न कित्ताहरु एक हेक्टर वा सोभन्दा बढी क्षेत्रफलमा खेती गरिएका वा खनजोत गरिएका वा पर्ती बाँभो खेतियोग्य जग्गा ।

आवासीय क्षेत्र

- आवासीय क्षेत्रमा वर्गीकरण गरेको जग्गामा न्यूनतम एक सय ३० वर्गमिटर (४ आना/करिब ८ धुर) मा मात्र टुक्राउन पाइने छ । यो भन्दा कम हुने गरी टुक्रा बनाउन पाइने छैन ।
- कृषि उपजको रेखदेख, भण्डारण तथा प्रशोधन, पशुपालन वा उद्योग कलकारखाना संचालनको प्रयोजन बाहेक नागरिक आवासको रूपमा प्रयोग भएको भवन, घर, टहरा वा सो भएको जग्गा,
- व्यक्तिगत घर र सोसँग जोडिएको बगैचा, ग्यारेज, आँगन र सो प्रयोजनको लागि प्रयोग हुने व्यक्तिगत बाटो आदि रहेको जग्गा,
- एकभन्दा धेरै परिवारहरु बस्ने विकसित अपार्टमेन्ट, बहुतले भवन वा आवासीय फ्ल्याट रहेको, सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएको बाटो, सामुहिक ग्यारेज, पार्किङ स्थल, बगैचा, चौर, मनोरञ्जनस्थल लगायत रहेको जग्गा,

- ग्रामीण क्षेत्रमा बनेको घर, अ'गन, चोक, घरसँगै रहेको गोठ, चर्पी, करेसाबारी, बगैचा लगायतले चर्चेको जग्गा,
- बसोबासका लागि आवश्यक आधारभूत भौतिक पूर्वाधार, सडक, बिधुत, खानेपानी वा ढल निकास लगायतको ब्यबस्था भएको क्षेत्रमा रहेको एक हजार बर्ग मिटर भन्दा साना कित्ताको जग्गा,
- बसोबास क्षेत्रमा उपयोग गर्न आवश्यक न्युनतम पूर्वाधारको विकास भएको कित्ता जग्गा रहेको ठाउँबाट एक सय मित्रको अर्धब्यासको क्षेत्रमा एक सय पचास एकात्मक परिवार आवास इकाई वा दशभन्दा बढीसंयुक्त परिवार आवास इकाई भएको जग्गा,

व्यवसायिक क्षेत्र

- सामुहिक रुपमा वस्तु वा सेवाको खरिद विक्रि हुने स्थल रहेको घरजग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएको जग्गा,
- विभिन्न किसिमका ब्यापारिक, ब्यवसायिक र मनोरञ्जनस्थल रहेको क्षेत्र तथा सो प्रयोजनको लागि उपयोग भएको घर रहेको जग्गा वा सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएको जग्गा,
- निजि क्षेत्रबाट संचालन गरिएको शिक्षा, स्वास्थ्य, सञ्चार लगायत सेवा उपलब्ध गराउने स्थल वा सोको लागि प्रयोग भएको घर र घरले चर्चेको जग्गा,
- कुनै वस्तु वा यन्त्र उपकरणको मर्मतसम्भार वा सफा गरिने स्थल भण्डारण गरिएको स्थल वा सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएको घर र घरले चर्चेको जग्गा,
- कुनै ब्यवसायिक क्रियाकलाप संचालन नभए तापनि सोको पूर्वाधार समेत उपलब्ध भएको र सो घर वा जग्गा रहेको स्थानबाट एकसय मिटरको अर्धब्यासमा करिब पचास व्यावसायिक कारोबार रहेको स्थल, सोको लागि प्रयोग भएको र तिनले चर्चेको जग्गा,
- सरकारी, सार्वजनिक वा निजि क्षेत्र समेतले सेवा प्रदान गर्न स्थापना गरेको कार्यालय तथा तिनले चर्चेको जग्गा वा भविष्यमा निर्माणको लागि छुट्टयाइएको जग्गा,
- पर्यटकीय गतिविधिमा उपयोग भइरहेको क्षेत्रले चर्चेको जग्गा ।

औधोगिक क्षेत्र

- कुनै वस्तु वा कच्चा पदार्थ उत्पादन गर्ने उधोग रहेको स्थल, सो प्रयोजनका लागि निर्माण भएका घर वा टहरा तथा उधोग संचालनको लागि प्रयोग भएको जग्गा,
- खाद्यान्न प्रशोधन, उपभोग्य वस्तु, पेय पदार्थ उत्पादन तथा प्रशोधन स्थल तथा सो प्रयोजनका लागि छुट्टयाइएको जग्गा,
- विभिन्न मेसिनरी औजार, यन्त्र उपकरण, सवारी साधन निर्माणस्थल तथा सोको लागि छुट्टयाइएको जग्गा,
- कपडा तथा पोशाक उत्पादन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएको जग्गा,
- सजावट सामग्री, निर्माण सामग्री, काठजन्य उधोग लगायत संचालनमा रहेको स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएको जग्गा,

- कुनै उद्योग संचालन तथा रेखदेख गर्न आवश्यक घर, टहरा तथा वोर्कशपले चर्चेको जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएको जग्गा,
- उद्योगबाट उत्पादित फोहरजन्य पदार्थको विसर्जन गर्ने प्रयोजनका लागि प्रयोग भएको जग्गा,
- नेपाल सरकारले घोषणा गरेका औद्योगिक क्षेत्र, विशेष आर्थिक क्षेत्र लगायत सो क्षेत्रले चर्चेको जग्गा ।

खानी तथा खनिज क्षेत्र

- जमीनको सतहमा (ढुङ्गा, गिट्टी, बालुवा समेत) वा जमिन मुनि (फलाम, जस्ता, तामा समेत) विभिन्न किसिमका खानी भएको क्षेत्र,
- जमीन मुनि विभिन्न किसिमका खनिज पदार्थ (पेट्रोलियम पदार्थ, ग्यास,सुन, चाँदी वा अन्य बहूमूल्य धातु फेला परेको क्षेत्र,
- खानी वा खनिज पदार्थ उत्खनन भइरहेको वा भइसकेको र हाल रहेको वा फेला परेको क्षेत्र ।

वन क्षेत्र

- पूर्ण वा आंशिक रूपले रुख वनस्पतिले ढाकिएको जग्गा,
- सरकारी, सामुदायिक, कबुलियती, धार्मिक लगायत सबै प्रकारका वन जङ्गल भएको जग्गा,
- रुख तथा वनस्पति वृक्षारोपण गरिएको सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा,
- रुख तथा वनस्पति नभएको भए तापनि अन्य प्रयोजनको रूपमा वर्गीकरण नभएको भ्नाडी, बुट्यान आदि भएको जग्गा,
- प्राकृतिक चरण, रास्ट्रिय निकुन्ज, वन्यजन्तु आरक्ष, शिकार आरक्ष, मध्यवर्ती क्षेत्र तथा संरक्षित क्षेत्र रहेको जग्गा,
- पानीको मुहानलाई संरक्षण गर्न हुर्काएका वा जोगाइएका रुख तथा वनस्पतिले ढाकेको सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा,
- नदी उकासबाट प्राप्त गरी निजि जग्गा बाहेकका वनक्षेत्रका लागि तोकिएको जग्गा,
- प्रचलित वन सम्बन्धी कानून बमोजिम वन क्षेत्र जनिएको जग्गा ।

नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र

- नदी, खोला, तथा सो को जलप्रवाह क्षेत्र, किनारा डील बगर क्षेत्र समेत,
- नहर तथा सोको डील,
- प्राकृतिक ताल, पोखरी तथा सोको डील,
- साविकको नदी वा खोला बगेको र हाल नदी, खोला उकास भई बगर वा ढुङ्गान कायम भएको क्षेत्र,
- बग्ने पानी नभए पनि पानी जमेको वा जम्ने सम्भावना भएको सिमसार वा रामसार क्षेत्र ।

सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र

- विभिन्न किसिमका यातायात पूर्वाधार (जस्तै बन्दरगाह, बसपार्क, कारपार्क, पेटी, सडक, बाटो,रेल्वे, पुल, विमानस्थल समेत) सार्वजनिक रूपमा उपयोग हुने क्षेत्रले ओगटेको जग्गा,
- शहरी क्षेत्रको खुला हरित क्षेत्र, बगैचा, पार्क, चिडियाखाना, पिकनिक स्पट, खेल पूर्वाधार तथा मैदान लगायत रहेको सार्वजनिक स्थल,
- सार्वजनिक आवागमन हुने प्राकृतिक वा मानव निर्मित सम्पदा वा पूर्वाधार रहेको स्थल र सोले चर्चेको जग्गा,
- सार्वजनिक रूपमा उपयोग हुने मनोरञ्जन स्थल, चौर, फाँट, चौतारा, टुँडिखेल, हाटबजार लाग्ने स्थान. अन्त्यष्टि स्थल, फोहोर व्यवस्थापन स्थल लगायत सोले चर्चेको जग्गा,
- सरकारी, सार्वजनिक, र सामुदायिक विद्यालय, विश्वविद्यालय, लगायत शिक्षण संस्थाले चर्चेको जग्गा ।

सांस्कृतिक तथा पुरातात्त्विक महत्त्वको क्षेत्र

- विभिन्न समुदायले धार्मिक, सांस्कृतिक, वा परम्परागत रूपमा पुजा, अर्चना वा उपासना गर्ने स्थल,
- विश्व सम्पदा सुचिमा रहेका ऐतिहासिक, धार्मिक, सांस्कृतिक क्षेत्र,
- विभिन्न ऐतिहासिक दरबार, भवन, किल्ला, गढी, स्तम्भ लगायत ढाँचा, निर्माण वा अन्य स्थल,
- नेपाल सरकारले पुरातात्त्विक महत्त्वको भनी परिभाषित गरेको वा संरक्षण गर्ने भनी तोकेको क्षेत्र ।

नेपाल सरकारबाट आवश्यकता अनुसार तोकिएका अन्य क्षेत्र

- माथि उल्लिखित क्षेत्रभित्र नपर्ने विशिष्ट किसिमको भूउपयोग क्षेत्र,
- स्थानिय आवश्यकता अनुसार छुट्याउनु पर्ने अन्य कुनै भूउपयोग क्षेत्र।

श्री प्रधानमन्त्री तथा मन्त्रीपरिषदको कार्यालयले मिति २०८० साउन ३०, मंगलबारको दिन भू-उपयोग नियमावलीको पहिलो संशोधन गर्ने निर्णय गरे पश्चात कित्ताकाट प्रक्रियामा थप सहजता भएको छ । हालको कित्ताकाट व्यवस्था पछि जानकारी राख्नुपर्ने आधारभुत पक्षहरूलाई बुँदागत रूपमा प्रष्ट्याउने प्रयाश गरिएको छ ।

१. जग्गाको कित्ताकाटमा क्षेत्रफलको सिमा नतोकिएको अवस्थाहरु:

क. अंशवण्डा वा अंश भर्पाई वा मोही र जग्गाधनि विच जग्गाको वांडफांड गर्दा ।

ख. साविक देखि नै भोग चलन गरिआएको जग्गा भोग चलन वमोजिम नापजांच गरि प्रचलित कानुन वमोजिम कित्ता कायम गर्दा ।

ग. सम्बन्धीत स्थानीय तहले निर्धारण गरेको मापदण्डको आधारमा सडक तथा बाटो कायम गरि स्थानीय तहको सिफारिश बमोजिम नेपाल सरकारको नाममा लगत कायम गर्दा ।

घ. आवास तथा कार्यालय भवन प्रयोजनको लागि बाहेक विकास निर्माण प्रयोजनका लागि लगत कट्टा गरि नेपाल सरकार, आयोजना वा सार्वजनिक संस्थाको नाममा कायम गर्दा ।

ङ. साविकको जग्गामा प्लट मिलानवाट जग्गा थप्ने प्रयोजनको लागि ।

२ न्युनतम ८० वर्ग मीटर ०-२ -२-० दुई आना दूई पैसा ० -० -४३/४ पौने पाँच धुर मा कम नहुने गरि कित्ताकाट गर्न सकिने अवस्थाहरु:

क. सम्बन्धीत पालिकाले वाटोको मापदण्ड तोकी सिफारिश गरि पठाएका जग्गाहरु ।

ख. जग्गा विकास योजना सहितको नक्सा स्वीकृत गराई जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन हुने क्षेत्रको जग्गा ।

३. न्युनतम १३० व.मी. ०-४-० -१ चार आना एक दाम, ० -०-७.७ पौने आठ धुर मा कम नहुने गरि कित्ताकाट गर्न सकिने अवस्था:

क. भू-उपयोग वर्गिकरण भई सकेका पालिकाहरुमा आवासीय व्यवसायिक क्षेत्रमा परेका कित्ता जग्गाहरु ।

४. न्युनतम ६७५ वामी। १-५-१-० एक रोपनि पांच आना एक पैसा, ० -२-० दुई कठ्ठा मा कम नहुने गरि कित्ताकाट गर्न सकिने अवस्थाहरु:

क. जग्गा वर्गिकरण भई नसकेको पालिकाहरुको जग्गाको साविक नापजांच बाट तयार भएका फिल्डबुकरलालपूर्जाको किसिम महलमा धनहर खेत तर्फको अक्वल, दोयम, सिम वा चाहार र पाखो तर्फ अक्वल, दोयम उल्लेख भएको जग्गा ।

ख. नयां नापजांच भई तयार भएको फिल्डबुकर लालपूर्जाको किसिम महलमा कृषि क्षेत्र उल्लेख भएको जग्गा ।

सामान्य अवस्थामा कृषि क्षेत्रको जग्गा काठमाण्डौ उपत्यकामा ५०० वर्ग मिटर, तराई र भित्री मधेशमा ६७५ वर्ग मिटर र उल्लेखीत क्षेत्र बाहेकका भू(भागहरुमा १००० वर्गमिटरको क्षेत्रफल भन्दा कम हुने गरि कित्ताकाट गर्न पाईने छैन। सो संगै आवासिय वा व्यवसायिक क्षेत्रको ५०० वर्गमिटर भन्दा सानो कित्ताको हकमा चौडाई भन्दा लम्बाई चार गुना भन्दा बढी हुने गरि पनि कित्ताकाट गर्न निषेध गरिएको छ ।

आवश्यकता अनुसार प्लट मिलान गरिने कित्ताहरुमा एकिकरण गरि नयां कित्ता कायम गर्नुपर्ने थप व्यवस्था गरिएको छ । भू-उपयोग क्षेत्र वर्गिकरण भई प्रत्येक कित्ताको विवरण तयार गर्ने क्रममा वर्गिकरण गरिएको क्षेत्र भन्दा फरक क्षेत्रमा वर्गिकरण हुन गई त्रुटी भएमा स्थानीय तहको सिफारिशमा त्रुटी संशोधन गरि कित्ताकाट गर्न सकिने व्यवस्था गरिएको छ ।

*** भू-उपयोग वर्गिकरणको नियम, मापदण्ड र स्थानिय आवश्यकता लाई ख्याल गरि स्थानिय निर्वाचित जनप्रतिनिधिहरुको सुझाप तथा निणर्यको आधारमा जग्गाको वर्गिकरण गरिएको छ ।**

१. जग्गाको कित्ताकाटमा क्षेत्रफलको सिमा नतोकिएको अवस्थाहरु:

क. अंशवण्डा वा अंश भर्पाई वा मोही र जग्गाधनि विच जग्गाको वांडफांड गर्दा ।

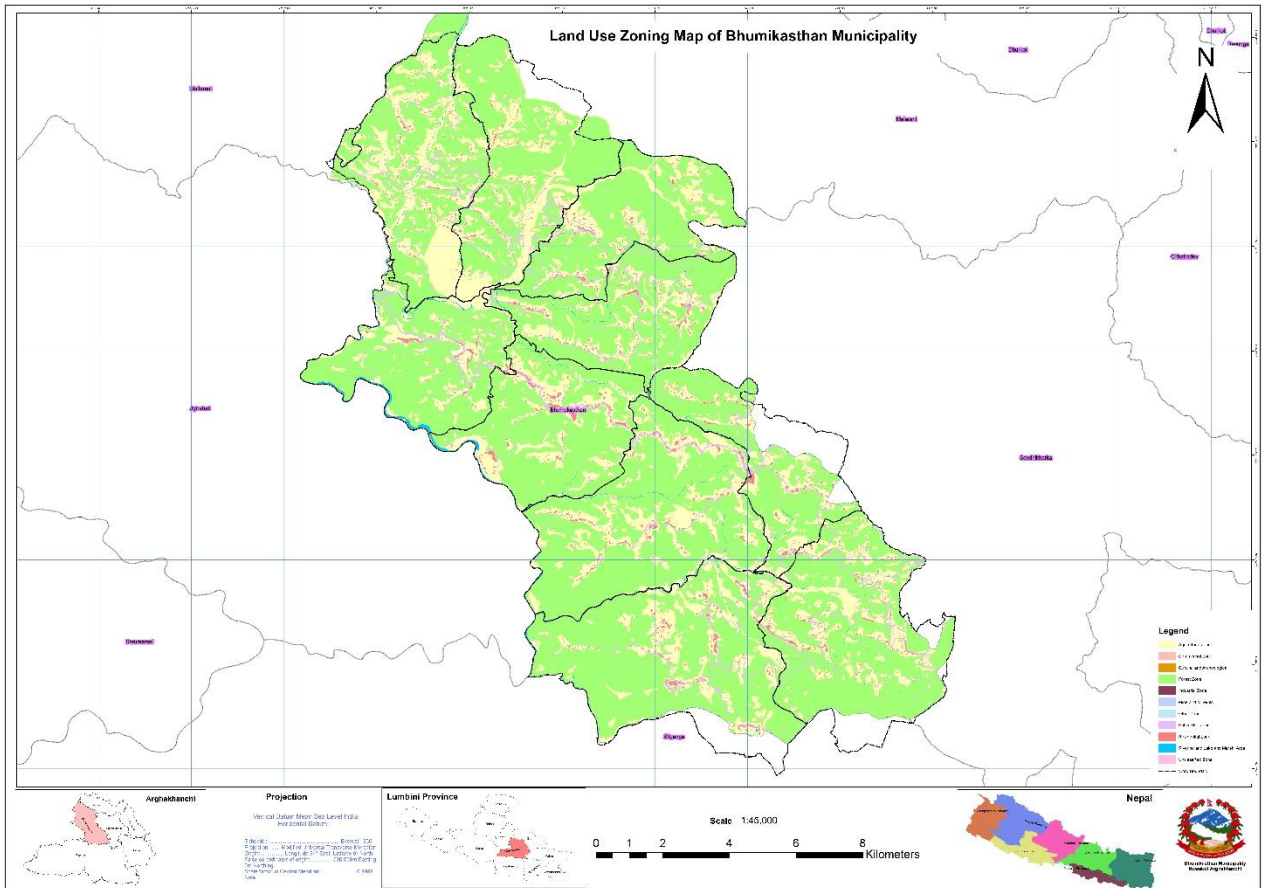
ख. साविक देखि नै भोग चलन गरिआएको जग्गा भोग चलन वमोजिम नापजांच गरि प्रचलित कानुन वमोजिम कित्ता कायम गर्दा ।

ग. सम्बन्धीत स्थानीय तहले निर्धारण गरेको मापदण्डको आधारमा सडक तथा बाटो कायम गरि स्थानीय तहको सिफारिश वमोजिम नेपाल सरकारको नाममा लगत कायम गर्दा ।

घ. आवास तथा कार्यालय भवन प्रयोजनको लागि वाहेक विकास निर्माण प्रयोजनका लागि लगत कट्टा गरि नेपाल सरकार, आयोजना वा सार्वजनिक संस्थाको नाममा कायम गर्दा ।

ङ. साविकको जग्गामा प्लट मिलानवाट जग्गा थप्ने प्रयोजनको लागि ।

मौजुदा भू-उपयोग नक्सा



सि.न	भू-उपयोग क्षेत्र	क्षेत्रफल वर्ग कि.मि
१	कृषि क्षेत्र	66.820
२	व्यावसायिक क्षेत्र	0.029
३	धार्मिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र	0.004

५	नदि,खोला,ताल तथा सिमसार क्षेत्र	1.169
६	वन क्षेत्र	82.949
७	सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र	5.376
८	आवासिय क्षेत्र	2.781
	जम्मा	159.128

यस विवरणअनुसार कृषि क्षेत्र (६६.८२० वर्ग कि.मी.) प्रमुख स्थानमा रहेको देखिन्छ, जसले स्थानीय जनताको मुख्य पेशा कृषि रहेको संकेत गर्दछ। खेतीयोग्य जमिनको उच्च अनुपातले खाद्यान्न उत्पादन, पशुपालन तथा जीविकोपार्जनमा महत्वपूर्ण भूमिका खेलेको छ। त्यस्तै वन क्षेत्र (९९३.२८९ वर्ग कि.मी.) सबैभन्दा ठूलो क्षेत्र ओगटेको छ, जसले जैविक विविधता, जलाधार संरक्षण तथा वातावरणीय सन्तुलन कायम गर्न महत्वपूर्ण योगदान पुऱ्याउँछ। वन क्षेत्रको प्रभुत्वले हरियाली वातावरण, जलवायु सन्तुलन र प्राकृतिक स्रोत संरक्षणमा सहयोग पुऱ्याएको देखिन्छ। नदी, खोला, ताल तथा सिमसार क्षेत्र (९.९६९ वर्ग कि.मी.) ले जल स्रोतको उपलब्धता र पर्यावरणीय सन्तुलनमा योगदान दिएको छ।

अन्य क्षेत्रहरूको अवस्था हेर्दा, आवासीय क्षेत्र (२.७८९ वर्ग कि.मी.) ले बसोबासको सीमित विस्तारलाई देखाउँछ, जसले अभै शहरीकरण कम रहेको संकेत गर्दछ। सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र (५.३७६ वर्ग कि.मी.) मा सडक, विद्यालय, स्वास्थ्य संस्था लगायतका संरचनाहरू पर्दछन्, जसले सेवा प्रवाहलाई सहज बनाउँछ। व्यावसायिक क्षेत्र (०.०२९ वर्ग कि.मी.) र धार्मिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र (०.००४ वर्ग कि.मी.) निकै न्यून रहेको देखिन्छ, जसले व्यापारिक गतिविधि र सांस्कृतिक सम्पदाको उपयोग अभै विस्तार गर्नुपर्ने आवश्यकता देखाउँछ। समग्रमा, कुल क्षेत्रफल ६४.५०७ वर्ग कि.मी. रहेको यस विवरणले प्राकृतिक स्रोतमा आधारित अर्थतन्त्र, विशेषगरी कृषि र वनमा निर्भरता बढी रहेको स्पष्ट पार्दछ। भविष्यमा सन्तुलित भू-उपयोग योजना मार्फत आर्थिक विकास, वातावरण संरक्षण तथा पूर्वाधार विस्तारलाई सुदृढ गर्न आवश्यक देखिन्छ।

वडागत छलफल बाट आएका सुझाव का आधारमा निर्धारण गरीएको मापदण्ड

आवासिय क्षेत्र

- गच्छे – भालुवाङ्ग सडकको दायाँ बायाँ बस्ति बस्न उपयुक्त ठाउँमा ३०/३० क्षेत्र लाई आवासिय क्षेत्र।
नरपानी – नुवाकोट सडकको दायाँ बायाँ बस्ति बस्न उपयुक्त ठाउँमा ३०/३० क्षेत्र लाई आवासिय क्षेत्र
- सन्धिखर्क – नुवाकोट – खिल्जी – असुरकोट सडकको दायाँ बायाँ बस्ति बस्न उपयुक्त ठाउँमा ३०/३० क्षेत्र लाई आवासिय क्षेत्र
- पोखेडाँडाँ – धारापानि – ढाकावाङ्ग सडकको दायाँ बायाँ बस्ति बस्न उपयुक्त ठाउँमा ३०/३० क्षेत्र लाई आवासिय क्षेत्र

➤ यस नगरपालिका क्षेत्र भित्र पर्ने साविक का सम्पूर्ण बस्तिको वरपर २० मिटर क्षेत्र लाई आवासिय क्षेत्र

सार्वजनिक क्षेत्र

सडक, विद्यालय, स्वास्थ्य चौकि, वडा कार्यालय तथा अन्य साविक मा सार्वजनिक भनि जनाइएका सम्पूर्ण क्षेत्र लाई सार्वजनिक क्षेत्र ।

नदिनाला, ताल, पोखरी तथा सिमसार क्षेत्र

नदिनाला, ताल, पोखरी तथा सिमसार क्षेत्र ले ओगटेको तथा साविक मा नदिनाला, ताल, पोखरी तथा सिमसार क्षेत्र भनि जनाइएका सम्पूर्ण क्षेत्र लाई नदिनाला, ताल, पोखरी तथा सिमसार क्षेत्र

सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र

मठ मन्दिर, गुम्बा, चर्च तथा अन्य सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र ले ओगटेको तथा तथा साविक मा सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र भनि जनाइएका सम्पूर्ण क्षेत्र लाइ सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र ।

वन क्षेत्र

यस नगरपालिका क्षेत्र भित्र पर्ने साविक मा सरकारी तथा सार्वजनिक भनि जनाइएका सम्पूर्ण क्षेत्र लाइ वन क्षेत्र

कृषि क्षेत्र

माथि उल्लेखित आवासिय क्षेत्र, सार्वजनिक क्षेत्र, नदिनाला, ताल, पोखरी तथा सिमसार क्षेत्र, वन क्षेत्र र सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र वाहेक यस नगरपालिका भित्र पर्ने सम्पूर्ण क्षेत्र लाई कृषि क्षेत्र ।

मापदण्ड को आधारमा गरीएको भूमि वर्गीकरण

भुमिकास्थान नगरपालिका भू-उपयोग ऐन २०७६ र भू-उपयोग नियमावली २०७९ अनुसार तथा स्थानिय आवश्यकता अनुसार जग्गा को वर्गीकरण गरिएको छ । जुन भूमि उपयोग क्षेत्र निर्धारणको नक्सामा देखाइएको छ ।

भूमिकास्थान नगरपालिका को कुल क्षेत्रफल १६५.४९७ वर्ग किलोमिटर रहेको यस क्षेत्रमा कृषि, वन, आवासीय, सार्वजनिक, जलस्रोत तथा धार्मिक-सांस्कृतिक क्षेत्रहरूमा भूमि प्रयोग गरिएको छ। यसले विकास योजना निर्माण, स्रोत व्यवस्थापन तथा दीगो उपयोगका लागि महत्वपूर्ण आधार प्रदान गर्दछ।

कृषि क्षेत्र (७३.३९० वर्ग कि.मी.) प्रमुख उपयोग क्षेत्रको रूपमा रहेको छ। यसले यहाँको अर्थतन्त्र मुख्यतः कृषि पेशामा आधारित रहेको स्पष्ट पार्दछ। स्थानीय बासिन्दाहरू धान, मकै, गहुँ, कोदो लगायतका अन्नबाली उत्पादनमा संलग्न रहेका छन्। साथै तरकारी खेती, फलफूल उत्पादन तथा पशुपालन पनि यहाँका महत्वपूर्ण आर्थिक गतिविधि हुन्। कृषि क्षेत्रको उच्च अनुपातले खाद्य सुरक्षामा सकारात्मक योगदान पुऱ्याउनुका साथै स्थानीय आय आर्जनको प्रमुख माध्यमको रूपमा कार्य गरेको छ। यस क्षेत्रमा आधुनिक कृषि प्रविधि, सिँचाइ सुविधा तथा बजार व्यवस्थापन सुधार गर्न सकेमा उत्पादनशीलता अझ वृद्धि गर्न सकिने सम्भावना देखिन्छ।

वन क्षेत्र (७१.९८६ वर्ग कि.मी.) दोस्रो ठूलो भू-उपयोग क्षेत्रको रूपमा रहेको छ, जुन लगभग कृषि क्षेत्रसँगै बराबरीको अवस्थामा देखिन्छ। वन क्षेत्रले जैविक विविधता संरक्षण, जलाधार व्यवस्थापन, माटो क्षय नियन्त्रण तथा वातावरणीय सन्तुलन कायम राख्न महत्वपूर्ण भूमिका खेल्दछ। यस क्षेत्रका वनहरूबाट काठ, दाउरा, जडीबुटी तथा अन्य गैर-काष्ठ वन उत्पादनहरू प्राप्त हुने भएकाले स्थानीय समुदायको जीविकोपार्जनमा पनि यसको ठूलो योगदान रहेको छ। सामुदायिक वन व्यवस्थापन प्रणालीलाई सुदृढ गर्दै वन संरक्षण र उपयोगबीच सन्तुलन कायम राख्नु आवश्यक देखिन्छ।

आवासीय क्षेत्र (१४.३६१ वर्ग कि.मी.) ले मानव बसोबासको विस्तारलाई संकेत गर्दछ। अन्य क्षेत्रहरूको तुलनामा यसको अनुपात उल्लेखनीय रहेको देखिन्छ, जसले बस्ती विस्तार र शहरीकरणको क्रम बढ्दै गएको जनाउँछ। व्यवस्थित बस्ती विकास, सुरक्षित आवास निर्माण तथा आधारभूत सेवा (पानी, विद्युत, सरसफाइ) विस्तार गर्न आवश्यक देखिन्छ। अनियन्त्रित बस्ती विस्तारले वातावरणीय समस्या तथा भू-उपयोग असन्तुलन निम्त्याउन सक्ने भएकाले योजनाबद्ध विकास आवश्यक छ।

सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र (४.५३८ वर्ग कि.मी.) मा सडक, शैक्षिक संस्था, स्वास्थ्य सेवा केन्द्र, सरकारी कार्यालय तथा अन्य सार्वजनिक संरचनाहरू पर्दछन्। यस क्षेत्रको पर्याप्त विकासले सेवा प्रवाहलाई प्रभावकारी बनाउनुका साथै समग्र मानव विकास सूचकांक सुधार गर्न सहयोग पुऱ्याउँछ। आगामी दिनमा पूर्वाधार विस्तार र गुणस्तरीय सेवा प्रवाहका लागि यस क्षेत्रमा थप लगानी आवश्यक देखिन्छ।

नदी, खोला, ताल तथा सिमसार क्षेत्र (१.१६६ वर्ग कि.मी.) जलस्रोतको महत्वपूर्ण भाग हो। यसले सिँचाइ, खानेपानी, जैविक विविधता संरक्षण तथा पर्यावरणीय सन्तुलनमा महत्वपूर्ण योगदान पुऱ्याउँछ। जलस्रोतको संरक्षण, प्रदूषण नियन्त्रण तथा समुचित उपयोगमा ध्यान दिन आवश्यक छ।

धार्मिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र (०.०५५ वर्ग कि.मी.) अपेक्षाकृत सानो भए पनि सांस्कृतिक र ऐतिहासिक दृष्टिले महत्वपूर्ण छ। यस्ता क्षेत्रहरूको संरक्षण र प्रवर्द्धनले पर्यटन विकासमा टेवा पुऱ्याउन सक्छ।

तालिका: भू-उपयोग क्षेत्र

सि.न	भू-उपयोग क्षेत्र	क्षेत्रफल वर्ग कि.मि
१	कृषि क्षेत्र	73.390
२	व्यावसायिक क्षेत्र	-
३	धार्मिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र	0.055
४	नदि,खोला,ताल तथा सिमसार क्षेत्र	1.166
५	वन क्षेत्र	71.986
६	सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र	4.538
७	आवासिय क्षेत्र	14.361
	जम्मा	165.497

