



# सन्दकपुर गाउँपालिका

## स्थानीय राजपत्र

खण्ड : ६

सङ्ख्या : ७ मिति : २०७९।०।१२

भाग २

सन्दकपुर गाउँपालिकाको गाउँकार्यपालिकाबाट पारित सन्दकपुर गाउँपालिकाको भूउपयोग कार्यविधि, २०७९ सर्वसाधारण सबैको जानकारीको लागि प्रकाशित गरिएको छ ।

### सन्दकपुर गाउँपालिकाको भूउपयोग कार्यविधि, २०७९

गाउँकार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति : २०७९।०।११

प्रमाणीकरण मिति : २०७९।०।१२

### सन्दकपुर गाउँपालिकाको भूउपयोग कार्यविधि, २०७९

प्रस्तावना: सन्दकपुर गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको भूमिको वर्गीकरण समुचित उपयोग र प्रभावकारी व्यवस्थापनको माध्यमबाट अधिकतम र दिगो लाभ हासिल गर्ने सम्बन्धमा आवश्यक व्यवस्था गर्न वाञ्छनिय भएकोले, भूउपयोग ऐन, २०७६ को दफा ३३ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी गाउँपालिकाले यो कार्यविधि बनाई लागू गरेको छ ।

#### परिच्छेद १-

#### प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ: १) यस कार्यविधिको नाम "-सन्दकपुर गाउँपालिकाको भूउपयोग - कार्यविधि, २०७९" रहेको छ ।

२) यो कार्यविधि तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा: विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा:

क. "ऐन" भन्नाले भूउपयोग ऐन, २०७६ सम्झनु पर्छ ।

- ख. "नियमावली" भन्नाले भूउपयोग नियमावली २०७९ सम्झनु पर्छ ।
- ग. "कार्यविधि" भन्नाले सन्दकपुर गाउँपालिकाको भू-उपयोग कार्यविधि ,२०७९ सम्झनु पर्छ ।
- घ. "गाउँपालिका" भन्नाले सन्दकपुर गाउँपालिका सम्झनु पर्छ ।
- ङ. "कार्यपालिका" भन्नाले सन्दकपुर गाउँपालिकाको गाउँकार्यपालिकालाई सम्झनु पर्छ ।
- च. "प्रमुख" भन्नाले सन्दकपुर गाउँपालिकाको अध्यक्षलाई सम्झनु पर्छ ।
- छ. "उपप्रमुख" भन्नाले सन्दकपुर गाउँपालिकाको उपाध्यक्षलाई सम्झनु पर्छ ।
- ज. "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले सन्दकपुर गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको रूपमा कामकाज गर्न तोकिएको अधिकृत सम्झनु पर्छ ।
- झ. "स्थानिय भू-उपयोग परिषद्" भन्नाले सन्दकपुर गाउँपालिकाको स्थानिय भू-उपयोग परिषद् सम्झनु पर्छ ।
- ञ. "आवशिय क्षेत्र" भन्नाले मानविय बास स्थानको लागि प्रयोग भएका घर रहेको जग्गा तथा घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको गोठ, खोर, भकारी, ग्यारेज, तवेला, इनार, निजि फलफूल बगैँचा, करेसाबारी, आँगन, निजि माछापोखरी, अलैची सुकाउने भट्टी,ढिकीसार, मिल,डेरी, निजि मठमन्दीर, निजि ग्रिजाघर,शौचालय, स्नानगृह, खोर, निजिधार वा कानून बमोजिम तोकिएको कुनै क्षेत्रलाई समेत जनाउँछ ।
- ट. "औद्योगिक क्षेत्र" भन्नाले कुनै पनि कार्यस्थल वा वस्तु उत्पादन गर्ने उद्योग तथा सो संचालन गर्ने प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएका भवन,घर वा टहराले चर्चेको जग्गा लगायत सो प्रयोजनको लागि छुट्याईएका जग्गा सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा उद्योग प्रवर्द्धन गर्ने उद्देश्यले प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको विशेष आर्थिक क्षेत्रलाई समेत जनाउँछ ।
- ठ. "कार्यान्वयन समिति" भन्नाले ऐनको दफा २० बमोजिमको स्थानिय भू-उपयोग कार्यान्वयन समिति सम्झनु पर्छ ।
- ड. "भू-उपयोग कार्यान्वयन उपसमिति" भन्नाले कार्यविधिको दफा ट बमोजिमको समिति सम्झनु पर्छ ।
- ढ. "कृषि क्षेत्र" भन्नाले कृषि बाली उत्पादन पशुपन्छी पालन,फार्महाउस,मत्स्यपालन, महुरीपालन,रेशमखेती लगायत कृषिजन्य उत्पादन वागबानी वा वनबाटीका,जडिबुटी र कृषि वनको लागि प्रयोग भएको वा हुन सक्ने जग्गा सम्झनु पर्छ ।

- ण."खानी तथा खनिज क्षेत्र" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम खानी तथा खनिज पदार्थको उत्खनन,उत्पादन,शुद्धिकरण,प्रशोधन वा सञ्चय गर्ने प्रयोजनले छुट्याईएको क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।
- त."प्रदेश भू-उपयोग परिषद्" भन्नाले ऐनको दफा १६ बमोजिम प्रदेश भू-उपयोग परिषद् सम्झनु पर्छ ।
- थ."भू-उपयोग क्षेत्र" भन्नाले ऐनको दफा ४ बमोजिम वर्गिकरण गरिएको नक्सा सम्झनु पर्छ ।
- द."भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा" भन्नाले ऐनको दफा ५ बमोजिम तयार गरिएको नक्सा सम्झनु पर्छ ।
- ध."भू-उपयोग योजना" भन्नाले भू-उपयोगलाई व्यवस्थित गर्न ऐनको दफा ६ बमोजिम तयार गरिएको योजना सम्झनु पर्छ ।
- न."मन्त्रालय" भन्नाले भूमि व्यवस्था सम्बन्धि विषय हेर्ने नेपाल सरकारको मन्त्रालय सम्झनु पर्छ ।
- प."वन क्षेत्र" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम तोकीएको वन क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।
- फ."व्यवसायिक क्षेत्र" भन्नाले बैंक,सहकारी र वित्तिय क्षेत्र,पसल,होटल,प्रदर्शनी कक्ष,पेट्रोल पम्प,गोदामघर,चलचित्र घर,स्वास्थ्य,सञ्चार,मनोरञ्जन सम्बन्धि सेवा वस्तुको खरिद विक्रि हुने स्थान कुनै साहित्यिक,वैज्ञानिक,प्राविधिक सेवा,सूचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था वा अन्य कुनै व्यवसायिक प्रयोजनाको लागि निर्माण गरिएका भवनले चर्चेको जग्गा सम्झ्नु पर्छ र सो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा बजार विस्तार गर्ने गरी प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको क्षेत्रलाई समेत जनाउँछ ।
- ब."संघिय भू-उपयोग परिषद्" भन्नाले ऐनको दफा १४ बमोजिम संघिय भू-उपयोग परिषद् सम्झनु पर्छ ।
- भ."सांस्कृति तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र" भन्नाले धार्मिक स्थान,धर्मशाला,पुरातात्विक महत्वका दरवार तथा प्रचलित कानून बमोजिम सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वका भनि तोकिएका क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।
- म."सार्वजनिक उपयोग क्षेत्र" भन्नाले विद्यालयअन्त्यष्टि स्थ,छात्रावास,विश्वविद्यालय,लसिंचाई ,सडक, वा कुलो नहरपौवा,पाटी,चौतारी,कुवा,इनार,गौशाला, उघन,बसपार्क,विमानस्थल,गौचर,खेलकूद मैदान,कभर्डहल,विद्युत सवस्टेशन,टावरले ओगटेको क्षेत्र तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगको लागि निर्माण गरिएका शालिक,शहिद स्मारक,भवन,घर,टहरा,स्थान तथा त्यस्ता संरचनाले चर्चेको जग्गा सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र भनि प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको क्षेत्रलाई समेत जनाउँछ ।

## परिच्छेद २-

### भूमिको वर्गीकरण भूउपयोग योजना

२.भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण: १) ऐनको दफा ४ उपदफा १ बमोजिम गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको भूमिलाई देहाय बमोजिमको भूउपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

क.कृषि क्षेत्र

ख.आवशीय क्षेत्र

ग.व्यावसायिक क्षेत्र

घ.औद्योगिक क्षेत्र

ङ.खानी तथा खनिज क्षेत्र

च.वन क्षेत्र

छ.नदी खोला ताल सीमासार क्षेत्र

ज.सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र

झ.सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र

ञ.नेपाल सरकारबाट आवश्यकतानुसार तोकिएका अन्य क्षेत्र

२.कृषि क्षेत्र बाहेक अन्य क्षेत्रमा वर्गीकरण भएको जग्गा त्यस्तो क्षेत्रमा उपयोगमा नआउँदा सम्मको लागि स्थानीय भू-उपयोग परिषदलाई जानकारी गराई कृषि क्षेत्रको रूपमा उपयोगमा ल्याउन सकिनेछ ।

३.गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा उपदफा (१) बमोजिम वर्गीकरण गरिएको क्षेत्र बाहेकको अन्य कुनै भू-उपयोग क्षेत्रको रूपमा वर्गीकरण गर्न आवश्यक देखेमा त्यस्तो क्षेत्रलाई भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणमा समावेश गर्न सङ्घीय भू-उपयोग परिषद्मा लेखी पठाउनेछ ।

४. उपदफा (३) बमोजिम लेखी आएकोमा सङ्घीय भू-उपयोग परिषद्ले थप वर्गीकरण गर्नु पर्ने आवश्यक देखेमा भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गर्न गाउँपालिकालाई सहमति दिन सक्नेछ ।

५.स्थानीय भू-उपयोग परिषद्ले ऐन तथा नियमानवली बमोजिम निर्धारित भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणका आधार,मापदण्ड तथा मन्त्रालयले तयार गरेको कार्याविधि बमोजिम आफ्नो क्षेत्रभित्रको भूमिलाई भू-उपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्नु पर्नेछ ।

६.स्थानीय भू-उपयोग परिषद्ले भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गरेको सूचना सर्वसाधारणको जानकारीको लागि स्थानीय पत्रपत्रिका तथा विद्युतिय सञ्चार माध्यमबाट प्रकाशन तथा प्रसारण गर्नु पर्नेछ ।

७.स्थानिय भू-उपयोग परिषद्ले वर्गिकरण गरिसकेको क्षेत्रमा नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकारले तोकिएको वर्गिकरण भन्दा कुनै फरक योजना सञ्चालन गर्नु परेमा ऐनको दफा ८ बमोजिम मौजुदा भू-उपयोग परिवर्तन गर्नुपर्नेछ ।

४.भू-उपयोग क्षेत्र वर्गिकरणको आधार: १)स्थानीय भू-उपयोग परिषद्ले ऐनको दफा ४ को उपदफा १ बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र वर्गिकरण गर्ने क्रममा नियमावलीको अनुसूची-१ को अलावा कृषि,आवासीय,व्यवसायिक र औद्योगिक क्षेत्र तोक्दा मुख्य रूपमा सडक/बाटोको पहुँच सहित देहाय बमोजिमका अन्य थप आधार एवं मापदण्ड रहि गर्नेछ ।

#### क. कृषि क्षेत्र:

१.सडक/बाटोको पहुँच- नापी नक्सामा गोरेटो बाटो,राजकुलो,पति,सार्वजनिक जग्गा, वनक्षेत्रले नछोएको जग्गाहरू कृषि क्षेत्र तोकिएको । नापी नक्सामा बाटो नभएको कारणले कृषि क्षेत्र कायम भएका कित्ता जग्गाहरूको हकमा प्रचलित कानून बमोजिमको आधार सहित सम्बन्धित जग्गाधनीले भूउपयोग परिवर्तन गर्न स्थानिय भूउपयोग परिवर्तन गर्न स्थानिय भूउपयोग परिषद् मा निवेदन दिएमा वा स्थानिय भूउपयोग परिषद्को निर्णयले आवधिक रूपमा आवश्यकतानुसार कृषि क्षेत्रबाट अन्य क्षेत्रमा भूउपयोग क्षेत्र नियमावलीको नियम ११ बमोजिम हुनेछ ।

२.भू-बनौट ।

३.नियमावलीको नियम ४ बमोजिम प्राप्त भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा ।

४.स्थानीय माग र आवश्यकता ।

५.भू-उपयोग नियमावली,२०७९ मा छुट्याईएको क्षेत्रहरू ।

#### ख.आवासिय क्षेत्र:

१.सडक/बाटो पहुँच- गाउँपालिका क्षेत्र भित्र ८ मिटर भन्दा कम (६ मिटर,४ मिटर वा सो भन्दा साना गोरेटो बाटो ) चौडाइको बाटोले जोडिएको सम्पूर्ण कित्ता जग्गाहरू आवासीय क्षेत्र हुनेछ । सार्वजनिक,पति,वन,क्षेत्र,खोला र खोल्सीसँग जोडिएको जग्गाहरू तोकिएको मापदण्ड छोडी बाँकी जग्गा आवासीय क्षेत्र हुनेछ । साविकको राजकुलो बाटोको रूपमा रूपान्तरण भैसकेको हकमा त्यस्तो बाटोले छोएको सम्पूर्ण कित्ता जग्गाहरू आवासीय हुनेछ । बाटोसँग जोडिएको एकै व्यक्ति वा एकाघरको परिवारको सदस्यको नाममा सेस्ता पुर्वा कायम रहेको जग्गासँग जोडिएको सबै कित्ता जग्गाहरू आवासीय हुनेछ । नापी नक्सामा बाटो नभएको तर चलन चल्तीमा बाटोको रूपमा प्रयोग भई आएका बाटोको हकमा गाउँपालिकाको भवन निर्माण तथा घरनक्सा पास

कार्यविधि, २०७८ बमोजिम सार्जिमिन मुचुल्का गरी बाटो कायम भएको अवस्थामा ती बाटोले छोएका सम्पूर्ण कित्ता जग्गाहरु आवसीय हुनेछ ।

२.नेपाल सरकारको निर्णय बमोजिम स्मार्ट/नयाँ शहर आयोजना तोकिएको क्षेत्र ।

३.गाउँपालिका भित्रको जनसंख्या वृद्धिदर,

४.बसाईसराई र वार्षिक नयाँ घर निर्माणको वृद्धि दर,

४.बसाईसराई र वार्षिक नयाँ घर निर्माणको वृद्धि दर,

५.भू-वनौट- ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो भू-वनौट भएको क्षेत्रमा बाटोको पहुँच पुगेको भएतापनि जमिनको भौगर्भिक अवस्थाक जाँच गरि सो को आधारमा मात्र आवसीय क्षेत्र तोकिएको छ ।

६.नियमावलीको नियम ४ बमोजिम प्राप्त भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा ।

७.स्थानीय माग र आवश्यकता

८.भूउपयोग नियमावली, २०७९ मा छुट्याईएको क्षेत्रहरु ।

#### ग.व्यवसायिक क्षेत्र:

१.सडक/बाटोको पहुँच- गाउँपालिका भित्र ८ मिटर र सो भन्दा बढी चौडा भएका बाटोको पहुँच पुगेको जग्गा वा क्षेत्रलाई क्षेत्र तोकिएको छ ।

२.भू-वनौट - ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो भू वनौट भएको क्षेत्रमा बाटोको पहुँच पुगेको भएतापनि जमिनाको भौगर्भिक अवस्थाको जाँच परिक्षणबाट क्षेत्र तोक्ने अवस्था भएमा

३.स्थानीय माग र आवश्यकता

#### घ.औद्योगिक क्षेत्र:

१.सडक/बाटोको पहुँच- गाउँपालिका भित्र १० मिटर र सो भन्दा बढी चौडा भएको बाटोको पहुँच पुगेको जग्गा वा क्षेत्रलाई औद्योगिक क्षेत्र तोकिएको छ ।

२.नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकार वा गाउँपालिकाको निर्णय बमोजिम कार्यान्वयन हुने योजना ।

३.भूवनौट - ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो भूवनौट भएको क्षेत्र ।

२.३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो भू वनौट भएको क्षेत्रमा आवासीय क्षेत्र कायम गर्न सकिने वा नसकिने सम्बन्धमा गाउँपालिका त्यस स्थानको जमिनको भौगर्भिक अवस्थाको अध्ययन, जाँच एवं परीक्षण गर्ने गराउनेछ ।

५.भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण: १.भू-उपयोग ऐन तथा नियमावली र यस कार्यविधिको दफा ४ बमोजिमको आधार र मापदण्ड भित्र रहि स्थानीय भू-उपयोग परिषदले गाउँपालिका भित्र भू-उपयोग

क्षेत्र वर्गीकरण गरी अनुसुची-२ बमोजिमको ढाँचाँमा गाउँबासीको जानकारीको लागि सार्वजनिक सूचना जारी गर्नेछ ।

२.उपदफा १ बमोजिम भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण पश्चात सबै वडा कार्यालयले वडाबासीको जानकारीको लागि आ-आफ्नौ वडाको भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको विवरण वडाको सूचना पाटीमा टाँस गर्नुको साथै प्रचार प्रसार समेत गर्नेछ ।

३.भूउपयोग कार्यान्वयन समितिले उपदफा (१) र (२) बमोजिमको सूचना प्रकाशनबाट प्राप्त सुझाव एवं पृष्ठपोषण,गाउँपालिका क्षेत्रभित्र गरेको स्थलगत अवलोकन,भेला तथा छलफल एवं अन्तरक्रियाबाट प्राप्त सुझाव तथा सिकाइ र नापी विभागबाट गाउँपालिकालाई हस्तान्तरण गरिएको भूउपयोग नक्साको अध्ययन गर्नेछ ।

४.उपदफा (३) बमोजिमको आधारमा स्थानिय भूउपयोग कार्यान्वयन समितिले उपदफा (१) बमोजिमको निर्णयमा कहींकतै पुनरावलोकन गर्नुपर्ने भए सोको आधार र कारण सहितले प्रतिवेदन तयार गरी निर्णयको लागि स्थानिय भूउपयोग परिषद् मा पेश गर्नेछ ।

५.उपदफा (४) बमोजिम भूउपयोग कार्यान्वयन समितिले पेश गरेको प्रतिवेदन एवं सिफारिस माथि छलफल गरी स्थानिय भूउपयोग परिषद्ले गाउँपालिकाको भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी अन्तिम निर्णय गर्नेछ ।

६.स्थानिय भूउपयोग परिषदबाट अन्तिम निर्णय भएपछी गाउँपालिकाले सो निर्णय स्थानिय राजपत्रमा प्रकाशन गर्नको साथै सोको सूचना सर्वसाधारणको जानकारीको लागि स्थानियसंचार,माध्यम,पत्रपत्रिका र आफ्नो वेबासाइटमा समेत प्रकाशन गर्नेछ भने सोको विवरण नापी विभाग,प्रदेश भूउपयोग परिषद् र सङ्घीय भूउपयोग परिषद्मा समेत पठाउनेछ । साथै जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता र सो सम्बन्धी विद्युतीय अभिलेख तथा जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा लगायतको अभिलेख अद्यावधिक गर्न मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयमा पनि लेखी पठाउनेछ ।

**६.अन्य भूउपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्न सकिने:** १) ऐनको दफा (४) को उपदफा (१) बमोजिम अन्य कुनै भूउपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्नुपर्ने भएमा गाउँपालिकाले स्पष्ट आधार खुलाई वर्गीकरणमा समावेश गर्नुपर्ने क्षेत्र र सोको भौगोलिक विवरण समेत खुलाई सङ्घीय भूउपयोग परिषद् मा सहमतिको लागि लेखी पठाउनेछ ।

२.उपदफा (१) बमोजिम भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको लागि लेखी आएमा सङ्घीय भूउपयोग परिषद्ले आवश्यकता र औचित्यताको आधारमा गाउँपालिकालाई सहमति दिएमा स्थानिय भूउपयोग परिषद्ले त्यस्तो भूउपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्नेछ ।

३.उपदफा (२) बमोजिम भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गरिसकेपछी स्थानीय भूउपयोग परिषद्ले सो को विवरण नापी विभाग,प्रदेश भूउपयोग परिषद् र सङ्घीय भूउपयोग परिषद् मा पठाउनेछ ।

४.भूउपयोग वर्गीकरणको सूचना गाउँपालिकाले सर्वसाधारणको जानकारीको लागि स्थानीय राजपत्र,पत्रपत्रिका र आफ्नो वेबसाइटमा समेत प्रकाशन गर्नेछ ।

**७.नक्सा तथा तथ्याङ्क उपलब्ध गराउने:** गाउँपालिकाले उदेश्य र प्रयोजन खुलाई आफ्नो क्षेत्रको नक्सा तथा तथ्यांक वा अन्य कुनै विवरण उपलब्ध गराउन माग भई आएमा नापी विभागले त्यस्तो भूउपयोग नक्सा तथा तथ्यांक उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

**८.भूउपयोग क्षेत्र नक्सा अद्यावधिक गर्ने:** (१)मन्त्रालयले तयार गरी गाउँपालिकालाई हस्तान्तरण गरेको नक्साहरुलाई सन्दकपुर भूउपयोग परिषद्ले आवश्यकता अनुसार अद्यावधिक गरी लागू गर्नेछ ।

(२) गाउँपालिकाको आवश्यकता अनुसार भूउपयोग क्षेत्र नक्सा अद्यावधिक गर्ने कार्यको लागि मन्त्रालय वा नापी विभाग वा नापी कार्यालयले आवश्यक सहयोग उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

**९.भूउपयोग योजना तर्जुमा:** (१) भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्पन्न भएपछी गाउँपालिकाले भूउपयोग कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्न भूउपयोग क्षेत्र नक्सा तथा आफ्नो क्षेत्रभित्रको आर्थिक,सामाजिक,पूर्वाधार विकास लगायतका विषय समेतको आधारमा सङ्घीय र प्रदेश स्तरीय भूउपयोग योजनासँग प्रतिकुल नहुने गरी गाउँ भूउपयोग योजना तयार गर्नु पर्नेछ ।

२.उपदफा (१) बमोजिम गर्दा आवश्यकता अनुसार ग्रामीण र सहरी क्षेत्रको बेग्लाबेग्लै तयार गरिएको भूउपयोग योजना स्थानिय भूउपयोग परिषद् बाट स्वीकृत गराई लागू गर्नु पर्नेछ ।

३.भूउपयोग योजना तयार गर्दा देहायका क्षेत्र देखिने गरी तयार गर्नु पर्नेछ:

क.औद्योगिक करिडोर,

ख.विशेष आर्थिक क्षेत्र,

ग.राष्ट्रिय परियोजना,

घ.अन्तरप्रदेश फैलिएका परियोजना,

ङ.संरक्षण योग्य राष्ट्रिय महत्त्वका प्राकृतिक तथा भौतिक सम्पदाहरु,

च.अन्तराष्ट्रिय पहिचान र मानवीय आस्था बोकेका धार्मिक,सांस्कृतिक महत्त्वका स्थानहरु,

छ.विद्यालय वा अन्य शैक्षिक क्षेत्र,सडक,स्वास्थ्य संस्था,सिंचाई कुलो वा नहर रहेको क्षेत्र,

ज.राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टीले संवेदनशील स्थानहरु,

झ.विपद् जोखिमयुक्त क्षेत्र,



ट.अन्य आवश्यक क्षेत्र

४.मन्त्रालय र प्रदेश सरकारले गाउँपालिकामा भूउपयोग योजना तर्जुमा गर्न आवश्यक सहयोग, सहजीकरण एवं प्रोत्साहन गर्नेछ ।

### परिच्छेद-३

#### भूउपयोग कार्यान्वयन संयन्त्र

- १०.भूउपयोग कार्यान्वयन संयन्त्र: (१) ऐन बमोजिम भूउपयोग सम्बन्धि नीति,योजना र मापदण्ड कार्यान्वयन गर्न सङ्घीय तहमा संङ्घीय भूउपयोग परिषद्,प्रदेशस्तरको भूउपयोग सम्बन्धी प्रत्येक प्रदेशमा प्रदेश भूउपयोग परिषद् र भूउपयोग क्षेत्र तथा भूउपयोग योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयनको लागि प्रत्येक स्थानीय तहमा एक स्थानीय भूउपयोग परिषद् रहनेछ ।
- २.कानून बमोजिम यस गाउँपालिकामा गाउँकार्यपालिकाले स्थानीय भूउपयोग परिषद्को रूपमा कार्य गर्नेछ ।
- ३.स्थानीय भूउपयोग परिषद्ले आफ्नो कार्य सम्पादनको क्रममा विषय विज्ञको सहयोग लिन सक्नेछ ।
- ४.स्थानीय भूउपयोग परिषद्को सचिवालय गाउँकार्यपालिकाको कार्यालयमा रहनेछ ।
- ५.स्थानीय भूउपयोग परिषद्को बैठक आवश्यकता अनुसार बस्नेछ ।
- ६.स्थानीय भूउपयोग परिषद्को बैठक सम्बन्धि कार्यविधि परिषद् आफैले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।
- ७.स्थानीय भूउपयोग परिषद्को सदस्य तथा अन्य आमन्त्रितले सन्दकपुर गाउँपालिकाको कार्यसंचालन निर्देशिका,२०७८ ले तोके बमोजिमको बैठक भत्ता र भ्रमण खर्च प्राप्त गर्नेछन् ।
- ११.स्थानीय भूउपयोग परिषद्को काम,कर्तव्य र अधिकार: ऐनको दफा १९ बमोजिम स्थानीय भूउपयोग परिषद्को काम,कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछ:
- क.गाउँपालिकाको भूउपयोग योजना स्वीकृत गर्ने ,
- ख.भूमि सम्बन्धी लागत संकलन विप्लेषण र उपयोग गर्ने,
- ग. गाउँपालिकाको भूउपयोग क्षेत्र नक्सा अद्यावधिक गराउने,
- घ. आवश्यकता अनुसार गाउँपालिकाको भूउपयोग उपक्षेत्र बर्गीकरण गर्ने,
- ङ.भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी सूचना तोकिए बमोजिम सरोकारवालाको पहुँचमा पुर्यान भूउपयोग कार्यान्वयन समितिले निर्देशन दिने,

- च. गाउँपालिकाको भूउपयोग योजना कार्यान्वयनको प्रक्रिया र मापदण्ड तयार गरी लागू गर्ने,  
 छ. भूउपयोग योजना कार्यान्वयनको अनुगमन गर्ने,  
 ज. भूउपयोग परिवर्तनको लागि स्पष्ट आधार र कारणसहित सिफारिस गर्ने,  
 झ. तोकिएको उपयोगभन्दा फरक उपयोग गरेकोमा कारबाही गर्ने,  
 ञ. भूउपयोगमा उल्लेखनीय योगदान गर्ने व्यक्ति परिवार वा संस्थालाई पुरुस्कृत गर्ने,  
 ट. धार्मिक, ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पुरातात्विक, सार्वजनिक, सामुदायिक स्थलहरूको संरक्षण गर्ने,  
 ठ. गाउँपालिकाको भूउपयोग सम्बन्धी आवश्यक नीतिहरू तर्जुमा गरी कार्यान्वयन गर्ने ।

१२. कार्यान्वयन समिति: (१) स्थानिय भू उपयोग परिषद्को कार्यमा सहयोग गर्न ऐन बमोजिम गाउँपालिकामा देहाय बमोजिमको भूउपयोग कार्यान्वयन समिति रहनेछ:

- क. गाउँ कार्यपालिकाको प्रमुख- अध्यक्ष  
 ख. सम्बन्धित वडाको वडाध्यक्ष- सदस्य  
 ग. गाउँकार्यपालिकाको कार्यालयका कृषि, वन, भूमि, शहरी र भौतिक पूर्वाधारसँग सम्बन्धित शाखाका प्रमुखहरू- सदस्य  
 घ. सरोकारवाला मध्येबाट स्थानीय भूउपयोग परिषद्ले तोकेको दुईजना महिला सहित चार जना - सदस्य

ड. गाउँपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत-सदस्य सचिव

२. उपदफा (१) को खण्ड (घ) बमोजिम तोकिएको सदस्यहरूको पदावधि तीन वर्षको हुनेछ ।

३. कार्यान्वयन समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछ:

- क. स्थानीय भूउपयोग परिषदबाट स्वीकृत भूउपयोग योजना कार्यान्वयन गर्ने,  
 ख. वर्गीकृत क्षेत्रको सूचना तोकिए बमोजिम सरोकारवालाको जानकारीको लागि सार्वजनिक गर्ने,  
 ग. प्रत्येक वडाको वडास्तरीय भूउपयोग योजना तयार गर्न,  
 घ. वडा स्तरिय भु उपयोग योजना वडा समितिबाट अनुमोदन गराइ सो का आधारमा स्थानिय तहको समस्टिगत भुउपयोग योजना तयार पारी स्थानिय भु उपयोग योजना तयार पारी स्थानिय भु उपयोग परिषदमा पेश गर्ने  
 ड. कार्यान्वयनको क्रममा देखिएका समस्याहरू समाधानको लागी विकल्प सहित स्थानिय भुउपयोग परिषदमा पेश गर्ने ।  
 च. भूमिको संरक्षण र दिगो उपयोगको लागी सचेतना अभिवृद्धि गर्ने ।

- छ. कृषि योग्य जमिन बाँझो रहे नरहेको अनुमान गर्ने ।
- ज. सामुदायिक भुमिको पहिचान गरी सामुहिक हितमा उपयोगको ब्यवस्था मिलाउने ।
- झ. तोकिएको उपयोग भन्दा फरक उपयोग गरेकोमा वा तोकिए बमोजिम नगरेमा कारवाहीको लागी स्थानिय भु उपयोग परिषदमा सिफारिस गर्ने ।
- ञ. भुउपयोगमा उल्लेखनिय योगदान गर्ने व्यक्ति परिवार वा संस्थालाइ पुरस्कार गर्न सिफारिस गर्ने
- ट. वडाको भुउपयोग कार्यान्वयन उपसमितिबाट प्राप्त प्रतिवेदन उपर छलफल गरि आवश्यक परेमा यससँग सम्बन्धित विज्ञको समेत राय लिइ त्यसलाइ अन्तिम रुप दिएर स्थानिय भुउपयोग परिषदमा पठाउने ।
४. भुउपयोग कार्यान्वयन समितिको बैठक आवश्यकतानुसार बस्ने छ ।
५. भुउपयोग कार्यान्वयन समितिको बैठक सम्बन्धी कार्यविधि समिति आफैले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।
६. स्थानिय भुउपयोग परिषदको सदस्य तथा आमन्त्रितले सन्दकपुर गाउँपालिकाको कार्य संचालन निर्देशिका, २०७८ ले तोके बमोजिमको बैठक भत्ता र भ्रमण खर्च प्राप्त गर्नेछन् ।
- १३. भुउपयोग क्षेत्र नक्सा तथा विवरण अद्यावधिक: (१)** मन्त्रालयले भु बनौट भुमिको क्षमता तथा उपयुक्तता भुमिको मौजुदा उपयोग र आवश्यकता समेतको आधारमा तयार पारेको भु उपयोग क्षेत्र नक्सा तथा विवरणमा भौगोलिक अवस्थामा आएको परिवर्तन तथा अन्य स्थानिय आवश्यकता र परिस्थिति अनुसार अद्यावधिक वा भु उपयोग क्षेत्र परिमार्जन गर्नु पर्ने देखिएमा गाउँपालिकाले अद्यावधिक गरी प्रयोगमा ल्याउन सक्नेछ ।
२. उपदफा (१) बमोजिम गाउँपालिकाको भु उपयोग क्षेत्र नक्सा तथा विवरणमा अद्यावधिक गर्ने प्रयोजनको लागी गाउँपालिकाले प्राविधिक सहयोग माग गरेमा नापी विभागले आवश्यक सहयोग गर्नेछ ।

#### परिच्छेद-४

#### जग्गाधनी सेस्ता र प्रमाणपुर्जा अद्यावधिक तथा भुउपयोग परिवर्तन

- १४. जग्गाधनी सेस्ता र प्रमाणपुर्जा अद्यावधिक गर्नु पर्ने:** १. गाउँपालिकाले भुउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण नक्सा कमोजिम आफ्नो सिमाना भित्रको प्रत्येक कित्ता जग्गाको जग्गाधनी दर्ता सेस्ता र जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जामा भुउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण जनाइ अद्यावधिक गर्नु पर्नेछ ।

- २.उपदफा (१) बमोजिम अद्यावधिक गर्ने प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयलाई लेखी पठाउनु पर्नेछ ।
- ३.उपदफा (२) बमोजिम गाउँपालिकाबाट लेखी पठाएकोमा सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयले आफूसँग रहेको जग्गाधनी दर्ता सेस्ता र सो सम्बन्धी विधुतिय अभिलेखमा प्रत्येक कित्ता जग्गाको भुउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण खुलाई अद्यावधिक गरि गाँउपालिकालाई जानकारी दिनु पर्नेछ ।
- ४.गाउँपालिकाले जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जामा भुउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको व्यहोरा अद्यावधिक गर्न सर्वसाधारणको जानकारीको लागि सुचना प्रकाशन गर्नु पर्ने छ ।
- ५.उपदफा (४) बमोजिम सुचना प्रकाशन भएपछि जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जामा भुउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको व्यहोरा अद्यावधिक गर्न जग्गाधनीले आफ्नो जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जाको सक्कल प्रती सहित मालपोत कार्यालयमा निवेदन दिनु पर्नेछ ।
- ६.उपदफा (५) बमोजिम निवेदन परेमा सम्बन्धित मालपोत कार्यालयले उपनियम (३) बमोजिम अद्यावधिक भएको जग्गाधनी दर्ता सेस्ता बमोजिम जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पुर्जामा भुउपयोग क्षेत्रको वर्गीकरण जनाइदिनु पर्नेछ ।
- ७.उपदफा (१) बमोजिम अद्यावधिक भएको जग्गाको जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जामा अद्यावधिक नगराएको जग्गाधनीले त्यस्तो जग्गाको कुनै कर वा दस्तुर बुझाउन आएमा स्थानिय तहले आफ्नो अभिलेख भिडाइ अभिलेखमा उल्लेखित भुउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण बमोजिमको कर वा दस्तुर लिई त्यस्तो जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा अद्यावधिक गर्न मालपोत कार्यालयमा पठाउनु पर्नेछ ।
- ८.उपदफा (७) बमोजिम कुनै जग्गाधनीले भुउपयोग क्षेत्र अद्यावधिक गर्न आएमा सम्बन्धित मालपोत कार्यालयले निजको जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जामा प्रत्येक कित्ता जग्गाको भुउपयोग क्षेत्र जनाइ दिनु पर्नेछ ।
- ९.यस नियम बमोजिम अद्यावधिक गरिएको भुउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी विवरणको अभिलेख मालपोत कार्यालयले राख्नु पर्नेछ ।
- १५. भुउपयोग परिवर्तन गर्न नहुने :** (१) दफा ४ बमोजिम एउटा प्रयोजनको लागि वर्गीकरण गरिएको जग्गा अर्को प्रयोजनमा प्रयोग गर्ने गरी भुउपयोग परिवर्तन गर्न हुँदैन ।
- १६. भुउपयोग परिवर्तन गर्न सकिने :** (१) ऐन,नियमावली तथा यस कार्यविधिमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि गाँउपालिकाले आफ्नो क्षेत्र भित्रको कुनैपनि स्थान वा बस्ती कुनै विपद् वा

- प्राकृतिक प्रकोपको कारण असुरक्षित भएमा त्यस्तो क्षेत्रलाई असुरक्षित वा अव्यवस्थित स्थान घोषणा गरी त्यस्तो स्थानमा बसोबास गरेको परिवार वा समुदायलाई सुरक्षित तथा व्यवस्थित स्थानमा बसोबासको ब्यवस्था मिलाउन भुउपयोग परिवर्तन गर्न सक्नेछ ।
- २.उपदफा (१) बमोजिम भुउपयोग परिवर्तन गर्दा अन्यत्र जग्गा उपलब्ध हुन नसकेको अवस्थामा मात्र कृषि क्षेत्रमा बसोबासको ब्यवस्था मिलाउने गरी भुउपयोग परिवर्तन गर्नु पर्नेछ ।
- ३.पहिलो पटक भुउपयोग क्षेत्र निर्धारण भइसकेपछि कुनै ब्यक्तिले निजको हकभोगमा रहेको जग्गा निर्धारित प्रयोजनमा भन्दा फरक प्रयोजनमा प्रयोग गर्नु पर्ने भएमा सोको आधार र कारण खुलाइ अनुसुची-३ बमोजिमको ढाँचामा सन्दकपुर भुउपयोग परिषदमा निवेदन दिनु पर्नेछ ।
- ४.उपदफा (३) बमोजिम निवेदन प्राप्त भएमा वा आफ्नो क्षेत्र भित्रको कुनै जग्गाको निर्धारित भुउपयोग परिवर्तन गर्नु पर्ने भएमा सन्दकपुर भुउपयोग परिषदले सो को आधार र कारण खुलाइ प्रादेशिक भुउपयोग परिषद समक्ष अनुरोध गर्नु पर्नेछ ।
- ५.उपदफा (४) बमोजिम अनुरोध प्राप्त भएमा प्रादेशिक भुउपयोग परिषदले सो प्रयोजनको लागी अध्ययन गरी माग बमोजिम भुउपयोग परिवर्तन गर्न उपयुक्त देखिएमा सङ्घिय भुउपयोग परिषद समक्ष अनुरोध गर्नेछ ।
- ६.उपदफा (५) बमोजिम सिफारिस प्राप्त भएमा सङ्घिय भुउपयोग परिषदले विद्यमान भुउपयोग परिवर्तन गर्न सक्नेछ ।
- ७.भुउपयोग परिवर्तन भएको व्यहोराको सुचना गाँउपालिकाले सार्वजनिक रूपमा प्रकाशन गर्नु पर्नेछ ।
८. भुपयोग परिवर्तन गर्न अनुमति दिएपछि वा अदालतमा उजुरी परेकोमा अदालतबाट निर्णय भइ आएपछि गाँउपालिकाले जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता र सो सम्बन्धी विधुतिय अभिलेख तथा जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा लगायतको अभिलेख अद्यावधिक गर्न मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयमा लेखी पठाउनु पर्नेछ ।
९. उपदफा ८ बमोजिम जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता विधुतिय अभिलेख तथा जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा अद्यावधिक गर्न लेखी आएमा सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापि कार्यालयले गर्नु पर्नेछ ।
१७. भुउपयोग क्षेत्र पुनरावलोकन : स्थानिय भुउपयोग परिषदले हरेक वर्षको भाद्र मसान्त भित्र गाँउपालिकाको भुउपयोग क्षेत्र पुनरावलोकन गर्न सक्नेछ ।

### परिच्छेद-५

## भुउपयोग कार्यक्रम जग्गाको खण्डिकरण तथा चक्लाबन्दी

१८. भुउपयोग कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्ने: (१) गाउँपालिकाले भुमिको समुचित उपयोग तथा सार्वजनिक हित समेतलाई ध्यानमा राखी गाउँपालिका क्षेत्र भित्रको सबै क्षेत्रमा भुउपयोग कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्नेछ ।
२. उपदफा (१) बमोजिम कार्यक्रम सञ्चालन गर्नु पूर्व सार्वजनिक सुचना प्रकाशन गर्नु पर्नेछ ।
३. उपनियम (१) बमोजिम सुचना प्रकाशन भएपछि गाउँपालिकाले आफ्नो कार्यक्षेत्र भित्र भुउपयोग कार्यक्रम सञ्चालन गर्नु पर्नेछ ।
४. गाउँपालिकाले आफ्नो कार्यक्षेत्र भित्र संचालन हुने भुउपयोग कार्यक्रमको सम्बन्धमा सर्वसाधारणको जानकारीको लागि जानकारीको लागि जनचेतनामुलक कार्यक्रम सञ्चालन गर्नु पर्नेछ ।
१९. जग्गाको किसिम उल्लेख गर्नु पर्ने: भुउपयोग कार्यक्रम सञ्चालन भएको क्षेत्रमा कित्ता नापी प्रयोजनको लागि जग्गा नापजाँच र स्वेस्ता तयार गर्दा जग्गाको किसिम उल्लेख गर्दा अनुसुची-१ बमोजिम वर्गीकरण गरिएको भुउपयोग क्षेत्र उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।
२०. जग्गाको खण्डीकरण नियन्त्रण: (१) कृषि क्षेत्रको रुपमा वर्गीकरण वा तोकिएको जग्गालाई पाँच सय बर्ग मिटर क्षेत्रफल भन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरी कित्ताकाट गर्न पाइने छैन ।
२. आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिएको जग्गालाई देहायको क्षेत्रफल र अनुपातमा फरक पर्ने गरी कित्ताकाट गर्न पाइने छैन ।
- क. न्युनतम एकसय तीस वर्ग मिटर भन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरी ।
- ख. पाँच सय वर्ग मिटर भन्दा सानो कित्ताको हकमा चौडाइ भन्दा लम्बाइ चार गुणा भन्दा बढी हुने गरी ।
३. उपनियम (१) वा (२) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनी कुनै कित्ताको आकार वा क्षेत्रफल अमिल्दो भइ सिमानाको अर्को कित्ता बाट निश्चित क्षेत्रफल समावेस गरी प्लट मिलान गर्न उपयुक्त देखिएमा सो को प्लट मिलानको लागि कित्ताकाट गर्न सकिनेछ ।
४. उपनियम (३) बमोजिम कित्ताकाट गरी प्लट मिलान गर्दा सम्बन्धित कित्तामा नै गाभिने गरी गर्नु पर्नेछ ।
२१. जग्गाको चक्लाबन्दी कार्यक्रम: (१) गाउँपालिकाले कृषिको आधुनिकिकरण यान्त्रीकरण व्यावसायीकीकरण सहकारी खेती सामुहिक खेती तथा सार्वजनिक खेती गर्ने प्रयोजनको लागि सम्बन्धित जग्गाधनीको सहमतिमा साँध सिमाना जोडिएको कित्ता जग्गाको एकिकरण गरी चक्लाबन्दी कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्नेछ ।

२. उपनियम (१) बमोजिम कृषि भूमिमा चक्लाबन्दी गर्दा गाँउपालिकाले सम्बन्धित जग्गाधनीको सहमतिमा प्रचलित कानूनको अधिनमा रही जग्गाको ज्यामितिय आकार मिलाउने गरी नक्सा स्रेस्तामा आवश्यक संसोधन गर्न सकिनेछ ।
३. गाँउपालिकाले सम्बन्धित जग्गाधनीको आपसी सहमतिमा सहकारी खेति र सामुहिक खेतिको लागी समेत जग्गाको स्वामित्वमा असर नपर्ने गरी चक्लाबन्दीको कार्यक्रम सञ्चालन गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।
४. गाँउपालिकाले सञ्चालन गरेको चक्लाबन्दी कार्यक्रमको विवरण सहितको लिखित जानकारी अभिलेखिकरणको लागी सम्बन्धित नापी तथा मालपोत कार्यालयकोसाथै मन्त्रालय र प्रदेश सरकारको भूमि व्यवस्था सम्बन्धी विषय हेर्ने मन्त्रालयमा पठाउनु पर्नेछ ।

### परिच्छेद-६

#### विविध

२२. नयाँ घर निर्माण वा बसोवासका पुर्वाधारहरू थप वा बिस्तार गर्न नसकिने: (१) भुउपयोग क्षेत्र निर्धारण हुँदाका बखत कृषि क्षेत्रमा रहेको घरमा साविक बमोजिम बसोवास गरेकोमा बाहेक नयाँ घर निर्माण वा बसोवासका पुर्वाधारहरू थप वा बिस्तार गर्न सकिने छैन ।
२. उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनी साविक बमोजिम बसोवास गरिआएको घर कुनै कारणले भत्केको वा पुरानो भइ नयाँ बनाउनु पर्ने अवस्था भएमा घर निर्माणको लागी निजको अन्यत्र कुनै जग्गा नभएमा कृषि क्षेत्रमा नयाँ घर निर्माण गर्न वा कृषि प्रयोजनका लागी आवश्यक पर्ने संरचना बनाउन बाधा पर्ने छैन ।
२३. घडेरी बिकसित गर्न नपाइने: यस कार्यविधि बमोजिम आवासिय प्रयोजनको लागी वर्गीकरण गरिएको क्षेत्र बाहेकका अन्य क्षेत्रमा कुनै पनि प्रयोजनले व्यावसायिक रूपमा घडेरी बिकसित गर्न र सोको बिक्रि बितरण गर्न पाइने छैन ।
२४. जग्गाको मुल्याङ्कन र करको निर्धारण: गाँउपालिकाले आफ्नो क्षेत्र भित्रको जग्गाको मुल्याङ्कन गर्दा र भूमि सम्बन्धी करको निर्धारण गर्दा भुउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण लाई आधार मान्नेछ ।
२५. कृषि क्षेत्रलाई विशेष सहूलियत दिने: कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण भएको जग्गामा कुनै कृषि खेती वा व्यवसाय गर्दा गाँउपालिकाले विशेष सहूलियत वा अनुदानको ब्यवस्था गर्नेछ ।

२६. उजुरी दिन सकिने: १. उपदफा (१५) बमोजिम अध्यावधिक गरिएको कार्यमा चित्त नबुझेने जग्गाधनीले जिल्ला अदालत समक्ष त्यस्तो कार्य भएको मितिले ३५ दिन भित्र उजुरी दिन सक्नेछ ।

२. उपदफा (१) बमोजिमको उजुरी उपर जिल्ला अदालतले गरेको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

२७. कसुर गरेको मानिने: देहाय बमोजिमका कार्य गरेमा यस ऐन बमोजिम कसुर गरेको मानिनेछ:

क. तहगत भुउपयोग नक्सा र भुउपयोग योजना बमोजिम कार्य नगरेमा ।

ख. काबु बाहिरको परिस्थिति उत्पन्न भइ जग्गा बाँझो राख्नु पर्ने उचित र पर्याप्त कारण सहितको सुचना सम्बन्धित स्थानिय तहमा दिएको अवस्थामा बाहेक कृषि क्षेत्रमा वर्गिकृत जमिन लगातार ३ वर्ष देखी बाँझो राखेमा ।

ग. यस ऐनमा उल्लेखित अवस्थामा बाहेक निर्धारित भुउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गरेमा ।

२८. सजाय: (१) कसैले देहायका कसुर गरेमा प्रमुख जिल्ला अधिकारीले देहाय बमोजिमका सजाय गर्न सक्नेछ:

क. दफा २७ को खण्ड (क) बमोजिमको कसुर गरेमा २ लाख रुपैयाँ सम्म जरिवाना ।

ख. दफा २७ को खण्ड (ख) बमोजिमको कसुर गरेमा उत्पादन अनुमानको आधारमा १ लाख रुपैयाँ सम्म जरिमाना ।

ग. दफा २७ को खण्ड (ग) बमोजिमको कसुर गरेमा ३ लाख रुपैयाँ सम्म जरिवाना ।

२. दफा २७ को खण्ड (ग) बमोजिमको कसुर गरी निर्धारित भुउपयोग परिवर्तन गरेमा प्रमुख जिल्ला अधिकारीले उपदफा (१) (ग) मा उल्लेखित जरिवानाका अतिरिक्त त्यस्तो जग्गा ६ महिना भित्र साविक बमोजिम भुउपयोग कायम गर्ने गरी आदेश दिन सक्नेछ ।

२९. पुनरावलोकन: १. दफा २८. बमोजिम भएको सजाय वा आदेश उपर चित्त नबुझेमा सम्बन्धित जग्गाधनीले जिल्ला अदालत समक्ष पुनरावेदन दिन सक्नेछ ।

२. उपदफा (१) बमोजिमको पुनरावेदन उपर जिल्ला अदालतले गरेको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

३०. भुउपयोग योजनाको अनुकुल हुने गरी गर्नु पर्ने: बिकास निर्माणका कार्य गर्दा वा भौतिक संरचना निर्माण गर्दा भुउपयोग योजना अनुकुल हुने गरी गर्नु पर्नेछ ।

३१. भुउपयोग सम्बन्धी विवाद समाधान गर्ने: गाँउपालिका क्षेत्र भित्र भुउपयोग सम्बन्धी विवाद देखिएमा स्थानिय भुउपयोग परिषदले राष्ट्रिय भुमि निति भुउपयोग निति ऐन तथा नियमनवलीका अतिरिक्त भुउपयोग सम्बन्धी स्थानिय कानून बमोजिम विवादको समाधान गर्नेछ ।



### अनुसुची-१

(नियमावलीको नियम ८ सँग सम्बन्धित )

भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणका आधार मापदण्ड तथा क्षेत्रफल

भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणका आधार तथा मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछन्

क.कृषि क्षेत्र: देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ:

१. अन्नबाली दलहन तेलहन वा अन्य नगदे बाली लगायतको खेतफपातीको लागि उपयोग भइरहेको जग्गा,
२. फलफूलको बगैँचा वा नर्सरी तरकारी सागपात व्यवसायिक फूलको खेती सोको नर्सरी लगायतको जग्गा,
३. पशुपन्छी पालन वा पशुपन्छीको आहाराको लागि प्रयोग हुने दाना घाँस वा वनस्पति उत्पादन लगायतको लागि उपयोग भएको जग्गा,
४. सरकारी र सार्वजनिक वनक्षेत्र बाहेकका आवदी क्षेत्रभित्र भएका खरबारी घाँसे मैदान चरन क्षेत्र तथा रुख वा झाडी भएको जग्गा,

५. निजी जग्गामा वन पैदावार वा जडीबुटी उत्पादन गर्ने उदेश्यले हुर्काइएका बनस्पतिवा जडीबुटी भएको जग्गा,
  ६. निजी वा सरकारी सार्वजनिक जग्गामा कृत्रिम पोखरी बनाई माछापालन गरिएको जग्गा,
  ७. कृषि उत्पादनको रेखदेख गरेन भण्डार गर्न सुकाउन तथा प्रशोधन गर्न वा पशुपालनको लागि प्रयोग भएको कुनै पनि भौतिक संरचना वा घर टहरा आदि भएको जग्गा,
  ८. खनजोत गरी खेती लगाउन तयार गरिएको जग्गा वा खेती लगाउन उपयुक्त हुन सक्ने आवाद लायक पर्ती वा बाँझो जग्गा,
  ९. बसोबास व्यावसायिक क्षेत्र वा अन्य उपयोग भएको क्षेत्रसँग जोडिएको तापनि कित्ताको क्षेत्रफल पाँच हजार वर्ग मिटरभन्दा बढी भई खेती गरिएको वा खनजोत गरिएको वा पर्ती बाँझो जग्गा,
  १०. एकै स्थानमा विभिन्न कित्ताहरू जोडिएर एक हेक्टर वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफलमा खेती गरिएका वा खनजोत गरिएका वा पर्ती बाँझो खेतीयोग्य जग्गा,
- ख.आवसीय क्षेत्र:** देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई आवसीय क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछः
- १.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,
  २. व्यक्तिगत घर र सोसँग जोडिएका बगैँचा ग्यारेज आँगन र सो प्रयोजनको लागि प्रयोग हुने व्यक्तिगत बाटो आदि रहेको जग्गा.
  ३. एकभन्दा धेरै परिवारहरू बस्ने विकसित अपार्टमेन्ट बहुतले भवन वा आवसीय फ्ल्याट रहेको जग्गा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको बाटो सामूहिक ग्यारेज, पार्किङ्क स्थल, बगैँचा, चौर मनोरञ्जनस्थल लगायत रहेको जग्गा.
  ४. ग्रामीण क्षेत्रमा बनेको घर. आँगन. चोक. गोठ. चर्पी. करेसाबारी. बगैँचा लगायतले चर्चेको जग्गा.
  ५. बसोबासका लागि आवश्यक आधारभुत भौतिक पूर्वाधार सडक विद्युत खानेपानी वा ढल निकास लगायतको व्यवस्था भएको क्षेत्रमा रहेको एक हजार वर्ग मिटरभन्दा साना कित्ताका जग्गा.
  ६. बासोबास क्षेत्रमा उपयोग गर्न आवश्यक न्युनतम पूर्वाधार विकास भएको कित्ता जग्गा रहेको ठाँउबाट एक सय मिटरको अर्धव्यासको क्षेत्रमा एक सय पचास एकात्मक परिवार आवास इकाई वा दशभन्दा बढी संयुक्त परिवार आवास इकाई भएको जग्गा.
- ग.व्यवसायिक क्षेत्र:** देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई व्यावसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछः

१. सामूहिक रूपमा वस्तु वा सेवाको खरीद बिक्री हुने स्थल रहेको घरजग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको जग्गा,
  २. विभिन्न किसिमका व्यापारिक, व्यावसायिक र मनोरञ्जनस्थल रहेको क्षेत्र तथा सो प्रयोजनको लागि उपयोग भएको घर रहेको जग्गा वा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको जग्गा,
  ३. निजी क्षेत्रबाट संचालन गरिएको शिक्षा, स्वास्थ्य, सञ्चार लगायत सेवा उपलब्ध गराउने स्थल वा सोको लागि प्रयोग भएको घर र घरले चर्चेको जग्गा,
  ४. कुनै वस्तु वा यन्त्र उपकरणको मर्मतसम्भार वा सफा गरिने स्थल वा भण्डारण गरिएको सगल वा सो प्रयोजनका लागि प्रयोग भएको घर र घरले चर्चेको जग्गा,
  ५. कुनै व्यावसायिक क्रियाकलाप संचालन नभए तापनि सोको पूर्वाधार समेत उपलब्ध भएको र सो घर वा जग्गा रहेको स्थानबाट एकसय मिटरको अर्धव्यासमा करिब पचास व्यावसायिक कारोबार रहेको स्थल सोको लागि प्रयोग भएको घर र घरले चर्चेको जग्गा,
  ६. सरकारी सार्वजनिक वा निजी क्षेत्र समेतले सेवा प्रदान गर्न स्थापना गरेको कार्यालय तथा तिनले चर्चेको जग्गा वा भविष्यमा निर्माणको लागि छुट्याइएको जग्गा,
  ७. पर्यटकीय गतिविधिमा उपयोग भइरहेको क्षेत्रले चर्चेको जग्गा।
- घ. औद्योगिक क्षेत्र:** देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई औद्योगिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ:

१. कुनै वस्तु वा कच्चा पदार्थ उत्पादन गर्न उद्योग वा वर्कशप रहेको स्थल सो प्रयोजनका लागि निर्माण भएका घर वा टहरा तथा उद्योग संचालनको लागि प्रयोग भएकव जग्गा
२. खाद्यान्न प्रशोधन, उपभोग्य वस्तु, पेय पदार्थ उत्पादन तथा प्रशोधन स्थल सो प्रयोजनका लागि छुट्याइएको जग्गा,
३. विभिन्न मेसिनरी औजार यन्त्र उपकरण सवारी साधन निर्माण स्थल तथा सोको लागि छुट्याइएको जग्गा
४. कपडा तथा पोशाक उत्पादन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको जग्गा
५. सजावट सामग्री निर्माण सामग्री काठजन्य उद्योग लगायत सञ्चालनमा रहेको स्थल तथा सो प्रयोजन लागी छुट्याइएको जग्गा
६. कुनै उद्योग सञ्चालन तथा रेखदेख गर्न आवश्यक घर टहरा तथा वर्कसपले चर्चेको जग्गा तथा कच्चा पदार्थ भण्डारण गर्न उपयोग गरिएको जग्गा

७. उद्योग बाट उत्पादित फोहोरजन्य पदार्थको विसर्जन गर्ने प्रयोजनका लागी प्रयोग भएको जग्गा
८. नेपाल सरकारले घोषणा गरेका औद्योगिक क्षेत्र विशेष आर्थिक क्षेत्र लगायत सो क्षेत्रले चर्चेको जग्गा
- ड. खानी तथा खनिज क्षेत्र:** देहाय बमोजिमको क्षेत्रलाई खानी तथा खनिज क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।
१. जमिनको सतहमा (ढुङ्गा गिटी वालुवा समेत) वा जमिन मुनी (फलाम जस्ता तामा समेत) विभिन्न किसिमका खानी भएको क्षेत्र
  २. जमिन मुनि विभिन्न किसिमका खनिज पदार्थ (पेट्रोलियम पदार्थ ग्यास सुन चाँदी वा अन्य धातु) फेल परेको क्षेत्र
  ३. खानी वा खनिज पदार्थ उत्खनन भइरहेको वा भइसकेको र हाल खाली रहेको वा फेला परेको क्षेत्र
- च.वन क्षेत्र:** प्रचलित कानून बमोजिम वन क्षेत्र भनी परिभाषा गरिएको देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई वन क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।
१. पुर्ण वा आंशिक रूपले रुख तथा वनस्पतिले ढाकिएको जग्गा
  - २.सरकारी सामुदायिक कबुलियती धार्मिक लगायत सबै प्रकारका वन जंगल भएको जग्गा
  ३. रुख वा वनस्पती वृक्षारोपण गरिएका सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा
  ४. रुख तथा वनस्पति नभएको भए तापनी अन्य प्रयोजनको रूपमा वर्गीकरण नभएका झाडी बुट्यान आदि भएको जग्गा
  ५. प्राकृतिक चरन राष्ट्रिय निकुञ्ज वन्यजन्तु आरक्ष शिकार आरक्ष मध्यवर्ती क्षेत्र तथा संरक्षित क्षेत्र रहेको जग्गा
  ६. पानीको मुहानलाई संरक्षण गर्न हुर्काइएका वा जझगाइएका रुख वा वनस्पतिले ढाकेको सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा
  ७. नदी उकास बाट प्राप्त गरी निजि जग्गा बाहेकका वन क्षेत्रका लागी तोकिएको जग्गा
  ८. प्रचलित वन सम्बन्धी कानून बमोजिम वन क्षेत्र जनिएको जग्गा
- छ.नदी खोला ताल सिमसार क्षेत्र:** देहाय बमोजिमको क्षेत्रलाई नदी खोला ताल सिमसार क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।
१. नदी खोला तथा सोको जल प्रवाहको क्षेत्र किनारा डिल र बगर क्षेत्र समेत

२. नहर तथा सोको डिल
३. प्राकृतिक ताल पोखरी तथा सोको डिल
४. साबिकको नदी वा खोला बगेको र हाल नदी खोला उकास भइ वगर वा ढुङ्ग्यान कायम भएको क्षेत्र
५. वग्ने पानी नभए पनि पानी जमेको वा जम्ने सम्भावना भएको सिमसार वा रामसार क्षेत्र

**ज.सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र:** देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ:

१. विभिन्न किसिमका यातायात पूर्वाधार जस्तै बन्दरगाह बसपार्क कारपार्क सडक पेटी सडक बाटो पुल विमानस्थल समेत सार्वजनिक रूपमा उपयोग हुने क्षेत्रले ओगटेको जग्गा
२. शहरी क्षेत्रको खुला हरित क्षेत्र बगैँचा पार्क चिडियाखाना पिकनिक स्पट खेल पूर्वाधार तथा मैदान लगायत रहेको सार्वजनिक स्थल
३. सार्वजनिक आवागमन हुने प्राकृतिक वा मानव निर्मित सम्पदा वा पूर्वाधार रहेको स्थल र सोले चर्चेको जग्गा
४. सार्वजनिक रूपमा उपयोग हुने मनोरन्जन स्थल चौर फाँट चौतारा टुँडिखेल हाट बजार लाग्ने स्थान अन्तेष्टि स्थल फोहोर व्यवस्थापन स्थल लगायतले चर्चेको जग्गा ।
५. सरकारी सार्वजनिक र सामुदायिक विद्यालय लगायत शिक्षण संस्थाले चर्चेको जग्गा ।

**झ.सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र:** देहायको क्षेत्रलाई सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ:

१. विभिन्न समुदायले धार्मिक सांस्कृतिक वा परम्परागत रूपमा पुजा अर्चना वा उपासना गर्ने स्थल
२. विश्व सम्पदा सूचीमा रहेका ऐतिहासिक धार्मिक सांस्कृतिक क्षेत्र
३. विभिन्न ऐतिहासिक दरवार भवन किल्ला गढी स्तम्भ लगायत ढाँचा निर्माण वा अन्य स्थल
४. नेपाल सरकारले पुरातात्विक महत्वको भनि परिभाषित गरेको वा संरक्षण गर्ने भनि तोकेका क्षेत्र ।

**ञ. नेपाल सरकारबाट आवश्यकता अनुसार तोकिएको अन्य क्षेत्र:**

१. खण्ड क. देखि झ. सम्ममा उल्लेखित क्षेत्र भित्र नपर्ने विशिष्ट किसिमको भुउपयोग क्षेत्र

२. स्थानिय आवस्यकता अनुसार छुट्याउनु पर्ने अन्य कुनै - भुउपयोग क्षेत्र ।

अनुसुची - २

(दफा ५ को उपदफा (१) सँग सम्बन्धित)

भुउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको लागी प्रकाशन गरिने सुचनाको ढाँचा

अनुसुची -३  
(दफा १६ को उपदफा (३) सँग सम्बन्धित)  
भुउपयोग क्षेत्र परिवर्तन गर्नको लागि निवेदनको ढाँचा

मिति:

श्री ..... ज्यू  
श्री सन्दकपुर भु-उपयोग परिषद्,  
सन्दकपुर गाउँपालिकाको कार्यालय  
माबुमोड देउराली इलाम

बिषय: भुउपयोग क्षेत्र परिवर्तन गरि पाउँ ।

महोदय,

मेरो/हाम्रो हकभोगमा सन्दकपुर गाउँपालिका वडा नं. .... स्थित ..... मा रहेको कित्ता नं. .... को ..... क्षेत्रफल भएको जग्गा भु उपयोग ऐन २०७६ बमोजिम ..... क्षेत्रमा वर्गीकरण भएकोमा देहायको आधारमा र कारणले ..... भुउपयोग क्षेत्रमा परिवर्तन गर्न निम्न कागजात संलग्न गरी यो निवेदन गरेको छु/छौं ।

आधार र कारण:

१.

२.

३

निवेदक:

दस्तखत:

नाम थर:

ठेगाना:

मोवाइल नम्बर:

संस्था भए दर्ता नम्बर:

व्यक्ति भए ना. प्र. प. नम्बर:

संलग्न कागजात

क. ना. प्र. प. / संस्था दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि

ख. भुउयपोग क्षेत्रमा वर्गीकरण भएको व्यहोरा खुल्ने कागजातको प्रतिलिपि

ग. जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि

घ. नक्सा/ ट्रेस नक्सा

आज्ञाले,  
महेश राई  
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत