स्थानीय राजपत्र

बागचौर नगरपालिकाबाट प्रकाशित

खण्डः ६   संख्याः १३   मितिः- २०७९/०७/०५ गते

भाग-२

बागचौर नगरपालिका

बागचौर नगरपालिकाको भू-उपयोग कार्यविधि, २०७९

नगर कार्यपालिकाबाट पारित मितिः२०७९/०७/०२

प्रस्तावनाः बागचौर नगरपालिका क्षेत्रको भूमिको वर्गीकरण, समुचित उपयोग र प्रभावकारी ब्यवस्थापनको माध्यमबाट अधिकतम र दिगो लाभ हासिल गर्ने सम्बन्धमा आवश्यक व्यवस्था गर्न बान्छनीय देखिएकोले, भू-उपयोग ऐन, २०७६ को दफा, ३३ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी नगरकार्यपालिकाले यो कार्यविधि बनाई लागू गरेको छ ।

परिच्छेद– १

प्रारम्भिकः

१.संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः

(१) यस कार्यविधिको नाम “बागचौर नगरपालिकाको भू-उपयोग कार्यविधि, २०७९” रहेको छ।

२) यो कार्यविधि तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ।

२. परिभाषाः विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा,

क "ऐन" भन्नाले भू-उपयोग ऐन, २०७६ सम्झनु पर्छ।

ख. "नियमावली" भन्नाले भू-उपयोग नियमावली, २०७९ सम्झनु पर्छ।

ग."कार्यविधि" भन्नाले बागचौर नगपालिकाको भू-उपयोग कार्यविधि, २०७९ सम्झनु पर्छ।

घ. "नगरपालिका" भन्नाले बागचौर नगरपालिकालाई सम्झनु पर्छ "कार्यपालिका भन्नाले बागचौर नगरपालिकाको नगर कार्यपालिकालाई सम्झनु पर्छ।

ङ "कार्यपालिका" भन्नाले बागचौर नगरपालिकाको नगरकार्यपालिकालाई सम्झनु पर्छ।

च. "प्रमुख" भन्नाले बागचौर नगरपालिकाको प्रमुखलाई सम्झनु पर्छ।

छ. "उपप्रमुख" भन्नाले बागचौर नगरपालिकाको उप-प्रमुखलाई सम्झनु पर्छ।

ज. "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले बागचौर नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको रुपमा कामकाज गर्न तोकियको अधिकृतलाई सम्झन पर्छ।

झ. **"स्थानीय भूउपयोग परिषद"** भन्नाले बागचौर नगरपालिकाको स्थानीय भू-उपयोग परिषद् सम्झनु पर्छ।

ञ .“**आवासीय क्षेत्र**“ भन्नाले मानवीय बासस्थानको लागि प्रयोग भएका घर रहेको जग्गा तथा घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको गोठ, भकारी, ग्यारेज, तबेला, इनार, फलफल, बगैचा, करेसावारी आगन वा त्यस्तै अरु कुनै काममा प्रयोग गरिएको जग्गा सम्झनु पर्छ र सो शब्दले बसोबासको लागि प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको कुनै क्षेत्रलाइ समेत जनाउछ ।

ट. “**औद्योगिक क्षेत्र**” भन्नाले कुनैपनि कार्यस्थल वा बस्तु उत्पादन गर्ने उद्योग तथा सो संचालन गर्ने प्रयोजनको लागि छुटाइएका जग्गा सम्झनुपर्छ 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 को स्थानीय भू-उपयोग कार्यन्वयन समिति सम्झनु पर्छ ।

ड. **“कृषि क्षेत्र**” भन्नाले कृषिबाली उत्पादन पशुपन्छीपालन, फार्महाउस, मत्स्यपालन, माहुरीपालन, रेशमखेती लगायत कृषिजन्य उत्पादन बागवानी वा वनवाटिका जडीबुटी र कृषिवनको लागी प्रयोग भएको वा हुन सक्ने जग्गा सम्झनु पर्छ ।

ढ. “**खानी तथा खनिज क्षेत्र”** भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम खानी तथा खनिज पदार्थको उत्खनन, उत्पादन शुद्धीकरण, प्रशोधन वा संचय गर्ने प्रयोजनको छुटाइएको क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।

ण. “**प्रदेश भू-उपयोग परिषद्**” भन्नाले ऐनको दफा १६ बमोजिमको प्रदेश भू-उपयोग परिषद् सम्झनु पर्छ ।

त. **भू-उपयोग क्षेत्र**" भन्नाले ऐनको दफा ४ बमोजिम वर्गीकरण गरिएको क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।

थ. **"भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा**" भन्नाले ऐनको दफा ५ बमोजिम तयार गरिएको नक्सा सम्झनु पर्छ ।

द. **"भू-उपयोग योजना**" भन्नाले भू-उपयोगलाई व्यवस्थित गर्न ऐनको दफा ६ बमोजिम तयार गरिएको योजना सम्झनुपर्छ ।

ध **"मन्त्रालय"** भन्नाले भूमि व्यवस्था सम्बन्धी विषय हेर्ने नेपाल सरकारको मन्त्रालय सम्झनु पर्छ ।

न. **"वन क्षेत्र**" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको वन क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।

प. **"व्यावसायिक क्षेत्र"** भन्नाले बैङ्क, सहकारी र वित्तीय संस्था, पसल, होटेल, प्रदर्शनी, पेट्रोल पम्प, गोदामघर, चलचित्र घर, स्वास्थ्य संस्था, मनोरञ्जन सम्बन्धी सेवा वस्तुको खरिद बिक्री हुने स्थान कुनै साहित्यिक, वैज्ञानिक, प्राविधिक सेवा, सूचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था अन्य कुनै व्यावसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएका भवनले चर्चेको जग्गा वा पर्यटन ब्यवसायले चर्चेको जग्गा वा सो प्रयोजनको लागी छुट्ट्याइएका जग्गा सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा बजार विस्तार गर्नेगरि प्रचलित कानुन बमोजिम तोकिएको क्षेत्रलाई समेत जनाउछ ।

फ. **"संघिय भू-उपयोग परिषद"** भन्नाले ऐनको दफा १४ बमोजिमको संघिय भू-उपयोग परिषद सम्झनु पर्छ ।

ब. “साँस्कृतिक तथा पूरातात्विक महत्वको क्षेत्र” भन्नाले धार्मिक स्थल, धर्मशाला, पुरातात्विक महत्वका दरबार तथा प्रचलित कानुन बमोजिम साँस्कृतिक तथा पूरातात्विक महत्वका भनि तोकिएका क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।

भ. “**सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र**” भन्नाले विद्यालय, विश्वविद्यालय, छात्रवास, अन्त्यष्टि स्थल, सडक, सिँचाई, कुलो वा नहर, इनार, कुवा, चौतारी, पार्टि, पौवा, गौशाला, उद्यान, बसपार्क, विमानस्थल, गौचर, खेलकुद मैदान तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगको लागि निर्माण गरिएका भवन, टहरा, घर, स्थान तथा त्यस्ता संरचनाले चर्चेको जग्गा सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र भनि प्रचलित कानुन बमोजिम तोकिएको क्षेत्रलाई समेत जनाउछ ।

परिच्छेद– २

भूमिको वर्गीकरण, भू-उपयोग योजना

३. भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणः (१) ऐनको दफा ४ को उपदफा (१) बमोजिम नगर क्षेत्र भित्रको भूमिलाई देहाय बमोजिमको भू-उपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्न सकिने छ ।

(क) कृषि क्षेत्र

(ख) आवासीय क्षेत्र

(ग) व्यावसायिक क्षेत्र,

(घ) औद्योगिक क्षेत्र

(ङ) खानी तथा खनिज

(च) वन क्षेत्र,

(छ) नदि, खोला, ताल, सीमसार क्षेत्र,

(ज) सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र,

(झ) सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्त्वको क्षेत्र,

ञ) नेपाल सरकारबाट आवश्यकतानुसार तोकिएका अन्य क्षेत्र,

(२) कृषि क्षेत्र बाहेक अन्य क्षेत्रमा वर्गीकरण भएको जग्गा त्यस्तो क्षेत्रमा उपयोगमा नजाउँदासम्मको लागि स्थानीय भू-उपयोग परिषद्लाई जानकारी गराई कृषि क्षेत्रको रुपमा उपयोगमा ल्याउन सकिनेछ ।

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

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

(५) स्थानीय भूउपयोग परिषद्ले ऐन तथा नियमावली बमोजिम निर्धारित भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणकाआधार, मापदण्ड तथा मन्त्रालयले तयार गरेको कार्यविधि बमोजिम आफ्नो क्षेत्रभित्रको भूमिलाई भूउपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्नु पर्नेछ ।

(६) स्थानीय भूउपयोग परिषद्ले भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गरेको सूचना सर्वसाधारणको जनकारी लागि स्थानीय

पत्रपत्रिका तथा विद्युतीय सञ्चार माध्यमबाट प्रकाशन तथा प्रसारण गनुपर्ने छ ।

(७) स्थानीय भू-उपयोग परिषदले वर्गीकरण गरिसकेको क्षेत्रमा नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकारले तोकिएको वर्गीकरण भन्दा कुनै फरक योजना संचालन गर्नुपरेमा ऐन को दफा, ८ बमोजिम मौजुदा भू-उपयोग परिवर्तन गनुपर्ने छ ।

४. **स्थानीय भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको आधारमाः** (१) स्थानीय भूउपयोग परिषद् ऐनको, दफा ४ को उपदफा (१) बमोजिम भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गर्ने क्रममा नियमावलीको अनुसूची– १ को अलावा कृषि, आवासीय व्यवसायिक र औद्योगिक दोष तोक्दा मुख्य रुपमा सडक बाटोको पहुँच सहित देहाय वमोजिमका अन्य थप आधार एवं मापदण्डमा रही गर्नेछ ।

क. कृषि क्षेत्रः

१) सडक बाटोको पहुँच, नापी नक्सामा गोरेटो बाटो, राजकुलो, प्रति, सार्वजनिक जग्गा, वन क्षेत्रले नछोएको जग्गाहरु कृषि क्षेत्र तोक्न सकिने छ । नापी नक्सामा बाटो नभएको कारण कृषि कायम भएका कित्ता जग्गाहरुको हकमा प्रचलित कानून बमोजिमको आधार सहित सम्बन्धित जग्गाधनीले भू-उपयोग परिवर्तन गर्न स्थानीय भू-उपयोग परिषदमा निवेदन दिएमा वा स्थानीय भू-उपयोग परिषदको निर्णयले आवधिक रूपमा आवश्यकतानुसार कृषि क्षेत्रबाट अन्य क्षेत्रमा भू-उपयोग क्षेत्र परिवर्तन हुनेछ ।

२) **भू-बनौट**

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

(४) स्थानीय माग र आवश्यकता ।

ख. आवासीय क्षेत्रः

१) सडक/बाटोको-पहुँच नगरपालिका क्षेत्रभित्र ८ मिटर वा सो भन्दा साना चौडाइको बाटोले जोडिएका सम्पूर्ण कित्ता जग्गाहरु आवासीय क्षेत्र हुन सक्ने छ । सार्वजनिक, पर्ति, वन क्षेत्र, खोला र खोल्सीसँग जोडिएको जग्गाहरु तोकिएको मापदण्ड छोडी बाँकी जग्गा आवासीय क्षेत्र हुनेछ । साविकको राजकुलो बाटोको रुपमा रुपान्तरण भैसकेको हकमा त्यस्तो बाटोले छोएको सम्पूर्ण कित्ता जग्गाहरु आवासीय हुनसक्ने छ । बाटोसँग जोडिएका एकै व्यक्ति वा एकाघरको परिवारको सदस्यको नाममा श्रेस्ता पुर्जा कायम रहेको जग्गासँग जोडिएका सबै कित्ता जग्गाहरु आवासीय हुन सक्ने छ । नापी नक्सामा बाटो नभएको तर चलनचल्तीमा बाटोको रुपमा प्रयोग भई आएका बाटोको हकमा नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा घर नक्सापास कार्यविधि, २०७९ बमोजिम सर्जमिन मुचुल्का गरि बाटो कायम भएको अवस्थामा ति बाटोले छोएका सम्पूर्ण कित्ता जग्गाहरु आवासीय हुनेछ ।

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

३. नगरपालिका भित्रको जनसंख्या बृद्धि दर,
४. बसाई सराई र वार्षिक नयाँ घर निर्माणको बृद्धि दर,
५. भूवनौट-३० डिग्री भन्दा बढी भिरालोको भूवनौट भएको क्षेत्रमा बाटोको पहुँच पुगेको भएता पनि जमिनको भौगर्भिक अवस्थाको जाँच गरि सोको आधारमा मात्र आवासिय क्षेत्र तोकिने छ ।
६. नियमावलीको नियम, ४ बमोजिम प्राप्त भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा ।
७. स्थानीय माग र आवश्यकता ।

ग. व्यवसायिक क्षेत्र

१) सडक/बाटोको पहुँच– नगरपालिकाभित्र ८ मिटर र सो भन्दा बढी चौडा भएको बाटोको पहुँच पुगेको जग्गा वा क्षेत्रलाई आवासिय क्षेत्र तोकिने छ ।
२) भूवनौट-३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो भूवनौट भएको बाटोको पहुँच पुगेको भएता पनि जमिनको भौगर्भिक अवस्थाको जाँच परिक्षणबाट क्षेत्र तोक्ने अबस्था भएमा ।
३) स्थानीय माग र आवश्यकता ।

घ. औद्योगिक क्षेत्र

१) सडक/बाटोको पहुँच– नगरपालिकाभित्र १० मिटर र सो भन्दा वढी चौडा भएका बाटोको पहुँच पुगेको जग्गा वा क्षेत्रलाई औद्योगिक क्षेत्र तोकिनेछ ।
२) नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकार वा नगरपालिकाको निर्णय बमोजिम कार्यान्वयन हुने योजना ।

३) भूबनौट– ३० डिग्री भन्दा कम भिरालो भूबनौट भएको क्षेत्र ।

४) ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो भूबनौट भएको क्षेत्रमा आवासीय क्षेत्र कायम गर्न सकिने वा नसकिने सम्बन्धमा नगरपालिकाले त्यस स्थानको जमिनको भौगर्भिक अवस्थाको अध्ययन, जाँच एवं परीक्षण गर्ने गराउनेछ ।

५. भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणः (१) भू-उपयोग ऐन तथा नियमावली र यस निर्देशिकाको दफा ४ बमोजिमको आधार र मापदण्ड भित्र रही स्थानीय भू-उपयोग परिषद्ले नगरपालिका क्षेत्रभित्र भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गरी नगरबासीको जानकारीको लागि सार्वजनिक सूचना जारी गर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण पश्चात सबै वडा कार्यालयले वडावासीको जानकारीको लागि आ-आफ्नो वडाको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको विवरण वडाको सूचना पाटीमा टाँस गर्नुको साथै प्रचारप्रसार समेत गर्नेछ ।

(३) भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिले उपदफा (१) र (२) बमोजिमको सूचना प्रकाशन बाट प्राप्त सुझाव एवं पृष्ठपोषण, नगरपालिका क्षेत्रभित्र गरेको स्थलगत अवलोकन, भेला तथा छलफल एवं अन्तरक्रियाबाट प्राप्त सुझाब तथा सिकाइ र नापी विभागबाट नगरपालिकालाई हस्तान्तरण गरिएको भू-उपयोग नक्साको अध्ययन गर्ने छ ।

(४) उपदफा ३ बमोजिमको आधारमा स्थानीय भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिले उपदफा (१) “बमोजिमको निर्णयमा कहीकतै पुनरावलोकन गर्नुपर्ने भए सोको आधार र कारण

सहितको प्रतिवेदन तयार गरी निर्णयको लागि स्थानीय भू-उपयोग परिषदमा पेश गर्नेछ ।

(५) उपदफा (४) बमोजिम भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिले पेश गरेको प्रतिवेदन एवं सिफारिस माथी छलफल गरी स्थानीय भू-उपयोग परिषदले नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गिकरण सम्बन्धी अन्तिम निर्णय गर्ने छ ।

(६) स्थानीय भू-उपयोग परिषदबाट अन्तिम निर्णय भएपछि नगरपालिकाले सो निर्णय स्थानीय राजपत्रमा प्रकाशन गर्नुको साथै सोको सूचना सर्वसाधारणको जानकारीको लागि स्थानीय संचार माध्यम, पत्रपत्रिका र आफ्नो वेबसाइटमा समेत प्रकाशन गर्नेछ, भने सोको विवरण नापी विभाग प्रदेश भू-उपयोग परिषद् र सङ्घीय भू-उपयोग परिषदमा समेत पठाउनेछ । साथै जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता र सो सम्बन्धी विद्युतीय अभिलेख तथा जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जा लगायतको अभिलेख अद्यावधिक गर्न मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयमा पनि लेखी पठाउनेछ ।

६. **अन्य भू-उपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्न सकिनेः** (१) ऐनको दफा, ४ को उपदफा (१)बमोजिम अन्य कुनै भू-उपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्नुपर्ने भएमा नगरपालिकाले स्पष्ट आधार खुलाइ वर्गीकरणमा समावेश गर्नुपर्ने क्षेत्र र सोको भौगोलिक विवरण समेत खुलाई सङ्घीय भू-उपयोग परिषदमा सहमतिको लागि लेखी पठाउनेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको लागि लेखी आएमा सङ्घीय भू-उपयोग परिषद्ले आवश्यकता र

औचित्यताको आधारमा नगरपालिकालाई सहमति दिएमा स्थानीय भू-उपयोग परिषद्ले त्यस्तो भू-उपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गरिसकेपछि स्थानीय भू-उपयोग परिषद्ले सोको विवरण नापी विभाग, प्रदेश भू-उपयोग परिषद् र संघीय भू-उपयोग परिषदमा पठाउनेछ ।

(४) भू-उपयोग वर्गीकरणको सूचना नगरपालिकाले सर्वसाधारणको जानकारीको लागि स्थानीय राजपत्र, पत्रपत्रिका र आफ्नो वेबसाइटमा समेत प्रकाशन गर्नेछ ।

७. **नक्सा तथा तथ्याङ्क उपलब्ध गराउनेः** नगरपालिकाले उद्देश्य र प्रयोजन खुलाई आफ्नो क्षेत्रको नक्सा तथा तथ्याङ्क वा अन्य कुनै विवरण उपलब्ध गराउन माग भई आएमा नापी विभागले त्यस्तो भू-उपयोग नक्सा तथा तथ्याङ्क उपलब्ध गराउनु पर्ने छ ।

८. **भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा अद्यावधिक गर्नेः** (१) मन्त्रालयले तयार गरी नगरपालिकालाई हस्तान्तरण गरेको नक्साहरूलाई बागचौर भू-उपयोग परिषद्ले आवश्यकता अनुसार अद्यावधिक गरी लागू गर्नेछ ।

(२) नगरपालिकाको आवश्यकता अनुसार भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा अद्यावधिक गर्ने कार्यको लागि मन्त्रालय वा नापी विभाग वा नापी कार्यालयले आवश्यक सहयोग उपलब्ध गराउनु पर्नेछ ।

९. **भू-उपयोग योजना तर्जूमाः** (१) भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्पन्न भएपछि नगरपालिकाले भू-उपयोग कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्न भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा तथा आफ्नो क्षेत्रभित्रको आर्थिक, सामाजिक, पूर्वाधार विकास लगायतका विषय समेतको आधारमा सङ्घीय र प्रदेश स्तरीय भू-उपयोग योजनासँग प्रतिकुल नहुने गरी नगर भू-उपयोग योजना तयार गर्नु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम गर्दा आवश्यकता अनुसार ग्रामीण र शहरी क्षेत्रको बेग्ला बेग्लै तयार गरिएको भू-उपयोग योजना स्थानीय भू-उपयोग परिषदबाट स्वीकृत गराई लागू गर्नु पर्नेछ ।

(३) भू-उपयोग 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 महत्वका प्राकृतिक तथा भौतिक सम्पदाहरू,

(घ) अन्तर्राष्ट्रिय पहिचान र मानवीय आस्था बोकेका धार्मिक, सांस्कृतिक महत्वका स्थानहरू,

(छ) विद्यालय वा अन्य शैक्षिक क्षेत्र, सड्क, स्वास्थ्य संस्था, सिंचाई कुलो वा नहर रहेको क्षेत्र,

(ज) राष्ट्रिय सुरक्षाको दृष्टिले संवेदनशील स्थानहरू,

(झ) विपद् जोखिमयुक्त क्षेत्र,

(ञ) वातावरणीय स्वच्छता तथा जैविक विविधता संरक्षणको लागि सुरक्षित क्षेत्र,

(ट) अन्य आवश्यक क्षेत्र ।

(४) मन्त्रालय र प्रदेश सरकारले नगरपालिकामा भूउपयोग योजना तर्जुमा गर्न आवश्यक सहयोग, सहजीकरण एवं प्रोत्साहन गर्नेछ ।

परिच्छेद– ३

भू-उपयोग कार्यान्वयन संयन्त्रः

१०. भूउपयोग कार्यान्वयन संयन्त्रः (१) ऐन बमोजिम भू-उपयोग सम्बन्धी नीति, योजना र मापदण्ड कार्यान्वयन गर्न संघीय तहमा संघीय भू-उपयोग परिषद्, प्रदेशस्तरको भू-उपयोग सम्बन्धी प्रत्येक प्रदेशमा प्रदेश भू-उपयोग परिषद् र भू-उपयोग क्षेत्र तथा भू-उपयोग योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयनको लागि प्रत्येक स्थानीय तहमा एक स्थानीय भू-उपयोग परिषद् रहनेछ ।

(२) कानून बमोजिम यस नगरपालिकामा नगर कार्यपालिकाले स्थानीय भू-उपयोग परिषद्को रूपमा कार्य गर्नेछ ।

(३) स्थानीय भू-उपयोग परिषद्ले आफ्नो कार्य सम्पादनको क्रममा विषय विज्ञको सहयोग लिन सक्नेछ ।

(४) स्थानीय भू-उपयोग परिषद्को सचिवालय नगर कार्यपालिकाको कार्यालयमा रहनेछ ।

(५) स्थानीय भू-उपयोग परिषद्को बैठक आवश्यकता अनुसार बस्नेछ ।

(६) स्थानीय भू-उपयोग परिषद् सम्बन्धी कार्यविधि परिषद् आफैले निर्धाण गरे बमोजिम हुने छ ।

(७) स्थानीय भू-उपयोग परिषद्को सदस्य तथा आमन्त्रितले तोकिए बमोजिम बैठक भत्ता र भ्रमण खर्च प्राप्त गर्नेछन् ।

११. स्थानीय भू-उपयोग परिषद्को काम कर्तव्य र अधिकारः

ऐनको दफा, १९ बमोजिम स्थानीय भू-उपयोग परिषद्को काम कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछः–

(क) नगरपालिकाको भू-उपयोग योजना स्वीकृत गर्ने,

(ख) भूमी सम्बन्धी लगत संकलन, विश्लेषण र उपयोग गर्ने,

(ग) नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा अद्यावधिक गराउने,

(घ) आवश्यकता अनुसार नगरपालिकाको भू-उपयोग उपक्षेत्र वर्गीकरण गर्ने,

(ङ) भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी सूचना तोकिए बमोजिम सरोकारवालाको पहुँचमा पुर्याउने तथा भू-उपयोग कार्यन्वयन समितिलाई निर्देशन दिने,

च) नगरपालिकाको भू-उपयोग योजना कार्यान्वयनको प्रकृया र मापदण्ड तयार गरी लागू गर्ने,

(छ) भू-उपयोग योजना कार्यान्वयनको अनुगमन गर्ने,

(ज) भू-उपयोग परिवर्तनको लागि स्पष्ट आधार र कारणसहित सिफारिस गर्ने,

(झ) तोकिरको उपयोगभन्दा फरक उपयोग गरेकोमा कारवाही गर्ने,

(ञ) भू-उपयोगमा उल्लेखनीय योगदान गर्ने व्यक्ति, परिवार वा संस्थालाई पुरस्कृत गर्ने,

(ट) तोकिएको उपयोगभन्दा फरक उपयोग गरेकोमा कारवाही गर्ने,

(ठ) धार्मिक, ऐतिहाँसिक, साँस्कृतिक, पूरातात्विक, सार्वजनिक सामुदायिक स्थलहरूको सरक्षण गर्ने,

(ड) नगरपालिकाको भू-उपयोग सम्बन्धी आवश्यक नीतिहरु तर्जुमा गरी कार्यान्वयन गर्ने ।

१२. कार्यान्वयन र समितिः (१) स्थानीय भू-उपयोग परिषद्को कार्यमा सहयोग गर्न ऐन बमोजिम नगरपालिकामा देहाय बमोजिमको भू-उपयोग कार्यान्वयन समिति रहने छः–

(क) नगर कार्यपालकाको प्रमुख– अध्यक्ष

(ख) सम्बन्धित वडाको वडाध्यक्ष– सदस्य

(ग) नगर कार्यपलिकाको कार्यालयको कृषि, वन, भूमि, शहरी र भौतिक पूर्वाधारसँग सम्बन्धित शाखाका प्रमुखहरु वा नगरकार्यपालिकाले तोकेको कर्मचारीहरु – सदस्य

(घ) सरोकारवाला मध्येबाट स्थानीय भू-उपयोग परिषद्ले तोकेका दुईजना महिला सहित चार जना– सदस्य

(भ) नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत– सदस्य सचिव

(२) उपदफा (१) को खण्ड (घ) बमोजिम तोकिएका सदस्यहरूको पदावधी ३ वर्षको हुनेछ ।

३) कार्यान्वयन समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार देहाए बमोजिम हुनेछः

(क) स्थानीय भू-उपयोग परिषद्द्वारा स्वीकृत भूउपयोग योजना कार्यान्वयन गर्ने,

(ख) वर्गीकृत क्षेत्रको सूचना तोकिए बमोजिम सरोकारवालाको जानकारीको लागि सार्वजनिक गर्ने,

(ग) प्रत्येक वडाको वडास्तरीय भू-उपयोग योजना तयार गर्ने,

(घ) वडास्तरीय भू-उपयोग योजना वडा समितिबाट अनुमोदन गराई सोका आधारमा स्थानीय तहको समष्टिगत भू-उपयोग योजना तयार पारी स्थानीय भू-उपयोग परिषदमा पेश गर्ने,

(ङ) कार्यान्वयनको क्रममा देखिएका समस्याहरु समाधानको विकल्प सहित स्थानीय भू-उपयोग परिषदमा पेश गर्ने,

(च) भूमिको संरक्षण र दिगो उपयोगको लागि चेतना अभिबृद्धि गर्ने,

(छ) तोकिएको उपयोग भन्दा फरक उपयोग गरेकोमा वा तोकिए बमोजिम नगरिएमा कारवाहीको लागि स्थानीय भू-उपयोग परिषदमा सिफारिस गर्ने,

(ज) कृषियोग्य जमिन बाँझो रहे नरहेको अनुगमन गर्ने,

(झ) सामुदायिक भूमिको पहिचान गरी सामूहिक हितमा उपयोगको व्यवस्था मिलाउने,

(ञ) भू-उपयोगमा उल्लेखनीय योगदान गर्ने व्यक्ति, परिवार वा संस्थालाई पुरस्कृत गर्न सिफारिस गर्ने ।

(ट) वडाको भू-उपयोग कार्यान्वयन उपसमितिबाट प्राप्त प्रतिवदेन उपर छलफल गरी आवश्यक परेमा यससँग सम्बन्धित विज्ञको समेत राय लिई त्यसलाई अन्तिम रूप दिएर स्थानीय भू-उपयोग परिषदमा पठाउने ।

(४) भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिको बैठक आवश्यकता अनुसार बस्नेछ ।

(५) स्थानीय भूउपयोग कार्यान्वयन समितिका बैठक सम्बन्धी कार्यविधि समिति आफैंले निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।

(६) स्थानीय भू-उपयोग परिषद्का सदस्य तथा आमन्त्रितले तोकिएबमोजिम बमोजिम बैठक भत्ता र भ्रमण खर्च प्राप्त गर्नेछन् ।

१३. भूउपयोग क्षेत्र नक्सा तथा विवरण अद्यावधिकः (१) मन्त्रालयले भू-वनौट, भूमिको क्षमता तथा उपयुक्तता, भूमिको मौजूदा उपयोग र आवश्यकता समेतको आधारमा तयार पारेको भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा तथा विवरणमा भौगोलिक अवस्थामा आएको परिवर्तन तथा अन्य स्थानीय आवश्यकता र परिस्थिति अनुसार अद्यावधिक वा भू-उपयोग क्षेत्र परिमार्जन गर्नुपर्ने देखिएमा नगरपालिकाले अद्यावधिक गरी प्रयोगमा ल्याउन सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा तथा वितरणमा आवधिक गर्ने प्रयोजनको लागि नगरपालिकाले प्राविधिक सहयोग माग गरेमा वा अद्यावधिक गर्न अनुरोध गरेमा नापी विभागले आवश्यक सहयोग गर्नेछ ।

परिच्छेद– ४

जग्गाधनी स्रेस्ता र प्रमाणपूर्जा अद्यावधिक तथा भू-उपयोग परिवर्तन

१४ **जग्गाधनी स्रेस्ता र प्रमाणपूर्जा अद्यावधिक गर्नु पर्नेः** नगरपालिकाले भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण नक्साबमोजिम आफ्नो सिमाना भित्रको प्रत्येक कित्ता जग्गाको जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता र जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जामा भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण जनाई अद्यावधिक गर्नुपर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम अद्यावधिक गर्ने प्रयोजनको लागि नगरपालिकाले सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयलाई लेखि पठाउनु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (२)बमोजिम नगरपालिकाबाट लेखि पठाएकोमा सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयले आफूसँग रहेको जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता र सो सम्बन्धी विद्युतीय अभिलेखमा प्रत्येक कित्ता जग्गाको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण खुलाई अद्यावधिक गरी नगरपालिकालाई जानकारी दिनु पर्नेछ ।

(४) नगरपालिकाले जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जामा भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको ब्यहोरा अद्यावधिक गर्न सर्वसाधारणको जानकारीको लागि सूचना प्रकाशन गर्नु पर्नेछ ।

(५) उपदफा (४) बमोजिम सूचना प्रकाशन भएपछि जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जामा भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको व्यहोरा अद्यावधिक गर्न जग्गाधनीले आफ्नो जग्गाधनी दर्ता

प्रमाणपूर्जाको सक्कल प्रति संहित मालपोत कार्यालयमा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

(६) उपदफा (५) बमोजिम निवेदन परेमा सम्बन्धित मालपोत कार्यालयले उपनियम (३) बमोजिम अद्यावधिक भएको जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता बमोजिम जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जामा भू-उपयोग क्षेत्रको वर्गीकरण जनाई दिनु पर्नेछ ।

(७) उपदफा (१) बमोजिम अद्यावधिक भएको जग्गाको जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जामा अद्यावधिक नगराएको जग्गाधनीले त्यस्तो जग्गाको कुनै कर वा दस्तुर बुझाउन आएमा स्थानीय तहले आफ्नो अभिलेख भिडाई अभिलेखमा उल्लिखित भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण बमोजिमको कर वा दस्तुर लिई त्यस्तो जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जा अद्यावधिक गर्न मालपोत कार्यालयमा पठाउनु पर्नेछ ।

(८) उपदफा (७) बमोजिम कुनै जग्गाधनीले भू-उपयोग क्षेत्र अद्यावधिक गर्न आएमा सम्बन्धित मालपोत कार्यालयले निजको जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जामा प्रत्येक कित्ता जग्गाको उपयोग क्षेत्र जनाई दिनुपर्ने छ ।

(९) यस नियम बमोजिम अद्यावधिक गरिएको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी विवरणको अभिलेख मालपोत कार्यालयले राख्नु पर्नेछ ।

१५ भू-उपयोग परिवर्तन गर्न नहुनेः (१) दफा, ४ बमोजिम एउटा प्रयोजनको लागि वर्गीकरण गरिएको जग्गा अर्को प्रयोजनमा प्रयोग गर्ने गरी भू-उपयोग परिवर्तन गर्न हुँदैन ।

१६. भू-उपयोग परिवर्तन गर्न सकिनेः (१) ऐन, नियमावली तथा यस कार्यविधिमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभिवको कुनै स्थान वा वस्ती कुनै विपद् वा प्राकृतिक, प्रकोपको कारण असुरक्षित भएमा त्यस्तो क्षेत्रलाई असुरक्षित वा अव्यवस्थित स्थान घोषणा गरी त्यस्ता स्थानमा बसोवास गरेको परिवार वा समुदायलाई सुरक्षित तथा व्यवस्थित स्थानमा बसोबासको व्यवस्था मिलाउन भू-उपयोग परिवर्तन गर्न सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम भू-उपयोग परिवर्तन गर्दा अन्यत्र जग्गा उपलब्ध हुन नसकेको अवस्थामा मात्र कृषि क्षेत्रमा बसोवासको व्यवस्था मिलाउने गरी भू-उपयोग परिवर्तन गर्नु सकिने छ ।

(३) पहिलो पटक भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण भइसकेपछि कुनै व्यक्तिले निजको हक-भोगमा रहेको जग्गा निर्धारित प्रयोजनमा भन्दा फरक प्रयोजनमा प्रयोग गर्नु पर्ने भएमा सोको आधार र कारण खुलाइ अनुसूची-२ बमोजिमको ढाँचामा बागचौर नगरपालिका भू-उपयोग परिषदमा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

(४) उपदफा (३) बमोजिम निवेदन प्राप्त भएमा वा आफ्नो क्षेत्र भित्रको कुनै जग्गाको निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन गर्नु पर्ने भएमा सम्बन्धित बागचौर भू-उपयोग परिषद्ले सोको आधार र कारण खुलाई प्रादेशिक भू-उपयोग परिषद् समक्ष अनुरोध गर्नु पर्नेछ ।

(५) उपदफा (४) बमोजिम अनुरोध प्राप्त भएमा प्रादेशिक भू-उपयोग परिषद्ले सो प्रयोजनको लागि अध्ययन गरी माग बमोजिम भूउपयोग परिवर्तन गर्न उपयुक्त देखिएमा संघीय भू-उपयोग परिषद् समक्ष सिफारिस गर्नु पर्नेछ ।

(६) उपदफा (५) बमोजिम सिफारिस प्राप्त भएमा संघीय भू-उपयोग परिषद्ले विद्यमान भू-उपयोग परिवर्तन गर्न सक्नेछ ।

(७) भू-उपयोग परिवर्तन भएको व्यहोराको सूचना नगरपालिकाले सार्वजनिक रूपमा प्रकाशन गर्नु पर्नेछ ।

(८) भू-उपयोग परिवर्तन गर्न अनुमति दिएपछि वा अदालतमा उजुरी परेकोमा अदालतबाट निर्णय भई आएपछि नगरपालिकाले जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता र सो सम्बन्धी विद्युतीय अभिलेख तथा जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपूर्जा लगायतको अभिलेख अद्यावधिक गर्न मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयमा लेखि पठाउनुपर्ने छ ।

९) उपदफा ८ बमोजिम जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता, विद्युतीय अभिलेख तथा जग्गाधनि दर्ता प्रमाण पूर्जा अधावधिक गर्न लेखी आएमा सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयले अद्यावधिक गर्नुपर्ने छ ।

१७. भू-उपयोग क्षेत्र पुनरावलोकनः स्थानीय भू-उपयोग परिषदले हरेक वर्षको भाद्र मसान्तभित्र नगरपालिका क्षेत्रको भू-उपयोग क्षेत्र पुनरावलोकन गर्न सक्नेछ ।

परिच्छेद– ५

भू-उपयोग कार्यक्रम जग्गाको खण्डीकरण तथा चक्लाबन्दी

१८. **भूउपयोग कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्नेः** (१) नगरपालिकाले भूमिको समुचित उपयोग तथा सार्वजनिक हित समेतलाई ध्यानमा राखी नगर क्षेत्र भित्रको सबै क्षेत्रमा भू-उपयोग कार्यक्रम संचालन गर्न सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम कार्यक्रम सञ्चालन गर्नु पूर्व सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गर्नु पर्नेछ ।

(३) उपनियम (१) बमोजिम सूचना प्रकाशन भएपछि नगर परियोजना कार्यक्रम सञ्चालन गर्नु पर्नेछ ।

(४) नगरपालिकाले आफ्नो कार्यक्षेत्र भित्र संचालन हुने भू-उपयोग कार्यक्रमको सम्बन्धमा सर्वसाधारणको जानकारीको लागि जनचेतनामुलक कार्यक्रम संचालन गर्नुपर्ने छ ।

१९. **जग्गाको किसिम उल्लेख गर्नु पर्नेः** भू-उपयोग कार्यक्रम संचालन भएको क्षेत्रमा कित्ता नापी प्रयोजनको लागि जग्गा नापजाँच र स्रेस्ता तयार गर्दा तथा जग्गाको किसिम र वर्गीकरण गरिएको भू-उपयोग क्षेत्र उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

२०. **जग्गाको खण्डीकरण नियन्त्रणः** (१) कृषि क्षेत्रको रुपमा वर्गीकरण वा तोकिएको जग्गालाई एक हजार वर्ग मिटर क्षेत्रफलभन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरी कित्ताकाट गर्न पाइने छैन ।

(२) आवासीय क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिएको जग्गालाई देहायको क्षेत्रफल र अनुपातमा फरक पर्ने गरी कित्ताकाट गर्न पाइने छैनः

(क) न्यूनतम एकसय तीस वर्ग मिटरभन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरी,

(ख) पाँच सय वर्ग मिटरभन्दा सानो कित्ताको हकमा चौडाई भन्दा लम्बाई चार गुणाभन्दा बढी हुने गरी,

(३) उपनियम (१) वा (२) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि कुनै कित्ताको आकार वा क्षेत्रफल अमिल्दो भई सीमानाको अर्को कित्ताबाट निश्चित क्षेत्रफल समावेश गरी प्लट मिलान गर्न उपयुक्त देखिएमा सोको 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 कार्यक्रमः (१) नगरपालिकाले कृषिको आधुनिकीकरण, यान्त्रीकरण,व्यावसायीकरण, सहकारी खेती, सामूहिक खेती तथा सार्वजनिक खेती गर्ने प्रयोजनको लागि सम्बन्धित जग्गाधनीको सहमतिमा साँध सीमाना जोडिएको कित्ता जग्गाको एकिकरण गरि चक्लाबन्दी कार्यक्रम संचालन गर्न सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम कृषि भूमिमा चक्लाबन्दी गर्दा नगरपालिकाले सम्बन्धित जग्गाधनिको सहमतिमा प्रचलित कानूनको अधीनमा रही जग्गाको ज्यामितीय आकार मिलाउने गरी नक्सा स्रेस्तामा आवश्यक संशोधन गर्न सकिनेछ ।

(३) नगरपालिकाले सम्बन्धित जग्गाधनीको आपसी सहमतिमा सहकारी खेती र सामूहिक खेतीको लागि समेत जग्गाको स्वामित्वमा असर नपर्ने गरी चक्लाबन्दीको कार्यक्रम संचालन गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

(४) नगरपालिका संचालन गरेका चक्लाबन्दीको विवरण सहितको लिखित जानकारी अभिलेखीकरणको लागि सम्बन्धित नापी तथा मालपोत कार्यालयको साथै मन्त्रालय र प्रदेश सरकारको भूमी व्यवस्था सम्बन्धी विषय हेर्ने मन्त्रालयमा पठाउनु पर्नेछ ।

परिच्छेद– ६
विविध

२२. नयाँ घर निर्माण वा बसोवासका पूर्वाधारहरू भए वा विस्तार गर्न नसकिनेः

(१) भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण हुँदाका बखत कृषि क्षेत्रमा रहेको घरमा साविक बमोजिमको वसोवास गरेकोमा बाहेक नयाँ घर निर्माण वा वसोवासका पूर्वाधारहरू थप वा विस्तार गर्न सकिने छैन ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि घर कुनै कारणले भत्केको वा पुरानो भई नयाँ बनाउनु पर्ने अवस्था भएमा वा जग्गाधनीले आफ्नै स्वामित्वमा रहेको जग्गा भित्र थप घर तथा संरचना निर्माणको लागि निजको अन्यत्र कुनै जग्गा नभएमा कृषि क्षेत्रमा नयाँ घर निर्माण गर्ने वा कृषि

प्रयोजनका लागि आवश्यक पर्ने संरचना बनाउन वाधा पर्ने छैन ।

२३. **घडेरी विकसित गर्न नपाइने :** यस कार्यविधि बमोजिम आवासीय प्रयोजनको लागि वर्गिकरण गरिएको क्षेत्र बाहेकका अन्य क्षेत्रमा कुनै पनि प्रयोजनले व्यवसायिक रूपमा घडेरी विकसित गर्न र सोको बिक्री वितरण गर्न पाइने छैन ।

२४. **जग्गाको मूल्यांकन र करको निर्धारणः** नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभित्रको जग्गाको मूल्यांकन गर्दा र भूमि सम्बन्धी करको निर्धारण गर्दा भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणलाई आधार मान्नेछ ।

२५. **कृषि सेवालाई विशेष सहुलियत दिइनेः** कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण भएको जग्गामा कुनै कृषि खेति वा व्यवसाय गर्दा नगरपालिकाले विशेष सहुलियत तथा अनुदानको व्यवस्था गर्नेछ ।

२६ **उजुरी दिन सकिनेः** (१) उपदफा १४ बमोजिम अद्यावधिक गरिएको कार्यमा चित्त नबुझ्ने जग्गाधनीले जिल्ला अदालत समक्ष त्यस्तो कार्य भएको मितिले पैतीस दिनभित्र उजुरी दिन सक्नेछ ।

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

२७. **कसूर गरेको मानिनेः** देहाय बमोजिमका कार्य गरेमा यस ऐन बमोजिम कसुर गरेको मानिनेछ ।

(क) तहगत भू-उपयोग नक्सा र भू-उपयोग योजना बमोजिम कार्य नगरेमा,

(ख) काबु बाहिरको परिस्थिति उत्पन्न भई जग्गा बाँझो राख्नुपर्ने उचित र कारणसहितको सूचना सम्बन्धित स्थानीय तहमा दिएको अवस्थामा बाहेक कृषि क्षेत्रमा वर्गीकृत जमिन लगातार तीन वर्षदेखि बाँझो राखेमा,

(ग) यस ऐनमा उल्लेखित अवस्थामा बाहेक निर्धारित भू-उपयोग क्षेत्र वर्गिकरण परिवर्तन गरेमा,

२८. सजायः (१) कसैले देहायका कसूर गरेमा प्रमुख जिल्ला अधिकारीले देहायबमोजिमको सजाय गर्नसक्ने छ

(क) दफा २७ को खण्ड (क) बमोजिमको कसूर गरेमा दुई लाख रुपैयाँ सम्म जरिवाना ।

(ख) दफा २७ को खण्ड (ख) बमोजिमको कसूर गरेमा उत्पादन अनुमानको आधारमा एक रुपैयाँसम्म जरिवाना ।

(ग) दफा २७ को खण्ड (ग) बमोजिमको कसुर गरेमा तीन लाख रुपैयाँसम्म जरिवाना।

(२) दफा २७ को खण्ड (ग) बमोजिमको कसूर गरी निर्धारित भूउपयोग परिवर्तन गरेमा प्रमुख जिल्ला अधिकारीले उपदफा (१) (ग) मा उल्लिखित जरिवानाका अतिरिक्त त्यस्तो जग्गा छ महिनाभित्र साविक बमोजिम भू-उपयोग कायम गर्ने गरी आदेश दिन सक्नेछ ।

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

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

३०. **भू-उपयोग योजनाको अनुकूल हुने गरी गर्नु पर्नेः** विकास निर्माणका कार्य गर्दा वा भौतिक संरचना निर्माण गर्दा भूउपयोग योजना अनुकूल हुने गरी गर्नु पर्नेछ ।

३१.**भू-उपयोग सम्बन्धी विवाद समाधान गर्नेः** नगरक्षेत्रभित्र भू-उपयोग सम्बन्धी विवाद देखिएमा स्थानीय भू-उपयोग परिषद्ले राष्ट्रिय भूमि नीति, भू-उपयोग नीति, ऐन तथा नियमावतीका अतिरिक्त भू-उपयोग सम्बन्धी स्थानीय कानून बमोजिम विवादको समाधान गर्नेछ ।

अनुसुची– १

(नियमावलीको नियम ८ सँग सम्बन्धीत)

भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणका आधार मापदण्ड तथा क्षेत्रफल

भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणका आधार तथा मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछन्ः

(क) कृषि क्षेत्रः देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई कृषि क्षेत्रमा वर्गिकरण गरिने छ ।

(१) अन्नवाली, दलहन, तेलहन वा अन्य नगदेवाली लगायतको खेतिपातीको लागि उपयोग भइरहेको जग्गा,

(२) फलफुलको बगैचा वा नर्सरी, तरकारी, सागपात, व्यावसायिक फूलको खेती, सोको नर्सरी लगायतको जग्गा,

(३) पशुपन्छी पालन वा पशुपंक्षीको आहाराको लागि प्रयोग हुने दाना, घाँस वा वनस्पति उत्पादन लगायतको लागि उपयोग भएको जग्गा,

(४) सरकारी र सार्वजनिक वन क्षेत्र बाहेकका आवादी क्षेत्रभित्र भएका खरवारी, घाँसे मैदान चरन क्षेत्र तथा रूख वा झाडी भएको जग्गा,

(५) निजी जग्गामा वन पैदावार वा जडीबुटी उत्पादन गर्ने उद्देश्यले हुर्काइएका वनस्पति वा जडिवुटी भएको जग्गा,

(६) निजी वा सरकारी सार्वजनिक जग्गामा कृत्रिम पोखरी बनाई माछापालन गरिएको जग्गा,

(७) कृषि उत्पादनको रेखदेख गर्न, 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 आबाद लायक पर्ती वा बाँझो जग्गा,

(९) बसोवास व्यावसायिक क्षेत्र वा अन्य उपयोग भएको क्षेत्रसँग जोडिएको भए तापनि कित्ताको क्षेत्रफल पाँच हजार वर्ग मिटरभन्दा बढी भई खेती गरिएको वा खनजोत गरिएको वा प्रति बाँझो जग्गा,

(१०) एकै स्थानमा विभिन्न कित्ताहरू जोडिएर एक हेक्टर वा सोभन्दा बढी क्षेत्रफलमा खेती गरिएका वा खनजोत गरिएका वा पर्ती खेतीयोग्य जग्गा ।

(ख) आवासीय क्षेत्रः देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई आवासीय क्षेत्रमा वर्गीकरण वर्गीकरण गरिनेछ ।

(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 सो सँग जोडिएका बगैचा, ग्यारेज, आँगन र सो प्रयोजनको लागि प्रयोग हुने व्यक्तिगत बाटो आदि रहेको जग्गा,

(३) एकभन्दा धेरै परिवारहरू बस्ने विकसित अपार्टमेन्ट, बहुतलिय भवन वा आवासिय फल्यान रहेको जग्गा, सो प्रयोजनको लागि छुटाइएको बाटो सामूहिक ग्यारेज, पार्किङस्थल, बगैंचा, चौर, मनोरञ्जनस्थल लगायत रहेको जग्गा,

(४) ग्रामीण क्षेत्रमा बनेको घर, आँगन, चोक, घरमै रहेको गोठ चर्पि, करेसाबारी लगायतले चर्चेको जग्गा,

(५) वसोवासका लागि आवश्यक आधारभूत भौतिक पूर्वाधार सडक, विद्युत, खानेपानी वा ढल निकास लगायतको ब्यवस्था भएको क्षेत्रमा रहेको एक हजार वर्गमिटरभन्दा साना कित्ताको जग्गा ।

(६) बसोबास क्षेत्रमा उपयोग गर्न आवश्यक न्यूनतम पूर्वाधारको विकास भएको कित्ता जग्गा रहेको ठाउँबाट एक सय मिटरको अर्धव्यासको क्षेत्रमा एक सय पचास एकात्मक परिवार आवास इकाई वा दशभन्दा बढी संयुक्त परिवार आवास इकाई भएको जग्गा ।

(ग) व्यावसायिक क्षेत्रः देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई व्यावसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ

(१) सामूहिक रूपमा वस्तु वा सेवाको खरिद बिक्री हुने स्थल रहेको घरजग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुटयाइएको जग्गा,

(२) विभिन्न किसिमका व्यापारिक, व्यावसायिक र मनोरञ्जन स्थल रहेको क्षेत्र तथा सो प्रयोजनको लागि उपयोग भएको घर रहेको जग्गा वा सो प्रयोजनको लागि छुटयाइएको जग्गा,

(३) निजी क्षेत्रबाट सञ्चालन 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 मर्मत सम्भार वा सफा गरिने स्थल वा भण्डारण गरिएको स्थल वा सो प्रयोजनका लागि प्रयोग भएको घर र घरले चर्चेको जग्गा,

(५) कुनै व्यावसायिक क्रियाकलाप सचालन नभए तापनि सोको पूर्वाधार समेत उपलब्ध भएको र सो घर वा जग्गा रहेको स्थानबाट एकसय मिटरको अर्धव्यासमा करिव पचास

व्यावसायिक कारोबार रहेको स्थल, सोको लागि प्रयोग भएको घर र तिनले चर्चेको जग्गा,

(६) सरकारी, सार्वजनिक वा निजी क्षेत्र समेतले सेवा प्रदान गर्न स्थापना गरेको कार्यालय तथा तिनले चर्चेका जग्गा वा भविष्यमा निर्माणको लागि छुटयाइएको जग्गा,

(७) पर्यटकीय गतिविधिमा उपयोग भइरहेको क्षेवले चर्चेको जग्गा ।

(घ) औद्योगिक क्षेत्रः देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई औद्योगिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछः

(१) कुनै वस्तु वा कच्चा पदार्थ उत्पादन गर्ने उद्योग या वर्कशप रहेको स्थल, सो प्रयोजनका लागि निर्माण भएका घर वा टहरा तथा उद्योग सञ्चालनको लागि प्रयोग भएको जग्गा,

(२) खाधात्र प्रशोधन, उपभोग्य वस्तु, पेय पदार्थ उत्पादन तथा प्रशोधन स्थल तथा सो प्रयोजनका लागि छुटाइएको जग्गा,

(३) बिभिन्न मेसनिरी औजार, उपकरण सवारी साधन निर्माणस्थल तथा सोको लागि छुट्याइएको जग्गा,

(४) कपडा तथा पोशाक उत्पादन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको जग्गा,

(५) सजावट सामाग्री, निर्माण सामाग्री, काठजन्य उद्योग लगायत संचालनमा रहेको् स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको जग्गा ।

(६) कुनै उद्योगमा रेखदेख गर्न आवश्यक घर टहरा तथा वर्कसपले चर्चेको जग्गा तथा कच्चा पदार्थ भण्डारण गर्न उपयोग गरिएको जग्गा,

(७) उद्योगबाट उत्पादित फोहरजन्य पदार्थको विसर्जन गर्ने प्रयोजनका लागि प्रयोग भएको जग्गा,

(८) नेपाल सरकारले घोषणा गरेका औद्योगिक क्षेत्र, विशेष आर्थिक क्षेत्र लगायत सो क्षेत्रले चर्चेको जग्गा।

(ङ) खानी तथा खनिज क्षेत्रः देहायबमोजिमको क्षेत्रलाई खानी तथा खनिज क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्न सकिने छ ।

१ जमिन सतहमा (ढुंगा गिट्टि वालुवा समेत) वा जमिनमुनि फलाम जस्ता तामा समेत विभिन्न किसिमका खानी भएको क्षेत्र,

२ जमिनमुनी विभिन्न किसिमका खनिज पदार्थ पेट्रोलियम पदार्थ ग्याँस सुन चाँदी वा वहुमुल्य धातु फेला परेको क्षेत्र,

३ खानी वा खनिज पदार्थ उत्खनन भइरहेको वा भइसकेको र हाल खाली रहेको वा फेला परेको क्षेत्र ।

(च) वन क्षेत्रः प्रचलित कानूनबमोजिम वन क्षेत्र भनि परिभाषा गरिएको र देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई वन क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१. पुर्ण वा आशिंक रुपले रुख तथा वनस्पतिले ढाकिएको जग्गा,

२. सरकारी, सामुदायिक, कवुलियति, धार्मिक लगायत सवै प्रकारका वनजंगल भएको जग्गा,

३. रुख तथा वनस्पति वृक्षारोपन गरिएका सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा,
४. रुख तथा वनस्पति नभएको भएतापनि अन्य प्रयोजनका रुपमा वर्गीकरण नभएका झाडी, वुट्यान आदि भएका जग्गा,
५. प्राकृतिक चरण, राष्ट्रिय निकुञ्ज, वन्यजन्तु आरक्ष, सिकार आरक्ष, मध्यवर्ति क्षेत्र तथा संरक्षित क्षेत्रमा रहेको जग्गा,
६. पानीको मुहानलाई संरक्षण गर्न हुर्काइएका वा जोगाइएका रुख तथा वनस्पतिले ढाकेको सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा,
७. नदि उकासबाट प्राप्त गरी निजि जग्गा वाहेकका वन क्षेत्रका लागि तोकिएको जग्गा,
८. प्रचलित वन सम्वन्धी कानून बमोजिम वन क्षेत्र जनाइएको जग्गा,

(छ) नदि खोला ताल सिमसार क्षेत्रः देहायबमोजिमको क्षेत्रलाई नदि खोला ताल सिमसार क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ,

१. नदि खोला तथा सोको जलप्रवाह क्षेत्र किनारा डिल र वगर क्षेत्र समेत,
२. नहर तथा सोको डिल,
३. प्राकृतिक ताल पोखरी तथा सोको डिल,
४. साविकको नदि वा खोला वगेको र हाल नदि खोला उकास भइ वगर वा ढुङ्यान कायम भएको क्षेत्र,
५. वग्ने पानी नभएपनि पानी जमेको वा जम्ने सम्भावना भएको सिमसार वा रामसार क्षेत्र,

(ज) सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र: देहायबमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१. विभिन्न किसिमका यातायात पुर्वाधार (जस्तै, वन्दरगाह, वसपार्क, कारपार्क, सडकपेटी, सडकबाटो, रेल्वे, पुल, विमानस्थल समेत सार्वजनिक) रुपमा उपयोग हुने क्षेत्रले ओगटेको जग्गा,

२. सहरी क्षेत्रको खुला हरित क्षेत्र, वगैचा, पार्क, चिडियाखाना, पिकनिक स्पट, खेल पूर्वाधार रहेको स्थल 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 रुपमा उपयोग हुने मनोरंजन स्थल, चौर, फाँट, चौतारा, टुडिखेल, हाटवजार लाग्ने स्थान अन्येष्टि स्थल, फोहोर व्यवस्थापन स्थल लगायत सोले चर्चेको जग्गा,

५. सरकारी सार्वजनिक र सामुदायिक विद्यालय, विश्वविद्यालय, लगायत शिक्षण संस्थाले चर्चेको जग्गा,

(झ) साँस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र: देहाय बमोजिमको क्षेत्रलाई साँस्कृतिक तथा पूरातात्विक महत्वको क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्न सकिनेछ,

१. विभिन्न समुदायले साँस्कृतिक, धार्मिक वा परम्परागत रुपमा पुजा, अर्चना वा उपासना गर्ने स्थल,

२. विश्व सम्पदा सूचिमा रहेका ऐतिहासिक, धार्मिक, साँस्कृतिक क्षेत्र,

३. विभिन्न ऐतिहासिक दरवार, भवन, किल्ला, गढी, स्तम्भ लगायत ढाँचा निर्माण वा अन्य स्थल,

४. नेपाल सरकारले पूरातात्विक महत्वका भनि परिभाषित गरेको वा संरक्षण गर्ने भनि तोकिएको क्षेत्र,

(ञ) नेपाल सरकारवाट आवश्यकता अनुसार तोकिएका अन्य क्षेत्र

१. खण्ड 'क' देखि 'झ' सम्म उल्लेखित क्षेत्रभित्र नपर्ने विशिष्ट किसिमको उपयोग क्षेत्र,

२. स्थानीय आवश्यकता अनुसार छुट्याउनुपर्ने अन्य कुनै भु-उपयोग क्षेत्र,

अनुसूची – २
(दफा १६ को उपदफा (३) संग सम्बन्धीत
<u>भूउपयोग क्षेत्र परिवर्तन गर्नको लागि दिने निवेदनको ढाँचा</u>

श्री .... मितिः...............

श्री बागचौर भूपयोग परिषद

बागचौर नगरकार्यपालिकाको कार्यालय,

सल्यान,

विषयः भू-उपयोग क्षेत्र परिवर्तन गरी पाउँ ।

महोदय,

मेरो/हाम्रो हकभोगमा बागचौर नगरपालिका वडा नं........... स्थित.............मा रहेको किता नम्बर........... को................ क्षेत्रफल भएको जग्गा भूउपयोग ऐन, २०७६ बमोजिम............... क्षेत्रमा वर्गीकरण भएकोमा देहायको आधार र कारणले............ भूउपयोग क्षेत्रमा परिवर्तन गर्न निम्न कागजात संलग्न गरी यो निवेदन पेश गरेको छु /छौ ।

<u>आधार र कारणः</u>

(१)

(२)

(३)

<u>निवेदक</u>

दस्तखतः

नामथरः

ठेगाना:

मोवाइल नं.:

संस्था भए दर्ता प्रमाणपत्र नं.:

व्यक्ति भए नागरिकता प्रमाणपत्र नं., जारी जिल्ला र मितिः

<u>संलग्न कागजात</u>

(क) नागरिकताको प्रमाणपत्र संस्था दर्ता प्रमाणपत्रको छायाप्रति ।

(ख) भूउपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण भएको व्यहोरा खुल्ने कागजातको छायाप्रति ।

(ग) जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा ।

(घ) नक्सा/ट्रेस नक्सा ।

आज्ञाले
अनन्त कुमार गौतम
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत