



पञ्चदेवल विनायक नगरपालिका, अछाम

स्थानीय राजपत्र

खण्ड : १

सङ्ख्या : ३३

मिति : २०७९/०९/२१

भाग-२

पञ्चदेवल विनायक नगरपालिका, अछाम

पञ्चदेवल विनायक नगरपालिकाको भू-उपयोग मापदण्ड, २०७९

कार्यपालिका बैठकबाट स्वीकृत मिति: २०७९/०९/१९

प्रस्तावना : भूमिबाट महत्तम लाभ लिन भूमिलाई विभिन्न क्षेत्रमा वर्गीकरण गरी प्रयोगमा ल्याउन र नगरपालिकाको दिगो विकासका लागि एकिकृत स्थानीय भू-उपयोग योजना सञ्चालन गर्ने अवधारणाको विकास गर्नको निम्ति मिति २०७९/०९/१९ गतेको बैठकबाट यो मापदण्ड पारित गरी लागू गरिएको छ ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

(क) यस मापदण्डको नाम “भू-उपयोग मापदण्ड २०७९-पञ्चदेवल विनायक नगरपालिका” रहेको छ ।

(ख) यो मापदण्ड तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा : विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,

(क) “नगरपालिका” भन्नाले पञ्चदेवल विनायक नगरपालिका सम्झनुपर्छ ।

(ख) “मापदण्ड” भन्नाले पञ्चदेवल नगर कार्यपालिकाको कार्यालय, पञ्चदेवल विनायक नगरपालिकाबाट स्वीकृत मापदण्डलाई जनाउने छ ।

(ग) “प्लटिङ्ग” भन्नाले जग्गालाई आवासीय, व्यापारिक वा अन्य निर्माण कार्यमा प्रयोग ल्याउने प्रक्रिया र त्यससँग सम्बन्धित सबै कार्यलाई जनाउने छ ।

(घ) “जग्गा” भन्नाले घर, बाग-बगैचा, रुख, कारखाना, ताल, पोखरी इत्यादी भएको समेत सबै किसिमको जमिनलाई सम्झनुपर्छ ।

- (ड) “जग्गावाला” भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम जग्गामा जग्गाधनी हक हुने व्यक्ति तथा निकायलाई सम्झनुपर्छ ।
- (च) “कार्यपालिका” भन्नाले नगर कार्यपालिकाको कार्यालय, पन्चदेवल विनायक नगरपालिका सम्झनु पर्छ ।
- (छ) “सदस्य” भन्नाले नगर कार्यपालिकाको सदस्यलाई सम्झनुपर्छ ।
- (ज) “अनुगमन समिति” भन्नाले यसै मापदण्ड अनुसार गठन गरिएको अनुगमन समितिलाई जनाउनेछ ।
- (झ) “विषयगत शाखा” भन्नाले यस मापदण्डअनुसार तोकिएको विषयगत शाखालाई जनाउनेछ ।
- (ञ) “संयोजक” भन्नाले यस मापदण्ड बमोजिम गठित समितिको संयोजक सम्झनुपर्छ ।
- (ट) कित्ताकाट” भन्नाले जग्गा बिक्री प्रयोजनको लागि मालपोत कार्यालयबाट अधिकारक रुपमा दिईएको कागजातलाई सम्झनु पर्छ ।
- (ठ) “सिफारिस” भन्नाले नगरपालिकाबाट पर्वलित कानूनको अधिनमा रही लिखित रुपमा दिईएको जग्गा विकास र कित्ताबाट सम्बन्धित कागजात सम्झनुपर्छ ।
- (ड) “जग्गा विकास” भन्नाले साविकको जग्गाको स्वरूप परिवर्तन गरी आवासीय, व्यापारिक वा अन्य निर्माण कार्यमा प्रयोगमा ल्याउने प्रक्रियालाई सम्झनुपर्छ ।
- (ढ) “खेतीयोग्य जग्गा” फिल्डबुकमा कृषि क्षेत्रको किसिम कायम भएका कित्ता जग्गाहरु वा फिल्डबुकमा अब्बल, दोयम, सिम, चहार भनी परिभाषित गरिएता पनि पन्चदेवल विनायक नगरपालिकाले जग्गाको मौजुदा अवस्था र निर्धारित अन्य मापदण्डको आधारमा खेतीयोग्य जग्गाभनी निर्धारण गरेको कित्ता जग्गाहरुलाई सम्झनुपर्छ ।
- (ण) “जग्गा उपयोगिता विश्लेषण प्राविधिक समिति” भन्नाले नगरपालिकाद्वारा गठित जग्गा उपयोगिता विश्लेषण प्राविधिक समितिलाई सम्झनुपर्नेछ ।

३. भू-उपयोग मापदण्ड निर्धारणका आधारहरु

- (क) विध्यमान भू-उपयोगको अवस्था,
- (ख) नापी विभागले पठाएको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको तथ्याँक
- (ग) सडक, बाटोको पहुँच र सो को वर्गीकरण,
- (घ) कृषि उत्पादन र उद्पदकत्वको अवस्था,
- (ङ) वातावरण तथा बिपद संवेदनशीलता,
- (च) भू-उपयोग ऐन २०७६,
- (छ) भू-उपयोग नियमावली २०७९,
- (ज) सामाजिक तथा आर्थिक पूर्वाधारको वितरण,
- (झ) सहरी बिकास योजना/आयोजना,
- (ञ) Google Satellite Images,

(ट) GIS Analysis

(ठ) वडाबाट आएको राय सुझाव,

(ड) विभिन्न क्षेत्रका विज्ञहरु र सर्वदलीय, सर्वपक्षिय भेलाबाट प्राप्त राय सुझाव ।

४. भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धि मापदण्डहरु तथा आधारहरु

१. हालको उपयोगमा रहेको जग्गालाई यस मापदण्ड उल्लेख भएकोमा भन्दा बाहेक नापी विभागबाट हस्तान्तरण भएको वर्गीकृत भू-उपयोग क्षेत्र वमोजिम नै वर्गीकरण गर्ने ।
२. जोखिम लगायत अन्य सम्बेदनशिल क्षेत्रको जग्गालाई नापी विभागबाट हस्तान्तरण भएको वर्गीकृत भू-उपयोग क्षेत्र वमोजिम नै वर्गीकरण गर्ने ।
३. साविक बमोजिमका सरकारी, सार्वजनिक तथा सामुदायिक प्रयोजनका लागि प्रयोग हुने जग्गा, खुल्ला क्षेत्र, पार्कहरु समेत (सेवा प्रदान गर्ने सरकारी कार्यालय बाहेक) लाई सार्वजनिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने र सो को समुचित संरक्षणको नीति लिने ।
४. यस अघि नापी विभागबाट आवासीय, व्यवसायिक र औद्योगिक क्षेत्रमा बिभाजन भएको जग्गालाई सोहि वर्गीकरण गर्ने, तर नगरपालिकाको आवश्यकता र उपयुक्तता देखिएमा क्षेत्र परिवर्तन गर्न सक्ने ।
५. हाल उपयोगमा रहेको नदिनाला, ताल, तलैया, पोखरी लगायतका पानीजन्य उपयोगमा रहेको क्षेत्रलाई नदि, खोला, तथा सिमसार क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
६. हाल उपयोगमा रहेका मठ मन्दिर, गुम्बा लगायत धार्मिक क्षेत्रले चर्चेको जग्गा, परापूर्वकालमा देखिएका ऐतिहासिक धरोहर, सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रहरुलाई सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
७. हाल कायम सवै किसिमका वनपैदावार क्षेत्र (निजि जग्गामा भएको बाहेक)लाई वन वर्गीकरण गर्ने ।
८. स्थानीय तहबाट स्विकृती प्राप्त गरी खानी तथा खनिज जन्य पदार्थहरु जस्तै ढुङ्गा, गिट्टी, वालुवा उत्खनन् गर्ने क्षेत्रलाई खानी तथा खनिज क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
९. नगर क्षेत्रमा नेपाल सरकार, उद्योग मन्त्रालयबाट स्वीकृत औद्योगिक ग्राम सञ्चालन सम्बन्धि कार्यविधि २०७५ बमोजिम कम्तिमा एक वटा औद्योगिक ग्राम क्षेत्र निर्धारण गरी औद्योगिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
१०. हाल चलन चल्तीमा उपयोग भईरहेको पसल, बैंक तथा वित्तीय संस्था, होटेल, रेष्टुरां, हाटबजार लाग्ने स्थल चमेनागृह खाजा र फास्टफुड घर, व्यावसायिक प्रयोजनका लागि उपयोग गर्ने स्टोरेज क्षेत्र, सेवा प्रदान गर्ने सरकारी कार्यालय र सोले चर्चेका खाली जग्गा, निजी क्षेत्रबाट संचालित अस्पताल, विद्यालय, क्याम्पस, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक, रेडियो तथा टेलिभिजन बोर्डका स्टिङ्ग संस्था, ईन्टरनेट सेवा प्रदायक संस्था लगायतलाई व्यवसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

११.सरकारी कार्यालय रहेको स्थान र सम्भावित बजार क्षेत्रमा मुख्य चोकबाट १०० मिटरको परिधीसम्म सडकसंग जोडिएका कित्ताको क्षेत्रलाई व्यवसायिक क्षेत्रमा विभाजन गर्ने र सोको लम्बवत (Perpendicular) १०० मिटरको क्षेत्रलाई आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

क्र.स	सम्भावित बजार क्षेत्र	मुख्य चोक	कैफियत
१.	मध्यपहाडी लोकमार्गको वडा नं.४ को वेल्लखेत पुल देखि ढिमढिमे सम्म(वडा नं.२)	<u>वडा नं ४</u> वेलखेत, टोट्केसाल, नानाखाल, तिदुरुख, बुसाल चोक, दोबाटा, कुजेडा, चेलकाला, ढुंगेबजार <u>वडा नं. ३</u> पब्लिक भन्ज्यांग, सुन्तला बाडी, पंचदेवल, न्यू रोड, पातीफाल्ने, कनिके देवल <u>वडा नं. २</u> छिपछिपे, ढिमढिमे, गणेशमाडु चोक, कप्लाना, पिपल रुख चोक, कालिका देवी चोक, सातदोबाटो, ठाटी बजार, रिठ्ठा रुख चोक, ओम शान्ति मन्दिर चोक	वडा नं. ४,३ र २
२.	ग्रामीण सडक -सुदर्शन मन्दिर देखि ढुंगे बजार , तिखापातल ,कोट डाडा .सर्पा ,नाउली , हडासेन,घाट्खेत	सुदर्शन मन्दिर , ढुंगे बजार , तिखापातल ,कोट डाडा ,सर्पा ,नाउली , हडासेन,घाट्खेत, बोरागाउँ, कोसेडी, चुहानेपानी	वडा नं.८
३.	विनायक बजार देखि १ नं वडा कार्यालय	हुलाकी डाडा चोक ,गुरुथापे चोक	वार्ड १

	हुलाकी डाडा देखि सयार सम्म	शिवमन्दिर नवाघर चोक , सिम चोक, कर्चाटे चोक, देव डाडा चोक, टिमिले चोक	
	विनायक देखि खामुहाले रोड	डाडा खाल चोक, कालिका मन्दिर चोक	
	पंचादेवल देखि नादी हुदै गाडखर्क सम्म	बन बाटिका चोक , लाम्पाटाचोक , नादी चोक	
४	दाडे गौडा खुलालु सडक	ओदल्लाडा चोक , वड रुख चोक- कालिका मन्दिर , मटेला चोक, भानाकोट चोक , बल्देगडा चोक , ओखल गौरा बुडा गडा चोक , भाटगाउ चोक , दैपारा चोक, ताम्कोट चोक, भैचाला चोक , पोखरी चोक, राकु चोक, कालेकाँडा चोक	वार्ड ९
८.	बडुरुख देखि आली ग्रामीण सडक	बडुरुख , बवाचौर , कुलेखोला , आली , अन्तिपिपल , दोगाडे, मौला, दुनि, तप्सी, लयाँटि	वार्ड ५
९.	आमपाटा- बान्ने सडक	सेलगाउ , गिरसैन , बसन्ती डाडा टुप्ली , आग्र , भन्थान, उल्लेडीगडा	वार्ड ६
१०.	धन्वंतरी मा.वि. देखि दोगाडे सडक	बुढेलीगडा, गैरीगाउँ, खग्लाना	वार्ड ६
	धन्वंतरी मा.वि. देखि खातीवडा	मौला र खातीवडा	वार्ड ६
	टुप्ली देखि दानिगडा सजेना सडक	ढोड चोक, दानीगडा, सजेना	वार्ड ६
	वसन्त डाडा – सल्लेगैरा- खापरकोट सडक	सल्लेगैरा, खापरकोट र रचानेखोला, लोडिमे	वार्ड ६

	भन्थान-केतुकाना-छडेना सडक	तारमी, केतुकाना, मस्नेमेला, छडेना	वार्ड ६
११	रेबनेकोट देखि रामारोशन सडक	भुवाथाना, बगिर, काटिया, जोगीबर्साले	वार्ड ७
	रेबनेकोट देखि वडा कार्यालय सडक	मौला	
	मुस्याए देखि बान्ने सडक	लिडेमेला	
	भुवाठाना देखि सजेना सडक	नवादेउ चोक	
	वडा कार्यालय देखि रोटेपानी हुँदै माटेमाडु सडक	वडा कार्यालय चोक, रिठ्ठा चोक	
	वडा कार्यालय देखि काटिया तुर्वन हुँदै बाज्जी कुट्टी	तुर्वन चोक, भुवाठाना चोक, बगिर चोक, काटिया चोक, रोटेपानी चोक	

१२. हाल उपयोगमा रहेको आवासिय क्षेत्रको १०० मिटर परिधिमा रही तपसिल अनुसारका क्षेत्रलाई आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने:

(क) मुख्य लोकमार्ग, सहायक लोकमार्ग, जिल्ला सडक, र सहरी सडक (कृषि सडक बाहेक) लगायतको सडकको अधिकार क्षेत्रबाट १०० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयाबाँयाको जग्गा ।

(ख) ६ मिटर भन्दा बढी र १० मिटर सम्मको चौडाई भएका सडकको किनारा देखि ९० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयाबाँयाको जग्गा ।

(ग) ६ मिटरभन्दा कम चौडाई भएका सडकको किनारा देखि ८० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयाबाँयाको जग्गा ।

(घ) हाल आवासिय प्रयोगमा रहेको घरजग्गा ।

१३. कुनै कित्ता दुई वा दुई भन्दा बढी क्षेत्रमा परेको खण्डमा अधिकतम क्षेत्र जुन क्षेत्रमा परेको छ सोही क्षेत्रमा रहने गरी वर्गीकरण गर्ने ।

१४. यस नगरपालिका क्षेत्रको जग्गा कित्ताकाट गर्दा भू-उपयोग नियमावली २०७९ को दफा १२ मा उल्लेख भए बमोजिम कृषिको लागि न्युनतम १००० (एक हजार) वर्ग मिटर र आवासको रुपमा न्युनतम १३० वर्ग मिटर नघट्ने गरी कित्ताकाट गर्न सकिने छ र घडेरीको हकमा कम्तिमा ४ मिटर चौडाई बाटो कायम हुने गरी लगतकट्टा गर्नुपर्ने छ र घर निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्रअधिकार अनुसार निम्न बमोजिमको सेडब्याक जग्गा छाड्नु पर्ने छ ।

क्षेत्रअधिकार (मि. कम्तिमा)	सेडब्याक (मि.)
१५	६
१०	२
६	१.५
४	१.५

आज्ञाले
शिव प्रसाद रेग्मी
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत