

भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी मापदण्डको आधारहरू



भू-उपयोग नियमावली, २०७९ नियम ५ बमोजिम यस नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्र देहायका मापदण्डको आधारमा वर्गीकरण गरिएको छ ।

२०७३

१. हालको उपयोगमा रहेको जग्गालाई यस मापदण्डमा उल्लेख भएकोमा भन्दा बाहेक नापी विभागबाट हस्तान्तरण भएको वर्गीकृत भू-उपयोग क्षेत्र बमोजिम नै वर्गीकरण गर्ने।
२. जोखिम लगायत अन्य सम्बेदनशील क्षेत्रको जग्गालाई नापी विभागबाट हस्तान्तरण भएको वर्गीकृत भू-उपयोग क्षेत्र बमोजिम नै वर्गीकरण गर्ने।
३. यस अघि नापी विभागबाट आवासिय, व्यवसायिक र औद्योगिक क्षेत्रमा विभाजन भएको जग्गालाई सोही क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने। तर नगरपालिकाको आवश्यकता र उपयुक्त देखेमा आवासिय क्षेत्रलाई यस मापदण्डको अधिनमा रही व्यवसायिक क्षेत्रमा अध्यावधिक गर्न सकिने छ।
४. सरकारी, सार्वजनिक तथा समुदायिक प्रयोजनका लागि प्रयोग हुने जग्गा (सेवा प्रदान गर्ने सरकारी कार्यालयहरू बाहेक) लाई सार्वजनिक उपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
५. हाल उपयोगमा रहेका नदी नाला, ताल, तलेया, पोखरी (ब्यक्तिको निजी पोखरी बाहेक) लगायतका पानी जन्य उपयोगमा रहेको क्षेत्रलाई नदी, खोला, तालतथा सिमसार क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
६. स्थानीय तहबाट स्वीकृती प्राप्त गरी खानी तथा खनिज जन्य पदार्थहरू जस्तै ढुङ्गा, गिट्टी, बालुवा उत्खनन गर्ने क्षेत्रलाई खानी तथा खनिज क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
७. हाल कायम सवै किसिमका बनपैदावर क्षेत्र (निजी जग्गामा भएको बाहेक) लाई वन वर्गीकरण गर्ने।
८. हाल उपयोगमा रहेका मठ, मन्दिर, मस्जिद, गुम्बा चर्च लगायत धार्मिक क्षेत्रले चर्चेका खाली जग्गा, परापूर्वकालदेखिका ऐतिहासिक धरोहर, साँस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रहरूलाई साँस्कृतिक तथा पुरातात्विक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
९. नगर क्षेत्रमा नेपाल सरकार, उद्योग मन्त्रालय बाट स्वीकृत औद्योगिक ग्राम सञ्चालन सम्बन्धी कायिविधि 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, रेष्टुराँ, हाटबजार लाम्ने 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 अन्य कार्यालयहरू र सोले चर्चेका जग्गा, निजी क्षेत्रबाट सञ्चालित अस्पताल, विद्यालय, क्याम्पस, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक, रेडियो तथा टेलिभिजन बोर्डका स्टिङ्ग संस्था, ईन्टरनेट सेवा प्रदायक संस्था लगायतलाई ब्यवसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
११. सरकारी कार्यालय रहेको स्थान र सम्भावित बजार क्षेत्रमा मुख्य चोकबाट १०० मिटरको परिधीसम्म सडकसंग जोडिएका कित्ताको क्षेत्रलाई ब्यवसायिक क्षेत्रमा विभाजन गर्ने र सोको लम्बवत (Perpendicular) १०० मिटरको क्षेत्रलाई आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
१२. हाल उपयोगमा रहेको आवासिय क्षेत्रको १०० मिटर परिधिमा रही तपसिल अनुसारका क्षेत्रलाई आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने:
 - (क) मुख्य लोकमार्ग, सहायक लोकमार्ग, जिल्लासडक, र सहरी सडक (कृषि सडक बाहेक) लगायतको सडकको अधिकार क्षेत्रबाट १०० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयावाँयाको जग्गा।
 - (ख) ६ मिटर भन्दा बढी र १० मिटर सम्मको चौडाई भएका सडकको किनारा देखि ९० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयावाँयाको जग्गा।
 - (ग) ६ मिटरभन्दा कम चौडाई भएका सडकको किनारा देखि ८० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयावाँयाको जग्गा।
 - (घ) हाल आवासिय प्रयोगमा रहेको घरजग्गा।

२०७३ ए. २३



- (१) यस नगरपालिकाको मिति २०७७/११/११ को निर्णय र स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ र यस नगरपालिकाको बस्ति विकास तथा जग्गा एकीकरण ऐन २०७७ अनुसार भित्रको जिल्ला म थि न पा वार्ड नं १, २, ३, ६, ७, ८ र ९ को अन्तर्गतका कालाडोल बुढाथोकी गाउँ क्षेत्र (साबिक दिव्येश्वरी १, २, ३, ४, ५, ६, ७, ८ ख, ८ ख र ६ क), कौला फाँट (साबिक दिव्येश्वरी १ ग), राधे राधे (साबिक निलवाराही १ ग, १ घ), कुन्डोल हाडोल (साबिक भीमसेन २-१, २-२, नीलबाराही ४, १ क, १ ख), मनोहरा निलवाराही (साबिक निलवाराही २-१, २-२, ३, ५ र ८ र सिद्धि गणेश ५) मा एकिकृत जग्गा विकास कार्यक्रम लागु गर्न मिति २०७७/११/११ मा दैनिक गोरखापत्रमा सार्वजनिक सूचना प्रकाशन समेत गरि उक्त क्षेत्र भित्रका जग्गाहरूको खण्डिकरण, भौतिक संरचना निर्माण तथा फेरबदल र हक हस्तान्तरण गर्न रोक्का समेत गरिएकाले उक्त क्षेत्र हरू लाइ आवासीय क्षेत्र कायम गर्ने ।
- (२) वार्ड नं २ मनोहरा खोलासँग जोडिएको पुरानो बाटो बाट दक्षिण र पूर्वमा वन कार्यालय एवं पश्चिममा मनोहरा खोला सम्मको क्षेत्रमा पूर्वाधार समेत विकास भइ सकेकोले उक्त क्षेत्रलाई आवासीय क्षेत्र कायम गर्ने ।
- (३) देहायका क्षेत्रलाई व्यवसायिक क्षेत्र कायम गर्ने,-
- (क) बाटोको चौडाई ११.०० मिटर वा सो भन्दा माथिका सबै सडक तथा अरनिको राजमार्ग र भक्तपुर जाने पुरानो बाटोको दायँबायाँ जोडिएका किताहरू ।
- (ख) लोहकिल्थली देखि सानोथिमि सम्मको सडकको दायँबायाँ जोडिएका किताहरू ।
- (ग) मनोहरा जग्गा एकीकरण आयोजनाको मनोहरा खोला र हनुमन्ते खोलाको कोरिडोर दायँबायाँ र २० मिटर तथा ९ मिटरको सडकसँग जोडिएका किताहरू ।
- (घ) दिव्येश्वरी जग्गा एकीकरण आयोजना क्षेत्रका ८ मिटर देखि माथिका सडकसँग जोडिएका किताहरू ।
- (ङ) अरनिको राजमार्ग चारदोबाटो चोकदेखि बालकोट पुलसम्मको सडकसँग जोडिएका दायँबायाँका किताहरू ।
- (च) शंखधर चोक देखि दक्षिण बाराही जाने बाटोको हनुमन्ते पुल र पुल पश्चिम हनुमन्ते नदी कोरिडोर वायरीला हुँदै अरनिको राजमार्गसम्मको सडकसँग जोडिएका दायँबायाँका किताहरू ।
- (छ) कौसलटार चोकबाट हनुमन्ते पुलसम्मको सडकसँग जोडिएका दायँबायाँका किताहरू ।
- (ज) लोहकिल्थली चोकदेखि बुढाथोकी गाउँ राम मन्दिर सम्मको सडकसँग जोडिएका दायँबायाँका किताहरू ।
- (झ) अरनिको राजमार्गदेखि मध्यपुर अस्पताल हुँदै हनुमन्ते पुल सम्मको सडकसँग जोडिएका दायँबायाँका किताहरू ।
- (ञ) कौसलटार चोकबाट इन्द्रकमल धारा हुँदै लोहकिल्थली सानोठिमी बाटोको संगम चोकसम्म सडकसँग जोडिएका दायँबायाँका किताहरू ।
- (४) कुनै किता दुई वा दुईभन्दा बढी क्षेत्रमा परेको खण्डमा अधिकतम क्षेत्र जुन क्षेत्रमा परेको छ सोही क्षेत्रमा रहने गरी वर्गीकरण गर्ने ।

यो मापदण्ड मध्यपुर ठिमी नगरपालिकाको स्थानीय भू-उपयोग परिषदको मिति २०७९/८/२२ मा वसेको बैठकबाट पारित गरिएको हो भनी प्रमाणित गर्ने:

दस्तावेज:

नामथर:

दर्जा: विजयराज सुबेदा

मिति: प्रमुख प्रवासकाय आद्य

२०६५८१२३