



सिम्ता राजपत्र

सिम्ता गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड: ६

संख्या: ५/१

मिति: २०७९/१०/०६

भाग: २

सिम्ता गाउँपालिकाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमको कार्यविधि सर्वसाधारणको जानकारीका लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

भू-उपयोग मापदण्ड २०७९

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी सिम्ता गाउँपालिकाले स्थानीय सिम्ता भू-उपयोग मापदण्ड २०७९ जारी गरेको छ ।

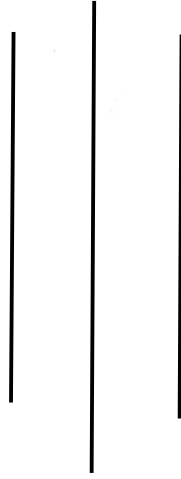


सिम्ता गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

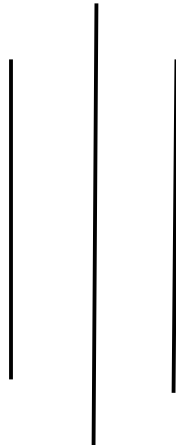
राकम, सुर्खेत

कर्णाली प्रदेश, नेपाल



भू-उपयोग मापदण्ड २०७९

सिम्ता गाउँपालिका



स्वीकृत मिति: २०७९/१०/०६



सिम्ता गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

राकम, सुर्खेत

कर्णाली प्रदेश, नेपाल

भू-उपयोग मापदण्ड २०७९-सिम्तागाउँपालिका

प्रस्तावना : भूमिबाट महत्तम लाभ लिन भूमिलाई विभिन्न क्षेत्रमा वर्गीकरण गरी प्रयोगमा ल्याउन र गाउँपालिकाको दिगो विकासका लागि एकिकृत स्थानीय भू-उपयोग योजना सञ्चालन गर्ने अवधारणाको विकास गर्नको निम्ति भू-उपयोग ऐन, २०७६ तथा भू-उपयोग नियमावली, २०७९ को मापदण्ड तथा आधारहरूका अतिरिक्त देहाय अनुसार सिम्ता गाउँपालिका क्षेत्रको जग्गालाई भू-उपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिने प्रयोजनको लागि भू-उपयोग ऐन, २०७६ को दफा (५) को उपदफा (४) वमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र नक्सालाई अध्यावधिक गर्न यो मापदण्ड र आधार जारी मिति २०७९/१०/०६ गतेको बैठकबाट यो मापदण्ड पारित गरी लागू गरिएको छ ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

(क) यस मापदण्डको नाम “भू-उपयोग मापदण्ड २०७९-सिम्ता गाउँपालिका” रहेको छ ।

(ख) यो मापदण्ड तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

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

(क) “गाउँपालिका” भन्नाले सिम्ता गाउँपालिका सम्झनुपर्छ ।

(ख) “मापदण्ड” भन्नाले सिम्ता गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय, सिम्तागाउँपालिकाबाट 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 ।

(ङ) “जग्गावाला” भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम जग्गामा जग्गाधनी हक हुने व्यक्ति तथा निकायलाई सम्झनुपर्छ ।

(च) “कार्यपालिका” भन्नाले गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय, सिम्ता गाउँपालिका सम्झनु पर्छ ।

(छ) “सदस्य” भन्नाले गाउँ 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 गाउँपालिकाबाट प्रचलित 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 सिम्ला गाउँपालिकाले जग्गाको मौजुदा अवस्था र निर्धारित अन्य मापदण्डको आधारमा खेतीयोग्य जग्गाभनी निर्धारण गरेको कित्ता जग्गाहरुलाई सम्झनुपर्छ ।
- (ण) “जग्गा उपयोगिता विश्लेषण प्राविधिक समिति” भन्नाले गाउँपालिकाद्वारा गठित जग्गा उपयोगिता विश्लेषण प्राविधिक समितिलाई सम्झनुपर्नेछ ।
- (त) “ROW” भन्नाले सडकको अधिकार क्षेत्र भन्ने सम्झनुपर्नेछ ।

३. भू-उपयोग मापदण्ड निर्धारणका आधारहरु

- (क)स्थानीय आवश्यकता,
- (ख)नापी विभागबाट प्राप्त भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको नक्सा/ डाटा
- (ग) विध्यमान भू-उपयोगको अवस्था,
- (घ) सडक, बाटोको पहुँच र सो को वर्गीकरण,
- (ङ) कृषि उत्पादन र उद्पदकत्वको अवस्था,
- (च) वातावरण तथा बिपद संवेदनशीलता,
- (छ) भू-उपयोग ऐन २०७६,
- (ज) भू-उपयोग नियमावली २०७९,
- (झ) सामाजिक तथा आर्थिक पूर्वाधारको वितरण,
- (ञ) सहरी बिकास योजना/आयोजना,
- (ट) Google Satellite Images,
- (ठ) GIS Analysis
- (ड) वडाबाट आएको राय सुझाव,
- (ढ) विभिन्न क्षेत्रका विज्ञहरु र सर्वदलीय, सर्वपक्षिय भेलाबाट प्राप्त राय सुझाव ।



४. भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धि मापदण्डहरू तथा आधारहरू

१. हालको उपयोगमा रहेको जग्गालाई यस मापदण्डमा उल्लेख भएकोमा बाहेक नापी विभागबाट वर्गीकृत क्षेत्रमा नै वर्गीकरण गर्ने ।
२. जोखिम लगायत अन्य सम्बेदनशील क्षेत्रको जग्गालाई नापी विभागबाट वर्गीकृत क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
३. यस अघि नापी विभागबाट आवासिय, व्यवसायिक र औद्योगिक क्षेत्रमा विभाजन भएको जग्गालाई सोही क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने । तर गाउँपालिकाको आवश्यकता र उपर्यक्त 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 नदीनाला, ताल, तलैया, पोखरी (ब्यक्तिको निजी पोखरी बाहेक) लगायतका पानीजन्य उपयोगमा रहेको क्षेत्रलाई नदी, खोला, ताल तथा सिमसार क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
६. स्थानीय तहबाट स्वीकृती प्राप्त गरी खानी तथा खनिजजन्य पदार्थहरू जस्तै ढुङ्गा, गिट्टी, बालुवा उत्खन्न गर्ने क्षेत्रलाई खानी तथा खनिज क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
७. हाल कायम सवै किसिमका बन पैदावर क्षेत्र (निजी जग्गामा भएको बाहेक) लाई वन क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
८. हाल उपयोगमा रहेका मठ, मन्दिर, मस्जिद, गुम्बा, चर्च लगायत धार्मिक क्षेत्रले चर्चेका खाली जग्गा, परापूर्वकाल देखिका 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 कायिबिधी २०७५ बमोजिम कम्तिमा एक वटा औद्योगिक ग्राम क्षेत्र (पूर्वमा खोल्सी,पश्चिममा लिसेडाँडा, उत्तरमा छिन्चु जाजरकोट सडक खण्ड र दक्षिणमा सामुदायिक वन) निर्धारण गरी औद्योगिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
१०. हाल चलन चल्तीमा उपयोग भईरहेको पसल, बैंक तथा वित्तीय सांस्था, होटेल, रेष्टुरा, हाटबजार लाग्ने स्थल, चमेना गृह, खाजा/फस्टफुड 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 सञ्चलित अस्पताल, विद्यालय, क्याम्पस, नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक, रेडियो तथा टेलिभिजन बोर्डकास्टिङ्ग संस्था, ईन्टरनेट सेवा प्रदायक संस्था लगायतलाई ब्यवसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।



११. कुनै निजि कित्तातोकिएकोमापदण्ड दण्ड बमोजिम वर्गीकरण गर्दाकुनै क्षेत्र भन्दा थोरै सानो / ठुलो भइ सो जग्गालाई सदुपयोग गर्न नसकिने भएमा जुन क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्दा सदुपयोग गर्न सकिन्छ सोहि बमोजिमको क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
१२. कुनै निजि कित्तावर्गीकरण गर्दा दुई वा दुईभन्दा बढी क्षेत्रमा परि सबै क्षेत्रमावर्गीकरण गर्दा सदुपयोग गर्न सकिने अवस्था रहेमा सोहि बमोजिमको क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने तर वर्गीकृत कित्ता अनुसार कित्ताकाट कारोवारको समयमा गर्ने ।
१३. स्थानीय आवश्यकता पूर्तिको लागि एकीकृत जग्गा विकास र वस्ती विकास कार्यक्रमको लागि तपसीलका चार किल्ला भएको जग्गालाई आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
१४. सरकारी कार्यालय रहेको स्थान र सम्भावित बजार क्षेत्रमा मुख्य चौकमा देहायमा उल्लेख भएबमोजिम व्यवसायिक क्षेत्रमा विभाजन गर्ने ।

क्र.स	व्यवसायिक क्षेत्र	मुख्य चौक	कैफियत
१.	सूर्य ज्योति स्कुल चौकबाट उत्तर तर्फ १०० मिटर, पश्चिम तर्फ १५० मिटर बाटोको ROW छाडेर दाँयाबाँया ३० मिटर	सूर्य ज्योति स्कुल चौक	वडानं. १
२.	खनेटा बजार चौकबाट पूर्व तर्फ १३५ मिटर, पश्चिम दक्षिण तर्फ २८० मिटर, पश्चिम तर्फ १८० मिटरबाटोको ROW छोडी ३० मिटर	खनेटा बजार चौक	
३.	साविक वडा नं. १ डाडा गाउँ चौकलाई केन्द्र मानी १०० मिटर अर्थव्यास भित्र पर्ने निजि जग्गाहरु	डाडा चौक	वडा नं. २
४.	साविक वडा नं. ४ स्याउली बजार चौक देखि वडा कार्यालयसम्म सडको ROW छाडी ३० मिटर भित्र पर्ने निजि जग्गाहरु	स्याउली बजार	
५.	काफलकोट स्वास्थ्य चौकी देखि डाँडा चौकसम्म बाटोको दाँयाबाँया ३० मिटर भित्र पर्ने निजि जग्गाहरु	डाँडा चौक	
६.	देउली बजार चौकको १०० मिटर परिधी भित्र पर्ने निजि जग्गाहरु	देउली बजार चौक	
७.	छिन्चु – डोल्पा सडक खण्ड (भेरी कोरिडोर) सिर्जना बजार पुलदेखि ठार- दुर्पांला सडक चौक सम्म ३०मिटर भित्र पर्ने निजि जग्गाहरु	सिर्जना बजार चौक	



८.	वडा नं. ३ को कार्यालय देखि उत्तर तर्फ बाटोको चौक सम्म ROW छोडी दाँयाबाँया ३० मिटर भित्र पर्ने नीजि जग्गाहरु	स्वास्थ्य चौकी चौक	वडा नं. ३
९.	देउना चौकको १०० मिटर अर्धव्यास भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	देउना चौक	
१०.	बजेडीचौर डाँडा चौकलाई केन्द्र १०० मिटर अर्धव्यास भित्रको नीजी जग्गालाई	बजेडीचौर डाँडा चौक	वडा नं. ४
११.	कटेज चौकदेखि उत्तर दक्षिण ८०/८० मिटर ROW छाडी सडकको दाँयाबाँया ३० मिटर भित्र पर्ने नीजि जग्गाहरु	कटेज चौक	
१२.	कालीखोला बजार पुलदेखि दक्षिण तर्फ भानु मावि सडक चौक सम्म ROW छाडी सडकको दाँयाबाँया ३० मिटर भित्र पर्ने नीजि जग्गाहरु	कालीखोला बजार	
१३.	बजेडाआली मदन चौक देखि पश्चिम १५० मिटर पूर्व गोरेटो बाटो चौक सम्म सडकको ROW छाडी सडक खण्डको दाँयाबाँया ३० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	मदन चौक	वडा नं. ५
१४.	मिल चौकदेखि पूर्व खोल्सी सम्म र पश्चिम उत्तर स्वास्थ्य चौकी जाने बाटोको ROW छोडी ३० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	मिल चौक	
१५.	पानीखोला चौकको १०० मिटर अर्धव्यास भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	पानिखोला चौक	
१६.	पुल चौक देखि रिमझिम चौक सम्म सडको ROW छोडी सडकको दाँयाबाँया ३० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	पुलचौक- रिमझिम चौक	वडा नं. ६
१७.	सुन्दर चौक देखि उत्तर पिपल चौतारा हुदै ५०० मिटर सम्म ROW छोडी सडकको दाँयाबाँया ३० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	सुन्दर चौक	
१८.	गजौडा चौक देखि उत्तर सम्म मिल सम्म दक्षिण तर्फ करिव १०० मिटर ROW छाडी सडकको दाँयाबाँया ३० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	गजौडा चौक	



१९.	मिल चौकदेखि १०० मिटरको अर्धव्यास भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	मिल चौक काप्रीचौर	वडा नं. ७
२०.	वडाथम्ना चौकको १०० मिटर अर्धव्यास भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	वडाथम्ना चौक	
२१.	जुम्ले अग्रै चौकको १०० मिटर अर्धव्यास भित्रपर्ने नीजि जग्गा	जुम्ले अग्रै चौक	वडा नं. ८
२२.	डाडाखालि वडा कार्यालय चौकको १०० मिटरको अर्धव्यास भित्रपर्ने जग्गाहरु	डाँडाखाली वडा कार्यालय चौक	
२३.	खेलने चौर चौकको १०० मिटर अर्धव्यास भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	खेलने चौर चौक	वडा नं. ९
२४.	दुनिगैरा चौकको पूर्व उत्तर खोल्सी देखि पश्चिम करिब ३३० मिटर बाटोको मोड सम्म ROW छाडी सडको दाँयाबाँया ३० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	दुनिगैरा चौक	
२५.	दह चौक देखि दक्षिण तर्फ करिब ४५० मिटर सडकको ROW छाडी सडकको दाँयाबाँया ३० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	दह चौक	
२६.	मिलनचौक मुंग्रे सडक खण्डको मिलन चौकको १०० मिटर अर्धव्यास भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	मिलन चौक	
२७.	खान्मा चौक देखि उत्तर श्री ने.रा.आ.वि. जाने बाटो सम्म सडकको ROW छाडी सडकको दाँयाबाँया ३० मिटर भित्रपर्ने नीजि सडकहरु	खान्मा चौक	
२८.	कोटकाँडा चौकको १०० मिटर अर्धव्यास भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु	कोटकाँडा चौक	



१५. व्यवसायीक क्षेत्रको लम्बवत (Perpendicular) ५० मिटरको क्षेत्र भित्र रहेका जग्गालाई आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
१६. हाल उपयोगमा रहेको आवासिय क्षेत्रको १०० मिटर परिधिमा रही तपसिल अनुसारका क्षेत्रलाई आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने:
- (क) छिन्चु – जाजरकोट – दुनै सडक खण्डको ROW को दाँयाबाँया ५० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु
 - (ख) बाँखर्क- सुन्तोला- खनेटा (ऋषि स्मृति चक्रपथ- Zero Point) सडक खण्डको ROW छाडी दाँयाबाँया ५० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु
 - (ग) पालिका- बजेडिचौर- देउली- काफलकोट-खनेटा(हुलाकि मार्ग) सडक खण्डको ROW छाडी दाँयाबाँया ५० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु
 - (घ) जामुने-काप्रिचौर-डाँडाखाली-चोल्पा (खानिखोला) सडक खण्डको ROW छाडी दाँयाबाँया ५० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु
 - (ङ) गोजि-आलि-दुनी-दह (शहिद इन्द्र वि.सी. द्रुतमार्ग) सडक खण्डको ROW छाडी दाँयाबाँया ५० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु
 - (च) गोजि-जुम्लेअम्रै-डाँडाखाली-मालिकाधुरी सडक खण्डको ROW छाडी दाँयाबाँया ५० मिटर भित्रपर्ने नीजि जग्गाहरु
 - (छ) ६ मिटर भन्दा बढी र १० मिटर सम्मको चौडाई भएका सडकको किनारा देखि ३० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयाबाँयाको जग्गा ।
 - (ज) ६ मिटरभन्दा कम चौडाई भएका सडकको किनारा देखि २० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयाबाँयाको जग्गा ।
 - (झ) हाल आवासिय प्रयोगमा रहेको घरजग्गा ।
१७. कुनै कित्ता दुई वा दुई भन्दा बढी क्षेत्रमा परेको खण्डमा अधिकतम क्षेत्र जुन क्षेत्रमा परेको छ सोही क्षेत्रमा रहने गरी वर्गीकरण गर्ने ।
१८. यस गाउँपालिका 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 ।