मंगला गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड : ७ बाबियाचौर, म्याग्दी संख्या : २ मिति : २०८१ साल बैशाख १६

भाग-२

मंगला गाउँपालिका

मंगला गाउँपालिकाको भू-उपयोग मापदण्ड २०८१

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 मिति २०८१/१२/२३ गतेको बैठकबाट यो मापदण्ड पारित गरी लागू गरिएको छ ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

क. यस मापदण्डको नाम **"मंगला गाउँपालिकाको भू-उपयोग मापदण्ड २०८१"** रहेको छ ।

ख. यो मापदण्ड तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

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

क. "गाउँपालिका" भन्नाले मंगला गाउँपालिका सम्झनुपर्छ ।

ख. “मापदण्ड” भन्नाले मंगला गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय, मंगला गाउँपालिकाबाट 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 मंगला गाउँपालिका, गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय 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 अधिकारिक रुपमा दिईएको कागजातलाई सम्झनु पर्छ ।

ठ. “सिफारिस” भन्नाले गाउँपालिकाबाट प्रचलित कानुनको 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 मंगला गाउँपालिकाले जग्गाको मौजुदा अवस्था र निर्धारित अन्य मापदण्डको आधारमा खेतीयोग्य जग्गा भनी निर्धारण गरेको कित्ता जग्गाहरुलाई सम्झनुपर्छ ।

ण. “जग्गा उपयोगिता विश्लेषण प्राविधिक समिति” भन्नाले गाउँपालिकाद्वारा गठित जग्गा उपयोगिता विश्लेषण प्राविधिक समितिलाई सम्झनुपर्नेछ ।

३. <u>भू-उपयोग मापदण्ड निर्धारणका आधारहरु</u>

क. विद्यमान भू-उपयोगको अवस्था,

ख. नापी विभागले पठाएको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको तथ्यांक,

ग. सडक, बाटोको पहुँच र सो को वर्गीकरण,

घ. कृषि उत्पादन र उद्पादकत्वको अवस्था,

ङ. वातावरण तथा विपद 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. <u>भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धि मापदण्डहरु तथा आधारहरु</u>

१. हालको उपयोगमा रहेको जग्गालाई यस मापदण्डमा उल्लेख भएकोमा भन्दा बाहेक नापी विभागबाट हस्तान्तरण भएको वर्गीकृत भू-उपयोग क्षेत्र वमोजिम नै वर्गीकरण गर्ने ।

२. जोखिम लगायत अन्य सम्वेदनशिल 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 उपयोगको क्षेत्रमा बर्गिकरण गर्ने र सो को समुचित संरक्षणको नीति लिने ।

४. यस अघि नापी विभागबाट आवासीय, व्यबसायिक र औद्योगिक क्षेत्रमा बिभाजन भएको जग्गालाई सोहि बमोजिम वर्गीकरण गर्ने, तर गाउँपालिकाको आवश्यकता र उपयुक्तता देखिएमा क्षेत्र परिवर्तन गर्न सक्ने ।

५. हाल उपयोगमा रहेको नदिनाला, ताल, तलैया, पोखरी लगायतका पानीजन्य उपयोगमा रहेको क्षेत्रलाई नदि, खोला, ताल, 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 महत्वको क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

७. हाल कायम सवै किसिमका वनपैदावार क्षेत्र (निजि जग्गामा भएको बाहेक)लाई वन क्षेत्रमा 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. गाउँ 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 सो ले 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 ।

मुख्य चोक

क सं.	मुख्य चोक	कैफियत
वडा नं. १		
१	स्कुलमुनी चोक	मूल सडकबाट दिपशिखा मा.वि. जाने चोक
२	किरिनडाँडा चोक	
३	थाईबाङ्ग चोक	
४	नारायणथान चोक	
५	गैराघर चोक	
६	चिसापानी चोक	
७	पुछारटोल चोक	
८	सिमपानी चोक	
९	तिलखेत चोक	

क्र सं.	मुख्य चोक	कैफियत
१०	सम्मेनी चोक	
११	तुसारेपानी चोक	
१२	माईथान चोक	
१३	चौरपानी चोक	
१४	भिरमुनी चोक	
	वडा नं. २	
१	डडुवा चोक	सिमलचौरबाट डडुवा जाने चोक
२	कुकुरबिसौना चोक	जानकी आ.वि. तल्लो चोक
३	सिमचोक	सिमबाट कोत्रबाङ हुदैं कुँहु जाने चोक (सिम)
४	भाईबाङ्ग खोला चोक	भाइबाङ खोला पक्कि पुल नजिकको चोक
५	बाबियाचौर बजार चोक	बाबियाचौर बजार प्रस्थान गर्ने चोक पूर्व पट्टि
६	पार्क चोक	बाबियाचौर बजार बाट इन्द्रणी चोक जाने बाटो
७	स्कूल चोक	मंगला मा.वि. पश्चिम गेट चोक
८	डौंडेखोल्सा चोक	डौंडेखोल्सा मुल सडकबाट बाबियाचौर बजार प्रस्थान गर्ने चोक
९	क्याम्पस चोक	लामपाटामा मुल सडकबाट मंगला शिक्षा क्याम्पस जाने चोक
१०	हेल्थपोष्ट चोक	मुल सडकबाट नव निर्मित बाबियाचौर हेल्थपोस्ट रणबाङ जाने चोक
११	सल्यान चोक	सल्यानबाट भाइबाङ जाने चोक
१२	भाईबाङ्ग चोक	र्यालिखोर जाने र सल्यान जाने चोक
	वडा नं. ३	
१	पखेरचोक	पखेरबाट पिङ्गे जाने र बान्द्रे जाने बाटो छुट्टिने चोक
२	दहचोक	दहदेखी धापुङ र वडा नं. ३ को कार्यालय तर्फ जने बाटो छुट्टिने चोक

क्र सं.	मुख्य चोक	कैफियत
३	हाँसेडाडा चोक	सातविशे र पखेर जाने बाटो छुट्टिने चोक
४	क्यापसचोक	वडा कार्यालय र महेन्द्र रत्न मा.वि. माथिल्लो भवन जाने बाटो छुट्टिने चोक
५	दोबाटो चोक	३ नं. वडा कार्यालय नजिकको चोक
६	प्याला चोक	प्याला गाउँमा जाने चोक
७	पोखरागैरा चोक	खानिगाउँ पोखरा गैरा जाने चोक लाकुरीमा
८	देउराली चोक	चिनाकोट र रोहटे जाने चोक
९	झाक्रीपानी चोक	झाक्रिपानीमा भ्यू टावर र लुहुचा जाने चोक
१०	सातबिसे चोक	सामुदायिक भवनबाट सातबिसे गाउँ जाने चोक
वडा नं. ४		
१	अरनीको चोक	धापुङ बाट सिर्फु र भकिम्लि जाने चोक
२	काफलडाँडा चोक	धापुङ र महेश छुट्टिने चोक
३	बाटोघर चोक	बुकेनी गाउँमा पुङ्दि जाने चोक
४	वडा कार्यालय चोक	वडा कार्यालय र उपल्लो बुकेनी जाने चोक
५	स्कूलचोक	जनप्रिय आ.वि. बुकेनी
६	थर्पु चोक	महेन्द्ररत्न आ.वि. जाने चोक
७	दुर्दीचोक	दुर्दि स्कुल तल्लो चोक
८	नम्टाचोक	सोल्धारा र दुर्दि जाने चोक
९	सोलधारा चोक	दुर्दि र बुकेनी जाने चोक
१०	उधेलीचोक	उधेली चौरमा बुकेनी र सोलधारामा जाने चोक
वडा नं. ५		
१	पक्कीपुल चोक	बेनि दरबाङ सडकबाट पोक तर्फ जाने बाटो

क्र सं.	मुख्य चोक	कैफियत
२	जिरोचोक	पोक-पिपोलबोट सडक खण्ड र पोक-गहते सडक खण्डको चोक (स्थान:पोक)
३	पुलचोक	बाबियाचौर बजार तर्ने झोलुङ्गे पुल नजिक
४	पिपलबोट चोक	पिपलबोटमा कैलाशफाँट झर्ने चोक
५	नहरचोक	तल्लो पिपलबोटबाट आरुखोला झो.पू. जाने चोक
६	मुहानेखोला चोक	पाखु र पल्लो पिपलबोट जाने चोक मुहाने खोलामा
७	साउनेपानी चोक	नेटा साउनेपानी गाउँ झर्ने चोक
८	घरथोक चोक	टिकाबाङ गाउँजाने चोक
९	पानीबोट चोक	टिकाबाङ र सिर्कुम जाने चोक
१०	चाङ्गाचोक	सिर्कुमबाट चाङ्गा जाने चोक
११	भूमेथान चोक	किमचौर
१२	सहकारी चोक	अर्मन सहकारी नजिकको चोक
१३	घडेरी चोक	पाखु वडा कार्यालय जाने चोक

मुख्य सडक

क्र सं.	मुख्य सडकहरु	सडकको हालको चौडाई (मिटर)	सेटब्याक प्रत्येक किनारमा (मिटर)	कैफियत
वडा नं. १				
१	पैंयुपाटा तुसासेपानी कुँहुँ अधेरीखोला पुर्णगाउँ हुँदै टोड्के जोड्ने सडक	८	२.५	
२	सल्यान भर्जुला थाईबाङ्ग हुँदै हिदी जोड्ने मोटरबाटो	८	१.५	
३	थाईबाङ्ग चोक कोरेक भलबिसौना भरमुनी राम्चे देखी तुसारेपानी जोड्ने सडक	६	१.५	

४	सम्मेनी चोक देखि रातामाता अनबाङ्ग मजुवा खानीगाउँ हुँदै कुकुरबिसौना जोड्ने मोटरबाटो	६	१.५	
५	चौरपानी देखि भिरकटेरा हुँदै टोड्के जोड्ने सडक	६	१.५	
वडा नं. २				
१	बेनी दरबाङ्ग सडकको फापरखेत देखी दुखु खोला मोटरबाटो	१४	३	
२	सिमलचौर डडुवा मोटरबाटो	८	१.५	
३	सिम कोत्रबाङ्ग खुम्लिया मोटरबाटो	८	२.५	
४	बाबियाचौर काफलचौर सल्यान मोटरबाटो	८	१.५	
५	लाम्पाटा लरेनी मोटरबाटो	६	१.५	
६	रणबाङ्ग दरुङ्ग तल्लो हिदी मोटरबाटो	६	१.५	
७	थाइबाङ्ग हिदि मोटरबाटो	८	१.५	
८	धुरेनीपाखा भाईबाङ्ग सल्लान मोटरबाटो	६	१.५	
९	बाबियाचौर बजार मोटरबाटो	४	१.२५	
वडा नं. ३				
१	सातबिसे ज्यामिरे तोरीडाँडा ३ नं वडा कार्यालय मोहनखोल्सा मोटरबाटो	८	२.५	
२	पखेर पिङ्गे हाँसेडाँडा वडा कार्यालय मोटरबाटो	८	२.५	
३	सामटुङ तुनीबोट दह आरभाङ्ग वडा कार्यालय मोटरबाटो	८	१.५	
४	३ नं वडा कार्यालय बाहुन पँधेरा भैरमथान झाक्रीपानी मोटरबाटो	६	१.५	
५	बिसमोर झाक्रीपानी भुकखोला सडक	६	१.५	
६	वाखु खर्क मोटरबाटो	६	१.५	
७	पोक भोर्लेनी मोटरबाटो	६	१.५	
८	पखेर बान्द्रे मोटरबाटो	८	२.५	
९	पखेर दुईपाटे टटुवा टुनीबोट मोटरबाटो	६	१.५	
वडा नं.४				
१	मोहनखोल्सा बुकेनी वडा कार्यालय हुँदै न्यूखोला मोटरबाटो	८	२.५	

२	झ्याप्रेखोला महेश धापुङ्ग हुँदै सिर्फु देउराली जोड्ने सडक	८	२.५	
३	मोहनखोल्सा थर्पु दुर्दी लाम्पाटा मोटरबाटो	८	२.५	
४	नम्टा सोलधारा बगर दुर्दी सडक	६	१.५	
५	वडा कार्यालय बुकेनी रामछाने मोटरबाटो	६	१.५	
६	सोलधारा बुकेनी मोटरबाटो	६	१.५	
७	धुलेखोल्सा देखि घाम्टाङ्ग मोटरबाटो	६	१.५	
वडा नं ५				
१	पोक पुलचोक मुहानेखोला छिस्बाङ्ग हुँदै खोप्टी जोड्ने सडक	८	२.५	
२	छिस्बाङ्ग टिकाबाङ्ग निस्कोट सडक	६	१.५	
३	मुहानेखोला पाँखु धारा सिर्कुम हुँदै टिकाबाङ्ग जोड्ने सडक	८	१.५	
४	माटेबगर साठ्ठी पुल पोक गहँते नेटा अर्मन किमचौर हुँदै देउराली जोड्ने सडक	८	२.५	
५	सिर्कुम चाङ्गा मोटरबाटो	६	१.५	
६	धारा मालिका किमचौर सडक	८	१.५	
७	किमचौर मुसलढुङ्गा सडक	६	१.५	
८	अर्मन सहकारी खानदुला गोठ्ठाला मोटरबाटो	८	१.५	
९	नेटा आरुखोला मोठबट अर्मन मोटरबाटो	६	१.५	
१०	मुसुलढुङ्गा चोक वडा कार्यालय मोटरबाटो	६	१.५	

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

क. मुख्य लोकमार्ग, सहायक लोकमार्ग, जिल्ला सडक, र सहरी सडक (कृषि सडक बाहेक) लगायतको सडकको अधिकार क्षेत्रबाट ७० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयाबाँयाको जग्गा ।

ख. ६ मिटर भन्दा बढी र १० मिटर सम्मको चौडाई भएका सडकको किनारा देखि ६० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयाबाँयाको जग्गा ।

ग. ६ मिटर चौडाई भएका सडकको किनारा देखि ५० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयाबाँयाको जग्गा ।

घ. ६ मिटरभन्दा कम चौडाई भएका सडकको किनारा देखि ४० मिटरको दुरीमा रहेको दाँयाबाँयाको जग्गा ।

ङ. 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 गाउँपालिका क्षेत्रको जग्गा कित्ताकाट गर्दा भू-उपयोग नियमावली २०८१ 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 सेटब्याक जग्गा छाड्नु पर्ने छ ।

क्षेत्रअधिकार (मि. कम्तिमा)	**सेटब्याक (मि.)NRS**
१५	६
१०	२
६	१.५
४	१.५

आज्ञाले,
शिवकुमार पौडेल
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत