



रामगोपालपुर नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

रामगोपालपुर, महोत्तरी
मधेश प्रदेश, नेपाल



भू-उपयोग मापदण्ड २०८०-रामगोपालपुर नगरपालिका

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 २०८०/०२/१४ गतेको बैठकबाट यो मापदण्ड पारित गरी लागू गरिएको छ ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

(क) यस मापदण्डको नाम "भू-उपयोग मापदण्ड २०८०-रामगोपालपुर नगरपालिका" रहेको छ ।

(ख) यो मापदण्ड तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

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

(क) "नगरपालिका" भन्नाले रामगोपालपुर नगरपालिका सम्झनुपर्छ ।

(ख) "मापदण्ड" भन्नाले रामगोपालपुर नगर कार्यपालिकाको कार्यालय, रामगोपालपुर 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 ।

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

(च) "कार्यपालिका" भन्नाले नगर कार्यपालिकाको कार्यालय, रामगोपालपुर नगरपालिका सम्झनु पर्छ ।

(छ) "सदस्य" भन्नाले नगर कार्यपालिकाको सदस्यलाई सम्झनुपर्छ ।

(ज) "अनुगमन समिति" भन्नाले यस 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 विक्री प्रयोजनको लागि मालपोत कार्यालयबाट अधिकारक रूपमा दिईएको कागजातलाई सम्झनु पर्छ ।



- (ठ) "सिफारिस" भन्नाले नगरपालिकाबाट पत्रिलित कानूनको अधिनमा रही लिखित रूपमा दिइएको 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 रामगोपालपुर 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) 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 उद्पदकत्वको अवस्था,
(ङ) वातावरण तथा विपद संवेदनशीलता,
(च) भू-उपयोग ऐन २०७६,
(छ) भू-उपयोग नियमावली २०७९,
(ज) सामाजिक तथा आर्थिक पूर्वाधारको वितरण,
(झ) सहरी विकास 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

- हालको उपयोगमा रहेको जग्गालाई यस मापदण्ड उल्लेख भएकोमा भन्दा बाहेक नापी विभागबाट हस्तान्तरण भएको वर्गीकृत भू-उपयोग क्षेत्र वमोजिम नै वर्गीकरण गर्ने ।
- 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 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 विभाजन 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 महत्त्वका क्षेत्रहरुलाई सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
७. हाल कायम सबै किसिमका वनपेदावार 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, रेष्टुरा, 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 अस्पताल, विद्यालय, क्याम्पस, नर्सिङहोम, पोलिक्लिनिक, रेडियो तथा टेलिभिजन बोर्डका स्टिड्ग संस्था, इन्टरनेट सेवा प्रदायक संस्था लगायतलाई व्यवसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
११. सरकारी कार्यालय रहेको स्थान र सम्भावित बजार क्षेत्रमा मुख्य चोकबाट १०० मिटरको परिधीसम्म सडकसंग जोडिएका तपसिल अनुसारका कित्ताको क्षेत्रलाई व्यवसायिक क्षेत्रमा विभाजन गर्ने र सोको लम्बवत (Perpendicular) १०० मिटरको क्षेत्रलाई आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

सम्भावित बजार क्षेत्र /मुख्य चोक

वार्ड नं	सम्भावित बजार क्षेत्र	मुख्य चोक
१	बसबिटि बजार	बसबिटि बजार चोक, बसबिटि स्कुल चोक, कचरी चोक, लक्ष्मीपुर बाबा चोक, मस्जित चोक, समुदायिक भवन चोक, स्कुल चोक
२		बाबा चोक, ब्रम्स्थान चोक, कटारी चोक, वार्ड अफिस चोक,
३	जितनपुर बजार,	हनुमान चोक



४	गणेश बजार	नगरपालिका चोक, जितनपुर चोक
५	रामगोपालपुर बजार	रामगोपालपुर चोक
६	विशम्पुर बजार	बजार चोक, भैरव स्थान चोक, गांगो रोपनी चोक, कुसुवा चोक, पुल चोक, रामजानकी चोक, शिव चोक, तरेक चोक
७	सहसौला बजार	बजरंग चोक, बासबरिया चोक, जानकी चोक, मर्दसा चोक, महाबिर चोक, मिलन चोक, एन्सेल टावर चोक, राम चोक, सन्तराम चोक, सार्वजनिक इनार चोक, सार्वजनिक इनार दिवार चोक
८	सहसौला हाट बजार	धिता बजार चोक, सहसौला बजार चोक, थल्ही चोक, टिकुलिया बजार चोक
९	राधा कृष्ण बजार	बन्हु चोक, गोठ चोक, हिरा थान चोक, हस्पिटल चोक, कटैया ट्रान्सफर्मर चोक, खोपी पुल चोक, महाबिर चोक

मुख्य सडकहरु

वार्ड नं	मुख्य सडकहरु	क्षेत्राधिकार (मि.)	कैफियत
१	रामगोपालपुर लक्ष्मीपुर हुदै बसबिटि सडक	३० मी.	मुख्य सडक
	रामगोपालपुर सम्सी सडक	१० मी.	
२	वार्ड न. १ को सिमाना देखि सम्सी गापाको सिमाना सम्म	३० मी.	मुख्य सडक
	वनौली देखि महतो टोल हुदै सम्सी सिमाना सम्म	८ मी.	
३	बर्दिबास रामगोपालपुर जलेशवर सडक	३० मी	सडकको अधिकार क्षेत्रबाट २५ मिटर दायाबायाको क्षेत्र व्यवसायिक क्षेत्रमा विभाजन गर्ने र सोको लम्बवत पुर्ब पट्टि ४०० मिटर र पश्चिममा २००



			मिटर आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
४	बर्दिबास रामगोपालपुर जलेशवर सडक	३० मीटर	सडकको अधिकार क्षेत्रबाट २५ मिटर दायाबायाको क्षेत्र व्यवसायिक क्षेत्रमा विभाजन गर्ने र सोको लम्बवत २७५ मिटर आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
	नगरपालिका चोक देखि मुहानपुर सम्म सडक		मुख्य सडक
५	<ul style="list-style-type: none">बर्दिबास रामगोपालपुर जलेशवर सडकजनकपुर रामगोपालपुर मलंगवा सडक	३० मी	सडकको अधिकार क्षेत्रबाट २५ मिटर दायाबायाको क्षेत्र व्यवसायिक क्षेत्रमा विभाजन गर्ने र सोको लम्बवत ५०० मिटर आवासिय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
६	वार्ड न. ५ र ६ को सिमाना देखि बलवा नगरपालिकाको सिमाना सम्मको सडक	३० मी.	मुख्य सडक
७	टिकुलिया देखि सहसौला हुदै संग्रामपुर सम्मको सडक	८ मी.	मुख्य सडक
८	बर्दिबास रामगोपालपुर जलेशवर सडक	३० मी.	मुख्य सडक
९	जंगहा खोला देखि पश्चिम पर्सा टावर सम्म	१५ मी.	मुख्य सडक

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 सहरि सडक (कृषि सडक बाहेक) लगायतको सडकको अधिकार क्षेत्रबाट १०० मिटरको दुरीमा रहेको दायाबायाको जग्गा।



(ख) ६ मिटर भन्दा बढी र १० मिटर सम्मको चौडाई भएका सडकको अधिकार क्षेत्रबाट १.० मिटरको दुरीमा रहेको दायाँबायाँको जग्गा ।


(ग) ६ मिटरभन्दा कम चौडाई भएका सडकको अधिकार क्षेत्रबाट ८० मिटरको दुरीमा रहेको दायाँबायाँको 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 ६७५ (एक हजार) वर्ग मिटर र आवासको रुपमा न्युनतम १३० वर्ग मिटर नघट्ने गरी कित्ताकाट गर्न सकिने छ (पाँच सय वर्ग मिटर भन्दा सानो कित्ताको हकमा चौडाई भन्दा लम्बाई चार गुणाभन्दा बढी हुने गरी) र घर निर्माण गर्दा सडकको क्षेत्राधिकार अनुसार निम्न बमोजिमको सेडब्याक जग्गा छाड्नु पर्ने छ ।

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


मन्त्रालय, भू-संसाधन, नगरपालिका र
सडक निर्माण विभाग, काठमाडौं