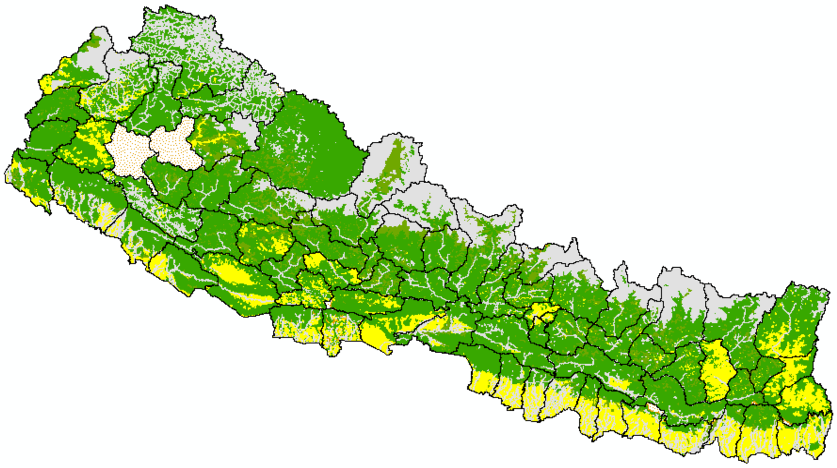

नेपाल सरकार
भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय
सिंहदरबार, काठमाण्डौं

नेपाल सरकार

भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय

सिंहदरवार, काठमाण्डौं

राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति, २०६९

नेपाल सरकार (मन्त्रिपरिषद) बाट स्वीकृति मितिः २०६९।१।४

विषयसूची

१. पृष्ठभूमि १

२. विगतका प्रयासहरु १

३. वर्तमान स्थिति २

४. समस्या र चुनौती ३

५. भू-उपयोग नीतिको आवश्यकता ३

६. भू–उपयोग नीतिको दूरदृष्टि, परिदृष्य, लक्ष्य तथा उद्देश्यहरु...................................४

७. नीति ४

८. रणनीति तथा कार्यनीति ६

९. संस्थागत संरचना ९

१०. आर्थिक पक्ष ९

११. कानुनी व्यवस्था १०

१२. अनुगमन तथा मूल्यांकन १०

१३. जोखिम १०

१४. नीतिमा परिमार्जन १०

१५. बाधा, अडकाउ फुकाउने १०

अनुसूची १ः परिभाषा तथा क्षेत्र निर्धारणका आधार एवम् मापदण्ड ११

अनुसूची २ः संस्थागत-संरचना सम्बन्धी विस्तृत विवरण १५

राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति, २०६९

१. पृष्ठभूमि

राज्यको प्रमुख स्रोतको रुपमा रहेको सिमित भूमिको उपयोग र व्यवस्थापन गर्ने विषयलाई मार्गदर्शन गर्नको निमित्त भू-उपयोग नीतिको तर्जुमा गरिएको हुन्छ । यस्तो नीतिको अभावमा भूमिको अनियन्त्रित र अव्यवस्थित प्रयोग हुन गई भूमिको उपयोग र नियन्त्रण राज्यको आवश्यकता अनुसार गर्न सकिदैन । भू-उपयोग नीतिको आधारमा नै राज्यले यस सम्बन्धी कानुन, योजना तथा कार्यक्रमहरु तर्जुमा एवम् कार्यान्वयन गर्ने र नीति कार्यान्वयनमा देखा पर्न सक्ने समस्याहरुको समाधानका उपायहरुको खोज गर्ने गर्दछ । त्यसै गरी भूमिमाथिको पहुँचलाई समतामूलक बनाउन र वातावरणीय सन्तुलन कायम गरी दीगो विकास हासिल गर्न, तथा भूमिस्रोतबाट प्राप्त हुने लाभलाई न्यायोचित ढंगबाट वितरण हुन सक्ने अवस्थाको सिर्जना गर्न समेत भू-उपयोग नीतिको आवश्यकता पर्दछ ।

नेपालको सन्दर्भमा देशको समग्र अर्थतन्त्र तथा नागरिकको जीवनयापनको प्रमुख आधारका रुपमा भूमि तथा भूमिस्रोतले महत्वपूर्ण भूमिका निर्वाह गरेको छ । यहाँका अधिकांश जनताको जीवनयापनको प्रमुख आधार कृषि हो, जसले देशको कुल गार्हस्थ उत्पादनमा करिब ३३ प्रतिशत योगदान पुर्‍याएको छ । त्यसैगरी देशको कुल गार्हस्थ उत्पादनमा वन तथा पर्यटन क्षेत्रको समेत उल्लेखनीय योगदान रहेको छ । तथापि जनसंख्याको बृद्धि तथा अनियन्त्रित शहरीकरणले कृषियोग्य भूमि गैरकृषि प्रयोजनमा उपयोग भइरहेको छ भने वनक्षेत्र समेत अत्यधिक अतिक्रमणमा परिरहेको अवस्था छ । यस सन्दर्भमा देशको सीमित भूमि तथा भूमिस्रोतलाई महत्तम तवरले उपयोग गर्नुका साथै दीगो, वातावरण मैत्री एवम् व्यवस्थित तुल्याउनु आवश्यक भएको छ । तर वर्तमान भू-उपयोगको प्रवृत्तिले यस आवश्यकतालाई सम्बोधन गर्न सकेको नदेखिएको र यसलाई व्यवस्थित गर्न उपयुक्त भू उपयोग नीति समेत नरहेकाले भू-उपयोग सम्बन्धी एकीकृत तथा प्रभावकारी नीति तर्जुमा गर्नु आवश्यक देखिएकाले प्रस्तुत "राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति, २०६९" तर्जुमा गरी लागू गरिएको छ ।

२. विगतका प्रयासहरू

ऐतिहासिक प्रमाणका आधारमा नेपालमा भूमिव्यवस्थापन र प्रशासन लिच्छवीकालदेखि नै शुरु भएको भए तापनि उपयोगको आधारमा भूमिव्यवस्थापन गर्ने कार्यको इतिहास भने खासै पुरानो भएको पाइदैन । ***"षानी भयाका ठाउँमा गाउँ भया पनि गाउँ अरु जग्गामा सारिकन पनि षानी चलाउनु, षेत बन्या जग्गामा घर भया पनि घर अन्त जग्गामा सारी कुलो काटी षेत बनाई आबाद गर्नु, आफ्ना देशको जिनिस जडीबुटी देस लैजानु र नगत खिच्नु"*** भन्ने पृथ्वीनारायण शाहको कथनको आधारमा चेतना भने अगाडी देखिनै रहेको बुझ्न सकिन्छ । साथै वि.सं. १९१० मा तत्कालीन राजा सुरेन्द्र शाहको पालामा बनेको मुलुकी ऐनमा भूमिव्यवस्थापन सम्बन्धी विभिन्न प्रावधानहरु राखेको पाइन्छ । आधुनिक समयमा जग्गा (नापजाँच) ऐन २०१९, मुलुकी ऐन, २०२० का जग्गा सम्बन्धी महलहरु, भूमि सम्बन्धी ऐन २०२१, भूमि प्रशासन ऐन, २०२४, मालपोत ऐन, २०३४ लगायतका भूमिसम्बन्धी कानुनहरुले तत्कालीन अवस्थामा आवाद जग्गाको आँकडा लिने, नयाँ जग्गा आवाद गर्न प्रोत्साहन गर्ने र मालपोत उठाउने कार्यलाई मात्र प्राथमिकता दिएको पाइन्छ भने भूमिको समुचित उपयोग र व्यवस्थापनका सवै पक्षहरुलाई सम्बोधन गर्न सकेको पाइदैन ।

त्यस्तै वन-क्षेत्रको व्यवस्थापनका लागि विभिन्न समयमा गठन भएका वन सुदृढीकरण आयोग तथा समितिहरुको प्रतिवेदनका आधारमा वन क्षेत्रको संरक्षण गरिनु पर्ने बिषय उठन थालेपछि वन क्षेत्रलाई रेखाङ्कन गर्ने कार्य भएको थियो । निजी वन राष्ट्रियकरण ऐन २०१३, वन ऐन २०१८, वन संरक्षण (विशेष व्यवस्था) ऐन २०२४, खर्क जग्गा राष्ट्रियकरण ऐन २०३१, वन ऐन २०४९ जस्ता कानुनहरुको निर्माण गरी वन-क्षेत्रको अतिक्रमणलाई रोक्ने प्रयास भएको देखिन्छ । सम्पूर्ण भू-भागको ४० प्रतिशत वन-क्षेत्र कायम गर्ने सरकारको नीतिलाई वन-क्षेत्रको संरक्षण गर्ने तर्फ थालिएको सकारात्मक प्रयासको रुपमा लिन सकिन्छ ।

देशमा व्यवस्थित शहरीकरणको विकासगर्न सरकारले नगरविकास समिति ऐन, २०४५ लागू गरी नगरविकास समितिहरुमार्फत नगरक्षेत्रमा व्यवस्थित वसोवास गराउने कार्यको शुरुवात गरेको थियो । तथापि विभिन्न दीर्घकालीन योजना र सोचका साथ संचालन हुन थालेका नगर विकास योजनाहरुले द्वन्द्व र अन्य विभिन्न कारणले निरन्तरता पाउन सकेनन् । यसले गर्दा राजमार्ग आसपास र शहरी क्षेत्रमा अव्यवस्थित बसोवासको प्रक्रिया तीव्र हुँदैगई व्यवस्थित शहर बसाउने र अव्यवस्थित बसोबास नियन्त्रण गर्ने कार्य अपेक्षा अनुरुप सफल हुन सकेन । त्यस्तै ग्रामीण आवास कम्पनी

लिमिटेड (तत्कालीन पुनर्वास कम्पनी) ले व्यवस्थित वसोवास गराउने कार्यमा केही सहयोग पुऱ्याए तापनि यो कदम भू-उपयोगको अवधारणा अनुरुप अगाडि बढ्न सकेको देखिदैन ।

भूमिवर्गीकरणका सन्दर्भमा विगतमा मालपोत उठाउने समेत प्रयोजनको लागि खेत र बारीलाई अब्बल, दोयम, सीम र चाहारमा वर्गीकरण गरिएकोमा लामो समय पछि उपयोगको आधारमा भूमिको वर्गीकरण गरिनु पर्ने आवश्यकता देखिई जग्गा (नापजाँच) ऐन, २०१९ को आठौं संशोधन २०५७ तथा जग्गा (नापजाँच) नियमावली, २०५८ मा भूमिलाई कृषि क्षेत्र र व्यावसायिक तथा बसोबास क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने व्यवस्था गरिएको पाइन्छ । यस प्रक्रिया अन्तर्गत भूमिको उपर्युक्त क्षमताका आधारमा वर्गीकरण मूलतः पुनः नापी गरिने क्षेत्रमा मात्र अवलम्वन गरिएको हुनाले यसले देशको समग्र भूमिलाई वर्गीकरण गर्न सकेको देखिदैन भने वर्गीकरण अनुसारको उपयोग गर्ने विषयमा ऐनमा केही उल्लेख भएको पाइदैन ।

स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ र नियमावली, २०५६ मार्फत भू-उपयोग सम्बन्धी विषयमा स्थानीय निकायलाई जिम्मेवार बनाइएको देखिन्छ । यस ऐन तथा नियमावलीले भू-उपयोग योजना तयार गर्ने, भूमिस्रोत नक्शा तयार गर्ने, पर्ति जग्गा र डाँडा, भीर पाखोमा वृक्षारोपण गर्ने, सांस्कृतिक सम्पदा क्षेत्रको जगेर्ना गर्ने, भू-क्षय र नदी नियन्त्रण गर्न आवश्यक योजना वनाउने, वन, वनस्पति र जैविक विविधता संरक्षण गर्ने, सार्वजनिक सरकारी जग्गाको अतिक्रमणमा रोक लगाउने जस्ता कार्यमा स्थानीय निकायलाई जिम्मेवार बनाएको पाइन्छ ।

भू-उपयोग सम्बन्धी व्यवस्थालाई अझ बढी प्रभावकारी रुपमा कानूनी दायरामा ल्याउन वि.सं. २०५८ मा भूमि सम्बन्धी ऐन, २०२१ मा पाचौं संशोधन र वि.सं. २०६० मा भूमि सम्बन्धी नियम, २०२१ मा चौधौं संशोधन गरी विभिन्न प्रावधानहरु थप गरिएका छन् । सो बमोजिम भू-उपयोग परिषद्को गठन गर्ने, उपयोगको आधारमा जमीनको वर्गीकरण गर्ने, एउटा उपयोगमा भएको जमीन अर्को उपयोगमा प्रयोग गर्न नपाइने, भू-उपयोग कार्यक्रम संचालन गर्ने, जग्गाको खण्डीकरण नियन्त्रण र चक्लावन्दीलाई प्रोत्साहन दिने जस्ता व्यवस्थाहरु रहेका छन् ।

यसै परिप्रेक्षमा भू-उपयोगको लागि आवश्यक पूर्वाधार तयार गर्नका निमित्त सन् १९८५ मा नापी विभाग अन्तर्गत भूमिस्रोत नक्शा आयोजना संचालन भई १ः ५०,०००, १ः १२५,०००, र १ः ५००,००० माननापका भू-उपयोग लगायत भूमिस्रोत सम्बन्धी विभिन्न विषयका नक्शा तथा प्राविधिक प्रतिवेदनहरु तयार गरिएका भए तापनि भूमि व्यवस्थापनमा ती नक्साहरुको समुचित प्रयोग हुन सकेको देखिंदैन । वि.सं. २०५७ मा भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय अन्तर्गत राष्ट्रिय भू-उपयोग आयोजना स्थापना भै त्यस्ता नक्शाहरु अद्यावधिक गर्ने कार्य भैरहेको छ ।

३. वर्तमान स्थिति

उपयोगका हिसाबले नेपालमा हाल कूल भूभागको करिब २७ प्रतिशत खेतीयोग्य, ३९.६ प्रतिशत वन क्षेत्र, १२ प्रतिशत चरन क्षेत्र, १७.२ प्रतिशत हिउँ तथा चट्टान क्षेत्र तथा २.६ प्रतिशत जलक्षेत्र रहेको छ । यी विभिन्न क्षेत्रहरुको उचित व्यवस्थापनका लागि उपयुक्त नीतिको अभाव रहेको छ । विगतमा भए-गरेका विभिन्न प्रयासहरुको अपेक्षित रुपमा सकारात्मक प्रभाव देखिएको छैन । खासगरी भूमि सम्बन्धी ऐन, २०२१ र नियमावली २०२१ मा संशोधन गरी राखिएका विविध प्रावधानहरुलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन सकिएको छैन । यस ऐन तथा नियमावलीमा व्यवस्था भए बमोजिम माटोको प्रकृति, उर्वरा शक्ति, देशको भौगोलिक स्थिति, वातावरण तथा जलवायु समेतका आधारमा भू-उपयोग कार्यक्रम संचालन गर्ने व्यवस्था कार्यान्वयनमा आउन सकेको छैन । साथै उपयोगको आधारमा जग्गाको वर्गीकरण गर्ने, कुनै एक उपयोगको लागि निर्धारित जग्गा अर्को उपयोगमा लगाउन नपाउने, चक्लाबन्दी गरी सहकारी खेती गर्नेलाई कृषि औजार, प्रविधि, मलबीउ, आदिमा सुविधा दिने, सुरक्षित वा व्यवस्थित क्षेत्रमा वसोवासको व्यवस्था गराउन सक्ने र कानून विपरीत कार्य गर्नेलाई दण्ड सजायको व्यवस्था गर्ने लगायतका भू-उपयोगका दृष्टिले उपयोगी प्रावधानहरु समेत कार्यान्वयनमा आउन सकेका छैनन् । स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन तथा नियमावली बमोजिम स्थानीय निकायले पूरा गर्नुपर्ने जिम्मेवारी प्रभावकारी हुन सकेको देखिंदैन । नेपाल सरकारले आ.व. २०६६।६७ देखि उपयोगका आधारमा भूमिको वर्गीकरण गरी सो अनुरुप स्वामित्वको प्रमाणपत्र जारी गर्ने नीति समेत कार्यान्वयनमा आउन सकेको छैन । फलस्वरुप देशका विभिन्न भागमा अव्यवस्थित रुपमा वसोवास क्षेत्र एवम् शहरीकरण विस्तार हुँदै गएको, उद्योग व्यवसायका लागि विशेष क्षेत्र छुट्याउन नसकिएको, कृषिभूमि क्रमशः विनास हुँदै गएको, जग्गा ओगटेर बाँझो राख्ने प्रवृत्ति बढ्दै गएको तथा सुकुम्वासीका नाममा सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गा अतिक्रमण गर्ने प्रवृत्तिमा समेत बढोत्तरी हुँदै गइरहेको अवस्था छ ।

४.समस्या र चुनौती

एकीकृत भू-उपयोग नीतिको अभावमा देशको समग्र भूमिलाई उपयुक्त ढंगले उपयोग गरी अधिकतम् लाभ हासिल गर्ने सन्दर्भमा विभिन्न समस्याहरु देखा परेका छन् । भू-उपयोग सम्बन्धी कार्यको प्रभावकारिता अन्तर्निकाय समन्वयमा भरपर्ने हुँदा सोको कमीका कारण क्षेत्रगत नीतिहरुमा भएका व्यवस्थाहरुको र विद्यमान ऐन, कानुनमा भएका प्रावधानहरुको समेत प्रभावकारी कार्यान्वयन हुन सकेको छैन । अव्यवस्थित र अनियन्त्रित शहरीकरणका कारण खेतीयोग्य जमीनमा संकुचन आइरहेको छ भने सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गामाथि विभिन्न नाममा अतिक्रमण बढदै गएको छ । भूमिको सही ढंगले उपयोग गरी अधिकतम लाभ लिन सकिएको छैन । जग्गामा भईरहेको अनियन्त्रित खण्डीकरणले कृषि उत्पादनमा ह्रास आइरहेको छ । उपयुक्त नीतिको अभावमा कृषियोग्य जमिनको गैर कृषि प्रयोजनमा उपयोग हुने गरेकोले उत्पादन र उत्पादकत्वमा वृद्धि हुन नसक्दा खाद्यसुरक्षामा प्रतिकुल प्रभाव परेको छ । उल्लिखित समस्याहरु समाधानका लागि उपयुक्त नीति तर्जुमा गरी कार्यान्वयनमा ल्याउन आवश्यक भएको छ । यसका लागि सम्पत्तिको रुपमा भूमिको उपयोग गर्ने नेपाली समाजमा रहेको मौजुदा सोचमा परिवर्तन ल्याउने, भू-उपयोग सम्बन्धमा राजनीतिक इच्छाशक्तिलाई सक्रिय गराउने, भू-उपयोग सम्बन्धी कार्यक्रमलाई कार्यान्वयनको लागि आवश्यक स्रोतसाधन तथा संस्थागत क्षमताको विकास एवम् विस्तार गर्ने, अन्तर्निकाय समन्वयलाई प्रभावकारी बनाउने लगायतका कार्यहरु समस्या तथा चुनौतीका रुपमा रहेका छन् ।

५. भू-उपयोग नीतिको आवश्यकता

भू-उपयोग नीतिको आवश्यकतालाई यस प्रकार उल्लेख गर्न सकिन्छ :

१) देशमा उपलब्ध भूमिको महत्तम उपयोगको लागि भूमिको वर्गीकरण गर्ने र भू-उपयोग योजना तर्जुमाका माध्यमद्वारा देशको समग्र आर्थिक, सामाजिक तथा वातावरणीय विकासमा योगदान पुऱ्याउन,

२) ठूला सहकारी कृषि फार्म स्थापना गरी कृषिलाई व्यवसायीकरण गर्न,

३) देशमा खाद्यसुरक्षाको रक्षाको लागि भू-क्षमताका आधारमा उपयुक्त कृषि योग्य भूमि पहिचान गरी यसको संरक्षणको लागि आवश्यक व्यवस्था गर्न,

४) उपयुक्तता र भू-बनौटका आधारमा आवासीय क्षेत्रको व्यवस्थाको लागि जोखिम रहित क्षेत्रहरुको पहिचान गरी ती क्षेत्रहरुमा पूर्वाधारयुक्त, सुविधा सम्पन्न र वातावरणीय दृष्टिकोणले उपयुक्त शहरीकरणको विकास गर्न,

५) कृषि, आवासीय तथा सामरिक महत्वका क्षेत्रहरुलाई असर नपर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा आवश्यक पूर्वाधारयुक्त, सुविधासम्पन्न र वातावरणीय दृष्टिकोणले अनुकूल हुने गरी औद्योगिक र व्यावसायिक क्षेत्रहरुको विकास गर्न,

६) जडिवुटी, पशुपालन, फलफुल खेती, आदिको विकासको लागि उपयुक्त क्षेत्रहरु पहिचान गरी मूलुकको समग्र आर्थिक विकासमा योगदान पुऱ्याउन,

७) पर्यटनको विकासका सम्भावना भएका क्षेत्रहरु पहिचान गर्न,

८) वन क्षेत्र, जलाधार क्षेत्र, संरक्षित क्षेत्र, मध्यवर्ती क्षेत्र, जैविक मार्ग लगायतका महत्वपूर्ण क्षेत्रहरुको पहिचान गरी ती क्षेत्रहरुको संरक्षणबाट वातावरणीय सन्तुलन, पानीको स्रोतको संरक्षण, जैविक विविधताको संरक्षण र सम्बर्धन तथा जीवजन्तुहरुको सुरक्षित वासस्थानको विकासमा सहयोग पुऱ्याउन,

९) प्राकृतिक रुपमा वाढी, पहिरो, भू-क्षय आदिको जोखिम भएका क्षेत्रहरु पहिचान गरी ती क्षेत्रहरुमा उत्पन्न हुने प्रकोप न्यूनीकरण गर्न,

१०) उपयोगका आधारमा कर प्रणाली स्थापित गर्न ।

साथै नेपाल पक्ष भएका विभिन्न अन्तर्राष्ट्रिय सन्धि, सम्झौता र सहमतिको कार्यान्वयनको लागि समेत भू-उपयोग नीतिको आवश्यकता रहेको देखिन्छ । भू-उपयोग योजनाको महत्वलाई आत्मसात गरी यसको कार्यान्वयनमा जोड दिने महत्वपूर्ण अन्तर्राष्ट्रिय दस्तावेजको रुपमा रहेको वातावरण र विकासका लागि आयोजित संयुक्त राष्ट्र संघीय सम्मेलन (रियो द जेनेरियो १९९२) को एजेण्डा २१ को कार्यान्वय गर्न, जैविक विविधता संरक्षण र मरुभूमिकरण विरुद्धको अभियान सञ्चालन गर्न, अन्तर्राष्ट्रियस्तरमा गरिएका सम्झौता कार्यान्वयन गर्न र सहस्राब्दी विकास लक्ष्यमा उल्लेख भएका प्रावधानहरु कार्यान्वयन गर्न भू-उपयोग नीति आवश्यक देखिन्छ । साथै संयुक्तराष्ट्र संघीय आवास कार्यक्रम (UNHABITAT) द्वारा परिलक्षित सवैका लागि सुरक्षित, मर्यादित र सुविधा सम्पन्न आवासको व्यवस्था सम्बन्धी दीर्घकालीन सोचको सन्दर्भमा समेत देशको समग्र आर्थिक, सामाजिक र वातावरणीय विकासको लागि भू-उपयोग नीति तर्जुमा हुनु र सोको प्रभावकारी कार्यान्वयन गर्नु अत्यन्त आवश्यक रहेको छ ।

६. भू उपयोग नीतिको दूरदृष्टि, परिदृष्य, लक्ष्य तथा उद्देश्यहरु

भू उपयोग नीतिका दूरदृष्टि, परिदृष्य, लक्ष्य तथा उद्देश्यहरु देहाय बमोजिम रहेका छन् ।

६.१ दूरदृष्टि (Vision)

उपलब्ध भूमि तथा भूमिस्रोतको महत्तम (Optimum) उपयोग गरी देशको दीगो सामाजिक, आर्थिक तथा वातावरणीय विकास हासिल गर्ने ।

६.२ परिदृष्य (Mission)

राष्ट्रको दीगो सामाजिक, आर्थिक तथा वातावरणीय विकासका लागि भूमिको महत्तम उपयोग गरी उच्चतम प्रतिफल प्राप्त गर्न भूमिको वर्गीकरण गरी सो अनुरुप उपयोग, नियमन र व्यवस्थापन सुनिश्चित गर्ने ।

६.३ लक्ष्य (Goal)

६.३.१ देशको सम्पूर्ण भूमिलाई बनौट, क्षमता, उपयुक्तता र आवश्यकताका आधारमा वर्गीकरण गर्ने । सो बमोजिम उपयोगको लागि तहगत भू-उपयोग योजना तयार गरी कार्यान्वयन गर्ने कार्य आगामी १० वर्ष भित्र सम्पन्न गरिनेछ । नगरपालिका, जिल्ला सदरमुकाम, नगरोन्मुख गा.वि.स र मुख्य सडकहरुका आसपासका क्षेत्रहरुका हकमा उपर्युक्त कार्य आगामी ५ वर्ष भित्रमा सम्पन्न गरिनेछ ।

६.३.२ उपर्युक्त वर्गीकरणको आधारमा भूमिको उपयोग, नियमन र व्यवस्थापन सम्बन्धी नीतिमा समेटिएका विषयहरु कार्यान्वयनमा ल्याउनको निमित्त आगामी २ वर्ष भित्र आवश्यक संस्थागत तथा कानुनी व्यवस्था गरिनेछ ।

६.४ उद्देश्य (Objective)

यस नीतिका प्रमुख उद्देश्य देहाय बमोजिम रहेका छन्ः

६.४.१. भूमि तथा भूमिस्रोतको महत्तम उपयोगका लागि भूमिको वर्गीकरण गर्ने,

६.४.२ वर्गीकरणको आधारमा भूमिको संरक्षण, व्यवस्थापन र उपयोगलाई प्रोत्साहित गर्ने,

६.४.३ भूमिको खण्डीकरणलाई व्यवस्थित गर्ने तथा योजनाबद्ध शहरीकरणलाई प्रोत्साहित गर्ने,

६.४.४ विकास र वातावरण बीच सन्तुलन कायम राख्ने,

६.४.५ भौगोलिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, ऐतिहासिक, पर्यटकीय लगायत विशेष महत्वका क्षेत्रहरु रहेको भूमिको संरक्षण गर्ने,

६.४.६ भू-उपयोग नीतिलाई सम्बोधन गर्ने गरी भू उपयोग योजना तयार गर्ने,

६.४.७ उपयोगको आधारमा न्यूनतम मूल्यांकन एवम् भूमिकर प्रणाली निर्धारण गर्ने,

६.४.८ उपयोगमा नरहेको भूमिलाई समुचित प्रयोगमा ल्याउने व्यवस्था मिलाउने ।

७. नीति (Policy)

७.१ भूमि तथा भूमिस्रोतको महत्तम उपयोगका लागि भूमिलाई देहायका क्षेत्रहरुमा वर्गीकरण गरी सो बमोजिम उपयोगमा ल्याइनेछ ।

- क) कृषि क्षेत्र
- ख) आवासीय क्षेत्र
- ग) व्यावसायिक क्षेत्र
- घ) औद्योगिक क्षेत्र
- ङ) वन-क्षेत्र
- च) सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र
- छ) आवश्यकता अनुसार तोकिएका अन्य क्षेत्रहरु

स्पष्टीकरणः उपर्युक्त क्षेत्रहरुको परिभाषा तथा क्षेत्र निर्धारणका आधार तथा मापदण्ड अनुसूची १ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

७.२ वर्गीकरणको आधारमा भूमिको संरक्षण, व्यवस्थापन र उपयोग गर्न प्रोत्साहित गर्ने सम्बन्धमा देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछ:

७.२.१ तोकिएको वर्गीकरणको आधारमा मात्र भूमिको उपयोग गरिने छ ।

७.२.२ कृषि भूमिलाई बाँझो राख्ने प्रवृत्ति र उर्वर जग्गाको गैर कृषि प्रयोगलाई निरुत्साहित गरिनेछ ।

७.२.३ राज्यको कूल भू-भागको कम्तिमा ४०% भू-भागमा वन क्षेत्र कायम गर्न सरकारी जग्गाको संरक्षण गरिनेछ ।

७.२.४ औद्योगिक नीति लगायतका आर्थिक नीतिसंग तालमेल हुने गरी उद्योग, आवास, कृषिको विकास गर्न निजी क्षेत्र आएमा राज्यले राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति र स्थानीय भू-उपयोग योजना अनुरुप हुने गरी आवश्यक सहयोग गर्नेछ ।

७.२.५ पूर्वाधार विकासका लागि आवश्यकता हेरी राज्यले जुनसुकै प्रकारको भूमि नियमानुसार अधिग्रहण गरी उपयोग गर्न सक्नेछ ।

७.३: भूमिको खण्डीकरणलाई व्यवस्थित गर्न तथा योजनाबद्ध शहरीकरणलाई प्रोत्साहित गर्न देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछ:

७.३.१ कृषि भूमिको चक्लाबन्दी तथा विकास निर्माणको लागि जग्गा प्राप्ति गर्न व्यवस्थित जग्गा एकीकरण (Land Pooling) को अवधारणालाई अवलम्बन गरिनेछ ।

७.३.२ जग्गाको अनियन्त्रित खण्डीकरणलाई निरुत्साहित गरिनेछ ।

७.३.३ आवश्यकता अनुसार उपयुक्त स्थानमा आवास क्षेत्रको विकास तथा शहरीकरणलाई प्रोत्साहित एवम् व्यवस्थित गरिनेछ ।

७.३.४ तोकिएको मापदण्ड विपरीत प्राकृतिक स्वरुपमा परिवर्तन हुने गरी गरिने भूमिको उपयोगलाई निरुत्साहित गरिनेछ ।

७.४ विकास र वातावरणबीच सन्तुलन कायमराख्न देहाय अनुसारका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछ:

७.४.१ शहरी क्षेत्रमा न्यूनतम हरित तथा खुल्ला क्षेत्र निर्धारण गरिनेछ ।

७.४.२ वातावरणका दृष्टिले संवेदनशिल क्षेत्रको पहिचान तथा संरक्षण गरिनेछ ।

७.४.३ भूमि, वातावरण र विकासबीच सन्तुलन कायम राख्दै जैविक विविधताको संरक्षण तथा सम्वर्द्धन गरिनेछ ।

७.४.४ जलवायू परिवर्तनको असरलाई समेत ध्यानमा राखी दीगो विकासका सिद्धान्तका आधारमा विकास निर्माणका कार्यहरु संचालन गरिनेछन् ।

७.४.५ प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त क्षेत्रमा वसोवास गर्ने प्रवृतिलाई निरुत्साहित गरिनेछ ।

७.५ भौगोलिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, ऐतिहासिक, पर्यटकीय लगायत विशेष महत्वका क्षेत्रहरु रहेको भूमिको संरक्षण गर्ने सम्बन्धमा देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछ:

७.५.१. विश्वसम्पदा सूचीमा रहेका क्षेत्रहरुको संरक्षण गरिनेछ ।

७.५.२. विभिन्न ऐतिहासिक, धार्मिक, पर्यटकीय एवम् सांस्कृतिक महत्वका क्षेत्रहरुको पहिचान, संरक्षण तथा विकास गरिनेछ ।

७.६ भू-उपयोग नीतिलाई सम्बोधन गर्ने गरी भू-उपयोग योजना तयार गर्ने सम्बन्धमा देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछ:

७.६.१ तहगत भू-उपयोग योजना तयार गरी लागू गरिनेछ ।

७.६.२ कुनै पनि विकास निर्माणका कार्यहरु संचालन गर्दा भू-उपयोग योजना अनुकूल हुनेगरी कार्यान्वयन गरिनेछ ।

७.६.३ भू-उपयोगका बारेमा सचेतना अभिवृद्धि गर्न शैक्षिक पाठ्यक्रममा भू-उपयोग सम्वन्धी विषयबस्तु समाबेस गरिनेछ ।

७.७ भू-उपयोगको आधारमा न्यूनतम मूल्यांकन तथा भूमिकर प्रणाली निर्धारण गर्ने सम्बन्धमा देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछ:

७.७.१ तोकिएको क्षेत्र र उपयोग समेतका आधारमा जग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन तथा करको दर निर्धारण गरिनेछ ।

७.७.२ तोकिएको प्रयोजनमा जग्गाको उपयोग नगर्ने प्रवृतिलाई निरुत्साहित गर्न थप कर लगाउनुका साथै राज्यबाट उपलव्ध गराइने सेवा-सुविधामा समेत कटौती गरिनेछ ।

७.८ उपयोगमा नरहेको भूमिलाई समुचित प्रयोगमा ल्याउने व्यवस्था मिलाउन देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछः

७.८.१. समुचित उपयोगमा नरहेको वा कुनै उपायबाट प्राप्त गर्न सकिने जग्गालाई अधिकतम लाभ हासिल हुने गरी उपयोग गरिनेछ ।

७.८.२ तोकिएको भू-उपयोगको क्षेत्रमा परेको तर सो वमोजिम उपयोग हुन नसकेको जमीनलाई अन्य उपयोगमा ल्याउने नीति अवलम्बन गरिनेछ ।

८. रणनीति तथा कार्यनीति

८.१ भूमिको वर्गीकरण गर्ने सम्बन्धी नीति कार्यान्वयनमा ल्याउन देहाय अनुसारका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछः

८.१.१ देहायका आधारहरुमा भूमिको वर्गीकरण गरिनेछः

क) भू-बनौट, क्षमता र उपयुक्तताको आधारः

भू-बनौट, क्षमता र उपयुक्तताको आधारमा भूमिको महत्तम लाभ हासिल गर्न भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण (Land Use Zoning) गरिनेछ ।

ख) मौजुदा भू-उपयोगको आधारः

उपयुक्तताको आधारमा भू-उपयोगको वर्ग तोक्न सक्ने अवस्था नरहेमा हाल भै रहेको उपयोगको आधारलाई दृष्टिगत गरी भूमिको वर्गीकरण गरिनेछ ।

ग) आवश्यकताको आधार

सार्वजनिक हित तथा विकास निर्माण कार्यको लागि कुनै जग्गालाई तोकिएको भन्दा फरक उपयोगको लागि प्रयोगमा ल्याउनु पर्ने भएमा राज्यले त्यस्तो जग्गा तोकिएको प्रक्रिया पुऱ्याई अन्य उपयोगको लागि प्रयोग गर्न सक्नेछ ।

८.१.२ उच्च पहाडी भेगको भूमिलाई मूल्यवान जडिवुटी तथा फलफूल खेती र पशुपालनको लागि चरन क्षेत्रको विकास गर्न प्रोत्साहन गरिनेछ ।

८.१.३ हिमाली क्षेत्र र उच्च पहाडी क्षेत्रमा छरिएर रहेका वस्तीहरुलाई सुविधाजनक क्षेत्रमा वस्ती विकास कार्यक्रम लागू गरी एकत्रित रुपमा सारी खाली हुन गएका क्षेत्रलाई भूमिको उर्वराशक्ति र उपयुक्तताका आधारमा कृषि, जडिबुटी, वन, खानी, पर्यटन आदि क्षेत्रमा विकास गरिनेछ ।

८.१.४ सिंचाई सुविधा भएका तथा विकास गर्न सकिने तराई तथा पहाडी क्षेत्रको भूमिमा भू-संरक्षणको प्रविधि समेतलाई ध्यानमा राखी उपयुक्त कृषिवाली लगाउन प्रोत्साहित गरिनेछ ।

८.१.५ अव्यवस्थित र अनियन्त्रित रुपमा भै रहेको औद्योगिक एवम् वाणिज्य व्यवसाय क्षेत्रको विस्तारलाई नियन्त्रण गरी निश्चित क्षेत्रमा व्यवस्थित, वैज्ञानिक र वातावरणीय दृष्टिले अनुकूल हुने गरी विकास र विस्तार गरिनेछ । औद्योगिक क्षेत्र, विशेष आर्थिकक्षेत्र, विशेष निर्यात क्षेत्र, औद्योगिक कोरिडोर आदिलाई योजनाबद्ध एवम् व्यवस्थित ढंगले विकास एवम् विस्तार गरिनुको साथै आवासीय क्षेत्रबाट निश्चित दूरिमा मात्र विकास गर्ने व्यवस्था गरिनेछ ।

८.१.६ भूमिहीन लगायत भूमिमा पहुँच न्यून रहेका वर्गलाई आवासको सुनिश्चितताको लागि राज्यले विशेष क्षेत्र पहिचान गरी कार्यक्रम संचालन गर्नेछ ।

८.२ वर्गीकरणको आधारमा भूमिको संरक्षण, व्यवस्थापन र उपयोग गर्न प्रोत्साहित गर्ने सम्बन्धी नीतिहरु कार्यान्वयनमा ल्याउन देहायका रणनीतिहरु तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछः

८.२.१ वर्गीकरणका आधारमा मात्र भूमिको उपयोग गर्न सम्बन्धित सवैको लागि सूचना जारी गरिनेछ ।

८.२.२ मनासिव कारणले भूमिको उपयोगमा परिवर्तन गर्नु पर्ने भएमा नीतिगत तथा संस्थागत व्यवस्था गरी सोको स्वीकृतिबाट मात्र गर्न सकिने व्यवस्था गरिनेछ । आवश्यक प्रक्रिया नपुऱ्याई जमिनको उपयोगमा परिवर्तन गरेको पाइएमा साविककै उपयोगमा ल्याइनुका साथै कानून बमोजिम दण्ड सजाय गरिनेछ ।

८.२.३ कृषि पेशालाई व्यवसायीकरण गर्न व्यावसायिक खेती, सहकारी खेती, करार खेती जस्ता खेती प्रणालीहरु अवलम्बन गर्न प्रोत्साहन गरिनेछ ।

८.२.४ मनासिव कारण वेगर ३ (तीन) वर्षसम्म कृषि क्षेत्रमा पर्ने जग्गा वा अन्य प्रयोजनको लागि निर्णय गराई उपयोगमा नल्याइएको बाँझो कृषियोग्य जग्गालाई कानून बमोजिम राज्यले प्राप्त गरी तोकिएको सार्वजनिक हितको कार्यमा लगाउन सक्नेछ ।

८.२.५ कृषि उपयोगको वर्गीकरणमा परेको जमीनमा खेती नलगाउने जग्गाधनीलाई सरकारले दिने अनुदान, सुविधा र सहयोग कटौती गरी थप कर लगाउन सक्नेछ ।

८.२.६ कृषिभूमिको क्षमता अनुसार वर्गीकरण गरी सो अनुरुप बाली लगाउन प्रोत्साहन गरिनेछ ।

८.२.७ कृषियोग्य जमीनको गैर कृषिक्षेत्रमा हुने परिवर्तनलाई निरुत्साहित गर्न तथा कृषिक्षेत्रलाई संरक्षण र सम्वर्द्धन गर्नको लागि राज्यले कानुनी व्यवस्था गरी तथा मापदण्ड निर्धारण गरी अनुदान, क्षतिपूर्ति तथा सहुलियतको व्यवस्था गर्न सक्नेछ ।

८.२.८ वन-क्षेत्रको सीमांकन गरी हरित पूर्जा तयार गरिनेछ ।

८.२.९ वन-क्षेत्रको लागि निर्धारण गरिएको जग्गालाई अन्य प्रयोजनमा ल्याउन नपाइने व्यवस्था मिलाइनेछ । विकास निर्माणको कार्यको लागि वन-क्षेत्रको जग्गाको प्रयोग गर्नै पर्ने भएमा कम्तिमा सोही क्षेत्रफल बरावर अन्यत्र वनक्षेत्रको विकास गर्न आयोजनाको बजेट मैं व्यवस्था गर्ने र सो बमोजिम वन-क्षेत्र विकास गर्ने व्यवस्थालाई लागू गरिनेछ । यस्तो अवस्थामा वन-क्षेत्रको एक रुख काट्नु पर्दा अन्यत्र कम्तिमा २५ रुख रोप्नु पर्ने व्यवस्थालाई अझ प्रभावकारी रुपमा कार्यान्वयनमा ल्याइनेछ ।

८.२.१० हैसियत विग्रको वन-क्षेत्रमा बृक्षारोपण गरी प्रचलित वन ऐन अनुरुप व्यबस्थापन गरिनेछ ।

८.२.११ उचित प्रयोगमा नरहेका सरकारी, सार्वजनिक जग्गा तथा नदी उकासमा वृक्षारोपण गरी वन-क्षेत्रको विकास गरिनेछ ।

८.२.१२ भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन गर्न सघाउ पुऱ्याउने निजीक्षेत्रलाई राज्यले प्रोत्साहन गर्नेछ ।

८.२.१३ पहाडी तथा हिमाली क्षेत्रका उत्पादकत्व न्यून रहेका तथा वन-क्षेत्रको बीचमा रहेका बस्तीका जग्गाका जग्गाधनीहरुलाई वातावरणीय सन्तुलनमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी हैसियत विग्रेका तर कृषि प्रयोजनमा उपयुक्त हुनसक्ने वन वा अन्य क्षेत्रमा साविकमा निजले चर्चेको जग्गाको समग्र लाभमा कम नहुनेगरी जग्गा उपलब्ध गराई स्थानान्तरण गराउन र निजको साविकको जग्गामा वन क्षेत्रको विकास गर्न सकिनेछ ।

८.२.१४ खनिज, तेल, ग्याँस, पानीको मुहान आदि जस्ता महत्वपूर्ण प्राकृतिक स्रोतको संरक्षण गर्न जुनसुकै वर्गीकरणमा रहेको भए तापनि राज्यले उचित क्षतिपूर्ति दिई लिन सक्नेछ ।

८.३: भूमिको खण्डीकरणलाई व्यवस्थित गर्ने तथा योजनाबद्ध शहरीकरणलाई प्रोत्साहित गर्न लिइएका नीतिहरु कार्यान्वयन गर्न देहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछः

८.३.१ कृषि क्षेत्रको रुपमा प्रयोग गरिएको जमीनलाई चक्लावन्दी गर्न प्रोत्साहन गरिनेछ ।

८.३.२ विकास निर्माणका आयोजना संचालन गर्न, व्यवस्थित आवासीय क्षेत्रको विकास गर्न, औद्योगिक क्षेत्रको विकास गर्न जग्गा एकीकरण (Land Pooling) कार्यक्रम संचालन गरिनेछ ।

८.३.३ उपयोगको आधारमा जग्गाको न्यूनतम क्षेत्रफल तोकी सो भन्दा सानो टुक्रामा जग्गाको खण्डीकरण गर्न नपाउने व्यवस्था गरिनेछ ।

८.३.४ नगर, नगरोन्मुख गाउँ तथा अन्य आवास क्षेत्रको विकास र विस्तार गर्दा भौतिक पूर्वाधारको दृष्टिले उपयुक्त भूमिलाई ग्राह्यता दिइनेछ ।

८.३.५ भूमिको प्राकृतिक स्वरुपमा परिवर्तन गर्ने सम्बन्धमा मापदण्ड निर्माण गरिनेछ । यसरी तोकिएको मापदण्ड विपरीत भूमिको स्वरुपमा परिवर्तन हुने गरी उपयोग गरिएको पाइएमा साविक स्वरुपमा कायम गर्न लगाइनेछ ।

८.४ विकास र वातावरणबीच सन्तुलन कायम राख्न लिइएका नीतिहरु कार्यान्वयनमा ल्याउन देहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछ :

८.४.१ हरित शहरको विकासका लागि स्थानीय निकायसंग सहकार्य गरी राज्यले विशेष कार्यक्रम संचालन गर्नेछ । शहरी क्षेत्रमा निश्चित प्रतिशत जग्गामा अनिवार्य रुपमा रुख रोप्ने व्यवस्था मिलाइनेछ ।

८.४.२ स्थानीय निकायको समेत साधनस्रोत परिचालन गरी शहरीक्षेत्रमा आवश्यक मात्रामा खुल्ला क्षेत्र, पार्क, उद्यान, खेलमैदान, मनोरञ्जन स्थल, आदिको विकासमा जोड दिइनेछ ।

८.४.३ सडक, पोखरी र नहरको दायाँ बायाँ हरित क्षेत्र (Green Belt) निर्माणको लागि प्रोत्साहन गरिने छ । यसको संरक्षण र व्यवस्थापन स्थानीय निकायले गर्नेछ ।

८.४.४ पहाडी क्षेत्रमा हुने भू-स्खलनको कारण तराई तथा बेशी क्षेत्रमा आउने बाढी पहिरोबाट हुने नोक्सानीलाई नियन्त्रण गर्न ती क्षेत्रहरूको पहिचान गरी संरक्षणको प्रभावकारी व्यवस्था मिलाइनेछ ।

८.४.५ भौगोलिक एवं पर्यावरणीय विविधता कायम राख्न बढ्दो भू-स्खलन, भू-क्षय तथा उच्च जनसंख्या वृद्धि र बसाइसराईका कारण जमीनमा परिरहेको प्रतिकूल प्रभावलाई नियन्त्रण गर्न जोड दिइनेछ ।

८.४.६ भू-क्षयका दृष्टिले ज्यादै संवेदनशील क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्न निजी स्वामित्वको जग्गा भएमा नीजि वन तथा सरकारी वा सार्वजनिक भएमा संरक्षणमुखी सामुदायिक वनको विकासका निम्ति प्रोत्साहन गरिनेछ ।

८.४.७ जलाधार क्षेत्र, सीमसार क्षेत्र, संरक्षित क्षेत्र, मध्यवर्ती क्षेत्र, राष्ट्रिय निकुञ्ज तथा आरक्ष, चरन आदि क्षेत्रको संरक्षण गर्न विशेष व्यवस्था गरिनेछ ।

८.४.८ तराईको जलाधारक्षेत्रको रुपमा रहेको चुरे तथा भावर क्षेत्रको संरक्षण गर्न विशेष योजना बनाई कार्यान्वयन गरिनेछ । यस क्षेत्रको जमीन संवेदनशील भएकोले यसको संरक्षणको लागि प्रतिकूल असर पार्ने गरी छरिएर रहेका मानव बस्तीलाई क्रमशः स्थानान्तरण गर्न एकीकृत बस्ती विकासका लागि कार्यक्रमहरु ल्याइनेछन् ।

८.४.९. पहाडी क्षेत्रमा सडक विस्तार गर्दा पर्यावरणको संरक्षणलाई मध्यनजर गरी सुरुङमार्ग वा रज्जुमार्गको निर्माणलाई प्रोत्साहन गरिनेछ ।

८.४.१० जैविक मार्ग रहेको वा रहने सम्भावना भएका वन समेतका क्षेत्रलाई संरक्षित वनको रुपमा विकास गरिनेछ तथा वन क्षेत्र, घाँसे मैदान, वन्यजन्तुको वासस्थानको संरक्षण गरिनेछ ।

८.४.११ नदीनाला, तालतलैया र सीमसार क्षेत्रको विवरण तयार गरी, जैविक तथा पर्यटकीय हिसावले निश्चित दूरीसम्म प्रवेश निषेध क्षेत्र (No go zone) को रुपमा विकास गरिनेछ ।

८.४.१२ प्रकोपको संभावना बढी भएका क्षेत्रहरुको पहिचान गरी त्यस्ता क्षेत्रमा रहेका बस्तीलाई सुरक्षित स्थानमा स्थानान्तरण हुन प्रोत्साहन गरिनुका साथै त्यस्ता क्षेत्रमा बस्तीविकास तथा पूर्वाधार विकास गर्न निरुत्साहित गरिनेछ ।

८.५ भौगोलिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, ऐतिहासिक, पर्यटकीय लगायत विशेष महत्वका क्षेत्रहरुको संरक्षणगर्ने सम्बन्धी नीतिलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन देहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछः

८.५.१ विश्वसम्पदा सूचीमा परेका क्षेत्रको भूमिलाई अवरोध र असर पर्ने गरी उपयोग वा सोमा परिवर्तन गर्न नपाइने व्यवस्था मिलाइनेछ ।

८.५.२ भौगोलिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, ऐतिहासिक, सामरिक एवम् वातावरणीय दृष्टिकोणले विशेष महत्व रहेका क्षेत्रहरुको भूमिलाई अन्य प्रयोजनमा उपयोग गर्न नपाइने व्यवस्था मिलाइनेछ ।

८.५.३ पर्यटकीय क्षेत्रको भूमिको उपयोग गर्दा सो क्षेत्रको मौलिकता (निर्माण हुँदा जे जस्तो अवस्थामा थियो सोही अवस्था) मा असर नपर्ने गरी गरिनेछ ।

८.५.४ नदीनालाहरुको प्राकृतिक वहाव, सीमा र मापदण्डलाई असर पर्ने गरी भूमिको प्रयोग गर्न नपाइने व्यवस्था मिलाइनेछ । तर मुलुकलाई ठूलो लाभ पुग्ने विकास-निर्माणका कार्यहरुका लागि योजना बनाई कार्यान्वयन गर्न यस प्रावधानले वाधा पुऱ्याएको मानिने छैन ।

८.५.५ ताल-तलैया, सरकारी, सार्वजनिक पोखरी जस्ता सीमसार क्षेत्रहरुको सीमा अतिक्रमण नहुने तथा गुणस्तरमा ह्रास नहुने गरी यसको प्राकृतिक उपयोग र पर्यटन प्रवर्धनको कार्यमा वाहेक अन्य प्रयोजनमा उपयोग गर्न नपाइने व्यवस्था मिलाइनेछ ।

८.५.६ सरकारी सार्वजनिक जग्गाको संरक्षण तथा सदुपयोग गर्न यस्ता जग्गाको यथार्थ अभिलेख तयार गरी सोको कार्ययोजना बनाई कार्यान्वयन गर्न अधिकार सम्पन्न स्थायी संयन्त्र बनाइने छ । यस्ता जग्गाहरु कुनै पनि संघ संस्था वा व्यक्तिलाई भोगाधिकार दिइने छैन तथा यी जग्गाहरुको संरक्षण र उपयोग गर्ने सम्वन्धमा स्थानीय निकायलाई समेत जिम्मेवार वनाइनेछ ।

८.६ भू-उपयोग योजना तयारगर्ने सम्बन्धी नीतिहरु कार्यान्वयनमा ल्याउन देहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछः

८.६.१ भू-उपयोग नीतिलाई कार्यान्वयनमा ल्याउनको निमित्त विभिन्न तह (केन्द्र, जिल्ला, नगरपालिका वा गा.वि.स.स्तर) मा भू-उपयोग योजनाहरु तर्जुमा गरिनेछन् ।

८.६.२ तहगत भू-उपयोग योजना तर्जुमा गर्दा माथिल्लो तहको योजना अनुकूल हुने गरी तर्जुमा गर्नुपर्नेछ । केन्द्रीय निकायले स्थानीय निकायलाई भू-उपयोग योजना तयार गर्न आवश्यक सुझाव, निर्देशन र प्राविधिक सहयोग प्रदान गर्न सक्नेछ ।

८.६.३ भू-उपयोग योजना तयार गर्नका लागि आवश्यक विभिन्न सूचनाहरु संकलन गरी भू-उपयोग नक्साहरु तयार गरिनेछन् ।

८.६.४ भू-उपयोग योजना तर्जुमा गर्दा सरकारी तथा सार्वजनिक निकायका साथै निजी क्षेत्रको सहभागिता सुनिश्चित हुने गरी समन्वयात्मक रुपमा गरिनेछ ।

८.६.५ भू-उपयोग योजना तर्जुमा गर्दा उत्पादकत्व, वातावरण सन्तुलन तथा संरक्षण, सामाजिक, आर्थिक समृद्धि, गरिवी निवारणजस्ता विषयलाई आवद्ध गरिनेछ ।

८.६.६ भू-उपयोग योजनाहरुलाई प्रत्येक पाँच वर्षमा राष्ट्रिय आवधिक योजनासंग आवद्ध गरी पुनरावलोकन गरिनेछ ।

८.६.७ विकास निर्माणका योजना बनाउँदा तथा कार्यक्रम संचालन गर्दा सम्बन्धित क्षेत्रको भू-उपयोग योजनालाई आधारका रुपमा लिइनेछ ।

८.६.८ माध्यमिक तहसम्मको पाठचक्रममा भू-उपयोग सम्बन्धी विषयलाई समावेश गरी अध्ययन-अध्यापन गराइने व्यवस्था मिलाइनेछ ।

८.७ भू-उपयोगको आधारमा कर प्रणाली कार्यान्वयनगर्न देहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछ ।

८.७.१ उपयोगको आधारमा घरजग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन तथा कर प्रणाली निर्धारण गर्न आवश्यक कानूनी व्यवस्था गरिनेछ ।

८.७.२ घर-घडेरी वापत तोकिएको संख्या तथा क्षेत्रफल भन्दा वढी जग्गा राख्ने प्रवृत्तिलाई निरुत्साहित गर्न त्यस्तो बढी संख्या वा क्षेत्रफलको जग्गामा वढी भूमिकर लगाइनेछ ।

८.७.३ खाद्यसुरक्षाको प्रत्याभूतिका लागि कृषि प्रयोजनको लागि उपयोग भएको भूमिमा कर सहुलियत दिइनेछ । अन्य क्षेत्रका हकमा उपयोग र लाभ समेतका आधारमा कर लगाइनेछ ।

८.७.४ उचित तथा मनासिव कारण वेगर तोकिएको उपयोगमा नरहेको जग्गामा उच्च दरमा कर लगाइनेछ ।

८.७.५ वहुतले आवासीय भवन तथा व्यवस्थित आवास योजना संचालन गरी आवास सुविधा उपलव्ध गराउने संस्था तथा प्रयोगकर्तालाई प्रोत्साहित गरिनेछ ।

८.८ उपयोगमा नरहेको भूमिलाई उचित प्रयोगमा ल्याउने व्यवस्था मिलाउन लिइने नीतिहरु कार्यान्वयनमा ल्याउन देहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछः

८.८.१ उचित उपयोगमा नरहेको सरकारी, सार्वजनिक तथा गुठी जग्गालाई आवश्यकता अनुसार सार्वजनिक हितमा प्रयोग गरिनेछ ।

८.८.२ उपयोगमा नआएका जमीनलाई व्यावसायिक खेती, पर्यटन प्रवर्द्धन, मनोरञ्जनस्थल, खेलकुदस्थल आदिका रुपमा उपयोगमा ल्याउन निजी क्षेत्रलाई प्रोत्साहन गरिनेछ ।

८.८.३ नदीको प्राकृतिक वहावलाई कायम राख्ने गरी तटबन्ध गरी उकास हुन आएको जग्गालाई उपयुक्तता अनुसार कृषिवन, पर्यटन, सडक आदिमा उपयोग गरिनेछ ।

८.८.४ हैसियत बिग्रेका वन तथा प्राकृतिक सम्पदा (जलाशय, ताल, पोखरी, नदी, नाला, घोल, सीमसार क्षेत्र आदि) को हैसियत सुधार गरी जैविक विविधताको संरक्षण, सम्बर्द्धन र उपयोग गरिने छ ।

८.८.५ तोकिएको भू-उपयोगको क्षेत्रमा परेको तर विशेष कारणवश सो वमोजिम उपयोग हुन नसकेको जमीनलाई पूर्व स्वीकृति लिई उपयुक्तताको आधारमा अन्य उपयोगमा समेत ल्याउन अनुमति दिन सकिनेछ ।

९. संस्थागत संरचना

भू-उपयोग नीति कार्यान्वयनको लागि प्रभावकारी संगठन-संरचना आवश्यक हुने भएकोले केन्द्रमा भू-उपयोग परिषदको गठन र भू-उपयोग व्यवस्थापन विभागको गठन तथा स्थानीयस्तरमा जिल्लास्तरीय भू-उपयोग कार्यान्वयन समिति र गा.वि.स. वा न.पा. स्तरीय भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिको गठन गरिनेछ । उल्लिखित संगठन-संरचना तथा कार्य विवरण सम्बन्धी विस्तृत विवरण अनुसूची २ मा उल्लेख गरिएकोछ ।

१०. आर्थिक पक्ष

भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन गर्ने सन्दर्भमा आवश्यक पूर्वाधारको व्यवस्थाका लागि नक्शा तथा भौगोलिक सूचनाहरुको उत्पादन, भू-उपयोग क्षेत्रहरुको निर्धारण, भू-उपयोग योजना तर्जुमा, सांगठनिक तथा कानूनी व्यवस्था, दक्ष जनशक्तिको आपूर्ति जस्ता विविध कार्यहरु गर्नुपर्ने भएकोले यसका लागि ठूलो मात्रामा साधनस्रोत आवश्यक पर्ने हुन्छ । यो आवश्यकता परिपूर्ति गर्न मुलुकको आन्तरिक स्रोतका साथै थप वाह्य स्रोत समेत आवश्यक पर्ने देखिन्छ । तसर्थ भू-उपयोग नीति तर्जुमा भए पछि कार्यान्वयनको लागि बनाइने योजना तथा कार्यक्रम संचालनगर्न आवश्यक पर्ने आर्थिक स्रोतको पहिचान तथा व्यवस्था तत् तत् समयमा नै गर्नु पर्ने देखिन्छ ।

११. कानुनी व्यवस्था

प्रस्तुत नीति कार्यान्वयनमा ल्याउन नीति अन्तर्गत रही २ वर्ष भित्र ऐन, नियम, निर्देशिका निर्माण गरी कानुनी व्यवस्था सुदृढ गर्नु पर्ने हुन्छ । यसका लागि आवश्यकता अनुसार निम्न कार्यहरु गरिनेछन् ।

- क्षेत्रगत रुपमा छरिएर रहेका भूमिसम्वन्धी कानुनहरूलाई समयसापेक्ष सुधार तथा परिमार्जन सहित एकीकृत गरी लागू गरिनेछ ।
- भू-उपयोग सम्बन्धी वर्तमान कानुनी व्यवस्थामा समय सापेक्ष सुधार एवं परिमार्जन गरी लागू गरिनेछ ।
- भूमिसम्बन्धी सम्पूर्ण क्रियाकलापहरुलाई निर्देशित गर्नसक्ने राष्ट्रिय भू-उपयोग निर्देशिका तर्जुमा गरी लागू गरिनेछ ।

१२. अनुगमन तथा मूल्याङ्कन

प्रस्तुत नीतिको कार्यान्वयनबाट अपेक्षित प्रतिफल तथा उद्देश्य हासिल भए नभएको सम्बन्धमा अनुगमन र मूल्याङ्कन गर्न अनुच्छेद ९ अन्तर्गतका परिषद, समिति तथा विभागले सम्बन्धित सबै निकायहरूसँग समन्वय गरी आवश्यक व्यवस्था गर्नेछन् । यस नीतिको प्रभाव मूल्यांकन राष्ट्रिय योजना आयोगले गर्नेछ ।

१३. जोखिम

प्रस्तुत भू-उपयोग नीति एकीकृत रुपमा तर्जुमा गरी प्रथम पटक कार्यान्वयनमा आउन लागेकाले यसको कार्यान्वयनमा विभिन्न अवरोधहरु आउन सक्ने देखिन्छन् । यस सन्दर्भमा नीतिको सहज एवम् सफल कार्यान्वयनका प्रमुख जोखिमहरु निम्नानुसार रहने देखिएका छन् :

- यस नीतिले विभिन्न क्षेत्रहरु समेटने भएकोले ती क्षेत्रहरुको आकांक्षा सम्बोधन हुन नसकेमा कार्यान्वयनका क्रममा असहयोग वा प्रतिरोध हुन सक्ने सम्भावना रहेको छ ।
- यस नीतिको कार्यान्वयनको लागि केन्द्र तथा स्थानीय तहमा उच्चस्तरको राजनीतिक प्रतिबद्धता एवम् प्रशासनिक कटिबद्धता आवश्यक पर्ने भएकोले यसको अभावमा नीति कार्यान्वयनमा कठिनाई पर्ने सम्भावना रहेको छ ।
- नीति तथा सो बमोजिम निर्धारण गरिएका कार्यक्रमहरुको कार्यान्वयनका लागि आन्तरिक स्रोतसाधन पर्याप्त नहुने देखिंदा वैदेशिक सहयोग परिचालनको लागि आवश्यक पहल गर्नुपर्ने देखिन्छ ।
- भूमिको उपयोगमा कुनै किसिमको नियन्त्रण नरहेको वर्तमान अवस्थामा सर्वस्वीकार्य हुनेगरी नियन्त्रणमुखी भू-उपयोग योजनाहरुको कार्यान्वयन प्रमुख जोखिमको रुपमा रहेको छ ।
- भू-उपयोगको क्षेत्र वहुपक्षीय सरोकारको विषय भएकोले सरोकारवाला निकायहरुको सहयोग विना यसको कार्यान्वयन प्रभावकारी हुन सक्तैन ।
- यो नीति कार्यान्वयन गर्नको लागि उपयुक्त कानूनी व्यवस्था, संस्थागत संरचना, दक्ष जनशक्तिको उपलव्धता र सक्षम व्यवस्थापकीय क्षमताको आवश्यकता पर्दछ ।

१४. नीतिमा परिमार्जन

१४.१ भूमिसम्बन्धी विषय समेटने यो प्रमुख नीति हो । यस नीति अनुकूल नभएका ऐन, नियम तथा नीतिहरु यो नीति लागू भएको २ वर्ष भित्र सम्बन्धित निकायले यो नीति अनुरुप हुनेगरी संशोधन एवं परिमार्जन गर्नु पर्नेछ ।

१४.२ भू-उपयोग नीतिलाई प्रत्येक १० वर्षमा पुनरावलोकन एवं परिमार्जन गरिनेछ ।

१५. बाधा, अड्काउ फुकाउने

यस नीतिको कार्यान्वयनको सिलसिलामा कुनै समस्या उत्पन्न भएमा नेपाल सरकार, भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालयले वाधा अडकाउ फुकाउन सक्नेछ ।

अनुसूची १: परिभाषा तथा क्षेत्र निर्धारणका आधार एवम् मापदण्ड

१.१ परिभाषा

(क) कृषि क्षेत्र

"कृषि क्षेत्र" भन्नाले कृषि उत्पादन (अन्न बाली, नगदे बाली, बागवानी, आदि), पशुपालन, मत्स्यपालन, निजी जग्गामा भएका वृक्षारोपण वा वनबाटिका समेत भएका वा हुनसक्ने जग्गालाई जनाउँछ ।

(ख) बसोवास क्षेत्र

"बसोवास क्षेत्र" भन्नाले मानिसले वासस्थानको लागि प्रयोग गरेका घर रहेका जग्गालाई जनाउँछ र सो शब्दले घरसंग जोडिएको वा नजोडिएको भए तापनि गोठ, भकारी, ग्यारेज, तवेला, इनार, फलफूल बगैंचा, करेसाबारी, आँगन वा त्यस्तै अरु कुनै काममा प्रयोग गरिएको जग्गा समेतलाई जनाउने छ । यो शव्दले कुनै निश्चित क्षेत्रलाई सरकारले बसोवासका लागि घोषणा गरी तोकेको क्षेत्रलाई समेत जनाउने छ ।

(ग) व्यावसायिक क्षेत्र

"व्यावसायिक क्षेत्र" भन्नाले पसल, होटेल, प्रदर्शनी कक्ष, पेट्रोल पम्प, गोदाम, सिनेमा घर वा स्वास्थ्य, संचार वा मनोरञ्जन सम्बन्धी सेवा वा वस्तुको खरिद विक्री हुने स्थान वा कुनै साहित्यिक, वैज्ञानिक वा प्राविधिक सेवा, सूचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था वा अन्य कुनै व्यावसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएका घरले चर्चेका जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएका जग्गा, तथा पर्यटकीय क्षेत्रले चर्चेका जग्गा समेतलाई जनाउँछ । यो शव्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा बजार विस्तार तथा नयाँ शहर निर्माण गर्ने गरी सरकारले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्रलाई समेत जनाउँनेछ ।

(घ) औद्योगिक क्षेत्र

"औद्योगिक क्षेत्र" भन्नाले कुनै पनि कार्यस्थल (वर्कसप) वा वस्तु उत्पादन गर्ने उद्योग तथा सो संचालन गर्ने प्रयोजनको लागि रहेका घर, टहराहरुले चर्चेका जग्गा लगायत सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएका जग्गालाई जनाउँछ । यो शव्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा उद्योग प्रवर्द्धन गर्ने उद्देश्यले सरकारले घोषणा गरी तोकेको विशेष आर्थिक क्षेत्रलाई समेत जनाउँनेछ ।

(ङ) वन-क्षेत्र

"वन-क्षेत्र" भन्नाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा रुख तथा वनस्पतिले ढाकेको, माथि उल्लिखित कुनै क्षेत्र अन्तर्गत नपर्ने सरकारी, सामुदायिक, कवुलियती, लगायत सवै प्रकारका वन्य क्षेत्र लाई जनाउँछ । यो शव्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा वन क्षेत्र विस्तारको लागि सरकारले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्रलाई समेत जनाउँनेछ ।

(च) सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र

"सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र" भन्नाले स्कूल, कलेज, छात्रावास, धर्मशाला, धार्मिक क्षेत्र, अन्त्येष्टिस्थल, इनार, कुवा, चौतारी, पाटी, पौवा, गौशाला, उद्यान, बसपार्क, एयरपोर्ट, गौचर तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगको लागि निर्माण गरिएका घर, टहरा, स्थान तथा ती स्थानले चर्चेका जग्गाहरुलाई जनाउँछ । यो शव्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र भनी सरकारले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्रलाई समेत जनाउँनेछ ।

१.२ भू-उपयोगको क्षेत्र निर्धारणका आधार र मापदण्ड

क) कृषिक्षेत्र

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएको जग्गालाई कृषिक्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१) वार्षिक रुपमा उत्पादन हुने खाद्यान्न वा तेलहन वा कोसेवाली वा हरियो तरकारी वा सागसब्जी लगाइएको जग्गा र सो जग्गाको डिल, छेउ, आली, कान्ला समेतका जग्गाहरु ।

२) खनजोत गरी खेती लगाउन तयार गरिएको जग्गा वा खनजोत गरी तयार गरिएमा खेती लगाउन उपयुक्त हुन सक्ने आवाद लायक पर्ती वा बाँझो जग्गाहरु ।

३) बागवानी वा फलफूलको बगैंचा वा सो को नर्सरी, फूलको बगैंचा वा सो को नर्सरी, वा सो को बीज उत्पादन गरिएका जग्गाहरु वा मसलाजन्य वस्तुहरुको खेती वा सघन खेती गरिएका जग्गाहरु ।

४) डालेघाँस वा पशु-आहारका लागि प्रयोग गरिने रुख वा वनस्पतीहरु हुर्काइएको वा कृषिजन्य उपजका लागि प्रयोग हुने दर्तावाला जग्गाहरु ।

५) पशु-आहारका लागि घाँस उत्पादन गरिएका सरकारी र सार्वजनिक वनक्षेत्र वाहेकका खरवारी, भीर, कान्ला, घाँसे मैदान, चरन क्षेत्र तथा बाँस तथा वेतको झाडी भएका जग्गाहरु ।

६) सरकारी वा सार्वजनिक खोलानाला, पोखरी वाहेक खेत तथा पोखरीमा माछा पालन गरिएका जग्गाहरु ।

७) चिया, कफी, उखु, कुरीलो, अम्रिसो, केरा जस्ता नगदेवालीका विरुवा रोपिएका वा उत्पादन गरिएका वा सो का नर्सरी भएको निजी जग्गाहरु ।

८) निजी जग्गामा वन पैदावार वा जडीबुडी उत्पादन गर्ने उद्देश्यले हुर्काइएका वनस्पति वा जडिबुडी भएका जग्गाहरु।

९) पशु-पालनका लागि प्रयोग भएका जग्गा, सो प्रयोजनका लागि प्रयोग भएका घर, टहरा, छाप्रा वा पशु-प्रजनन स्थलको रुपमा प्रयोग भएका जग्गाहरु ।

१०)स्थायी रुपमा सिंचाई सुविधा उपलब्ध भएका कृषियोग्य जग्गाहरु ।

११)मुख्य रुपमा कृषि कार्यका लागि प्रयोग भएका पर्याप्त प्राकृतिक वनस्पति सहितका जग्गाहरु ।

१२)कृषि-उत्पादनको रेखदेख गर्न, भण्डार गर्न, सुकाउन तथा प्रशोधन गर्न प्रयोग भएका कुनै पनि भौतिक संरचना वा घर, टहरा आदि भएका जग्गाहरु ।

१३)बसोबास, व्यावसायिक क्षेत्र वा अन्य उपयोग भएका क्षेत्रसँग जोडिएका भएता पनि कित्ताको क्षेत्रफल १००० वर्ग मिटर भन्दा वढीभई खेती गरिएको वा खनजोत गरिएको वा पर्ति बाँझो जग्गाहरु ।

१४)एकास्थानमा विभिन्न कित्ताहरु जोडिएर १ हेक्टर वा सो भन्दा वढी क्षेत्रफलमा खेती गरिएका वा खनजोत गरिएका वा पर्ति बाँझो खेतीयोग्य जग्गाहरु ।

ख) बसोबासक्षेत्र

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएका जग्गालाई आवासीय क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१) कृषि-उपजको रेखदेख, भण्डारण तथा प्रशोधन-प्रयोजन वा उद्योग कल-कारखानाको संचालन तथा सुरक्षा-प्रयोजन वाहेक आवासका रुपमा प्रयोग भएका भवन, घर, टहरा भएका जग्गाहरु ।

२) व्यक्तिगत घर र सोसँग जोडिएका बगैंचा, ग्यारेज, आँगन र सो प्रयोजनको लागि प्रयोग हुने व्यक्तिगत वाटो आदि रहेका जग्गाहरु ।

३) एकभन्दा धेरै परिवारहरु बस्ने विकसित अपार्टमेन्ट रहेका जग्गा, त्यस प्रयोजनको लागि छुट्याइएको वाटो, सामूहिक ग्यारेज, पार्किङ्ग स्थल, बगैंचा, चौर आदि रहेका जग्गाहरु ।

४) बहुतले भवनका आवासीय फ्ल्याटहरु रहेका जग्गाहरु तथा सो प्रयोजनको लागि पार्किङ्ग स्थल, ग्यारेज, बगैंचा, चौर आदि रहेका जग्गाहरु ।

५) ग्रामीण क्षेत्रमा बनेको घर, आँगन, चोक, अन्न भण्डार गर्ने भकारी, घरसँगै रहेका गोठ, चर्पी, करेसावारी आदिले चर्चेका जग्गाहरु ।

६) वृद्धाश्रम, बालगृह, ब्यारेक, आवासीय विद्यालय, छात्राबास, धार्मिक आश्रम वा गुम्बा आदि रहेका जग्गाहरु तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गाहरु ।

७) कर्मचारी आवास, आवासीय होटल, आदि सामूहिक आवास-प्रयोजनका लागि निर्माण भएका भवन तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गाहरु ।

८) बसोबास, व्यावसायिक तथा औद्योगिक क्षेत्रको रुपमा विकास गर्नका लागि आवश्यक भौतिक पूर्वाधार, सडक, विद्युत, खानेपानी, ढल, सञ्चार, आदिको विकास भएको क्षेत्रमा रहेका ५५० वर्ग मिटर भन्दा साना कित्ताका जग्गाहरु ।

९) बसोवासक्षेत्रमा उपयोगगर्न आवश्यक न्यूनतम पूर्वाधारको विकास भएका कित्ता जग्गा रहेका ठाउँवाट १०० मिटरको अर्धव्यासको क्षेत्रमा एकात्मक परिवार आवास इकाई (Single Family Unit) १५० र संयुक्त परिवार आवास इकाई (Joint Family Unit) आवास १० भन्दा वढी भएका जग्गाहरु ।

ग) व्यावसायिक क्षेत्रः

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएका जग्गालाई व्यावसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१) पसल, बुटिक, डिपार्टमेन्टल स्टोर, खुद्रा व्यापार, सुपर मार्केट आदि वस्तुको खरिद बिक्री हुने स्थल रहेका घर-जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गाहरु ।

२) होटेल, गेष्ट हाउस, फास्टफुड, मनोरञ्जन स्थल, साईवर क्याफे, रेष्टुरेन्ट क्याफे, वार, सिनेमा, थिएटर, कन्सर्ट हल, ब्रोडकास्ट स्टुडियो, डान्स हल, नाइट क्लब, गेमिङ्ग एण्ड ग्याम्बलिङ्ग क्लब रहेका स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि उपयोग भएका घर रहेका जग्गा लगायतका प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गाहरु ।

३) निजी क्षेत्रवाट संचालन गरिएका शिक्षा, स्वास्थ्य, संचार आदि सेवा उपलब्ध गराउने स्थल, सो प्रयोजनमा प्रयोग भएका घर र तिनले चर्चेका जग्गाहरु ।

४) जलाशय, उर्जाकेन्द्र , केवुलकार, ग्यास र तेल भण्डारण स्थल, हुलाक कार्यालय , प्रदर्शनी कक्ष, ड्राई क्लिनर्स, पेट्रोल पम्प आदि रहेका स्थल र सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएका घर र तिनले चर्चेका जग्गाहरु ।

५) कुनै पनि वस्तु वा यन्त्र उपकरणको मर्मत-सम्भार वा सफा गरिने स्थल वा कवाडी भण्डारण गरिएका स्थल, सो प्रयोजनका लागि प्रयोग भएको घर र तिनले चर्चेका जग्गाहरु ।

६) हुलाक सेवा, रेडियो स्टेशन, टी.भी.स्टेशन, दूरसंचार आदि रहेका स्थल, सो प्रयोजनका लागि प्रयोग भएका घर र तिनले चर्चेका जग्गाहरु ।

७) कुनै पनि वस्तुको भण्डारण गरिएको स्थल, खुद्रा बिक्री स्थल वा थोक बिक्री स्थल, सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएका घर र तिनले चर्चेका जग्गाहरु ।

८) विभिन्न व्यावसायिक सेवा, परामर्श सेवा, प्राकृतिक स्वास्थ्य सेवा प्रदान गरिने स्थल वा जिम हाउस संचालन भएका स्थल, सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएका घर र तिनले चर्चेका जग्गाहरु ।

९) कुनै एक व्यावसायिक प्रकृतिको सेवा संचालनमा रहेको घर र सो घरले चर्चेको जग्गा ।

१०) कुनै व्यावसायिक क्रियाकलाप संचालन नभएको भएतापनि सो को पूर्वाधार समेत उपलब्ध भएको र सो घर वा जग्गा रहेको स्थानवाट १०० मी. को अर्धव्यासमा करिव ५० व्यावसायिक कारोवार रहेको स्थल, सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएका घर र तिनले चर्चेका जग्गाहरु ।

११)सरकारी सेवा प्रदान गर्न स्थापना गरिएका कार्यालयहरु तथा तिनले चर्चेका जग्गा वा भविष्यमा निर्माणको लागि छुट्ट्याइएका जग्गाहरु ।

१२)पर्यटकीय गतिविधिमा उपयोग भै रहेका क्षेत्रहरुले चर्चेका जग्गाहरु ।

१३)व्यावसायिक क्षेत्रलाई मूलभूतरुपमा दुईवटा उप-वर्गमा वर्गीकरण गर्न सकिनेछः

क) सरकारी सेवाक्षेत्र

ख) व्यापारिक क्षेत्र

घ) औद्योगिक क्षेत्र

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएका जग्गालाई औद्योगिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१) कुनै पनि कच्चा पदार्थ उत्पादन गर्ने उद्योग वा वर्कसप रहेको स्थल, सो प्रयोजनका लागि निर्माण भएका घर वा टहरा तथा उद्योग संचालनको लागि प्रयोग भएको जग्गाहरु ।

२) कुनै पनि खनिज पदार्थ उत्पादन, प्रशोधन गर्ने उद्योग रहेको क्षेत्र, सोही प्रयोजनमा प्रयोग भएको घर, टहरा तथा उद्योग संचालनको लागि प्रयोगमा आएको जग्गा वा खानी संचालन भएको जग्गा ।

३) पानी प्रशोधन स्थल, पानी तान्ने पम्पसेट रहेको घर र सो घरले चर्चेको जग्गा ।

४) कोईला, धातु तथा अन्य वस्तुहरुको प्रशोधन स्थल रहेका जग्गा, सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएका भवन तथा सो भवनले चर्चेका जग्गाहरु ।

५) खाद्यान्न प्रशोधन, पेय पदार्थ उत्पादन, सुर्तीजन्य पदार्थ तथा प्रशोधन स्थल तथा सो प्रयोजनका लागि छुट्याइएका जग्गाहरु ।

६) रसायन तथा सोको संयोजनबाट विभिन्न किसिमका पदार्थहरुको उत्पादन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गाहरु ।

७) मोटरगाडीहरुको निर्माण तथा मर्मत स्थल, फलाम तथा धातुजन्य पदार्थबाट निर्माण सामाग्री उत्पादन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गाहरु ।

८) कपडा तथा पोशाक उत्पादन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको जग्गा ।

९) ईंटा, माटाका भाँडाकुँडा, शिशा तथा सिमेन्टको उत्पादन गरिएको स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको जग्गा

१०) काठजन्य उत्पादन र फर्निचर, कागज तथा छापाखाना संचालन रहेको स्थल तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएका जग्गाहरु ।

११) कुनै पनि उद्योग संचालन तथा रेखदेख गर्न आवश्यक घर, टहरा तथा वर्कसपले चर्चेको जग्गा तथा कच्चा पदार्थ भण्डारण गर्न उपयोग गरिएको जग्गा ।

१२) उद्योगवाट उत्पादित फोहरजन्य पदार्थको विसर्जन गर्ने प्रयोजनका लागि प्रयोग भएको जग्गा ।

१३) नेपाल सरकारले घोषणा गरेका विशेष आर्थिक क्षेत्रहर तथा सो क्षेत्रले चर्चेको जग्गाहरु ।

ङ) सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएको जग्गालाई सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१) सडक ,बाटो, पुल, गाईबस्तुको निकास, विमानस्थल, आदिले ओगटेको क्षेत्र ।

२) कुनै सार्वजनिक धार्मिक भवन, शैक्षिक भवन, अस्पताल आदि भवन भएको स्थल र सोले चर्चेको जग्गा ।

३) शहरी क्षेत्रको खुला क्षेत्र, बगैंचा, पार्क, चिडियाखाना, पिकनिक स्पट, खेल मैदान आदि रहेको स्थल ।

४) प्राकृतिक तथा सांस्कृतिक सम्पदा तथा स्तम्भहरु रहेको स्थल र सोले चर्चेको जग्गा ।

५) सार्वजनिक पुस्तकालय, संग्रहालय, ग्यालरी, रंगशाला, कभर्ड हल, खेलकुद मैदान आदि रहेका जग्गाहरु ।

६) खोलानाला, नहर, कुलो, वगर, पानी पधेंरो, अन्त्येष्टिस्थल, पोखरी, पाटी, पौवा, सत्तल, मठ, गुम्बा, मस्जिद, चर्च आदि स्थल र सो ले चर्चेको जग्गा ।

७) वन्दरगाह, बसपार्क, कारपार्क, सडक पेटी, प्रदर्शनी स्थल, ल्याण्डफिल साइट, विद्यालय, क्याम्पस, विश्वविद्यालय आदिले चर्चेको जग्गा ।

८) प्रहरी चौकी, वारुणयन्त्र, दूरसंचार-बुथ, विजुलीको खम्बा रहेको जग्गा ।

९) चौतारी, ईनार, कुवा, टुँडीखेल आदि सार्वजनिक रुपमा उपभोग भएका स्थलहरु र तिनले चर्चेका जग्गाहरु ।

च) वन-क्षेत्र

वन ऐन, राष्ट्रिय निकुञ्ज तथा वन्यजन्तु संरक्षण ऐन, भू तथा जलाधार संरक्षण ऐनमा परिभाषित गरिए लगायत देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएको जग्गालाई वन-क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१) पूर्ण वा आंशिक रुपले रुख तथा वनस्पतिले ढाकिएका जग्गाहरु ।

२) निजी जग्गामा कृषि प्रयोजन वाहेक वनपैदावार उत्पादन गर्ने मनशायले हुर्काएको रुख तथा वनस्पतिले ढाकेका जग्गाहरु ।

३) सरकारी, सामुदायिक, कवुलियती, धार्मिक लगायत सबै प्रकारका वन जंगल भएका जग्गाहरु ।

४) रुख तथा वनस्पतिहरु वृक्षारोपण गरिएका सरकारी जग्गाहरु ।

५) रुख तथा वनस्पति नभएको भएतापनि अन्य प्रयोजनका रुपमा वर्गीकरण नभएका उजाड जग्गाहरु ।

६) झाडी, प्राकृतिक चरन, सीमसार क्षेत्र, राष्ट्रिय निकुञ्ज, वन्यजन्तु आरक्ष, शिकार आरक्ष, मध्यवर्ती क्षेत्र तथा संरक्षित क्षेत्र रहेका जग्गाहरु ।

७) पानीको मुहानलाई संरक्षण गर्न हुर्काइएका वा जोगाइएका रुख तथा वनस्पतिले ढाकेका जग्गाहरु ।

८) जलवायु परिवर्तनबाट सम्वेदनशील तथा जोखिमयुक्त क्षेत्र ।

९) नदी-उकासबाट प्राप्त गरी निजी जग्गा बाहेकका तथा वनक्षेत्रका लागि तोकिएका जग्गाहरु ।

अनुसूची २: संगठन-संरचना सम्बन्धी विस्तृत विवरण

क) भू-उपयोग परिषदको गठन

भू-उपयोग नीति र भूमिसम्वन्धी विषयको समग्र व्यवस्थापन, संस्थागत संरचनाको निर्माण एवं सुदृढीकरण तथा जनशक्ति विकासका लागि नेपाल सरकारलाई समय-समयमा सुझाव दिन मौजुदा भू-उपयोग परिषदलाई अझ व्यापक बनाई थप क्रियाशील बनाइनेछ। भू-उपयोग परिषदको गठन देहाय अनुसार गरिनेछः

उपाध्यक्ष, राष्ट्रिय योजना आयोग	- अध्यक्ष
सचिव, गृह मन्त्रालय	- सदस्य
सचिव, रक्षा मन्त्रालय	- सदस्य
सचिव, अर्थ मन्त्रालय	- सदस्य
सचिव, वन तथा भू-संरक्षण मन्त्रालय	- सदस्य
सचिव, कृषि तथा सहकारी मन्त्रालय	- सदस्य
सचिव, भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय	- सदस्य
सचिव, स्थानीय विकास मन्त्रालय	- सदस्य
सचिव, सिंचाई मन्त्रालय	- सदस्य
सचिव, कानून तथा न्याय मन्त्रालय	- सदस्य
सचिव, वातावरण मन्त्रालय	- सदस्य
सचिव, उद्योग मन्त्रालय	- सदस्य
भू-उपयोग सम्बन्धी विशेषज्ञहरूमध्ये नेपाल सरकारबाट मनोनित कम्तिमा १ जना महिला सहित ३ जना	- सदस्य
सचिव, भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय	- सदस्य-सचिव

ख) भू-उपयोग व्यवस्थापन विभागको गठन

भू-उपयोग नीति कार्यान्वयनमा ल्याउन, भू-उपयोग योजना तयार गर्ने आधारभूत संरचना निर्माण गर्न, भू-उपयोग योजनाहरुको कार्यान्वयनलाई नियमन, अनुगमन तथा कार्यान्वयनमा सहजीकरण गर्न भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय अन्तर्गत हाल कार्यान्वयनमा रहेको राष्ट्रिय भू-उपयोग आयोजनालाई स्थायी संगठनको रुपमा पुनर्संरचना गरी भू-उपयोग व्यवस्थापन विभाग स्थापना गरिनेछ । यसरी विभागको स्थापना गर्दा भू-उपयोग सम्बन्धी विशिष्टीकृत क्षेत्रका प्राविधिकहरुलाई समेत संगठनमा समेटने गरी संरचना तयार गरिनेछ। विभागको गठन नहुँदासम्म हाल कायम रहेको राष्ट्रिय भू-उपयोग आयोजनाबाट उल्लेखित कार्यहरु सम्पादन गरिने छन्।

ग) जिल्लास्तरीय भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिको गठन

जिल्लास्तरमा भू-उपयोग योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयनमा प्राविधिक सहयोग तथा परामर्श प्रदान गर्न तथा जिल्लाभित्रको भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी निर्णय गर्न प्रत्येक जिल्लामा देहाय बमोजिम भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिको गठन गरिनेछ।

सभापति, जिल्ला विकास समिति	- अध्यक्ष
प्रमुख जिल्ला अधिकारी वा निजले तोकेको अधिकृत प्रतिनिधि	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, जिल्ला वन कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, जिल्ला भू संरक्षण कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, कृषि विकास कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, शहरी विकास डिभिजन कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, सिंचाई कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, मालपोत कार्यालय (सम्बन्धित क्षेत्र)	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, भूमिसुधार कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, नापी कार्यालय (सम्बन्धित क्षेत्र)	-सदस्य
स्थानीय तहको सम्बन्धित क्षेत्रमा आवद्ध संघ-संस्थाका प्रतिनिधि तथा वुद्धिजीवीहरुमध्ये जिल्ला विकास समितिबाट मनोनित कम्तिमा १ जना महिला सहित २ जना	- सदस्य
स्थानीय विकास अधिकारी	- सदस्य-सचिव

जिल्लास्तरमा भू-उपयोग सम्बन्धी कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्ने जिम्मेवारी जिल्ला विकास समितिको रहने छ । जिल्लामा भू-उपयोग सम्बन्धी कार्यक्रम संचालन गर्न तथा जिल्लास्तरीय भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिलाई भू-उपयोग नक्शा तयार गर्ने, भू-उपयोग योजना तर्जुमा गर्ने सन्दर्भमा प्राविधिक सहयोग आवश्यक परेमा जिल्लास्थित नापी कार्यालयले सो उपलब्ध गराउने छ । सो क्रममा नापी कार्यालयलाई आवश्यक पर्ने साधन-स्रोतको व्यवस्था जिल्ला विकास समितिले नै गर्नुपर्नेछ ।

घ) गाउँविकास समिति वा नगरपालिकास्तरीय भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिको गठन

गाउँविकास समिति वा नगरपालिकास्तरमा भू-उपयोग योजना निर्माण तथा कार्यान्वयनमा प्राविधिक सहयोग तथा परामर्श प्रदान गर्न गाउँविकास समिति वा नगरपालिकामा भू-उपयोग कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्न देहाय अनुसारको समिति गठन गरिनेछ ।

प्रमुख, गाउँविकास समिति /नगरपालिका	- अध्यक्ष
सम्बन्धित वडाको अध्यक्ष	- सदस्य
सम्बन्धित गाउँविकास समिति./नगरपालिका हेर्ने कृषि प्राविधिक	- सदस्य
सम्बन्धित गाउँविकास समिति /नगरपालिका हेर्ने वन प्राविधिक	- सदस्य
सम्बन्धित गाउँविकास समिति/नगरपालिकाको वडा हेर्ने मालपोत कार्यालयको कर्मचारी	- सदस्य
सम्बन्धित गाउँविकास समिति/नगरपालिकाको वडा हेर्ने नापी कार्यालयको कर्मचारी	- सदस्य
स्थानीय बुद्धिजीवीहरुमध्ये गाउँविकास समिति / नगरपालिकाबाट मनोनित कम्तिमा १ जना महिला सहित २ जना	- सदस्य
गाउँविकास समितिको सचिव/नगरपालिकाको योजना शाखा प्रमुख	- सदस्य-सचिव

स्थानीयस्तर (नगरपालिका वा गाउँविकास समिति) मा भू-उपयोग सम्बन्धी कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्ने जिम्मेवारी सोही निकायको रहनेछ । स्थानीयस्तरमा भू-उपयोग सम्बन्धी कार्यक्रम संचालन गर्न तथा स्थानीयस्तरको भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिलाई भू-उपयोग नक्शा तयार गर्ने, भू-उपयोग योजना तर्जुमा गर्ने सन्दर्भमा प्राविधिक सहयोग आवश्यक परेमा जिल्लास्थित सम्बन्धित नापी कार्यालयले सो उपलब्ध गराउने छ । सो क्रममा नापी कार्यालयलाई आवश्यक पर्ने साधनस्रोतको व्यवस्था सम्बन्धित निकायले नै गर्नुपर्नेछ ।

ङ) क्षेत्राधिकारको बाँडफाँड

भू-उपयोग योजना तर्जुमा गरी कार्यान्वयन गर्ने सन्दर्भमा केन्द्र, जिल्ला र स्थानीयस्तरको क्षेत्राधिकार देहाय अनुसार हुनेछ:

तह	क्षेत्राधिकार	जिम्मेवार निकाय
केन्द्रीय	• भूमिस्रोतको उपयोग, परिचालन तथा संरक्षण सम्बन्धी नीति-निर्माण गर्ने वा नीति-निर्माण गर्न मार्गदर्शन दिने • कानुन निर्माणगरी भूमिस्रोतको उपयोगका लागि अधिकार र कर्तव्य सहितको कार्यनिर्देशिका (Normative Directives) जारी गर्ने • भूमिस्रोतको उपयोग र संरक्षणका लागि राष्ट्रिय कार्यक्रम तर्जुमा गर्ने • भू-उपयोग योजना सम्बन्धी कार्यविधिहरुलाई एकीकृत गर्ने • भू-उपयोग योजना सम्बन्धी क्रियाकलापहरुको संयोजन गर्ने • भू-उपयोग योजनाको कार्यान्वयन सम्बन्धमा तल्लो तहका निकायलाई आवश्यक मार्गदर्शन दिने, अनुगमन तथा सुपरीवेक्षण गर्ने • तल्लो निकाय सक्षम नहुँदासम्म भू-उपयोग योजना-निर्माण तथा कार्यान्वयन गर्न आवश्यक प्राविधिक सहयोग पुऱ्याउने तथा आवश्यक स्रोतसाधनको व्यवस्था मिलाउने • भू-उपयोगक्षेत्र परिवर्तनका लागि सिफारिस भै आएका विषयमा निर्णय लिने	भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय, भू- उपयोग परिषद, केन्द्रीय भू- उपयोग समन्वय समिति, सम्बन्धित मन्त्रालय तथा केन्द्रीय निकायहरु, भू-उपयोग व्यवस्थापन विभाग ।

जिल्लास्तर	• भू-उपयोग कार्यक्रम संचालनको लागि उपयुक्त क्षेत्रहरु पहिचान गर्ने • भू-उपयोग तथा नियन्त्रण विधिको नियमन गर्ने • भू-उपयोग सम्बन्धी प्राविधिक सेवा उपलव्ध गराउने • भू-उपयोग योजना-निर्माण तथा कार्यान्वयनमा आवद्धहुने जनशक्तिको क्षमता अभिवृद्धि गर्न तालीमहरु संचालन गर्ने • भू-उपयोग योजनाको महत्वका बारेमा सचेतना अभिवृद्धि गर्ने • भू-उपयोगका लागि निर्धारण गरिएका रणनीतिहरुलाई कार्यान्वयनमा ल्याउने • भू-उपयोग योजनाको कार्यान्वयनका क्रममा देखिएका समस्याहरुको समाधान गर्ने • तल्लो निकायलाई भू-उपयोग योजनाको कार्यान्वयनका लागि क्रियाशील बनाउने, कार्यान्वयनको अनुगमन, मूल्यांकन एवम् सुपरीवेक्षण गर्ने • भू-उपयोगक्षेत्र परिवर्तनका लागि माथिल्लो निकायमा सिफारिस गर्ने	जिल्ला विकास समित, जिल्ला भू-उपयोग कार्यान्वयन समिति, अन्य क्षेत्रगत निकायहरु ।
गा.वि.स. वा नगरपालिका	• भू-उपयोगका सम्बन्धमा स्थानीय जनताको चाहना, आकांक्षा तथा धारणाहरुलाई एकीकृत गर्ने • भू-उपयोग योजनाको कार्यान्वयनका क्रममा देखिएका समस्याहरुको समाधान गर्ने • भू-उपयोग योजनालाई कार्यान्वयनमा ल्याउन आवश्यक निर्णय लिने • भू-उपयोग योजना-निर्माण तथा कार्यान्वयन-प्रक्रियामा सम्बन्धित सवै सरोकारवालाहरुलाई सहभागी गराउने • भू-उपयोग योजनाको कार्यान्वयनका सम्बन्धमा आवश्यक पर्ने निर्देशन, सहयोग आदिको लागि माथिल्लो निकायमा अनुरोध गर्ने • भू-उपयोगक्षेत्र परिवर्तनको लागि माथिल्लो निकायमा सिफारिस गर्ने	गा.वि.स. वा नगरपालिका कार्यालय, गा.वि.स. /न. पा. स्तरीय भू- उपयोग कार्यान्वयन समिति।