२०६८

राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति

नेपाल सरकार

भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय

सिंहदरवार, काठमाण्डौं

नेपाल सरकार

भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय

सिंहदरवार, काठमाण्डौं

राष्ट्रिय भू उपयोग नीति
२०६८

(मिति २०६८।९।२७ मा परिमार्जित)

विषयसूची

१. पृष्ठभूमि १

२. विगतका प्रयासहरु १

३. वर्तमान स्थिति २

४. समस्या तथा चुनौति ३

५. भू उपयोग नीतिको आवश्यकता ३

५.१ दूरदृष्टि (Vision)..४

५.२ परिदृष्य (Mission) ४

६. लक्ष्य (Goal) ४

७. उद्देश्यहरु (Ojbectives) ४

८. नीति ४

९. रणनीति र कार्यनीति ६

१०. संस्थागत संरचना ९

११. आर्थिक पक्ष १०

१२. कानूनी व्यवस्था १०

१३. अनुगमन तथा मूल्यांकन १०

१४. जोखिम १०

१५. नीतिमा परिमार्जन ११

१६. बाधा, अडकाउ फुकाउने ११

अनूसूची १: परिभाषा तथा क्षेत्र निर्धारणका आधार एवम् मापदण्ड १२

अनुसूची २: संस्थागत संरचना सम्बन्धी विस्तृत विवरण १६

राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति, २०६८

१. पृष्ठभूमि :

भूमि तथा भूमिश्रोतहरुको उपयोग र व्यवस्थापन गर्ने विषयलाई मार्गदर्शन गर्नको निमित्त भू-उपयोग नीतिको तर्जुमा गरिएको हुन्छ । यस नीतिको अभावमा भूमिको अनियन्त्रित र अव्यवस्थित प्रयोग हुन गई यसको उपयोग र नियन्त्रण राज्यको आवश्यकता अनुसार गर्न सकिदैन । भू उपयोग नीतिको आधारमा नै राज्यले भू-उपयोग 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 भूमिश्रोतबाट प्राप्त हुने लाभहरुलाई न्यायोचित ढंगबाट वितरण हुन सक्ने अवस्थाको सिर्जना गर्न समेत भू-उपयोग नीतिको आवश्यकता पर्दछ ।

नेपालको सन्दर्भमा देशको समग्र अर्थतन्त्र तथा नागरिकको जीवन यापनको प्रमुख आधारका रुपमा भूमि तथा भूमिश्रोतले महत्वपूर्ण भूमिका निर्वाह गरेको छ । यहाँका अधिकांश नागरिकको जीवनयापनको प्रमुख आधार कृषि हो, जसले देशको कुल गार्हस्थ उत्पादनमा करिब ३३ प्रतिशत योगदान पुऱ्याएको 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 भूमिश्रोतलाई 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 भई प्रस्तुत “राष्ट्रिय भू उपयोग नीति, २०६८” तर्जुमा गरी लागू गरिएको छ ।

२. विगतका प्रयासहरू :

ऐतिहासिक प्रमाणका आधारमा नेपालमा भूमि व्यवस्थापन र प्रशासन लिच्छवीकाल देखि नै शुरु भएको भए तापनि उपयोगको आधारमा भूमि व्यवस्थापन गर्ने कार्यको इतिहास भने खासै पुरानो भएको पाइदैन । “खानी भयाका ठाउँमा गाउँ भया पनि गाउँ अरु जग्गामा सारिकन पनि खानी चलाउनु” भन्ने पृथ्वीनारायण शाहको कथनको आधारमा नेपालमा निजको शासनकाल देखि नै भूमिको समुचित उपयोग गरिनु पर्दछ भन्ने विषयमा चेतना थियो भन्ने बुझ्न सकिन्छ । साथै वि.सं. १९१० मा तात्कालीन राजा सुरेन्द्र शाहको पालामा बनेको मूलुकी ऐनमा भूमि व्यवस्थापन 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 भूमि सम्बन्धी कानूनहरुले तात्कालीन अवस्थामा आवाद जग्गाको आँकडा लिने, नयाँ जग्गा आवाद गर्न प्रोत्साहन गर्ने र मालपोत उठाउने कार्यलाई मात्र प्राथमिकता दिएको पाइन्छ भने भूमिको समुचित उपयोग र व्यवस्थापनको सवै पक्षहरुलाई सम्बोधन गर्न सकेको पाइदैन ।

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

देशमा व्यवस्थित शहरीकरणको विकास गर्न सरकारले नगर विकास समिति ऐन, २०४५ लागू गरी नगर विकास समितिहरुमार्फत नगर क्षेत्रमा 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 प्रकृया तीव्र हुँदै गई व्यवस्थित शहर बसाउने र अव्यवस्थित बसोबास नियन्त्रण गर्ने कार्य अपेक्षा अनुरुप सफल हुन सकेन । त्यस्तै ग्रामीण आवास विकास कम्पनी लिमिटेड -तात्कालीन पुनर्वास कम्पनी) ले व्यवस्थित वसोवास गराउने कार्यमा केही सहयोग पुऱ्याए तापनि यो कदम भू-उपयोगको अवधारणा अनुरुप हुन सकेन ।

भूमि वर्गीकरणको सन्दर्भमा विगतमा मालपोत उठाउने समेत प्रयोजनको लागि खेत र बारीलाई अब्बल, दोयम, सीम, 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 व्यवसायिक तथा बसोबास क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने व्यवस्था गरिएको पाइन्छ । यस प्रक्रिया अन्तर्गत भूमिको वर्गीकरण मूलतः पुनः नापी गरिने क्षेत्रमा मात्र अवलम्वन गरिएको हुनाले यसले देशको समग्र भूमिलाई समेटी वर्गीकरण गर्न सकेन भने वर्गीकरण अनुसारको उपयोग गर्ने विषय कार्यान्वयन पनि हुन सकेन ।

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

३. वर्तमान स्थिति :

भू उपयोगका हिसाबले नेपालमा हाल कूल भूभागको करिब २७ प्रतिशत खेतीयोग्य भूमि, 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 समुचित व्यवस्थापनको लागि उपयुक्त नीतिको अभाव रहेको छ । विगतमा भए गरेका विभिन्न प्रयासहरुको वर्तमानमा कुनै सकारात्मक प्रभाव देखिएको छैन । खासगरी भूमि सम्बन्धी ऐन, २०२१ र नियमावली २०२१ मा संसोधन 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 समेतको 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, मलविउ, आदिमा सुविधा दिने, सुरक्षित वा व्यवस्थित क्षेत्रमा वसोवासको व्यवस्था गराउन सक्ने र कानून विपरित कार्य गर्नेलाई दण्ड सजायको व्यवस्था गर्ने लगायतका प्रावधान भू-उपयोगको दृष्टिकोणले उपयोगी व्यवस्थाहरु समेत कार्यान्वयनमा आउन सकेको छैनन् । स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन तथा नियमावली बमोजिम स्थानीय निकायले पुरा गर्नु पर्ने जिम्मेवारी प्रभावकारी हुन सकेको देखिँदैन । नेपाल सरकारले आ.व. २०६६।६७ देखि उपयोगका आधारमा भूमीको वर्गीकरण गरी सो अनुरुप स्वामित्वको प्रमाण पत्र 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, कृषि भूमि क्रमशः विनास हुँदै गएको, जग्गा ओगटेर बाँझो राख्ने प्रवृत्ति बढेको, तथा सुकुम्वासीका नाममा सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गा अतिक्रमण गर्ने प्रवृत्ति बढेको अवस्था छ ।

४.समस्या तथा चुनौति :

एकीकृत भू उपयोग नीतिको अभावमा देशको समग्र भूमिलाई उपयुक्त ढंगले उपयोग गरी अधिकृत लाभ हासिल गर्ने सन्दर्भमा विभिन्न समस्याहरु देखा परेका छन् । भू उपयोग सम्बन्धी कार्यको प्रभावकारिता अन्तर्निकाय समन्वयमा भरपर्ने हुँदा सोको कमीका कारण क्षेत्रगत नीतिहरुमा भएका प्रावधानहरुको प्रभावकारी कार्यान्वयन हुनसकेको छैन । विद्यमान ऐन कानूनमा भएका प्रावधानहरुको समेत प्रभावकारी कार्यान्वयन हुन सकेको छैन । अव्यवस्थित, अनियन्त्रित एवम् तीव्र शहरीकरणका कारणले खेतीयोग्य जमीनमा संकुचन आइरहेको छ भने सरकारी सार्वजनिक जग्गाको विभिन्न नाममा अतिक्रमण बढ्दै गएको अवस्था छ । भूमिको समुचित ढंगले उपयोग गरी अधिकतम लाभ लिन सकिएको छैन । जग्गाको अनियन्त्रित रुपमा खण्डीकरण बढ्दै गइरहेकोले कृषि उत्पादनमा ह्रास आइरहेको छ । उपयुक्त नीतिको अभावमा कृषियोग्य जमिनको गैह्र कृषि प्रयोजनमा उपयोग हुन गएकोले उत्पादन र उत्पादकत्वमा वृद्धि हुन नसकी खाद्यसुरक्षा र सम्प्रभुतामा प्रतिकुल प्रभाव परेको छ । उल्लिखित समस्याहरुलाई समाधानको लागि उपयुक्त नीति तर्जुमा गरी कार्यान्वयनमा ल्याउनु पर्ने भएको छ । यसका लागि सम्पत्तिको रुपमा भूमिको उपयोग गर्ने नेपाली समाजमा रहेको मौजुदा सोंचमा परिवर्तन ल्याउने, भू उपयोग सम्बन्धमा राजनैतिक इच्छाशक्तिलाई सक्रिय गराउने, भू उपयोग सम्बन्धी कार्यक्रमलाई कार्यान्वयनको लागि आवश्यक श्रोतसाधन तथा संस्थागत क्षमताको विकास एवम् विस्तार गर्ने, अन्तर्निकाय समन्वयलाई प्रभावकारी बनाउने लगायतका कार्यहरु चुनौतीपूर्ण रहेका छन् ।

५. भू–उपयोग नीतिको आवश्यकता :

भू उपयोग नीतिको आवश्यकतालाई यस प्रकार उल्लेख गर्न सकिन्छः :

१) देशमा उपलव्ध भूमिको महत्तम उपयोगको लागि भूमिको वर्गीकरण गरी सो बमोजिम भू उपयोग योजना तर्जुमा गर्न सहज हुन गई देशको समग्र आर्थिक, सामाजिक तथा वातावरणीय विकासमा योगदान पुऱ्याउन ।
२) ठूला सहकारी कृषि फार्म स्थापना गरी, यान्त्रीकरण मार्फत कृषिलाई व्यवसायीकरण गर्न
३) देशमा खाद्य सुरक्षा तथा सम्प्रभुताको रक्षाको लागि भू-क्षमताका आधारमा उपयुक्त कृषि योग्य भूमि पहिचान भै यसको संरक्षणको लागि आवश्यक व्यवस्था गर्न
४) उपयुक्तता र भू बनौटका आधारमा आवासीय क्षेत्रको व्यवस्थाको लागि जोखिम रहित क्षेत्रहरु पहिचान गरी ती क्षेत्रहरुमा पूर्वाधारयुक्त, सुविधा सम्पन्न र वातावरणीय दृष्टिकोणले उपयुक्त हुने गरी व्यवस्थित शहरीकरणको विकास गर्न
५) कृषि, आवासीय तथा सामरिक महत्वका दृष्टिले महत्वपूर्ण क्षेत्रहरुलाई असर नपर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा आवश्यक पूर्वाधारयुक्त, सुविधासम्पन्न र वातावरणीय दृष्टिकोणले उपयुक्त औद्योगिक र व्यवसायिक क्षेत्रहरुको विकास गर्न
६) जडिवुटी, पशुपालन, फलफुल खेती, आदिको विकासको लागि उपयुक्त क्षेत्रहरु पहिचान भै 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 भै ती क्षेत्रहरुको संरक्षणबाट वातावरणीय सन्तुलन, पानीको श्रोतको संरक्षण, जैविक विविधतामा संरक्षण र सम्वर्धन तथा जीवजन्तुहरुको सुरक्षित वासस्थलको विकासमा महत्वपूर्ण सहयोग पुऱ्याउन,
९) प्राकृतिक रुपमा वाढी, पहिरो, भू-क्षय आदिको जोखिम भएका क्षेत्रहरु पहिचान गरी सोबाट उत्पन्न हुने प्रकोप न्यूनीकरण गर्ने ।
१०) उपयोगका आधारमा कर प्रणाली निर्धारण 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 आन्तर्राष्ट्रियस्तरमा गरिएका सम्झौता कार्यान्वयन गर्न र सहस्राब्दी विकास लक्ष्यमा उल्लेख भएका प्रावधानहरु कार्यान्वययन गर्न भू-उपयोग नीति आवश्यक देखिन्छ । साथै संयुक्तराष्ट्र संघीय आवास कार्यक्रम (UNHABITAT) द्वारा परिलक्षित सर्वैका लागि सुरक्षित, मर्यादित र सुविधा सम्पन्न आवासको व्यवस्था सम्बन्धी दीर्घकालीन सोंचको सन्दर्भमा समेत देशको समग्र आर्थिक, सामाजिक र वातावरणीय विकासको लागि भू-उपयोग नीति तर्जुमा हुनु र सोको प्रभावकारी कार्यान्वयन गर्नु अत्यन्त आवश्यक रहेको छ ।

यस नीतिको दुरदृष्टि, परिदृष्य, लक्ष्य तथा उद्देश्यहरु देहाय बमोजिम रहेका छन् ।

<u>५.१ दूरदृष्टि (Vision):</u>
उपलब्ध भूमि तथा भूमिश्रोतहरुको महत्तम (Optimum) उपयोग गरी देशको दीगो सामाजिक, आर्थिक तथा वातावरणीय विकास हासिल गर्ने ।

<u>५.२ परिदृष्य (Mission):</u>
राष्ट्रको दीगो सामाजिक, आर्थिक तथा वातावरणीय विकासको लागि विद्यमान भूमिको महत्तम उपयोग गरी उच्चतम प्रतिफल प्राप्त गर्न भूमिको वर्गीकरण गरी सो अनुरुप उपयोग, नियमन र व्यवस्थापन सुनिश्चित गर्ने ।

६. लक्ष्य (Goal):

६.१ देशको सम्पूर्ण भूमिलाई भू बनौट, क्षमता, उपयुक्तता र आवश्यकताका आधारमा वर्गीकरण गरी सो बमोजिम उपयोगको लागि तहगत भू-उपयोग योजना तयार गरी कार्यान्वयन गर्ने कार्य आगामी ५ वर्ष भित्र सम्पन्न गरिने छ । नगरपालिका, जिल्ला सदरमुकाम, नगरोन्मुख गा.वि.स र मुख्य सडकहरुको आसपासका क्षेत्रहरुका हकमा उपरोक्त कार्य आगामी ३ वर्ष भित्रमा सम्पन्न गरिने छ ।

६.२ उपरोक्त वर्गीकरणको आधारमा भूमिको उपयोग, नियमन र व्यवस्थापन सम्बन्धी नीतिमा समेटिएका विषयहरु कार्यान्वयनमा ल्याउनको निमित्त आगामी १ वर्ष भित्र आवश्यक संस्थागत तथा कानूनी व्यवस्था गरिने छ ।

७. उद्देश्यहरू (Objectives):

यस नीतिका प्रमुख उद्देश्यहरु देहाय बमोजिम रहेका छन्:

७.१ भूमि तथा भूमिश्रोतको महत्तम उपयोगको लागि भूमिको वर्गीकरण गर्ने

७.२ वर्गीकरणको आधारमा भूमिको संरक्षण, व्यवस्थापन र उपयोगलाई प्रोत्साहित गर्ने

७.३ भूमिको खण्डीकरणलाई व्यवस्थित गर्ने तथा योजनाबद्ध शहरीकरणलाई प्रोत्साहित गर्ने

७.४ विकास र वातावरण बीच सन्तुलन कायम राख्ने

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

७.६ भू-उपयोग नीतिलाई सम्बोधन गर्ने गरी भू उपयोग योजना तयार गर्ने

७.७ उपयोगको आधारमा न्यूनतम मूल्यांकन एवम् भूमिकर प्रणाली निर्धारण गर्ने

७.८ उपयोगमा नरहेको भूमिलाई समुचित प्रयोगमा ल्याउने व्यवस्था मिलाउने

८. नीति (Policy):

८.१ भूमि तथा भूमिश्रोतको महत्तम उपयोगको लागि भूमिलाई देहायका क्षेत्रहरुमा वर्गीकरण गरी सो बमोजिम उपयोगमा ल्याउने छ ।

क) कृषि क्षेत्र

ख) आवासीय क्षेत्र
ग) व्यवसायिक 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 ।

८.२ वर्गीकरणको आधारमा भूमिको संरक्षण, व्यवस्थापन र उपयोग गर्न प्रोत्साहित गर्ने सम्बन्धमा देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्ः

८.२.१ तोकिएको भू-उपयोग क्षेत्रको जमीनलाई अन्य प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइने छैन ।
८.२.२ कृषि भूमिलाई बाँझो राख्ने प्रवृत्ति र उर्वर जग्गाको गैर कृषि प्रयोगलाई निरुत्साहित गरिनेछ ।
८.२.३ राज्यको कूल भू-भागको कम्तिमा ४०% भू-भागमा वन क्षेत्र कायम गर्न सरकारी जग्गाको संरक्षण गरिनेछ ।
८.२.४ औद्योगिक नीति लगायतका आर्थिक नीतिसंग तालमेल हुने गरी निजी क्षेत्रले उद्योग, आवास, कृषिको विकास गर्न आएमा राज्यले राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति र स्थानीय भू-उपयोग योजनामा फरक नपर्ने गरी आवश्यक सहयोग गर्नेछ।

८.३: भूमिको खण्डीकरणलाई व्यवस्थित गर्न तथा योजनाबद्ध शहरीकरणलाई प्रोत्साहित गर्न देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्ः

८.३.१ कृषि भूमिको चक्लाबन्दी तथा विकास निर्माणको लागि जग्गा प्राप्ति गर्न व्यवस्थित जग्गा एकीकरण (Land Pooling) अवधारणालाई अवलम्बन गरिनेछ ।
८.३.२ जग्गाको अनियन्त्रित खण्डीकरणलाई निरुत्साहित गरिनेछ ।
८.३.३ आवश्यकता अनुसार उपयुक्त स्थानमा आवास क्षेत्रको विकास र शहरीकरणलाई प्रोत्साहित र व्यवस्थित गरिने छ ।
८.३.४ तोकिएको मापदण्ड विपरित प्राकृतिक स्वरुपमा परिवर्तन हुने गरी भूमिको उपयोग गर्न पाइने छैन ।

८.४ विकास र वातावरण बीच सन्तुलन कायम राख्न देहाय अनुसारका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्ः

८.४.१ शहरी क्षेत्रमा न्यूनतम हरित तथा खुल्ला क्षेत्र निर्धारण गरिने छ ।
८.४.२ वातावरणका दृष्टिले संवेदनशिल क्षेत्रको पहिचान तथा संरक्षण गरिनेछ ।
८.४.३ भूमि, वातावरण र विकासवीच सन्तुलन कायम राख्दै जैविक विविधताको संरक्षण तथा सम्वर्द्धन गर्ने नीति लिइनेछ ।
८.४.४ जलवायू परिवर्तनको असरलाई समेत ध्यानमा राखी दीगो विकासका सिद्धान्तका आधारमा विकास निर्माणका कार्यहरु संचालन गरिनेछन् ।
८.४.५ प्राकृतिक प्रकोपको दृष्टिकोणले जोखिमयुक्त क्षेत्रमा वसोवास गर्ने प्रवृतिलाई निरुत्साहित गरिनेछ ।

८.५ भौगोलिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, ऐतिहासिक लगायत विशेष महत्वका क्षेत्रहरु रहेको भूमिको संरक्षण गर्ने सम्बन्धमा देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्ः

८.५.१. विश्व सम्पदा सूचीमा रहेका क्षेत्रहरुको संरक्षण गरिने छ ।
८.५.२. विभिन्न ऐतिहासिक, धार्मिक एवम् सांस्कृतिक महत्वका क्षेत्रहरुको संरक्षण र विकास गरिने छ ।

८.६ भू उपयोग नीतिलाई सम्बोधन गर्ने गरी भू-उपयोग योजना तयार गर्ने सम्बन्धमा देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्ः

८.६.१ तहगत भू-उपयोग योजना तयार गरी लागू गरिनेछ ।
८.६.२ कुनै पनि विकास निर्माणका कार्यहरु संचालन गर्दा भू-उपयोग योजना अनुकूल हुनेगरी कार्यान्वयन गर्ने नीति लिइने छ ।

८.६.३ भू-उपयोगको बारेमा सचेतना अभिवृद्धि गर्न शैक्षिक पाठ्यक्रममा भू-उपयोग सम्वन्धी विषयबस्तु समाबेस गरिने छ ।

८.७ भू उपयोगको आधारमा न्यूनतम मूल्यांकन तथा भूमिकर प्रणाली निर्धारण गर्ने सम्बन्धमा देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्:

८.७.१ तोकिएको क्षेत्र र उपयोग समेतको आधारमा जग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन तथा करको दर निर्धारण गरिने छ ।

८.७.२ तोकिएको प्रयोजनमा जग्गाको उपयोग नगर्ने प्रवृतिलाई निरुत्साहित गर्न थप कर लगाउनुका साथै राज्यबाट उपलव्ध गराइने सेवा सुविधामा कटौती गरिने छ ।

८.८ उपयोगमा नरहेको भूमिलाई समुचित प्रयोगमा ल्याउने व्यवस्था मिलाउन देहायका नीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्:

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

८.८.२ तोकिएको भू-उपयोगको क्षेत्रमा परेको तर सो वमोजिम उपयोग हुन नसकेको जमीनलाई अन्य उपयोगमा ल्याउने नीति अवलम्बन गरिने छ ।

९. रणनीति र कार्यनीतिः

९.१ भूमिको वर्गीकरण गर्ने सम्बन्धी नीति कार्यान्वयनमा ल्याउन देहाय अनुसारका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्:

९.१.१ देहायका आधारहरुमा भूमिको वर्गीकरण गरिने छः

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) गरिने छ ।

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 ।

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

९.१.३ 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, वन, खानी, पर्यटन आदि क्षेत्रमा विकास गरिनेछ ।

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

९.१.५ 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, औद्योगिक कोरिडोर आदिलाई आवासीय क्षेत्रबाट निश्चित दूरिमा मात्र विकास गर्ने व्यवस्था गरिनेछ ।

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

९.२.१ तोकिएको भू-उपयोग क्षेत्रको जमीनलाई अन्य प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइने छैन ।

९.२.२ मनासिब कारणले जग्गाको उपयोगमा परिवर्तन गर्नु पर्ने भएमा नीतिगत तथा संस्थागत व्यवस्था गरी सोको स्वीकृतिबाट मात्र गर्न सकिने व्यवस्था गरिनेछ । आवश्यक प्रक्रिया नपऱ्याई उपयोगमा परिवर्तन गरेको पाइएमा साविककै उपयोगमा ल्याइनु का साथै कानून बमोजिम दण्ड सजाय गरिनेछ ।

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

९.२.४ मनासिब 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 ।

९.२.५ कृषि उपयोगको वर्गीकरणमा परेको जमीनमा खेती नलगाउने जग्गाधनीलाई सरकारले सरकारी अनुदान, सुविधा र सहयोग कटौती गरी थप कर लगाउन सक्ने छ ।

९.२.६ कृषि भूमिको क्षमता अनुसार वर्गीकरण गरी सो अनुरुप बाली लगाउन प्रोत्साहन गरिने छ ।

९.२.७ कृषियोग्य जमीनको गैह्र कृषि क्षेत्रमा हुने परिवर्तनलाई निरुत्साहित गर्न तथा कृषि क्षेत्रलाई संरक्षण र सम्वर्द्धन गर्नको लागि राज्यले अनुदानको व्यवस्था गर्न सक्नेछ ।

९.२.८ वन क्षेत्रको सिमांकन गरिने छ । अतिक्रमित वन क्षेत्र खाली गराई वन क्षेत्रको अतिक्रमणलाई रोकथाम गर्न आवश्यक व्यवस्था मिलाइने छ ।

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

९.२.१० हैसियत विग्रको वन क्षेत्रलाई वृक्षारोपण गरी हराभरा गरिने छ र यस्तो क्षेत्रको उत्पादकत्व बढाउन सम्बन्धित क्षेत्रका सिमान्तकृत परिवारहरुलाई कवुलियत वनको रुपमा उपलव्ध गराई गरिबी निवारणमा टेवा पुऱ्याइने गरी कार्यक्रम संचालनमा ल्याइनेछ ।

९.२.११ उचित प्रयोगमा नरहेका सरकारी सार्वजनिक जग्गा तथा नदी उकासमा वृक्षारोपण गरी वन क्षेत्रको विकास गरिने छ ।

९.२.१२ सरकारी सार्वजनिक जग्गाको संरक्षणको लागि उपयुक्त संस्थागत व्यवस्था गरिने छ ।

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

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

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

९.३.१ कृषि क्षेत्रको रुपमा प्रयोग गरिएको जमीनलाई चक्लावन्दी गर्न प्रोत्साहन गरिने छ ।

९.३.२ विकास निर्माणका आयोजना संचालन गर्न, व्यवस्थित आवासीय क्षेत्रको विकास गर्न, औद्योगिक क्षेत्रको विकास गर्न जग्गा एकीकरण (Land Pooling) कार्यक्रम संचालन गरिने छ ।

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

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

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

९.४ विकास र वातावरण बीच सन्तुलन कायम राख्न लिइएका नीतिहरु कार्यान्वयनमा ल्याउन देहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन् :

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

९.४.२ स्थानीय निकायको समेत साधन श्रोत परिचालन गरी शहरी क्षेत्रमा आवश्यक मात्रामा खुल्ला क्षेत्र, पार्क, उद्यान, खेलमैदान, मनोरञ्जन स्थल, आदिको विकासमा जोड दिइनेछ ।

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

९.४.४ 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 ।

९.४.५ 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 ।

९.४.६ भू-क्षयको दृष्टिले ज्यादै संवेदनशील क्षेत्रहरूको संरक्षण गर्न निजी स्वामित्वको जग्गा भएमा नीजि वन तथा सरकारी स्वामित्वको वा सार्वजनिक भएमा संरक्षणमुखी सामुदायिक वनको विकासमा प्रोत्साहित गरिनेछ ।

९.४.७ वन क्षेत्रलाई संरक्षित र व्यवसायिक रुपमा वर्गीकरण गरी सोही अनुसार उपयोगमा ल्याउन कार्यक्रम ल्याइने छ । वन क्षेत्रभित्र कुनै भौतिक पूर्वाधार निर्माण गर्नै पर्ने भएमा वनको संरचना र क्षेत्रफलमा नघटने व्यवस्था गरिने छ ।

९.४.८ जलाधार क्षेत्र, सिमसार क्षेत्र, संरक्षित क्षेत्र, मध्यवर्ती क्षेत्र, राष्ट्रिय निकुञ्ज तथा आरक्ष, चरन आदि क्षेत्रको संरक्षण गर्न विशेष व्यवस्था गरिने छ ।

९.४.९ तराईको जलाधारक्षेत्रको रुपमा रहेको चुरे तथा भावर क्षेत्रको संरक्षण गर्न विशेष योजना बनाई कार्यान्वयन गरिने छ । यस क्षेत्रको जमीन संवेदनशील भएकोले यसको संरक्षणको लागि प्रतिकूल असर पर्ने मानवीय वस्तीलाई क्रमशः स्थानान्तरण गर्दै लगिने छ । यस क्षेत्रलाई प्रतिकूल असर नपर्ने गरी छरिएर रहेका वस्तीलाई एकीकृत गर्ने किसिमले वस्ती विकासका लागि कार्यक्रमहरु ल्याइनेछन् ।

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

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

९.४.१२ प्रकोपको संभावना बढी भएका क्षेत्रहरुको पहिचान गरी त्यस्ता क्षेत्रमा रहेका वस्तिलाई सुरक्षित स्थानमा स्थानान्तरण हुन प्रोत्साहन गरिनुका साथै त्यस्ता क्षेत्रमा वस्तिविकास तथा पूर्वाधार विकास गर्न निरुत्साहित गरिने छ ।

९.५ भौगोलिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, ऐतिहासिक लगायत विशेष महत्वका क्षेत्रहरुको संरक्षण गर्ने सम्बन्धी नीतिलाई कार्यान्वयनमा ल्याउन देहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्:

९.५.१ विश्वसम्पदा सूचीमा परेको क्षेत्रको भूमिलाई अवरोध र असर पर्ने गरी उपयोग वा सोमा परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।

९.५.२ भौगोलिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, ऐतिहासिक, सामरिक एवम् वातावरणीय दृष्टिकोणले विशेष महत्व रहेका क्षेत्रहरुको भूमिलाई अन्य प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइने छैन ।

९.५.३ पर्यटकीय क्षेत्रको मौलिकता (निर्माण हुँदा जे जस्तो अवस्थामा थियो सोही अवस्था) मा असर पर्ने गरी भूमिको उपयोग गर्न दिइने छैन् ।

९.५.४ नदी नालाहरुको प्राकृतिक वहाव सीमा र मापदण्डलाई असर पर्ने गरी भूमिको प्रयोग गर्न पाइने छैन । तर मूलुकलाई ठूलो लाभ पुग्ने विकास निर्माणका कार्यहरुका लागि योजना बनाई कार्यान्वयन गर्न यस प्रावधानले वाधा पुर्‍याएको मानिने छैन ।

९.५.५ ताल तलैया, सरकारी सार्वजनिक पोखरी जस्ता सिमसार क्षेत्रहरुको सीमा अतिक्रमण नहुने गरी यसको प्राकृतिक उपयोग र पर्यटन प्रवर्धनको क्षेत्र वाहेक अन्य प्रयोजनमा उपयोग गर्न पाइने छैन ।

९.५.६ 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 सम्वन्धित स्थानीय निकायलाई समेत जिम्मेवार वनाइने छ ।

९.६ भू उपयोग योजना तयार गर्ने सम्बन्धी नीतिहरु कार्यान्वयनमा ल्याउन देहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्:

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

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

९.६.३ भू-उपयोग योजना तयार गर्नको लागि आवश्यक विभिन्न सूचनाहरु संकलन गरी भू-उपयोग नक्साहरु तयार गरिनेछ । यस्ता नक्साहरुमा अन्य सूचनाहरुका अलावा मौसम सम्बन्धी सूचनाहरुलाई समेत समावेश गरिनेछ।

९.६.४ भू-उपयोग योजना तर्जुमा गर्दा सरोकारवाला सरकारी तथा सार्वजनिक निकाय, र निजी क्षेत्रबीच सहभागिता र समन्वय गरी गरिनेछ ।

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

९.६.६ भू-उपयोग योजनाहरुलाई प्रत्येक पाँच वर्षमा राष्ट्रिय आवधिक योजना संग आवद्ध गरी पुनरावलोकन गरिनेछ।

९.६.७ विकास निर्माणका योजना बनाउँदा तथा कार्यक्रम संचालन गर्दा सम्बन्धित क्षेत्रको भू-उपयोग योजनालाई आधार लिइनेछ । भू-उपयोग योजनाको प्रतिकूल हुने गरी विकास निर्माणका कार्यहरु संचालन गर्न पाइने छैन। तर पूर्वाधार विकासका लागि आवश्यकता हेरी राज्यले जुनसुकै प्रकारको भूमि नियमानुसार अधिग्रहण गरी उपयोग गर्न सक्नेछ ।

९.६.८ माध्यमिक तहसम्मको पाठचक्रममा भू-उपयोग सम्बन्धी विषयलाई समावेश गरी अध्ययन अध्यापन गराइनेछ ।

९.७ भू उपयोगको आधारमा कर प्रणाली कार्यान्वयन गर्नदेहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन् ।

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

९.७.२ घर घडेरी वापत तोकिएको संख्या तथा क्षेत्रफल भन्दा वढी जग्गा राख्ने प्रवृत्तिलाई निरुत्साहित गर्न त्यस्तो बढी संख्या वा क्षेत्रफलको जग्गामा वढी भूमिकर लगाइने छ ।

९.७.३ खाद्य तथा पोषण सुरक्षा र खाद्य सम्प्रभुताको प्रत्याभूतिका लागि कृषि प्रयोजनको लागि उपयोग भएको भूमिमा कर सहुलियत दिइनेछ । अन्य क्षेत्रको हकमा उपयोग र लाभ समेतको आधारमा कर लगाइनेछ ।

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

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

९.८ उपयोगमा नरहेको भूमिलाई समुचित प्रयोगमा ल्याउने व्यवस्था मिलाउन लिइने नीतिहरु कार्यान्वयवमा ल्याउन देहायका रणनीति तथा कार्यनीतिहरु अवलम्बन गरिनेछन्:

९.८.१ समुचित उपयोगमा नरहेको सरकारी सार्वजनिक तथा गुठी जग्गालाई आवश्यकता अनुसार सार्वजनिक हितमा प्रयोग गरिनेछ ।

९.८.२ उपयोगमा नआएका जमीनलाई व्यवसायिक खेती, पर्यटन प्रवर्द्धन, मनोरञ्जनस्थल, खेलकुदस्थल आदिको रुपमा उपयोगमा ल्याउन सकिने गरी निजी क्षेत्रलाई प्रोत्साहित गरिनेछ ।

९.८.३ नदीको प्राकृतिक वहावलाई असर नपर्ने गरी तटबन्ध गरी उकास हुन आएको जग्गालाई उपयुक्तता अनुसार कृषिवन, पर्यटन, सडक आदिमा उपयोग गरिनेछ ।

९.८.४ हैसियत बिग्रेका वन तथा प्राकृतिक सम्पदा (जलाशय, ताल, पोखरी, नदी, नाला, घोल, सिमसार क्षेत्र आदि) को हैसियत सुधार गरी जैविक विविधताको संरक्षण, सम्बर्द्धन र उपयोग गरिनुका साथै कृषिवन, जडिवुटी खेती आदि प्रणालीलाई प्रोत्साहन गरिने छ ।

९.८.५ 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 ।

१०. 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 गरिने छ। उल्लिखित संगठन संरचना तथा कार्य विवरण सम्बन्धी विस्तृत विवरण अनुसूची २ मा उल्लेख गरिएको छ।

११. आर्थिक पक्ष :

भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन गर्ने सन्दर्भमा आवश्यक पूर्वाधारको व्यवस्था को लागि नक्शा तथा भौगोलिक सूचनाहरुको उत्पादन, भू-उपयोग क्षेत्रहरुको निर्धारण, भू-उपयोग योजना तर्जुमा, सांगठनिक तथा कानूनी व्यवस्था, दक्ष जनशक्तिको आपुर्ती जस्ता विविध कार्यहरु गर्नुपर्ने भएकोले यसको लागि ठूलो मात्रामा साधनश्रोत आवश्यक पर्ने हुन्छ। यो आवश्यकता परिपूर्ति गर्न मूलुकको आन्तरिक श्रोतका साथै आवश्यकता अनुसार थप वाह्य श्रोत समेत आवश्यक पर्ने देखिन्छ। तसर्थ भू उपयोग नीति तर्जुमा भए पछि कार्यान्वयनको लागि बनाइने योजना तथा कार्यक्रम संचालन गर्न आवश्यक पर्ने आर्थिक श्रोतको पहिचान तथा व्यवस्था तत् तत् समयमा नै गर्नु पर्ने देखिन्छ।

१२. कानूनी व्यवस्था :

प्रस्तुत नीति कार्यान्वयनमा ल्याउन नीति अन्तर्गत रही १ वर्ष भित्र ऐन नियम निर्देशिका निर्माण गरी कानूनी व्यवस्था सुदृढ गर्नु पर्ने हुन्छ। यसका लागि आवश्यकता अनुसार निम्न कार्यहरु गरिनेछ।

- क्षेत्रगत रुपमा छरिएर रहेका भूमि सम्वन्धी कानूनहरूलाई समयसापेक्ष सुधार तथा परिमार्जन सहित एकीकृत कानूनको तर्जुमा गरी लागू गरिनेछ।
- भू-उपयोग सम्बन्धी वर्तमान कानूनी व्यवस्थामा आवश्यक सुधार गरी नयाँ कानूनको तर्जुमा गरी लागू गरिनेछ।
- भूमि सम्बन्धी सम्पूर्ण क्रियाकलापलाई निर्देशित गर्ने गरी राष्ट्रिय भू-उपयोग निर्देशिका तर्जुमा गरी लागू गरिनेछ।

१३. अनुगमन तथा मूल्याङ्कन :

प्रस्तुत नीति कार्यान्वयन गर्दा त्यसबाट प्राप्त भएको प्रतिफल तथा लिइएका उद्देश्यहरूको प्राप्तिको अवस्थाको अनुगमन र मूल्याङ्कन गर्न अनुच्छेद १० अन्तर्गतका परिषद, समिति तथा विभागले सम्बन्धित सबै निकायहरूसँग समन्वयन गरी आवश्यक व्यवस्था गर्नेछन्। यस नीतिको प्रभाव मूल्यांकन राष्ट्रिय योजना आयोगले गर्नेछ।

१४. जोखिम :

प्रस्तुत भू-उपयोग नीति एकीकृत रुपमा तर्जुमा गरी प्रथम पटक कार्यान्वयनमा आउन लागेकाले यसको कार्यान्वयनमा विभिन्न अवरोधहरु आउन सक्ने देखिन्छ। यस सन्दर्भमा नीतिको सहज एवम् सफल कार्यान्वयनका प्रमुख जोखिमहरु निम्नानुसार रहेका 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 कार्यान्वयनको लागि आन्तरिक श्रोतसाधन पर्याप्त नहुने भएकोले वैदेशिक सहयोग आवश्यक हुनेछ। वैदेशिक सहयोग परिचालन नभएमा नीति कार्यान्वयनमा ल्याई कार्यक्रमहरु संचालन गर्न सहज देखिंदैन ।
- 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 हुनसक्तैन । तसर्थ सम्बन्धित विभिन्न निकायहरूबीच उच्चस्तरको समन्वयको अभावमा यो कार्यक्रम प्रभावकारी रुपमा अगाडि बढ्न सक्दैन।
- यो नीति कार्यान्वयन गर्नको लागि उपयुक्त कानूनी व्यवस्था, संस्थागत संरचना, दक्ष जनशक्तिको उपलव्धता र सक्षम व्यवस्थापकीय क्षमताको आवश्यकता पर्दछ । हालको कानूनी व्यवस्था, संस्थागत स्वरुप र व्यवस्थापकीय क्षमता तद्नुरुप नभएकाले नीति कार्यान्वयन गर्न कठिनाई पर्ने देखिन्छ।

१५. नीतिमा परिमार्जन :

भू-उपयोग नीतिलाई प्रत्येक १० वर्षमा पुनरावलोकन एवं परिमार्जन गरिनेछ। भूमिसुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालयले एक स्थायी कार्यदल बनाई निरन्तर परिमार्जनको कार्य गरी केन्द्रीय समन्वय समितिमा छलफलमा ल्याई परिमार्जनको प्रकृया अगाडी बढाउने छ।

१६. बाधा, अड्काउ फुकाउने :

१६.१ प्रचलित कानूनले नसमेटेको तर नीतिमा उल्लेखित कुनै कार्य गर्नु परेमा मन्त्रालयले आवश्यक कार्यनीति वा कार्यविधि बनाई कार्यान्वयन गर्नेछ।

१६.२ भूमि सम्बन्धी विषय समेटने यो प्रमुख नीति हो। यस नीति अनुकूल नभएका ऐन, नियम तथा नीतिहरु यो नीति लागू भएको १ वर्ष भित्र सम्बन्धित निकायले यो नीति अनुरुप हुनेगरी संशोधन र परिमार्जन गर्नु पर्नेछ।

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, निजी जग्गामा भएका वृक्षारोपण वा वनबाटिका समेत भएका वा हुनसक्ने जग्गालाई जनाउँछ ।

(ख) बसोवास क्षेत्र

"बसोवास क्षेत्र" भन्नाले मानिसले वासस्थानको लागि प्रयोग गरेका घर रहेको जग्गालाई जनाउँछ र सो शब्दले घर संग 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 व्यवसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएका घरले चर्चेको जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्टयाइएको जग्गा, तथा पर्यटकीय क्षेत्रले चर्चेको जग्गा समेतलाई जनाउँछ । यो शव्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा बजार विस्तार तथा नयाँ शहर निर्माण गर्ने गरी सरकारले घोषणा गरी तोकेको क्षेत्रलाई समेत जनाउँछ ।

(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 क्षेत्रलाई समेत जनाउँछ ।

(ङ) वन क्षेत्र

"वन क्षेत्र" भन्नाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा रुख तथा वनस्पतिले ढाकिएको, माथि उल्लेखित 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 जनाउँछ ।

(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 जनाउँछ ।

<u>१.२ भू उपयोगको क्षेत्र निर्धारणका आधार र मापदण्ड :</u>

क) कृषि क्षेत्र

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएको जग्गा कृषि क्षेत्रमा 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 समेतको 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 विउ उत्पादन गरिएको जग्गाहरु व मसलाजन्य वस्तुहरुको खेती वा सघन खेती गरिएको जग्गाहरु ।

४) डाले घाँस वा पशु आहारको लागि प्रयोग गरिने रुख वा वनस्पतीहरु हुर्काइएको वा कृषिजन्य उपजको लागि प्रयोग दर्तावाला जग्गाहरु ।

५) पशु आहारको लागि घाँस उत्पादन गरिएको सरकारी र सार्वजनिक वनक्षेत्र वाहेकको खरवारी, भीर, कान्ला, घाँसे मैदान, चरन क्षेत्र तथा बाँस तथा वेतको झाडी भएको जग्गाहरु ।

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

७) चिया, कफी, उखु, कुरीलो, अम्रिसो, केरा जस्ता नगदेवालीको विरुवा रोपिएको वा उत्पादन गरिएको वा सो को नर्सरी भएको निजी जग्गाहरु ।

८) निजी जग्गामा वन पैदावार वा जडीबुडी उत्पादन गर्ने उद्देश्यले हुर्काइएको वनस्पति वा जडिबुडी भएको जग्गाहरु ।

९) पशु पालनको लागि प्रयोग भएको जग्गा, सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएका घर, टहरा, छाप्रो वा पशु प्रजनन स्थलको रुपमा प्रयोग भएका जग्गाहरु ।

१०) स्थायी रुपमा सिंचाई सुविधा उपलब्ध भएका कृषियोग्य जग्गाहरु ।

११) मुख्य रुपमा कृषि कार्यको लागि प्रयोग भएका प्रर्याप्त प्राकृतिक वनस्पति सहितको जग्गाहरु ।

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

१३) बसोबास, व्यवसायिक क्षेत्र वा अन्य उपयोग भएको क्षेत्रसँग जोडिएको भएता पनि कित्ताको क्षेत्रफल १००० वर्ग मिटर भन्दा वढी भई खेती गरिएको वा खनजोत गरिएको वा पर्ति बाँझो जग्गाहरु ।

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

ख) **बसोबास क्षेत्र**

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएको जग्गा आवासीय क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

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

२) व्यक्तिगत घर र सो सँग जोडिएको बगैंचा, ग्यारेज, आँगन, सो प्रयोजनको लागि प्रयोग हुने व्यक्तिगत वाटो आदी रहेको जग्गाहरु ।

३) एक भन्दा धेरै परिवारहरु बस्ने विकसित अपार्टमेन्ट रहेको जग्गा, त्यस प्रयोजनको वाटो, सामुहिक ग्यारेज, पार्किङ्ग स्थल, बगैंचा, चौर आदी रहेको जग्गाहरु ।

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

५) ग्रामिण क्षेत्रमा बनेको घर, आँगन, चोक, अन्न भण्डार गर्ने भकारी, घरसँगै रहेको गोठ, चर्पी, करेसावारी आदीले चर्चेको जग्गाहरु ।

६) वृद्धाश्रम, वालगृह, ब्यारेक, आवासीय विद्यालय, छात्रबास, धार्मिक आश्रम वा गुम्बा आदी रहेको जग्गाहरु तथा सो प्रयोजनको लागि चर्चेको जग्गाहरु ।

७) कर्मचारी आवास, आवासीय होटल, आदी सामुहिक आवास प्रयोजनको लागि निर्माण भएका भवन तथा सो प्रयोजनको लागि चर्चेको जग्गाहरु ।

८) बसोबास तथा व्यवसायिक तथा औद्योगिक क्षेत्रको रुपमा विकास गर्नका लागि आवश्यक भौतिक पूर्वाधार, सडक, विद्युत, खानेपानी, ढल, सञ्चार, आदीको विकास भएको क्षेत्रमा रहेको ५५० वर्ग मिटर भन्दा साना कित्ताहरु ।

९) बसोवास क्षेत्रमा उपयोग गर्न आवश्यक न्यूनतम पूर्वाधारको विकास भएको कित्ता जग्गा रहेको ठाउँवाट १०० मिटरको अर्धव्यासको क्षेत्रमा एकात्मक परिवार आवास इकाई (Single Family Unit) १५० र संयुक्त परिवार आवास इकाई (Joint Famly unit) आवास १० भन्दा वढी भएका जग्गाहरु ।

ग) **व्यावसायिक क्षेत्र:**

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएको जग्गा व्यावसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१) पसल, बुटिक, डिपार्टमेन्टल स्टोर, खुद्रा व्यापार, सुपर मार्केट आदी वस्तुको खरिद बिक्री हुने स्थल रहेको घर जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि चर्चेको जग्गाहरु ।

२) होटेल, गेष्ट हाउस, फास्टफुड, मनोरञ्जन स्थल, साईवर क्याफे, रेष्टुरेन्ट क्याफे, वार, सिनेमा, थियटर, कन्सर्ट हल, ब्रोडकास्ट स्टुडियो, डान्स हल, नाइट क्लब, गेमिङ्ग एण्ड ग्याम्बलिङ्ग क्लब रहेको स्थल, सो प्रयोजनको लागि उपयोग भएको घर रहेको जग्गा लगायत प्रयोजनको लागि चर्चेको जग्गाहरु ।

३) निजी क्षेत्रवाट संचालन गरिएको शिक्षा, स्वास्थ्य, संचार आदी सेवा उपलब्ध गराउने स्थल, सो प्रयोजनलाई प्रयोग भएको घर र त्यसले चर्चेको जग्गा ।

४) पावर स्टेसन, केवल कार, ग्यास र तेल स्टोरेज स्थल, हुलाक अफिस, सो रुम, ड्राई क्लिनर्स, पेट्रोल पम्प आदी रहेको स्थल र सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएको घर र त्यसले चर्चेको जग्गा ।

५) कुनै पनि वस्तु वा यन्त्र उपकरणको मर्मत सम्भार वा सफा गरिने स्थल वा कवाडी भण्डारण गरिएको स्थल, सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएको घर र चर्चेको जग्गा ।

६) हुलाक सेवा, रेडियो स्टेशन, टी.भी.स्टेशन, दूरसंचार आदि रहेको स्थल, सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएको घर र चर्चेको जग्गा ।

७) कुनै पनि वस्तुको भण्डारण गरिएको स्थल, खुद्रा बिक्री स्थल वा थोक बिक्री स्थल, सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएको घर र चर्चेको जग्गा ।

८) विभिन्न व्यवसायिक सेवा, परामर्श सेवा, प्राकृतिक स्वास्थ्य सेवा प्रदान गरिने स्थल वा जिम हाउस संचालन भएको स्थल , सो प्रयोजनको लागि प्रयोग भएको घर र चर्चेको जग्गा ।

९) कुनै एक व्यवसायिक प्रकृतिको सेवा संचालनमा रहेको घर र सो घरले चर्चेको जग्गाहरु ।

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

११)सरकारी सेवा प्रदान गर्न स्थापना गरिएका कार्यालयहरु तथा तिनले चर्चेको जग्गा वा भविष्यमा निर्माणको लागि छुट्टयाइएको जग्गा

१२)पर्यटकीय गतिविधिमा उपयोग भै रहेका क्षेत्रहरुले चर्चेको जग्गा

१३)व्यवसायिक क्षेत्रलाई मूलरुपमा दुइवटा उप वर्गमा वर्गीकरण गर्न सकिनेछः

क) सरकारी सेवा क्षेत्र

ख) व्यापारिक क्षेत्र

घ) औद्योगिक क्षेत्र

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएको जग्गा औद्योगिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१) कुनै पनि कच्चा पदार्थ उत्पादन गर्ने उद्योग वा वर्कसप रहेको स्थल, सो प्रयोजनमा भएको घर वा टहरा तथा उद्योग संचालनको लागि प्रयोग भएको जग्गा ।

२) कुनै पनि खनिज पदार्थ उत्पादन, प्रशोधन गर्ने उद्योग रहेको क्षेत्र, सोही प्रयोजनमा प्रयोग भएको घर, टहरा तथा उद्योग संचालनको लागी 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 भएको भवन तथा सो घरले चर्चेको जग्गा ।

५) खाद्यान्न प्रशोधन, पेय पदार्थ उत्पादन, सुर्तीजन्य पदार्थ तथा प्रशोधन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागी चर्चेको जग्गा ।

६) रसायन तथा सो को संयोजन तथा वाट विभिन्न किसिमको पदार्थहरुको उत्पादन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागी चर्चेको जग्गा ।

७) मोटरगाडीहरुको निर्माण तथा मर्मत स्थल, फलाम तथा धातुजन्य पदार्थवाट निर्माण सामग्रीको उत्पादन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागी चर्चेको जग्गा ।

८) कपडा तथा पोशाक उत्पादन स्थल तथा सो प्रयोजनको लागी चर्चेको जग्गा ।

९) ईंटा, माटाका भाँडाकुँडा, शिशा तथा सिमेन्टको उत्पादन गरिएको स्थल तथा सो प्रयोजनको लागी चर्चेको जग्गा ।

१०) काठजन्य र फर्निचर, कागज तथा छापाखाना संचालन रहेको स्थल तथा सो प्रयोजनको लागी चर्चेको जग्गा ।

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 पदार्थ को विसर्जन गर्ने प्रयोजनको लागी को लागि प्रयोग भएको जग्गा ।

ङ) सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएको जग्गा सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१) सडक ,वाटो, पुल, गाइबस्तुको निकास, विमानस्थल, आदिले ओगटेको क्षेत्र ।

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

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

६) खोलानाला, नहर, कुलो, वगर, पानी पधेंरो, अन्त्येष्टिस्थल, पोखरी, पाटी, पौवा, सत्तल, मठ, गुम्बा, मस्जिद, चर्च आदी 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 बुथ्र, विजुलीको खम्बा रहेको जग्गा ।

९) चौतारी, ईनार, कुवा, टुडीखेल आदी सार्वजनिक रुपमा उपभोग भएका स्थलहरु र सोले चर्चेको जग्गा ।

च) वन क्षेत्र

देहाय बमोजिमको प्रयोगमा भएको जग्गा वन क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

१) पूर्ण वा आंसिक रुपले रुख तथा वनस्पतिले ढाकिएको जग्गाहरु ।

२) निजी जग्गामा कृषि प्रयोजन वाहेक वन पैदावार उत्पादन गर्ने मनशायले हुर्काएको रुख तथा वनस्पतिले ढाकिएको जग्गाहरु ।

३) सरकारी, सामुदायीक, कवुलियती, धार्मिक लगायत सबै प्रकारको वन जंगल भएको जग्गाहरु ।

४) रुख तथा वनस्पतिहरुको वृक्षारोपण गरिएको सरकारी जग्गाहरु ।

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

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

७) पानीको मुहानलाई संरक्षण गर्न हुर्काइएको वा जोगाइएका रुख तथा वनस्पतिले ढाकिएको जग्गाहरु

८) जलवायु परिवर्तनबाट सम्वेदनशील तथा जोखिम युक्त क्षेत्र

९) नदी उकासबाट प्राप्त गरी निजी जग्गा बाहेक तथा वनक्षेत्रको लागि तोकिएको जग्गा

अनुसूची २: संगठन संरचना सम्बन्धी विस्तृत विवरण

क) भू-उपयोग परिषदको गठन

भू-उपयोग नीति र भूमि सम्वन्धी विषयको समग्र व्यवस्थापन, संस्थागत संरचनाको निर्माण एवं सुदृढीकरण तथा जनशक्ति विकासको लागि नेपाल सरकारलाई समय-समयमा सिफारिस गर्न मौजुदा भू-उपयोग परिषदलाई अझ व्यापक बनाई थप क्रियाशील बनाइनेछ । भू-उपयोग परिषदको गठन देहाय अनुसार गरिनेछ:

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 मनोनीत 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 नहुँदा सम्म हाल कायम रहेको राष्ट्रिय भू उपयोग आयोजनाबाट उल्लेखित कार्यहरु सम्पादन गरिने छ ।

ग) जिल्लास्तरीय भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिको गठन

जिल्लास्तरमा भू उपयोग योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयनमा प्राविधिक सहयोग तथा परामर्श प्रदान गर्न तथा जिल्ला भित्रको 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, कृषि विकास कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, शहरी विकास डिभिजन कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, सिंचाई कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, मालपोत कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, भूमिसुधार कार्यालय	- सदस्य
कार्यालय प्रमुख, नापी कार्यालय	-सदस्य
स्थानीय क्षेत्रमा सम्बन्धित क्षेत्रमा आवद्ध संस्थाका प्रतिनिधि तथा वुद्धिजीवीहरु मध्ये जिल्ला विकास समितिबाट मनोनित कम्तिमा १ जना महिला सहित २ जना	- सदस्य
जिल्ला विकास समितिको योजना अधिकृत	- 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 श्रोतको व्यवस्था जिल्ला विकास समितिले नै गर्नेछ ।

घ) गाउ विकास समिति वा नगरपालिकास्तरीय भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिको गठन

गाउ विकास समिति वा नगरपालिकास्तरमा भू-उपयोग योजना निर्माण तथा कार्यान्वयनमा प्राविधिक सहयोग तथा परामर्श प्रदान गर्न गाउँ विकास समिति वा नगरपालिकामा भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिको गठन गरिनेछ । यस समितिको गठन देहाय अनुसार गरिनेछः

प्रमुख, गाउँ विकास समिति /नगरपालिका	- अध्यक्ष
सम्बन्धित वडाको अध्यक्ष	- सदस्य
सम्बन्धित गाउँ विकास समिति./नगरपालिका हेर्ने कृषि प्राविधिक	- सदस्य
सम्बन्धित गाउँ विकास समिति /नगरपालिका हेर्ने वन प्राविधिक	- सदस्य
सम्बन्धित गाउँ विकास समिति/नगरपालिकाको वडा हेर्ने मालपोत कार्यालयको कर्मचारी	- सदस्य
सम्बन्धित गाउँ विकास समिति/नगरपालिकाको वडा हेर्ने नापी कार्यालयको कर्मचारी	- सदस्य
स्थानीय बुद्धिजीवी मध्ये गाउँ विकास समिति / नगरपालिकाबाट मनोनीत कम्तिमा १ जना महिला सहित २ जना	- सदस्य
गाउँ विकास समिति सचिव/नगरपालिकाको योजना शाखा प्रमुख	- सदस्य -सचिव

स्थानीयस्तर (नगरपालिका वा गाउँ विकास 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 साधन श्रोतको व्यवस्था सम्बन्धित निकायले नै गर्नेछ ।

ङ) क्षेत्राधिकारको बाँडफाँड

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

तह	क्षेत्राधिकार	जिम्मेवार निकाय
केन्द्रीय	• भूमिश्रोतको उपयोग, परिचालन तथा संरक्षण सम्बन्धी नीति निर्माण गर्ने वा नीति निर्माण गर्न मार्गदर्शन दिने • कानून निर्माण गरी भूमिश्रोतको उपयोगको लागि अधिकार र कर्तव्य सहितको कार्यनिर्देशिका (Normative Directives) जारी गर्ने • भूमिश्रोतको उपयोग र संरक्षणको 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 तहको निकायलाई आवश्यक मार्गदर्शन दिने, अनुगमन तथा सुपरीवेक्षण गर्ने • तल्लो निकाय सक्षम नहुँदा सम्म भू-उपयोग योजना निर्माण तथा कार्यान्वयन गर्न आवश्यक प्राविधिक सहयोग पुऱ्याउने तथा आवश्यक श्रोत साधनको व्यवस्था मिलाउने • भू- उपयोग परिवर्तनको लागि सिफारिस भै आएको 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 आवद्ध हुने जनशक्तिको क्षमता अभिवृद्धि गर्न तालीमहरु संचालन गर्ने • भू- उपयोग योजनाको महत्वका बारेमा सचेतना अभिवृद्धि गर्ने • भू-उपयोगको लागि निर्धारण गरिएका रणनीतिहरुलाई कार्यान्वयनमा ल्याउने • भू-उपयोग योजनाको कार्यान्वयनका क्रममा देखिएका समस्याहरुको समाधान गर्ने • तल्लो निकायलाई भू-उपयोग योजनाको कार्यान्वयनको लागि क्रियाशील बनाउने, कार्यान्वयनको अनुगमन मूल्यांकन एवम् सुपरिवेक्षण गर्ने • भू-उपयोग परिवर्तनको लागि माथिल्लो निकायमा सिफारिस गर्ने	जिल्ला विकास समित, जिल्ला भू-उपयोग कार्यान्वयन समिति, , अन्य क्षेत्रगत निकायहरु
गा.वि.स. वा नगरपालिका	• भू-उपयोगको सम्बन्धमा स्थानीय 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 कार्यान्वयनको सम्बन्धमा आवश्यक पर्ने निर्देशन, सहयोग आदिको लागि माथिल्लो निकायलाई अनुरोध गर्ने • भू-उपयोग परिवर्तनको लागि माथिल्लो निकायमा सिफारिस गर्ने	गा.वि.स. वा नगरपालिका कार्यालय, गा.वि.स. /न. पा. स्तरीय भू- उपयोग कार्यान्वयन समिति