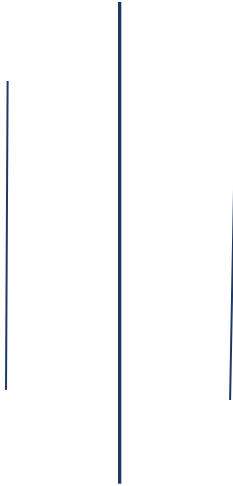




भगवानपुर गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

भगवानपुर, सिराहा, मधेश प्रदेश, नेपाल



भू-उपयोग मापदण्ड तथा आधार

२०८१

भू-उपयोग ऐन २०७६ तथा भू-उपयोग नियमावली २०७९ र २०८० बमोजिम कार्यान्वयन गर्न यो मापदण्ड र आधार जारी गरिएको

भगवानपुर गाउँपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धि तयार गरिएको मापदण्ड तथा आधारहरू, २०८०

प्रस्तावना : भू-उपयोग ऐन २०७६ तथा भू-उपयोग नियमावली २०७९ र २०८० को मापदण्ड तथा आधारहरूका अतिरिक्त देहाय अनुसार भगवानपुर गाउँपालिकाको क्षेत्रको जग्गालाई भू-उपयोग वर्गीकरण गर्ने प्रयोजनको लागि भू-उपयोग ऐन २०७६ को दफा ५ को उपदफा ४को बमोजिम भू-उपयोग नक्सालाई अध्यावधिक गर्न यो मापदण्ड र आधार जारी गरिएको छ :-

परिच्छेद -१

संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

- क. यस मापदण्डको नाम "भगवानपुर गाउँपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धि मापदण्ड र आधारहरू-२०७९ र २०८०" रहेको छ ।
- ख. यो मापदण्ड भू-उपयोग परिषदबाट सिफारिस भई गाउँकार्यपालिकाको बैठकबाट स्वीकृत भएको मिति बाट भगवानपुर गाउँपालिका भित्र लागू हुनेछ ।

परिच्छेद -२

भू-उपयोग कार्यक्रम संचालनका लागि सुचना प्रकाशन गर्ने:

- क. यस भगवानपुर गाउँपालिका भू-उपयोग कार्यक्रम संचालन हुने सम्बन्धित स्थानीय तहको नाम र मिति समेत खुलाई नेपाल राजपत्रमा सुचना प्रकाशन गर्नेछ र त्यस्तो सुचना राष्ट्रिय, प्रदेश तथा स्थानीय स्तरमा प्रकाशन हुने अन्य छापा तथा विधुतीय संचार माध्यममा समेत प्रकाशन गर्न सकिनेछ ।

भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणका आधार, मापदण्ड र क्षेत्रफल:

- क. भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गर्ने आधार, मापदण्ड र भू-उपयोग क्षेत्रको न्यूनतमा क्षेत्रफल अनुसूची -१ मा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

परिच्छेद -३

भू-उपयोग क्षेत्र परिवर्तनका लागि निवेदन दिन सक्ने :

- क. ऐनको दफा ८ को उपदफा (२) बमोजिम कुनै व्यक्तिले आफ्नो हकभोगमा रहेको जग्गा निर्धारित प्रयोजनभन्दा फरक प्रयोजनको लागि प्रयोग गर्ने परेमा सोको आधार

- र करण खुलाई भू-उपयोग परिवर्तन गर्न अनुसूची-२ बमोजिमको ढाँचामा स्थानीय भू-उपयोग परिषद्मा निवेदन दिन सक्नेछ ।
- ख. उपनियम (क) बमोजिम परेको निवेदन उपर छानबिन गर्दा स्थानीय भू-उपयोग परिषद्ले भू-उपयोग परिवर्तन गर्न उपयुक्त देखेको सोको आधार र कारण खुलाई त्यस्तो निवेदन प्रदेश भू-उपयोग परिषद्मा पठाउने पर्नेछ ।
- ग. उपनियम (ख) बमोजिम स्थानिया भू-उपयोग परिषद्ले निवेदन पठाउँदा लागु भए पछि एकमुष्ट रुपमा पुष मसान्त र असार मसान्तमा पठाउनु पर्नेछ ।

परिच्छेद -४

परिभाषा :-

विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा :-

- क. "ऐन" भन्नाले भू-उपयोग ऐन, २०७६ सम्झनु पर्छ ।
- ख. "नियमावली" भन्नाले भू-उपयोग नियमावली, २०७९ र २०८० सम्झनु पर्दछ ।
- ग. "गाउँपालिका" भन्नाले भगवानपुर गाउँपालिका सम्झनु पर्दछ ।
- घ. "कार्यपालिका" भन्नाले भगवानपुर गाउँकार्यपालिका सम्झनु पर्दछ ।
- ङ. "आवासीय क्षेत्र" भन्नाले मानविय बासस्थानको लागि प्रयोग भएको घर, जग्गा तथा घर संग जोडिएको वा नजोडिएको गोठ, भकारी, ग्यारेज, तबेला, ईनार, फलफुल बंगैचा, करेसाबारी, आँगन वा त्यस्तै अरु कुनै कामको लागि प्रयोग गरिएको जग्गासम्झनु पर्दछ र सो शब्दले बसोबासको लागि प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको कुनै क्षेत्रलाई समेत जनाउदछ ।
- च. "औधोगिक क्षेत्र" भन्नाले कुनै पनि कार्यस्थल वा वस्तु उत्पादन गर्ने उधोग तथा सो संचालन गर्ने प्रायोजनको लागि निर्माण गरिएको भवन, घर, टहराले चर्चेको जग्गा लगायत सो प्रायोजनको लागि छुट्याएको जग्गा सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कुनै निश्चित भौगलिक क्षेत्रमा उधोग प्रबर्धन गर्ने उद्देश्यले प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको विशेष आर्थिक क्षेत्रलाई समेत जनाउछ ।
- छ. "कृषि क्षेत्र" भन्नाले कृषि बालि उत्पादन, पशु/पन्छी पालन, फारम हाउस, मत्स्यपालन, माहुरीपालन, रेशम खेति लगायत कृषिजन्य उत्पादन, बागबानी वा वनवाटिका, जडिबुटी र कृषि वनको लागि प्रयोग भएको वा हुन सक्ने जग्गा सम्झनु पर्छ ।

- ज. "खानी तथा खनिज क्षेत्र" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम खानि तथा खनिज पदार्थको उत्खनन, उत्पादन, शुद्धिकरण, प्रसोधन, संचय गर्ने प्रयोजनको लागि छुट्याइएको क्षेत्र सम्झनु पर्दछ ।
- झ. "तोकिएको" वा "तोकिए बमोजिम" भन्नाले यस ऐन अन्तर्गत बनेको नियममा तोकिएको वा तोकिए बमोजिम सम्झनु पर्छ ।
- ञ. "भू-उपयोग" भन्नाले भूमि को उपयोग सम्झनु पर्छ ।
- ट. "भू-उपयोग क्षेत्र" भन्नाले ऐनको दफा ४ बमोजिम वर्गीकरण गरिएको क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ ।
- ठ. "भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा" भन्नाले ऐनको दफा ५ बमोजिम तयार पारिएको भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा सम्झनु पर्छ ।
- ड. "भू-उपयोग योजना" भन्नाले भू-उपयोगलाई व्यवस्थित गर्न दफा ६ बमोजिम तयार गरिएको योजना सम्झनु पर्छ ।
- ढ. "भूमि" भन्नाले पृथ्वीको सतह, सतह भन्दा सिधा तल पृथ्वीको केन्द्र सम्म रसतह भन्दा माथि पृथ्वीको गुरुत्वाकर्षणले भेट्ने सिमा सम्मको भाग सम्झनु पर्छ।
- ण. "वन क्षेत्र" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको वन क्षेत्रलाई सम्झनु पर्छ।
- त. "व्यवसायिक क्षेत्र" भन्नाले बैंक, सहकारी, वित्तीय संस्था,पसल, होटेल, प्रदर्शनीकक्ष, पेट्रोल पम्प, गोदाम घर, चलचित्र घर, स्वास्थ्य, संचार, मनोरंजन सम्बन्धि सेवा, वस्तुको खरिद बिक्रि हुने स्थान, कुनै साहित्यिक, बैज्ञानिक, प्राविधिक सेवा, सूचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था, अन्य कुनै व्यवसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएको भवनले चर्चेको जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याएको जग्गा तथा पर्यटन व्यवसायले चर्चेको जग्गा सम्झनु पर्दछ र सो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा बजार विस्तार गर्ने गरि प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको क्षेत्रलाई समेत जनाउछ ।
- थ. "सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र" भन्नाले धार्मिक स्थल, धर्मशाला, पुरातात्विक महत्वका दरबार तथा प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको क्षेत्रलाई समेत जनाउछ ।
- द. "सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र" भन्नाले विद्यालय, विश्वविद्यालय, छात्रावास, शबदाह स्थल, सडक, सिँचाई, कुलो, नहर, ईनार, कुवा, चौतारी, पाटि, पौवा, गौशाला, उधान, बसपार्क, विमानस्थल, गौचर, खेलकुद मैदान तथा अन्य सार्वजनिक उपभोगको लागि निर्माण गरिएको भवन, घर, टहरा, स्थान तथा त्यस्ता संरचनाले चर्चेको जग्गा सम्झनु पर्छ र सो शब्दले

निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा सार्वजनिक उपभोगको क्षेत्र भनि प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको क्षेत्रलाई जनाउछ ।

परिच्छेद -५

भू-उपयोग मापदण्ड निर्धारणका आधारहरू :-

- क. विद्यमान भू-उपयोगको अवस्था,
- ख. नापी विभागले पठाएको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको तथ्यांक,
- ग. सडक, बाटोको पहुँच र सो को वर्गीकरण,
- घ. कृषि उत्पादन र उत्पादकत्वको अवस्था,
- ङ. भू-उपयोग ऐन २०७६,
- च. भू-उपयोग नियमावली २०७९ र २०८०,
- छ. सामाजिक तथा आर्थिक पूर्वाधारको वितरण,
- ज. शहरी बिकास योजना/आयोजना,
- झ. Google Satellite image
- ञ. GIS Analysis
- ट. वडाबाट आएको राय सुझाव,
- ठ. विभिन्न क्षेत्रका बिज्ञहरू र सर्वदलीय, सर्वपक्षिय भेलाबाट राय सुझाव ।

भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धि मापदण्डहरू :-

१. हाल उपयोगमा रहेको जग्गाहरूलाई यस मापदण्डमा उल्लेख भएकोमा बाहेक नापी विभागबाट वर्गीकृत क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
२. जोखिम लगायत अन्य संबेदनशील तथा मध्यावर्ति क्षेत्रको जग्गालाई नापी विभागबाट वर्गीकृत क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
३. साविक बमोजिमका सरकारी, सार्वजनिक तथा सामुदायिक प्रयोजनको लागि प्रयोग हुने जग्गा, खुला क्षेत्र, पार्कहरू समेत (सेवा प्रदान गर्ने सरकारी कार्यालय बाहेक)लाई सार्वजनिक क्षेत्रको रूपमा वर्गीकरण गर्ने र सोको समुचित संरक्षण को नीति लिने।

४. यस अघि नापी विभागबाट आवासीय, व्यवसायिक, औद्योगिक क्षेत्र वर्गीकरण गरिएको जग्गालाई सोहि अनुसार वर्गीकरण गरिने तर गाउँपालिकाको आवश्यकता र उपयोक्ता अनुसार परिवर्तन गर्न सकिने ।
५. हाल उपयोगमा रहेको नदीनाला, ताल, तलैया, पोखरी लगायतका पानीजन्य उपयोगमा रहेको क्षेत्रलाई नदि, खोला तथा सिमसार क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिने ।
६. हाल उपयोगमा रहेको मठ मन्दिर, मस्जिद, गुम्बा, चर्च लगायत धार्मिक क्षेत्रले चर्चेको जग्गा, परापूर्वक कालमा देखिएका ऐतिहासिक धरोहर, सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रहरूलाई सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिने ।
७. नेपाल सरकार, उद्योग मन्त्रालय, गाउँपालिकाको स्वीकृत लिएर औद्योगिक क्रियाकलापमा प्रयोग भएको (आफ्नै जग्गामा) जग्गालाई औद्योगिक क्षेत्रको रूपमा वर्गीकरण गरिने ।
८. हाल कायम सबै किसिमका वन, पैदावार क्षेत्र (निजि क्षेत्र बाहेकका)लाई वन क्षेत्रको रूपमा वर्गीकरण गरिने ।
९. हाल शैक्षिक/स्वास्थ्य गतिविधी संचालनमा रहेका सरकारी संस्थालाई शैक्षिक/स्वास्थ्य क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिने ।
१०. हाल चलन चल्तीमा उपयोग भईरहेको पसल, बैंक तथा वित्तीय संस्था, होटेल, रेस्टुरेन्ट, हाटबजार लाग्ने स्थल, चमेना गृह, खाजा तथा फास्टफुड घर, व्यवसायिक प्रयोजनका लागि उपयोग गर्ने स्टोरेज क्षेत्र, सेवा प्रदान गर्ने सरकारी तथा निजि जग्गा, निजि क्षेत्रबाट संचालित अस्पताल, बिद्यालय , क्याम्पस, नर्सिङ्ग होम, पोलिक्लिनिक, रेडियो तथा टेलिविजन ब्रोडकास्टिंग संस्था, इन्टरनेट सेवा प्रदायक संस्थालाई व्यवसायिक क्षेत्रको रूपमा वर्गीकरण गरिने ।
११. साविक नक्सा बमोजिम बगेको खोलालाई नक्सा बमोजिम कै खोला क्षेत्र र यथाबस्थामा बगेको खोलालाई पनि खोला क्षेत्रको रूपमा वर्गीकरण गरिने ।
१२. अब उप्रान्त यस गाउँपालिका क्षेत्रको कित्ताकाट गर्दा भू-उपयोग नियमावली २०७९को दफा १२ मा उल्लेख भए बमोजिम कृषिको लागि न्युनतम ६७५/०० वर्ग मिटर र आवासको रूपमा न्युनतम १३० वर्ग मिटर नघट्ने गरि कित्ताकाट गर्न सकिने छ र घडेरीको हकमा सडकको चौडाई र सेटब्याक यस गाउँपालिकाको घर नक्शा शाखाको नियम बमोजिम छोड्नु पर्नेछ।
१३. जग्गाको मुल्यांकन गर्दा कृषि क्षेत्रलाई विशेष प्राथमिकता दिइने छ साथै कृषि तथा पशुपन्छी उत्पादन क्षेत्रमा गाउँपालिकाबाट दिइने सेवा सुविधाको दायरा बढाइने छ ।

१४.सडकको दाँया बाँया भू उपयोग क्षेत्र कायम गर्ने निर्णय गर्दा फिल्डमा कायम रहेको सडकको किनारबाट तोकिएको दुरी कायम गरिनेछ । यसमा सडकको Right of Way जनाउनु पर्ने छैन।

१५.पूर्णरूपमा मापदण्ड बमोजिम लगातकट्टा नभएका तर फिल्डमा मापदण्ड अनुसार सडक भएका सडकहरूको हकमा मात्र फिल्ड निरीक्षण गरेर प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा मात्र कित्ताकाट सिफारिस गरिनेछ ।

१६.वडा र टोल मापदण्ड अनुसार सडकको दायराबाट वर्गीकरण गर्दा पनि केहि जग्गाहरू प्राविधिक कारणहरूले थपघट गरिनेछ र सो जग्गाहरूको भू-वर्गीकरण नक्सा अनुसार राखिनेछ।

१७.कुनै कित्तामा एक वा सो भन्दा बढी भू-उपयोग क्षेत्र परेको खण्डमा अधिकतम क्षेत्र फल भएकोमा वर्गीकरण गरिनेछ। तर कुनै कित्ता गैरकृषिमा परेको र सडकले छोएको खण्डमा अधिकतम क्षेत्रफल जुन सुकै वर्गीकरणको भए ता पनि ति कित्ताहरूलाई गैरकृषि क्षेत्रमै वर्गीकरण गरिनेछ।

१८.माथि उल्लेखित तथा विस्तृत रूपमा भगवानपुर गाउँपालिकामा रहेका तपसिल बमोजिमका क्षेत्रहरूलाई देहाए बमोजिम क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने :-

क्र.सं.	जग्गा रहेको स्थान	कैफियत
वडा नं.१ (एक)		
क.	आवासीय क्षेत्रको वर्गीकरण	
१.	1A ₀ कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ ५० मि.	
२.	1A कोर्ड भएका (हुलाकी) सडकको दायाँ बायाँ पहिलो १०० मि. व्यवसायिक त्यस पछिको ५० मि. आवासीय	
३.	1A _s कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
४.	1B कोर्ड भएका (लहान लौकहा ठाडी) सडकको दायाँ बायाँ पहिलो १०० मि. व्यवसायिक त्यस पछिको ५० मि. आवासीय	
५.	1N कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ ५० मि.	
६.	1N _a कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ ५० मि.	
७.	1S कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
८.	1R कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	

९.	1Av कोर्ड भएको सडक दायौं बायाँ १०० मि.	
१०.	1Aj कोर्ड भएको सडक दायौं बायाँ ५० मि.	
११.	1U कोर्ड भएको सडक दायौं बायाँ १०० मि.	
१२.	1B2 कोर्ड भएको सडक दायौं बायाँ १०० मि.	
१३.	1B4 कोर्ड भएको सडक दायौं बायाँ ५० मि.	
१४.	1B11 कोर्ड भएको सडक दायौं बायाँ ५० मि.	
ख.	<u>व्यवसायिक क्षेत्रको वर्गीकरण</u>	
१.	1A कोर्ड भएका (हुलाकी सडक) सडकको १०० मि. दायौं बायाँ	
२.	1B कोर्ड भएका (लहान लौकहा ठाडी सडक) सडकको १०० मि. दायौं बायाँ	
ग.	<u>औधोगिक क्षेत्र</u>	
१.		
२.		
घ.	<u>नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र</u>	
१.	वडा न. १ को विभिन्न कुलो नदि, नाला	
ङ.	<u>सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र वर्गीकरण</u>	
१.	बसपार्क, पुलिस चौकी, सार्वजनिक स्कुलहरु, सरकारी सुरक्षा सेवा संस्था र सरकारी जग्गा	
च.	<u>सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्त्वको क्षेत्र</u>	
१.	वडा न. १को विभिन्न धार्मिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र: सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक	
छ.	<u>कृषि क्षेत्र वर्गीकरण</u>	
१.	माथि उल्लेखित भए बमोजिम बाहेकका अन्य कृषि योग्य।	
वडा नं.२ (दुई)		
क.	<u>आवासीय क्षेत्रको वर्गीकरण</u>	
१.	1D कोर्ड भएको सडक दायौं बायाँ १०० मि.	
२.	1E कोर्ड भएको सडक दायौं बायाँ ५० मि.	
३.	1F कोर्ड भएको सडक दायौं बायाँ ५० मि.	

४.	1Aकोर्ड भएका (हुलाकी) सडकको दायँ बायाँ पहिलो १०० मि. व्यवसायिक त्यस पछिको ५० मि. आवासीय ।	
५.	1Cकोर्ड भएका सडकको दायँ बायाँ पहिलो ५० मि. व्यवसायिक त्यस पछिको ५० मि. आवासीय ।	
६.	1Lकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
७.	1Mकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
८.	1Kकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
९.	1Gकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१०.	1Aकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
११.	1Bकोर्ड भएका (लहान लौकहा ठाडी) सडकको दायँ बायाँ पहिलो १०० मि. व्यवसायिक त्यस पछिको ५० मि. आवासीय ।	
१२.	1Jकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१३.	1Akकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१४.	1AIकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१५.	1Amकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१६.	1Anकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१७.	1APकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१८.	1Aqकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१९.	1Arकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
ख.	<u>व्यवसायिक क्षेत्रको वर्गीकरण</u>	
१.	1Aकोर्ड भएका (हुलाकी) सडकको दायँ बायाँ पहिलो १०० मि. ।	
२.	1Bकोर्ड भएका (लहान लौकहा ठाडी) सडकको दायँ बायाँ पहिलो १०० मि. ।	
३.	1Cकोर्ड भएका सडकको दायँ बायाँ पहिलो ५० मि. ।	
ग.	<u>औधोगिक क्षेत्र</u>	
१.		
२.		
घ.	<u>नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र</u>	
१.	वडा न. २ को विभिन्न कुलो, नदि, नाला ।	

ड.	<u>सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र वर्गीकरण</u>	
१.	बसपार्क, सार्वजनिक स्कुलहरु, स्वास्थ्य चौकी, सरकारी सुरक्षा सेवा संस्था र सरकारी जग्गा।	
च.	<u>सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्त्वको क्षेत्र</u>	
१.	वडा न. २को विभिन्न धार्मिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र: सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक ।	
छ.	<u>कृषि क्षेत्र वर्गीकरण</u>	
१.	माथि उल्लेखित भए बमोजिम बाहेकका अन्य कृषि योग्य।	
वडा नं.३ (तिन)		
क.	<u>आवासीय क्षेत्रको वर्गीकरण</u>	
१.	1Wकोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
२.	1V कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
३.	1X कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
४.	1W कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ ५० मि.	
५.	1W कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ २५ मि.	
६.	1Y कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ ५० मि.	
७.	1Ah कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
८.	1Z कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
९.	1X1 कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
१०.	1X2 कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
११.	1Z1 कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
१२.	1Ac कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
ख.	<u>व्यवसायिक क्षेत्रको वर्गीकरण</u>	
१.		
२.		
ग.	<u>नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र</u>	
१.	वडा न. ३को विभिन्न कुलो, नदि, नाला ।	
घ.	<u>सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र वर्गीकरण</u>	

१.	बसपार्क, सार्वजनिक स्कुलहरु, स्वास्थ्य चौकी, सरकारी सुरक्षा सेवा संस्था र सरकारी जग्गा।	
ड.	सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्त्वको क्षेत्र	
१.	वडा नं. ३को विभिन्न धार्मिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र: सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक ।	
च.	कृषि क्षेत्र वर्गीकरण	
१.	माथि उल्लेखित भए बमोजिम बाहेकका अन्य कृषि योग्य ।	
वडा नं.४ (चार)		
क.	आवासीय क्षेत्रको वर्गीकरण	
१.	1Ac कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
२.	1Mकोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
३.	1Ad कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
४.	1Bकोर्ड भएका (लहान लौकहा ठाडी) सडकको दायँ बायाँ पहिलो १०० मि. व्यवसायिक त्यस पछिको ५० मि. आवासीय ।	
५.	1Z कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
६.	1Z4 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
७.	1Z2 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
८.	1B7 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
९.	1B9 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
१०.	1B8 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
११.	1B10 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
१२.	1B1 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१३.	1B5 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१४.	1B6 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१५.	1B4 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
१६.	1B3 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ ५० मि. ।	
१७.	1B2 कोर्ड भएको सडक दायँ बायाँ १०० मि. ।	
ख.	व्यवसायिक क्षेत्रको वर्गीकरण	

१.	1B कोर्ड भएका (लहान लौकहा ठाडी) सडकको दायँ बायँ पहिलो १०० मि.	
२.		
३.		
ग.	औधोगिक क्षेत्र	
१.		
२.		
घ.	नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र	
१.	वडा न. ४को विभिन्न कुलो, नदि, नाला	
ङ.	सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र वर्गीकरण	
१.	बसपार्क, वडा कार्यालय, स्वास्थ्य चौकी, सरकारी सुरक्षा सेवा संस्था र सरकारी जग्गा	
च.	सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्त्वको क्षेत्र	
१.	वडा न. ४को विभिन्न धार्मिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र: सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक	
छ.	कृषि क्षेत्र वर्गीकरण	
१.	माथि उल्लेखित भए बमोजिम बाहेकका अन्य कृषि योग्य।	
वडा नं.५ (पाँच)		
क.	आवासीय क्षेत्रको वर्गीकरण	
१.	1C कोर्ड भएका सडकको दायँ बायँ पहिलो ५० मि. व्यवसायिक त्यस पछिको ५० मि. आवासीय	
२.	1V कोर्ड भएको सडक दायँ बायँ १०० मि.	
३.	1X कोर्ड भएको सडक दायँ बायँ १०० मि.	
४.	1X1 कोर्ड भएको सडक दायँ बायँ १०० मि.	
५.	1U कोर्ड भएको सडक दायँ बायँ १०० मि.	
६.	1L कोर्ड भएको सडक दायँ बायँ १०० मि.	
७.	1M कोर्ड भएको सडक दायँ बायँ १०० मि.	
८.	1Z1 कोर्ड भएको सडक दायँ बायँ १०० मि.	

९.	1Ab कोर्ड भएको सडक दायाँ बायाँ १०० मि.	
ख.	<u>व्यवसायिक क्षेत्रको वर्गीकरण</u>	
१.	1C कोर्ड भएका सडकको दायाँ बायाँ पहिलो ५० मि.	
२.		
ग.	<u>औधोगिक क्षेत्र</u>	
१.		
२.		
घ.	<u>नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र</u>	
१.	वडा न. ५ को विभिन्न कुलो नदि, नाला	
ङ.	<u>सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र वर्गीकरण</u>	
१.	बसपार्क, सार्वजनिक स्कुलहरू, स्वास्थ्य चौकी, सरकारी सुरक्षा सेवा संस्था र सरकारी जग्गा।	
च.	<u>सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्त्वको क्षेत्र</u>	
१.	वडा न. ५को विभिन्न धार्मिक तथा पुरातात्विक क्षेत्र: सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक	
छ.	<u>कृषि क्षेत्र वर्गीकरण</u>	
१.	माथि उल्लेखित भए बमोजिम बाहेकका अन्य कृषि योग्य।	

१९. माथि उल्लेखित बाहेकका सम्पूर्ण जग्गाहरू हाल नापी विभागले तोकिएको अनुरूप नै रहने छ ।

२०. यदि कित्ता विवरणको Digital / Hard Copy मा प्राविधिक कारणले त्रुटी भएको खण्डमा यस गाउँपालिकाको भू-उपयोग माफदण्ड र आधारमा फरक नपर्ने गरि सुधार गर्न सकिने छ। सो सुधार गरिएको व्योहरा स्थानीय भू-उपयोग परिषद र नापी कार्यालयमा जानकारी गराउनु पर्ने छ।

२१. यस माफदण्ड र आधार बाहेक नेपाल सरकारको भू-उपयोग एन् २०७६ र भू उपयोग नियमावली २०७९ र २०८० बमोजिम कार्यान्वयन गर्नु पर्नेछ ।

धन्यवाद