उमाकुण्ड गाउँपालिका

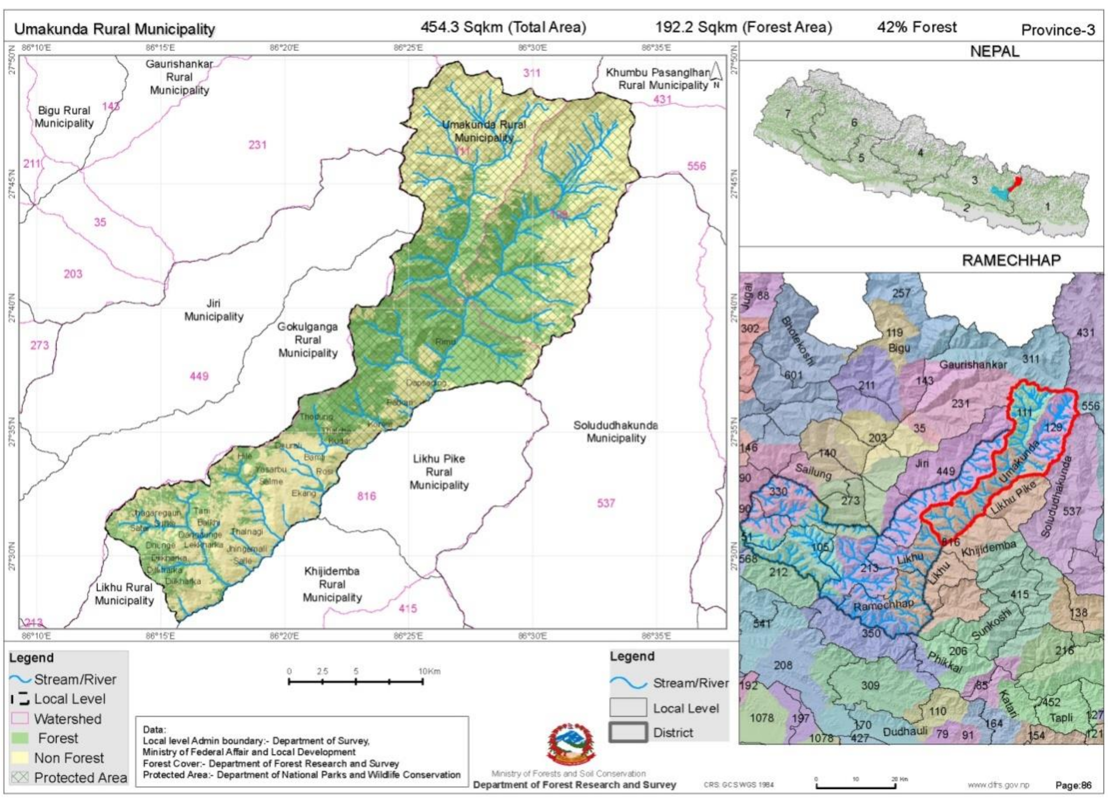
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

प्रिति, रामेछाप

बागमती प्रदेश, नेपाल

उमाकुण्ड गाउँपालिका को भूउपयोग नक्सा अद्यावधी कार्यक्रम

Updating of Land Use Zoning Map of Umakunda Rural municipality



जिओ टेक इन्जिनीयरिङ कन्सल्टेन्ट प्रा. लि., कागेश्वरी मनोहरा – १३, काठमाडौं

सन्दर्भ तालिका

१. पृष्ठभूमी

१.१ अद्यावधी कार्यक्रमको महत्व

१.२ अद्यावधी कार्यक्रमको उद्देश्य

१.३ भूउपयोग ऐन २०७६

२. उमाकुण्ड गाउँपालिका

२.१ परिचय

२.२ बर्तमान भूउपयोग वर्गीकरण को अवस्था

२.३ भवन निर्माणको सम्बन्धि वर्तमान अवस्था

३. स्थलगत अबलोकन तथा वडा स्तरीय छलफलबाट प्राप्त जानकारी

वडा नं १ को कार्यलय, गुम्देल (बौसाख ०६, २०८०)

वडा नं. २ को कार्यलय, बाम्ति भण्डार (बौसाख ०७,२०८०)

वडा नं. ३ को कार्यलय, कुबुकास्थली (बौसाख ७ ,२०८०)

वडा नं. ४ को कार्यलय, प्रिति (बौसाख ०९, २०८०)

वडा नं. ५ को कार्यलय प्रिति (बौसाख ०९, २०८०)

वडा नं. ६ को कार्यलय, गुसेश्वर (बौसाख ५, २०८०)

वडा नं. ७ को कार्यलय, भुजी (बौसाख ५,२०८०)

४. भूउपयोग क्षेत्र अद्यावधी सम्बन्धी तयार गरिएको मापदण्ड तथा आधार

५. अध्यावधी गरिएअनुसार भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण नक्सा

६. निष्कर्ष तथा सुझावहरु

७. स्थलगत अध्ययनको क्रममा लिइएका केही तस्विरहरू

१. पृष्ठभूमी

भूमिको गुण, क्षमता र वनावटको आधारमा त्यसका नीति समूचित उपयोगको लागि नेपालसरकारले विगत लामो समयदेखि भूउपयोग सम्बन्धी नितिनियम तथा कार्यक्रमहरु संचालन गर्दै आइरहेको छ । समग्र भूउपयोग कार्यक्रमको मुख्य उद्देश्य भनेको जमीनको भौगोलिक स्वरुप, बनौट, गुण, र क्षमताका आधारमा जमीनलाई वर्गीकरण गरी सो अनुरुप भूउपयोग नक्सा तथा तथ्याङ्क तयार गर्नु हो । नेपालको संविधान २०७२ ले "राज्यका निर्देश्क सिद्धान्त, नीति तथा दायित्व" अन्तर्गत धारा ५१ ङ (३) मा "किसानको हक हित संरक्षण र सम्बद्र्धन गर्दै कृषिको उत्पादन, तथा उत्पादकत्व बढाउन भूउपयोग नीतिको अवलम्बन गरी भूमिको व्यवस्थापन र कृषिको व्यवसायीकरण, औधोगिकोकरण, विविधीकरण, र आधुनिकरण गर्ने" भन्ने कुरा लाई निर्दिष्ट गरेको छ । त्यसैगरी धारा ५१ ङ (४) मा भूमिको उत्पादनशीलता, प्रकृति तथा वातावरणीयसन्तुलन समेतका आधारमा भूउपयोग नियमन र व्यवस्थापन गर्दै त्यसको समुचित उपयोग गर्ने भन्ने उल्लेख गरिएको छ । त्यसैगरी संविधानको धारा ५७ को उपधारा (१) र धारा १०९ मा भूउपयोग नीति, बस्ती विकास नीति, पर्यटन नीति, वातावरण अनुकूल नीति लाई संघको अधिकार क्षेत्रभित्र राखिएको छ ।

भूमि सम्बन्धी ऐन २०२१ को दफा ५१ ङ बमोजिम भूउपयोग कार्यक्रम संचालन गर्नेसम्बन्धमा जग्गाको वर्गीकरण गर्दा माटोको प्रकृति, उर्वराशक्ति, भौगोलिक स्थिति, वातावरण तथा जलवायु समेतको आधारमा गरिनेछ भन्ने कुरा उल्लेख गरिएको छ । यसरी भूउपयोग कार्यक्रमसंञ्चालन गर्दा दफा ५१ (च) बमोजिम गठित भूउपयोग परिषद्बाट निर्धारित नीतिको अधिनमारही तोकिए बमोजिम सञ्चालन गर्नु पर्नेछ भन्ने प्रावधान गरिएकोछ । हाल कार्यन्वयनमा रहेको भूउपयोग ऐन २०७६ को दफा ५ (२) मा मन्त्रालयले प्रत्येक स्थानीय तहको भूउपयोग नक्सा तयार गर्नु, गराउनु पर्ने र स्थानीय तहमा हस्तान्तरण गर्नुपर्ने भन्ने कुरा उल्लेख गरिएको छ । यस ऐनको दफा ५ (३) मा त्यसरी तयार गरिएको भूउपयोग नक्सालाई स्थानीय भूउपयोग परिषद्ले आवश्यकता अनुसार अद्यावधिक गरी लागु गर्नु पर्नेछ भन्ने वुँदा उल्लेख गरिएको छ । त्यसैगरी, दफा ५ (४) मा स्थानीय तहको आवश्यकता अनुसार भूउपयोग क्षेत्र नक्सा अद्यावधिक गर्न विभागले आवश्यक सहयोग गर्ने भन्ने कुरा उल्लेख गरिएको छ ।

१.१ अद्यावधी कार्यक्रमको महत्व

बढ्दो जनसंख्या र अव्यवस्थित शहरीकरण ले गर्दा खेतियोग्य जमिनको खण्डीकरण अत्याधिक रुपमा बढ्दै गइरहेको छ । यस किसिमको खेतीयोग्य जग्गाको खण्डीकरण शहरी क्षेत्रमा बढ्दो रुपमा देखिन्छ । दिगो विकास अहिलेको टड्कारो आवश्यकता भएकोले खेतीयोग्य जग्गाकोसंरक्षण गरी उत्पादन बढाउनु आजको आवश्यकता हो । अर्को शव्दमा भन्नुपर्दा खाद्य सुरक्षा अहिलेको प्रमुख आवश्यकता हो । यस आवश्यकतालाई सम्वोधन गर्ने पहिलो खुड्किला भनेकोखेतीयोग्य जमिनको संरक्षण गर्नु हो । खेतीयोग्य जमिनलाई थप खण्डीकरण हुनबाट जोगाउन कम्तिमा कृषि क्षेत्रको पहिचान गरी त्यसलाई थप खण्डिकरण हुन बाट बचाउनु पर्दछ । त्यसै अनुरुप यस अद्यावधी कार्यक्रम अगाडी बढाइएको छ ।

यसै सन्दर्भमा भूउपयोग ऐन २०७६ ले समग्र जमिनको प्रयोग लाई १० क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्नु भनेर निर्दिष्ट गरेको छ । त्यसै अनुरुप नापी विभागले देशभरीका सम्पूर्ण नगरपालिका तथा गाउँपालिकाहरुको भूउपयोग नक्सा तयार गरी स्थानीय तहहरु लाई हस्तान्तरण गरिसकेको अवस्था छ । यसरी तयार पारेको भूउपयोग नक्सालाई तत्काल लागु गर्ने भनेर भूउपयोग नियमावली२०७९ ले स्थानीय तहलाई निर्दिष्ट गरेको छ । यदि नापी विभागले प्रदान गरेको भूउपयोग नक्सामा परिवर्तित भूउपयोग र स्थानीय आवश्यकता लाई सम्बोधन गर्नुपर्ने भएमा स्थानीय तहले अद्यावधी गर्न पाउने भन्ने कुरा भूउपयोग नियमावली २०७९ मा उल्लेख छ ।

नापी विभागद्धारा तयार गरेको भूउपयोग नक्सा करिव २÷३ वर्ष अगाडी तयार गरिएकोर यस अवधिमा उमाकुण्ड गाउँपालिका भूउपयोगमा धेरै परिवर्तन आइसकेकोले उमाकुण्ड गाउँपालिका यस "भूउपयोग नक्सा अद्यावधी परियोजना" को आवश्यकता महसुस गरी यस कार्यक्रमलाई अगाडी बढाएको छ । समयपरक नक्सा तयार गरी भूमिको समुचित प्रयोग गर्न यस भूउपयोग अध्यावधी कार्यक्रमको अत्यधिक महत्व रहेको छ ।

१.२ अद्यावधी कार्यक्रमको उद्देश्य

१. भूउपयोग वर्गीकरण सम्बन्धमा स्थानीय वासिन्दासँग रायसल्लाह लिनु ।

२. कानुनी प्रावधान र स्थानीय आवश्यकता अनुसार भूउपयोग क्षेत्र अद्यावधी गर्नु ।

३. अद्यावधी गरिएको भूउपयोग नक्सा लाई कित्ता नक्सासँग एकीकृत गर्नु ।

१.२ भूउपयोग ऐन २०७६

भूउपयोग ऐन २०७६ ले नेपालको भूवनौट, क्षमता, उपयुक्तता, मौजुदा उपयोग र आवश्यकता समेतका आधारमा भूमिलाई देहाय वमोजिम दश क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने भनी उल्लेख गरिएको छः—

कृषि क्षेत्र

आवासीय क्षेत्र

व्यावसायिक क्षेत्र

औधोगिक क्षेत्र

खानी, तथा खनिज क्षेत्र

वन क्षेत्र

नदी, खोला, ताल, तथा सिमसार क्षेत्र

सार्वजनिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र

सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र

नेपाल सरकार बाट आवश्यकता अनुसार तोकिएको अन्य क्षेत्र ।

भूउपयोग ऐन २०७६ अनुसार भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गर्नका लागि भूउपयोग नियमावली २०७९ को अनुसुची – १ मा उल्लेख गरिएका भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणका आधार तथा मापदण्ड निम्न लिखित रहेका छन ।

कृषि क्षेत्र देहाय बमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

क) अन्नवाली, दलहन, तेलहन वा अन्य नगदे वाली लगायत खेतीपातीको लागि उपयोग भइरहेको जग्गा,

ख) फलफूलको बगैंचा वा नर्सरी, तरकारी खेती गरिएको जग्गा,

ग) पशुपन्छी को आहारको लागि प्रयोग हुने दाना उत्पादनका लागि प्रयोग भएको जग्गा,

घ) सरकारी र सार्वजनिक वनक्षेत्र बाहेकका आवादी क्षेत्रभित्र भएका खरबारी, घाँसे मैदान, चरन क्षेत्र तथा रुख वा झाडी भएको जग्गा,

ङ) निजी जग्गामा वन पैदावार वा जडीबुटी उत्पादन गरिने जग्गा,

च) निजी वा सरकारी जग्गामा पोखरी वर्नाइ माछापालन गरिएको जग्गा,

छ) कृषि उत्पादन भण्डारण तथा प्रशोधन गर्न का लागि प्रयोग भएको घर टहरा भएको जग्गा,

ज) खनजोत गरी खेती लगाउन सकिने आवाद लाईक पर्ती वा बाँझो जग्गा,

झ) अन्य प्रयोग क्षेत्रसँग जोडिएको भएता पनि कित्ताको क्षेत्रफल पाँच हजार वर्गमिटर (करिव १० रोपनी) भन्दा बढी भई खेती गरिएको वा पर्ती बाँझो जग्गा,

ञ) एकै स्थानमा विभिन्न कित्ताहरु जोडिएर एक हेक्टर (करिव २० रोपनी) वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफलमा खेती गरिएका वा खनजोत गरिएका पर्ती वा बाँझो खेतीयोग्य जग्गा ।

आवासीय क्षेत्रः— देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई आवासीय क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिने छः—

क) कृषि उपजको रेखदेख, भण्डारण तथा प्रशोधन, पशुपालन उद्योग कलकारखाना संचालन बाहेक नागरिक आवासको रुपमा प्रयोग भएको भवन घर, टहरा भएको जग्गा,

ख) व्यक्तिगत घर र सोसँग जोडिएका बगैंचा, ग्यारेज, आँगन, र सो प्रयोजनको लागि प्रयोग हुने व्यक्तिगत बाटो आदि रहेको जग्गा ,

ग) एक भन्दा धेरै घरपरिवार वस्ने विकसीत अपार्टमेन्ट र यस प्रयोजनका लागि छुट्याइएको बाटो सामुहिक पार्किङ्ग स्थल, बगैचा, चौर, मनोरञ्जन स्थल रहेको जग्गा,

घ) ग्रामिण क्षेत्रमा बनेको घर, आँगन, चौक, घरसँगै रहेको गोठ, चर्पी, करेसावारी, बगैंचा लगायतले चर्चेको जग्गा,

ङ) बसोवासका लागि आवश्यक आधारभूत भौतिक पुर्वाधार, सडक, विद्युत, खानेपानी वा ढल निकास लगायतको व्यवस्था भएको क्षेत्रमा रहेको एक हजार वर्ग मिटर (करिव २ हेक्टर) भन्दा साना कित्तामा रहेका जग्गा,

च) बसोवास क्षेत्रमा उपयोग गर्न आवश्यक न्यूनतम पुर्वाधारको विकास भएको कित्ता जग्गा रहेको ठाउँबाट एक सय मिटरको अर्धव्यास क्षेत्रमा एक सय पचास एकात्मक परिवार आवास इकाई वा दश भन्दा बढी संयुक्त परिवार आवास इकाइ भएको जग्गा।

व्यावसायिक क्षेत्रः— देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गा लाई व्यावसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछः—

क) सामुहिक रुपमा वस्तुको खरिद विक्री हुने स्थल वा त्यस प्रयोजन को लागि छुट्याइएको जग्गा,

ख) विभीन्न किसिमका व्यावसायिक र मनोरञ्जनस्थल रहेको क्षेत्र तथा सो प्रयोजनको लागि उपयोग भएको घर वा सो प्रयोजनको लागि छुट्याइएको जग्गा,

ग) निजी क्षेत्रबाट संचालन गरिएको शिक्षा, स्वास्थ्य, सञ्चार लगायत सेवा उपलव्ध गराउने स्थल वा सोको लागि प्रयोग भएको घर र घरले चर्चेको जग्गा,

घ) कुनै वस्तु तथा यन्त्रको मर्मत सम्भार वा सफा गरिने स्थल वा भण्डारण गरिने स्थल वा सो प्रयोजनका लागि प्रयोग भएको घर र घरले चर्चेको जग्गा,

ङ) कुनै व्यावसायिक क्रियाकलाप सञ्चालन नभए तापनि सोको पूर्वाधार समेत उपलब्ध भएको । सो घर वा जग्गा रहेको स्थानबाट एकसय मिटरको अर्धव्यासमा करिव पचास व्यावसायिक कारोवार रहेको स्थल, सोको लागि प्रयोग भएको घर र तिनले चर्चेको जग्गा,

च) सरकारी तथा निजी क्षेत्रले सेवा प्रदान गर्न स्थापना गरेको कार्यलय र त्यसले चर्चेको जग्गा वा भविष्यमा निर्माणको लागि छुट्याइएको जग्गा,

छ) पर्यटकीय गतिविधिमा उपयोग भइरहेको क्षेत्रले चर्चेको जग्गा ।

औधोगिक क्षेत्र देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गा लाई औधोगिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

क) कच्चापदार्थ उत्पादन गर्ने उद्योग वा वर्कशप रहेको स्थल, घर,टहरा तथा उद्योगसञ्चालनमा प्रयोग भएको जग्गा,

ख) खाद्यान्न प्रशोधन, पेय पदार्थ उत्पादन तथा प्रशोधन स्थल तथा सो प्रयोजनका लागि छुट्याइएको जग्गा,

ग) मेसिनरी औजार, यन्त्र उपकरण, सवारी साधन निर्माणस्थल तथा सोको लागि छुट्याइएको जग्गा,

घ) कपडा तथा पोशाक उत्पादन स्थल, सजावट निर्माण सामाग्री, काठजन्य उद्योग लगायत

सञ्चालनमा रहेको स्थल तथा सो प्रयोगको लागि छुट्याइएको जग्गा,

ङ) कुनै उद्योग सञ्चालन तथा रेखदेख गर्न आवश्यक घर टहरा तथा वर्कशपले चर्चेको जग्गा तथा कच्चा पदार्थ भण्डारण गर्न उपयोग गरिएको जग्गा,

च) कुनै उद्योग संचालन तथा रेखदेख गर्न आवश्यक घर टहरा तथा वर्कशपले चर्चेको जग्गा तथा कच्चा पदार्थ भण्डारण गर्न उपयोग गरिएको जग्गा ,

छ) उद्योग बाट उत्पादित फोहोर विसर्जन गर्ने प्रयोजनका लागि प्रयोग भएको जग्गा,

ज) नेपाल सरकारले घोषणा गरेको औधोगिक क्षेत्र, बिशेष आर्थिक क्षत्र लगायत सो क्षेत्रले चर्चेको जग्गा ।

खानी तथा खनिज क्षेत्र देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई खानी तथा खनिज क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछः—

क) जमिनको सतहमा (ढुङ्गा, गिट्टी, बालुवा समेत) वा जमीनमुनी (फलाम, जस्ता, तामा, लगायतका) विभिन्न किसिमका खानी भएको क्षेत्र,

ख) जमीन मुनि विभिन्न किसिमका खनिज पदार्थ (पेट्रोलियम पदार्थ, ग्याँस, सुन, चाँदी वा अन्य बहुमुल्य धातु) फेला परेको क्षेत्र,

ग) खानी वा खनिज पदार्थ उत्खनन भइरहेको वा भइसकेको र हाल खाली रहेको वा फेला परेको क्षेत्र ।

वन क्षेत्र देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गा लाई बन क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछः–

क) पूर्ण वा आँशिक रुपमा रुख तथा वनस्पतिले ढाकिएको जग्गा,

ख) सरकारी, सामुदयिक, कबुलियती, धार्मिक लगायत सबै प्रकारका वन जङ्गल भएको जग्गा,

ग) रुख तथा वनस्पति वृक्षारोपण गरिएको सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा,

घ) रुख तथा वनस्पति नभएको भए तापनि अन्य प्रयोजनको रुपमा वर्गीकरण नभएका झाडी, वुट्यान आदि भएको जग्गा,

ङ) प्राकृतिक चरन, राष्ट्रिय निकुञ्ज, वन्यजन्तु आरक्ष, मध्यवर्ती क्षेत्र तथा संरक्षित क्षेत्र रहेको जग्गा,

च) पानीको मुहानलाई संरक्षण गर्न हुर्काइएका वा जोगाइएका रुख तथा वनस्पतिले ढाकेको सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा,

छ) नदी उकासबाट प्राप्त गरी निजी जग्गा बाहेकका वनक्षेत्रका लागि तोकिएको जग्गा,

ज) प्रचलित वन सम्बन्धी कानून बमोजिम वन क्षेत्र जनाइएको जग्गा ।

खोला, नदी, ताल, सिमसार क्षेत्र देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई खोला, नदी, ताल, सिमसार क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ –

क) नदी, खोला, तथा सोको जल प्रवाहको क्षेत्र, किनारा, डील र बगर क्षेत्र समेत,

ख) नहर तथा सोको डिल ,

ग) प्राकृतिक ताल, पोखरी तथा सोको डिल,

घ) साबिकको नदी वा खोला बगेको र हाल नदी, खोला उकास भई बगर वा ढुङ्ग्यान कायम भएको क्षेत्र,

ङ) बग्ने पानी नभए पनि पानी जमेको वा जम्ने सम्भावना भएको सिमसार वा रामसार क्षेत्र ।

सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गा लाई सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ :–

क) विभिन्न किसिमका यातायात पूर्वाधार (जस्तै बन्दरगाह, बसपार्क, कारपार्क, सडक पेटी,सडक, बाटो रेल्वे, पुल, विमानस्थल समेत) सार्वजनिक रुपमा उपयोग हुने क्षेत्रले ओगटेको जग्गा,

ख) शहरी क्षेत्रको खुला हरित क्षेत्र, बगैंचा, पार्क, चिडियाखाना, पिकनिक स्पट, खेल पुर्वाधार तथा मैदान लगायत रहेको सार्वजनिक स्थल,

ग) सार्वजनिक आवागमन हुने प्राकृतिक वा मानव निर्मित सम्पदा वा पूर्वाधार रहेको स्थलर सोले चर्चेको जग्गा,

घ) सार्वजनिक रुपमा उपयोग हुने मनोरञ्जन स्थल, चौर, फाँट, चौतारा, टुँडीखेल, हाटबजार लाग्ने स्थान, अन्त्येष्टि स्थल, फोहोर व्यवस्थापन स्थल लगायत सो ले चर्चेको जग्गा,

ङ) सरकारी, सार्वजनिक र सामुदायिक विद्यालय, विश्वविद्यालय, लगायत शिक्षण संस्थाले चर्चेको जग्गा ।

साँस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र:– देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई साँस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वकोे क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछः–

क) विभिन्न समुदायले धार्मिक, साँस्कृतिक वा परम्परागत रुपमा पूजा, अर्चना वा उपासना गर्ने स्थल,

ख) विश्वसम्पदा सूचीमा रहेका ऐतिहासिक, धार्मिक, साँस्कृतिक क्षेत्र,

ग) विभिन्न ऐतिहासिक दरबार, भवन, किल्ला, गढी, स्तम्भ लगायतका ढाँचा, निर्माण वा अन्य स्थल,

घ) नेपाल सरकारले पुरातात्विक महत्वको भनी परिभाषित गरेको वा संरक्षण गर्ने भनी तोकेका क्षेत्र ।

नेपाल सरकारबाट आवश्यकता अनुसार तोकिएको अन्य क्षेत्र:– देहाय वमोजिम प्रयोग भएको जग्गालाई अन्य क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

क) खण्ड (१) देखि (९) सम्ममा उल्लिखित क्षेत्रभित्र नपर्ने विशिष्ट किसिमको भूउपयोग क्षेत्र ख) स्थानीय आवश्यकता अनुसार छुट्याउनु पर्ने अन्य कुनै भूउपयोग क्षेत्र ।

भूउपयोग अद्यावधी को महत्व

भूमिको विषेशता र हाल प्रयोग भएको अवस्थाको आधारमा भूमिको वर्गीकरण र त्यसको समयसापेक्ष अद्यावधी गर्दा समग्रमा भूमिको समुचित उपयोग गर्न मद्धत पुग्दछ । यसप्रकार भूमिको वर्गीकरण गरिनुको प्रमुख उद्देश्य कृषिभूमिको संरक्षण गर्दै खाद्य सुरक्षाको ग्यारेन्टी गर्नु तथा व्यवस्थित शहरीकरण गर्नु रहेको छ । यसको अलवा भूउपयोग अद्यावधी गरिसकेपश्चात संघीय सरकारलाई सम्वन्धित विषयमा बजेट विनियोजन गर्न सहयोग पुग्नेछ । हाल विभिन्न तहकोसरकार मार्फत कृषक हरुलाई आर्थिक सहयोग हुदै आइरहेको परिप्रेक्ष्यमा , यस भूउपयोग वर्गीकरणर अध्यावधी गरिसके पश्चात सरकारबाट प्राप्त हुने सहयोग अझै बढ्ने र थप कार्यक्रमहरु आउनसक्ने अनुमान गर्न सकिन्छ । अर्कोतर्फ निश्चित आवासीय क्षेत्र तोकिदा आधारभूत भौतिक सुविधा जस्तै सडक, ढल, विजुली, खानेपानी लगायतका सुविधा विकास गर्न निश्चित रुपमा सहयोग पुग्ने देखिन्छ ।

२. उमाकुण्ड गाउँपालिका

२.१ परिचय

रामेछाप जिल्लाको उत्तरी भूभागमा अवस्थित उमाकुण्ड गाउँपालिका रामेछाप जिल्लाको प्रचुर सम्भावनाले भरिएको गाउँपालिका हो। यो गाउँपालिका भौगोलिक हिसाबले रामेछाप जिल्लाकै सबै भन्दा ठुलो गाउँपालिकाहो। जम्मा सात ओटा वडा रहेको रहेको छ ।यो गाउपालिका ४५१।९९ वर्ग किलो मिटर क्षेत्रफलमा फैलिएको छ भने उमाकुण्ड गाउँपालिका को केन्द्र हाल वडा नं ४ प्रिती को च्यादलुमा रहेको छ । उमाकुण्ड गाउँपालिकाको पूर्वमा सोलुखुम्बु र ओखलढुङ्गा जिल्ला ,पश्चिममा रामेछाप जिल्लाको गोकुलगंगा गाउपालिका उत्तरमा सोलुखुम्बु र दोलखा जिल्ला र दक्षिणमा ओखलढुङ्गा र रामेछाप जिल्लाको लिखु तामाकोशी गाउँपालिका पर्दछ। भौगोलिक विकटताको कारण यो गाउँपालिकाको समृद्दिमा निकै ठुलो चुनौती देखिन्छ ।

उमाकुण्ड गाउँपालिकाको समृद्दिको आधार भनेको कृषि ,पर्यटन र जलश्रोत नै हो। उमाकुण्ड गाउँपालिका धार्मिक ,एतिहासिक र रमणीय स्थलले भरिभराउ गाउँपालिका हो ।धार्मिक तथा पर्यटकीय हिसाबले महत्वपूर्ण मानिने पाँचपोखरी ,जट्टापोखरि लगायतका महत्वपुर्ण ताल तलैया प्रवेश गर्ने मुख्य प्रवेशद्वार उमाकुण्ड गाँउपालिकानै हो। त्यस बाहेक उमाकुण्ड गाउँपालिकामा एतिहासिक तथा धार्मिक स्थल ताँमेडाँडा क्षेत्र उमातिर्थ मन्दिर ,विभिन्न चण्डी मन्दिर लगाएत धेरै एतिहासिक तथा धार्मिक स्थलहरु रहेको छ, भने गाउँपालिकाको प्रत्येक वडामा धार्मिक तथा पर्यटकिय हिसाबले महत्वपुर्ण स्थलहरु रहेको छ ।

जलश्रोतको क्षेत्रमा धनि उमाकुण्ड गाउँपालिकामा धेरै सम्भावना छ ।हाल पनि उमाकुण्ड गाउँपालिकामा ८ ओटा हाइड्रोपावरहरु निर्माण भैरहेको छ भने अन्य हाइड्रोपावर निर्माणको लागि सम्भाव्यता अधयन लगाएतको समेत काम भैरहेको छ।कृषि र पशुपालनको लागि अत्यधिक सम्भावना रहेको गाउँपालिकाको

वडा न १ गुम्देल लगाएत अन्य क्षेत्रमा लोपोन्मुख चौरी पालन व्यवसाय संचालनमा छ ।उमाकुण्ड गाउँपालिकामा कृषि मा आलु किवी अलैची ,चिया लगाएतका नगदे बालि को प्रशस्त खेति भैरहेको छ भने उमाकुण्ड गाउँपालिका बहुमुल्य जडिबुटीको भण्डारको रुपमा पनि परिचित गाउँपालिका हो ।

२.२ **बर्तमान भूउपयोग वर्गीकरण को अवस्था**

भूउपयोग ऐन, २०७६ का अनुसार, यस भूउपयोगको वर्तमान अवस्था हेर्दा समग्र गाउँपालिकालाई दश वटा भूउपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिएको छ । विस्तृत रुपमा वर्तमान भूउपयोगको अवस्थालाई निम्नलिखित तालिकामा प्रस्तुत गरिएको छ :—

तालिका २ वर्तमान भूउपयोग प्रकार त्यसले ओगटेको क्षेत्रफल र त्यसको प्रतिशत

S.N	Land use Class	Ward Number and Area in Sq.km							Grand Total
		1	*2*	3	4	5	6	7	
1	Agriculture	16.39	11.82	16.36	14.11	11.22	10.83	9.48	90.22
2	Commercial	0.03	0.02	0.00	0.00	0.01	0.00	0.004	0.06
3	Cultural and Archeological	0.07	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.012	0.10
4	Forest	150.34	7.37	2.41	7.57	1.72	12.79	7.62	189.83
5	Industrial	0.011	0.01		0.00		0.00	0.00	0.02
6	Mine and Minerals	-	0.00	0.03	-	-	-	0.03	0.06
7	Other	0.16	-	-	-	-	-	0.23	0.39
8	Public Service	156.74	0.46	0.30	0.44	0.31	0.38	0.26	158.89
9	Residential	0.39	0.45	0.32	0.27	0.30	0.24	0.48	2.45
10	Riverine and Lake Area	8.62	0.12	0.14	0.07	0.19	0.09	0.37	9.61
	Grand Total	**332.75**	**20.26**	**19.57**	**22.46**	**13.75**	**24.34**	**18.49**	**451.62**

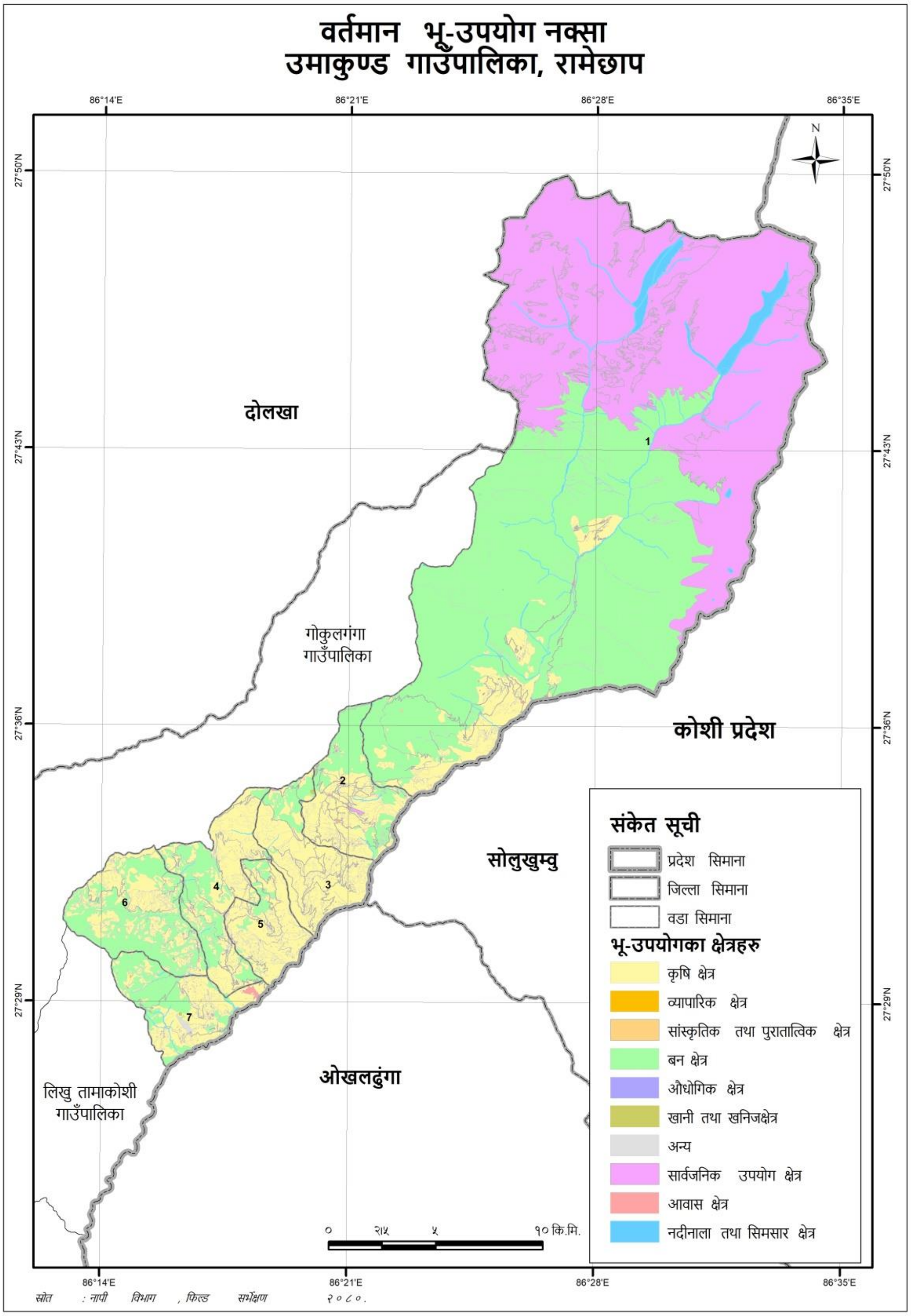
स्रोतः नापी विभाग २०७८

चित्र २. नापी विभाग बाट प्राप्त भूउपयोग क्षेत्रको विवरण

Umakunda Gaunpalika

S.N	**Land Use Class**	**Area in Sq.km**	**Percentage**
1	Agriculture	90.22	19.98
2	Commercial	0.06	0.01
3	Cultural and Archeological	0.10	0.02
4	Forest	189.83	42.03
5	Industrial	0.020	0.00
6	Mine and Minerals	0.06	0.01
7	Other	0.39	0.09
8	Public Service	158.89	35.18
9	Residential	2.45	0.54
10	Riverine and Lake Area	9.61	2.13
	Grand Total	**451.62**	**100.00**

चित्र ३. नापी विभाग बाट प्राप्त भूउपयोगको नक्सा



प्रारम्भिक

वि सं २०७२ साल वैशाख महिनामा नेपालमा आएको विनाशकारी भूकम्प र त्यसपछिका पराकम्पनहरूबाट देशका विभिन्न क्षेत्रमा पुगेको अपूरणीय क्षति पछि सुरक्षित भवन निर्माण र व्यवस्थित शहरी विकास प्रमुख राष्ट्रिय चासो र आवश्यकताको विषय बन्न पुगेको छ । यसै सन्दर्भमा नेपाल सरकार, मन्त्रिपरिषद्को २०७३।१२।२८ (प्रथम संसोधन) को निर्णय अनुसार नगरपालिका र गाउँपालिकाहरुमा राष्ट्रिय भवन संहिताको कार्यान्वयन गरी सुरक्षित एवं भूकम्प प्रतिरोधी आवास र व्यवस्थित बसोबासकोलागि सहरी विकास मन्त्रालयबाट बस्ती विकास शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७७ जारी भएको छ ।

उमाकुण्ड गाँउपालिकामा भवन निर्माण, नक्सा पास तथा सडक मापदण्डको कार्यलाई व्यबस्थित गर्न स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ र राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता २०६० साथै उमाकुण्ड गाउँपालिकाको पूर्वाधार विकास व्यवस्थापन ऐन २०७७ अनुरुप यस क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवन र सडकलाई ध्यानमा राखी व्यवस्थित शहरीकरण तथा बसोबासका लागि पुर्वाधार निर्माणका कामलाई भूकम्प प्रतिरोधात्मक, प्रविधियुक्त, किफायती बनाउन "उमाकुण्ड गाँउपालिका भवन निर्माण तथा सडक मापदण्ड २०७७" जारी गरिएको छ ।

निर्माणको वर्गिकरण यस मापदण्डको प्रयोजनको निमित्त उपयोगका आधारमा भवनलाई निम्नानुसार वर्गिकरण गरिएको छ ।

क) आवासिय

ख) व्यापारिक

ग) आवासिय र व्यापारिक मिश्रित

घ) व्यवसायीक

ङ) शैक्षिक

च) आवासिय र व्यावसायीक

छ) औद्योगिक

ज) संस्थागत

३. स्थलगत अवलोकन तथा वडास्तरीय छलफलबाट प्राप्त सुझावहरु

भूउपयोग नक्सा वर्गीकरण तथा अध्यावधी गर्दा स्थानीय आवश्यकतालाई संवोधन गर्नुपर्ने व्यवस्था अनुरुप उमाकुण्ड गाउँपालिका अन्तर्गत रहेका ७ वटै वडामा स्थलगत छलफल कार्यक्रम संञ्चालन गरी स्थानीय आवश्यकतालाई बुँदागत रुपमा टिपोट गरिएको छ । यसरी प्रत्येक वडामा गरिएको छलफलको क्रममा सर्वप्रथम यस परियोजनाका भूउपयोग विशेषज्ञले भूउपयोग अद्यावधी परियोजना सम्बन्धमा प्रस्तुती गर्नुभयो । त्यसपश्चात स्थानीय आवश्यकताको आधार र सुझावका लागि सहभागिहरु लाई आह्वान गरियो । त्यसपश्चात आएका भूउपयोग अद्यावधी सम्बन्धी सम्पूर्ण सुझाव हरुलाई हुबहु टिपोट गरियो ।

उमाकुण्ड गाउँपालिका भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी मापदण्ड तथा आधारहरु

नेपाल सरकार बाट जारी भू(उपयोग ऐन २०७६ तथा भू(उपयोग नियमावली २०७९ को मापदण्ड तथा आधार बमोजिम यस उमाकुण्ड गाउँपालिका क्षेत्र भित्रको जग्गा भौगोलिक बिकटता भएता पनि भूउपयोग वर्गीकरण गर्ने प्रयोजनको लागि भूउपयोग क्षेत्र नक्सालाई अध्यावधिक गर्न उमाकुण्ड गाउँपालीकाको वडा कार्यालयमा बसेको बैठकबाट तपशिल बमोजिमका बुँदाहरुलाई समेत आधार मानी मापदण्ड जारी गरिएको छ ।

तपसिल

हाल सम्म भूमिको उपयोग मूल्याङ्कन गर्दा परापूर्व काल देखि चल्दै आएको बाटो, बस्तीलाई प्रमुख आधार मानेर गाउँपालिका भित्र भू उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गरीएको छ ।

वार्ड न.		वर्ग “क”१४	वर्ग “ख”१०	वर्ग “ग”०८	वर्ग “घ”०६
१	बसोबास सिमा (सडकको मापदण्ड छोडेर)	३० मि	२० मि	१५ मि	१२ मि
२		३० मि	२० मि	१५ मि	१२ मि
३		३० मि	२० मि	१५ मि	१२ मि
४		३० मि	२० मि	१५ मि	१२ मि
५		३० मि	२० मि	१५ मि	१२ मि
६		३० मि	२० मि	१५ मि	१२ मि
७		३० मि	२० मि	१५ मि	१२ मि

१. गाउँपालिका क्षेत्रभित्र हाल घर टहरा भई बसोबास रहेका सम्पूर्ण कित्ता जग्गा आवासीय क्षेत्र हुनेछ ।

२. मठ मन्दिर,चैत्य गुम्बा, देवालय , सत्तल, पाटी पौवासँग जोडिएका घर बनाएर बस्न मिल्ने जोखिम रहित समथर २० मिटरसम्मको जग्गा आवासीय क्षेत्र हुनेछ ।

३. हाल कृषि बाली उत्पादन गरि रहेको स्थान, पशुपन्छी पालन गरि रहेको स्थान , फार्म हाउस, मत्स्यपालन गरि रहेको स्थान, माहुरीपालन, रेशमखेती लगायत कृषिजन्य उत्पादन, वागवानी वा वनवाटिका, जडिबुटी र कृषि वनको लागि प्रयोग भएको जग्गा कृषि क्षेत्र हुनेछ ।

४. हाल वन रहेको क्षेत्र , वन क्षेत्र हुनेछ ।

५. मठ मन्दिर,चैत्य गुम्बा, देवालय , सत्तल, पाटी पौवा भएको क्षेत्र सांस्कृतिक तथा पुरातात्त्विक महत्त्वको क्षेत्र हुनेछ ।

६. हाल खानी रहेको र खानी भनि तोकिएको क्षेत्र , खानि तथा खनिज क्षेत्र हुनेछ ।

७.खोलाको बगर , पानीको मुल, सीमसार भएको क्षेत्र नदी, खोला, सीमसार क्षेत्र हुनेछ ।

८.विद्यालय, अन्त्येष्टिस्थल, सडक, सिँचाई कूलो वा नहर, इनार, कुवा, चौतारी, पाटी, पौवा, गौशाला, उद्यान, बसपार्क, गौचर, खेलकूद मैदान तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगको लागि निर्माण गरिएका भवन, घर,टहरा, स्थान तथा त्यस्ता संरचनाले चर्चेको जग्गा सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र हुनेछ ।

९.उद्योग सञ्चालनमा रहेको क्षेत्र र उद्योग स्थापना गरी सञ्चालन गर्ने भनी छुट्याईएको क्षेत्र औद्योगिक क्षेत्र हुनेछ ।

१०.पर्यटक आइ भ्रमण गर्ने क्षेत्र वा पर्यटन प्रवर्धन गर्न भनी छुट्याईएको क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र हुनेछ

११.बाढी ,पहिरो आऊने सम्भावना भएको क्षेत्र ,जोखिम युक्त क्षेत्र हुनेछ ।

वडा को भौगोलिक स्थिती अनुसार थप मापदण्डहरु

उमाकुण्ड गाउपालीका **वडा न १** को जग्गा वर्गिकरण

-थप केहि नभएको

उमाकुण्ड गाउपालीका **वडा न २** को जग्गा वर्गिकरण

(यस वडा अन्तर्गतका प्रत्येक बजार क्षेत्रबाट ६०० मि. को परिधिलाई ब्यवसायीक़ क्षेत्र घोषणा गरिने

(दोखर्प खोलादेखि पारि ब्यवसायीक़ कायम नरहने)

उमाकुण्ड गाउपालीका **वडा न ३** को जग्गा वर्गिकरण

-थप केहि नभएको

उमाकुण्ड गाउपालीका **वडा न** ४ को जग्गा वर्गिकरण

यस वडा अन्तर्गतका प्रत्येक बजार क्षेत्रबाट १०० मि.को परिधिलाई बसोबास क्षेत्र घोषणा गरिने

गाउँपालिका कार्यालय भवन वरपरको ब्यापारीक क्षेत्र, हस्पिटल भवन वरपरको ब्यापारीक क्षेत्र भित्रका ४०० मिटर परिधी भित्र ब्यवसाय गरि बस्न मिल्ने जोखिम रहित समथर कित्ता जग्गा ब्यवसायी क्षेत्र हुनेछ ।

उमाकुण्ड गाउपालीका वडा न ५ को जग्गा वर्गिकरण

क्षेत्र	बसोबास सिमा
प्रिती स्वास्थचौकीबाट	७००मि
चित्रेबाट	६००मि.
कर्मलोकसंग गुम्बाबाट	७००मि
टावर डाँडाबाट	३००मि.
बासघारी (जिदु).	२५०मि
फाति गुम्बा	३००मि.

उमाकुण्ड गाउपालीका **वडा न ६** को जग्गा वर्गिकरण

(बासे देखि हात्तीढुंगा सम्म ३००मि. बसोबास कायम रहने

भित्रि खानि देखि बासे सम्म १००मि. बसोबास कायम रहने

उमाकुण्ड गाउपालीका **वडा न ७** को जग्गा वर्गिकरण

-थप केहि नभएको

६. निष्कर्ष तथा सुझावहरु

दिगो विकासको अवधारणालाई मध्यनजर गर्दै, स्थानीय पालिका हरुले कम्तिमा आफ्ना नागरिकलाई चाहिने खाद्यान्न उत्पादन गर्नका लागि आवश्यक कृषि भूमि राख्नुपर्ने कानुनी प्रावधान रहेको छ । तथापी भूउपयोग नियामवली २०७९ ले स्थानीय आवश्यकतालाई मध्यनजर गरी विभाग बाट प्राप्त भूउपयोग नक्सालाई अद्यावधी गरेर कार्यन्वयन गर्नुपर्ने कुरा उल्लेख गरिएको छ । त्यसै अनुरुप प्रत्येक वडामा स्थानियको आवश्यकता के हो भन्ने विषयमा छलफल गरी आएको सुझाव र प्राप्त मापदण्डको आधारमा भूउपयोग क्षेत्र वर्गिकरणलाई अद्यावधी गरिएको छ । विभागद्धारा प्राप्त भूउपयोग नक्सामा औधोगिक क्षेत्रका लागि प्रयोग

भएको भूमी धेरै देखिएता पनि अधिकांश त्यस्ता उद्योगहरुले ६ महिनाको लागि जग्गा भाडामा लिएर संञ्चालन गरेको देखिन्छ। छलफलमा सहभागी अधिकांश व्यक्तिहरुको चाहाना कृषि क्षेत्र भन्दा पनि आवासिय क्षेत्र हुनुपर्ने देखिन्छ । कृषिक्षेत्र प्रतिरुची नहुनुको प्रमुख कारणहरुमा कृषि पुर्वाधारको विकास नहुनु, कृषि सहुलियतको व्यवस्था नहुनु, कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्दा जग्गाको मूल्यांकन घट्नु, आर्थिक समस्या परेको समयमा सानो टुक्रा(कित्ताकाट) गर्न नमिल्नु, र अन्त्यमा भूउपयोग क्षेत्र परिवर्तन गर्नकोलागि प्रक्रियागत कठिनाइ प्रमुख रहेका छन् ।

वडास्तरीय छलफलबाट प्राप्त सुझाव र कृषि क्षेत्रको न्यूनतम क्षेत्रफलको मापदण्डको कारणले गर्दा अध्यावधी गरिएको भूउपयोग क्षेत्रमा कृषि भूमीको क्षेत्र कम हुन गएको छ । यसअध्ययन तथा प्रतिवेदनमा धेरै जसो भूभाग आवासीय क्षेत्रमा पर्न गएतापनि अझैपनि धेरैजसो स–साना भूभाग कृषि कार्यको लागि प्रयोग हुदै आइरहेको छ । त्यसैले यस पालिकामा शहरी कृषिलाई प्रोत्साहन गर्न त्यसप्रति लगानि बढाउनुपर्ने देखिन्छ ।

यस पालिकामा केही ढुङ्गाखानि रहेका छन् । यस भूउपयोग अध्यावधी कार्यक्रमबाट त्यसप्रकारको भूमिलाई खानी तथा खनिज क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिएको छ । तर त्यस किसिमको खानी (बालुवा) निश्चित समय पश्चात सकिने र त्यसलाई अर्को भूउपयोग क्षेत्रमा परिणत गर्नु पर्दाको अवस्थामा त्यस भूमि वरीपरि जुन भूउपयोगको वाहुल्यता छ त्यही क्षेत्रमा प्रयोग गर्न मिल्ने गरी व्यवस्था मिलाउनुपर्ने ।

७. स्थलगत अध्ययनको क्रममा लिएका केही तस्वीरहरु

.