



**वीरेन्द्रनगर नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी तयार गरिएको मापदण्ड तथा  
आधारहरू, २०७९**

प्रस्तावना: भू-उपयोग ऐन २०७६ तथा भू-उपयोग नियमावली २०७९ को मापदण्ड तथा आधारहरूका अतिरिक्त देहाय अनुसार वीरेन्द्रनगर नगरपालिका क्षेत्रको जग्गालाई भू-उपयोग वर्गीकरण गर्ने प्रयोजनको लागि भूउपयोग ऐन २०७६ को दफा ५ को उपदफा ४ बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र नक्सालाई अध्याबधिक गर्न यो मापदण्ड र आधार जारी गरिएको छ:-

**१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:-**

- (क) यस मापदण्डको नाम "वीरेन्द्रनगर नगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी मापदण्ड तथा आधारहरू-२०७९" रहेको छ।  
(ख) यो मापदण्ड भू-उपयोग परिषद्बाट सिफारिस भई नगर कार्यपालिकाको बैठकबाट स्वीकृत भएको मितिबाट वीरेन्द्रनगर नगरपालिका क्षेत्र भित्र लागू हुनेछ।

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

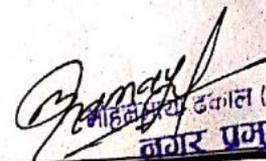
- (क) "ऐन" भन्नाले भू-उपयोग ऐन, २०७६ लाई सम्झनुपर्दछ।  
(ख) "नियमावली" भन्नाले भू-उपयोग नियमावली, २०७९ लाई सम्झनुपर्दछ।  
(ग) "नगरपालिका" भन्नाले वीरेन्द्रनगर नगरपालिकालाई सम्झनुपर्दछ।  
(घ) "कार्यपालिका" भन्नाले वीरेन्द्रनगर नगर कार्यपालिकालाई सम्झनुपर्दछ।  
(ङ) "आवासीय क्षेत्र" भन्नाले मानवीय बासस्थानको लागि प्रयोग भएको घर, जग्गा तथा घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको गोठ, भकारी, ग्यारेज, तवेला, इनार, फलफूल बगैँचा, करेसाबारी, आँगन वा त्यस्तै अरु कुनै काममा प्रयोग गरिएको जग्गा सम्झनु पर्छ र सो शब्दले बसोबासको लागि प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको कुनै क्षेत्रलाई समेत जनाउँदछ।  
(च) "औद्योगिक क्षेत्र" भन्नाले कुनै पनि कार्यस्थल वा वस्तु उत्पादन गर्ने उद्योग तथा सो सञ्चालन गर्ने प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएका भवन, घर, टहराले चर्चेको जग्गा लगायत सो प्रयोजनको लागि छुट्याभएका जग्गा सम्झनु पर्छ र सो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा उद्योग प्रवर्द्धन गर्ने उद्देश्यले प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको विशेष आर्थिक क्षेत्रलाई समेत जनाउँदछ।  
(छ) "कृषि क्षेत्र" भन्नाले कृषि बाली उत्पादन, पशु/पन्छी पालन, फार्महाउस, मत्स्यपालन, माहुरीपालन, रेशम खेती लगायत कृषिजन्य उत्पादन, वागवानी वा वनबाटिका, जडिवुटी र कृषि वनको लागि प्रयोग भएको वा हुन सक्ने जग्गा सम्झनु पर्छ।  
(ज) "खानी तथा खनिज क्षेत्र" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम खानी तथा खनिज पदार्थको उत्खनन, उत्पादन, शुद्धीकरण, प्रशोधन, सञ्चय गर्ने प्रयोजनको लागि छुट्याइएको क्षेत्र सम्झनु पर्छ।



- (भ) "तोकिएको" वा "तोकिए बमोजिम" भन्नाले ऐन अन्तर्गत बनेको नियममा तोकिएको वा तोकिए बमोजिम सम्झनु पर्छ ।
- (ब) "भू-उपयोग" भन्नाले भूमिको उपयोग सम्झनु पर्छ ।
- (ट) "भू-उपयोग क्षेत्र" भन्नाले ऐनको दफा ४ बमोजिम वर्गीकरण गरिएको क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।
- (ठ) "भू-उपयोग क्षेत्र नक्सा" भन्नाले ऐनको दफा ५ बमोजिम तयार गरिएको 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, सतहभन्दा सिधा तल पृथ्वीको केन्द्रसम्म र सतहभन्दा माथि पृथ्वीको गुरुत्वाकर्षणले भेट्ने सीमासम्मको भाग सम्झनु पर्छ ।
- (ण) "वन क्षेत्र" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको वन क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।
- (त) "व्यावसायिक क्षेत्र" भन्नाले बैङ्क, सहकारी र वित्तीय संस्था, पसल, होटेल, प्रदर्शनी कक्ष, पेट्रोल पम्प, गोदामघर, चलचित्र घर, स्वास्थ्य, सञ्चार, मनोरञ्जन सम्बन्धी सेवा, वस्तुको खरिद बिक्री हुने स्थान, कुनै साहित्यिक, वैज्ञानिक, प्राविधिक सेवा, सूचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था, अन्य कुनै व्यावसायिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएको भवनले चर्चेको जग्गा तथा सो प्रयोजनको लागि छुट्याईएको जग्गा तथा पर्यटन व्यवसायले चर्चेको जग्गा सम्झनु पर्छ, र सो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा बजार विस्तार गर्ने गरी प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको क्षेत्रलाई समेत जनाउँछ ।
- (थ) "सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्त्वको क्षेत्र" भन्नाले धार्मिक स्थल, धर्मशाला, पुरातात्विक महत्त्वका दरवार तथा प्रचलित कानून बमोजिम सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्त्वका क्षेत्र भनि तोकिएका क्षेत्र सम्झनु पर्छ ।
- (द) "सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र" भन्नाले विद्यालय, विश्वविद्यालय, छात्रावास, शवदाह स्थल, सडक, रिर्चाई कुलो वा नहर, इनार, कुवा, चौतारी, पाटी, पौवा, गौशाला, उद्यान, बसपार्क, विमानस्थल, गौचर, खेलकुद मैदान तथा अन्य सार्वजनिक उपयोगको लागि निर्माण गरिएका भवन, घर, टहरा, स्थान तथा त्यस्ता संरचनाले चर्चेको जग्गा सम्झनु पर्छ, र सो शब्दले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र भनि प्रचलित कानून बमोजिम तोकिएको क्षेत्रलाई समेत जनाउँछ ।

### ३. भू-उपयोग मापदण्ड निर्धारणका आधारहरू

- क) विद्यमान भू-उपयोगको अबस्था,
- ख) नापी विभागले पठाएको भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरणको Data,
- ग) सडक, बाटोको पहुँच र सो को वर्गीकरण,
- घ) कृषि उत्पादन र उत्पादकत्वको अबस्था,
- ङ) वातावरण तथा बिपद संवेदनशीलता,
- च) वीरिन्द्रनगर नगरपालिकाको जोखिम संवेदनशिल भू-उपयोग नीति २०७८,

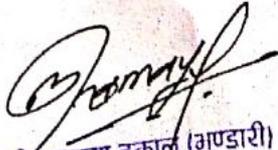
  
सहसचिव (मण्डारी)  
नगर प्रमुख



- छ) भू-उपयोग ऐन २०७६,
- ज) भू-उपयोग नियमावली २०७९,
- झ) सामाजिक तथा आर्थिक पूर्वाधारको वितरण,
- ञ) सहरी बिकास योजना / आयोजना,
- ट) Google Satellite Images,
- ठ) GIS Analysis,
- ड) वडावाट आएको राय सुझाव,
- ढ) विभिन्न क्षेत्रका विज्ञहरु र सर्वदलीय, सर्वपक्षीय भेलाबाट प्राप्त राय सुझाव।

#### ४. भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी मापदण्डहरु

- १) हाल उपयोगमा रहेको जग्गालाई यस मापदण्डमा उल्लेख भएकोमा बाहेक नापी बिभागबाट वर्गीकृत क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
- २) जोखिम लगायत अन्य संवेदनशील तथा मध्यवर्ती क्षेत्रको जग्गालाई नापी बिभागबाट वर्गीकृत क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
- ३) साविक बमोजिमका सरकारी, सार्वजनिक तथा सामुदायिक प्रयोजनका लागि प्रयोग हुने जग्गा, खुल्ला क्षेत्र, पार्कहरु समेत (सेवा प्रदान गर्ने सरकारी कार्यालय बाहेक)लाई सार्वजनिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने र सो को समुचित संरक्षणको नीति लिने।
- ४) यस अघि नापी बिभागबाट आवासीय, व्यवसायिक र औधोगिक क्षेत्रमा बिभाजन भएको जग्गालाई सोही वर्गीकरण गर्ने, तर नगरपालिकाको आवश्यकता र उपयुक्तता देखिएमा क्षेत्र परिवर्तन गर्न सकिने।
- ५) हाल उपयोगमा रहेको नदिनाला, ताल, तलैया, पोखरी लगायतका पानीजन्य उपयोगमा रहेको क्षेत्रलाई नदि, खोला, तथा सिमसार क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
- ६) हाल उपयोगमा रहेका मठ मन्दिर, मस्जिद, गुम्बा, चर्च लगायत धार्मिक क्षेत्रले चर्चेको जग्गा, परापूर्वकालमा देखिएका ऐतिहासिक धरोहर, सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रहरुलाई सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
- ७) नेपाल सरकार, उद्योग मन्त्रालय, नगरपालिकाको स्वीकृति लिएर औधोगिक क्रियाकलापमा प्रयोग भएको (आफ्नै जग्गामा गरिएको) जग्गालाई औधोगिक क्षेत्रमा निर्धारण गर्ने।
- ८) हाल कायम सबै किसिमका बन पैदावर क्षेत्र (निजी जग्गामा भएका बाहेक) लाई बन क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।
- ९) हाल शैक्षिक / स्वस्थ गतिविधी संचालनमा रहेका सरकारी शैक्षिक संस्था क्षेत्रलाई शैक्षिक/ स्वास्थ्य क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ।
- १०) हाल चलन चल्तीमा उपयोग भइरहेको पसल, बैंक तथा वित्तीय संस्था, होटल, रेष्टुरा, हाटबजार लाने स्थल, चमेना गृह, खाजा तथा फास्टफुड घर, व्यवसायिक प्रयोजनका लागि उपयोग गर्ने स्टोरेज क्षेत्र, सेवा प्रदान गर्ने सरकारी तथा निजी जग्गा, निजी क्षेत्रबाट सञ्चालित अस्पताल, विद्यालय, क्याम्पस, नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक, रेडियो तथा टेलिभिजन ब्रोडकास्टिङ्ग संस्था, इन्टरनेट सेवा प्रदायक संस्था लाई व्यवसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने।

  
मोहनमाया ढकाल (मण्डारी)  
नगर प्रमुख



- ११) वडा नं १ मा रहेको हाल वीरेन्द्रनगर नगरपालिकाले फौहार व्यवस्थापन गर्दै आएको स्थानलाई ल्याण्ड फिल्ड साईड कायम गर्ने ।
- १२) रत्नराजमार्गको सडक क्षेत्राधिकार(ROW)देखि दायाबायाका १०० मीटर भित्र व्यवसायिक क्षेत्र र सोभन्दा बाहिर ४०० मीटर सम्म आवासीय क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
- १३) चक्रपथ सडकको सडक क्षेत्राधिकार(ROW) देखि दायाबाया १०० मीटर सम्म व्यवसायीक उन्मुख र सो भन्दा बाहिरको बसोबास योग्य जग्गा र भित्र उक्त सडकको व्यवसायिक पछी २०० मीटर सम्म आवासिय उन्मुख क्षेत्र तोकिनेछ । गेरुनीनारा, टुनीखोला,आंपडाली खोला, भुरेली खोला, दुवाली खोला,भातेकुना खोला,फलाँटे खोला हुदै निकास खोला , खोर्के खोला, ईत्राम खोला र नेवारे खोलाको River Change Pattern Analysis र Flood Risk Assessment गरी बहाव क्षेत्र पहिचान गरी जोखिम क्षेत्र छुट्याउने र भविष्यमा त्यसलाई खोला कोरिडोर मार्गको स्थापना गर्ने र कोरिडोरको बाहिर ३० मिटर क्षेत्र आवासीय क्षेत्रको रुपमा बिकसित गर्ने ।
- १४) साविक नक्सा बमोजिम बगेको खोला क्षेत्रलाई नक्सा बमोजिम कै खोला क्षेत्र र यथा अवस्थामा बगेको खोलालाई समेत खोला क्षेत्रमा नै वर्गिकरण गरिनेछ र सो को प्रभावकारी नियमन गरिनेछ ।
- १५) वडा नं. १३,१४,१५ र १६ को हकमा छरिएर रहेका घरधुरीलाई Suitability Analysis गरि एकिकृत गर्ने र बाहिरबाट बसाईसराई गरेर आउनेहरुलाई उपयुक्त हुने गरी उचित ठाँउ छानेर सम्पुर्ण सेवासुबिधा पुराई नमुना बस्ती बिस्तार गर्ने र Tourism Destination को रुपमा अधि बढाउने र बाकी क्षेत्रमा Large Scale मा मासु, फलफुल , दुध तथा अन्य कृषि उत्पादनमा जोड गरी कृषि र पशुपालन पकेट क्षेत्र कायम गर्नुका साथै उक्त वडामा पर्यटन क्षेत्रको समेत विकास गरिने छ ।
- १६) माथि जे जस्तो कुरा लेखिएता पनि Flood Risk Assessment पछि आएको Data मा जोखिम पहीचाहन भएको क्षेत्र र अन्य दलदल क्षेत्रमा बसोबासमा प्रतिवन्ध लगाउन सकिने नीति लिईनेछ , उक्त क्षेत्रमा घर नक्सापासको अनुमति दिईने छैन ।
- १७) रत्नराजमार्ग देखि उत्तर साविक वडा नं. १ देखि १२ नं. सम्म वीरेन्द्रनगर नगरपालिकाको पूर्व गुरुयोजना अनुसार तयार भएको सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाहरु साविक वमोजिम कायम गर्ने र उक्त क्षेत्रमा अतिक्रमण गरी बनेका संरचना तत्काल हटाई संरक्षणको नीति लिईनेछ ।
- १८) हैसियत विग्रेको वन क्षेत्रलाई Suitability Analysis गरि नगरपालिकाले अध्ययन गरेर पूर्वाधार विकास र सुकुम्बासी समस्या समाधानको बस्ती विकासको लागि प्रयोग गर्ने नीति लिइनेछ ।
- १९) अब उपरान्त यस नगरपालिका क्षेत्रको जग्गा कित्ताकाट गर्दा भू-उपयोग नियमावली २०७९को दफा १२ मा उल्लेख भए बमोजिम कृषिको लागि न्यूनतम ६७५।०० वर्ग मीटर र आवासको रुपमा न्यूनतम १३० वर्ग मीटर नघट्ने गरी कित्ताकाट गर्न सकिने छ र घडेरीको हकमा कम्तिमा १० मीटर चौडाई बाटो कायम हुने गरी लागतकट्टा गर्नु पर्ने छ घर निर्माण गर्दा सडकको चौडाई अनुसार कम्तिमा २ देखि ६ मीटर सम्म सेडब्याक जग्गा छाड्नु पर्ने छ ।
- २०) जग्गाको मूल्य निर्धारण गर्दा कृषि क्षेत्रलाई विशेष प्राथमिकता दिईनेछ साथै कृषि तथा पशुजन्य उत्पादन क्षेत्रमा नगरपालिकावाट दिईने सेवा सुविधाको दायरा बढाईनेछ ।
- २१) कृषि / गैरकृषि क्षेत्र व्यक्तिको जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पूर्जामा प्रविष्ट कित्ता नापीमा आधारीत गर्नु पर्ने भएकोले zoning मार्जिनमा परेको जुन कित्ता पुरा क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत भन्दा माथि परेको हुन्छ सोहि बमोजिम क्षेत्र कायम गरिनेछ ।



- २२) पूर्णरूपमा मापदण्ड बमोजिम लगतकट्टा नभएका फिल्डमा मापदण्ड अनुसारको सडक भएका सडकहरूको हकमा मात्र फिल्ड निरीक्षण गरेर प्राविधिक प्रतिवेदनको आधारमा मात्र कित्ताकाट सिफारिस गरिनेछ ।
- २३) रत्न राजमार्गदेखि दक्षिणको भूभागमा बिगतमा अनियन्त्रित र बिना planning बाटो खोलिएको र यसबाट शहर अस्तव्यस्थ अबस्था विध्यमान रहेको छ । सुन्दर सहरको परिकल्पना गर्दै अब उपरान्त बाटो खोल्न अत्यावश्य परेमा नगरपालिकाले आवश्यक ठानेमा मात्र Land Pooling वा सो सरहको वैज्ञानिक अबधारणामा टेकेर मात्र खोल्नेछ । जनताले आफै पनि कम्तिमा २५००० वर्ग.मी. क्षेत्रफल पुर्याएर Land Pooling को लागि नगरपालिकामा अनुमति माग गर्न सक्नेछन् । नगरपालिकाले शहरी चापलाई मध्यनजर गरेर औचित्यताको आधारमा निर्णय गर्न सक्नेछ र त्यसरी मात्र नयाँ सडक बिस्तार हुनेछन , तर मुख्य सडकसंग जोडिने पर्ने सडकको हकमा नगरपालिकाले खटाएको नापी टोलीले सम्भाव्यता अध्ययन गरी प्रतिवेदनको आधारमा कार्यापालिकाले निर्णय गर्नेछ ।
- २४) माथि उल्लेख भएबमोजिमका अलवा वीरेन्द्रनगर नगरपालिकामा रहेका तपसिल बमोजिमका क्षेत्रहरूलाई देहाए बमोजिम क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने-

वडा नं.	जग्गाको वर्गीकरण	जग्गा रहेको स्थान	कैफियत
१	व्यवसायिक क्षेत्र	हटलाईन सडकको सडक क्षेत्राधिकार ( ROW) देखि ७० मीटर दाँयाबाँया क्षेत्र ।	
	आवासीय क्षेत्र	माथि उल्लेख भए बमोजिमका बाहेक अन्य बसोवास भएको क्षेत्र ।	
२	व्यवसायिक क्षेत्र	मुलपानी भुरीगाँउ सडकको राजमार्ग देखि फलाटे सम्म सडक दाँयाबाँया १०० मीटर क्षेत्र ।	
	आवासीय क्षेत्र	माथि उल्लेख भएबमोजिम बाहेकका ८ मीटर देखि माथिका सडकको ५० मीटर दाँयाबाँया क्षेत्र ।	
	कृषि क्षेत्र	अन्य खेती योग्य जग्गाहरूलाई कृषि योग्य क्षेत्र कायम गर्ने ।	
	पर्यटकिय क्षेत्र	रानीघाटलाई धार्मिक पर्यटकिय क्षेत्र ।	
३	व्यवसायिक क्षेत्र	रत्नराजमार्ग देखि दक्षिण जाने १५ मी.चौडाई भन्दा माथिका सडकहरूको राजमार्ग देखि १००० मी. लम्बाई दुरी सम्म दाँयाबाँयाका ७० मी.क्षेत्र	
	आवासीय क्षेत्र	माथि उल्लेख भए बमोजिम बाहेकका ८ मीटर भन्दा माथि चौडाईका सडकका दाँयाबाँया ५० मी. क्षेत्र	

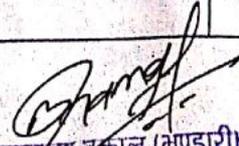


	कृषि क्षेत्र	माथि उल्लेखित बाहेक खेती योग्य जग्गाहरूलाई कृषि क्षेत्र कायम गर्ने	
	व्यवसायिक क्षेत्र	हटलाईन सडक क्षेत्राधिकार बाहिर दाया बाया ७० मी. क्षेत्र	
४	आवासीय क्षेत्र	माथि उल्लेख भए बमोजिमका बाहेक अन्य बसोवास भएको क्षेत्र	
	कृषि क्षेत्र	माथि उल्लेख भएबमोजिम बाहेक कुनै पनि सडकले नछोएका खेति योग्य जग्गाहरू	
	सांस्कृतिक तथा पुरातत्वको क्षेत्र	भैरब मन्दिर र मष्ट मन्दिर भएको क्षेत्र	
	पर्यटन क्षेत्र	शहिद पार्क र उक्त क्षेत्र हुदै माथि जाने पदमार्ग क्षेत्र ।	
	आवासीय क्षेत्र	५ नं वडाको सम्पूर्ण व्यक्तिगत जग्गाहरू आवासीय क्षेत्र ।	
६	व्यवसायिक क्षेत्र	६ नं वडाको सम्पूर्ण क्षेत्र व्यवसायिक क्षेत्र ।	
७	व्यवसायिक क्षेत्र	कालुङ्ग चौक देखि ईत्राम खोला सम्म हटलाईन सडक उत्तर तर्फ सडक ७० मी. क्षेत्र	
		शिबालय चौक , शंकर चौक , गुरुङ्ग चौक ठाडा चौकका ७० मीटर अर्धव्यास क्षेत्र र ईत्राम स्कुल चौक देखि पुर्व लालुपाते चौक सम्म सडक क्षेत्राधिकार देखि ७० मीटर दाँयाबाँया क्षेत्र।	
	आवासीय क्षेत्र	माथि उल्लेख भए बमोजिमका बाहेक अन्य बसोवास भएको क्षेत्र ।	
	पर्यटन क्षेत्र	वडा नं ७को कटकुवा क्षेत्रलाई पर्यटन क्षेत्र ।	
८	व्यवसायिक क्षेत्र	सिम्ताली चौक देखि उत्तर आचार्य चौक सम्म सडक दाँयाबाँया ५० मीटर क्षेत्र ।	
		महिला प्रशिक्षण चौक देखि कालुङ्गचौक सडक दाँयाबाँया ७० मीटर क्षेत्र ।	
		धमला चौक देखि ईत्राम खोला जाने सडक दक्षिण तर्फ ७०मीटर क्षेत्र ।	
		क्याम्पस चौक देखि सिम्ताली चौक हुदै ईत्राम खोला जाने दाँयाबाँया ५० मीटर क्षेत्र ।	
		धमलाचौकदेखि क्याम्पस लाईन जोड्ने सडक पूर्व तर्फको ५० मीटर क्षेत्र ।	
		मानसरोवर होटल देखि पुर्व एयर पोर्ट चौक सम्म सडक दाँयाबाँया ५० मीटर क्षेत्र ।	
		कालुङ्गचौक देखि एयरपोर्ट जाने सडक दाँयाबाँया ५० मीटर क्षेत्र	
		कटकुवा चौक देखि राजमार्ग जोड्ने सडक दाँयाबाँया ५० मीटर क्षेत्र	
		खेलकुद चौक देखि पुर्व आचार्य चिया पसल हुदै कृष्ण मन्दिर जोड्ने सडक दाँयाबाँया ५० मीटर क्षेत्र ।	
सिमल चौक देखि पुर्व गौतमको घर सम्म (न्यूरोड) दाँयाबाँया ५० मीटर क्षेत्र ।			

*(Signature)*  
मोहनराज ढकाल (मण्डारी)  
जन्म प्रमाण



आवासीय क्षेत्र	माथि उल्लेख भएबमोजिम बाहेक बसोबास भएका ब्यक्तिगत जग्गाहरु आवासीय क्षेत्र ।		
कृषि क्षेत्र	२ कठ्ठा भन्दा बढि क्षेत्रफल भएका जग्गाहरु व्यक्तिले (स्वघोषण गर्न चाहेमा)		
व्यवसायिक क्षेत्र	मंगलगढी चौक देखि लाटिकोईली जाने सडकको सडक क्षेत्राधिकार बाहिर दाँयाबाँया १०० मी. क्षेत्र		
९	आवासीय क्षेत्र	माथि उल्लेख भएबमोजिम बाहेकका ८ मीटर देखि माथिका सडक दाँयाबाँया ५० मी. क्षेत्र	
		मंगलगढी देखि लाटिकोईली सम्म सडक पहुंच भएका १०० मी भन्दा भित्रका क्षेत्र आवासीय उन्मुख क्षेत्रका रुपमा बिकास गर्ने ।	
	पर्यटन क्षेत्र	शक्तेकांडा ,अधेरी गुफा , निकास खोला क्षेत्र	
कृषि क्षेत्र	माथि उल्लेखित बाहेक अन्य खेती योग्य जग्गाहरु		
१०	व्यवसायिक क्षेत्र	धुस्ला , रहरपुर , नयांघुस्ला , चौखेदुङ्गा , चारकुने लगाएत पसल व्यवसाय संचालन भएका चौकका ५० मीटर अर्धव्यस क्षेत्र ।	
		एयरपोर्ट देखि कुन्टि सम्म सडक दाँयाबाँया ७० मी. क्षेत्र ।	
	आवासीय क्षेत्र	माथि उल्लेख भएबमोजिम बाहेकका ८ मीटर देखि माथिका सडक ५० मी. दाँयाबाँया क्षेत्र ।	
कृषि क्षेत्र	माथि उल्लेखित बाहेक अन्य खेती योग्य जग्गाहरु ।		
११	व्यवसायिक क्षेत्र	धुलायबिट देखि भेडाबारी जाने सडकको वन सिमाना सम्म सडकको १०० मी दाँयाबाँया क्षेत्र ।	
		पिपिरा चौक देखि देउतीबज्यै मन्दिर सम्म सडकको ७० मिटर दाँयाबाँया क्षेत्र ।	
		पिपिरा चौक देखि उत्तर गाग्रेताल जाने सडको लम्बाई सम्म सडकको ५० मीटर दाँयाबाँया क्षेत्र ।	
	आवासीय क्षेत्र	माथि उल्लेख भएबमोजिम बाहेकका ८ मीटर देखि माथिका सडकको ५० मीटर दाँयाबाँया क्षेत्र ।	
	कृषि क्षेत्र	माथि उल्लेखित बाहेक अन्य खेती योग्यजग्गाहरु ।	
	औधोगिक क्षेत्र	चौरासे जंगल देखि पश्चिम ११ नं. को केही क्षेत्र ।	

  
मोहनकुमार ढकाल (मण्डारी)  
जगर प्रमुख



१२	व्यवसायिक क्षेत्र	पिपरा चौक देखि ढकाल चौक सम्म ५० मीटर दाँयाबाँया क्षेत्र ।
		तीनकुने चौकदेखि उत्तर एयरपोर्ट गेट सम्म सडकको ७० मीटर दाँयाबाँया क्षेत्र ।
		नेवारे स्कुल चौक , सहकारी चौक , चांदनि चौक , बौद्ध चौक, सोती चौक र पृतना चौकका ७० मीटर अर्धव्यास भित्र पर्ने क्षेत्र ।
		ईत्रामखोलाको सिमा देखि २०० मी पूर्व तर्फ सडकको देखि ५० मीटर दाँयाबाँया क्षेत्र ।
	आवासीय क्षेत्र	माथि उल्लेख भएबमोजिम बाहेकका अन्य बसोबास क्षेत्र ।
	पर्यटन क्षेत्र	खोरियाको माथिल्लो भाग पर्यटन र तल्लो भाग कृषि क्षेत्र ।
	औद्योगिक क्षेत्र	हाल संचालनमा रहेको औद्योगिक क्षेत्र ।
१३	व्यवसायिक क्षेत्र	साविक आंफ चौक, वडा कार्यालय चौक, राम चौक, रातानाडूला सडकका क्षेत्राधिकार बाहिर ५० मिटर अर्धव्यास क्षेत्र ।
	आवासीय क्षेत्र	१३ नं वडाका मुख्य तथा सहायक सडकबाट ५० मी. क्षेत्रलाई आवासको क्षेत्र निर्धारण गर्ने ।
	कृषि क्षेत्र	माथि उल्लेख भएबमोजिम बाहेक खेती योग्य अन्य व्यक्तिगत जग्गाहरु ।
	पर्यटन क्षेत्र	१३ नं. वडाको जर्बुटा डाडा , सिद्धपाईला क्षेत्र ।
१४	व्यवसायिक क्षेत्र	छेडा , गोठिकांडा , बयलकांडा , रातानाडूला जस्ता बजारीकरण भएका स्थानको चौकको अर्धव्यास १०० मीटर हुनेगरी सडकको क्षेत्राधिकार देखि ७० मीटर दाँयाबाँया क्षेत्र ।
	आवासीय क्षेत्र	मापदण्ड अनुसारको सडक पुगेको स्थानको सडक दाँयाबाँया ७० मीटर क्षेत्र ।
	कृषि	अन्य खेती योग्य व्यक्तिगत जग्गाहरु ।
	पर्यटन क्षेत्र	गढी , वयलकांडा , छेडा, सिद्धपाईला र टावर खम्बागांडे क्षेत्रका जग्गाहरु लाई पर्यटन क्षेत्रको रुपमा विकास गर्ने ।
१५	सांस्कृतिक तथा पुरातत्वको क्षेत्र	सिद्धमालिका मन्दिर भएको क्षेत्र ।
	व्यवसायिक	जिल्लाने , बुबैराखे , निगालपानी धरमपोखरा जस्ता बजारीकरण भएका सडक तथा मुख्य चौकको ७० मीटर अर्धव्यास आसपासका क्षेत्र
	औद्योगिक क्षेत्र	भालुखोला , पंगालिडाडाका क्षेत्रलाई अल्लो , निगालो उत्पादन क्षेत्र
	आवासीय क्षेत्र	मापदण्ड पुगेका सडक दाँयाबाँया मीटर सम्मको क्षेत्र

मोहनराज शर्मा (अपडारी)  
नगर प्रमुख



	कृषि	अन्य खेती योग्य जग्गाहरू कृषि तथा पशुपालन क्षेत्र	
१६	आवासीय	१६ नं वडाका मापदण्ड अनुसारका सडक पुगेको स्थानहरू आवासीय	
	व्यवसायिक क्षेत्र	मेहली, गर्पन, पाखापानी, घ्यूपोखरी जस्ता व्यापार व्यवसाय भएको चौकको ५० मीटर अर्धव्यास जग्गाहरू	
	कृषि क्षेत्र	अन्य खेती योग्य व्यक्तिगत जग्गाहरू कृषि तथा पशुपालन क्षेत्र ।	

- २५) हाल नक्शा पास भएर बनिसकेका घरहरू, नया थपिएका बाटोघाटो र अन्य क्षेत्रहरू जो माथि उल्लेखित बुदाहरूले समाबेस हुन सकेका छैनन्, त्यस्तो सम्पूर्ण क्षेत्रहरू Drone Survey गरि आएको Image लाई Digitized गरि नापी बिभागले दिएको GIS Data मा Update गरिने छ र भू-उपयोग क्षेत्रको अन्तिम नक्शा तयार हुने छ ।
- २६) यो नीति र मापदण्ड पुरानो भू-उपयोग क्षेत्रको डेटा हेरी तयार गरिएको हुनाले Drone Survey बाट आएको result को अनुसार तयार गरिएको भू-उपयोग क्षेत्रको वर्गीकरण भू-उपयोग परिषदले अनुमोदन गरेपछि अन्तिम मानिने छ ।
- २७) यो मापदण्ड तथा आधारहरू, वीरेन्द्रनगर नगरपालिकाको जोखीम संवेदनशील भू-उपयोग नीति २०७८, भू-उपयोग ऐन २०७६, भू-उपयोग नियमावली २०७९ को आधारमा वीरेन्द्रनगर नगरपालिकालाई व्यस्थित गर्नका लागि नापी बिभागले दिएको डेटालाई GIS System को माध्यममा अध्यावधिक गर्ने प्रकृया अगाडी वढाइनेछ ।
- २८) मापदण्डको संशोधन: भू-उपयोग परिषद्को सिफारिसमा नगर कार्यपालिकाले आवश्यकता अनुसार संशोधन गर्न सक्नेछ ।
- २९) बाधा अड्काउ : यस मापदण्ड कार्यान्वयनमा कुनै समस्या आएमा भू-उपयोग परिषदले बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।

मोहनमया ढकाल (मण्डारी)  
नगर प्रमुख