जमिन कसरी प्रयोग गर्ने ?

नेपालमा कहाँ खेती गर्ने, कहाँ बसोबास गर्ने, कुन जमिनमा उद्योग तथा कलकारखाना खोल्ने भन्नेबारे कुनै नीति नै थिएन । त्यसैले जसले जहाँ जे गरे पनि हुने अवस्था थियो । किसानले खेती गरिरहेका ऊर्वर जमिन मासेर त्यहाँ घर बनाउने, यस्तै जग्गामा उद्योग खोल्ने गर्नाले खेतीपाती गर्ने क्रमसमेत घट्दै गएको हो । त्यसैले सरकारले यस्तो जथाभावी रोक्न भू–उपयोग नीति ल्याउनुपर्ने माग धेरै अघिदेखि उठेको थियो तर बन्न सकेको भने थिएन ।

ढिलै भए पनि सरकारले यो माग सुनेको छ । त्यसैले भूमिलाई पछिसम्म उपयोग गर्न सकियोस् र प्रभावकारी व्यवस्थापन गर्न सकियोस् भन्ने उद्देश्यले सरकारले भू–उपयोग नीति तयार पारेको छ । 'राष्ट्रिय भू–उपयोग नीति २०६९' नाम दिइएको यो नीति सरकारले वैशाख ४ गते नै स्वीकृत गरिसकेको छ । यो नीति स्वीकृत भएपछि भूमि सुधार तथा व्यवस्था मन्त्रालयलाई मुलुकभरका जग्गाा कसरी प्रयोग गर्ने, यसका लागि कस्तो नियम बनाउने, कार्यान्वयन कसरी गर्ने, नियम नमान्नेलाई कस्तो सजाय गर्ने जस्ता विषयमा अघि बढ्न बाटो खुलेको छ ।

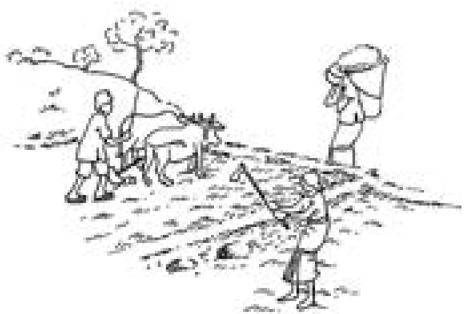
यो नीतिअनुसार २०७९ सालभित्र अर्थात् अबको ९ वर्षभित्र देशको सम्पूर्ण भूमिलाई बनौट, क्षमता, उपयुक्तता र आवश्यकताका आधारमा वर्गीकरण गरिनेछ । यस्तो कार्य नगरपालिका, जिल्ला सदरमुकाम, नगरोन्मुख गाविस र मुख्य सडक

आसपासका क्षेत्रमा भने ५ वर्षभित्रमा पूरा गरिसक्ने लक्ष्य लिइएको छ ।

के छ भू–उपयोग नीतिमा ?

यो नीतिले भूमि तथा भूमि स्रोतको धेरैभन्दा धेरै उपयोगका लागि भूमिलाई विभिन्न भागमा वर्गीकरण गरिने उल्लेख गरेको छ । जसअनुसार भूमिलाई (क) कृषि क्षेत्र, (ख) आवासीय क्षेत्र, (ग) व्यावसायिक क्षेत्र, (घ) औद्योगिक क्षेत्र, (ङ) वन क्षेत्र, (च) सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र र (छ) आवश्यकताअनुसार अन्य क्षेत्रमा विभाजन गरिनेछ । यसरी वर्गीकरण गरिएपछि त्यस आधारमा मात्र भूमि उपयोग गर्न पाइनेछ । अहिलेको जस्तो जहाँ मन लाग्यो त्यहीँ घर बनाउन, जहाँ मन लाग्यो त्यहीँ उद्योग खोल्न जस्ता कार्य गर्न पाइने छैन ।

के हुन क्षेत्र भनेका ?



कृषि क्षेत्र : कृषि क्षेत्र भन्नाले सामान्यतया अन्न उत्पादन हुने जग्गा बुझिन्छ । तर सरकारले तयार पारेको भू-उपयोग नीतिले भने कृषि क्षेत्र भन्नाले अन्न बाली, नगदे बाली, बागवानी लगाइएको जग्गा बुझ्नुपर्ने उल्लेख गरेको छ । त्यसैगरी पशुपालन, मत्स्यपालन, निजी जग्गामा भएका वृक्षारोपण वा वनबाटिकासमेत कृषि क्षेत्रमा पर्ने यो नीतिमा उल्लेख छ ।

बसोबास क्षेत्र : भू-उपयोग नीतिका अनुसार बसोबास क्षेत्र भन्नाले मानिसले बस्नका लागि प्रयोग गरेका घर र उक्त घरले चर्चेको जग्गा बुझ्नुपर्छ । घरसँगै जोडिएको वा नजोडिएको भए तापनि गोठ, भकारी, ग्यारेज, तवेला, इनार, फलफूल बगैंचा, करेसाबारी, आँगन वा त्यस्तै अरू कुनै काममा प्रयोग गरिएको जग्गा पनि बसोबास क्षेत्रमै पर्छ । कुनै निश्चित क्षेत्रलाई सरकारले बसोबास क्षेत्र भनी घोषणा गरेको छ भने त्यो पनि बसोबास क्षेत्रभित्र पर्छ ।

व्यावसायिक क्षेत्र : पसल, होटेल, प्रदर्शनी कक्ष, पेट्रोल पम्प, गोदाम, सिनेमा घर वा स्वास्थ्य, सञ्चार वा मनोरञ्जनसम्बन्धी सेवा उपलब्ध हुने ठाउँ व्यावसायिक क्षेत्रभित्र पर्छ । त्यसैगरी कुनै साहित्यिक, वैज्ञानिक वा प्राविधिक सेवा, सूचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था र तिनले चर्चेका जग्गा पनि व्यावसायिक क्षेत्रभित्रै पर्छन् । यसरी नै अन्य कुनै व्यावसायिक प्रयोजनका लागि निर्माण

गरिएका घरले चर्चेका जग्गा तथा कुनै व्यवसायका लागि छुट्ट्याइएका जग्गा पनि व्यावसायिक क्षेत्रभित्र पर्छन् । यसबाहेक पर्यटकीय क्षेत्रले चर्चेका जग्गा अनि बजार विस्तार तथा नयाँ शहर निर्माण गर्न सरकारले छुट्याएको क्षेत्रलाई पनि व्यावसायिक क्षेत्र मानिन्छ ।

औद्योगिक क्षेत्र : कुनै पनि वर्कसप वा सामग्री उत्पादन गर्ने उद्योग रहेको ठाउँ औद्योगिक क्षेत्र हो । यस्ता सामग्री उत्पादन गर्न बनाइएका घर, टहरा र तिनले चर्चेका जग्गा पनि औद्योगिक क्षेत्रभित्र पर्छ ।

यसरी नै सरकारले कुनै निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा उद्योगहरू सञ्चालन गर्न छुट्याएको विशेष आर्थिक क्षेत्रसमेत औद्योगिक क्षेत्रमा पर्छ ।

वन क्षेत्र : रूख तथा वनस्पतिले ढाकेको जग्गा वन क्षेत्रमा पर्छ । साथै माथि उल्लिखित कुनै पनि क्षेत्रभित्र नपर्ने जग्गा पनि वन क्षेत्रभित्र पर्छ । यस्तो जग्गा सरकारी, सामुदायिक, कवुलियती जे पनि हुन सक्छ । यसबाहेक सरकारले वन विस्तारका लागि भनी घोषणा गरेको कुनै पनि क्षेत्र वन क्षेत्रभित्र पर्छ ।

सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र : सरकारले लागु गरेको भू-उपयोग नीतिले सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र पनि छुट्याएको छ । जसअन्तर्गत स्कुल, कलेज, छात्रावास, धर्मशाला, धार्मिक क्षेत्र, अन्त्येष्टिस्थल (चिहान), इनार, कुवा, चौतारी, पाटी, पौवा, गौशाला, उद्यान, बसपार्क, एयरपोर्ट, गौचर र त्यसमा भएका घर टहरासमेत पर्छन्।

भू-उपयोग नीतिमा भएका अन्य व्यवस्था

क) भू-उपयोग नीतिले भूमिको खण्डीकरणलाई व्यवस्थित गर्ने सोच पनि अघि सारेको छ । साथै योजनाबद्ध शहरीकरणलाई प्रोत्साहित गर्ने सोच पनि यो नीतिको छ । यसका लागि कृषि भूमिको चक्लाबन्दी तथा विकास निर्माणका लागि जग्गा प्राप्त गर्न व्यवस्थित जग्गा एकीकरणको अवधारणा लागु गरिने नीतिमा उल्लेख छ । प्राकृतिक स्वरूपमा

परिवर्तन हुनेगरी जग्गा प्रयोग गर्न नहुने पनि यो नीतिको भनाई छ ।

ख) यो नीतिले शहरी क्षेत्रमा न्युनतम् हरित तथा खुल्ला क्षेत्र निर्धारण गरिने पनि उल्लेख गरेको छ । भूमि, वातावरण र विकासबीच सन्तुलन कायम राख्दै जैविक विविधताको संरक्षण तथा सम्बर्द्धन गरिने सोच पनि नीतिले लिएको छ ।

ग) जग्गाको न्युनतम् मूल्याङ्कन तथा करको दर उपयोगका आधारमा निर्धारण गरिने नीति पनि यसको छ ।

घ) जग्गालाई वर्गीकरण गर्दा भू-बनौट, क्षमता र उपयुक्तता, भइरहेको भू-उपयोग, आवश्यकता आदिलाई आधार बनाइनेछ ।

ङ) कृषि पेशालाई व्यवसायीकरण गर्न व्यावसायिक खेती, सहकारी खेती, करार खेती जस्ता खेती प्रणालीहरू अवलम्बन गर्न प्रोत्साहन गरिने सोच पनि यो नीतिको छ ।

च) जग्गाको न्युनतम् क्षेत्रफल तोकिनेछ र सोभन्दा सानो टुक्रामा जग्गा परिणत गर्न नपाउने व्यवस्था हुनेछ । क्षेत्रफेल तोक्ने आधारचाहिँ उपभोगलाई बनाइनेछ ।

छ) शहरी क्षेत्रमा आवश्यक मात्रामा खुल्ला क्षेत्र, पार्क, उद्यान, खेलमैदान, मनोरञ्जन स्थल आदिको विकासमा जोड दिइनेछ । त्यसैगरी शहरी क्षेत्रमा निश्चित प्रतिशत जग्गामा रूख रोप्नैपर्ने व्यवस्था पनि हुनेछ ।

यस्ता पनि छन् अरू व्यवस्था

१) पहाडी क्षेत्रमा सडक विस्तार गर्दा सुरूङमार्ग वा रज्जुमार्ग निर्माणलाई प्रोत्साहन गरिनेछ । जसले गर्दा पर्यावरणीय संरक्षणमा मद्दत पुग्नेछ ।

२) नदीनालाको प्राकृतिक बहाव, सीमा र मापदण्डलाई असर पर्नेगरी भूमि प्रयोग गर्न पाइन्न । देशलाई ठूलो लाभ पुग्ने विकास-निर्माणका कार्य गर्दा भने यो नियम लागु हुँदैन ।

३) ताल-तलैया, सरकारी, सार्वजनिक पोखरी जस्ता सीमसार क्षेत्रको सीमा अतिक्रमण हुन दिइने छैन । साथै गुणस्तरमा ह्रास नहुने गरी यसको प्राकृतिक उपयोग र पर्यटन प्रवर्द्धनमा लगाइनेछ । अन्य प्रयोजनमा भने लगाउन पाइने छैन ।

४) सरकारी सार्वजनिक जग्गाको संरक्षण तथा सदुपयोग गरिनेछ । यसका लागि यस्ता जग्गाको यथार्थ अभिलेख तयार गरिनेछ । यसका लागि कार्ययोजना बनाई कार्यान्वयन गर्न स्थायी संयन्त्र बनाइनेछ । यस्ता जग्गा कसैलाई पनि भोगाधिकार दिइने छैन । साथै यी जग्गाको संरक्षण र उपयोगका लागि स्थानीय निकायलाई समेत जिम्मेवार बनाइनेछ ।

५) भू-उपयोग नीति कार्यान्वयनमा ल्याउनका निमित्त विभिन्न तह (केन्द्र, जिल्ला, नगरपालिका वा गा.वि.स.स्तर) मा भू-उपयोग योजनाहरू तर्जुमा गरिनेछन् ।

६) घर-घडेरीवापत तोकिएको सङ्ख्या तथा क्षेत्रफलभन्दा बढी जग्गा नराखुन् भन्नाका लागि बढी सङ्ख्या वा क्षेत्रफलको जग्गामा बढी कर लगाइनेछ ।

७) उचित उपयोगमा नरहेको सरकारी, सार्वजनिक तथा गुठी जग्गालाई आवश्यकताअनुसार सार्वजनिक हितमा प्रयोग गरिनेछ ।

८) उपयोगमा नआएका जग्गामा व्यावसायिक खेती, पर्यटन प्रबर्द्धन, मनोरञ्जनस्थल, खेलकुदस्थल आदि सञ्चालन गर्न निजी क्षेत्रलाई प्रोत्साहन गरिनेछ ।

९) वन क्षेत्रको जग्गा अन्य काममा लगाउन पाइन्न । वन क्षेत्रको जग्गा विकास निर्माणका लागि लगाउनै परेमा अन्यत्र सोही क्षेत्रफल बराबरको जग्गा वन क्षेत्र बनाउनै पर्छ । यस्तो बेलामा वन क्षेत्रको एक रूख काट्नुपरेमा एक बराबर २५ रूख रोप्नैपर्ने व्यवस्था मिलाइने पनि नीतिमा छ ।

के छ कृषिलाई प्राथमिकता दिने व्यवस्था ?

क) कृषि प्रयोजनका लागि उपयोग भएको भूमिमा कर सहुलियत दिइनेछ । अन्य क्षेत्रका हकमा भने उपयोग र लाभसमेतका आधारमा कर लगाइनेछ ।

ख) खेतियोग्य जग्गा तीन वर्षसम्म बाँझो राखेमा सरकारले लिनेछ ।

ग) खेतियोग्य जग्गामा खेती नगरिए सरकारले सुविधा दिँदैन । उल्टै थप कर लगाउनेछ ।

के हुन्छन् बस्ती ?

- पहाडी तथा हिमाली क्षेत्रका उत्पादन कम हुने तथा वन क्षेत्रका बीचमा रहेका बस्ती अन्यत्र सारिनेछ । यसरी बस्ती सार्दा वातावरणीय सन्तुलनमा प्रतिकूल असर पर्न दिइने छैन भने उनीहरूलाई हैसियत बिग्रेका तर खेतीचाहिँ हुन सक्ने जग्गा उपलब्ध गराइनेछ । यसरी उपलब्ध गराइने जग्गा वन वा अन्य क्षेत्रको हुन सक्नेछ ।

- प्रकोपको सम्भावना बढी भएको क्षेत्र पहिचान गरिनेछ । त्यस्तो क्षेत्रमा रहेका बस्तीलाई सुरक्षित स्थानमा सार्ने प्रयास हुनेछ ।

अनि चुरेमा ?

चुरे क्षेत्र तराइको जलाधार क्षेत्र पनि हो । त्यसैले यो क्षेत्रको विकासका लागि विशेष योजना बनाइनेछ । यो क्षेत्र साह्रै संवेदनशील छ । यस क्षेत्रको संरक्षणका लागि छरिएर रहेका बस्तीलाई

एकै ठाउँमा बसाउने कार्यक्रमहरू तयार गरिनेछ ।

के हुन्छ नियम पालना नगरे ?

- कसैले लगातार ३ वर्षसम्म कृषि क्षेत्रको जग्गा बाँझो राखेमा सरकारले लिनेछ र सार्वजनिक हितको कार्यमा लगाउनेछ । कृषि क्षेत्रको मात्र हैन, अन्य प्रयोजनका लागि निर्णय गराई उपयोगमा नल्याइ बाँझै राखिएको कृषियोग्य जग्गाको हालतसमेत यस्तै हुनेछ ।
- जग्गाचाहिँ कृषि क्षेत्रमा पर्‍यो तर उक्त जग्गामा खेतीचाहिँ लगाइएन भने त्यस्तो जग्गाधनीलाई सरकारले अनुदान, सुविधा र सहयोग दिँदैन । उल्टै थप कर लगाउन सक्नेछ ।
- एकथरी कामका लागि प्रयोग भइरहेको जमिन अर्कोथरी कामका लागि प्रयोग गर्नुपर्‍यो भने स्वीकृति लिनुपर्छ । नत्र आफूखुसी गरेमा पहिले जेका लागि प्रयोग भएको थियो, त्यसैमा फर्काइनेछ भने यसो गर्नेलाई सरकारले सजायसमेत दिने यो नीतिमा उल्लेख छ ।

- जग्गा जेका लागि भनेर लिइएको हो, त्यही काम नगरेमा सो जग्गामा बढी कर लगाइने र यस्तालाई राज्यले दिने सुविधासमेत कटौती गरिने व्यवस्था पनि भू-उपयोग नीतिले अघि सारेको छ ।

कसरी हुन्छ कार्यान्वयन ?

भू-उपयोग नीति कार्यान्वयनका लागि प्रभावकारी सङ्गठन-संरचना चाहिन्छ । त्यसैले केन्द्रमा भू-उपयोग परिषद् र भू-उपयोग व्यवस्थापन विभाग गठन गरिनेछ । स्थानीयस्तरमा भने जिल्लास्तरीय भू-उपयोग कार्यान्वयन समिति र गाउँ विकास समिति वा नगरपालिकास्तरीय भू-उपयोग कार्यान्वयन समिति गठन हुनेछन् ।

यसरी गठन हुन्छ भू-उपयोग कार्यान्वयन समिति

गाउँ विकास समिति वा नगरपालिकास्तरमा भू-उपयोग योजना निर्माण तथा कार्यान्वयनमा प्राविधिक सहयोग तथा परामर्श प्रदान गर्न निम्नानुसारको भू-उपयोग कार्यक्रम कार्यान्वयन समिति गठन गरिनेछ :

- गाउँ विकास समिति वा नगरपालिकाको प्रमुख - 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 बुद्धिजीवीमध्ये गाउँ विकास समिति/ नगरपालिकाबाट मनोनित कम्तिमा १ जना महिलासहित २ जना - सदस्य
- गाउँ विकास समितिको सचिव/नगरपालिकाको योजना शाखा प्रमुख - सदस्य-सचिव

नगरपालिका वा गाउँ विकास समितिमा भू-उपयोगसम्बन्धी कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्ने जिम्मेवारी सोही निकायको रहनेछ । स्थानीय स्तरमा भू-उपयोगसम्बन्धी कार्यक्रम सञ्चालन गर्न तथा स्थानीय स्तरको भू-उपयोग कार्यान्वयन समितिलाई भू-उपयोग नक्सा तयार गर्ने, भू-उपयोग योजना तर्जुमा गर्ने सन्दर्भमा प्राविधिक सहयोग आवश्यक परेमा जिल्लास्थित सम्बन्धित नापी कार्यालयले उपलब्ध गराउनेछ । सो क्रममा नापी कार्यालयलाई आवश्यक पर्ने साधनस्रोतको व्यवस्था सम्बन्धित निकायले नै गर्नुपर्ने व्यवस्था पनि भू-उपयोग नीतिमा उल्लेख छ ।

के गर्छ यो कार्यान्वयन समितिले ?

तह : गा.वि.स. वा नगरपालिका

काम गर्ने क्षेत्र :

- भू-उपयोग सम्बन्धमा स्थानीय जनताको चाहना, आकाङ्क्षा तथा धारणा एकीकृत गर्ने
- भू-उपयोग योजनाको कार्यान्वयनका क्रममा देखिएका समस्या समाधान गर्ने
- भू-उपयोग योजनालाई कार्यान्वयनमा ल्याउन आवश्यक निर्णय लिने
- भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन सम्बन्धमा आवश्यक पर्ने निर्देशन, सहयोग आदिका लागि माथिल्लो निकायमा अनुरोध गर्ने
- भू-उपयोग क्षेत्र परिवर्तनका लागि माथिल्लो निकायमा सिफारिस गर्ने

जिम्मेवार निकाय : गा.वि.स. वा नगरपालिका कार्यालय, गा.वि.स./न.पा. स्तरीय भू- उपयोग कार्यान्वयन समिति