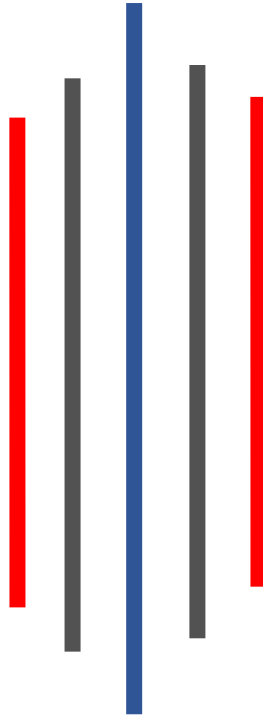




खैरहनी नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
खैरहनी, चितवन
बागमती प्रदेश, नेपाल



भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धि मापदण्ड
तथा आधारहरु-२०८२

स्वीकृत मिति : २०८२/०४/१२

भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धि मापदण्ड तथा आधारहरू

भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी मापदण्ड तथा आधारहरू २०८२

प्रस्तावना :

भू-उपयोग ऐन, २०७६ तथा भू-उपयोग नियमावली, २०७९ को मापदण्ड तथा आधारहरूका अतिरिक्त देहाय अनुसार यस खैरहनी नगरपालिका क्षेत्रको जग्गालाई भू-उपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिने प्रयोजनको लागि भू-उपयोग ऐन, २०७६ को दफा (५) को उपदफा (४) बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र नक्सालाई अध्यावधिक गर्न यो मापदण्ड र आधार जारी गरिएको छ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:-

(क) यस मापदण्डको नाम “भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी मापदण्ड तथा आधारहरू- २०८२” रहेको छ।

(ख) यो मापदण्ड खैरहनी नगर कार्यपालिकाले स्वीकृत भएको मितिबाट खैरहनी नगरपालिका क्षेत्र भित्र लागू हुनेछ।

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

(क) “ऐन” भन्नाले भूउपयोग ऐन, २०७६ लाई सम्झनुपर्दछ।

(ख) “नियमावली” भन्नाले भूउपयोग नियमावली, २०७९ लाई सम्झनुपर्दछ।

(ग) “नगरपालिका” भन्नाले खैरहनी नगरपालिका लाई सम्झनुपर्दछ।

(घ) “कार्यपालिका” भन्नाले खैरहनी 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 बगैंचा, 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 छुट्याइएका 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, जडिबुटी 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।

(झ) “तोकिएको” वा “तोकिए बमोजिम” भन्नाले ऐन अन्तर्गत बनेको नियममा तोकिएको वा तोकिए बमोजिम सम्झनु पर्छ।

- (ज) “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 तेल 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 बैक, 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, सिँचाई 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 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,
- (छ) Google Satellite Images,
- (ज) GIS Analysis
- (ठ) वडाबाट आएको राय सुझाव,
- (ड) विभिन्न क्षेत्रका विज्ञहरू र सर्वदलीय, सर्वपक्षीय भेलाबाट प्राप्त राय सुझाव

४. भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण सम्बन्धी मापदण्डहरू:

क). जोखिम लगायत अन्य सम्बेदनशील क्षेत्रको जग्गालाई नापी विभागबाट वर्गीकृत क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।
 ख). यस अघि नापी विभागबाट आवासिय, व्यवसायिक र औद्योगिक क्षेत्रमा विभाजन भएको जग्गालाई सोही क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने, तर नगरपालिकाको आवश्यकता र उपर्युक्त देखेमा आवासिय क्षेत्रलाई यस मापदण्डको अधिनमा रही व्यवसायिक क्षेत्रमा अध्यावधिक गर्न सकिने छ ।

ग). नगरपालिकाले नदी उकासबाट आएको जमिनमा सार्वजनिक सडक, ढल, उद्यान बाहेक कुनै संरचना निर्माण गर्न दिनु हुदैन। नदी उकासबाट आएको क्षेत्र स्वतः हरित क्षेत्र घोषणा हुने गर्दछ र उक्त क्षेत्रमा वनस्पति विभाग वा वन मन्त्रालयले सिफारिस गरे अनुसारका बोट विरुवा रोपी हरियाली कायम गर्नु पर्दछ ।

माथि उल्लेख भए बमोजिमका अलवा खैरहनी नगरपालिकामा रहेका तपसिल बमोजिमका क्षेत्रहरुलाई देहाए बमोजिम क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने--:

क. औद्योगिक क्षेत्र	
हाल स्थाई रुपमा संचालन भैरहेका उद्योग हरु र औद्योगिक ग्राम लाई औद्योगिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।	
ख. खानी तथा खनिज क्षेत्र	
नगरपालिका बाट स्वीकृति प्राप्त गरीसकेका खानी तथा खनिजजन्य पदार्थहरु जस्तै ढुङ्गा, गिट्टी, बालुवा उत्खनन् गर्ने क्षेत्रलाई खानी तथा खनिज क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।	
ग. सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वको क्षेत्र	
हाल उपयोगमा रहेको मठ, मन्दिर ,मस्जिद ,गुम्बा ,चर्च लगायत धार्मिक क्षेत्रले चर्चेको जग्गा, परापूर्व काल देखीका ऐतिहासिक धरोहरको क्षेत्र, र सम्भाव्य धार्मिक रुपमा विस्तार हुने क्षेत्रलाई सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।	
घ. नदि खोला ताल तथा सिमसार क्षेत्र	
हाल उपयोगमा रहेका नदीनाला, खोला, ताल, तलैया, पोखरी (व्यक्तिको निजी पोखरी बाहेक) लगायतका पानीजन्य उपयोगमा रहेको क्षेत्रलाई नदी, खोला, ताल तथा सिमसार क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।	
ड. वन क्षेत्र	
नेपाल सरकार बाट प्रचलित कानुन बमोजिम वन भनि जनिएको क्षेत्र लाई वन क्षेत्र मा वर्गीकरण गर्ने।	
च. सार्वजनिक उपयोगका क्षेत्र	
सरकारी, सार्वजनिक तथा सामुदायिक प्रयोजनका लागि प्रयोग हुने जग्गा (सरकारी बिद्यालय, खेलमैदान, समाजघर, अस्पताल, स्वास्थ्य चौकी, प्रहरी चौकी लगायत) लाई सार्वजनिक उपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।	
छ. व्यवसायिक क्षेत्र	
- नगरपालिका भवन, वडा कार्यालय भवन हरु - तपशील बुदा न १ मा व्यवस्था भए बमोजिम को क्षेत्र लाई व्यवसायिक क्षेत्र मा वर्गीकरण गर्ने	
ज. आवासिय क्षेत्र	

● घर निर्माण गरी बसोबास गरिरहेका जग्गाहरु ● तपशील बुदा न १ मा व्यवस्था भए बमोजिम को क्षेत्र लाइ आवासीय क्षेत्र मा बर्गीकरण गर्ने
झ. कृषि क्षेत्र
● नहर प्रणालीको सर्भिस रोडसँग दाया, बाया रहेको र सिंचाई सुविधा पुग्ने जग्गाहरु, बोरिंग स्थापना भएको कित्ता जग्गा, राज कुलोले छोएका कित्ता जग्गा, नदि उकासको कित्ता जग्गा, घोलखेत कित्ता जग्गाहरु कृषि क्षेत्र मा बर्गीकरण गर्ने ● तपशील बुदा न १ मा व्यवस्था भए बमोजिम को क्षेत्र लाइ कृषि क्षेत्र मा बर्गीकरण गर्ने ● उल्लेखित क्षेत्र बाहेक बाकी रहेका सम्पूर्ण जग्गाहरु।

खैरहनी नगरपालिका अन्तर्गत का जग्गा हरु लाइ निम्न ब्यवस्था अनुसार गर्ने

१. व्यवसायिक क्षेत्र, आवासीय क्षेत्र र कृषि क्षेत्रको हक मा तपशील बमोजिम ले बर्गीकरण गर्ने निर्णय गरियो

सी. न.	सडक हरु को विवरण	सडक को क्षेत्राधिकार (ROW)	वर्गीकरण मापदण्ड	बर्गीकरण समावेश हुने क्षेत्र	कैफियत
१	पुर्व पश्चिम राज मार्ग	५०मि कालोपत्रे सडक	सडक को क्षेत्राधिकार पश्चात ६० मि सम्म	व्यवसायिक क्षेत्र	कुनै पनि कित्ता २ वा दुइ भन्दा बढी क्षेत्र मा पर्न गए पनि प्राथमिकताका आधार मा एक क्षेत्र मा बर्गीकरण गरिने छ
			६० मि व्यवसायिक क्षेत्र पश्चात ७० मि दाया बायाँ सम्म	आवासीय क्षेत्र	
			शो पश्चात बाकि रहेका जग्गाहरु	कृषि क्षेत्र	
२	२५ मि ROW भएका सडक हरु को	२५ मी.कालोपत्रे सडक	सडक को क्षेत्राधिकार पश्चात ४० मि सम्म	व्यवसायिक क्षेत्र	कुनै पनि कित्ता २ वा दुइ भन्दा बढी क्षेत्र मा पर्न गएमा प्राथमिकताका आधार मा एक क्षेत्र मा बर्गीकरण गरिने छ
			४० मि व्यवसायिक क्षेत्र पश्चात ४० मि सम्म	आवासीय क्षेत्र	
			शो पश्चात बाकि रहेका जग्गाहरु	कृषि क्षेत्र	

३	१४ मि ROW भएका सडक हरु को	१४ मी.कालोपत्रे/ ग्राभेल सडक	सडक को क्षेत्राधिकार पश्चात ८० मि सम्म	आवासीय क्षेत्र	कुनै पनि कित्ता २ वा दुई भन्दा बढी क्षेत्र मा पर्न गएमा प्राथमिकताका आधार मा एक क्षेत्र मा बर्गीकरण गरिने छ ।
			शो पश्चात बाकि रहेका जग्गाहरु	कृषि क्षेत्र	
४	१० मि ROW भएका सडक हरु को	१० मी.कालोपत्रे/ ग्राभेल सडक	सडक को क्षेत्राधिकार पश्चात ८० मि सम्म	आवासीय क्षेत्र	कुनै पनि कित्ता २ वा दुई भन्दा बढी क्षेत्र मा पर्न गएमा प्राथमिकताका आधार मा एक क्षेत्र मा बर्गीकरण गरिने छ ।
			शो पश्चात बाकि रहेका जग्गाहरु	कृषि क्षेत्र	
			शो पश्चात बाकि रहेका जग्गाहरु	कृषि क्षेत्र	
5	६ मि ROW भएका सडक हरु को	६ मी.कालोपत्रे/ ग्राभेल सडक	सडक को क्षेत्राधिकार पश्चात ४० मि सम्म	आवासीय क्षेत्र	कुनै पनि कित्ता २ वा दुई भन्दा बढी क्षेत्र मा पर्न गएमा प्राथमिकताका आधार मा एक क्षेत्र मा बर्गीकरण गरिने छ ।
			शो पश्चात बाकि रहेका जग्गाहरु	कृषि क्षेत्र	

२. उल्लेखित मापदण्ड मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि तपशील बमोजिम को क्षेत्र हरु लाई व्यवसायिक क्षेत्र मा बर्गीकरण गरिने ।

- होलील्याण्ड चोक देखी उत्तराखण्ड मार्ग को राजमार्ग चोक देखि उनान टोल पुलचोक सम्म पहिलो ३० मि सम्म ब्यवासिक त्यस्पस्चात ५० मि आवासीय ।
- सिमलटाँडी चोक देखि राप्ती को सिमाना जोड्ने सडक को सिमलटाँडी चोक देखि बस्यौली जोड्ने सडक को चोक खण्ड सम्म पहिलो ४० मि सम्म ब्यवासिक त्यस पस्चात ४०मि आवासीय ।
- नगर पालिका चोक देखि चैनपुर चोक जोड्ने सडक को चैनपुर चोक देखि नगरपालिका चोक सम्म खण्ड को ४० मि सम्म ब्यवासिक त्यस पस्चात ४०मि आवासीय ।
- शिवयालय चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
- राइ चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
- लिटल हिवन चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
- तिलक चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु

- टुंगारा चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - टाइम पास चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - विन्ध्यवासिनी चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - कृष्ण मन्दिर चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - तनाइ खोला पुल चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - बुढौली जाने बाटो चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - बुढौली चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - कुमरोज बजार चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - गैंडा चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - कपिया बजार चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - हर्नरी चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - कठार बजार चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - सिद्धार्थ बजार चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
 - सुर्तना बजार चोक को ५० मि को परिधि भित्र पर्ने जग्गाहरु
३. नक्शामा कायम नभएका तर फिल्डमा बनिसकेका ग्राभेल/कच्ची भित्रि सडक हरूलाई माथि ६ मि ROW कायम गरि सोही बमोजिम नै बर्गीकरण गर्ने ।
 ४. माथि कायम हने भूउपयोग क्षेत्रमा रहेका जग्गालाई जग्गाधनीले कृषि क्षेत्रमा समावेश गरी कृषि उत्पादनसँग जोड्न चाहेमा कुनै बन्देज रहने छैन ।
 ५. उल्लेखित मापदण्ड मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि हालसम्म बर्गीकरण सिफारीस भैसकेका कित्ता हरूको हक मा सोहि बमोजिम हुने ।
 ६. वर्गीकरण गरी तयार गरिएको कित्तागत विवरणमा कुनै पनि व्यक्तीका कित्ता हाल फिल्डमा र भू-उपयोग नक्सामा भएका सडक अधिकार क्षेत्र, विधालय वा अन्य सार्वजनिक भवन भित्र परि सार्वजनिक क्षेत्रमा जनिएको भए त्यस्ता कित्ताहरुलाई लगतकट्टा नभएसम्म आवासिय क्षेत्र सँग जोडिए आवासिय क्षेत्र कायम र व्यवसायिक क्षेत्र सँग जोडिए व्यवसायिक क्षेत्र कायम गरि कित्ताकाट गर्न सकिने ।
 ७. वर्गीकरण गरी तयार गरिएको नक्सामा व्यक्तीका कित्ता लाई बनजनियको भएतापनि त्यस्ता कित्ताहरुलाई कृषि क्षेत्रको जग्गामा कायम गर्ने ।
 ८. भू-उपयोग नियमावली, २०७९ अनुसार बसोबास, व्यावसायिक क्षेत्र वा अन्य उपयोग भएको क्षेत्रसँग जोडिएको भए तापनि कित्ताको क्षेत्रफल ५००० (पाँच हजार) वर्ग मिटर भन्दा बढी भई खेती गरिएको वा खनजोत गरिएको वा प्रति बाँझो रहेको जग्गालाई कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्नु पर्ने भएतापनि स्थानिय आवश्यकताका आधारमा आवासिय वा व्यावसायीक मापदण्ड बमोजिमको क्षेत्रमा वर्गिकरण गरिने।

९. भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण भई प्रत्येक कित्ताको विवरण तयार गरे पश्चात कित्तानापि नक्सामा कुनै कित्ता न दोहोरिएमा, छुट हुन गएमा वा अस्पष्ट (जस्तै ० अथवा ९९९९९) हुन गएमा साविक नक्सा तथा अन्य प्रमाणको आधारमा वर्गीकरण गरिएको भूउपयोग क्षेत्र फरक नपर्ने गरि त्यस्तो त्रुटि संशोधनका लागि स्थानीय तहको सिफारिस बमोजिम संशोधन गर्न सकिने ।
१०. फाईल नक्सामा र गाउँ ब्लक मा भएका कित्ताहरुको हकमा साविक कित्ता व्यवसायिक क्षेत्रमा भए व्यवसायिक क्षेत्रमा नै कायम गर्ने र साविक कित्ता अन्य जुनसुकै क्षेत्रमा भए पनि आवासिय क्षेत्रमा कायम गर्न सकिने ।
११. भू-उपयोग (पहिलो) संशोधन नियमावली २०८० को नियम ४ को उपनियम ४ घ बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण भई प्रत्येक कित्ताको विवरण तयार गर्ने क्रममा वर्गीकरण गरिएको भू-उपयोग क्षेत्र भन्दा फरक क्षेत्रमा वर्गीकरण हुन गई त्रुटि हुन गएमा वर्गीकरण गरिएको भू-उपयोग क्षेत्र फरक नपर्ने गरि त्रुटी संशोधन गरि सिफारिस गरिने ।
१२. जग्गाको मूल्य निर्धारण गर्दा कृषि क्षेत्रलाई विशेष प्राथमिकता दिईनेछ साथै कृषि तथा पशुजन्य उत्पादन क्षेत्रमा नगरपालिका बाट दिईने सेवा सुविधाको दायरा बढाईनेछ ।
१३. जग्गा वर्गीकरण गरि नापि नक्सालाई भूउपयोग नक्सामा खप्ताउदा एउटै कित्ता दुई वा दुई भन्दा बढी भू-उपयोग क्षेत्रमा र फरक फरक सिटमा परी दुई वा दुई भन्दा बढी क्षेत्रमा वर्गीकरण भएको खण्डमा विधमान जग्गा उपयोग प्रयोजनलाई ध्यान दिदै निम्न प्राथमिकता क्रम बमोजिम एक क्षेत्रमा कायम गरि सिफारिस गर्न सकिने ।
- क. व्यवसायिक क्षेत्र
 - ख. आवासीय क्षेत्र
 - ग. कृषि क्षेत्र
 - घ. सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र
१४. मापदण्डको संशोधन: भू-उपयोग परिषद्को सिफारिसमा नगर कार्यपालिकाले आवश्यकता अनुसार संशोधन गर्न सक्नेछ ।
१५. बाधा अड्काउ : यस मापदण्ड कार्यान्वयनमा कुनै समस्या आएमा भू-उपयोग परिषद्ले बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।