

अनुसूची ६
(दफा ८ सँग सम्बन्धित)

बनेपा नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
बनेपा काम्प्रेपलाउचोक बागमती प्रदेश, नेपाल ।

प.सं.
च.नं.

मिति: _____

श्री_____

विषय: जग्गा विकास (प्लानिङ) हाउजिङ निर्माण गर्न
इजाजत दिइएको सम्बन्धमा ।

उपर्युक्त सम्बन्धमा तपाईंले साविक हाल बनेपा नगरपालिका वडा नं मा पर्ने
साबिक_____ कित्ता_____ गा.वि.स/नगरपालिका_____ वडा नं. _____
क्षेत्रफल_____ भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण
गर्न स्वीकृति पाउँ भनी यस नगरपालिकाको कार्यालयमा मिति_____ मा निवेदन दिनु
भएकोमा जग्गा विकास प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण सम्बन्धमा बनेपा
नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका
र जग्गा विकास (प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी अन्य प्रचलित कानून पूर्ण
परिपालना गर्ने गरी प्लानिङ इजाजत तथा सिफारिस सिमितिको मिति_____को
निर्णयानुसार योइजाजत पत्र प्रदान गरिएको छ ।

१. कित्ता नं_____
२. निर्माणस्थलले चर्चको जम्मा क्षेत्रफल _____
३. निर्माण कार्यको प्रयोजन_____
- ४ अन्य_____

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

आज्ञाले,
भोला प्रसाद चापागाई
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत



बनेपा नगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ६

संख्या: ६

मिति: २०८०।१।२०

भाग- २

बनेपा नगरपालिका

बनेपा नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ)
तथा
हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०८०

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति: २०८०।५।१३

बनेपा नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ)

तथा

हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०८०

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति: २०८०।५।१३

प्रस्तावना:

बनेपा नगरपालिका क्षेत्रमा शहरीकरण भइरहेको परिप्रेक्ष्यमा नगरपालिकाभित्र व्यवस्थित स्थान बस्ती विकास गर्न, आवासीय क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवा सहज रूपमा व्यवस्थापन गर्न, उत्पादनको स्रोतको रूपमा रहेको भूमिको अव्यवस्थित खण्डीकरण रोक्न र जग्गा विकास तथा हाउजिङ निर्माणको कामलाई व्यवस्थित गर्दै जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको काम गर्न चाहने व्यक्ति, फर्म वा संस्थाका क्रियाकलापको नियमन गरी खाली जमिनमा आफू खुसी जथाभावी गरिने जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण कार्यलाई व्यवस्थित बनाई जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणका कार्यहरूमा एकस्थाना कायम गर्न तत्काल आवश्यक देखिएकोलेस्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा (११) को उपदफा (५) को देहाय (क) (२) ले तोकेको कार्यक्षेत्र भित्र रही वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०७२, वस्ती विकास, बनेपा नगरपालिकाको सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी अधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७४ बनेपा नगरपालिकाको नगर वस्ती विकास ऐन, २०७८, बमोजिम जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण स्वीकृति दिने कार्यलाई व्यवस्थित एवं नियमित गर्न बाझ्छनीय भएकाले बनेपा नगरपालिकाको प्रशासकीय कार्यविधि नियमित गर्ने ऐन, २०७५ को दफा ४ र बनेपा नगरपालिकाको नगर वस्ती विकास ऐन, २०७८ को दफा २४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी बनेपा नगरपालिकाको नगर कार्यपालिकाले यो बनेपा नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०८० बनाई लागू गरेको छ ।

परिच्छेद-१ प्रारम्भिक

१. सक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

- १) यो निर्देशिकाको नाम "बनेपा नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०८० रहेको छ ।
- २) यो निर्देशिका राजपत्रमा प्रकाशित भएको मिति देखि लागू हुनेछ ।
- ३) यो निर्देशिका बनेपा नगरपालिका क्षेत्रभित्र मात्र लागू हुनेछ ।

२. परिभाषा:

- विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा
- क. "उपप्रमुख" भन्नाले बनेपा नगरपालिकाको उप नगर प्रमुखलाई सम्फनु पर्दछ ।
 - ख. "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ लाई सम्फनु पर्दछ ।
 - ग. "कार्यपालिका" भन्नाले बनेपा नगरपालिकाको नगर कार्यपालिकालाई सम्फनु पर्दछ ।
 - घ. "खुल्ला क्षेत्र" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गरिने योजना क्षेत्रमा सार्वजनिक प्रयोजनको लागि छोडिने आवागमन मार्ग र घडेरी बाहेकको सार्वजनिक उपयोगको लागि तोकिएको मापदण्ड बमोजिमको क्षेत्र भन्ने सम्फनु पर्दछ ।
 - ङ. "जग्गा" भन्नाले घर, बगैचा, रुख, कारखाना, ताल, पोखरी इत्यादि भएको समेत सबै किसिमको जमिनलाई सम्फनु पर्दछ ।
 - च. "जग्गावाला" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम जग्गामा जग्गाधनी हक हुने व्यक्ति सम्फनु पर्दछ ।
 - छ. "जग्गा विकास प्लानिङ" भन्नाले जग्गालाई आवासीय, व्यापारिक वा अन्य निर्माण कार्यमा प्रयोग ल्याउने उद्देश्यले जग्गा विकास गरी बाटो, ढल निकास, खानेपानी, विद्युत समेतको व्यवस्था गरी व्यवस्थित वस्ती विकासको लागि जग्गा तयार पार्ने प्रक्रिया र त्यससंग सम्बन्धित सबै कार्यलाई सम्फनु पर्दछ ।

- ज. "नगरपालिका" भन्नाले बनेपा नगरपालिकालाई सम्फनु पर्दछ ।
- झ. "नगर प्रहरी" भन्नाले बनेपा नगरपालिकाको नगर प्रहरीलाई सम्फनु पर्दछ ।
- ञ. "पहुँच मार्ग" भन्नाले जग्गा विकास प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण गरिने स्थान सम्पुग्ने बाटो सम्फनु पर्दछ ।
- ट. "प्रमुख" भन्नाले बनेपा नगरपालिकाको नगर प्रमुखलाई सम्फनु पर्दछ ।
- ठ. "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले बनेपा नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्फनु पर्दछ ।
- ड. "भू-उपभोग नक्सा" भन्नाले जग्गा विकास तथा निर्माण गरिने जग्गाको विभिन्न प्रयोजनका लागि छुट्याउने प्रस्तावित कित्ता जग्गा, बाटो, ढल निकास, खुला क्षेत्र समेतको नाप क्षेत्रफल एवं क्षेत्र खुलेको नक्सा सम्फनु पर्दछ ।
- ढ. "विकसित घडेरी" भन्नाले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गरिने क्षेत्रको जग्गामा तयार गरिने नेपाल सरकारको मापदण्ड अनुसार कायम भएको कित्ता जग्गा सम्फनु पर्दछ ।
- ण. "सरकारी जग्गा" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम सरकारी पर्ति जग्गा जनिने व्यहोरा उल्लेख भएको जग्गा सम्फनु पर्दछ ।
- त. "संभाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन भन्नाले जग्गा विकास प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण गरिने जग्गा क्षेत्रको प्रस्तावित र उपभोग, लाभान्वित जनसंख्या, वातावरणीय प्रभाव मुल्यांकन सहितका कम्तीमा एक जना सहरी विकास योजना हेर्ने, एक जना वातावरणीय प्रभाव हेर्ने र एक जना पूर्वाधार विकास हेर्ने इन्जिनियर समेतले सिफारिस गरेको प्रतिवेदनलाई सम्फनु पर्दछ ।
- थ. "सार्वजनिक जग्गा" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम सार्वजनिक जग्गा जनिने व्यहोरा उल्लेख भएको जग्गा सम्फनु पर्दछ ।
- द. "सार्वजनिक बाटो" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण योजना भित्र रहेको सार्वजनिक बाटो, चलन चल्तीको बाटो र पहुँचमार्ग समेतलाई सम्फनु पर्दछ ।

परिच्छेद-२

जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण स्वीकृति तथा सिफारिस र नामसारी

३. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्न अनुमति लिनुपर्ने:
- (१) नगरपालिकाभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्न इच्छुक कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायबाट जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्न अनुमति लिनु पर्ने छ ।
 - (२) माथि उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि पाँच रोपनी भन्दा कम क्षेत्रफल भएको जग्गामा प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण गर्न नगरपालिकाले अनुमति दिने छैन ।
४. संस्था दर्ता हुनुपर्ने:
- जग्गा विकास प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण गर्न इच्छुक व्यक्ति वा प्रचलित कानून बमोजिम सम्बन्धित निकायमा दर्ता भएको दर्तावाला संस्था हुनुपर्छ ।
५. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको लागि निवेदन दिने:
- यस निर्देशिकाको दफा १२ मा उल्लेखित बाहेका जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्न इच्छुक व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण इजाजत तथा सिफारिसको लागि वस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण मापदण्ड २०७२, बनेपा नगरपालिकाको नगर वस्ती विकास ऐन, २०७८, नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सापास सम्बन्धी प्रचलित कानूनी व्यवस्था र नगरपालिकाले जग्गा विकास सम्बन्धी लिएको नीतिमा भएका व्यवस्था र प्रावधानहरू पूरा गरी प्राविधिकबाट जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको नक्सा तयार गरी तोकिएको दस्तुर बुझाई अनुसूची-१ बमोजिमको ढांचामा नगरपालिकाको भौतिक पूर्वाधार तथा सहरी विकास शाखामा निवेदन दिनु पर्नेछ ।

६. जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको इजाजत तथा सिफारिसको लागि पेश गर्नुपर्ने कागजातः
जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाबाट स्वीकृति वा सिफारिसको लागि देहायका कागजात पेश गर्नुपर्नेछ ।
१. कम्पनी वा फर्म दर्ताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
 २. कम्पनी वा फर्मको कर चुक्ता प्रमाणपत्र ।
 ३. कम्पनी वा फर्म संचालकको नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
 ४. सम्बन्धित जग्गाधनीको नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
 ५. सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाका प्रतिलिपि ।
 ६. सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गा विकास गर्ने सम्बन्धि मन्त्रुरीनामाको सकल प्रति ब्लुप्रिन्ट वा फाइल नक्साको प्रतिलिपि ।
 ७. पूर्वाधारहरू सडक, ढल, कल्भर्ट आदि को डाइमेन्सन सहितको सेक्सनप्रष्ट देखिने गरी जग्गाको प्लटिङ्ग नक्सा ।
 ८. जग्गा विकास गरी घडेरी बनाइने क्षेत्रसम्मको पहुँच मार्गको लोकेशन प्लान सहितको कित्ताको विवरण खुल्ने ट्रेस नक्सा ।
 ९. कति क्षेत्रफलमा जग्गा विकास गर्ने हो? सो को स्पष्ट योजना खाका ।
 १०. जग्गा विकास वा घर निर्माण गरिने जग्गाको हाल सम्मको मालपोत(एकिकृत सम्पतिकर लागु भए पछि एकिकृत सम्पति कर र सम्पति करतिरेको रसिद ।
 ११. प्लानिङ्ग गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास गर्दा साधसंधियार, पानीको निकास, परम्परा देखी चली आएको बाटो, सार्वजनिक, पति जग्गा, पानी, घाट आदिलाई कुनै प्रकारले नमिच्ने व्यहोराको प्रतिबद्धता पत्र ।
 १२. प्रारम्भिक वातावरण मूल्याङ्कन प्रतिवेदन आवश्यक पर्ने भए सोको प्रति ।
 १३. जग्गाको माटो जांच तथा भौगोर्भिक अध्ययन गर्नु पर्ने भए सो अध्ययनको प्रति ।
 १४. योजना क्षेत्रको संभाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन ।
 १५. योजना क्षेत्रको भू-उपयोग नक्सा ।
 १६. हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने भए सो को लागि तयार पारिएको ड्रइंग डिजाइन नक्सा ।

१८. नयाँ खोलिएको बाटोको नामाकरणको हकमा सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस ।
१९. अधिकृत वारेसनामा मार्फत खरीद बिक्री गरिएको भए सोको प्रति ।
२०. सम्बन्धित वडा समितिको निर्णय सहितको वडा कार्यालयको सिफारिस पत्र ।
२१. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न लाग्ने समयावधि खुल्नेकागजात ।
२२. अन्य आवश्यक कागजात ।

७. कागजात अध्ययन तथा सिफारिस प्राप्त गर्ने:

- (१) दफा ६ बमोजिम प्राप्त निवेदन र संलग्न कागजात प्राप्त भएपछि नगरपालिकाको शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखाले बढीमा पन्थ दिन भित्र सो को अध्ययन गरी प्रकृया अगाडी बढाउन उपयुक्त देखिएमा नगरपालिकाको वेबसाइट, सूचना पाटी र सम्बन्धित वडा कार्यालय मार्फत आयोजना स्थलमा अनुसूची-२ बमोजिमको ढाँचामा पन्थ दिने सार्वजनिक सूचना गर्नु पर्नेछ ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिम सार्वजनिक सूचना गरेपछि सो म्याद समाप्त भएको मितिले सातदिनभित्र सम्बन्धित वडा कार्यालयले अनुसूची-३ को ढाँचामा संधियारहरूको सहीछाप र अनुसूची-४ बमोजिमको ढाँचामा स्थलगत सर्जमिन मुचुल्का गरी सिफारिस सहित नक्सा तथा पूर्वाधार शाखामा पठाउनु पर्नेछ ।

८. प्रतिवेदन र स्वीकृति तथा सिफारिस:

- (१) निवेदकबाट प्राप्त कागजात, वडा कार्यालयबाट प्राप्त सिफारिस तथा अन्य सम्बन्धीत कागजात प्राप्त भए पछि शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखाले अनुसूची-५ बमोजिमको ढाँचामा प्राविधिक प्रतिवेदन तयार गरी प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत मार्फत प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समिति समक्ष पेश गर्नुपर्छ ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिम प्रतिवेदन पेश भएपछि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सम्पूर्ण कागजात सहित प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिमा पेश गरेपछि समितिले सो सम्बन्धमा छलफल गरी स्वीकृति दिन मिले देखिएमा पाँच रोपनी वा सो भन्दा माथी क्षेत्रफल भएको जग्गामा जग्गा विकास प्लानिङ्ग गर्न इजाजत दिने निर्णय गर्नेछ ।

- (३) प्लानिङ् इजाजत तथा सिफारिस समितिबाट इजाजत दिने निर्णय भएपछि नियमानुसार लाग्ने राजस्व दस्तुर लिई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पेश भएको प्रस्ताव बमोजिम कार्य सम्पन्न गर्ने गरी अनुसूची-६ बमोवजिमको ढाँचामा जग्गा विकास (प्लानिङ् तथा हाउजिङ् निर्माण गर्ने इजाजत पत्र दिनेछ ।
- (४) जग्गा विकास प्लानिङ् तथा सिफारिस दिदा नगरपालिकाले आफ्नो भू-उपयोग नीति विपरित हुनेगरी कुनै पनि स्वीकृति वा सिफारिस दिने छैन ।
- (५) जग्गा विकास (प्लानिङ्) गर्न स्वीकृति प्राप्त भएपछि निवेदकले मालपोत कार्यालय तथा नापी कार्यालयबाट प्राप्त प्लानिङ् नक्साको आधारमा प्रमाणित भएको जग्गा विकास (प्लानिङ्) सम्बन्धी आधिकारिक फाइल बनाई नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्छ ।
- (६) जग्गा विकास (प्लानिङ्) तथा हाउजिङ् निर्माण गर्न स्वीकृति प्राप्त भएपछि प्रस्तावित स्थलमा तोकिएको मापदण्ड बाटो, नाला, विद्युत पोल तार जडान, कल्पर्ट, खुल्ला क्षेत्र, वृक्षरोपण सहितको पूर्वाधार निर्माण कार्यको पचास प्रतिशत काम सम्पन्न भइसके पश्चात प्लानिङ् इजाजत तथा सिफारिस समितिले स्थलगत निरीक्षण गरी प्लानिङ् क्षेत्रमा दफा १२ बमोजिमको मादण्ड पूरा गरेको पूर्वाधार विकास भएको अवस्थामा मात्र नगरपालिकाले घर जग्गा खरिद विक्री सम्बन्धी कारोबारको लागि घरबाटो सिफारिस प्रकृया अधि बढाउनेछ ।
- (७) तोकिएको म्यादभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ् तथा हाउजिङ् निर्माण गर्न नसकिने भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाले म्याद सकिनु भन्दा कम्तीमा तीन महिना अधि उचित कारण सहित म्याद थपका लागि नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्छ । पेश भएको म्याद थपको निवेदन अनुसार समयमा कार्य सम्पन्न गर्न नसक्नुको कारण मनासिव देखिएमा प्लानिङ् इजाजत तथा सिफारिस समितिको सिफारिसमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले शुरु अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुरको पन्थ प्रतिशत दस्तुर लिई पाँच रोपनी जग्गाको लागि बढीमा छ महिना पाँच रोपनी देखि बढी पचास रोपनी सम्भको जग्गामा बढीमा एक वर्ष र पचास रोपनी भन्दा बढी जतिसुकै जग्गामा बढीमा दुई बर्ष भित्र कार्य सम्पन्न गर्न सकिने गरी म्याद थप गर्न सकिनेछ ।

५. इजाजत नवीकरण:

जग्गा विकास (प्लानिङ्) तथा हाउजिङ् निर्माण गर्न ईजाजत / स्वीकृति लिएको एक वर्ष पूरा भएपछि ईजाजतलाई पुनः नवीकरण गर्नको लागि नगरपालिकामा निवेदन दिनुपर्छ । निवेदन प्राप्त भएपछि सिफारिस समितिले फिल्ड निरीक्षण गरी कार्य प्रगति सन्तोषप्रद रहेको पाइएमा प्लानिङ् इजाजत तथा सिफारिस समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले जग्गा विकास । (प्लानिङ्) तथा हाउजिङ् निर्माण इजाजत बापत लाग्ने दस्तुरको पाँच प्रतिशतले हुन आउने रकम लिई इजाजत नवीकरण गर्नेछ ।

१०. इजाजत नामसारी

(१) नगरपालिकाबाट ईजाजत प्राप्त गरेको आवेदकले अन्य व्यक्ति वा संस्थालाई प्लटिङ् नक्सा अनुसार पुरै जग्गा विक्री गरी ईजाजतनामसारी गर्न सक्नेछ । (२) उपदफा (१) बमोजिम ईजाजत नामसारी गर्न जग्गा विकास (प्लानिङ्) तथा हाउजिङ् निर्माण स्वीकृति इजाजत लिदा लाग्ने दस्तुरको दशप्रतिशतले हुन आउने बराबरको रकम लिई नगरपालिकाले इजाजत नामसारी गर्नेछ ।

११. जग्गा विकास वा हाउजिङ् निर्माण स्वीकृति नदिने:

- (१) देहायको अवस्थामा यस नगरक्षेत्र भित्र नगरपालिकाले जग्गा विकास(प्लानिङ्)गर्न वा हाउजिङ् निर्माण गर्न स्वीकृति दिने छैन।
- क. नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकार वा नगरपालिकाले निषेधित गरेको क्षेत्र वा जग्गा ।
- ख. नगरपालिकाले तोकेको खेतीयोग्य जमिन वा कृषि क्षेत्र ।
- ग. धार्मिक तथा सांस्कृतिक, ऐतिहासिक, पुरातात्त्विक सम्पदामा असर पुर्याउने जग्गा ।
- घ. सरकारी तथा सामुदायिक वनसँग जोडिएको कित्ता रहेको जग्गा ।
- ङ. हाइटेन्शन विधुतीय लाइनवाट छाडनु पर्ने दूरी भित्रको जग्गा ।
- च. ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो क्षेत्र भएको जग्गा ।
- छ. २० प्रतिशत भन्दा बढी भिरालो क्षेत्र भएको जग्गा ।
- ज. बाढी, पहिरो जस्ता प्राकृतिक प्रकोपको उच्च जोखिम रहेको जग्गा ।
- झ. सार्वजनिक, सरकारी जग्गा र विकासका पूर्वाधार संरचना आदि भएको जग्गा ।

परिच्छेद ३

जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको मापदण्ड

१२. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण मापदण्डः

जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण पश्चात कायम हुने विकसित घर घडेरीमा निम्न अनुसारको मापदण्ड पूरा गर्नुपर्छ ।

१. मूल्य सङ्ककबाट जग्गा विकास प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण गरिनेजग्गासम्म जोड्ने बाटो (पहुँच मार्ग) को चौडाई कम्तिमा आठ मिटरहुनुपर्छ ।

२. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्ने क्षेत्रमा खोलिने सङ्ककको न्यूनतम चौडाई नाली भाग सहित न्यूनतम ६ मिटरको हुनुपर्छ । तर त्यसरी विकसित गरिएका जग्गामा भवन निर्माण गर्ने क्रममा सङ्ककको चौडाई न्यूनतम सात मिटर पुग्ने गरी दुबै तर्फ बराबर सेडब्याक छोड्नु पर्नेछ ।

३. घर जग्गा खरिद बिक्री गर्दा नाला सहित कम्तिमा ४ मिटर बाटो फाइल नक्सामै कित्ताकाट गरी नेपाल सरकारको नाममा कायम गर्नु पर्छ ।

४. प्लानिङ क्षेत्रको नया बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास कुनैपनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा तीन दशमलव पाँच मिटर भन्दा बढी चौडा भएको हुनुपर्छ ।

५. घर घडेरीको मोहडा कम्तीमा ८ मिटर र क्षेत्रफल १३० वर्गमिटर हुनुपर्छ ।

६. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण क्षेत्रमा जोखिम न्यूनिकरणतथा विपद व्यवस्थापन, वातावरण सञ्चुलन तथा हरित नगरलाई समेत सम्बोधन गर्ने गरी सङ्कक वाहेकको आयोजनाको विचमा सबैले उपयोग गर्न सक्ने गरी योजना क्षेत्रको कम्तिमा पनि पाँच प्रतिशत क्षेत्रफल खुला क्षेत्र राखी उक्त जग्गामा वृक्षरोपण, सार्वजनिक धारा, शौचालय, सूचनापाटी, खेल मैदान, बाल उद्यानको लागि जग्गा छुट्याउनु पर्छ । तर सो वाहेक सार्वजनिक

भवन पुस्तकालय जस्ता सरचना निर्माण गर्नु परेमा खुला क्षेत्र बाहेक थप आवस्यक जग्गा छुट्याउन सकिनेछ ।

७. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण क्षेत्रमा फोहोर व्यवस्थापन, दिशाजन्य फोहोर व्यवस्थापन, रिचार्ज पिटको व्यवस्था गर्नुपर्छ ।

८. सरकारी सार्वजनिक जग्गा एवम् साविकको बाटो कुलो, पैनी, खोल्सी, खहरे, विद्युतको हाइटेन्सन् लाइनको मापदण्ड भित्रको जग्गा आदिलाई आफ्नो कित्तामा समावेश गरी प्लटिङ गर्न पाइने छैन ।

९. चलिरहेको पैनी, खोल्सी, खहरे खोलाको अधिकार क्षेत्र कायम गरी वातावरणीय हिसाबले समेत उक्त क्षेत्रलाई संरक्षण तथा सम्बर्धन गर्नुपर्छ ।

१०. खोला, खहरे, खोल्सी आदि भएको ठाउँमा प्लटिङ गर्दा खोलानाला वा सार्वजनिक जग्गाको भाग छोडी अनिवार्य खोलानाला तर्फ बाटो बनाई खोलाबाट वस्ती सुरक्षित राख्न वृक्षरोपण गरी ग्रीन बेल्ट बनाउनु पर्छ । बाटो छाडदा संघीय तथा प्रदेश कानून अनुसार छाडी मापदण्ड कायम गरिनेछ ।

११. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण क्षेत्रमा खानेपानी, ढल, विद्युत सुविधाको लागि गुणस्तरीय सामग्रीको प्रयोग गरी पर्याप्त क्षमता सहितको पूर्वाधार विकास गर्नु पर्नेछ । नगरपालिकाले नीतिगत रूपमा ढल राख्ने भनी तोकेको क्षेत्र वा वडाको हकमा प्लटिङ क्षेत्र भित्र ढल निर्माणसमेत भएको हुनुपर्छ ।

१२. बाटोको दुबैतर्फ पानी बग्ने लेभल मिलाई निकास अनिवार्य हुनेगरी नगरपालिकाले तोकेको मापदण्ड अनुसार नाला तयार गर्नु पर्छ ।

१३. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्दा संधियारसँग जोडिएको सिमानाबाट बाटो खोल्नु परी संधियारले समेत उक्त जग्गा विकास (प्लानिङ) को बाटोमा जग्गा छाड्नु पर्ने अवस्था आएमा संधियारको आधिकारिक लिंखित स्वीकृति लिनु पर्छ । संधियार सहमत नभए जग्गा विकास (प्लानिङ) गर्ने व्यक्ति वा संस्था आफैले मापदण्ड बमोजिम एकलौटी बाटो खोली संधियारको जग्गा सानो मुख भएको घडेरी भए पछि बन्ने घरलाई वा घर बनी

- सकेको अवस्था भए सो घरलाई भविष्यमा खानेपानीको पाइप, विद्युत पोल, तार, टेलिफोन लाइन विस्तार आदिको लागि असर नपर्ने गरी व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।
१४. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गरिने प्रत्येक प्लटहरू सकेम्म बाटेसँग लम्ब नबे डिग्री हुनेगरी कित्ताकाट गर्नु पर्नेछ ।
 १५. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्दा आसपासमा रहेको बाटो, ढल, खानेपानी आदि संरचनाहरूमा क्षति पुगेमा जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्न व्यक्ति वा संस्था स्वयंले नै मर्मत सम्भार गर्नु पर्नेछ ।
 १६. प्लानिङका बाटोहरूमा गुणस्तरीय विद्युतका पोल र आवस्यकता अनुसार थी फेज तार समेत जडान गर्नु पर्छ । दश रोपनी भन्दा बढी क्षेत्रफलमा प्लानिङ गर्दा विद्युत ट्रान्सफर समेतको व्यवस्था गर्नु पर्नेछ । बाटोमा अनिवार्य खानेपानीको पाइपको व्यवस्थाको साथै खानेपानीको नेटर्वक सकेच समेत पेश गर्नु पर्छ ।
 १७. यस कार्यविधिमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि जग्गा विकास प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माणकर्ताले पचास प्रतिशत जग्गा बेचविखन गरिसकदा पनि स्वीकृत प्लटिङ नक्सा बमोजिम पूर्वाधारहरूको निर्माणसम्पन्न नगरेमा नगरपालिकाले सिफारिस समितिको निर्णयले उक्त प्लटिङको बाँकी घर जग्गा खरिद बिक्री रोकका राख्नेछ ।
 १८. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्दा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाले व्यवसायिक उद्देश्यको साथै सार्वजनिक हितलाई समेत उत्तिकै ध्यान दिनु पर्छ ।
 १९. दश रोपनीभन्दा बढी क्षेत्रफलमा जग्गा विकास प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण गर्दा नगरपालिकाको पूर्वस्वीकृति लिई डिप बोरिङ गर्न सकिनेछ ।
 २०. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको लागि माथि उल्लेखित मापदण्ड सहित बनेपा नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सा पास निर्देशिका बमोजिम स्वीकृति समेत लिनुपर्नेछ ।
 २१. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण कार्यको प्रारम्भ भए पछि योजना सम्पन्न नहुँदा सम्म सम्बन्धित वडा कार्यालय समेतको

सहभागितामा नगरपालिकाले नियमित वा आकस्मिक रूपमा फिल्डको अनुगमन र निरीक्षण गरी आवश्यक निर्देशन एवं सुभाव दिन सक्नेछ । यसरी दिएको निर्देशन पालना नगरेमा नगरपालिकाले जुनसुकै बखत जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण कार्य रोक्न सक्नेछ ।

१३. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले ध्यानदिनु पर्ने आधारभूत विषयहरू:

जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिर निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले निम्न कुरामा ध्यान दिनुपर्छ:-

१. सम्बन्धित नियकायबाट जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।
२. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको इजाजत लिंदा कुल जग्गाको पाँच प्रतिशत जग्गा उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नुपर्छ ।
३. यस निर्देशिकाको दफा १२ मा तोकिए बमोजिमको मापदण्ड पूरा गरेको हुनुपर्छ ।
४. नगरपालिकाले लागू गरेको भू-उपयोग नक्सा तथा भूउपयोग योजनाको पूर्ण परिपालना गर्नुपर्छ ।
५. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गरिएको हरेक घडेरीले नगरपालिकाले तोकेको भवन निर्माण मापदण्ड सनेत पूरा गर्नुपर्छ । अन्यथा जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै धारा, बिजुली बत्ती आदि जडान र उक्त जग्गा एवं घर खरिद विक्रीमा रोक लगाइनेछ ।

१४. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको अनुमति दिँदा नगरपालिकाले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरू:

जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण अनुमति दिँदा नगरपालिकाले निम्न कुरामा ध्यान दिनुपर्छ ।

१. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण क्षेत्र नगरपालिकाको भू-उपयोग योजना नक्सा अनुरूप आवासीय क्षेत्रमा परेको हुनु पर्छ ।

२. भू-उपयोग योजनामा संरक्षित कृषि क्षेत्र, संस्थागत क्षेत्र, वन क्षेत्र, खोला तथा नदीकिनार क्षेत्र भनी उल्लेखित क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति दिनु हुँदैन।
३. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ताले सडक, खानेपानी, ढल, विद्युत लाइन जस्ता आधारभूत पूर्वाधार विकास गरेको हुनुपर्छ । जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ता आफैले आधारभूत पूर्वाधार विकास गर्नुपर्नेछ ।
४. नगरपालिकामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि पूर्वाधार विकास गर्ने प्रयोजनार्थ रकम जम्मा हुन आएको खण्डमा यथासम्बव सोही आर्थिक वर्षमा र सोही आर्थिक वर्षमा सम्भव नभएमा आगामी आर्थिक वर्षभित्रमा पूर्वाधार विकासको कार्य सम्पन्न गरिदिने दायित्व नगरपालिकाको हुनेछ ।
५. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा पानीको बहाव समेतलाई ध्यान दिई धरातलीय विशेष अर्थात् उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास गर्ने प्राथमिकता दिन पर्छ । उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास गर्ने उपयुक्त नहुने भएमा पूर्व पश्चिम गरी जग्गाविकास गर्न स्वीकृत दिनुपर्छ ।
६. बाढीले क्षति पुर्याउन सक्ने र तीस डिग्री भन्दा भिरालो क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न दिनु हुँदैन ।
७. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा आफ्नो स्वामित्व भन्दा बाहिरको, तर कसैको पनि दावी नरहेको सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गाहरू प्लटिङ्ग क्षेत्रको सीमाभित्र पर्ने गएको खण्डमा ती सरकारी वा सार्वजनिक जग्गाहरूलाई प्रचलित कानुन विपरीत नहुने गरी सम्भव भएमा उक्त क्षेत्रका घर घडेरीहरू सुविधाजनक स्थानमा एकीकृत गरी प्लानिङ्गको खुल्ला क्षेत्रमा थप कायम हुने गरी मात्र जग्गा विकास प्लानिङ्ग तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति दिनुपर्छ । सरकारी वा सार्वजनिक जग्गाहरूमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्गसँग सम्बन्धित कुनै किसिमका संरचना निर्माण वा तिनलाई घर घडेरीमा विभाजन गरी उपयोग गर्न दिनुहुँदैन ।

८. दुई सडकको क्रसिङ्गमा रहेका कित्ताहरूले दुबै तर्फका सडकको सडक अधिकार क्षेत्रबाट नगरपालिका कार्यालयले तोकेको सडक तथा सार्वजनिक जग्गा तर्फ संघीय मापदण्ड र नगरपालिकाको वस्ती विकाश सहरी योजना भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड २०७२ र वस्ती विकाश शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि अधारभूत मापदण्ड २०७४ अनुसार जग्गा विकाश प्लानिङ्ग नक्शा तयार गर्नु पर्नेछ ।
९. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग क्षेत्रभित्र कुलो, खोल्सी आदि परेको खण्डमा कुलो, खोला, खोल्सीको किनारबाट दुबैतर्फ यसै मापदण्डले व्यवस्था गरे अनुरूप सेटब्याक छोडेर मात्र जग्गा कित्ताकाट भवन संरचना निर्माण गर्न दिनु पर्छ । कुलो, खोला, खोल्सी आदिको सेटब्याक सर्भिस लेन तथा ग्रीन बेल्ट बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि उपयोग गर्नदिन हुँदैन ।
१०. प्रारम्भिक वातावरण मूल्यांकन (IEE) गर्नु पर्ने भए सो गर्ने गराउने तथा जग्गाको माटो जाँच र भौगोर्भिक अध्ययन गर्नु पर्ने भए सो समेत गरी गराई सोको प्रतिवेदन संलग्न गर्नु गराउनु पर्छ ।
११. जग्गा विकासको स्वीकृत पश्चात स्वीकृत क्षेत्रमा जग्गा विकासको पचास प्रतिशत पूर्वाधार विकास भए पश्चात नगरपालिकाबाट निरीक्षण गरी त्यस्तो क्षेत्रका पचास प्रतिशत सम्म विकसित घडेरी विक्री गर्न अनुमति दिनु पर्छ । पचास प्रतिशत घडेरी विक्री गर्दा समेत बाँकी पूर्वाधार निर्माण नगरेमा बाँकी घडेरी विक्रीमा रोक लगाउनु पर्नेछ ।
१२. यस निर्देशिका अनुसारको प्रक्रिया र मापदण्ड पूरा गरेर मात्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको स्वीकृति दिनुपर्छ ।
१३. स्वीकृति लिएको मितिबाट तोकिएको समय सीमाभित्र जग्गा विकास प्लानिङ्ग तथा हाउजिङ्ग निर्माणको काम सम्पन्न गर्ने व्यवस्था मिलाउन पर्ने ।
१४. उल्लेखित प्रावधान बाहेक भवन निर्माणको लागि बनेपा नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सा पास निर्देशिकामा भएको व्यवस्थाको पूर्ण परिपालना गर्नु गराउनु पर्छ ।

१५. नगरपालिकामा धरौटी राख्नु पर्ने:

- (१) जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणकर्ता व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाबाट जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको इजाजत सिफारिस पाउनु अघि देहाय बमोजिमको रकम नगरपालिकामा धरौटी राख्नु पर्छ ।
१. पाँच रोपनीसम्म जग्गाको लागि एकमुष्ट रूपमा रु. तीन लाख ।
 २. पाँच रोपनी भन्दा बढी पचास रोपनीसम्मको क्षेत्रफलका हकमा पहिलो पाँच रोपनीका लागि रु. दश लाख र सो पछि प्रत्येक थप पाँच रोपनीको लागि थप एक लाखको दरले ।
 ३. पचास रोपनी भन्दा बढी क्षेत्रफलका हकमा पहिलो पचास रोपनी क्षेत्रफलका लागि पन्च लाख र त्यसपछिको प्रत्येक दश रोपनी थप जग्गाको रु. तीन लाखको दरले ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिम राखेको धरौटी आयोजना सम्पन्न भई सोको प्रतिवेदन पंश भए पश्चात् सम्बन्धित व्यक्ति वा निकायलाई फिर्ता दिइनेछ ।
- (३) आयोजना संचालनको क्रममा कुनै दुर्घटना वा कुनै कारण देखाई आयोजना संचालन गर्ने निकायले बिचमै आयोजना अलपत्र पारेको र त्यस कुरालाई वेवास्ता गरेको खण्डमा नगर कार्यपालिकाले निर्णय गरी जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणकर्ता व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकामा राखेको धरौटी जफत गरी उक्त प्रयोजनको लागि खर्च गर्न सक्नेछ ।

१६. इजाजत नलिई जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको कार्य गरेमा कारवाही हुने:

नियमानुसारको विधि र प्रक्रिया पूरा नगरी सम्बन्धित निकायको इजाजत स्वीकृति विना जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको कार्य गरेमा सम्बन्धित जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणकर्तालाई कारवाही हुनेछ । यस क्रममा निम्नानुसार कारवाही प्रक्रिया अगाडि बढाइनेछ ।

१. सम्बन्धित निकायको इजाजत/स्वीकृति विपरित जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्न लागेको वा गर्दै गरेको वा

गरिसकेको पाइएमा सम्बन्धित वडाले उक्त व्यक्ति वा संस्थालाई भइरहेको वा हुँदै गरेको कार्य जहाँको तही रोकी तुरुन्त आफ्नो लिखित जवाफ सहित तीन दिनभित्र नगरपालिकामा उपस्थित हुन लिखित स्पमा जानकारी गराउनेछ

२. सम्बन्धित वडाको लिखित पत्र पछि फिल्डको कार्य तत्काल रोकी आफ्नो लिखित जवाफ सहित नगरपालिकामा उपस्थित भएकोमा निज व्यक्ति वा संस्थाबाट थप कागज र प्रमाण बुझी प्राविधिकको फिल्ड प्रतिवेदनको आधारमा प्लानिङ इजाजत तथा सिफारिस समितिको निर्णय बमोजिम नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण इजाजत सिफारिस वापत लाग्ने दस्तुरमा थप पच्चीस प्रतिशत रकम जरिवाना गरी तोकिए बमोजिमको प्रकृया पूरा गरी सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृति लिएर मात्र काम अघि बढाउन निर्देशन दिनेछ यसरी नगरपालिकाले दिएको निर्देशन पालना गर्नु सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाको कर्तव्य हुनेछ ।
३. सम्बन्धित वडाको लिखित पत्र बुझन इन्कार गरेमा वा सम्बन्धित वडाको लिखित पत्र बुझीसकेपछि पनि नगरपालिकामा उपस्थित हुन आनाकानी गरेमा त्यस स्थलको घर जग्गा खरिद बिक्री रोक्न सम्बन्धित निकायमा पत्राचार गर्ने देखि वडाबाट प्रदान गरिने घर बाटीको सिफारिस समेत रोकका राखी प्राविधिकको फिल्ड प्रतिवेदन समेत लिई त्यस्तो व्यक्ति वा संस्थालाई प्लानिङ इजाजत तथा सिफारिस समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण इजाजत सिफारिस वापत लाग्ने दस्तुरमा थप पचास प्रतिशत रकम जरिवाना गर्नेछ ।

१७. अनुमति दस्तुर तिर्नु पर्ने:

जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण इजाजत सिफारिस लिने व्यक्ति वा संस्थाले निम्नानुसारको दस्तुर बुझाउनु पर्छ,

१. निवेदन दस्तुर: प्रति निवेदन रु. पाँच हजार ।
२. योजना अनुमति दस्तुर: नगरपालिकाको आर्थिक ऐनमा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

३. घर घडेरी बिक्री गर्दा घर बाटो सिफारिस वापत नगरपालिकाले तोके बमोजिमको दस्तुर सम्बन्धित वडा कार्यालयमा बुझाई बाटोको सिफारिस लिनुपर्नेछ ।
४. प्लटिङ संशोधन गर्नुपर्न भएमा प्रत्येक संशोधन बापत प्रति कित्ता प्लट रु. पाँच हजार ।

१८. कागजात संलग्न गर्नु पर्ने:

जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको लागि नक्सा तयार गर्ने, सुपेरीवक्षण गर्ने जिम्मेवारी तोकिएका प्राविधिकहरूको शैक्षिक योग्यताको प्रमाण पत्र, इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको प्रमाण पत्र र सम्बन्धित जग्गा विकास वा हाउजिङ निर्माणकर्ता सँगको सम्झौता पत्र अनिवार्य रूपमा संलग्न गर्नुपर्छ ।

१९. निषेध गरेको क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्न नपाउने:

नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकार वा नगरपालिकाबाट जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्न निषेध गरेको क्षेत्रमा जग्गा विकास प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी कार्य गर्न पाइने छैन ।

२०. जग्गा विकास (प्लानिङ) अनुमति लिंदा खुलाउनु पर्ने:

यस निर्देशिकामा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि शिक्षण संस्था, अस्पताल, चलचित्र हल, नाचघर सम्मेलन केन्द्र, प्रदर्शनीस्थल जस्ता धेरै मानिसहरू र सवारी साधनहरूको आवत जावत हुने प्रयोजनको लागि समेत हुने गरी ठुलो किता जग्गा राखी जग्गा विकास प्रयोजनको लागि आवश्यकता अनुसार आवागमन मार्ग र गरिने भएमा सो प्रयोजनको लागि आवश्यकता अनुसार आवागमन मार्ग र पार्किङ व्यवस्थाको खाका निवेदकले जग्गा विकास । (प्लानिङ) अनुमति लिंदा नै स्पष्ट खुलाउनु पर्नेछ ।

परिच्छेद-४

जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण इजाजत तथा सिफारिसको लागि संस्थागत व्यवस्था

२१. प्लानिङ इजाजत तथा सिफारिस समिति:

(१) नगरपालिका क्षेत्रभित्र पाँच वा सो भन्दा बढी रोपनीको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ) गर्न तथा हाउजिङ निर्माणको लागि स्वीकृति / इजाजत प्रदान गर्न तथा नगरपालिका क्षेत्रभित्र पाँच रोपनी भन्दा बढी क्षेत्रफलको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ) को लागि सम्बन्धित निकायमा सिफारिस गर्न नगरपालिकामा देहाय बमोजिमको जग्गा विकास (प्लानिङ) इजाजत तथा सिफारिस समिति रहनेछ ।

क.	नगर प्रमुख	अध्यक्ष
ख.	नगर उपप्रमुख	सदस्य
ग.	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत	सदस्य
घ.	सम्बन्धित वडा अध्यक्ष	सदस्य
ङ.	पूर्वाधार विकास समिति संयोजक	सदस्य
च.	भूमि सुधार तथा मालपोत कार्यालयको प्रमुख वा अधिकृत प्रतिनिधि	सदस्य
छ.	नापी कार्यालयको प्रमुख वा अधिकृत प्रतिनिधि	सदस्य
ज.	नगरपालिकाको पूर्वाधार विकास हेने शाखाको	इन्जिनियर
झ.	नगरपालिकाको योजना अनुगमन तथा राजस्व सम्बन्धी विषय हेने प्रमुख	सदस्य
ज.	नगरपालिकाको कृषि सम्बन्धी विषय हेने उप शाखा प्रमुख	सदस्य
ट.	नगरपालिकाको शहरी विकास तथा भवन निर्माण हेने शाखा प्रमुख	सदस्य सचिव

- (२) प्लानिङ सिफारिस समितिको बैठक आवश्यकता अनुसार बस्नेछ ।
- (३) जग्गा विकास (प्लानिङ) इजाजत तथा सिफारिस समितिको बैठकमा आवश्यकतानुसार अन्य जनप्रतिनिधि, सम्बन्धित विषयक्षेत्रका कर्मचारी र सम्बन्धित क्षेत्रमा काम गर्ने विज्ञलाई आमन्त्रित सदस्यका रूपमा आमन्त्रण गर्ने सकिनेछ।
- (४) प्लानिङ इजाजत तथा सिफारिस समितिको बैठकमा उपस्थित समितिका पदाधिकारी र आमन्त्रितले नियमानुसारको बैठक भत्ता तथा सुविधा प्राप्त गर्नेछन् ।

२२. प्लानिङ इजाजत तथा सिफारिस समितिको काम, कर्तव्य र अधिकारः

नगरपालिका क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणका लागि स्वीकृति इजाजत तथा जग्गा विकास (प्लानिङ) सिफारिस गर्ने र गठित प्लानिङ इजाजत तथा सिफारिस समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार निम्नानुसार हुनेछ ।

- क. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको लागि स्वीकृति इजाजत प्राप्त गर्ने निवेदन दिएका व्यक्ति वा संस्थाबाट प्राप्त प्रस्ताव एवं कागजात अध्ययन गर्ने ।
- ख. सम्बन्धित पक्षले पेश गरेको प्लानिङ नक्सा र फिल्ड चेक जाँच गर्ने ।
- ग. प्लानिङ इजाजत तथा सिफारिस समितिले पेश भएका कागजात एवं प्रमाणाको अधारमा आवश्यक प्रक्रिया पुरा गरी अनुमतिका लागि नगर कार्यपालिकामा सिफारिस गर्ने । कार्यपालिकाबाट निर्णय भए बमोजिम आवश्यक राजस्व बुझाउने व्यवस्था मिलाई प्रमुख प्रशासकीय अधिककृतले अनुसुची द बमोजिम स्विकृति दिने ।
- घ. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण कार्यको अनुगमन तथा नियमन गर्ने ।
- ड. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गरिने क्षेत्रको भू-उपयोग योजना तथा भूउपयोग नक्सा बमोजिम कार्य गर्ने गराउने ।
- च. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण कार्यको अनुगमनको क्रममा सम्बन्धित विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ

निर्माणकर्ताले स्वीकृत प्रस्ताव विपरित कार्य गर्न लागेको वा गरिरहेको पाइएमा उक्त कार्य सच्याउनको लागि पन्थ दिनको समय दिने ।

- छ. तोकिएको समय सीमाभित्र पनि जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण कार्यको लागि स्वीकृत प्रस्ताव विपरितको कार्य नसच्याएमा वा सच्याउन आनाकानी गरेमा जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणकर्तालाई जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण इजाजत सिफारिसको लागि लाग्ने दस्तुरको पचास प्रतिशत जरिवाना गर्ने वा जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणको इजाजत रद्द गर्ने ।
- ज. यस विषयसँग सम्बन्धित अन्य कार्य गर्ने ।

परिच्छेद ५

तिविध

२३. नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण कार्य गर्न सक्ने:-

- (१) यस निर्देशिकाले तोकेको मापदण्ड बमोजिम हुने गरी नगरपालिका आफैले वा नगरपालिकाले निजी क्षेत्रसँग सहकार्य गरी नगरपालिका क्षेत्रभित्रको कुनै भूभागमा ल्याण्ड पुलिङ्गको माध्यमबाट जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी कार्य गर्न सक्नेछ ।
- (२) नगरपालिका आफैले जग्गा विकास तथा हाउजिङ निर्माणको कार्य गर्न भएमा यसको लागि नगरपालिकाको छुट्टै परियोजना इकाई गठन गरी सो मार्फत् कार्य गर्न व्यवस्था मिलाइनेछ ।

२४. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण कार्यको अनुगमन:

दफा २१ बमोजिमको प्लानिङ इजाजत तथा सिफारिस सिमितिको अलावा नगरपालिकाका जिम्मेवार पदाधिकारी तथा कर्मचारी, सम्बन्धित वडा कार्यालयका जनप्रतिनिधि तथा कर्मचारी र नगर प्रहरीबाट नियमित तथा आकस्मिक रूपमा जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण कार्यको अनुगमन हुनेछ ।

२५. सम्बन्धित निकायको दायित्व हुने:

दफा २१ बमोजिमको प्लानिङ इजाजत तथा सिफारिस सिमितिबाट सिफारिस गरिएको जग्गाको नक्सा, फिल्ड, बाटो, सार्वजनिक तथा प्रति जग्गा यकीन गर्ने र प्रचलित बस्ती विकास मापदण्ड बमोजिम भए नभएको हेर्ने दायित्व सम्बन्धित निकायको हुनेछ ।

२६. बचाउ र खारेजी:-

- (१) यस निर्देशिकामा नसमेटिएका मापदण्डको हकमा प्रचलित भवन संहिता, बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी

आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ र बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७४, र बनेपा नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सापास सम्बन्धी प्रचलित कानून दमोजिम हुनेछ ।

- (२) जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था अन्य प्रचलित कानूनमा व्यवस्था भएकोमा बाहेक यसै निर्देशिका बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।
- (३) यस निर्देशिकामा भएको कुनै व्यवस्था प्रचलित जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माणसँग सम्बन्धित कानूनसँग बाभिने भएमा बाभिएको हदसम्म अमान्य हुनेछ । यो मापदण्ड लागू हुनुपूर्व नगरपालिकाको स्वीकृति वा सिफारिसमा गरिएका जग्गा विकास (प्लानिङ) यसै मापदण्ड अनुसार गरिएको मानिने छ ।
- (४) बनेपा नगरपालिकाको जग्गा विकास निर्देशिका, २०७८ र बनेपा नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९ खारेज गरिएको छ ।

२७. संशोधन तथा बाधा अड्काउ फुकाउने अधिकार:

यस निर्देशिकाको कार्यान्वयन गर्दा कुनै बाधा अड्काउ आएमा नगर कार्यपालिकाले प्रचलित कानूनमा भएको व्यवस्थामा प्रतिकूल नहुने गरी यस निर्देशिकामा आवश्यक संशोधन सहित त्यस्तो बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।

अनुसूची- १
(दफ्तर ५ संग सम्बन्धित)

मिति: _____

श्री प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतज्यू
बनेपा नगरपालिका काम्प्रेपलाञ्चोक
बागमती प्रदेश, नेपाल ।

विषय: जग्गा विकास निर्माण इजाजत/सिफारिस पाउँ ।

महोदय,

प्रस्तुत विषयमा बनेपा नगरपालिका, काम्प्रेपलाञ्चोक क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्दा नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिनु पर्ने प्रावधान अनुरूप मेरो हाम्रो नाममा दर्ता रहेको तपसिल बमोजिमको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गरी खरिद बिक्री गर्नको लागि बनेपा नगरपालिका, काम्प्रेपलाञ्चोक तर्जुमा गरेको बनेपा नगरपालिकाको नगर वस्ती विकास ऐन, २०७८, बनेपा नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०८० बमोजिम देहाय बमोजिमको कागजात संलग्न राखी जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण स्वीकृति इजाजत दिने प्रक्रियाको लागि यो निवेदन पेश गरेको छु/छौं ।

१) जग्गाको विवरण:

- क) साबिक गाविस र वडा नं.
- ख) हालको ठेगाना:
- ग) स्थान टोलको नाम:
- घ) कित्ता नं.
- ड.) क्षेत्रफल:

च) चार किल्ला:

पूर्व

पश्चिम

उत्तर:

दक्षिण:

२. संलग्न कागजातहरू:

- क) नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि
- ख) जग्गाको धनी प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि
- ग) कित्ता नापी नक्शा
- घ) प्रस्तावित जग्गा विकाश योजना प्लको ट्रैश ।

निवेदकको

नाम, थर:

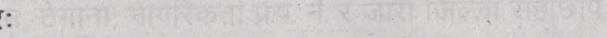
स्थायी ठेगाना:

हालको ठेगाना:

नागरिकता न जारी जिल्ला र मिति:

फोन / मोबाइल नं. :

इमेल (भए):

हस्ताक्षर: 

मिति: _____

कार्यालयको छाप (संस्था/कम्पनी भए)

अनुसूची-२

(दफा ७ सँग सम्बन्धित)

बनेपा नगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

काम्प्रेपलाञ्चोक बागमती प्रदेश, नेपाल।

मिति: _____

सूचना । सूचना ॥ सूचना ॥

उपर्युक्त सम्बन्धमा जिल्ला गाउँ/नगरपालिका
नं. वडा बस्ने ले यस साविक गा.वि.स/नपा वडा नं.
हाल बनेपा नगरपालिका वडा नम्बर मा पर्ने साबिक कित्ता नं.
क्षेत्रफल भएको जग्गामा जग्गा विकास प्लानिङ् तथा हाउजिङ्
निर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी यस नगरपालिकाको कार्यालयमा मिति दिनु
भएको निवेदन अनुसार यो सूचना टाँस गरिएको छ। माथि उल्लेखित कित्तामा
जग्गा विकास (प्लानिङ्) तथा हाउजिङ् निर्माण गर्न स्वीकृति दिदा तपाईं साध
संधियारहरूलाई बाधा तथा मर्का पर्ने भएमा यो सूचना टाँस भएको मितिले १५
(पञ्च) दिन भित्र बनेपा नगरपालिकामा निवेदन दिनहुन लागि यो सूचना टास
गरिएको छ। तोकिएको कसैको कुनै प्रतिक्रिया दावी विरोध प्राप्त नभएमा
निवेदकको माग अनुसार जग्गा विकास (प्लानिङ्) तथा हाउजिङ् निर्माण
स्विकृति दिइने व्यहोरा समेत यसै सूचनाद्वारा जानकारी गराइन्छ।

साविक गा.वि.स.	वडा नं.	कि.नं	क्षेत्रफल (वर्ग मि. /फिट)	चार किल्ला विवरण				कैफियत
				पूर्व	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण	

सूचना टाँस गर्ने:

कर्मचारी नाम थर:

दर्जा:

दस्तखत:

ईति सम्बत २०७९ साल

अनुसूची-३

(दफा ७ सँग सम्बन्धित)

लिखितम हामी तपसिलमा उल्लेखित मानिसहरु आगेकाप्रेपलाञ्चोक
जिल्ला बनेपा नगरपालिका वडा मा पर्ने कित्ता नं. को क्षेत्रफल
भएको जग्गामा जग्गा विकास निर्माण गर्न स्वीकृति पाउ भनी
जिल्ला गाउँ /नगरपालिका न. वडा बस्ने

ले पेश गरेको प्रस्ताव सहितको निवेदन मिति
नगरपालिकामा दर्ता भई मिति सम्बन्धित स्थानमा गई
साधसंधियारहरूको जानकारीको लागि प्रकाशित १५ (पञ्च मा यस
नगरपालिकाबाट दिने सूचना हामीहरूको रोहेबरमाटांस भएको व्यहोरा ठीक सांचो
हो हालसम्म उक्त कित्ताका जग्गामा हाम्रो दावी विरोध नभएको व्यहोरा ठिक
साँचो हो भनी सहीछाप गरिदियो।

तपसिल

दिशा	सौधियारको नाम थर	कित्ता नं.	ठेगाना	नागरिकता प्र.प.नं. जारी जिल्ला र मिति	दस्तखत
१. पूर्व					
२. पश्चिम					
३. उत्तर					
४. दक्षिण					

रोहबर

नाम, ठेगाना, नागरिकता प्र.प. नं. र जारी जिल्ला सहीछाप

१.

२.

३.

४.

५. काम तामेल गर्ने

कर्मचारीको नाम थर: दर्जा:

दस्तखत:

ईति सम्बत साल महिना गते रोज शुभम् ।

अनुसूची-४
(दफा ७ सँग सम्बन्धित)

सर्जमिन मुचुल्का
(कार्यालय प्रयोजनको लागि मात्र)

लिखिलम हामी तपसिलका मानिसहरु आगे _____ जिल्ला _____ गाउँ/नगरपालिका _____ नं. वडा बस्ने श्री _____ को नाममा रहेको कित्ता नं. _____ क्षेत्रफल _____ भएको जग्गामा सूचनाको अवधि भर कुनै उजुरी नपरेका निवेदन उपर सर्जमिन गर्नु पर्दा यस सर्जमिनमा आई तपाई तपसिलका मानिसहरु सँग सोधनी गरिन्छ कि माथि उल्लेखित जग्गामा जग्गा विकास वा हाउजिङ् निर्माण गर्दा तपाईलाई सम्भी सर्पन पीर मर्का पछ पर्दैन पर्ने भए आफ्नो भएको व्यहोरा बाट खटिई आएका कर्मचारीहरूले सोधनी गर्दा हामीहरूको व्यहोरा तपसिल खोली लेखिएका छौ। लेखिएको व्यहोरा ठीक साचो छ फरक पर्ने छैन, फरक परे कानून बमोजिम सहुला बुभाउला भनी सर्जमिन मुचुल्का लेखी बनेपा नगरपालिका वडा कार्यालय मार्फत नगरपालिकामा चढायौ।

तपसिल

यसमा माथि लेखिए बमोजिमको जग्गा विकास प्लानिङ् तथा हाउजिङ् निर्माण गर्न ठाउँमा स्थलगत निरीक्षण गर्दा सहीछाप गर्ने संधियार साक्षीहरू:

दिशा	संधियारको नाम थर	कित्ता नं.	ठेगाना	नागरिकता प्र.प.नं. जारी जिल्ला र मिति	दस्तखत
१. पूर्व					
२. पश्चिम					
३. उत्तर					
४. दक्षिण					

यस नक्सा अनुसारको जग्गाको नाम ठीक छ। पछि फरक पर्न गएमा स्वयं जिम्मेवार हुनेछु भनी सहीछाप गर्ने नक्सावाल:

नाम थर:

दर्जा:

नेपाल इन्जिनियरिङ् परिषद दर्ता नं_____

दस्तखत:_____

रोहबर

नाम, ठेगाना, नागरिकता प्र.प.नं. र जारी जिल्लासहीछाप

१.

२.

३.

४.

५.

काम तामेल गर्ने

कर्मचारीको नाम थर:

दर्जा:

दस्तखत:

ईति सम्बत साल महिना गते रोज शुभम् ।

अनुसूची- ५
(दफा ८ सँग सम्बन्धित)

स्थलगत अनुगमन निरीक्षणको ठाँचा

श्री प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतज्यू,
बनेपा नगरपालिका बनेपा
काम्प्रेपलाङ्गोक, बागमती प्रदेश, नेपाल ।

जिल्ला _____ गाउँ/नगरपालिका _____ नं. वडा बस्ने श्री
क्षेत्रफल _____ ले काम्प्रेपलाङ्गोक जिल्ला बनेपा नगरपालिका _____ नं. वडा
भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिनिर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी नगरपालिकामा प्रस्ताव सहितको निवेदन पेश गरेको
सम्बन्धमा मिति _____ मा स्थलगत निरीक्षण गर्दा देहाय बमोजिम रहेको
व्यहोरा अनुरोध छ ।

१. बन्ने घरजग्गा रहेको क्षेत्र (जोन) _____ उपक्षेत्र _____
२. वाटो सम्बन्धी
 - क. मापदण्डमा उल्लेखित राइट अफ वे छोडनु पर्ने भए बाटोको चौडाई _____ दिशा _____ बाटोको केन्द्रबाट छोडनु पर्ने दूरी _____ दिशा _____
 १. प्रस्तावित बाटो पर्ने भए बाटोको चौडाई दिशा
 २. बाटोको केन्द्र रेखाबाट छोडनु पर्ने दूरी छोडिएको दूरी
 - ख. हाल भइरहेको बाटोको चौडाई दिशा
३. सेट व्याकमा छोडनु पर्ने दूरी छोडिएको दूरी मापदण्ड पुग्ने/नपुग्ने
४. हाइटेन्सन/बिजलीको तार भए ... भोल्टेजको छ र छोडनु पर्ने दूरी
५. सार्वजनिक स्थलहरू भए विवरण खुलाउने नदी सार्वजनिक जग्गा ढल पाटीपौवा / मठमन्दिर / अन्या।
६. खोला खोल्सी राजकुलों कुलों को नजिक पर्छ पर्देन । पर्ने भए किनारबाट छोडनु पर्ने दूरी ...
७. जग्गा विकास (प्लानिङ) तथा हाउजिङ निर्माण गर्ने स्थानमा घर टहरा छ छैन । भए स्वीकृत नक्सा बमोजिम बनेको छ छैन ।
८. जग्गा गुटी/ रैकर हो ।

९. ऐतिहासिक तथा पुरातत्त्विक सम्पदा क्षेत्रभित्र पर्छ पर्देन ।
१०. साध संधियार कसैको उजुरबाजुर छ छैन।
११. नापी नक्सा र फिल्डमा आकार प्रकार मिल्दैन ।
१२. लालपूर्जामा भन्दा फिल्डमा जग्गा ठिक बढी घटी देखिन्छ ।
१३. माथि उल्लेखित व्यहोरा अनुसार निजको जग्गा विकास (प्लानिङ तथा हाउजिङ निर्माण गर्ने सम्बन्धी प्रस्ताव स्वीकृत गर्न मिल्ने नमिल्ने देखिन्छ ।

प्रतिवेदन पेश गर्नेको

नाम थर	
पद	
दस्तखत	
मिति	
नाम थर	
पद	
दस्तखत मिति	
नाम घर	
पद	
दस्तखत मिति	
नाम थर	
पद	
दस्तखत	
मिति	

उपरोक्त अनुसार स्थलगत निरीक्षण गरेको व्यहोरा ठिक साँचो हो भनी प्रमाणित गर्दछु भनी सही छाप गर्ने,

शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखा प्रमुखको	
नाम थर	
पद	
दस्तखत	
मिति	

नाम: