

पनौती नगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड : ३

संख्या : ५

मिति : २०७६/०८/१५

भाग-२

पनौती नगरपालिका

पनौती नगरपालिकाको जग्गा विकास निर्देशिका २०७६

पनौती नगरपालिका क्षेत्रमा तिव्र रूपमा विकास हुँदै गएको तथा खाली जग्गाहरूमा विभिन्न व्यक्ति वा संस्थाले आफुखुशी जग्गा विकासका नाममा जथाभावी प्लानिङ गरि जग्गाको खण्डिकरण गर्दै आएको हुँदा पुर्वाधार विकासलाई शहरीकरणसँग आवद्ध गर्न, नगरपालिकाको भू-उपयोगलाई योजनावद्ध बनाउन, व्यवसायिक रूपले विकास हुने जग्गा विकास कार्यलाई व्यवस्थित बनाउन विद्यमान ऐन कानूनको परिधिभित्र रही नगरक्षेत्रमा हुने जग्गा विकासका

कार्यहरूमा एकरूपता कायम गर्न आवश्यक देखिएकोले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा ११ को उपदफा ५ को क) ले तोकेको कार्यक्षेत्रभित्र एवं प्रशासकीय कार्यविधि (नियमित गर्ने) ऐन २०७५ को दफा ३ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरि पनौती नगर कार्यपालिकाको मिति २०७६/०८/०५ को बैठकले यो जग्गा विकास निर्देशिका २०७६ स्वीकृत गरेको छ ।

परिच्छेद १

प्रारम्भ

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ : १) यो निर्देशिकाको नाम “पनौती नगरपालिकाको जग्गा विकास निर्देशिका २०७६” रहनेछ ।

२) यो निर्देशिका तुरुन्त लागु हुनेछ ।

२. परिभाषा : विषय र प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा

क) निर्देशिका भन्नाले पनौती नगरपालिकाको जग्गा विकास निर्देशिका २०७६ सम्भन्धनु पर्दछ ।

ख) नगरपालिका भन्नाले पनौती नगरपालिका सम्भन्धनु पर्दछ ।

ग) प्रमुख भन्नाले पनौती नगरपालिकाका प्रमुख सम्भन्धनु पर्दछ ।

घ) उप-प्रमुख भन्नाले पनौती नगरपालिकाका उप प्रमुख सम्भन्धनु पर्दछ ।

ड.) कार्यपालिका भन्नाले पनौती नगरपालिकाका सम्भन्धनुपर्दछ ।

च) प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत भन्नाले पनौती नगरपालिकाका प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत सम्भन्धनुपर्दछ ।

छ) पदाधिकारी भन्नाले पनौती नगरपालिकाका प्रमुख, उपप्रमुख र वडा अध्यक्षलाई सम्भन्धनुपर्दछ ।

ज) सदस्य भन्नाले पनौती नगरपालिकाका सदस्यहरूलाई सम्भन्धनुपर्दछ ।

झ) स्थानीय कानून भन्नाले पनौती नगरपालिकाले बनाएको ऐन, कानून, निर्देशिका सम्भन्धनुपर्दछ ।

- त्र) प्लानिङ भन्नाले जग्गा विकास गरी बाटो, ढल निकास, खानेपानी, विद्युत, खुल्लाक्षेत्र, खेलमैदान समेतको व्यवस्था गरि व्यवस्थित वस्ती विकासको लागि तयार गरिएको जग्गा सम्झनुपर्दछ ।
- ट) अनुमति योजना भन्नाले योजना अनुमति लिएर यसै निर्देशिका अनुसार जग्गा विकास गर्न नगरपालिकाबाट दिइने अनुमतिलाई बुझ्नुपर्दछ ।
- ठ) पहुँच अनुमति भन्नाले यसै निर्देशिका अनुसार जग्गा विकास गर्न नगरपालिकाबाट दिइने अनुमतिलाई सम्झनुपर्दछ ।
- ड) उपभोग नक्सा भन्नाले प्लानिङ गरिने जग्गाको विभिन्न प्रयोजनका लागि छुट्टयाउने प्रस्तावित कित्ता जग्गा, बाटो, ढल, निकास, खुलाक्षेत्र, समेतको नाप, क्षेत्रफल एवं क्षेत्र खुलेको नक्सा सम्झनुपर्दछ ।
- ढ) संभाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन भन्नाले प्लानिङ गरिने जग्गा क्षेत्रको प्रस्तावित र उपयोग, लाभान्वित, वातावरणिय प्रभाव मुल्यांकन सहितको कम्तीमा १ जना सहरी विकास योजना र इन्जिनियर समेतले सिफारिस गरेको प्रतिवेदनलाई बुझ्नुपर्दछ ।
- ण) विकसित घडेरी भन्नाले प्रस्तावित जग्गा विकास गरिने क्षेत्रको जग्गामा कम्तीमा ०-३-० -० (तीन आना) क्षेत्रफल भएको ६ मिटर मोहडा कायम भएको कित्ता सम्झनुपर्दछ ।

परिच्छेद २

जग्गा विकास समिति

३. जग्गा विकास समितिको गठन :

१) प्लानिङ स्वीकृति सम्बन्धमा देहाय बमोजिमको समिति रहनेछ ।

क) नगर प्रमुख	: संयोजक
ख) उप प्रमुख	: सदस्य
ग) प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत	: सदस्य

घ) कृषि विकास अधिकृत	: सदस्य
ड.) सामान्य प्रशासन महाशाखा प्रमुख	: सदस्य
च) वन अधिकृत	: सदस्य
छ) जग्गा विकास गरिने सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्ष	: सदस्य
ज) प्रमुख मालपोत अधिकृत वा निजले तोकेको मालपोत अधिकृत	: सदस्य
झ) प्रमुख नापी अधिकृत वा निजले तोकेको नापी अधिकृत	: सदस्य
ञ) योजना शाखा प्रमुख	: सदस्य
ट) नगरपालिका शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखा इन्जिनियर :	सदस्य सचिव

२) उपदफा १ बमोजिम समितिमा आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित क्षेत्रमा काम गर्ने विज्ञलाई आमन्त्रित सदस्यका रूपमा आमन्त्रण गर्न सकिनेछ ।

३) समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछ ।

क) सम्बन्धित पक्षले पेश गरेको प्लानिङ नक्सा र फिल्ड जाँच गर्ने,

ख) पेश भएका कागजात एवं प्रमाणका आधारमा जग्गा विकास गर्न स्वीकृती दिन
मिल्ने नमिल्ने विषयमा निर्णय लिने,

ग) जग्गा विकास स्वीकृत गर्नुपूर्वका प्रकृत्याका बारेमा सम्बन्धित पक्षलाई
जानकारी गराउने,

घ) तोकिएको अन्य कार्य गर्ने ,

४. समितिले आफ्नो कार्यविधि आफैं तयार गर्नेछ र कार्यविधिमा समितिले माथि
उपदफा ३) बमोजिमको कामका अतिरिक्त अन्य कार्यहरु समेत थप्न सक्नेछ ।

५. यसरी गठित समितिको स्थलगत प्रतिवेदनको आधारमा नगर प्रमुखले जग्गाको
विकासको लागि पूर्व स्वीकृति दिनेछ ।

६. स्वीकृति सम्बन्धि व्यवस्था :

क) पूर्व स्वीकृति लिईसकेपछि जग्गा प्लानिङकर्ताले पूर्व स्वीकृतिमा उल्लेख भए
बमोजिमका शर्त र मापदण्ड बमोजिम जग्गा विकास गर्नुपर्नेछ र सो को
जानकारी नगरपालिकालाई गराउनुपर्नेछ ।

ख) जग्गा विकास गर्ने पूर्व स्विकृत जग्गा सम्बन्धि कारोवार गर्न इजाजत प्राप्त इजाजतवालालाई दिइनेछ । यस वापत तोकिएको दर, कारोवार रकम, तमसुकमा खुलाईएको रकम मध्ये जुन बढी हुन्छ सोही रकमको १ प्रतिशत रकम राजश्व वापत बुझाउनुपर्नेछ ।

परिच्छेद ३

प्लानिङ प्रकृया

७. जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले पुरा गर्नुपर्ने प्रकृया

१) कुनै व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिका क्षेत्रमा जग्गा विकास गर्दा देहाय बमोजिमको प्रकृया पुरा गरि नगरपालिकाले तोकेको दस्तुर तिरी निवेदन दिनुपर्नेछ ।

२) उपदफा १) बमोजिमको निवेदन दिंदा निम्न विषय संलग्न हुनुपर्नेछ ।

क) जग्गा विकास गरि घडेरी बनाइने क्षेत्रसम्मको पहुँच मार्गको लोकेशन प्लान सहित कित्ताको विवरण खुल्ने नक्साको ट्रेस,

ख) सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गा विकास गर्ने सम्बन्धि मञ्जुरीनामाको सक्कलै प्रति ,

ग) कति क्षेत्रफलमा जग्गा विकास गर्ने हो सोको प्रस्तावित योजना,

घ) प्लानिङ गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास गरिने जग्गाको हालसम्मको मालपोत (एकिकृत सम्पत्ति कर लागूभएपछि एकिकृत सम्पत्ति कर) तिरेको प्रमाण । नागरिकता, नविकरण गरिएको इजाजतपत्र (संस्थागत लगानीको लागि)

ङ) संचालकले जग्गा विकास गर्दा साँध-संधियार, पानीको निकास, परम्परादेखि चलिआएको बाटो, सार्वजनिक पर्ति जग्गा, पानी घाट आदिलाई कुनैपनि प्रकारले नमिच्ने ब्यहोराको प्रतिवद्धता पेश गर्नुपर्नेछ ।

च) नगरपालिकाले लागु गर्ने भू-उपयोग नीतिभन्दा पृथक हुने तरिकाले जग्गा विकासका लागि पेश हुन आउने प्रस्ताव उपर नगरपालिका कार्वाही गर्न बाध्य हुनेछैन ।

छ) जग्गा विकास क्षेत्रमा बाल उद्यान, दैवीप्रकोप व्यवस्थापन (उद्धारस्थल) आदिको लागि खुलाक्षेत्र कुल योजनामा प्रयोग भएको जग्गाको ५ प्रतिशत छुट्याउनु पर्नेछ ।

ज) जग्गा विकास गरिसक्ने अवधि समेत निवेदनमा उल्लेख गर्नुपर्नेछ ।

झ) योजना क्षेत्रको सम्भाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन, भू-उपमार्ग नक्सा, ।

८. विकसित घडेरीको विवरण पेश गर्नुपर्ने :

१) जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा प्लानिङ पश्चात कायम हुने विकसित घडेरीको विस्तृत विवरण सहितको खाका पेश गर्नुपर्नेछ ।

२) उपदफा १) बमोजिमको विवरण पेश गर्दा निम्नानुसार विषय खुलाई पेश गर्नुपर्नेछ ।

क) प्लानिङ गरिने जग्गासम्म जोड्ने बाटोको चौडाई कम्तीमा ८ मिटरको हुनुपर्नेछ ।

ख) प्लानिङ क्षेत्रका बाटाहरु अनिवार्य रूपमा ६ मि. र १.५ मि.सेटव्याक कायम हुनुपर्ने ।

ग) घुम्ती बाटो वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा ३.५ मिटरले बढी हुनुपर्नेछ ।

घ) प्लानिङ योजना पेश गर्दा बाटोको कम्तीमा २० प्रतिशत र खुला क्षेत्रको लागि कम्तीमा ५ प्रतिशत क्षेत्रफल छुट्याइएको हुनुपर्नेछ ।

ड.) प्लानिङ क्षेत्रको ढल निकासको साथै सतह पानीको उचित व्यवस्थापन हुने योजना पेश गर्ने ।

च) बाढीले क्षति पुऱ्याउन सक्ने र ३० डिग्री भन्दा भिरालो जग्गामा विकास गर्न पाइने छैन ।

छ) खुला क्षेत्रको सट्टा कुल क्षेत्रफलको ५० प्रतिशत बराबरको जग्गाको घडेरी सरह कच्चिबाटो सरहको मूल्याँकनले हुने सरकारी मूल्याँकनको तीन गुणा शुल्क बराबरको रकम नगरपालिकाको खुला क्षेत्रहरुको संरक्षण र व्यवस्थापन खर्च गरिने छ ।

ज) घडेरीको साइज कम्तीमा ०-३-०-० हुनुपर्नेछ ।

- भ) घडेरीको आकार सम्भाव्यता आयातकार र घर बनाउन उपयुक्त हुनुपर्नेछ ।
प्रत्येक घडेरीको कित्तामा बाटोको पहुँच हुनुपर्नेछ ।
- ज) वाढी, पहिरोले क्षति गर्न सक्ने र ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जग्गामा जग्गा विकास गर्न पाइनेछैन ।
- झ) पहुँच मार्गसँगै ढल निकास भएमा सो ढलमा आयोजना क्षेत्रको ढल निकास जोडिनु पर्नेछ ।
- ञ) खुला क्षेत्र आयोजनाको बिचमा सबैले उपयोग गर्न सकिने गरि छाड्नु पर्नेछ ।
साथै २.५ आना भन्दा सानो क्षेत्रफलमा खुला क्षेत्र छाड्न पाइने छैन ।
- ट) योजना क्षेत्रमा स्थायी तथा अस्थायी रूपले सार्वजनिक जग्गा मिचन, कब्जा गर्न वा अन्य कुनै नोकसानी हुने गरि योजना क्षेत्रले उपयोग गर्न पाउने छैन ।
- ठ) खोला, खहरे खोल्ची भएको ठाँउमा प्लानिङ गर्दा नगरपालिकाले तोकेको मापदण्ड छाडी अनिवार्य रूपमा खोला, खोल्ची खहरेतर्फ बाटो बानाई खोलाबाट बस्ती सुरक्षित राख्न वृक्षारोपण, तारजाली, ग्रीनवेल्ड आदी बनाउनु पर्ने छ ।
- ड) योजना क्षेत्र भन्दा बाहिरको जग्गालाई हुनेगरी नक्सा पेश गरेमा उक्त बाटोले छुने जग्गाधनीको अनिवार्य मंजुरी नामा पेश गर्नुपर्ने छ ।
- ढ) प्लानिङका बाटोहरुमा गुणस्तरीय विद्युतका पोल र थ्री फेज तार समेत जडान गर्नुपर्ने छ । १० रोपनी भन्दा बढी प्लानिङ गर्दा विद्युत ट्रान्सफरमर समेतको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । बाटोमा अनिवार्य खानेपानीको पाइपको व्यवस्था भएको हुनुपर्नेछ साथै खानेपानी नेटवर्क स्केच समेत पेश गर्नुपर्नेछ ।
- ण) प्लानिङ गर्दा छेउछाउका बाटो, ढल खानेपानीमा क्षतिभएमा उक्त संरचना मर्मत गर्ने जिम्मा सम्बन्धित जग्गा विकासकर्ताको हुनेछ ।
- त) पहिल्यै देखि कायम भैरहेको बाटो, कुलो, पानीको मुहान, पोखरी, मठमन्दिर, ढल, पानीको निकासलाई बन्द वा संकुचन गरी जग्गा विकास गर्न पाइने छैन ।
- थ) पुरातात्विक महत्वका क्षेत्र विनास गर्न पाइनेछैन ।
- द) प्राकृतिक सुन्दरता विग्रने एवं भूक्षय हुने गरी जग्गा विकास गर्न पाइनेछैन ।

- ढ) जग्गाको प्राकृतिक स्वरूप विग्रने गरी जग्गा विकास गर्न पाईनेछैन । तर ३०° भन्दा वढीको Slope हुने भएमा आवश्यक सुरक्षा पर्खाल साँध संधियार लिखित समेत अनिवार्य रुपमा पेश गर्नुपर्नेछ ।
- न) भवन निर्माण गर्ने सम्बन्धी अन्य मापदण्ड राष्ट्रिय भवन निर्माण संहिता बमोजिम हुनेछ ।

खारेजी :- यो निर्देशिकामा नगर कार्यपालिकाले आवश्यकता अनुसार संशोधन/खारेजी गर्न सक्नेछ ।

प्रमाणीकरण मिति : २०७६/०८/०९

आज्ञाले
हरीप्रसाद चापागाई
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत