स्थानीय राजपत्र

सूर्यविनायक नगरपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड ७) कटुञ्जे, भक्तपुर पौष २७ गते, २०८० साल (संख्याः ०१

भाग २

स्थानीय सरकार

सूर्यविनायक नगरपालिका

कटुञ्जे, भक्तपुर, बागमती प्रदेश, नेपाल

सूर्यविनायक नगरपालिका नगरकार्यपालिकाको कार्यालयको सूचना

सूर्यविनायक नगरपालिका नगरकार्यपालिकाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमको सूर्यविनायक नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९ को मिति २०८०।०३।१० को नगरसभाको बैठकबाट स्वीकृत भएको प्रथम संशोधन, २०८० सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

सम्वत् २०८० सालको निर्देशिका संशोधन नं. ०१

जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९
(प्रथम संशोधन, २०८०)

जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९

(प्रथम संशोधन, २०८०)

प्रस्तावनाः सूर्यविनायक नगरपालिका क्षेत्रमा शहरीकरण भइरहेको परिप्रेक्ष्यमा नगरपालिकाभित्र व्यवस्थित रूपमा बस्ती विकास गर्न, आवासीय क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवा सहज रूपमा व्यवस्थापन गर्न, उत्पादनको स्रोतको रूपमा रहेको भूमिको अव्यवस्थित खण्डीकरण रोक्न र जग्गा विकास तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कामलाई व्यवस्थित गर्दै जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको काम गर्न चाहने व्यक्ति, फर्म वा संस्थाका क्रियाकलापको नियमन गरी खाली जमिनमा आफू खुसी जथाभावी गरिने जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यलाई व्यवस्थित बनाई जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणका कार्यहरूमा एकरूपता कायम गर्न तत्काल आवश्यक देखिएकोले,

स्थानीय सरकार ऐन २०७४ को दफा (११) को उपदफा (५) को देहाय (क) (२) ले तोकेको कार्य क्षेत्रभित्र रही भवन निर्माण तथा शहरी विकास मापदण्ड २०७२, सूर्यविनायक नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सापास निर्देशिका र नगरपालिकाले जग्गा विकास सम्बन्धमा लिएको नीति बमोजिम जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति दिने कार्यलाई व्यवस्थित एवं नियमित गर्न सूर्यविनायक नगरकार्यपालिकाले प्रशासकीय कार्यविधि (नियमित गर्ने) ऐन, २०७४ को दफा ४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी सूर्यविनायक नगरपालिकाको नगरकार्यपालिकाले यो सूर्यविनायक नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९ बनाई लागू गरेको छ ।

परिच्छेद-१
प्रारम्भिक

१. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः** (१) यो निर्देशिकाको नाम "सूर्यविनायक नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९" रहेको छ ।

(२) यो निर्देशिका राजपत्रमा प्रकाशित भएको मिति देखि लागू हुनेछ ।

(३) यो निर्देशिका सूर्यविनायक नगरपालिका क्षेत्रभित्र मात्र लागू हुनेछ ।

२. **परिभाषाः** विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा:

क. "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४लाई सम्झनु पर्दछ।

ख. "कार्यपालिका" भन्नाले सूर्यविनायक नगरपालिकाको नगरकार्यपालिकालाई सम्झनु पर्दछ।

ग. "नगरपालिका" भन्नाले सूर्यविनायक नगरपालिका, भक्तपुरलाई सम्झनु पर्दछ।

घ. "नगर प्रहरी" भन्नाले सूर्यविनायक नगरपालिकाको नगर प्रहरीलाई सम्झनु पर्दछ।

ङ. "प्रमुख" भन्नाले सूर्यविनायक नगरपालिकाको नगरप्रमुखलाई सम्झनु पर्दछ।

च. "उपप्रमुख" भन्नाले सूर्यविनायक नगरपालिकाको उप नगरप्रमुखलाई सम्झनु पर्दछ।

छ. "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले सूर्यविनायक नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ।

ज. "सार्वजनिक जग्गा" भन्नाले प्रचलित कानूनबमोजिम सार्वजनिक जग्गा जनिने व्यहोरा उल्लेख भएको जग्गा सम्झनु पर्दछ।

झ. "सरकारी जग्गा" भन्नाले प्रचलित कानूनबमोजिम सरकारी पर्ती जग्गा जनिने व्यहोरा उल्लेख भएको जग्गा सम्झनु पर्दछ।

ञ. "जग्गा" भन्नाले घर, बगैचा, रुख, कारखाना, ताल, पोखरी इत्यादि भएको समेत सबै किसिमको जमिनलाई सम्झनु पर्दछ।

ट. "जग्गावाला" भन्नाले प्रचलित कानूनबमोजिम जग्गामा जग्गाधनी हक हुने व्यक्ति सम्झनु पर्दछ।

ठ. "जग्गा विकास (प्लानिङ्ग)" भन्नाले जग्गालाई आवासीय, व्यापारिक वा अन्य निर्माण कार्यमा प्रयोग ल्याउने उद्देश्यले जग्गा विकास गरीबाटो, ढल निकास, खानेपानी, विद्युत समेतको व्यवस्था गरी व्यवस्थित बस्ती विकासको लागि जग्गा तयार पार्ने प्रक्रिया र त्यससँग सम्बन्धित सबै कार्यलाई सम्झनु पर्दछ।

ङ "पँहुच मार्ग" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गारिने स्थानसम्म पुग्नेबाटो सम्झनु पर्दछ।

ढ. "भू-उपभोग नक्सा" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गारिने जग्गाको विभिन्न प्रयोजनका लागि छुट्याउने प्रस्तावित

कित्ता जग्गा,बाटो, ढल निकास, खुला क्षेत्र समेतको नाप, क्षेत्रफल एवं क्षेत्र खुलेको नक्सा सम्झनु पर्दछ ।

ण. “संभाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन” भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने जग्गा क्षेत्रको प्रस्तावित र उपभोग, लाभान्वित जनसङ्ख्या, वातावरणीय प्रभाव मूल्याङ्कन सहितको कम्तीमा १ जना शहरी विकास योजना हेर्ने, १ जना वातावरणीय प्रभाव हेर्ने र १ जना पूर्वाधार विकास हेर्ने इन्जिनियर समेतले सिफारिस गरेको प्रतिवेदनलाई सम्झनु पर्दछ ।

त. “विकसित घडेरी” भन्नाले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने क्षेत्रको जग्गामा कम्तीमा १३० वर्ग मिटर क्षेत्रफल भएको ८ मिटर मोहडा (२६ फिट) कायम भएको कित्ता जग्गा सम्झनु पर्दछ ।

थ. “खुल्ला क्षेत्र” भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने योजना क्षेत्रमा सार्वजनिक प्रयोजनको लागि छोडिने आवागमन मार्ग र घडेरी बाहेकको सार्वजनिक उपयोगको लागि तोकिएको मापदण्ड बमोजिमको क्षेत्र भन्ने सम्झनु पर्दछ ।

द. “सार्वजनिकबाटो” भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण योजनाभित्र रहेको सार्वजनिकबाटो, चलन चल्तीकोबाटो र पहुँचमार्ग समेतलाई सम्झनु पर्दछ ।

परिच्छेद-२
जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति तथा सिफारिस र नामसारी

३. **जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न अनुमति लिनुपर्नेः** (१) नगरपालिकाभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इच्छुक कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न अनुमति प्राप्त नगरी यस सम्बन्धी कुनै पनि कार्य गर्न पाइने छैन ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि पाँच रोपनीभन्दा कम क्षेत्रफल भएको जग्गामा प्लानिङ्ग तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न नगरपालिकाले अनुमति दिने छैन ।

४. **संस्था दर्ता हुनुपर्नेः** जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इच्छुक व्यक्ति वा संस्था प्रचलित कानूनबमोजिम सम्बन्धित निकायमा दर्ता भएको दर्तावाला संस्था हुनु पर्छ ।

५. **जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि निवेदन दिनेः** यस निर्देशिकाको दफा १२ मा उल्लेखित बाहेकका जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इच्छुक व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत तथा सिफारिसको लागि बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२, सूर्यविनायक नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सापास निर्देशिका र नगरपालिकाले जग्गा विकास सम्बन्धमा लिएको नीतिमा भएका व्यवस्था र प्रावधानहरू पूरा गरी प्राविधिकबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको नक्सा तयार गरी तोकिएको दस्तुर बुझाइ अनुसूची-१ बमोजिमको ढाँचामा नगरपालिकाको शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखामा निवेदन दिनु पर्छ ।

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 गर्नु पर्नेछः

१. कम्पनी वा फर्म दर्ताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
२. कम्पनी वा फर्मको करचुक्ता प्रमाणपत्र ।
३. कम्पनी वा फर्म संचालकको नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
४. सम्बन्धित जग्गाधनीको नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
५. सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गाधनी प्रमाण पूर्जाको प्रतिलिपि ।
६. सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गा विकास गर्ने सम्बन्धी मञ्जुरीनामाको सक्कल प्रति ।
७. ब्लुप्रिन्ट वा फाईल नक्साको प्रतिलिपि ।
८. पूर्वाधारहरू (सडक, ढल, कल्भर्ट आदि) को डाइमेन्सन सहितको सेक्सन प्रष्ट देखिने गरी जग्गाको प्लटिङ नक्सा ।
९. जग्गा विकास गरी घडेरी बनाइने क्षेत्रसम्मको पहुच मार्गको लोकेशन प्लान सहितको कित्ताको विवरण खुल्ने ट्रेस नक्सा ।
१०. कति क्षेत्रफलमा जग्गा विकास गर्ने हो? सोको स्पष्ट योजना खाका ।

११. जग्गा विकास वा घर निर्माण गरिने जग्गाको हालसम्मको मालपोत (एकीकृत सम्पतिकर लागू भए पछि एकीकृत सम्पति कर) र सम्पत्ति कर तिरेको रसिद ।
१२. प्लानिङ्ग गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास गर्दा साँधसँधियार, पानीको निकास, परम्परा देखि चली आएकोबाटो, सार्वजनिक, पर्ती जग्गा, पानी, घाट आदिलाई कुनै प्रकारले नमिच्ने व्यहोराको प्रतिबद्धता पत्र ।
१३. प्रारम्भिक वातावरण मूल्याङ्कन प्रतिवेदन आवश्यक पर्ने भए सोको प्रति ।
१४. जमिनको माटो जाँच तथा भौगर्भिक अध्ययन गर्नु पर्ने भए सो अध्ययनको प्रति ।
१५. योजना क्षेत्रको संभाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन ।
१६. योजना क्षेत्रको भू-उपयोग नक्सा ।
१७. हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने भए सोको लागि तयार पारिएको ड्रइङ्ग डिजाइन नक्सा ।
१८. नयाँ खोलीएकोबाटोको नामाकरणको हकमा सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस ।
१९. अधिकृत वारेसनामा मार्फत् खरीद बिक्री गरिएको भए सोको प्रति ।
२०. सम्बन्धित वडा समितिको निर्णय सहितको कार्यालयको सिफारिसपत्र ।
२१. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न लाग्ने समयावधि खुल्ने कागजात ।
२२. अन्य आवश्यक कागजात ।

७. **कागजात अध्ययन तथा सिफारिस प्राप्त गर्नेः** (१) दफा ६ बमोजिम प्राप्त निवेदन र संलग्न कागजात प्राप्त भएपछि नगरपालिकाको शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखाले बढीमा पन्ध्र दिनभित्र सोको अध्ययन गरी प्रक्रिया अगाडि बढाउन उपयुक्त देखिएमा नगरपालिकाको वेबसाइट, सूचनापाटी र सम्बन्धित वडा कार्यालय मार्फत् आयोजना स्थलमा अनुसूची-२ बमोजिमको ढाँचामा पन्ध्र दिने सार्वजनिक सूचना गर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम सार्वजनिक सूचना गरेपछि सो म्याद समाप्त भएको मितिले सातदिनभित्र सम्बन्धित वडा कार्यालयले अनुसूची-३ बमोजिमको ढाँचामा सँधियारहरूको सहीछाप र अनुसूची-४ बमोजमको ढाँचामा स्थलगत सर्जमिन गरी सिफारिस सहित नगरपालिकाको शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखामा पठाउनु पर्छ ।

८. **प्रतिवेदन र स्वीकृति तथा सिफारिसः** (१) निवेदकबाट प्राप्त कागजात, वडा कार्यालयबाट प्राप्त सिफारिस तथा अन्य सम्बद्ध कागजात प्राप्त भए पछि शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखाले अनुसूची-५ बमोजिमको ढाँचामा प्राविधिक प्रतिवेदन तयार गरी प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत मार्फत् 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 मिल्ने देखिएमा पाँच रोपनी क्षेत्रफल भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न इजाजत दिने निर्णय गर्नेछ।

(३) प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिबाट इजाजत दिने निर्णय भएपछि नियमानुसार लाग्ने राजस्व दस्तुर लिई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पेश भए भएको प्रस्ताव बमोजिम कार्य सम्पन्न गर्ने गरी अनुसूची-६ बमोजिमको ढाँचामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इजाजत पत्र दिनेछ

(४) निवेदकबाट प्राप्त कागजात, वडा कार्यालयको सिफारिस तथा अन्य सम्बद्ध कागजात र नगरपालिकाको शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखाले पेश गरेको प्राविधिक प्रतिवेदनबाट सो स्थानमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न उपयुक्त हुने देखिएमा प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिले पाँच रोपनीभन्दा बढी पचास रोपनीसम्मको जग्गा भए उपत्यका विकास प्राधिकरण जिल्ला आयुक्तको कार्यालय र पचास रोपनीभन्दा बढी जति सुकै क्षेत्रफलको जग्गा भए पनि उपत्यका विकास प्राधिकरणमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न सिफारिस गर्नेछ।

(५) प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिबाट सिफारिस दिने निर्णय भएपछि नियमानुसार लाग्ने राजस्व दस्तुर लिई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पेश भए भएको प्रस्ताव बमोजिम कार्य सम्पन्न गर्ने गरी अनुसूची-७ बमोजिमको ढाँचामा सिफारिसपत्र दिनेछ।

(६) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको स्वीकृति वा सिफारिस दिँदा नगरपालिकाले आफ्नो भू-उपयोग नक्सा तथा योजना विपरीत हुनेगरी कुनै पनि स्वीकृति वा सिफारिस दिने छैन।

(७) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न स्वीकृति प्राप्त भएपछि निवेदकले मालपोत कार्यालय तथा नापी कार्यालयबाट प्राप्त प्लानिङ्ग नक्साको आधारमा प्रमाणित भएको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) सम्बन्धी आधिकारिक फाइल नक्सा बनाई नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्छ।

(८) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति प्राप्त भएपछि प्रस्तावित स्थलमा तोकिएको मापदण्डबाटो, नाला, विद्युत पोल, तार जडान, कल्भर्ट, खुल्ला क्षेत्र, वृक्षरोपण सहितको पूर्वाधार निर्माण कार्यको ५० प्रतिशत काम सम्पन्न भइसके पश्चात प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिले स्थलगत निरीक्षण गरी प्लानिङ्ग क्षेत्रमा दफा १२ बमोजिमको मादण्ड पूरा गरेको/पूर्वाधार विकास भएको अवस्थामा मात्र नगरपालिकाले घर जग्गा खरिद बिक्री सम्बन्धी कारोबारको लागि घरबाटो सिफारिस प्रक्रिया अघि बढाउनेछ।

(९) तोकिएको म्यादभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न नकिने भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाले म्याद सकिनुभन्दा कम्तीमा ३ महिना अघि उचित कारण सहित म्याद थपका लागि नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्छ। पेश भएको म्याद थपको निवेदन अनुसार समयमा कार्य सम्पन्न गर्न नसक्नुको मनासिब देखिएमा प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिको सिफारिसमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले शुरू अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुरको २५ प्रतिशत दस्तुर लिई पाँच रोपनी जग्गाको लागि बढीमा ६ महिना पाँच रोपनी देखि बढी पचास रोपनीसम्मको जग्गामा बढीमा १ वर्ष र पचास रोपनीभन्दा बढी जतिसकै क्षेत्रफलको जग्गामा बढीमा थप २ वर्षका लागि म्याद थप गर्न सक्नेछ।

९. **इजाजत नवीकरणः** जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इजाजत/स्वीकृति लिएको एक वर्ष पूरा भएपछि इजाजतलाई पुनः नवीकरण गर्नको लागि नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्छ। निवेदन प्राप्त भएपछि सिफारिस समितिले फिल्ड निरीक्षण गरी कार्य प्रगति सन्तोषप्रद रहेको पाइएमा प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत वापत लाग्ने दस्तुरको पाँच प्रतिशतले हुन आउने रकम लिई इजाजत नवीकरण गर्नेछ।

१०. **इजाजत नामसारीः** (१) नगरपालिकाबाट इजाजत प्राप्त गरेको आवेदकले अन्य व्यक्ति वा संस्थालाई प्लटिङ नक्सा अनुसार पूरै जग्गा बिक्री गरी इजाजत नामसारी गर्न सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम इजाजत नामसारी गर्न जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति इजाजत लिदा लाग्ने दस्तुरको दश प्रतिशतले हुन आउने बराबरको रकम लिई नगरपालिकाले इजाजत नामसारी गर्नेछ ।

११. **जग्गा विकास वा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति नदिनेः** (१) देहायको अवस्थामा यस नगरक्षेत्रभित्र नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न वा हाउजिङ्ग 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 साँस्कृतिक, ऐतिहासिक, पुरातात्विक सम्पदामा असर पुऱ्याउने जमिन ।

घ. सरकारी तथा सामुदायिक वनसँग जोडिएको कित्ता रहेको जमिन ।

ङ. हाइटेन्शन विधुतीय लाइनबाट छाड्नु पर्ने दूरी भित्रको जमिन ।

च. ३० डिग्रीभन्दा बढी भीरालो जमिन ।

छ. २० प्रतिशतभन्दा बढी भीरालो क्षेत्र भएको जमिन ।

ज. बाढी, पहिरो जस्ता प्राकृतिक प्रकोपको उच्च जोखिम रहेको जमिन ।

झ. सार्वजनिक, सरकारी जग्गा र विकासका पूर्वाधार संरचना आदि भएको जग्गा ।

परिच्छेद-3

जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको मापदण्ड

१२. **जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण मापदण्डः** जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण पश्चात कायम हुने विकसित घर घडेरीमा निम्न अनुसारको मापदण्ड पूरा गर्नुपर्छः-

१. मुख्य सडकबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने जग्गासम्म जोड्नेबाटो (पहुँच मार्ग) को चौडाइ कम्तीमा ८ मिटर हुनु पर्छ ।

२. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने क्षेत्रमा खोलीने सडकको न्यूनतम चौडाइ नाली र वृक्षारोपणको भाग सहित न्यूनतम ६ मिटरको हुनु पर्छ । सडक/बाटो पक्की (ढलान/कालोपत्रे) हुनु पर्छ ।बाटोको दुवैतर्फ वृक्षारोपण समेतको प्रबन्ध गर्नु पर्छ ।

३. घर जग्गा खरिद बिक्री गर्दा नाला सहित कम्तीमा ६ मिटरबाटो फाइल नक्सामै कित्ताकाट गरी नेपाल सरकारको नाममा कायम गर्नु पर्छ ।

४. प्लानिङ्ग क्षेत्रको नयाँबाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास कुनै पनिबाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यासबाटोको चौडाइभन्दा ३.५ मिटरभन्दा बढी चौडा भएको हुनु पर्छ ।।

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

६. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण क्षेत्रमा जोखिम न्यूनीकरण तथा विपद् व्यवस्थापन, वातावरण सन्तुलन तथा हरित नगरलाई समेत सम्बोधन गर्ने गरी सडक बाहेकको आयोजनाको बिचमा सबैले उपयोग गर्न सक्ने गरी ५% क्षेत्रफल खुला क्षेत्र राखी उक्त जग्गामा वृक्षरोपण, सार्वजनिक धारा, शौचालय, सूचनापाटी, पुस्तकालय, खेल मैदान, बाल उद्यान तथा सार्वजनिक भवनको लागि छुट्याउनु पर्छ ।

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

८. सार्वजनिक जग्गा एवम् साविकको कुलो, पैनी, खोल्सी, खहरे आदिलाई आफ्नो कित्तामा समावेश गरी प्लटिङ गर्न पाइदैन । तर जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण क्षेत्रमा सार्वजानिक, पर्ती जग्गा पर्ने र सो जग्गा योजना क्षेत्रले उपयोग गर्नुपर्ने अवस्था भएमा प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिले स्थलगत अनुगमन निरीक्षण गरी मनासिब देखिएमा सो बराबरको जग्गा नगरपालिकाले तोकेको ठाउँमा सार्वजानिकबाटो र सार्वजनिक जग्गाको क्षेत्रफल बराबर जग्गा नगरपालिकाहरूलाई उपलब्ध गराउनु पर्छ ।

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

१०. खोला, खहरे, खोल्सी आदि भएको ठाउँमा प्लटिङ गर्दा खोलानाला वा सार्वजनिक जग्गाको भाग छोडी अनिवार्य खोलानाला तर्फनैबाटो बनाई खोलाबाट बस्ती सुरक्षित राख्न वृक्षारोपण गरी ग्रीन बेल्ट बनाउनु पर्छ ।

११. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण क्षेत्रमा खानेपानी, ढल, विद्युत सुविधाको लागि गुणस्तरीय सामग्रीको प्रयोग गरी पर्याप्त क्षमता सहितको पूर्वाधार विकास गर्नु पर्छ । नगरपालिकाले नीतिगत रूपमा ढल राख्ने भनी तोकेको क्षेत्र वा वडाको हकमा प्लटिङ क्षेत्रभित्र ढल निर्माण समेत भएको हुनु पर्छ ।

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

१३. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा सँधियारसँग जोडिएको सिमानाबाटबाटो खोल्नु परी सँधियारले समेत उक्त जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) कोबाटोमा जग्गा छाड्नु पर्ने अवस्था आएमा सँधियारको आधिकारिक लिखित स्वीकृति लिनु पर्छ । सँधियार सहमत नभए जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्ने व्यक्ति वा संस्था आफैले मापदण्ड बमोजिम एकलौटीबाटो खोली सँधियारको 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 (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने प्रत्येक प्लटहरू सकेसम्मबाटोसँग लम्ब ९० डिग्री हुनेगरी कित्ताकाट गर्नु पर्छ ।

१५. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा आसपासमा रहेकोबाटो, ढल, खानेपानी आदि संरचनाहरूमा क्षति पुगेमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्था स्वयंले नै मर्मत सम्भार गर्नु पर्छ ।

१६. प्लानिङ्गकाबाटोहरूमा गुणस्तरीय विद्युतका पोल र थ्री फेज तार समेत जडान गर्नु पर्छ । १० रोपनीभन्दा प्लानिङ्ग गर्दा विद्युत टान्सफर समेतको व्यवस्था गर्नु पर्छ ।बाटोमा अनिवार्य खानेपानीको पाइपको व्यवस्थाको साथै खानेपानीको नेटर्वक स्केच समेत पेश गर्नु पर्छ ।

१७. यस कार्यविधिमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ताले ५० प्रतिशत जग्गा बेचबिखन गरिसक्दा पनि स्वीकृत प्लटिङ नक्सा बमोजिम पूर्वाधारहरूको निर्माण सम्पन्न नगरेमा नगरपालिकाले सिफारिस समितिको निर्णयले उक्त प्लटिङको बाँकी घर जग्गा खरिद बिक्री रोक्का राख्नेछ ।

१८. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाले व्यावसायिक उद्देश्यको साथै सार्वजनिक हितलाई समेत उत्तिकै ध्यान दिनु पर्छ ।

१९. १० रोपनीभन्दा बढी क्षेत्रफलमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा नगरपालिकाको पूर्वस्वीकृति लिई डिप बोरिङ गर्न सकिने छ ।

२०. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि माथि उल्लेखित मापदण्ड सहित सूर्यविनायक नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सा पास निर्देशिकाबमोजिम स्वीकृति समेत लिनु पर्नेछ ।

२१. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको प्रारम्भ भए देखि प्रोजेक्ट/योजना सम्पन्न नहुद्दनसम्म सम्बन्धित वडा कार्यालय समेतको सहभागितामा नगरपालिकाले नियमित वा आकस्मिक रूपमा फिल्डको अनुगमन र निरीक्षण गरी आवश्यक निर्देशन एवं सुझाव दिन सक्नेछ । यसरी दिएको निर्देशन पालना नगरेमा नगरपालिकाले जुनसुकै बखत जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्य रोक्न सक्नेछ ।

१३. **जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले ध्यानदिनु पर्ने आधारभूत विषयहरूः जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले निम्न कुरामा ध्यान दिनु पर्छः–**

१. सम्बन्धित नियकायबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको स्वीकृति लिनु पर्छ ।

२. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको इजाजत लिँदा कूल जमिनको पाँच प्रतिशत जमिन उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नु पर्छ ।

३. यस निर्देशिकाको दफा १२ मा तोकिए बमोजिमको मापदण्ड पूरा गरेको हुनु पर्छ ।

४. नगरपालिकाले लागू गरेको भू-उपयोग नक्सा तथा भूउपयोग योजनाको पूर्ण परिपालना गर्नुपर्छ ।

५. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिएको हरेक घडेरीले नगरपालिकाले तोकेको भवन निर्माण मापदण्ड समेत पूरा गर्नुपर्छ । अन्यथा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तैः धारा, बिजुली बत्ती आदि जडान नहुनुको साथै साथै उक्त जग्गा एवं घर खरिद बिक्रीमा रोक्का लगाइनेछ ।

१४. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको अनुमति दिँदा नगरपालिकाले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरूः जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण अनुमति दिँदा नगरपालिकाले निम्न कुरामा ध्यान दिनु पर्छः-

१. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग 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, विद्युतलाइन जस्ता आधारभूत पूर्वाधार विकास गरेको हुनु पर्छ । जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ता आफैले आधारभूत पूर्वाधार विकास नगरी सो कार्य नगरपालिका मार्फत् गर्न गराउन चाहेमा सो पूर्वाधार विकास गर्दा लाग्ने सम्पूर्ण खर्चको लागत इष्टिमेटमा आगामी आर्थिक वर्षमा हुनसक्ने मूल्य वृद्धिको रकम बाहेक थप १० प्रतिशत अतिरिक्त रकम नगरपालिका कार्यालयमा एकमुष्ठ दाखिला गरेको हुनु पर्छ ।

४. नगरपालिकामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि पूर्वाधार विकास गर्ने प्रयोजनार्थ रकम जम्मा हुन आएको खण्डमा यथासम्भव 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 गर्न प्राथमिकता दिनु पर्छ । उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास गर्न उपयुक्त नहुने भएमा पूर्व पश्चिम गरी जग्गाविकास गर्न स्वीकृत दिनु पर्छ ।

६. बाढीले क्षति पुऱ्याउन सक्ने र ३० डिग्रीभन्दा भीरालो क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न दिनु हुँदैन ।

७. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा आफ्नो स्वामित्वभन्दा बाहिरको, तर कसैको पनि दावी नरहेको सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गाहरू प्लटिङग क्षेत्रको सीमाभित्र पर्न गएको खण्डमा ती सरकारी वा सार्वजनिक जग्गाहरूलाई प्रचलित कानून 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 दिनु पर्छ । सरकारी वा सार्वजनिक जग्गाहरूमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्गसँग सम्बन्धित कुनै किसिमका संरचना निर्माण वा तिनलाई घर घडेरीमा विभाजन गरी उपयोग गर्न दिनु हुँदैन ।

८. दुई सडकको ऋचयककष्लन मा रहेका कित्ताहरूले दुवै तर्फका सडकको सडक अधिकार क्षेत्रबाट नगरपालिका कार्यालयले तोकेको सेटब्याक दूरी छोडेर मात्र निर्माण कार्य गर्न दिनु पर्छ । झ्याल, ढोका राखी भवन निर्माण गर्नुपर्दा प्लटको अगाडि, पछाडि किनारा एवं दुवै छेउ जतापट्टि झ्याल ढोका राख्ने हो, त्यतापट्टि कम्तीमा ५ फिट छोड्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्छ । सडक तथा सार्वजनिक जग्गातर्फ कम्तीमा १.५ मि. सेटव्याकको जग्गा सहित एबिललष्लन नक्सा तयार पार्न लगाउनु पर्छ ।

९. विद्युतको हाइ टेन्सनलाइनको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न दिनु हुँदैन । जग्गा विकास क्षेत्रको कुनै तर्फ भएर हाइ टेन्सनलाइन गएको खण्डमा उक्त हाइ टेन्सनलाईनको दुवै तर्फ (विद्युत प्राधिकरणले तोके अनुसार) सेटव्याक छोडेर मात्र निर्माण कार्य गर्न दिनु पर्छ । उक्त हाइ टेन्सनलाइनको सडक/सडकको डिभाइडर बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि उपयोग गर्न दिनु हुँदैन ।

१०. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग क्षेत्रभित्र कुलो, खोल्सी आदि परेको खण्डमा कुलो, खोला, खोल्सीको किनारबाट दुवैतर्फ यसै मापदण्डले व्यवस्था गरे अनुरूप सेटव्याक छोडेर मात्र जग्गा कित्ताकाट र भवन संरचना निर्माण गर्न दिनु पर्छ । कुलो, खोला, खोल्सी आदिको सेटव्याक सर्भिस लेन तथा ग्रीन बेल्ट बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि उपयोग गर्न दिनु हुँदैन ।

११. प्रारम्भिक वातावरण मूल्याङ्कन (IEE) गर्नु पर्ने भए सो गर्ने गराउने तथा जमिनको माटो जाँच र भौगर्भिक अध्ययन गर्नु पर्ने सो समेत गरी गराई तिनको प्रतिवेदन संलग्न गर्नु गराउनु पर्छ ।

१२. जग्गा विकासको स्वीकुत पश्चात स्वीकृत क्षेत्रमा जग्गा विकासको ५०% पूबाधार विकास भए पश्चात नगरपालिकाबाट निरीक्षण गरी त्यस्तो क्षेत्रका ५०%सम्म विकसित घडेरी बिक्रीी गर्न अनुमति दिनु पर्छ । ५०%

घडेरी बिक्री गर्दा समेत बाँकी पूर्वाधार निर्माण नगरेमा बाँकी घडेरी बिक्रीमा रोक्का लगाउनु पर्छ ।

१३. यस निर्देशिका अनुसारको प्रक्रिया र मापदण्ड पूरा गरेर मात्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको स्वीकृति दिनु पर्छ ।

१४. स्वीकृति लिएको मितिबाट तोकिएको समय सीमाभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको सम्पन्न गर्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्छ ।

१५. उल्लेखित प्रावधान बाहेक घर निर्माणको लागि सूर्यविनायक नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सा पास निर्देशिकामा भएको व्यवस्थाको पूर्ण परिपालना गर्नु गराउनु पर्छ ।

१५. **नगरपालिकामा धरौटी राख्नु पर्नेः** (१) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ता व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको इजाजत/सिफारिस पाउनु अघि देहायबमोजिमको रकम नगरपालिकामा धरौटी राख्नु पर्छ ।

१. पाँच रोपनी जग्गाको लागि एकमुष्ट रूपमा रु. तीन लाख ।

२. पाँच रोपनीभन्दा बढी पचास रोपनीसम्मको एकमुष्ट लागि रु. दश लाख ।

३. पचास रोपनीभन्दा बढी जतिसुकै क्षेत्रफलको जग्गाको लागि एकमुष्ट रु. पन्ध्र लाख ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम राखेको धरौटी आयोजना सम्पन्न भई सोको प्रतिवेदन पेश भए पश्चात् सम्बन्धित व्यक्ति वा निकायलाई फिर्ता दिइनेछ ।

(३) आयोजना सञ्चालनको क्रममा कुनै दुर्घटना वा कुनै कारण देखाई आयोजना सञ्चालन गर्ने निकायले बिचमै आयोजना अलपत्र पारेको र त्यस कुरालाई वेवास्ता गरेको खण्डमा नगरकार्यपालिकाले निर्णय गरी जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ता व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकामा राखेको धरौटी जफत गरी उक्त प्रयोजनको लागि खर्च गर्न सक्नेछ ।

१६. **इजाजत नलिई जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य गरेमा कारवाही हुनेः** नियमानुसारको विधि र प्रक्रिया पूरा गरी सम्बन्धित निकायको इजाजत/स्वीकृति विना जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य गरेमा सम्बन्धित जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्तालाई कारवाही हुनेछ । यस क्रममा निम्नानुसार कारवाही प्रक्रिया अगाडि बढाइनेछ ।

१. सम्बन्धित निकायको इजाजत/ स्वीकृति विपरीत जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न लागेको वा गर्दै गरेको वा गरिसकेको पाइएमा

सम्बन्धित वडाले उक्त व्यक्ति वा संस्थालाई भइरहेको वा हुँदै गरेको कार्य जहाँको तहीँ रोकी तुरुन्त आफ्नो लिखित जवाफ सहित तीन दिनभित्र नगरपालिकामा उपस्थित हुन लिखित रूपमा जानकारी गराउनेछ।

२. सम्बन्धित वडाको लिखितपत्र 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 प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिको निर्णय बमोजिम नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत/सिफारिस वापत लाग्ने दस्तुरमा थप पच्चीस प्रतिशत रकम जरिवाना गरी तोकिए बमोजिमको प्रक्रिया 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 लिखितपत्र बुझ्न इन्कार गरेमा वा सम्बन्धित वडाको लिखितपत्र बुझीसकेपछि पनि नगरपालिकामा उपस्थित हुन आनाकानी गरेमा त्यस स्थलको घर जग्गा खरिद बिक्री रोक्न सम्बन्धित निकायमापत्राचार गर्ने देखि वडाबाट प्रदान गरिने घरबाटोको सिफारिस समेत रोक्का राखी प्राविधिकको फिल्ड प्रतिवेदन समेत लिई त्यस्तो व्यक्ति वा संस्थालाई प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत/सिफारिस वापत लाग्ने दस्तुरमा थप पचास प्रतिशत रकम जरिवाना गर्नेछ।

१७. **अनुमति दस्तुर तिर्नु पर्नेः** जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत/सिफारिस गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाले तोकेको निम्नानुसारको दस्तुर बुझाउनु पर्छः

१. निवेदन दस्तुरः प्रति निवेदन रु. ५०००।-

२. योजना अनुमति दस्तुरः[१]बाटो बाहेक प्रति आना रु. १५०००।-

३. घर घडेरी बिक्री गर्दा घरबाटो सिफारिस वापत नगरपालिकाले तोकेबमोजिमको दस्तुर सम्बन्धित वडा कार्यालयमा बुझाईबाटोको सिफारिस लिनु पर्नेछ।

[१] प्रथम संशोधनबाट थप गरिएको

४. प्लटिङ संशोधन गर्नुपर्ने भएमा प्रत्येक संशोधन वापत प्रति कित्ता/प्लट रु. ५००० ।-

[२]५. आ.व. २०८०/०८१ देखि जग्गा विकास गर्ने वा बाटो लगत कट्टा गरी नेपाल सरकारको नाममा कायम गर्ने कार्य वापत फर्म वा व्यक्तीबाट प्रति आना रु. १५,०००।- राजस्व लिने ।

[३]६. बुँदा ५ बमोजिम राजस्व लिँदा जग्गा विकास भएको स्थानमा भएको सार्वजनिक पर्ति जग्गा, बाटोमा प्रयोग भएको जग्गा एवं खुला क्षेत्र छुट्टयाई नेपाल सरकारको नाममा हस्तान्तरण हुने जग्गा कट्टा गरी घडेरीको रुपमा विकास भएको जग्गाको क्षेत्रफलको मात्र लिने ।

[४]७. चालू आ.व. एवं गत विगत आ.व.मा यस नगरपालिकाबाट जग्गा विकासका लागि सिफारिस भएको फर्म वा व्यक्तीको हकमा साविक बमोजिम प्रतिआना रु. १०,०००।- मात्र राजस्व असुली गर्ने

[५]८. बुँदा ७ बमोजिम चालू आ.व. र गत विगत आ.व.मा सिफारिस गरिएका जग्गाहरुको हकमा सो क्षेत्रमा पर्ने सार्वजनिक पर्ति जग्गा कट्टा गरी बाकि जग्गाहरु (घडेरीको रुपमा प्रयोग हुने जग्गा बाटो तथा खुला क्षेत्र समेत) को हकमा प्रति आना रु.दस हजार लिने ।

[६]९. वडा र नगरकार्यपालिकाको कार्यालयबाट अनुगमन गरी जग्गा विकास भएका स्थानहरुको विवरण संकलन गर्ने ।

[७]१०. यस कार्यालय वा वडा कार्यालयबाट ईजाजत लिएर वाटो लगत कट्टा गरी कित्ताकाट गर्ने प्रयोजनका लागि कुल क्षेत्रफल हिसाव गरी प्रति आना ईजाजत शुल्क रु. १५,०००।- राजस्व असुली गर्ने ।

[८]११. नगर क्षेत्रमा बुँदा १० बमोजिम ईजाजत नलिई जग्गा विकास गर्ने उद्देश्यले जग्गा सम्मम्याउने वा बाटो कटटा गरेको पाईएमा उक्त जग्गा

---

[२] प्रथम संशोधनबाट थप गरिएको

[३] प्रथम संशोधनबाट थप गरिएको

[४] प्रथम संशोधनबाट थप गरिएको

[५] प्रथम संशोधनबाट थप गरिएको

[६] प्रथम संशोधनबाट थप गरिएको

[७] प्रथम संशोधनबाट थप गरिएको

कित्ताकाट वा बाटो लगत कट्टा सम्बन्धी नगरपालिकाको प्रचलित मापदण्ड पुरा गरेको भए दोब्बर दस्तुर (रु. ३०,०००।- प्रति आना) लिई सम्बन्धित निकायमा सिफारिस गर्न सकिने छ ।

[९]१२. बुँदा ११ बमोजिम नगर पालिकाबाट अनुमति नलिई जग्गा विकास भएका स्थानहरुमा नगरपालिकाबाट भवन निर्माण अनुमति दिईने छैन ।

१८. **कागजात संलग्न गर्नु पर्नेः** जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि नक्सा तयार गर्ने, सुपेरीवक्षण गर्ने जिम्मेवारी तोकिएका प्राविधिकहरूको शैक्षिक योग्यताको प्रमाणपत्र, इन्जिनियरिङ काउनीसलमा दर्ता भएको प्रमाणपत्र र सम्बन्धित जग्गा विकास वा हाउजिङ्ग निर्माणकर्तासँगको सम्झौतापत्र अनिवार्य रूपमा संलग्न गर्नुपर्छ ।

१९. **निषेध गरेको क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न नपाउनेः** नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकार वा नगरपालिकाबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न निषेध गरेको क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्य गर्न पाइने छैन ।

२०. **जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) अनुमति लिँदा खुलाउनु पर्नेः** यस निर्देशिकामा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि शिक्षण संस्था, अस्पताल, चलचित्र हल, नाचघरसम्मेलन केन्द्र, प्रदर्शनीस्थल जस्ता धेरै मानिसहरू र सवारी साधनहरूको आवत जावत हुने प्रयोजनको लागि समेत हुने गरी ठुलो कित्ता जग्गा राखी जग्गा विकास गरिने भएमा सो प्रयोजनको लागि आवश्यकता अनुसार आवागमन मार्ग र पार्किङ व्यवस्थाको खाका निवेदकले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) अनुमति लिँदा नै स्पष्ट खुलाउनु पर्छ ।

परिच्छेद-४

जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत तथा सिफारिसको लागि संस्थागत व्यवस्था

२१. **प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिः** (१) नगरपालिका क्षेत्रभित्र पाँच रोपनीको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि

[८] प्रथम संशोधनबाट थप गरिएको

[९] प्रथम संशोधनबाट थप गरिएको

स्वीकृति/इजाजत प्रदान गर्न तथा नगरपालिका क्षेत्रभित्र पाँच रोपनीभन्दा बढी क्षेत्रफलको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) को लागि सम्बन्धित निकायमा सिफारिस गर्न नगरपालिकामा देहायबमोजिमको प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समिति रहनेछ ।

क. नगरप्रमुख

ख. नगर उपप्रमुख

ग. प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

घ. पूर्वाधार विकास समिति संयोजक

ङ. उपत्यका विकास प्राधिकरण जिल्लास्थित कार्यलयको प्रमुख वा निजले तोकेको इन्जिनियर प्रतिनिधि

च. भूमि सुधार तथा मालपोत कार्यालयको प्रमुख वा अधिकृत प्रतिनिधि

छ. नापी कार्यालयको प्रमुख वा अधिकृत अधिकृत प्रतिनिधि

ज. नगरपालिकाको पूर्वाधार विकास हेर्ने शाखा प्रमुख

झ. नगरपालिकाको योजना अनुगमन तथा राजस्व सम्बन्धी विषय हेर्ने शाखा प्रमुख

ञ. नगरपालिकाको कृषि सम्बन्धी विषय हेर्ने उप/शाखा प्रमुख

ट. नगरपालिकाको शहरी विकास तथा भवन निर्माण हेर्ने शाखा प्रमुख

(२) प्लानिङ्ग सिफारिस समितिको बैठक आवश्यकता अनुसार बस्नेछ ।

(३) प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिको बैठकमा सम्बन्धित वडाको वडाध्यक्षलाई अनिवार्य आमन्त्रण गर्नुपर्छ । सो बैठकमा आवश्यकतानुसार अन्य जनप्रतिनिधि, सम्बन्धित विषयक्षेत्रका कर्मचारी र सम्बन्धित क्षेत्रमा काम गर्ने विज्ञलाई आमन्त्रित सदस्यका रूपमा आमन्त्रण गर्न सकिनेछ ।

(४) प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिको बैठकमा उपस्थित समितिका पदाधिकारी र आमन्त्रितले नियमानुसारको बैठक भत्ता तथा सुविधा प्राप्त गर्नेछन् ।

२२. **प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिको काम, कर्तव्य र अधिकारः** नगरपालिका क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि स्वीकृति/इजाजत तथा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) सिफारिस गर्न गठित प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार निम्नानुसार हुनेछ ।

क. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि स्वीकृति/इजाजत प्राप्त गर्न निवेदन दिएका व्यक्ति वा संस्थाबाट प्राप्त प्रस्ताव एवं कागजात अध्ययन गर्ने ।

ख. सम्बन्धित पक्षले पेश गरेको प्लानिङ नक्सा र फिल्ड चेक जाँच गर्ने ।

ग. पेश भएका कागजात एवम् प्रमाणको आधारमा जग्गा विकास गर्न दिन सकिने अवस्था भएमा पाँच रोपनी क्षेत्रफल भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न अनुमति दिने र सोभन्दा बढी क्षेत्रफलको जग्गा भएमा सम्बन्धित निकायमा सिफारिस गर्ने ।

घ. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको अनुगमन तथा नियमन गर्ने ।

ङ. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने क्षेत्रको भू-उपयोग योजना तथा भूउपयोग नक्सा बमोजिम कार्य गर्ने गराउने ।

च. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको अनुगमनको क्रममा सम्बन्धित विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ताले स्वीकृत प्रस्ताव विपरीत कार्य गर्न लागेको वा गरिरहेको पाइएमा उक्त कार्य सच्याउनको लागि पन्ध्र दिनको समय दिने ।

छ. तोकिएको समय सीमाभित्र पनि जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको लागि स्वीकृत प्रस्ताव विपरीतको कार्य नसच्याएमा वा सच्याउन आनाकानी गरेमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्तालाई जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत/सिफारिसको लागि लाग्ने दस्तुरको पचास प्रतिशत जरिवाना गर्ने देखि जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको इजाजत रद्द गर्ने ।

ज. यस विषयसँग सम्बन्धित अन्य कार्य गर्ने ।

परिच्छेद-५
विविध

२३. **नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्य गर्न सक्नेः** (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 (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्य गर्न सक्नेछ ।

(२) नगरपालिका आफैले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य गर्ने भएमा यसको लागि नगरपालिकाका छुट्टै परियोजना इकाई गठन गरी सो मार्फत् कार्य गर्ने व्यवस्था मिलाइनेछ ।

२४. **जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको अनुगमनः** दफा २१ बमोजिमको प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिको अलावा नगरपालिकाका जिम्मेवार पदाधिकारी तथा कर्मचारी, सम्बन्धित वडा कार्यालयका जनप्रतिनिधि तथा कर्मचारी र नगर प्रहरीबाट नियमित तथा आकस्मिक रूपमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको अनुगमन हुनेछ ।

२५. **सम्बन्धित निकायको दायित्व हुनेः** दफा २१ बमोजिमको प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस सिमितिबाट उपत्यका विकास प्राधिकरण जिल्ला आयुक्तको कार्यालय तथा उपत्यका विकास प्राधिकरणमा सिफारिस गरिएको जग्गाको नक्सा, फिल्ड ,बाटो, सार्वजनिक तथा पर्ती जमिन यकीन गर्ने र प्रचलित बस्ती विकास मापदण्ड बमोजिम भए नभएको हेर्ने दायित्व सम्बन्धित निकायको हुनेछ ।

२६. **बचाउ र खारेजीः** (१) यस निर्देशिकामा नसमेटिएका मापदण्डको हकमा प्रचलित भवन निर्माण संहिता २०७२, भवन निर्माण तथा शहरी विकास मापदण्ड २०७२ र सूर्यविनायक नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सापास निर्देशिकाबमोजिम हुनेछ ।

(२) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था अन्य प्रचलित कानूनमा व्यवस्था भएकोमा बाहेक यसै निर्देशिकाबमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

(३) यस निर्देशिकामा भएको कुनै व्यवस्था प्रचलित जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणसँग सम्बन्धित कानूनसँग बाझिने भएमा बाझिएको हदसम्म अमान्य हुनेछ । यो मापदण्ड लागू हुनुपूर्व नगरपालिकाको स्वीकृति वा सिफारिसमा गरिएका जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) यसै मापदण्ड अनुसार गरिएको मानिनेछ ।

२७. **संशोधन तथा बाधा अड्काउ फुकाउने अधिकारः** यस निर्देशिकाको कार्यान्वयन गर्दा कुनै बाधा अड्काउ आएमा नगरकार्यपालिकाले प्रचलित कानूनमा भएको व्यवस्थामा प्रतिकूल नहुने गरी यस निर्देशिकामा आवश्यक संशोधन सहित त्यस्तो बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।

अनुसूची-१
(दफा ५ सँग सम्बन्धित)

मितिः.........................

श्री प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतज्यू,
सूर्यविनायक नगरपालिका
कटुञ्जे, भक्तपुर,
बागमती प्रदेश, नेपाल ।

विषयः जग्गा विकास (प्लानिङ्ग)/हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत/सिफारिस पाऊँ ।

महोदय,

प्रस्तुत विषयमा सूर्यविनायक नगरपालिका, भक्तपुर क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिनु पर्ने प्रावधान अनुरूप मेरो/हाम्रो नाममा दर्ता रहेको तपसिल बमोजिमको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरी खरिद बिक्री गर्नको लागि सूर्यविनायक नगरपालिका, भक्तपुरले तर्जुमा गरेको सूर्यविनायक नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९ बमोजिम देहायबमोजिमको कागजात संलग्न राखी जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति/इजाजत दिने प्रक्रियाको लागि यो निवेदन पेश गरेको छु/छौं ।

१) **जग्गाको विवरणः**

क) साविक गा.वि.स. र वडा नं. ....

ख) हालको ठेगानाः महालक्ष्मी न.पा. वडा नं. ....

ग) स्थान/टोलको नामः ....

घ) कित्ता नं. ....

ङ) क्षेत्रफलः .... (

च) चार किल्लाः

पूर्वः..

पश्चिमः ....

उत्तरः ....

दक्षिणः ....

२) **संलग्न कागजातहरूः**

क) नागरिकताको प्रतिलिपि -१ प्रति

ख) जग्गाको धनीपूर्जाको प्रतिलिपि - १ प्रति

ग) .... ।

निवेदकको

नाम, थरः

स्थायी ठेगानाः

हालको ठेगानाः

नागरिकता नं. जारी जिल्ला र मितिः

फोन/मोबाइल नं. :

इमेल (भए):

हस्ताक्षरः

मितिः

कार्यालयको छाप (संस्था/कम्पनी भए)

अनुसूची-२
(दफा ७ सँग सम्बन्धित)

सूर्यविनायक नगरपालिका

नगरकार्यपालिकाको कार्यालय

कटुञ्जे, भक्तपुर
बागमती प्रदेश, नेपाल ।

मितिः...............................

सूचना । सूचना ॥ सूचना ।॥

उपर्युक्त सम्बन्धमा .... जिल्ला .... गाउँ/ नगरपालिका .... नं. वडा बस्ने .... ले यस साविक .... गा.वि.स. वडा नं. .... हाल सूर्यविनायक नगरपालिका वडा नं. .... मा पर्ने साविक कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाऊँ भनी यस नगरपालिकाको कार्यालयमा मिति .... मा दिनु भएको निवेदन अनुसार यो सचना टाँस गरिएको छ । माथि उल्लेखित कित्तामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा तपाईं साँध सँधियारहरूलाई बाधा तथा मर्का पर्ने भएमा यो सूचना टाँस भएको मितिले १५ (पन्ध्र) दिनभित्र सूर्यविनायक नगरपालिकामा निवेदन दिनहुन लागि यो सचना टाँस गरिएको छ । म्यादभित्र कसैको कुनै प्रतिक्रिया दावी विरोध प्राप्त नभएमा निवेदकको माग अनसार जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न भई जाने व्यहोरा पनि यसै

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

सूचना टाँस गर्ने
कर्मचारीको नाम थरः ....
दर्जाः ....
दस्तखतः ....
मितिः .... साल .... महिना .... गते .... रोज शुभम् ।

अनुसूची-३
(दफा ठ सँग सम्बन्धित)

लिखितम हामी तपसिलमा उल्लेखित मानिसहरू आगे भक्तपुर जिल्ला सूर्यविनायक नगरपालिका वडा नं. .... मा पर्ने कित्ता नं. .... को क्षेत्रफल .... भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाऊँ भनी .... जिल्ला .... गाउँ/नगरपालिका .... नं. वडा बस्ने .... ले यस नगरपालिकामा पेश गरेको प्रस्ताव सहितको निवेदन मिति .... मा यस नगरपालिकामा दर्ता भई मिति .... मा यस नगरपालिकाबाट सम्बन्धित स्थानमा गई साँधसँधियारहरूको जानकारीको लागि प्रकाशित १५ (पन्ध्र) दिने सूचना हामीहरूको रोहेवरमाटाँस भएको व्यहोरा ठीक साँचो हो र हालसम्म उक्त कित्ताका जग्गामा हाम्रो दाबी बिरोध नभएको व्यहोरा ठीक साँचो हो भनी सहीछाप गरि लियौं/दियौं ।।

तपसिल

दिशा	**सँधियारको 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 थरः ....

दर्जाः ....

दस्तखतः ....

मितिः .... साल .... महिना .... गते .... रोज शुभम् ।

अनुसूची-४
(दफा ठ सँग सम्बन्धित)

सर्जमिन मुचुल्का
(कार्यालय प्रयोजनको लागि मात्र)

लिखितम हामी तपसिलका मानिसहरू आगे .... जिल्ला .... गाउँ/नगरपालिका .... नं. वडा बस्ने श्री .... को नाममा रहेको कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... भएको जग्गामा सूचनाको अवधि भर कुनै उजुरी नपरेकोले निवेदन उपर सर्जमिन गर्नु पर्दा यस सर्जमिनमा आई तपाई तपसिलका मानिसहरू सोधनी गरिन्छ कि माथि उल्लेखित जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा तपाईलाई सन्धि, सर्पन/ पीर मर्का पर्छ/पर्दैन? पर्ने भए आफ्नो भएको व्यहोरा तपसिलमा खोलीदिनुस् भनी जिल्ला सूर्यविनायक नगरपालिका वडा नं. ....बाट खटिई आएका कर्मचारीहरूले सोधनी गर्दा हामीहरूको व्यहोरा तपसिल खोली लेखिदिएका छौं । फरक पर्नेछैन, फरक परे कानूनबमोजिम सहुँला, बुझाउँला भनी सर्जमिन मचुल्का लेखी सूर्यविनायक नगरपालिका .... नं. वडा कार्यालय मार्फत् नगरपालिकामा चढायौं ।

तपसिल

यसमा माथि लेखिए बमोजिमको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने ठाउँमा स्थलगत निरीक्षण गर्दा सहीछाप गर्ने सँधियार साक्षीहरू:

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

यस नक्सा अनुसारको जग्गाको नाप ठीक छ । पछि फरक पर्न गएमा स्वयं जिम्मेवार हुनेछु भनी सहीछाप गर्ने नक्सावालाः

नाम थरः ....

दर्जाः ....

नेपाल इञ्जिनियरिङ्ग परिषद दर्ता नं. : ....

दस्तखतः ....

रोहबर

नाम	ठेगाना	नागरिकता प्र.प.नं. र जारी जिल्ला	सहीछाप
१.			
२.			
३.			
४.			
५.			

काम तामेल गर्ने

कर्मचारीको नाम थरः ....

दर्जाः ....

दस्तखतः ....

मितिः .... साल .... महिना .... गते .... रोज शुभम् ।

अनुसूची-५
(दफा ८ सँग सम्बन्धित)

स्थलगत अनुगमन निरीक्षणको ढाँचा

श्री प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतज्यू,
सूर्यविनायक नगरपालिका
कटुन्जे, भक्तपुर,
बागमती प्रदेश, नेपाल ।

.... जिल्ला .... गाउँ/नगरपालिका .... नं. वडा बस्ने श्री .... ले भक्तपुर जिल्ला सूर्यविनायक नगरपालिका वडा नं. .... मा पर्ने कित्ता नं. .... को क्षेत्रफल .... भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाऊँ भनी नगरपालिकामा प्रस्ताव सहितको निवेदन पेश गरेको सम्बन्धमा मिति .... मा स्थलगत निरीक्षण गर्दा देहायबमोजिम रहेको पाइएको हुँदा सोही बमोजिम यो प्रतिवेदन पेश गरेका छौं ।

१. बन्ने घरजग्गा रहेको क्षेत्र (जोन) .... उपक्षेत्र ....
२. बाटो सम्बन्धी
   क. मापदण्डमा उल्लेखित राइट अफ वे छोड्नु पर्ने भएबाटोको चौडाइ ....दिशा ....बाटोको केन्द्रबाट छोड्नु पर्ने दूरी ....
      १. प्रस्तावितबाटो पर्ने भएबाटोको चौडाइ ....दिशा ....
      २. बाटोको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने दूरी .... छोडिएको दूरी ....
   ख. हाल भइरहेकोबाटोको चौडाइ ....दिशा ....
३. सेट ब्याकमा छोड्नु पर्ने दूरी .... छोडिएको दूरी .... मापदण्ड पुग्ने/नपुग्ने ।
४. हाइटेन्सन/विजलुीको तार भए .... भोल्टेजको छ र छोड्नु पर्ने दूरी .... ।
५. सार्वजनिक स्थलहरू भए विवरण खुलाउने नदी/सार्वजनिक जग्गा/ढल/पाटीपौवा/मठमन्दिर/अन्य ।
६. खोला/खोल्सी/राजकुलो/कुलो को नजिक पर्छ/पर्दैन । पर्ने भए किनारबाट छोड्नु पर्ने दूरी .... ।
७. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने स्थानमा घर टहरा छ/छैन । भए स्वीकृत नक्सा बमोजिम बनेको छ/छैन ।
८. जग्गा गठ्ठी/रैकर हो ।
९. ऐतिहासिक तथा पुरातत्विक सम्पदा क्षेत्रभित्र पर्छ/पर्दैन ।

१०. साँध सँधियार कसैको उजुरबाजुर छ/छैन ।
११. नापी नक्सा र फिल्डमा आकार प्रकार मिल्छ/मिल्दैन ।
१२. लालपुर्जामाभन्दा फिल्डमा जग्गा ठीक/बढी/घटी देखिन्छ ।
१३. माथि उल्लेखित व्यहोरा अनुसार निजको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने सम्बन्धी प्रस्ताव स्वीकृत गर्न मिल्ने/नमिल्ने देखिन्छ ।

प्रतिवेदन पेश गर्नेको
नाम थर ....
पद ....
दस्तखत ....
मिति ....

नाम थर ....
पद ....
दस्तखत ....
मिति ....

नाम थर ....
पद ....
दस्तखत ....
मिति ....

नाम थर ....
पद ....
दस्तखत ....
मिति ....

उपर्युक्त अनसार स्थलगत निरीक्षण गरेको व्यहोरा ठीक साँचो हो भनी प्रमाणित गर्दछु भनी सही छाप गर्ने,
शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखा प्रमुखको
नाम थर ....
पद ....
दस्तखत ....
मिति ....

अनुसूची-६
(दफा ८ सँग सम्बन्धित)

सूर्यविनायक नगरपालिका

नगरकार्यपालिकाको कार्यालय
कटुञ्जे, भक्तपुर
बागमती प्रदेश, नेपाल ।

प.सं. मितिः ....
च.नं.

श्री ....
....
.... ।

विषयः जग्गा विकास (प्लानिङ्ग)/**हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इजाजत दिइएको सम्बन्धमा ।**

उपर्युक्त सम्बन्धमा तपाईले साविक .... गा.वि.स. वडा नं. .... हाल सूर्यविनायक नगरपालिका वडा नं. .... मा पर्ने साविक कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाऊँ भनी यस नगरपालिकाको कार्यालयमा मिति .... मा निवेदन दिनु भएकोमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धमा सूर्यविनायक नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी अन्य प्रचलित कानून पूर्ण परिपालना गर्ने गरी प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस सिमितिको मिति .... को निर्णयानुसार यो इजाजतपत्र प्रदान गरिएको छ ।

१. कित्ता नं. ....

२. निर्माणस्थलले चर्चेको जम्मा क्षेत्रफल ....

३. निर्माण कार्यको प्रयोजन ....

४. अन्य ....

....
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

अनुसूची-७
(दफा ८ सँग सम्बन्धित)

सूर्यविनायक नगरपालिका

नगरकार्यपालिकाको कार्यालय

कटुञ्जे, भक्तपुर
बागमती प्रदेश, नेपाल ।

प.सं. मितिः ....
च.नं.

श्री ....
....
.... ।

विषयः जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न सिफारिस दिइएको सम्बन्धमा ।

उपर्युक्त सम्बन्धमा तपाईले साविक .... गा.वि.स. वडा नं. .... हाल सूर्यविनायक नगरपालिका वडा नं. .... मा पर्ने साविक कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न उपत्यका विकास प्राधिकरण जिल्ला आयुक्तको कार्यालय भक्तपुर/ उपत्यका विकास प्राधिकरण अनामनगर को नाउँमा सिफारिस पाऊँ भनी यस नगरपालिकाको कार्यालयमा मिति .... मा निवेदन दिनु भएकोमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) सम्बन्धमा सूर्यविनायक नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) सम्बन्धी अन्य प्रचलित कानून पूर्ण परिपालना गर्ने गरी प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस समितिको मिति .... को निर्णयानुसार यो सिफारिस गरिएको छ ।

१. कित्ता नं. ....
२. निर्माणस्थलले चर्चेको जम्मा क्षेत्रफल ....
३. निर्माण कार्यको प्रयोजन ....
४. अन्य ....

धन्यवाद

प्रमाणीकरण मितिः २०८०।०९।२७ गते

आज्ञाले,
(तारानाथ लुइटेल)
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत