



जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका

जीतपुरसिमरा राजपत्र

खण्ड: ९

संख्या: ७

प्रमाणिकरण मिति: २०८३/०१/१४

भाग २

जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका

जग्गा खण्डीकरण/प्लटिङ्ग अनुमती सम्बन्धी कार्यविधि, २०८३

प्रस्तावना:

जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका क्षेत्रभित्र बढ्दो अनियन्त्रित जग्गा खण्डीकरण/प्लटिङ्गले पार्न सक्ने जोखिमहरूको न्यूनिकरण गर्दै सुरक्षित र व्यवस्थित शहर निर्माण गर्न एवं बस्ती विकास मापदण्ड, २०७२ संशोधित, २०७८) को कार्यान्वयन गर्न वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२), जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिकाको प्रशासकीय कार्यविधि (नियमित गर्ने) ऐन, २०७८ को दफा ४ बमोजिम जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका नगर कार्यपालिकाले यो कार्यविधि बनाई जारी गरेको छ ।

परिच्छेद- १

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

- (१) यो कार्यविधिको नाम "जग्गा खण्डीकरण/प्लटिङ्ग अनुमती तथा सिफारिस सम्बन्धी कार्यविधि, २०८३ रहेको छ ।
- (२) यो कार्यविधि स्थानीय राजपत्रमा प्रकाशन भएको मितिदेखि प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा: विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यो कार्यविधिमा -

- (१) "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ लाई सम्झनु पर्छ ।

- (२) "कार्यविधि" भन्नाले जग्गा खण्डीकरण/प्लटिङ्ग अनुमती तथा सिफारिस सम्बन्धी कार्यविधि, २०८३ लाई सम्झनु पर्छ ।
- (३) "कार्यालय" भन्नाले जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका नगर कार्यपालिकाको कार्यालय सम्झनु पर्छ र सो शब्दले उपमहानगरपालिकाको विभाग/महाशाखा/शाखा/उपशाखा समेतलाई बुझाउनेछ ।
- (४) "तोकिए वा तोकिए बमोजिम " भन्नाले यस कार्यविधि र प्रचलित ऐन कानूनमा लेखिएको वा तोकिए बमोजिम सम्झनु पर्छ ।
- (५) "नगरपालिका" भन्नाले जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिकालाई सम्झनु पर्छ ।
- (६) "प्रमुख" भन्नाले जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिकाको नगर प्रमुखलाई सम्झनु पर्छ ।
- (७) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा ८४ बमोजिम नियुक्त नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्छ ।
- (८) "प्राविधिक" भन्नाले नगरपालिकाले तोकेको ईन्जिनियर, अमिन, सर्वेक्षक वा अन्य प्राविधिक कर्मचारीलाई सम्झनु पर्छ । सो शब्दले मान्यता प्राप्त शिक्षण संस्थाबाट प्रमाण पत्र प्राप्त गरेका ईन्जिनियर वा अमिन वा सर्वेक्षक वा नापी अधिकृतलाई समेत बुझाउनेछ ।
- (९) "वडा कार्यालय" भन्नाले खण्डीकरण/प्लटिङ्ग हुने जग्गा रहेको सम्बन्धित वडा कार्यालयलाई बुझाउनेछ ।
- (१०) "समिति" भन्नाले दफा ४ बमोजिम गठित समितिलाई सम्झनु पर्छ ।

परिच्छेद २

जग्गा खण्डीकरण/प्लटिङ्ग सम्बन्धी व्यवस्था

३. जग्गा खण्डीकरण प्लटिङ्ग सम्बन्धी व्यवस्था :

- (१) यस उपमहानगरपालिका क्षेत्र भित्र जग्गा खण्डीकरण/प्लटिङ्ग गर्ने सम्बन्धित व्यक्ति वा कम्पनीले अनुमती तथा सिफारिसका लागि अनुसूची १ बमोजिमको ढाँचा निवेदन दिनु पर्नेछ ।
- (२) तिन हजार चार सय पचास वर्ग मिटर क्षेत्रफल सम्मको जग्गा खण्डीकरण / प्लटिङ्गको लागि व्यक्ति र कम्पनी दुवैले निवेदन दिन सक्नेछन् । तर सो भन्दा बढी क्षेत्रफलको हकमा सो सम्बन्धी काम गर्न स्वीकृती प्राप्त दर्तावाला कम्पनीले मात्र निवेदन दिन सक्नेछ ।
- (३) उपदफा (१) बमोजिमको निवेदन साथ अनुसूची २ मा उल्लिखित कागजातहरू संलग्न गर्नु पर्नेछ ।
- (४) पेश भएका कागजातहरू उपमहानगरपालिकाले अध्ययन गरी दर्ता भएको मितिले १५ दिन भित्र सम्बन्धित सँधियार सहितको स्थलगत सर्जिमिनको लागि वडा कार्यालयमा पठाउने छ ।
- (५) सँधियारको नाममा जारी गरिने सूचनाको ढाँचा अनुसूची - ३ बमोजिम हुनेछ ।
- (६) सँधियारको नाममा जारी गरिने १५ दिने सन्धी सर्पन सम्बन्धी सूचना बुझाएको भर्पाई अनुसूची- ४ बमोजिम हुनेछ ।
- (७) उपदफा (४) बमोजिम सूचनाको म्याद समाप्त भए पश्चात् वडा कार्यालयले सर्जिमिन गरी सिफारिस सहित उपमहानगरपालिकामा ३ दिन भित्र पठाउनु पर्नेछ ।
- (८) वडा कार्यालयबाट हुने खण्डीकरण / प्लटिङ्ग हुने जग्गाको स्थलगत सर्जिमिन मुचुल्का अनुसूची-५ बमोजिम हुनेछ ।

(९) यस उपमहानगरपालिका क्षेत्र भित्र जग्गा खण्डीकरण/प्लटिङ्गको सिफारिस दुई चरणमा हुनेछ । प्रथम चरणमा बाटो र खुल्ला क्षेत्रको जग्गा कित्ताकाट गरि सार्वजनिक गर्न र आधारभुत संरचनाहरू (१.पक्की बाटो, २.पक्की नाला/ढल (ढकन सहितको निकास सम्म), ३.बिजुलीको पोल(तार बत्तीसहित मेन लाइनसंग जडान) ४.खानेपानी पाईप लाइन) निर्माणको लागि अस्थायी सिफारिस गरिनेछ । प्रथम चरणका कार्यहरू पचास प्रतिशत गरे पश्चात दोश्रो चरणको जग्गा खण्डीकरण/प्लटिङ्गको स्थायी सिफारिस दिईनेछ ।

(१०)व्यवसायिक/व्यापारिक प्रयोजनका लागि हेभि इक्विपमेन्ट प्रयोग गरी जग्गा सम्प्याउने लगायतका कार्य गर्नु अघि उपमहानगरपालिकाबाट अनुमति लिनु पर्नेछ । औद्योगिक प्रयोजनको लागि जग्गा सम्प्याउने कार्य गर्दा त्यस्तो जग्गाको ५ वर्ष सम्म घरबाटो सिफारिस र कित्ता काट रोक्का गरिनेछ । अनुमतिको लागि निवेदन दिदाँ देहाय बमोजिमको कागजात पेश गर्नु पर्नेछ ।

(१) व्यवसाय दर्ता/अनुमती प्रमाण पत्र,

(२) IEE/EIA आवश्यक पर्ने भए उक्त प्रतिवेदन,

(३) Site Plan/Location Map/नक्शा,

(४)वडा कार्यालयको सिफारिस,

(५) वडा कार्यालयको रोहवरमा भएको सर्जमिन,

(६) संधियारको मञ्जुरीनामा,

(७) नापी नक्सा र क्षेत्रफल नक्सा (Boundary Survey) को Overlay (स्केल १:५००)

(११)जग्गामा आवास प्रयोजनको लागि अनुमति प्राप्त गर्दा पेश गरिने प्लटिङ्ग नक्शा सहित प्लान, (स्केल १:५००), लोकेशन प्लान (स्केल १:१५००) देहाय बमोजिमको मापदण्डमा आधारित रही तयार गरिएको हुनुपर्दछ ।

४. सिफारिस तथा निर्णय समिति सम्बन्धी व्यवस्था:

(१) पेश हुन आएका आवेदन उपर आवश्यक अध्ययन गरी खण्डीकरण/प्लटिङ्गको इजाजत सम्बन्धी सिफारिस गर्न देहाय बमोजिमको सिफारिस तथा निर्णय समिति रहनेछ ।

नगर प्रमुख - अध्यक्ष

नगर उप-प्रमुख - सदस्य

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत - सदस्य

सम्बन्धित वडाको वडाअध्यक्ष - सदस्य

वन तथा वातावरण शाखा प्रमुख - सदस्य

भूमि प्रशासन शाखा प्रमुख/प्राविधिक कर्मचारी - सदस्य

भवन अनुमती तथा नियमन शाखा प्रमुख - सदस्य सचिव

(२) खण्डीकरण तथा प्लटिङ्ग अनुमति तथा सिफारिसका लागि प्रस्ताव गरिएको जग्गाले वन क्षेत्र छुने भएमा डिभिजन वन कार्यालयका प्रमुख/प्रतिनिधिलाई आमन्त्रित सदस्यको रूपमा आमन्त्रित गर्नु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (१) बमोजिमको समितिको बैठकमा आवश्यकता अनुरूप विषय विज्ञलाई समेत आमन्त्रण गर्न सकिन्छ ।

(४) जग्गाको खण्डीकरण/प्लटिङ्गको प्रयोजनका लागि निवेदन साथ प्राप्त भएको नक्साको अध्ययन गरी प्रतिवेदन पेश गर्नका लागि देहाय बमोजिम एक प्राविधिक समिति रहनेछ ।

- क. भवन अनुमती तथा नियमन शाखा प्रमुख - संयोजक
ख. सम्बन्धित वडाको प्राविधिक (अमिन सर्वे) - सदस्य
ग. भूमि प्रशासन शाखा प्रमुख - सदस्य सचिव

परिच्छेद - ३

जग्गा खण्डीकरण / प्लटिङ्ग सम्बन्धी मापदण्ड

५. जग्गाको खण्डीकरण/प्लटिङ्ग सम्बन्धी प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफलको मापदण्ड: जग्गाको खण्डीकरण/प्लटिङ्ग गर्ने अनुमति प्रदान, सिफारिस गर्दा देहायको मापदण्डमा आधारित रही गरिनेछ ।

(१) कृषि क्षेत्र:-जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिकाको भू-उपयोग बर्गीकरण अनुसार कृषि क्षेत्र तोकिएका वा बर्गमा परेका जग्गालाई न्यूनतम छ सय पचहत्तर वर्ग मिटरभन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरी कित्ताकाट गर्न पाइने छैन ।

(२) आवासीय वा व्यावसायिक क्षेत्रमा बर्गीकरण गरिएको जग्गालाई न्यूनतम एकसय तिस वर्ग मिटरभन्दा कम क्षेत्रफल हुने गरी कित्ताकाट गर्न पाइने छैन । तर देहायको अवस्थामा न्यूनतम असी वर्ग मिटर भन्दा कम नहुने गरी जग्गाको कित्ताकाट गर्न सकिनेछ:-

क. यस उपमहानगरपालिकाले निर्धारण गरेको सडक तथा बाटोको मापदण्डको आधारमा स्थानीय तहको सिफारिस बमोजिम त्यस्तो सडक तथा बाटोमा पर्ने जग्गा,

ख. यस उपमहानगरपालिकाबाट प्रचलित कानून बमोजिम जग्गा विकास योजना सहितको नक्सा स्वीकृत गराई जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन हुने क्षेत्रको जग्गामा ।

(३) उपदफा (१) र (२) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि:

क. कुनै कित्ताको आकार वा क्षेत्रफल अमिल्दो भई सीमानाको अर्को कित्ताबाट निश्चित क्षेत्रफल समावेश गरी प्लट मिलान गर्न उपयुक्त देखिएमा सोको प्लट मिलानको लागि कित्ताकाट गर्न सकिनेछ ।

ख. एउटै वडामा एउटै भूउपयोग क्षेत्र वा एकै प्रकृतिका दुई वा सोभन्दा बढी कित्ताहरूबाट कित्ताकाट गरी एकै जग्गाधनीको नाममा कायम हुने जम्मा क्षेत्रफल र कित्ताकाट भई दाताको नाउँमा बाँकी रहने जग्गाको क्षेत्रफल यस मापदण्ड बमोजिमको न्यूनतम क्षेत्रफलमा नघट्ने गरी कित्ताकाट गर्न सकिनेछ ।

(४) उपदफा (३) बमोजिम गरिएको कित्ताकाटबाट कायम भएको नयाँ कित्तालाई प्लट मिलान गरिने कित्तामा एकीकरण गरी नयाँ कित्ता कायम गर्नु पर्नेछ ।

(५) उपदफा (१) र (२) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि देहायको अवस्थामा जग्गाको कित्ताकाट गर्न सकिनेछ:-

क. आवास तथा कार्यालय भवन प्रयोजनको लागि बाहेक विकास निर्माण प्रयोजनका लागि लगत कट्टा गरी नेपाल सरकार, आयोजना वा सार्वजनिक संस्थाको नाममा कायम गर्दा,

ख. यस उपमहानगरपालिकाले निर्धारण गरेको मापदण्डको आधारमा सडक तथा बाटो कायम गरी स्थानीय तहको सिफारिस बमोजिम नेपाल सरकारको नाममा कायम गर्दा,

- ग. साविक देखि नै भोग चलन गरिआएको जग्गा भोग चलन बमोजिम नाप जाँच गरी प्रचलित कानून बमोजिम कित्ता कायम गर्दा,
- घ. विद्युतीय प्रसारण लाईनको मार्गाधिकार (राइट अफ वे) क्षेत्रको कित्ताकाट गर्दा,
- ड. अंशबण्डा वा अंश भरपाई वा मोही र जग्गाधनीबीच जग्गाको बाँडफाँड गर्दा ।
- (६) भूउपयोग क्षेत्र नक्सा तथा विवरण अद्यावधिक गर्नु पर्नेमा सो मध्ये कुनै एक भूउपयोग क्षेत्र नक्सा वा विवरण अद्यावधिक गर्न बाँकी रहेको भए तापनि वर्गीकरण भएको क्षेत्रमा यस कार्यविधिको अधीनमा रही कित्ताकाट गर्न सकिनेछ ।
- (७) स्थानीय भूउपयोग परिषद्बाट जग्गा वर्गीकरण गरी प्रत्येक कित्ताको विवरण तयार गर्दा कुनै कित्ता दुई वा सो भन्दा बढी भूउपयोग क्षेत्रमा पर्ने भएमा त्यस्तो कित्ताको जति क्षेत्रफल जुन वर्गीकरणमा पर्ने हो सोही वर्गीकरणमा समावेश गरी भूउपयोग क्षेत्र नक्सा अद्यावधिक गर्ने र त्यस्तो कित्ताको विवरणको कैफियत महलमा क्षेत्रफल समेत खुलाई सो व्यहोरा जनाउनु पर्नेछ। त्यस्तो जग्गाको वर्गीकरण बमोजिम कित्ताकाट हुने भएमा सोही बमोजिम कित्ताकाट गरी नक्सा स्रेस्ता अद्यावधिक गर्नु पर्नेछ ।
- (८) भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरण भई प्रत्येक कित्ताको विवरण तयार गर्ने क्रममा वर्गीकरण गरिएको भूउपयोग क्षेत्र भन्दा फरक क्षेत्रमा वर्गीकरण हुन गई त्रुटि हुन गएमा त्यस्तो त्रुटि संशोधनका लागि स्थानीय तहको सिफारिस सहित लेखी आएमा सोही बमोजिम संशोधन गरी कित्ताकाट गर्नु पर्नेछ ।
- (९) उपदफा (१) वा (२) मा उल्लिखित क्षेत्रफलमा नघट्ने गरी जग्गाको कित्ताकाट गर्न सम्बन्धित स्थानीय तहले आवश्यक मापदण्ड निर्धारण गर्न सक्नेछ ।
- (१०) यस कार्यविधिमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि कुनै निश्चित क्षेत्र वा स्थानमा फरक मापदण्ड वा आधार निर्धारण गरी लागू गर्न आवश्यक देखिएमा यस उपमहानगरपालिकाले राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी मापदण्ड वा आधार निर्धारण गर्न सक्नेछ ।
- (११) मार्गाधिकार (राइट अफ वे) को लागि कित्ताकाट गर्न सकिने:- सम्बन्धित जग्गाधनीलाई क्षतिपूर्ति दिई त्यस्तो जग्गामा परेको विद्युतीय प्रसारण लाईनको मार्गाधिकार (राइट अफ वे) क्षेत्रको कित्ताकाट गरिदिन प्रचलित कानून बमोजिम सम्बन्धित आयोजनाबाट जग्गा प्राप्तिको निर्णय र क्षतिपूर्ति प्रदान गरिएको प्रमाण सहित लेखिआएमा जग्गाको स्वामित्व सम्बन्धित जग्गाधनीकै नाममा कायम रहने गरी कित्ताकाट गर्न सकिनेछ ।
- (१२) **जग्गाको चक्लाबन्दी कार्यक्रम:**
- क. यस उपमहानगरपालिकाले कृषिको आधुनिकीकरण, यान्त्रीकरण, व्यावसायीकरण, सहकारी खेती, सामूहिक खेती तथा सार्वजनिक खेती गर्ने प्रयोजनको लागि सम्बन्धित जग्गाधनीको सहमतिमा साँध सीमाना जोडिएको कित्ता जग्गाको एकीकरण गरी चक्लाबन्दी कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्नेछ ।
- ख. कृषि भूमिमा चक्लाबन्दी गर्दा यस उपमहानगरपालिकाले निर्धारण गरेको मापदण्डबमोजिम सम्बन्धित जग्गाधनीको सहमतिमा प्रचलित कानूनको अधीनमा रही जग्गाको ज्यामितीय आकार मिलाउने गरी नक्सा स्रेस्तामा आवश्यक संशोधन गर्न सकिनेछ ।
- ग. यस उपमहानगरपालिकाले सम्बन्धित जग्गाधनीको आपसी सहमतिमा सहकारी खेती र सामूहिक खेतीको लागि समेत जग्गाको स्वामित्वमा असर नपर्ने गरी चक्लाबन्दीको कार्यक्रम सञ्चालन गर्न स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

घ. यस उपमहानगरपालिकाले यस कार्यविधि बमोजिम सञ्चालन गरेको चक्लाबन्दी कार्यक्रमको विवरण सहितको लिखित जानकारी अभिलेखीकरणको लागि मन्त्रालय र प्रदेश सरकारको भूमि व्यवस्था सम्बन्धी विषय हेर्ने मन्त्रालयमा पठाउनु पर्नेछ ।

६. जग्गा खण्डिकरण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड:

- (१) एक मिटर भन्दा गहिरो माटो पुरेर तयार गर्ने भौतिक विकास वा जग्गा खण्डिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा सो जमीन कति भारवहन क्षमताको लागि हिसाव गरिएको हो सोको प्रतिवेदन समेत योजना स्वीकृतिको लागि पेश गर्ने निवेदनसाथ संलग्न गर्नु पर्नेछ । जमीनको भार वहन क्षमता नखुलेको योजना प्रस्ताव स्वीकृत गरेमा संलग्न अधिकारीहरुलाई कानूनी कारवाही गरिनेछ ।
- (२) आवासीय प्रयोजनको लागि जग्गा विकास हकमा:
 - क. प्रस्तावित घडेरीको क्षेत्रफल भू उपयोग ऐन, २०७६, भू उपयोग नियमावली, २०७९, दफा ५ ले तोकेको भन्दा कम कित्ता काट नहुने गरी योजना प्रस्ताव गर्नु पर्दछ ।
 - ख. एउटै उचाइका अधिकतम ३ तले भवनहरु भएको खण्डमा मात्र जोडिएका भवनहरु (Row Housing) निर्माण गर्न दिइनेछ । जोडिएका भवनहरु निर्माण गर्दा पछि भवनको मर्मत गर्नु पर्दाको अवस्थामा भवन स्वामित्वकर्ताहरुमा पर्न आउने दायित्व समेत भवन निर्माण स्वीकृतिको लागि पेश गरिने निवेदनसाथ संलग्न हुनु पर्नेछ ।
- (३) जग्गा विकास वा भवन एकिकरण योजना प्रस्ताव गर्दा भवनहरुको गुरु योजना सहित पेश हुनु पर्नेछ ।
- (४) भौतिक योजना कार्यान्वयन अनुमति (Planning Permit) दिँदा योजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा १५ प्रतिशत बाटोको लागि र (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत खुल्ला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ । साथै, यस्तो खुल्ला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र सो को चौडाई ८ मिटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र यस्तो खुल्ला क्षेत्र प्रस्तावित योजनाको सबै आवासीय कित्ताहरुबाट पायक हुने गरी राख्नु पर्नेछ ।
- (५) प्रस्तावित जग्गा विकासहरुमा बाटोको व्यवस्था:
 - क. जग्गा विकास गर्दा विद्यमान सार्वजनिक सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको मूल सडकको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ ।
 - ख. नियन्त्रित भौतिक योजनाको हकमा: विद्यमान सार्वजनिक मूल सडकसंग जोडिने प्रस्तावित योजनाको प्रत्येक सडकको चौडाई उक्त सार्वजनिक सडक देखि २० मिटर भित्र सम्म वा पहिलो जक्सन सम्म कम्तिमा ८ मिटर हुनु पर्नेछ । ६ मिटर सम्म चौडा सार्वजनिक बाटोले छोएको जग्गामा २४ मिटर सम्म अग्लो आवासीय प्रयोजनको लागि प्रस्तावित योजनालाई मात्र स्वीकृती दिइनेछ । ८ मिटर वा सो भन्दा बढी चौडा सार्वजनिक सडकले छोएको जग्गामा मात्र २४ मिटर भन्दा अग्ला आवासीय/सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न प्रस्तावित योजनालाई स्वीकृति दिइनेछ ।
 - ग. कुनै पनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास ३.५ मिटर भन्दा बढी हुनु पर्नेछ ।
 - घ. ढल तथा बाटो निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व योजना प्रस्ताव गर्ने संस्थाको नै हुनेछ ।
 - ङ. बाटो तथा खुल्ला क्षेत्रको स्वामित्व नेपाल सरकारको नाममा रहनेछ ।

च. योजनास्थल भित्र सरकारी, ऐलानी, पर्ति जग्गा भएमा साविकको क्षेत्रफलमा नघट्ने गरी सार्वजनिक उपयोगमा आउन सक्ने गरि सोधभर्ना गरि त्यस्ता जग्गाहरु एकिकरण गरी कित्ता मिलान गर्न सकिनेछ ।

७. अन्य व्यवस्था तथा मापदण्डहरु:

- (१) प्लटिङ्ग/प्लानिङ्ग गर्ने जग्गाको प्लट प्लान आवश्यकता अनुसार जमिनको प्रोफाईल तथा कटिङ्ग / फिलिङ्गको सेक्सन र रिटेनीड स्ट्रक्चर डिजाईन सहित नेपाल ईन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको इन्जिनियरबाट पेश भएको हुनु पर्नेछ ।
- (२) प्लटिङ्ग/प्लानिङ्ग गर्दा, माटो काट्ने तथा पुर्ने कार्य गर्दा साँधसधियारको सहमति हुनु पर्नेछ तर सधियारको जग्गालाई कुनै असर पर्ने हुनु हुदैन ।
- (३) सधियारको जग्गाबाट प्राविधिकको सिफारिस भन्दा गहिरो गरी कटिङ्ग गर्न पाईने छैन ।
- (४) खोला, खहरे आदि भएको ठाउँमा जग्गा खण्डीकरण वा प्लटिङ्ग गर्दा खोलानालाको भाग र सोको मापदण्ड वा सार्वजनिक जग्गाको भाग छोडी अनिवार्य खोलानाला तर्फ नै बाटो बनाई खोलाबाट बस्ती सुरक्षित राख्न वृक्षारोपण गरी ग्रीन बेल्ट बनाउनु पर्नेछ ।
- (५) बाटोको दुबैतर्फ पानी बग्ने लेभल मिलाई निकास अनिवार्य हुनेगरी उपमहानगरपालिकाले तोकेको मापदण्ड अनुसार नाला तयार गर्नुपर्नेछ । साथै बाटोको दुबैतर्फ वृक्षारोपण समेतको प्रबन्ध गर्नु पर्नेछ ।
- (६) जग्गा प्लटिङ्ग गर्दा सधियारसँग जोडिएको सिमानाबाट बाटो खोल्नु परेमा सधियारको आधिकारिक लिखित स्वीकृति लिनु पर्नेछ । सधियार सहमत नभए प्लटिङ्ग गर्ने व्यक्ति वा कम्पनी आफैले मापदण्ड बमोजिम एकलौटी बाटो खोली सधियारको 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 आदिका लागि असर नपर्ने गरी व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।
- (७) खण्डीकरण/प्लटिङ्ग गर्दा तोकिएका प्राविधिकले स्थलगत निरीक्षण एवम् सर्वेक्षण गरी प्रत्येक प्लटहरु संभव भएसम्म बाटोसँग लम्ब ९० डिग्री हुनेगरी प्लटिङ्ग कित्ताकाट गर्नु पर्नेछ ।
- (८) खण्डीकरण/प्लटिङ्ग गर्दा आसपासमा रहेको बाटो, ढल, खानेपानी आदि संरचनाहरुमा क्षति पुगेमा प्लटिङ्ग गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले नै मर्मत सम्भार गर्नु पर्नेछ ।
- (९) उपमहानगरपालिकाबाट ईजाजत प्राप्त गरि सकेका आवेदकले अन्य व्यक्ति वा कम्पनीलाई प्लटिङ्ग नक्सा अनुसार पुरै जग्गा बिक्री गरी ईजाजत नामसारी गर्न सक्नेछ ।
- (१०) ईजाजत लिए पश्चात प्रस्तावित स्वीकृत खण्डीकरण/प्लटिङ्ग नक्सामा तोकिएको मापदण्डको बाटो, नाला, विद्युत पोल, तार जडान, खानेपानीको धारा जडान गर्ने पाइप बिछ्याउने ठाउँ, कल्भर्ट, खुला जग्गा, वृक्षारोपण सहितको पूर्वाधार निर्माण कार्यको ५० प्रतिशत काम सम्पन्न भइसके पश्चात स्थलगत निरीक्षण गरी प्राप्त प्रतिवेदनको आधारमा दफा ४ को उपदफा १ बमोजिमको समितिबाट निर्णय भएपछि उपमहानगरपालिकाले जग्गा सम्बन्धी कारोबारको लागि घरबाटो सिफारिस प्रकृया अगाडि बढाउनेछ ।
- (११) प्लानिङ्गमा पुग्ने पहुँच मार्ग सम्बन्धित व्यक्ति/संस्था/ कम्पनीले नै निर्माण गर्नु पर्दछ, यसरी पहुँच मार्गमा कल्भर्ट निर्माण गर्नु परेमा उपमहानगरपालिकासँग पूर्व स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।
- (१२) प्राकृतिक प्रकोपबाट सिर्जित पहिरो/अवरोध हटाउन विपद् व्यवस्थापन समितिको प्रत्यक्ष रोहवरमा मेसिन प्रयोग गर्न दिईनेछ ।

(१३) प्राकृतिक प्रकोप रोकथामका लागी भौतिक संरचना बनाउन संधियारको सहमति एवं प्राविधिकको सिफारिस समेत आवश्यक पर्नेछ ।

(१४) जग्गाको खण्डीकरण/प्लटिङ्गका लागि अनुसूची-६ बमोजिमको ढाचाँमा ईजाजत प्रदान गरिनेछ ।

परिच्छेद ४

राजस्व सम्बन्धी व्यवस्था

८. जग्गाखण्डीकरण/प्लटिङ्ग नक्सा पासको लागि उपमहानगरपालिकामा लाग्ने राजस्व: उपमहानगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभित्रको जग्गाको खण्डीकरण वा प्लटिङ्गको लागि सिफारिस गर्दा जग्गाको क्षेत्रफलको आधारमा नगर सभाद्वारा स्वीकृत प्रचलित आर्थिक ऐनले तोकेको दरमा कर लगाउने उठाउनेछ ।

परिच्छेद-५

विविध

९. प्रतिलिपि दिन सक्ने: नगर विकासको मापदण्ड बमोजिम इजाजत लिएका प्लटिङ्ग व्यवसायको इजाजत प्रमाणपत्र हराएमा, च्यातिएमा वा यस्तै अन्य कारणले नयाँ प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउनु पर्ने अवस्था भएमा कर ईकाइले आवश्यक जाँचबुझ गरी प्रचलित आर्थिक ऐनले तोकेको प्रतिलिपि दस्तुर लिई प्रतिलिपि प्रमाणपत्र जारी गर्न सक्नेछ ।

१०. अधिकार प्रत्योजन: यस कार्यविधि कार्यान्वयनको लागि कार्यपालिका रहेको अधिकार प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतमा र प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतमा निहित रहेको अधिकार मातहतका अधिकृतलाई प्रत्यायोजन गर्न सकिनेछ ।

१२. बाधा अड्काउ फुकाउने अधिकार:

(१) यस कार्यविधि सञ्चालनको सिलसिलामा कुनै बाधा अड्काउ परेमा सो फुकाउने अधिकार कार्यपालिकालाई हुनेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको अधिकारको प्रयोग गर्दा ऐन र यस कार्यविधिको मूलभूत कुरालाई असर नपर्ने गरी मात्र गर्न सकिनेछ ।

१३. बचाउ:

(१) यस कार्यविधिमा उल्लेख भएको विषयमा यसै बमोजिम र नभएको विषयमा सहरी विकास मन्त्रालयले जारी गरेको बस्ति विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ (संशोधन सहित), भूमि व्यवस्था सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालयले जारी गरेको भूउपयोग नियमावली, २०७९ र अन्य प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ ।

(२) यस अधि वडा कार्यालयबाट प्राप्त भई आएका सिफारिस तथा अन्य विषयहरू एवं यस अधि उपमहानगरपालिकाबाट भए गरेका कामहरू यसै कार्यविधि बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

अनुसूची-१

(दफा ३ को उपदफा (१) सँग सम्बन्धित)

निवेदनको ढाँचा

मिति:.....

जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय,
जीतपुर, बारा । मधेश प्रदेश, नेपाल

विषय:- जग्गाको खण्डीकरण / प्लटिङ्ग सम्बन्धमा ।

उपर्युक्त सम्बन्धमा जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका क्षेत्रभित्र जग्गा प्लटिङ्ग गर्दा न.पा. बाट स्वीकृति लिनु पर्ने प्रावधान अनुरूप मेरो/हाम्रो नाममा दर्ता रहेको साबिक गा.वि.स.....वडा नं हाल जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका वडा नं. स्थित कित्ता नं. क्षेत्रफल.....जग्गामा खण्डीकरण / प्लटिङ्ग गरी खरिद बिक्री गर्नका लागि जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका ले तय गरेको कार्यविधि तथा मापदण्ड अनुरूप जग्गाको प्लटिङ्ग नक्सा तयार गरी निम्नानुसारका कागजात संलग्न राखी इजाजत प्रकृत्याको लागि पेश गरेको छु/छौं।

जग्गाको चार किल्ला :-

पूर्व तर्फ :-

पश्चिम तर्फ :-.....

उत्तर तर्फ :-.....

दक्षिण तर्फ :-.....

संलग्न कागजातहरू :

१) नागरिकताको प्रतिलिपि - १ प्रति

२) जग्गाको प्रमाणित सक्कल नक्सा १ प्रति

३) प्लटिङ्ग नक्सा - १ प्रति

४) सम्पति कर तिरेको रसिदको फोटोकपि १ प्रति

५) धनीपूजाको फोटोकपि - १ प्रति

६) प्राविधिकहरू (सब-ईन्जिनियर / ईन्जिनियर) को शैक्षिक प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि र प्लटिङ्ग सम्बन्धी भएको सम्झौता पत्र - १/१ प्रति

७) अन्य कागजातहरू भए :

नाम थर ठेगाना ::-

फोन नं.:-.....

हस्ताक्षर :-.....

मिति :-.....

अनुसूची- २

(दफा ३ को उपदफा (३) सँग सम्बन्धित)

जग्गा खण्डीकरण/प्लटिङ्ग अनुमतिका लागि पेश गर्नुपर्ने कागजात

- १) जग्गाको प्लटिङ्ग नक्सा (साईट प्लान र लोकेसन प्लान) को सङ्कल - २ प्रति
- २) जग्गाधनीको नागरिकताको प्रतिलिपि - १ प्रति
- ३) जग्गाको धनीपूजाको प्रतिलिपि - १ प्रति
- ४) जग्गाको राजिनामा, अंशवण्डा, बकसपत्र, नामसारी वा सम्झौता कागजको प्रतिलिपि १/१ प्रति
- (५) चालु आ.व.को सम्पत्ति कर र मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि - १ प्रति
- ६) मूल नापी नक्सा तथा फायल नक्सा भए सोको प्रमाणित सङ्कल नक्सा - १ प्रति
- ७) नयाँ खोलिएको बाटोको नामाकरणको हकमा सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस ।
- ८) अधिकृत वारेसनामा मार्फत खरीद विक्री गरिएको भए सोको प्रतिलिपि - १ प्रति
- ९) पूर्वाधारहरू (सडक, ढल, कल्भर्ट आदि) को डाइमेन्सन सहितको सेक्सन प्रष्ट देखिने गरी जग्गाको प्लटिङ्ग नक्सा पेश गर्नु पर्नेछ ।
- १०) नक्सा तयार पार्ने, सुपरभिजन गर्ने विषयगत प्राविधिकहरू (अमिन/सर्भेक्षक, सव-ईन्जिनियर/ईन्जिनियर) हरूको प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि र सम्झौता - पत्र अनिवार्य संलग्न राख्नु पर्नेछ ।

अनुसूची-३

(दफा ३ को उपदफा (५) सँग सम्बन्धित)

जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
जीतपुर, बारा, मधेश प्रदेश, नेपाल

प.स. :-

मिति:-.....

च.न.:-

साँधियारका नाममा जारी गरिएको सूचना

यस न.पा. क्षेत्रको साविकज.वि.....हाल जीतपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं.....को कि.नं.....जग्गामा निम्नलिखित चारकिल्ला भित्र जग्गा प्लटिङ्ग गर्न पाउँ भनी न.पा. वडा नं. बस्ने श्री.....को खण्डीकरण / प्लटिङ्ग नक्सा सहितको दरखास्त पर्न आएकोले साँध साँधियार सन्धी सर्पन बुझ्न बुझाउन १५ दिने सूचना प्रकाशित गरी (एक प्रति) ऐ. वडा अध्यक्षज्यू/वडा सचिव ज्यूमा जानकारीको लागि पेश गरी एक प्रति साँध साँधियारको घर दैलोमा र सो जग्गा प्लटिङ्ग गरिने स्थानमा जग्गा प्लटिङ्ग हुदा त्यहाँको साँध साँधियारको सन्धि सर्पन वा अरु कसैलाई पिर मार्का पर्छ पदैन । यदि पिर मार्का परेमा यो सूचना टाँस भएको मितिले १५ (पन्ध्र) दिन भित्र सबुत प्रमाण सहित रितपूर्वकको दरखास्त दिनुहोला । उचित कार्यवाही हुनेछ । तोकिएको म्याद भित्र दरखास्त पर्न नआएमा पछि उजुरी लाग्ने छैन ।

१.प्लटिङ्ग गरिने जग्गाको चारकिल्ला विवरण :

दिशा	छोडेको आफ्नो जग्गा मी/फि.	साँधियार		कैफियर
		किता न.	नाम ,ठेगाना	

खण्डीकरण /प्लटिङ्ग गरिने जग्गाको औसत लम्बाई....औसत चौडाई.....क्षेत्रफल.....

नोट:- जग्गा खण्डीकरण / प्लटिङ्गकर्तालाई सूचना टाँस भएको मितिले १५ दिन पछि उपमहानगरपालिकामा सम्पर्क राखी सर्जिमिन गराई ईजाजत लिनु हुन र ईजाजत नलिई खण्डीकरण / प्लटिङ्ग गरे गराएमा प्रचलित ऐन बमोजिम कार्यवाही हुने व्यहोरा जानकारी गराइन्छ ।

.....

बोधार्थ:-

१. वडा समिति कार्यालय, वडा नं.....
२. निवेदक श्री
३. टोल विकास संस्था

अनुसूची-४

(दफा ३ को उपदफा (६) सँग सम्बन्धित)

१५ दिने सन्धी सर्पन सम्बन्धी संधियारको नाममा जारी भएको सूचना बुझाएको भर्पाई
जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
जीतपुर, बारा, मधेश प्रदेश, नेपाल
१५ दिने सन्धी सर्पन सम्बन्धी संधियारको नाममा जारी भएको सूचना बुझाएको भर्पाई

लिखितम् जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका वडा नं. को जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका वडा नं....टोल..बस्ने श्री .को तपसिल बमोजिमको विवरण भएको जग्गा खण्डीकरण / प्लटिड गर्न पाउँ भनी खण्डीकरण / प्लटिड नक्सा सहित दरखास्त परेको हुनाले सो नक्सा बमोजिम जग्गा खण्डीकरण / प्लटिड गर्न कसैलाई पिर मर्का पछि पढैन भनी जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका बाट जारी गरिएको १५ दिने सूचना बुझिलिई हामी तपसिलका मानिसहरूले सही छाप गरिदियो ।

तपसिल

१. कि.नंक्षेत्रफल.....स्थान
२. पूर्वपट्टि संधियार श्री
३. पश्चिमपट्टि संधियार श्री
४. उत्तरपट्टि संधियार श्री
५. दक्षिणपट्टि संधियार श्री

साक्षीहरू:

जितपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं.....बस्ने श्री
जितपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं बस्ने श्री
जितपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं.बस्ने श्री

रोहवर:

जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका वडा नं..... का वडा अध्यक्ष श्री

१.
२.
३.
४.

काम तामेल गर्ने :-

जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका कार्यालयका कर्मचारी

ईति सम्बतसालमहिनागतेरोज शुभम ।

अनुसूची-५

(दफा ३ को उपदफा (७) सँग सम्बन्धित)

प्लटिङ्ग हुने जग्गाको स्थलगत सर्जमिन मुचुल्का

लिखितम् हामी तपसिल बमोजिमका मानिसहरू आगे साविक गा.वि.स.....वडा..... हाल जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका वडा नं..... मा पर्ने कि.नं.....को ज. वि.....मात्र नम्बरी जग्गा प्लटिङ्ग गर्न पाउँ भनी यसै जीतपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं..... बस्ने श्री ले आफ्नो हकभोग पुगेको जग्गाधनी प्रमाण पूर्जाको नक्कल, एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिदको नक्कल, सक्कल प्रमाणित फायल नक्सा तथा प्लटिङ्ग नक्सा संलग्न राखी आवेदन पेश गर्नु भए अनुसार सो सम्बन्धमा हकदावीको पन्ध्र दिने सूचना प्रकाशित गर्दा म्याद भित्र कोही कसैको उजुरी नपरेकोले सर्जमिन बुझ्नु पर्ने भएको हुँदा तपाईंहरू भद्रभलाङ्गी साँध, संधियार सन्धी सर्पन सबैलाई जम्मा भेला गराई यो सक्कलै फायल पढी वाची सुनाई सोधनी गरिन्छ कि आवेदक श्रीले उल्लेख गर्नु भएको कि.नं.....को ज. विमात्र नम्बरी जग्गा निजको नाउँमा दर्ता कायम रहेको ठीक साँचो हो होइन ? निजलाई नाप नक्सा बमोजिमको जग्गा प्लटिङ्ग गर्न न.पा.बाट नक्सा पास गरी दिँदा साँध संधियार सन्धी सर्पन, बाटोघाटो, सार्वजनिक स्थल आदि कोही कसैलाई बाधा अड्चन पर्छ पढैन ? पछि सर्जमिन बुझ्दा फरक नपर्ने गरी खोली लेखि लेखाई दिनुहवस् भनी न.पा. बाट खटी आउनु भएका कर्मचारीबाट सोधनी हुँदा हाम्रो चित्त बुझ्यो । यसमा हाम्रो साँचो सत्य व्यहोरा यस अनुसार छ ।

तपशिलमा उल्लिखित चौहद्दी तथा जग्गाको विवरण अनुसारको आवेदक श्री.....ले उल्लेख गर्नु भएको कि.नं.....को ज.वि..... मात्र नम्बरी जग्गा निजका नाउँमा दर्ता कायम रहेको ठीक साँचो हो । निजलाई नाप नक्सा अनुसार जग्गा प्लटिङ्ग गर्न न.पा. बाट नक्सा पास गरी दिँदा साँध संधियार, सन्धी सर्पन बाटोघाटो सार्वजनिक स्थल आदि कोही कसैलाई बाधा अड्चन पर्दैन, परेमा प्रचलित ऐन कानून बमोजिम सहन बुझाउँन तयार छौं भनी यो मुचुल्का लेखि लेखाई हामी तपशिलमा उल्लिखित मानिसहरूले सही छाप गरी खटी आउनु भएका कर्मचारी मार्फत यो मुचुल्का जीतपुरसिमरा उ.म.न.पा. कार्यालयमा चढायौं ।

प्लटिङ्ग गरिने जग्गाको चारकिल्ला

पुर्व —श्री

पश्चिम —श्री

उतर —श्री

दक्षिण —श्री

खण्डीकरण /प्लटिङ्ग गरिने जग्गाको औसत लम्बाईऔसत चौडाई.....क्षेत्रफल.....

तपसिल

जीतपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं.....बस्ने श्री

जीतपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं..... बस्ने श्री

जीतपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं.बस्ने श्री

जीतपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं.....बस्ने श्री

जीतपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं..... बस्ने श्री

जीतपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं.बस्ने श्री

आवेदक

जीतपुरसिमरा उ.म.न.पा. वडा नं.बस्ने श्री

रोहवर

यो सर्जमिन मुचुल्का मेरो रोहवरमा भएको ठीक साँचो हो | यसमा उल्लेख भए अनुसार गरि दिंदा मनासिब पर्छ भनी सहीछाप गर्ने जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका वडा नं..... का वडा अध्यक्ष श्री

काम तामेल गर्ने :-

जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका कार्यालयका कर्मचारी

ईति सम्बतसालमहिनागतेरोज शुभम |

शाखाको प्रयोजनका लागि

पेश भएका प्लटिङ्ग नक्साका सम्बन्धमा प्राविधिक प्रतिवेदन |

अनुसूची- ६

(दफा ५ को (७) सँग सम्बन्धित)

जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

जीतपुर , बारा

मधेश प्रदेश, नेपाल

प.स.

मिति:.....

च.न.

विषय: जग्गा प्लटिङ कार्यको ईजाजत पत्र ।

श्री

तपाईंले प्लटिङ नक्सा सहित उपमहानगरपालिकामा पेश गर्नु भएको आवेदन माथि स्वीकृतिको लागि कार्यवाही हुँदा निम्न विवरण अनुसार जग्गा प्लटिङ गर्न स्वीकृति दिने निर्णय भएकोले सो सम्बन्धी स्वीकृति प्रदान गरिएको छ । स्वीकृत प्लटिङ नक्सा र प्लटिङ सम्बन्धी कार्यविधि विपरीत प्लटिङ गरे प्रचलित ऐन बमोजिम कार्यवाही हुने व्यहोरा अनुरोध छ ।

तपसिल

साविक..... हाल जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका वडा नं.

कि.नं.....क्षेत्रफल.....

नोट :- जीतपुरसिमरा उपमहानगरपालिका ले जारी गरेको भवन तथा योजना मापदण्ड, २०७८ लाई समेत आधार मानी खण्डीकरण/प्लटिङ कार्य गर्नुपर्ने छ, साथै प्रत्येक २/२ वर्षमा ईजाजत नविकरण गराउनु पर्नेछ ।

.....

आज्ञाले,
डमरु प्रसाद निरौला
प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत