

लमही नगरपालिका जग्गा विकास तथा प्लटिङ्ग सम्बन्धी मापदण्ड- २०७५

प्रस्तावना :

लमही नगरपालिका भित्र व्यवस्थित रूपमा बस्ती बसाउन, आवास क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवा सहज रूपमा व्यवस्थापन गर्न, उत्पादनको स्रोतको रूपमा रहेको भूमिको अव्यवस्थित खण्डीकरणलाई रोक्न र जग्गा विकास तथा प्लटिङ्गको कामलाई व्यवस्थित गर्न तथा जग्गाको प्लटिङ्ग गरी जग्गा कारोवार गर्न चाहने व्यक्ति, फर्म वा संस्थाका क्रियाकलापको नियमन गर्न लमही नगरकार्यपालिकाको मितिको बैठकबाट यो मापदण्ड पारित गरी लागू गरिएको छ ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ : (क) यस मापदण्डको नाम लमही नगरपालिका जग्गा विकास तथा प्लटिङ्ग सम्बन्धी मापदण्ड-२०७५ रहेको छ ।

(ख) यो मापदण्ड तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

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

(क) “नगरपालिका” भन्नाले लमही नगरपालिका सम्भन्नुपर्दछ ।

(ख) “मापदण्ड” भन्नाले लमही नगरपालिकाबाट स्वीकृत मापदण्डलाई सम्भन्नु पर्दछ ।

(ग) “प्लटिङ्ग” भन्नाले जग्गालाई आवासीय, व्यापारिक वा अन्य निर्माण कार्यमा प्रयोग ल्याउने प्रक्रिया र त्यससँग सम्बन्धित सबै कार्यलाई सम्भन्नु पर्दछ ।

(घ) “जग्गा” भन्नाले घर, बाग, बगैचा, रुख, कारखाना, ताल, पोखरी इत्यादि भएको समेत सबै किसिमको जमिनलाई सम्भन्नु पर्दछ ।

(ङ) “जग्गावाला” भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम जग्गामा जग्गाधनी हक हुने व्यक्ति सम्भन्नु पर्दछ ।

(च) “कार्यपालिका” भन्नाले लमही नगर कार्यपालिका सम्भन्नुपर्दछ ।

(छ) “सदस्य” भन्नाले नगर कार्यपालिकाको सदस्यलाई सम्भन्नु पर्दछ ।

(ज) “अनुगमन समिति” भन्नाले यसै मापदण्ड अनुसार गठन गरिएको अनुगमन समितिलाई सम्भन्नु पर्दछ ।

(झ) “विषयगत शाखा” भन्नाले यस मापदण्ड अनुसार तोकिएको विषयगत शाखालाई सम्भन्नु पर्दछ ।

(ज) “संयोजक” भन्नाले यस मापदण्ड बमोजिक गठित समितिको संयोजक सम्भन्नु पर्दछ ।

३. जग्गा प्लटिङ गर्दा ध्यानदिनु पर्ने आधारभूत विषयहरु :

(१) प्लानिङ परमिट (Planning Permit) दिँदा कूल जमिनको कम्तीमा बाटो बाहेकको नगरपालिकाले तोकेको निश्चित प्रतिशतको जमिन प्लटिङको जग्गाभित्र पर्नेगरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नुपर्नेछ । सडकको चौडाई कम्तीमा ३० फुटको हुनु पर्नेछ ।

(२) प्लटिङ गरेको क्षेत्रमा विद्युत्को खम्बा तथा 3face तार, पक्की सडक र ढलका साथै खानेपानीको लाईन विस्तार गर्ने कार्य प्लटिङकर्ताले गर्ने गरी प्लटिङको Planning Permit स्वीकृत गरिनेछ । साथै प्लटिङ गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएको भवन मापदण्ड समेत पूरा गर्नुपर्नेछ । उपरोक्त मापदण्डहरु पूरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गरिनेछ । यस प्रावधान विपरीत प्लटिङ गरेमा उक्त प्लटिङ क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै: धारा, विजुली बत्ती आदि जडान हुने छैनन् । साथै उक्त जग्गा रोकका राख्न लगाइनेछ ।

(३) नगरपालिकामा निकट भविष्यमा सुरु गरिने भू-उपयोग योजनाको भावना विपरित हुनेगरी कुनै पनि प्लानिङ स्वीकृती दिइने छैन ।

४. नगरपालिकाको जग्गा प्लटिङ मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछ :

(१) जग्गा प्लटिङ गर्ने क्षेत्रमा खोलिने सडकको न्यूनतम चौडाई नाली र वृक्षारोपणको भाग सहित न्यूनतम ३० फिटको हुनु पर्नेछ ।

(२) नयाँ जग्गा विकासका लागि घडेरीको मोहडा कम्तीमा ५ मीटर भइ क्षेत्रफल पाँच धुर हुनुपर्नेछ ।

(३) प्लटिङ क्षेत्रमा सडक बाहेकको खुला क्षेत्र दश कठ्ठासम्म ४ प्रतिशत, दशभन्दा माथि ३० कठ्ठासम्म ३ प्रतिशत, ३० देखि ६० कठ्ठासम्म २.५ प्रतिशत र सोभन्दा माथीको लागि २ प्रतिशत हुनुपर्ने छ ।

(४) जग्गा विकास गर्नेले क्रमशः पूर्वाधार आफैले विकास गरी नगरपालिकाद्वारा निरीक्षण गरी उल्लेखित मापदण्ड पूरा भएको अवस्थामा मात्र प्लटिङ स्वीकृत गर्ने निर्णय गरिनेछ ।

५. प्लटिङ अनुमति दिँदा नगरपालिकाले देहाय बमोजिमका कुरामा ध्यान दिएको हुनेछ :

(१) प्लटिङ गरिएको क्षेत्र नगरपालिकाको भू-उपयोग योजना नक्सा अनुरूप विकासयोग्य क्षेत्रमा परेको हुनु पर्नेछ ।

(२) भू-उपयोग योजनामा संरक्षित कृषि क्षेत्र, संस्थागत क्षेत्र, वन क्षेत्र, खोला तथा नदीकिनार क्षेत्र भनी उल्लेखित क्षेत्रमा प्लटिङ गर्न स्वीकृति दिइने छैन ।

(३) माथि उल्लेखित भू-उपयोग क्षेत्रहरूमा प्लटिङ्ग नगरी नहुने अवस्था आएमा सोको आधार, पुष्ट्याई तथा जोखिम न्यूनीकरणका लागि अवलम्बन गरिने/गरिएका उपाय तथा प्रावधानहरूको विस्तृत अध्ययन प्रतिवेदन जग्गा विकास गर्न स्वीकृतिका लागि निवेदन पेश गरेको हुनु पर्नेछ । साथै सो किसिमको प्लटिङ्ग स्वीकृत गर्ने आधार तथा पुष्ट्याई नगरपालिकाको सम्बन्धित शाखा प्रमुखले लिखित रूपमा गर्नुपर्नेछ ।

(४) प्लटिङ्ग गर्दा जग्गा विकास गर्ने जग्गाधनीले सडक, ढल, खानेपानी, विद्युतलाइन जस्ता आधारभूत पूर्वाधार विकास गरेको हुनुपर्नेछ । जग्गाधनी/जग्गा विकासकर्ताले आफैले आधारभूत पूर्वाधार विकास नगरी सो कार्य नगरपालिका मार्फत् गराउन चाहेमा सो पूर्वाधार विकास गर्दा लाग्ने सम्पूर्ण खर्चको लागत इष्टिमेटमा आगामी आर्थिक वर्षमा हुनसक्ने मूल्य वृद्धिको रकम बाहेक कम्तीमा १० प्रतिशत अतिरिक्त रकम थप गरी नगरपालिका कार्यालयमा एकमुष्ट दाखिला गरेको हुनु पर्नेछ ।

(५) नगरपालिका कार्यालयमा प्लटिङ्गका लागि पूर्वाधार विकासका लागि 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 ।

(६) जग्गा विकास गर्दा पानीको बहाव समेत ध्यानदिई धरातलीय विशेष अर्थात् उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास गर्न प्राथमिकता दिनु पर्नेछ । उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास गर्न उपयुक्त नहुने भएमा पूर्व पश्चिम गरी जग्गाविकास गर्न स्वीकृत दिइनेछ ।

(७) जग्गाविकास गर्दा आफ्नो स्वामित्व भन्दा बाहिरको, तर कसैको पनि दावी नरहेको सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गाहरू प्लटिङ्ग क्षेत्रको सीमाभित्र पर्न गएको खण्डमा ती सरकारी वा सार्वजनिक जग्गाहरूलाई प्रचलित कानून विपरीत नहुने गरी सम्भव भएमा उक्त क्षेत्रका घडेरीहरूको सुविधाजनक स्थानमा एकीकृत गरी प्लटिङ्गको खुल्ला क्षेत्रमा थप कायम हुने गरी मात्र प्लटिङ्गको स्वीकृत दिइनेछ । सरकारी वा सार्वजनिक जग्गाहरूमा जग्गा विकाससँग सम्बन्धित कुनै किसिमका संरचना निर्माण वा तिनलाई घडेरीमा विभाजन गरी प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन ।

(८) दुई सडकको Crossing मा रहेका कित्ताहरूले दुवै तर्फका सडकको सडक अधिकार क्षेत्रबाट नगरपालिका कार्यालयले तोकेको सेटव्याक दुरी छोडेर मात्र निर्माण कार्य गर्न पाइनेछ । भ्याल ढोका राखी भवन निर्माण गर्नुपर्दा प्लटको अगाडि, पछाडी किनारा एवं दुवै छेउ जतापट्टि भ्याल ढोका राख्ने हो, त्यतापट्टि कम्तीमा ५ फिट छाड्नु पर्नेछ । सडक तथा सार्वजनिक जग्गातर्फ कम्तीमा १.५ मि. सेटव्याकको जग्गा सहित Planning नक्सा तयार पार्नुपर्नेछ ।

(९) विद्युतको हाइ टेन्सनलाइनको मुनि जग्गाविकास गर्न पाइने छैन । 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 दिइनेछ । उक्त हाइ टेन्सनलाईनको मुनि सडकको डिभाइडर बाहेकका अन्य प्रयोजनको लागि उपयोग गर्न पाइने छैन ।

(१०) जग्गा विकास क्षेत्रभित्र कुलो, खोल्सी आदि परेको खण्डमा कुलो, खोल्सीको किनारबाट दुवैतर्फ यसै मापदण्डले व्यवस्था गरे अनुरूप सेटव्याक छोडेर मात्र कित्ताकाट गर्न पाइनेछ । कुलो, खोल्सी आदिको सेटव्याक मिचेर कित्ताकाट तथा भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिइने छैन । कुलो, खोल्सी आदिको सेटव्याकमा सर्भिस लेन तथा ग्रीन बेल्ट बाहेक अन्य प्रयोजनका निर्माण गर्न पाइने छैन ।

(११) नगरपालिकाले यस मापदण्डमा व्यवस्था गरे बमोजिमको कार्यविधि अनुसार प्रकृया अगाडि बढाई प्लटिङको स्वीकृत लिनुपर्नेछ ।

(१२) प्लाटिङ कार्य सम्पन्न भएपश्चात जमिन बाँभो राख्न नपाइने हुँदा जग्गा बाँभो राखेमा नगरपालिकाले जरिवाना लगाउन सक्नेछ ।

(१३) स्वीकृत लिएको मितिबाट ६ महिना भित्रमा प्लाटिङ कार्य सम्पन्न हुनुपर्नेछ । उक्त समयमा सम्पन्न हुन नसकेको मनासिव कारण देखाई आवदेन दिएमा स्वीकृति दिने अधिकारीले अर्को ६ महिनाको लागि म्याद थप गर्न सक्नेछ ।

(१४) उल्लेखित प्रावधानहरु बाहेक घर निर्माणका लागि अन्य मापदण्ड लमही नगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड- २०७५ अनुसार रहनेछ ।

६. जग्गा प्लटिङ गर्दा देहायका कागजात पेश गर्नुपर्नेछ :

- (१) नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
- (२) कम्पनी वा फर्मको हकमा, दर्ताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
- (३) जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि ।
- (४) ब्लुप्रिन्ट वा फाईल नक्शाको प्रतिलिपि ।
- (५) प्लटिङ गर्ने जग्गाको प्लालिङ नक्सा ।

७. जग्गा प्लालिङ गर्दा देहायको रकम नगरपालिकामा धरौटी राख्नु पर्ने छ :

- (१) दश कठ्ठा सम्मको लागि एकमुष्ट रुपमा रु.४ लाख ।

- (२) दश कठ्ठा देखि डेढ विघाहाको लागि रु.८ लाख ।
- (३) डेढ विघाहा देखि पाँच विघाहा सम्मको लागि रु.१२ लाख ।
- (४) पाँच विघाहा देखि माथिको लागि रु. १६लाख ।

८. अनुगमन समिति सम्बन्धी व्यवस्था : नगर कार्यपालिकाबाट जग्गा प्लटिङ्ग अनुगमनको लागि १ जना संयोजक र १ जना प्राविधिक ईन्जिनियर, सदस्य ३ जना रहेको ५ सदस्यीय एक अनुगमन समिति गठन गरिने छ ।

९. यो मापदण्ड लागू हुनुपूर्व गरिएका जग्गा प्लटिङ्ग यसै मापदण्ड अनुसार गरिएको मानिने छ र यसमा नसमेटिएका मापदण्डको हकमा प्रचलित भवननिर्माण संहिता, २०७२ अनुसार गर्नु पर्नेछ ।