



तिलोत्तमा नगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड २) तिलोत्तमा, श्रावण महिना ६ गते २०७५ साल (संख्या ११)

भाग : २

तिलोत्तमा नगरपालिका

तिलोत्तमा नगर कार्यपालिकाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमको मापदण्ड सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

सम्बत् २०७५ सालको मापदण्ड नं. ११

निर्देशिकाको नाम : तिलोत्तमा नगरपालिका जग्गा विकास तथा प्लटिङ्ग सम्बन्धी मापदण्ड-२०७४ (प्रथम संशोधनद्वारा संशोधित २०७५)

प्रस्तावना

तिलोत्तमा 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 तिलोत्तमा नगरकार्यपालिकाको मिति २०७४-१२-०२ को बैठकबाट यो मापदण्ड पारित गरी लागू गरिएको छ ।

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

- (क) यस मापदण्डको नाम तिलोत्तमा नगरपालिका जग्गा विकास तथा प्लटिङ्ग सम्बन्धी मापदण्ड-२०७४ रहेको छ ।
- (ख) यो मापदण्ड तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा : विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,
- (क) “नगरपालिका” भन्नाले तिलोत्तमा नगरपालिका सम्झनुपर्दछ ।
 - (ख) “मापदण्ड” भन्नाले तिलोत्तमा नगरपालिकाबाट स्वीकृत मापदण्डलाई जनाउनेछ ।
 - (ग) “प्लटिङ्ग” भन्नाले जग्गालाई आवासीय, व्यापारिक वा अन्य निर्माण कार्यमा प्रयोग ल्याउने प्रक्रिया र त्यससँग सम्बन्धित सबै कार्यलाई जनाउने छ ।
 - (घ) “जग्गा” भन्नाले घर, बाग, बगैचा, रुख, कारखाना, ताल, पोखरी इत्यादि भएको समेत सबै किसिमको जमिनलाई सम्झनु पर्दछ ।
 - (ङ) “जग्गावाला” भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम जग्गामा जग्गाधनी हक हुने व्यक्ति सम्झनु पर्दछ ।
 - (च) “कार्यपालिका” भन्नाले तिलोत्तमा नगर कार्यपालिका सम्झनुपर्दछ ।
 - (छ) “सदस्य” भन्नाले नगर कार्यपालिकाको सदस्यलाई सम्झनु पर्दछ ।
 - (ज) “अनुगमन समिति” भन्नाले यसै मापदण्ड अनुसार गठन गरिएको अनुगमन समितिलाई जनाउनेछ ।
 - (झ) “विषयगत शाखा” भन्नाले यस मापदण्ड अनुसार तोकिएको विषयगत शाखालाई जनाउनेछ ।
 - (ञ) “संयोजक” भन्नाले यस मापदण्ड बमोजिम गठित समितिको संयोजक सम्झनु पर्दछ ।
३. जग्गाप्लानिङ गर्दा ध्यानदिनु पर्ने आधारभूत विषयहरु :
- ३.१ प्लानिङ परमिट (Planning Permit) दिँदा कूल जमिनको कम्तीमा बाटो बाहेकको नगरपालिकाले तोकेको निश्चित प्रतिशतको जमिन प्लटिङ्गको जग्गाभित्र पर्नेगरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नुपर्नेछ । सडकको चौडाई कम्तीमा ३० फुटको हुनु पर्नेछ ।
 - ३.२ प्लटिङ्ग गरेको क्षेत्रमा विद्युत्को खम्बा तथा 3face तार, पक्की सडक र ढलका साथै खानेपानीको लाईन विस्तार गर्ने कार्य प्लटिङ्गकर्ताले गर्ने गरी प्लटिङ्गको Planning Permit स्वीकृत गरिनेछ । साथै प्लटिङ्ग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएको भवन मापदण्ड समेत पूरा गर्नुपर्नेछ । उपरोक्त मापदण्डहरु पूरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदानगर्न सकिनेछ । यस प्रावधान

खण्ड २) तिलोत्तमा, श्रावण महिना ६ गते २०७५ साल (संख्या ११)

विपरीत प्लटिङ्ग गरेमा उक्त प्लटिङ्ग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै: धारा, बिजुली बत्ती आदि जडान हुने छैनन् । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन सकिनेछ ।

३.३ नगरपालिकामा निकट भविष्यमा सुरु गरिने भू-उपयोग योजनाको भावना विपरित हुनेगरी कुनै पनि प्लानिङ्ग स्वीकृती दिइने छैन ।

४. नगरपालिकाको जग्गा प्लटिङ्ग मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछ :

★ ४.१ अंशवण्डाको हकमा एकाघर परिवारमा अंशवण्डा गर्नुपर्ने भएमा खरिद गरी लिएको ३ वर्ष अवधि पुरा भएको वा सो भन्दा अगाडिको जग्गाको हकमा २ विगाहा क्षेत्रफल सम्मलाई २२ फुट बाटो नाली समेत ।

२ विगाहादेखि माथि भएको खण्डमा २४ फुट नाली समेत ।

४.१.२ जग्गा प्लटिङ्ग गर्दाको अवस्थामा २ विगाहासम्म क्षेत्रफल भएको जग्गामा २४ फुट बाटो नाली समेत ।

२ विगाहादेखि माथिको अवस्थामा नाली सहित ३० फुटको बाटो हुनुपर्नेछ ।

४.२ नयाँ जग्गा विकासका लागि घडेरीको क्षेत्रफल कम्तिमा

★ प्रथम संशोधनद्वारा संशोधित

पाँच धुर हुनु पर्नेछ ।

४.३ प्लटिङ्ग क्षेत्रमा सडक बाहेकको खुल्ला क्षेत्र दश कठ्ठा सम्म ४ प्रतिशत, दशभन्दामाथि ३० कठ्ठासम्म ३ प्रतिशत, ३० देखि ६० कठ्ठासम्म २.५ प्रतिशत र सो भन्दामाथिको लागि २ प्रतिशत हुनुपर्नेछ ।

४.४ जग्गा विकास गर्नेले क्रमशः पूर्वाधार आफैले विकास गरी नगरपालिकाद्वारा निरीक्षण गरी उल्लेखित मापदण्ड पुरा भएको अवस्थामा मात्र प्लटिङ्ग स्वीकृत गर्ने निर्णय गरिनेछ ।

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

५.१. प्लटिङ्ग गरिएको क्षेत्र नगरपालिकाको भू-उपयोग योजना नक्साअनुरूप विकास योग्य क्षेत्रमा परेको हुनु पर्नेछ ।

५.२. भू-उपयोग योजनामा संरक्षित कृषि क्षेत्र, संस्थागत क्षेत्र, वन क्षेत्र, खोला तथा नदीकिनार क्षेत्र भनी उल्लेखित क्षेत्रमा प्लटिङ्ग गर्न स्वीकृति दिइने छैन ।

खण्ड २) तिलोत्तमा, श्रावण महिना ६ गते २०७५ साल (संख्या ११)

- ५.३. 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 ।
- ५.४. प्लटिङ्ग गर्दा जग्गा विकास गर्ने जग्गाधनीले सडक, ढल, खानेपानी, विद्युतलाइन जस्ता आधारभूत पूर्वाधार विकास गरेको हुनुपर्नेछ । जग्गाधनी/जग्गाविकासकर्ताले आफैले आधारभूत पूर्वाधार विकास नगरी सो कार्य नगरपालिकामार्फत् गराउन चाहेमा सो पूर्वाधार विकास गर्दा लाग्ने सम्पूर्ण खर्चको लागत इष्टिमेटमा आगामी आर्थिक वर्षमा हुन सक्ने मूल्य वृद्धिको रकमवाहेक कम्तीमा १० प्रतिशत अतिरिक्त रकम थप गरी नगरपालिका कार्यालयमा एकमुष्ट दाखिला गरेको हुनु पर्नेछ ।
- ५.५. 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 ।
- ५.६. 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 ।
- ५.७. जग्गाविकास गर्दा आफ्नो स्वामित्वभन्दा बाहिरको, तर कसैको पनि दावी नरहेको सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गाहरू प्लटिङ्ग क्षेत्रको सीमाभित्र पर्न गएको खण्डमा ती सरकारी वा सार्वजनिक जग्गाहरूलाई प्रचलित कानुनविपरीत नहुनेगरी सम्भव भएमा उक्त क्षेत्रका घडेरीहरूको सुविधाजनक स्थानमा एकीकृत गरी प्लटिङ्गको खुल्ला क्षेत्रमा थप कायम हुने गरी मात्र प्लटिङ्गको स्वीकृत दिइनेछ । सरकारी वा सार्वजनिक

खण्ड २) तिलोत्तमा, श्रावण महिना ६ गते २०७५ साल (संख्या ११)

जग्गाहरुमा जग्गा विकाससँग सम्बन्धित कुनै किसिमका संरचना निर्माण वा तिनलाई घडेरीमा विभाजन गरी प्लटिङ्ग गर्न पाइने छैन ।

- ५.८ दुई सडकको **Crossing** मा रहेका कित्ताहरुले 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 कम्तिमा ५ फिट छाड्नु पर्नेछ । सडक तथा सार्वजनिक जग्गातर्फ कम्तीमा १.५ मि. सेटव्याकको जग्गा सहित **Planning** नक्सा तयार पार्नुपर्नेछ ।
- ५.९ विद्युतको हाइ टेन्सनलाइनको मुनि जग्गाविकास गर्न पाइने छैन । जग्गा विकास क्षेत्रको कुनै तर्फ भएर हाइ टेन्सनलाइन गएको खण्डमा उक्त हाइटेन्सनलाईनको 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 ।
- ५.१० जग्गा विकास क्षेत्रभित्र कुलो, खोल्सी आदि परेको खण्डमा कुलो, खोल्सीको किनारबाट दुवैतर्फ यसै मापदण्डले व्यवस्था गरे अनुरूप सेटव्याक छोडेर मात्र कित्ताकाँट गर्न पाइनेछ । कुलो, खोल्सी आदिको सेटव्याक मिचेर कित्ताकाँट तथा भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिइने छैन । कुलो, खोल्सी आदिको सेटव्याकमा सर्भिस लेन तथा ग्रीन बेल्ट बाहेक अन्य प्रयोजनका निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- ५.११ नगरपालिकाले यस मापदण्डमा व्यवस्था गरे बमोजिमको कार्यविधिअनुसार प्रकृया अगाडि बढाई प्लटिङ्गको स्वीकृत लिनुपर्नेछ ।
- ५.१२ प्लटिङ्ग कार्य सम्पन्न भएपश्चात जमिन बाँझो राख्न नपाइने हुँदा जग्गा बाँझो राखेमा नगरपालिकाले जरिवाना लगाउन सक्नेछ ।
- ५.१३ प्लटिङ्ग कार्य स्वीकृति लिएको मितिबाट ६ महिना भित्रमा सम्पन्न हुनुपर्नेछ । मनासिव कारण देखाई उक्त समयमा

खण्ड २) तिलोत्तमा, श्रावण महिना ६ गते २०७५ साल (संख्या ११)

सम्पन्न हुन नसकी आवदेन दिएमा स्वीकृति दिने अधिकारीले अर्को ६ महिनाको लागि म्याद थप गर्न सक्नेछ ।

५.१४ उल्लेखित प्रावधानहरु बाहेक घर निर्माणका लागि अन्य मापदण्ड तिलोत्तमा नगरपालिका भवन निर्माण मापदण्ड-२०७४ अनुसार रहनेछ ।

६. जग्गा प्लटिङ्ग गर्दा देहायका कागजात पेश गर्नुपर्नेछ :

- ६.१ नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
- ६.२ कम्पनी वा फर्मको हकमा, दर्ताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।
- ६.३ जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि ।
- ६.४ ब्लुप्रिन्ट वा फाईल नक्शाको प्रतिलिपि ।
- ६.५ प्लटिङ्ग गर्ने जग्गाको प्लालिङ्ग नक्सा ।

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

- ७.१ दश कठ्ठा सम्मको लागि एकमुष्ठ रुपमा दुई लाख ।
- ७.२ दश कठ्ठादेखि डेढ विघाहाको लागि पाँचलाख ।
- ७.३ डेढ विघाहा देखिपाँच विघाहा सम्मको लागि आठ लाख ।
- ७.४ पाँच विघाहा देखिमाथिको लागि दशलाख ।

८. अनुगमन समिति सम्बन्धी व्यवस्था :

कार्यपालिकाबाट जग्गा प्लानिङ्ग अनुगमनको लागि १ जना संयोजक र १ जना प्राविधिक, सदस्य १ जना रहेको ३ सदस्यीय एक अनुगमन समिति गठन गरिने छ ।

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

प्रमाणिकरण मिति : २०७५ श्रावण ६ गते

आज्ञाले
(कृष्णप्रसाद सापकोटा)
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत