उल्लिखित सन्दर्भमा नगरपालिकाले

- बसोबासलाई व्यवस्थित गर्ने
- पूर्वाधार विकासलाई शहरीकरणसँग आवद्ध गर्ने
- नगरपालिकाको भू–उपयोगलाई योजनावद्ध बनाउने
- नगरपालिकाबाट प्रवाह हुने सेवालाई सुविधालाई पूर्वाधार विकाससँग आवद्ध गर्ने
- वस्ती विकासका क्षेत्रमा के–कस्तो पूर्वाधार सिर्जना गर्ने
- व्यवसायिक रुपमा विकास हुने जग्गा विकास परियोजनामा के–कस्तो पूर्वाधार, मापदण्ड, सेवा सुविधा आवश्यक पर्ने हो सो को निर्क्यौल गरी कार्यान्वयन गर्ने जस्ता दायित्व पुरा गर्नु पर्ने हुँदा जग्गा विकास सम्बन्धी मापदण्ड बनाई लागु गर्नु पर्ने देखिएको छ ।

२) नाम तथा प्रारम्भः

यस कार्यविधिको नाम "**रत्ननगर नगरपालिकाको जग्गा विकास कार्यविधि, २०७४**" रहेको छ र यो कार्यविधि नगरपालिकाबाट स्वीकृत भएको मितिबाट लागु हुने छ ।

३) जग्गा विकास गर्दा बाटोको चौडाई :

कुनै पनि प्लट वा भवनमा आवतजवतका निम्ति बाटोको आवश्यकता हुने हुँदा उक्त प्लट निजी वा सार्वजनिक बाटोसँग जोडिएको हुनुपर्ने छ र सो बाटो वा प्रवेशको निम्ति छुट्टिएको क्षेत्रमाथि अतिक्रमण हुने गरी भौतिक संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्ता बाटाहरुको चौडाइ तपशिल अनुसारको हुनुपर्नेछ ।

सि नं.	बाटोको प्रयोजनको किसिम	बाटोको न्यूनतम चौडाइ
१	मुल सडक जोड्ने बाटो	८(आठ) मिटर
२	ब्लक देखी ब्लक सम्म जाने बाटो	६ (छ) मिटर
३	प्लट देखी प्लट सम्म जाने बाटो	६ (छ) मिटर
४	ट्रनिङ्ग घुम्ती पर्याप्त हुनुपर्ने	थप २० प्रतिसत

माथि उल्लेखीत बाटोहरु सबै नापीको नक्सामा कायम गरीएको हुनु पर्नेछ र लगत कट्टा गरी सार्वजनिक गर्नुपर्ने छ ।

४) प्लट साइज :

आवसीय क्षेत्रमा Planning गरिनु अघि न्यूनतम क्षेत्रफलको तर्जुमा गर्नुपर्ने हुन्छ । यसरी तर्जुमा गर्दा क्षेत्रको बनावट, भौगोलिक स्थिती र आवश्यकतालाई ध्यानमा राखी कित्ताकाट गरी घडेरीहरुको आकार प्रकार छुट्टयाउनु पर्ने हुँदा तपशिल अनुसार हुनुपर्ने हुन्छ ।

सि नं.	विवरण	न्यूनतम चौडाई र क्षेत्रफल
१.	घडेरीको चौडाई	८ (आठ) मिटर
२.	घडेरीको क्षेत्रफल	०-६ -०-०(६ धुर)

प्लटको साइजमा लम्बाई, चौडाई भन्दा ३ गुणा बढी गर्न पाइने छैन ।

५) प्लटको डेप्थ (Depth) :

प्लटको डेप्थ (गहिराई) तल उल्लेख गरिए अनुसार हुनुपर्ने छ ।

सि नं.	प्लटको क्षेत्रफल (कट्ठा/धुर)	प्लटको न्यूनतम डेप्थ

१.	०-६-०-० देखी ०-८-०-० सम्म (धुर)	१.७५* चौडाई
२.	०-८-०-०भन्दा वढी ०-१०-०-० सम्म	१.७५* चौडाइ
३.	०-१०-०-० भन्दा वढी ०-१६-०-० सम्म र बढी	२* चौडाइ

६) खुला सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो बाहेक) :

बसोवास क्षेत्र र योजनावद्ध विकास क्षेत्रहरुमा हावा, पानी, घाम र अन्य दैविक प्रकोप व्यवस्थापनका दृष्टिकोणले व्यवस्थित गर्न खुल्ला क्षेत्रको आवश्यक पर्दछ । यस्ता सार्वजनिक खुला क्षेत्रमा प्रत्येक घरबाट टहल्न, खेलकुद खेल्न र सामजिक कार्यहरु गर्न मानिसहरु आउनु पर्ने हुन्छ । साथै भूकम्प लगायतका दैविक प्रकोपको वेलामा उद्धारस्थलको रुपमा पनि यस्ता खुला क्षेत्रलाई प्रयोग गर्न सकिन्छ । तसर्थ जग्गा विकास गर्दा खुला क्षेत्र राख्न अति आवश्यक देखिएकोले जग्गाको क्षेत्रफलका आधारमा तपशिल बमोजिमको खुला क्षेत्र अनिवार्य राख्नु पर्ने छ ।

सि नं.	आयोजनाको कूल क्षेत्रफल (कठ्ठा)	खुला सार्वजनिक क्षेत्रको क्षेत्रफल (आयोजनाको कूल क्षेत्रफलको प्रतिशत)
१.	५ देखि १५ कठ्ठा सम्म	जम्मा जग्गाको ५ %
२.	१६ देखि ४० कठ्ठा सम्म	जम्मा जग्गाको ४ %
३.	४१ देखि १०० कठ्ठा सम्म	जम्मा जग्गाको ३.५ %
४.	१०१ कठ्ठा भन्दा बढी भएमा	जम्मा जग्गाको २.५ %

माथि उल्लेखीत खुला सार्वजनिक क्षेत्रहरु सवै नापीको नक्सामा कायम गरीएको हुनु पर्ने छ र लगत कट्टा गरी सार्वजनिक गर्नु पर्ने छ ।

- खुला क्षेत्र छाड्नका लागि बाटो कट्टा गरी बाँकी रहेको जग्गालाई आधार मानिने छ ।
- यसरी सार्वजनिक रुपमा खाली क्षेत्र छुट्याएको जग्गामा कुनै पनि पूर्वाधार निर्माण गर्न पाइने छैन ।
- बाटो पिचको मापदण्ड ३० mm ५ मी. चौडाईमा नगरपालिकाले तोकेको मापदण्ड बमोजिम
- १५० कठ्ठा भन्दा ठूलो क्षेत्रमा जग्गा विकासमा Children Park स्वयं जग्गा विकासकर्ताले गर्नुपर्ने छ ।

७) अन्य आधारभूत सुविधाहरुको व्यवस्था :

क) सतह ढलको उपयुक्त व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।
ख) बाटो पिच (कालोपत्रे) हुनुपर्ने छ ।
ग) ढल तथा फोहर पानीको उपयुक्त व्यवस्थापनको व्यवस्था गरेको हुनुपर्ने छ ।
घ) खाने पानी लाईनको उपयुक्त व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।
ङ) बिजुली र बत्तीको उपर्युक्त व्यवस्था हुनुपर्ने छ ।
च) समुदायबाट निस्किएको फोहर समुदायले नै व्यस्थापान गर्ने फोहर संकलन केन्द्र तोकेको हनुपर्ने छ ।
छ) प्रत्येक घुम्ति/मोड/चोकमा सोलार बत्ति जोड्नु पर्नेछ । यसका लागि विजुली बत्तिका लागि जोडिएको पोल प्रयोग गर्न सकिनेछ ।

८) अन्य व्यवस्थाहरु :

क) कायम भै रहेको बाटो, कुलो, पानीको मुहान, पोखरी, मठमन्दीर, ढल, पानीको निकासलाई बन्द वा संकुचित हुने गरी जग्गा विकास गर्न पाइने छैन । साथै पुरातात्विक महत्वका क्षेत्र विनास गर्न पाईन छैन ।
ख) स्थायी तथा अस्थायी रुपले सार्वजनिक जग्गा मिच्न, कब्जा गर्न अथावा अन्य कुनै नोक्सानी गर्न पाईने छैन ।
ग) प्राकृतिक सुन्दरता विग्रने तथा भूक्षय हुने गरी कार्य गर्न पाइने छैन ।
घ) वातावरणलाई कुनै किसिमको असर पर्ने गरी, सिमसार क्षेत्र, पानीको मुहान लगायतका प्रभाव पर्ने गरी जग्गा विकास गर्न पाइने छैन ।

ङ) आयोजना क्षेत्र वरिपरि रहेका छरछिमेकीलाई कुनै असर पर्ने गरी कार्य गर्न पाईने छैन । आयोजनाको सधियारको सहमति नलिई निजलाई असर पर्ने गरी बाटो खोल्न पाइने छैन ।

च) ३० डिग्री भन्दा बढि भिरालो भएको जमिनमा PLOTTING गर्न पाईने छैन ।

छ) विशुद्ध कृषि क्षेत्र/कृषियोग्य भूमीमा जग्गा विकास गर्न पाइने छैन ।

अन्य प्रचलित कानुन वमोजिम कुनै निकाय वा संस्थाबाट अनुमति स्वीकृति लिनुपर्ने अवस्थामा तत् निकाय वा संस्थाबाट समेत अनुमति लिनुपर्ने छ ।

९) जग्गा विकास गर्दा अपनाउनु पर्ने प्रकृया :

जग्गा विकास गर्न चाहने परियोजनाकर्ताले तपशिल बमोजिमका कागजात सहित नगरपालिकामा निवेदन दिनुपर्ने छ ।

- निवेदन (तोकिएको ढाँचामा)
- जग्गाको स्वामित्व खुल्ने प्रमाण/जग्गाधनी लालपुर्जा
- प्रस्तावित योजना
- तिरो तिरेको रसिद
- नागरिकता, कर तिरेको रसिद (नविकरण गरिएको प्रमाणपत्र/इजाजतपत्र संस्थागत लगानीकर्ताका लागि)
- निवेदनका साथमा जग्गा विकास गरी सक्ने अवधी समेत खुलाई पेश गर्नुपर्ने छ ।

१०) पूर्व स्वीकृति सम्बन्धि व्यवस्था

(क) यसरी प्राप्त निवेदन उपर तपशिल बमोजिमको समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाबाट निर्णय गरी पूर्व स्वीकृति दिइनेछ ।

- पूर्वाधार समितिको संयोजक – अध्यक्ष
- प्रशासकीय अधिकृत – सदस्य
- सम्बन्धित वडाको अध्यक्ष वा निजले तोकेको जनप्रतिनिधी – सदस्य
- योजना शाखामा कार्यरत अमिन – सदस्य
- योजना शाखा प्रमुख – सदस्य सचिव

यसरी गठित समितिको स्थलगत प्रतिवेदनका आधारमा नगर प्रमुखले निर्णय गरी जग्गा विकासका लागि पूर्व स्वीकृति दिने छ ।

(ख) जग्गा विकास गर्ने पूर्व स्वीकृति जग्गा सम्बन्धी कारोबार गर्न इजाजत प्राप्त इजाजतवालालाई दिइने छ र यस वापत तोकिएको दर/कारोबार रकम/तमसुकमा खुलाइएको रकम मध्य जुन बढी हुन्छ सोहि रकमको १% रकम राजश्व वापत बुझाउनु पर्ने छ । साथै व्यक्तिगत रुपमा जग्गा विकास गर्न चाहने व्यक्तिले राजश्व वापत थप ०.५ % गरी जम्मा १.५ % राजश्व बुझाउनु पर्ने छ ।

११) स्वीकृति सम्बन्धि व्यवस्था

(क) पूर्व स्वीकृति लिइ सके पश्चात परियोजनाकर्ताले पूर्व स्वीकृतिमा उल्लेख भए बमोजिमका सर्त र मापदण्ड बमोजिम जग्गा विकास गर्नुपर्ने छ र सो को जानकारी नगरपालिकालाई गराउनु पर्नेछ । नगरपालिकाले तपशिल बमोजिमको समितिबाट स्थलगत अनुगमन गरी उपयुक्त देखिएमा प्रतिवेदन न.पा.मा पेश गर्ने छ वा

सुधारका लागि परियोजनाकर्तालाई आवश्यक निर्देशन दिने छ । र सुधार गरी पुन पेश भएमा अनुगमन गरी तपशिल बमोजिमको समितिले न.पा.मा पेश गर्ने छ ।

तपशिल

● नगर उप–प्रमुख	–	संयोजक
● पूर्वाधार समिति, संयोजक	–	सदस्य
● न.पा. घर नक्सा शाखा प्रमुख	–	सदस्य
● न.पा. अमिन	–	सदस्य
● न.पा.को विपद व्यवस्थापन समितिको संयोजक वा निजले तोकको सदस्य	–	सदस्य
● सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्ष	–	सदस्य
● योजना शाखा प्रमुख	–	सदस्य
● न.पा.को प्रशासकीय अधिकृत (प्रशासन)	–	सदस्य सचिव

समितिले आवश्यकता अनुसार विज्ञ, विशेषज्ञ, व्यक्ति वा कार्यालय तथा संस्थासँग राय, सुझाव, परामर्श लिन सक्नेछ र आवश्यकता अनुसार अन्य कर्मचारीलाई काममा लगाउन सक्नेछ ।

(ख) दफा (६) बमोजिम गठित समितिबाट प्राप्त प्रतिवेदनका आधारमा न.पा. प्रमुखबाट निर्णय गरी सम्बन्धित निकायमा कित्ताकाटका लागि सिफारिस गर्ने छ र यसरी गरिएका सिफारिस नगर प्रमुखबाट नगर कार्यपालिकामा जानकारी गराउनु पर्नेछ ।

(ग) राप्ती खोला, ढुङ्गे खोला, कयर खोला, खगेरी खोला, पञ्चनदीको दायाँ/बायाँको ३० मी. छाडी जग्गा विकास गर्नुपर्ने छ । उक्त क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्ने प्रयोजनले कुनै संरचना बनाउन पाइने छैन र सो ३० मी. क्षेत्रलाई जग्गा विकास गर्दा छोड्नु पर्ने खुल्ला क्षेत्रमा गणना गर्न पाइने छैन, तर खोला बाढीबाट संरक्षण गर्न आवश्यक पर्ने पूर्वाधार अनिवार्य रुपमा स्वयं जग्गा विकासकर्ताले बनाउनु पर्ने छ ।

११) विविध

(क) जग्गा विकास गर्ने इजाजत प्राप्त इजाजतवालाले नगरपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा CSR (Corporate Social Responsibility) अन्तर्गत लगानी गरी नगरपालिकाको विकासमा साझेदारी गर्न सक्नेछ ।

(ख) यो कार्यविधि नगर कार्यपालिकाले संशोधन/खारेजी गर्न सक्नेछ ।

आज्ञाले,
नवराज ढुङ्गाना
प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत