



कनकाई नगरपालिकाद्वारा प्रकाशित

कनकाई राजपत्र

खण्ड: ५ सङ्ख्या: ०१ प्रकाशन मिति: २०८०/०२/०२

कार्यपालिकावाट स्वीकृत मिति २०८०/०१/३१

भाग - २

कनकाई नगरपालिकाको जग्गा वर्गीकरण तथा विकास
सम्बन्धी कार्यविधि, २०८०

प्रस्तावना:

कनकाई नगरपालिका क्षेत्र भित्र रहेको भूमिको वर्गीकरण सो को समुचित प्रयोग प्रभावकारी व्यवस्थापन, अधिकतम र दिगो उत्पादकत्व प्राप्त गर्न, नगर क्षेत्रभित्रका सबै जग्गाहरू वर्गीकरण अनुसार उपयोग उपभोग र उत्पादन प्रक्रियामा लगाउन कार्ययोजना तयार पार्दै विस्तृत भू उपयोग योजना तर्जुमा गरि शहरी योजनालाई कार्यान्वयन गर्ने र कृषिको लागि वर्गीकरणमा परेका जग्गाहरूबाट अधिकतम उत्पादन गर्न भू उपयोग ऐन २०७६को दफा ३३ ले दिएको अधिकार, कनकाई नगरपालिका प्रशासकीय कार्य फछ्यौट ऐन २०७४ को दफा ४ ले दिएको अधिकार उपयोग गरी यो कार्यविधि तयार गरि लागु गरिएको छ ।

भाग २

खण्ड:५

सङ्ख्या:१

मिति: २०८०/०२/०२

परिच्छेद- १

प्रारम्भ

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:-

- क) यो कार्यविधिको नाम " कनकाई नगरपालिकाको जग्गा वर्गीकरण तथा विकास सम्बन्धी कार्यविधि २०८०" रहने छ ।
ख) यो कार्यविधि तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा:-

- क) ऐन भन्नाले भू उपयोग ऐन २०७६ लाई बुझाउनेछ ।
ख) नियमावली भन्नाले भू-उपयोग नियमावली २०७९ लाई बुझाउनेछ ।
ग) नगरपालिका भन्नाले कनकाई नगरपालिकालाई जनाउनेछ ।
घ) प्रमुख भन्नाले कनकाई नगरपालिकाको नगर प्रमुखलाई जनाउनेछ ।
ङ) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा ८४ बमोजिम नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई जनाउनेछ ।
च) खुल्लाक्षेत्र भन्नाले जग्गा विकास गरिने योजना क्षेत्रमा सार्वजनिक प्रयोजनका लागि छोडिने सडक र घडेरी भन्दा बाहेको सार्वजनिक उपयोगको लागि तोकिएको मापदण्ड बमोजिमको क्षेत्रलाई जनाउँछ ।
छ) जग्गा वर्गीकरण भन्नाले भू-उपयोग नियमावली २०७९ अनुसार कनकाई नगरको भू-उपयोग परिषद्ले निर्णय गरि वर्गीकरण गरिएका जग्गाको क्षेत्रलाई जनाउँछ ।
ज) सार्वजनिक बाटो भन्नाले जग्गा विकास योजना भित्र रहेको सार्वजनिक बाटो, चलन चल्तीको बाटो र पहुँच मार्ग समेतलाई जनाउँछ ।

परिच्छेद- २

जग्गाको क्षेत्रगत उपयोग तथा वर्गीकरण सम्बन्धी व्यवस्था

३. जग्गा वर्गीकरण गर्ने सम्बन्धी थप व्यवस्था

अ) आवसिय/व्यावसायिक

नगर भित्रका जग्गा(किताहरुमा)आवसिय/व्यवसायिक क्षेत्र कायम गर्ने प्रयोजनको लागि सडकको दुवै तर्फ सडक छेउबाट देहाय अनुसारको क्षेत्रधिकार कायम गरि आवसिय/व्यावसायिक क्षेत्र जग्गाको रूपमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

क) मुख्य लोकमार्ग र सहायक लोकमार्गको सडक अधिकार क्षेत्र बाहेकको १०० मिटर को दौयाबाँयाको क्षेत्र,

ख) जिल्ला सडक,सहरी सडक लगायत १० मिटर भन्दा बढी चौडाई भएका सडकको ८० मिटर दौयाबाँयाको क्षेत्र,

ग) ८ मिटर चौडाई भएका सडकको किनारा देखी ६० मिटर दौयाबाँयाको क्षेत्र,

घ) ६ मिटर चौडाई भएका सडकको किनारा देखी ५० मिटर दौयाबाँयाको क्षेत्र,

ङ) ४ मिटर चौडाई भएका सडकको किनारा देखी ४० मिटर दौयाबाँयाको क्षेत्र,

च) भू-उपयोग नियमावली, २०७९ बमोजिम बसोबास, व्यावसायिक क्षेत्र वा अन्य उपयोग भएको क्षेत्रसँग जोडिएको किताको क्षेत्रफल पाँच हजार (५०००) वर्ग मिटर भन्दा बढी भएतापनि स्थानीय आवश्यकताको आधारमा आवसिय वा व्यावसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गरिनेछ ।

छ) हाल उपयोगमा रहेको पसल, बैंक तथा बित्तिय सांस्था, होटेल, रेष्टुरा, हाटबजार लाग्ने स्थल, चमेना गृह, खाजारफास्टफुड घर, व्यावसायिक प्रयोजनका लागी उपयोग गर्ने स्टो रेज क्षेत्र, सेवा प्रदान गर्ने सरकारी तथा निजी कार्यालय र सो ले चर्चेको जग्गा, निजी क्षेत्रबाट सञ्चालित अस्पताल, विद्यालय, क्याम्पस,

नर्सिङ होम, पोलिक्लिनिक, रेडियो तथा टेलिभिजन ब्रोडकास्टिङ संस्था, ईन्टरनेट सेवा प्रदायक संस्थालाई व्यावसायिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

आ) औद्योगिक क्षेत्र:

क) नगर क्षेत्रमा नेपाल सरकार, उद्योग मन्त्रालय बाट स्वीकृत औद्योगिक ग्राम सञ्चालन सम्बन्धी कार्यविधि २०७५ बमोजिम कम्तिमा एक वटा औद्योगिक ग्राम क्षेत्र निर्धारण गर्ने ।

ख) हाल सम्म स्वीकृत वा दर्ता गरि सन्चालनमा आएका औद्योगिक रूपमा उपयोग भएको जग्गालाई औद्योगिक क्षेत्र निर्धारण गर्ने ।

इ) खानी तथा खनिज क्षेत्र:

क) खानी तथा खनिज जन्य पदार्थ स्थानिय तहबाट स्वीकृत प्राप्त गरी ढुङ्गा, गिट्टी, बालुवा उत्खनन गर्ने क्षेत्रलाई खानी तथा खनिज क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

ई) वन क्षेत्र:

क) हाल कायम सबै किसिमका वन पैदावर क्षेत्र (निजी जग्गामा भएको बाहेक) लाई वन क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

उ) नदी खोला, ताल सिमसार क्षेत्र:

क) हाल उपयोगमा रहेका नदीनाला, ताल, तलैया, पोखरी (व्यक्तिको निजी पोखरी बाहेक) लगायतका पानीजन्य उपयोग क्षेत्रलाई नदी, खोला, ताल सिमसार क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

उ) सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र:

क) सरकारी, सार्वजनिक तथा सामुदायिक प्रयोजनका लागी प्रयोग हुने जग्गा (सेवा प्रदान गर्ने सरकारी कार्यालय बाहेक) लाई सार्वजनिक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

ऋ) सास्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वका क्षेत्र:

क) दर्ता कायम भई उपयोगमा रहेका मठ, मन्दिर, मस्जिद, गुम्बा, चर्च लगायत धार्मिक क्षेत्रले चर्चेका खाली जग्गा, परापूर्वकाल देखिका ऐतिहासिक धरोहर सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वका क्षेत्रलाई सास्कृतिक तथा पुरातात्विक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

ए) कृषि क्षेत्र:

क) क्रमसांख्या (अ) देखी (ऋ) सम्म उल्लेख भएको बाहेकका क्षेत्रलाई कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने ।

ख) ७ दिने सुचना प्रकाशन पश्चात व्यक्तिले सो इच्छाले कृषि क्षेत्रमा राखे भनि निवेदन दिएमा कृषि क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्ने

नोट:

नापी विभागले उपलब्ध गराएको कित्ता नापी नक्शामा केही कित्ता नम्बरहरू नबुझिने (जस्तै ९९९९९ अथवा ० वा क्रममा नमिल्दो), दोहोरो कित्ताहरू, छुटेका कित्ताहरू पुन त्यस्ता कित्ताहरूको हकमा जग्गाधनीले सप्रमाण पेश गरेमा वर्गीकरण गरिएको नक्शामा सो कित्ताहरू भिडाई वडा अध्यक्ष मार्फत वर्गीकरण गरि भूमि सुधार तथा मालपोत कार्यालयलाई सिफारिस गर्ने, सो वर्गीकरण गरेको कित्ताहरू एकमुष्ट भेला गरि भू उपयोग परिषदको बैठकमा अनुमोदन गर्ने।

४. कृषि, आवास तथा व्यावसायिक क्षेत्रको जग्गाको उपयोग उपभोग र नियम सम्बन्धी व्यवस्था

१) आवास तथा व्यावसायिक क्षेत्रका सडकहरू स्तरोन्नति गर्न उपभोक्तासँग लागत सहभागिता कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने ।

२) शहरी उपभोग्य सुविधाहरू जस्तै बाटो खानेपानी ढल बिजुली र सरसफाईका पूर्वाधार योजनाहरू सहभागिता मूलक रूपमा निर्माण गर्ने ।

३) जग्गा विकास योजनाको लागि फर्म वा कम्पनीले एकमुष्ट स्वीकृति प्रदान गर्दा सम्पत्ति करको मूल्याङ्कनको आधारमा ०.५ प्रतिशत शुल्क लिई सिफारिस गर्ने ।

४) नयाँ निर्माण हुने व्यावसायिक क्षेत्रका भवनहरूमा अनिवार्य पार्किङको व्यवस्था गर्ने ।

५) शहरी सुन्दरता, हरियाली र सुरक्षाका लागि विशेष प्याकेज कार्यक्रम अन्तर्गत हरेक भवन निर्माण गर्दा अनिवार्य रूपमा २ वटा रुखको विरुवा रोपेपछि मात्र भवन निर्माणको अनुमति दिने ।

६) जग्गाको किसिम उल्लेख गर्नुपर्ने:- नयाँ नापी नभएको, नापी भएको हाल साविकको कार्य भइ रहेको वडाहरूमा भू-उपयोग योजना लागु भए पश्चात अनिवार्य जग्गाको वर्गीकरण उल्लेख गरेरमात्र पुर्जा वितरण गर्नु पर्ने ।

५. कृषि वर्गीकरण सम्बन्धी व्यवस्था

क) कृषिजन्य जग्गाहरूलाई सम्पत्तिकरको मापदण्ड बाट हटाई न्यूनतम दरमा मालपोत लगाउने ।

ख) कृषिमा वर्गीकरण भएको क्षेत्र वा कित्ताहरू प्राथमिकतामा राखि कृषि उत्पादन बृद्धि गर्न मल, बीउ, सिचाई, प्रविधि थप अनुदान सुविधा दिने । उत्पादनसँग संगति कायम गरी उत्पादन अनुदान कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने ।

ग) उत्पादन क्षेत्रबाट बजारसम्मको पहुँचका लागि न्यूनतम पूर्वाधारहरू आवश्यकता अनुसार कृषि सडक निर्माण गर्ने ।

घ) एकिकृत कृषि व्यवसाय गर्न कृषकहरूलाई वृहत उत्पादन अभियानमा सहभागी गराउने । यसका लागि स्वदेशीरवैदेशिक तालिम, अवलोकन अध्ययन भ्रमणको लागि संघ तथा प्रदेश सरकारसँग समेत सहकार्य गर्ने ।

ङ) कृषक तथा कृषि विमा, समर्थन मूल्य कायम गर्ने ।

च) न्यूनतम विषादी प्रयोगलाई प्रोत्साहित गर्दै बजार केन्द्रको स्थापना र प्रवर्द्धन गर्ने ।

परिच्छेद- ३

जग्गा विकास योजना कार्यान्वयन र स्वीकृति

६. जग्गा विकास योजना कार्यान्वयन गर्ने

- अ) आवास र व्यावसायिक क्षेत्रमा रहेका जग्गाहरूमा बस्ती विकास गर्न सकिनेछ । जसका लागि जग्गा विकास योजना तयार गरि कार्यान्वयन गर्नुपर्नेछ ।
- आ) जग्गा विकास योजना नियमानुसार स्थानीय, प्रदेश, संघ सरकारका निकायमा दर्ता भएका संस्था/फर्म वा कम्पनीले मात्र गर्न सक्नेछ ।
- इ) कानून बमोजिम दर्ता भएका कारोबार गर्न ईच्छुक कम्पनी/फर्मले जग्गाको कारोबार गर्न सक्नेछ । कम्पनीको विधानको उद्देश्यमा अनिवार्य घर जग्गा खरिद बिक्री सम्बन्धी कार्य गर्ने भनि उल्लेख भएको हुनु पर्नेछ ।
- ई) व्यक्तिको हकमा व्यक्तिको घरायसी कारोबारका लागि वर्षमा बढीमा ३ वटा कित्ता काट गरि बढीमा ४ वटा घडेरी सम्म बिक्री वितरण गर्न सकिनेछ । हरेक कित्तामा कम्तिमा ६ मिटरको बाटो हुनुपर्ने तर अशंबण्डा र अदालतको फैसलाको प्रयोजनका लागि थप कित्ता काट्न सिफारिस गर्न सकिनेछ । यस्तो जग्गाको कित्ताकाट तथा बिक्री गर्दा सडक बिजुली नाला खानेपानी जस्ता पूर्वाधार समेतको व्यवस्था भएको हुनुपर्नेछ ।
- उ) माथि जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि पहिले नै प्लटिङ्ग भई कित्ताकाट भएकोमा यस कार्यविधिमा भएको मापदण्ड अनुरूपको पूर्वाधार निर्माण भएपछि मात्रै बिक्री सिफारिस उपलब्ध गराइनेछ । यसरी जग्गा बिक्री गर्दा बाटोमा पर्ने जग्गा नेपाल सरकारको नाममा ल्याईसकेको हुनुपर्नेछ ।
- ऊ) माथि जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि कित्ताको आकार वा क्षेत्रफल नमिल्दो भै सिमानाको अर्को कित्ताबाट निश्चित क्षेत्रफल समावेस गरि प्लट मिलान गर्न

उपयुक्त देखिएमा सोको प्लट मिलानका लागी नगरपालिकाको अमिन/सर्भेक्षक बाट फिल्ड प्रतिवेदनको आधारमा कित्ताकाट सिफारिस गरिने छ ।

ऋ) नगरपालिका स्वयंले जग्गा विकास सम्बन्धी आयोजना स्वीकृत गरि एकीकृत बस्ती विकासका लागि जग्गा प्राप्ति, पूर्वाधार निर्माण गर्ने, जग्गा एकीकरण गरि पुन खण्डीकरण गर्ने र जग्गा फिर्ता गर्ने सम्बन्धमा कित्ता काटको व्यवस्था नगरपालिकाको निर्णय बमोजिम हुनेछ ।

ए) फर्म वा कम्पनीले जग्गा विकास योजनाको लागि निवेदन पेश गर्दा देहाय मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

देहाय

- क) आवास वा व्यावसायिक क्षेत्रमा पर्ने जग्गाहरूमा मात्र विकास योजना गर्नुपर्नेछ ।
- ख) प्लटिङ्ग तथा जग्गा विकास गर्ने जग्गाहरूको चारकिल्ला फिल्ड रेखाङ्कन नगरपालिकाको अमिनबाट वा नापी कार्यालयको अमिन र नगरपालिकाको अमिन संयुक्त रूपमा गराएको हुनु पर्ने ।
- ग) जग्गा विकास योजना गर्दा १३० बर्ग मिटर भन्दा सानो कित्ता काट्न पाइने छैन । कम्तीमा १० मिटर मोहडा रहनु पर्नेछ जग्गाहरूको / जग्गाको चौडाई भन्दा लम्बाई ४ गुणा भन्दा बढी नहुने गरी कित्ताकाट गर्नु पर्नेछ ।
- घ) जग्गा विकास गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास नक्सा बमोजिमको बाटो नेपाल सरकारमा चडाउनु पर्नेछ ।
- ङ) जग्गाको ५ प्रतिशत खुला क्षेत्र राख्नु पर्नेछ । सबै घरमा पुग्न सकिने गरि न्यूनतम ६ मिटरको ब्लक/पक्की कालोपत्रे सडक, बिजुली, ढल/नाला र खानेपानीको व्यवस्था भएको हुनुपर्नेछ ।

- च) विधुतको पोल प्रत्येक ३० मिटर देखि ५० मिटर वा ३ देखि ५ वटा प्लटको सिमानामा हुनु पर्नेछ ।
- छ) स्थायी संरचना/घर निर्माण गर्दा भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिम मात्र गर्न पाईने छ ।
- ज) प्रस्तावित जग्गा विकास योजना स्विकृति लिए पश्चात संशोधन गर्नु परेमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा संशोधन गर्न सकिने र संशोधन भएको कित्ताको थप राजश्व बुझाउनु पर्नेछ । प्रस्तावित नक्सा बमोजिम कार्य गर्दै जाँदा सिमाना सम्बन्धि विवाद आएर संधियारको जग्गा नपुगेर प्रस्तावित नक्सा भन्दा फरक जग्गा विकास गर्नु परेमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गर्न सकिने छ ।
- झ) जग्गा विकास योजनाको लागि कित्ता काट गर्ने प्रयोजनाका लागि सम्बन्धित फर्म वा कम्पनीले देहायका कागजात पेश गर्नुपर्नेछ ।
- जग्गाको कित्ता काटको प्रस्तावित नक्सा(सडक, नाला, खुल्ला क्षेत्र खुल्ने गरी)
 - कम्पनीको दर्ता नवीकरण
 - चारकिल्ला फिल्ड रेखाङ्कन प्रतिवेदन
 - जग्गा योजना (पूर्वाधार निर्माणको लगत इस्टिमेट)
 - सम्पूर्ण निर्माण कार्य सम्पन्न भएको रिपोर्ट
 - सम्बन्धित वडाको सिफारिस
 - चार किल्ला(संधियारको हस्ताक्षर) प्रमाणित संधियार नभएको हकमा सूचना प्रकासन गर्ने ।

- १५ विगाह भन्दा ठूलो योजनाको लागि प्रारम्भिक वातवावरिय परिक्षण ।

७. जग्गा विकास योजना स्वीकृतिको लागि प्राविधिक समिति

देहाय बमोजिमको एक प्राविधिक समिति गठन गर्ने ।

क) संयोजक:- योजनाशाखा प्रमुख

ख) सदस्य:- प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले तोकेको ईञ्जिनियर १ जना

ग) सदस्य:- सर्वेक्षक/ अमिन १ जना

घ) सदस्य सचिव:- घर नक्शा शाखा प्रमुख

उक्त समितिलाई सो कार्य गर्नका लागि आवश्यकता अनुसार विज्ञको सल्लाह तथा सेवा लिन सकिनेछ ।

७.१) फर्म वा कम्पनीले प्रस्ताव पेश गरेपछि प्राविधिक समितिले स्थलगत अध्ययन गरि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई प्रतिवेदन दिने ।

७.२) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले आफ्नो राय सहित कार्यपालिकामा पेश गर्ने र कार्यपालिकाले स्वीकृत गरेपछि जग्गा विकास योजनाका लागि सिफारिस गर्ने ।

७.३) दफा ६ को उपदफा ए बमोजिम निवेदन प्राप्त भएको ३० दिन भित्र उक्त निवेदन माथिको कारवाही सम्पन्न गरिसक्नुपर्नेछ ।

परिच्छेद -४

विविध

द) कर/गैरकर निर्धारणको आधार:- १) जग्गाको वर्गीकरण अनुसार व्यवसायिक औद्योगिक र आवासीय क्षेत्रको मूल्याङ्कनको आधारमा नगरपालिकाले सम्पत्ति कर निर्धारण गर्नेछ ।

- २) जग्गा बर्गीकरणको आधारमा नगरपालिकाले लगाउने अन्य कर शुल्कको दर तथा दायरा समेत निर्धारण गर्नेछ ।
- ९) प्रचारप्रसार:- १) यस कार्यविधिमा उल्लेखित व्यवस्थाको सम्बन्धमा वडा तथा बस्ती स्तरसम्म नगरपालिकाले प्रचारप्रसार गर्नुपर्नेछ ।
- १०) खारेजी तथा बचाउ:-
- क) यस कार्यविधि लागु हुनुभन्दा अगाडि भए गरेका कार्यहरू यसै कार्यविधि बमोजिम भएको मानिनेछ ।
- ख) यो कार्यविधि लागुहुनु भन्दा अगाडि कित्ताकाट भएका जग्गाहरूको हकमा १० मिटर मोहडा नभएपनि भवन निर्माण गर्न बाधा पर्नेछैन ।
- ग) यस कार्यविधिमा उल्लेखित व्यवस्थाहरू सम्बन्धित सबैले कार्यान्वयन गर्नुपर्नेछ ।
- घ) कार्यविधिमा उल्लेख नभएका विषयमा भू-उपयोग परिषदले तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

आज्ञाले
मोहनप्रसाद न्यौपाने
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत