

चाँगुनारायण नगरपालिका जग्गा विकास निर्देशिका २०७४

चाँगुनारायण नगरपालिका क्षेत्रमा तिव्र रुपमा बस्ती विकास हुँदै गएको तथा खाली जग्गाहरुमा विभिन्न व्यक्ति वा संस्थाले आफू खुसी जग्गा विकासका नाममा जथाभावी प्लानिङ गरी जग्गाको खण्डिकरण गर्दै आएको हुँदा उक्त कार्यलाई व्यवस्थित बनाउन विद्यमान ऐन कानूनको परिधि भित्र रही नगरक्षेत्रमाहुने जग्गा विकासका कार्यहरुमा एकरूपता कायम गर्न तत्काल आवश्यक देखिएकोले स्थानीय सरकार ऐन २०७४ को दफा (११) को उपदफा (५) को देहाय (क) (२) ले तोकेको कार्य क्षेत्र भित्र रही सोही ऐनको दफा (१०२) को उपदफा (२) ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी चाँगुनारायण नगरपालिकाको १८ औं बैठकबाट यो निर्देशिका पारित भै लागू गरिएको छ ।

परिच्छेद १

प्रारम्भ

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ : (१) यो निर्देशिकाको नाम “चाँगुनारायण नगरपालिकाको जग्गा विकास निर्देशिका २०७४” रहने छ ।

(२) ऐन निर्देशिका तुरुन्त लागु हुने छ ।

२. परिभाषा : विषय र प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा

(क) “निर्देशिका” भन्नाले चाँगुनारायण नगरपालिकाको जग्गा विकास निर्देशिका २०७४ सम्भन्धनु पर्दछ ।

(ख) “नगरपालिका” भन्नाले चाँगुनारायण नगरपालिका सम्भन्धनु पर्दछ ।

(ग) “प्रमुख” भन्नाले चाँगुनारायण नगरपालिकाका प्रमुख सम्भन्धनु पर्दछ ।

(घ) “उप-प्रमुख” भन्नाले चाँगुनारायण नगरपालिकाका उप-प्रमुख सम्भन्धनु पर्दछ ।

(ङ) “कार्यपालिका” भन्नाले चाँगुनारायण नगरपालिकाको कार्यपालिका सम्भन्धनु पर्दछ ।

(च) “प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत” भन्नाले चाँगुनारायण नगरपालिकाका प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत सम्भन्धनु पर्दछ ।

(ड) “पदाधिकारी” भन्नाले चाँगुनारायण नगरपालिकाका सम्बन्धीत क्षेत्रको पदमा हुनुभएको अधिकारी सम्भन्धनु पर्दछ ।

- (च) “सदस्य” भन्नाले चाँगुनारायण नगरपालिकाका कार्यपालिका सदस्यहरुलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (छ) “स्थानीय कानून” भन्नाले चाँगुनारायण नगरपालिकाको नगरसभा वा नगरकार्यपालिकाले बनाएको ऐन, नियम, निर्देशिका सम्झनु पर्दछ ।
- (ज) “**प्लानिङ्ग**” भन्नाले जग्गा विकास गरी बाटो, ढल निकास,खानेपानी विद्युत समेतको व्यवस्था गरी व्यवस्थित वस्ती विकासकोलागि तयार गरिएको जग्गा सम्झनुपर्छ ।
- (झ) योजना अनुमति भन्नाले यसै निर्देशिका अनुसार जग्गा विकास गर्न नगरपालिकाबाट दिइने अनुमतिलाई बुझ्नुपर्छ ।
- (ञ) पहुँच मार्ग भन्नाले जग्गा विकास गरिने स्थान सम्म पुग्ने बाटो सम्झनु पर्छ ।
- (ट) भु-उपभोग नक्सा भन्नाले प्लानिङ्ग गरिने जग्गाको विभिन्न प्रयोजनका लागि छुट्याउने प्रस्तावित कित्ता जग्गा, बाटो,ढल निकास,खुला क्षेत्र समेतको नाप, क्षेत्रफल एवम क्षेत्र खुलेको नक्सा सम्झनुपर्छ ।
- (ठ) संभाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन भन्नाले प्लानिङ्ग गरिने जग्गा क्षेत्रको प्रस्तावित र उपभोग, सामान्य,लाभान्वित जनसंख्या ,वातावरणीय **प्रभाव मुल्याङ्कन** सहितको कम्तीमा १ जना सहरी विकास योजना र इन्जिनियर समेतले सिफारिस गरेको प्रतिवेदनलाई बुझ्नुपर्छ ।
- (ड) विकासीत घडेरी भन्नाले प्रस्तावित जग्गा विकास गरिने क्षेत्रको जग्गामा कम्तीमा ०-३-०-० वा ९५ वर्गमिटर क्षेत्रफल भएको ६ मिटर मोहडा (२० फिट) कायम भएको र गहिराई..... फिट भएको कित्ता जग्गा बझ्नु पर्छ ।
- (ढ) खुल्ला क्षेत्र भन्नाले जग्गा विकास गरिने योजना क्षेत्रमा सार्वजनिक प्रयोजनको लागि छोडिने आवागमन मार्ग र घडेरी वाहेकको सार्वजनिक उपयोगको लागि तोकिएको मापदण्ड बमोजिमको क्षेत्र भन्ने बुझ्नु पर्छ ।
- (ण) सार्वजनिक बाटो’ भन्नाले जग्गा विकास योजना भित्र रहेको सार्वजनिक बाटो, चलन चल्तीको बाटो र पहुँचमार्ग समेतलाई जनाउनेछ ।
- (त) योजना अनुमति दस्तुर’ भन्नाले जग्गा विकास योजना गर्नका लागि नगरपालिकाबाट दिइने योजना अनुमतिका लागि तोकिए बमोजिमको नगद रकम भन्ने जनाउनेछ ।
- (थ) खुल्ला क्षेत्र व्यवस्थापन कोष’ भन्नाले यस निर्देशिकाको दफा बमोजिमको कोषलाई जनाउनेछ ।

परिच्छेद २

जग्गा विकास समिति

३. जग्गा विकास समितिको गठन: (१) नगरपालिका क्षेत्रमा हुने जग्गा विकास गर्नका लागि एक समिति गठन गरिनेछ ।

(२) दफा (१) बमोजिम गठित समितिमा देहाय बमोजिमका सदस्य रहनेछन् ।

- | | |
|--|-----------|
| (क) नगर प्रमुख | - अध्यक्ष |
| (ख) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत | - सदस्य |
| (ग) उपत्यका विकास प्राधिकरण जिल्ला स्थित कार्यालयको प्रमुख आयुक्त वा निजले तोकेको इन्जिनियर अधिकृत | - सदस्य |
| (घ) नगरपालिका पुर्वाधार समितिको संयोजक | - सदस्य |
| (ङ) जग्गा विकास गरिने सम्बन्धित वडाको अध्यक्ष | - सदस्य |
| (च) प्रमुख मालपोत अधिकृत वा निजले तोकेको मालपोत अधिकृत | - सदस्य |
| (छ) प्रमुख नापी अधिकृत वा निजले तोकेको नापी अधिकृत | - सदस्य |
| (ज) नगरपालिका शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखा -इन्जिनियर | - सदस्य |

(३) उपदफा (२) बमोजिम समितिमा आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित क्षेत्रमा काम गर्ने विज्ञलाई आमन्त्रित सदस्यका रूपमा आमन्त्रण गर्न सकिनेछ ।

(४) समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछ ।

- (क) सम्बन्धित पक्षले पेश गरेको प्लानिङ नक्सा र फिल्ड चेक जाँच गर्ने,
- (ख) पेश भएका कागजात एवम् प्रमाणका आधारमा जग्गा विकास गर्न स्वीकृति दिन मिल्ने नमिल्ने विषयमा निर्णय लिने,
- (ग) जग्गा विकास स्वीकृत गर्नुपूर्वका प्रकृयाका बारेमा सम्बन्धित पक्षलाई जानकारी गराउने
- (घ) तोकिएको अन्य कार्य गर्ने ।

(५) समितिले आफ्नो कार्यविधि आफै तयार गर्ने छ । समितिले उपदफा (४) मा उल्लेख भएका कामका अतिरिक्त अन्य कार्यहरु समेत थप गर्न सक्ने छ ।

परिच्छेद ३

प्लानिङ्ग प्रकृया

४. जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले पुर्‍याउने प्रकृया: (१) कुनै व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिका क्षेत्रमा जग्गा विकास गर्दा देहाय बमोजिमको प्रकृया पुरा गरि अनुसूची (१) बमोजिमको ढाँचामा नगरपालिकाले तोकेको निवेदन दस्तुर तिरी निवेदन दिनु पर्ने छ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको निवेदन दिदा निम्न विषय संलग्न हुनु पर्ने छ ।

(क) जग्गा विकास गरि घडेरी बनाइने क्षेत्रसम्मको पहुच मार्गको लोकेशन प्लान सहितको कित्ताको विवरण खुल्ने नक्साको ट्रेस,

(ख) सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गा विकास गर्ने सम्बन्धि मञ्जुरीनामा कागजको सक्कलै प्रति,

(ग) कति क्षेत्रफलमा जग्गा विकास गर्ने हो? सो को योजना खाका,

(घ) प्लानिङ्ग गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास गरिने जग्गाको हाल सम्मको मालपोत (एकिकृत सम्पत्तिकर लागु भए पछि एकिकृत सम्पत्ति कर) तिरेको प्रमाण ।

(ङ) संचालकले जग्गा विकास गर्दा साधसधियार, पानीको निकास, परम्परा देखी चलि आएको बाटो सार्वजनिक पर्ति जग्गा, पानी घाट आदिलाई कुनै प्रकारले नमिच्ने ब्यहोराको अनुसूची २ बमोजिमको प्रतिबद्धता पत्र,

(च) योजना क्षेत्रको संभाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन, भू-उपयोग नक्सा ।

(५) विकसीत घडेरीको विवरण पेश गर्नु पर्ने :-(१) जग्गा विकास गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा प्लानिङ्ग पश्चात कायम हुने विकसीत घडेरीको विस्तृत विवरण सहितको खाका पेश गर्नुपर्ने छ ।

(२) दफा (१) बमोजिमको विवरणमा पेश गर्दा निम्नानुसारको विषय खुलाई पेश गर्नुपर्नेछ ।

(क) प्लानिङ्ग गरिने जग्गा सम्म जोड्ने बाटोको चौडाई कम्तीमा ८ मिटरको हुनु पर्ने छ । प्लानिङ्ग क्षेत्र भित्रका बाटाहरु अनिवार्य रुपमा ६ र १.५ सेड व्याक मिटर चौडाइको कायम हुनु पर्ने ।

(ख) घुम्तीबाटो वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा ३.५ मीटरले बढी हुनु पर्नेछ ।

(ग) प्लानिङ्ग क्षेत्रको ढल निकासको साथै सतह पानीको उचित व्यवस्थापन हुने योजना पेश गर्ने ।

(घ) प्लानिङ्ग योजना पेश गर्दा बाटोको लागि कम्तीमा १५% र खुला क्षेत्रको लागि कम्तीमा ५% क्षेत्रफल छुटिएको हुनुपर्नेछ । तर ५ रोपनी भन्दा कमको क्षेत्रफलमा जग्गा विकास गर्दा खुल्ला क्षेत्र राख्नु अनिवार्य हुने छैन । खुला क्षेत्रको सटा कुल क्षेत्रफलले ५% हुने जग्गाको विकसित घडेरीको कच्ची मोटरबाटो सरहको मूल्यांकन ले हुने सरकारी मूल्यको ३ गुना शूलक वरावरले हुने रकम नगरपालिकाको खुला क्षेत्र व्यवस्थापन कोषमा जम्मा गर्नुपर्ने छ । उक्त कोषबाट नगरपालिकामा रहेको खुला क्षेत्रहरुको संरक्षण र व्यवस्थापनमा खर्च गरिने छ ।

(ङ) बाढीले क्षति पुऱ्याउन सक्ने र ३० डिग्री भन्दा भिरालो जग्गामा विकास गर्न पाइने छैन ।

(च) घडेरीको साईज कम्तीमा क्षेत्र ०-३-० वा ९५ वर्गमिटर भन्दा कम र घडेरीको गहिराई चौडाई ३ गुना नहुने गरी विकसित घडेरी योजना प्रस्ताव गर्नुपर्ने छ ।

(छ) घडेरीको आकार साभाव्यता **आयाकार** र घर बनाउन उपयुक्त हुनुपर्नेछ । प्रत्येक घडेरीको कित्तामा बाटोको पहुँच हुनुपर्नेछ ।

(ज) बाढी,पहिरोले क्षतिगर्न सक्ने र ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जग्गामा जग्गा विकास गर्न पाइने छैन ।

(झ) पहुँच मार्ग सम्म ढल निकास भएमा सो ढलमा आयोजना क्षेत्रको ढल निकास जड्नु पर्नेछ । ढल नभएको हकमा सेफ्टी ट्यांक र सोकपिटको माध्यमबाट फोहरपानी व्यवस्थापन गर्ने गरी योजना पेश गर्नुपर्नेछ । साथै योजना क्षेत्रमा आकासे पानीको उचित निकासको व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।

(ञ) खुला क्षेत्र आयोजनाको बिचमा सबैले उपयोग गर्न सकिने गरी छाड्नु पर्नेछ साथै २.५ आना भन्दा सानो सानो क्षेत्रफलमा खुल्ला क्षेत्र छाड्न पाइने छैन ।

(ट) योजना क्षेत्रमा सार्वजनिक पर्ति जग्गा पर्ने भएमा सो जग्गा योजना क्षेत्रले उपयोग गर्ने भएमा सो वरावरको जग्गा नगरपालिकाले तोकेको ठाँउमा सार्वजनिक बाटो र सार्वजनिक जग्गाको क्षेत्रफल वरावर जग्गा नगरपालिकाहरुलाई उपलब्ध गराउनुपर्ने छ ।

(ठ) खोला, खहरे, खाल्सी आदि भएको ठाउँमा प्लानिङ्ग गर्दा नगरपाकाले तोकेको मापदण्ड छोडी अनिवार्य रुपमा खोला, खोल्सी खहरे तर्फ बाटो बनाई खोलाबाट वस्ती सुरक्षित राख्न वृक्षारोपण, तारजाली, ग्रीन वेलट आदी बनाउनु पर्ने छ ।

(ड) योजना क्षेत्र भन्दा बाहिरको जग्गालाई हुनेगरी बाटो राखी नक्सा पेश गरेमा उक्त बाटोले हुने जग्गाधनिको अनिवार्य मञ्जुरी नाम पेश गर्नुपर्ने छ ।

(ढ) प्लानिङ्गका बाटोहरुमा गुणस्तरीय विद्युतका पोल र थ्री फेज तार समेत जडान गर्नुपर्ने छ । १० रोपनी भन्दा प्लानिङ्ग गर्दा विद्युत टान्सफर समेतको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । बाटोमा अनिवार्य खानेपानीको पाइपको व्यवस्था भएको हुनुपर्ने साथै खानेपानीको नेटवर्क स्केच समेत पेश गर्नुपर्ने छ ।

(ण) प्लानिङ्ग गर्दा छेउछाउका बाटो,ढल खानेपानीमा क्षतिभएमा उक्त संरचना मर्मत गर्ने जिम्मा सम्बन्धित जग्गा विकास कर्ता हुनेछ ।

परिच्छेद ४

जग्गा विकास स्वीकृत

दफा (५) जग्गा विकास गर्न स्वीकृत लिनुपर्ने: १) जानि भएपाई कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास योजना स्वीकृति नगरी जग्गा विकास सम्बन्धि कुनै कार्य गर्न पाइने छैन ।

२) यस निर्देशिका लागू हुनु पूर्व साविका गाविस वा नगरपालिकाबाट सिफारिस भै उपत्यका विकास प्राधिकरण बाट स्वीकृतभै आएका जग्गा विकास योजनाहरु समेत नगरपालिकाबाट तोकिएको दस्तुर तिरि स्वीकृत लिएर मात्र बेचबिखन गर्नुपर्ने छ । साथै स्वीकृती नलिई बेचबिखन भएको रहेछ भने सम्बन्धित जग्गा धनिबाट घर निर्माण गर्दा प्रति आनाको रु १०००।- दरले आयोजना स्वीकृती वापतको रकम असुल उपर गरिने छ । यसरी असुल उपर गरिने रकम उक्त क्षेत्रको पूर्वाधार विकासमा खर्च गरिने छ ।

३) माथी उपदफा (२) बमोजिम आयोजना क्षेत्र भीत्र नभएको क्षेत्रमा समेत घर नक्सा पास गर्दा वा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण लिदा प्रति नक्सा रु ४०००।- पूर्वधार विकास वापत रकम असुल गर्न सकिने छ ।

४) योजना अनुमती कारवाही:-

१) दफा (४) बमोजिम पेश भएको योजना अनुमति **विना** जग्गा विकास योजना स्वीकृती गर्दा नगरपालिकाले नियमानुसार प्रकृया अवलम्बन गर्नुपर्नेछ ।

(क) दरखात प्राप्त पश्चात नगरपालिकाको सहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखाले संलग्न कागजातहरु प्रचलित ऐन कानून कार्याविधि र **निर्देशिका** एवम नगरपालिकाले तोकेको मापदण्ड भीत्र भए नभएको रुजु गर्नुपर्ने,

(ख) प्राप्त विवरण कागजातहरुमा केही नपुग भए नपुग कागजात पेश गर्न सम्बन्धित निवेदकलाई निवेदन दर्ता भएको मितिले १५ दिन भीत्र अनुसूची २ अनुसारको ढाँचामा जानकारी प्रदान गर्ने,

(ग) खण्ड (ख) बमोजिम माग भएको विवरण प्राप्त भएपछि सम्बन्धित प्राविधिकले वडा अध्यक्षको रोहवरमा अनुसूची ३ बमोजिम को प्राविधिक प्रातिवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

(घ) खण्ड (ग) बमोजिम प्राविधिक प्रतिवेदन प्राप्त भएपछि दफा ३ बमोजिम गठन भएको समितिले प्लानिङ्ग अनुमतिको लागि सिफारिस गर्ने छ । समितिको सिफारिसको आधारमा तोकिएको राजश्व लिई नगरपालिकाले अनुसूची ४ को ढाँचामा सम्बन्धित पक्षलाई योजना अनुमती प्रदान गर्ने छ ।

दफा ६ योजना अनुमति नलिई जग्गा विकास गरेमा कार्वाही हुने:- १) नगरपालिकाबाट योजना अनुमति नलिई कसैले जग्गा विकास योजना संचालन गर्न पाइने छैन ।

२) उपदफा (१०) विपरित जग्गा विकास योजना संचालन गर्न लागेवा जग्गा विकास गरेको देखिएमा योजना क्षेत्रमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षले उक्त कार्य रोक्न लगाई नगरपालिकाबाट योजना स्वीकृतीका लागि सम्पर्क राख्न लिखित रुपमा जानकारी गराउने छ ।

३) उपदफा (२) बमोजिम सम्बन्धित पक्षले जानकारी प्राप्त गरेपछि अटेर गरेमा उक्त क्षेत्रको जग्गा खरिद विक्री गर्नका लागि घर बाटोको सिफारिस समेत रोक्क गर्न सकिनेछ । साथै उक्त क्षेत्रमा घर निमा)थका सवै **जनबन** रोक्कगर्न सकिने छ ।

४) यो निर्देशिका लागु हुन पूर्व जग्गा विकास योजना **सुरु** गरेका जग्गा विकास कर्ता वा हालको जग्गाधनीबाट तोकिएको अनुमति शुल्क, दस्तुर जरिवाना बापत तोकिएको रकम र खुला क्षेत्र व्यवस्थापन

कोष रकम समेत असुल गरी इजाजत प्रदान गर्न सकिने छ । जरीवाना वापत इजाजत प्रदानका लागि तोकिएको दस्तुरमा ५० % थप गरि लिइने छ ।

५) उपदफा (३) बमोजिम योजना अनुमति नलिई जग्गा विकास गरेको पाइएमा त्यस्ता जग्गाको साविकका जग्गाधनीबाट माथी उपदफा (४) बमोजिमको खर्च असुल गरिने छ ।

परिच्छेद ५

योजना अनुमति दस्तुर र विकसीत घडेरी

दफा ७ योजना अनुमती दस्तुर तिर्नु पर्ने:- १) प्रत्येक जग्गा विकास गर्ने व्यक्ती वा संस्थाले नियमानुसार शिर्षक नगरपालिकाले तोकेको दस्तुर बुझाउनु पर्ने छ,

क) निवेदन दस्तुर : प्रतिनिवेदन रु ५०००।-

ख) योजना अनुमती दस्तुर : नगर सभाले तोके बमोजिम

ग) खुला क्षेत्र व्यवस्थापनको रकम रु : दफा ४ को उपदफा (३) (घ) ले हुन आउने रकम

दफा ८ घडेरी विक्रीका लागि अनुमति दिने:- १) जग्गा विकासको स्वीकृत पश्चात स्वीकृत क्षेत्रमा जग्गा विकासको ५०% पूर्वाधार विकास भए पश्चात नगरपालिकाबाट निरीक्षण गरी त्यस्ता क्षेत्रका ५०% सम्म विकसित घडेरी विक्री गर्न अनुमति दिनु पर्ने छ ।

२) उपदफा (१) बमोजिम विक्री स्वीकृत भै ५०% घडेरी विक्री गर्दा समेत बाँकी पूर्वाधार निर्माण नगरेमा बाँकी घडेरी विक्रीमा रोकका लगाउन सकिने छ ।

३) घडेरी विक्री गर्दा घर बाटो वापत नगरपालिकाले तोकेको दस्तुर सम्बन्धित वडा कार्यालयमा बुझाई बाटोको सिफारिस लिनुपर्नेछ ।

दफा (९) इजाजत नामसारी:- १) नगरपालिकाबाट इजाजत प्राप्त भएपछि संचालकले अर्को व्यक्ती वा संस्थालाई प्लानिङ्ग स्वीकृत गर्दा लाग्ने दस्तुरको ५०% ले हुन आउने दस्तुर लिई इजाजत नामसारी गर्न सकिने छ ।

२) इजाजत पत्र व्यक्ती वा संस्थाले इजाजत लिए पश्चात प्रत्येक वर्ष इजाजत नविकरण गर्नुपर्ने छ । उक्त नविकरण दस्तुर तत्कालको राजश्वको ५% ले हुनेछ ।

परिच्छेद ६

विविध

दफा (१०) खुला क्षेत्र सम्बन्धि: १) खुला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८ वर्ग मिटर भन्दा कम र सोको चौडाई ८ मीटर भन्दा कम हुने गरी स्वीकृत प्रदान गरिने छैन । यस्तो खुला क्षेत्र प्रस्तावित योजना भन्दा बाहीरको साँध सिमाना छोएको हुनुपर्ने छ ।

दफा (९) कनै व्यक्तीले आफ्नो पैत्रिक हकभोग भीत्रको जग्गा मध्ये बाट नयाँ बाटो नखोली स-साना परिवारमा एकापरिवार भीत्र जग्गा विक्रि वा हक हस्तान्तरण गर्न चाहेमा उक्त जग्गाको क्षेत्रफा उललेख गरी सिफारिस गरिने छ ।

दफा (१२) प्लानिङ्ग नक्सा तयार गर्ने, सुपेरिवक्षण गर्ने जिम्मेवार तोकिएका विषयगत प्राविधिकहरुको शैक्षिक योग्यताको प्रमाण पत्र , इन्जिनियरिङ्ग कार्यान्वितमा दर्ता भएको प्रमाण पत्र र सम्बन्धित जग्गा विकास कर्ता संगको समझौता पत्र अनिवार्य रुपमा संलग्न गर्नपर्ने छ ।

दफा (१३) जग्गा प्लानिङ्ग गर्दा नेपाल सरकारबाट निर्णय भए बमोजिमका सानो क्षेत्रफलमा मित्ताकाट गर्न पाइने छैन । साथै नेपाल सरकार प्रदेश सरकार र नगरपाकिाबाट जग्गा विकास र खण्डीकरण निषेध गरेको क्षेत्रमा प्लानिङ्ग गर्न पाइने छैन ।

दफा (१४) माथीका दफा उपदफाहरुमा जुसुकै कुरा लेखिएपनि शिक्षण संस्था अस्पताल, चलचित्रहल, नाचघर सम्मेलन केन्द्रा प्रदर्शनी स्थल जस्ता धेरै मानिसहरु र सवारी साधनहरुको आवत जावत हुने प्रयोजनका लागि समेत हुने गरी ठुलो कित्ता जग्गा राखी जग्गा विकास गरिने डेम्बएका पार्किङ र आवागमनलाई समेत मध्ये नजर गरी आवश्यकता अनुसार आवागमन मार्ग र पार्किङ व्यवस्थाका लागि योजना अनुमति दिदा खुलाउन लगाउने छ ।

जग्गा विकास योजना अनुमति स्वीकृति (Planning Permit)

को लागि आवेदन दिँदा पेश गर्नुपर्ने कागजातहरू:

१. जग्गाधनी प्रमाण पुर्जा र हालसालै मालपोत तिरेको रसिद (करारमा दिने भए सो सम्बन्धी प्रमाण) ।
२. योजना क्षेत्र सिमांकित कित्ता नापी नक्सा (कित्ताहरू प्रष्ट बुझिने हुनु पर्ने) को सक्कल ब्लु प्रिन्ट ।
३. प्रस्तावित योजना क्षेत्र र सो क्षेत्रको पहुँच मार्गको लम्बाई, चौडाई र कुन साविक बाटोबाट शुरु हुने हो सो समेत खुलेको १:५०० वा १:१०० वा १:२००० स्केलको टोपोग्राफिकल नक्सा र कित्ता नापी नक्शाहरू ।
४. प्रस्तावित योजनाको भू-उपयोग नक्सा, उपविभाजन (क्वद मण्वष्वकष्यल ढवउ) (प्रारूप नक्सा) र प्रस्तावित योजनाको नक्सालाई योजना क्षेत्र सिमांकित कित्ता नापी नक्सामा उतार गरेको नक्सा ।
५. प्रस्तावित योजनाबाट उपलब्ध गराउने भौतिक पूर्वाधारहरू खास गरी बाटो, ढल, खुल्ला क्षेत्र आदिको लम्बाई, चौडाई, क्षेत्रफल, स्थान र स्तर खुलेको नक्सा सहितको योजना विवरण ।
६. खुल्ला क्षेत्र र सडकमा कुन कुन कित्ताको के कति जग्गा पर्ने हो सो को विवरण ।
७. प्रस्तावित योजना क्षेत्रका ढल निकास योजना क्षेत्र बाहिर कहाँ गएर जोडिने हो स्पष्ट भएको नक्सा अनिवार्य रूपमा पेश हुनुपर्ने छ । त्यस्तै उक्त नक्सामा खानेपानी र विद्युत वितरण लाईन कहाँबाट कसरी लैजान लागेको हो सो समेत खुलाउनु पर्नेछ । पछि बन्ने घरहरूबाट आउने फोहर पानी ढलको व्यवस्था कसरी हुने हो खुलाउनु पर्नेछ ।
८. प्रस्तावित योजनाका घडेरी संख्या, मोहडा, गहिराई र क्षेत्रफल खुलेको प्लानिङ्ग नक्सा उपविभाजन (Subdivision map) ।
९. प्रस्तावित योजना तर्जुमा गर्ने कन्सल्टेन्सी फर्म वा प्राविधिकले प्रचलित मापदण्ड र कानुन बमोजिम छ भनी दस्तखत गरेको प्रस्तावित योजनाको विवरण ।

१०. योजना सम्बन्धी कार्य गर्ने रजिष्टर फर्म वा कन्सल्टेन्सी भए सो सम्बन्धी प्रमाणहरु र नगरपालिकामा दर्ता भएको प्रमाण पत्र ।
११. योजना कार्यान्वयन कर्ताले सम्बन्धित व्यवसायको लागि नगरपालिकाबाट लिइएको इजाजत पत्रको प्रतिलिपि योजना अनुमति कारवाहीमा समावेश हुनुपर्ने, आकाशे पानी संकलन, भण्डारण र प्रयोग गर्न नगरपालिकाले निर्देशन दिन सक्ने छ ।

श्रीमान् प्रमुख ज्यू,

मिति:

चाँगुनारायण नगरपालिका ।

विषय: जग्गा विकास योजना स्वीकृति पाउँ ।

उपरोक्त सम्बन्धमा चाँगुनारायण नगरपालिकाको “जग्गा विकास निर्देशिका २०७४१” मा व्यवस्था अनुसार जग्गा विकास योजना तर्जुमा गरी कार्यान्वयन गर्न तपसिल बमोजिमको विवरण खुलाई निर्देशिकामा तोकिएको आवश्यक कागजातहरु समेत संलग्न गरी स्वीकृतिको लागि अनुरोध गरिन्छ । यसमा उल्लेखित व्यहोरा ठिक साँचो हो, फरक परे कानुन बमोजिम सहुँला बुझौला ।

चाँगुनारायण नगरपालिका वडा नं.....साविक गा.वि.स., वडा नं.....

नक्सा सिट नं. :

कित्ता नं. :

कित्ता क्षेत्रफल :

कुल कित्ता संख्या :

कुल क्षेत्रफल :

जग्गाको चारकिल्लाको विवरण:

पूर्वमा :

पश्चिममा :

उत्तरमा:

दक्षिणमा :

- पहुँच मार्गको हालको चौडाई मी. प्रस्तावित चौडाई भए, मी.
- प्रत्येक घडेरीमा सुरक्षित र स्थायी आवागमन मार्गको व्यवस्था

❖ बाटोको स्वामित्व :

सार्वजनिक ☐

४ मी

५ मी

६ मी र सो भन्दा बढि

आवागमन मार्गको चौडाई

घडेरीमा पुग्ने बाटो प्रयोजनको लागि मञ्जुरनामा लिनु पर्ने/नपर्ने

बाटो परेको कित्ता बाटो प्रयोजन भनी स्पष्ट तोकिइने/नतोकिइने

- योजनास्थलमा खानेपानी आपूर्ति व्यवस्था

नजिकको खानेपानी लाईनदेखि कति मीटर टाढा पर्छ ? मी.

- विजुलीको व्यवस्था नजिकको

नजिकको विजुलीको पोल/ट्रान्सफर्मरबाट कति टाढा पर्दछ ? मी.

- फोहोर पानी ढलको निकास व्यवस्था कसरी गर्ने ?

.....

- आकासे पानीको निकास कसरी गर्ने ?

.....

- योजना क्षेत्रभित्र पर्ने जग्गाहरुको जग्गाधनीहरुको योजना संचालनको लागि सहमति भएको/नभएको

निवेदकको नाम :

संस्थाको नाम :

ठेगाना :

फोन नं. :

(संघ संस्था भए संस्थाको छाप)

निवेदकको तर्फबाट दस्तखत गर्नेको नाम:

दस्तखत :

पद :

मिति

अनुसूची - २

श्री

विषय: थप छुट भएको कागजात उपलब्ध गराउने ।

तहाँ बाट चाँगुनारायण नगरपालिकाको निजी क्षेत्रबाट गरिने “जग्गा विकास सम्बन्धी निर्देशिका २०७१” र प्रचलित मापदण्ड बमोजिम मितिमा जग्गा विकास योजना तर्जुमा गरी कार्यान्वयन गर्न चाँगुनारायण नगरपालिका वडा नं.,मा विकास योजना स्विकृतीको लागि पेश गर्नु भएको पत्र साथ संलग्न नक्सा र विवरणहरु मध्ये देहाएका विषयमा थप कागजात आवश्यक भएको हुँदा ७ (सात) दिनभित्र उक्त कागजातहरु उपलब्ध गराउनु हुन अनुरोध गरिएको छ । उक्त कागजातहरु प्राप्त भएपछि मात्र योजना स्विकृती सम्बन्धी कारवाही अगाडि बढाइने व्यहोरा अनुरोध छ ।

माग गरिएको कागजातको विवरण:

१.

२.

सुधार गर्नु पर्ने विवरण:

१.

२. चाँगुनारायण नगरपालिका

अनुसूची - ३

जग्गा विकास योजना सम्बन्धी प्राविधिक प्रतिवेदन

श्रीमान् प्रमुख ज्यू,

चाँगुनारायण नगरपालिका,

खरिपाटी, भक्तपुर ।

विषय :- स्थलगत निरीक्षण गरी प्रतिवेदन पेश गरेको ।

महोदय,

प्रस्तुत विषयमा मिति दर्ता नं. मा यस कार्यालयमा दर्ता भएको चाँगुनारायण नगरपालिका वडा नं.मा श्रीले व्यवस्थित वसोवास गर्न आवास आयोजना संचालन गर्नको लागि योजना स्वीकृती गरी पाउन अनुरोध गर्दछु भनी पेश भएको निवेदन अनुसार स्थल निरीक्षण गर्दा निम्नानुसार भएको विवरणहरु श्रीमान्मा पेश गर्दछौं

- स्थान :-
- निवेदकको नाम:
- प्लानिङ्गको किसिम : - विकसित घडेरी
- कम्पनीको रजिष्ट्रेशन नं. :-
- कन्सल्टेन्सी फर्मको लाइसेन्स परिषदमा दर्ता भएको :-
- चार किल्ला :-
 - पूर्व तर्फ :- कि.नं.
 - पश्चिम तर्फ :-
 - उत्तर तर्फ :- कि.नं.
 - दक्षिण तर्फ :- कि.नं.
- कूल कित्ता संख्या :-
- कूल क्षेत्रफल :-.....(श्रेष्ठा अनुसार)
- साइट अनुसारको कूल क्षेत्रफल :-
- व्यक्तिको नाममा रहेको कित्ता :-
- पति कित्ता नं. -
- नेपाल सरकारको नाममा रहेको बाटो -
- गुठीको नाममा रहेको कित्ता संख्या :- X
- नापी कार्यालय, भक्तपुरको मिति को प्राप्त पत्रानुसार कुलो एवं गोरेटो बाटोको क्षेत्रफल तथा सार्वजनिक जग्गाको विवरण खुलाई पठाएको
- मालपोत कार्यालय, भक्तपुरको मितिमा जग्गाधनी प्रमाण पूर्जाको सेस्ता उत्तर प्राप्त भएको सेस्ता अनुसार ठिक देखिएको ।

-को कार्यालय मितिको पत्रानुसार उल्लेखित कित्ता जग्गाहरुमा प्लानिङ्ग स्वीकृतीको लागि सिफारिस पठाइएको व्यहोरा पत्र प्राप्त भएको ।
- न.पा बाटा Approach Road सम्बन्धमा मि भनि सिफारिस पत्र प्राप्त ।

भौतिक विकास योजनामा निम्नानुसारका पूर्वाधारहरुको व्यवस्था गरेको देखिन्छ ।

१. सडक बाटोको चौडाई

सि.नं	विवरण	मापदण्ड अनुसार हुनुपर्ने चौडाई	कैफियत
अ	मूल सडकमि.	

२. Plot Size

सि.नं	विवरण	मापदण्ड अनुसार हुनुपर्ने चौडाई	कैफियत
अ	घडेरी चौडाई	६ मि. न्यूनतम	मापदण्ड अनुसार भएको
आ	घडेरी क्षेत्रफल	०-२-२-० न्यूनतम	मापदण्ड अनुसार भएको

३. Depth of Plot

सि.नं	विवरण	मापदण्ड अनुसार हुनुपर्ने चौडाई	कैफियत
अ	२ आना २ पैसा -४ आना सम्म	१.५ X चौडाई	मापदण्ड अनुसार भएको
आ	४ आना भन्दा बढी ८ आना सम्म	१.७५ X चौडाई	मापदण्ड अनुसार भएको

४. आधारभूत सुविधाहरुको व्यवस्था

सि.नं	विवरण	मापदण्ड अनुसार हुनुपर्ने चौडाई	कैफियत
अ	सतह ढलको व्यवस्था	उपयुक्त व्यवस्था हुनुपर्ने	Septic Tank / Soakpit निकास हुनेगरी योजना पेश भएको
आ	फोहर पानी ढलको व्यवस्था	उपयुक्त व्यवस्था हुनुपर्ने	Septic Tank / Soakpit निकास हुनेगरी योजना पेश भएको
इ	विजुली वितरण प्रणाली	उपयुक्त व्यवस्था हुनुपर्ने	विद्युत प्राधिकरणसंग समन्वय गरी व्यवस्था गर्ने योजना पेश गरेको

५. भू-उपयोग वितरण

क्र.स	विवरण	मापदण्ड	प्रस्तावित
१	सडकको क्षेत्रफल	आवश्यकता अनुसार	व.मि %
२	घडेरीले चर्चिने क्षेत्रफल	%
३	खुल्ला क्षेत्र	५%% पेश गरिएको
४	कुलोको क्षेत्रफल		

६. पेश गर्नु पर्ने कागजातहरु

क्र.सं.	योजना स्वीकृतको लागि आवेदन दिँदा पेश गर्नु पर्ने कागजात	पेश भएको / नभएको	कैफियत
१	जग्गाधनी प्रमाण पूर्जा र हालसालै तिरो तिरेको रसिद (करारमा लिने भए सो सम्बन्धी प्रमाण) ।	भएको	
२	योजना क्षेत्र सिमांकित कित्ता नापी नक्शा (कित्ताहरु प्रष्ट बुझिने हुनु पर्ने) ।	भएको	
३	प्रस्तावित योजनाको प्रारूप नक्शा र प्रस्तावित योजनाको नक्सालाई योजना क्षेत्र सिमांकित कित्ता नापी नक्षामा उत्तार गरेको नक्शा ।	भएको	
४	प्रस्तावित योजनाबाट उपलब्ध गरउने भौतिक पूर्वाधारहरु खास गरी बाटो, ढल खुलाक्षेत्र आदीको लम्बाई, चौडाई, क्षेत्रफल, स्थान र स्तर खुलेको नक्शा ।	भएको	
५	प्रस्तावित योजना तर्जुमा गर्ने कन्सल्टेन्सी फर्म वा प्राविधिकले प्रचलित मापदण्ड (नम्स) र कानून अनुसार छ भनी दस्तखत गरेको प्रस्तावित योजना विवरण ।	भएको	
६	प्रस्तावित योजना कार्यान्वयन कर्ताले मापदण्डमा उल्लेख गरिए अनुसारको विवरण खुलाई योजना स्विकृतीको लागि यस कार्यालयमा निवेदन दर्ता गराउनु पर्ने ।।	भएको	
७	प्रस्तावित योजनाका घडेरी संख्या, मोहडा गहिराई र क्षेत्रफल खुलेको प्लटिङ्ग नक्शा ।	भएको	
८	प्रस्तावित योजना क्षेत्रको पहुँच मार्गको लम्बाई, चौडाई र कुन साविक बाटोबाट शुरु हुने को सो समेत खुलेको १: १००० वा १:२००० स्केलको टोपो र कित्तानापी नक्शाहरु ।	भएको	
९	प्रस्तावित योजना क्षेत्रका ढल निकास योजना क्षेत्र बाहिर कहाँ गएर जोडिने हो स्पष्ट भएको नक्शा अनिवार्य रुपमा पेश हुनपर्नेछ । त्यस्तै उक्त नक्षामा खानेपानी र विद्युत वितरण लाईन कहाँ बाट कसरी लैजान लागेको हो सो समेत खुलाउनु बान्छनिय हुनेछ ।	भएको	

६. स्थलगत निरिक्षण र योजना सम्बन्धमा

माथि उल्लेखित.....प्लानिङ्ग पर्मिटको लागि पेश गरेको फाइल उपर स्थलगत निरिक्षण गर्दाजाने पिच बाटोमि. चौडाई आयोजना प्रवेश गर्नेमि को प्रवेश मार्ग र अन्य सवै मि. र मि. रहने गरी प्रस्ताव पेश गरेको र साथै **Fire van** र **Ambulance** आवत जावत गर्न मिल्ने गरी योजना पेश गरेकोले **Planning Permit** को लागि आवश्यक कारवाहीको लागि पेश गरेका छौ ।
तयार पार्ने

नाम -

पद -

दस्तखत -

नाम -

पद -

दस्तखत -

विकसित घडेरीको कुल क्षेत्रफल र प्रतिशत :सडकको कुल क्षेत्रफल र प्रतिशत :

.....

खुल्ला क्षेत्र कुल क्षेत्रफल र प्रतिशत :

तयार गर्ने (ओ.सी./ड्राफ्टम्यान)

नाम :

दस्तखत :

मिति :

सम्बन्धित वडा अध्यक्ष

नाम :

दस्तखत :

मिति :

जाँचगर्ने (ईन्जनीयर/आर्किटेक्ट)

नाम :

दस्तखत :

मिति :

विषय: जग्गा विकास योजना स्वीकृति दिइएको बारे ।

श्री

.....।

तपाईं श्री ले चाँगुनारायण नगरपालिका वडा नं.
साविक गा.वि.स. वडा नं. , नक्सा नं. कित्ता नं. मा चाँगुनारायण
नगरपालिकाको निजीक्षेत्रबाट गरिने "जग्गा विकास सम्बन्धी निर्देशिका - २०७१" अनुसार जग्गा
विकास योजना स्वीकृतिका लागि दरखास्त साथ पेश गरिएको नक्सा र अन्य कागजपत्र र संलग्न
प्राविधिक प्रतिवेदनको जाँच गर्दा सम्पूर्ण प्राविधिक पक्षहरु निजीक्षेत्रबाट गरिने "जग्गा विकास
सम्बन्धी निर्देशिका - २०७१" र प्रचलित मापदण्ड अनुसार भएकोले यस नगरपालिकाको मिति
..... को निर्णय अनुसार तपाईंलाई यो जग्गा विकास योजना स्वीकृति दिइएको
छ ।

योजना प्रमुख

स्वीकृत गर्ने
प्रमुख

अनुसूचि ६

.....को निवेदन अनुसार कि. नं क्षेत्रको जग्गामा विकसीत घडेरी निर्माण गरी विक्रिगर्न मिति २०७३ मा निवेदन पेश भएको र सो पश्चात बाट उक्त कित्ताको श्रेस्ता र नापीबाट नक्सा माग गरिएको मा दुवै स्थानबाट प्राप्त श्रेस्ता नक्सा अनुरूप निवेदनले माग गरेको विवरण मिलेको देखिएको Planning permit सम्बन्धन काठमाडौं उपत्यकामा नगरपालिकाहरुमा गरिने निर्णय सम्बन्धि मापदण्ड २०७२ अनुसार कार्य गर्न कार्यालयको तर्फबाट प्रविधिक श्री..... समेतको प्राथमिक प्रतिवेदन प्राप्त हुन आएको

प्राप्त विवरण

- १) स्थान: चाँगुनाराया न.पा वडा नं (साविक.....गा.वि.स.....वडा नं.....)
- २) निवेदन:-.....
- ३) प्लानिङ्गको किसीम:- विकसित घडेरी
- ४) ४ किल्ला (उक्त स्थानको
- ५) कुल कित्ता संख्या र क्षेत्र.फ. (श्रेस्ता अनुसार) र फिल्ड अनुसार
- ६) कित्ता कसका नाममा
 - क) कम्पनी
 - ख) व्यक्ती
 व्यक्ती/कम्पनीका नाममा भए नियमहरुको मञ्जुर
- ७) प्रति जग्गा क) नेपाल सरकारको नामा रहेको अन्य जग्गा ख) गृही जग्गा ग) यथास्थीतीमा छाडिने कित्ता (जहाको त्यही)
- ८) बाटो, कुलो,जग्गाको क्षेत्र.फ (नापीबाट भिकाउने)
- ९) Approach Road कम्तीमा ८ मीटर हुनुपर्ने

२) Plot Size (विवरण)

घडेरी चौडाई
क्षेत्रफल

माप दण्ड

६ मी न्यूनतम
२.५ आना

पेभ गरेको



Depth Plot

क्र.स	विवरण	मापदण्ड
१	२.५ आना	चौडाई X १.५
२	४ आना	चौडाई X १.७५

३) आधारभुत सुविधा

क्र.स	विवरण	मापदण्ड	निकास हुने गरी योग्य
-------	-------	---------	----------------------

१	सतह ७ ल	निवासको व्यवस्थापन		संग समन्वय गरी पेश गर्ने योजना
२	फोहर पानी ७ ल	उपयुक्त व्यवस्थापन	septic tank + sookpit	
३	विद्युत वितरण	"	विद्युत	
४	खानेपानी	"	खानेपानी	

४) भु उपयोग

क्र.स	विवरण	मापदण्ड	प्रस्तावित	कैफियत
१	सडकको क्षे.फ.	२०% सम्म		
२	घडेरीले थामिने क्षे.फ			
३	खुला क्षेत्र	५%		
४	अन्य क्षेत्र			

पेश गर्नुपर्ने कागजात

- १) कित्ता -लालपुर्जा-तिरो-कारार भए सो को प्रति
- २) ब्लु प्रिन्ट र कम्प्युटर प्रिन्ट
- ३) प्रारूप नक्सा (घडेरीको) दर्तावाला ईन्जिनियर तथा कन्सल्टेन्सिले प्रमाणित गरेको
- ४) खुला क्षेत्र/बाटो ढल, स्पष्ट देखिने नक्सा
- ५) प्रस्तावित घडेरीको संख्या मोहडा, गहिराई, क्षे.फ खुलाएको नक्सा
- ६) पहुँच मार्गको लम्वाई, चौडाई १:१००० वा १:२००० टोपो कित्ता नापी नक्सा

प्राविधिकको स्थगत रिपोर्ट; एम्बुलेन्स, फायरब्रिगेड छिर्न सक्ने बाटो हुनु पर्ने

निम्न शर्तमा प्लानिङ्ग इजाजत दिने ।

- १) काठमाण्डौँ उपत्यका नगरपालिकाहरुमा गरिने निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड २०६४ को पालना गर्नुपर्ने,
- २) काठमाण्डौँ उपत्यका विकास प्राधिकरण भक्तपुरले स्वीकृत गरेको योजना अनुसारको ब्रोसर हुनुपर्ने ,
- ३) पेश गरिएको प्लान अनुसार फिल्ड मा काम नभए उपत्यका विकास प्राधिकरण ऐन २०४५ अनुसार कारवाही हुने,
- ४) डिप बोरिङ्ग गर्दा के.यू.के.एल (KUKL) बाट स्वीकृत लिनुपर्ने,
- ५) अन्य कुराको हकमा प्रचलित कानून अनुसार हुने ।

अनुसूची ७

निवेदन

जग्गा विकास गर्नको लागि सांद सधियारको नाममा जारी सार्वजनिक सूचना

चाँगुनारायण नगरपालिका वडा नं(साविक.....गा.वि.स.....वडा नं.....कि.नं.....) मातपसिल योहरी भित्र जग्गा पालानिडको लागिको निवेदन पेशहुन आएको हुँदा उक्त कार्य गर्दा त्यस क्षेत्रमा बसोबास गर्ने साध सधियार लाई कुनै प्रकारको असर पर्दै पर्दैन । माग वमोजिम जग्गा पालनङ्ग स्वीकृत लिदा परम्परादेखी चलिआएका पर्व पूजा संचालनमा बाधा उत्पन्न हुनुहुदैन , सार्वजनिक क्षेत्र, पानिको निकास आदी लाई कुनै असर पर्छ वा पर्दैन ? यो सूचना टाँस भएको मितिले १५ दिन भित्र नगरपालिकाको शहरी विकास तथा भवन निर्माण सम्बन्धी सप्रमाण उजुरी गर्नुहुन सम्बन्धित सरोकारवालाको नाममा यो सूचना पेश गरिएको छ । तोकिएको म्यादभीत्र उजुरी नपरेमा जग्गा विकास निर्देशिका २०७४ वमोजिम भै जाने व्यवहोरा सूचीत गरिन्छ ।

चौहडी विवरण

१. पूर्व :

२. पश्चिम :

३. उत्तर :

४.दक्षिण :

अनुसूची ८

सूचना टाँसको मूचूल्का

चाँगुनारायण नगरपालिकाको च.नंमिति.....को पत्रानुसार श्री.....ले साविक.....गा.वि.स.....वडा नं.....कि.नं.....मा जग्गा पार्लनङ्ग गर्ने सम्बन्ध प्राप्त सूचना बुझिलिई हामी तपशिलका मानिसहरुले सहमति गरी दियौ ।

तपशिल :

१. पूर्वपटीको संधियार :

२. पश्चिमको संधियार :

३. उत्तर संधियार :

४. दक्षिणको संधियार :

साक्षीहरु :

१. चाँगुनारायण नगरपालिका वडा नं.....को श्री.....

२. चाँगुनारायण नगरपालिका वडा नं.....को श्री.....

३. चाँगुनारायण नगरपालिका वडा नं.....को श्री.....

रहोवर :

चाँगुनारायण नगरपालिका वडा नं.....को वडा अध्यक्ष/सदस्य श्री.....

काम तामेल गर्ने, श्री चाँगुनारायण नगरपालिकाको कर्मचारी श्री.....

इति संम्भत २०७४ / / रोजमा शुभम्

अनुसुचि ९

सर्जमिन मुचुल्का

लिखितम् हामी तपशिल वमोजिमका मानिसहरु आगे चाँगुनारायण न.पा. वडा नं.....(साविकगा.वि.स.....वडा नं.....मा रहेको कित्ता हरू.....मा जग्गा विकास गरी विकसीत घडेरी विक्री गर्ने उद्देश्यले श्री.....ले मितिमा नगरपालिका निवेदन भएको र नगरपालिका बाट उक्त माग अनुसार जग्गा विकास गर्न नमिल्नेभए सप्रमाण उजुरी दर्ता गर्न मिति २०७४/...../..... सार्वजनिक सूचना समेत जारी भै सकेको छ । उक्त म्याद भित्र कसैको उजुरी नपरेको तत सम्बन्धमा निवेदनले आफ्नो हक भोग तथा अन्य जग्गाधनीको हक भोगको जग्गा समेत जग्गा विकासका लागि मञ्जुरीनामा समेत संलग्न गरी निवेदन पेश गरेको सन्दर्भमा निवेदकको माग अनुसार जग्गा विकास गर्दा तर्दा साध साधियारवाला लाई कुनै असर पर्छ पढैन ? सन्धी सर्पण, बाटो घाटो, निकास, सार्वजनिक स्थल आदीमा बाधा अर्चन पर्छ पढैन ? पछि सम्म फरक नपर्ने गरी स्पष्ट व्यहोरा खोला लेखाई दिनुहोस भनि नगरपालिकाबाट खटी आउनुभएको कर्मचारीबाट सोधनी हुँदा सो सम्बन्धमा तपशिलको व्यवहोरा लेखी लेखाई सम्बन्धीत वडा कार्यलय मार्फत नगरपालिकामा चढायौं ।

यसमा निवेदकले जग्गा विकास सम्बन्धी माग गरेको कित्ता जग्गाहरु निज लगायत मञ्जुरी दिने व्यक्तिहरुका नाममा दर्ताभएका हुन् । निजलाई नापनक्सा अनुसार जग्गा विकास गर्न स्विकृति प्रदान गरेमा हामि साँध साँधियारको मञ्जुरी छ । साथै पार्लिङ क्षेत्र भीत्रपर्ने सार्वजनिक जग्गाको संरक्षण सम्बन्धमा नगरपालिका बाटै गर्ने व्यवस्था हुन समेत हामी माग गर्दछौं । अन्य विषयहरु र सन्धीसर्पण बाटोघाटो सार्वजनिक स्थल आदीमा जग्गा विकास योजनाले कुनै बाधा नपर्ने समेत लेखी दियो । यसमा उल्लेख भएका कुराहरु सबै ठिक हुन फरक परे कानुन वमोजिम सजाय भोग्न तयार छौं ।

भनि सहि गर्ने : १) पूर्व पटीको सधियार
२) पश्चिम पटीको सधियार
३) उत्तर पटीको सधियार
४) दक्षिण पटीको सधियार

रोहवर : यो सर्जमिन भै रोहवरमा भएको ठिक साचो हो ? यसमा उल्लेखित भएवमोजिम जग्गा विकास योजना स्वीकृत जग्गा योजना स्वीकृत प्रदान गर्न मञ्जुरी सहि भनि सहि गर्ने वडा अध्यक्ष श्री...../..... वडा नं.....का

इति सम्बत २०७४/...../..... मा

चाँगुनारायण नगरपालिका

मिति : २०७४ / /

पत्र संख्या :

चलानी नं :

विषय : प्लानिङ परमिट दिएको सम्बन्धमा

श्री रोडसो रियल इस्टेट प्रा.लि

सुन्धारा, काठमाडौं

प्रस्तुत विषयमा त्यस प्रा.लि र साविक
.....हाल.....स्थित कि.नं.....

..... यसका साथै उल्लेखित साविक
किताहरुबाट भएका जग्गाहरुमा व्यवस्थित बासोबासबो लागि घडेरी विकास गर्नका लागि नक्सा एवं
अन्य आवश्यक कागजातहरु संलग्न राखि पहिलो चरणको प्लानिङ परमिट माग गर्नु भएकोमा यस
कार्यालयको मिति २०७ / / को निर्णय बमोजिम सार्वजनिक तथा पर्ति जग्गा आदिको Master
Plan बमोजिम स्थानान्तरण गरी देहाय बमोजिमको शर्तहरुको प्रतिवद्धता प्राप्त भईसकेकोले सोही
शर्तहरुको अधिनमा रही त्यस प्रा.लि द्वारा प्रतिवद्धता जाहेर गरिएको शर्तहरु त्यस प्रा.लि बाट पालना
भए नभएको सम्बन्धमा यस कार्यालयबाट अनुगमन गरिने भएकोले यथाशिघ्र आवश्यक व्यवस्था
मिलाई कार्यान्वयन गर्नुहुन अनुरोध गरिन्छ ।

देहाय बमोजिम शर्तहरुको अधिनमा रही योजना अनुमति संचालन गर्ने

१. आयोजनाले तयार पार्ने ब्रोसर, स्विकृत मास्टर प्लान अनुसारको हुनुपर्ने छ र सो ब्रोसर का.उ.वि.प्रा
जिल्ला आयुक्तको कार्यालय भक्तपुरबाट स्विकृत भएपछि मात्र प्रचार प्रसार गर्ने ।

२. काठमाडौं उपत्यका भित्रका नगरपालिका र नगरोन्मुख गा.वि.स हरूमा गरिने निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड, २०६४ को पालना गर्ने ।

३. भौतिक विकाससँग सम्बन्धित आधारभुत सेवा सुविधाहरु उपलब्ध गराए वापत नियमानुसार लाग्ने सेवा महशुल खरिदकर्ताले नै व्यहोर्नु पर्ने छ ।

४. पेश भएको **Master Plan** अनुसारको कार्य भए नभएको सम्बन्धमा काठमाण्डौ उपत्यका विकास प्राधिकरण, जिल्ला आयुक्तको कार्यालय भक्तपुरले अनुगमन गरी सो अनुसार नगरेको भए काठमाण्डौ उपत्यका विकास प्राधिकरण ऐन, २०४५ अनुसारको कारवाही हुनेछ ।

५. त्यस श्री प्रा.लि र प्रा.लि को नाममा रहेको जग्गा छुटाछुटै कित्ता एकिकरण समेत गर्न स्वीकृती दिइएको छ ।

६. खुलिसकेको प्रवेश मार्ग र योजना क्षेत्र भित्र प्रस्ताव गरिएको बाटोहरुलाई सार्वजनिक कायम गरिने छ ।

७. त्यस श्री प्रा.लि ले **Master Plan** मा एचयउयकभम गरे बमोजिम खुल्ला क्षेत्र (**Open Space**) लाई सम्बन्धित मालपोत कार्यालयबाट सोही प्रयोजनको लागि छुटाइ एकिकरण गरी आएपछी मात्र अन्य निर्माण गर्ने र गराइने छ ।

८. आयोजना क्षेत्रमा निर्माण हुने प्रत्येक घरमा Septic Tank र Soakpit को व्यवस्था गर्नुपर्ने छ ।

९. त्यस श्री प्रा.लि ले आयोजना क्षेत्रभित्र भएको पर्ति, कुलो, गोरेटो बाटोलाई स्थानान्तरण गरी व्यवस्थापन गर्ने गरी स्वीकृती प्रदान गरिएको छ ।

१०. त्यस श्री प्रा.लि ले सम्बन्धित नगरपालिकाबाट मिति २०७ / / मा स्वीकृती लिए अनुसार र मिति २०७ / / मा प्रस्ताव गरे बमोजिम आयोजनामा जाने बाटोमा सार्वजनिक मठ मन्दिर, पाटी पौवा, पुल पुलेसा आदिलाई असर नपर्ने गरी ८ मि. चौडाईको पहुँच मार्गको निर्माण गर्ने ।

११. आकासे पानीलाई संकलन गरी सो उचित व्यवस्थापन गर्ने

१२. अन्य प्रचलित कानून बमोजिम नेपाल विद्युत प्राधिकरण, काठमाण्डौ उपत्यका खानेपानी लिमिटेड, नेपाल दुरसंचार संस्थान, नेपाल नागरिक उड्डयन प्राधिकरण आदि कुनै पनि निकाय वा संस्थाबाट अनुमति वा स्वीकृति लिनु पर्ने र वाध्यात्मक रुपमा गर्नुपर्ने कुराहरुको सम्बन्धमा त्यस्तो अनुमति वा स्वीकृती तत् तत् निकाय वा संस्थाबाट लिने र पालना गर्ने गराउने छ ।

१३. त्यस श्री प्रा.लि ले प्लानिङ्ग परमिट लिई बुकिङ्ग खुल्ला गरेपछि र ग्राहकबाट बुकिङ्ग गरिसकेपछि निजहरुको सहमति विना प्लानिङ्ग परमिट परिवर्तन गरिने छैन ।

१४. त्यस श्री प्रा.लि ले भू-उपयोग परिवर्तन गर्नुपरेमा **Location** लगायत अन्य प्रदान गरिने सेवा सुविधामा फेरवदल गर्नुपरेमा जिल्ला आयुक्तको कार्यालयबाट स्वीकृत लिई गर्ने ।

१५. प्लानिङ्ग परमिट अनुसार प्लानिङ्ग क्षेत्रभित्रका जग्गाको विषयमा कुनै ग्राहकले कुनै विवाद उठाएमा विवादको समाधान गर्ने जिम्मेवारी वहन त्यस प्रा.लि.ले गर्ने ।

बोधार्थ :-

श्री काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण, अनामनगर, काठमाडौं

श्री मालपोत कार्यालय -आवश्यक कार्यार्थ स्वीकृत नक्सा थान एक प्रति संलग्न गरी पठाएको अनुरोध छ)

श्री नापी कार्यालय, भक्तपुर

श्री वडा नं ३ कार्यालय ,चाँगुनारायण नगरपालिका, भक्तपुर

लोकनाथ भुषाल
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत