पोखरा महानगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

पोखरा महानगरपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्ड ०८) पोखरा, चैत्र २७ गते, २०८१ साल (संख्या २३

भाग २

पोखरा महानगरपालिका

जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०८१

प्रस्तावना : पोखरा महानगरपालिका क्षेत्रमा सहरीकरण भइरहेको परिप्रेक्ष्यमा महानगरपालिका भित्र व्यवस्थित बस्ती विकास गर्न, आवासीय क्षेत्रमा आधारभूत सहरी सेवा सहज रुपमा विस्तार एवं व्यवस्थापन गर्न, उत्पादनको स्रोतको रुपमा रहेको भूमिको अव्यवस्थित खण्डीकरण रोक्न, जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यलाई व्यवस्थित गर्दै जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको काम गर्न चाहने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिका क्रियाकलापको नियमन गरी जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणका कार्यहरुमा एकरुपता कायम गर्न तत्काल आवश्यक देखिएको हुँदा स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा (११) को उपदफा (५) को खण्ड (क) (२) ले तोकेको कार्य क्षेत्र भित्र रही महानगरपालिकाको भू-उपयोग क्षेत्रको वर्गीकरणको आधारमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति दिने कार्यलाई व्यवस्थित गर्न वाञ्छनीय भएकोले,

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२) बमोजिम पोखरा महानगरपालिकाको नगर कार्यपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि,२०८१ बनाई लागू गरेको छ।

परिच्छेद-१

प्रारम्भिक

१. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :** (१) यो कार्यविधिको नाम "पोखरा महानगरपालिका जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०८१" रहेको छ।

(२) यो कार्यविधि राजपत्रमा प्रकाशित भएको मिति देखि लागू हुनेछ।

(३) यो कार्यविधि पोखरा महानगरपालिका क्षेत्र भित्र लागू हुनेछ।

२. **परिभाषा :** विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमाः-

(क) "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ लाई सम्झनु पर्छ।

(ख) "कार्यपालिका" भन्नाले पोखरा महानगरपालिकाको नगर कार्यपालिकालाई सम्झनु पर्छ।

(ग) "महानगरपालिका" भन्नाले पोखरा महानगरपालिका, कास्कीलाई सम्झनु पर्छ।

(घ) "प्रमुख" भन्नाले पोखरा महानगरपालिकाको नगर प्रमुखलाई सम्झनु पर्छ।

(ङ) "उपप्रमुख" भन्नाले पोखरा महानगरपालिकाको नगर उपप्रमुखलाई सम्झनु पर्छ।

(च) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले पोखरा महानगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्छ।

(छ) "सार्वजनिक जग्गा" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम सार्वजनिक जग्गा जानिने व्यहोरा उल्लेख भएको जग्गा सम्झनु पर्छ।

(ज) "सरकारी जग्गा" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम सरकारी पर्ति जग्गा जानिने व्यहोरा उल्लेख भएको जग्गा सम्झनु पर्छ।

(झ) "जग्गा" भन्नाले घर, बगैचा, रुख, कारखाना, ताल, पोखरी इत्यादि भएको समेत सबै किसिमको जमिनलाई सम्झनु पर्छ।

(ञ) "जग्गावाला" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम जग्गामा जग्गाधनी हक हुने सम्झनु पर्छ।

(ट) "जग्गा विकास (प्लानिङ्ग)" भन्नाले जग्गालाई आवासीय, व्यापारिक वा अन्य निर्माण कार्यमा प्रयोग ल्याउने उद्देश्यले जग्गा विकास गरी बाटो, ढल निकास, खाने पानी, विद्युत लगायतका सुविधा समेतको व्यवस्था गरी व्यवस्थित बस्ती विकासको लागि जग्गा तयार पार्ने प्रक्रिया र त्यससँग सम्बन्धित सबै कार्यलाई सम्झनु पर्छ।

(ठ) "पँहुच माग" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने स्थान सम्म पुग्ने बाटो सम्झनु पर्छ।

(ड) "भूउपयोग नक्सा" भन्नाले महानगरपालिकाले तयार गरी स्वीकृत गरेको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने जग्गाको विभिन्न प्रयोजनका लागि छुट्याउने प्रस्तावित कित्ता जग्गा, बाटो, ढल निकास, खुला क्षेत्र समेतको नाप, क्षेत्रफल एवं क्षेत्र खुलेको नक्सा सम्झनु पर्छ।

(ढ) "सम्भाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने जग्गा क्षेत्रको प्रस्तावित र उपयोग, लाभान्वित जनसंख्या, प्रारम्भिक वातावरणीय परीक्षण/वातावरणीय प्रभाव मूल्याङ्कन सहितको प्रतिवेदन तयार गर्ने सहरी पूर्वाधार विकास सम्वन्धी विज्ञ , वातावरण सम्वन्धी बिज्ञ र जियोमेटिक्स इन्जिनियर समेतले सिफारिस गरेको प्रतिवेदनलाई सम्झनु पर्छ।

(ण) "विकसित घडेरी" भन्नाले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने क्षेत्रको जग्गामा कम्तीमा १३०.० वर्गमिटर क्षेत्रफलमा मोहडा ८.० मिटर कायम भएको कित्ता/प्लट जग्गालाई सम्झनु पर्छ।

(त) "स्वीकृति" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणका लागि जग्गा विकास समितिको निर्णयबाट दिइएको स्वीकृति सम्झनु पर्छ र सो शब्दले प्रारम्भिक स्वीकृतिलाई समेत जनाउँछ।

(थ) "खुल्ला क्षेत्र" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने योजना क्षेत्रमा सार्वजनिक प्रयोजनको लागि छोडिने आवागमन मार्ग र घडेरी वाहेकको सार्वजनिक उपयोगको लागि तोकिएको मापदण्ड बमोजिमको क्षेत्र भन्ने सम्झनु पर्छ।

(द) "सार्वजनिक बाटो" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण योजना भित्र रहेको सार्वजनिक बाटो, चलन चल्तीको बाटो र पहुँच मार्ग समेतलाई सम्झनु पर्छ।

(ध) "कम्पनी वा फर्म" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणका लागि प्रस्ताव गर्ने नियमानुसार दर्ता भएको कम्पनी वा फर्मलाई सम्झनु पर्छ।

(न) "आयोजना" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृत भएको योजना (Plan/Scheme), परियोजना (Project), व्यवस्था (Arrangement)लाई सम्झनु पर्छ।

परिच्छेद-२

जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति, सिफारिस र नामसारी

३. **स्वीकृति लिनुपर्ने :** (१) कसैले पनि यस कार्यविधि बमोजिम स्वीकृति पत्र नलिई महानगरपालिका क्षेत्र भित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न वा गराउन हुदैँन। अन्य निकायबाट समेत स्वीकृति लिनुपर्ने भए सो प्राप्त नगरी जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कुनै पनि कार्य गर्न, गराउन पाइने छैन।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि १५२६.२२ वर्गमिटर वा ३ रोपनी भन्दा कम क्षेत्रफल भएको जग्गामा प्लानिङ्ग तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न महानगरपालिकाले स्वीकृति दिने छैन।

४. **कम्पनी वा फर्म दर्ता हुनुपर्ने :** जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इच्छुक कम्पनी वा फर्म प्रचलित कानून बमोजिम सम्बन्धित निकायमा दर्ता भएको, नियमानुसार कर चुक्ता गरेको र सोको नवीकरण भएको हुनुपर्नेछ।

५. **निवेदन दिने व्यवस्था :** यस कार्यविधिको दफा (१२) मा उल्लेखित बाहेकका जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इच्छुक कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृतिको लागि यस कार्यविधि, बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२, पोखरा महानगरपालिका भवन तथा पूर्वाधार निर्माण मापदण्ड, २०८०, महानगरपालिकाको भूउपयोग क्षेत्रको वर्गीकरणमा भएका व्यवस्था र प्रावधानहरु पूरा गरी प्राविधिकबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको नक्सा तयार गरी तोकिएको निवेदन दस्तुर बुझाई अनुसूची-१ बमोजिमको ढाँचामा महानगरपालिकामा निवेदन दिनुपर्नेछ।

६. **प्रारम्भिक स्वीकृतिको लागि पेश गर्नुपर्ने कागजात :** (१) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले महानगरपालिकाबाट प्रारम्भिक स्वीकृतिको लागि देहायका कागजात पेश गर्नुपर्नेछ :

(क) कम्पनी वा फर्म दर्ताको प्रमाणित प्रतिलिपि,

(ख) कम्पनी वा फर्मको कर चुक्ता प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि,

(ग) कम्पनी वा फर्म संचालकको नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि,

(घ) सम्बन्धित जग्गाधनीको नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि,

(ङ) सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि,

(च) जग्गाधनीले सम्बन्धित वडा कार्यालयमा ल्याप्चे सहिछाप सहितको हक हस्तान्तरण गरेको मञ्जुरीनामाको सक्कल,

(छ) नक्सा प्रिन्टको प्रतिलिपि,

(ज) पूर्वाधारहरु(सडक, खानेपानी, बिजुली, ढल, खुल्ला क्षेत्र आदि सहित प्रत्येक

घडेरी/प्लट/ब्लक)को नाप, डाइमेन्सन/क्षेत्रफल सहितको सेक्सन प्रष्ट देखिने गरी प्रस्तावित जग्गाको गुरुयोजना सहित प्लानिङ्ग नक्सा,

(झ) जग्गा विकास गरी घडेरी बनाइने क्षेत्रसम्मको पहुंच मार्गको लोकेशन प्लान सहितको कित्ताको विवरण खुल्ने ट्रेस नक्सा (Trace Map),

(ञ) जग्गाको चालु आर्थिक बर्षको मालपोत र सम्पत्ति कर तिरेको रसिद,

(ट) जग्गा विकास गर्दा साँध सधियार, पानीको निकास, परम्परा देखि प्रचलनमा आएको बाटो, सार्वजनिक पर्ति जग्गा आदिलाई हानी नोक्सानी नपुर्याएको र नमिचेको व्यहोराको प्रतिबद्धता पत्र,

(ठ) वातावरण मूल्याङ्कन प्रतिवेदन आवश्यक पर्ने भए सोको प्रमाणित प्रति,

(ड) जमिनको माटो जाँच तथा भौगर्भिक अध्ययन गर्नु पर्ने भए सो अध्ययनको प्रमाणित प्रति,

(ढ) आवश्यकता अनुसार आयोजना क्षेत्रको संभाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन,

(ण) हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने भए सोको लागि तयार पारिएको डिजाइन ड्रइङ्ग नक्सा,

(त) खोलिएको बाटोको नामाकरणको हकमा सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस,

(थ) अधिकृत वारेसनामा मार्फत खरिद बिक्री गरिएको भए सोको प्रमाणित प्रति,

(द) सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस,

(ध) कार्य सम्पन्न गर्न लाग्ने समयावधि खुल्ने कागजात,

(न) जग्गा रोक्का भएमा फुकुवाको पत्र,

(प) अन्य आवश्यक कागजात ।

७. **सिफारिस सम्बन्धी व्यवस्था :** (१) दफा (५) बमोजिमको निवेदन र आवश्यक कागजात प्राप्त भएपछि महानगरपालिकाको सहरी विकास महाशाखाले बढीमा १५ (पन्ध्र) दिन भित्र सोको अध्ययन गरी प्रकृया अगाडि बढाउन उपयुक्त देखिएमा महानगरपालिकाको वेबसाइट, सूचना पाटी र सम्बन्धित वडा कार्यालय मार्फत आयोजना स्थलमा अनुसूची-२ बमोजिमको ढाँचामा १५ (पन्ध्र) दिने सार्वजनिक सूचना जारी गर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम सार्वजनिक सूचना पश्चात् कसैको दावी विरोध नपरेमा सो म्याद समाप्त भएको मितिले ७ (सात) दिनभित्र सम्बन्धित वडा कार्यालयले अनुसूची-३ बमोजिमको ढाँचामा सँधियारहरुको सहीछाप र अनुसूची-४ बमोजिमको ढाँचामा सर्जमिन मुचुल्का गरी निवेदकलाई अनुसूची-५ बमोजिमको सिफारिस पत्र दिनेछ ।

८. **प्रारम्भिक स्वीकृति सम्बन्धी व्यवस्था :** (१) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न देहायको प्रक्रिया र आधारहरु पूरा गरेमा प्रारम्भिक स्वीकृति दिन सकिनेछः

(क) निवेदकबाट प्राप्त कागजात, वडा कार्यालयबाट प्राप्त सिफारिस तथा अन्य

सम्बन्धित कागजात प्राप्त भए पछि सहरी विकास महाशाखाले अनुसूची-६ बमोजिमको ढाँचामा प्राविधिक प्रतिवेदन तयार गरी प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ।

(ख) उपदफा (१, क) बमोजिम प्रतिवेदन प्राप्त भएपछि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले आवश्यक कागजात सहित जग्गा विकास समितिमा पेश गर्नु पर्नेछ।सो सम्बन्धमा समितिले प्रारम्भिक स्वीकृति दिन उपयुक्त देखिएमा प्रस्तावित जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न प्रारम्भिक स्वीकृति दिन सक्नेछ।

(ग) जग्गा विकास समितिबाट स्वीकृत भए पछि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजबाट अधिकार प्राप्त गरेको महाशाखा प्रमुखले नियमानुसार तोकिएको राजस्व दस्तुर लिई, लिन लगाई अनुसूची-७ बमोजिमको ढाँचामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न प्रारम्भिक स्वीकृति पत्र दिनेछ।

९. **स्वीकृति सम्बन्धी व्यवस्था :** (१) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न देहायको प्रक्रिया र आधारहरु पूरा गरेमा स्वीकृति दिन सकिनेछः

(क) दफा ८ को उपदफा (१, ग) बमोजिम प्रारम्भिक स्वीकृति प्राप्त गरेको प्रस्तावकले मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयबाट प्राप्त नक्साको आधारमा प्रमाणित भएको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी आधिकारिक ट्रेस नक्सा (त्वबअभ ःबउ) बनाई महानगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ,

(ख) प्रारम्भिक स्वीकृति प्राप्त भएपछि प्रस्तावकले तोकिएको अवधि भित्र आयोजना स्थलमा तोकिएको मापदण्ड बमोजिम बाटो, नाला, विद्युत पोल, तार जडान, कल्भर्ट, खुल्ला क्षेत्र, वृक्षारोपण सहितका पूर्वाधारहरु निर्माणको कम्तिमा ५० प्रतिशत काम सम्पन्न गरी महानगरपालिकालाई लिखित रुपमा जानकारी गराउनु पर्नेछ,

(ग) उपदफा (१, ख) बमोजिमको लिखित जानकारी पछि सम्बन्धित महाशाखा वा तोकिएको प्राविधिक टोलीले स्थलगत निरीक्षण गरी आयोजना क्षेत्रमा दफा (१३) बमोजिमको मापदण्ड पूरा गरेको र पूर्वाधार विकास निर्माण भएको सिफारिस गरेमा जग्गा विकास समितिले अनुसूची- ८ बमोजिमको ढाँचामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति दिन सक्नेछ,

(घ) उपदफा (१, ग) बमोजिम स्वीकृति प्राप्त भएपछि सम्बन्धित वडा कार्यालयले घर जग्गा कारोबारको लागि घरबाटो सिफारिस दिनु पर्नेछ।

१०. **आयोजना निर्माण गर्नुपर्ने अवधि :** (१) आयोजना निर्माण गर्न प्रारम्भिक स्वीकृति पाएको मितिले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) को हकमा २ (दुई) वर्ष भित्र र हाउजिङ्ग निर्माणको हकमा ४ (चार) वर्ष भित्रमा आयोजना निर्माण कार्य सम्पन्न गर्नु पर्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको म्यादभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण

कार्य सम्पन्न गर्न नसकिने भएमा सोको मनासिव कारण खुलाई सम्बन्धित कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले कम्तीमा १ महिना अगाडि म्याद थपका लागि महानगरपालिका समक्ष निवेदन दिनु पर्नेछ।

(३) पेश भएको निवेदन अनुसार समयमा कार्य सम्पन्न गर्न नसक्नुको मनासिव कारण देखिएमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले जग्गा विकास समितिको निर्णयानुसार पहिले प्रारम्भिक स्वीकृति पत्र दिँदा लागेको दस्तुरको २५ प्रतिशत दस्तुर लिई जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) कार्यको लागि बढिमा १ (एक) वर्ष र हाउजिङ्ग निर्माणको लागि बढिमा २ (दुई) वर्ष म्याद थप गरिदिन सक्नेछ।

११. **नामसारी सम्बन्धी व्यवस्था :** (१) महानगरपालिकाबाट स्वीकृति प्राप्त गरेको प्रस्तावकले अन्य कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिलाई प्लानिङ्ग नक्सा अनुसार पुरै जग्गा बिक्री गरी स्वीकृति नामसारी गर्न चाहेमा कारण खुलाई निवेदन दिन सक्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम स्वीकृति नामसारी गर्न जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति लिदा लाग्ने दस्तुरको १० प्रतिशतले हुन आउने दस्तुर लिई महानगरपालिकाले स्वीकृति नामसारी गरिदिन सक्नेछ।

(३) यस दफा अनुसार स्वीकृति नामसारी पत्र प्राप्त गरिलिने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले आयोजना सञ्चालन गर्न यस कार्यविधि बमोजिमको प्रकृया पूरा गर्नु पर्नेछ।

१२. **स्वीकृति दिन नहुने :** (१) देहायको अवस्थामा पोखरा महानगरपालिका क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) वा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति दिनुहुदैनः

(क) महानगरपालिकाको भूउपयोग नक्सा तथा योजना विपरित देखिएको प्रस्तावित जग्गा,

(ख) नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकार वा महानगरपालिकाले निषेध गरेको क्षेत्र वा जग्गा,

(ग) महानगरपालिकाले तोकेको गैर आवासीय/व्यवसायिक जग्गा,

(घ) धार्मिक तथा सम्पदामा असर पर्ने क्षेत्र,

(ङ) सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा तथा सामुदायिक वनसँग जोडिएको कित्तामा सेटब्याक नछाडि पेश भएमा,

(च) हाइटेन्शन विद्युतीय लाइनवाट छाड्नु पर्ने दुरी भित्र (Clearance distance from a high–tension electrical line) को जग्गा,

(छ) ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो (A slope greater than 30 degrees) क्षेत्र भएको जमिन,

(ज) बाढी, पहिरो जस्ता प्राकृतिक प्रकोपको उच्च जोखिम रहेको जमिन,

(झ) सार्वजनिक, सरकारी जग्गा र विकासका पूर्वाधार संरचना आदि भएको जग्गा,

(ञ) १५२६.२२ वर्गमिटर भन्दा कम क्षेत्रफल भएको जग्गा।

परिच्छेद–३

मापदण्ड, जग्गा कित्ताकाट र एकिकरण सम्बन्धी व्यवस्था

१३. **जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण मापदण्ड :** (१) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा कायम हुने विकसित घर घडेरीमा देहाय वमोजिमको मापदण्ड पूरा गरेको हुनु पर्नेछः

(क) बाटोको चौडाई : कायम हुनुपर्ने सडकको चौडाई देहाय बमोजिम हुनेछ :

सि.नं.	बाटोको प्रयोजन ⁄ किसिम	न्यूनतम चौडाइ
अ	मूख्य सडकबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने जग्गासम्म जोड्ने बाटो (पहुँच मार्ग)	८ (आठ) मिटर
आ	ब्लक देखि ब्लक/प्लट देखि प्लट सम्म जाने बाटो	६ (छ) मिटर
इ	टर्निङ/घुम्तीको space	थप २० प्रतिशत

(ख) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने क्षेत्रमा खोलिने सडक पक्की (ढलान /कालोपत्रे) हुनु पर्नेछ।

(ग) माथि उल्लेखित बाटोहरु नापीको नक्सामा कायम गरिएको हुनु पर्नेछ र लगत कट्टा गरी बाटो सार्वजनिक गर्नु पर्नेछ।

(२) प्लट साइजः देहायको प्रयोजनका लागि भवन निर्माण गरिने प्लटको लागि जग्गा/घडेरीको न्युनतम क्षेत्रफल देहाय बमोजिम हुनेछ :

सि नं.	प्रयोजन	न्यूनतम क्षेत्रफल (वर्ग मि.)	कैफियत
क	आवासीय भवन	१३०	प्लटको न्युनतम चौडाई ८ (आठ) मिटर र साइजमा लम्बाई; चौडाईको ४ गुणा भन्दा बढी हुनुहुदैन।
ख	आवासीय र व्यापारिक (Commercial) संयुक्त भवन	१३०	
ग	हस्पिटल (Hospital)	५००	
घ	थिएटर/सिनेमा हल	१५५०	
ङ	संयूक्त आवास/अपार्टमेन्ट (Apartment) /पार्टी प्यालेस	२२५०	

(३) खुला सार्वजनिक क्षेत्र (बाटो बाहेक): भौतिक आयोजना निर्माण स्वीकृति दिँदा आयोजना प्रस्ताव गरिएको कूल जग्गाको (क) कम्तिमा जग्गा खण्डीकरण सम्बन्धी व्यवस्था बमोजिम १५ प्रतिशत जग्गा बाटोको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ। (ख) कम्तिमा ५ प्रतिशत जग्गा खुला क्षेत्रको लागि छुट्याइएको हुनु पर्नेछ। यस्तो खुला क्षेत्रको क्षेत्रफल ८० वर्ग मिटर भन्दा कम र चौडाइ ८ मिटर भन्दा कम गर्न पाइने छैन । खुला क्षेत्रले प्रस्तावित भौतिक योजना क्षेत्रको बाहिरी साँध वा सिमाना छोएको हुनु हुदैन ।

(४) ताल/नदी/खोला/नहरबाट छाड्नु पर्ने दुरी देहाय बमोजिम हुनेछः

क्र.स.	विवरण	HFL किनाराबाट छाड्नु पर्ने दुरी
क	पोखरी, ताल, तलैया	पोखरा महानगरपालिका भवन तथा पूर्वाधार निर्माण मापदण्ड, २०८० (सोमा भएको संशोधन समेत) मा व्यवस्था भए अनुसार ।
ख	नहर/डिल भिर	
ग	खहरे खोला	
घ	बाह्रमासे नदी	

(५) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि माथि उल्लेखित मापदण्डका साथै बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ तथा पोखरा महानगरपालिका भवन तथा पूर्वाधार निर्माण मापदण्ड, २०८० को समेत पालना गर्नुपर्नेछ।

(६) आयोजना क्षेत्रमा फोहोर व्यवस्थापन, दिसाजन्य फोहोर व्यवस्थापन, रिचार्ज पिटको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ ।

(७) आयोजनाका सडकहरुमा विद्युतका पोल, थ्री फेज तार, टेलिफोनका पोल/तार समेत जडान गर्नुपर्नेछ । सडकमा खानेपानीको पाइपको व्यवस्थाको साथै खानेपानीको नेटवर्क तथा वर्षात् को पानी निकासको स्केच समेत पेश गर्नुपर्नेछ। बोरिङ गर्नुपर्ने भएमा सोको स्वीकृति लिनुपर्नेछ।

(८) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने प्रत्येक प्लटहरु बाटोसँग लम्ब (Perpendicular, 30°) हुनेगरी कित्ताकाट गर्नु पर्नेछ।

(९) आयोजना क्षेत्रमा गुणस्तरीय सामग्रीको प्रयोग गरी पर्याप्त मात्रामा पूर्वाधारहरुको विकास गर्नुपर्नेछ । महानगरपालिकाले नीतिगत रुपमा ढल राख्ने भनी तोकेको क्षेत्रभित्र ढल निर्माण समेत गर्नु पर्नेछ।

(१०) प्रस्तावित भौतिक आयोजनामा सडक, खानेपानी, बिजुली, ढल लगायतका पूर्वाधारहरु निर्माण सम्पन्न गर्ने दायित्व आयोजना प्रस्ताव गर्ने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिको नै हुनेछ। बाटोको दुवैतर्फ पानी बग्ने लेभल मिलाई सहज निकास हुने गरी

महानगरपालिकाले तोकेको मापदण्ड अनुसार नाला तयार गर्नुपर्नेछ। साथै वर्षातको पानीको बहाव सजिलैसँग निकास हुने गरी व्यवस्था गर्नु पर्नेछ।

(११) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा साँध/सँधियारसँग जोडिएको सिमानाबाट बाटो खोल्नु पर्ने भएमा साँध/सँधियारलाई असर नपर्ने गरी तोकिएको मापदण्ड आफ्नै जग्गामा पूरा गर्ने गरी व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ।

(१२) सार्वजनिक जग्गा एवं साविकको बाटो, कुलो, पैनी, खोल्सी, खहरे, पोखरी, मठमन्दिर, पुरातात्विक महत्वका संरचनाहरु आदिलाई आफ्नो कित्तामा समावेश गरी प्लानिङ्ग गर्न पाइने छैन। उक्त क्षेत्रलाई संरक्षण तथा सम्वर्द्धन गर्नुपर्नेछ। साविकको मूल, पानीको निकास आदिलाई बन्द गर्न पाइनेछैन।

(१३) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा आसपासमा रहेको बाटो, ढल, खानेपानी आदि संरचनाहरु तथा अन्य कुनै व्यक्तिगत सम्पत्तिमा क्षति पुगेमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्ति स्वयंले नै मर्मत सम्भार गर्नुपर्नेछ। साथै आयोजना निर्माण गर्ने क्रममा कुनै भवितव्य दुर्घटना पर्न गएमा त्यसको क्षतिपूर्ति जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्ति स्वयंले नै व्यहोर्नु पर्नेछ।

(१४) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा सम्बन्धित कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले व्यवसायिक उद्देश्यको साथै सार्वजनिक हितलाई समेत उत्तिकै ध्यान दिनुपर्नेछ।

(१५) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको प्रारम्भ भएदेखि आयोजना सम्पन्न नहुँदा सम्म सम्बन्धित मालपोत कार्यालय, नापी कार्यालय, वडा कार्यालय, महानगरपालिकाको सम्बन्धित महाशाखा र प्राविधिकले आवश्यकता अनुसार आयोजना स्थलको अनुगमन र निरीक्षण गरी आवश्यक निर्देशन एवं सुझाव दिन सक्नेछ। यसरी दिएको निर्देशन पालना नगरेमा महानगरपालिकाले जुनसुकै बखत जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्य रोक्का राख्न सक्नेछ।

(१६) प्राकृतिक सुन्दरता विग्रने गरी आयोजना निर्माण गर्न पाइने छैन।

१४. **प्रस्तावकले परिपालना गर्नुपर्ने विषयहरु :** (१) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले निम्न विषयको परिपालना गर्नुपर्नेछ :

(क) यस कार्यविधिको दफा (१३) मा तोकिए बमोजिमको मापदण्ड पूरा गरेको हुनुपर्ने,

(ख) महानगरपालिकाले लागू गरेको नक्सा तथा भूउपयोग योजनाको परिपालना गर्नुपर्ने,

(ग) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिएको हरेक घडेरी/प्लट/ब्लक महानगरपालिकाले तोकेको भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिम हुनुपर्ने,

(घ) सम्बन्धित निकायबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको स्वीकृति लिनुपर्ने भए सो लिएको हुनुपर्ने ।

१५. **परीक्षण सम्बन्धी व्यवस्था** : (१) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति दिँदा महानगरपालिकाले निम्न विषयहरुमा परीक्षण गर्नुपर्नेछ :

(क) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण क्षेत्र महानगरपालिकाको भू-उपयोग योजना नक्सा अनुरुप व्यवसायिक तथा आवासीय क्षेत्रमा परेको/नपरेको एकिन गर्ने,

(ख) भू-उपयोग योजनामा संरक्षित कृषि क्षेत्र, संस्थागत क्षेत्र, वन क्षेत्र, खोला तथा नदी किनार क्षेत्र भनी उल्लेखित क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति दिन नहुने,

(ग) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ताले सडक, खानेपानी, ढल, विद्युत लाइन जस्ता आधारभूत पूर्वाधार विकास गरेको हुनुपर्ने,

(घ) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा पानीको बहाव समेतलाई ध्यान दिई धरातलीय विशेष अर्थात् उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास गर्न प्राथमिकता दिनु पर्नेछ । उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास गर्न उपयुक्त नहुने भएमा दक्षिणबाट उत्तर ढल्केको जग्गा समेत रहेको अवस्थामा पानीको प्राकृतिक वहाबलाई असर नपर्ने गरी जग्गा विकास गर्न स्वीकृत दिने,

(ङ) दुई सडकको Intersection मा रहेका कित्ताहरुले दुवै तर्फका सडकको दायाँ बायाँ अधिकार क्षेत्र (Right of Way) बाट महानगरपालिका कार्यालयले तोकेको सेटब्याक दुरी छोडेर निर्माण कार्य गराउनु पर्नेछ । झ्याल ढोका राखी भवन निर्माण गर्नुपर्दा पोखरा महानगरपालिका भवन तथा पूर्वाधार निर्माण मापदण्ड, २०८० बमोजिम हुने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ।सडक तथा सार्वजनिक जग्गातर्फ कम्तीमा २ मिटर सेटव्याक छाडी जग्गा योजना नक्सा (Planning Map) तयार गरी पेश गर्न लगाउनु पर्नेछ,

(च) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग क्षेत्रभित्र कुलो, खोल्सी तथा अन्य मापदण्डले व्यवस्था गरे अनुरुप सेटव्याक छोडेर मात्र जग्गा कित्ताकाट र भवन संरचना निर्माण गर्न दिने । कुलो, खोला, खोल्सी आदिको सेटव्याक सर्भिस लेन तथा ग्रीन बेल्ट बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि उपयोग गर्न दिनु हुदैंन,

(छ) वातावरण संरक्षण ऐन, २०७६ र वातावरण संरक्षण नियमावली, २०७७ बमोजिम प्रारम्भिक वातावरणीय परीक्षण, वातावरणीय प्रभाव मुल्याङ्कन गर्नु पर्ने भए सो गर्ने, गराउने तथा जग्गाको माटो जाँच र भौगर्भिक अध्ययन गर्नु पर्ने भए सो समेत गरी, गराई प्रतिवेदनमा संलग्न गर्न लगाउने,

(ज) प्रारम्भिक स्वीकृति लिएको मितिबाट तोकिएको समय सीमाभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य सम्पन्न गर्ने गरी अनुगमन गर्ने, गराउने ।

१६. **महानगरपालिकामा धरौटी राख्नु पर्ने** : (१) महानगरपालिकाबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको स्वीकृति लिने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले देहाय बमोजिमको जग्गाको क्षेत्रफलको लागि देहाय वमोजिमको रकम महानगरपालिकामा धरौटी राख्नुपर्नेछः

(क) १५२६.२२ देखि ५००० वर्गमिटर सम्मको जग्गाको लागि रु. ५०००००।-(पाँच लाख)

(ख) ५००१ देखि १०००० वर्ग मिटर सम्मको जग्गाको लागि रु. १०,००,०००।- (दश लाख)

(ग) १०,००१ वर्गमिटर भन्दा माथिको जग्गाको लागि रु. २०,००,०००।- (बीस लाख)

(२) उपदफा (१) बमोजिम राखेको धरौटी आयोजना सम्पन्न भई सोको प्रतिवेदन पेश भए पश्चात् सम्बन्धित कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिलाई फिर्ता दिइनेछ ।

(३) आयोजना संचालनको क्रममा कुनै कारण देखाई आयोजना संचालन गर्ने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले बिचमै आयोजना अलपत्र पारेको खण्डमा जग्गा विकास समितिको सिफारिसमा महानगरपालिका नगर कार्यपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ता कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले राखेको धरौटी जफत गर्न सक्नेछ ।

१७. **जाँचबुझ र कारवाही सम्बन्धी व्यवस्था** : (१) महानगरपालिकाको स्वीकृति विना र स्वीकृत भएकोमा हेरफेर गरी जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य गरेमा निर्माणकर्तालाई जग्गा विकास समितिले देहाय बमोजिम कारवाही गर्न सक्नेछः

(क) महानगरपालिकाको स्वीकृति विना कुनै कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य गरेको पाइएमा जग्गा विकास समितिले रु ५,००,०००।- (पाँच लाख) जरिवाना गरी उक्त कार्य तत्काल रोक्न आदेश दिनेछ,

(ख) उप दफा (१, क) बमोजिम जरिवाना गरिएको कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले तोकिएको प्रकृया पूरा गरी जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य गर्न चाहेमा निवेदन दिन सक्नेछ,

(ग) उपदफा (१, ख) बमोजिमको प्रकृयामा संलग्न हुन नचाहाने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिलाई कालोसूचीमा राखि जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्य गर्न दिइने छैन,

(घ) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको जाँचबुझ तथा अनुगमनको क्रममा सम्बन्धित निर्माणकर्ताले स्वीकृत प्रस्ताव विपरित वा हेरफेर गरी कार्य गरेको पाइएमा उक्त कार्य सच्याउनको लागि १५(पन्ध्र) दिनको समय दिइनेछ,

(ङ) तोकिएको समय सीमाभित्र पनि जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग

निर्माण कार्यको लागि स्वीकृत प्रस्ताव विपरितको कार्य नसच्याएमा सम्बन्धित निर्माणकर्तालाई स्वीकृतिको लागि लाग्ने दस्तुरको ५० प्रतिशत दस्तुर जरिवाना गरिनेछ।

१८. **प्रारम्भिक स्वीकृति दस्तुर सम्बन्धमा :** (१) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न प्रारम्भिक स्वीकृति लिने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले महानगरपालिकाबाट तोकिएको देहाय बमोजिमको दस्तुर बुझाउनु पर्नेछ :

(क) निवेदन दस्तुरः आर्थिक ऐनले तोके अनुसार हुने,

(ख) आयोजना स्वीकृति दस्तुरः आर्थिक ऐनले तोके अनुसार हुने,

(ग) बाटो सिफारिस दस्तुरः आर्थिक ऐनले तोके अनुसार हुने,

(घ) प्लानिङ्ग संशोधन गर्नुपर्ने भएमा प्रत्येक प्रति कित्ता/प्लट/ब्लक रु. ३,०००।-(तीन हजार)।

१९. **योग्यता खुलाउनुपर्ने** : जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि स्वीकृति लिने सम्बन्धित कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको नक्सा तयार गर्ने, सुपेरीवेक्षण गर्ने जिम्मेवारी तोकिएका प्राविधिकहरुको शैक्षिक योग्यताको प्रमाण पत्र, इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा दर्ता भएको प्रमाण पत्र र सम्बन्धित जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्तासँगको सम्झौता पत्र खुलाई पेश गर्नुपर्नेछ।

२०. **स्वीकृति लिँदा खुलाउनु पर्ने :** यस कार्यविधिमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि शिक्षण संस्था, अस्पताल, चलचित्र हल, नाचघर, सम्मेलन केन्द्र, प्रदर्शनीस्थल जस्ता धैरै मानिसहरु र सवारी साधनहरुको आवत जावत हुने प्रयोजनको लागि ठुलो कित्ता जग्गा राखी जग्गा विकास गर्ने भएमा आवश्यकता अनुसार आवागमन मार्ग र पार्किङ व्यवस्थाको प्रावधान जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणका लागि स्वीकृति लिँदा नै आयोजना प्रस्तावकले स्पष्ट खुलाउनु पर्नेछ।

२१. **जग्गा कित्ताकाट र एकिकरण :** (१) जग्गाको कित्ताकाट र एकिकरणका लागि भूमि सम्बन्धी ऐन, २०२१, भूउपयोग ऐन, २०७६ र भूउपयोग नियमावली, २०७९ को व्यवस्था बमोजिम महानगरपालिकाले स्वीकृत गरेको भूउपयोग क्षेत्रको वर्गीकरण बमोजिम सोही ऐन र नियमावलीमा तोकिए अनुसारको मापदण्ड पूरा गर्नुपर्नेछ।

(२) प्रचलित कानून बमोजिम चक्लाबन्दीको कार्य गर्न सकिनेछ।

परिच्छेद-४

संस्थागत व्यवस्था

२२. **जग्गा विकास समिति :** (१) महानगरपालिका क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणका लागि स्वीकृति प्रदान गर्ने, यस कार्यको अनुगमन/नियमन गर्ने र

आवश्यक नीतिगत व्यवस्था गर्ने कार्यका लागि महानगरपालिकामा देहाय बमोजिमको जग्गा विकास समिति रहनेछ :

(क) नगर प्रमुख - अध्यक्ष

(ख) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत - सदस्य

(ग) सम्बन्धित वडाको वडाध्यक्ष - सदस्य

(घ) महानगरपालिकाको सहरी विकास महाशाखाको प्रमुख - सदस्य

(ङ) महानगरपालिकाको कानून शाखाको प्रमुख - सदस्य

(च) महानगरपालिकाको नापी सम्बन्धी प्राविधिक - सदस्य

(छ) महानगरपालिकाको घरनक्सा शाखाको प्रमुख - सदस्य सचिव

(२) जग्गा विकास समितिको बैठक अध्यक्षले बोलाउने छ र बैठक आवश्यकता अनुसार बस्नेछ ।

(३) जग्गा विकास समितिको बैठकमा आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित मालपोत कार्यालय, नापी कार्यालयका प्रतिनिधि, सम्बन्धित विषयक्षेत्रका कर्मचारी र सम्बन्धित क्षेत्रमा काम गर्ने विज्ञलाई आमन्त्रित सदस्यका रुपमा बोलाउन सकिनेछ ।

(४) जग्गा विकास समितिको बैठकमा उपस्थित समितिका पदाधिकारी र आमन्त्रित सदस्यले नियमानुसारको बैठक भत्ता तथा सुविधा प्राप्त गर्नेछन् ।

२३. **जग्गा विकास समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार :** (१) महानगरपालिकाको जग्गा विकास समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनेछः

(क) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको निवेदन दिएका कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिबाट प्राप्त प्रस्ताव एवं कागजात अध्ययन गर्ने, गराउने,

(ख) सम्बन्धित पक्षले पेश गरेको प्लानिङ नक्सा र आयोजना स्थलको चेकजाँच गर्ने, गराउने,

(ग) पेश भएका कागजात एवं प्रमाणको आधारमा जग्गा विकास गर्न प्रारम्भिक स्वीकृति/स्वीकृति दिन सकिने वा नसकिने एकिन गर्ने,

(घ) प्रारम्भिक स्वीकृति/स्वीकृति दिन सकिने आधार र कारण देखिएमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति दिने,

(ङ) मापदण्ड विपरीत कार्य गर्ने कम्पनी वा फर्म वा व्यक्तिलाई कारवाही र जरिवानाको निर्णय गर्ने,

(च) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको अनुगमन तथा नियमन गर्ने, गराउने,

(छ) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको स्वीकृति रद्ध गर्ने,

(ज) महानगरपालिकाबाट गरिने ल्याण्डपुलिङ्ग सम्बन्धी योजना, मापदण्ड, नीति तयार गर्ने,

झ. यस विषयसँग सम्बन्धित अन्य कार्य गर्ने।

२४. **स्वीकृति रद्ध गर्ने व्यवस्था :** (१) देहायको अवस्थामा जग्गा विकास समितिले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि दिईएको स्वीकृति रद्ध गर्न सक्नेछः

(क) सार्वजनिक जग्गा/सम्पत्तिमा हानीनोक्सानी हुने गरी जग्गा विकास गरेको पाईएमा,

(ख) स्वीकृत गुरुयोजना भन्दा हेरफेर गरी कित्ताहरु निर्माण गरिएको पाइएमा,

(ग) मापदण्ड बमोजिमको खुल्ला क्षेत्र, बाटोको व्यवस्था, हरित क्षेत्र जस्ता सार्वजनिक महत्वका विषयहरु समावेश नगरी कार्य गरेको पाइएमा,

(घ) यस कार्यविधि र प्रचलित कानूनको उल्लङ्घन गरी जग्गा विकास तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरेको पाइएमा,

(ङ) वातावरण, बस्ती तथा छरछिमेकलाई असर पर्ने गरी कार्य गरेको पाइएमा।

परिच्छेद-५

विविध

२५. **महानगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्य गर्न सक्ने :** (१) यस कार्यविधिले तोकेको मापदण्ड बमोजिम हुने गरी महानगरपालिका आफैले वा निजी क्षेत्रसँग सहकार्य गरी महानगरपालिका क्षेत्रभित्रको कुनै भूभागमा ल्याण्ड पुलिङ्गको माध्यमबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्य गर्न सक्नेछ।

(२) महानगरपालिका आफैले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य गर्ने भएमा यसको लागि महानगरपालिकामा छुट्टै आयोजना इकाई गठन गरी सो मार्फत कार्य गर्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ।

२६. **संशोधन तथा बाधा अड्काउ फुकाउने अधिकार :** यस कार्यविधिको कार्यान्वयन गर्दा कुनै बाधा अड्काउ आएमा नगर कार्यपालिकाले त्यस्तो बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ।

२७. **खारेजी र बचाउ :** (१) पोखरा उप-महानगरपालिकाको जग्गा विकास कार्यविधि, २०७२ खारेज गरिएको छ।

(२) यस कार्यविधिमा नसमेटिएका मापदण्डको हकमा राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६०, बस्ती विकास, सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ र पोखरा महानगरपालिका भवन तथा पूर्वाधार निर्माण मापदण्ड, २०८० बमोजिम हुनेछ।

(३) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी अन्य प्रचलित कानूनमा व्यवस्था भएकोमा बाहेक यसै कार्यविधि बमोजिम भए/गरेको मानिनेछ।

(४) यस कार्यविधिमा भएको कुनै व्यवस्था प्रचलित जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणसँग सम्बन्धित कानूनसँग बाझिने भएमा बाझिएको हद सम्म अमान्य हुनेछ।

(५) यो कार्यविधि लागू भएपश्चात् यसअघि महानगरपालिकाले गरेका जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग सम्बन्धी कार्य यसै कार्यविधि अनुसार भए/गरेको मानिनेछ।

प्रमाणीकरण मिति
२०८१।१२।२७

आज्ञाले
शिवराज चौलागाई
प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत

अनुसूची–१
(दफा ५ सँग सम्बन्धित)

मितिः ....

श्री प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतज्यू,
पोखरा महानगरपालिका पोखरा, कास्की ।

विषयः जग्गा विकास (प्लानिङ्ग)/हाउजिङ्ग निर्माण प्रारम्भिक स्वीकृति पाउँ ।

महोदय,
प्रस्तुत विषयमा पोखरा महानगरपालिका, कास्की क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा महानगरपालिकाबाट स्वीकृति लिनु पर्ने प्रावधान अनुरुप मेरो/हाम्रो नाममा दर्ता रहेको तपसिल बमोजिमको जग्गामा नाममा दर्ता जग्गा विकास(प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरी खरिद बिक्री गर्नको लागि पोखरा महानगरपालिका, कास्कीले जारी गरेको पोखरा महानगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०८१ बमोजिम देहाय बमोजिमको कागजात संलग्न राखी जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति लिनको लागि यो निवेदन पेश गरेको छु/छौं ।

१) जग्गाको विवरणः ....
क) साबिक न.पा /गा.वि.स. र वडा नं. ....
ख) हालको ठेगानाः पोखरा म.न.पा. वडा नं. ....
ग) स्थान/टोलको नामः ....
घ) कित्ता नं. ....
ङ) क्षेत्रफलः ....
च) चार किल्लाः ....
पूर्वः ....
पश्चिमः ....
उत्तरः ....
दक्षिणः ....
२) संलग्न कागजातहरुः ....
क) नागरिकताको प्रतिलिपि - १ प्रति
ख) जग्गाको धनीपूर्जाको प्रतिलिपि
ग) ....

निवेदकको
नाम, थरः
हालको ठेगानाः
स्थायी ठेगानाः

नागरिकता नं जारी जिल्ला र मितिः
फोन मोबाइल नं.
इमेल (भएमा):
हस्ताक्षरः
मितिः

कार्यालयको छाप (कम्पनी वा फर्म भएमा)

अनुसूची–२
(दफा ७(१) सँग सम्बन्धित)
पोखरा महानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय पोखरा,
न्युरोड, कास्की

मितिः ....

सूचना । **सूचना ॥** **सूचना ॥।**

यस महानगरपालिका वडा नं. ....बस्ने गा.वि.स. वडा नं........................मा पर्ने साविक कित्ता नं.........................क्षेत्रफल..................... भएको जग्गामा श्री ....ले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी यस महानगरपालिकाको कार्यालयमा मिति .... मा दिनुभएको निवेदन अनुसार यो सचना टाँस गरिएको छ । माथि उल्लेखित कित्तामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति दिँदा तपाईं साँध सँधियारहरूलाई बाधा तथा मर्का पर्ने भएमा यो सूचना टाँस भएको मितिले १५ (पन्ध्र) दिन भित्र पोखरा महानगरपालिकामा निवेदन दिनहुन लागि यो सचना टाँस गरिएको छ । म्यादभित्र कसैको कुनै प्रतिक्रिया दावी विरोध प्राप्त नभएमा निवेदकको माग अनुसार जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न भई जाने व्यहोरा यसैद्वारा जानकारी गराईन्छ ।

तपशिल

साविक गा.वि.स	वडा नं.	कि.नं.	क्षेत्रफल (वर्ग मि. ⁄ फिट)	चार किल्ला विवरण				कैफियत

सूचना टाँस गर्ने
कर्मचारीको नाम थरः...................................
दर्जाः.........................
दस्तखतः........................

मितिः.............साल..............महिना..........गते.......... रोज ...... शुभम् ।

अनुसूची–३
(दफा ७(२) सँग सम्बन्धित)
सँधियारहरुको सहिछाप

लिखितम् हामी तपसिलमा उल्लेखित मानिसहरू आगे कास्की जिल्ला पोखरा महानगरपालिका वडा नं. .... मा पर्ने कित्ता नं......................... को क्षेत्रफल.................................भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी .... महानगरपालिका सहितको निवेदन मिति............................... जिल्ला............................... नं. वडा बस्ने ले यस महानगरपालिकामा पेश गरेको प्रस्ताव मा यस महानगरपालिकामा दर्ता भई मिति.. मा यस महानगरपालिकाबाट सम्बन्धित स्थानमा गई साँधसँधियारहरूको जानकारीको लागि प्रकाशित १५ (पन्ध्र) दिने सूचना हामीहरूको रोहवरमा टाँस भएको व्यहोरा ठीक साँचो हो र हाल सम्म उक्त कित्ताका जग्गामा हाम्रो दाबी बिरोध नभएको व्यहोरा ठिक साँचो हो भनी सहीछाप गरिदियौं ।

तपशिल

दिशा	सँधियारको नाम थर	कि.नं.	ठेगाना	नागरिकता प्र.प.नं., जारी जिल्ला/मिति	दस्तखत
१. पूर्व					
२. पश्चिम					
३. उत्तर					
४. दक्षिण					
५. अन्य					

रोहबर

नाम ठेगाना नागरिकता प्र.प.नं. र जारी जिल्ला सहीछाप

१.

२.

३.

४.

५.

काम तामेल गर्ने कर्मचारीको नाम थरः....................

दर्जाः....................

दस्तखतः....................

मितिः............साल.............महिना..........गते.......... रोज ...... शुभम् ।

अनुसूची–४
(दफा ७ (२) सँग सम्बन्धित)
सर्जमिन मुचुल्का
(कार्यालय प्रयोजनको लागि मात्र)

लिखितम् हामी तपसिलका व्यक्तिहरू आगे .... जिल्ला................................ म.न.पा./न.पा/गा.पा .... नं. वडा बस्ने श्री..............................को नाममा रहेको कित्ता नं..........................क्षेत्रफल.......... भएको जग्गामा सूचनाको अवधि भर कुनै उजुरी क्षेत्रफल नपरेकोले निवेदन उपर सर्जमिन गर्नु पर्दा यस सर्जीमिनमा आई तपाई तपसिलका मानिसहरू सोधनी गरिन्छ कि माथि उल्लेखित जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा तपाईलाई सन्धी, सर्पन/पीर मर्का पर्छ/पर्दैन ? पर्ने भए आफ्नो भएको व्यहोरा तपसिलमा खोलिदिनुस् भनी जिल्ला पोखरा महानगरपालिका वडा नं. ....बाट खटिई आएका कर्मचारीहरूले सोधनी गर्दा हामीहरूको व्यहोरा तपसिल खोली लेखिदिएका छौं । फरक पर्ने छैन, फरक परे कानून बमोजिम सहुँला, बुझाउँला भनी सर्जमिन मचुल्का लेखी पोखरा महानगरपालिका .... नं. वडा कार्यालय मार्फत महानगरपालिकामा चढायौं ।

<u>तपशिल</u>

यसमा माथि लेखिए बमोजिमको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने ठाउँमा स्थलगत निरीक्षण गर्दा सहीछाप गर्ने सधियार साक्षीहरूः

१. पूर्व

२. पश्चिम

३. उत्तर

४. दक्षिण

यस नक्सा अनुसारको जग्गाको नाप ठीक छ। पछि फरक पर्न गएमा स्वयं
जिम्मेवार हुनेछु मनी सहीछाप ब गर्ने नक्सावालाः

नाम थरः ....

दर्जाः ....

नेपाल इञ्जिनियरिङ्ग परिषद दर्ता नं...

दस्तखतः ....

रोहबर

नाम ठेगाना नागरिकता प्र.प.नं. र जारी जिल्ला सहीछाप

१.

२.

३.

४.

काम तामेल गर्ने

कर्मचारीको नाम थरः...

दर्जाः ....

दस्तखतः...

मितिः.............साल..............महिना..........गते.......... रोज ...... शुभम् ।

अनुसूची–५

(दफा ७(२) सँग सम्बन्धित)

पोखरा महानगरपालिका

.... **वडा कार्यालय पोखरा, कास्की**

प.सं.

च.नं.

मितिः ....

श्री ....

....

विषयः जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न सिफारिस दिइएको सम्बन्धमा।

उपर्युक्त सम्बन्धमा तपाईले साविक.. गा.वि.स. वडा नं. .... हाल पोखरा महानगरपालिका वडा नं..................... मा पर्ने साविक कित्ता नं. .... क्षेत्रफल ....भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न पोखरा महानगरपालिका नगर कार्यपालिकाको कार्यालयको नाउँमा सिफारिस पाउँ भनी यस वडा कार्यालयमा मिति... मा निवेदन दिनु भएकोमा पोखरा महानगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०८१ र अन्य तोकिएका स्वीकृत मापदण्डको परिपालना गर्ने गरी यो सिफारिस प्रदान गरिएको छ।

१. कित्ता नं. ....

२. निर्माणस्थलले चर्चेको जम्मा क्षेत्रफलः ....

३. निर्माण कार्यको प्रयोजन ....

४. अन्य ....

....

वडा अध्यक्ष

अनुसूची-६
(दफा ८(१ क) सँग सम्बन्धित)
स्थलगत अनुगमन निरीक्षणको ढाँचा

श्री प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतज्यू, पोखरा महानगरपालिका पोखरा, कास्की, ...जिल्ला...........महानगरपालिका....नं. वडा बस्ने श्री............ले पोखरा महानगरपालिका...... नं.वडा कित्ता नं. .... क्षेत्रफल......... को जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी महानगरपालिकामा प्रस्ताव सहितको निवेदन पेश गरेको सम्बन्धमा मिति.......... मा स्थलगत निरीक्षण गर्दा देहाय बमोजिम रहेको पाइएको हुँदा सोही बमोजिम यो प्रतिवेदन पेश गरेका छौं।

१. बन्ने घरजग्गा रहेको क्षेत्र (जोन)...................उपक्षेत्र............

२. बाटो सम्बन्धी

क. मापदण्डमा उल्लेखित सडकको केन्द्रबाट छोड्नुपर्ने दुरी (Right of way) छोड्नु पर्ने भए बाटोको चौडाई.......दिशा..........बाटोको केन्द्रबाट छोड्नु पर्ने दुरी (Right of way) ....दिशा............

१. प्रस्तावित बाटो पर्ने भए बाटोको चौडाई................दिशा......................

२. बाटोको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने दुरी..............................छोडिएको दुरी...............

ख. हाल भइरहेको बाटोको चौडाई...........................दिशा...................

३. सेट ब्याकमा छोड्नु पर्ने दुरी...................छोडिएको दुरी........... मापदण्ड पुग्ने/नपुग्ने।

४. हाइटेन्सन-विजुलीको तार भए.................. भोल्टेजको छ र छोड्नु पर्ने दुरी......।

५. सार्वजनिक स्थलहरू भए विवरण खुलाउने नदी/सार्वजनिक जग्गा/ढल/पाटी पौवा/मठ मन्दिर/अन्य।

६. खोला/खोल्सी/राजकुलो/कुलो को नजिक पर्छ/पर्दैन किनारबाट छोड्नु पर्ने दुरी भए ....।

७. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने स्थानमा घर टहरा छ र छैन, भए स्वीकृत नक्सा बमोजिम बनेको छ/छैन।

८. जग्गा गठी/रैकर हो।

९. ऐतिहासिक तथा पुरातात्विक सम्पदा क्षेत्रभित्र पर्छ र पर्दैन।

१०. साँध संधियार कसैको उजुरबाजुर छ/छैन।

११. नापी नक्सा र फिल्डमा आकार प्रकार मिल्छ/मिल्दैन।

१२. लालपूर्जामा भन्दा फिल्डमा जग्गा ठिक/बढी/घटी देखिन्छ।

१३. अन्य केही भए खुलाउने।

१४. माथि उल्लेखित व्यहोरा अनुसार निजको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने सम्बन्धी प्रस्ताव स्वीकृत गर्न मिल्ने/ नमिल्ने देखिन्छ।

प्रतिवेदन पेश गर्ने महाशाखा प्रमुखको:

नाम थर :................

पद:........................

दस्तखत:.................. मिति:.......................

उपरोक्त अनुसार स्थलगत निरीक्षण गरेको व्यहोरा ठिक साँचो हो प्रमाणित गर्दछु भनी सही छाप गर्ने, घरनक्सा शाखा प्रमुखको:

नाम थर:...................

पद:........................

दस्तखत :................ मिति:......................

अनुसूची–७

(दफा ८(१ ग) सँग सम्बन्धित)

पोखरा महानगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

पोखरा, कास्की

प.सं.

च.नं.

मिति.........................

श्री..........................

.... ।

विषयः जग्गा विकास (प्लानिङ्ग)/हाउजिङ्ग निर्माण गर्न प्रारम्भिक स्वीकृति दिइएको सम्बन्धमा।

उपर्युक्त सम्बन्धमा तपाईं (व्यक्ति, कम्पनी वा फर्म) ले साविक.....................गा.वि.स. वडा नं. .... मा पर्ने साविक कित्ता नं....... हाल पोखरा महानगरपालिका वडा नं........... कित्ता नं ....क्षेत्रफल.......................... भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी यस महानगरपालिकाको कार्यालयमा मिति.......... मा निवेदन दिनु भएकोमा पोखरा महानगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०८१, अन्य सम्बद्ध प्रचलित कानून र तोकिएको मापदण्डको परिपालना गर्ने गरी जग्गा विकास समितिको मिति....................को निर्णयानुसार यो प्रारम्भिक स्वीकृति पत्र प्रदान गरिएको छ।

१. कित्ता नं. ....

२. निर्माणस्थलले चर्चेको जम्मा क्षेत्रफल ....

३. निर्माण कार्यको प्रयोजन ....

४. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग)/हाउजिङ्ग निर्माण सम्पन्न गर्नुपर्ने समय..........................

५. अन्य ....

....

प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत

अनुसूची–८
(दफा ९ (१ ग) सँग सम्बन्धित)

पोखरा महानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
पोखरा, कास्की

प.सं.

च.नं.

मिति........................

श्री........................

.... ।

विषयः जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) ⁄ हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति दिइएको सम्बन्धमा।

उपर्युक्त सम्बन्धमा तपाईं (व्यक्ति, कम्पनी वा फर्म) ले साविक....................गा.वि.स. वडा नं. .... मा पर्ने साविक कित्ता नं....... हाल पोखरा महानगरपालिका वडा नं........... क्षेत्रफल........................ भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी यस महानगरपालिकाको कार्यालयमा मिति.......... मा निवेदन दिनु भएको र मिति ....मा प्रारम्भिक स्वीकृति लिनुभएकोमा कार्यविधिको दफा ..... मा तोकिएका मापदण्ड बमोजिमको कार्य र पूर्वशर्तहरु पूरा गरेको देखिएकोले पोखरा महानगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्यविधि, २०८१, अन्य सम्बद्ध प्रचलित कानून र तोकिएको मापदण्डको परिपालना गर्ने गरी जग्गा विकास सिमितिको मिति...................को निर्णयानुसार यो स्वीकृति पत्र प्रदान गरिएको छ।

१. कित्ता नं. ....

२. निर्माणस्थलले चर्चेको जम्मा क्षेत्रफल ....

३. निर्माण कार्यको प्रयोजन ....

४. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) ⁄ हाउजिङ्ग निर्माण सम्पन्न गर्नुपर्ने समय ....

५. अन्य ....

....

प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत