



## बिर्तामोड नगरपालिका

बिर्तामोड, भापा १ नं. प्रदेश

### बिर्तामोड नगरपालिकाको राजपत्र

११ महिना १४ गते २०७९ साल

संख्या २८

### भाग -२

बिर्तामोड नगरपालिका जग्गा वर्गीकरण तथा विकास सम्बन्धी कार्यविधि २०७९

प्रमाणिकरण मिति २०७९/११/१४

पहिलो संशोधन मिति : २०८०/०१/२७

प्रस्तावना:-

बिर्तामोड नगरपालिका क्षेत्रभित्र 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 पाउँदै विस्तृत भू उपयोग योजना तर्जुमा गरि शहरी City Plan लाई कार्यान्वयन गर्ने र कृषिको लागि वर्गीकरणमा परेका जग्गाहरूबाट अधिकतम उत्पादन गर्न भू उपयोग ऐन

२०७६ को दफा ३३ ले दिएको अधिकार, बिर्तामोड नगरपालिका प्रशासकीय कार्य फछ्यौट ऐन २०७४ को दफा ४ ले दिएको अधिकार उपयोग गरी यो कार्यविधि तयार गरि लागु गरिएको छ ।

## परिच्छेद- १

### प्रारम्भ

#### १. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:-

२. यो कार्यविधिको नाम "बिर्तामोड नगरपालिकाको जग्गा वर्गीकरण तथा विकास सम्बन्धी कार्यविधि २०७९" रहने छ ।
- क) यो कार्यविधि मिति २०७९/११/१४ देखि लागु हुनेछ ।

#### २. परिभाषा:-

- क) 'ऐन' भन्नाले भू उपयोग ऐन २०७६ लाई बुझाउनेछ ।
- ख) 'नियमावली' भन्नाले भूउपयोग नियमावली २०७९ लाई बुझाउनेछ ।
- ग) 'नगरपालिका' भन्नाले बिर्तामोड नगरपालिकालाई जनाउनेछ ।
- घ) 'प्रमुख' भन्नाले बिर्तामोड 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 भूपयोग नियमावली २०७९ अनुसार बिर्तामोड 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 जनाउछ ।

## परिच्छेद- २

### जग्गाको क्षेत्रगत उपयोग तथा वर्गीकरण सम्बन्धी व्यवस्था

#### ३. जग्गा वर्गीकरण गर्ने सम्बन्धी थप व्यवस्था

अ) ..... मिति २०८०।०१।२७ को कार्यपालिका बैठकबाट खारेज

आ) ( ..... मिति २०८०।०१।२७ को कार्यपालिका बैठकबाट संशोधन) स्थानीय आवश्यकताको आधारमा भू उपयोग परिषद्ले गरेको वर्गीकरणलाई आधारमानी वर्गीकृत क्षेत्रको आधारमा कित्ताकाट गरिनेछ । ५००० वर्गमिटर वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका जग्गाहरूको कित्ताकाट गर्दा आवास र व्यवसायिक क्षेत्रमा वर्गीकृत जग्गाहरूमा नेपाल सरकारमा दर्ता भएको कम्तीमा ६ मिटर चौडाईको बाटो कायम भएको हुनुपर्नेछ ।

इ) ..... मिति २०८०।०१।२७ को कार्यपालिका बैठकबाट खारेज

ई) नापी विभागले उपलब्ध गराएको कित्ता नापी नक्शामा केही कित्ता नम्बरहरू नबुझिने (जस्तै ९९९९९ अथवा ० वा क्रममा नमिल्दो) देखिन्छ । त्यस्ता कित्ताहरूलाई पनि हालको मापदण्ड अनुसारनै भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गरिने छ । त्यस्ता कित्ताहरूको हकमा कुनैपनि जग्गा धनीले स-प्रमाण पेश गरेमा नगरपालिकाले अद्यावधिक गरि सिफारिस दिनेछ र सोही समयमा त्यस्ता कित्ताहरूको परिमार्जन समेत गरिनेछ ।

उ) आवासिय र व्यावसायिक क्षेत्र अलग अलग भूउपयोगमा भएका कित्ताहरू एकिकरण गर्नु परेमा प्राविधिक समितिको प्रतिवेदनका आधारमा स्थानिय भूउपयोग परिसदले कित्ता एकिकरणको लागि सिफारिस गर्न सक्नेछ ।

#### ४. कृषि, आवास तथा व्यवसायिक क्षेत्रको जग्गाको उपयोग उपभोग र नियमन सम्बन्धी व्यवस्था

- १) आवास तथा व्यवसायिक क्षेत्रका सडकहरू स्तरोन्नति गर्न उपभोक्तासँग लागत सहभागिता कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने ।
- २) शहरी उपभोग्य सुविधाहरू जस्तै बाटो खानेपानी ढल बिजुली र सरसफाईका पूर्वाधार योजनाहरू सहभागितामूलक 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) व्यवसायिक र औद्योगिक क्षेत्रका जग्गाहरूमा बहाल कर, व्यवसायिक कर, सरसफाई शुल्कहरूलाई थप बैज्ञानिक र प्रभावकारी बनाउने ।
- ५) शहरी सुन्दरता, हरियाली र सुरक्षाका लागि विशेष प्याकेज कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने ।
- ६) कित्ताकाट, ससिम राजिनामा, नामसारी, बकसपत्र, अडसबण्डा, अदालको फैसलाबाट भएको स्वामित्व परिवर्तनको अभिलेख अनिवार्य रूपमा स्वामित्व परिवर्तन भएको मितिले ३५ दिन भित्र सम्बन्धित वडामा अध्यावधिक गर्नु पर्नेछ । उक्त कार्य नगराए रु २०० जरिवाना स्वरूप लिइनेछ ।

- ७) जग्गाको किसिम उल्लेख गर्नुपर्ने :- नयाँ नापी नभएको, नापी भएको हाल साविकको कार्य भइ रहेको वडाहरुमा भूउपयोग योजना लागु भए पश्चात अनिवार्य भूउपयोग उल्लेख गरेरमात्र पुर्जा वितरण गर्नु पर्ने ।

#### ५. कृषि वर्गीकरण सम्बन्धी व्यवस्था

- क) कृषिजन्य जग्गाहरुलाई सम्पत्तिकरको मापदण्ड बाट हटाई न्यूनतम दरमा मालपोत लगाउने ।  
ख) कृषि उत्पादन बृद्धि गर्न मल, बीउ, सिचाई, प्रविधिमा थप अनुदान सुविधा दिने । उत्पादनसँग संगति कायम गरी उत्पादन अनुदान कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने ।  
ग) उत्पादन क्षेत्रबाट बजारसम्मको पहुँचका लागि न्यूनतम पूर्वाधारहरु निर्माण गर्ने ।  
घ) कृषकहरुलाई Mass Production अभियानमा सहभागी गराउने । यसका लागि स्वदेशी/वैदेशिक तालिम, अवलोकन अध्ययन भ्रमणको लागि संघ तथा प्रदेश सरकारसँग समेत सहकार्य गर्ने ।  
ङ) कृषक तथा कृषि बिमा, समर्थन मूल्य कायम गर्ने ।  
च) न्यूनतम विषादी प्रयोगलाई प्रोत्साहित गर्दै बजारकेन्द्रको स्थापना र प्रवर्द्धन गर्ने ।

#### परिच्छेद- ३

#### जग्गा विकास योजना कार्यान्वयन र स्वीकृति

#### ६. जग्गा विकास योजना कार्यान्वयन गर्ने

- अ) आवास र व्यावसायिक क्षेत्रमा रहेका जग्गाहरुमा 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 नाफामूलक संस्था/फर्म वा कम्पनीले मात्र गर्न सक्नेछ ।  
इ) कानून बमोजिम दर्ता भएका कारोबार गर्न ईच्छुक कम्पनी/फर्मले जग्गाको कारोबार गर्न सक्नेछ । कम्पनीको विधानमा अनिवार्य जग्गा जमिन खरिद विक्रि सम्बन्धी उद्देश्य 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 । तर अशंभण्डा 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 पहिलेनै प्लटिङ्ग भई कित्ताकाट भएकोमा यस कार्यविधिमा भएको मापदण्ड अनुरूपको पूर्वाधार निर्माण भएपछि मात्रै बिक्री सिफारिस उपलब्ध गराईनेछ । यसरी जग्गा बिक्री गर्दा बाटोमा पर्ने जग्गा नेपाल सरकारको नाममा ल्याईसकेको हुनुपर्नेछ ।
- ऊ) माथि जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि कित्ताको आकार वा क्षेत्रफल नमिल्दो भै सिमानको अर्को कित्ताबाट निश्चित क्षेत्रफल समावेस गरि प्लट मिलान गर्न उपयुक्त देखिएमा सोको प्लट मिलानका लागि नगरपालिकाको अमिनबाट फिल्ड प्रतिवेदनको आधारमा कित्ताकाट सिफारिस गरिने छ ।
- ऋ) व्यवसायिक क्षेत्रमा वर्गीकृत भएका जग्गाहरूको कित्ताकाट, जग्गा बिक्री तथा राजश्वको दर आवासीय क्षेत्रमा वर्गीकृत जग्गा सरह हुनेछ ।
- ए) नगरपालिका स्वयंले जग्गा विकास सम्बन्धी आयोजना स्वीकृत गरि एकीकृत वस्ती 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 ।
- ऐ) फर्म वा कम्पनीले जग्गा विकास योजना गर्दा देहाय मापदण्ड पालना गर्नुपर्नेछ ।

### देहाय

- क) आवास वा व्यवसायिक क्षेत्रमा पर्ने जग्गाहरूमा मात्र विकास योजना गर्नुपर्नेछ ।
- ख) पल्टीङ्ग 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 ८ धुर भन्दा सानो कित्ता काट्न पाईने छैन । कम्तीमा ३३ फुट मोहडा रहनुपर्नेछ जग्गाहरूको / जग्गाको चौडाई भन्दा लम्बाई ३ गुणा भन्दा बढी नहुने गरी कित्ताकाट गर्नुपर्नेछ ।
- घ) जग्गा विकास गर्दा प्रस्तावित जग्गा विकास नक्सा बमोजिमको बाटो नेपाल सरकारमा चडाउनु पर्नेछ ।
- ङ) जम्मा जग्गाको १० प्रतिशत खुला क्षेत्र राख्नु पर्नेछ । सबै घरमा पुग्न सकिने गरि न्यूनतम २० फिटको कालोपत्रे सडक, बिजुली, ढल/नाला र खानेपानीको व्यवस्था भएको हुनुपर्नेछ ।
- च) विधुतको पोल प्रत्येक १०० फिट देखि १५० फिट 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 स्वीकृति 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 बिवाद आएर संधियारको जग्गा नपुगेर, प्रस्तावित नक्सा भन्दा फरक जग्गा विकास गर्नु परेमा प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गर्न सकिनेछ ।

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 ल.ई.)
- सम्पूर्ण निर्माण कार्य सम्पन्न भएको Report
- सम्बन्धित वडाको सिफारिस
- चार किल्ला(संधियारको हस्ताक्षर) प्रमाणित
- ५ विगाह भन्दा ठूलो योजनाको लागि IEE Report

#### **७. जग्गा विकास योजना स्वीकृतिको लागि प्राविधिक समिति**

देहाय बमोजिमको एक प्राविधिक समिति गठन गर्ने ।

क) संयोजक:- योजना शाखा प्रमुख

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

ग) सदस्य:- सर्वेक्षक/ अमिन १ जना

घ) सदस्य सचिव:- घर नक्शा शाखा प्रमुख

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 ५ बमोजिम निवेदन प्राप्त भएको १५ दिन भित्र उक्त निवेदन माथिको कारबाही सम्पन्न गरिसक्नुपर्नेछ

#### **परिच्छेद -४**

## विविध

८) 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 कार्यहरु यसै कार्यविधि बमोजिम भएको मानिनेछ ।

ख) यो कार्यविधि लागुहुनुभन्दा अगाडि कित्ताकाट भएका जग्गाहरुको हकमा ३३ फिट मोहडा नभएपनि भवन निर्माण गर्न बाधा पर्नेछैन ।

ग) यस कार्यविधिमा उल्लेखित व्यवस्थाहरु सम्बन्धित सबैले कार्यान्वयन गर्नुपर्नेछ ।

घ) कार्यविधिमा उल्लेख नभएका विषयमा कार्यपालिकाले तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

मिति २०७९ साल माघ २७ गतेको बिर्तामोड नगरपालिकाको कार्यपालिका बैठकबाट पारित बिर्तामोड नगरपालिकाको जग्गा बर्गीकरण तथा विकास सम्बन्धी कार्यविधि, २०७९ प्रमाणिकरणका गर्दछु ।

कार्यालयको छाप:-

.....  
पवित्रादेवी महतारा प्रसाई  
नगर प्रमुख

सम्बत् २०७९ ।११।१४ गते आइतवार

आज्ञाले  
विनोद कुमार न्यौपाने  
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत