



लुम्बिनी साँस्कृतिक नगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: १

मिति: २०७६/१०/२२

लुम्बिनी साँस्कृतिक नगरपालिका
लुम्बिनी, रुपन्देहीको
भू-उपयोग मापदण्ड



२०७६

प्रस्तावना:

लुम्बिनी साँस्कृतिक नगरपालिका भित्र खाद्य सम्प्रभुताको हकलाई सुनिश्चित गर्दै, कृषियोग्य जमिनको संरक्षण, व्यवस्थित रूपमा बस्तो बसाउन, लुम्बिनी क्षेत्रको पुरातात्त्विक सम्पदा सरंक्षण गर्न, आवास क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवा सहज रूपमा व्यवस्थापन गर्न, उत्पादनको स्रोतको रूपमा रहेको भूमिको अव्यवस्थित खण्डीकरणलाई रोक्न, जग्गा विकास, कित्ताकाट तथा प्लटिङ्गको कामलाई व्यवस्थित गर्न र जग्गाको प्लटिङ्ग गरी जग्गा कारोबार गर्न चाहने व्यक्ति, फर्म कम्पनी तथा संस्थाका क्रियाकलापको नियमन गर्न, लुम्बिनी साँस्कृतिक नगरपालिकाको मिति २०७६-१०-२२ गतेको बैठकवाट यो मापदण्ड पारित गरिएको छ।

१. सक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

- क) यस मापदण्डको नाम लुम्बिनी साँस्कृतिक नगरपालिकाको भू-उपयोग मापदण्ड २०७६ रहेको छ।
- ख) यो मापदण्ड तुरन्त प्रारम्भ हुनेछ।

२. परिभाषा:

- क) नगरपालिका भन्नाले लुम्बिनी साँस्कृतिक नगरपालिकालाई सम्भनुपर्छ।
- ख) मापदण्ड भन्नाले लुम्बिनी साँस्कृतिक नगरपालिकाबाट स्वीकृत मापदण्डलाई जनाउने छ।
- ग) प्लटिङ्ग भन्नाले जग्गालाई आवासीय, व्यापारिक वा अन्य निर्माण कार्यमा प्रयोग ल्याउने प्रक्रिया र त्यससँग सम्बन्धित सबै कार्यलाई जनाउँछ।
- घ) जग्गा भन्नाले घर, वाग-बगैंचा, रुख, कारखाना, ताल, पोखरी इत्यादी भएको समेत सबै किसिमको जमीनलाई सम्भनुपर्छ।
- ड) जग्गावाल भन्नाले प्रचलित कानुन बमोजिम जग्गामा जग्गाधनीको हक हुने व्यक्ति तथा निकायलाई सम्भनुपर्छ।
- च) कार्यपालिका भन्नाले ल.साँ.न.पा. नगर कार्यपालिका सम्भनुपर्दछ।
- छ) सदस्य भन्नाले नगर कार्यपालिकाको सदस्यलाई सम्भनुपर्छ।
- ज) अनुगमन समिति भन्नाले यसै मापदण्ड अनुसार तोकिएको विषयगत समितिलाई जनाउँनेछ।
- झ) विषयगत शाखा भन्नाले यस मापदण्ड अनुसार तोकिएको विषयगत शाखालाई जनाउनेछ।
- ञ) संयोजक भन्नाले यस मापदण्ड बमोजिम गठित समितिको संयोजक सम्भनुपर्छ।

- ट) कित्ताकाट भन्नाले विक्री प्रयोजनको लागि मालपोत कार्यालयबाट आधिकारिक रूपमा दिइएको कागजातलाई सम्झनुपर्छ।
- ठ) सिफारिस भन्नाले नगरपालिकाबाट प्रचलित कानूनको अधिनमा रहि लिखित रूपमा दिइएको जग्गा विकास र कित्ताकाट सम्बन्धि कागजातलाई सम्झनुपर्छ।
- ड) जग्गा विकास भन्नाले साविकको जग्गा स्वरूप परिवर्तन गरी आवासीय व्यापारिक वा अन्य निर्माण कार्यमा प्रयोगमा ल्याउने प्रक्रियालाई सम्झनुपर्छ।
- ढ) खेती योग्य जग्गा भन्नाले फिल्डबुकमा कृषि क्षेत्र किसिम कायम भएका कित्ता जग्गाहरु वा फिल्डबुकमा अब्बल, दोयम, सिम, चहार भनी परिभाषित गरिए तापनि लु.साँ.न.पा ले जग्गाको मौजुदा अवस्था र निर्धारित अन्य मापदण्डको आधारमा खेतीयोग्य जग्गा भनी निर्धारण गरेको कित्ता जग्गालाई सम्झनुपर्छ।
- ण) जग्गा उपयोगिता विश्लेषण प्राविधिक समिति भन्नाले नगरपालिकाद्वारा गठित जग्गा उपयोगिता विश्लेषण प्राविधिक समितिलाई सम्झनु पर्दछ।
- त) नगर विकास समिति भन्नाले नगर विकास ऐन २०४५ र संशोधित २०७५ को नियम ४ मा व्यवस्था भए बमोजिम गठित समिति सम्झनु पर्दछ।

३. जग्गा प्लटिङ गर्दा ध्यान दिनुपर्ने आधारभूत विषयहरू:

- ३.१. प्लटिङ परमिट दिँदा कुल जमिनको कम्तीमा बाटो बाहेकको नगरपालिकाले तोकेको निश्चित प्रतिशतको जमिन प्लटिङ जग्गाभित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नुपर्छ।
- ३.२. प्लटिङ गरेको क्षेत्रमा विद्युतको खम्बा तथा ३ फेस तार, पक्की सडक र ढलका साथै खानेपानीको लाइन विस्तार गर्ने कार्य प्लटिङकर्ताले गर्नेगरि प्लटिङको Planing permit स्वीकृत गरिनेछ। साथै प्लटिङ गरिएको हरेक घडेरीमा तोकिएको भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नुपर्नेछ। उपरोक्त मापदण्डहरु पुरा गरेर मात्र Planing permit प्रदान गर्न सकिने छ। यस प्रावधान विपरित प्लटिङ गरेमा उक्त प्लटिङ क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरु जस्तै धारा, विजुली बत्ती आदि जडान हुने छैनन्। साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन सकिनेछ।
- ३.३. नगरपालिकामा निकट भविष्यमा शुरु गरिने भू-उपयोग योजनाको न.पा. बाट स्वीकृत भवन तथा वास्तुकला मापदण्डको भावना विपरित हुने गरी कुनैपनि प्लटिङ स्वीकृत दिइने छैन।

४. नगरपालिकाको जग्गा प्लटिङ तथा कित्ताकाट सम्बन्धि मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछ :

- ४.१. अंशवण्डाको हकमा सिफारिस गर्दा नेपालको प्रचलित कानून वा यो मापदण्ड अनुसार सिफारिस दिनुपर्नेछ भने जग्गा विकास, प्लटिङ, हाउजिङ आदिको

सिफारिस दिँदा अनुसूची १ अनुसारको मापदण्ड पुरा गरी तथा प्रचलित नेपाल कानुन अनुसारको मापदण्ड पुरा गरेको व्यक्ति, फर्म, कम्पनी वा संस्थालाई मात्र सिफारिस दिइनेछ।

- ४.२. जग्गाको प्लटिङ गरी वा नगरी कुनै पनि प्रक्रियावाट जग्गाको खण्डीकरण गर्ने फर्म संस्था वा कम्पनीले खेतीयोग्य जग्गा कुनै पनि प्रकारले खण्डीकरण गरी घडेरीको रूपमा विक्री वितरण गर्ने वा हक हस्तान्तरण गर्ने गरी लिखित पास गरिने छैन।
- ४.३. बसोवास वा व्यवसायिक क्षेत्रमा जग्गाको किसिम जनिएका वा फिल्डबुक वा श्रेस्तामा अन्य कुनै किसिम जनिए तापनि खेतीयोग्य जग्गा होइन भनी नगर विकास समितिले सिफारिस गरेको अवस्थामा मात्र खण्डीकरणको सिफारिस दिइने छ।
- ४.४. नेपाल सरकारको अधिकारिक निकायले जग्गा विकास योजना सञ्चालन लुम्बिनी क्षेत्रको पुरातात्त्विक पक्षको संरक्षण गरेकोमा सो निकायले यथासम्भव कषि योग्य जग्गाको संरक्षण हुने गरी मापदण्ड निर्धारण गरेकोमा कित्ताकाटको सिफारिस दिइनेछ।
- ४.५. जग्गा उपयोगिता विश्लेषण नगर विकास समितिले गरेर प्रचलित कानुनको अधिनमा रही सिफारिस गरेमा मात्र कित्ताकाटको सिफारिस दिइनेछ।

५. यस मापदण्डमा अन्यत्र जेसुकै लेखिएको भएता पनि खेतीयोग्य जमीनको हकमा देहाय बमोजिम गर्नुपर्नेछ :

- ५.१. प्रचलित कानुन बमोजिम अंशबण्डा हुँदा कित्ताकाट हुनुपर्ने रहेछ भने कानुन बमोजिमका अंशियारहरुको संख्या बराबरको कित्ता तथा नेपाल सरकारको नाममा समेत लगतकट्टा भई आउने बाटो समेत रहेछ भने एक कित्ता बाटो समेत कायम हुने गरी कित्ताकाटको सिफारिस दिन सकिने छ। तर जग्गाको महत्व र प्रकृयाको आधारमा तोकिएको कित्ताकाटमा थपघट गर्न सकिने छ।
- ५.२. अंश भरपाई गरी लिने दिने जग्गाको कित्ताकाट गर्दा एकमात्र कित्ता र नेपाल सरकारको नाममा लागत कायम भई आउने बाटो रहेछ भने दुई कित्तासम्म सिफारिस दिन सकिनेछ।
- ५.३. प्रचलित कानुन बमोजिम कायम रहने अंशियारहरुका बीच एकभन्दा बढी पटक अंशबण्डा वा अंश भरपाई गरि कित्ताकाट गर्न पाइने छैन।
- ५.४. कुनै पनि आर्थिक वर्षको शुरुमा कायम रहेको खेतीयोग्य कित्ता जग्गा सम्बन्धित जग्गा धनीले कित्ताकाट गरी विक्री वितरण वा हक हस्तान्तरण गर्न चाहेमा प्रत्येक आर्थिक वर्षमा तोकिएको मापदण्ड बमोजिममा बढीमा दुई कित्ता मात्र कायम हुने गरी कित्ताकाट गरि हक हस्तान्तरण गर्न सकिनेछ।

तर कुनै जग्गा धनीले आफ्नो कित्ताको बीच भागको जग्गाबाट कित्ताकाट गरि एक कित्ता जग्गाको हक हस्तान्तरण गर्न चाहेमा बाँकी कित्ता जग्गा साविक जग्गा धनीकै कायम हुने गरि बढीमा तीन कित्ता कायम हुने गरी कित्ताकाट गर्न सकिनेछ।

- ५.५. दुई वा दुई भन्दा बढी जग्गा धनीहरुको संयुक्त रूपमा दर्ता रहेको कित्ता जग्गा पुनः कित्ताकाट गर्नु परेमा समेत ५.४ बुँदाको प्रक्रिया अवलम्बन गर्नुपर्नेछ।

६. प्लटिङ्ग अनुसति दिँदा नगरपालिकाले देहाय बमोजिमका कुरामा ध्यान पुऱ्याउनु पर्नेछ :

- ६.१. प्लटिङ्ग गरिएको क्षेत्रमा नगरपालिकाको भू-उपयोग योजना नक्सा विकास योग्य क्षेत्रमा परेको हुनु पर्नेछ।
- ६.२. भू-उपयोग योजनामा संरक्षित कृषि क्षेत्र, संस्थागत क्षेत्र, वन क्षेत्र, खोला तथा नदी किनार क्षेत्र भनी उल्लेखित क्षेत्रमा प्लटिङ्ग गर्न दिइने छैन।
- ६.३. माथि उल्लेखित भू-उपयोग क्षेत्रहरुमा प्लटिङ्ग नगरी नहुने अवस्था आएमा सोको आधार पुष्ट्याई तथा जोखिम न्यूनीकरणका लागि अवलम्बन गरिने/ गरिएका उपाय तथा प्रावधानहरुमा विस्तृत अध्ययन प्रतिवेदन जग्गा विकास गर्न स्वीकृतिका लागि निवेदन पेश गरेको हुनुपर्छ। साथै सो किसिमको प्लटिङ्ग स्वीकृत गर्ने आधार तथा पुष्ट्याई नगरपालिकाको सम्बन्धित शाखा प्रमुखले लिखित रूपमा गर्नुपर्ने छ।
- ६.४. प्लटिङ्ग गर्दा जग्गा विकास गर्ने जग्गाधनीले सडक, ढल, खानेपानी, विद्युतलाइन जस्ता आधारभुत पूर्वाधार विकास नगरी सो कार्य नगरपालिका माफैत गराउन चाहेमा सो पूर्वाधार विकास गर्दा लाग्ने सम्पूर्ण खर्चको लागत इष्टिमेटमा आगामी आर्थिक वर्षमा हुन सक्ने मूल्य वृद्धिको रकम बाहेक कम्तीमा १० प्रतिशत अतिरिक्त रकम थप गरी नगरपालिका कार्यालयमा एकमुष्ठ दाखिला गरेको हुनु पर्नेछ।
- ६.५. नगरपालिका कार्यालयमा प्लटिङ्गका निमित पूर्वाधार विकासका लागि रकम जम्मा हुन आएको खण्डमा यथासम्भव सोही आर्थिक वर्षमा र सोही आर्थिक वर्षमा सम्भव नभएमा आगामी आर्थिक बर्षभित्रमा पूर्वाधार विकासको कार्य सम्पन्न गरिदिने दायित्व नगरपालिकाको हुनेछ।
- ६.६. जग्गा विकास गर्दा पानीको बहाव समेत धरातलिय विशेष अर्थात उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास गर्ने प्राथमिकता दिनुपर्नेछ। उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास गर्न उपयुक्त नहुने भएमा पूर्व पश्चिम गरी जग्गा विकास गर्न स्वीकृति दिइनेछ।
- ६.७. जग्गा विकास गर्दा आफ्नो स्वामित्व भन्दा बाहिरको, तर कसैसँग पनि दाबी नरहेको सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गाहरु प्लटिङ्ग क्षेत्रमा सीमा भित्र पर्न

गएको खण्डमा ती सरकारी वा सार्वजनिक जग्गाहरूलाई प्रचलित कानुन विपरित नहुने गरी सम्भव भएमा उत्त क्षेत्रका घडेरीहरूको सुविधाजनक स्थानमा एकीकृत गरी प्लटिङ्गको स्वीकृति दिइनेछ। सरकारी वा सार्वजनिक जग्गाहरूमा जग्गा विकाससँग सम्बन्धित कर्ने किसिमका संरचना निर्माण वा तिनलाई घडेरीमा विभाजन गरी प्लटिङ्ग गर्ने पाइने छैन।

- ६.८. दुई सडकको rising मा रहेका कित्ताहरूले दुवै तर्फका सडकको सडक अधिकार क्षेत्रबाट नगरपालिका कार्यालयले तोकेको सेटब्याक दुरी छोडेर मात्र निर्माण कार्य गर्ने पाइने छैन। भ्याल ढोका राखी भवन निर्माण गर्नुपर्दा प्लटको अगाडी, पछाडी, किनारा एवं दुवै छेउ जतापटी भ्याल ढोका राख्ने हो, त्यतापटी कम्तिमा ५ फिट छाड्नु पर्नेछ। सडक तथा सार्वजनिक जग्गातर्फ कम्तीमा १.५ मि. सेटब्याकको जग्गा सहित Planning नक्सा तयार पार्नु पर्नेछ। अन्य सेट ब्याकको हकमा नक्सा पास मापदण्ड अनुसार गर्नु पर्नेछ।
- ६.९. विद्युतका हाइटेन्सन लाइनको मुनि जग्गा विकास गर्ने पाइने छैन। जग्गा विकास क्षेत्रको हाइटेन्सन लाइन भएको खण्डमा उत्त हाइटेन्सन लाइनको दुवै तर्फ (विद्युत प्राविधिकले तोके अनुसार) सेटब्याक छोडेर मात्र निर्माण कार्य गर्ने दिइनेछ। उत्त हाइटेन्सन लाइनको मुनि सडकको डिभाइडर बाहेकका अन्य प्रयोजनको लागि जग्गा उपयोग गर्ने पाइने छैन।
- ६.१०. जग्गा विकास क्षेत्रभित्र कुलो, खोल्सी आदि खण्डमा कुलो, खोल्सीको किनारबाट दुवैतर्फ यसै मापदण्डले व्यवस्था गरे अनुरूप सेटब्याक छोडेर मात्र कित्ताकाट गर्ने पाइनेछ। कुलो खोल्सी आदिको सेटब्याक मिचेर कित्ताकाट तथा भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिइने छैन। कुलो खोल्सी आदिको सेटब्याकमा सर्भिस लेन तथा ग्रीन बेल्ट बाहेक अन्य प्रयोजनका निर्माण गर्ने पाइने छैन।
- ६.११. नगरपालिकाले यस मापदण्डमा व्यवस्था गरे बमोजिमको कार्यविधि अनुसार प्रकृया अगाडी बढाई स्वीकृत लिनुपर्नेछ।
- ६.१२. प्लटिङ्ग कार्य सम्पन्न भए पश्चात जमीन बाँझो राख्न नपाइने हुँदा जग्गा बाँझो राखेमा जरिवाना लगाउन सकिनेछ।
- ६.१३. प्लटिङ्ग कार्य स्वीकृत लिएको मितिबाट ६ महिना भित्रमा सम्पन्न हुनुपर्ने छ। मनासिव कारण देखाइ उत्त समयमा सम्पन्न हुन नसकी आवेदन दिएमा दिने अधिकारीले अर्को ६ महिनाको लागि म्याद थप गर्न सक्नेछ।
- ६.१४. उल्लेखित प्रावधानहरू बाहेक घर निर्माणका लागि अन्य मापदण्ड लु.साँ.न.पा. वास्तुकला भवन निर्माण मापदण्ड-२०७४ अनुसार रहने छ।
- ६.१५. सरकारी निकायबाट वा सरकारी लगानीबाट संचालित विकास आयोजनाका

हकमा लगत कट्टा गर्ने प्रयोजनको लागि यो मापदण्डले वाधा पार्ने छैन।

- ६.१६. पुनः नापी सम्पन्न भई हालसाविक दर्ताको क्रममा कित्ताकाट गर्नपर्ने भए प्रचलित व्यवस्था बमोजिम कित्ताकाट गर्न वाधा पर्ने छैन। तर साविक एक कित्ताको हालसाविक गर्दा हाल कायम बाटो कलो आदिले छुट्टाएको कारणले बाहेक एक कित्ता भन्दा बढी कायम गर्न पाइने छैन।
- ६.१७. प्रचलित कानुनी व्यवस्था बमोजिम विभिन्न कित्ताहरु एकीकरण भई कायम भएको कित्ता र कित्ताकाट भई हुने प्लट मिलानको सम्बन्धमा बुँदा नं. ५.४ मा व्यवस्था भए बमोजिम हुनेछ।
- ६.१८ भुकम्प पीडितहरुको स्थानान्तरण एवं एकीकृत बस्ती विकासको लागि कित्ताकाट गर्न आवश्यक भएको भनि राष्ट्रिय पुनः निर्माण प्राधिकरण र सो अन्तर्गतको कार्यालयबाट लेखि आएमा सोही बमोजिम गरिदिनु पर्नेछ।

७. नगरपालिकाको जग्गा प्लटिङ्ग मापदण्ड देहाय बमोजिम हुनेछ :

- ७.१. अंशबण्डाको हकमा एकाघर परिवारमा अंशबण्डा गर्नुपर्ने भएमा खरिद गरी लिएको ३ वर्ष पूरा भएको वा सो भन्दा अगाडिको जग्गाको हकमा दुई विगाहा सम्म क्षेत्रफल सम्मलाई २२ फुट बाटो नाली समेतको हुनुपर्नेछ। दुई विगाहा देखि माथि भएको खण्डमा २६ फुट बाटो नाली समेत हुनुपर्नेछ।
- ७.२. जग्गा प्लटिङ्ग गर्दाको अवस्थामा दुई विगाहासम्म क्षेत्रफल भएको जग्गामा २६ फुट बाटो नाली समेत हुनुपर्नेछ। दुई विगाहा देखि माथि भएको अवस्थामा नाली सहित ३० फुटको बाटो हुनुपर्नेछ।
- ७.३. नयाँ जग्गा विकासका लागि घडेरीको क्षेत्रफलमा कम्तिमा ७.५ धुर हुनुपर्नेछ।
- ७.४. सबै कित्तालाई पायक पर्ने गरि खुल्ला क्षेत्र १० प्रतिशत हुनुपर्नेछ।
- ७.५. जग्गा विकास गर्नेले क्रमशः पूर्वाधार आफैले विकास गरी नगरपालिकाद्वारा निरीक्षण गरी उल्लेखित मापदण्ड पुरा भएको अवस्थामा मात्र प्लटिङ्ग स्वीकृत गर्ने निर्णय गरिनेछ।

८. जग्गा प्लटिङ्ग गर्दा देहायका कागजात पेश गर्नुपर्नेछ :

- ८.१. नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि
- ८.२. कम्पनी वा फर्मको हकमा, दर्ताको प्रमाणित प्रतिलिपि
- ८.३. जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि
- ८.४. ब्लुप्रिन्ट वा फाइल नक्साको प्रतिलिपि
- ८.५. प्लटिङ्ग गर्ने जग्गाको प्लानिङ्ग नक्सा

४. जग्गा प्लानिङ गर्दा देहायको रकम नगरपालिकामा धरौटी राख्नु पर्नेछ :

- ९.१. दश कठासम्मको लागि एकमुष्टि रूपमा दुई लाख।
- ९.२. दश कठादेखि डेढ विगाहाको लागि पाँच लाख।
- ९.३. डेढ विगाहा देखि पाँच विगाहा सम्मको लागि आठ लाख
- ९.४. पाँच विगाहादेखि माथिको लागि दश लाख।

१०.१ अनुगमन समिति सम्बन्धी व्यवस्था :

नगर कार्यपालिकाबाट जग्गा प्लानिङ अनुगमनको लागि १ जना संयोजक, १ जना प्राविधिक र सदस्य १ जना रहेको ३ सदस्यीय एक अनुगमन समिति गठन गरिने छ।

१०.२ जग्गा विश्लेषण प्राविधिक समिति सम्बन्धी व्यवस्था :

नगर कार्यपालिकाबाट जग्गा प्लानिङको काममा प्राविधिक परामर्शको लागि १ जना प्राविधिक शाखा प्रमुख, १ जना नापी कार्यालयको प्राविधिक प्रतिनिधि, १ जना शहरी तथा भवन विकास कार्यालयको प्रतिनिधि र १ जना विश्लेषण प्रतिनिधि सदस्य गरि जम्मा ४ सदस्यीय जग्गा विश्लेषण प्राविधिक समिति गठन गरिने छ।

११. खारेजी र बचाऊ

११.१ यो मापदण्ड लागु हुनुपूर्व गरिएको प्लानिङ यसै मापदण्ड अनुसार मानिने छ र यसमा नसमेटिएका मापदण्डको हकमा प्रचलित नेपालको कानुन लागु हुनेछ।

११.२. न.पा.बाट स्वीकृत भौतिक योजना, भवन निर्माण तथा वास्तुकला सम्बन्धी मापदण्ड यस कार्यविधिको अभिन्न अङ्ग हुनेछ।

**अनुसूची-१
(दफा ४.१ संग सम्बन्धित)**

सि.नं.	बाटोको नाम	वडा नं.	चौडाई (फिट)	आवासका लागि कायम भएको क्षेत्र
१.	भैरहवा-लुम्बिनी-कपिलवस्तु फिडर सडक	९, ६, ५ र ११	३० मि.	दाँया बाँया तर्फ ७५० मि.