१. जग्गा एकीकरणको परिभाषा

हाल नेपालमा भइरहेको शहरीकरण यति ज्यादै अस्तव्यस्त छकि नेपालीले शहरको परिभाषा नै हुल, पूर्वाधारको अपर्याप्तता तथा सडकमा यत्रतत्र थुपारिएका फोहरमैला भनिन थालेको छ । यस समस्याबाट मुक्ति पाउन बाटो, ढल, खुलाक्षेत्र जस्ता पूर्वाधारहरुको विकास निर्माण गर्न अत्यावश्यक देखिन्छ । यी पूर्वाधारहरु उपलब्ध गराउने सरकारी प्रयास स्रोतको कमी र जग्गा उपलब्ध गराउने कार्यजटिलताले गर्दा प्रभावकारी हुन सकिरहेको छैन । साथै, हालको परम्परागत तरीकाले बाटोघाटो, ढल, खुलाक्षेत्र आदि उपलब्ध गराउँदा कसैलाई धेरै फाइदा हुन्छ भने कसैलाई कम फाइदा हुनेमात्र होइन विस्थापित नै हुनुपर्नेसम्म गरी मर्का पर्ने गर्दछ ।

यस परिस्थितिमा जग्गा एकीकरण एक अति उपयुक्त विधिको रुपमा आएको छ जसले विकास गर्न सरकारी स्रोतमा निर्भर नपरी सुलभ तरीकाले पूर्वाधारको विकास निर्माणको खर्च र आवश्यक जग्गा स्थानीय जग्गाधनीहरुबाटै व्यहोर्ने व्यवस्था मिलाउँछ ।

“विभिन्न व्यक्ति एवम् संघसंस्थाहरूको स्वामित्वमा रहेका जग्गा जग्गाधनीहरूकै सक्रिय सहभागिता तथा प्राप्त हुने लाभको अनुपातमा जग्गा योगदान दिने गरी एउटै कित्ता बनाई त्यसमा बाटोघाटो, ढल, खुला तथा अन्य सामुदायिक स्थलहरू जस्ता भौतिक पूर्वाधारहरूको व्यवस्था गरी चारपाटे मिलेका विकसित कित्ताहरूमा पुनर्विभाजन गरी साविकका जग्गाधनीहरूलाई नै फिर्ता दिने कार्य’’ लाई जग्गा एकीकरण भन्ने बुझिन्छ । जग्गा एकीकरणलाई सार्वजनिक-निजी साझेदारीको एक उत्तम उदाहरणको रुपमा लिन सकिन्छ ।

यसमा जग्गाको आकार, स्थानलाई चक्लाबन्दीको माध्यमबाट साविकको भन्दा बढी उपयोगी हुनेगरी स्तरीय बाटोघाटो, ढल, खुला तथा अन्य सामुदायिक स्थलहरु जस्ता भौतिक पूर्वाधारहरु उपलब्ध भएका चारपाटे मिलेका कित्ताहरु सिर्जना गरिन्छ ।

बाटोघाटो, ढल, खुला तथा सामुदायिक स्थलहरु जस्ता भौतिक पूर्वाधारहरुको स्तर स्वयम् जग्गाधनीहरुले आफ्नो आवश्यकता तथा औकात अनुसार निर्धारण गरी त्यसको सम्पूर्ण लागत पनि उपभोक्ताहरु स्वयम्ले आफूलाई प्राप्त हुने लाभको अनुपात अनुसार जग्गा योगदान गरी व्यहोर्दछन् र कोही जग्गाधनी यस कार्यक्रमबाट विस्थापित हुने परिस्थितिको सिर्जना हुँदैन ।

नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा १२(२) मा नगर विकास योजना क्षेत्रभित्र भू-उपयोग प्रवर्द्धन गर्न बाटो, ढल, पार्क आदि जस्ता भौतिक पूर्वाधारहरु जनसहभागिता जुटाई विकासनिर्माण गर्ने कार्यको रुपमा जग्गा विकास कार्यक्रम अन्तर्गत जग्गा एकीकरणको कानूनी परिभाषा दिइएको छ ।

२. जग्गा एकीकरणका फाइदाहरू

हाल बढ्दो जनसङ्ख्याको साथै उचित बाटोघाटो, ढलविना अव्यवस्थित तरीकाले कित्ताकाट गरी कृषि जग्गालाई घडेरीमा परिणत गर्ने प्रक्रिया एक ठूलो समस्याको रुपमा रहेको देखिन्छ । फलस्वरुप साँघुरा तथा बाङ्गाटिङ्गा त्यो पनि खाल्टाखुल्टीले भरिपूर्ण, खुला एवम् अन्य सामुदायिक स्थलहरुको अभाव, ढल तथा विजुलीको लाइनजस्ता भौतिक पूर्वाधारहरुको लागि सार्वजनिक जग्गाको अभाव भई लथालिङ्ग तरीकाले विकास भएका बस्तीहरु एक प्रकारले नेपाली शहरहरुका परिचायक हुन थालेका छन् । शहरीक्षेत्रभित्रका ठूला र कृषि प्रयोगजनमा रहेका कित्ताहरु शहरी पूर्वाधारहरुको अभावमा कम उपयोगी हुने भएको र साना घडेरीहरुको कुरा गर्दा बाङ्गोटिङ्गो, लाम्चो, तीनकुने आकारका कित्ताहरु शहरी विकासमा एक टड्कारो समस्याको रुपमा रहेका छन् ।

यस अवस्थाबाट मुक्त हुन सरकार, स्थानीय निकाय एवम् स्वयम् उपभोक्ताहरुले प्रयास गरिरहेको भएतापनि ती प्रयासहरु विभिन्न कारणले प्रभावकारी हुन सकिरहेको थिएन । यसो हुनाका मुख्य कारणहरु ;

१) पूर्वाधार उपलब्ध गराउने सरकारी विषयगत निकायहरुको अपर्याप्त बजेट ।

२) ती नियकाहरुबीच आपसी समन्वयविना भइरहेका एकल प्रयास ।

३) स्थानीय निकायहरुको अपर्याप्त बजेट ।

४) शहरी क्षेत्रका जग्गाको उच्च मूल्य र मूल्यबृद्धि दर ।

५) परम्परागत तरीकाले जग्गा अधिग्रहण गरी सडक निर्माण गर्दा कसैलाई धेरै र कसैलाई कम फाइदा हुने गरी असमान लाभ पुग्ने र कोहीकोही त विस्थापित समेत हुनुपर्ने परिस्थिति सिर्जना भई जग्गा अधिग्रहण कार्य लोकप्रिय नहुनु ।

६) पूर्वाधारहरु विशेष गरी बाटो, ढल, खुलाक्षेत्रमा गरिने लगानी सरकारले मात्र व्यहोर्नुपर्ने । लाभान्वितहरुबाट लागत असुलीको व्यवस्था नहुनु ।

उपरोक्त परिस्थितिबाट छिटै परिवर्तन हुने कुनै सम्भावना देखिँदैन भने ती कारणहरुले गर्दा हाम्रा शहरहरु यति अस्तव्यस्थ रहेकाछन् कि धेरै नेपालीहरु अस्तव्यस्त, भीड तथा फोहरलाई नै आत्मसात् गरी शहरी जीवन बिताउन बाध्य मात्र भएका छैनन्, बरू नेपालीले अस्तव्यस्त, भीड तथा यत्रतत्र फालिएका फोहरलाई नै शहरको परिभाषाको रुपमा लिन थालेका छन् ।

यस अवस्थामा जग्गा एकीकरण एउटा यस्तो प्रक्रियाको रुपमा देखिएको छ जसले माथि उल्लिखित सबै परिस्थितिको बाबजुद पनि जग्गा चक्लाबन्दीको माध्यमबाट व्यवस्थित र योजनाबद्ध शहर विकास गर्न सकिन्छ भन्ने दर्शाउँछ । यसबाट निम्न कुराहरुमा फाइदा पुग्ने हुन्छ ;

१) व्यवस्थित शहरको निम्ति आवश्यक बाटोघाटो, ढल, खुला एवम् अन्य सार्वजनिक स्थलको लागि जग्गा उपलब्ध हुने ।

२) बाटोघाटो, ढल तथा अन्य पूर्वाधारहरु उपभोक्ताहरुको चाहना अनुरुप हुने गरी ती पूर्वाधारहरुको स्तर र समीपता अनुसार लाभको अनुपात अनुसारको योगदानबाट प्राप्त उनीहरुकै खर्चमा विकास गरिने ।

३) यसो गर्दा बाह्य अनुदानको आशामा धेरै वर्षसम्म पूर्वाधारहरुबाट वञ्चित भइरहनु पर्ने अवस्था नरहने ।

४) जग्गा बढी उपयोगी एवम् मूल्यवान् हुने, अर्थात् स्तरीय घडेरीको आपूर्तिमा वृद्धि हुने ।

५) थप हुने पूर्वाधारहरुको अनुपातमा जग्गाधनीहरुले दिएको सहयोगमा टोल छिमेकको भावना अनुसार शहरी पूर्वाधारको साथै बस्ती विकास हुने गर्दछ ।

६) जग्गा धनीहरुले योगदान गरेको जग्गाको केही अंश लागत असुली गर्न छुट्याएका विकसित घडेरीहरु बिक्री गरी आएको रकमले

आयोजनाको खर्च परिपूर्ति गरिने हुनाले आफ्नै स्रोतमा निर्भर रहने सिद्धान्तको आधारमा आयोजना सञ्चालन गर्न सकिन्छ ।

७) स्थानीय स्रोत परिचालनबाट भौतिक पूर्वाधार विकासमा लगानी भई स्थानीय बासिन्दाहरुको लागि रोजगारीका अवसरहरु उपलब्ध हुने गर्दछन् ।

८) स्थानीय समुदायको जनजीवन र दैनिक कामकाजमा खासै प्रतिकूल असर पर्दैन हुन्छ, किनभने निर्माण कार्य भइरहेको बेला स्थानीय जग्गाधनीहरु अन्यत्र सर्नुपर्ने अवस्था आउँदैन र साविक क्रियाकलाप सुचारूरुपले सञ्चालन गर्न सकिने हुन्छ ।

९) सम्पूर्ण आयोजना क्षेत्र नै चाक्लाबन्दीको माध्यमबाट राम्ररी पुनः कित्ताकाट भई भावी पूर्वाधार विकासको लागि अझ बढी कुशल परिवेश तयार हुन्छ ।

१०) यसले अव्यवस्थित शहरी विस्तार क्रमलाई नियन्त्रण गर्दछ ।

११) आकारप्रकार नमिलेको जग्गालाई चारपाटे मिलेको अकारमा परिणत गर्दछ । सम्पूर्ण शहरी वातावरण तथा जीवनस्तरमा ठूलो सुधार ल्याउँछ । विकास कार्यमा स्थानीय जनतालाई प्रोत्साहित गर्दछ र जग्गाको उपयोगिताको साथै सम्पूर्ण क्षेत्रको महत्त्व अभिबृद्धि गर्दछ ।

१२) छरछिमेकका क्षेत्रमा पनि जनसहभागिताको आधारमा जग्गाको एकीकरण गर्न प्रोत्साहन मिल्छ ।

३. जग्गा एकीकरण सम्भाव्य क्षेत्र पहिचान

सम्भाव्य जग्गा एकीकरण आयोजना स्थलको पहिचान र छनौटलाई विधि र आधारहरु गरी निम्न दुई खण्डमा विभाजन गर्न सकिन्छ ।

३.१ जग्गा एकीकरण आयोजना क्षेत्र छनौट विधि

जग्गा एकीकरण आयोजनाा स्थल छनौट विधिलाई निम्न तीन चरणमा विभाजन गर्न सकिन्छ :-

३.१.१ वस्तुस्थिति सङ्कलन तथा अध्ययन

शहरीकरणको लागि उपयुक्त स्थल इङ्गित गरेको नक्शा, योजना, प्रतिवेदन, भौतिक योजना तथा भू-उपयोग योजना प्रतिवेदनहरुको सङ्कलनका साथै सम्बन्धित क्षेत्रका कित्ता नापी र टोपो नक्शाहरु तथा हवाइ फोटो विश्लेषणले पनि सम्भाव्य आयोजना स्थल पहिचान र छनौट गर्न मद्दत पुग्दछ ।

३.१.२ परामर्श

स्थानीय जग्गाधनीहरुको साथसाथै शहरी विकाससँग सम्बन्धित निकाय, नगरपालिका, गाउँ विकास समिति, जिल्ला विकास समिति, मालपोत, नापी कार्यालयहरु, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागका डिभिजन कार्यालय र शहरी पूर्वाधार तथा सेवा सुविधा प्रदान गर्ने अन्य संघसंस्थाहरुसँगको परामर्शबाट पनि कुन भेकमा जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्न उपयुक्त हुन्छ भन्ने विषयमा निष्कर्ष निकाल्न सहयोग पुग्दछ । शहरी क्षेत्र विकास योजनालाई व्यवहारिक बनाउन यस्तो परामर्शले मद्दत पुऱ्याउँछ ।

३.१.३ स्थलगत अध्ययन

सम्बन्धित क्षेत्रको स्थलगत अध्ययनबाट कुन क्षेत्र होचो, उचो, फराकिलो र निकट भविष्यमा शहरीकरण कतातिर बढ्दै जाने प्रवल सम्भावना रहेको छ र हाल विकासको गतिविधि कतातिर छ भन्ने

कुरा प्रष्ट हुने र यस्ता स्थलगत निरीक्षण विश्लेषणबाट आयोजना क्षेत्र पहिचान गर्न मद्दत पुग्दछ ।

३.२ सम्भाव्य जग्गा एकीकरण क्षेत्र पहिचानका आधारहरू ;

जग्गा एकीकरण क्षेत्रको पहिचान प्राविधिक एवं सामाजिक अधारहरुमा गर्नुपर्दछ । प्राविधिक दृष्टिकोणबाट उपयुक्त र जनसमुदायले सकारात्मक ठानेको क्षेत्रलाई प्राथमिकता दिई आयोजना क्षेत्रको पहिचान गर्नु उपयुक्त हुन्छ ।

३.२.१ प्राविधिक आधारहरु;

१ निकट भविष्यमा शहरीकरण हुने सम्भाव्य क्षेत्र ।

२ शहर उन्मुख साना शहर एवम् बजार क्षेत्र ।

३ उर्वर कृषि क्षेत्र नभएको क्षेत्र ।

४ नदी-नालाबाट नोक्सान गर्न नसक्ने उचा क्षेत्र ।

५ प्रमुख शहरी क्षेत्रसँग बाटोले जोडिएको वा जोड्न कम खर्च लाग्ने क्षेत्र ।

६ खानेपानी आपूर्ति गर्न सहज क्षेत्र ।

७ कुनै भौतिक योजनाहरुले जग्गा विकास गर्न निर्दिष्ट गरेको क्षेत्र ।

८ पूर्वाधार निर्माणको लागि स्रोत जुट्न सक्ने क्षेत्र ।

९ घडेरी जग्गाको बेचबिखन र कित्ताकाट तीव्र भएको क्षेत्र ।

१० फाटफुट भवन निर्माण शुरु भएको तर अधिकांश खाली रहेको क्षेत्र ।

११ आयोजना शुरु हुनुअघिको तुलनामा पछि जगगाको मूल्य धेरै वृद्धि हुने अपेक्षित क्षेत्र ।

१२ ठूलाठूला कित्ता र आकारप्रकार नमिलेका कित्ताहर धेरै भएका क्षेत्रहरु

३.२.२ सामाजिक आधारहरु;

१ जग्गा एकीकरण आयोजनालाई स्थानीय जग्गाधनीहरुबाट सहयोग एवम् समर्थन पाउन सकिने क्षेत्र ।

२ स्थानीय जनप्रतिनिधहरु एवम् राजनैतिक पार्टीहरु आयोजनाप्रति सकारात्मक र प्रतिबद्ध भएको क्षेत्र ।

३ जग्गाधनीहरु र मोहीहरु सजिलै पहिचान हुन सक्ने क्षेत्र ।

४ जग्गाधनी र मोहीहरु कम भएको क्षेत्र ।

५ समुदायमा मिलेर बस्ने प्रतिबद्ध जग्गाधनी तथा मोहीहरु धेरै भएको क्षेत्र ।

४. जग्गा एकीकरणका पूर्वशर्तहरू

जग्गा एकीकरण सफल हुन निम्न परिस्थितिहरुलाई पूर्वशर्तको रुपमा लिन सकिन्छ ;

४.१ जग्गाधनीहरूको सहमति

जग्गा एकीकरण सफल हुन आयोजना क्षेत्रका जग्गाधनीहरुको सहमति नितान्त जरूरी हुन्छ । नगर विकास ऐनको दफा १२ अनुसार पनि कम्तिमा ५१% जग्गाधनी तथा मोहीहरुको सहमतिमा मात्र जग्गा विकास परियोजना सञ्चालन गर्न सकिने किटान गरेको छ ।

४.२ संस्थाको क्षमता

जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्ने निकायको कानूनी अधिकार प्रष्ट हुनु आवश्यक छ । सर्वसाधारणको चासो र हित मध्यनजरमा राखी शहरी विकास योजना तर्जुमा एवं कार्यान्वयन गर्न शहरी विकास योजनाको लागि जग्गा अधिग्रहण र विकसित घडेरी बेच्ने, आयोजना तर्जुमाको समयावधिसम्म निर्माण कार्य रोक्का राख्ने र कित्ताकाट गर्न रोक लगाउने, भवन निर्माण निर्देशिका तथा मापदण्ड बनाउने आदि कानूनी अधिकार कार्यान्वयन गर्ने क्षमता जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्ने निकायमा रहेको वा प्राप्त भएको अवस्थामा मात्र जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्न सकिन्छ ।

यसैगरी, जग्गा एकीकरण गर्ने निकायमा उपयुक्त जनशक्ति आवश्यक हुन्छ । जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्न दक्ष जनशक्ति खास गरी अर्वनप्लानर, अर्वन डिजाइनर, सिभिल इन्जिनियर, आर्किटेक्ट, सर्भेयर, जनसम्पर्क अधिकृत, जग्गा प्रशासनमा अनुभवी कर्मचारीहरु, कानूनविद र अर्थशास्त्री एवम् सहायक प्राविधिक कर्मचारीहरुको आवश्यकता पर्दछ । यसको अलावा अनुभवी व्यवस्थापकको पनि अत्यन्त जरूरी हुन्छ ।

आयोजना क्षेत्रको क्षेत्रफल, जग्गाधनी तथा मोही संख्या, कित्ता सङ्ख्या धेरै भए कार्यबोझ पनि बढ्ने हुन्छ । अतः योजना टोलीमा कार्यबोझको आधारमा निम्न कार्य गर्न सक्ने गरी कर्मचारीको संख्या तथा दक्षता र अनुभवको आवश्यक हुन्छ ।

- योजना क्षेत्रको सर्वेक्षण गरी कित्ता-नापी नक्सा र टोपो नक्सालाई अद्यावधिक बनाउने,
- योजना क्षेत्र समेटेका विभिन्न कित्ता नापी नक्साहरु जोडी मोजाएक नक्सा तयार पारी आधार नक्सा तयार गर्ने,
- जग्गाको मोठ श्रेस्ता, कित्ता नापीको विवरण (फिल्ड बुक) वा प्लट रजिष्टर आदि अनुसूची-२ अनुसारको फारममा सङ्कलन गरी जग्गाधनी तथा मोहीको लगत तथा गति निजी स्वामित्वका, गुठी एवं सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गा पहिचान गरी अभिलेख राख्ने ।
- जग्गाधनी र मोहीहरुलाई जग्गा एकीकरण आयोजनामा उत्प्रेरित गराउन विभिन्न प्रचार-प्रसार एवम् अन्तरक्रिया कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने,
- जग्गा चक्लावन्दी नक्सा तयार गर्ने,
- भौतिक पूर्वाधार विकास निर्माणको लागि बजेट व्यवस्था गर्ने,
- भौतिक पूर्वाधार खासगरी बाटो, ढल, खानेपानी खुलाक्षेत्र आदिको विकास निर्माण गर्ने,
- नयाँ किस्ता नापी नक्सा, जग्गाको मोठ श्रेष्ता, कित्ताको विवरण (फिल्ड बुक) नापी प्लट रजिष्टर तयार पार्न सम्वन्धित मालपोत र नापी कार्यालयको सहयोग जुटाउने ।

४.३ राजनैतिक प्रतिबद्धता तथा सहयोग

कुनै पनि आयोजना सफल पार्नलाई आयोजनासँग सम्बन्धित क्षेत्रका जनप्रतिनिधि र राजनैतिक पार्टीहरुको आयोजनाप्रति सकारात्मक भावना एवम् आयोजना कार्यान्वयन गरी जनताको हितमा कार्य गर्न प्रतिवद्ध भएको हुनु अनिवार्य छ ।

५. जग्गा एकीकरण क्षेत्र छनौट

१. जग्गा एकीकरण क्षेत्रको छनोट निम्न प्रकारबाट प्रारम्भ गर्न सकिन्छ ;

५.१ जग्गाधनीहरूले माग गरेको क्षेत्र

नगर विकास ऐन, २०४५ (संसोधन सहित) मा नगर विकास समिति, स्थानीय निकाय एवम् इजाजत प्राप्त संघसंस्थाबाट पनि जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सकिने प्रावधान रहेकोले तिनीहरुले नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा १२ (क) अनुसार जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सकिन्छ । साथै, कुनै क्षेत्रका जग्गाधनीहरु तथा मोहीहरुले आफ्नो क्षेत्रको विकास गरिपाउँ भनी शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग वा स्थानीय निकाय वा नगर विकास समितिमा माग भई आएको खण्डमा निम्न प्रक्रियाबाट क्षेत्र छनौट गरी जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्नेबारे औपचारिक निर्णय लिन सकिन्छ ।

- सर्वप्रथम जग्गाधनीहरु तथा मोहीहरुबाट जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गरिदिने माग सहितको निवेदन प्राप्त गरिन्छ ।
- प्राप्त निवेदन उपर छानविन गर्न आयोजनास्थल सम्वन्धी तथ्याङ्क र नक्सा आदि सङ्कलन गरिन्छ ।
- जग्गा एकीकरण गर्न उपयुक्त हुने, नहुनेबारे सम्भाव्यता अध्ययन गरिन्छ ।
- सम्भाव्य भए कित्ता नक्सामा क्षेत्र निर्धारण गरिन्छ ।
- सम्वन्धित स्थानीय निकाय र शहरी सेवासुविधा उपलब्ध गराउने कार्यमा संलग्न सरकारी एवम् गैरसरकारी संघसंस्थाहरुसँग छलफल गरी रायसुझावका साथ समन्वयात्मक ढंगबाट कार्यक्रम सञ्चालन गर्नेबारे विचार विमर्श गरिन्छ ।

- छानविनको परिणाम र सम्भाव्यता अध्ययन तथा सम्बन्धित निकायहरुको रायसुझावबारे सम्बन्धित जग्गा धनीहरु तथा मोहीहरुलाई जानकारी दिई कम्तिमा ५०% जग्गाधनी तथा मोहीहरुको सहमति जुगाउने काम गरिन्छ।
- कार्यक्रम सञ्चालन गर्न उपयुक्त भएको विवरण र जग्गाधनी तथा मोहीहरुको सहमतिसाथ जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्ने निर्णयार्थ नगर विकास समिति वा नगरपालिका वोर्डमा पेश गरी माग भएको क्षेत्रमा जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्नेबारे औपचारिक निर्णय गरिन्छ।

५.२ स्थानीय निकायले तोकेको क्षेत्र

आ-आफ्नो क्षेत्रको शहरी विकासका लागि उपयुक्त ठाउँलाई नगरपालिकाले जग्गा एकीकरणको माध्यमबाट शहरी सेवासुविधाको विकास गर्न सकिने कानूनी व्यवस्था स्थानीय स्वायतशासन ऐन, २०५५ एवम् नगर विकास ऐन, २०४५ (काठमाडौं उपत्यकाको हकमा का. उ. वि. ऐन, २०४५) मा व्यवस्था भएकोबाट नगरपालिकाले जग्गा एकीकरणको लागि ठाउँ निर्धारण गर्न सक्छ । त्यसरी छनौट भएको ठाउँको सम्भाव्यता अध्ययन गर्न आवश्यक तथ्याङ्क नापनक्सा आदि सङ्कलन गरी सम्भाव्यता अध्ययन गरिन्छ। सम्भाव्यता अध्ययनबाट जग्गा एकीकरण गर्न उपयुक्त ठहरिएको क्षेत्रको योजनातर्जुमा गरी विकास गर्न शहरी सेवासुविधा उपलब्ध गर्ने गराउने कार्यमा संलग्न सरकारी तथा गैरसरकारी संघसंस्थाहरुलाई पनि संलग्न गराउने उद्देश्यले अन्तरक्रिया गरी रायसुझाव प्राप्त गरिन्छ। उपर्युक्त अनुसारको कामकारवाहीबारे सम्बन्धित जग्गाधनीहरुलाई सार्वजनिक सूचना मार्फत् जानकारी दिई जग्गाधनी तथा मोहीहरुको सहमति प्राप्त गरी स्थानीय निकाय आफैले वा स्थानीय निकायको अनुरोधमा नगर विकास समितिले आयोजना व्यवस्थापन उपसमिति गठन गरी आयोजना सञ्चालन गर्न सक्ने हुन्छ।

५.३ नेपाल सरकारले तोकेको क्षेत्र

शहरी विकासको लागि उपयुक्त ठहरिएका क्षेत्रलाई स्थानीय स्रोतको परिचालन गरी व्यवस्थित शहर विकास गर्न जग्गा एकीकरण गर्ने ठाउँ नेपाल सरकारले छनौट गर्न सक्छ । नेपाल सरकारले छनौट गरेको त्यस्तो क्षेत्रमा जग्गा विकास गर्नुपरेमा उक्त क्षेत्रका ५०% भन्दा बढी जग्गाधनी र मोहीहरुको सहमति प्राप्त गर्नु पर्ने हुन्छ।

५.४ स्वीकृत गुरुयोजना वा भौतिक विकास योजनाले तोकेको क्षेत्र ;

भौतिक विकास योजना, भू-उपयोग योजना वा स्थानीय विकास योजनाद्वारा शहरी विकास क्षेत्रको रुपमा निर्धारित क्षेत्र वा नगर विकासको लागि आरक्षित क्षेत्रमा नगर विकास समिति वा शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको डिभिजन कार्यालयले जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्न सक्नेछ । सम्भाव्यता अध्ययनबाट उपयुक्त ठहरिएका क्षेत्रका जग्गाधनी तथा मोहीहरुको सहमति जुटाइ नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा १२.१.२ अनुसार जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्न सकिन्छ ।

५.५ अन्य उपयुक्त क्षेत्र

शहरी क्षेत्र विकास वा नयाँ क्षेत्रमा व्यवस्थित र योजनाबद्ध बस्ती विकास गर्न जग्गा एकीकरण क्षेत्र छनौट गर्दा निम्न विशेषताहरु भएको ठाउँको चयन गर्नुपर्ने हुन्छ ।

५.५.१ शहर विस्तार भइरहेको क्षेत्र;

शहरी क्षेत्रनजिकका क्षेत्रमा विकासको चाप रहेको हुन सक्छ । भौतिक विकास योजनाको अभावमा त्यस्ता क्षेत्रमा अव्यवस्थित बस्ती विकासको क्रम शुरु भइरहेको हुनसक्छ । त्यस्ता ठाउँमा जग्गा एकीकरणको माध्यमबाट भौतिक पूर्वाधारको व्यवस्था गरिदिँदा शहरी क्षेत्रको योजनाबद्ध विकास हुन जाने हुनाले यस्ता स्थानको जग्गा एकीकरण गर्न उपयुक्त हुन्छ ।

५.५.२ खाली जग्गाहरु धेरै भएको क्षेत्र;

जग्गा एकीकरण गर्ने क्षेत्रको केही जग्गामा मात्र भवन निर्माण भएको र अधिकांश जग्गा खाली रहेको क्षेत्रमा जग्गा एकीकरणको माध्यमबाट योजनाबद्ध विकास गर्न सरल हुने हुनाले उपयुक्त हुन्छ ।

५.५.३ जग्गा एकीकरण गर्न उत्सुक तथा सहयोगी जग्गाधनीहरु धेरै भएको क्षेत्र;

नगर विकास ऐन, २०४५ अनुसार जग्गा एकीकरण गर्न त्यस ठाउँका ५०% भन्दा बढी जग्गाधनी तथा मोहीहरुको सहमति प्राप्त गर्नुपर्ने व्यवस्था छ । अतः जग्गा एकीकरण गर्ने ठाउँका जग्गाधनीहरु

योजनाबद्ध विकास गर्न उत्सुक भएको र योजनाबद्ध विकास गर्ने कार्यमा लाग्ने खर्च र बाटो, ढल, खुला क्षेत्रको लागि चाहिने जग्गाको लागि आफ्नो जग्गाको केही अंश योगदान गर्न इच्छुक हुनुपर्दछ ।

५.५.४ आकार नमिलेका जग्गा धेरै भएको क्षेत्र;

कुनै पनि क्षेत्रको भू-उपयोगबाट अधिकतम फाईदा प्राप्त गर्नको लागि जग्गाको आकार मिलेका, घडेरीको मोह्डा र गहिराई मिलेको र सबै घडेरीसम्म बाटोघाटो, ढलको व्यवस्था गर्नुपर्ने हुन्छ । आकारप्रकार नमिलेको र बाटोघाटो, खुलाक्षेत्र, ढल आदि नभएको क्षेत्र भू-उपयोग योजना लागू गरी शहरी क्षेत्रको जग्गाको अधिकतम फाइदा लिन जग्गा एकीकरण गर्न उपयुक्त हुन्छ ।

५.५.५ जग्गाको उपयोगिता अत्यधिक वृद्धि गर्न सकिने क्षेत्र;

जग्गाको उपयोगितामा अत्याधिक बृद्धिको सम्भावना भएको क्षेत्र नै जग्गा एकीकरणको लागि उपयुक्त मानिन्छ र शहरी क्षेत्रभित्र वा शहरी क्षेत्रको सन्निकट क्षेत्रमा रहेको भू-उपयोग क्रमशः कृषिबाट शहरी विकासको लागि आवश्यक भू-उपयोगमा परिणत हुन जाने क्रमलाई व्यवस्थित र योजनाबद्ध विकास गर्न जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्न उपयुक्त हुन्छ ।

५.५.६ पूर्वाधार उपलब्ध गराउन सरल क्षेत्र;

शहरी पूर्वाधार र सेवासुविधा सरल तरिकाले उपलब्ध गराउन सकिने क्षेत्रमा जग्गा एकीकरण गर्दा लागत कम लाग्ने हुनाले त्यस्तो क्षेत्रको छनौट गरिन्छ जहाँ नजिकैको ठाउँबाट बाटो, ढल, खानेपानी, बिजुली वितरण लाईनलाई नै विस्तार गरेर लान सकिन्छ । अतः आयोजना क्षेत्रको वरिपरि बाटो, ढल, खानेपानी तथा बिजुली वितरण लाइनको व्यवस्था भइसकेको हुनु पर्दछ ।

६. क्षेत्र विश्लेषण

जग्गा एकीकरणको लागि क्षेत्र विश्लेषण गर्दा शहरी विकासको गतिविधि, विद्यमान भू-उपयोग, मौजुदा सेवासुविधा, जग्गाको खरिद-बिक्री र कित्ताकाटमा तीव्रतालाई विशेष ध्यान दिनुपर्ने हुन्छ । त्यस्तै सेवासुविधा (बाटोघाटो, ढल आदि) युक्त घडेरी जग्गा र सेवासुविधा विहिन जग्गाको उपयोगिता र मूल्यमा केकति भिन्नता छ भन्ने पनि विश्लेषण गर्नुपर्ने हुन्छ । जग्गा एकीकरणको लागि उपयुक्त क्षेत्र छनौट गर्दा त्यस्ता क्षेत्रमा सार्वजनिक जग्गा के कति छ र त्यस्तो सार्वजनिक जग्गाको स्थितिबारे पनि निम्न अध्ययन विश्लेषण गर्नुपर्ने हुन्छ ।

६.१. विकास गतिविधि;

शहरी विकासका गतिविधि भएको र निकट क्षेत्रमा नयाँ भू-उपयोगको लागि जग्गाको माग रहन्छ । शहरी विकासका लागि चाहिने विभिन्न प्रकारका नयाँ भू-उपयोगका लागि चाहिने जग्गा एकीकरणको माध्यमबाट उपलब्ध गराई योजनाबद्ध शहरी विकास गर्ने सम्भाव्यता ।

६.२. विद्यमान भू-उपयोग;

शहरभित्र शहरनिकट क्षेत्रमा परम्परागत खेती प्रणालीबाट अधिकतम फाइदा प्राप्त गर्न सकिँदैन । बाटो, ढल, खानेपानी, बिजुली आदिको व्यवस्था गरी साविक भू-उपयोग कृषिबाट शहरी क्षेत्रको लागि आवश्यक विभिन्न भू-उपयोगमा परिवर्तन गरी शहरी भू-भागको अधिकतम उपयोग जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालनबाट गर्न सकिने सम्भाव्यता ।

६.३. मौजुदा पूर्वाधार तथा सेवा-सुविधाको अवस्था;

शहरी सेवासुविधाका ट्रंक लाइन रहेको वा विस्तार र विकास गर्न सकिने क्षेत्रमा जग्गा एकीकरण गर्न सरल र कम लागत लाग्ने हुनाले मौजुदा शहरी सेवासुविधाको अवस्थाबारे अध्ययन र विश्लेषण हुनु अनिवार्य छ । जग्गा धनीहरुबाट योगदान गरिने प्रतिशत निर्धारण गर्दा पनि कुनकुन कित्तामा केकस्ता किसिमको शहरी सेवासुविधाहरु उपलब्ध छन्, सोको अध्ययन

विश्लेषण हुनु जरूरी हुन्छ । पूर्वाधार तथा सेवासुविधा प्राप्त जग्गा र सेवासुविधा विहीन जग्गाको पहिचान गर्ने प्रत्येक कित्तामा के कस्तो शहरी पूर्वाधार तथा सेवासुविधाको व्यवस्था छ भनी अनुसूची- ३ र ४ अनुसार विश्लेषण गर्ने र प्रत्येक कित्ताका जग्गा धनीहरुले बाटो, ढल पार्कको लागि आवश्यक जग्गा र त्यसको विकास गर्न लाग्ने लागत असुलीको लागि योगदान गरिने जग्गाको प्रतिशत एकीन गर्न आवश्यक हुन्छ । जग्गा एकीकरणले उपलब्ध गराउने सेवासुविधाको आधारमा जग्गाधनीले योगदान गर्ने प्रतिशत निर्धारण हुन्छ । बढी सुविधा प्राप्त गर्नेले बढी योगदान गर्नुपर्ने हुन्छ भन्ने पहिले नै सेवासुविधा उपलब्ध भएका कित्ता जग्गाले थप सेवासुविधा बापत मात्र जग्गा योगदान गर्नुपर्ने हुन्छ ।

६.४. सार्वजनिक बाटो, कुलो तथा पर्ति जग्गाको स्थिति;

जग्गा एकीकरण क्षेत्रमा सार्वजनिक बाटोघाटो, कुलो तथा पर्ति जग्गा के, कति छ र कहाँकहाँ अव्यवस्थित छ भन्नेबारेमा पनि विश्लेषण गर्न जरूरी हुन्छ । साविकको बाटो, ढल, पर्ति जग्गा आदिले ओगटेको क्षेत्र धेरै भए जग्गाधनीहरुले बाटो, ढल तथा खुला क्षेत्रको लागि योगदान गर्ने जग्गाको प्रतिशत कम हुन्छ ।

६.५. जग्गाको आकार-प्रकार र अवस्थिति;

जग्गाको आकारप्रकार र अवस्थितिबारे पनि विश्लेषण हुनु अत्यन्त जरूरी हुन्छ । पहिले नै विकास भएको ठाउँ र बजार क्षेत्र नजिकका जग्गाको योगदान प्रतिशत विकसित क्षेत्रबाट टाढा रहेको जग्गाको योगदान प्रतिशत भन्दा कम हुने गर्दछ । त्यस्तै ठूलो क्षेत्रफल भएको जग्गाको योगदान प्रतिशत पनि सानो क्षेत्रफलको जग्गाको योगदान प्रतिशत भन्दा बढी हुने गर्दछ ।

६.६. जग्गा खरिद-बिक्रीको अवस्था;

जग्गाको खरिद बिक्री धेरै भएको क्षेत्रमा कित्ताकाटमा बृद्धि हुने गर्छ र यसले साविक भू-उपयोगबाट नयाँ भू-उपयोगमा गइराखेको संकेत गर्दछ । खासगरी साविक भू-उपयोग भन्नाले कृषि क्षेत्र बुझिन्छ । नयाँ भू-उपयोग भन्नाले आवासीय, व्यापारिक, संस्थागत, उद्योग, शहरी पूर्वाधारका क्षेत्र भन्ने बुझ्न सकिन्छ । प्रत्येक कित्ताको क्षेत्रफल, अवस्थिति र भू-बनौटको विश्लेषण पनि जगगा एकीकरणमा गरिने चक्लावन्दी नक्सा तयार पार्न र बाटो ढल आदिको व्यवस्था गर्न आवश्यक हुन्छ ।

७. जग्गा एकीकरण कार्यान्वयन विधि

७.१ प्रारम्भिक जाँच

प्रारम्भिक जाँचमा निम्न विशेषताहरु भएको क्षेत्रलाई जग्गा एकीकरण गर्न उपयुक्त ठानिन्छ ।

- शहर विस्तार भइरहेको क्षेत्र ।
- भौतिक विकास योजनाले बस्ती विस्तारको लागि उपयुक्त देखाएको क्षेत्र ।
- तीव्रताका साथ जग्गा किनबेच र कित्ताकाट भइरहेको क्षेत्र ।
- भौतिक पूर्वाधारहरु खासगरी बाटो, ढल नभएर विकास हुन नसकिरहेको क्षेत्र ।
- जग्गाधनी र मोहीहरुको पहिचान सजिलैसँग गर्न सकिने क्षेत्र
- विकास योजनामा जनसहभागिता जुटाउन उत्सुक समुदाय भएको क्षेत्र ।

७.२ **सम्भाव्यता अध्ययन** (कार्यविधि संभाव्यता अध्ययन चार्टमा पनि दिइएको छ)

प्रारम्भिक जाँचबाट उपयुक्त ठहरिएका ठाउँको पूर्ण सम्भाव्यता अध्ययन निम्नानुसार गरिन्छ ।

क) योजना क्षेत्रको कित्ता नापी नक्सा सङ्कलन गरी योजना क्षेत्रभित्र निजी स्वमित्वका जग्गाको क्षेत्रफल र सार्वजनिक प्रयोजनमा रहेको जग्गाको क्षेत्रफल पत्ता लगाउने । अनुसूची ३,४ र ५ को नमूना तालिका सहयोगी हुनसक्छ ।

ख) कित्ता नापी नक्सामा भौतिक पूर्वाधार विकासको प्रारम्भिक खाका कोर्ने ।

ग) प्रारम्भिक खाकाको आधारमा बाटो, ढल, खुला क्षेत्रको लागि केकति जग्गाको आवश्यकता पर्दछ ? एकीन गर्ने । अनुसूची ६ को तालिका सहयोगी हुनसक्छ ।

घ) साधारणतया सबै कित्ताहरुलाई बाटोघाटो पुऱ्याउन कुल क्षेत्रफलको १५ देखि २५ प्रतिशत जग्गा आवश्यक पर्दछ भने खुला क्षेत्रको लागि कम्तिमा ५ प्रतिशत जग्गा छुट्याउनु उपयुक्त हुन्छ ।

ङ) बाटो, वर्षेढल र खुला क्षेत्रको विकास निर्माण गर्न के, कति लागत लाग्छ भन्नेबारे र प्रारम्भिक लागत इष्टिमेट तयार गर्ने ।

च) आयोजना व्यवस्थापन खर्च पनि अनुमान गर्ने । विकास निर्माण खर्चको लगभग १०% आयोजना व्यवस्थापनको लागि खर्च लाग्ने गरेको छ ।

छ) बाटो, ढल र खुलाक्षेत्रको विकासनिर्माण खर्चमा आयोजना व्यवस्थापन खर्च जोडी कुल आयोजना खर्चको अनुमान अनुसूची ८ अनुसारको फारममा गर्ने उपयुक्त देखिन्छ ।

ज) आयोजना कार्यान्वयन गर्न अघि र पछिको पूर्वाधार भएका जग्गा सँग मिल्दोजुल्दो जग्गाको मूल्य विश्लेषण गरी आयोजनापछिको विकसित घडेरीको मूल्य प्रतिइकाई के, कति लाग्ने हो ? अनुमान गर्ने ।

झ) आयोजनाको कुल खर्च असुली गर्न के, कति विकसित घडेरी क्षेत्र चाहिन्छ ? अडकल गर्ने । साधारणतया शहरी क्षेत्रभित्र कुल क्षेत्रफलको ७ देखि १० प्रतिशत जग्गा यसको लागि विकसित घडेरीको रुपमा छुट्याउनु पर्ने हुन्छ ।

ञ) बाटो, ढल र खुला क्षेत्र एवम् विकासनिर्माणको लागत असुली गर्न आरक्षित गर्नुपर्ने जग्गा समेत गरी कुल जग्गाको के, कति प्रतिशत जग्गा आयोजना कार्यान्वयनको लागि आवश्यक पर्ने हो, एकीन गर्ने । साधारणतया २५ देखि ३५ प्रतिशत जग्गा आयोजना कार्यान्वयनको लागि आवश्यक पर्दछ ।

ट) आयोजना सञ्चालनको लागि चाहिने कुल क्षेत्रमा सार्वजनिक प्रयोजनमा रहेको सार्वजनिक जग्गाको क्षेत्रफल कटाई जग्गाधनी तथा मोहीहरुले योगदान गर्नुपर्ने जग्गाको प्रतिशत एकीन गर्ने ।

ठ) जग्गा धनीहरुले योगदान गर्नुपर्ने जग्गा कटाइ फिर्ता पाउने विकसित घडेरीको क्षेत्रफल एकीन गर्ने ।

ड) साविक आयोजनापछि एक इकाई जग्गाको मूल्यमा के, कति रकम पर्दछ ? मूल्य निकाल्ने ।

ढ) त्यसैगरी साविक एक इकाई जग्गाबाट आयोजनालाई योगदान गर्नुपर्ने जग्गा कटाइ फिर्ता पाउने विकसित घडेरीको क्षेत्रफललाई आयोजनापछिको विकसित घडेरीको मूल्यले गुणन गरी फिर्ता गरिने विकसित घडेरीको मूल्य निकाल्ने ।

ण) साविक जग्गाको मूल्य र साविक जग्गाबापत फिर्ता पाउने विकसित घडेरीको मूल्य दाज्ने ।

त) फिर्ता पाउने विकसित घडेरीको उपयोगिता (मूल्य) साविक जग्गाको उपयोगिता (मूल्य) भन्दा बढी भएमा मात्र जग्गा धनीहरुलाई मनाउन सरल हुन्छ र आयोजना सञ्चालन गर्न सहज, उपयुक्त वा उचित हुन्छ ।

जग्गा एकीकरण कुनै बाह्य निकायको सहयोगबिना नै आयोजना क्षेत्रभित्रका सबै जग्गाधनीहरु मिली स्थानीय स्रोत परिचालन गरी गरिन्छ । तसर्थ शहरी पूर्वाधारको विकास व्यवस्थित तथा योजनाबद्ध तरिकाले कुनै बाह्य रोकतोक बिना सुचारू रुपले गर्न सकिनेछ र साविकको भन्दा बढी हुने हुनाले जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्न सम्भाव्य रहेकोबाट आयोजना सञ्चालन गर्न औपचारिक निर्णय लिन सरल हुन्छ ।

सम्भाव्य अध्ययन चार्ट

१. आयोजना क्षेत्र निर्धारण ।

२. कित्ता नापी नक्सा र जग्गाको लागत सङ्कलन ।

३. निजी जग्गाको क्षेत्रफल एकीन ।

४. सार्वजनिक जग्गाको एकीन ।

५. ब्लक प्लान र भौतिक पूर्वाधार विकासका प्रारम्भिक खाका तयार ।

६. बाटो, ढल, खुलाक्षेत्रको लागि चाहिने क्षेत्रफल एकीन ।

७. बाटो, ढल, खुला क्षेत्रको विकासनिर्माण गर्न लागन अनुमान ।

८. पूर्वाधार विकासनिर्माणको व्यवस्थापन लागतको अनुमान (सामान्यतः यो आयोजनाको कुल लागतको १०% लाग्छ) ।

९. आयोजनाको कुल लागत खर्च एकीन ।

१०. आयोजनापछिको विकसित घडेरीको मूल्य विश्लेषण गरी तोकिन्छ ।

११. आयोजनाको कुल लागत असुल गर्न के, कति विकसित घडेरी आरक्षित गर्ने एकीन ।

१२. आयोजना सञ्चालनको लागि आवश्यक पर्ने जग्गाको कुल क्षेत्रफल एकीन [(६+११)-४] ।

१३. आयोजनाको लागि चाहिने जग्गाको क्षेत्रफलबाट सार्वजानिक जग्गाको क्षेत्रफल कटाई जग्गाधनीहरुले योगदान गर्नु पर्ने जग्गाको क्षेत्रफल र प्रतिशत एकीन ।

१४. फिर्ता पाउने विकसित घडेरीको क्षेत्रफल र प्रतिशत एकीन ।

१५. आयोजनापछिको उपयोगिता (मूल्य) मा फिर्ता पाउने विकसित घडेरीको उपयोगिता (मूल्य) योजनाअघिको जग्गाको उपयोगिता (मूल्य) सँग दाँजिन्छ ।

१६. फिर्ता पाउने जग्गाको उपयोगिता (मूल्य) साविक जग्गाको उपयोगिता (मूल्य) भन्दा बढी भएमा योजना सञ्चालन गर्नु उपयुक्त हुन्छ ।

७.३. प्रारम्भिक योजना तर्जुमा र कार्यान्वयन

निम्न प्रक्रियाहरु पूरा गरी जग्गा एकीकरण आयोजना तर्जुमा तथा निर्णय गरिन्छ ।

७.३.१ सर्वप्रथम नगर विकास समिति वा नगरपालिकाबाट सम्भावित आयोजना क्षेत्रको चारकिल्ला तोकी जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्ने निर्णय गर्नुपर्दछ । आयोजना सञ्चालन गर्नेबारेको सार्वजनिक सूचना (अनुसूची ८ (ख)) प्रकाशित गरी राय, सुझाव एवम् प्रतिक्रिया सङ्कलन गरिन्छ ।

७.३.२ आयोजना सञ्चालन गर्नेबारेको औपचारिक सूचना प्रकाशन पछि जग्गाधनी र मोहीहरुको भेला गरी भेलामा उपस्थित जग्गाधनी र मोहीहरुमध्येबाट प्रतिनिधि छानी आयोजना क्षेत्र रहेको वडाका वडाध्यक्षको संयोजकत्वमा ७ देखि १५ सदस्यसम्मको उपभोक्ता समिति गठन गर्नु उपयुक्त र प्रभावकारी देखिएको छ । यसरी गठित उपभोक्ता समितिको कामकर्तव्य आयोजना तर्जुमा र कार्यान्वयनमा आवश्यक जनसहभागिता जुटाई सहयोग पुऱ्याउनु, आयोजना सञ्चालन गर्ने कार्यदल र जग्गाधनीहरुबीच अन्तरक्रिया गर्ने माध्यमको रुपमा कार्य गर्नुका साथै योजना निर्धारित समयमा प्रभावकारी ढंगबाट सम्पन्न गर्ने गराउने दबाब समूहको रुपमा पनि कार्य गर्नु हुनुपर्दछ । आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिमा उपभोक्ताको तर्फबाट प्रतिनिधित्व गर्ने व्यक्तिहरुको चयन पनि उपभोक्ता समितिबाट गरिन्छ ।

७.३.३ आयोजना तर्जुमा गर्ने कामको लागि आयोजना क्षेत्रभित्रका कित्ताहरुको कित्ताकाट र निर्माण कार्यमा रोक लगाउने निर्णय गरी नगर विकास ऐन, २०४५ अनुसार सार्वजनिक सूचना (अनुसूची ८) मार्फत् सर्वसाधारणहरुलाई जानकारी दिइन्छ र उक्त निर्णय कार्यान्वयन हुन सम्बन्धित स्थानीय निकाय, मालपोत कार्यालय र नापी शाखालाई अनुरोध गरिन्छ ।

७.३.४ अद्यावधिक कित्ता नापी नक्साहरु जोडी बनाएको आधार नक्सामा जग्गा एकीकरणको मस्यौदा योजना तर्जुमा गरिन्छ । यसमा जग्गाधनीले गर्नुपर्ने जग्गा योगदान तथा जग्गा फिर्ता दिने सम्बन्धी सिद्धान्तहरु पनि समावेश हुने छ । जग्गा फिर्ता दिने सिद्धान्तको नमूना अनुसूची ९ मा दिइएको छ ।

७.३.५ उपभोक्ता समितिका पदाधिकारीहरु र अन्य सरोकार समूहसमक्ष उक्त मस्यौदा योजना प्रस्तुत गरी रायसुझाव र प्रतिक्रिया सङ्कलन गरिन्छ ।

७.३.६ सरोकार समूहबाट प्राप्त रायसुझाव र प्रतिक्रियाको अध्ययन र विश्लेषण गरी मस्यौदा योजनामा पुनरावलोकन गरी आवश्यक सुधार गरिन्छ ।

७.३.७ सुधारिएको मस्यौदा योजनालाई नगर विकास समिति वा नगरपालिका वोर्डबाट पारित गरी स्वीकृतिको लागि शहरी विकास मन्त्रालय मार्फत नेपाल सरकारमा पेश गरिन्छ ।

७.३.८ नेपाल सरकारबाट योजना स्वीकृत भएपछि योजना स्वीकृत भएको जानकारी सर्वसाधारणलाई होस् भन्ने उद्देश्यले सार्वजनिक सूचना (अनुसूची -१५) प्रकाशन गरिन्छ ।

७.३.९ अवधारणा योजनालाई कार्यान्वयनमा ल्याउन कार्य योजना तर्जुमा र भौतिक पूर्वाधारहरुको इन्जिनियरिङ्ग डिजाइन कार्य गर्नको लागि आवश्यक बजेटको व्यवस्था गरिन्छ ।

७.३.१० विस्तृत इन्जिनियरिङ्ग सर्वेक्षण र डिजाइन गरी आयोजना क्षेत्रका बाटो, ढल निकास, खानेपानी र बिजुली वितरण लाइन आदिको डिजाइन नक्सा तयार पारिन्छ ।

७.३.११ डिजाइन अनुसार कार्यान्वयन गर्न स्पेसिफिकेशन, लागत अनुमान र टेण्डर डकुमेन्ट आदि तयार पारी बोलपत्र आह्वान गरी ठेकेदारको छनौट गरिन्छ र निर्माण कार्यको शुरुवात गरिन्छ ।

७.३.१२ इन्जिनियरिङ्ग सर्वेक्षण र डिजाइनसँगसँगै योजना क्षेत्रको विस्तृत नापजाँच र सर्वेक्षण गरी साविक भू-उपयोग लगायत प्रत्येक कित्ताको भौतिक स्थिति र स्वामित्व सम्वन्धी विवरण तयार गरिन्छ । प्रत्येक कित्ताको क्षेत्रफल, आकार, स्थान र उपलब्ध सेवासुविधाको यकिन गरी अद्यावधिक कित्ता नापी नक्सा तयार पारिन्छ ।

७.३.१३. उपलब्ध शहरी सेवासुविधा र स्थानविशेषका आधारमा योजना सञ्चालन हुनुअघिको जग्गाको मूल्य र योजना सम्पन्न भएपछिको विकसित घडेरीको उपयोगिता (मूल्य) निर्धारण गरिन्छ ।

७.३.१४ योजनाअघि र पछिको जग्गाको स्थान विशेषको आधारमा उपयोगिता (मूल्य) विश्लेषण गरी प्रत्येक जग्गाधनीले योगदान गर्नुपर्ने जग्गाको प्रतिशत निर्धारण गरी विकसित घडेरी फिर्ता दिने नीति तयार पारिन्छ ।

७.३.१५ आयोजना सञ्चालनको लागि जग्गाधनीहरुले योगदान गर्नु पर्ने जग्गा, कटौतीको प्रतिशत निर्धारण, जग्गा फिर्ता दिने नीति सम्वन्धमा सरोकार समूह, जग्गाधनी तथा मोही र उपभोक्ता समिति समक्ष प्रस्तुत गरी रायसुझाव र प्रतिक्रिया सङ्कलन गरिन्छ ।

७.३.१६ जग्गाधनी, मोही तथा उपभोक्ता समितिबाट प्राप्त रायसुझाव र प्रतिक्रियाको अध्ययन विश्लेषण गरी जग्गाधनीहरुको साविक जग्गाको क्षेत्रफलबाट कट्टी गरी लिने प्रतिशतको निर्णय गरिन्छ ।

७.३.१७ प्रत्येक कित्ताबाट बाटो, ढलनिकास, खुलाक्षेत्र आदिको विकास निर्माण गर्न कट्टीगरी लिने प्रतिशतको हिसाब गरी फिर्ता पाउने घडेरीको स्थान र क्षेत्रफल यकीन गरिएको तालिका (Long sheet) तयार पारिन्छ र सोही प्रतिशत कट्टी तालिकाको आधारमा प्रारम्भिक चक्लावन्दी नक्सा तयार पारिन्छ ।

७.३.१८ प्रारम्भिक चक्लावन्दी नक्सालाई जग्गाधनी, मोही एवम् उपभोक्ता समितिसमक्ष प्रस्तुत गरी रायसुझाव र प्रतिक्रिया सङ्कलन गरिन्छ ।

७.३.१९ जग्गाधनी, मोही तथा उपभोक्ता समितिबाट आएका रायसुझावहरु एवम् प्रतिक्रियाको अध्ययन विश्लेषण गरी प्रारम्भिक चक्लावन्दी नक्सालाई पुनरावलोकन, सुधार गरी चक्लावन्दीको अन्तिम नक्सा तयार गरिन्छ र नगर विकास समितिबाट स्वीकृत हुन पेश गरिन्छ ।

७.३.२० नगर विकास समिति वा स्थानीय निकायबाट चक्लावन्दी नक्सा स्वीकृत भएपछि जग्गा सम्याउने र सरजमिनमा प्लटिङ गरी जग्गा फिर्ता दिने तयारी गरी सम्बन्धित जग्गा धनीहरुलाई अस्थायी जग्गाधनी प्रमाण-पुर्जाका साथ जग्गा फिर्ता दिइन्छ ।

७.३.२१ जग्गाधनीलाई जग्गा फिर्ताको साथसाथै लागत असुलीको लागि आरक्षित घडेरी जग्गा छुट्टयाई लिलाम बढाबढको माध्यमबाट बिक्री वितरण गरिन्छ ।

७.३.२२ अस्थायी जग्गाधनी प्रमाण-पुर्जा र लिलाम बढाबढमा खरिद गर्ने निकाय वा व्यक्तिहरुलाई स्थायी जग्गाधनी प्रमाण-पुर्जा जिल्लास्थित नापी शाखा कार्यालय र मालपोत कार्यालयको सहयोगमा स्वीकृत चक्लावन्दी नक्सालाई नयाँ कित्ता नापी नक्सा र फिल्ड बुक, प्लट रजिष्टर, मोठ श्रेष्ता तयार पारी वितरण गरिन्छ ।

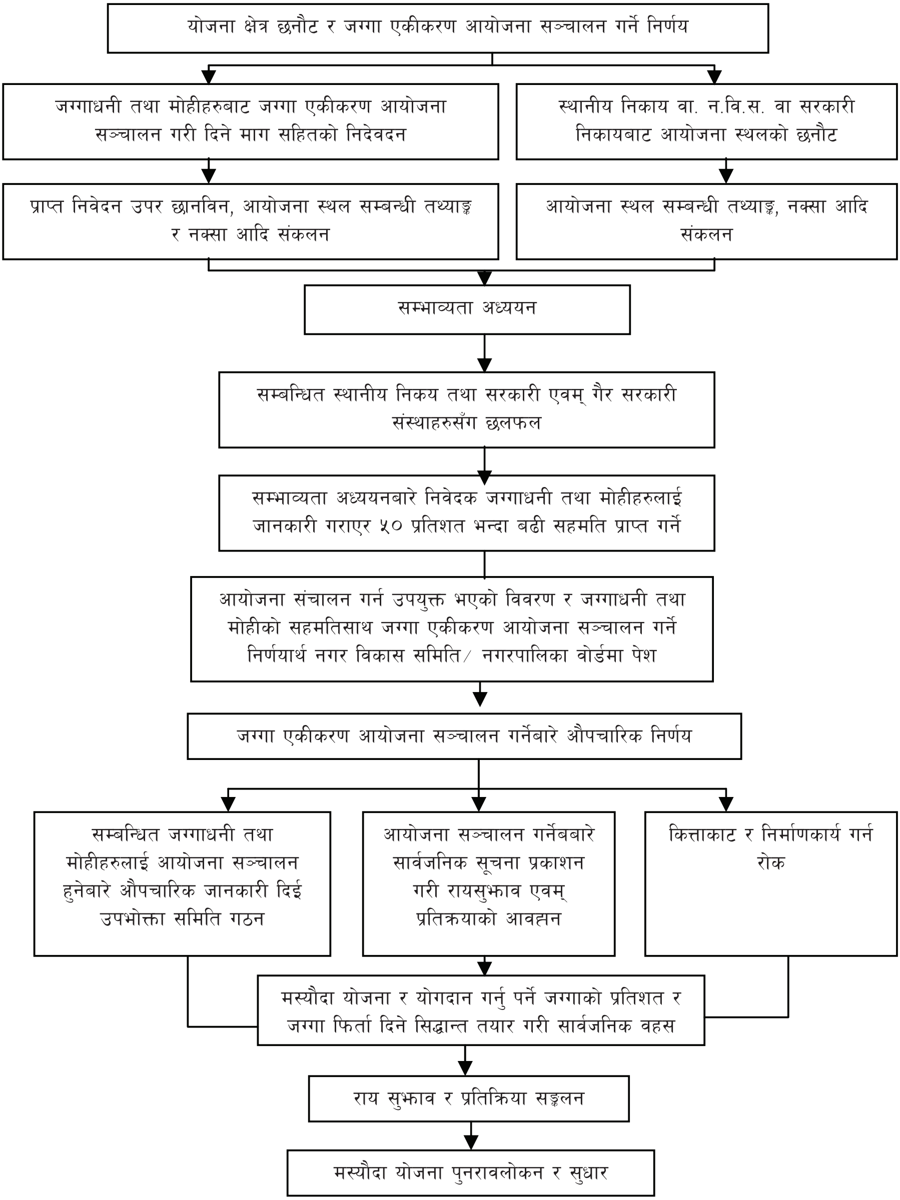
७.३.२३ आयोजना क्षेत्रको लागि तोकिएको न्यूनतम एकाइको क्षेत्रफल भन्दा कम जग्गा हुने जग्गाधनीलाई लागेको खर्च लिइने शर्तमा न्यूनतम एकाइको एक घडेरी उपलब्ध गराउन थप गरी दिएको जग्गावापत रकम असुली गरिन्छ र चक्लावन्दी गरी प्लटिङ्ग गर्दा नपुग्ने जग्गाको मूल्य सम्वन्धित जग्गाधनीलाई क्षतिपूर्तिवापत दिइन्छ ।

७.३.२४ आरक्षित घडेरी जग्गा बेचबिखन गरी प्राप्त र थप जग्गाबापत प्राप्त रकमले शुरुमा बजेट व्यवस्था गर्दा लिइएको ऋणको साँवा र ब्याज भुक्तानी गरिन्छ ।

७.३.२५ कार्ययोजना अनुसारको बाटो, ढल निकास, खुलाक्षेत्र आदिको निर्माण सम्पन्न हुने समयमा अधिकांश जग्गाधनीहरुलाई स्थायी जग्गाधनी प्रमाण-पुर्जा वितरण भइसकेको हुन्छ र उक्त समयसम्ममा जग्गा फिर्ता लिन नआएका जग्गाधनीहरुलाई जग्गा फिर्ता दिने प्रशासनिक व्यवस्था मिलाइ आयोजना सम्पन्न भएको घोषणाको साथै आयोजनाका उपलब्धिहरुको उचित उपयोग, संरक्षण र मर्मतसम्भारको लागि स्थानीय निकाय वा उपभोक्ता समिति वा सेवासुविधा प्रदान गर्ने निकायलाई हस्तान्तरण गरिन्छ।

७.३.२६ आयोजना सम्पन्न भएर हस्तान्तरण भइसकेपछि आयोजनाको अनुगमन र मूल्याङ्कन शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग वा उक्त विभाग अन्तरगतको डिभिजन कार्यालयहरुबाट हुनु वान्छनीय हुन्छ । आयोजनाको अनुगमन र मूल्याङ्कनबाट उक्त आयोजनामा भएगरेका कमीकमजोरी र असल पक्षहरुको निक्यौंल हुन जाने र यसबाट अन्य क्षेत्रमा गरिने नयाँ जग्गा एकीकरणका आयोजनाहरु अझ बढी प्रभावकारी रुपमा सञ्चालन गर्न मद्दत पुग्न जाने कुरामा विश्वास गर्न सकिन्छ।

जग्गा एकीकरण योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयन प्रक्रिया



नगर विकास समिति वा नगरपालिका बोर्डबाट मस्यौदा योजनाका साथ योगदान गर्नु पर्ने जग्गाको प्रतिशत र जग्गा फिर्ता दिने सिद्धान्त पारित गरी स्वीकृतिको लागि शहरी विकास मन्त्रालय मार्फत नेपाल सरकारमा पेश

नेपाल सरकारबाट योजना स्वीकृत

योजना स्वीकृत भएको सार्वजनिक सूचना प्रकाशन

इन्जिनियरिङ्ग सर्भेक्षण र डिजाइन

- आयोजना क्षेत्रभित्र र बाहिर उपलब्ध पूर्वाधारहरुको सर्भेक्षण र नापजाँच
- बाटोघाटो, ढल, पार्क आदिको रेखाङ्कन र सीमाङ्कन गरी ब्लक निर्धारण
- सर्भेक्षण गरी सडकको Langitudinal तथा cross sectional profile नक्सा तयार
- बाटो, ढल, खानेपानी, बिजुली वितरण लाइन आदिको डिजाइन र नक्सा तयार

लागत व्यहोर्ने वित्तीय व्यवस्था

बजेट व्यवस्था

योजना क्षेत्रको विस्तृत नापजाँच

- योजना क्षेत्रको चौहडी सीमाङ्कन गरी क्षेत्रफल यकीन
- साविक भू-उपयोगको विश्लेषण
- प्रत्येक कित्ताको (Reference survey) भौतिक स्थिति र स्वामित्वबारेको विश्लेषण
- प्रत्येक कित्ताको नापजाँच (क्षेत्रफल, आकार, स्थान) यकीन
- योजना क्षेत्रको अद्यावधिक नक्सा तयार
- योजनाअघि र पछिको जग्गाको मूल्य विश्लेषण र
- योजनाअघि र पछिको जग्गाको मूल्य निर्धारण

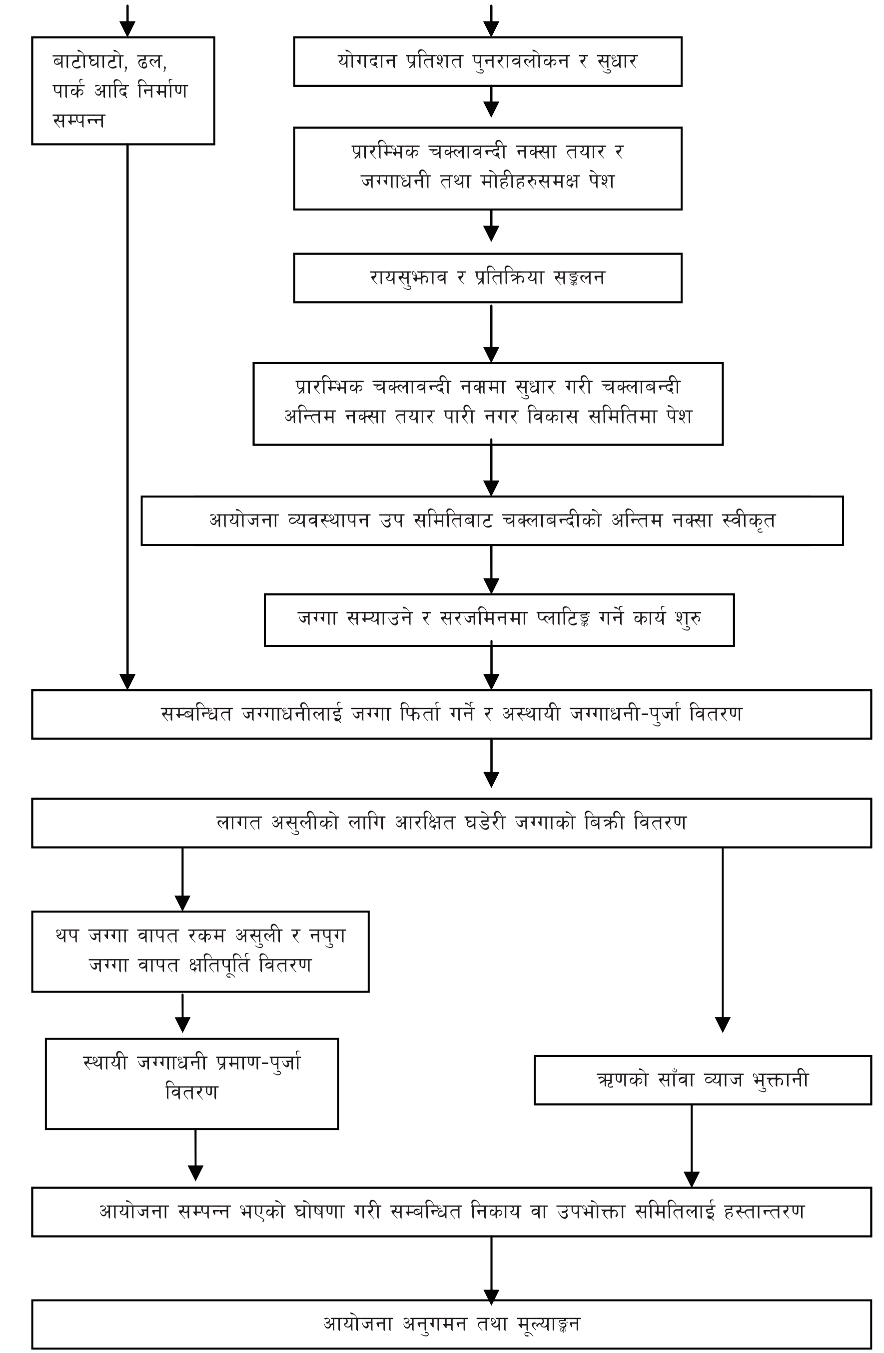
स्पेसिफिकेसन, लागत इष्टिमेट र टेण्डर डकुमेण्ट तयार

बोलपत्र आह्वान

निर्माण कार्य शुरु

प्रत्येक कित्ता धनीले योगदान गर्नु पर्ने जग्गाको प्रतिशत निर्धारण

योगदान प्रतिशतबारे जग्गाधनी, मोही तथा उपभोक्ता समिति समक्ष पेश गरी सुझाव तथा प्रतिक्रिया संकलन


बाटोघाटो, ढल, पार्क आदि निर्माण सम्पन्न
योगदान प्रतिशत पुनरावलोकन र सुधार
प्रारम्भिक चक्लावन्दी नक्सा तयार र जग्गाधनी तथा मोहीहरुसमक्ष पेश
रायसुझाव र प्रतिक्रिया सङ्कलन
प्रारम्भिक चक्लावन्दी नक्समा सुधार गरी चक्लाबन्दी अन्तिम नक्सा तयार पारी नगर विकास समितिमा पेश
आयोजना व्यवस्थापन उप समितिबाट चक्लाबन्दीको अन्तिम नक्सा स्वीकृत
जग्गा सम्याउने र सरजमिनमा प्लाटिङ्ग गर्ने कार्य शुरु
सम्बन्धित जग्गाधनीलाई जग्गा फिर्ता गर्ने र अस्थायी जग्गाधनी-पुर्जा वितरण
लागत असुलीको लागि आरक्षित घडेरी जग्गाको बिक्री वितरण
थप जग्गा वापत रकम असुली र नपुग जग्गा वापत क्षतिपूर्ति वितरण
स्थायी जग्गाधनी प्रमाण-पुर्जा वितरण
ऋणको साँवा व्याज भुक्तानी
आयोजना सम्पन्न भएको घोषणा गरी सम्बन्धित निकाय वा उपभोक्ता समितिलाई हस्तान्तरण
आयोजना अनुगमन तथा मूल्याङ्कन

७.४ प्रशासनिक व्यवस्था व्यवस्थापन उपसमितिको गठन

आयोजना तर्जुमा र कार्यान्वयनमा स्थानीय निकाय र जग्गाधनीहरुको प्रत्यक्ष सहभागिता रहन वान्छनीय र आवश्यक रहेकोले आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिमा तिनीहरुको प्रतिनिधित्व हुनु आवश्यक छ । नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा ७ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी आयोजना व्यवस्थापन उपसमिति स्थानीय निकाय प्रमुखको अध्यक्षतामा गठन गरिन्छ । स्थानीय प्रशासन, जग्गा प्रशासन, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग अन्तरगतका डिभिजन कार्यालय, शहरी सेवासुविधा प्रदान गर्ने कार्यमा संलग्न क्षेत्रगत निकायहरु, स्थानीय जग्गाधनी र मोहीहरुसमेतको सहभागिता रहने गरी नगरपालिका क्षेत्रमा नगर प्रमुखको र गाउँ विकास समितिको क्षेत्रमा जिल्ला विकास समिति सभापतिको अध्यक्षता हुने व्यवस्था गरी आयोजना व्यवस्थापन उपसमिति गठन गरिन्छ । यसरी सम्पूर्ण सरोकार समूह समेटिएकोले आजभोलि आयोजना सञ्चालन कार्य सरल भएको छ ।

आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिमा हलसम्मको अनुभवले निम्न व्यक्तिहरुको व्यवस्था हुनु उपयुक्त देखिएको छ ;

१. नगरपालिका प्रमुख (नगरपालिकाको हकमा) वा
   जि.वि.स. सभापति (गाउँ विकास समिति क्षेत्रको हकमा)अध्यक्ष
२. सदस्य सचिव, नगर विकास समिति — सदस्य
३. प्रमुख, जिल्ला प्रशासन कार्यालय वा निजले तोकेको अधिकृत कर्मचारी — सदस्य
४. प्रमुख, जिल्ला मालपोत कार्यालय — सदस्य
५. प्रमुख, जिल्ला नापी शाखा कार्यालय — सदस्य
६. प्रमुख, शहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालय — सदस्य
७. प्रमुख, सडक डिभिजन कार्यालय — सदस्य
८. प्रमुख, जिल्ला खानेपानी कार्यालय — सदस्य
९. प्रमुख, विद्युत प्राधिकरण — सदस्य

१०. वडा अध्यक्ष (नगरपालिका भए) वा गा.वि.स. अध्यक्ष सदस्य

११. जग्गाधनी प्रतिनिधि (एक जना) सदस्य

१२. मोही प्रतिनिधि (एक जना) सदस्य

१३. कानून अधिकृत वा सरकारी वकिल सदस्य

१४. न.वि.स.ले तोकेको शहरी योजनाकार वा आयोजना प्रमुख
सदस्य सचिव

नोट : भूमि सुधार अधिकारी, गुठी संस्थानको प्रतिनिधिहरु आवश्यकता अनुसार आमन्त्रितको रुपमा बैठकमा बोलाउन सकिन्छ ।

आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिको काम, कर्तव्य र अधिकार देहाय बमोजिम हुनु आवश्यक देखिन्छ ;

नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा ७ को उपदफा ७.१ बमोजिम नगर विकास समितिले जग्गा एकीकरण आयोजनाको कामकारवाही सुचारूरुपले सञ्चालन गर्नको लागि व्यवस्थापन उपसमिति गठन गर्दा आयोजना क्षेत्रभित्र आयोजना तर्जुमा र कार्यान्वयन गर्न नगर विकास ऐन, २०४५ अनुसार कार्य गर्न सक्ने गरी अधिकार प्रत्यायोजन हुनु आवश्यक हुन्छ । आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिको काम, कर्तव्य र अधिकार तथा अन्य कार्यविधि नगर विकास समितिले तोकी दिए बमोजिम हुने भएबाट जग्गा एकीकरणको माध्यमबाट भौतिक विकास गर्ने, योजना तर्जुमा गर्ने, नयाँ विकासको लागि भू-उपयोग क्षेत्र निर्धारण गर्ने, त्यस्तो क्षेत्रमा गर्न पाइने भौतिक विकासको मापदण्ड तोक्ने र त्यस्ता क्षेत्रहरुको जनघनत्वको आधारमा विकासको मापदण्ड तोक्ने र त्यस्ता जनघनत्वको आधारमा सडक, यातायात, बिजुली, ढलनिकास, खानेपानी, सरसफाइ, खुला क्षेत्र लगायत शहरी सेवासुविधा उपलब्ध गराउने योजना बनाई नेपाल सरकारबाट स्वीकृत गराई योजना कार्यान्वयन गर्ने काम, कर्तव्य तोकी नगर विकास ऐन, २०४५ अनुसार कार्य गर्न सक्ने गरी अधिकार प्रत्यायोजन हुने गरेको छ ।

जग्गा एकीकरण आयोजनाको सफल कार्यान्वयन हुन सवल कार्यदलको व्यवस्था निम्नानुसारको प्रशासनिक व्यवस्था हुनु पर्नेछ ;

आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिले कार्यवोझको आधारमा आयोजना प्रमुख लगायत अन्य आवश्यक जनशक्तिको व्यवस्था (अनुसूची-२० हेर्नोस) गरी कार्यदल गठन गरिन्छ । कार्यदल गठन हुनुअघि योजना तर्जुमा गर्न आवश्यक बजेट व्यवस्था नगर विकास समितिबाट वा नगरपालिकाको आफ्नै स्रोतबाट गर्नुपर्ने हुन्छ । योजना तर्जुमा गर्नको लागि बजेट व्यवस्था स्रोतबाट व्यहोरिन नसक्ने अवस्थामा नगर विकास कोष, वा अन्य वित्तीय संघसंस्थाबाट ऋण सहयोग प्राप्त गरेर भए पनि बजेट व्यवस्था गरिनुपर्ने हुन्छ ।

कार्यदलको सङ्गठनात्मक संरचनाको ढाँचा र आवश्यक दरवन्दी (५०० देखि १००० रोपनी क्षेत्र समेट्न आयोजना को लागि) करिब करिब अनुसूची २० मा उल्लिखित भए अनुसार हुनेछ ।

७.५ विस्तृत योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयनका चरणहरू

जग्गा एकीकरण योजना तर्जुमा र कार्यान्वयनलाई निम्न चार चरणहरुमा विभाजन गरिएको छ ;

१ अवधारणा तर्जुमा चरण,

२ कार्य योजना तर्जुमा चरण,

३ कार्यान्वयन चरण,

४ हस्तान्तरण, अनुगमन र मूल्याङ्कन चरण ।

उपरोक्त पहिलो तीन चरणका कामकारवाही भएगरेको कार्यदलले उपभोक्ता समितिको रायसुझाव र सिफारिस प्राप्त गरी व्यवस्थापन उप-समितिबाट स्वीकृत गराउनु पर्नेछ । अवधारणा योजना व्यवस्थापन उप-समितिबाट पारित गरी नेपाल सरकारबाट स्वीकृत हुनु पर्ने कानूनी व्यवस्था छ । अवधारणा योजनाभित्र रही कार्ययोजना तर्जुमा गर्दा अवधारणा योजना सानातिना सुधार र संशोधन योजनाभित्र रही कार्य व्यवस्थापन उपसमितिबाट स्वीकृत गराउनु पर्ने हुन्छ । अवधारणा योजनालाई संशोधन

गर्नु परे नेपाल सरकारबाटै संशोधित अवधारणा योजना स्वीकृत गराउनु पर्दछ ।

७.५.१ ब्लक निर्धारण र घडेरी कित्ता विश्लेषण

७.५.१.१ ब्लक निर्धारण गर्ने आधारहरु

आयोजना क्षेत्रका सम्पूर्ण जग्गाधनीका कित्ताहरुमा बाटोको सुविधा पुऱ्याउन सडक सञ्जालको अवधारणा निर्माण गरिएको हुन्छ । आयोजना क्षेत्रबाहिर रहेका सडक, ढलनिकास आदिको वर्गीकरण र चौडाइ तथा अवस्थितिसँग मिल्ने गरी आयोजना क्षेत्रको सडक सञ्जालको योजना तर्जुमा गरिन्छ । सडकले सेवा पुऱ्याउने घडेरी प्रस्तावित भू-उपयोग र क्षेत्रफलको आधारमा सडक चौडाइ निर्धारण गरिन्छ । ब्लक निर्धारण गर्दा निम्न आधारहरुलाई समेट्नु पर्ने हुन्छ ।

७.५.१.२ साबिक कित्ताको विश्लेषण र वर्गीकरण;

साबिक कित्ता अनुसूची ६ अनुसारको तालिका भरी विश्लेषण, वर्गीकरण गरी फिर्ता दिने नीति जग्गा एकीकरण गरी विकसित घडेरी छुट्ट्याउनु पहिले आयोजना क्षेत्रभित्रका कित्ता जग्गाको स्वामित्व, क्षेत्रफल, आकार, अवस्थाबारे विश्लेषण हुनु जरूरी छ । कम क्षेत्रफल भएका जग्गाधनीहरु धेरै रहेको ठाउँमा विकसित घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल, मोहडा र गहिराइको अनुपात निश्चित गर्दा सम्भव भएसम्म न्यूनतम क्षेत्रफलको एकाइ पुऱ्याउन आयोजनाले जग्गा थपिदिन नपरोस् । त्यसैले काठमाण्डौ उपत्यकामा प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफल ८० वर्ग मीटर र मोहडा कम्तीमा ६ मीटर चौडा र गहिराइ १३-१४ मीटरको हाराहारीमा तोक्ने गरिएको छ । आयोजना क्षेत्रको प्रस्तावित जनघनत्वको आधारमा प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफल र मोहडा-गहिराइको अनुपात पनि निश्चित हुने गर्दछ । घना जनघनत्व (५०० र सोभन्दा बढी व्यक्ति प्रति हेक्टर) हुने क्षेत्रको लागि प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफल २.५ आनादेखि ४ आनाको हुने गर्दछ भने पातलो जनघनत्व (१००-२०० प्रतिव्यक्ति हेक्टर) भएको क्षेत्रमा प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफल १ रोपनी र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलको र

मोहडा कम्पनीमा १६ मीटरको हुने गर्दछ । मध्यम जनघनत्व भएको क्षेत्र (२००-५०० व्यक्ति प्रतिहेक्टर) को लागि ८ आनादेखि १ रोपनीसम्मको प्लट र मोहडा १०-१५ मिटर मोहडा भएको घडेरी तयार गर्नु उपयुक्त हुन्छ ।

७.५.१.३ प्रस्तावित भू-उपयोग, सडक र ढल निकासले सेवा पुऱ्याउने क्षेत्रफल र घडेरी संख्या,

व्यापारिक, औद्योगिक एवम् संस्थागत क्षेत्र परिसरमा घटीमा ८ मिटर चौडा सडकको व्यवस्था गर्नुपर्ने हुन्छ भने आवासीय क्षेत्रको लागि साधारणतया ६ मिटर चौडा सडकको व्यवस्था हुनु उपयुक्त हुन्छ ।

७.५.१.४ ब्लकको साइज;

घडेरी ब्लकको आकार साधारणतया चारपाटे हुन्छ । ब्लकको लम्बाइ र चौडाइ घडेरी प्लटको मोहडा, गहिराइ तथा घडेरी सङ्ख्याको आधारमा यकीन हुन्छ । ब्लक साधारणतया ३०-६० मिटर चौडा र १५०-२५० मिटर लम्बाइ हुनु उपयुक्त हुन्छ । उपरोक्त चौडाइ र लम्बाइ भन्दा घटी भएमा बाटोले ओगट्ने क्षेत्रफल बढ्ने हुन्छ र जग्गाधनीबाट कट्टी गर्ने प्रतिशत बढ्ने हुन्छ ।

७.५.१.५ प्लटको मोहदा-गहिराइको अनुपात र न्यूनतम क्षेत्रफल;

कुनै पनि हालतमा प्लटको मोहदा ६ मीटर र गहिराइ १३ मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन र मोहदा र गहिराइको अनुपात १:२.५ देखि १:३ को अनुपातमा हुनु उपयुक्त देखिन्छ । घडेरी प्लटको न्यूनतम क्षेत्रफल साविकका जग्गाधनीहरुको भू-स्वामित्व र प्रस्तावित जनघनत्वको आधारमा तोकिने व्यवस्था गर्नु पर्दछ । तैपनि न्यून आय भएकाको लागि ८० वर्ग मीटरदेखि १२५ वर्ग मीटरको घडेरी र मध्यम आय भएकाको लागि १५०-२५० वर्ग मीटर सम्मको घडेरी उपयुक्त देखिन्छ भने उच्च आम्दानी भएकाको लागि ४००-५०० वर्ग मिटर र सो भन्दा बढी क्षेत्रफलको घडेरी व्यवस्था गर्न सकिन्छ ।

७.५.१.६ खुला क्षेत्रको न्यूनतम क्षेत्रफल र लम्बाइ-चौडाइको अनुपात

प्रत्येक आवासीय क्षेत्रमा प्रकृतिसँग नजिक रही घरबाहिरका कृयाकलापहरु खासगरी खेलकुद, व्यायाम, हिड्डुल र बेलाखबतमा सामाजिक तथा धार्मिक क्रियाकलाप सञ्चालनको लागि उपयोग गर्न सकिने गरी खुला क्षेत्रको मापदण्ड तोकेको हुन्छ । साथै, दैवीप्रकोपको बेला खुला क्षेत्रहरु अस्थायी बसोबासको व्यवस्था गर्न पनि प्रयोगमा ल्याउन सकिने हुनुपर्दछ । अतः खुला क्षेत्र जति ठूलो भयो उति बढी उपयोगी साबित हुन्छ । यस्तो स्थान निश्चित गर्दा उक्त क्षेत्रमा बसोबास गर्ने सबैलाई पायक पर्ने ठाउँ निर्धारण हुनु आवश्यक हुन्छ र खुला क्षेत्रको न्यूनतम क्षेत्रफल ३०० वर्ग मीटर र चौडाई १२ मीटर भन्दा कम हुनु हुँदैन ।

७.६ योगदान गर्नुपर्ने जग्गाको प्रतिशत निर्धारण विधि;

साधारणतया जग्गा एकीकरण आयोजना स्थानीय स्रोतमा आधारित हुने र बाहिरी लगानी नहुने भएबाट आयोजनामा प्रस्तावित पूर्वाधारहरुको प्रकृति, किसिम र स्तरको आधारमा भौतिक पूर्वाधारहरु विकासको लागि चाहिने जग्गा र निर्माण खर्च बराबर मूल्यको घडेरी जग्गा आयोजना क्षेत्रका जग्गाधनीहरुबाट उपलब्ध सेवासुविधाको आधारमा समानुपातिक रुपमा कट्टा गरी लिइन्छ । त्यसैले आयोजना पूर्व र पछि उपलब्ध हुने सडकको किसिम, चौडाइ र स्तर एवम् अन्य सेवासुविधाको आधारमा अनुसूची १० अनुसार जग्गाधनीहरुले आयोजनाको जग्गाको निश्चित अंश दिनु पर्ने हुन्छ । वास्तवमा जग्गा एकीकरण आयोजनाले उपलब्ध गराउने थप सेवासुविधाका लागि मात्र जग्गा कट्टी गरी लिइने गरिन्छ र आयोजना सबैलाई बराबर फाइदा हुने गरी सबैबाट बराबर लगानी गर्ने सिद्धान्तमा सञ्चालन हुने भएबाट आयोजनाको प्रतिफल सबैले पाउने हुन्छन् । आयोजना क्षेत्रबाट कुनै पनि जग्गाधनी तथा मोही विस्थापित हुनुपर्ने स्थिति आउँदैन ।

७.६.१ चक्लाबन्दी नक्सा तयार पार्ने आधारहरु (Long Sheet) र प्लटिङ गर्ने तरिका;

चक्लाबन्दी नक्सा साविकका जग्गाधनीहरुलाई जग्गा फिर्ता दिन तयार पारिन्छ । यसको मुख्य आधार भनेको जग्गा कट्टी गर्ने र फिर्ता दिन अपनाइने नीति (Contribution rate and Reploting Policy) र उक्त नीति कार्यान्वयन गर्ने प्रयोजनको लागि साविकका कित्ता जग्गाको वर्गीकरणको आधारमा प्रत्येक कित्ताका जग्गाधनीहरुले बाटो, ढलनिकास, बिजुली, खानेपानी तथा खुलाक्षेत्रको सुविधा पाएबापत योगदान गर्नुपर्ने योगदान प्रतिशत हिसाब अनुसार प्रत्येक कित्ताले योगदान गर्नुपर्ने योगदान प्रतिशत कटाई बाँकी जग्गा आकारप्रकार मिलेको विकसित घडेरीको रुपमा फिर्ता दिने प्लटको स्थान, मोहडा, गहिराइ र क्षेत्रफल यकीन हुने तालिकालाई नै (Long Sheet) भनिन्छ । यसै Long Sheet बमोजिम जग्गा एकीकरण आयोजनाको अवधारणा अनुसार सडक सीमा सीमाङ्कन गरिन्छ र यसरी तयार पारेको नक्सामा ब्लक नं., प्लट नं., प्रत्येक प्लटको मोहडा, गहिराई, क्षेत्रफल र चारकिल्ला प्रष्ट भएको हुन्छ । यस किसिमको नक्सालाई नै चक्लावन्दी नक्सा भनिन्छ । यस्तो चक्लावन्दी नक्साको आधारमा सरजमिन (field verification) गरी अनुसूची ११ र अनुसूची १२ अनुरुपको सम्झौता अनुरुपको भर्पाइ गराई बाटोघाटोको सीमाङ्कन छुट्टाईसकेपछि जग्गाधनलाई फिर्ता दिनु पर्ने प्लटहरु छुट्टयाउँदै नक्सा र फिल्ड चेक गरी फिल्ड अनुसार केही सुधार गर्नुपर्ने भए चक्लावन्दी नक्सा सुधार गरिन्छ र पछि यसै नक्साको आधारमा नयाँ कित्ता नापी फिल्डवुक, प्लटरजिष्टर, मोठ, श्रेस्ता नापी शाखा र मालपोत कार्यालयले तयार पारी योजना कार्यदललाई जानकारी दिइन्छ । उपर्युक्त अनुसार जग्गा दर्ता गर्न आवश्यक सबै विवरणहरु र कित्ता नापी नक्सा कायम भएपश्चात् अस्थायी जग्गाधनी प्रमाण-पुर्जा पाएका साबिकका जग्गाधनीहरुलाई स्थायी जग्गाधनी प्रमाण-पुर्जा दिन रजिष्ट्रेसन पारित गरिदिइन्छ ।

७.६.२ तोकिएको न्यूनतम क्षेत्रफल भन्दा कम क्षेत्रफल भएका कित्ताहरुको चक्लाबन्दी

नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा १.२ देखि दफा १.४ मा जग्गा एकीकरण आयोजना क्षेत्रका कुनै पनि जग्गाधनी विस्थापित नहोउन् भनेर कुनै जग्गाधनीको एकीकरण गरिएको वा प्राप्त गरिएको जग्गा जग्गा विकास कार्यक्रम अनुसार निर्धारित घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफलभन्दा कम हुने रहेछ भने त्यस्तो जग्गाधनीलाई लागेको खर्च लिई न्यूनतम क्षेत्रफलको जग्गा उपलब्ध गराउन सकिनेछ । यदि न्यूनतमभन्दा कम जग्गा हुने कुनै जग्गाधनीले आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिले निर्धारण गरेको खर्च तिरी घडेरी लिन नसक्ने भएमा आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिले त्यस्तो जग्गा धनी वा मोहीको जग्गा आफैलिई निजलाई सो जग्गाबापत प्रचलित बिक्री-वितरणको लागि तोकेको मूल्य बराबरको रकम क्षतिपूर्ति दिने गर्दछ ।

७.७ जग्गाधनीहरूसँग छलफल र परामर्श

७.७.१ जग्गाधनीहरुसँग छलफल गर्दा समेट्नुपर्ने विषयहरु

जग्गा एकीकरण भनेको जग्गाधनीहरु र मोहीहरुको लागि उनीहरुको जग्गा भएको ठाउँमा उनीहरुकै खर्चमा गरिने आयोजना भएकोले आयोजना सञ्चालनको शुरुदेखि नै जग्गाधनी तथा मोहीहरुसँग निरन्तर रुपमा सम्पर्क, अन्तरक्रिया र व्यापक छलफल गरी जग्गाधनीहरुको रायसुझाव एवम् प्रतिक्रिया अनुसूची १३ अनुरुपको सूचना प्रकाशन गरी लिने गर्नु पर्ने हुन्छ । जग्गाधनीहरुसँगको छलफलमा निम्न विषयहरु पर्दछ;

७.७.१.१ सार्वजनिक तथा गुठी जग्गाको पहिचान, संरक्षण र उपभोग

यसबारे छलफल गरी कहीँ कतै सार्वजनिक जग्गाको अतिक्रमण भइराखेको भए अतिक्रमण हटाउने र आयोजना क्षेत्रमा विकास गरी खुलाक्षेत्र जस्ता पूर्वाधारहरुको लागि त्यस्ता सार्वजनिक जग्गा प्रयोग गरिन्छ । गुठीजग्गाको पहिचान सँगसँगै मोहीहरु पनि पहिचान हुने भएकोले त्यस्ता गुठीजग्गाको मोहीले

प्रचलित कानून अनुसार रैतानी गर्नु पर्ने भए समयमै सूचित गरिदिँदा गुठीजग्गाका मोहीहरुलाई आयोजना सम्पन्न भएपछि जग्गा रैतान गर्दा बढी लाग्ने आर्थिक भारलाई कम गर्न सकिन्छ र गुठीको आय पनि समयमै उठ्ने हुन्छ ।

७.७.१.२ उपलब्ध गराइने पूर्वाधारको स्तर र त्यसको लागत असुली

जग्गा एकीकरण गरी सडक, ढलनिकास, बिजुली, खानेपानी तथा खुला क्षेत्रको विकास निर्माणमा लाग्ने लागतखर्च र आयोजना तर्जुमा र कार्यान्वयन गर्ने कार्यको लागि लाग्ने व्यवस्थापकीय खर्चसमेत जग्गाधनीहरुले व्यहोर्नु पर्ने हुनाले आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिले कम लागतमा बढी प्रभावकारी योजना तर्जुमा गरी कार्यान्वयन गर्नुपर्ने हुन्छ ।

आयोजना व्यवस्थापन खर्च लागत असुलीबारे जग्गाधनीका प्रतिनिधिमूलक उपभोक्ता समितिहरुसँग व्यापक छलफल गरी जग्गाधनीहरुको औकात, उपलब्ध गराउनु पर्ने पूर्वाधारहरुको किसिम, स्तर आदि तोक्न पनि जग्गाधनीहरुको रायसुझाव उपभोक्ता समिति मार्फत् सङ्कलन गरी योजना तर्जुमा र कार्यान्वयन गर्ने गरिन्छ ।

७.८ उपभोक्ता समितिको गठन, काम, कर्तव्य र बैठक सञ्चालन

७.८.१ उपभोक्ता समिति गठन

देहाय बमोजिम गर्दा आयोजना कार्यान्वयनमा सफलता प्राप्त भएको हालसम्मको अनुभवले देखाएको छ ।

योजना तर्जुमा र कार्यान्वयन गर्ने कार्यमा सहयोग पुऱ्याउने उद्देश्यले अनुसूची १३ अनुरुपको सूचना जारी गरी आयोजना क्षेत्रका जग्गाधनी, मोही, स्थानीय निकायका जनप्रतिनिधि र बुद्धिजिवी सम्मिलित ७ देखि १५ सदस्यीय उपभोक्ता समिति नगर विकास ऐन, २०४५ बमोजिम जग्गाधनीहरुको भेलाबाट गठन गरिनेछ ।

उपभोक्ता समितिमा देहायका पदाधिकारीहरु सम्मिलित हुन उपयुक्त देखिएको छ :

क) नगरपालिकाको सम्वन्धित वडा अध्यक्ष वा सम्वन्धित गाउँ विकास समितिका अध्यक्ष — अध्यक्ष-संयोजक

ख) नगरपालिकाको सम्वन्धित वडाका वडासदस्य वा गाउँ विकास समितिका सम्वन्धित वडाका वडाध्यक्ष — सदस्य

ग) आयोजना क्षेत्रका जग्गाधनी तथा मोहीका ३-३ जना प्रतिनिधि (कम्तीमा १-१ जना महिला हुने गरी) गरी ६ जना — सदस्य

घ) आयोजना क्षेत्रका समाजसेवी तथा बुद्धिजिवीहरुमध्येबाट २ जना — सदस्य

उपरोक्तानुसारको उपभोक्ता समिति जग्गा धनीहरुको भेलाबाट आयोजना क्षेत्रका जग्गाधनी तथा मोहीहरु मध्येबाट छानी वा चुनी व्यवस्था गर्नु उपयुक्त हुन्छ । त्यसरी गठन भएको उपभोक्ता समितिलाई औपचारिकता प्रदान गर्नु कानून बमोजिम जिल्ला प्रशासन कार्यालयमा दर्ता गर्नु आवश्यक देखिन्छ र उपभोक्ता समितिको बैठक घटीमा महिनामा एकचोटी बस्ने व्यवस्था गर्न राम्रो हुन्छ । लगातार तीन पटकसम्म बैठकमा उपस्थित नहुने व्यक्तिलाई हटाई अर्को व्यक्तिको चयन गर्नु उपयुक्त हुन्छ । संयोजक उपस्थित हुन नसकेको बेला सदस्यहरुमध्ये वरिष्ठ सदस्यलाई संयोजक बनाई बैठक सञ्चालन गरी आयोजनालाई सहयोग पुऱ्याउनु उपभोक्ता समितिको प्रमुख दायित्व रहने हुन्छ ।

७.८.२ उपभोक्ता समितिको काम, कर्तव्य देहायबमोजिम हुनु आवश्यक देखिन्छ ;

क) आयोजना तर्जुमा गर्ने निकायलाई जग्गाधनी तथा मोहीहरुको समस्या, आवश्यकता एवम् औकातबारेमा विवरण उपलब्ध गराई सहयोग पुऱ्याउने ।

ख) आयोजनाका विविध पक्षबारे जग्गाधनीहरुलाई जानकारी गराउने, जग्गाधनीहरुबीच छलफल गराई रायसुझाव उपलब्ध गराउने र योजना स्वीकृतिको लागि सम्बन्धित निकायमा सिफारिस गर्ने ।

ग) स्वीकृत योजना कार्यान्वयन गर्न प्रचारप्रसार र योजनाका विशेषताहरु बारे जग्गाधनीहरु र मोहीहरुलाई अवगत गराउने ।

घ) जग्गाधनी तथा मोहीको सहमति र सहभागिता जुटाउने कार्यमा पहल तथा सहयोग पुऱ्याउने ।

ङ) नगर विकास समितिले प्रचलित कानून अनुसार जग्गा प्राप्त गर्दा जग्गाधनीहरुलाई सम्झाइबुझाई केको लागि जग्गा प्राप्त गर्न लागेको हो तथ्य प्रष्ट गराउन सहयोग गर्ने ।

च) नगर विकास समिति ऐनको दफा १२.२ तथा १२.४ बमोजिम दिनु पर्ने थप जग्गा दिएकाहरुबाट रकम जम्मा गरी योजना कार्यान्वयन गर्ने निकायलाई सहयोग गर्ने ।

छ) स्वीकृत योजना कार्यान्वयन गर्न गराउन चाहिँदो प्रचारप्रसार र जनसहभागिता उपलब्ध गराउने । वार्षिक कार्यक्रम र बजेट व्यवस्थापनमा जग्गाधनीहरुको रायसुझाव उपलब्ध गराउने ।

ज) आयोजना क्षेत्रमा हुने निर्माण कार्यको गुणस्तर कायम गर्न नियमित अनुगमन गर्ने । आयोजना गतिविधि र वित्तीय खर्चको अनुगमन गरी रायसुझाव दिने । जनताका गुनासाहरु भए योजना कार्यान्वयन गर्ने निकायलाई समयमै बोध गराउने ।

ञ) आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिमा जग्गाधनी तथा मोहीको प्रतिनिधि छनौट गरी पठाउने ।

ट) आयोजना क्षेत्रमा निर्माण हुने भवनहरु प्रचलित नियम-कानून र मापदण्ड अनुसार बनेको छ, छैन ? अनुगमन गर्ने । मापदण्ड लागू गर्न आवश्यक सहयोग पुऱ्याउने । सार्वजनिक जग्गाहरुको संरक्षण र अतिक्रमण हुन नदिन सहयोग गर्ने ।

ढ) आयोजना सम्पन्न भएपछि आयोजना क्षेत्रभित्र विकासनिर्माण भएका भौतिक पूर्वाधारहरुको जिम्मा लिई उचित व्यवस्थापन र समुदायको हितमा उपयोग गर्ने गराउने ।

खुला क्षेत्र र सामाजिक पूर्वाधारहरु आयोजना क्षेत्रमा व्यवस्था गर्ने सम्वन्धमा पनि जग्गाधनी तथा मोहीहरुको सङ्गठन उपभोक्ता समितिसँग व्यापक छलफल गरी खुलाक्षेत्रको अवस्था, क्षेत्रफल तथा अन्य सामाजिक पूर्वाधारहरु जस्तै-स्कूल, मठमन्दिर, खेलमैदान, हाटवजार, सामुदायिक क्षेत्र आदि व्यवस्था गर्न आयोजना तर्जुमाकै अवस्थामा नै तय गरिन्छ । खुला क्षेत्रहरु र सामाजिक पूर्वाधार जतिबढी विकास गर्न सकिन्छ त्यति नै त्यस क्षेत्रको महत्व बढ्ने भएको र सो व्यवस्था गर्न जग्गाधनी तथा मोहीले बढी जग्गा योगदान गर्नुपर्ने भएकोले पनि यस विषय उपभोक्ता समितिका पदाधिकारीहरु र आवश्यकता परेमा सरोकार समूहका सबैको रायसुझाव सङ्कलन गरी निर्णय लिँदा बढी व्यवहारिक र उपलब्धिमूलक हुने गर्दछ ।

ण) चक्लाबन्दी र घडेरी प्लटहरुको स्थान निर्धारण नीति

चक्लावन्धी र घडेरी प्लटहरुको स्थान निर्धारण नीति अनुसार नै साविकका जग्गा धनीहरुलाई जग्गा फिर्ता दिइने हुनाले चक्लावन्दी नीतिबारे पनि उपभोक्ता समितिका पदाधिकारीहरुसँग व्यापक छलफल गरी निर्णय लिइन्छ ।

८. इन्जिनियरिङ स्टेण्डर्ड र डिजाइनहरू

८.१ सडकको किसिम र स्टेण्डर्ड क्रस सेक्सन;

सडकको किसिम र स्टेण्डर्ड क्रस-सेक्सनहरुको नमूना नक्साहरु अनुसूची २१ मा देखाइएको छ । प्रत्येक जग्गा एकीकरण क्षेत्रको लागि स्वीकृत योजना अनुसार ठाउँ विशेषको भू-बनोट तथा यातायातको चापको आधारमा उपरोक्त नमूनामध्ये सो ठाउँको लागि उपयुक्त सडकको किसिम, सडक सीमा र स्तर निर्धारण उपभोक्ता एवम् सडक डिभिजन र शहरी विकास तथा भवन निर्माण डिभिजन कार्यालय जस्ता लाइन एजेन्सीको राय लिई यकीन गर्नु उपयुक्त हुन्छ । कुनै बाटोले अर्को ठूलो बाटो १०० मी. भन्दा कम दुरीमा जोड्ने अवस्थामा बाहेक सबै बाटोको चौडाइ न्यूनतम ४ मी. र सेट ब्याक १-१ मी. राख्नु उपयुक्त हुन्छ ।

८.२ सतह ढल प्रणाली;

सतह ढलनिकासको डिजाइन अनुसूची २२ मा दिइएका नमूना डिजाइनहरु मध्येबाट ठाउँ विशेष र उपलब्ध स्रोत-साधन एवम् भू-बनोटको आधारमा छान्न सकिन्छ । खानेपानी तथा ढलनिकास गर्ने जिल्ला स्थिति कार्यालयको र उपभोक्ताहरुको रायसुझाव पनि मनन गरी डिजाइन गरी उपयुक्त ढलनिकासको व्यवस्था मिलाउनु राम्रो हुन्छ । घडेरी विकासको कारण निकटस्थ बाहिरी क्षेत्रमा प्रतिकूल प्रभाव नपार्ने गरी Storm water Retaintion Tank को निर्माण गर्नुका साथै साबिकका निकासहरु सबैलाई यथासक्य उपयोग गर्नु पर्दछ ।

८.३ फोहरपानीको ढल प्रणाली;

जग्गा एकीकरणपछि विकसित घडेरीमा विभिन्न प्रयोजनको लागि भवन निर्माण गरिने र बस्ती विकास हुने क्रम बढ्दै जान्छ । फोहर पानीको ढल व्यवस्थापनको लागि ढलप्रशोधन केन्द्र आयोजना क्षेत्रका जग्गाधनीहरुले

योगदान गरेको जग्गाले मात्र बनाउन कठिन भएको अवस्थामा नगरस्तर वा वडास्तरका ढलप्रशोधन केन्द्रको विकास गर्नु उपयुक्त हुन्छ । अतः त्यस्तो ढलप्रशोधन केन्द्रको लागि स्थानीय निकाय वा केन्द्रीय सरकारबाट सहयोग गर्नुपर्ने हुन्छ । ढलप्रशोधन केन्द्र भएको क्षेत्रमा फोहर पानीको छुट्टै ढलनिकास व्यवस्था गरी ढलप्रशोधन केन्द्रसम्म पुऱ्याउने व्यवस्था जग्गा एकीकरण आयोजनाले गर्नुपर्दछ । आयोजना क्षेत्रमा सार्वजनिक जग्गा धेरै छ र सो जग्गा ढल प्रशोधन केन्द्रको लागि उपयुक्त पनि छ भने जग्गा एकीकरण आयोजनाले ढलप्रशोधन केन्द्रको लागि जग्गा छुट्ट्याइदिने र त्यसरी उपलब्ध जग्गामा स्थानीय निकायले ढलप्रशोधन केन्द्रको लागि लगानी गर्नु पनि अत्यन्त उपयोगी सिद्ध हुन्छ । ढलप्रशोधन केन्द्रको व्यवस्था हुन नसकेसम्म प्रत्येक घडेरीमा सेप्टीक टैंक र सोकपिट बनाउने वा ५०-६० घरको लागि एक सामुदायिक सेप्टीक टैंक र सोकपिटको व्यवस्था गरी फोहर ढलनिकासको व्यवस्था अनिवार्य रुपमा गर्ने व्यवस्था गर्नुपर्दछ ।

८.४ खानेपानी वितरण प्रणाली;

जग्गा एकीकरण गर्ने क्षेत्रवरिपरि उपलब्ध खानेपानी वितरण प्रणालीलाई नै विस्तार गरी आयोजना क्षेत्रको लागि खानेपानी वितरण प्रणालीको डिजाइन गर्न सकिन्छ । आयोजना क्षेत्रबाहिरको खानेपानीले अपुग हुने अवस्थामा खानेपानीको स्रोत बढाउने उपाय वा आयोजना क्षेत्रभित्र नै गहिरो इनार खनी पानी निकाल्ने, संचय गर्ने, प्रशोधन गरी वितरण गर्ने व्यवस्था गर्दा बढी लागत लाग्न सक्छ । त्यसैले आयोजना क्षेत्रबाहिर भइराखेको वितरण प्रणालीलाई नै सुदृढ गर्नु उपयुक्त हुन्छ । खानेपानी वितरण प्रणालीको लागि जिल्ला स्थित खानेपानी कार्यालयको प्राविधिक सहयोग प्राप्त गर्नु योजनाको लागि लाभदायक हुनेछ ।

८.५ खुला क्षेत्र विकास (पार्क निर्माण);

जग्गा एकीकरण गरी बस्ती विकास गर्ने क्षेत्रमा जति बढी खुलाक्षेत्र हुन्छ त्यति राम्रो हुन्छ । तर, बढी खुला क्षेत्रको लागि जग्गाधनीहरुले धेरै जग्गा व्यहोर्नु पर्ने हुन्छ । सार्वजनिक प्रयोगमा रहेको साविक पर्तीजग्गा जग्गाधनीहरुले योगदान गर्ने जग्गा गरी कम्तिमा पनि ५% जग्गा खुलाक्षेत्रको लागि छुट्ट्याउनु उपयुक्त हुन्छ । खुलाक्षेत्रको विकास र अवस्था तोक्दा

सबैलाई पायक पर्ने गरी विभिन्न ठाउँमा घटीमा ३०० ब.मी. र न्यूनतम १२ मिटर चौडाको खुला क्षेत्रहरु व्यवस्था गर्नुपर्छ । त्यस्तै खुलाक्षेत्रलाई अतिक्रमण नहुने व्यवस्था गरी टोलछिमेकका वासिन्दाले दैनिक रेखदेख, संभार र संरक्षण गरी उपभोग गर्ने वातावरण मिलाइ दिनु उपयुक्त हुन्छ ।

८.६ विद्युत् वितरण प्रणाली;

नेपाल विद्युत् प्राधिकरणको सहयोग लिई जग्गा एकीकरण आयोजनालाई मिल्ने गरी विद्युत् वितरण प्रणालीको व्यवस्था गर्नु पर्दछ । विद्युत् वितरण प्रणालीको लागि लाग्ने लागत को ५०% सम्म आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिले व्यहोरी नेपाल विद्युत् प्राधिकरणको व्यवस्थापनलाई अनुरोध गरी विद्युत प्राधिकरणबाट व्यवस्था गरेका उदाहरणहरु पनि छन् । अवधारणा आयोजना स्वीकृत भएको लगत्तै नेपाल विद्युत् प्राधिकरणलाई अनुरोध गरेमा नेपाल विद्युत् प्राधिकरणको वार्षिक कार्यक्रममा समावेश गरेर पनि वितरण प्रणालीको व्यवस्था हुन सक्छ ।

८.७ दूरसञ्चार प्रणाली;

जिल्लास्थित दूरसञ्चार संस्थानलाई स्वीकृत योजनाको प्रतिलिपि पठाई दूरसञ्चार वितरण प्रणाली आयोजना क्षेत्रको लागि माग गरी सहयोग मागेको अवस्थामा उक्त संस्थाले आफ्नो वार्षिक कार्यक्रममा समावेश गरी व्यवस्था गर्न सक्तछ । दूर सञ्चार वितरण प्रणालीको योजना र डिजाइन दूरसञ्चार सेवा प्रदायक निकायकै प्राविधिक सहयोग लिई तयार गर्नु उपयुक्त हुन्छ ।

९. लगानी र लागत असुली प्रक्रिया

कुनै पनि योजना कार्यान्वयन गर्न वित्तीय व्यवस्था हुनु अत्यन्त जरूरी हुन्छ । जग्गा एकीकरण योजना सञ्चालन गर्न आर्थिक स्रोत स्थानीयस्तरबाटै परिचालन गरिने भएता पनि चाहिन शुरु पूँजी (up front budget) निम्न स्रोतहरुबाट प्राप्त गर्न सकिन्छ ।

१. नेपाल सरकारको अनुदान (नेपाल सकराको लगानी),
२. स्थानीय निकायको अनुदान (स्थानीय निकायको लगानी),
३. नेपाल सरकारका सम्बद्ध लाइन एजेन्सीहरुको लगानी (सडक बिभाग, खानेपानी विभाग वा संस्थान, नेपाल विद्युत प्राधिकरण, नेपाल दूरसञ्चार संस्थान इत्यादि),
४. दातृराष्ट्रहरुबाट प्राप्त ऋण वा अनुदान,
५. वित्तीय संघसंस्थाबाट प्राप्त ऋण (नगर विकास कोष, कर्मचारी सञ्चयकोष तथा वाणिज्य बैंकहरु),
६. नगर विकास समितिको आफ्नै कोष, र
७. आरक्षित जग्गा बिक्रीबाट प्राप्त रकम ।

हालसम्म काठमाडौं उपत्यकामा सञ्चालित दर्जन भन्दा बढी जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुमध्ये अधिकांश योजनाको लागि काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समितिको कोषबाट शुरु पूँजी प्रदान गरिएको थियो भने दुई वटा योजनाहरुमा नगरपालिकाबाट, एउटामा वाणिज्य बैङ्कबाट ऋण सहयोग लिई योजनाहरु गरिएको थियो भने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागको जग्गा विकास चक्रकोषले पनि ऋण दिइरहेको छ । एउटा आयोजनामा एशियाली विकास बैंकबाट ऋण लिई नेपाल सरकारले दिएको अनुदान सहयोग प्रयोग भएको छ । मध्यपुर ठिमीमा सञ्चालित सिन्टिटार जग्गा एकीकरण आयोजनामा भने जग्गाधनीहरु र मोहीबाट कट्टा गरी लिएको र लागत असुलीको लागि आरक्षित जग्गा कृषि विकास बैंङ्कलाई बेची

भौतिक पूर्वाधार विकासको लागि चाहिने शुरु पूँजी जुटाइएको थियो । शहरी सेवासुविधा पुऱ्याउने संघसंस्था र नगर विकास कोषबाट हालसम्म जग्गा एकीकरण आयोजनामा कुनै उल्लेखनीय लगानी भएको छैन । वित्तीय संघसंस्था खास गरी वाणिज्य बैंङ्कबाट आयोजना सञ्चालन गर्न शुरु पूँजीको रुपमा आवश्यक ऋृण लिन सक्तछ र आयोजना क्षेत्रमा बाटोघाटो, ढल, खुलाक्षेत्र आदिको विकास गरिसकेपछि जग्गाधनीहरु र मोहीहरुको जग्गाबाट कट्टी गरी लागत असुलीको लागि अनुसूची १४ मा दिइएको विवरण अनुसार छुट्याइएको जग्गाको बिक्री वितरण गरिन्छ र बिक्री वितरणबाट उठेको करमबाट ऋृणको साँवा र ब्याज तिर्ने व्यवस्था गरी जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालनमा भएको लगानी व्यहोरी योजना सम्पन्न गरिन्छ ।

१०. विद्यमान कानूनी प्रावधानहरू

जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने कानूनी व्यवस्था नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा १२ मा उल्लेख गरिएको छ । त्यस्तै स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा ९६ र १११ मा पनि नगरपालिकाहरुले जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्न सक्ने व्यवस्था गरिएको छ । दफा १२ को अतिरिक्त नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा ३, ८, र १६ को कानूनी व्यवस्था अनुसार पनि जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्नु पर्ने हुन्छ । नगर विकास समितिबाट जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्ने सम्बन्धमा निम्नानुसारको कानूनी व्यवस्था रहेको पाईन्छ ।

१. नगर विकास ऐनको दफा १२.१.२ बमोजिम कुनै ठाउँमा जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्न योजना क्षेत्रका कम्तिमा ५०% जग्गाधनी तथा मोहीहरुको सहमति जुटाई उपभोक्ता समिति गठन गरी सो समितिको सहयोग लिई जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सकिन्छ ।

२. जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने निर्णय गरी सो क्षेत्रका जग्गाहरुको कित्ताकाट गर्न र सो क्षेत्रभित्र कुनै पनि निर्माण कार्य गर्न नगर विकास ऐनको दफा ८ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी अनुसूची ९ अनुसारको सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गरी रोक्का राखिने गरिन्छ ।

३. सरजमिनमा योजना क्षेत्रको सीमाङ्कन र आवश्यक परे योजना क्षेत्रको जग्गा नाप नक्सा गरी, गराई क्षेत्रफल यकीन गरी कित्ता नापी नक्सालाई अद्यावधिक बनाई आधार नक्सा तयार गरिन्छ ।

४. आयोजना क्षेत्रको क्षेत्रफल यकीन भएपछि सो क्षेत्रमा चाहिने बाटोघाटो, ढल, खुला क्षेत्र, सामुदायिक सेवा क्षेत्र आदिको लागि आवश्यक जग्गा छुट्टयाई साविकका जग्गाधनीहरुलाई फिर्तादिने जग्गालाई ब्लकब्लकमा छुट्टयाई अवधारणा योजनाको खाका तयार गर्ने गरिन्छ । साविकको

जग्गाधनीले समानुपातिक रुपमा योगदान गर्नुपर्ने जग्गा कटाई फिर्ता पाउने जग्गाको प्लट र क्षेत्रफल कुन हो सो समेतको लागत र चक्लाबन्दी नक्सा तयार पार्न उपभोक्ता समितिसँग अन्तरक्रिया गरी प्रारम्भिक चक्लाबन्दी नक्सा तयार पारिन्छ । यस्तो चक्लाबन्दी नक्सालाई सार्वजनिक सूचनाको माध्यमबाट सम्बन्धित जग्गाधनी र मोहीहरुको बीचमा प्रस्तुत गरी रायसुझाव तथा प्रतिक्रिया सङ्कलन एक चरणबाट गरिन्छ । तत्पश्चात् चक्लाबन्दी नक्सामा आवश्यक परेमा थप सुधार समेत गरिन्छ ।

५. यसरी एक चरणबाट तयार पारिएको चक्लाबन्दी नक्सा उपभोक्ता समितिमा पुनः छलफल गरी समितिको सिफारिससहित आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिबाट पारित गराइन्छ । यो अवधारणा योजना नगर विकास ऐनको दफा ३ बमोजिम शहरी विकास मन्त्रालय मार्फत नेपाल सरकारको स्वीकृति प्राप्त गर्नुपर्दछ ।

६. नेपाल सरकारमा नगर विकास ऐनको दफा ३ बमोजिम स्वीकृत हुन पेश गर्दा निम्न विवरणहरु संलग्न हुनुपर्दछ : १) आयोजना क्षेत्रको चारकिल्ला २) आयोजना क्षेत्रको कुल क्षेत्रफल ३) कित्ता सङ्ख्या ४) भौतिक पूर्वाधार विकासका नक्शा ५) योजनाबाट उपलब्ध गराउने पूर्वाधारहरुको विवरण (लम्बाइ, चौडाइ, क्षेत्रफल र स्तरसमेत) ६) पूर्वाधार विकासका लागि चाहिने जग्गा र विकास निर्माणको लागि लगानी गर्नुपर्ने कुल खर्चको अनुमान ७) सो खर्च उपलब्ध हुने स्रोत ८) जग्गा योगदान प्रतिशतको निर्धारण सिद्धान्त ९) जग्गा फिर्ता गर्ने नीति र १०) नेपाल सरकार, स्थानीय निकाय सम्बन्धित लाइन एजेन्सीहरुको भूमिका ।

७. स्थानीय निकाय वा गैरसरकारी संस्था वा रजिष्टर्ड कम्पनीबाट गरिने जग्गा एकीकरण कार्यक्रमको योजना नगर विकास समिति भएको ठाउँमा सो समितिको र नभएको ठाउँमा नगर विकास जिल्ला समन्वय समितिको र सो समिति पनि नभएमा ठाउँमा नगर विकास केन्द्रीय समन्वय समितिको सिफारिसमा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत गराउनुपर्दछ ।

८. नेपाल सरकारबाट योजना स्वीकृत भएपछि सर्व साधारणको जानकारीको लागि राज-पत्रमा सूचना प्रकाशित गर्नु पर्दछ । नगरपालिका वा अन्य संघसंस्थाले सञ्चालन गर्ने योजनाको हकमा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भएको सूचना अनुसूची १५ राष्ट्रिय दैनिक पत्रिका मार्फत् सूचना जारी गर्नु पर्दछ ।

९. स्वीकृत जग्गा एकीकरण आयोजनाको लागि आवश्यक पर्ने जग्गा नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा १२ वा १६ र जग्गा प्राप्ति एने, २०३४ बमोजिम प्राप्त गर्न सकिन्छ ।

१०. नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भएको अवधारणा योजनाको अधिनमा रही जग्गाधनीहरुलाई फिर्ता दिने जग्गाहरु छुट्टिने गरी चक्लावन्दी नक्सा तयार पारिन्छ । यस्तो नक्सा उपभोक्ता समितिमा छलफल गराई समितिको सिफारिससहित स्वीकृतिको लागि आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिमा पेश गरिन्छ । आयोजना ब्यवस्थापन समितिबाट स्वीकृत भएपछि त्यही नक्सालाई नै कित्ता नापी नक्सामा परिणत गरिन्छ ।

११. स्वीकृत भएको जग्गा एकीकरण आयोजना कार्यान्वयन गर्न आयोजनाले आयोजना क्षेत्रको जग्गा प्राप्त गर्नु पर्ने हुन्छ । त्यसको लागि जग्गा प्राप्ति ऐन, २०३४ बमोजिम आयोजना क्षेत्रको चारकिल्ला खोली आयोजना क्षेत्रको जग्गा प्राप्ति गर्न र सो प्रयोजनको प्रारम्भिक अधिकारी तोक्ने व्यवस्थासमेत हुन, शहरी विकास मन्त्रालय मार्फत नेपाल सरकारमा निर्णयार्थ टिप्पणी पेश गर्नु पर्छ । नेपाल सरकारले साधारणतया आयोजना प्रमुख वा अधिकृतस्तरको योजनाको कर्मचारीलाई प्रारम्भिक अधिकारी तोक्ने गर्दछ । यसरी तोकिएको प्रारम्भिक अधिकारीले जग्गा प्राप्ति ऐन, २०३४ बमोजिम आवश्यक जग्गाको नापजाँच गरी सम्बन्धित सबैको जानकारीकोलागि अनुसूची १६ अनुरुपको सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गरी देहाय बमोजिमको विवरण सहित नेपाल सरकारको जग्गा प्राप्त गर्ने निर्णय संलग्न राखी १५ दिनभित्र सम्बन्धित जिल्लाका प्रमुख जिल्ला अधिकारीसमक्ष पेश गर्नु पर्दछ ।

क) जग्गा एकीकरण आयोजनाको लागि कुन ठाउँको के, कति जग्गा प्राप्त गरी लिनु पर्ने हो सो विवरण,

ख) जग्गा एकीकरण कार्यक्रम सञ्चालनबाट के, कति घडेरी उपलब्ध भई कति परिवारको लागि बसोबासको आवश्यकता परिपुर्ति हुने हो सो को विवरण,

ग) प्राप्त गर्नु पर्ने जग्गाको कित्ता नम्बर, क्षेत्रफल र चार किल्ला प्रष्ट हुने रेखाङ्कित कित्ता नापी नक्शा,

घ) जग्गाधनीसँग आपसी समभ्रुदारीमा वार्ताद्वारा जग्गा लिन सकिने वा नसकिने, यकीन भए त्यसको विवरण,

ङ) प्राप्त गरिने जग्गावापत दिइने क्षतिपूर्ति हो वा विकसित घडेरी हो, स्पष्ट विवरण,

च) क्षतिपूर्ति वापत विकसित घडेरी नै फिर्ता दिने गरी जग्गा प्राप्त गर्दा बाहेक अन्य अवस्थामा क्षतिपूर्तिको लागि चाहिने रकमको व्यवस्था गर्ने स्रोत र यस सम्बन्धी विवरण,

उपयुक्त अनुसारको विवरणसहित स्वीकृत जग्गा दिने गरी जग्गा आयोजनाको लागि जग्गा प्राप्त गर्ने सम्बन्धमा सूचना प्रकाशित गर्ने माग भई आएपछि प्रमुख जिल्ला अधिकारीले सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गरी जग्गा प्राप्त गरिदिने व्यवस्था गर्दछन् । यसरी प्राप्त गरिने जग्गाका जग्गाधनीहरुलाई आयोजना क्षेत्रबाट विस्थापित नहुने व्यवस्था मिलाउनु पर्दछ ।

जग्गा एकीकरण आयोजनामा साविक जग्गावालालाई जग्गा उपलब्ध गराएबापत सेवासुविधायुक्त विकसित घडेरी जग्गाधनी तथा मोहीलाई दिई आयोजना क्षेत्रका जग्गाधनी तथा मोहीलाई विस्थापित नहुने व्यवस्था गरिन्छ ।

११. जग्गा फिर्ता दिन अपनाइने नीति

जग्गा फिर्ता दिन अपनाइने नीतिहरु आयोजना क्षेत्रको उपभोक्ता समितिसँग विस्तृत छलफल गरी तयार पारिन्छ र आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिबाट स्वीकृत भएपछि उक्त नीति लागू गरी जग्गा फिर्ता दिइन्छ । जग्गा प्लटिङ्ग गर्न (चक्लाबन्दी नक्सा तयार पार्न वा जग्गा फिर्ता दिन) अपनाइने नीति निम्न अनुसार हुन राम्रो हुन्छ ।

१. कुनै पनि कित्तालाई सकेसम्म पहिलेकै स्थान वा सो को आसपासमा सहयोग समितिको निर्णय अनुसार क्रमशः फिर्ता दिने व्यवस्था मिलाउने ।

२. प्रस्तावित भू-उपयोग वर्गीकरण अनुसार कित्ताको न्यूनतम क्षेत्रफल कायम गरिन्छ । कित्ताको न्यूनतम क्षेत्रफल ८० व.मी. हुनुपर्दछ ।

३. प्रस्तावित भूउपयोग वर्गीकरण अनुसार कित्ताको न्यूनतम मोहडा कायम गरिन्छ । न्यूनतम मोहडा ६ मी. हुनुपर्दछ ।

४. फिर्ता दिइने कित्ताको क्षेत्रफल ८० व.मी. भन्दा सानो हुने भएमा आयोजनाले तोकेको मूल्य लिई नपुग जग्गा थप गरी सम्बन्धित जग्गाधनीलाई फिर्ता दिनुपर्दछ ।

५. सम्बन्धित जग्गाधनीले त्यसरी जग्गा थप गरी लिन नमानेमा आयोजनाको मूल्य अनुसार सो जग्गा आयोजनाले नै खरिद गरी लिन सकिन्छ ।

६. फिर्ता दिइने कित्ताको क्षेत्रफल ८० व.मी. भन्दा सानो वा मोहडा ६ मी. भन्दा कम हुने अवस्थामा २ वा २ भन्दा बढी जग्गाधनीहरु मिली एउटै जग्गा फिर्ता लिन चाहेमा संयुक्तरुपमा फिर्ता दिइनेछ ।

७. न्यूनतम क्षेत्रफल पुऱ्याउन जग्गा थप गर्नु पर्ने अवस्थामा एकमुष्ठ रकम बुझाउन नसक्ने भनी माग भै आएमा स्थानीय सहयोग

समितिले निवेदनको माग ठिक लागेमा व्यवस्थापन उप-समितिमा सर्वसम्मत निर्णय गरी सिफारिस पठाउन सक्नेछ । यसरी पठाएको सिफारिस व्यवस्थापन उप-समितिको निर्णयले आयोजनाको बाँकी काम सम्पन्न गर्ने अनुमान गरी सो अवधिभित्र चुक्ता गर्ने गरी भोगचलन गर्न दिने र सम्पूर्ण रकम चुक्ता भए पश्चात् जग्गाधनी प्रमाण पुर्जा उपलब्ध गराइनेछ ।

८. दुई बाटोमा मोहदा भएको कित्ताको सम्बन्धमा सो जग्गाको मोहडा ठूलो बाटोतर्फ कायम गरी योगदान (Contribution) तालिकाको मद्दतबाट ठूलो बाटोको निमित्त चाहिने जग्गा कट्टा गरिन्छ र दुईतर्फ मोहडा भएका प्रत्येक कित्ता बापत थप जग्गा योगदान लिइन्छ । अनुसूची -६ सहयोगी हुन्छ ।

९. Corner Plot Plotting गर्दा साविक Corner मा नै रहेको प्लटलाई पहिलो प्राथमिकता दिई Plotting गरिन्छ । त्यसरी Plotting गर्दा साविक जग्गाधनीले Corner Plot लिन नचाहेमा नजिक रहेको ठूलो कित्तालाई दिइन्छ । Plotting गर्दा त्यसरी ठूलो कित्ता राख्न नमिल्ने भएमा Sales Plot को रुपमा राखिने गरिन्छ ।

१०. कुनै कर्नर प्लटमा पर्ने जग्गाको आवश्यक योगदान Contributiion कटाई बाँकी जग्गाको क्षेत्रफल न्यूनतम भन्दा घटी भएको अवस्थामा सोही ठाउँमा नै जग्गाधनीले जग्गा फिर्ता लिन चाहेमा आयोजनाले तोकेको मूल्य तिरी जग्गा थप गर्नुपर्ने हुन्छ ।

११. कुनै साविक प्लटबाट दुई वटा वा सो भन्दा बढी बाटोहरु प्रस्तावित भई सो कित्ता एक वटा भन्दा बढी कर्नर प्लटमा विभाजित हुने अवस्था आएमा साधारणतया सबैभन्दा बढी क्षेत्रफल भएको करनरमा एक मात्र कित्ता दिइने गरिन्छ ।

१२. घर भएको जग्गाको कित्ताकाट गर्दा झ्याल ढोका भएको तर्फ कम्तीमा १.५ मी Set Back जग्गा राखी कित्ता तयार गरिन्छ । तर, बाटोतर्फ भने कम्तीमा १ मी Set BAck राखिन्छ ।

१३. १.५ मी. भन्दा बढी चौडा बाटोसँग जोडिएका कित्ताहरुको सम्बन्धमा एक कित्ताको गहिराई सम्मलाई साविक बाटोको

चौडाइको आधारमा योगदान (contribution) कटाइन्छ र सो भन्दा पछाडिको जग्गालाई गोरेटो बाटोसँग जोडिएको कित्तालाई लाग्ने योगदान अनुसारको जग्गा कट्टा गरिन्छ ।

१४. गोरेटो र खोल्सो कुलोसँग जोडिएको कित्ताहरुको हकमा पहिलो Plot Depth सम्मलाई गोरेटो बाटो (१ मि. चौडाबाटो) को सुविधा दिई आवश्यक योगदान कटाइन्छ र सो भन्दा पछाडिको जग्गालाई बाटो नभएको जग्गाको रुपमा लिइन्छ ।

१५. १८ मी. गहिराइ सम्मको जग्गालाई पहिलो कित्ता गहिराइ मानिन्छ ।

१६. कुनै कित्ताको पूरा भाग आयोजना क्षेत्रभित्र नपरी केही भागमात्र आयोजना क्षेत्रभित्र परेकोमा परेको भागलाई मात्र छुट्टै कित्ताको रुपमा लिइन्छ । तर, बाटोको सुविधाको हकमा ११ र १२ मा नै उल्लेख भए अनुसार बाटोको सुविधा दिइन्छ । साथै एकै व्यक्तिको आयोजनाबाहिर पर्ने कित्ताको बाटोलाई छोएको व्यवस्थामा पनि ११ र १२ मा उल्लेख भए अनुसार नै बाटोको सुविधा दिने गरिन्छ ।

१७. कुनै संघसंस्थाको लागि जग्गा दिन प्रस्तावित गरेको ठाउँ दिनु पर्दा उक्त ठाउँमा पहिलो चरणमा साविकका जग्गाहरुलाई नै कित्ताकाट गरिन्छ र पछि ती जग्गाधनीहरुलाई Sales Plot हरुबाट छनौट गर्न लगाई सो जग्गा उक्त संघसंस्थालाई दिन छुट्टयाइन्छ ।

१८. साधारणतया साविकमा २०० वर्ग मीटरसम्म क्षेत्रफल भएको एकै व्यक्तिको एक वा एक भन्दा बढी कित्ताहरुलाई समायोजन (Accumulation) गरी Plot फिर्ता दिइन्छ ।

जस्तै, कुनै एक व्यक्तिको ६० वर्ग मीटर, १५० वर्ग मीटर तथा २५० वर्ग मीटर गरी तीन ठाउँमा जग्गा भएको अवस्थामा ६० वर्ग मीटर र १५० वर्ग मीटरलाई एकमूष्ट एक कित्ता तथा २५० वर्ग मीटरलाई छुट्टै कित्ताका जग्गा फिर्ता दिइन्छ । १५० वर्ग मीटर भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका कित्ताहरुलाई पनि एकै ठाउँमा फिर्ता पाउनको निमित्त माग भई आएमा साविकसँगैको फिर्ता दिने ठाउँको कित्ताबाट विरोध नभएमा एकै ठाउँमा जम्मा फिर्ता दिनु उपयुक्त हुन्छ ।

१९. फिल्ड र नापी नक्सामा बाटोको चौडाइ फरक भएको अवस्थामा वा नयाँ बाटो खोलेको अवस्थामा नक्सा अनुसार कित्ताबाट कट्टा गर्ने गरी योगदानको हिसाब गरिन्छ ।

२०. खुला क्षेत्रसँगै परेको जग्गाले थप १ प्रतिशत जग्गा योगदान गर्नु पर्ने हुन्छ । साथै खुला क्षेत्रको सीमाना बाटो भएमा सँगै रहेको खुला क्षेत्रको अगाडिको जग्गाले ०.५० प्रतिशत मात्र योगदान गरे पुग्छ । यो व्यवस्था ८ मी. भन्दा बढी चौडा बाटोको हकमा भने लागू हुँदैन ।

२१. कुलोको दायाँ बायाँ प्रस्तावित ५/५ मी. को बाटोलाई सुविधाको आधारमा ६/६ मी. बाटो मानिन्छ ।

२२. विकसित घडेरीलाई आयोजनाले तोकेको क्षेत्रफल तथा मोहडा भन्दा कम हुने गरी कित्ता काट गर्न पाइँदैन ।

२३. आयोजनाभित्र परेको विकसित जग्गाबाट आयोजनासँगैको तर आयोजना बाहिरको जग्गालाई बाटोको रुपमा प्रयोग गर्न दिन पाइँदैन । विकसित घडेरीलाई कित्ताकाट गरेर आयोजना बाहिरको जग्गालाई बाटो, ढलको सुविधा दिँदा भविष्यमा बाटोघाटो र ढल अपुग हुन जान्छ ।

१२. हस्तान्तरण, अनुगमन र मूल्याङ्कन

१. हस्तान्तरण

जग्गा एकीकरण आयोजना सम्पन्न भए पछि त्यहाँ विकसित घडेरीहरु व्यक्तिका नाममा कायम हुने हुनाले तिनीहरुको हस्तान्तरण र हस्तान्तरणपछिको स्वामित्व, उपभोग र व्यवस्थापन विषयमा कुनै समस्या हुँदैन । तर, आयोजना क्षेत्रमा निर्माण हुने सडक, ढल निकास, खानेपानी र बिजुली वितरण प्रणाली लगायतका पूर्वाधार संरचनाको स्वामित्व, मर्मत सम्भार, आयोजना क्षेत्रभित्र कायम गरिएका सामुदायिक प्रयोजनका भवनस्थल, खुलाक्षेत्र वा हरियाली क्षेत्रको रुपमा हुने सार्वजनिक प्रयोजनका जग्गाको स्वामित्व र प्रयोग आदिका बारेमा के हुने ? के, कति सेवासुविधा सम्बन्धित निकायमा हस्तान्तरण हुने र के, कति स्थानीय उपभोक्तालाई हस्तान्तरण गर्ने ? उपभोक्तालाई हस्तान्तरण हुने पूर्वाधार वा सेवा सुविधाको सञ्चालन कसरी गर्ने ? सञ्चालनको सुपरीवेक्षण, अनुगमन कसरी हुने आदि विषयमा प्रचलित नगर विकास ऐन, २०४५ मा कुनै स्पष्ट व्यवस्था रहेको छैन । यस विषयमा नियमावलीको तर्जुमा पनि नभएकोले यसबारे स्पष्ट कानूनी व्यवस्थाको अभाव रहेको पाइन्छ । तसर्थ, यसबारेमा नेपाल सरकारबाट नीतिको व्यवस्था सम्म भएको छ । तत्कालीन काठमाण्डौ उपत्यका नगर विकास समितिले हस्तान्तरण नीति तथा कार्यविधिको लागू गर्दै आएको छ ।

यो नीति तथा कार्यविधि नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भएकोले नविसहरुले जग्गा एकीकरण प्रक्रिया बमोजिम सञ्चालन गरेको वा सो जग्गा विकास कार्यक्रमभित्र उपलब्ध गराइने सेवासुविधा वा गरिने निर्माण कार्यको लगानीमा स्थानीय जनताको सहभागिता वा योगदान भएको आयोजनाको सम्बन्धमा लागू गर्नु उचित हुन्छ ।

१.१. हस्तान्तरण योग्य आयोजना र हस्तान्तरण निर्णय

क) जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन हुने क्रममा उक्त आयोजना क्षेत्रभित्र जे-जति सेवासुविधा र पूर्वाधारको व्यवस्था गर्ने भनिएको थियो सो बमोजिमको काम भएपछि र आयोजनाभित्र अधिकांश जग्गा सम्बन्धि जग्गाधनीहरुलाई फिर्ता गरिएपछि उक्त आयोजना हस्तान्तरण गर्न सकिनेछ ।

ख) आयोजना हस्तान्तरणको लागि सम्बन्धित आयोजना व्यवस्थापन उपसमितको सिफारिस बमोजिम सम्बन्धित नगर विकास समितिले उक्त आयोजनाको हकमा देहायका विवरणहरु संलग्न गरी स्वीकृतिको निमित्त नेपाल सरकारसमक्ष पेश गर्नु पर्दछ ।

१) हस्तान्तरण गरिने आयोजनाको नाः-

२) आयोजनाको संक्षिप्त विवरणः-

२.१) आयोजनाको उद्देश्य :-

२.२) आयोजना क्षेत्रको भौगोलिक तथा प्रशासनिक अवस्थिति (आयोजना क्षेत्रको ठेगाना तथा चारकिल्ला, नापी नक्साको अवस्थिति आदि):-

२.३) साविकमा रहेको आयोजना क्षेत्रको जग्गाको विवरणः-

२.४) कुल क्षेत्रफलः-

२.५) कुल कित्ता सङ्ख्याः-

२.६) जग्गाधनी वा मोहीको सङ्ख्याः-

२.७) साविक भूउपयोगको अवस्था (कृषि, वसोवास, खुलाक्षेत्र, सेवासुविधा क्षेत्र तथा अन्य सार्वजनिक जग्गा आदि):-

३) आयोजना लागू गर्दा अपनाइने नीति (विकसित घडेरी निर्माण गर्ने, फिर्ता गर्ने, सेवासुविधा उपलब्ध गराउने वा कुनै पनि प्रयोजनको लागि जग्गाको उपयोग गर्ने सम्बन्धमा अपनाइएको मुख्यमुख्य नीति) सहित सो सम्बन्धमा नेपाल सरकार वा

आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिबाट भएका सम्पूर्ण सम्बन्धित निर्णयहरु ।

४) आयोजना सञ्चालनको व्यवस्थापकीय पक्ष र सम्बन्धित सरोकार वालाहरुको सहभागिताको स्वरुप (नगर विकास समिति, आयोजना व्यवस्थापन उपसमिति, उपभोक्ता समिति, स्थानीय निकाय सबै) ।

५) आयोजनाको प्रशासनिक व्यवस्था (आयोजनामा शुरुदेखि हालसम्म संलग्न कर्मचारी, दरबन्दीको आधार समेत ।

६) आयोजना हस्तान्तरण गर्ने अवधिसम्ममा भएको खर्चको विवरण

६.१ कुल प्रशासनिक खर्च (आयोजना तर्जुमा र व्यवस्थापन खर्च) ।

६.२ कुल निर्माण खर्च (सेवासुविधा उपलब्ध गराउने प्रयोजनको लागि) ।

६.३) कुल पूँजीगत खर्च र आयोजनामा खरिद भएका खर्च भएर नजाने मेशिनरी आदि खर्च ।

७) आयोजना क्षेत्रमा निर्माण भएका सडक, ढलनिकास, खानेपानी, विद्युत, टेलिफोन, सामुदायिक भवन वा यस्तै प्रकृतिका सामुदायिक प्रकृतिका भवन, खुलाक्षेत्र, पार्क, खेलमैदान आदिको विस्तृत विवरण ।

८) आयोजना लागत व्यहोर्न जुटाइएको स्रोत, आरक्षित विकसित घडेरी बिक्रीबाट प्राप्त आम्दानी, नेपाल सरकार वा नगर विकास समितिबाट वा स्थानीय निकायबाट कुनै अनुदान प्राप्त भएको भए त्यस्तो रकम, ऋण लिएको भए ऋण लिएको संस्थाको निकायगत रुपमा ऋणको साँवा-व्याज चुक्ताको अवस्था समेत ।

९) आयोजना हस्तान्तरण गर्ने अवस्थाको वित्तीय अवस्था बचत रहेको वा कुनै स्वामित्त बाँकी भए सोसमेतको विस्तृत रुपमा विवरण ।

१०) आयोजना क्षेत्रको हालको अवस्था

१०.१ कुल क्षेत्रफल

१०.२ भू-उपयोगको हालको अवस्था (विकसित घडेरी, सेवासुविधा, सार्वजनिक पार्क, खुलाक्षेत्र आदिले ओगटेको क्षेत्रफल छुट्टाछुट्टै देखिने विवरण)

११) आयोजनामा वितरण गरिएका विकसित घडेरी

११.१ साविकका जग्गाधनीहरु वा मोहीहरुलाई वितरण गरिएका र गर्न छुट्टयाइएका कित्ता सङ्ख्या र क्षेत्रफल ।

११.२ बिक्री वितरण गरिएका कित्ता सङ्ख्या र क्षेत्रफल ।

११.३ कुनै सामुदायिक संस्था वा निकायलाई दिएको भए कित्ता सङ्ख्या र क्षेत्रफल ।

११.४ बिक्री गर्न बाँकी रहेका विकसित घडेरीहरुको कित्ता र क्षेत्रफल

११.५ जग्गाधनी वा मोहीलाई फिर्ता दिन बाँकी विकसित घडेरीहरुको कित्ता नं. र क्षेत्रफल ।

१२) आयोजना क्षेत्रको हालको भौतिक अवस्था (सेवा सुविधाको अवस्था)

१३) आयोजनामा कुनै सेवासुविधा उपलब्ध गराउन बाँकी भए सो को विवरण, कुनै निर्माण गर्न बाँकी रहेको भए सो को विवरण र त्यसका लागि लाग्ने अनुमानित लागत, वित्तीय स्रोत ।

ग) स्थानीय निकाय वा विषयगत निकायलाई हस्तान्तरण गरिने पूर्वाधार संरचना

१) देहायका पूर्वाधार संरचना देहाय बमोजिमका स्थानीय निकाय वा क्षेत्रगत निकायलाई हस्तान्तरण गर्नु उपयुक्त हुन्छ ।

- बाटोघाटो (सडक संजाल) - नगरपालिका क्षेत्रमा भए नगरपालिका र गाउँ विकास क्षेत्रमा भए सम्बन्धित जिल्ला विकास समिति,
- ढलनिकास- नगरपालिका क्षेत्रमा भए नगरपालिका र गाउँ विकास क्षेत्रमा भए सम्बन्धित जिल्ला समिति
- विद्युत् - नेपाल विद्युत् प्राधिकरण,
- खानेपानी - नेपाल खानेपानी संस्थान वा खानेपानी विभाग,
- टेलिफोन - सम्झौता गरिएका दूरसञ्चार कम्पनी

हस्तान्तरण गरिने पूर्वाधारको विवरण उल्लेख गरी हस्तान्तरणका लागि पेश गर्दा सम्बन्धित निकायसँग त्यसरी हस्तान्तरण गरी लिन मञ्जुर गरेको व्यहोराको समझदारीपत्र बनाइ पेश गर्नु पर्दछ । बाटोको विवरण उल्लेख गर्दा बाटोले ओगटेको जग्गा, लम्बाइ-चौडाइ, कित्ता नम्बरसमेत उल्लेख गर्नु पर्दछ । आयोजना हस्तान्तरण भएपछि उपर्युक्त बमोजिमका पूर्वाधारले ओगटेको जग्गालाई सम्बन्धित आयोजनाको नामबाट सार्वजनिक जग्गाको रुपमा दाखिल-खारेज गरिन्छ । उपरोक्ताअनुसार हस्तान्तरण भएका पूर्वाधार संरचनाको मर्मतसम्भार सम्बन्धी व्यवस्थाका बारेमा समझदारी पत्रमा कुनै व्यहोरा उल्लेख भएको भए सोही बमोजिम हुने र त्यसरी उल्लेख नभएको भए सम्वन्धित निकायले नै तिनको मर्मत सम्भार गर्दछ ।

२) देहायका सेवासुविधा, संरचना तथा अन्य सम्पत्ति स्थानीय उपभोक्ता समितिलाई हस्तान्तरण गरिनेछ ;

- सामुदायिक भवन ।
- पुस्तकालय, वाचनालय, उपचार केन्द्र ।
- खुलाक्षेत्र, पार्क, खेल मैदान ।
- अन्य जुनसुकै प्रकारको सामुदायिक वा सामाजिक संरचना वा क्षेत्र, सामुदायिक भवन वा अन्य कुनै सामाजिक पूर्वाधारका संरचना निर्माण गरिएको भए ती संरचनाहरुको प्रयोग गर्ने, व्यवस्था गर्ने,

प्रयोग गरेवापत कुनै शुल्क उठाउने व्यवस्था भए सो उठाउने, स्थानीय जनताको उपभोगलाई असर नपर्ने गरी भाडामा दिने, मर्मतसम्भार गर्ने लगायतको अधिकार र दायित्व स्थानीय उपभोक्ताहरुबाट गठन गरिएको उपभोक्ता समितिलाई हुनु पर्दछ ।

सामाजिक पूर्वाधारको संरचना र सो रहेको जग्गाको स्वामित्व नगर विकास समितिको नाममा रहने तथा उपभोगको अधिकार सम्वन्धित उपभोक्ता समितिको हुने गर्दछ ।

खुलाक्षेत्र, पार्क, खेलमैदान आदि जग्गाको स्वामित्व आयोजनाको नामबाट हटाइ उक्त जग्गालाई सार्वजनिक जग्गाको रुपमा दाखिल-खारेज गर्नुपर्दछ । त्यस्तो जग्गामा बनेका पार्क, खेलमैदान आदिको उपभोग सम्वन्धी व्यवस्था गर्ने, त्यसको उपभोग गरेवापत कुनै प्रकारको शुल्क लिने, त्यसको मर्मतसम्भार गर्ने अधिकार र दायित्व उपभोक्ता समितिलाई हुनु पर्दछ ।

घ) बिक्री गर्न बाँकी वा फिर्ता गर्न बाँकी विकसित घडेरी

बिक्री गर्न बाँकी विकसित घडेरी सम्बन्धित नगर विकास समिति वा आयोजना सञ्चालन गर्ने निकायले प्रतिस्पर्धात्मक तरिकाले बिक्री गर्नुपर्दछ । जग्गाधनी वा मोहीलाई फिर्ता गर्न बाँकी विकसित घडेरी आयोजना सञ्चालन गर्ने निकाय वा सम्बन्धित नगर विकास समितिले प्रचलित कानून तथा आयोजनाको स्वीकृत नीति अनुसार सम्बन्धित जग्गाधनी वा मोहीलाई फिर्ता दिनु पर्दछ ।

ङ) आयोजना हस्तान्तरणपछि हुने आम्दानी-खर्च :

आयोजना हस्तान्तरणपछि कुनै आम्दानी भए सोको खर्च आयोजना हस्तान्तरण गर्दाका बखत भएको नेपाल सरकारको निर्णय तथा नगर विकास समिति र उपभोक्ता समितिबीच भएको सम्झौताको अधिनमा रही नगर विकास समिति वा आयोजना सञ्चालन गर्ने निकायले देहायको प्राथमिकताको आधारमा गर्नु, गराउनु पर्दछ ।

१) आयोजनाको ऋणको साँवा-व्याज भुक्तान गर्न ।

२) आयोजनाको पूर्वनिर्णयानुसार उपलब्ध गराउन बाँकी रहेको सेवासुविधा उपलब्ध गराउन र निर्माण गर्न बाँकी रहेको निर्माण गर्न ।

३) आयोजनामा निर्माण भएका सेवासुविधा वा सामाजिक पूर्वाधारहरु सम्वन्धी संरचनाहरुको मर्मतसम्भार गर्न ।

२. अनुगमन

शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले नगर विकास समितिहरुले प्रचलित कानून बमोजिम नेपाल सरकारबाट स्वीकृत योजनाका घडेरी जग्गाहरुको चक्लावन्दी गरी फिर्ता दिने नीति र कार्य तालिका अनुसार काम गरे, नगरेको, स्थानीय उपभोक्ता, स्थानीय निकाय र सरकारी निकायबीच समन्वय कायम भए नभएको एवम् स्थानीय जग्गाधनी तथा मोहीहरुको हितअनुरुप काम गरे, नगरेको विषय लगायत जग्गा एकीकरण आयोजना व्यवस्थापन उपसमिति र आयोजना सञ्चालन कार्यदलको कामकारवाहीमा समेत स्वच्छता, पारदर्शिता, आर्थिक अनुशासनको पालना भए, नभएको विषयमा अनुगमन, निरीक्षण गर्ने विषय नगर विकास ऐन, २०४५ मा व्यवस्था नभएतापनि कार्यान्वयन स्तरलाई क्रियाशील तुल्याई योजनालाई लक्ष्योन्मुख बनाउन नगर विकास समितिको अनुरोधमा यस सम्वन्धमा थप व्यवस्था गर्नु उपयुक्त हुने देखिन्छ । नेपाल सरकारले नगर विकास समिति, आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिको आयोजनासँग सम्बन्धित काम, कर्तव्य र अधिकारसँग सम्बन्धित विषयमा र योजना स्वीकृत हुँदाका वखत तोकेका शर्तहरु (केही भए) का विषयमा आवश्यक निर्देशन दिन सक्तछ र त्यस्तो निर्देशनको पालना गर्नु आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिको कर्तव्य हुनजान्छ ।

३. मूल्याङ्कन

आयोजना सम्पन्न भई हस्तान्तरण भएपछि जग्गा एकीकरण आयोजनासँग प्रत्यक्ष संलग्न नरहेको सरकारी विशेष टोली वा गैरसरकारी संघसंस्था वा स्वतन्त्र परामर्श दातालाई आयोजनाको Inception, आयोजना क्षेत्र छनौट, आयोजना तर्जुमा र कार्यान्वयनका विभिन्न पक्षहरुबारे अध्ययन

र विश्लेषण गरी आयोजनाको राम्रो पक्ष, कमजोर पक्ष र सुधार गर्नुपर्ने विषयहरु प्रष्टसँग केलाई रायसुझाव सहितको आयोजना मूल्याङ्कन प्रतिवेदन पेश गर्न शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले आवश्यक निर्देशन दिन सक्छ । आयोजना मूल्याङ्कन टोलीले आयोजनाको शुरुदेखि हस्तान्तरण अवधि र हस्तान्तरणपछिका समेत गतिविधि सम्वन्धमा भए गरेको प्रतिवेदन, कामकारवाहीका विवरणहरु सङ्कलन र आवश्यक परे आयोजना व्यवस्थापन उपसमिति, उपभोक्ता समितिका पदाधिकारीहरु, आयोजना सञ्चालनमा संलग्न कर्मचारी र आयोजना क्षेत्रका जग्गाधनी तथा मोहीहरुसँग सोधपुछ गरेर आयोजनाका सबल र कमजोर पक्षहरु के, कस्ता रहे ती कमीकमजोरीलाई सुधार गर्न के, कस्ता प्रयास गर्नु पर्नेमा कार्यान्वयन निकायले केके गरे, पछि आयोजना सञ्चालन गर्दा कुन-कुन विषयमा विशेष सतर्कता अपनाउनु पर्दछ जस्ता विषयहरुमा रायसुझाव सहितको आयोजना मूल्याङ्कन प्रतिवेदनमा औंल्याएका शिफारिस र निष्कर्षको जानकारी आयोजना कार्यान्वयन निकाय तथा व्यवस्थापन उपसमिति र सम्वन्धित नगर विकास समितिलाई दिई कार्यक्रममा थप गतिशीलता ल्याउनु अत्यन्त उपयुक्त हुने देखिन्छ ।

अनुसूची १

(मिति जेठ ३१ गते २०५६ को राजपत्रमा प्रकाशित)

रजिष्ट्रेसन दस्तुर छुटबारे अर्थ मन्त्रालयको सूचना

श्री ५ को सरकार

अर्थ मन्त्रालयको सूचना

श्री ५ को सरकारले आर्थिक ऐन, २०५५ को दफा २४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी श्री ५ को सरकारले स्वीकृत योजनामा नगर विकास समितिहरुबाट जग्गा विकास कार्यक्रम अनुसार विकसित घडेरी बिक्री वितरण वा सम्बन्धित जग्गा धनीलाई नै फिर्ता गर्दा पारित गरिने लिखतहरुमा लाग्ने रजिष्ट्रेशन दस्तुर पूर्णरुपमा छुट दिने निर्णय गरेकोले यो सूचना प्रकाशन गरिएको छ ।

आज्ञाले,

राम विनोद भट्टराई
नेपाल सरकारको सचिव

अनुसूची २

नयाँ प्लट रजिष्टरको नमूना

गा.वि.स. को नामः-

वडा नं.:-　　　　नक्सा नं.:-　　　　पाना नं.:-

कित्ता नं.	क्षेत्रफल	चार किल्ला (छिमेकको कि.नं.)				जग्गाको किसिम	नापी क्रम संख्या र मिति	साविक कित्ता नं.	फा.नं.	दिनेको नाम थर र वतन	लिनेको नाम थर र वतन	कित्ताकाट गर्ने अमिन र चेक गर्ने निरीक्षकको नाम र मिति	कैफियत
	वर्ग मी.	पूर्व	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण	खेत/पाखा		नयाँ कित्ता नं.					

द्रष्टव्य :- साविक कित्ता भन्नाले कित्ता काट हुने कित्ता नम्बरलाई जनाउँछ।

अनुसूची ३

.... नगर विकास समिति

.... जग्गा एकीकरण आयोजना

साविकको बाटो सुविधा अनुसारको जग्गा तालिका

सि.नं.	वर्ग	विवरण	कित्ता नं.	क्षेत्रफल
				व.मी.
१	क	.... मी. चौडा पिच सडकसँग जोडिएको जग्गा		
२	ख	कूलो, गोरेटो जोडिएको जग्गा		
३	*ख	.... मी. गहिराई भन्दा बढी भई बाँकी पछाडिको		
		२.५ आना वा सो भन्दा बढी क्षेत्रफल भएका जग्गाहरू		
४	ग	बाटो नभएका जग्गा		
५	घ	होचो क्षेत्रभित्रका जग्गा		
६	ङ	.... मीटर सडकको क्षेत्राधिकार (ROW) मा परेका जग्गा		
७	च	सम्पूर्ण क्षे.फ. बाटो सरह कायम भएका व्यक्तिगत जग्गा		
८	छ	पर्ती जग्गाहरू		
		जम्मा		

*यो तालिका प्रत्येक जग्गाधनीहरूले योगदान गर्नुपर्ने जग्गाको प्रतिशत निर्धारण गर्न प्रयोग गरिन्छ । सबभन्दा बढी प्रतिशत होचो भू-भाग र हाइटेन्सन लाइनमुनिको हुन्छ भने पक्की सडकको सुविधा भएको जग्गाबाट कम प्रतिशत जग्गा कट्टी गरे पुग्छ ।

अनुसूची ४

.... नगर विकास समिति

.... जग्गा एकीकरण आयोजना

साविकको क्षेत्रफल अनुसारको जग्गाको तालिका

सि.नं.	विवरण	कित्ता संख्या	क्षेत्रफल वर्ग मी.	कैफियत
१	२ आनासम्म			चक्लावन्दी नक्सा तयार पार्न र प्लटको मोहडा र गहिराइ यकीन गर्न यो तालिका उपयोगी सिद्ध हुन्छ ।
२	२ आना भन्दा बढी ४ आनासम्म			
३	४ आना भन्दा बढी ६ आनासम्म			
४	६ आना भन्दा बढी ८ आनासम्म			
५	८ आना भन्दा बढी १२ आनासम्म			
६	१२ आना भना भन्दा बढी १२ रोपनीसम्म			
७	१ रोपनी भन्दा बढी १.५ रोपनीसम्म			
८	१.५ रोपनी भन्दा बढी २ रोपनीसम्म			
९	२ रोपनी भन्दा बढी ३ रोपनीसम्म			
१०	३ रोपनी भन्दा बढी			
	जम्मा			

यो तालिका योजना तर्जुमा गर्दा न्यूनतम घडेरीको क्षेत्रफल, बाटोको चौडाइ तथा ब्लकको गहिराइ निर्धारण गर्नमा प्रयोग गरिन्छ । साना जग्गाहरूको सङ्ख्या धेरै रहेको अवस्थामा बाटोको चौडाइ र ब्लकको गहिराइ न्यून राखी योजना तर्जुमा गर्नुपर्दछ ।

अनुसूची ५

.... नगर विकास समिति

.... जग्गा एकीकरण आयोजना

साविक र प्रस्तावित भू-उपयोग तालिका

	योजना अघि					योजना पछि			
सि. नं.	विवरण	व.मी.	प्रतिशत	कित्ता संख्या	सि.नं.	विवरण	व. मी.	प्रतिशत	प्लट संख्या
१	व्यक्तिगत स्वामित्वमा रहेका जग्गाहरू				१	घडेरी			
१.१ १.२ १.३ १.४ १.५	घडेरी पसल तथा साना ज्यास कृषि बाँझो जग्गा अन्य				१.१ १.२ १.३	जग्गा धनीहरूको फिर्ता पाउने घडेरीहरू विक्री गरिने घडेरी व्यापारिक प्लट			
२	सार्वजनिक जग्गाहरू				२.	सार्वजनिक जग्गाहरू			
२.१ २.२ २.३ २.४ २.५	पर्ती/देवस्थल बाटो, गोरेटो मोटर जाने बाटो कुलो, पोखरी अन्य					सडक खुला क्षेत्र देवस्थल अन्य			
					३	सामाजिक पूर्वाधार			
					३.१ ३.२	विद्यालय, स्वास्थ्य चौकी बजार क्षेत्र			

अनुसूची ६

.... नगर विकास समिति

.... जग्गा एकीकरण आयोजना

फिर्ता दिने जग्गाको क्षेत्रफल निकाल्ने तालिका

जग्गाको विवरण :-

सि.नं.	वडा नं.	साविक			फिर्ता पाउने घडेरी जोडिएको सडकको चौडाई मी.	कट्टी हुने जग्गाको प्रतिशत	कट्टी हुने जग्गाको क्षेत्रफल व.मी.	कट्टी पछि फिर्ता पाउने क्षेत्रफल	न्यूनतम क्षेत्रफ बनाउन क्षेत्रफल						कैफियत
		कित्ता नं.	क्षेत्रफल वर्ग मी.	वर्ग				वर्ग मी.	व. मी.	ब्लक नं.	प्लट नं.	क्षेत्रफल व.मी.	मोहडा मी.	गहिराइ मी.	
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६

अन्य : दोबाटोको कारण कट्टी हुने जग्गाको प्रतिशत

तयार गर्ने   रुजू गर्ने :   प्रमाणित गर्ने

अनुसूची ७

.... नगर विकास समिति

.... जग्गा एकीकरण आयोजना

जग्गाधनी अस्थायी प्रमाण-पत्रको नमूना

जग्गाधनीको

नाम, थरः- .... मोहिको नाम, थरः- ....

ठेगानाः- .... ठेगानाः- ....

बाबुको नामः- .... बाबुको नामः- ....

बाजेको नामः- .... बाजेको नामः- ....

नगर/गाऊँ	वडा नं.	साविक (पुरानो)		हाल (नयाँ) फिर्ता पाउने		कैफियत
		कित्ता नं.	क्षेत्रफल (व.मी.)	क्षेत्रफल (व.मी.)	प्लन नं.	

प्रशासन प्लट रेखाङ्कन गर्ने इन्जिनियर आयोजना प्रमुख प्रमाणित गर्ने

....

द्रष्टव्य : रीतपूर्वक कित्ताकाट गरिसकेपछि हालको प्लट स्वतः कित्तामा परिणत भई सो प्लट नं. को सट्टा अर्को कि.नं. कायम हुनेछ ।

अनुसूची ७

.... नगर विकास समिति

.... जग्गा एकीकरण आयोजना

पूर्वाधार तथा सेवासुविधा विकासको लागत अनुमान

सि.नं.	विवरण	परिमाण	इकाइ	दर	जम्मा रकम	%	कैफियत
१	साविकको बाटोघोटोको सुधार		ब.मी.				प्रस्तावित डिजाइन र स्पेसिफिकेसन अनुसार
२	ढल, पेटीसमेत बाटोमा ग्रावेल गर्ने कार्य		ब.मी.				
३.	बाढी नियन्त्रण तथा सडकका अन्य स्थानमा ढुङ्गाको टेवा पर्खालको कार्य		कि.मी.				
४.	सडक सीमाङ्कन तथा जग्गा सीमाङ्कन कार्य क) सडक ख) घडेरी		ब.मी. कि.मी. गोटा				सडक र घडेरीको एकमुष्ट
५	पार्क निर्माण		वर्ग मी.				
	जम्मा						
६	योजना व्यवस्थापन खर्च (जम्माको १० प्रतिशत)						
७	मूल्य बृद्धि ..... प्रतिशत						मूल्य बृद्धि आगमी ..... वर्षहरुमा हुन सक्ने सम्भावनालाई समेटेको

अनुसूची ८

कित्ताकाट र निर्माण रोक्का राख्नेबारेको सार्वजनिक सूचनाको नमूना

नेपाल सरकार
शहरी विकास मन्त्रालय
.... नगर विकास समिति अन्तर्गत गठित
.... जग्गा एकीकरण आयोजना व्यवस्थापन उप-समिति
.... नगरपालिका, ... (स्थान)

सूचना

.... नगरपालिका वडा नं. .... स्थित .... क्षेत्रको पूर्व .... पश्चिम .... उत्तर .... दक्षिण .... यति चारकिल्लाभित्र एकीकृत जग्गा विकास योजना सञ्चालन गरी त्यस क्षेत्रको भौतिक विकास योजना तर्जुमा गर्ने कार्यमा बाधा अड्चन नआवस् भन्ने उद्देश्यले .... जग्गा एकीकरण आयोजना क्षेत्रभित्रका सम्पूर्ण जग्गाको कित्ताकाट र निर्माण कार्य मिति .... देखि .... अवधिसम्म गर्न नपाउने गरी रोक लगाउने निर्णय .... नगर विकास समिति अन्तर्गत गठित .... जग्गा एकीकरण आयोजना व्यवस्थापन उपसमितिको मिति .... मा सेको बैठकबाट निर्णय भएकोले सर्वसाधारणको जानकारीको लागि यो सूचना प्रकाशित गरिएको छ ।

अनुसूची ९

बाटो उपलब्ध गराउन वा चौडाइ बढाउन गर्नु पर्ने जग्गा योगदान तालिका

(कट्टा गरिने जग्गाको प्रतिशत %)

फिर्ता दिइने प्लटको गहिराइ / बाटोको थपिने चौडाइ	१२ मी	१४ मी	१६ मी	१८ मी	२० मी	२२ मी	२४ मी	२६ मी	२८ मी	३० मी	३२ मी	कैफियत
४ मी.	१४.३	१२.५	११.१	१०.०	९.१०	८.३	७.७	७.१	६.७	६.२	५.९	दोबाटो र चौबाटोको घुम्तीको लागि थप १ % योगदान गर्नुपर्ने ।
५ मी.	१७.२	१५.१	१३.५	१२.२	११.१	१०.२	९.४	८.८	८.२	७.७	७.३	
६ मी.	२०.०	१७.६	१५.८	१४.३	१३.०	१२.०	११.१	१०.०	९.७	९.१	८.६	
७ मी.	२२.७	२०.०	१७.९	१६.३	१४.९	१३.७	१२.७	११.९	११.१	१०.४	९.८	
८ मी	२५.०	२२.२	२०.०	१८.२	१६.७	१५.४	१४.३	१३.३	१२.५	११.८	११.१	
९ मी.	९२७.३	२४.३	२१.९	२०.०	१८.४	१७.०	१५.८	१४.७	१३.८	१३.०	१२.३	
१० मी.	२९.४	२६.३	२३.८	२१.७	२०.०	१८.५	१७.२	१६.१	१५.१	१४.३	१३.५	
११ मी	३१.४	२८.२	२५.६	२३.४	२१.६	२०.०	१८.६	१७.५	१६.४	१५.६	१४.८	
१२ मी	३३.३	३०.०	२७.३	२५.०	२३.१	२१.४	२०.०	१८.७	१७.६	१६.७	१५.८	

नोट : कट्टा गरिने जग्गा (%)

$$= \frac{\text{बाटोको थप हुने चौडाई}}{(\text{बाटो थप हुने चौडाई} + २ \times \text{फिर्ता दिने प्लटको गहिराई})} \times १००$$

अनुसूची १२ (क)

आयोजनाबाट घडेरी जग्गा बुझिलिँदा गरिदिने भर्पाइको नमूना

.... नगर विकास समिति अन्तर्गत गठित

.... जग्गा एकीकरण आयोजना

.... नगरपालिका .... साविक .... स्थित सञ्चालन साविक क्षेत्रफल .... भएको कित्ता नं. .... को जग्गा बापत मैले / हामीले पाउनुपर्ने विकसित घडेरी प्लट नं. .... क्षेत्रफल .... व.मी. को निम्न अनुसारको चारकिल्ला र लम्बाइ-चौडाइ भएको जग्गा त्यस आयोजनाबाट सरजमिनमा सीमाङ्कन गरी बुझिलियौँ दियौँ ।

चारकिल्ला बुझिलिनेको सही

पूर्व :-

पश्चिम :-

उत्तर :-

दक्षिण :-

जग्गाको आकार

लम्बाइ (गहिराइ) .... मी .... से.मी.

चौडाइ (मोहडा) .... मी .... से.मी.

अनुसूची १२ (ख)

जग्गाधनी र आयोजनाबीच मापदण्ड पालना गर्ने सम्झौताको नमूना

.... नगर पालिका / गा.वि.स.
.... जग्गा एकीकरण आयोजना व्यवस्थापन विकास उपसमिति
.... जग्गा एकीकरण आयोजना

विषय : आयोजना क्षेत्रको मापदण्ड पालना गर्ने सम्झौता

.... जग्गा एकीकरण आयोजनाको घडेरी वितरण सम्बन्धमा .... नगर विकास योजना व्यवस्थापन उपसमिति .... र प्लन नं. .... क्षेत्रफल .... का जग्गा धनी/मोहि श्री .... बीच तपसिलका शर्तहरुमा रहने गरी घडेरी लिने दिने कार्यको सम्झौता सम्पन्न भयो ।

शर्तहरू

१. निर्माण कार्य सम्बन्धमाः- निर्माण कार्य गर्दा .... आयोजना क्षेत्रभित्रको निमित्त .... नगर विकास योजना व्यवस्थापन उपसमिति .... द्वारा तयार पारिएको निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड बमोजिम गर्ने गराउने र मापदण्ड विपरीत अनियमित कार्य गरेमा प्रचलित ऐन, कानून र/वा सम्बन्धित नगरपालिकाले व्यवस्थापन उपसमितिले तोकिए अनुसारको सजाय गर्नु सकिनेछ ।

२. प्लट कित्ताकाट सम्बन्धमा :- यस आयोजनाले वितरण गरेका घडेरीहरुलाई कित्ताकाट गर्नु परेमा बाँकी रहने वा नयाँ कायम हुने कित्ताको न्यूनतम क्षेत्रफल .... आना र न्यूनतम मोहडा .... मी. हुनु पर्नेछ ।

यस सम्झौतामा सहीछाप गर्ने :-
...... जग्गा एकीकरण आयोजना

व्यवस्थापन उपसमितिको तर्फबाट
साक्षीहरु
आयोजना सञ्चालकका तर्फबाट ....
जग्गाधनीको तर्फबाट ....
मिति .... जग्गाधनीको तर्फबाट

अनुसूची १३ (ख)

जग्गा एकीकरण उपभोक्ता समिति गठन गर्ने बारेको सार्वजनिक सूचनाको नमूना

नेपाल सरकार
शहरी विकास मन्त्रालय
.... नगर विकास समिति अन्तर्गत गठित
.... जग्गा एकीकरण आयोजना व्यवस्थापन उप-समिति
.... गा.वि.स / नगरपालिका, ... को

सूचना

..............गा.वि.स./ नगरपालिका वडा नं. .... स्थित .... क्षेत्रको पूर्व .... पश्चिम .... उत्तर .... दक्षिण .... यति चारकिल्लाभित्रको शहरी विस्तार क्षेत्रलाई एकीकृत जग्गा विकास कार्यक्रम अन्तर्गत पारी योजनाबद्ध आवासीय क्षेत्रको रुपमा विकास गर्न .... नगर पालिकाबाट केही जग्गाधनीहरुको सहमति सहित अनुरोध भई आएकोमा सो क्षेत्रमा जग्गा एकीकरण कार्यक्रम कार्यान्वयन गर्न हालको वातावरण समेतलाई अध्ययन गरी हेर्दा उचित ठहरिएकोले सो क्षेत्रमा जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन गर्ने निर्णय भएको र सो आयोजना जनचाहना अनुरुप सञ्चालन गर्न जनसहभागिता परिचालन गरी सहयोग प्राप्त गर्ने स्थानीय उपभोक्ता समिति (सहयोग समिति) गठन गर्नुपर्ने भएकोले निम्न स्थान र समयमा सम्बन्धित सबैको उपस्थितिका लागि यो सूचना प्रकाशित गरिएको छ ।

स्थान : ....
मिति : ....
समय : ....

अनुसूची १४

बिक्री गर्न सकिने प्लटहरुको विवरण र अनुमानित मूल्य

.... नगर विकास समिति,

..... जग्गा एकीकरण आयोजना

बिक्री गर्न सकिने प्लटहरूको विवरण र अनुमानित मूल्य

न.पा. / गा.वि.स. वडा नं.-

सि.नं.	ब्लकको नाम	प्लट नं.	क्षेत्रफल	प्लट जोडिएको बाटोको चौडाई	निर्धारित प्रति वर्ग मी. मूल्य	प्लटको मूल्य	कैफियत
			व.मी.				

न.पा. / गा.वि.स.

संकेत	प्रचलित मूल्य	वर्ग	क्षेत्रफल	
		.... मी. सडकले छोएको घडेरी		
		.... मी. सडकले छोएको घडेरी		कुल क्षेत्रफल
		.... मी. सडकले छोएको घडेरी		
				कुल रकम

अनुसूची १५

योजना स्वीकृत भएको सार्वजनिक सूचनाको नमूना

नेपाल सरकार
शहरी विकास मन्त्रालयको
सूचना

नेपाल सरकारले नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा ३ को उपदफा ३.३ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी सोही ऐन, को दफा १२.१.२ बमोजिम नगर विकास समिति .... नगरपालिका/गा.वि.स. क्षेत्रभित्रको वडा नं. .... को तपशिलको चारकिल्लाभित्रको .... क्षेत्रमा रहेको जग्गाको विभिन्न कित्ताहरु एकीकरण गरी नगर योजना अनुरुप सेवासुविधाको व्यवस्था गर्न र त्यस्ता सेवासुविधाको व्यवस्था गर्दा लागेको खर्च विकसित घडेरीहरु बेची असूल गर्न र बाँकी विकसित घडेरीहरु साविककै जग्गाधनी र मोहीहरुलाई समानुपातिक आधारमा फिर्ता दिने गरी जग्गा एकीकरण (ल्याण्ड पुलिङ) कार्यक्रम .... देखि सञ्चालन गर्न नेपाल सरकारबाट मिति .... मा निर्णय भएकोले सम्बन्धित सबैको जानकारीको लागि यो सूचना प्रकाशित गरिएको छ ।

तपशिल
पूर्व :-
पश्चिम :-
उत्तर :-
दक्षिण :-

आज्ञाले
....
नेपाल सरकारको सचिव

अनुसूची १६

जग्गा एकीकरण आयोजनाको लागि जग्गा प्राप्तिको सूचना

नेपाल सरकार

गृह मन्त्रालय

.... जिल्ला प्रशासन कार्यालय

.... जग्गा एकीकरण आयोजनाको लागि जग्गा प्राप्तिको सूचना

नगर विकास समिति .... गा.वि.स./नगरपालिका .... आयोजना क्षेत्रमा रहेको जग्गाको विभिन्न कित्ताहरुलाई एकीकरण गरी नगर योजना अनुरुप सेवासुविधाको व्यवस्था गर्दा लागेको खर्च केही विकसित घडेरीहरु बेची व्यहोर्ने र बाँकी घडेरीहरु साकिकै जग्गाधनी र मोहीहरुलाई समानुपातिक आधारमा फिर्ता दिने गरी ..... गा.वि.स./नगरपालिका वडा नं. .... का निम्न व्यक्तिका निम्न जग्गाहरु नेपाल सरकार, शहरी विकास मन्त्रालयको मिति .... को (मन्त्री स्तरीय) जग्गा प्राप्त गर्ने निर्णय भए बमोजिम नगर विकास ऐन, २०४५ को दफा १६ र जग्गा प्राप्ति एने, २०३४ को दफा ९ को उपदफा १ को प्रयोजनको लागि यो सूचना प्रकाशित गरिएको छ। सम्बन्धित जग्गाधनी र जोताहाहरु समेतले सूचना प्रकाशित भएको मितिले १५ दिनभित्र आफूसँग भएको सवुत प्रमाणसहित यस जग्गा एकीकरण आयोजनामा सम्पर्क राख्न आउनुहोला। अन्यथा नियमानुसार भइजाने व्यहोरा समेत जानकारी गराइन्छ।

तपशील

सि.नं.	वडा नं.	कि.नं.	अधिग्रहण गरिने क्षेत्रफल	जग्गाधनीको नाम, थर	मोहीको नाम, थर	कैफियत
			वर्ग मी.			
१						
२						
३						
४						
५						
६						
७						
८						
९						

अनुसूची १७

कट्टी जग्गाको प्रतिशत निर्धारण तालिका

.... नगर विकास समिति

.... जग्गा एकीकरण आयोजना

कट्टी हुने जग्गाको प्रतिशत निर्धारण तालिका

सि.नं.	जग्गाको किसिम	वर्ग	फिर्ता पाउने घडेरी जोडिएको सडकको किसिम						
			५ मी.	७ मी.	९ मी.	१० मी.	२० मी.	कर्नर	कैफियत
१	२ मीटर भन्दा बढी चौडा बाटो भएको	क							
२	कुलो गोरेटो जोडिएका जग्गा	ख							
३	२५ मी. गहिराई भन्दा बढी भई २.५ आना वा सो भन्दा बढी भएका	ख							
४	बाटो नभएका जग्गा	ग							
५	डोल क्षेत्रभित्र रहेका जग्गा	घ							
६	हाइटेन्सन लाइनमुनि परेका जग्गा	-							
	नोटः								
	आयोजनाको कुल क्षेत्रफल		रोपनी						
	कट्टी भई आउने जम्मा क्षेत्रफल		रोपनी						
	पर्ती जग्गाको क्षेत्रफल		रोपनी						
	जम्मा		रोपनी						
	आयोजनाको लागि आवश्यक क्षेत्रफल		रोपनी						

अनुसूची १८

.... नगर विकास समिति

.... जग्गा एकीकरण आयोजना

आयोजनाको भू-उपयोग नमूना विवरण

सि.नं.	विवरण	संकेत	क्षेत्रफल	कैफियत
			व.मी.	
१	आयोजना क्षेत्र	A		
२	आयोजना सम्पन्न भए पछि हुने घडेरीको क्षेत्रफल	A(p)		
	२.१ कट्टी भई फिर्ता हुने घडेरी	A(op)		
	२.२ योजना व्यवस्थापन तथा निर्माण खर्चका लागि चाहिने जग्गा	A(sp)		
३	आयोजनामा प्रयोग हुने जग्गा			
	३.१ भौतिक पूर्वाधारको लागि	A(IS)		
	३.१.१ सडक क्षेत्र	A(IS.1)		
	३.१.२ खुला क्षेत्र (कम्तीमा ५ प्रतिशत)	A(IS.2)		
	३.१.३ बसपार्क क्षेत्र वा सामुदायिक उपयोग क्षेत्र	(IS.3)		
	३.१.४ अन्य	A(IS.4)		
	जम्मा	D		
४	कुल जग्गाको योगदान दर :-			
	४.१ भौतिक पूर्वाधारको लागि	(Ais/A)		
	४.२ योजना व्यवस्थापन तथा निर्माणको लागि	(Asp/A)		
	कुल दर	(Ap/A)		

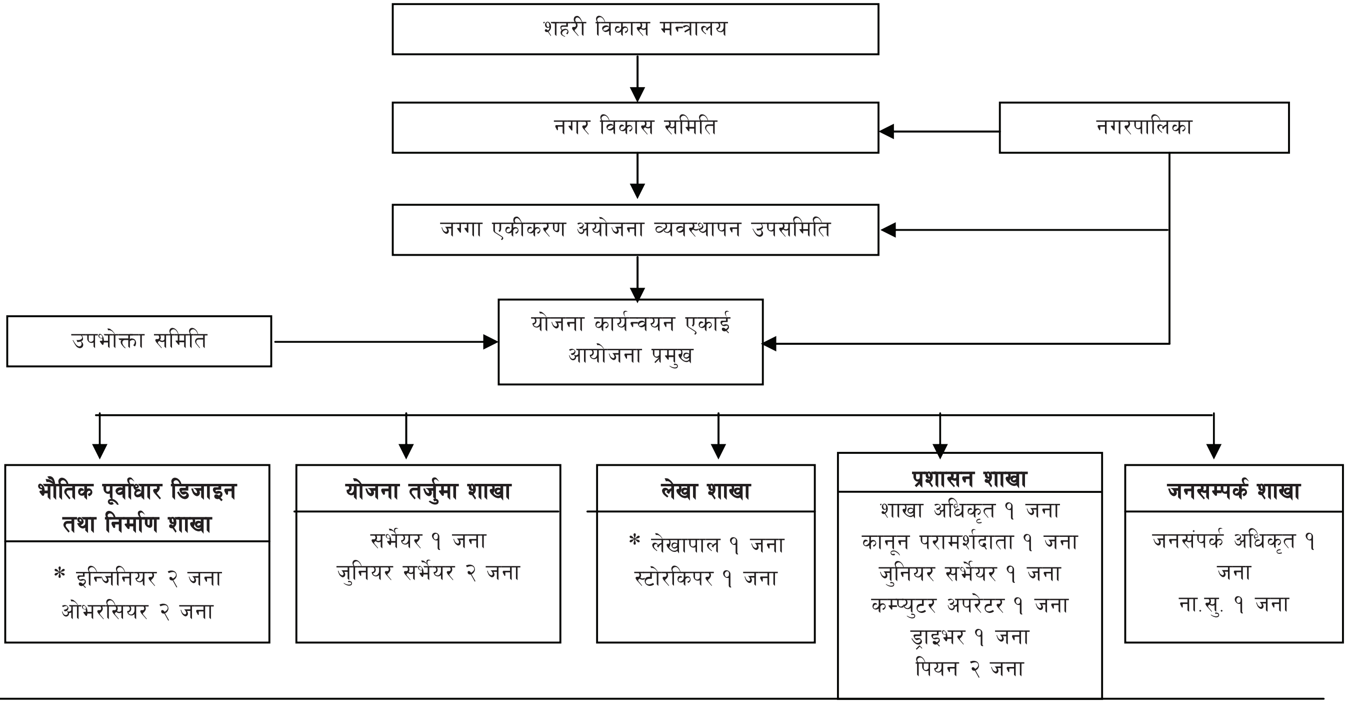
अनुसूची १९
.... नगर विकास समिति
.... जग्गा एकीकरण आयोजना
.... आयोजनाको नमूना कार्यतालिकाको

सि.नं.	कार्य सम्पन्न गर्ने महिना / कार्य विवरण	६	१२	१८	२४	३०	३६
१	सम्भाव्यता अध्ययन गरी न. वि.स. ले आयोजना सञ्चालन गर्ने निर्णय गरी सूचना प्रकाशन गर्ने	१००%					
२	जग्गाधनी, मोही र अन्य सरोकारवालासँग परामर्श गरी निर्माण कार्य र कित्ताकाट रोकेको निर्णय गरी सूचना प्रकाशन गर्ने	१००%					
३	आधार नक्सामा मस्यौदा योजना बनाई जग्गाधनीले गर्नु पर्ने योगदानको आधार र घडेरी फिर्ता दिने नीतिको आधार सहित न.वि.स. / न.पा.बाट स्वीकृत गरी स्वीकृतिको लागि नेपाल सरकारमा पेश गर्ने		१००%				
४	नेपाल सरकारको स्वीकृति प्राप्त भएको सूचना प्रकाशन गरी विस्तृत इन्जिनियरिङ्ग सर्भेक्षण गर्ने ।			१००%			
५	विस्तृत इन्जिनियरिङ्ग डिजाईन गर्ने			५०%	२५%	२५%	
६	प्रत्येक जग्गाधनीले योगदान गर्नु पर्ने जग्गाको प्रतिशत र घडेरी फिर्ता दिने नीति निर्धारण गर्ने			१००%			
७	चाक्लाबन्दी नक्सा अन्तिम रूपदिई न.वि.स.बाट पारित गर्ने			१००%			
८	ब्लक Layout गरी मुख्य सडक तथा ढल निर्माण गर्ने				२५%	५०%	२५%
९	अन्य सडक तथा ढल निर्माण गर्ने					५०%	५०%
१०	पार्क निर्माण गर्ने					५०%	५०%
११	रिप्लटिङ्ग गरी अस्थाई पुर्जा दिने				५०%	५०%	
१२	प्लट बिक्री गर्ने				२५%	२५%	५०%
१३	ऋण भुक्तानी गर्ने					५०%	५०%
१४	स्थायी पुर्जा वितरण						
१५	उपभोक्ता						

नोट :- २०-३० हेक्टर सम्मको जग्गा एकीकरण आयोजना करिब ३ वर्षमा सम्पन्न गर्न सकिने अनुभवको आधारमा यो तालिका तयार गरिएको छ ।

अनुसूची २०

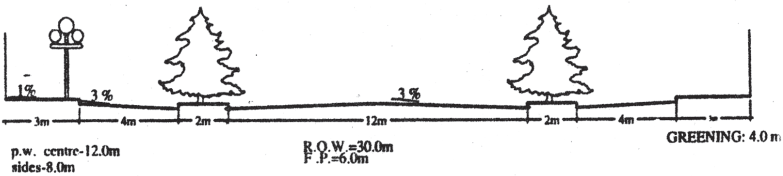
जग्गा एकीकरण आयोजना कार्यदलको
सङ्गठनात्मक संरचनाको ढाँचा तथा आवश्यक जनशक्ति



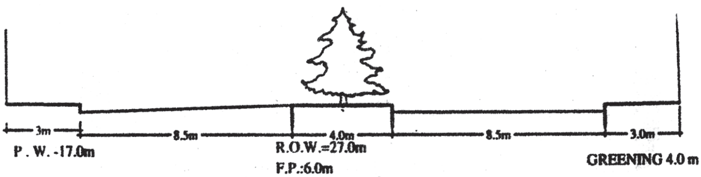
उपरोक्तनुसारको दरबन्दी लगभग १००० रोपनी क्षेत्रमा जग्गा एकीकरण गर्न आवश्यक भएको विगतका अनुवभहरुले देखाएको छ।

ARTERIAL ROADS (AR 1)

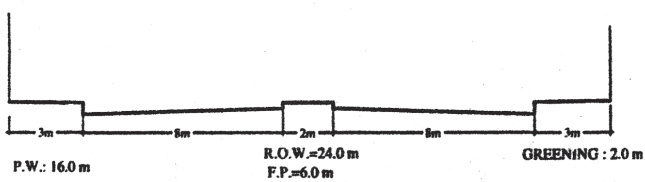
I . HIGH TRAFFIC VOLUME.



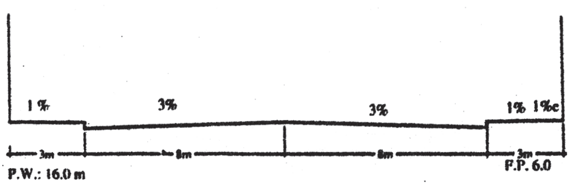
4 LANES (CENTRE) + 2 LANES (SIDES) + 2 SIDEWALKS



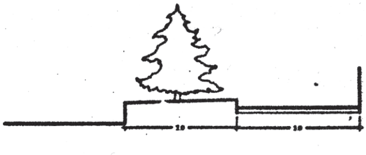
4 LANES + 2 PARKING + 2 SIDEWALKS



4 LANES + 2 PARKING + 2 SIDEWALKS



4 LANES + 2 PARKING + SIDEWALKS



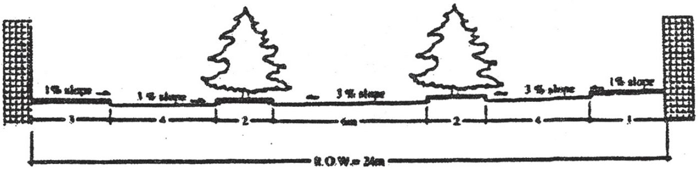
NOTE;

P.W. = PAVED WIDTH

F.P= FOOT PATH

ARTERIAL ROADS (AR 2)

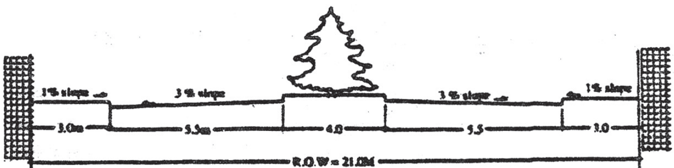
II. MODERATE (LOW0) TRAFFIC VOLUME.



pw.: Center street 6.0m
side streets 8.0m

F.P = 6.0m
kerbs 6 lines

(2 CENTER LANES + 2 SIDE LANES + 2 FOOT PATH)

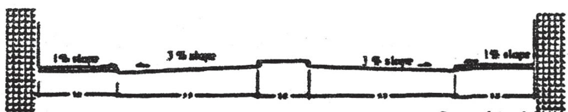


pw.: 11.0m

! = 6.0m
kerbs 4 lines

Greening 4.0m

2 LANES + PARKING LANES + 2 FOOT PATHS

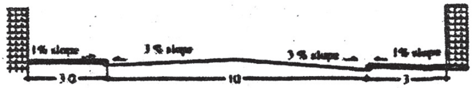


pw.: 11.0m

F.P. = 6.0m
kerbs 4 lines

Greening 4.0m

2 LANES + PARKING LANES + 2 FOOT PATHS



pw.: 10.0m

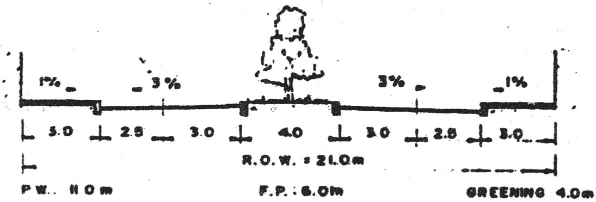
F.P. = 6.0m
kerbs 2 ines

2 LANES + PARKING LANES + 2 FOOT PATHS

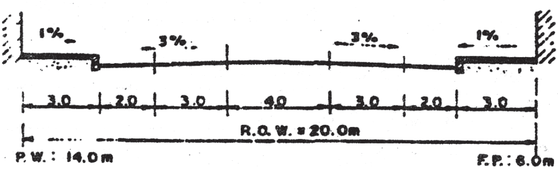
pw : paved width
F.P: Footh path
The width of the footh path must be maintained at 3.0m . In extra ordinary case.
the limiting width of foot path may be taken as 2.5m

CONNECTOR ROAD (CR)

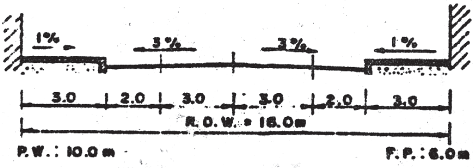
(INCLUDING RESIDENTIAL ROADS OF HIGH TRAFFIC VOLUME)



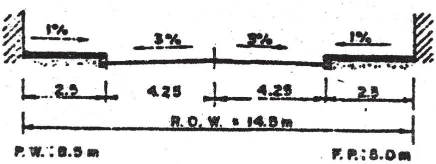
2 LANES + 2 PARKING (CENTRE) + 2 SIDEWALKS



2 LANES + 2 PARKING (CENTRE) + 2 SIDEWALKS
COMMERCIAL AREA



2 LANES + 2 PARKING + 2 SIDEWALKS



2 LANES + 2 SIDEWALKS

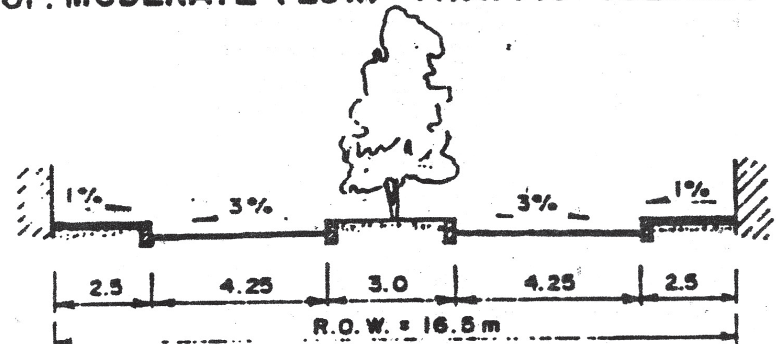
NOTE:
P.W. = PAVED WIDTH
F.P. = FOOT PATH

M S T P PROJECT

TYPICAL STREET SECTIONS

DRAWING No. 3

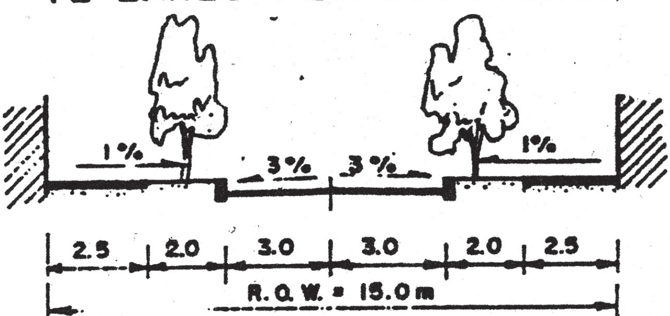
FEEDER ROADS (FR) (INCLUDING RESIDENTIAL ROADS OF. MODERATE (LOW) TRAFFIC VOLUME)



P.W. : 8.50 m
F.P. : 5.00 m

KERBS : 4 LINES
GREENING : 3.0 m

(2 LANES + 2 FOOT PATHS)

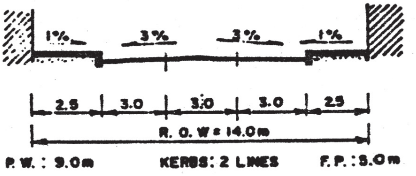


P.W. : 6.0 m
F.P. : 5.0 m

KERBS : 2 LINES
GREENING : 4.0 m

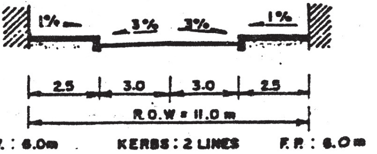
(2 LANES + 2 FOOT PATHS)

3.



(2 LANES + 1 PARKING LANE + 2 FOOT PATHS)

4.



(2 LANES + 2 FOOT PATHS)

NOTE :

1. P.W. = PAVED WIDTH

2. F.P. = FOOT PATH

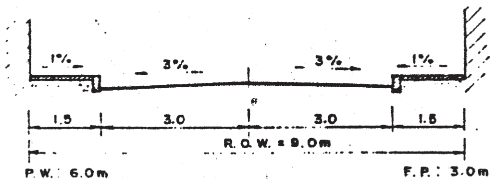
3. THE WIDTH OF FOOT PATHS MUST BE MAINTAINED AT 2.5m AS THE LIMITING WIDTH IN EXCEPTIONAL CASES WHEN PUBLIC SERVICE UTILITIES ARE SPREAD INTO BOTH SIDE, WIDTH OF 2.0m [illegible]

4. TREES MAY BE PLANTED ON FOOT PATHS 4.0 m WIDE.

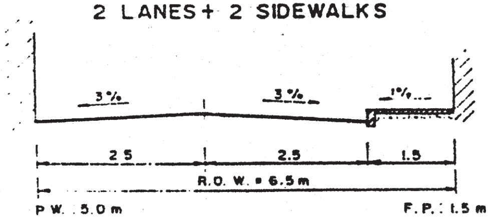
MSTP PROJECT
TYPICAL STREET SECTIONS OF RESIDENTIAL ROADS
DRAWING No. 4

LOCAL ROADS (LR1)
OR
MINOR RESIDENTIAL ROADS

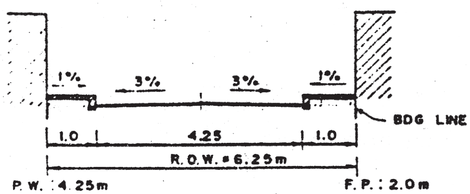
OF. TRAFFIC VOLUME



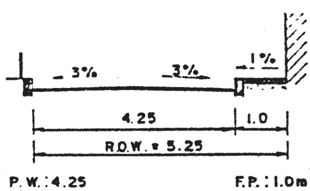
2 LANES + 2 SIDEWALKS



2 LANES + 1 SIDEWALK



1 LANE + 2 SIDEWALKS



1 LANE + 1 SIDEWALK

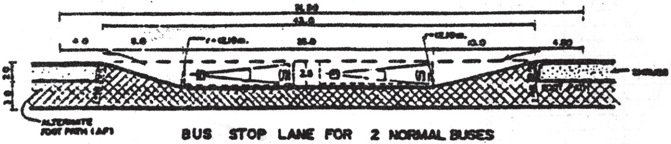
NOTE:

P.W. : PAVED WIDTH

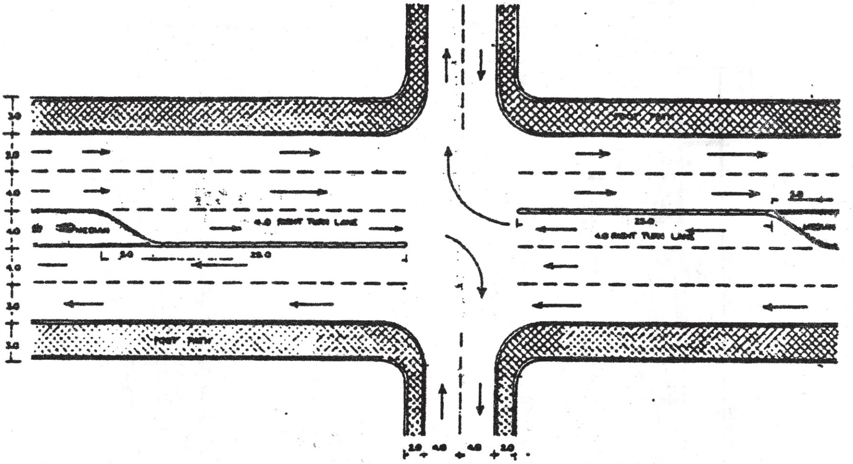
F.P. : FOOT PATH

MSTP PROJECT
TYPICAL STREET SECTIONS
DRAWING No 5

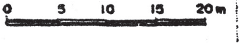
- १८ -



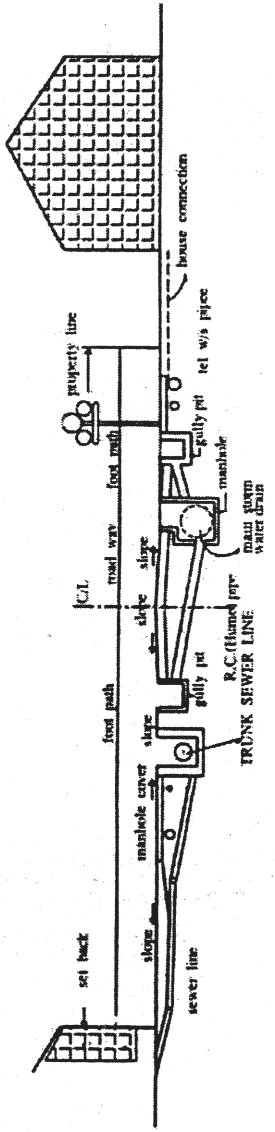
BUS STOP LANE FOR 2 NORMAL BUSES



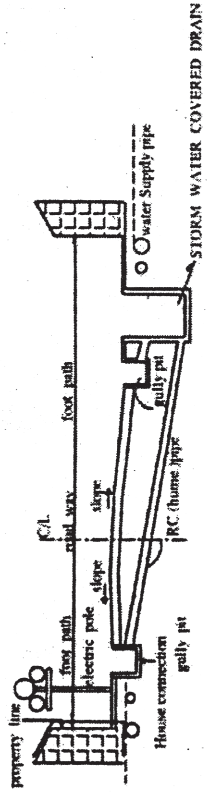
TYPICAL RIGHT TURN LANE AT INTERSECTION



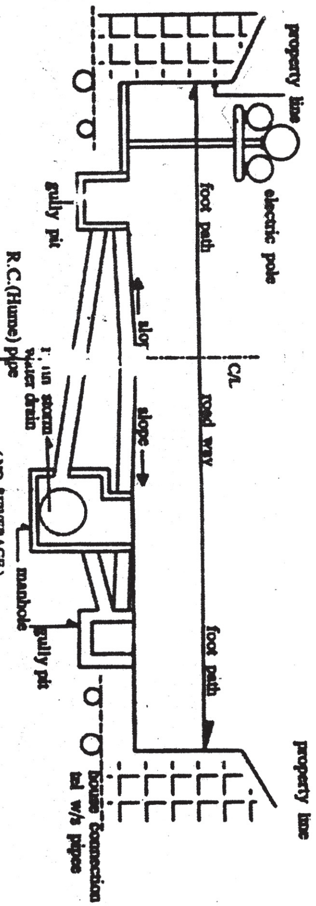
HIS MAJESTY'S GOVERNMENT OF NEPAL	
STANDARD SERVICES ARRANGEMENTS TO BUILDINGS & COURTYARDS	
DESIGNED:	APPROVED:
CHECKED:	DATE:
RECOMMENDED:	DWG. NO:



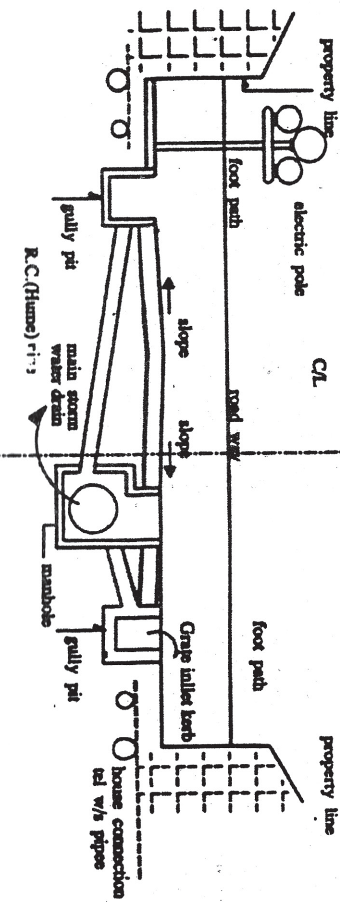
Underground storm water inage & reticulated sewerage



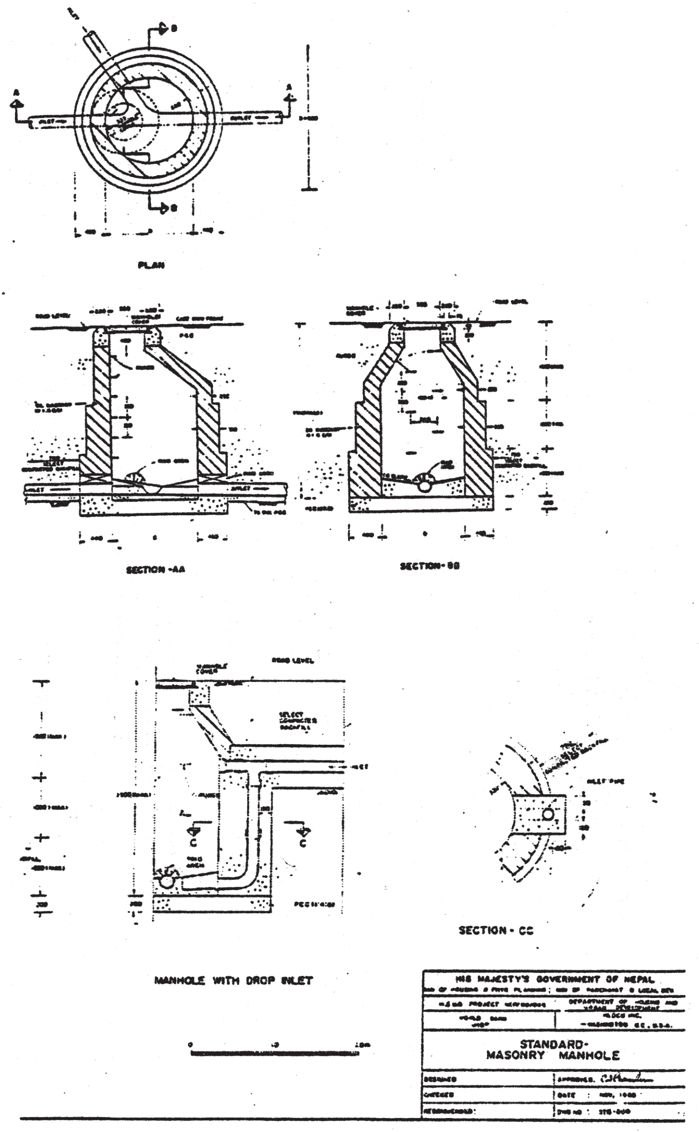
COVERED MASONRY CHANNEL DRAINAGE

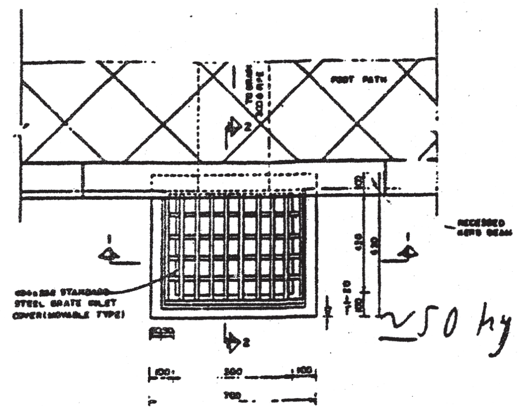


UNDERGROUND STORM WATER DRAINAGE

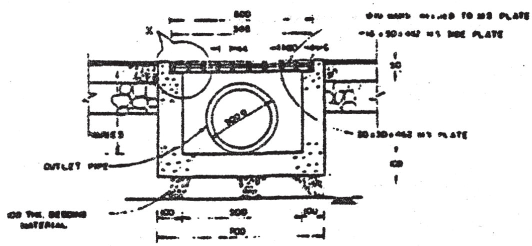


STORM WATE DRAINAGE (NO SEWERAGE)

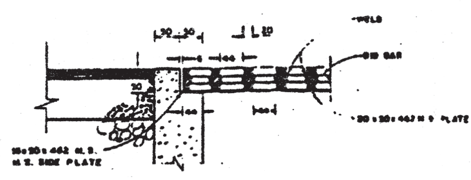

PLAN
SECTION -AA
SECTION- BB
MANHOLE WITH DROP INLET
SECTION - CC
HIS MAJESTY'S GOVERNMENT OF NEPAL
STANDARD-
MASONRY MANHOLE



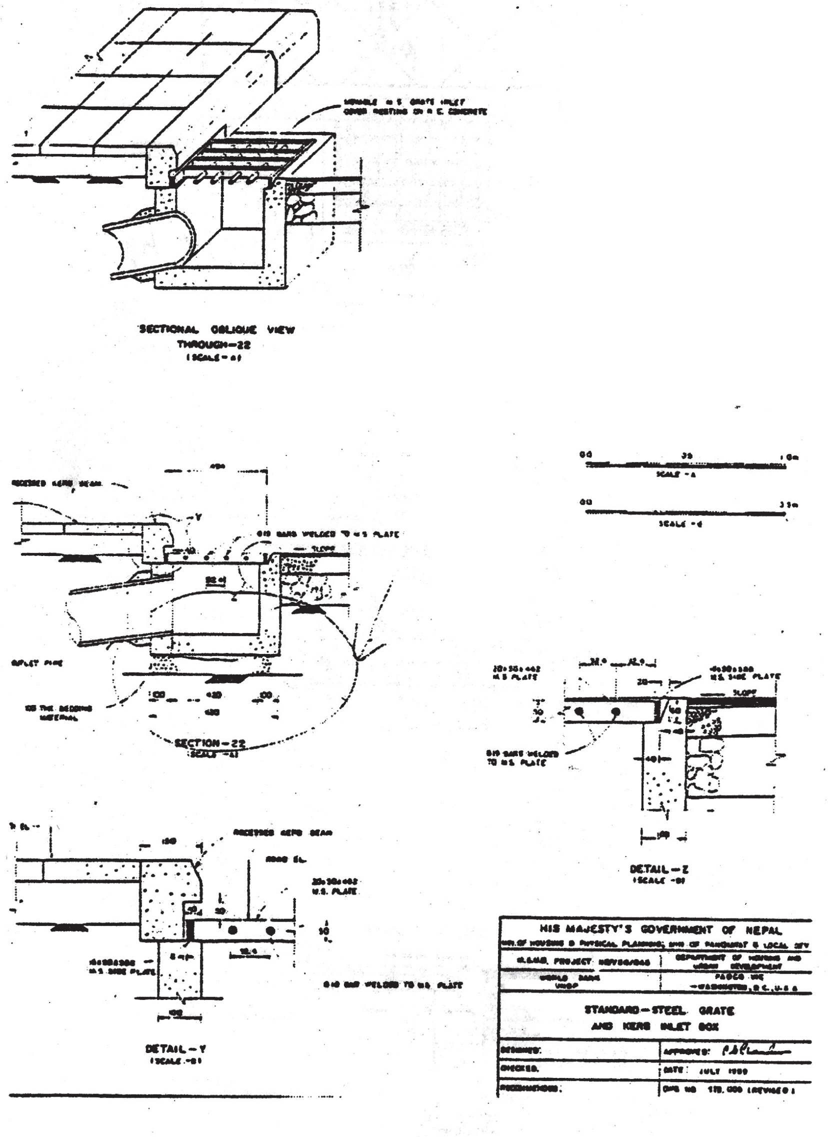
PLAN



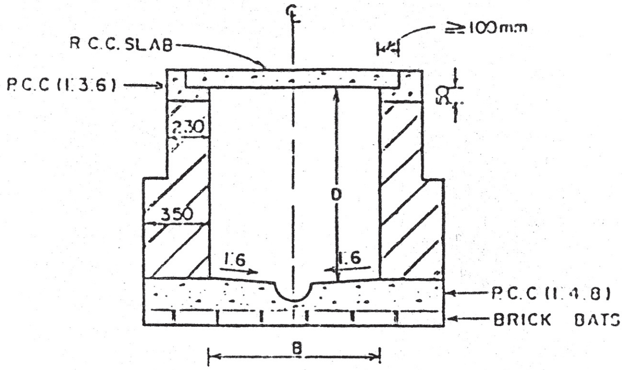
SECTION — 11



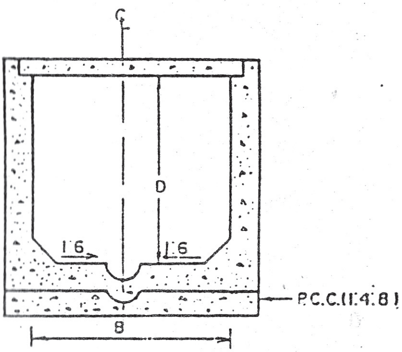
DETAIL — X


SECTIONAL OBLIQUE VIEW
THROUGH-22
SECTION-22
DETAIL-Y
DETAIL-Z
HIS MAJESTY'S GOVERNMENT OF NEPAL
STANDARD-STEEL GRATE
AND KERB INLET BOX
JULY

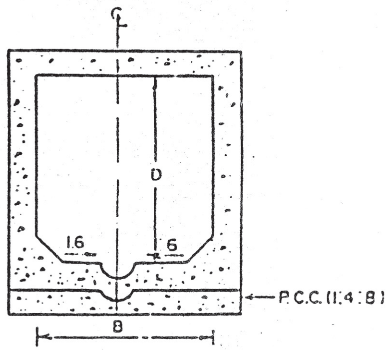
TYPICAL DRAIN SECTIONS



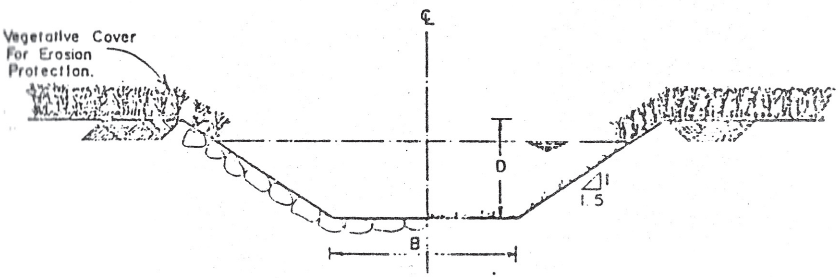
BRICK MASONRY WITH SEMI CIRCULAR INVERT



CONCRETE CHANNEL



R.C.C. RECTANGULAR BOX.



EARTHEN CHANNEL

Standers for Recreational Areas

S.No.	Type of Area	Size of Site (ha.)		Sq/Popl.	Redius of Area Served
		Ideal	Mini.		
1.	Play Ground	1.5	1	6000/1000	0.8 km
2.	Neighbourhood Parts	4	2	8000/1000	0.8 km
3.	Play Fialds	6	4	6000/1000	1.5 km
4.	Community Parts	40	15	14000/1000	2 km
5.	Districts Parts	80	40	8000/1000	5 km
6.	Regional Parks and Reservation	300	varies	6000/1000	20 km

* Physical standers for recreation areas in North Yemen
Source: Site and unit Design Handbook prepared by PADCO Inc.

Per capita social facility space requirement for 15,000 populations

S.No.	Facility	Total in ha.	Per capita (Sq.met.)
1.	Primary School	2.25 (3 Nos.)	1.50
2.	Seconmdary School	1.50 (One)	1.00
3.	Health Centre	0.33 (One)	0.22
4.	Post Office	0.90	0.06
5.	Police Station	0.90	0.06
6.	Communities/Religious Building	0.99	0.66
7.	Recreational open space	4.50	3.00
8.	Commercial/Shoping	1.50	1.00
	Total		7.50

* HUDCO Sector Model, New Delhi, India
Source: Site and unit Design Handbook prepared by PADCO Inc.

जग्गा एकीकरण आयोजना

सञ्चालन कार्यविधि

सन्दर्भ पुस्तिका

(Land Pooling Reference Manual)

२०७२

प्रकाशक:
शहरी विकास मन्त्रालय
शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग

प्रथम संस्करण – २०६०

प्रकाशक;

भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय

शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग तथा

काठमाण्डौ उपत्यका नगर विकास समिति

संशोधित दोस्रो संस्करण – २०७२

प्रकाशक;

शहरी विकास मन्त्रालय

शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग,

बबरमहल, काठमाण्डौ

सम्पादक मण्डल ;

सुर्यभक्त साँगाछैं

गिरीजा प्रसाद गोरखाली

करूणा रत्न शाक्य

परिमार्जित संस्करण २०७२ को शुभ कामना

व्यवस्थित शहरी बसोबास क्षेत्र विकासको माध्यमबाट शहरीकरणको प्रक्रियामा जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुले २०३३ सालदेखि पुऱ्याई आइरहेको योगदान सर्वविदित नै छ । जग्गा एकीकरण आयोजनाहरु कार्यान्वयन गर्ने विधिलाई स्पष्ट पार्न २०६० सालमा लेखिएको ‘‘जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन कार्यविधि’’ ले एक दशकदेखि ठूलो सहयोग पुऱ्याइरहेको कुरा उक्त कार्यविधिको व्यापक प्रयोग र लोकप्रियताबाट प्रष्ट छ । उक्त कार्यविधिले हाल पनि आयोजना संचालन विधि स्पष्ट गर्दै सहयोग पुऱ्याइरहेकोले पुनः प्रकाशन गर्नुपरेको अवस्थामा प्रथम संस्करणका लेखकद्वय पूर्व महानिर्देशक श्री सूर्यभक्त साँगाछे र सु.ई. श्री गिरीजा प्रसाद गोर्खालीका साथै इचुङ्गु जग्गा एकीकरण आयोजना प्रमुख श्री करुणा रत्न शाक्यज्यूले सम्पादन एवम् परिमार्जन गरी अझ बढी समय सापेक्ष गरी विभागले प्रकाशन गर्न दिनु भएकोमा उहाँहरुलाई बधाई तथा धन्यवाद ज्ञापन गर्न चाहन्छु ।

यस प्रकाशन जग्गा एकीकरण आयोजना कार्यान्वयनमा अझबढी उपयोगी, सहयोगी र सन्दर्भ सामग्रीको रुपमा हुने कुरामा म र शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग विश्वस्थ हुँदै यो परिस्कृत संस्करण प्रकाशनमा सहयोग पुऱ्याउनु हुने नयाँ शहर आयोजना प्रमुख एवम् सम्पूर्ण मित्रहरुलाई धन्यवाद ज्ञापन गर्दछु ।

ई. शम्भु के.सी.
महानिर्देशक
शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग
बबरमहल,

प्रथम संस्करण, २०६० को शुभ कामना

नेपालमा जग्गा एकीकरण आयोजनाको इतिहास त्यति लामा नभए पनि यस कार्यक्रमले करीब १५ वर्षअघि गति लिएको विषय यहाँ सर्व विदितै छ। सुव्यवस्थित बसोबास क्षेत्र विकासको माध्यमबाट शहरीकरणको प्रक्रियालाई सुनियोजित र नियन्त्रितरुपमा अगाडि बढाउन विगत १५ वर्षको अन्तरालामा कार्यन्वयनमा ल्याएका जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुले उल्लेख्य भूमिका निर्वाह गरेको विषय विगतका अनुभवहरुले पनि स्पष्ट पारिसकेका छन् । देशमा नगर विकास समिति ऐन, २०४५ लागू भए पश्चात् पनि जग्गा एकीकरण आयोजना कार्यान्वयन विधिलाई सुस्पष्ट गति दिन सक्ने लिखित नीति, नियम तथा निर्देशिकाको अभाव हालसम्म कायमै रहेपनि विगतमा सञ्चालनमा आएका जग्गा एकीकरण आयोजनाले शहरी व्यवस्थापनमा पारेको सकारात्मक प्रभावलाई कम महत्त्वपूर्ण मान्न सकिदैन । अव्यवस्थित बसोबास र अनियन्त्रित शहरीकरणको चपेटबाट शहरीकरणको प्रवृत्तिलाई बचाउने र व्यवस्थित गर्ने एक सशक्त पक्षको रुपमा जग्गा एकीकरण पद्धतिलाई स्वीकारिएको विषय वर्तमानले सिद्ध गरिसकेको छ । नेपालको परिप्रेक्ष्यमा काठमाडौं उपत्यकाभित्र तथा बाहिर कार्यान्वयनमा ल्याएका आयोजनाहरु व्यवस्थित बस्ती विकास र नियन्त्रित शहरीकरणका अनुपम उदाहरणका रुपमा रहेका छन् ।

लिखितरुपमा स्वीकृत विधि एवम् प्रक्रियाको अभाव रहँदै आए पनि कार्यान्वयनक्रममा उदाहरणीय लोक प्रियता ग्रहण गर्दै आएको जग्गा एकीकरण पद्दतीका सम्बन्धमा सरल नेपाली भाषामा लेखिएका यस “जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चालन कार्यविधि” नामक पुस्तकले जग्गा एकीकरण आयोजना कार्यान्व्यिन गर्ने क्रममा रहेका अस्पष्टता र द्विविधालाई हटाउन अवश्य पनि चाहिँदो सहयोग पुऱ्याउनेछ भन्ने म विश्वस्तछु । जग्गा एकीकरण आयोजना सञ्चाल विधिभित्र विद्यमान ज्ञानका अभाव, निर्णयगत द्विविधा र कार्यगत अस्पष्टता आदि थुप्रै विषयलाई चिरफार गरी आयोजनाा

कार्यान्वयन विधिको सक्षम सामग्रीको रुपमा लेखकद्वय श्री सूर्यभक्त साँगाच्छैं र श्री गिरीजा प्रसाद गोर्खालीले लेख्नु भएको यो पुस्तक अत्यन्त समयसापेक्ष रहेकोले लेखकद्वयको यो प्रयास वस्तुत प्रसंशनीय रहेका छ । त्यस्तै लेखकद्वय भित्रको योग्यता, अनुभव र कार्यकौशलताको प्रस्फुरण गरी पुस्तककोरुपमा जनसमक्ष ल्याउन प्रकाशन सम्बन्धी कार्यमा आर्थिक सहयोग प्रदान गर्ने जापान अन्तर्राष्ट्रिय सहयोग नियोग (जाइका) र सोको लागि प्रयास गर्नुहुने श्री मियाजाकी नाओकाजुलाई पनि म हार्दिक कृतज्ञता ज्ञापन गर्दछु । अन्तमा यस पुस्तक प्रकाशन कार्यमा प्रत्यक्ष वा परोक्षरुपमा सहयोग पुऱ्याउनु हुने सम्पूर्ण सहयोगी मित्रहरुलाई धन्यवाद दिँदै जग्गा एकीकरण आयोजनाा कार्यान्वयन क्रममा यो पुस्तक सबै जिज्ञासुका लागि सहयोगी सिद्ध हुन सकोस् भन्ने हार्दिक कामना गर्दछु ।

धन्यवाद ।

पूर्ण कडरिया
महानिर्देशक,
शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग
बबरमहल, काठमाडौं ।

प्राक्कथन

नेपालको आधुनिक शहरी विकासको प्रयासमा सार्वजनिक-निजी साझेदारीमा सडक खोल्न वि.सं. २०३३ सालमा पोखरा स्थित चिप्लेढुङ्गादेखि पृथ्वीचोकसम्मको नयाँ सडक क्षेत्रमा जग्गा एकीकरण कार्य सर्वप्रथम प्रयोग भएको मान्न सकिन्छ । फाट्टफुट्ट रुपमा अरू एक-दुईवटा जग्गा एकीकरण कार्यहरु भएतापनि वि.सं. २०४५ सालको नगर विकास ऐनले जग्गा एकीकरण शब्दलाई पहिलो पटक औपचारिकरुपमा प्रयोगमा ल्याएको पाइन्छ ।

शहरी विकास तथा पूर्वाधार विकासको लागि जग्गा खरीद गर्न पर्याप्त रकम उपलब्ध नभइरहेको र जग्गा अधिग्रहण कार्य जटिल हुँदै गइरहेको अवस्थामा जग्गा एकीकरण पद्धति मार्फत् शहरी पूर्वाधार विकास एवं विस्तार गर्ने काम हाल अतिउपयुक्त देखिँदै आएको छ । नगर विकास ऐन, २०४५ लागू भएपछि गोङ्गबुँ जग्गा एककिरण आयोजनादेखि हालसम्म विभिन्न स्थानमा लागू भइसकेका र भइरहेका जग्गा एकीकरण ज्यादै उपपयुक्त तथा लोकप्रिय रहेको छ । यी कुराहरु काठमाडौं उपत्यकामा दशकौंदेखि सफल कार्यान्वयन हुन नसकेको डल्लु जग्गा विकास तथा सैंबु जग्गा विकास कार्यक्रममा यसको प्रयोगबाट प्राप्त सफलताले पनि दर्शाउँछ । त्यस्तै हाल जनताले जग्गा एकीकरण पद्धति अनुसार जग्गा विकास गरिदिन प्राप्त अनुरोधहरुबाट पनि प्रष्ट हुन्छ । विराटनगर चक्रपथ निर्माणमा प्रयोग गर्न लागिएजस्तै काठमाडौंको चक्रपथ तथा मध्य पहाडी राजमार्गका नयाँ शहरहरुका पूर्वाधार विकास निर्माणमा समेत प्रयोग गर्ने प्रयास भइरहेको छ । यसरी जग्गा एकीकरण विधिबाट शहरीकरणलाई व्यवस्थित गर्न ठूलो सघाउ पुग्न सक्ने कुरा प्रष्ट नै देखिन्छ ।

यस परिस्थितिमा जग्गा एकीकरण पद्धतिलाई अझ व्यापक तथा व्यवस्थित गर्न २०६० सालमा प्रकाशित आयोजना सञ्चालन कार्यविधिलाई

समयसामयिक तथा परिमार्जनको आवश्यकता महशुस गरी काठमाण्डौ उपत्यका र देशका अन्य भागमा सञ्चालित जग्गा एकीकरण आयोजनाहरुको अनुभवको आधारमा यो जग्गा एकीकरण विधि परिमार्जित संस्करण लखेकत्रयबाट तयार गराई शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले प्रकाशन गरेको हो । सरल नेपाली भाषामा लेखिएको यस पुस्तिकामा जग्गा एकीकरणको परिचय, परिभाषा, आयोजना सञ्चालनका पूर्वशर्तहरु, क्षेत्र छनोट, सम्भाव्यता अध्ययन, विस्तृत योजना तर्जुमा विधि, सेवा सुविधाको स्तर निर्धारण, लगानी असुली, विद्यमान कानूनी प्रावधानहरु, आयोजना कार्यान्वयन विधि, आयोजना हस्तान्तरण, अनुगमन तथा मूल्याङ्कन आदि विषयहरुकाबारे प्रष्ट वर्णन गरिएको छ ।

यो पुस्तिका लेख्नुहुने शहरी विकासका पूर्व निर्देशक श्री सूर्यभक्त साँगाछें, सिंहदरबार सचिवालय पुनःनिर्माण समितिका सदस्य सचिव श्री गिरिजा प्रसाद गोर्खाली तथा काठमाण्डौ विकास प्राधिकरणका वरिष्ठ इन्जिनियर श्री करूणा शाक्य विशेष धन्यवादका पात्र हुनुहुन्छ । त्यस्तैगरी यस पुस्तिकाको प्रकाशनमा योगना गर्नुहुने सम्पूर्ण महानुभावहरु, कम्प्युटर अपरेटर तथा कम्प्युटर सेटिंग गरी छपाई कार्य गर्नुहुने सि.एन.एन. प्रिन्टिङ्ग प्रेश कम्पनी प्रति आभार प्रकट गर्दछु ।

अन्तमा, यस पुस्तिकाको प्रकासनमा विभिन्न सहयोग दिनुहुने यस विभागका महानिर्देशक ई. शम्भू के.सी.ज्यू, नयाँ शहरी आयोजनाका तत्कालीन प्रमुख श्री रवि शाहज्यू, हालका प्रमुख श्री राजुमान मानन्धरज्यूको प्रेरणादायी भूमिकाप्रति कृतज्ञता व्यक्त गर्दछौं ।

\- प्रकाशक

विषय-सूची

क्रम सं. **शिर्षक** **पेज नं.**

शुभ कामना

प्राक्कथन

१. जग्गा एकीकरणको परिभाषा

२. जग्गा एकीकरणका फाइदाहरु

३. जग्गा एकीकरणका सम्भाव्य क्षेत्रहरूको पहिचान

४. जग्गा एकीकरणका पूर्वशर्तहरु

५. जग्गा एकीकरण क्षेत्र छनौट

६. क्षेत्र विश्लेषण

७. जग्गा एकीकरण कार्यान्वयन विधि

७.१ प्रारम्भिक जाँच

७.२ सम्भाव्यता अध्ययन

७.३ प्रारम्भिक योजना तर्जुमा, कार्यान्वयन र निर्णय प्रक्रिया

७.४ प्रशासनिक व्यवस्था

७.५ विस्तृत योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयनका चरणहरु

७.५.१ घडेरी कित्ता विश्लेषण र ब्लक निर्धारण

७.५.२ ब्लक निर्धारण गर्ने आधारहरु

७.६ योगदान गर्नुपर्ने जग्गाको प्रतिशत निर्धारण विधि

७.७. जग्गाधनीहरुसँग छलफल र परामर्श

८. इन्जिनियरिङ स्टेण्डर्ड र डिजाइनहरु

८.१ सडकको किसिम र स्टेण्डर्ड क्रस सेक्सन

८.२ सतह ढल प्रणाली

८.३ फोहरपानीको ढल प्रणाली

८.४ खानेपानी वितरण प्रणाली

८.५ खुला क्षेत्र विकास (पार्क निर्माण)

८.६ विद्युत् वितरण प्रणाली

८.७ दूरसञ्चार प्रणाली

९. लगानी र लागत असुली प्रक्रिया

१०. विद्यमान कानूनी प्रावधानहरु

११ जग्गा फिर्ता दिन अपनाउने नीति
१२. हस्तान्तरण, अनुगमन र मूल्याङ्कन
१२.१ हस्तान्तरण
१२.२ अनुगमन
१२.३ मूल्याङ्कन
१३. अनुसूची १
१ रजिष्ट्रेसन दस्तुर छुटबारे अर्थ मन्त्रालयको सूचना
२ नयाँ प्लट रजिष्टरको नमूना
३ साविकको बाटो सुविधा अनुसारको जग्गा तालिका
४ साविकको क्षेत्रफल अनुसारको जग्गा तालिका
५ साविक र प्रस्तावित भू-उपयोग विवरण तालिका
६ फिर्ता दिने जग्गाको क्षेत्रफल निकाल्ने तालिका
७ जग्गाधनी अस्थायी प्रमाण पुर्जाको नमूना
८ पूर्वाधार तथा सेवासुविधा विकासको लागत अनुमान फाराम
९ कित्ताकाट र निर्माण रोक्का राख्नेबारेको सार्वजनिक सूचनाको नमूना
१० बाटोको लागि योगदान गर्नु पर्ने जग्गाको तालिका
११ साबिक र हाल भएको बाटोको सुविधा अनुसार कट्टा गरिने जग्गाको प्रतिशत निर्धारण तालिका
१२ आयोजनाबाट घडेरी जग्गा बुझिलिँदा गरिदिने भर्पाइको नमूना
१३ जग्गाधनी र आयोजनाबीच हुने सम्झौताको नमूना
१४ जग्गा एकीकरण गर्न उपभोक्ता समिति गठन गर्नेबारेको सार्वजनिक सूचनाको नमूना १५ बिक्री गर्न सकिने प्लटहरुको विवरण
१६ योजना स्वीकृत भएको सार्वजनिक सूचनाको नमूना
१७ जग्गा प्राप्तिको सूचनाको नमूना
१८ कट्टी हुने जग्गाको प्रतिशत निर्धारण तालिका
१९ आयोजनाको भू-उपयोग विवरण
२० जग्गा एकीकरण आयोजनाको कार्यतालिकाको नमूना
२१ सङ्गठनात्मक संरचनाको ढाँचा तथा आवश्यक जनशक्ति
२२ सतह ढलको नमूना नक्सा
२३ फोहरपानीको बलको नमूना नक्सा
२४ खुल्ला क्षेत्रको तालिका