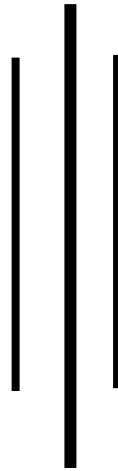


सभाबाट स्वीकृत मिति: २०७७/१२/०३



भू-उपयोग तथा जग्गा व्यवस्थापन ऐन, २०७७



इटहरी उपमहानगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
सुनसरी, १ नं. प्रदेश, नेपाल

भू-उपयोग तथा जग्गा व्यवस्थापन ऐन, २०७७

प्रस्तावना: नेपाल को संविधान तथा संघीय भू-उपयोग ऐन २०७५ बमोजिम स्थानीय तहलाई प्राप्त अधिकार एवम् इटहरी उपमहानगरपालिकाक्षेत्रमा बढ्दै गइरहेको शहरीकरण र त्यसको आवश्यकता अनुरूप घर जग्गाको उपयोग र व्यवस्थापनमा देखिएका चुनौतीलाई मध्यनजर गर्दै व्यवस्थित शहर निर्माण गर्न भू-उपयोग र जग्गा व्यवस्थानलाई व्यवस्थित, वैज्ञानिक र पारदर्शी बनाउन कानुनी व्यवस्थापन गर्न बाञ्छनीय भएकाले, इटहरी भू-उपयोग तथा जग्गा व्यवस्थापन ऐन, २०७७ इटहरी उपमहानगरपालिकाको नगरसभाले यो ऐन पारित गरि लागु गरिएको छ ।

परिच्छेद - १

संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ: (१) यो ऐनको नाम “भू-उपयोग तथा जग्गा व्यवस्थापन ऐन, २०७७” रहेको छ ।

(२) यो ऐन तुरुन्त लागू हुनेछ ।

(३) यो ऐन इटहरी उपमहानगरपालिका क्षेत्रभित्र कार्यपालिकाले तोकेको क्षेत्रमा लागू हुनेछ ।

२. परिभाषा: विषय र प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस ऐनमा—

(क) “प्रमुख” भन्नाले इटहरी उपमहानगरपालिकाको प्रमुखलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ख) “उपप्रमुख” भन्नाले इटहरी उपमहानगरपालिकाको उपप्रमुखलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ग) “नगरपालिका” भन्नाले इटहरी उपमहानगरपालिकाकार्यालयलाई सम्झनु पर्दछ ।

(घ) “उपयोग” भन्नाले जग्गाजमिनको आवाशीय, औद्योगिक, कृषि, पर्यटन लगायत कार्यमा गरिने उपयोग सम्झनु पर्दछ ।

(ङ) “जग्गा व्यवस्थापन” भन्नाले जग्गाको उपभोग गर्दा बनाइने नक्सा, सडक, पुल, ड्रेन, पार्क, घर, विद्यालय, धार्मिक स्थल लगायतका विषयको व्यवस्थापन सम्झनु पर्दछ र सो शब्दले घडेरी विकास (प्लटिडिड) समेतलाई जनाउँदछ ।

(च) “कार्यालय” भन्नाले नगरपालिका रहेको कार्यपालिकाको कार्यालयलाई सम्झनु पर्दछ र सो शब्दले वडासमितका कार्यालय समेतलाई जनाउँदछ ।

(छ) “आर्थिक वर्ष” भन्नाले श्रावण एक गते देखि शुरू भई आषाढ मसान्तमा समाप्त हुने अवधिलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ज) “कार्यपालिका” भन्नाले इटहरी उपमहानगरपालिकाको कार्यपालिकालाई सम्झनु पर्दछ ।

(झ) “नगर सभा” भन्नाले इटहरी उपमहानगरपालिकाको सभालाई सम्झनु पर्दछ ।

(ज) “प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत” भन्नाले नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको काम काज गर्न नेपाल सरकारबाट तोकिएको अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ ।

३. भूउपयोग क्षेत्रको वर्गीकरण : संघिय ऐनको दफा १४ वमोजीम इटहरी उपमहानगपालिकाको भूउपयोग परीषदले देहाय वमोजीम भू-उपयोगलाई भूउपयोग क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्न सक्नेछ ।

(क) आवसीय क्षेत्र

(ख) कृषी क्षेत्र

(ग) औधोगीक क्षेत्र

(घ) व्यवसायिक क्षेत्र

(ङ) वन क्षेत्र

(च) नदि खोला ताल क्षेत्र

(छ) सार्वजनीक उपयोग क्षेत्र

(ज) सांस्कृतीक तथा पुरातात्विक क्षेत्र

(झ) नेपाल सरकार र नगरपालिकाले आवश्यकता अनुसार तोकेको क्षेत्र ।

४. भू-उपयोग क्षेत्रको नक्साङ्कन : (१) नगरपालिका क्षेत्रको सम्पूर्ण वर्गकृत भूमिमा भू-उपयोग परीषदले नक्साङ्कन गरी त्यस्तो नक्सा सार्वजनीक गर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) वमोजीम को नक्साका आधारमा भू उपयोग योजना तजुमा गरीनेछ र त्यस्तो भू उपयोग योजना तर्जुमा गर्नु अधि भूमिको वस्तु स्थिती जनसंख्याको वृद्धि दर, खद्यान, आवासको आवश्यकता, आर्थीक विकास तथा पुर्वधार विकासको लागी भूमीको मागमा हुने वृद्धिदर लगायतका विषयमा अध्ययन गरी दिर्घकालीन भूउपयोग अवधारण तयार गर्न सकिनेछ ।

(३) उपदफ (२) वमोजिमको भू-उपयोग योजना तयार गर्दा ग्रामीण क्षेत्र र शहरी क्षेत्रको बेगला बेगलै योजना तयार गर्नु पर्नेछ ।

(४) उपदफ (२) वमोजिमको भू-उपयोग योजना नगर स्तरीय भू-उपयोग परिषद् वाट स्वीकृत गर्नु पर्नेछ ।

(५) भूउपयोग योजना तयार गर्दा संघिय भू-उपयोग ऐन २०७६ लाई समेत आधार मान्नु पर्नेछ ।

५. जग्गा धनि प्रमाणपूजा र श्रेष्ठा अध्यावधीक गरीने : (१) यस ऐन वमोजिम भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गरीए वमोजिम कार्यालयले जग्गा धनी प्रमाणपूजा र श्रेष्ठा अध्यावधीक गरी राखिनेछ ।

(२) उपदफा (१) वमोजिम अध्यावधीक गरीएको अभिलेखको जानकारी सम्बन्धित व्यक्तिले जानकारी पाउने अधिकार रहनेछ ।

६. भू-उपयोग क्षेत्र परिवर्तन हुने गरी केही गर्न नहुने : (१) नगर स्तरीय भू-उपयोग परीषदले स्विकृत गरेको भू-उपयोग प्रयोजनको लागि गरीएको वर्गीकरण विपरीत हुने गरी अर्को प्रयोजनमा जग्गा प्रयोग गर्न पाईने छैन ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिको भएता पनि कुनै व्यक्तिले वर्गकृत प्रयोजन भन्दा फरक प्रयोजनमा उपयोग गर्नु परेमा आधार र कारण खोली नगर स्तरीय भू-उपयोग परीषदमा निवेदन दिनुपर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) वमोजिम निवेदन परेमा त्यस्तो निवेदन उपर को कारवाही संघिय कानूनलाई आधार मानि आवश्यक निर्णय गरिनेछ ।

७. नगर स्तरीय भू-उपयोग परीषद् : (१) भू-उपयोग क्षेत्र तथा भू-उपयोग योजना कार्यान्वयनको लागि एक नगर स्तरीय भू-उपयोग परीषद् हुनेछ ।

(२) उपदफा (१) वमोजिमको भू-उपयोग परीषद्को अध्यक्ष प्रमुख र उपाध्यक्ष उपप्रमुख र सम्पूर्ण कार्यपालिकाका सदस्यहरु भू-उपयोग परीषद् सदस्य रहनेछन् ।

(३) नगर स्तरीय भू-उपयोग परीषदले विषय विज्ञको आवश्यक सहयोग लिन सक्नेछ ।

(४) उपदफा (३) वमोजिम विषय विज्ञको सहयोग लिँदा विषय विज्ञको कार्यदल बनाइ आवश्यक काम गर्न समेत सक्नेछ ।

(५) स्थानीय भू-उपयोग परीषद्को बैठक सम्बन्धि कार्यविधि परीषद् आफैले निर्धारण गरे वमोजिम हुनेछ ।

८. नगर स्तरीय भू-उपयोग परीषद्को काम कर्तव्य र अधिकार:नगर स्तरीय भू-उपयोग परीषद्को काम कर्तव्य र अधिकार देहाय वमोजिम हुनेछ ।

(क) स्थानीय भू-उपयोग योजना स्विकृत गर्ने,

- (ख) भूमी सम्बन्धि लगत संकलन गर्ने,
- (ग) भू-उपयोग नक्सा तयार गराउने,
- (घ) भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण गर्ने,
- (ङ) नगर स्तरीय भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन प्रकृया र मापदण्ड तयार गरी लागु गर्ने,
- (च) भू-उपयोग योजना कार्यान्वयन को अनुगमन गर्ने ,
- (छ) भू-उपयोग परीवर्तनको लागी स्पष्ट आधार र कारण सहित प्रदेश सरकार समक्ष सिफरीस गर्ने,
- (ज) तोकिएको उपभोग भन्दा फरक उपयोग गरे कारवाही गर्ने,
- (झ) नगर स्तरीय भू-उपयोग सम्बन्धि निती तर्जुमा गरी लागु गर्ने,
- (ञ) संघिय प्रादेशिक कानून र तोकिए वमोजिम अन्य कार्य गर्ने ।

९.कार्यान्वयन समिति: (१) संघिय भू-उपयोग ऐनको दफ २० वमोजिमको कार्य गर्न एक देहाय वमोजिमको भू-उपयोग कार्यान्वयन समिति रहनेछ ।

- (क) नगर प्रमुख - अध्यक्ष
- (ख) उपप्रमुख - सदस्य
- (ग) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत - सदस्य
- (घ) सम्बन्धित वडाको वडा अध्यक्ष - सदस्य
- (ङ) कृषी पशु र योजना शाखा प्रमुख - सदस्य
- (च) भू-उपयोग परीषद्ले तोकेको दुईजना - सदस्य
- (छ) प्रमुखले तोकेको एक जना विज्ञ आमन्त्रित -सदस्य
- (ज) भवन तथा इजाजत शाखाको सर्वेक्षक सदस्य - सचिव

(२) उपदफा (१) वमोजिमको समितीको बैठक सम्बन्धि कार्यविधि समितीले निरधारण गरे वमोजिम हुनेछ ।

(३) उपदफा (१) वमोजिमको समितीले गर्ने कामको कार्यान्वयन यो ऐन र संघिय भू-उपयोग ऐन र तोकिए वमोजिम हुनेछ वा भू उपयोग परीषद्ले निर्धारण गरे वमोजिम मापदण्ड स्विकृत गरी कार्यान्वयन गर्नेछ ।

१०. यस ऐन वमोजिम अनुमती नलिई कसैले कुनै भू-उपयोग क्षेत्रको जग्गाको व्यवस्थापन वा घडेरीको विकास (प्लटिड) गर्न पाईने छैन र जग्गाको व्यवस्थापन वा घडेरीको विकास (प्लटिड) गर्ने अनुमति नगरपालिकाले तोकेको नियम अनुसार दिनेछ ।

११. जग्गा व्यवस्थापन सम्बन्धी व्यवस्था : (१) यस ऐन वमोजिम निर्धारित क्षेत्रमा आवसीय प्रयोजन वा घडेरी प्रयोजनका लागी जमिन टुक्रा गरी जग्गा व्यवस्थापन वा घडेरीको विकास (प्लटिड) गर्न सकिनेछ ।

(२) उपदफा (२) वमोजिम कुनै पनि व्यक्तिले त्यस्तो जग्गा व्यवस्थापन वा घडेरीको विकास (प्लटिड) गर्दा शहरी विकास, भवन निर्माण तथा वस्ती विकास सम्बन्धी राष्ट्रिय मापदण्ड, २०७२ का साथै देहायको मापदण्ड पूरा गर्नु पर्नेछ ।

(क) जग्गा व्यवस्थापन वा घडेरी विकास (प्लटिड) गर्दा प्रचलित कानून वमोजिम संस्था स्थापना गरी नगरपालिकामा दर्ता गर्नुपर्नेछ तर कसैको पैत्रिक सम्पत्तिको रूपमा प्राप्त जग्गा खण्डित वा टुक्रा गरि बेच बिखन गर्न चाहेमा भने यस ऐन वमोजिम दर्ता गर्नु पर्ने छैन ।

(ख) खण्ड (क) वमोजिमको संस्था नगरपालिकामा समेत कनुनी रूपमा दर्ता गरेको हुनु पर्नेछ।

(ग) उपदफा (१) वमोजिम दर्ता भएको कम्पनीले जग्गा व्यवस्थापन वा घडेरी विकास (प्लटिड) गर्न चाहेको क्षेत्र वरीपरीको सार्वजनिक जग्गा, खोला, पैनी, धार्मिक स्थल, विद्यालय, ऐतिहासीक सम्पदामा कुनै असर नपर्ने गरी नाप नक्सा सहितको विवरण कार्यालयमा पेश गर्नु पर्नेछ ।

(घ) जग्गा व्यवस्थापन वा घडेरी विकास (प्लटिड) गर्न चाहेको कम्पनीले खण्ड (ग) वमोजिमको विवरणका साथै त्यस्तो क्षेत्रमा खोलीने बाटोको चौडाई राष्ट्रिय मापदण्ड अनुरूपको हुनुपर्नेछ । पानी निकासको उचित प्रवन्ध, वच्चाको लागि मनोरञ्जन पार्क लगायतका दफा ९ वमोजिमको समितिले तोकेको अन्य मापदण्ड सहितको नक्सा र आवश्यक विवरण समेत कार्यालयमा पेश गर्नुपर्नेछ ।

१२. अनुमती दिन सकिने: दफा ११ वमोजिमका सर्त र मापदण्ड पुगेको त्यस्तो जग्गा व्यवस्थापन वा घडेरी विकास (प्लटिड) गर्दा व्यवस्थीत शहीकरणमा प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने देखेमा यस ऐन

वमोजिमको भूउपयोग कार्यान्वयन समीतीको सीफारीसमा प्रमुखले अनुसुची (१) वमोजिमको ढाँचामा अनुमती दिनेछ ।

१३. अनुमति लिन सकिने : यस ऐनमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि प्रैत्रिक रुपमा प्राप्त जग्गा सम्बन्धित जग्गाधनी जग्गा विकास गर्न वा प्लटिङ गर्न चाहेमा यस ऐन वमोजिमको मापदण्ड पुरा गरि यस ऐन वमोजिम अनुमति लिई त्यस्तो जग्गाको विकास वा प्लटिङ गर्न सक्नेछ । त्यस्तो जग्गाधनीले कुनै पनि निकायमा यस ऐन वमोजिम संस्था दर्ता गरि रहनु पर्ने छैन ।

१४. सामूहिक आवास क्षेत्र कम्पनी सम्बन्धि व्यवस्था: (१) इटहरी उपमहानगरपालिका क्षेत्रमा संयुक्त आवास कम्पनी खोली आवास क्षेत्र निर्माण गर्न चाहेमा प्रचलीत कानुन वमोजिम स्वीकृत लिएको संस्थाले नगरपालिकाको अनुमती लिएर निर्धारित क्षेत्रमा मात्र त्यस्तो संयुक्त आवास निर्माण प्रारम्भ गर्नु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) वमोजिम संयुक्त आवास कम्पनी स्थापना गरी आवास क्षेत्र निर्माण गर्न चाहेमा यस ऐन वमोजिमको भूउपयोग परिषद्ले निर्धारण गरेको मापदण्ड वमोजिम दफा ९ वमोजिमको समिति समक्ष देहायको कागजात र विवरण सहित कार्यालयमा निवेदन दिनुपर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) वमोजिम निवेदन दिदा आवास निर्माण क्षेत्रको जग्गाको नक्सा, सडक, मनोरञ्जन स्थल पानी बत्ती पानी निकासको व्यवस्था उल्लेख गरी भूउपयोग परीषद्ले तोकेको अन्य मापदण्ड समेत उल्लेख गर्नुपर्नेछ ।

(४) उपदफा (२) वमोजिम निवेदन परेमा भूउपयोग कार्यान्वयन समीतीले आवश्यक जाँचबुझ गरी अनुमती दिन सिफारीस गरेमा प्रमुखले अनुमती दिनेछ ।

(५) उपदफा (४) वमोजिमको निर्माण अनुमती दिदा इटहरी उपमहानगरपालिकाको सडक र खोला मापदण्ड घरनक्सा सम्बन्धि ऐन र प्रचलित कानुनलाइ समेत आधार मान्नु पर्नेछ ।

(६) सामूहिक आवास गृह निर्माण सम्बन्धि अन्य व्यवस्था तोकिए वमोजिम हुनेछ ।

१५. **सिफारीस रोक्का गरीने:** यस ऐन वामोजिम अनुमति नलिई जग्गा व्यवस्थापन वा घडेरी विकास (प्लटिड) गरी जग्गा विक्री वितरण गरेमा वा संयुक्त आवास क्षेत्र निर्माण गरी विक्री गर्न चाहेमा वा आवास गृह निर्माण गरी विक्री गर्न कार्यालयले रोक्का गर्नेछ ।

१६. **सजाय:** (१) दण्ड जरीवाना सम्बन्धि व्यवस्था देहायको कसुर गरेमा देहाय वमोजिम जरिवाना गर्न सकिनेछ ।

(क) दफा ६ को व्यवस्था विपरीतको कार्य गरेमा पचास हजार रुपैया सम्म जरिवाना हुनेछ ।

(ख) दफा ११ को व्यवस्था विपरीत कुनै कार्य गरेमा एक लाख रुपैया सम्म जरिवाना हुनेछ ।

(ग) दफा १३ बमोजिम हुने हुनै कार्य गरेमा एक लाख सम्म जरिवानाको साथै प्रचलीत कानुन बमोजिम अन्य सजाय वा जरिवाना हुनेछ ।

(२) उपदफा (१) वमोजिम जरिवाना गर्नु पूर्व सम्बन्धित निकायलाई सफाई पेश गर्न मौका दिनु पर्नेछ ।

१७. **सजाय गर्ने अधिकार:** (१) यस ऐन बमोजिम साजय गर्नु परेमा प्रमुखले कुनै कम्तिमा छैठौं तहको कर्मचारीलाई के कस्तो भएको हो होइन जाचबुझ गरी प्रतिवेदन दिन आदेश दिनेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम जाँचबुझ गर्दा यो ऐनको विपरित हुने गरी कुनै कार्य गरेको देखिएमा प्रमुखले प्रशासकीय अधिकृतलाई दण्ड जरिवानाको लागि आदेश दिन सक्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम जरिवाना गर्नु पूर्व सम्बन्धित पक्षलाई सफाई पेश गर्न मौका दिनु पर्नेछ ।

१८. **कार्यविधी मापदण्ड बनाउन सकिने :** यस ऐनको कार्यान्वयन गर्दा अन्य प्रचलित कानुनमा जुन सुकै व्यवस्था भएपनि कार्यापालिकाले आवश्यकता अनुसार भिन्न भिन्नै कार्यविधि र मापदण्ड स्वीकृत गरी कार्यान्वयन गर्न सकिनेछ ।