शहिद लखन गाउँपालिको

पुराना भवनहरुको व्यवस्थापन सम्बन्धी (भवन अभिलेखिकरण) निर्देशिका, २०७८

प्रस्तावना :शहिद लखन गाउँपालिका भित्र निमार्ण भएका भवनहरुको नक्शा पास एवंम अभिलेखीकरणलाई व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ शहिद लखन गाउँपालिका क्षेत्र भित्र यस अघि बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७५ लागु हुनु पूर्व निर्मित भवनहरु र सो मापदण्ड लागु भए पश्चात तत्कालीन प्रचलित कानुन बमोजिम नक्सा पास गर्नु पर्नेमा नक्सा पास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृत बेगर हेरफेर गरी वा भवन मापदण्ड विपरित बनाएका तर गाउँकार्यपालिकाको मिति २०७५।०३।१० को निर्णय अनुसारको सडक मापदण्ड पूरा गरेका भवनहरु अभिलेखीकरण गरी शहिद लखन गाउँपालिकाको व्यवस्थित बस्ती विकास तथा शहरीकरणको अवधारणालाई मूर्त रुप दिन एक पटकका लागि अभिलेखीकरण गर्ने कार्यलाई व्यवस्थित गर्न बाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा १०२ बमोजिम शहिद लखन गाउँपालिकाको गाउँ सभा बाट स्वीकृत गरी लागु गरिएको छ ।

परिच्छेद –१
प्रारम्भिक

१) संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ : (१) यो निर्देशिकाको नाम शहिद लखन गाउँपालिकाको पुराना भवनहरुको व्यबस्थापन सम्बन्धी (भवन अभिलेखिकरण) निर्देशिका २०७८ रहेको छ ।

(२) यो निर्देशिका तुरुन्तै प्रारम्भ हुनेछ ।

२) परिभाषा : विषय वा प्रसङ्गले अन्य अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा

क) "सभा" भन्नाले संविधानको धारा २२२ बमोजिमको गाउँ सभा सम्झनु पर्छ ।

ख) "कार्यपालिका" भन्नाले शहिद लखन गाउँकार्यपालिकालाई सम्झनु पर्छ ।

ग) "अध्यक्ष" भन्नाले सभाको अध्यक्षलाई सम्झनु पर्छ ।

घ) "गाउँपालिका" भन्नाले शहिद लखन गाउँपालिकालाई सम्झनु पर्छ ।

ङ) "भवन संहिता" भन्नाले बस्ती विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७५ तथा निर्माण सम्बन्धी अन्य प्रचलित कानुनलाई सम्झनु पर्छ ।

च) "वडा कार्यालय" भन्नाले शहिद लखन गाउँपालिकाका वडा कार्यालयहरु सम्झनु पर्छ ।

छ) "प्राविधिक" भन्नाले शहिद लखन गाउँपालिका वा वडा कार्यालयबाट जग्गा वा भवन नापजाँच गर्नका लागि खटाइएका प्राविधिक कर्मचारीलाई सम्झनु पर्छ ।

ज) "घरधनी" भन्नाले बनाएको घरको स्वामित्व भएको व्यक्तिलाई सम्झनु पर्छ ।

झ) "सँधियार" भन्नाले घर रहेको जग्गा सँग सिमाना जोडिएका सबै जग्गा धनीहरुलाई सम्झनु पर्छ ।

३) भवन अभिलेखीकरण सम्बन्धी व्यवस्था :

(१) भवन संहिता २०७५ लागु हुनु पूर्व निमार्ण भएका र यस गाउँपालिकामा मिति २०७५।०३।२१ बाट भवन संहिता २०७५ लागु भईसकेपछि भवन निर्माण अनुमति नलिई निर्माण भएका भवन, भवन संहिता २०७५ पुर्ण रुपमा पालना नभएका तर यस गाउँपालिकाको सडक मापदण्ड पूर्ण रुपमा पालना भएका भवनहरुलाई जस्ताको त्यस्तै जुन अवस्थामा छ सोही अनुसारको नक्सा तथा फोटो माग गरी घर नक्सा प्रमाणित गरी भवन अभिलेखीकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराइनेछ ।

(२) भवन संहिता २०७५ बमोजिम प्रक्रियामा आइसके पश्चात नियम बमोजिम पूरा गरी आएका वा नक्सा स्वीकृती लिएको तर निर्माण सम्पन्नको प्रमाणपत्र प्राप्त नगरिसकेका तर आफूखुसी तल्ला थप वा फरक प्रकृतिको भवन निमार्ण गरेमा यस पूर्व स्वीकृती दिएका कागजात गाउँपालिकाको अध्यक्षबाट रद्ध गरी सडक मापदण्ड पूरा गरेको अवस्थामा मात्रै अभिलेखीकरण गर्ने ।

(३) निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्राप्त गरिएका तर आफू खुशी तला थप फरक प्रकृतिका भवन निर्माण गरेमा गाउँपालिकाबाट तला थपको स्वीकृति प्रदान गरिनेछैन ।

(४) यो निर्देशिका लागु भईसके पस्चात गाउँपालिकाको इजाजत बेगर निर्माण भएका कुनैपनि भवनलाई नक्सा पास गरिनेछैन । त्यस्ता घरहरुको सम्बन्धमा अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र मात्र उपलब्ध गराइनेछ ।

४) भवन अभिलेखीकरण राजश्व सम्बन्धमा :

(१) भवन संहिता २०७५ लागु हुनु पूर्व बनेका भवनहरुको हकमा अभिलेखीकरण दस्तुर घरनक्सा पास दस्तुर बराबर लिई अभिलेखीकरण गर्ने ।

(२) भवन संहिता २०७५ लागु भइसकेपछि घर नक्सा पास नगरी तर गाउँपालिकाको भवन तथा सडक मापदण्ड अनुसार बनेका घरहरुको हकमा नक्सा पास दस्तुर र सो दस्तुरको २५% थप दस्तुर लिई अभिलेखीकरण गर्ने ।

(३) भवन संहिता २०७५ लागु भईसकेपछि गाउँपालिकाको भवन मापदण्ड अनुसार नबनेका तर सडक मापदण्ड पालना गरी बनेका भवनहरुको हकमा नक्सापास दस्तुर र सो दस्तुरको ५०% थप दस्तुर लिई अभिलेखीकरण गर्ने ।

(४) यो निर्देशिका लागु हुनु अघि निवेदन दर्ता भई अभिलेखीकरणको लागि राजश्व बुझाइसकेका भवनहरुको हकमा मापदण्ड बमोजिम देखिएमा थप दस्तुर नलिई घर नक्सा अभिलेखीकरण गरिनेछ ।

परिच्छेद– २

भवन अभिलेखीकरण सम्बन्धी प्रक्रिया

५) भवन अभिलेखीकरणका लागि निम्न अनुसार प्रक्रिया अबलम्वन गरिनेछ ।

(१) पुराना भवनहरुको अभिलेखीकरण गर्न सार्वजनिक संञ्चार माध्यममा ३५ दिने सार्वजनिक सूचना प्रकाशन तथा प्रसारण गरिनेछ ।

(२) सम्बन्धित ब्यक्तिले अनुसूची -१ अनुसारको ढाचाँमा निर्णय भए बमोजिको राजश्व तिरी निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

(३) सम्बन्धित कार्यालयको भवन तथा बस्ती विकास उपशाखा बाट घरनक्सा अभिलेखीकरण किताब निर्णय भए बमोजिको राजश्व लिई उपलब्ध गराउने ।

(४) निवेदन दर्ता भई सकेपछि अनुसूची -२ अनुसारको ढाचाँमा सर्जमिन मुचुल्का गर्ने ।

(५) स्थलगत मुचुल्का भई आएपछि अनुसूची -३ बमोजिम वडा कार्यालयले सिफारिस गरी गाउँपालिकामा पठाउने ।

(६) गाउँपालिका बाट प्राविधिक कर्मचारी (अमिन) खटाउने र प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत रुपमा बुझी प्रतिवेदन पेश गर्ने ।

(७) प्राविधिक प्रतिवेदनका आधारमा बन्ने अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

(८) वडा कार्यालयमा निवेदन दर्ता गरी वडा कार्यालयको सिफारिस भई गाउँपालिकामा दर्ता भएको मिति देखि २०७९ कार्तिक मसान्त सम्म घरनक्सा अभिलेखीकरण राजश्व शुल्क बुझाई प्रमाणपत्र लिई सक्नुपर्नेछ ।

परिच्छेद -३

विविध

६) यस निर्देशिका बमोजिम अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र प्रदान गरिएका सबै भवनहरुको सम्बन्धमा गाउँपालिकाले यसपछि जारी गर्ने जुनसुकै निर्णय तथा शर्तहरु अनिवार्य रुपमा घर धनीले पालना गर्नुपर्नेछ ।

७) पुराना भवन संरचनाको नक्सा निमार्ण बापत तपसिल बमोजिमको सेवा शुल्क परामर्श दाताहरुले नबढाई लिन सक्नेछ । तोकिएको शुल्क भन्दा बढी लिएको पाइएमा त्यस्ता परामर्श दाताहरुलाई कालो सूचीमा राखिनेछ ।

अ) भूईतल्लाको ८०० वर्गफिट सम्मका भवन संरचनाको रु ५०००/- (पाँच हजार सम्म) ।

आ) भूईतल्लाको १००० वर्गफिट सम्मका भवन संरचनाको रु ६०००/- (छ हजार सम्म) ।

इ) १००० वर्गाफिट देखि २००० वर्गफिट सम्मका भवन संरचनाको रु ७५००/-(सात हजार सम्म)

ई) २००० वर्गफिट देखि माथिका भवन संरचनाको रु १००००/- (दश हजार सम्म)।

उ) प्रत्येक थप तल्लाको हकमा माथि उल्लेखित भूईतल्लाको रकमको ५० प्रतिशतले हुन आउने थप रकम ।

८) सामान्य र कच्ची घरहरुको नक्शा निमार्ण गर्नु अनिवार्य हुने छैन त्यस्ता घरहरुको विवरण खुलाई अभिलेखीकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराइनेछ । अभिलेखीकरणका लागि सामान्य घर का १००० /-(एक हजार रुपैया) र कच्ची घरको लागि रु ५०० /- (पाचँ सय रुपैया) अभिलेखीकरण शुल्क तिर्नुपर्नेछ ।

९) घर नक्सा अभिलेखीकरण अवधिमा भवन तथा बस्ती विकास उपशाखा बाट खटिजाने कर्मचारीहरुलाई प्रोत्साहन भत्ता उपलब्ध गराईनेछ ।

१०) भवनको वर्गीकरण :

(क) पक्की भवनः आर.सी.सी. पिल्लर, बिम र छाना भएको ।

(ख) साधारण घरः इट्टा वा ब्लक वा ढुङगामा सिमेन्टको जोडाइ भएको टिन वा पक्कि छाना भएको भवन।

(ग) सामान्य घरः काँचो इट्टा वा ढुङगा र माटोको जोडाइमा टिन, टायल वा खरको छाना भएको घर ।

(घ) कच्चि घरः काठ वा बाँस वा कच्ची भित्तामा टिन वा खरको छाना भएको वा काठको खाँवा गाडी बनाएको घर ।

११) यो निर्देशिका लागु भैसकेपछि गाउँपालकिाबाट अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र नलिएका कुनै पनि घर भवनलाई प्राकृतिक प्रकोपबाट भएको क्षतीको लागि राहत रकम उपलब्ध गराइने छैन ।

१२) अभिलेख प्रमाणपत्र को नमुना अनुसूची ४ बमोजिम हुनेछ ।

१३) भवन अभिलेखिकरण सम्बन्धी अन्य कागजातहरु भवन अभिलेखीकरण दरखास्त फारम बमोजिमको हुनेछ ।

परिच्छेद -४

बाधा अड्काउ फुकाउ

१४) कार्यालयमा दिइएको निवेदन अनुसार कार्यालय बाट खटिई गएको डोर लाई कुनै शंका भएमा सँधियारको जग्गा विवाद नटुङिगने समय सम्म अभिलेखीकरण प्रक्रिया अघि बढाइने छैन । तर समस्या सामाधान भएपछि अभिलेखीकरण गर्नु पर्नेछ ।

१५) कुनै कुराको दुविधा भई विशेष परिस्थिति उत्पन्न भएमा गाउँ कार्यपालिका पूर्वाधार विकास समितिको सिफारिस बमोजिम गाउँ कार्यपालिकाले बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।

अनुसुचि -१

निर्देशिकाको दफा ५ (ख) सगँ सम्बन्धित

निवेदनको ढाचाँ

मिति : ....

श्रीमान अध्यक्ष ज्यू

......................वडा कार्यालय शहिद लखन गाउँपालिका,

....................., गोरखा

विषय : भवन अभिलेखीकरणका लागि सिफारिस पाउँ ।

महोदय ,

प्रस्तुत सम्बन्धमा मेरो नाममा दर्ता भएको साविक गोरखा जिल्ला.......................... गा. वि. स. वडा नं. ......हाल शहिद लखन गाउँपालिका वडा न. ....कि.न. ....क्षे.फं ....जग्गामा मैले ....सालमा ....कोठाको ....क्षेत्रफलको ......तले घर निमार्ण गरेको र पुर्वमा ....को पश्चिममा ....को उत्तरमा ....दक्षिणमा ....को जग्गाको साधँ सिमानालाई समेत असर नपुऱ्याई निमार्ण गरेको र सो घरको नक्सापास नगरेकोले शहिद लखन गाउँपालिकाले निमार्ण गरेको मापदण्ड राम्रोसगँ बुझी सहमत भै लाग्ने दस्तुर दिन समेत तयार भै घर नक्सा पासका लागि सिफारिस गरिदिनुहुन यो निवेदन पेश गरेको छुँ । मैले माथि उल्लेख गरेका विवरण झुट्टा ठहरे कानुन बमोजिम सहुँला बुझाउँला ।

बायाँ	दायाँ

निवेदक नाम :

हस्ताक्षर

ठेगाना :

टोल :

सम्पर्क नम्बर :

वडा कार्यालयमा सिफारिस पत्र साथ तपसिल बमोजिमका कागजात सहित आवेदन दर्ता गर्नुपर्नेछ ।

क) नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि -१ थान

ख) जग्गा धनी प्रमाणपूर्जा प्रतिलिपि -१ थान

ग) चालु आ.ब.को कर वा तिरो तिरेको रसिदको प्रतिलिपि -१ थान

घ) घरको नक्सा -२ थान

च) जग्गाको नक्सा -१ थान

छ) घरको फोटो -१ थान

उपयुक्त कागजात सम्बन्धित व्यक्तिले फाइलमा राखी बुझाउनु पर्नेछ ।

वडामा निवेदन दर्ता गरी दर्ता नं फाइलमा समेत राख्नुपर्ने छ ।

अनूसुची -२

निर्देशिकाको दफा ५ (घ) सगँ सम्बन्धित

<u>सरजमिनको ढाचाँ</u>

शहिद लखन गाउँपालिका

.... नं वडा को कार्यालय

...................., गोरखा

गण्डकी प्रदेश, नेपाल

२०७३

प.स मिति :
च.न.

<u>सर्जमिन</u>

शहिद लखन गाउँपालिका वडा नं. ....साविक ......कि.न. ....क्षेत्रफल ....मा श्री ....ले यस कार्यालयमा दिएको निवेदनमा माथि स्थलगत चेकजाँच (मुचुल्का) मार्फत गर्दा श्री ....ले ....सालमा निमार्ण गरेको ठीक साँचो हो । यो भवनको अभिलेखीकरण गरिदिएमा हाम्रो कुनै किसिमको दावि विरोध हुनेछैन । पछि होइन छैन भनी कहीँ कतै उजुरी समेत गर्ने छैनौं । साथै वडा कार्यालयबाट खटी गएको डोरले सोधनी गर्दा हाम्रो चित्त बुझ्यो । निजले सडकको केन्द्र भागबाट ....मिटर छाडी घर निमार्ण गरेको देखिन्छ /पाइएको छ ।

साक्षीहरु

१)

२)

३)

रोहवरमा

टोल विकास समितिको अध्यक्ष श्री ....

वडा अध्यक्ष/सदस्य श्री ....

वडा कार्यालयबाट काम तामेली गर्ने कर्मचारी श्री ....

इतिसंम्वत ....

अनुसुची -३

निर्देशिकाको दफा ५ (ङ) सगँ सम्बधित

वडा कार्यालयले गा. पा.मा गर्ने सिफारिसपत्रको ढाचाँ

शहिद लखन गाउँपालिका

.... नं वडा को कार्यालय

..................., गोरखा

गण्डकी प्रदेश, नेपाल

२०७३

प.स मिति :

च.न.

विषय : भवन अभिलेखीकरणको लागि सिफारिस गरी पठाइएको बारे ।

प्रस्तुत विषयमा शहिद लखन गाउँपालिका वडा नं ....साविक ....कि.न. ....क्षे.फ . ...जग्गामा भवन निमार्ण गरेका जग्गा धनी श्री ....ले यस कार्यालयमा घर नक्सापासका लागि सिफारिस गरिपाउँ भनी दिएको निवेदन माथि जाचबुझ गर्दा निजले पेश गरेको भवनको अभिलेखीकरण गर्न तोकिएको भवन तथा सडक मापदण्डहरु पूरा भएको देखिएकोले घरनक्सा अभिलेखीकरण गरी दिनुहुन सिफारिस साथ अनुरोध छ ।

....

वडा अध्यक्ष

शहिद लखन गाउँपालिका कार्यालयमा सिफारिस पत्र साथ तपसिल बमोजिमका कागजात सहित आवेदन दर्ता गर्नुपर्नेछ ।

क) सिफारिस पत्र -१ थन

ख) नक्साको प्रतिलिपि -२ थान

ग) नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्र को प्रतिलिपि -१ थान

घ) एकिकृत सम्पतिकर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि -१ थान

ङ) पासपोर्ट साइजको फोटो - २ थान

च) फाइल -१ थान

छ) नक्सापास फारम -१ थान सम्बन्धित ब्यक्ति/परामर्श दाताले भरी ल्याउनु पर्नेछ र नियमानुसारको राजश्व तिर्नुपर्नेछ ।

नोट-माथि उल्लेखित कागजपत्र पेश भएमा शहिद लखन गाउँपालिकाको भवन तथा बस्ती विकास उपशाखाले दर्ता गरी काम अघि बढाउनुपर्नेछ ।

अनुसुचि-४

निर्देशिकाको दफा १२ सगँ सम्बन्धित

भवन अभिलेखीकरणको प्रमाणपत्रको ढाचाँ

शहिद लखन गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
घैरुङ्ग, गोरखा
गण्डकी प्रदेश, नेपाल
२०७३

प.स मिति :

च.न.

भवन अभिलेखीकरण प्रमाण पत्र

.....................जिल्ला ....न.पा./गा.पा. वडा नं. ....स्थायी ठेगाना भई हाल शहिद लखन गा.पा. वडा नं. ......बस्ने श्री ....ले साविक ....वडा नं..................कि न. ....को क्षेत्रफल ....मा मिति .... मा निमार्ण सम्पन्न भै सकेको भनी पेश गर्नु भएको निवेदन उपर कारबाही हुदाँ साथै मिति ....मा गा.पा. को प्राविधिकबाट स्थलगत निरीक्षण गर्दा मिति ....मा निमार्ण कार्य सम्पन्न भएको भन्ने प्रतिवेदन पेश हुन आएकोले निजलाई भवन अभिलेखीकरणको लागि प्रमाणपत्र प्रदान गरिएको छ ।

क्र.स.	तल्ला	साविक निमार्ण भईसकेको क्षेत्रफल वर्गफिट /वर्गमिटर	जग्गाको क्षेत्रफलको वर्गफिट /वर्गमिटर	सम्पन्न मिति
१				
२				
३				
४				

घरको अगाडि १ वटा बिरुवा अनिवार्य रुपमा लगाउने छु भनी सही गर्ने घरधनीको दस्तखत । ....

....	....	....	....	....
अमिन	वडा प्राविधिक	भवन तथा बस्ती विकास उपशाखा प्रमुख	शाखा प्रमुख	प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

नोट-नक्साको सवै पानाहरु तथा अभिलेखीकरण प्रमाणपत्रमा मिति ....को ....वडा कार्यालयको च.न. ....को सिफारिस पत्रको आधारमा अभिलेखीकरण गरिएको भनी उल्लेख गर्ने ।

असोज २२, २०७८ मा बसेको शहिद लखन गाउँपालिकाको गाउँ कार्यपालिकाको बैठकले संशोधनबिना सर्वसम्मतिले पारित गरेको व्यहोरा प्रमाणित गर्दछु ।

....

जीवन बहादुर आले मगर

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

शहिद लखन गाउँपालिका

मितिः २०७८।०६।२२