नगर सभावाट स्वीकृत मिति: २०७५।११।१९
प्रमाणिकरण मिति : २०७५।११।१९

लमही नगरपालिका पुराना भवनहरुको अभिलेख व्यवस्थापन् सम्बन्धि निर्देशिका, २०७५

पृष्ठभुमिः

लमही नगरपालिका भित्र निर्माण भएका भवनहरुको नक्शापास एवम् अभिलेखिकरणलाई व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ लमही नगरपालिका क्षेत्रभित्र यस अघि भवन संहिता, २०७२ लागु हुनु पूर्व निर्मित भवनहरु र भवन संहिता, २०७२ लागु भए पश्चात तत्कालिन प्रचलित कानून बमोजिम नक्शा पास गर्नु पर्नेमा नक्शा पास नगरी वा पास भएको नक्शामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी वा मापदण्ड विपरीत बनाएका भवनहरुको अभिलेखिकरण गरी लमही नगरपालिकाको व्यवस्थित बस्ती विकास तथा शहरीकरणको अवधारणलाई मूर्त रुप दिन एक पटकका लागि अभिलेखिकरण गर्ने कार्यलाई व्यवस्थित गर्न वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ बमोजिम लमही नगर सभावाट स्वीकृत गरी लागु गरिएको छ।

परिच्छेद - १

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

क) यो निर्देशिकाको नाम "लमही नगरपालिका पुराना भवनहरुको अभिलेख व्यवस्थापन् सम्बन्धि निर्देशिका, २०७५" रहेको छ।

ख) यो निर्देशिका तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ।

२. परिभाषा : विषय वा प्रसङ्गले अन्य अर्थ नलागेमा,

क) "सभा" भन्नाले संविधानको धारा २२३ बमोजिमको नगर सभा सम्झनुपर्छ।

ख) "कार्यपालिका" भन्नाले लमही नगर कार्यपालिका सम्झनु पर्छ।

ग) "अध्यक्ष" भन्नाले सभाको अध्यक्षलाई सम्झनुपर्छ।

घ) "नगरपालिका" भन्नाले लमही नगरपालिका सम्झनु पर्छ।

ङ) "भवन संहिता" भन्नाले बस्ती विकास/शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत निर्माण मापदण्ड, २०७२ तथा निर्माण सम्बन्धि अन्य प्रचलित कानूनलाई सम्झनु पर्छ।

च) वडा कार्यालय भन्नाले लमही नगरपालिकाका वडा कार्यालयहरु सम्झनु पर्छ।

छ) "प्राविधिक" भन्नाले लमही नगरपालिका वा वडा कार्यालयबाट जग्गा वा भवन नापजाँच गर्नको लागि खटाइएको प्राविधिक कर्मचारीलाई सम्झनु पर्छ।

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

झ) सँधियार भन्नाले घर रहेको जग्गासँग सिमाना जोडिएका सबै जग्गाधनीहरुलाई सम्झनु पर्छ।

ञ) यस पछि भवन संहिता, २०७२ लेखिएमा यसै निर्देशिकाको दफा २ को "ङ" लाई सम्झनुपर्नेछ।

३. भवन अभिलेखिकरण सम्बन्धी व्यवस्था :

क) भवन संहिता, २०७२ लागु हुनु पूर्व निर्माण भैसकेका घरहरु जस्ताको तस्तै जुन अवस्थामा छ सोही अनुसारको नक्शा तथा फोटो माग गरी घर नक्शा प्रमाणित गरी भवन अभिलेखिकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

ख) भवन संहिता, २०७२ लागु भैसकेपछि भवन निर्माण अनुमति नलिई निर्माण भएका तर भवन निर्माण संहिता, २०७२ र सडक मापदण्ड तथा अन्य प्रचलित कानून /मापदण्ड पूर्ण रुपमा पालना भएका वा मापदण्ड पालना नभएका भवनहरुलाइ जस्ताको तस्तै जुन अवस्थामा छ सोही अनुसारको नक्शा तथा फोटो माग गरी घर नक्शा प्रमाणित गरी भवन अभिलेखिकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

ग) भवन सहिंता, २०७२ वमोजिम प्रक्रियामा आई सकेपश्चात नियम बमोजिम प्रक्रिया पुरा गरि आएका वा नक्सा स्विकृती लिई आफु खुशी तला थप वा फरक प्रकृतिको भवन निर्माण गरेमा यस पूर्व स्किृत दिएका कागजात नगर प्रमुख वाट रद्द गरि अभिलेखिकरण गर्ने ।

घ) यो निर्देशिका लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका घरहरुलाई जुन अवस्थामा छन् सोही अवस्थामा एक पटकका लागि अभिलेखिकरण गर्ने ।

४. भवन अभिलेखिकरण राजश्व सम्बन्धमा

क) भवन संहिता, २०७२ लागुहुनु पूर्ब बनेका भवनहरुको हकमा अभिलेखिकरण दस्तुर घरनक्शा पास दस्तुर वरावर लिई अभिलेखिकरण गरिदिने ।

ख) भवन संहिता, २०७२ लागु भैसकेपछि घरनक्शा पास नगरी तर नगरपालिकाको भवन मापदण्ड अनुसार बनेका घरहरुको हकमा नक्शा पास दस्तुर र सो दस्तुरको २५% थप दस्तुर लिई अभिलेखिकरण गर्ने ।

ग) भवन संहिता, २०७२ लागु भैसकेपछि मापदण्ड पालना नगरी बनेका भवनहरुको हकमा नक्शापास दस्तुर र सो दस्तुरको ५०% थप दस्तुर लिई अभिलेखिकरण गर्ने ।

घ) भवन सहिंता, २०७२ वमोजिम प्रक्रियामा आई नियम वमोजिम प्रकिया पुरा नगरी आफु खुशि तला थप वा फरक प्रकृतिको भवन निर्माण गरेमा अभिलेखिकरण गर्न नक्शापास दस्तुर र सो दस्तुरको ७५% थप दस्तुर लिने ।

ङ) यो निर्देशिका लागु हुनु अघि निवेदन दर्ता भई अभिलेखिकरणको लागि राजश्व बुझाईसकेका भवनहरुको हकमा थप दस्तुर नलिई घर नक्सा अभिलेखिकरण गरिनेछ ।

परिच्छेद - २

भवन अभिलेखिकरण सम्बन्धि प्रकिया

५. भवन अभिलेखिकरणका लागि निम्न अनुसार प्रकिया अवलम्बन गरिने छ :

क) पुराना भवनहरुको अभिलेखिकरण गर्न सार्वजनिक संचार माध्यममा ३५ दिने सूचना प्रकाशन/प्रसारण गर्ने ।

ख) सम्वन्धित व्यक्तिले अनुसूची - १ अनुसारको ढाँचामा निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

ग) सम्बन्धित वडा कार्यालय बाट घरनक्सा अभिलेखिकरण किताव रु. ५१०।- राजश्वलिई उपलब्ध गराउने ।

घ) निवेदन दर्ता भई सकेपछि अनुसूची - २ अनुसारको ढाँचामा सर्जमिन मुचुल्का गर्ने ।

ङ) स्थलगत मुचुल्का भै आएपछि अनुसुचि - ३ वमोजिम वडा कार्यालयले सिफारीश गरी नगरपालिकामा पठाउने ।

च) नगरपालिकाबाट प्राविधिक कर्मचारी खटाउने र प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत रुपमा बुझि प्रतिवेदन पेश गर्ने ।

छ) सम्बन्धित वडा कार्यालय तथा प्राविधिक प्रतिवेदनका आधारमा भवन अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

ज) वडा कार्यालयमा निवेदन दर्ता गरि वडा कार्यालयको सिफारिस भई नगरपालिकामा दर्ता भएको मिति देखि २०७६ अषाढ मसान्त सम्म घरनक्सा अभिलेखिकरण राजश्व शुल्क बुझाई प्रमाण पत्र लिई सक्नुपर्नेछ ।

परिच्छेद - ३

विविध

६. यस निर्देशिका बमोजिम अभिलेखीकरण प्रमाण पत्र प्रदान गरिएका सवै भवनहरुको सम्वन्धमा नगरपालिकाले यस पछि जारी गर्ने जुनसुकै निर्णय तथा शर्तहरु अनिवार्य रुपमा घर धनीले पालना गर्नुपर्नेछ ।

७. पुराना भवन संरचनाको नक्सा निर्माण वापत तपसिल बमोजिमको सेवा शुल्क परामर्श दाताहरुले नबढाई लिनु पर्नेछ । तोकिएको शुल्क भन्दा बढी लिएको पाईएमा त्यस्ता परामर्श दाताहरुलाई कालो सूचीमा राखिनेछ ।

अ. भुईतलाको ८०० वर्ग फिट सम्मका भवन संरचनाको रु ३,०००।- (तीन हजार) सम्म,

आ. भुईतलाको १००० वर्ग फिट सम्मका भवन संरचनाको रु ४,५००।- (चार हजार पाँच सय) सम्म,

इ. १००० वर्गफिट देखि २००० वर्ग फिट सम्मका भवन संरचनाको रु ६,०००।- (छ हजार) सम्म,

ई. २००० वर्ग फिट देखि माथिका भवन संरचनाको रु ७,५००।- (सात हजार पाँच सय) सम्म,

उ. प्रत्येक थप तलाको हकमा पहिलो तलाको लागि माथि उल्लेखित भुईतलाको रकमको ४० प्रतिशतले हुन आउने रकम कम लिने । साथै दोश्रो तलामा माथि उल्लेखित भुईतलाको रकमको ५० प्रतिशतले हुन आउने रकम कम लिने

८. सामान्य र कच्ची घरहरुको नक्सा निर्माण गर्नु अनिवार्य हुनेछैन । यस्ता घरहरुको विवरण खुलाई अभिलेखीकरणको प्रमाण पत्र उपलब्ध गराईनेछ । अभिलेखीकरणका लागि सामान्य घरको लागि रु १,०००।- (एक हजार) र कच्चि घरको लागि रु ५००।- (पाँच सय) अभिलेखीकरण शुल्क तिर्नुपर्नेछ ।

९. घरनक्सा अभिलेखिकरण अवधिमा भवन तथा बस्ती विकास उपशाखा वाट खटिई जाने कर्मचारीहरुलाई प्रोत्साहन भत्ता स्वरुप नगर कार्यपालिकावाट स्विकृत भए बमोजिमको नगरपालिकाको आन्तरिक कोषवाट उपलब्ध गराईनेछ ।

१०. भवनको वर्गिकरण

पक्कि भवन : आर.सि.सि. पिलर, विम र छाना भएको ।

साधारण घर : इटा वा ढुंगामा माटो वा सिमेन्टको जोडाई भएको टिन वा पक्की छाना भएको भवन ।

सामान्य घर : काँचो इटा वा ढुगां र माटोको जोडाइमा टिन वा फुसको छाना भएको घर ।

कच्ची घर : माटो वा फुसको भित्तामा फुस वा टिनको छाना भएको वा काठको खाँवा गाडी बनाईएको घर ।

११. यो निर्देशिका लागु भैसकेपछि नगरपालिकावाट अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र नलिएका कुनै पनि घर भवनलाई प्राकृतिक प्रकोपवाट भएको क्षेतीको लागि राहत रकम उपलब्ध गराईने छैन ।

१२. अभिलेख प्रमाण पत्रको नमुना अनुसूची ४ बमोजिम हुनेछ ।

परिच्छेद ४

बाधा अड्काउ फुकाउ

१३. वडामा दिईएको निवेदन अनुसार वडावाट खटिई गएको डोरलाई कुनै शंका भएमा संधियारको जग्गा विवाद नटुङगिने समय सम्म अभिलेखीकरण प्रक्रिया अघि बढ्ने छैन । तर समस्या समाधान भए पछि नक्सा पास वा अभिलेखीकरण गर्नु पर्नेछ ।

१४. कुनै कुराको दुविधा भई विशेष परिस्थिति उत्पन्न भएमा नगर कार्यपालिका, पूर्वाधार विकास समितिको सिफारिस बमोजिम नगर कार्यपालिकाले बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।

अनुसुचि — १
(निर्देशिकाको दफा ५ (ख) सँग सम्बन्धित)

निवेदनको ढाँचा

श्री अध्यक्ष ज्यू
————वडा कार्यालय,
लमही नगरपालिका,लमही, दाङ ।

विषय : घर नक्शा अभिलेखिकरणका लागी सिफारिस पाँउ ।

महोदय,

कार्यालयमा निवेदन गर्नाको कारण मेरो नाउँमा दर्ता भएको साविक जिल्ला दाङ————————वडा नं——— हाल लमही नगरपलिका वडा नं—— कि.नं — क्षे.फ — धुर जग्गामा मैले—— सालमा —— कोठाको —— तलाको ——क्षे.फ. को ——— तले घर निर्माण गरेको र पुर्वमा ——— को पश्चिममा ————को उत्तरमा—————— दक्षिणमा ————को जग्गाको सांध-सिमानालाई समेत असर नपुर्याई निर्माण गरेको र सो घरको नक्शापास नगरेकोले लमही नगरपलिका ले नर्माण गरेको मापदण्ड राम्रोसंग बुझी सहमत भै लाग्ने दस्तुर दिन समेत तयार भै घर नक्सापासका लागी सिफारिस गरिदिनुहुन यो निवेदन सादर पेश गरेको छु । मैले माथि उल्लेख गरेका विवरण झुटा ठहरे कानुन बमोजिक सहने छु / बुझाउने छु ।

दायाँ बाँया

हस्ताक्षर **निवेदक**

नामथर:
ठेगाना:
टोल:
सम्पर्क नं.:
वडाबाट काटेको र.नं:

- वडा कार्यालयले निवेदन साथ निम्न कागजात प्रमाण माग गर्ने ।

क) नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि — १ थान
ख) जग्गाधनि प्रमाणपुर्जा प्रतिलिपि — १ थान
ग) चालु.आ.व को ए.स.कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि — १ थान
घ) घरको नक्सा — १ प्रती
ङ) वडामा बुझाउनुपर्ने अन्य करहरु बुझाएको प्रमाण — १ थान
च) जग्गाको नक्शा — १ थान

उपर्युत्र कागजपत्र सम्बन्धित व्यत्तिले चिल्लो फाइलमा राखि बुझाउनु पर्नेछ ।

- वडामा निवेदन दर्ता गरी दर्ता नं फाइलमा समेत राख्नुपर्नेछ ।
- वडाबाट सो घरको लागि तपशिल बमोजिमको प्रक्रिया अघि बढाउनुपर्नेछ ।

अनुसुचि- २

(निर्देशिकाको दफा ५ (घ) सँग सम्बन्धित)

(सरजमिनको ढाँचा)

लमही नगरपलिका वडा नं.— साविक————कि.नं————क्षे.फ————मा श्री—————— ले यस कार्यालयमा दिएको निवेदनमा माथि स्थलगत चेकजाँच (मुचुल्का मार्फत) गर्दा श्री —————— ले ———— सालमा निर्माण गरेको ठिक साँचो हो । यो घरको नक्शापास गरिदिएमा हामीलाइ कुनै किसिमको दावी — विरोध छैन । पछि होइन छैन भनि कहिँ कतै उजुरी समेत गर्ने छैनौं । साथै वडा कार्यालयबाट खटी अएको डोरले सोधनी गर्दा हाम्रो चित्त बुझ्यो । निजले सडक अधिकार क्षेत्र—— मि. समेत छाडी घर निर्माण गरेको देखिन्छ/पाईएको छ ।

साक्षीहरु :

————

————

————

————

रोहवरमा ——— टोल विकास समितिको अध्यक्ष

वडा अध्यक्ष——— वडा समितिको कार्यालय

काम तामेल गर्ने कर्मचारी ————

इति संवत————————————

नगर सभावाट स्वीकृत मिति: २०७५।११।१९
प्रमाणिकरण मिति : २०७५।११।१९

अनुसुचि — ३

(निर्देशिकाको दफा ५ (ङ) सँग सम्बन्धित)

(सिफारिसपत्रकोढाँचा)

प.स. मिति——

च.नं.

श्री लमही नगरपलिकाको कार्यालय,लमही दाङ ।

विषयः घरनक्शा अभिलेखिकरणको लागी सिफारिस गरि पठाइएको बारे ।

प्रस्तुत विषयमा लमही नगरपलिका वडा नं.——साविक ————कि.नं——क्षे.फ——धुर जग्गामा घर निर्माण गरेका जग्गाधनी श्री ———— ले यस कार्यालयमा घर नक्शापासका लागी सिफारिस गरिपाउँ भनि दिएको निवेदन माथी जाँचबुझ गर्दा निजले पेश गरेको घरको अभलिखकरण गर्न तोकिएको मापदण्डहरु सवै पुरा भएको देखिएकोले घरनक्शा अभिलेखिकरण गरि दिन हुन सिफारिससाथ अनुरोध छ ।

————

वडाअध्यक्ष

- लमही नगरपलिका कार्यालयमा सिफारिस पत्र साथ तपशिल बमोजिमका कागजात सहित आवेदन दर्ता गर्नुपर्नेछ ।

क) सिफारिस पत्र — १ थान

ख) नक्शाको original copy र Photocopy — १/१ थान

ग) नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी — १ थान

घ) एकिकृत सम्पतिकर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि — १ प्रति

ङ) पासपोर्ट साइजको फोटो- ४ थान

च) प्लास्टिक कोटेड फाइल — १ थान

छ) नक्शापास फारम — १ थान (सम्बन्धित व्यक्तिले भरी ल्याउनु पर्ने) र राजश्व तिरि ल्याउनुपर्नेछ।

माथी उल्लेखित कागजपत्र पेश भएमा लमही नगरपलिकाको भवन तथा बस्ती विकास उप शाखाले दर्ता गरि काम अघि बढाउनुपर्नेछ।

)घर नक्शा अभलिखकरण प्रमाणपत्रमा मिति———को—— वडा कार्यालयको च.नं ————को सिफारिस पत्रको आधारमा भन्ने उल्लेख गर्ने ।(

नगर सभावाट स्वीकृत मिति: २०७५।११।१९
प्रमाणिकरण मिति : २०७५।११।१९

अनुसुचि — ४

(निर्देशिकाको दफा १२ सँग सम्बन्धित)

घर नक्सा अभिलिखकरण प्रमाण पत्रको ढाँचा

लमही नगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

लमही, दाङ

५ नं. प्रदेश, नेपाल

फोटो

घर नक्सा अभिलेख प्रमाण-पत्र

(निर्देशिका लागु हुनु भन्दा अगाडी निर्माण भईसकेका संरचनाको हकमा)

आ.व. : मिति :

नक्सा चलानी अभिलेख नं. :

............जिल्ला ....गा.पा./न.पा. वडा नं. ....थायी ठेगाना भई हाल लमही न.पा. वडा नं...... टोल बस्ने श्री ....ले साविक ....वडा नं. .... कित्ता नं. .... क्षेत्रफल................ मा निर्देशिका लागु हुनु भन्दा अगाडी घर, टहरा, पर्खाल निर्माण सम्पन्न भैसकेको भनि पेश गर्नु भएको निवेदन उपर कारवाही हुदा साथै मिति .... मा न.पा. को प्राविधिकवाट स्थलगत निरिक्षण गर्दा निर्माण कार्य सम्पन्न भएको भन्ने प्रतिवेदन पेश हुन आएकोले निजलाई घर नक्सा अभिलेखिकरणको लागि प्रमाण पत्र प्रदान गरिएको छ ।

तला	साविक निर्माण भईसकेको क्षेत्रफल (वर्ग फिट/वर्ग मिटर)	जग्गा क्षेत्रफल (वर्ग फिट/वर्ग मिटर)	सम्पन्न मिति
से.मी. बेसमेन्ट जग्गा			
जमिन तला			
पहिलो तला			
दोश्रो तला			
तेश्रो तला			
चौथो तला			
जम्मा			

....

अमिन सव ईन्जिनियर योजना शाखा प्रमुख/ईन्जिनियर प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत

घरको अगाडी १ वटा विरूवा अनिवार्य लगाउने छु भनि सही गर्ने घरधनीको दस्तखत