नगर सभाबाट स्वीकृत मितिः-

शारदा नगरपालिका पुराना भवनहरुको अभिलेखिकरण सम्बन्धी निर्देशिका २०७७

पृष्ठभुमिः

शारदा नगरपालिका भित्र निर्माण भएका भवनहरुको अभिलेखिकरणलाइ व्यवस्थित गर्ने उद्धेश्यका साथ शारदा नगरपालिका क्षेत्र भित्र यस अघि भवन संहिता २०७२ लागु हुनु पूर्व निर्मित भवनहरु र भवन संहिता २०७२ लागु भए पश्चात तत्कालिन प्रचलित कानुन बमोजिम नक्शा पास गर्नु पर्नेमा नक्शापास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृत बेगर हेरफेर गरी वा मापदण्ड विपरीत बनाएका भवनहरुको अभिलेखिकरण गरि शारदा नगरपालिका व्यवस्थित वस्ती विकाश तथा सहरीकरणको अबधारणालाइ मूर्त रुप दिन बर्षमा एक पटकका लागी अभिलेखिकरण गर्ने कार्यलाइ व्यबस्थित गर्न बाञ्छनिय भएकोले स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा १०२ बमोजिम शारदा नगर सभाबाट स्वीकृत गरी लागु गरीएको छ।

परिच्छेद १

प्रारम्भिक

१. **संम्क्षिप्त नाम र प्रारम्भः**

क. यो निर्देशिकाको नाम शारदा नगरपालिका पुराना भवनहरुको अभिलेख व्यवस्थापन सम्बन्धी निर्देशिका २०७७ रहेको छ।

ख. यो निर्देशिका तुरुन्त प्रारम्भ हुने छ।

२. **परिभाषाः** विषय वा प्रसङगलेअन्य अर्थ नलागेमाः

क. 'सभा' भन्नाले संविधानको धारा २२३ बमोजिमको नगर सभा सम्झनुपर्छ।

ख. 'कार्यपालिका' भन्नाले शारदा नगर कार्यपालिका सम्झिनुपर्छ।

ग. 'अध्यक्ष' भन्नाले सभाको अध्यक्षलाइ सम्झनुपर्छ।

घ. 'नगरपालिका' भन्नाले शारदा नगरपालिका सम्झनुपर्छ।

ङ. 'भवन संहिता' भन्नाले बस्ती विकाश सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत निर्माण मापदण्ड २०७२ तथा निर्माण सम्बन्धी अन्य प्रचलित कानुन लाइ सम्झिनु पर्छ।

च. 'वडा कार्यालय' भन्नाले शारदा नगरपालिकाका वडा कार्यालय हरु सम्झिनु पर्छ।

छ. ' प्राविधिक' भन्नाले शारदा नगरपालिका वा वडा कार्यालयबाट जग्गा वा भवन नाप जाँच गर्नको लागी खटाइएको प्राविधिक कर्मचारी लाइ सम्झिनु पर्छ।

ज. ' घर धनि' भन्नाले बनाएको घरको स्वामित्व भएको ब्याक्तीलाइ सम्झिनु पर्छ।

झ. 'संधियार' भन्नाले घर रहेको जग्गासंग सिमाना जोडिएको जग्गाधनिलाइ सम्झिनु पर्छ।

३. भवन अभिलेखिकरण सम्बन्धि व्यवस्थाः

क. भवन संहिता २०७२ लागु हुनु पूर्व निर्माण भैसकेका घरहरु जस्ताको तस्तै जुन अवस्थामा छ सोहि अनुसारको नक्शा वा फोटो माग गरी नक्शा प्रमाणित गरी भवन अभिलेखिकरणको प्रमाण पत्र उपलब्ध गराउने ।

ख. भवन संहिता २०७२ लागु भैसकेपछि भवन निर्माण अनुमति नलिइ निर्माण भएका तर भवन निर्माण संहिता २०७२ र सडक मापदण्ड वा अन्य प्रचलित कानुन 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 गरि भवन अभिलेखिकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

ग. भवन संहिता २०७२ बमोजिम प्रकृयामा आइ सकेपश्चात नियम बमोजिम प्रकृया पुरा गरि आएका वा नक्शा स्वीकृति लिइ आफुखुसि तला थप वा फरक प्रकृतिको भवन निर्माण गरेमा यस पूर्व स्विकृत दिएका कागजात नगर प्रमुख वाट रद्ध गरी अभिलेखीकरण गर्ने ।

घ. यो निर्देशिका लागु हुनु भन्दा अगाडि बनेका घरहरुलाइ जुन अवस्थामा छन् सोही अवस्थामा एक पटकका लागी अभिलेखिकरण गर्ने ।

ङ. घर निर्माण गरेको एक वर्ष पछी मात्र अभिलेखिकरणको प्रमाण पत्र उपलब्ध गराइने छ ।

च. सम्बन्धीत वडा कार्यालयबाट बाटो प्रमाणित सिफारिस अनिवार्य हुनेछ ।

४. **भवन राजश्व सम्बन्धमाः भवन मापदण्डहरु आचर संहिता लागु भएको मिति देखी**

क) **पक्की भवनः** आर .सि .सि पिलर, विम र छाना भएकोः- १०००।००

ख) **साधारण भवनः** इटा वा ढुङगामा माटो वा सिमेन्टको जोडाइ भएको टिन वा पक्की छाना भएको भवनः- ५००।००

ग) **सामान्य घरः**काँचो इट्टा वा ढुङगा र माटोको जोडाइमा टिन वा फुसको छाना भएको घरः- ५००।००

घ) **कच्चि घरः** माटो वा फुसको भित्ता वा टिनको छाना भएको वा काठको खाँवा गाडि बनाइएको घरः- २००।००

५. यो निर्देशिका लागु भैसकैपछी नगरपालिकाबाट नक्सा पास तथा अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र नलिएमा कुनै पनि घर भवनलाइ प्राकृतक प्रकोपबाट भएको क्षेतिको लागी राहत रकम उपलब्ध गराइने छैन ।

६. यो निर्देशिका लागु भैसकेपछी नगरपालिकाबाट नक्सा पास प्रमाण पत्र नलिएमा कुनै पनि घर वा भवनलाइ पानी बिजुलि उपलब्ध गराइने छैन ।

७. अभिलेख प्रमाण पत्रको नमुना अनुसुचि ४ बमोजिम हुनेछ ।

१. कच्चि घरको RCC बाहेक एकमुष्ट रु.१००० ।

२. RCC को लागि श्रीनगर,खलंगा बजार र राजमार्ग क्षेत्रमा प्रति Square feet प्रति तला रु. १० ।

३. आर.सि.सि.को लागि प्रति Square feet प्रति तला(अन्य क्षेत्रमा) रु. ७ ।

४. आर.सि.सि.को लागि श्रीनगर,खलंगा बजार र राजमार्ग क्षेत्रमा पर्नेको प्रति Square feet प्रति तला निर्माण भइसकेको रु.१५ ।

५. आर.सि.सि.को लागि प्रति Square feet प्रति तला निर्माण भइसकेका (अन्य क्षेत्रमा) रु. १० ।

परिच्छेद २

भवन अभिलेखिकरण सम्बन्धि प्रकृया

८. **भवन अभिलेखिकरणका लागि निम्न अनुसार प्रकृया अवलम्बन गरिने छ ।**

क. पुराना भवनहरुको अभिलेखिकरण गर्न सार्वजनिक संचार माध्याममा ६० दिने सूचना प्रकाशन तथा प्रशारण गर्ने ।

ख. सम्बन्धित व्यक्तीले अनुसुचि -१ अनुसारको ढाँचमा निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

ग. सम्बन्धित वडा कार्यालय बाट घर नक्शा अभिलेखिकरण किताव रु. ५१० राजश्व लिइ उपलब्ध गराउने ।

घ. निवेदन दर्ता भइसकेपछी अनुसूचि -२ अनुसारको ढाँचामा सर्जमिन मुचुलका गर्ने ।

ङ. स्थलगत मुचुल्का भै आएपछी अनुसुचि -३ बमोजिमको वडा कार्यालयले सिपारिश गरी नगरपालिकामा पठाउने ।

च. नगरपालिका बाट प्राविधिक कर्मचारी खटाउने र प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत रुपमा बुझि प्रतिवेदन पेश गराउने ।

छ. सम्बन्धित वडा कार्यालय तथा प्रविधिक प्रतिवेदनका आधारमा भवन अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने।

ज. वडा कार्यालयमा निवेदन दर्ता गरी वडा कार्यालयको सिफारिश भइ नगरपालिकामा दर्ता भएको मिति देखी .... अषाढ मसान्त सम्म घरनक्शा अभिलेखिकरण राजश्व शुल्क बुझाइ प्रमाण पत्र लिइ सक्नुपर्नेछ ।

परिच्छेद ३

विविध

९. यस निर्देशिका बमोजिम अधिलेखिकरण प्रमाण पत्र प्रदान गरिएका सवै भवनहरुको सम्बन्धमा नगरपालिकाले यस पछि जारि गर्ने जुनसुकै निर्णय तथा शर्तहरु अनिवार्य रुपमा घर धनिले पालना गर्नुपर्नेछ ।

१०..पुराना भवन संरचनाको नक्शा निर्माण वापत तपशिल बमोजिमको सेवा शुल्क परामर्श दाताहरुले नबढाइ लिनुपर्नेछ । तोकिएको शुल्क भन्दा बढि लिएको पाइएमा त्यस्ता परामर्श दाताहरुलाइ कालो सूचिमा राखिनेछ ।

अ. भुइ तलाको ८०० वर्ग फिट सम्मको भवन संरचनाको रु.३००० । (तिन हजार)सम्म

आ. भुइतलाको १००० वर्ग फिट सम्मका भवन संरचनाको रु. ४५०० । (चार हजार पाँच सय रुपैँया)सम्म ।

इ. १००० वर्गफिट देखी २००० वर्ग फिट सम्मका भवन संरचनाको रु. ६०००। (छ हजार रुपैँया) सम्म ।

ई. २००० वर्गफिट देखी माथिका भवन संरचनाको रु. ७५०० । (सात हजार पाँच सय रुपैँया) सम्म ।

उ. प्रत्येक थप तलाको हकममा पहिलो तलाको लागि माथि उल्यखित भुएतलाको रकमको ४० प्रतिशतले हुन आउने रकम लिने ।

११.नयाँ नक्साको हकमा फाउन्डेसन विम,प्लिन्थ विम र घरको पुरा फोटो अनिवार्य रुपमा उपलब्ध गराई घरको मापदण्ड अनुसार सहि छ भनि परामर्शदाताहरुको सिफारिश पत्र सहित उपस्थित हुनुपर्ने छ ।

१२.सामान्य र कच्चि घरहरुको नक्शा निर्माण गर्नु अनिवार्य छैन । यस्ता घरहरुको विवरण खुलाइ अभिलेखिकरणको प्रमाण पत्र उपलब्ध गराइनेछ ।

१३.**भवनको वर्गिकरण:**

ङ) **पक्की भवन:** आर .सि .सि पिलर, विम र छाना भएको ।

च) **साधारण भवन:** इटा वा ढुङ्गामा माटो वा सिमेन्टको जोडाइ भएको टिन वा पक्की छाना भएकव भवन

छ) **सामान्य घर:**काँचो इट्टा वा ढुङ्गा र माटोको जोडाइमा टिन वा फुसको छाना भएको घर ।

ज) **कच्चि घर:** माटो वा फुसको भित्ता वा टिनको छाना भएको वा काठको खाँवा गाडि बनाइएको घर ।

१४.यो निर्देशिका लागु भैसकैपछी नगरपालिकाबाट नक्सा पास तथा अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र नलिएमा कुनै पनि घर भवनलाइ प्राकृतक प्रकोपबाट भएको क्षेतिको लागी राहत रकम उपलब्ध गराइने छैन ।

१५.यो निर्देशिका लागु भैसकेपछी नगरपालिकाबाट नक्सा पास प्रमाण पत्र नलिएमा कुनै पनि घर वा भवनलाइ पानी बिजुलि उपलब्ध गराइने छैन ।

१६.अभिलेख प्रमाण पत्रको नमुना अनुसुचि ४ बमोजिम हुनेछ ।

परिच्छेद ४

बाधा अड्काउ फुकाउ

१७.वडामा दिइएका निवेदन अनुसार वडाबाट खटिइ गएको डोरलाइ कुनै शंका संधियार जग्गा विवाद नटुङगिने समय सम्म अभिलेखिकरण प्रकृया अघि बढ्ने छैन तर समस्या समाधान भए पछि अभिलेखिकरण गर्नुपर्नेछ ।

१८.कुनै कुराको दुविधा भइ विशेष परिस्थितिमा उत्पन्न भएमा नगरकार्यपालिका पूर्वाधार विकाश समितिको सिफारिस बमोजिम नगरकार्यपालिकाले बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।

अनुसुची-१

निर्देशिकाको दफा ५ ख सँग सम्बन्धीत

निवेदनको ढाँचा

श्री अध्यक्ष ज्यू
वडा कार्यालय नं.
शारदा नगरपालिका सल्यान

विषयः- घर नक्सा अभिलेखिकरणका लागी सिफारिस पाउँ।

महोदय

कार्यालय निवेदन गर्नाको कारण मेरो नाउँमा दर्ता भएको साविका जिल्ला सल्यान व डा नं ………… हाल शारदा नगरपालिका वडा नं …….. कि.नं ……. क्षे फ…….. धुर जग्गामा मैले ……………… साल …………………..कोठाको ……… तलाको …………… क्षे प को ………….. तले घर निर्माण गरेको र पुर्वमा ………………. को घर पश्चिममा ………… को उत्तरमा ………………….. दक्षिणामा ………………… को जग्गाको साध सिमानालाई समेत असर नपुर्याई निर्माण गरेको र सो घरको नक्सापास नगरेकोले शारदा नगरापालिकाले निर्माण गरेको मापदण्ड राम्रोसँग बुझि सहमत भइ लाग्ने दस्तुर दिन समेत तयार भई घर नक्सापासको लागी सिफारिस गरिदिनु हुन यो निवेदन सादर पेश गरेको छु। मैले माथी उल्लेख गरेको विवरण झुठ्ठा ठहरे कानुन बमोजिम सहने छु/ बुझाउने छु।

दायाँ बायाँ

हस्ताक्षर निवेदक

नामः-
ठेगानाः-
टोल नं
सम्पर्क नं

वडा कार्यालयले निवेदन साथ निम्न कागजात प्रमाण माग गर्ने

क)	नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रकको	१ थान
ख)	जग्गाधनी प्रमाण पुर्जा प्रतिलिपी	१ थान
ग)	चालु आ व को कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि	१ थान
घ)	घरको नक्सा	१ प्रति
ङ)	वडामा बुझाउनुपर्ने अन्य करहरु बुझाएको प्रमाण	१ थान
च)	जग्गाको नक्शा	१ थान

उपयूक्त कागजपत्र सम्बन्धीत व्यक्तीले चिल्लो फाईलमा राखी बुझाउनु पर्नेछ।

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

अनुसूचि -२
निर्देशिकाको दफा ५ घ सँग सम्बन्धीत
सरजमिनको ढाँचा

शारदा नगरपालिका 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 हामीलाई कुनै किसिमको दावी …. विरोध छैन । पछि होईन छैन भनि कहिँ कतै उजुरी समेत गर्ने छैनौ । साथै कार्यालयबाट खटि आएका डोरले सोधनी गर्दा हाम्रो चित्त बुझ्यौ । 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

ईति सम्वत

अनुसूचि -३

निर्देशिकाको दफा ५ ङ सँग सम्बन्धीत

<u>सिफारिस पत्रको ढाँचा</u>

पत्र संख्या

चलानी नं मितिः

श्री शारदा नगरपालिकाको कार्यालय सल्यान।

विषयः- घर नक्सा अभिलेखिकरणको लागी सिफारिस गरि पठाईएको बारे।

प्रस्तुत विषयमा शारदा नगरपालिका वडा नं ……………. साविक…………….. कि नं ………….. क्षे फ………. धुर जग्गामा घर निर्माण गरेको जग्गाधनी श्री …………………. ले यस कार्यालयमा घर नक्सापाशका लागी सिफारिस गरिपाउँ भनि दिएको निवेदन माथि जाँचबुझ गर्दा निजले पेश गरेको घरको अभिलेखिकरण गर्न तोकिएको मापदण्डहरु सवै पुरा भएको देखिएकोले घरनक्सा अभिलेखिकरण गरिदिनु हुन सिफारिस साथ अनुरोध छ।

……………….

वडा अध्यक्ष

शारदा नगरपालिका कार्यालयमा सिफारिस पत्र साथ तपसिल 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) कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपी १ थान

ङ) पासपोर्ट साईजको फोटो २ थान

च) प्लास्टिक कोटेड पाईल १ थान

छ) नक्शापास फारम १ थान सम्बन्धीत व्यक्तीले भरी ल्याउनु पर्ने र राजश्व तिरि ल्याउनुपर्नेछ।

माथि उल्लेखित कागजापत्र पेश भएमा शारदा नगरपालिकाको भवन तथा बस्ती विकास उप शाखाले दर्ता गरी काम अघि बढाउनुपर्नेछ।

घर नक्शा अभिलेखिकरण प्रमाण पत्रमा मिति …………… को ……………. वडा कार्यालयको च न …………. को सिफारिस पत्रको आधारमा भन्ने उल्लेख गर्ने।

घर नक्सा अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र

शारदा नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
खलंगा सल्यान
कर्णाली प्रदेश, नेपाल

फोटो

अभिलेख प्रमाण-पत्र

निर्देशिका लागु हुन भन्दा अगाडी निर्माण भईसकेको संरचनाको हकमा

आ व

नक्सा चालनी अभिलेख नं मिति

…………………… जिल्ला …………………… गा पा/ न पा वडा नं ……………. स्थायी ठेगाना भई हाल शारदा नगरपालिका ……………. वडा नं …………… टोल बस्ने …………………….. ले साविक ………. वडा नं ……………………… कित्ता नं ………………. क्षेत्रफल ………………… मा निर्देशिका लागु हुन भन्दा ……………………. अगाडी घर, टहरा, पर्खाल निर्माण सम्पन्न भईसकेको भनि पेश गर्नु भएको निवेदन उपर कारवाहि हुदा साथै मिति ……………………………………. मा न पा को प्राविधिकबाट स्थलगत निरिक्षण गर्दा निर्माण कार्य सम्पन्न भएको भन्ने प्रतिवेदन पेश हुन आएकोले निजलाई घर नक्सा अभिलेखिकरणको लागी प्रमाण पत्र प्रदान गरिएको छ।

तला	साविका निर्माण भईसकेको क्षेत्रफल (क्षेत्रफल वर्ग फिट /वर्ग मिटर)	जग्गा क्षेत्रफल बर्ग फिट /बर्ग मिटर	कैफियत
से मी बेसमेन्ट जग्गा			
जमिन तला			
पहिलो तला			
दोश्रो तला			
तेश्रो तला			
चौथो तला			
जम्मा			

……………….. ………………… …………………….. ………………..

अमिन सव-ईन्जिनियर ईन्जिनियर योजना शाखा प्रमुख