तुलसीपुर उपमहानगरपालिका

# पुराना भवनहरुको अभिलेख व्यवस्थापन सम्बन्धी निर्देशिका २०७५

**पृष्ठभूमिः**

तुलसीपुर उपमहानगरपालिका भित्र निर्माण भएका भवनहरुको नक्सापास एवम् अभिलेखीकरणलाई व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ तुलसीपुर उपमहानगरपालिका क्षेत्रभित्र यसअघि तत्कालीन प्रचलित कानुन बमोजिम नक्सा पास गर्नु पर्नेमा नक्सापास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृति बेगर हेरफेर गरी वा मापदण्ड विपरीत बनाएका भवनहरुको अभिलेखीकरण गरी तुलसीपुर उपमहानगरपालिकाको व्यवस्थित बस्ती विकास तथा सहरीकरणको अवधारणालाई मूर्त रुप दिन स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐनको दफा ४२ बमोजिम बिगतमा मापदण्ड पूरा गरी निर्माण गरेका भवनहरुको एकपटकका लागि नक्सापास गर्ने तथा मापदण्ड विपरीत निर्माण भएका भवनहरुको अभिलेखीकरण गर्ने कार्यलाई व्यवस्थित गर्न वाञ्छनीय भएकोले नगर कार्यपालिकाबाट मिति २०७५।०७।१९ गते "**पुराना भवनहरुको अभिलेख व्यवस्थापन सम्बन्धी निर्देशिका २०७५**स्वीकृत गरी लागू गरिएको छ ।

## परिच्छेद – १
## प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः

   १. यो निर्देशिकाको नाम पुराना भवनहरुको अभिलेख व्यवस्थापन सम्बन्धी निर्देशिका २०७५ रहेको छ ।

   २. यो निर्देशिका नियमानुसार लागू हुनेछ ।

**२. परिभाषाः विषय वा प्रसङ्गले अन्य अर्थ नलागेमा**

क. **कार्यपालिका** भन्नाले तुलसीपुर नगर कार्यपालिका सम्झनु पर्दछ ।

ख. **घरधनी** भन्नाले बनाएको घरको स्वामित्व भएको व्यक्तिलाई सम्झनु पर्छ ।

**ग. नगरपालिका** भन्नाले तुलसीपुर उपमहानगरपालिका सम्झनु पर्दछ ।

**घ. प्राविधिक** भन्नाले तुलसीपुर उपमहानगरपालिका वा वडा कार्यालयबाट जग्गा वा भवन नापजाँच गर्नके लागि खटाईएको प्राविधिक कर्मचारीलाई सम्झनु पर्दछ ।

ङ. **भवन संहिता** भन्नाले बस्ती विकास/ सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत निर्माण मापदण्ड २०७२ तथा भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य प्रचलित कानुनलाई सम्झनु पर्दछ ।

**च. वडा कार्यालय** भन्नाले तुलसीपुर उपमहानगरपालिकाका सबै वडा कार्यालयहरुलाई सम्झनु पर्दछ ।

छ. **सँधियार** भन्नाले घर रहेको जग्गासँग सिमाना जोडिएका सबै जग्गाधनीलाई सम्झनु पर्दछ ।

## परिच्छेद – २

**३. भवन संहिता २०७२ लागू हुनु अघि निर्माण भएका भवनहरुको अभिलेखीकरण सम्बन्धमा ।**

क. भवन संहिता २०७५ लागू हुनु पूर्व निर्माण भैसकेका र तत्कालीन भवन मापदण्ड तथा सडक मापदण्ड पूरा भएको भनी सम्बन्धित वडा कार्यालय तथा फिल्डमा खटिई जाने प्राविधिकबाट सिफारिस प्राप्त हुन आएमा जस्ताको त्यस्तै जुन अवस्थामा छ सोही अनुसारको नक्सा तथा फोटो माग गरी नक्सा स्वीकृत गर्ने र निम्नलिखित विवरण उल्लेख गरी भवन अभिलेखीकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

अ. भवन संहिता २०७२ लागू हुनु अघि प्रचलित मापदण्ड पालना भएको

आ. यसपछि तला थप गर्न मिल्ने वा नमिल्ने

इ. भवन निर्माण मापदण्ड २०७२ लागू हुनपूर्व निर्माण भएको

ई. सम्बन्धित वडा कार्यालय तथा प्राविधिकको सिफारिस अनुसार भन्ने व्यहोरा

ख. भवन संहिता २०७२ लागू हुनु पूर्व निर्माण भएको तर तत्कालीन सडक तथा अन्य निर्धारित मापदण्ड पूरा नभएको भवन भनी सम्बन्धित वडा कार्यालय तथा फिल्डमा खटिने प्राविधिक कर्मचारीबाट सिफारिस भई आएमा नक्सा स्विकृत गरी निम्नअनुसार विवरण खुलाई भवन अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

अ. भवन संहिता२०७२ लागू हुनु अघि प्रचलित मापदण्ड पालना नभएको

आ. यसपछि तला थप गर्न नमिल्ने

इ. भवन निर्माण मापदण्ड लागू हुनु अघि निर्माण भएको

अ. सम्बन्धित वडा कार्यालय तथा प्राविधिकको सिफारिस अनुसार भन्ने व्यहोरा

ग. भवन संहिता २०७२ लागू हुनु अघि नक्सा पास गरी वा नक्सापास नगरी निर्माण भएका भवनहरुमा तला थप गर्न अनुमति दिने नदिने सम्बन्धमा ९ *९ का पिलरबाट भुइँ तला नक्सापास गरी वा नगरी १ तला सम्मको भवन संरचना निर्माण भैसकेका र लोड बियरिङ संरचनाका हकमा बढीमा पहिलो र दोस्रो तलाको आधा क्षेत्रफलको लागि

अनुमति दिने तर भर्याङको टोपी/ छत निर्माण गर्न नदिने । यस्तो भवनको तला थपको अनुमति दिँदा प्रमाणपत्रमा पछि तला थप गर्न नपाउने गरी भन्ने व्यहोरा उल्लेख गर्ने वा छाप लगाउने । अन्य कुराहरु दफा ३ क बमोजिम गर्ने ।

घ. ९*१२ वा १२ *१२ का पिलरबाट भुइँ तलासम्म नक्सापास गरिसकेका वा नगरी निर्माण भएका भवन/ संरचनाहरुको तला थपका लागि अनमति दिने सम्बन्धमा बढीमा ३ तलाको अनुमति दिने तर भर्याङको टोपी राख्न नपाइने । साथै अन्य कुरा दफा ३ क बमोजिम गर्ने ।

**४. भवन संहिता २०७२ लागू भैसकेपछि निर्माण भएका भवनहरुको सम्बन्धमाः**

क. भवन संहिता २०७२ लगू भैसकेपछि भवन निर्माण अनुमति नलिई निर्माण भएका तर भवन निर्माण संहिता, सडक मापदण्ड तथा अन्य प्रचलित कानुन / मापदण्ड पूर्ण रुपमा पालना भएका भवनहरुलाई सम्बन्धित वडा कार्यालय तथा खटिने प्राविधिक कर्मचारीबाट भवन संहिता र सडक तथा अन्य प्रचलित मापदण्ड पूरा गरेको भनी सिफारिस भई आएमा नक्सा स्वीकृत गरी भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

ख. भवन संहिता २०७२ लागू भैसकेपछि नगरपालिकाबाट भवन निर्माण अनुमति नलिई निर्माण भएका तर संहिता तथा मापदण्ड आंशिक रुपमा मात्र पालन गरेका वा नगरेका भवनहरुको सम्बन्धमा सम्बन्धित वडा कार्यालय तथा फिल्डमा खटिने प्राविधिक कर्मचारीको सिफारिस भई आएमा भवनको नक्सा स्वीकृत गरी भवन संहिता पालना नभएको वा आंशिक रुपमा भएको व्यहोरा खुलाई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने । अन्य विवरण दफा ३ बमोजिम उल्लेख गर्ने ।

**ग.** तला थप गर्ने अनुमति सम्बन्धमा दफा ३ ग र घ बमोजिम नै गर्ने ।

**५. साविक गाविसहरुमा बनेका भवनहरुको सम्बन्धमाः**

क. तुलसीपुर उपमहानगरपालिका हुनुभन्दा अघि कायम रहेका गाविसहरुमा भवन संहिता २०७२ लागू हुनु पूर्व वा पछि निर्माण भएका पक्की (RCC संरचना भएका) सबै भवन तथा भवन संहिता पालना भएका कच्ची घरहरुको सम्बन्धमा समेत दफा ३ र ४ बमोजिम नै गर्ने ।

ख. तुलसीपुर उपमहानगरपालिका भित्र भवन संहिता २०७२ लागू हुनु अघि निर्माण भएका वा लागू भैसकेपछि संहिता पालना नगरी निर्माण भएका कच्ची भवनहरुको हकमा घरहरु जुन अवस्थामा छन् सोही बमोजिम व्यहोरा जनाई फोटो राखी नक्सा स्वीकृत गरी अभिलेखीकरण गरिएको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

## परिच्छेद – ३

## नक्सापास तथा भवन अभिलेखीकरण सम्बन्धी प्रक्रिया

**६. भवन अभिलेखीकरण वा नक्सापासका लागि निम्न अनुसार प्रक्रिया अवलम्बन गरिनेछ**

क. पुराना भवनहरुको नक्सापास तथा अभिलेखीकरण गर्न सार्वजनिक सञ्चार माध्याममा ३५ दिने सूचना प्रकाशन/ प्रशारण गर्ने ।

*ख. अनसूची १ बमोजिमको निवेदनको फाराम सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट रु २०० राजश्व लिई उपलब्ध गराउने ।*

ग. निवेदन दर्ता भई सकेपछि अनुसूची २ बमोजिम स्थलगत सर्जमिन मुचुल्का गर्ने ।

घ. स्थलगत मुचुल्का भई आएपछि अनुसूची ३ बमोजिम वडा कार्यालयले सिफारिस गरी नगरपालिकामा पठाउने ।

ङ. नगरपालिकाबाट प्राविधिक कर्मचारी खटाउने र प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत रुपमा बुझी अनुसूची ४ बमोजिमको ढाँचामा प्रतिवेदन पेस गर्ने ।

च. सम्बन्धित वडा कार्यालय तथा प्राविधिक प्रतिवेदनका आधारमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र वा अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

## परिच्छेद – ४

## नक्सापास तथा भवन अभिलेखीकरण सम्बन्धी अन्य व्यवस्था

७. मिति २०७५ साउन १ गतेदेखि भवन संहिता २०७२ बमोजिम निर्माण नभएका घर संरचनालाई नक्सापास गरिने छैन । त्यस्ता घरहरु निर्माण भएको जानकारी भएमा तुरुन्त नियमानुसार कार्वाही प्रक्रिया अगाडी बढाइनेछ ।

८. मिति २०७५ साउन १ गतेदेखि लागू हुने गरी जुन मितिमा घर नक्सापासको लागि राजश्व तिरी दर्ता गरिन्छ सो मितिदेखि १ वर्षभित्र आंशिक नक्सापास लिई सक्नु पर्नेछ । यदि सो समयावधि सम्म आंशिक नक्सापास नलिएमा त्यो रसिद मान्य हुने छैन र पूनः राजश्व तिरेपछि मात्र प्रकृया अघि बढाइनेछ ।

९. यो निर्देशिका लागू भैसकेपछि निर्माण हुने भवनहरुको हकमा सम्बन्धित घरधनीले निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिँदा आंशिक नक्सापास भएको मितिदेखि १ वर्ष भित्रमा कार्यसम्पन्नको प्रमाणपत्र लिइसक्नुपर्नेछ । यदि सो अवधिभित्र निर्माण सम्पन्न गर्न नसक्ने अवस्था भएमा २ वर्ष भित्रमा कारण खुलाई कार्यालयमा निवेदन दिनु पर्नेछ । यसरी निवेदन प्राप्त भएका थप

२ बर्ष सम्मको लागि म्याद थप गर्न सकिनेछ । यदि सो अवधिभित्र पनि निर्माण कार्य पूरा नभएमा नक्सा बनाई सत प्रतिशत राजश्व तिरी नक्सापास गर्नु पर्नेछ

१०. स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन लागू हुनु अघि राजश्व तिरी नक्सापास गरी वा नगरी आंशिक कार्यसम्पन्न प्रमाणपत्र लिएका वा नलिएका घरधनीहरुलाई यसरी राजश्व तिरी निवेदन दर्ता भएको मितिले ४ वर्ष सम्म निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र नलिएको देखिएमा पुनः हालको शतप्रतिशत राजश्व लिई नक्सा स्वीकृत गरी भवन निर्माण सम्पन्न वा अभिलेखीकरणको प्रमाणपत्र प्रदान गरिनेछ ।

११. साविक गाविसहरुमा यस अघि बनेका पक्की भवनहरुको हकमा *तीनगुणा बढी राजश्व नलिई* हाल कायम रहेकै राजस्व दरमा नक्सापास वा अभिलेखीकरण गरिनेछ ।

*१२. वडाबाट मुचुल्का गर्ने टिमलाई एउटा मुचुल्का गरे बापत प्रोत्साहन स्वरुप रु ७५ र नगरपालिकाको भवन अनुमति तथा मापदण्ड कार्यान्वयन शाखालाई एक घरको नक्सापास प्रमाणपत्र तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र तपार गरे बापत रु १०० प्राप्त हुने गरी नगरपालिकाको आन्तरिक कोषबाट उपलब्ध गराइनेछ ।*

*१३. तुलसीपुर उपमहानगरपालिका र मातहतका कार्यालयमा कार्यरत कर्मचारी वा निजको एकाघरको परिवारका नाममा रहेको घरको नक्सापास गर्दा वा अभिलेखीकरण गर्दा राजश्व छुट हुनेछ ।*

१४. अन्यत्र जुनसुकै कुरा उल्लेख भएको भए तापनि यसअघि नक्सापास गराई भवन निर्माण गरेका तर हाल सडकको मापदण्ड पूरा नभएका घरहरुको लागि भविष्यमा तला थप गर्न अनुमती दिइनेछैन।

## परिच्छेद - ५

## बाधा अड्काउ फुकाउ

१५. वडामा दिएको निवेदन अनुसार वडाबाट खटी गएको डोरलाई कुनै शंङ्का भएमा सधिँयारको जग्गा बिबाद नटुङ्गिने समय सम्म नक्सा पास वा अभिलेखीकरण प्रकृया अघि बढ्ने छैन । तर समस्या समाधान भएपछि नक्सापास वा अभिलेखीकरण गरिसक्नु पर्नेछ ।

१६. कुनै कुराको द्विविधा भएमा तथा मापदण्ड हेरफेर गर्नु पर्ने विशेष परिस्थिति भएमा पूर्वाधार विकास समितिको सिफारिस बमोजिम नगर कार्यपालिकाको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

**१७. विविधः**

**क. यस निर्देशिका बमोजिम भवन निर्माण सम्पन्न वा अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र प्रदान गरिएका सबै भवनहरुको सम्बन्धमा नगरपालिकाले यसपछि गर्ने जुनसुकै निर्णय,तथा शर्तहरु अनिवार्य रुपमा घरधनीले पालन गर्नु  पर्नेछ।**

ख. पुराना भवन /संरचनाको नक्सा निर्माण बापत तपशिल बमोजिमको सेवा शुल्क परामर्शदाताहरुले नबढाई लिनु पर्नेछ । तोकिएको शुल्कभन्दा बढी लिएको पाइएमा त्यस्ता परामर्शदाताहरुलाई कालो सूचीमा राखिनेछ ।

अ. भुइँतलाको १००० वर्ग फिट सम्मका भवन/संरचनाको रु. ५००० सम्म ।

आ. १००० वर्ग फिटदेखि २००० वर्ग फिट सम्मका भवन/संरचनाको रु ७५०० सम्म ।

इ. २००० वर्ग फिटदेखि माथिका भवन/संरचनाको रु.१०००० सम्म ।

ई. माथि उल्लिखित प्रत्येक थप तलाको रकममा पहिलो तलामा माथि उल्लिखित रकमको ३५% ले हुन आउने रकम कम लिने साथै दोस्रो तलामा माथि उल्लिखित भुइँतलाको रकमको ४०% ले हुन आउने रकम कम लिने ।

*ग. साविक गाविसहरुमा निर्माण भएका कच्ची घरहरुको नक्सा निर्माण गर्नु अनिवार्य हुनेछैन । यस्ता घरहहरुको विवरण खुलाई अभिलेखीकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराइनेछ । अभिलेखीकरणका लागि यस्ता घरधनीहरुले रु.५०० अभिलेखीकरण शुल्क तिर्नुपर्नेछ ।*

घ) नक्सापास/निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रको नमूना अनूसूची ५ वमोजिम हुनेछ ।

ङ) अभिलेख प्रमापत्रको नमूना अनूसूचि ६ बमोजिम हुनेछ ।

अनुसुचि — १

(निर्देशिकाको दफा ६ (ख) सँग सम्बन्धित)

**<u>निवेदनको ढाँचा</u>**

श्री अध्यक्ष ज्यू

------वडा कार्यालय,

तुलसीपुर उपमहानगरपालिका, दाङ ।

विषय : घर नक्शापासका लागी सिफारिस पाँउ ।

महोदय,

कार्यालयमा निवेदन गर्नाको कारण मेरो नाउँमा दर्ता भएको साविक जिल्ला दाङ---------वडा नं------ हाल तुलसीपुर उपमहानगरपालिका वडा नं ---कि.नं --क्षे.फ --धुर जग्गामा मैले---सालमा ---कोठाको ---तलाको ---क्षे.फ. को -----तल्ले घर निर्माण गरेको र पुर्वमा -----को पश्चिममा -----को उत्तरमा--------दक्षिणमा -----को जग्गाको सांध-सिमानालाई समेत असर नपुर्याई निर्माण गरेको र सो घरको नक्शापास नगरेकोले उ.म.न पा 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 **<u>निवेदक</u>**

ना :

ठेग :

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 ।

क) सर्जमिन गर्ने :

अनुसुचि- २

(निर्देशिकाको दफा ६ (ग) सँग सम्बन्धित)

**(सरजमिनको ढाँचा)**

तुलसीपुर उपमहानगरपालिका 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-----------------------

- सरजमिन भै अइ सकेपछि वडाबाट तपशिलको ढाँचामा न.पा. सिफारिस गरि पठाउनु पर्नेछ ।

अनुसुचि – ३

(निर्देशिकाको दफा ३ (घ) सँग सम्बन्धित)

**(सिफारिसपत्रको ढाँचा)**

प.स. मिति ––––

च.नं.

श्री तुलसीपुर उपमहानगरपालिकाको कार्यालय, तुलसीपुर दाङ ।

विषयः घर नक्शापासको लागी सिफारिस गरि पठाइएको बारे ।

प्रस्तुत विषयमा तुलसीपुर उपमहानगरपालिका 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 नक्शापास गर्न तोकिएको मापदण्डहरु सवै पुरा भएको देखिएकोले नक्शापास गरि दिन हुन सिफारिससाथ अनुरोध छ ।

––––––––

वडाअध्यक्ष

- उ.म.न.पा. 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 उ.म.न.पा. को नक्शा उपशाखाले दर्ता गर्ने र टोकन दिने टोकन अनुसारको काम अघी बढाउनुपर्नेछ।

**<u>नक्शापास फारममा</u>**

१)	अगाडीको कभर- १

२)	नक्शापासको लागी निवेदन फारम-१

३)	नक्शापास प्रमाणपत्र -२

४)	निर्माण सम्पन्न प्र.प.-२

५)	पछाडिको कभर — १

(नक्शापास प्रमाणपत्रमा मिति––––को–––वडा कार्यालयको च.नं –––––को सिफारिस पत्रको आधारमा भन्ने उल्लेख गर्ने ।)