

Sur/iam

पाटन नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
पाटन, बैतडी
सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल
२०७१

अनुसूची-१

(दफा ४ तथा अनुसूची-१ को भाग २ सँग सम्बन्धित)



पाटन नगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ७

संख्या: ४

मिति: २०८०/१०/०८

भाग-२

नगरकार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति: २०८०/०९/२५

भवन अभिलेखीकरण कार्यबिधी २०८०

पाटन नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
पाटन, बैतडी
सुदूरपश्चिम प्रदेश

Sur/iam

पाटन नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
पाटन, बैतडी
सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल
२०७१



पाटन नगरपालिका
नगर कार्यपालिकाको कार्यालय
पाटन, बैतडी
सुदूरपश्चिम प्रदेश, नेपाल



भवन अभिलेखीकरण कार्यविधि २०८०



भवन अभिलेखीकरण कार्यविधि २०८०

प्रस्तावना

नेपालको संबिधान र स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ ले निर्दिष्ट गरेको स्थानीय तहको अधिकार क्षेत्र भित्रको भवन निर्माण सम्बन्धि कार्य संचालनको लागि पाटन नगरपालिकाले पाटन नगरपालिकाको लागि शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड मिति २०८० देखि लागु भई आएकोमा उक्त मापदण्ड लागु हुनुपुर्व निर्माण भएका पूर्व निर्मित भवन नियमित गर्नका लागि आवश्यक देखिएकाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दाफा १०२ को अधिकार प्रयोग गरि पाटन नगरपालिकाले यो कर्षविधि लागु जारि गरेको छ ।

परिच्छेद -१

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ: (१) यस कार्यविधिको नाम पाटन नगरपालिकाको भवन अभिलेखीकरण कार्यविधि २०८० रहेको छ ।

१.१ यो कार्यविधि तुरुन्त लागु हुनेछ

२. परिभाषा

२.१ "नगरपालिका" भन्नाले पाटन नगरपालिकालाई सम्झनु पर्दछ

२.२ "निर्माण" भन्नाले कुनै पनि उद्देश्य र सामाग्रीले बनाइएका संरचना र सोको भाग सम्झनु पर्छ , यसले आवास र अन्य संरचना जस अन्तरगत प्लिन्थ ,गार्हा , छाना ,चिमनी ,प्लम्बिंग र भवन सम्बन्धि अन्य सुबिधा हरुका साथै निश्चित प्लेटफर्म, बरण्डा बार्दली वा बाहिर निकालिएको भाग र कुनै चिन्ह वा बाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्ने उद्देश्यले गरिएको निर्माण वा गाह्रोको कार्यलाई समेत सम्झनु पर्छ ।

२.३ "भवन" भन्नाले अववासीय, सस्थागत,होटेल,उद्योग ,मनोरंजन एब अन्य बिशेष उद्देश्यको लागि जग ,पर्खाल ,भित्ता ,छाना सहितको मानब निर्मित भवन ।

२.४ "क्षेत्राधिकार क्षेत्र" (Right of Way) भन्नाले सम्बन्धित निकायले सार्वजनिक जागा ,पतिजगा ,खोला ,सडक आदिको दुवै तर्फ तोकिएको दुरी सम्झनु पर्छ ।



२.५ "सेट ब्याक " भन्नाले सार्वजनिक बाटाको अधिकार क्षेत्र वा जमिनको किनारा बाट आफ्नो जग्गामा भवन निर्माण गर्न छोड्नु पर्ने न्युनतम दुरी सम्झिनुपर्छ । असले संगै छिमेकीको जग्गाको सिमानाबाट छोड्नुपर्ने न्युनतम दुरी समेत सम्झिनुपर्छ ।

परिच्छेद २

नक्सा अभिलेखीकरण

३. नक्सा नियमित सम्बन्धमा

३.१ पाटन नगरपालिकाबाट तोकिएको ढाचामा तोकिएको समय भित्र आवश्यक कागजात एब निर्माण भएको भवनको प्राविधिक बाट तयार पारिएको सम्पूर्ण विवरण सहित घरधनी ले निवेदन दिनुपर्नेछ ।

तोकिएको समय पछी प्राप्त निवेदन उपर कुनै कारबाही गरिने छैन । तर पाटन नगरपालिकाले बाट म्याद थप गर्न सक्नेछ

३.२ निवेदन साथ चालु आर्थिक बर्ष सम्मको निर्माण भएको सम्पूर्ण क्षेत्रफल को घर जग्गा कर ,बहाल कर ,ब्यबसाय कर तथा पाटन नगरपालिकालाई तिर्नु बुझाउनु पर्ने सबै प्रकार का कर तिरेको व्यहोरा प्रमाणित गरेको हुनुपर्नेछ ।

३.३ तोकिएको समयभित्र प्राप्त निवेदन तोकिएको विवरण सहित पेस गरिएका कागजात रुजु गरि छुट्टै अभिलेख राखी दर्ता गरिनेछ ।

३.४ यसरी दर्ता भएका निवेदन हरु दर्ता भएको मितिले ७ (सात) दिनभित्र नक्सापास मिसिल मा संगलग्न गरि नक्सा शाखा को प्राविधिक कर्मचारीबाट फिल्ड निरीक्षण गरि सम्बन्धित घर धनि को रोहबर मा निवेदन साथ पेस भएको बिबरण र फिल्डको अवस्था चेक गरि ७ (सात) दिनभित्र प्राविधिक शाखा मा पेस गर्नु पर्नेछ ।

३.५ प्राविधिक सिफारिस सहितको विवरण बमोजिम यस कार्यालयको कर्मचारी बाट स्थलगत निरीक्षण गर्दा सिफारिस मा उलेख भएको विवरण र फिल्डको अवस्था फरक पाइएमा सिफारिस गर्ने प्राविधिक लाई कानुन बमोजिम कारबाही गरिनेछ ।

३.६ नेपाल सरकार मन्त्रिपरिषद को मिति २०७२/०६/१३ को निर्णयनुसार बस्ति बिकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मार्गदर्शन २०७२ संसोधित २०७३ समेतलाई निरन्तरता दिइने छ । तर उक्त निर्माण कार्यन्वयन गर्दा अंशबन्डा वा आयोजनाको कारण ले बाटो बिस्तार भइ बाकि रहेको जग्गा ,जग्गा अधिग्रहणबाट बचेको जग्गा ,नगरपालिका घोषणा हुनुभन्दा आगाडी खरिद भइ आएको जग्गा र मोही बाडफाड बाट प्राप्त



भएको जग्गा न्यूनतम क्षेत्रफल भन्दा कम भएपनि घरानाकसा पास हुनसक्ने देखिएको अवस्था मा घर नक्सा स्वीकृति दिइनेछ ।

३.७ २०८० भन्दा अगाडी निर्माण भएका तर निर्माण निर्माण स्वीकृति नलिएका घरको नक्सापास गर्दा यस नगरपालिकाको भवन निर्माण संबन्धि मापदण्ड २०८० बमोजिम निर्माण भएको छ भने नियमित गर्न कार्यविधि मा तोकिएको समितीको सिफारिस तथा तोकिएको बमोजिमका कोगजात प्रमाण संगलग्न गरेमा नक्सा नियमित गर्न सकिनेछ ।

३.८ सार्वजनिक जग्गा, नदि खोला, राजकुलो, राजमार्ग, हाइवे सेटब्याक भित्र निर्माण भएका कुनै पनि संरचना नगरपालिकाले तयार गर्न लागेको अभिलेखमा पर्ने छैनन् ।

३.९ एलानी सार्वजनिक जग्गामा बनेका संचरनाको अभिलेखीकरण हुने छैन ।

३.१० सडक, खोला, कुलो, बन क्षेत्रका मापदण्ड मिचेर बनाएका भवनहरु अभिलेखीकरण हुने छैनन् ।

३.११ अभिलेखीकरण गर्नु पर्ने संरचना निर्माण भएको कितामा अनिवार्य नापी नक्सा मा बाटो हुनुपर्नेछ ।

४. नक्सा सम्पन्नता सम्बन्धमा

४.१ प्राविधिक प्रतिबेदन तथा सिफारिसमा उल्लेख भएको स्वकृति नक्सा भन्दा बढी तर मापदण्ड तथा राष्ट्रिय भवन संहिता अनुकूल भएको पाइएमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन अनुसार तोकिएको रकम लिई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ ।

४.२ प्राविधिक प्रतिबेदन बमोजिम कुल निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तथा गर्न पाउने क्षेत्रफल मध्ये स्वीकृत नक्सा बमोजिम क्षेत्रफल ,मापदण्ड बमोजिम निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तथा मापदण्ड भन्दा बढी निर्माण भएको क्षेत्रफल छुट्याई निर्णयानुसार निर्माण प्रमाणित दस्तुर असुल गर्नको लागि राजस्व असुलीको लागि फायल पठाइने छ ।

४.३ नक्सा पास हुदा नदेखिएको तर पछि नियमभित्र नपरेको नक्सा ,निर्माण प्रमाणित गरेकै आधार मा कानून बमोजिमको कारबाही गर्न बाधा पुग्ने छैन ।

४.४ पाटन नगरपालिकाबाट निर्माण बाट जारी गरिने भवन निर्माण प्रमाणित प्रमाण पत्र अंशबन्डा ,बेचबिखन ,हक हस्तान्तरण ,बैंक प्रयोजन ,बिमा प्रयोजन ,बहाल सम्झौता प्रयोजन लगायत का कामको लागि मान्यहुने बिषय संबन्धित निकायहरुमा पत्राचार गरिनेछ ।

४.५ पाटन नगरपालिका बाट निर्माण स्वीकृति लिई स्वीकृत नक्सा बमोजिम नै निर्माण निर्माण भएको भवन खरिद बिक्रि भइ सम्बन्धित निकायबाट हक हस्तान्तरण समेत भैसकेको अवस्थामा

स्वीकृत नक्सा पनि नामसरिक लागि नगपलिकामा निबेदन प्राप्त हुने र नियमानुसार प्रक्रिया पुरइ नामरासी गर्नुपर्ने कानुनि ब्यबस्थामा केहि भवन हरु व्यक्तिको नाममा स्वीकृत भएका तर किनबेच वा अन्य कारण बाट सस्था , कम्पनि आदिको नाममा हक हस्तान्तरण भएको पाइएमा यो निर्णय हुनु भन्दा पुर्ब यसरि हक हस्तान्तरण भैसकेको घरहरुको नक्सा नियमानुसार प्रक्रिया पुर्याई दस्तुर लिन जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृति लिईएको हो सोहि प्रयोजनमा उपयोग हुनेगरी वा संस्थागत मापदंदमा भवन संरचना परिवर्तन गरे पश्चात नामसारी गर्ने □

४.६ पाटन नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण गरिने भवन ,टहरा आदिको निर्माण को लागि निर्माण गर्नुपर्ने कानुनि प्राबधान भए बमोजिम घरधनीले निर्माण अनुमतिको लागि प्रचालित मापदण्ड ,भवन सहिता र कानुन बमोजिमका कागजात सहित नक्सा दरखास्त दिएमा आवश्यक दस्तुर लिई नक्सापास प्रक्रिया सुरु गर्ने र यसरि प्रक्रियामा रहेकै अवसथामा प्रस्तावित भवन को केहि भाग वा पुरै निर्माण गरेको प्राबिधिक प्रतिबेदन पेस हुन् आएमा नक्सापास दस्तुर तिरी सकेको हुदा कानुन बमोजिम थप शुल्क लिई नक्सापास गर्ने □

४.७ भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र को लागि सम्बन्धित वडा अधक्ष -१ सम्बन्धित वडा हेर्ने प्राबिधिक -१ ,सम्बन्धित वडा हेर्ने वडा सचिब -१ सहित ३ जना रहने समिति गठन गरि सो समितिको सिफारिस बमोजिम भवन निर्माण सपन्न प्रमाणपत्र उपलब गराउने □

४.८ आवासीय अस्थाई टहरा निर्माण स्वीकृति गर्ने कार्य वडा कार्यालयबाट सम्पादन गरि ब्यबसाईक सिफारिस बमोजिम वडा कार्यालयको सिफारिस मा नगरपालिका बाट गरिनेछ □

४.९ नगरपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवन हरुलाई निर्माण गर्दा पूर्ण रूपले बन्ने १००० बर्गफिट सम्मका घर बाहेक अन्य भवनको हकमा अनिवार्य NBC- नेशनल बिल्डिंग कोड लागु गरिने छ □

४.१० यस नगरपालिका वाट नक्सा पास गर्दा अंसियार भित्रका कुनै सदस्यको नाममा जग्गाधनी कायम रहेको तर सो जग्गामा अंशियार ले हक प्राप्त गर्ने जग्गा भएमा त्यस्तो जग्गामा जुन अंसियार ले घर निर्माण गर्न लागेको छ उसैका नाममा नक्सा पास गर्दा हाल ठहरिउ बमोजिम अंसियारहरुले वडाम उपस्थित भइ मंजुरिनामा सहिछाप गरिदिएमा सम्बन्धित निवेदक को नाममा नक्सापास गरिनेछ □

५) नक्सा अभिलेखकिरण सम्बन्धमा



- ५.१ नगरपालिका गठन भए पछि नक्सा स्वीकृती लिई निर्माण भएको घरहरूको हकमा स्वीकृत भएका घरहरूको हकमा स्वीकृती लिए भन्दा बढी भवन निर्माण भएकोमा तत्कालीन अवस्थामा भएको मापदण्ड नाघेमा सो भवनको कैफियत जनाई अभिलेखीकरण दस्तुर लिई अभिलेख जनाईनेछ ।
- ५.२ सार्वजनिक जग्गा, खोला, कुलो, मन्दिर लगायत साध सन्धियारको जग्गा अतिक्रमण गरि निर्माण भएको घरको नक्सा नियमित हुने छैन ।
- ५.३ सिमेन्ट जोडाई वाल सिस्टमको घरको नक्सा स्वीकृत गर्दा बन्ने घरले चर्चेको जमिन र घरको बनोट भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिमको भएमा सोही बमोजिम निर्माण स्वीकृति दिईने छ ।
- ५.४ सार्वजनिक जग्गा, प्रति जग्गा, खोला सडक आदिको क्षेत्राधिकार भित्रको जग्गा, चोक, मन्दिर साध सन्धियार आदि मिचेको घरको निर्माण प्रमाणित गरिने छैन । त्यस प्रकारको भवनहरूलाई कानूनी कारवाहीको लागि प्रतिबेदन अभिलेख राख्नेछ ।
- ५.५ साविक गा.वि.स. तथा नगरपालिका बाट मापदण्ड अनुसार निर्माण गर्न पाउने भन्दा बढी क्षेत्रफलको भवन निर्माण गर्न स्वीकृती दिएको र सो बमोजिम निर्माण भएको भवनलाई समितिको सिफारिसको आधारमा निर्माण सम्पन्न भएको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।
- ५.६ नगरपालिकाको मापदण्ड जारी हुनु पुर्व निर्माण भएका घरले सार्वजनिक जग्गा तथा बनजंगल अतिक्रमण गरेको पाइएमा उक्त भवनलाई अभिलेखिकरणमा समाबेस गरिने छैन ।
- ५.७ नगरपालिकाको मापदण्ड जारी भए पश्चात मापदण्ड पालना नगरि निर्माण भएका भवनको धनिलाई नगरपालिकाले ताकेता गरि पत्राचार गर्दा समेत अटेर जवरजस्ती भवन निर्माण गरेमा त्यस्ता भवनलाई अभिलेखिकरणमा समावेश गरिने छैन ।
- ६) नक्सा नविकरण तथा नामसारी



- ६.१ साविक गा.वि.स. नगरपालिका बाट २ बर्ष भित्र नक्सा पास गरि निर्माण कार्य नगरेको भएमा पुनः नगरपालिकामा नक्सा पास गरि भवन निर्माण सुरु गर्नु पर्ने छ ।
- ६.२ नगरपालिकाबाट अस्थायी नक्सा स्वीकृत भएको १ बर्ष भित्र DPC गरि स्थायी प्रमाणपत्र नलिई १ बर्षको लागि म्याद थप गरेर पनि २ बर्ष भित्रमा स्थायी प्रमाणपत्र नलिएमा पुनः नया प्रकृयाबाट नक्सा पास गर्नु पर्ने छ ।
- ६.३ नगरपालिकाबाट अस्थायी नक्सा स्वीकृत गरेको तर स्थायी प्रमाणपत्र नलिई भवन सम्पन्न गरेको हकमा उक्त संरचनाहरु मापदण्ड अनुरूप प्राविधिक रुपले नक्सा पास गर्न उपयुक्त देखिएमा पाटन नगरपालिकाको आर्थिक ऐन अनुसार शुल्क लिई स्थायी र सम्पन्नको प्रमाणपत्र दिईने छ ।
- ६.४ नक्सा नामसारीका लागि आवश्यक कागजात पेश गरेमा लाग्ने शुल्क अशुल गरि नामसारी गरिने छ ।
- ६.५ घर निर्माण गर्दा निर्माण सामग्री बाटोमा राखेर बाटोमा अवरोध पुराई समयमा नहटाउने प्रवृत्तीलाई निरुत्साहित गर्न घर निर्माण स्वीकृत लिने व्यक्तिलाई सनाखत कागजात अनिवार्य गर्ने ।
- ६.६ सार्वजनिक भवन तथा सेवामूलक संस्थाको भवन तथा व्यवसायिक कृषि प्रयोजनका लागि निर्माण हुने टहरा तथा टष्ट निर्माणमा ५० प्रतिशत छुट गरिनेछ ।
- ७ घर नक्सा अभिलेखीकरण दस्तुर सम्बन्धमा पाटन नगरपालिका कार्यालयले जारि गरेको आर्थिक ऐनको आधारमा दस्तुर लिईने छ ।

परिच्छेद-३

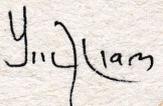
८. संसोधन, बचाउ र खारेजी

- क) यो कार्यविधि संसोधन वा खारेज गर्न आवश्यक देखेमा नगर कार्यपालिकाले संसोधन वा खारेज गर्न सक्नेछ ।



ख) यो कार्यविधिमा उल्लेख गरिएका कुराहरूको हकमा यस कार्यविधि अनुसार र उल्लेखन नभएका हकमा प्रचलित ऐन नियम अनुसार हुनेछ ।

ग) यस कार्यविधिमा लेखिएका कुराहरू प्रचलित स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४, पाटन नगरपालिका नगरपालिकाको नक्शापास कार्यविधि- २०८०, पाटन नगरपालिकाको लागि शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि मापदण्ड, २०७४ सँग बाझिएका हदसम्म स्वतः निष्कृत हुनेछ ।

प्रमाणीत गर्ने : 
गौरी सिंह रावल
नगर प्रमुख

नगर प्रमुख