

घरपझोड गाउँपालिका
मुस्ताङ

घरपझोड गाउँपालिकामा रहेका पुराना भवनहरुको
अभिलेख व्यवस्थापन सम्बन्धी
निर्देशिका

२०७७

घरपझोड गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
मुस्ताङ

घरपभोड गाउँपालिकामा रहेका पुराना भवनहरुको व्यवस्थापन सम्बन्धी निर्देशिका २०७७

पृष्ठभूमि :

घरपभोड गाउँपालिका भित्र निर्माण भएका भवनहरुको नक्शापास एवम् अभिलेखिकरणलाई व्यवस्थित गर्ने उद्देश्यका साथ घरपभोड गाउँपालिका क्षेत्र भित्र यस अघि भवन संहिता २०७२ लागू हुनु पूर्व निर्मित भवनहरु र भवन संहिता २०७२ लागू भए प्रश्चात तत्कालिन प्रचलित कानून बमोजिम नक्सा पास गर्नु पर्नेमा नक्सा पास नगरी वा पास भएको नक्सामा स्वीकृत बेगर हेरफेर गरी वा मापदण्ड विपरित बनाएका भवनहरुको अभिलेखिकरण गरी घरपभोड गाउँपालिकाको व्यवस्थित बस्ती विकास तथा शहरीकरणको अवधारणालाई मुर्तरुप दिन एक पटकका लागि अभिलेखिकरण गर्ने काय लाई व्यवस्थित गर्न बाञ्छनिय भएकोले स्थानीय सरकार सञ्चानल ऐन २०७४ को दफा १०२ बमोजिम घरपभोड गाउँपालिकाको कार्यपालिकाबाट स्वीकृत गरी लागू गरिएको छ ।

परिच्छेद -१

प्रारम्भ

१) संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ :

क) या निर्देशिकाको नाम घरपभोड गाउँपालिका पुराना भवनहरुका अभिलेख व्यवस्थापन सम्बन्धी निर्देशिका २०७७ रहेको छ ।

ख) यो निर्देशिका तुरुन्तै प्रारम्भ हुनेछ ।

२) परिभाषा : विषय वा प्रसङ्गले अन्य अर्थ नलागेमा

क) “सभा” भन्नाले संविधानका धारा २२२ बमोजिमका गाउँ सभा सम्भन्नु पर्छ ।

ख) “कार्यपालिका” भन्नाले घरपभोड गाउँकार्यपालिकालाई सम्भन्नु पर्छ ।

ग) “अध्यक्ष” भन्नाले सभाका अध्यक्षलाई सम्भन्नु पर्छ ।

घ) “गाउँपालिका” भन्नाले घरपभोड गाउँपालिकालाई सम्भन्नु पर्छ ।

ड) “भवन संहिता भन्नाले बस्ती विकाश सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभुत निर्माण मापदण्ड २०७२ तथा निर्माण सम्बन्धी अन्य प्रचलित कानुनलाई सम्झनु पर्छ ।

च) “वडा कार्यालय” भन्नाले घरपभोड गाउँपालिकाका वडा कार्यालयहरु सम्झनु पर्छ ।

छ) “प्राविधिक” भन्नाले घरपभोड गाउँपालिका वा वडा कार्यालयबाट जग्गा वा भवन नापजाँच गर्नको लागी खटाएका प्राविधिक कर्मचारीलाई सम्झनु पर्छ ।

ज) “घरधनी” भन्नाले बनाएका घरका स्वामित्व भएको व्यक्तिलाई सम्झनु पर्छ ।

झ) “साधियार” भन्नाले घर रहेका जग्गा सँग सिमाना जोडिएका सबै जग्गा धनिहरुलाई सम्झनु पर्छ ।

ञ) यस पछि भवन संहिता २०७२ लेखिएमा यस निर्देशिकाको दफा २ को “ड” लाई सम्झनु पर्नेछ ।

३) भवन अभिलेखिकरण सम्बन्धी व्यवस्था :

क) भवन संहिता २०७२ लागु हुनु पूर्व निर्माण भइसकेका घरहरु जस्ताको त्यस्त जुन अवस्थामा छ । सोहि अनुसारका नक्सा तथा फोटा माग गरी घर नक्सा प्रमाणित गरी भवन अभिलेखिकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

ख) भवन संहिता २०७२ लागु भईसकेपछि भवन निर्माण अनुमति नलिई निर्माण भएका वा भवन संहिता २०७२ र सडक मापदण्ड तथा अन्य प्रचलित कानुन मापदण्ड पूर्ण रुपमा पालना भएका वा मापदण्ड पालना नभएका भवनहरुलाई जस्ताका त्यस्त जुन अवस्थामा छ, सोहि अनुसारको नक्सा तथा फोटो माग गरी घर नक्सा प्रमाणित गरी भवन अभिलेखिकरण को प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

ग) भवन संहिता २०७२ बमोजिम प्रक्रियामा आइसके पश्चात नियम बमोजिम पुरा गरी आएका वा नक्सा स्विकृती लिई आफुखुसि तथा तल्ला थप वा फरक प्रकृतिका भवन निर्माण गरेमा यस पूर्व स्विकृत दिएका कागजात गाउँपालिकाका अध्यक्षबाट रद्द गरी अभिलेखिकरण गर्ने ।

घ) या निर्देशिका लागु हुनु भन्दा अगाडी बनेका घरहरुलाई जुन अवस्थामा छन सोहि अवस्थामा एक पटकका लागी अभिलेखिकरण गर्ने ।

४) भवन अभिलेखिकरण राजश्व सम्बन्धमा :

क) भवन संहिता २०७२ लागु हुनु पुर्व बनेका भवनहरुको हकमा अभिलेखिकरण दस्तुर घरनक्सा पास दस्तुर बराबर लिई अभिलेखिकरण गर्ने ।

ख) भवन संहिता २०७२ लागु भईसकेपछि घर नक्सा पास नगरी तर गाउँपालिकाको भवन मापदण्ड अनुसार बनेका घरहरुको हकमा नक्सा पास दस्तुर र सो दस्तुरको २५% थप दस्तुर लिई अभिलेखिकरण गर्ने ।

ग) भवन संहिता २०७२ लागु भईसकेपछि मापदण्ड पालना नगरी बनेका भवनहरुको हकमा नक्सापास दस्तुर र सो दस्तुरका ५०% थप दस्तुर लिई अभिलेखिकरण गर्ने ।

घ) भवन संहिता २०७२ बमोजिम प्रक्रियामा आइ नियम बमोजिम प्रक्रिया पुरा नगरी आफु खुसी तल्ला थप वा फरक प्रकृतिका भवन निर्माण गरेमा अभिलेखिकरण गर्न नक्सापास दस्तुर र सो दस्तुरको ७५% थप दस्तुर लिने ।

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

परिच्छेद- २

भवन अभिलेखिकरण सम्बन्धी प्रक्रिया

५.) भवन अभिलेखिकरणका लागि निम्न अनुसार प्रक्रिया अवलम्बन गरिनेछ ।

क) पुराना भवनहरुको अभिलेखिकरण गर्न सार्वजनिक संञ्चार माध्यममा ३५ दिनको विज्ञापन प्रकाशन तथा प्रशारण गर्ने ।

ख) सम्बन्धीत ब्यक्तिले अनुसुची -१ अनुसारको ढाचाँमा निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ ।

ग) सम्बन्धीत कार्यालयको भवन तथा बस्ती विकाश उपशाखाबाट घर नक्सा अभिलेखिकरण किताब रु ५००/- राजश्व लिई उपलब्ध गराउने ।

घ) निवेदन दर्ता भइ सकेपछि अनुसुचि-२ अनुसारको ढाचाँमा सर्जमिन मुचुल्का गर्ने ।

ड) स्थलगत मुचुल्का भइ आएपछि अनुसूचि-३ बमोजिम वडा कार्यालयल सिफारिस गरी गाउँपालिकामा पठाउने ।

च) गाउँपालिकाबाट प्राविधिक कर्मचारी (अमिन) खटाउने र प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत रुपमा बुझि प्रतिवेदन पेश गर्ने ।

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

ज) वडा कार्यालयमा निवेदन दर्ता गरी वडा कार्यालयको सिफारिस भइ गाउँपालिकामा दर्ता भएका मिति देखि २०७८ असार मसान्त सम्म घरनक्सा अभिलेखिकरण राजश्व शुल्क बुझाई प्रमाणपत्र लिइ सक्नुपर्नेछ ।

परिच्छेद -३

विविध

६) यस निर्देशिका बमोजिम अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र प्रदान गरिएका सबै भवनहरुको सम्बन्धमा गाउँपालिकाले यसपछि जारी गर्ने जुनसुकै निर्णय तथा शर्तहरु अनिवाय रुपमा घरधनिले पालना गर्नुपर्नेछ ।

७) पुराना भवन संरचनाका नक्सा निर्माण बापत तपसिल बमोजिमको सेवा शुल्क परामर्श दाताहरुले नबढाई लिनु पर्नेछ । तोकिएका शुल्क भन्दा बढि लिएको पाईएमा त्यस्ता परामर्श दाताहरुलाई कालो सूचीमा राखिनेछ ।

अ) भुईतल्लाका ८०० वर्गफिट सम्मका भवन संरचनाका रु. ३०००/-

आ) भुईतल्लाको १००० वर्गफिट सम्मका भवन संरचनाको रु. ४०००/-

इ) १००० वर्गफिट देखि २००० वर्गफिट सम्मका भवन संरचनाका रु. ५०००/-

ई) २००० वर्गफिट देखि माथिका भवन संरचनाका रु. ६०००/-

उ) प्रत्येक तल्लाका हकमा पहिला तल्लाका लागी माथि उल्लेखित भुईतल्लाका रकमका ४० प्रतिशतले हुन आउन रकम लिने । साथ दोस्रा तल्लामा माथि उल्लेखित भुईतल्लाको रकमको ५० प्रतिशतले हुन आउन रकम लिने ।

द) सामान्य र कच्चि घरहरुका नक्शा निर्माण गर्नु अनिवार्य हुने छैन । त्यस्ता घरहरुको विवरण खुलाइ अभिलेखिकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराईनेछ । अभिलेखिकरणका लागी सामान्य घरका १०००/- (एक हजार रुपैया) र कच्चि घरको लागी रु ५००/- (पाँच सय रुपैया) अभिलेखिकरण शुल्क तिर्नुपर्नेछ ।

९) घर नक्सा अभिलेखिकरण अवधिमा भवन तथा बस्ती विकास उपशाखाबाट खटीईजाने कर्मचारीहरुलाई प्रोत्साहन भत्ता स्वरुप गाउँपालिकाको आन्तरिक कोषबाट उपलब्ध गराईनेछ ।

१०) भवनको

वर्गिकरण:

- पक्की भवन : आर.सी.सी. पिल्लर बिम र छाना भएको ।
- साधारण घर : इट्टा वा ढुङ्गामा माटो वा सिमेन्टको जोडाइ भएका टिन वा पक्क छाना भएका भवन ।
- सामान्य घर : काँचो इट्टा वा ढुङ्गा र माटोका जोडाइमा टिन वा खरको छाना भएको घर ।
- कच्चि घर : माटो वा फुसका भित्तामा माटो वा टिनको छाना भएका वा काठका खाँवा भाडि बनाएको घर ।

११) यो निर्देशिका लागु भैसकेपछि गाउँपालिकाबाट अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र नलिएका कुनै पनि घर भवनलाई प्राकृतिक पकोपबाट भएका क्षेत्रीको लागी राहत रकम उपलब्ध गराइन छैन ।

१२) अभिलेख प्रमाणपत्र को नमुना अनुसुचि ४ बमोजिम हुनेछ ।

परिच्छेद -४

बाधा अडकाउ फुकाउ

१३) कार्यालयमा दिईएको निवेदन अनुसार कार्यालय बाट खट्टिई गएका डोरलाई कुनै शंका भएमा संधियारको जग्गा विवाद नटुङ्गीने समय सम्म अभिलेखिकरण प्रक्रिया अघि बढने छैन । तर समस्या सामाधान भएपछि नक्सापास वा अभिलेखिकरण गर्नु पर्नेछ ।

१४) कुनै कुराका दुविधा भइ विशेष परिस्थिती उत्पन्न भएमा गाउँ कार्यपालिकाको पुर्वाधार विकास समितिको सिफारिस बमोजिम गाउँ कार्यपालिकाले बाधा अडकाउ फुकाउन सक्नेछ ।

अनुसुचि -१

निर्देशिकाको दफा ५ (ख) सगं सम्बन्धित
निवेदनको ढाचाँ

मिति :

श्रीमान अध्यक्ष ज्यू

.....वडा कार्यालय

घरपभोड गाउँपालिका, मुस्ताङ ।

विषय : घर नक्सा अभिलेखिकरणको लागि सिफारिस पाउँ ।

महोदय,

कार्यालयमा निवेदन गर्नाको कारण मेरो नामा दर्ता भएका साविक जिल्ला मुस्ताङ वडा नं..... हाल घरपभोड गाउँपालिका वडा न..... कि.न..... क्षेत्र..... जग्गामा मैले..... सालमा कोठाकोक्षेत्रफलकातले घर निर्माण गरको र पूर्वमा का पश्चिममाका उत्तरमादक्षिणमाका जग्गाका साथै सिमानालाइ समेत असर नपुच्याइ निर्माण गरेको र सो घरको नक्सापास नगरेकोले घरपभोड गाउँपालिकाले तयार गरेको मापदण्ड राम्रो संग बुझि सहमत भै लाग्ने दस्तुर दिन समेत तयार भै घर नक्सा पासका लागि सिफारिस गरिदिनुहुन या निवेदन सादर पेश गरेको छु । मैले माथि उल्लेख गरेका विवरण भुट्टा ठहरे कानुन बमोजिम सहला बुझौउला ।

दाँया

बाँया

हस्ताक्षर

निवेदक

नाम :

ठेगाना :

टोल :

सम्पर्क नम्बर :

वडा कार्यालयले निवेदन साथ निम्न कागजात प्रमाणपत्र माग गर्ने ।

क) नेपाली नागरिकताका प्रमाणपत्रका प्रतिलिपी -१ थान

ख) जग्गा धनि प्रमाणपुर्जा प्रतिलिपी -१ थान

ग) चाल आ.ब.को कर वा तिरो तिरेको रसिदका प्रतिलिपी -१ थान

घ) घरका नक्सा -१ थान

ङ) वडामा बुझाउनुपर्ने अन्य करहरु बुझाएको प्रमाणपत्र -१ थान च)

जग्गाका नक्सा -१ थान

उपयुक्त कागजात सम्बन्धित ब्यक्तिल चिल्लो फाइलमा राखि बुझाउन पर्नेछ । वडामा निवेदन दर्ता गरि दर्ता नं फाइलमा समेत राख्नुपर्ने छ ।

वडाबाट सो घरका लागी तपसिल बमोजिमका प्रक्रिया अघि बढाउन पर्नेछ ।

अनुसुचि -२

निर्देशिकाको दफा ५ (घ) सगं सम्बन्धित

सरजमिनका ढाचा

घरपभोड गाउँपालिका वडा नं.साविककि.न.
क्षेत्रफल.....मा श्रीले यस कार्यालयमा दिएको निवेदनमा
माथि स्थलगत चेकजाच (मुचुल्का) मार्फत गर्दा श्रीले सालमा
निर्माण गरेको ठिक साचो हो । यो घरको नक्सापास गरिदिएमा हामीलाई कुनै किसिमका
दावि विरोध छैन । पछि होइन छैन भनि कहि कतै उजुरी समेत गर्ने छैन । साथै वडा
कार्यालयबाट खटि गएका डोरले सोधनी गर्दा हाम्रो चित्त बुझयो । निजले सडक अधिकार
क्षेत्रमी समेत छाडी घर निर्माण गरेको देखिन्छ/पाइएको छ ।

साक्षीहरु

१)

२)

३)

रोहवरमाटोल विकास समितिका अध्यक्ष

वडा अध्यक्षवडा समितिका कार्यालय

काम तामेली गर्ने कर्मचारी श्री

..... इति संभवत

.....

अनुसुची -३

निर्देशिकाको दफा ५ (ड) सग सम्बधित

सिफारिसपत्रको ढाचा

प.स :

:

च.न.

मिति

श्री घरपझोड गाउँपालिकाका कार्यालय

मुस्ताङ ।

विषय : घरनक्सा अभिलेखिकरणको लागी सिफारिस गरी पठाइएको बारे ।

प्रस्तुत विषयमा घरपझोड गाउँपालिका वडा नं साविक.....कि.न.
.....क्षे.फजग्गामा घर निर्माण गरेका जग्गा धनि श्रीले
यस कार्यालयमा घर नक्सापासका लागी सिफारिस गरिपाउँ भनि दिएको निवेदन माथि
जाचबुझ गर्दा निजले पेश गरेको घरको अभिलेखिकरण गर्ने तोकिएको मापदण्डहरु सबै पुरा
भएको देखिएकोले घरनक्सा अभिलेखिकरण गरी दिनुहुन सिफारिस साथ अनुरोध छ ।

.....

वडा अध्यक्ष

घरपञ्जोड गाउँपालिकाको कार्यालयमा सिफारिस पत्र साथ तपशिल बमोजिमका कागजात सहित आवेदन दत्ता गर्नुपर्नेछ ।

- क) सिफारिस पत्र -१ थान
- ख) नक्साका प्रतिलिपी -१ थान
- ग) नेपाली नागरिकताका प्रमाणपत्र का प्रतिलिपी -१ थान
- घ) एकिकृत सम्पतिकर तिरेका रसिदको प्रतिलिपी -१ थान
- ङ) पासपोर्ट साइजको फोटो - २ थान
- च) प्लाष्टिक कोडेड फाइल -१ थान
- छ) नक्सापास फारम -१ थान सम्बन्धित व्यक्तिले भरी राजश्व तिरी ल्याउनु पर्नेछ ।

माथि उल्लेखित कागजपत्र पेश भएमा घरपञ्जोड गाउँपालिकाको भवन तथा बस्ती विकास उपशाखाले दर्ता गरी काम अघि बढाउनुपर्नेछ ।

घरनक्सा अभिलेखिकरण प्रमाणपत्रमा मितिकावडा कार्यालयका च.न.का सिफारिस पत्रको आधारमा भन्ने उल्लेख गर्ने ।

अनुसुचि-४

निर्देशिकाको दफा १२ सगं सम्बन्धित

घरनक्सा अभिलेखिकरणको प्रमाणपत्रको ढाचाँ

घरपभोड गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय मुस्ताङ
मुस्ताङ जिल्ला, गण्डकी प्रदेश, नेपाल

घरनक्सा अभिलेख प्रमाण पत्र

निर्देशिका लाग हुन भन्दा अगाडी निर्माण भईसकेका संरचनाको हकमा घरपभोड गा.पा. वडा
..... वस्न श्री ले साविक वडा
नं..... कि न.का क्षेत्रफलमा निर्देशिका लागु हुने भन्दा अगाडी
घर टहरा, पर्खाल निर्माण सम्पन्न भै सकेको भनि पेश भएको निवेदन उपर कारवाही हुँदा साथै
मितिमा गा.का.पा. को प्राविधिक बाट स्थलगत निरिक्षण गर्दा निर्माण कार्य
सम्पन्न भएको भन्ने प्रतिवेदन पेश हुन आएकोले निजलाई घरनक्सा अभिलेखिकरणको लागी
प्रमाणपत्र प्रदान गरिएको छ ।

सि.नं.	तल्ला	साविक निर्माण क्षेत्रफल वर्गफिट/वर्गमिटर	जग्गाको क्षेत्रफल वर्गफिट/वर्गमिटर	सम्पन्न मिति
१				
२				
३				
४				
५				

.....
अमिन सब -इन्जिनियर योजना शाखा प्रमुख/ इन्जिनियर प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

घरको अगाडी १ वटा विरुवा अनिवाय रुपमा लगाउन छु भनि सहि गर्ने घरधनिको दस्तखत ।

.....