निर्माण सम्पन्न भवनको अभिलेखिकरण कार्यविधि, २०७९

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति : २०७९/०९/२५
प्रमाणित मिति : २०७९/०९/२९

प्रस्तावना : सुनकोशी गाउँपालिका भित्र निर्माण भएका भवनहरुको भवन अभिलेखिकरणलाई व्यवस्थित गर्ने उद्येश्यले सुनकोशी गाउँपालिका क्षेत्रभित्र नक्सापास कार्यविधि/निर्देशिका लागु हुनु पूर्व निर्मित भवनहरुको अभिलेखीकरण गरि सुनकोशी गाउँपालिकाको **व्यवस्थित वस्ती विकास तथा शहरीकरणको** अवधारणलाई मूर्त रुप दिन वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ तथा बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निमार्ण सम्बन्धि आधारभूत निमार्ण मापदण्ड, २०७२ को बुदाँ ८ (क), (ग) ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी यो कार्यविधि सुनकोशी गाउँ कार्यपालिकावाट स्वीकृत गरी लागु गरिएकोछ ।

परिच्छेद - १
प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ

क) यो कार्यविधिको नाम **"सुनकोशी गाउँपालिका निर्माण सम्पन्न भवनको अभिलेखीकरण कार्यविधि २०७९"** रहेको छ ।

ख) यो कार्यविधि तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा :

विषय वा प्रसङ्गले अन्य अर्थ नलागेमा,

(क) "सभा" भन्नाले संविधानको धारा २२३ बमोजिमको गाउँ सभा सम्झनुपर्छ ।

(ख) "कार्यपालिका" भन्नाले सुनकोशी गाउँ कार्यपालिका सम्झनु पर्छ ।

(ग) "अध्यक्ष" भन्नाले सभाको अध्यक्षलाई सम्झनुपर्छ ।

(घ) "गाउँपालिका" भन्नाले सुनकोशी गाउँपालिका सम्झनु पर्छ ।

(ङ) "वडा कार्यालय" भन्नाले सुनकोशी गाउँपालिकाका वडा कार्यालयहरु सम्झनु पर्छ ।

(च) "प्राविधिक" भन्नाले सुनकोशी गाउँपालिकाबाट जग्गा वा भवन नापजाँच गर्नको लागि खटाइएको प्राविधिक कर्मचारीलाई सम्झनु पर्छ ।

(छ) **"घरधनी"** भन्नाले बनाएको घरको स्वामित्व भएको व्यक्तिलाई सम्झनु पर्छ ।

(ज) **"साँधियार"** भन्नाले घर रहेको जग्गासँग सिमाना जोडिएका सबै जग्गाधनीहरुलाई सम्झनु पर्छ ।

झ) सडकको अधिकार क्षेत्र (**Right Of Way**) भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ञ) **"अभिलेखीकरण"** भन्नाले गाउँपालिका स्थापनाभई नक्सापास कार्यविधि**निर्देशिका**/, लागु हुनु भन्दा पहिले निर्माण सम्पन्न भएका तथा स्वीकृत मापदण्द अनुसार नक्सा पास नहुने घरहरुको यो कार्यविधि बमोजिम तोकिएको अवधीभित्र त्यस्ता भवनहरुको गाउँपालिकामा अभिलेख राखी घर नक्सा नियमित गर्ने कार्यलाई सम्झनु पर्दछ ।

(ट) **"स्ट्रक्चर/सिभिल इन्जिनियर"** भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद्मा दर्ता भई इन्जिनियरिङ्ग व्यावसाय गर्न अनुमती प्राप्त बिशेषज्ञलाई जनाउँछ ।

(ठ) **"परामर्शदाता"** भन्नाले कानूनत सम्बन्धित निकायमा दर्ता भई व्यवसायिक रुपमा घर तथा भौतिक संरचनाहरुको ड्रईङ्ग, डिजाईन, स्पेसिफिकेशन तथा संरचनागत विश्लेषणको कार्य गर्ने संस्थालाई सम्झनु पर्दछ ।

(ड) **"भौतिक संरचना"** भन्नाले आवासीय प्रयोजनको लागि बाहेक उद्योग, कलकारखाना, गोदामको लागि तयार गरिएको संरचना, पशुपालनको लागि तयार गरिएको गोठ लगायत यस्तै प्रकृतिका अन्य संरचनाहरुलाई सम्झनु पर्दछ ।

३. भवन अभिलेखीकरण सम्बन्धी व्यवस्था

क).गाउँपालिका स्थापना भई नक्सापास कार्यविधि/निर्देशिका लागु हुनु पूर्व निर्माण भैसकेका घरहरु जस्ताको तस्तै : जुन अवस्थामा छ सोही अनुसारको नक्शा, फोटो तथा आवश्यक कागजात सहित प्रकृया पुरागरी घर नक्शा प्रमाणित गरी भवन अभिलेखीकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

ख).नक्सापास कार्यविधि/निर्देशिका र सडक मापदण्ड पालना नभएका भवनहरुलाई जस्ताको तस्तै : जुन अवस्थामा छ, सोही अनुसारको नक्शा तथा फोटो आवश्यक कागजात तथा प्रकिया पुरा गरी घर नक्शा प्रमाणित गरी भवन अभिलेखीकरणको प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने ।

ग).नक्सा पास सम्बन्धी कानुन लागु हुनु पूर्व निर्माण भएका र प्रचलित संहिता (**Building Code**) अनुसार पास हुन सक्ने घरहरुलाई प्रचलित ऐनमा तोकिए बमोजिमको जरिवाना एंम दस्तुर लिई नक्सा पास सम्बन्धी कार्यविधि/कानुन पास गरिनेछ ।

घ). माथि जुनसुकै भनिएता पनि सरकारी, सार्वजनिक, प्रति वा ऐलानी जग्गा मिचेर बनेका घर तथा भौतिक संरचनाहरुलाई अभिलेखीकरण गरिने छैन ।

ङ) यो कार्यविधि बमोजिम नक्सा अभिलेख गरिएका घर तथा भौतिक संरचनाहरु कुनै कारणबस सरकारी मापदण्ड अनुसार भत्काउनु पर्ने भएमा कुनै किसिमको मुआब्जा दाबी नगर्ने शर्त उल्लेख गरि अभिलेखीकरण तथा नामसारी गरिनेछ । यसरी अभिलेखीकरण तथा नामसारी गरिएका घरहरु सडकको अधिकार क्षेत्र भित्र पर्ने भएमा अभिलेखीकरण तथा नामसारी गरिएकै आधारमा कुनै किसिमको मुआब्जा दाबी गर्न पाईने छैन ।

च). कुनै व्यक्ति बिशेषको जग्गा मिचेर बनाईएका भौतिक संरचनाहरुको त्यस्तो विवाद समाधान नभएसम्म अभिलेखीकरण गरिने छैन ।

(**छ**) यो कार्यविधि लागु भई सके पछि कसैले नक्सापास नगराई घर तथा भौतिक संरचना निर्माण गरी अभिलेखीकरण गर्न माग गरेको अवस्थामा अभिलेखीकरण गरिने छैन । त्यस्ता भौतिक संरचनालाई स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन अनुसार कारबाही गरिनेछ ।

(**ज**).यो कार्यविधि लागु भएपछि सरकारी भवन, सामुदायिक विद्यालय लगायतका भवनहरुको अभिलेखीकरण प्रक्रिया यसै कार्यविधि बमोजिम हुनेछ । सोको लागि सम्बन्धित कार्यालय प्रमुखले भवन अभिलेखीकरण प्रक्रिया अघि बढाउँनु पर्नेछ ।

४. भवन अभिलेखीकरण राजश्व सम्बन्धमा :

क).नक्सापास कार्यविधि/निर्देशिका लागु हुनु पूर्व बनेका भवनहरुकोहकमा अभिलेखीकरण दस्तुर घरनक्शा पास दस्तुर वरावर लिई अभिलेखीकरण गरि दिने । तर साविकका गा.वि.स.हरुमा नक्सा पास दस्तुर तिरी गा.वि.स.बाट स्वीकृती लिई निर्माण भएका घरहरुको हकमा घरधनिले तिरेको दस्तुर प्रमाण पेश गरेमा तिरेको दस्तुर घटाई ५० प्रतिशत दस्तुर मात्र लाग्नेछ ।

ख). सामान्य र कच्ची घरहरुको नक्सा निर्माण गर्नु अनिवार्य हुने छैन । यस्ता घरहरुको विवरण खुलाई घरको चारै तर्फ देखिने फोटो पेश गरिएको आधारमा अभिलेखीकरणको प्रमाण पत्र उपलब्ध गराईनेछ ।

५. अभिलेखीकरण सम्बन्धि मापदण्ड :

गाउँपालिका क्षेत्रभित्र बनेका विभिन्न प्रकारका घरहरुको निम्नानुसारको वर्गिकरणको आधारमा अभिलेखिकरण गर्ने व्यवस्था मिलाइने छ ।

(**क**) गाउँपालिका स्थापना भई नक्सापास कार्यविधि/निर्देशिका लागु हुनु भन्दा अगाडी निर्माण भएका तथा गाउँपालिका स्थापना भई नक्सापास कार्यविधि/निर्देशिका लागु भए पश्चात् निर्माण भएका कच्ची तथा अस्थाई घरलाई प्रमाणित गरी प्रमाणपत्र दिईनेछ ।

(ख). टिनको छानो भएका सामान्य घर जुन सिमेन्ट जोडाइमा बनेको छ त्यस्तो घरलाई प्रक्रिया अनुसार अभिलेखीकरण गरिनेछ ।

६. तला थप सम्बन्धी मापदण्ड :

निम्नानुसारका घरलाई तपशिलको आधारमा तला थपको अनुमती दिईनेछ :

(क) ९ X९ वा ९ X१२ को पिलर भएको घरमा तल्लो तला प्रबलिकरण गर्ने सर्तमा नेपाल ईन्जिनियरीङ्ग परिषद्मा दर्ता भएको स्ट्रक्चर/ सिभिल ईन्जिनियरले Structure Analysis सहित तला थप गर्न मिल्ने भनी दिएको प्रतिवेदनका आधारमा तल्लो तला प्रबलिकरण गरी सकेपछि मात्र तला थपको स्वीकृती दिईनेछ ।

(ख) सुपरस्ट्रक्चर अन्तरगत १२ X१२ वा सो भन्दा बढी साईजको पिलर भएको घर तथा भौतिक संरचनामा नेपाल ईन्जिनियरीङ्ग परिषद्मा दर्ता भएको स्ट्रक्चर/सिभिल ईन्जिनियरले Structure Analysis सहित तला थप गर्न मिल्ने भनी दिएको प्रतिवेदनका आधारमा मात्र तला थपको स्वीकृती दिईनेछ ।

परिच्छेद - २
भवन अभिलेखीकरण सम्बन्धि प्रकिया

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

क).पुराना भवनहरुको अभिलेखीकरण गर्न सार्वजनिक संचार माध्यममा **९०** दिने सूचना प्रकाशन/प्रसारण गर्ने ।

ख).सम्वन्धित व्यक्तिले **अनुसूची-१** अनुसारको ढाँचामा निवेदन पेश गर्नु पर्नेछ ।

ग).सम्बन्धित गाउँपालिका कार्यालयबाट भवन अभिलेखीकरण किताव रु.५००।- राजश्व लिई उपलब्ध गराउने ।

घ).परामर्शदाताले तयार गरेको नक्सा तथा प्राविधिक प्रतिवेदन एवंम सम्बन्धित घरको फोटो तथा अन्य कागजात सहित गाउँपालिका कार्यालयमा निवेदन प्राप्त भए पछि गाउँपालिका कार्यालयबाट आवश्यक प्रकृया पुरा गरि **अनुसूची-५** अनुसारको ढाँचामा सर्जमिन मुचुल्का गर्न सम्बन्धित वडा कार्यालयलाई पत्राचार गर्ने ।

ङ).स्थलगत मुचुल्काभै आएपछि **अनुसुचि-७** वमोजिम वडा कार्यालयले सिफारिस गरी गाउँपालिकामा पठाउने ।

च).गाउँपालिकाबाट प्राविधिक कर्मचारी खटाउने र प्राविधिक कर्मचारीले स्थलगत रुपमा निरिक्षण गरी प्राविधिक प्रतिवेदन पेश गर्ने ।

छ).सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस तथा प्राविधिक प्रतिवेदनका आधारमा र सबै प्रकृया पुराभए पछी भवन अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र उपलब्ध गराउने प्रकृयामा लैजाने ।

ज) वडा कार्यालयको सिफारिस भई गाउँपालिकामा दर्ता भए पश्चात भवन अभिलेखीकरण राजश्व शुल्क बुझाई प्रमाण पत्र प्रदान गरिनेछ ।

झ).यो कार्यविधि बमोजिम कार्यापालिकाले निर्णय गरि तोकिएको ३ महिना भित्र अभिलेखीकरण प्रकिया सम्पन्न गर्नु पर्नेछ । साथै, कार्यपालिकाले आवश्यक ठानेमा अभिलेखीकरणको अवधी बढीमा ३ महिनाको लागि थप समय प्रदान गर्न सक्नेछ ।

ञ).भवन अभिलेखिकरणका लागी अनुसूची-२, बमोजिमको कागजात पेश गर्नु पर्नेछ।

१. सक्कलै निवेदन १ प्रति, गाउँपालिकाबाट विक्री गरिएको फारम (पंजिका)
२. नागरिकता को प्रतिलिपि १ प्रति
३. जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि १ प्रति
४. प्रमाणित सक्कल नापि नक्सा १ प्रति
५.वडा कार्यालयको जनप्रतिनिधिको रोहवरमा फिल्ड निरिक्षण गरि पठाएको प्रतिवेदन/सर्जमिन
६. जग्गाको मालपोत घरजग्गा कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि १ प्रति
७. गाउँपालिकामा सुचिकृत इन्जीनियर बाट तयार पारेको घर नक्सा ३ प्रति (**A-1 Size**)
८. जग्गाधनीको पासपोर्ट साइजको फोटो ३ प्रति
९. पुरै मोहडा र तल्ला प्रष्ट देखिने गरी घरको रंगिन फोटो
१०. पहिला पास भएको भए नक्सा संक्कल/नक्कल - १
११. उक्त घर नक्सा पास कार्यविधि कानुन लागु हुनु पूर्व निर्माण भएको हो भनि मिति सहित खुल्ने वडा कार्यालयको सिफारिस पत्र-**१**
१२.घर निर्माणकर्ता र जग्गा धनी फरक भएमा एकाघरको जग्गा धनीले रितपूर्वकको मंञ्जुरीनामाको आधारमा नक्सा पास हुने तर स्वामित्व कर्ता एकाघरको (हकदार) नभए जग्गाको स्वामित्व नै घर निर्माण कर्ताको हुनु पर्नेछ ।

पुनश्च :सार्वजनिक जग्गा, नदी, खोला, राजकुलो निर्माण भएका कुनै पनि संरचना अभिलेखमा पर्ने छैनन्।

८. पूराना भवनहरुको अभिलेखीकरण अवधी समाप्त भइसकेपछी पून: अभिलेखीकरण गरिने छैन् ।

क).अभिलेखीकरण अवधी: अनुसूची -१, अनुसार रितपूर्वक निवेदन प्राप्त भएको ३५ दन भित्रमा गरिनेछ।

परिच्छेद - ३
विविध

९.यस कार्यविधि बमोजिम अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र प्रदान गरिएका सवै भवनहरुको सम्वन्धमा गाउँपालिकाले यस पछि जारी गर्ने जुनसुकै निर्णय तथा शर्तहरु अनिवार्य रुपमा घर धनीले पालना गर्नु पर्नेछ ।

१०.प्रचारप्रसार तथा सचेतना कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने : यो कार्यविधि लागु भए पछि गाउँपालिका तथा मातहातका वडा कार्यालयहरुबाट पुराना घरहरुको अभिलेखीकरण गर्न, ताकिएको समयावधी भित्र अभिलेखीकरण नभएमा त्यस पछि अभिलेखीकरण हुन नसक्ने बारेमा गाउँबासीहरुमा प्रचार प्रसार तथा सचेतनाका कार्यक्रमहरु सञ्चालन गर्नु पर्नेछ ।

११.वडा कार्यालयले सिफारिस गर्नु पर्नेः गाउँपालिका स्थापना भई नक्सापास मापदण्ड/निर्देशिका स्वीकृत हुनु भन्दा अगाडी बनेको घर तथा भौतिक संरचनाको अभिलेखीकरण गर्दा घर निर्माण मिति खुलाई वडा अध्यक्षले प्रमाणित गरि सिफारिस गर्नु पर्नेछ ।

१२. समितिको निर्णय अन्तिम हुनेः कुनै घर तथा भौतिक संरचनाको निमार्ण गाउँपालिका स्थापना हुनु भन्दा पहिला भएको हो । यस गाउँपालिका स्थापना हुनु भन्दा पछि भएको हो भन्ने सम्बन्धमा विवाद भएमा दफा **१५** बमोजिम गठन भएको विवाद समाधान समितिले स्थलगत निरीक्षण, टोल छिमेसँग छलफल तथा अन्तरकृया मार्फत बुझ्ने र समितिको समेत राय लिई निर्णय गर्नेछ । समितिले गरेको निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

१३. परामर्शदातालाई आव्हान गर्न सकिनेः गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका घर तथा भौतिक संरचनाहरुको अभिलेखीकरण गर्ने प्रयोजनको लागि सर्वसाधारणलाई प्राविधिक इन्जिनियरको सेवा लिन तथा नक्सा तयार गर्न असहज भएमा प्राप्त सर्वसाधारणलाई सेवा प्रदान गर्नको लागि गाउँपालिकाले सूचना प्रकाशन गरी परामर्शदातासँग प्रस्ताव आव्हान गर्न सक्नेछ । न्युनतम दररेट प्रस्ताव पेश गर्ने परामर्शदाताको छनौट गाउँपालिकाको नियमानुसार छनौट गरिने छ । त्यसरी छनौट भएको परामर्शदाताले **दफा १४.३** बमोजिमको दररेटमा नक्सा तयार गरी दिनु पर्नेछ ।

१४.परापर्शदाताको काम,कर्तव्य र जिम्मेवारी एवंम सुविधा :

१४.१ परामर्शदाता छनौट र सम्झौताः

- १५ दिने सार्वजनिक सुचना प्रकाशन गरि परामर्शदाता छनौटको लागि प्रस्ताब आह्वान गरिने छ ।
- सबैभन्दा कम दररेट पेश गर्ने परामर्शदातासँग रु.५०,०००/- धरौटी लिई सम्झौता गरिनेछ ।

सुनकोशी गाउँपालिका

- सम्झौतामा बमोजिमको काम नगरेमा वा विचमै काम छाडी हिडेमा परामर्शदातासँगको सम्झौता रद्ध गरि धरौटी रकम जफत गरिनेछ ।
- परामर्शदाताले आफ्नो कार्यालय गाउँपालिका कार्यालय वा सम्पर्क कार्यालय नजिक कर्मचारी एवंम आवश्यक सामग्री सहित कार्यालय स्थापना गरि सम्झौता अवधिभर सेवा दिनु पर्नेछ ।

१४.२.परामर्शदाताको काम, कर्तब्य र जिम्मेवारी :

- घरधनीको अनुरोध बमोजिम नक्सा तयार गरि दिने ।
- गाउँपालिकाले तोकिदिएको ढाचामा स्थलगत प्रतिवेदन तयार गर्ने ।

१४.३ परापर्शदाताले नक्सा निर्माण एवं प्राविधिक प्रतिवेदन तयार गरिदिए वापत लिन पाउँने अधिकतम सेवा सुल्क निम्नानुसार हुनेछ । तोकिएको सुल्क भन्दा बढी लिएको पाईएमा त्यस्ता परापर्शदातासँगको सम्झौता रद्ध गरी धरौटी जमानत जफत गरिनेछ ।

- कच्ची र सामान्य घर तथा भवन संरचनाको प्रतिघर रु.१०००।- (एक हजार रुपैंया) सम्म,
- भुई तला सम्म मात्र भएका साधारण घर तथा भवन संरचनाको प्रतिघर रु.३,५००।- (तिन हजार पाँच सय) सम्म । पहिलो तला थपको हकमा पहिलो तलाको लागी उल्लेखित भुईतलाको रकमको ६० प्रतिशतले हुन आउँने रकम लिने,
- भुई तला सम्म मात्र भएका पक्की घर तथा भवन संरचनाको प्रतिघर रु.५,५००।- (पाँच हजार पाँच सय मात्र) सम्म । प्रत्येक तला थपको हकमा पहिलो तलाको लागी उल्लेखित भुईतलाको रकमको ६० प्रतिशतले हुन आउँने रकम लिने,
- पक्की घरको हकमा Structural Drawing पनि अनिवार्य भएको हुदाँ सोको अधिकतम सेवा सुल्क रु.१०,००० सम्म ।

१५. विवाद समाधान समितिको गठन :

(१).कुनै घर तथा भौतिक संरचनाको निमार्ण गाउँपालिका कार्यालय स्थापना भई नक्सापास मापदण्ड/निर्देशिका स्वीकृत हुनु भन्दा पहिला वा पछि भन्ने सम्बन्धमा विवाद भएमा सो विवाद समाधान गर्न तपशिल बमोजिमको समिति गठन गरिनेछ ।

(क) गाउँपालिका उपाध्यक्ष :... संयोजक

(ख) ईन्जिनियर (भवन नियमन) :... सदस्य

(ग) प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले तोकिएको अधिकृत तथा कर्मचारी :... सदस्य

(२) समितिले आफ्नो कार्यविधि र कार्यप्रक्रिया आफैँ नियमित गर्नेछ ।

(३) समितिले आफुले गरेको कामको प्रतिवेदन गाउँपालिका अध्यक्ष समक्ष पेश गर्नेछ ।

पुनश्च : 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 भवन अभिलेखीकरण गर्नु पर्नेछ ।

१६.भवनको वर्गिकरणः

क).पक्कि भवन : आर.सि.सि. पिलर, विम र छाना भएको भवन ।
ख).साधारण घर : इँटा वा ढुंगामा माटो वा सिमेन्टको जोडाई भएको टिन वा पक्की छाना भएको भवन ।
ग).कच्ची घर : काँचो इटा वा ढुँगा र माटोको जोडाइमा टिन वा फुसको छाना भएको घर ।
घ).अस्थाई घर : माटो वा फुसको भित्तामा फुस वा टिनको छाना भएको वा काठको खाँवा गाडी बनाईएको घर ।

१७. यो कार्यविधि लागु भैसकेपछि गाउँपालिकावाट अभिलेखीकरण प्रमाण-पत्र नलिएका कुनै पनि घर/ भवनलाई प्राकृतिक प्रकोप लगायत कुनै पनि प्रकारको क्षेती भएका घरहरुलाई क्षतीपूर्ति उपलब्ध गराईने छैन् ।

१८.अभिलेखकरण प्रमाण-पत्रको नमुना अनुसूची - ९ बमोजिम हुनेछ ।

१९.कार्यविधिमा संशोधन :
यस कार्यविधिमा संशोधन गर्नु परेमा आवश्यकता अनुसार गाउँ कार्यपालिकाले संशोधन तथा परिमार्जन गर्न सक्नेछ । र कार्यपालिकाको ब्याख्या अन्तिम हुनेछ ।

२०. समय थप गर्ने सक्नेः दफा **७ (भ)** बमोजिमको समय सिमा भित्र अभिलेखीकरण गर्ने कार्य सम्पन्न गर्न नसकेमा एक पटकको लागि ३ (**तीन**) महिनाको लागि समय थप गर्न सक्नेछ ।

२१.प्रचलित कानून बमोजिम हुनेः यस कार्यविधिमा उल्लेख भएका बिषयमा यसै कार्यविधि बमोजिम र अन्य विषयमा प्रचलित नेपाल कानून बमोजिम हुनेछ ।

परिच्छेद ४
बाधा अड्काउ फुकाउ

२२.कुनै कुराको दुविधा भई विशेष परिस्थिति उत्पन्न भएमा **विवाद समाधान समितिको** सिफारिस बमोजिम गाउँ कार्यपालिकाले बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।

सुनकोशी गाउँपालिका

अनुसुचि-१

निवेदन फारामको ढाँचा

मितिः-......................

बिषय : निर्माण सम्पन्न भवनको अभिलेखिकरण प्रमाण-पत्र पाउँ भन्ने सम्बन्धमा।

श्रीमान् प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतज्यू,
सुनकोशी गाउँपालिकाको कार्यालय
पाङ्ग्रेटार, सिन्धुपाल्चोक

उपरोक्त सम्बन्धमा मेरो नाममा मालपोत कार्यालय .... सिन्धुपाल्चोक दर्ता प्रमाणित सिन्धुपाल्चोक साविक .... गाविस वडा नं. .... कि.नं. .... को क्षेत्रफल .... व.मि.जग्गामा यस गाउँपालिकाको वा साविक .... गाविसको च.नं................. मिति ....मा सम्पन्न पूर्व निर्मित घर भएकोले तपशिलमा उल्लेखित विवरण बमोजिमको प्रमाणित गरी घर निर्माणको अभिलेखिकरण प्रमाण-पत्र पाउँ भनी निवेदन पेश गरेको छु। श्रीमानको जो आदेश ।

<u>निवेदकको</u>

नाम :	
ना.प्र.नं. :	
मिति :	
सम्पर्क नं. :	
बाबु/पतीको नाम :	
बाजे/ ससुराको नाम :	
स्थायी ठेगाना :	
अस्थायी ठेगाना :	

सडकको विवरण		**घरको विवरण**	
घर निर्माण गर्दा भएको बाटोको चौडाई :		घर निर्माण भएको मिति :	
हाल विस्तार भएपछिको सडक :		बाटोको विवरण	
बाटोबाट छोड्नु पर्ने सेडब्याक :		बाटोबाट छोडेको सेडब्याक :	

माथि उल्लेखित व्यहोरा ठिक साँच्चो हो । प्रचलित मापदण्ड अनुसार कार्य सम्पन्न वा निर्मित संरचना हटाउन तथा भत्काउन परेमा कुनै किसिमको क्षतिपूर्ति र मुआब्जा माग गर्ने छैन । यसमा फरक परेमा कानुन बमोजिम सहुँला बुझौँला भनि सही छाप गर्ने ।

निवेदक			वारेस	
दायाँ	वायाँ		दायाँ	वायाँ

नाम :

ठेगाना :

सर्म्पक न.........................

हस्ताक्षर :

रसिद नं.

नाम :

ठेगाना :

सर्म्पक न.........................

हस्ताक्षर :

रसिद नं.

सुनकोशी गाँउपालिका

अनुसूचि - २

१. सक्कलै निवेदन १ प्रति, गाउँपालिकाबाट विक्री गरिएको फारम (पंजिका)

२. नागरिकता को प्रतिलिपि १ प्रति

३. जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि १ प्रति

४. प्रमाणित सक्कल नापि नक्सा १ प्रति

५.वडा कार्यालयको जनप्रतिनिधिको रोहवरमा फिल्ड निरिक्षण गरि पठाएको प्रतिवेदन/सर्जमिन

६. जग्गाको मालपोत घरजग्गा कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि १ प्रति

७. गाउँपालिकामा सुचिकृत इन्जीनियर बाट तयार पारेको घर नक्सा ३ प्रति (**A-1 Size**)

८. जग्गाधनीको पासपोर्ट साइजको फोटो ३ प्रति

९. पुरै मोहडा र तल्ला प्रष्ट देखिने गरी घरको रंगिन फोटो

१०. पहिला पास भएको भए नक्सा संक्कल/नक्कल - १

११. उक्त घर नक्सा पास कार्यविधि कानुन लागु हुनु पूर्व निर्माण भएको हो भनि मिति सहित खुल्ने वडा कार्यालयको सिफारिस पत्र-**१**

१२.घर निर्माणकर्ता र जग्गा धनी फरक भएमा एकाघरको जग्गा धनीले रितपूर्वकको मंञ्जुरीनामाको आधारमा नक्सा पास हुने तर स्वामित्व कर्ता एकाघरको (हकदार) नभए जग्गाको स्वामित्व नै घर निर्माण कर्ताको हुनु पर्नेछ ।

पुनश्च :सार्वजनिक जग्गा, नदी, खोला, राजकुलो निर्माण भएका कुनै पनि संरचना अभिलेखमा पर्ने छैनन्।

सुनकोशी गाउँपालिका

अनुसूची - ३

सुनकोशी गाउँपालिका

भवन अभिलेखीकरणका लागि संधियारको नाममा जारी भएको सूचना

....

.... जिल्ला सुनकोशी गाउँपालिका वडा नं. .... बस्ने वर्ष .... को श्री .... पूर्व निर्मित घर सिन्धुपाल्चोक जिल्ला सुनकोशी गाउँपालिकामा तपशिलको विवरण बमोजिमको भवन अभिलेखिकरण गरी पाउँ भनी साँध सँधियार कसैलाई पीर मर्का सन्धी पर्सन पर्ने भए यो सूचना टाँसेको मितिले १५ दिनभित्र सबुत प्रमाण सहित आफ्नो दावी खुलेको उजुरी दिन ल्याउनु होला । सो म्यादभित्र उजुरी गर्न म्याद थमाई पाऊँ भन्ने उजुर समेत लाग्ने छैन् ।

तपशिल

आफ्नो हकको व्यहोरा बनाउने ठाउँमा ४ किल्ला समेतको बयान	साविक खडा रहेको नाम			हाल बनाउने नाम			कैफियत
	ल.फुट	चौ.फुट	उ.फुट	ल.फुट	चौ.फुट	उ.फुट	
पूर्व							
पश्चिम							
उत्तर..................................							
दक्षिण							

ईति चार किल्लाभित्र सुनकोशी गाउँपालिका .....नं.वडा अन्तर्गत साविक ....को जग्गा मेरो नाममा ....सिन्धुपाल्चोक दर्ता भएको कि.न. ....रोपनी .... जग्गामा पुरै/मध्येको जग्गामा बनी सकेको घरको .... मोहडा गरी साइट प्लानमा देखाएको ठाउँमा .... तला .....कोठा ....छाना ....गरी **आर.सी.सी वा माटो/सिमेन्ट वा ढुङ्गा/सिमेन्ट वा इट्टा/सिमेन्ट** गारो जोडी नेपाली ढाँचाबाट निर्माण कार्य सम्पन्न गरिएको नक्शा बमोजिमको **भवनको अभिलेखीकरण गरी पाऊँ** । निस्साको हकमा जग्गाधनी प्रमाणपत्र, रसिद, नापी नक्सा .... को नक्कल पेश गरेको छु, चर्पी, निकास पानीको हकमा नक्शामा भए अनुसार बनाएको छु । भैराखेको ढल निकास बन्द गर्ने छैन, बनाउन परेमा जग्गा छोड्नेछु भनी सिन्धुपाल्चोक जिल्ला सुनकोशी गाउँपालिका वडा नं. .... बस्ने वर्ष ....को श्री ....का वारिस ....बस्ने वर्ष ....को श्री ....को दरखास्त परेकोले सुनकोशी गाउँपालिकाबाट भवन अभिलेखीकरण प्रयोजनको लागि यो सूचना सँधियारको घरदैलोमा, घर/भवन अभिलेखीकरण गर्ने जग्गामा टाँस गर्ने गरी जारि गरिएको छ ।

म्याद टाँस गर्ने कर्मचारीको नाम, थर ....दर्जा ....सही ....
ईति सम्वत् २०....................साल ....महिना ....गते रोज..................शुभम् ।

सुनकोशी गाउँपालिका

अनुसूची-४

सुनकोशी गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

पाङग्रेटार, सिन्धुपाल्चोक

भवन अभिलेखीकरणका लागि सूचना टाँस गरेको मुजुल्का

(कार्यालय प्रयोजनका लागि मात्र)

लिखितम् हामी तपशिलका मानिसहरु आगे सुनकोशी गाउँपालिका वडा नं..........कि.न. .... जग्गामा .... बनाउन पाऊँ भनी सिन्धुपाल्चोक जिल्ला सुनकोशी गाउँपालिका वडा नं. ....टोल ....बस्ने श्री .... को भवन अभिलेखीकरण दरखास्त परेकोले अभिलेखीकरण बमोजिमको घर बनाउँदा कसैलाई पीर मर्का पर्छ/पर्दैन पर्ने भए सबुत प्रमाण सहित १५ दिनभित्र उजुरी दरखास्त दिन ल्याउनु होला भन्ने व्यहोराको १५ दिने सूचना तपशिलका स्थानमा निम्नानुसारका मानिसहरु साक्षी राखी टाँसेको हो फरक छैन, फरक पारी लेखिदिएको ठहरे ऐन कानुन बमोजिम होस् भनी हामीहरुको मनोमानी खुशीराजीसँग यो सूचना मुचुल्कामा सहीछाप गरी नं...वडा कार्यालय मार्फत सुनकोशी गाउँपालिका भवन नियमन शाखामा चढायौं ।

तपशिल

पूर्वतर्फ
पश्चिमतर्फ
उत्तरतर्फ
दक्षिणतर्फ

साक्षीहरु

१. सुनकोशी गा.पा. ....बस्ने वर्ष .... को ....
२. सुनकोशी गा.पा. ....बस्ने वर्ष .... को ....
३. सुनकोशी गा.पा. ....बस्ने वर्ष .... को ....
४. सुनकोशी गा.पा. ....बस्ने वर्ष .... को ....
५. सुनकोशी गा.पा. ....बस्ने वर्ष .... को ....

रोहवरमा

सुनकोशी गाउँपालिका ....वडा अध्यक्ष............................

कार्यालयबाट तामेल गर्ने (वडा प्राविधिक)

नाम : ....सही ....
ईति सम्वत् २०.............साल ....महिना ....गते रोज............शुभम् ।

सुनकोशी गाउँपालिका

अनुसूची - ५

सुनकोशी गाउँपालिका

गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय

पाङग्रेटार, सिन्धुपाल्चोक

बागमती प्रदेश, नेपाल

२०७३

प. सं. :-

च.नं .:-

मिति : ....

विषय : सर्जमिन मुचुल्का बनाई पेश गर्ने बारे ।

श्री ....नं. वडा कार्यालय

सुनकोशी गाउँपालिका

उपरोक्त सम्बन्धमा सुनकोशी गाउँ कार्यपालिका वडा नं. .... साविक .... गाविस वडा नं................किता नं..............................क्षे.फ........................मा निर्माण भएको जग्गामा घर/टहराको निर्माण पूर्वगत रुपमा सम्पन्न भवनको अभिलेखीकरण प्रमाण-पत्र पाउँ भनि यस कार्यालयमा दिएको निवेदन बमोजिम सो घर कति सालमा निर्माण भएको हो सोको सर्जमिन मुचुल्का बनाई पेश गरि त्यस घर सम्बन्धि त्यस कार्यालयमा कुनै उजुर छ/छैन सोको जानकारी गराउनु हुन अनुरोध गर्दछु ।

....

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

सुनकोशी गाउँपालिका

अनुसुचि - ६

वडावाट संधियार मुचुल्का गरी पठाएको प्रतिवेदन

लिखितम् हामी तपशिलका मानिसहरु आगे सिन्धुपाल्चोक जिल्ला सुनकोशी गाउँपालिका वडा नं........... साविक गाविस...........सिट न.................... कि. न.......................को क्षे.फ ....को जग्गामा बनिसकेको घरको अभिलेखीकरण सम्पन्न प्रमाणपत्र पाउँ भनी यस गाउँपालिकाको वडा नं. .... बस्ने श्री ....को नक्सा दरखास्त परेकोले नक्सा बमोजिमको निर्माण कार्य सम्पन्न भई भविष्यमा नेपाल सरकारले ल्याएको नीति/निर्देशन तथा मापदण्ड भित्र रही कार्य गर्ने भनी घरधनीले गरेको मन्जुरीलाई आधार मानी हामी कसैलाई पीर मर्का पर्छ/पर्दैन पर्ने भए सबुद प्रमाण सहितको सूचना तपशिलका मानिसहरु साक्षी राखी टाँसेको साँचो हो, फरक छैन, फरक पारी लेखिएको ठहरे कानून बमोजिमको होस् भनी हामीहरु मनोमानी खुशीराजीसँग यो सुचना मुचुल्का सहीछाप गरी ...... नं. वडा मार्फत सुनकोशी गाउँपालिकाको कार्यालयमा चढायौं ।

तपशिल :

जिल्ला सिन्धुपाल्चोक सुनकोशी गा. पा. वडा नं............ बस्ने बर्ष .... को श्री .... पूर्वतर्फ ....सहि

जिल्ला सिन्धुपाल्चोक सुनकोशी गा. पा. वडा नं............ बस्ने बर्ष .... को श्री .... पश्चिमतर्फ ....सहि

जिल्ला सिन्धुपाल्चोक सुनकोशी गा. पा. वडा नं............ बस्ने बर्ष .... को श्री .... उत्तरतर्फ ....सहि

जिल्ला सिन्धुपाल्चोक सुनकोशी गा. पा. वडा नं............ बस्ने बर्ष .... को श्री .... दक्षिणतर्फ ....सहि

रोहवर

वडा अध्यक्ष श्री..................................सही ....

काम तामेल गर्ने (वडा प्राविधिक)

श्री...

इति सम्बत २०८० साल ....महिना .... गते .... रोज ....शुभम्।

सुनकोशी गाउँपालिका

अनुसूची -७

सुनकोशी गाउँपालिका

.....नं. वडा कार्यालय

पाङ्ग्रेटार, सिन्धुपाल्चोक

बागमती प्रदेश, नेपाल

२०७३

प. सं. :

चः .नं .

मिति : ....

विषय : सर्जमिन पठाईएको सम्बन्धमा ।

श्री सुनकोशी गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय
पाङग्रेटार, सिन्धुपाल्चोक ।

उपरोक्त सम्बन्धमा सुनकोशी गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालयको मिति ....,च.नं. .... को पत्रानुसार .... जिल्ला .... गा.पा.वडा नं. .... बस्ने श्री.................................. निवेदन अनुसार मालपोत कार्यालय सिन्धुपाल्चोकमा प्रमाणित रहेको साविक .... गा.वि.स. वडा नं. ...... कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... जग्गामा मिति .... मा घर निर्माण शुरु भएको भनि सुनकोशी गाउँपालिका वडा नं. .... को कार्यालयबाट खटिई सम्बन्धित स्थलमा सर्जिमिन मुचुल्का गर्दा .... गा.पा. वडा नं. .... को कित्ता नं. .... क्षेत्रफल .... जग्गामा मिति .... मा घर निर्माण भएको भनि सर्जमिन भएकोले मुचुल्का पाना यसै पत्र साथ पठाएको व्यहोरा सिफारिस साथ अनुरोध गरिन्छ । साथै सो घर सम्बन्धि हाल सम्म कसैको लिखित उजुर बाजुर नभएको व्यहोरा समेत अनुरोध गरिन्छ ।

....

वडा अध्यक्ष

सुनकोशी गाउँपालिका

अनुसूची -८

गाउँपालिका कार्यालयको भवन आभिलेखिकरण सम्बन्धी प्राविधिकले पेश गर्ने प्राविधिक प्रतिवेदन ढाँचा

लिखितम् यस सुनकोशी गाउँपालिका वडा नं....टोल बस्ने श्री................................ ले बनाउनु भएको घरको स्थलगत रुपमा प्राविधिक निरिक्षण तथा अवलोकन गर्दा नियमानुसार अवस्था देखिन आएकोले निजको घरको लागि गाउँपालिकाबाट भवन अभिलेखिकरण प्रकृया बनाउँदा पछिसम्म कुनै फरक नपर्ने यकिन गरी यो प्राविधिक प्रतिवेदन पेश गरेको छु ।

क. घरको संरचनागत अवस्था :-

ख. संरचनाको बनावट (ग) लोडवेयरिङ्ग ( ) (घ) आर.सि.सि. फ्रेम ( )

(ङ) अन्य ( )

च. घर निर्माण भएको वर्ष ( )

छ. घर थप निर्माण गर्न सम्भाव्य अवस्था

(ज). एक तला (..........)

(झ). दुई तला (......) (ञ). एक तला ट्रस छाना(......)

(ट). भुई तथा ट्रस छाना ( ) (ठ). ट्रस छाना ( )

ड). घरको पिलर विवरण

ढ). ९"९" पिलर ( ) ण). ९" १२" पिलर ( ) (त). १२" १२" पिलर ( )

थ). पिलरमा प्रयोग भएका रडको विवरण- ....

द). घरको विमको विवरण- ....

ध). घर बनेको स्थानमा सडक सम्बन्धी मापदण्डको स्थिती :

न). मापदण्ड अनुसार बनेको ( ) प). मापदण्ड अनुसार नबनेको ( )

फ). घरले कुनै किसिमको सार्वजनिक, ऐलानी, पर्ति जग्गा, कुलोखोल्सी, गुठी जग्गा मिचेको/नमिचेको-

ब). मिचेको ( ) भ). नमिचेको ( )

म). प्राविधिकको फिल्ड अनुगमन पश्चातको निष्कर्ष सहितको राय :

....

....।

पेश गर्ने

नाम...................................

पद....................................

कार्यालय..............................

सुनकोशी गाउँपालिका

पत्र संख्या :- मिति :-
च.नं. :-

निर्माण सम्पन्न भवनको अभिलेखीकरण प्रमाण-पत्र

श्री ....
....

उपरोक्त सम्बन्धमा तँपाईको नाममा मालपोत कार्यालय चौतारा, सिन्धुपाल्चोकमा दर्ता प्रमाणित भएको सिन्धुपाल्चोक जिल्ला साविक......................... गा.वि.स. वडा नं...........सिट नं........................ कि.नं. .... को क्षेत्रफल .... व.मी जग्गामा यस गाउँपालिकाको वा साविक .... गा.वि.स.को च.नं...................मिति......................... मा पास भएको नक्सा पास/नक्सा प्रमाणित/निर्माण सिफारिस वा बनिसकेको घर भएकोले तपशिलमा उल्लेखित विवरणको घर बमोजिमको नक्सा प्रमाणित गरी घर निमार्णको प्रमाणपत्र पाउँ भनि यस कार्यालयमा निवेदन दिएको हुँदा तपाईले निर्माण गर्नु भएको पूर्व निर्मित भवनको बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निमार्ण सम्बन्धि आधारभूत निमार्ण मापदण्ड, २०७२ को बुदाँ ८ (क), (ग) र स्थलगत सर्जमिन एवं सम्बन्धित वडाको सिफारिस समेतको आधारमा यस कार्यालयको मिति ....को निर्णय बमोजिम सार्वजनिक पर्ति जग्गा, बाटोको सिमाना, सांध सधियारको जग्गा घुसेको भएमा र जग्गाको हक हिस्सा कच्चा ठहरिएमा स्वत: वदर हुने गरि तपशिल बमोजिम भवनको यस कार्यालयमा अभिलेखीकरण गरी यो प्रमाण पत्र प्रदान गरीएको छ ।

तपशिल

निर्मित भवनको विवरण

मोहोडा	लम्बाई	चौडाई	तल्ला संख्या	सेडब्याक	कुल वर्ग फिट	कैफियत

माथि उल्लेखित विवरण ठिकसाँचो हो फरक ठहरे कानून बमोजिम सहुँला बुझौँला भनि सहि छाप गर्ने घरधनी.........................., ना.प्र.नं.......................... फोन नं.......................... दस्तखत.......................।

....

फल्ड निरिक्षण गरि पेश गर्ने **सिफारिस गर्ने** **प्रमाणित गर्ने**

सुनकोशी गाउँपालिका

अनुसुची - १०

सुनकोशी गाउँपालिका

गाउँ कार्यापालिकाको कार्यालय

पाङ्ग्रेटार, सिन्धुपाल्चोक

२०७९

निर्माण सम्पन्न भवनको अभिलेखीकरण लागि घरधनीको कबुलियतनामा

सुनकोशी गाउँपालिका वडा नं....... स्थित .... टोलमा रहेको कि.नं. .... को क्षेत्रफल .... जग्गामा मैले/हामीले मिति.......................... मा .... तल्ला को भवन निर्माण गर्ने कार्य सम्पन्न गरेको हो। सो भवन नक्सा पास/नक्सा प्रमाणित/निर्माण सिफारिस वा पूर्व निर्मित घर भएकोले तपशिलमा उल्लेखित विवरणको घर नक्सा प्रमाणित गरी निर्माण सम्पन्न अभिलेखीकरण प्रमाणपत्र पाउँ भनि निवेदन पेश गरेको छु/छौं। गाउँपालिकाको कार्यालयबाट फिल्ड निरिक्षण गर्दा उक्त भवन मापदण्ड विपरित निर्माण भएको पाईएमा प्रचलित मापदण्ड भित्र पर्ने गरी आफ्नो तर्फबाट भवन भत्काउन मञ्जुर छु। साथैं, ऐन कानुन बमोजिम कारवाही भोग्न समेत तयार छु/छौं भनी मनोमान राजि खुसिका साथ यो कबुलियतनामा गरेको छु/छौं।

घर धनी को नाम:...............................

सही :...............................

मिति :...............................

१	घर निर्माण गर्दा बाटो बाट छोड्नु पर्ने दुरी :	
	निर्माण भएको घरले छोडेको दुरी :	
२	घर निर्माण गर्दा नियमानुसार पाउने वर्गफिट :	
	निर्माण भएको घरले **(FAR)** चर्चेको वर्गफिट :	
३	घर निर्माण गर्दा झ्याल, ढोका राख्दा छोड्नु पर्ने (SET Back) दुरी :	
	निर्माण भएको घरले छोडेको दुरी :	
४	घर निर्माण गर्दा घरले चर्चिन **(GCR)** पाउने क्षेत्रफल :	
	निर्माण भएको घरले चर्चेको **(GCR)** क्षेत्रफल :	
५	अन्य :	

सुनकोशी गाउँपालिका

अनुसूची - ११

भवन अभिलेखीकरण दस्तुर

भवन अभिलेखीकरण दररेट विवरण आ.व.०७९।०८०

सि.न.	विवरण	आ.व. २०७९/०८० का लागि स्वीकृत
१	आर.सी.सी ढलान घर प्रति पिच सडकसँग जोडिएको (नक्सापास दस्तुर)	२
२	आर.सी.सी ढलान घर प्रति वर्गफिट कच्ची सडकसँग जोडिएको १५ मिटर भित्र ठूला सडक भएको (नक्सापास दस्तुर)	१
३	आर.सी.सी ढलान घर प्रति वर्गफिट अन्य साना सडकसँग जोडिएका (नक्सापास दस्तुर)	१
४	आर.सी.सी विनाको घर प्रति घर	१
५	अभिलेखिकरण प्रमाणपत्र प्रतिलिपी	५००
६	अभिलेखिकरण फारम (दस्तुर पुस्तिका)	५००

आज्ञाले

पूर्ण प्रसाद दुलाल

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

सुनकोशी गाउँपालिका