

# कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका

## भवन निर्माण प्रमाणिकरण कार्यविधि २०७४

नेपाल सरकार संघीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालय पूर्वाधार विकाश महाशाखाको मिति २०७४-०१-२६ को च.न. २६८ को पत्र बमोजिम वस्ती विकास, भवन निर्माण मापदण्ड २०७२ कार्यान्वयन गर्ने व्यवस्था भएको र उक्त आदेश २०७३-११-२७ देखि लागू भएको सन्दर्भमा २०७४-११-२६ सम्मको पुर्व निर्मित भवन नियमित गर्नका लागि कागेश्वरी मनोहरा नगर कार्यपालिकाको निर्णय बमोजिम यो कार्यविधि पहिलो नगर सभाबाट अनुमोदन गरि यो कार्यविधि, २०७४ भाद्र १५ गते देखि लागू गरिएको छ।

### १. नक्सा नियमित सम्बन्धमा

१.१ कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकाबाट तोकिएको ढांचामा तोकिएको समय भित्र आवश्यक कागजात एवं निर्माण भएको भवनको प्राविधिकबाट तयार पारिएको सम्पूर्ण विवरण सहित घरधनीले निवेदन दिनु पर्ने छ। तोकिएको समय पछि प्राप्त निवेदन उपर कुनै कारवाही गरिने छैन। तर कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकाले म्याद थप गर्न सक्ने छ।

१.२ निवेदन साथ चालु आर्थिक वर्ष सम्मको निर्माण भएको सम्पूर्ण क्षेत्रफलको घरजग्गा कर, वहालकर, व्यवसायकर तथा कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकालाई तिर्नु बुझाउनुपर्ने सबै प्रकारका कर तिरेको व्यहोरा प्रमाणित गरेको हुनुपर्ने छ।

१.३ तोकिएको समयभित्र प्राप्त निवेदन तोकिएको विवरण सहित पेश गरिएका कागजात रुजु गरी छुट्टै अभिलेख राखी दर्ता गरिने छ।

१.४ यसरी दर्ता भएका निवेदनहरु दर्ता भएको मितिले ७ (सात) दिनभित्र नक्सा पास मिसिलमा संलग्न गरी नक्सा शाखाको प्राविधिक कर्मचारीबाट फिल्ड निरिक्षण गरी सम्बन्धित घरधनिको रोहवरमा निवेदन साथ पेश भएको विवरण र फिल्डको अवस्था चेक गरी ७ (सात) दिन भित्र प्राविधिक शाखामा प्रतिवेदन पेश गर्नु पर्ने छ।

१.५ प्राविधिक सिफारिस सहितको विवरण वमोजिम यस कार्यालयको कर्मचारीबाट स्थलगत निरिक्षण गर्दा सिफारिसमा उल्लेख भएको विवरण र फिल्डको अवस्था फरक पाइएमा सिफारिस गर्ने प्राविधिकलाई कानून वमोजिम कारवाही गरिने छ।

१.६ नेपाल सरकार मन्त्रि परिषदको मिति २०७२-०६-१३ को निर्णय अनुसार वस्ती विकाश सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधार भूत मार्ग दर्शन २०७२ संशोधित २०७३ समेतलाई निरन्तरता दिइने छ। तर उक्त निर्माण कार्यान्वयन गर्दा अंशबण्ड वा आयोजनाको कारणले गर्दा बाटो विस्तार भई बाकी रहेको जग्गा, जग्गा अधिग्रहण बाट बचेको जग्गा नगरपालिका घोषणा हुनु भन्दा अगाडी खरिद भई आएको जग्गा र मोही वाड फांड बाट प्राप्त भएको जग्गा न्यूनतम क्षेत्रफल भन्दा कम भए पनि घर नक्सा पास हुन सक्ने देखिएको अवस्थामा घर नक्सा स्वीकृत दिइने १

१.७ २०७३ साल असार मसान्त सम्म निर्माण स्वीकृत नलिई निर्माण भएका घरको नक्सा पास (नियमित) गर्दा २०६४ साल भन्दा अगाडी निर्माण भएका घरको हकमा तोकिएको क्षेत्रफल भित्र तोकिएको वर्ग फीट भन्दा नबढाई निर्माण गरेको घर, २०६४ साल देखि २०७२ असार मसान्त सम्म निर्माण भएका घर सो अवधिमा लागू भएको मापदण्ड बमोजिम निर्माण भएकोमा, २०७२ असार मसान्त बाट २०७४ असार मसान्त सम्म निर्माण भएका घर मापदण्ड पुरा भएमा नक्सा नियमित गर्न कार्यविधिमा तोकिएको समितिको सिफारिस तथा तोकिएको बमोजिमका कागज प्रमाण संलग्न गरेमा नक्सा नियमित गर्ने १

१.८ कागेश्वरी चक्रपथ सडकका दायाँ बायाँ बनेका घरका सम्बन्धमा पुष्टी हुने गरि ट्रिपल आरले जि.वि.स. (जिल्ला समन्वय समिति) काठमाडौँले गरेको निर्णय बमोजिम गरिने छ।

### २. नक्सा सम्पन्नता सम्बन्धमा

२.१ प्राविधिक प्रतिवेदन तथा सिफारिसमा उल्लेख भएको विवरण स्विकृत नक्सा भन्दा बढि तर भवन निर्माण मापदण्ड तथा राष्ट्रिय भवन संहिता अनुकूल भएको पाइएमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन अनुसार तोकिएको रकम लिई भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ ।

२.२ प्राविधिक प्रतिवेदन बमोजिम कूल निर्माण भएको क्षेत्रफल मध्ये स्विकृत नक्सा बमोजिमको क्षेत्रफल, मापदण्ड बमोजिम निर्माण गर्न पाउने क्षेत्रफल तथा मापदण्ड भन्दा बढि निर्माण भएको क्षेत्रफल छुट्याई निर्णयानुसार निर्माण प्रमाणित दस्तुर असूल गर्नको लागि राजश्व असुलीको लागि फाइल पठाइने छ ।

२.३ नक्सा पास हुँदा नदेखिएको तर पछि नियम भित्र नपरेको नक्सा, निर्माण प्रमाणित गरेकै आधारमा कानुन बमोजिमको कारबाही गर्न बाधा पुगेको मानिने छैन ।

२.४ कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकाबाट जारी गरीने भवन निर्माण प्रमाणित प्रमाण पत्र अंशबण्डा, बेचबिखन, हक हस्तान्तरण, बैंक प्रयोजन, बिमा प्रयोजन, बहाल सम्भौता प्रयोजन लगायतका कामको लागि मान्यहुने विषय सम्बन्धीत निकायहरुमा पत्राचार गरीने छ ।

२.५ २०५० साल भन्दा अघि निर्माण भएका सबै प्रकारका भवनहरुको लागि कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकालाई तिर्नु / बुझाउनु पर्ने सबै प्रकारका राजश्व दाखिला गरेको प्रमाणको आधारमा घरबाटो तथा चार किल्ला प्रमाणीत गरिने छ । पुर्जामा घर कायम माग भएमा वडा बाट सिफारिस गरिने छ ।

२.६ कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकाबाट निर्माण स्वीकृति लिई स्वीकृत नक्सा बमोजिम नै निर्माण भएको भवन खरिद बिक्री भई सम्बन्धीत निकायबाट हक हस्तान्तरण समेत भैसकेको अवस्थामा स्वीकृत नक्सा पनि नामसारीको लागि नगरपालिकामा निवेदन प्राप्त हुने र नियमानुसार प्रकृत्या पुर्याई नामसारी गर्नुपर्ने कानुनी व्यवस्थामा केही भवनहरु व्यक्तिको नाममा स्वीकृत भएका तर किनबेच वा अन्य कारणबाट संस्था, कम्पनी आदिको नाममा हक हस्तान्तरण भएको पाइएकोले यो निर्णय हुनुभन्दा पूर्व यसरी हक हस्तान्तरण भैसकेको घरहरुको नक्सा नियमानुसार प्रकृत्या पुर्याई दस्तुर लिई जुन प्रयोजनको लागि स्वीकृत दिइएको हो, सोही प्रयोजनमा उपयोग हुने गरी वा संस्थागत मापदण्डमा भवन संरचना परिवर्तन गरे पश्चात नामसारी गर्ने ।

२.७ कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण गरिने भवन, टहरा आदिको निर्माणको लागि निर्माण अनुमति लिएर मात्र निर्माण गर्नुपर्ने कानुनी प्रावधान भएबमोजिम घरधनीले निर्माण अनुमतिको लागि प्रचलित मापदण्ड, भवन संहिता र कानुन बमोजिमका कागजात सहित नक्सा दरखास्त दिएमा आवश्यक दस्तुर लिई नक्सा पास प्रकृत्या शुरु गर्ने र यसरी प्रकृत्यामा रहेकै अवस्थामा प्रस्तावित भवनको केही भाग वा पूरै निर्माण गरेको प्राविधिक प्रतिवेदन पेश हुन आएमा नक्सा पास दस्तुर तिरि सकेको हुँदा कानुन बमोजिम थप शुल्क लिई नक्सा पास गर्ने ।

२.८ भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र को लागि सम्बन्धित वडा अध्यक्ष-१, सम्बन्धित वडा हेर्ने ईन्जिनियर-१, सम्बन्धित वडा सचिव -१ जना सहित ३ जना रहने समिति गठन गरि सो समितिको सिफारिस बमोजिम भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र उपलब्ध गराउने ।

२.९ आवासीय अस्थाई टहरा निर्माण स्वीकृति गर्ने कार्य वडा कार्यालयबाट सम्पादन गरि व्यवसायिक टहरा वडा कार्यालयको सिफारिसमा नगरपालिकाबाट गरिने छ ।

२.१० नगरपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने भवनहरुलाई निर्माण गर्दा पूर्ण रुपमा बन्ने १००० वर्ग फिट सम्मका घर बाहेक अन्य भवनको हकमा अनिवार्य NBC (नेसनल बिल्डिंग कोड) लागु गरिने छ ।

२.११ यस नगरपालिका बाट नक्सा पास गर्दा अंशियार भित्रका कुनै सदस्यका नाउँमा जग्गा धनी कायम भएको तर सो जग्गामा अंशियारले हक प्राप्त गर्ने जग्गा भएमा त्यस्तो जग्गामा जुन अंशियारले घर निर्माण गर्न लागेको छ उसैका नाममा नक्सा पास गर्दा हाल ठहरिए बमोजिम अंशियारहरुले वडामा उपस्थित भई मंजुरिनामा सहिछाप गरिदिएमा सम्बन्धित निवेदकका नाममा नक्सा पास गरिनेछ ।

३. नक्सा अभिलेखिकरण, वाल सिस्टम घर सम्बन्धमा

३.१ नगरपालिका गठन भए पछि नक्सा स्वीकृत लिई निर्माण भएका घरहरूको हकमा स्वीकृत लिए भन्दा बढी भवन निर्माण भएकोमा तत्कालिन अवस्थामा भएको मापदण्ड नाघेमा सो भवनको कैफियत जनाई अभिलेखीकरण दस्तुर लिई अभिलेख जनाईने छ ।

३.२ सार्वजनिक जग्गा, खोला, कुलो, मन्दिर, लगाएत साँघ सधियरको जग्गा अतिक्रमण गरि निर्माण भएको घरको नक्सा नियमित हुने छैन।

३.३ सिमेन्ट जोडाई वाल सिस्टमको घरको नक्सा स्वीकृत गर्दा बन्ने घरले चर्चेको जमिन र घरको बनौट भवन निर्माण मापदण्ड बमोजिमको भएमा सोही बमोजिम निर्माण स्वीकृत दिइने छ।

३.४ कागेश्वरी मनोहरा नगरपालिकावाट स्वीकृत नक्सा एवं भवन निर्माण मापदण्ड भन्दा बढी निर्माण भएको भवनको हकमा प्राविधिक शाखावाट सम्बन्धित स्थलगत निरिक्षण गर्ने प्राविधिक, तोकिएको इन्जिनियरवाट चेकजाँच गरि सिफारिस भएको आधारमा राजश्व असूल भएको प्रमाणित भएपछि २०७३ अषाढ मसान्त भित्र बनेका भवन संरचना यदी मापदण्ड विपरित बनेको भए थप संरचना नबनाउने व्यहोराको कानून बमोजिमको कबुलियतनामा गराई जिम्मेवार कर्मचारीको रोहबरमा सनाखत गरि/गराई अधिकार प्राप्त अधिकारीवाट निर्माण प्रमाणित गरि प्रमाणपत्र जारी गरिनेछ ।

३.५ सार्वजनिक जग्गा, पर्तिजग्गा, खोला, सडक आदिको क्षेत्राधिकार भित्रको जग्गा, चोक, मन्दिर, साँघ सधियार आदि मिचेको घरको निर्माण प्रमाणित गरिने छैन । त्यस प्रकारको भवनहरूलाई कानूनी कारवाहीको लागि प्रतिवेदन अभिलेख राखिने छ ।

३.६ साबिक गा.वि.स.वाट मापदण्ड अनुसार निर्माण गर्न पाउने भन्दा बढि क्षेत्रफलको भवन निर्माण गर्न स्वीकृत दिएको र सो बमोजिम निर्माण भएको भवनलाई समितिको सिफारिसको आधारमा निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र उपलब्ध गराउने।

#### ४. नक्सा नवीकरण तथा नामसारी

४.१ साबिक गा.वि.स. वाट ३ वर्ष भित्र नक्सा पास गरि निर्माण कार्य नगरेको भएमा पुनः नगरपालिकामा नक्सा पास गरि भवन निर्माण सुरु गर्नुपर्ने छ।

४.२ नगरपालिकावाट अस्थाई नक्सा स्वीकृत भएको १ वर्ष भित्र DPC गरि स्थायी प्रमाण पत्र नलिई १ वर्षको लागि म्याद थप गरेर पनि २ वर्ष भित्रमा स्थायी प्रमाण पत्र नलिएमा पुनः नया प्रकृया वाट नक्सा पास गर्नुपर्ने छ।

४.३ नगरपालिकावाट अस्थाई नक्सा स्वीकृत गरेको तर स्थायी प्रमाण पत्र नलिई भवन सम्पन्न गरेको हकमा उक्त संरचनाहरू मापदण्ड अनुरूप प्राविधिक रूपले नक्सा पास गर्न उपयुक्त देखिएमा १००० वर्ग फीट सम्म रु ५०००/-, १००० वर्ग फीट भन्दा माथि २००० वर्ग फीट सम्म रु १००००/- र २००० वर्ग फीट भन्दा माथि सबैलाई रु १५०००/- जरिवाना लिई स्थायी र सम्पन्नको प्रमाण पत्र दिइने छ।

४.४ नक्सा नामसारीका लागि आवश्यक कागजात पेश गरेमा लाग्ने शुल्क असुल गरि नक्सा नामसारी गरिने छ।

४.५ घर निर्माण गर्दा निर्माण सामाग्री बाटोमा राखेर बाटोमा अवरोध पुराई समयमा नहटाउने प्रवृत्तिलाई निरुत्साहित गर्न घर निर्माण स्वीकृत लिने व्यक्तिलाई सनाखत कागज अनिवार्य गराउने।

४.५ सार्वजनिक भवन तथा सेवा मुलक संस्थाको भवन तथा व्यवसायिक कृषि प्रयोजनका लागि निर्माण हुने टहरा तथा ट्रस्ट निर्माणमा ५०% छुट गरिने छ।

#### ५. दस्तुर सम्बन्धमा

क	माटो जोडाई टायल जस्ता छाना (आवासीय)	रु १००० प्रति गोटा
	माटो जोडाई टायल जस्ता छाना (ब्यापारिक)	रु ५००० प्रति गोटा
ख	ट्रेस टहरा आवासीय	रु ५००० प्रति गोटा
	ट्रेस टहरा व्यवसायिक	रु १५ प्रति वर्ग फीट
ग	पक्कि ईटा माटोको जोडाई	रु २ प्रति वर्ग फीट
घ	पक्कि ईटा सिमेन्ट जोडाई	रु ६ प्रति वर्ग फीट
ङ	पिल्लर सिस्टम (फ्रेम स्ट्रक्चर )	रु ८ प्रति वर्ग फीट

च	घर नक्सा पास सम्पन्न	रु ५००/-
छ	मोहोडा परिवर्तन	रु ५००/-
ज	घर नक्सा प्रतिलिपी	रु १०००/-
झ	घर नक्सा नामसारी	रु २ प्रति वर्ग फीट
ञ	सेवा शुल्क	रु १५००/-
ट	घर नक्सा निवेदन	रु १०००/-
ठ	घर नक्सा नवीकरण दस्तुर	रु २ प्रति वर्ग फीट
ड	घर नक्सा संसोधन दस्तुर	रु १ प्रति वर्ग फीट
ढ	घर नक्सा पास दस्तुर हाउजिंग र ब्यापारिक (फ्रेम स्ट्रक्चर)	रु १५ प्रति वर्ग फीट
ण	घर नक्सा पास दस्तुर हाउजिंग र ब्यापारिक बनि सकेको घरको हकमा (फ्रेम स्ट्रक्चर )	रु २० प्रति वर्ग फीट
<b>पुरानो घर नक्सा पास नियमित दस्तुर २०६४ साल असार मसान्त अघि बनेको</b>		
क	माटो जोडाई टायल जस्ता छाना	रु २०० प्रति घर
ख	पक्कि ईटा माटोको जोडाई	रु ५०० प्रति घर
ग	पक्कि ईटा सिमेन्टको जोडाई	रु २००० प्रति घर
घ	पिल्लर सिस्टम (फ्रेम स्ट्रक्चर )	रु ५००० प्रति घर
<b>पुरानो घर नक्सा पास नियमित दस्तुर २०७३ साल असार मसान्त अघि बनेको</b>		
क	माटो जोडाई टायल जस्ता छाना	रु २०० प्रति घर (१० प्रतिशत थप )
ख	पक्कि ईटा माटोको जोडाई	रु ५०० प्रति घर (१० प्रतिशत थप )
क	पक्कि ईटा सिमेन्ट जोडाई	रु १० प्रति वर्ग फीट
ख	पिल्लर सिस्टम (फ्रेम स्ट्रक्चर ) आवासीय	रु १२ प्रति वर्ग फीट
	पिल्लर सिस्टम (फ्रेम स्ट्रक्चर ) व्यवसायिक	रु २२ प्रति वर्ग फीट
	घर नक्सा अभिलेख दर्ता दस्तुर	रु १००० प्रति घर
<b>घर नक्सा अभिलेखीकरण दस्तुर</b>		
क	पक्कि ईटा सिमेन्ट जोडाई	रु १२ प्रति वर्ग फीट
ख	पिल्लर सिस्टम (फ्रेम स्ट्रक्चर ) आवासीय	रु १६ प्रति वर्ग फीट
ग	पिल्लर सिस्टम (फ्रेम स्ट्रक्चर ) व्यवसायिक	रु २५ प्रति वर्ग फीट