भवन निर्माण सम्वन्धि ऐन, २०७५ लाई संसोधन गर्न वनेको ऐन, २०७५

इटहरी उपमहानगरपालिका

इटहरी, सुनसरी

भवन निर्माण सम्वन्धि ऐन, २०७५ लाई संसोधन गर्न वनेको विधेयक, २०७५

प्रस्तावना ः -भवन निर्माण सम्वन्धि ऐनलाई समसामयीक सुधार गर्न वान्छनिय भएकोले,

इटहरी उपमहानगरपालिकको नगर सभाले यो ऐन वनाई लागु गरेको छ ।

१. संक्षिप्त,नाम र प्रारम्भ ः यस ऐनको नाम ः "भवन निर्माण सम्वन्धि(पहिलो संसोधन) ऐन, २०७५" रहेको छ ।

यो ऐन तुरुन्त प्रारम्भ हुनेछ ।

२) मुल ऐनको दफा २ पछि व पछि देहायका खण्ड श,ष,स,ह थपिएका छन ।

श.) खोला भन्नाले कार्यपालिकाले स्वीकृत गरेको कार्यविधि र मापदण्ड वमोजिमको खोला सम्झनु पर्छ ।

(ष) घर नक्सा नामसारी भन्नाले साविक घर जग्गा धनी वाट हाल घर जग्गा धनीका नाममा जुनसुकै कारणले भएपनी मालपोत कार्यलयको नामसारी निर्णय ,राजीनामा, अंशवण्डा,हालैको वकस पत्र ,अदालतको निर्णय आदीवाट जग्गा र घर समेत उल्लेख भइ आएको लाई नामसारी सम्झनु पर्छ । सो शव्दले इजाजत नामसारी समेतलाई जनाउँछ ।

(स) किता संसोधन भन्नाले साविकमा पेश भएको वा पास भएको घर नक्सामा उल्लेखित किता कुनैकारणले टुक्रा भइ आएको मा साविक नक्सामा किता संसोधन गरी दिनुलाई सम्झन्छ ।

(ह) किता समावेश भन्नाले साविकमा पेश भएको वा पास भएको घर नक्सामा उल्लेखित कितामा कुनैकारणले राजीनामा, अंशवण्डा,हालैको वकस पत्र ,मृतकको नामसारी ,अदालतको निर्णय आदीवाट आएको किता साविक नक्सामा समावेश गरी दिनुलाई सम्झन्छ ।

३. मुल ऐनको दफा ७ पछि देहयको दफा ७क.थपिएको छ

७क) इटहरी उप महानगरपालिकावाट घर निर्माणका लागि इजाजत लिई निर्माण कार्य सम्पन्न नहुदै सो भन्दा माथिको निर्माण कार्यको लागि नियमानुसार इजाजत माग भई आएमा सोको समेत एक पटकका लागि नक्सा पास दस्तुरको पच्चिस प्रतिशत संसोधन दस्तुर ,थप राजश्व र थप धरौटी लिई इजाजत दिन सकिने छ । तर त्यस्तो थप इजाजत दिएको घरको सम्पन्न प्रमाण पत्र दिदा सवै निर्माण कार्य पुरा भएको हुनु पर्ने छ । त्यस्तो घरको सवै संरचनाको क्षेत्रफल गणना गरी कुन वर्गमा पर्नेहो सो निर्धारण गरी सोही दरले पेश भएको नक्सामा दस्तुर लिइने छ ।

४. मुल ऐनको दफा ८ पछि देहायका दफा ८क,८ख,८ग,८घ,८ङ,८च,८छ,८ज,८झ ,८ञ.)थपिएका छन

८क.) नगर क्षेत्र भित्र निर्माण हुने घर वा अन्य संरचना निर्माण गर्दा इटहरी उप महानगरपालिकामा घर नक्सा पासका लागि निवेदन पेश भई सरोकारवाला सधियारको नाममा जारी भएको सुचनाको म्याद भित्र सधियारको जग्गा मिचिएको भन्ने निवेदन पर्न आएमा त्यस्तो निवेदन उपर काम कारवाहीका लागि सम्वन्धित पक्षहरुलाई छलफलमा राखि इटहरी उप महानगरपालिकाले सम्वन्धित पक्षहरु विच सहमती गराउन सक्ने छ तर त्यस्तो सहमती नभई हक वेहकको प्रश्न उठेमा कानुन वमोजिम प्रकृया अगाडी वढाइने छ र त्यस्तो रोक्का सम्वन्धि निवेदन वापतको दस्तुर नगर सभाले तोके वमोजिम हुनेछ ।

८ख).निर्माण स्वीकृती लिइ मापदण्ड र संहिता अनुसार भए नभएको जाचवुझ गर्न दोश्रो चरण इजाजतका लागि चेक जाँचको लागि निवेदन पेश नभएको र प्रकृया अगाडी नवढाएको हकमा दोश्रो चरण इजाजत दिइने छैन तर दोश्रो चरण इजाजत नलिई निर्माण सम्पन्नको माग भई आएकोमा मापदण्ड र संहिता पालना भएको हकमा नक्सा पास दस्तुरको धरौटी वापतको रकम सदर स्याहा गरी सम्पन्न प्रमाण पत्र दिइने छ ।

८ग) नयाँ घर निर्माणका लागि नक्सा पेश हुँदा लाग्ने दस्तुरका अतिरिक्त नगर सभाले तोके वमाजिमको धरौटी वापतको रकम लिइने छ र स्वीकृत मापदण्ड अनुरुप म्याद भित्र भवन निर्माण कार्य सम्पन्न गरी निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र दिंदा उक्त धरौटी रकम फिर्ता दिइने छ तर निर्माण इजाजत लिएको दुई वर्ष भित्र निर्माण सम्पन्न गरी प्रमाण पत्र नलिएमा वा म्याद थपका लागि प्रकृया अगाडी नवढाएमा वा दोश्रो चरण इजाजत नलिएमा वा निर्माण कार्य सम्पन्न गरी सम्पन्न प्रमाण पत्र लिई छ महिनाको अवधि व्यतित गरेमा राखेको धरौटी रकम फिर्ता हुनेछैन ।

८. घ).नक्सा पेश हुँदा नक्शा वमोजिमको क्षेत्रफल भन्दा कम क्षेत्रफलमा निर्माण गर्नु पर्ने भई नक्सा संसोधन स्वीकृत भएको हकमा नियमानुसार फिर्ता हुने धरौटी वाहेक अन्य दस्तुर फिर्ता हुने छैन तर नक्साको क्षेत्रफल भन्दा वढी क्षेत्रफलको संरचना निर्माण भएमा कानुन वमोजिम लाग्ने थप दस्तुर र धरौटी रकम सोही अनुपातमा थप गरी लिइनेछ ।

८ङ.) यो ऐन प्रारम्भ हुनु भन्दा पूर्व साविक इटहरी नगरपालिका वा इटहरी उपमहानगरपालिका भए पश्चात नगर क्षेत्रमा भवन निर्माणका लागि नगरपालिका वा उपमहानगरपालिकामा निवेदन दिई नक्सा स्वीकृती नगराई भवन निर्माण गर्नेको हकमा देहाय वमोजिम हुनेछ ।

क.) भवन निर्माणको लागि नक्सा समेत नक्सा पासको निवेदन दिएको तर इजाजत नलिई नक्सा पेश गरे वमोजिम भवन निर्माण गरेका घर धनीले यो ऐन प्ररम्भ भएपछि भवन

निर्माण सम्पन्नको प्रमाण पत्र माग गरेमा त्यस्तो माग गर्नुको आधार र कारण समेतको व्यहोरा खोली कार्यालयमा निवेदन दिनु पर्ने छ ।

ख) खण्ड (क) वमोजिमको निवेदन प्राप्त भएपछि नक्सा वमोजिम भवन निर्माण भए नभएको मापदण्ड र सहिताको पालन भए नभएको एकिन गरी राय समेतको प्रतिवेदन घर नक्सा शाखाले निवेदन दिएको एक महिना भित्र यस ऐन वमोजिमको समितीमा प्रस्तुत गर्नु पर्ने छ ।

ग.) खण्ड (ख) वमोजिमको प्रतिवेदन पेश भएको एक महिना भित्र समितीको वैठकले आवाश्यक निर्णय गर्ने छ ।

घ) खण्ड (ग) वमोजिमको निर्णय गर्दा समितीले पाँच वर्षसम्मको पुरानो नक्सा सहितको निवेदन फायल भए पचास प्रतिशत दस्तुर र पाँच वर्ष भन्दा पूरानो फायल भए प्रतिवर्ष थप दश प्रतिशतको दरले दस्तुर लिई नक्सा पासको प्रमाण पत्र वा अभिलेखीकरणको प्रमाण पत्र दिने निर्णय गर्ने छ ।

ङ.) खण्ड (क) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि भुई तलाको नक्सा पास भई निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र दिई सकेको तर सो भुई तला भन्दा माथी थप तलाको नक्सा पासको निवेदन दर्ता नगरी तला थपेको भए मापदण्ड र संहिता पालना भएकको रहेछ भने नक्सा पास दस्तुर वुझिलिई अभिलेखिकरण मात्र गरीने छ ।

८च..)हाल इटहरी उप महानगरपालिकामा समावेश भएका साविक गा.वि.स.हरु हुदैं नक्सा पासको लागि फायल दर्ता भई प्रक्रिया अघि वढेका फायलहरुका हकमा कार्यपालिकाको निर्णय अनुसार सार्वजनीक सुचना जारी गरी सुचना जारी भएको मितीले कार्यपालिकाले तोकेको म्याद भित्र निर्माण सम्पन्नको निवेदन दिई सो को प्रकृया अगाडी वढाई सकेको हुन पर्ने छ त्यस्तो प्रकृया उपर जाचवुझ गर्दा तत्कालीन मापदण्ड र सहिता पालना भएको हकमा नक्सा पास दस्तुरको दस प्रतिशत जरीवाना लिई नक्सा पास गरीने छ तर जाचवुझ गर्दा तत्कालीन मापदण्ड र सहिता पालना नभएको हकमा साविककै नक्सा पास दस्तुरमा नै नक्सा अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र दिइने छ ।

८छ..)साविक गा.वि.स.हरु स्तर उन्नती भई र इटहरी उपमहानगरपालिकामा समायोजन भए पश्चात मिती २०७३ अषाढ मसान्त सम्म नक्सा पासको लागि फायल पेश भई दर्ता भई इजाजत नलिएका फायलहरुका हकमा कार्यपालिकाको निर्णय अनुसार सार्वजनीक सुचना जारी गरी सुचना जारी भएको मितीले कार्यपालिकाले तोकेको म्याद भित्र निर्माण सम्पन्नको निवेदन दिई सो को प्रकृया अगाडी वढाई सकेको हुन पर्ने छ त्यस्तो प्रकृया उपर जाचवुझ गर्दा तत्कालीन मापदण्ड र सहिता पालना भएको हकमा नक्सा पास दस्तुरको दस प्रतिशत जरीवाना लिई नक्सा पास गरीने छ तर जाचवुझ गर्दा तत्कालीन मापदण्ड र सहिता पालना नभएको हकमा साविककै नक्सा पास दस्तुरमा नै नक्सा अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र दिइने छ ।

८ज.)इटहरी उपमहानगरपालिकामा मिती २०७३ अषाढ मसान्त पछी भवन निर्माण सम्वन्धि ऐन २०७५ जारी भएको मिती सम्म नक्सा पासको लागि फायल पेश भई दर्ता भएका तर नक्सा पास इजाजत लिनु अगाडी नै घर निर्माण गरी निर्माण सम्पन्नको प्रमाण पत्र माग भएको अवस्थामा हाल नक्सा पास गर्दा लाग्ने दस्तुरको तेव्वर दस्तुर जरिवाना गरी मापदण्ड र सहिता पालना भएको हकमा निर्माण सम्पन्नको प्रमाण पत्र दिन सकिनेछ तर मापदण्ड र सहिता पालना नभएको हकमा साविककै नक्सा पास दस्तुरमा नै नक्सा अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र दिइने छ ।

८झ..) घर नक्सा पासको निवेदन दिई स्वीकृत भई सकेका तर स्वीकृत नक्सा वमोजिम निर्माण नभई आंशिक रुपमा मात्र सम्पन्न भई त्यस्तो सम्पन्नताको प्रमाण पत्र लिन चाहेमा आंशिक निर्माण निर्माण सम्पन्नको प्रमाण पत्र दिइने छ तर त्यस्तो आंशिक निर्माण सम्पन्न गर्दा प्रत्येक तला सम्पन्न भएको हुनु पर्ने छ र आंशिक सम्पन्नताको प्रमाण पत्र लिईएका घर धनीले पुरै भवन कानुन वमोजिम निर्माण सम्पन्न गरी म्याद भित्र सम्पन्नताको प्रमाण पत्र लिन चाहेमा स्वीकृत मापदण्ड भित्र निर्माण गरेको हकमा सम्पन्नताको प्रमाण पत्र दिइने छ ।

८ञ.)साविक इटहरी नगरपालिका इटहरी उपमहानगरपालिकामा समायोजन भए पश्चात मिती २०७३ अषाढ मसान्त सम्म नक्सा पासको लागि फायल पेश भई दर्ता भई इजाजत नलिएका फायलहरुका हकमा कार्यपालिकाको निर्णय अनुसार सार्वजनीक सुचना जारी गरी सुचना जारी भएको मितीले कार्यपालिकाले तोकेको म्याद भित्र निर्माण सम्पन्नको निवेदन दिई सो को प्रकृया अगाडी वढाई सकेको हुन पर्ने छ त्यस्तो प्रकृया उपर जाचवुझ गर्दा तत्कालीन मापदण्ड र सहिता पालना भएको हकमा नक्सा पास दस्तुरको पचास प्रतिशत जरीवाना लिई नक्सा पास गरीने छ तर जाचवुझ गर्दा तत्कालीन मापदण्ड र सहिता पालना नभएको हकमा साविककै नक्सा पास दस्तुरमा नै नक्सा अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र दिइने छ

(५.) मुल ऐनको दफा ९ पछि देहायका दफा ९क,९ख,९ग,९घ,९ङ,९च,९छ,९ज थपिएका छन

९क.).इटहरी उप महानगरपालिका क्षेत्र भित्र उप महानगरपालिकाको स्वीकृती लिएर मात्र घर, भवन ,गोदाम, टहरा ,पर्खाल आदी निर्माण र संरचनामा मापदण्ड र संहिताको परिधि भित्र रहेर फेर वदल गर्ने व्यवस्थालाई पूर्ण रुपले लागु गरीनेछ । यसरी संरचनाको नक्सा संसोधन गर्दा नक्सा पास दस्तुरको पच्चिस प्रतिशत संशोधन दस्तुर लिइने छ ।

९ख.)नक्सा पास भई संरचनाको निर्माण भएको साविक कि.नं. किता काट भई किता संसोधन गर्नु पर्ने अवस्थामा अमिन र प्रविधिक प्रतिवेदन अनुसार किता संसोधन वापत नगर सभाले तोकेको दस्तुर लिई संसोधन गरीने छ । तर कुनै कारणले इजाजत नलिदै किता संसोधन भएमा त्यस्तो दस्तुर लिई किता संसोधन गर्न सकिने छ तर त्यस्तो किता संसोधन गर्दा स्वीकृत मापदण्ड प्रतिकुल भएमा किता संसोधन गरिने छैन ।

९ग.)नक्सा पेस भएको , इजाजत लिइएको तथा संरचनाको निर्माण भएको साविक कितामा नयाँ किता खरिद गरी लिई साविकमा किता समावेश गरी इजाजत वा सम्पन्न प्रमाण पत्र दिन वा दिइएको सम्पन्न प्रमाण पत्रमामा किता समावेश गर्नु पर्ने अवस्थामा अमिन र प्रविधिकको प्रतिवेदन अनुसार किता समावेश वापत नगर सभाले तोकेका दस्तुर लिई किता समावेश गरीने छ ।

९घ.)नक्सा पास हुन वाकी रहदै कावु वाहिरको परिस्थिती परी नक्सा पास नगराउने भई सम्वन्धित व्यक्तीले नक्सापास वापत वुझाएको दस्तुर फिर्ता माग गरेमा वुझाएको दस्तुरको पच्चिस प्रतिशत रकम सेवा शुल्क वापत कट्टा गरी यस ऐन वमोजिमको समितीले निर्णय गरेपछि वाकी रकम फिर्ता दिइने छ । तर सोही रकमवाट दस्तुर मिलान गरी अर्को व्यक्तीको नाउँवाट नक्सा पास गरी पाउँ भनी जग्गा रजिष्ट्रेशन भएको पैतिस दिन भित्र निवेदन पर्न आएमा साविक रकममा थप पच्चिस प्रतिशत रकम लिई रकम मिलान गरी नक्सा पास गरी दिइने छ यसरी रकम मिलान गर्नुपर्दा साविक जग्गा धनी समेत स्वयं उपस्थित भई निवेदन दिएको हुनु पर्नेछ र यो व्यवस्था जुन आ.व.मा दस्तुर दाखिला गरेको को हो सोही आर्थिक वर्षका लागि मात्र लागु हुनेछ ।

९ङ.) त्यस्तो कावु वाहिरको परिस्थिती नपरी नक्सा पास हुन वाकी रहदै कुनै व्यहोराले नक्सा पास नगराउने भई सम्वन्धित व्यक्तीले नक्सापास वापत वुझाएको दस्तुर फिर्ता माग गरेमा वुझाएको दस्तुरको पचास प्रतिशत रकम सेवा शुल्क वापत कट्टा गरी यस ऐन वमोजिमको समितीले निर्णय गरेपछि वाकी रकम फिर्ता दिइने छ । तर सोही रकमवाट दस्तुर मिलान गरी अर्को व्यक्तीको नाउँवाट नक्सा पास गरी पाउँ भनीजग्गा रजिष्ट्रेशन भएको पैतिस दिन भित्र दिवेदन पर्न आएमा साविक रकममा थप पचास प्रतिशत रकम लिई रकम मिलान गरी नक्सा पास गरी दिइने छ ।यसरी रकम मिलान गर्नुपर्दा साविक जग्गा धनी समेत स्वयं उपस्थित भई निवेदन दिएको हुनु पर्नेछ र यो व्यवस्था जुन आ.व.मा दस्तुर दाखिला गरेको को हो सोही आर्थिक वर्षका लागि मात्र लागु हुनेछ ।

९च.)घर नामसारी गर्नु पर्दा जुनसुकै कारणले भएपनी मालपोत कार्यलयवाट नामसारी ,राजीनामा, अंशवण्डा,अदालतको निर्णय आदी लगायत जुनसुकै तरिकाले लिएको जग्गामा घर उल्लेख गरी आएको सक्कलै र प्रतिलिपी समेत पेश भएको आधारमा नामसारी गरी दिनु पर्छ तर इजाजत लिएको घर नामसारी गर्दा पुर्जा वा राजीनामा लगायतमा निर्माणधिन घर उल्लेख नभएपनि प्रविधिक खटाई घर निमार्ण सम्पन्न नभएको हकमा नामसारी वापत लग्ने दस्तुर लिई इजाजत नामसारी गरी दिनु पर्छ। त्यस्तो पास गरी दिएको नक्सा किता काट गरी लिएको रहेछ भने प्राविधिक खटाई मापदण्ड वा आचार सहिता पुरा भए किता संसोधन दस्तुर र नमासारी दस्तुर लिइ नामसारी गरी दिनु पर्छ तर त्यस्तो निर्माणधिन भवनमा हक वेहक सम्वन्धि प्रशन उठेमा सम्वन्धित जग्गा धनीकै दयित्व हुनेछ ।

. ९छ) तल्लो तला निर्माण सम्पन्न लिएको माथिल्लो तला इजाजत नलिइ निर्माण गरेकोमा निजले भुई तलाको नामसारी र माथिल्लो तलाको नक्सा अभिलेखिकरण माग गरी आएमा अभिलेखिकरण दिन मिल्ने भए प्राविधिक खटाइ नामसारी दस्तुर र नक्सा अभिलेखिकरणको राजश्व लिइ नक्सा पेश गरी अभिलखिकरण प्रमाण पत्र र भुई तलाको नामसारी दिनु पर्छ।

९ज.)नक्सा पेश भएको घर जग्गा विक्री गरी सकेपछि निर्माण इजाजत वा निर्माण सम्पन्न लिएको रहेछ भने सो प्रमाण पत्र रद्ध गरी हाल कायम जग्गा वा घर धनीको संलग्न प्रमाणका आधारमा मापदण्ड पुग्ने भए नामसारी वापतको दस्तुर लिई नामसारी सहित इजाजत प्रमाण पत्र वा सम्पन्न पत्र दिनु पर्छ तर नक्सा पेश भएको हकमा यो नियम लागु हुने छैन ।

(६.) मुल ऐनको दफा १३ पछि देहायको दफा १३क थपिएको छ .

१३क.)इटहरी उपमहानगरपालिका क्षेत्र भित्र ५ धुर भन्दा कम जग्गामा घर नक्सा पास गर्दा नगर कार्यपालिकको वैठकवाट स्वीकृती लिनु पर्नेमा सेवा ग्राहीको कमकाज छिटो छरितोको लागि निवेदन दिएमा प्रमुख प्रशासकिय अधिकृतको सिफारिसमा नगर प्रमुखको निर्णयमा घर नक्सा पास गर्नका लागि अधिकार प्रत्यायोजन गरीएको छ । सोको लागि वडा कार्यालयको सिफारिस समेत पेश भएको हुनु पर्ने छ ।

(७.) मुल ऐनको दफा १६ पछि देहायका दफा १६क,१६ख,१६ग थपिएका छन

१६क.) इटहरी उपमहानगरपालिका कार्यालयमा नक्सा पासका लागि फायल दर्ता गरी इजाजत नलिई पेश गरेको नक्सा भन्दा बढी क्षेत्रफल वा तला थप निर्माण गरेको हकमा साविककै दस्तुरमा नक्सा अभिलेखिकरण प्रमाण पत्र मात्र दिइने छ ।

१६ख.)इटहरी उपमहानगरपालिका कार्यालयवाट यसअघि जारी भएको ३५ दिने र १५ दिने सुचना अनुसार दर्ता भएका वनिसकेका घर भवनको हकमा भवन मापदण्ड र संहिता पालना भएको यकिन भएमा हाल नक्सा पास गर्न लाग्ने दस्तुरको तेब्बर दस्तुर लिइ नक्सा पास गरी दिइनेछ तर त्यस्तो भवनको मापदण्ड र भवन संहिता पुरा नभएको हकमा तोकिएको दस्तुर लिई अभिलेखिकरणको प्रमाण पत्र दिईने छ ।

१६ग.) इटहरी उपमहानगरपालिका कार्यालयवाट नक्सा पासको इजाजत लिइ इजाजत लिएको तला भन्दा वढी तला निर्माण भएको नक्सा संसोधन सहित निर्माण सम्पन्न माग भई आएमा मापदण्ड र संहिता पुरा भएको हकमा हाल नक्सा पास गर्दा लाग्ने दस्तुरको तेव्वर दस्तुर लिई कानुन वमोजिम नक्सा पास गरीदिन सकिनेछ तर मापदण्ड र संहिता पुरा नभएकाको हकमा साविकै दस्तुरमा अभिलेखिकरण दिन सकिने छ ।

(८.) मुल ऐनको दफा ३० पछि देहायको दफा ३०क थपिएको छ .

३०क) यो ऐन कार्यन्वयनका लागि कार्यपालिकाले मापदण्ड र भवन सहिता वा अन्य सम्वन्धित कार्यविधि स्वीकृत गरी लागु गर्न सक्ने छ ।

(९.) दफा ३१ मा देहाय वमोजिम संसोधन संसोधन गर्रीको छ

३१.) मुल ऐनको दफा ३१ को “भए गरेका” शव्दको सट्टा “यस अगाडी भए गरेका यस ऐनको दफा दफामा समावेश भएका” भन्ने शव्द थपिएका छन ।