

ललितपुर महानगरपालिका

जग्गा खरिद गर्दा र घर बनाउन नक्शा पास गर्दा बुझ्नु पर्ने सामान्य विवरणहरू

" भवन संहिताको पालना गरि मापदण्ड अनुरूपको नक्शा पास गरि भवन बनाओ - दण्ड / जरिवानाबाट बचौ "

ललितपुर महानगरपालिका भित्र भवन निर्माण गर्न तपसिलमा व्यवस्था गरिए बमोजिम प्रकृया गर्दा सहजता हुन्छ ।

१ अमिन :-

- नापी शाखाबाट प्राप्त हुने प्रमाणित ट्रेस नक्सा र मालपोत बाट प्राप्त हुने लालपुर्जाको प्रतिलिपी सहित सर्वप्रथम तपाईं नक्शा शाखाको अमिन ईकाईमा सम्पर्क गर्नु पर्ने हुन्छ ।
- यस ईकाईबाट प्रस्तावित वाटो (GLD) र क्षेत्र (Zone) निर्धारण गर्ने गरिन्छ ।
- प्रति जग्गा सँग जोडिएको / नजोडिएका र नदिनाला भएको / नभएको वारे जानकारी लिन सकिन्छ ।

१.१ GLD :-

- प्रस्तावित वाटो भन्नाले नेपाल सरकार वा स्थानीय सरकारले भविष्यमा विस्तार गरिने र साविकमा रहेको वाटो चौडा बनाउने भन्ने बुझिन्छ ।

- यसको प्रस्तावित चौडाई निम्नानुसार छन ।

२ + २ = ४	मी	७ + ७ = १४	मी
३ + ३ = ६	मी	१० + १० = २०	मी
४ + ४ = ८	मी	११ + ११ = २२	मी
५.५ + ५.५ = ११	मी		

अहिले फिल्डमा खुलिसकेको वाटो, खुल्ला बाँकी भएका GLD हरु, सो वाटोको केन्द्रवाट वा खुल्ला बाँकीको हकमा दुई कित्ता विचको सिमानालाई केन्द्र रेखा मानि दायाँ र बायाँ वाटोको क्षेत्राधिकार अन्तर्गत वरावर छोड्नु पर्ने हुन्छ । जसलाई Right of way (ROW) भनिन्छ । अतः GLD ले के कति दुरी छोड्नु पर्छ र छाडी सकेपछि के कति जग्गा बाँकी रहने छ भन्ने अनुमान लगाउन सकिन्छ । यो वाटोको क्षेत्राधिकार ROW मा पर्ने गरी कुनै पनि किसिमको संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

१.१.१ नदि किनाराबाट छोड्नु पर्ने दुरी

- बागमति नदि - २० मी
- नखु खोला - १२ मी
- कर्मनाशा खोला - १० मी

पुनश्च

माथी उल्लेखित दुरी साविक नापी नक्शामा भएको नदिको किनारा र हाल नदिको बहावको किनाराबाट नापिने छ ।

१.३ (ZONE) क्षेत्र :-

- मनपा भित्र विभिन्न क्षेत्र र उपक्षेत्र छुट्याइएका छन् ।
- क्षेत्रले मुख्यतया Coverage , FAR र संघियार तर्फको Set Back ईत्यादिको वारेमा बुझ्न सकिन्छ ।
- तपाईंको जग्गाको क्षेत्रफल र क्षेत्रको आधारमा यी कुराहरु थाहा पाइनेछ ।

१.४. COVERAGE :-

- तपाईंको कित्ताभित्र अधिकतम कति क्षेत्रफल ओगतेर भवन निर्माण गर्न पाइन्छ भन्ने बुझाउँछ ।

१.५ FLOOR AREA (FA) :-

- भुई तल्ला देखि कति तल्ला सम्मको भवन बनाउन सकिन्छ भन्ने बुझिन्छ । सबै तल्लाको क्षेत्रफल जोडेर आउने कुल क्षेत्रफललाई Floor Area भनिन्छ ।

१.६ अधिकतम उचाई :-

- भवनको अधिकतम उचाई FAR तथा Light Plane को आधारमा निक्यौल हुन्छ ।

१.६.१ Floor Area = FAR X जग्गाको क्षेत्रफल

Floor Area = \sum (Ground Floor + First Floor + + Top Floor.....)(1) Floor Area अनुसार अधिकतम तल्ला बनाउन पाउने

१६ Light Plane :-

$$H = 2 \times (\text{ROW} + 2 \times \text{SET BACK}) \dots\dots\dots(2) \text{ Light Plane अनुसार अधिकतम तल्ला बनाउन पाउने}$$

यहाँ

- FAR = क्षेत्र अनुसार छुट्याइएको गुणा गर्ने अंक
H = भवनको कूल उचाई
ROW = वाटोको क्षेत्राधिकार, (ROW) वाटोको क्षेत्राधिकार भित्र पर्खाल समेत निर्माण गर्न पाउने छैन।
S.B = Set Back

उदाहरण,

$$\begin{aligned} \text{वाटोको क्षेत्राधिकार (ROW)} &= 2 + 2 = 4 \text{ मी} \\ \text{Set Back} &= 9.5 \text{ मी} \\ \underline{\underline{\text{कूल उचाई (H)}}} &= 2 \times (4 + 2 \times 9.5) = 48 \text{ मी} \end{aligned}$$

तसर्थ,

भवनको कूल उचाई,
(१) कूल ल्फोर एरिया (FLOOR AREA) र (२) Light Plane मध्य जून कम हुन्छ त्यही नै अधिकतम उचाई हो।

१७ S.B :-

- ROW सँग समानान्तर हुने गरी थप जग्गा छाडी मात्र भवन बनाउन पाइने छ। यो दुरी क्षेत्रको आधारमा निक्क्यौल हुन्छ। आवासीय प्रयोजनको लागि न्यूनतम दुरी १.५ मी हो। व्यापारीक प्रयोजन भए न्यूनतम २ मी छाड्नुपर्ने हुन्छ। यसलाई सेटब्याक भनिन्छ।
- प्रस्तावित वाटो नभएको हकमा हाल कायम रहेको वाटोको अवस्था चौडाई र लम्बाईको आधारमा वाटोबाट छाड्नुपर्ने दुरी निक्क्यौल हुन्छ। न्यूनतम ROW ३.० = १.५ + १.५ मी (केन्द्ररेखाबाट दायाँ बायाँ) र १.५ मी S.B छाडी भवन निर्माण गर्न पाउनेछ। Set Back को चौडाई Zone र भवनको प्रयोजन अनुसार फरक फरक कायम गरिएको छ। यो रेखा भित्र पर्ने गरी पर्खाल बनाउन पाउने छ।

१ वाटोको अवस्था :-

- ११ गोरेटो वाटो र २०० मी लम्बाई सम्म Dead end (Call-de-sac) भएको हकमा आफ्नो तर्फ केन्द्र रेखाबाट १.५ ROW र १.५ S.B गरी जम्मा ३.०मी छाडी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ।
- १२ मोटरेवल र २०० मी भन्दा वढी तर Dead end भएको हकमा आफ्नो तर्फ केन्द्र रेखाबाट २ मी ROW + S.B छाडी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ।
- १३ सो भन्दा वढी र वारपार लाग्ने सडकको हकमा आफ्नो तर्फ केन्द्र रेखाबाट ३ मी ROW + S.B छाडी भवन निर्माण गर्न पाइनेछ।

पुनश्चः

- सडकको लम्बाई नाप्दा दुई वाटोहरु कस भै जक्सन भएको केन्द्रविन्दु वा GLD को केन्द्रविन्दु बाट नापिने छ।
- ८'०" सम्म वा सो भन्दा वढी चौडाईको वाटोलाई मोटरेवल वाटो मानिने छ।

निष्कर्ष

- ✓ माथीको विवरण प्राप्त भै सके पश्चात तपाईंको आफ्नो हकभोगको जग्गामा छाड्नुपर्ने दुरी, बाँकी रहने जग्गा, भूईंमा ओगल्न पाउने क्षेत्रफल र कति तल्ला र कति उचाई सम्मको भवन बनाउन पाउनेछ भन्ने विवरणहरु सरल तरिकाले बुझ्नु हुनेछ।
- ✓ थप विस्तृत विवरणको लागि मनपाले जारी गरेका नक्शा दरखास्त फारम, भवन निर्माण मापडण्ड २०६४ र वस्ती विकास मापडण्ड २०७२, र यसको पहिलो संसोधन २०७३, र नेपाल भवन संहिता र स्थानिय सरकार संचालन ऐन २०७४ बाट लिन सकिनेछ। साथै मनपाको नक्शा शाखामा समेत सम्पर्क गर्न सकिनेछ।
- ✓ मनपाले यही आ.व. २०७६/७७ बाट पूर्ण रुपमा EBPS विद्युतिय प्रणालीबाट भवन नक्शा पास गर्ने प्रविधि लागु गरिएकोछ।
- ✓ यस प्रविधि अन्तर्गत तपाईंको सम्पूर्ण विवरण सहित कम्प्युटर प्रणालीबाट नक्शा दरखास्त फारम भर्नु पर्ने हुन्छ, यो कार्य नितान्त रुपमा तपाईंको नक्शा बनाउने प्राविधिक मार्फत हुनेछ। आवश्यक सबै विवरण तपाईंले उपलब्ध गराईदिई सकेपछि प्राविधिक विवरण र प्रशासनिक विवरण भरि Design Desk

बाट मनपा को registration desk मा forward गरिन्छ । जब मनपा ले उक्त तपाईंको नक्शा दरखास्त फारम सहित सम्पर्कमा आउनु हुन्छ तब तपाईंको प्राविधिकले पठाएको कम्प्युटर विवरण समेत भिडाई नक्शा पास प्रकृया अघि बढाईन्छ ।

✓ यी सर्वसाधारणले बुझ्नु पर्ने र सकिने सामान्य जानकारीहरु हुन ।

३ नक्शा पास प्रकृयाका चरण निम्ननुसार छन् ।

चरण १ : अस्थायी नक्शा पास (DPC सम्मको लागि)

- नक्शा दरखास्त - केन्द्र बाट
- १५ दिने सूचना जारी - वडा बाट
- प्राविधिक सर्जमिन प्रतिवेदन - वडा बाट
- अस्थायी नक्शा पास / वितरण - केन्द्र बाट

चरण २ : स्थायी नक्शा पास (DPC भन्दा माथी)

- नक्शा दरखास्त - केन्द्र बाट
- प्राविधिक फिल्ड जाँच/प्रतिवेदन - वडा बाट
- स्थायी नक्शा पास / वितरण - केन्द्र बाट

चरण ३ : निर्माण सम्पन्न प्रकृया (घर निर्माण पुरा भएपछि)

- दरखास्त - केन्द्र बाट
- प्राविधिक फिल्ड जाँच/प्रतिवेदन - वडा बाट
- स्वीकृत / वितरण - केन्द्र बाट

पुनश्च:

यी सबै प्रकृया eBPS विद्युतिय प्रणली मार्फत मात्र हुनेछ ।

४. पास नक्शाको समय सिमा

४.१ अस्थायी नक्शा पास

- पास भएको मिति बाट एक वर्ष हुनेछ ।
- सो आवधि भित्र निर्माण हुन नसकेमा करको ५% रकम दाखिला गरी वढीमा ६ महिनाको लागि एक पटक मात्र म्याद थप गरिने छ ।
- म्याद थप आवधि भित्र पनि निर्माण कार्य सुरु हुन नसकेमा करको सत् प्रतिशक (१०० %) रकम दाखिला गरी सकिएको मितिबाट थप हुने गरी अन्तिम एक पटकको लागि ६ महिनाको म्याद थपिनेछ ।
- तत पश्चात पनि निर्माण हुन नसकेमा पुन शुरु बाटै नक्शापास प्रकृया गर्नु पर्ने हुन्छ ।
- म्याद थपको निवेदन म्याद सकिनु आगावै दर्ता गर्नु पर्ने हुन्छ ।
- म्याद समाप्त पश्चातको निवेदन कार्यवाही हुने छैन ।
- नक्शा दरखास्त गरी दुई वर्ष सम्म सम्पर्कमा नआएकाहरु स्वत खारेज हुनेछ ।

४.२ स्थायी नक्शा पास

- पास भएको मिति बाट दुई वर्ष सम्म वनाउन म्याद रहनेछ ।
- दुई वर्ष भित्र सम्पन्न हुन नसकेमा करको ५% रकम दाखिला गरि थप २ वर्षको लागि निवेदन दिन सकिनेछ।
- म्याद थपको निवेदन २ वर्ष समाप्त हुन अगावै दर्ता गरि सक्नु पर्नेछ । अन्यथा कार्यवाही हुने छैन ।
- पहिलो २ वर्ष र थप २ वर्ष गरि कुल ४ वर्ष भित्र नक्शा पास गरिए अनुसारको भवन निर्माण गरि निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिई सक्नु पर्नेछ ।
- म्याद थप नगरिएमा शुरुको २ वर्ष र म्याद थप भएकाको हकमा ४ वर्ष सम्म नक्शा पासको समयसिमा रहनेछ ।
- तत्पश्चात भने निर्माण भैसकेको भाग छोडी बाँकी भागको म्याद समाप्त हुने हुँदा पुन नक्शा पास प्रकृया गरि नक्शा पास पश्चात मात्र बाँकी भाग निर्माण गर्नु पर्ने छ ।

४.३ निर्माण सम्पन्न

- निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र आंशिक रुपमा पनि लिन सकिनेछ ।

- निर्माण सम्पन्न प्राप्त आ.व. बाट तपाईंको सम्पत्ति कर लाग्ने छ ।
- निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिए पछि मात्र सम्पत्ति कर तिर्न सकिने भएकोले समय भित्र भवन सम्पन्न गरि निर्माण सम्पन्न लिनु पर्ने हुन्छ ।
- म्याद थप भएको हकमा ४ वर्ष, नभएको हकमा २ वर्ष भवन निर्माण वर्ष मानिने छ र सोही आधारमा सम्पत्ति कर असुल गरिने छ । तर यस सिमा भित्र निर्माण सम्पन्न लिएको भए सोही आ.व. बाट सम्पत्ति कर लाग्ने छ ।
- नक्शा पास बमोजिम समय सिमा भित्र घर निर्माण गर्न नसकेमा जति निर्माण गर्न सकियो त्यति घरको निर्माण सम्पन्न लिई बाकी भाग रद्द गरी सम्पत्ति कर तिर्न सकिनेछ ।

भवन नक्शा नामसारी :-

- भवनको नक्शा नामसारी मनपा बाट मात्र गरिने छ ।
- जग्गामा भवन बनाएको / भएको अवस्थामा उक्त जग्गा अंशवण्डा वा खरिद विक्रीबाट हक हस्तान्तरण भएको / रहेको भने सो जग्गामा बनेको भवनको नक्शा समेत नामसारी गर्नु पर्नेछ ।
- मालपोतमा रजिस्ट्रेशन पास गर्दा भवन जनाएको हकमा मात्रै नक्शा नामसारी गरिने छ । अन्यथा नामसारी गरिने छैन ।
- अस्थायी नक्शा पास नामसारी हुने छैन, संरचना बनाई रजिस्ट्रेशनमा उल्लेख भएमा मात्र नामसारी हुनेछ ।
- जति पटक हक हस्तान्तरण गरिन्छ त्यति नै पटक नक्शा नामसारी गर्नु पर्नेछ ।

पुनश्च:

पटक पटक जग्गा हक हस्तान्तरण भएको अवस्थामा भवनको नक्शा पास लगाएत नामसारी समेत भए / नभएको जानकारी राख्नु पर्दछ । अन्यथा नामसारी नहुने अवस्था वा तपाईं भन्दा पहिलेका खरिद कर्ताहरुको राजस्व समेत एकमुस्त दाखिला गर्नु पर्ने हुन सक्छ ।

दण्ड / जरिवाना :-

- जस्तो सुकै संरचना बनाउन मनपा बाट नक्शा पास गर्नु पर्छ । अन्यथा दण्ड, जरिवाना तथा भत्काउने सम्मको कारवाहीको भागीदार हुन सक्छ ।
- नक्शा पास नगरी संरचना बनाउँदा भूकम्पीय सुरक्षाको प्रत्याभूतिको ग्यारेन्टी गर्न नसकिने हुँदा त्यस्ता प्रकृतिको संरचनाको No Objection प्रमाण पत्र जारी हुदैन ।
- यस्ता प्रकृतिको भवनको निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र मा समेत No Objection प्रमाण पत्र जारी नभएको व्यहोरा उल्लेख गरिने छ ।
- नक्शा पास नगरी बनाएका संरचनाहरुको लागे दस्तुर तेव्वर असुल गरिने व्यवस्था रहेको छ । अतिरिक्त जरिवाना समेत लाग्दैन ।
- नक्शा पास नगरी निर्मित संरचनाले भवन संहिता पालना नगर्ने भएकोले त्यस्ता संरचनाको नक्शा पास हुदैन र मनपा ले जुनसुकै बखत भत्काउन सक्नेछ ।
- तसर्थ यस्ता दण्ड जरिवाना र थप आर्थिक भारमा नपरौ र नक्शा पास गरि मात्र निर्माण कार्य थालौ ।
- नक्शा पास तपाईंको अधिकार हो भने मनपा को जिम्मेवारी हो । तसर्थ समयमै नक्शा पास गरि मात्र निर्माण कार्य थालौ ।

अनुरोध

- भवनको नक्शा प्लानिङ्ग डिजाइन गर्दा मनपा बाट स्वीकृत प्रदान गरिएका इजाजत पत्र प्राप्त प्राविधिकहरुबाट गराउँदा सहज हुने छ । मनपा को website भित्र EBPS मा सूचिकृत डिजाइनरहरुबाट तपाईंले नक्शा डिजाइन गर्नु पर्ने हुन्छ ।
- जग्गा खरिद गर्दा तथा भवन नक्शा प्लानिङ्ग गर्नु अगावै मनपाको अमिन शाखाबाट सामान्य जानकारी लिनु होला ।
- नक्शा पास प्रकृया र त्यसको अवधिको जानकारी राख्नु होला ।
- समय भित्र भवन निर्माण सम्पन्न गरि भवन निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिनु होला ।
- प्रत्येक आ. व. भित्रै सम्पत्ति कर बुझाई जरिवाना र भन्डबाट छुटकारा लिनु होला ।
- नक्शा पास प्रकृया सम्बन्धी जानकारीको लागि आधिकारिक व्यक्ति वा मनपाको नक्शा शाखामा सम्पर्क गर्नु होला ।
- तपाईंके सहयोगमा मात्र नक्शा पास प्रकृयाको सेवा सर्वशुलभ हुने भएकोले मनपा तपाईंको उपस्थितिको पूर्ण आशा राख्दछ ।
- थप जानकारीको लागि मनपाको website www.lmc.gov.np मा हेर्न सक्नु हुनेछ ।
- अस्थायी नक्शा पास प्रमाणपत्र, स्थायी नक्शा पास प्रमाणपत्र र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र घर धनी वा परिवार (नाता खोल्ने प्रमाणपत्र) लाई मात्र उपलब्ध गराउने छ ।

भवन निर्माण दरखास्तवालाको सुविधाको लागि मनपाले SMS माफर्त जानकारी गर्ने जमर्को गरेकाछौं ।

- SMS - १ तपाईंको डिजाइनरले मनपा. मा नक्सा दरखास्तको लागि पठाउँदा :
तपाईंको नाममा पेश भएको नक्शा फाईल महानगरपालिकाको Registration Desk मा पठाईएको छ ।
- SMS - २ दरखास्तमा सच्याउनु पर्ने भएमा :
तपाईंको नाममा पेश भएको नक्शा फाईलमा मापदण्ड २ कागजात नपुगेकोले Designer लाई सम्पर्क गरि पून पेश गर्नु होला ।
- SMS - ३ दरखास्त मनपा. ले ब्अभउत गरेको खण्डमा :
तपाईंको नाममा दर्ता भएको नक्शा फाईल वडा कार्यालयबाट महानगरपालिकाको नक्शा शाखामा पठाईएको छ ।
- SMS - ४ प्रकृया वडाबाट गर्नु हुन :
तपाईंको नाममा दर्ता भएको नक्शा फाईल आवश्यक प्रक्रियाको लागि सम्बन्धित वडा कार्यालयमा पठाईएको छ ।
- SMS - ५ वडाको काम सकेर केन्द्रमा प्राप्त भएको :
तपाईंको नाममा पेश भएको निर्माण सम्पन्न सम्बन्धी फाईल महानगरपालिकाको Registration Desk मा पठाईएको छ ।
- SMS - ६ अस्थायी स्वीकृतीको जानकारी :
तपाईंको नाममा दर्ता भएको नक्शा फाईल अस्थायी नक्शा पास भइसकेको छ । नक्शा शाखाबाट सङ्कलन गरि DPC गरेपछि पुनः स्थाईको लागि पेश गर्नुहोला ।
- SMS - ७ स्थायी स्वीकृतीको जानकारी :
तपाईंको नाममा दर्ता भएको नक्शा फाईल स्थाई नक्शा पास भइसकेको छ । नक्शा शाखाबाट सङ्कलन गर्नुहोला ।

पुनश्चः

यसको साथै EBPS मा tracking को समेत व्यवस्था भएकोले तपाईंले आफ्नो नक्सा पास दरखास्त बारे विस्तृत जानकारी आफ्नै मोबाईलबाट लिन सकिनेछ । थप जानकारीको लागि मनपाको नक्सा शाखामा सम्पर्क गर्नु हुन अनुरोध छ ।