

भूमि की कमी से कैसे निपटें?

हांगकांग के लिए भूमि:
हमारा घर, हमारा कहना है!

सार्वजनिक संलग्नता
www.landforhongkong.hk

भूमि आपूर्ति पर टास्क फोर्स
अप्रैल 2018

भूमि की कमी कैसे सुलझाएँ?

हाल के वर्षों में भूमि की कमी हांगकांग को परेशान कर रही है। कुल भूमि क्षेत्र के 1,111 वर्ग कि.मी. में, केवल 24.3% (270 वर्ग कि.मी.) निर्मित क्षेत्र है, जिसमें आवास के लिए भूमि (6.9%) शामिल है, शेष 75.7% विकास के लिए नहीं है या गैर-निर्मित क्षेत्रों के लिए है। "हांगकांग 2030+" अध्ययन 1 के अनुसार, लंबे समय में हांगकांग को कम से कम 1,200 हेक्टेयर भूमि की कमी का सामना करना पड़ेगा। यह 60 विक्टोरिया पार्क से अधिक क्षेत्र के बराबर है। आवास की प्रावधान, विभिन्न प्रकार की सामुदायिक सुविधाओं, परिवहन बुनियादी ढांचे के साथ-साथ वाणिज्यिक और औद्योगिक विकास के समर्थन के लिए भूमि की आपूर्ति अपर्याप्त है।

यदि प्रगति या योजनाबद्ध परियोजनाओं (रिज़ोनिंग और नए विकास क्षेत्रों (NDA) सहित) के विकास के पैमाने में कोई देरी या कमी हुई, भूमि की कमी की समस्या बढ़क जाएगी। इसके अलावा, हमें समाज की विभिन्न विकास आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए कमरे और लचीलापन प्रदान करने के लिए भूमि रिजर्व बनाने की आवश्यकता है, जिसमें प्रति व्यक्ति औसत रहने की जगह में सुधार और सामुदायिक सुविधाओं के प्रावधान में वृद्धि शामिल है।

प्रति व्यक्ति औसत रहने की जगह में सुधार और सामुदायिक सुविधाओं के प्रावधान को बढ़ाने सहित, हमें समाज की विभिन्न विकास आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए कमरे और लचीलापन प्रदान करने के लिए भूमि रिजर्व बनाने की जरूरत है। इसलिए, भूमि आपूर्ति (टास्क फोर्स) पर टास्क फोर्स का मानना है कि लंबी अवधि में भूमि की कमी सिर्फ 1,200 हेक्टेयर नहीं है; वास्तव में, वास्तविक कमी बहुत अधिक होनी चाहिए।

भूमि की कमी जल्द ही आने वाली है। निचोड़ यह है कि हजारों वर्षों के बाद भूमि विकास (सुधार सहित) की गति में काफी कमी आई है, जो जनसंख्या और परिवारों में निरंतर वृद्धि के कारण पीछे रह गया है। न ही भूमि विकास, आर्थिक विकास के साथ समान रूप से प्रगति कर रहा है।

1985-2000

भूमि सुधार: 3,000 ha

2001-2015

भूमि सुधार: 690 ha

प्रति वर्ष औसतन 200 हेक्टेयर

प्रति वर्ष औसतन 40 हेक्टेयर

80% की कमी

भूमि-सुधार का क्षेत्रफल (हेक्टेयर)

(वर्ष)

2000 के बाद से कोई और नया शहर पूरा नहीं हुआ

| तुपुनवान | तुपुनमून | टिन शुई वाई | तुंग चुंग |
|--------------------|----------|-------------|------------------|
| शा टिन | ताई पो | यूएन लांग | त्सयूंग क्वान हे |
| फैनलिंग / शेंग शुई | | | |
| 1970s | | 1980s | 1990s 2000s |

नोट: 1. "हांगकांग 2030+": एक योजना दृष्टि के लिए और 2030 से आगे की रणनीति के लिए" योजना विभाग द्वारा अध्ययन किया गया।

भूमि आपूर्ति की कमी से कई आजीविका के मुद्दे सामने आते हैं जो लोगों के दैनिक जीवन को प्रत्यक्ष रूप से प्रभावित करते हैं। "मूल्यवान", "छोटे" और "तंग" रहने की स्थितियों के साथ कई पहलु हैं। बढ़ते किराए के कारण कई व्यवसायों ने भी घुटने टेक दिए हैं। आवासीय भूमि सहित, लघु से मध्यम स्तर में भूमि की कमी, विशेष रूप से विकट है। 2007 और 2016 के बीच, औसत वार्षिक आवास पूर्णता केवल 25,700 इकाइयों की थी, जो पिछले दशक के इसी आंकड़े से 50% से अधिक थी। अगले 10 वर्षों में, सार्वजनिक आवास की केवल 237,000 इकाइयों की अपेक्षा की जाती है, जो 280,000 इकाइयों के आपूर्ति लक्ष्य से कम है। सार्वजनिक किराये के आवास के लिए औसत प्रतीक्षा समय 4.7 साल है। 15 से कम उम्र के 30,000 से अधिक बच्चों सहित 210,000 लोग उप-विभाजित इकाइयों जैसे असंतोषजनक वातावरण में रह रहे हैं।

इकाइयों की संख्या

57% की कमी

प्रति वर्ष औसत 59,800 इकाइयाँ

प्रति वर्ष औसतन 25,700 इकाइयाँ

निजी फ्लैट

रियायती बिक्री फ्लैट

सार्वजनिक किराए के फ्लैट

भूमि आपूर्ति में वृद्धि के बारे में सामूहिक जानकारी को एकत्र करने के लिए, टास्क फोर्स को सितंबर 2017 में स्थापित किया गया था। टास्क फोर्स का उद्देश्य सार्वजनिक योगदान अभ्यास के माध्यम से सामुदायिक सर्वसम्मति बनाना और सरकार को समग्र भूमि आपूर्ति रणनीति पर सिफारिशें करना है।

टास्क फोर्स ने जनता के सदस्यों से निम्नलिखित प्रश्नों के संबंध में, हल करने के लिए एक दृष्टिकोण के साथ, शामिल प्रयासों के साथ उनकी राय के लिए पूछा है, लंबे समय तक हांगकांग को परेशान करने वाली भूमि आपूर्ति का यह कठिन मुद्दा:

1. भूमि आपूर्ति बढ़ाने के सभी विकल्प विभिन्न स्टेक धारकों को विभिन्न स्तरों से प्रभावित करते हैं। आपकी राय में, समुदाय को टिकाऊ विकास और अन्य जरूरतों को संतुलित करने के लिए कैसे समग्र दृष्टिकोण लेना चाहिए, ताकि ऐसे भूमि आपूर्ति मॉडल की पहचान हो सके जो समाज के सर्वोत्तम हितों को पूरा कर सके?
2. 2046 तक के अनुमानों के मुताबिक, कम से कम 1,200 हेक्टेयर भूमि (60 से अधिक विक्टोरिया पार्क के कुल क्षेत्र के बराबर) की कमी है, जबकि जमीन की कमी की समस्या को हल करने वाला कोई भी भूमि आपूर्ति विकल्प नहीं है। आपकी राय में, हांगकांग को किस तरह की बहु-प्रवृत्त रणनीति को अपनाना चाहिए?
3. लघु-से-मध्यम स्तर में भूमि आपूर्ति की स्थिति सबसे विकट है। विकास लाभ और लागत जैसे कारकों और भूमि प्रदान करने के लिए आवश्यक समय के बीच संतुलन पैदा करने के बाद, हमें प्राथमिकता और व्यापार के बीच कौन से व्यावहारिक विकल्पों को चुनना चाहिए?
4. कुछ सुझाव देते हैं कि हांगकांग को विभिन्न अप्रत्याशित मांगों को पूरा करने और हमारे जीवन के माहौल में लगातार सुधार करने के लिए भूमि रिजर्व बनाने के लिए अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता है। क्या आप सहमत हैं कि हमें आने वाले मुश्किल के दिनों के लिए भूमि रिजर्व बनाने के लिए अध्ययन अभी से शुरू करना चाहिए?
5. भूमि आपूर्ति विकल्पों में से कुछ अभी भी काफी तकनीकी बाधाओं और अनिश्चितताओं के साथ इस चरण में वैचारिक हो सकते हैं। इन मुद्दों को हल करने में समय लगता है। आपकी राय में, सरकार को कैसे इन विकल्पों को प्राथमिकता देनी चाहिए?
6. सूचीबद्ध विकल्पों के जवाब में राय के अलावा, क्या आपके पास भूमि आपूर्ति बढ़ाने के लिए अन्य सुझाव हैं?

भूमि आपूर्ति विकल्प

टास्क फोर्स मानता है कि 18 विकल्प हैं जो संभावित रूप से अतिरिक्त भूमि² प्रदान कर सकते हैं और उन्हें तीन श्रेणियों में समूहीकृत किया गया है:

लघु से मध्यम सत्र के विकल्प

(लगभग 10 वर्षों के समय में अतिरिक्त भूमि प्रदान करने की क्षमता के साथ);

मध्यम से दीर्घकालिक विकल्प

(लगभग 10 से 30 साल के समय में अतिरिक्त भूमि प्रदान करने की क्षमता के साथ); और

अवधारणात्मक विकल्प

(यह पुष्टि करने में असमर्थ है कि समय पर कब और कितनी अतिरिक्त भूमि प्रदान की जा सकती है)

लघु से मध्यम अवधि विकल्प

1. ब्राउनफील्ड स्थानों का विकास

न्यू टेरिटोरीज़ (NT) में लगभग 1,300 हेक्टेयर ब्राउनफील्ड स्थान हैं। लगभग 540 हेक्टेयर सरकार की NDA परियोजनाओं में शामिल किया गया है जिन्हें योजना या कार्यान्वित किया जाना है (न्यू टेरिटोरीज़ उत्तर (NTN) विकास में 200 हेक्टेयर सहित)। योजना विभाग (PlanD) ब्राउनफील्ड स्थानों के शेष 760 हेक्टेयर पर अध्ययन कर रहा है।

ब्राउनफील्ड स्थान निष्क्रिय नहीं हैं और उनमें से अधिकतर हमारे शहर के लिए आवश्यक औद्योगिक संचालन के लिए उपयोग की जाती हैं और फिर भी शहरी क्षेत्रों में शायद ही कभी उपयुक्त जगह मिल सकती है। उन ऑपरेटर्स को समायोजित करने के बारे में विचार करने की आवश्यकता है जो अपने स्थानों को फिर से शुरू करने के लिए अपना व्यवसाय जारी रखना चाहते हैं।

क्या शेष 760 हेक्टेयर ब्राउनफील्ड स्थान आवास के विकास के लिए उपयुक्त हैं, न केवल जमीन के आकार के बारे में है। कई अन्य कारकों पर भी विचार किया जाना चाहिए, जैसे कि परिवहन की क्षमता और अन्य आधारभूत सुविधाएँ, आवास विकास और आसपास के पर्यावरण की संगतता, क्या स्थान निवासियों की दैनिक जरूरतों और मौजूदा ब्राउनफील्ड ऑपरेटर्स को स्थानांतरित करने के लिए अन्य समुदाय सुविधाओं को समायोजित कर सकती है या नहीं। सरकार ब्राउनफील्ड अध्ययन के PlanD के निष्कर्षों के आधार पर उन स्थानों के विकास की संभावना पर विचार करेगी।

2. नए क्षेत्रों में निजी कृषि भूमि रिजर्व में कुछ संसाधनों का उपयोग करना

सार्वजनिक क्षेत्र में उपलब्ध किसी भी अनुमान और जानकारी के मुताबिक माना जाता है कि, प्रमुख डेवलपर्स NT में 1,000 हेक्टेयर से कम कृषि भूमि नहीं रखते हैं। वर्तमान में, अपनी कृषि भूमि को आवासीय उपयोग या अन्य उपयोगों में बदलने के लिए, डेवलपर्स को योजना अनुप्रयोगों और पट्टे में संशोधन या भूमि विनियम आवेदन जमा करने की आवश्यकता है। विकास का पैमाना अक्सर परिवहन बुनियादी ढांचे की क्षमता से सीमित है। ऐसा माना जाता है कि अगर ऐसी निजी भूमि के उपयोग में सुधार किया जा सकता है, तो यह हांगकांग की आवास आपूर्ति पर सकारात्मक प्रभाव डाल सकता है।

समुदाय यह पता लगा सकता है कि क्या एक निजी-सार्वजनिक साझेदारी (PPP) दृष्टिकोण को अपनाया जाना चाहिए और यह NT में विशेष रूप से कृषि भूमि में निजी भूमि का कैसे बेहतर उपयोग कर सकता है, ताकि अधिक सामाजिक लाभ प्राप्त हो सके। उदाहरण के लिए, क्या सरकार को पूरे क्षेत्र में उच्च घनत्व विकास को बढ़ावा देने के लिए (निजी भूमि सहित), निजी भूमि की परिधि पर आधारभूत सुविधाएँ प्रदान करनी चाहिए; और क्या सरकार को निजी डेवलपर्स से निजी आवासों के अलावा सार्वजनिक आवास की जरूरतों को पूरा करने के लिए निजी फ्लैटों के अतिरिक्त, किफायती आवास, प्रदान करने का अनुरोध करना चाहिए।

सार्वजनिक हितों को पूरा करने वाली उपयुक्त परियोजनाओं का चयन करने के लिए निर्धारित मानदंडों के आधार पर प्रत्येक आवेदन का आंकलन करने के लिए सरकार द्वारा स्थापित PPP दृष्टिकोण के लिए निष्पक्ष, खुले और पारदर्शी तंत्र पर चर्चा की जानी है।

नोट: 2. अतिरिक्त भूमि उस भूमि को संदर्भित करती है जिसे "हांगकांग 2030+" अध्ययन के पूर्वानुमान में 3,600 हेक्टेयर भूमि आपूर्ति में शामिल नहीं किया गया है।

3. निजी मनोरंजक पट्टे (PRL) के तहत स्थानों के वैकल्पिक उपयोग

वर्तमान में, हांगकांग में कुल 66 PRL स्थान हैं। इनमें से, 341 हेक्टेयर के 27 स्थानों को निजी खेल क्लबों ने कब्जा कर रखा है। टास्क फोर्स का मानना है कि समाज यह पता लगा सकता है कि खेल विकास और भूमि की आपूर्ति में वृद्धि के लिए अलग-अलग स्थानों के योगदान के बीच संतुलन को रखते हुए क्या व्यक्तिगत स्थानों को अन्य उद्देश्यों के लिए जारी किया जा सकता है।

फैनलिंग गोल्फ कोर्स (FGC), एक 172-हेक्टेयर स्थान, PRL स्थान का एक उदाहरण है। सरकारी नियुक्त सलाहकारों ने FGC स्थान की विकास क्षमता न्यू टेरिटोरीज़ नॉर्थ के विकास पर प्रारंभिक व्यवहार्यता अध्ययन के तहत एक तकनीकी परिप्रेक्ष्य से व्यापक मूल्यांकन किया है। अध्ययन ने दो प्रारंभिक विकास विकल्पों का प्रस्ताव दिया है: (i) आंशिक विकास विकल्प, जिसमें 32 हेक्टेयर भूमि का विकास शामिल होगा; और (ii) पूर्ण विकास विकल्प, जिसमें 172 हेक्टेयर के पूर्ण स्थान का विकास शामिल होगा। इसके अलावा, समाज में विचार है कि संपूर्ण FGC को बनाए रखा जाना चाहिए, या इसका कुछ हिस्सा अन्य खेलों या मनोरंजन सुविधाओं के लिए उपयोग किया जा सकता है जो सार्वजनिक उपयोग के लिए हो।

समाज अलग-अलग कोणों से इस मुद्दे पर विचार-विमर्श कर सकता है, जिसमें खेल विकास के लिए व्यक्तिगत क्लबों के योगदान; क्या स्थानों का इष्टतम उपयोग हो रहा है; क्या भूमि की विकास क्षमता सीमित है; क्या आसपास के बुनियादी ढांचे मांग के साथ संयुक्त रूप से सामना कर सकते हैं; और विभिन्न स्टेक धारकों के विचार शामिल हैं।

4. भूमि-व्यापक मनोरंजन सुविधाओं का पुनर्वास या समेकन

अवकाश और सांस्कृतिक सेवा विभाग द्वारा प्रबंधित कुल 95 भूमि-व्यापक खेल और मनोरंजक स्थान हैं। इनमें खेल मैदान, स्टेडियम, पार्क, अवकाश शिविर, पिकनिक क्षेत्र और जल क्रीडा केंद्र, आउटडोर स्विमिंग पूल के साथ ही मनोरंजन और खेल केंद्र शामिल हैं। इन खेलों और मनोरंजक स्थानों का उपयोग आम तौर पर जनता द्वारा किया जाता है। इन सुविधाओं को स्थानांतरित करने से स्थानीय निवासी प्रभावित होंगे। फिर भी, यदि व्यक्तिगत सुविधा का स्थानांतरण जनता के दृष्टिकोण से पूरी तरह से अस्वीकार्य नहीं है, तो व्यक्तिगत सुविधा को स्थानांतरित करने या समेकित करने की संभावना पूरी तरह से अस्वीकार नहीं की जानी चाहिए, ताकि अधिक से अधिक स्थान का उपयोग किया जा सके।

1. विक्टोरिया हार्बर के बाहर तट के निकट पुनर्वास

समुद्र से भूमि का सुधार लंबे समय से भूमि आपूर्ति का एक महत्वपूर्ण स्रोत रहा है। एक नए समुदाय की व्यापक योजना के लिए भूमि-सुधार, भूमि का एक बड़ा टुकड़ा प्रदान कर सकता है। नई भूमि शहरी क्षेत्रों से दूर विशेष औद्योगिक या "नॉट-इन-माई-बैकयार्ड" सुविधाओं को स्थानांतरित करने के लिए भी जगह प्रदान कर सकती है। चूंकि भूमि-सुधार के लिए आमतौर पर निजी भूमि बहाली और घरेलू पुनर्वास की आवश्यकता नहीं होती है, आपूर्ति का समय-निर्धारण बेहतर से नियंत्रण हो सकता है। इसके अलावा, नवीनतम सुधार प्रौद्योगिकी जल गुणवत्ता और पारिस्थितिकी प्रभाव को कम कर सकती है।

सरकार द्वारा किए गए अध्ययनों ने, आगे के अध्ययन के लिए विक्टोरिया हार्बर के बाहर तट के निकट वाले पांच संभावित पुनर्वास स्थानों की पहचान की है, जिनके नाम हैं तुपन मून में लंग कू टैन, उत्तरी लान्ताऊ में सिउ हो वान और सनी बे, शा टिन में मा लियू शुई और त्सिंग यी साउथवेस्ट। ये स्थान कुल 450 हेक्टेयर की जमीन प्रदान कर सकती हैं।

एक भूमि-सुधार परियोजना के लिए, अन्य सांविधिक प्रक्रियाओं के माध्यम के साथ, व्यवहार्यता और योजना अध्ययन करना भी आवश्यक है। पूरी प्रक्रिया को पूरा होने में एक दशक या अधिक समय लगेगा। अध्ययनों को समुद्री पारिस्थितिक तंत्र पर पड़ने वाले प्रभाव को भी ध्यान में रखना चाहिए ताकि प्रासंगिक वैधानिक प्रक्रियाओं की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए उपयुक्त उपाय किए जा सकें।

2. पूर्वी लान्ताऊ मेट्रोपोलिस (ईएलएम) का विकास

ELM "हांगकांग 2030+" अध्ययन में प्रस्तावित 2030 से परे दो रणनीतिक विकास क्षेत्रों में से एक है। इसमें लान्ताऊ और हांगकांग द्वीप के बीच केंद्रीय वाटर्स में कृत्रिम द्वीपों का निर्माण शामिल है जो 1,000 हेक्टेयर भूमि प्रदान कर सकता है। लान्ताऊ और पश्चिमी NT को जोड़ने वाली सामरिक परिवहन बुनियादी ढांचागत सुविधा के साथ, ELM को तीसरे मूल व्यावसायिक क्षेत्र और एक नए स्मार्ट शहर में विकसित किया जा सकता है, एक स्मार्ट नया शहर विकसित किया जा सकता है। ELM से हांगकांग में घरों और नौकरियों के स्थानिक वितरण में सुधार की भी उम्मीद है।

3. गुफा और भूमिगत जगह विकसित करना

विकासशील भूमि की कमी, चट्टान वाली गुफाओं और भूमिगत जगह उपयुक्त सार्वजनिक या आधारभूत सुविधाओं को समायोजित करने के लिए और कुछ उपरोक्त भूमि सुविधाओं के स्थानांतरण को समर्थन देने और उनके द्वारा अधिकृत भूमि की माला को कम करने के लिए जगह की पेशकश कर सकते हैं। यह बदले में आवास या अन्य फायदेमंद उपयोगों के लिए भूमि सतह जारी करेगा, अप्रत्यक्ष रूप से लंबी अवधि में सतह के ऊपर विकासशील स्थान को बढ़ाएगा।

सरकार ने कई रणनीतिक अध्ययन और प्रारंभिक परियोजनाएँ शुरू की हैं और त्सुआन वान, शा टिन और कॉलून में कुछ मौजूदा सीवेज उपचार कार्यों और सेवा जलाशयों की पहचान की है ताकि उन्हें पास के गुफाओं में स्थानांतरित करने की व्यवहार्यता का अध्ययन किया जा सके। स्थानान्तरण से कुल लगभग 40 हेक्टेयर भूमि प्राप्त हो सकती है।

गुफाओं और भूमिगत जगह के विकास में महंगे और लंबी प्रक्रियाएँ शामिल हैं। इस तरह की जगह आमतौर पर आवासीय उपयोग के लिए उपयुक्त नहीं है और उच्च घनत्व विकास के लिए भूमि आपूर्ति का उपयुक्त स्रोत नहीं हो सकता है।

4. नए क्षेत्रों में और नए विकास क्षेत्र (NDA)

1970 के दशक से, नौ नए कस्बों का विकास किया गया है, जो व्यापक विकास के लिए बड़ी मात्रा में भूमि प्रदान करते हैं। वर्तमान में, NT में कई NDA परियोजनाएँ हैं जो पाइपलाइन में हैं, जिनमें तुंग चुंग, कू तुंग नॉर्थ / फैनलिंग नॉर्थ, हंग शुई कीयू और यूएन लांग साउथ शामिल हैं। ये NDA परियोजनाएँ माध्यम से दीर्घ अवधि तक भूमि की एक स्थिर और बड़ी आपूर्ति सुनिश्चित करती हैं।

NDA परियोजनाएँ जिनमें उच्च घनत्व विकास के लिए मौजूदा भूमि का रूपांतरण शामिल है, भूमि संसाधनों के उपयोग को अनुकूलित कर सकते हैं और ग्रामीण पर्यावरण में सुधार के लिए ग्रामीण NT (ब्राउनफील्ड स्थानों सहित) भूमि उपयोग असंगतता को तर्कसंगत बना सकते हैं। उदाहरण के तौर पर NTN लेना, यह "हंगकांग 2030+" अध्ययन में प्रस्तावित 2030 से परे दो रणनीतिक विकास क्षेत्रों में से एक है। NTN का विकासशील क्षेत्र लगभग 720 हेक्टेयर है, जिसमें से 200 हेक्टेयर ब्राउनफील्ड स्थान है।

भूमि-सुधार के विपरीत, मौजूदा भूमि को विकसित करने वाली NDA परियोजनाओं में भूमि बहाली, मुआवजे और पुनःप्रावधान व्यवस्था की आवश्यकता होगी। NDA परियोजनाओं की पूरी योजना और विकास प्रक्रिया में आम तौर पर पहली बार आबादी के प्रवेश के लिए कम से कम 15 साल लगते हैं।

5. नदी व्यापार टर्मिनल (RTT) स्थान का विकास

तुएनमून पश्चिम में RTT के 65 हेक्टेयर के क्षेत्र पर अधिकार के साथ 49 बर्ष का निजी तौर पर संचालित टर्मिनल है। हाल के वर्षों में, RTT के जहाज में माल लादने की मात्रा कम हो रही है। समुदाय की मौजूदा जरूरतों को बेहतर ढंग से पूरा करने के लिए RTT स्थान के वैकल्पिक उपयोग के लिए एक सुझाव है।

तुएनमून पश्चिम जहाँ RTT स्थान स्थित है मुख्य रूप से औद्योगिक स्वरूप है। आसपास के भूमि उपयोगों के साथ संगतता को ध्यान में रखते हुए, RTT स्थान पर औद्योगिक और ब्राउनफील्ड से संबंधित संचालन को समायोजित करने के लिए सुझाव हैं, ताकि अन्य विकास उपयोगों के लिए NT में ब्राउनफील्ड स्थानों को जारी किया जा सके।

6. कंट्री पार्क की परिधि पर दो प्रारंभिक क्षेत्रों का विकास

अपेक्षाकृत कम पारिस्थितिकी के साथ कंट्री पार्कों की परिधि को विकसित करने और और सार्वजनिक आवास के लिए सार्वजनिक आनंद मूल्य और और गैर-लाभकारी बुजुर्ग घरों जैसे अन्य उद्देश्यों पर विचार करने के सुझाव दिए गए हैं।

क्या सुझाव व्यावहारिक है, यह पारिस्थितिकी, पर्यावरण और विकास क्षमता पर किए कई विस्तृत अध्ययन और आंकलन पर निर्भर करेगा। समुदाय को विकास और संरक्षण की जरूरतों के बीच संतुलन कायम करना चाहिए। देश के पार्क, शहर नियोजन, पर्यावरणीय प्रभाव और आधारभूत संरचना प्रावधानों से संबंधित प्रासंगिक कानूनों सहित प्रासंगिक सांविधिक आवश्यकताओं का पूर्ण अनुपालन किया जाना चाहिए। सरकार को प्रासंगिक समितियों और अन्य स्टेक धारकों से परामर्श करने की भी आवश्यकता होगी।

हांगकांग हाउसिंग सोसाइटी (HKHS) सार्वजनिक आवास और अन्य गैर-लाभकारी सुविधाओं के लिए देश के पार्कों की परिधि पर दो प्रारंभिक क्षेत्रों के विकास पर पारिस्थितिक और तकनीकी अध्ययन कर रही है। दो प्रारंभिक क्षेत्रों में लगभग 40 हेक्टेयर क्षेत्रफल के साथ ताई लैम और शुईचुएन ओ शामिल हैं।

1. नदी व्यापार टर्मिनल (RTT) स्थान और दीर्घावधि में इसके परिवेश का विकास करना

RTT के साथ का क्षेत्र मुख्य रूप से औद्योगिक प्रकृति का है। प्रस्तावित लंग कवू टैन भूमि-सुधार व्यापक रूप से योजना बनाने और तुएनमून के पूरे पश्चिमी तटीय क्षेत्र के साथ औद्योगिक भूमि को तर्कसंगत बनाने के अवसर प्रदान कर सकते हैं, ताकि RTT स्थान और आवास विकास के लिए आस-पास की भूमि का उपयोग करने की व्यवहार्यता को समग्र रूप से खोजा जा सके।

2. कंट्री पार्क की परिधि पर अधिक क्षेत्रों का विकास

वर्तमान में हांगकांग में कुल 24 देश पार्क हैं, जिसमें हांगकांग के कुल क्षेत्रफल का लगभग 40% हिस्सा शामिल है। HKHS के अध्ययनों द्वारा शामिल किए गए कंट्री पार्कों की परिधि पर दो प्रारंभिक क्षेत्रों के अलावा, समुदाय को दिए गए सुझावों पर यह भी चर्चा करनी चाहिए कि भूमि आपूर्ति में वृद्धि के लिए कंट्री पार्कों की परिधि पर अधिक क्षेत्रों का विकास करना उचित है या नहीं।

3. "ग्राम प्रकार विकास" क्षेत्रों की बढ़ती विकास तीव्रता

"ग्राम प्रकार विकास" ("V") क्षेत्र कुल क्षेत्र के लगभग 3,380 हेक्टेयर को कवर करते हैं, जो मुख्य रूप से 642 मान्यता प्राप्त गांवों में हैं। "V" क्षेत्र मुख्य रूप से स्वदेशी ग्रामीणों द्वारा छोटे घरों (तीन मंजिलों और अधिकतम 8.23 मीटर की ऊंचाई तक सीमित) के विकास के लिए लक्षित हैं। "V" क्षेत्रों की विकास तीव्रता स्वदेशी गांवों की ग्रामीण सेटिंग को प्रतिबिंबित करने के लिए अपेक्षाकृत कम है।

वर्तमान में, "V" क्षेत्र के भीतर अप्रयुक्त और आवंटित सरकारी भूमि के बीच, भूमि के एक बड़े हिस्से में मौजूदा छोटे घरों, ढलानों और अन्य खंडित या अनियमित भूमि खंड के बीच अंतराल या मार्ग शामिल हैं, जो उन्हें बड़े पैमाने पर विकास के लिए अनुपयुक्त है। "V" क्षेत्र के भीतर भूमि का पुनर्विकास और उच्च घनत्व विकास को फिर से शुरू करने के लिए, इसमें अनिवार्य रूप से भूमि बहाली, मुआवजे और भूमि-सुधार, साथ ही आधारभूत सुविधाओं के प्रावधान शामिल होंगे।

ऐसे सुझाव दिए गए हैं कि भूमि के समान उपयोग के लिए उच्च वृद्धि के विकास के लिए छोटे घरों को अपनी विकास तीव्रता को उचित रूप से बढ़ाने की अनुमति दी जानी चाहिए।

नोट: 3. विक्टोरिया हार्बर के बाहर समुद्र तट के किनारे के निकट पाँच पुनर्वास स्थानों में से एक है जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है।

4. मौजूदा परिवहन के बुनियादी ढांचे का विकास

कुछ सुझाव हैं कि परिवहन के बुनियादी ढांचे की सुविधाओं जैसे कि सड़कों, रेलवे और रेलवे रखरखाव डिपो की विकास व्यवहार्यता पर विचार किया जा सकता है।

परिवहन बुनियादी ढांचे के ऊपर आवास विकास के लिए सामान्य अभ्यास में, समानांतर में आधारभूत संरचना और सुविधाओं की योजना बनाना, डिजाइन करना और बुनियादी ढांचे को बनाना है। एक पूर्ण सुविधा के विकास के उपरी विकास पर काफी सीमाएँ और चुनौतियाँ हो सकती हैं।

मौजूदा परिवहन के बुनियादी ढांचे पर विकास के दौरान, एक उन्नत प्लेटफार्म और इसकी सहायक संरचना, इसके आसपास के साथ शीर्षस्थ आवास विकास की संगतता, और परिवहन, पर्यावरण और परिदृश्य पर इसके प्रभाव की व्यवहार्यता सहित विभिन्न कारकों की जाँच की जानी चाहिए। प्रासंगिक वैधानिक प्रक्रियाओं का भी पालन किया जाना चाहिए।

5. सार्वजनिक उपयोगिता स्थानों के विकास की क्षमता का उपयोग करना

आम तौर पर, सरकार समीक्षा करेगी कि सार्वजनिक उपयोगिता स्थानों को भूमि पट्टे की समाप्ति से पहले मौजूदा तंत्र के अनुसार उनके मूल उपयोग के लिए बनाए रखने की आवश्यकता है या नहीं।

अधिक योग्य या अच्छी तरह से स्थित सार्वजनिक उपयोगिताओं जैसे टेलीफोन एक्सचेंज के लिए, सरकार अपनी विकास क्षमता की समीक्षा कर सकती है (अन्य उपयोगों या विकास के लिए संबंधित स्थानों को जारी करने सहित) अगर उन्हें उनके मूल उपयोग के लिए बनाए रखना जरूरी नहीं है।

6. क्वाई त्सिंग के कंटेनर टर्मिनल (KTCT) का स्थानांतरण

KTCT और बंदरगाह पूर्तिकर के आस-पास के निकट क्षेत्र में लगभग 380 हेक्टेयर भूमि है। ऐसे सुझाव दिए गए हैं कि मौजूदा टर्मिनल पर भूमि को अन्य प्रयोजनों के उपयोग के लिए टर्मिनल को शहर के अन्य हिस्सों में स्थानांतरित किया जा सकता है।

कंटेनर टर्मिनल का कार्य हांगकांग के आर्थिक विकास का एक महत्वपूर्ण हिस्सा है। बंदरगाह क्षेत्र हांगकांग की कामकाजी आबादी का 2.2% नियोजित करता है और व्यापार और प्रचालन तंत्र के क्षेत्र को मजबूत करता है। स्थानांतरण प्रस्ताव की कुंजी यह है कि एक उपयुक्त प्रतिस्थापन स्थान की पहचान की जा सकती है या नहीं। बंदरगाह स्थानांतरण प्रक्रिया में एक निर्बाध तब्दीली सुनिश्चित करने के लिए यह सर्वोपरि महत्वपूर्ण होगा। भूमि आपूर्ति में वृद्धि के लिए कंटेनर टर्मिनल के भूमि उपयोग को बदलने के लिए किसी भी सुझाव पर विचार करते समय टर्मिनल परिचालनों और हांगकांग की अर्थव्यवस्था पर असर करने वाले कारणों पर विचार करना होगा।

7. क्वाई ल्सिंग कंटेनर टर्मिनल (KTCT) का विकास

KTCT के अंतर्गत लगभग 280 हेक्टेयर जमीन है। यह सुझाव दिया गया है कि उन्नत प्लेटफार्मों का निर्माण करके टर्मिनलों के ऊपर आवास इकाइयों का निर्माण किया जा सकता है, ताकि मौजूदा बंदरगाह संचालन को बनाए रखा सके, जबकि जिस जमीन पर यह है इसे अधिक बेहतर तरीके से उपयोग किया जा सकता है।

KTCT के ऊपर के विकास के लिए एक उन्नत मंच बनाने का प्रस्ताव केवल इस शर्त पर लागू किया जा सकता है कि टर्मिनल परिचालन प्रभावित नहीं होगा। मौजूदा निजी स्वामित्व वाली भूमि, तकनीकी मुद्दों, पर्यावरण पर प्रभाव (वायु, शोर और चमक सहित) और आसपास के पर्यावरण के साथ विकास की अनुकूलता सहित कई मुद्दों पर भी जाँच करने की आवश्यकता होगी।

8. न्यू टाउन के विकास के लिए प्लोवर कोव रिजर्वोइयर (PCR) के भाग को सुधारना

PCR 1,200 हेक्टेयर क्षेत्र की स्टोरेज क्षमता के साथ हांगकांग का दूसरा सबसे बड़ा जलाशय है। "प्लोवर कोव न्यू टाउन" के विकास के लिए PCR के भाग को सुधारने का सुझाव है। सुझाव में आवास विकास के लिए लगभग 600 हेक्टेयर भूमि का सुधार करना, शेष PCR को खुली जगह और जल संग्रहण उद्देश्यों के लिए रखा जाना शामिल है।

चूंकि PCR कंट्री पार्क क्षेत्र के भीतर आता है, कंट्री पार्कों की परिधि के विकास के संबंध में विचार PCR के सुधार के सुझाव के लिए भी प्रासंगिक है।

जलाशय हांगकांग की जल आपूर्ति में एक महत्वपूर्ण रणनीतिक भूमिका निभाते हैं। PCR में सुधार करने का प्रस्ताव जल की आपूर्ति की स्थिरता और लंबे समय तक जल संसाधनों के अनुकूलन पर एक दूरगामी प्रभाव डालेगा। प्रस्ताव पर विचार करते समय, संबंधित शमन उपायों का आकलन किया जाना चाहिए और समझदारी से विचार किया जाना चाहिए।

हांगकांग के लिए भूमि:

हमारा घर, हमारा कहना है!

भूमि आपूर्ति पर टास्क फोर्स पाँच महीने का सार्वजनिक संलग्नता प्रयोग कर रही है। आपको भूमि आपूर्ति विकल्पों पर विचार करने और 26 सितंबर 2018 को या उससे पहले सार्वजनिक जुड़ाव अवधि के दौरान नीचे सूचीबद्ध चैनलों के माध्यम से विकल्पों और प्रासंगिक मुद्दों पर अपने विचार प्रदान करने के लिए आमंत्रित किया जाता है।

| | |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| वेबसाइट | www.landforhongkong.hk |
| पोस्ट | The Secretariat, 17/F, West Wing, Central Government Offices 2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong |
| फैक्स | 2868 4530 |
| ईमेल | tfls@devb.gov.hk |
| टेलीफोन | 3509 7737 |

सार्वजनिक फोउर्म, प्रदर्शन प्रदर्शनियों, कार्यशालाओं, सामुदायिक पहुँच, युवा सांझाकरण और कॉर्पोरेट पहुँच सहित सार्वजनिक संलग्नता के दौरान गतिविधियों की एक श्रृंखला आयोजित की जाएगी। अधिक जानकारी के लिए कृपया उपर्युक्त वेबसाइट पर जाएँ।

इस सार्वजनिक संलग्नता अभ्यास के संबंध में पुस्तिका और अन्य सामग्रियों को उपरोक्त वेबसाइट से भी डाउनलोड किया जा सकता है।

आपकी भागीदारी और आपकी पसंद से भूमि आपूर्ति और हांगकांग के दीर्घकालिक विकास पर असर पड़ेगा। कृपया हमें भूमि आपूर्ति विकल्पों पर अपने विचार बताएँ।

अस्वीकरण: सार्वजनिक संलग्नता प्रयोग के दौरान भूमि आपूर्ति पर टास्क फोर्स को विचार और सुझाव प्रदान करने वाले व्यक्तियों या संगठनों को टास्क फोर्स को उनके विचारों की कुछ या सभी सामग्री (व्यक्तियों और संगठनों के नाम सहित) को प्रचारित करने की अनुमति देने के लिए सहमति के रूप में देखा जाएगा। यदि आप इस तरह के व्यवस्था से सहमत नहीं हैं, तो कृपया अपने विचार और सुझाव प्रदान करते समय इंगित करें।