

जग्गाको कमीलाई कसरी सामना गर्ने ?

हडकडको लागि जग्गा:

हाम्रो घर हाम्रो बनाइ !

जन संलग्नता

[www.landforhongkong.hk](http://www.landforhongkong.hk)

जग्गा आपूर्तिबारे कार्य बल

अप्रैल २०१८

## जग्गाको अपर्याप्ततालाई कसरी सामना गर्ने ?

हालका दिनहरूमा हडकडलाई जग्गाको अपर्याप्तताले पीडा दिइ रहेको छ । जम्मा १,१११ वर्ग कि.मी. जग्गा भन्दा २४.३ % (२७० वर्ग कि. मी.) मात्र आवासको लागि जग्गा (६.९%) लगायत निर्माण गरिएको छेत्त हो बाँकी ७५.७ % विकासको लागि नभएको वा गैह्र निर्माण क्षेत्र हो । "हडकड २०३०+" अध्ययन अनुसार अन्त्यमा गएर हडकडले कम्तीमा पनि १,२०० हेक्टर जग्गाको कमीको सामना गर्नेछ । यो ६० वटा भन्दा बढी भिक्टोरीया पार्कको क्षेत्रफल भन्दा बढी हो । आवास, विभिन्न प्रकारको सामुदायिक सुविधाहरू, यातायातको आधारभूत संरचनाका साथै व्यापारिक र औद्योगिक विकासको लागि जग्गाको आपूर्ति अपर्याप्त छ ।

यदि अग्रगमनको अवस्थामा रहेका वा योजना गरिएका आयोजनाहरू (पुनर् क्षेत्रीकरण र नयाँ विकास क्षेत्रहरू (एनडीएएस)) को विकासको परिमाणमा कटौती गर्नमा ढिलाइ भएमा, जग्गा अपर्याप्तताको समस्या गम्भीर रूपमा बढ्ने छ । यस अतिरिक्त प्रति व्यक्ति औसत बस्ने स्थानमा सुधार ल्याउन र सामुदायिक सुविधाहरूको प्रावधानमा सुधार ल्याउन लगायत समाजको विभिन्न विकासका आवश्यकताहरू पुरा गर्नको लागि स्थान र लचकता उपलब्ध गराउनको लागि हामीले एउटा जग्गा सञ्चय बनाउनु आवश्यक छ । त्यस कारणले जग्गा आपूर्तिको कार्य बल (कार्य बल) को दृष्टिकोण अन्त्यमा गएर जग्गाको कमी करिब १,२०० हेक्टर मात्र होइन वास्तवमा वास्तविक कमी निकै बढी हुनेछ ।

जग्गाको कमी अपरिहार्य छ । यसमा कठिनाइ यो हो कि जनसङ्ख्या र परिवारमा भएको निरन्तरको वृद्धिभन्दा पछाडी पर्दै सहस्राब्दी पछि जग्गा विकासको गति उल्लेखनीय ढङ्गले सुस्त भएको छ । जग्गा विकास न त आर्थिक विकास सँगै अघि बढ्न सकेको छ ।

१९८५- २००

भूमि सुधार

२००१- २०१५

भूमि सुधार ६९० हेक्टर

औसत २०० हेक्टर प्रति वर्ष

औसत ४० हेक्टर प्रति वर्ष

८०% ले घटेको

भूमि सुधारको क्षेत्र (हेक्टर)

(वर्ष)

२००० देखि अरु कुनै पनि नयाँ सहर पुरा भएको छैन

चुपन वान	तुपन मुन	तीन सुइ वाइ	तुड चुड	
सा तीन	ताइ पो	युपन लड	चुपन कान ओ	
फानलीड सिउड सुइ				
१९७० को दसक		१९८० को दसक	१९९० को दसक	२००० को दसक

द्रष्टव्य: १. योजना विभागले गरेको अध्ययन "हडकड २०३०+": एउटा योजना बनाउने दूरदर्शिता तथा रणनीति २०३०" भन्दा पर

जग्गा आपूर्तिमा आउने कमीले मानिसको दैनिक जीवनमा असर पुऱ्याउन सक्ने कैयन् जीविका सम्बन्धी प्रकरणहरू तर्फ डोऱ्याउँछ । कैयनले “महँगो”, “सानो” र “साँघुरो” आवासको अवस्थाहरूको सामना गर्नु पर्छ । अकाशीदो भाडाले पनि कैयन् व्यापार व्यवसायहरूलाई सास फेर्न गाह्रो बनाइदिएको छ । अल्प र दीर्घकालीन रूपमा आवासको लागि जग्गा लगायत जग्गाको अपर्याप्तता खास गरेर तीव्र छ । सन् २००७ र २०१६ को बीचमा औसत वार्षिक आवास पुरा भएको केवल २५, ७०० एकाइ मात्र थियो जुन अघिल्लो दसकको तथ्याङ्क भन्दा ५० प्रतिशत भन्दा बढीले ओरालो लागेको थियो । अर्को १० वर्षमा २,८०,००० एकाइको आपूर्ति लक्ष भन्दा न्यून २,३७,००० एकाइ सार्वजनिक आवासहरू बन्ने अपेक्षा गरिएको छ । सार्वजनिक भाडाको आवासको लागि औसत परखने समय ४.७ वर्ष छ । १५ वर्ष भन्दा तलका ३०,००० भन्दा बढी बालबच्चा लगायत २,१०,००० जना मानिसहरू उप विभाजित एकाइ जस्ता असन्तोषजनक वातावरणमा बसि रहेका छन्

एकाइको सङ्ख्या

५७% ले घटेको

औसत ५९,८०० एकाइ प्रति वर्ष

औसत २५,७०० एकाइ प्रति वर्ष

नीजी फ्ल्याटहरू

सहुलियत प्राप्त बिक्रीका फ्ल्याटहरू

सार्वजनिक भाडाका फ्ल्याटहरू

जग्गा आपूर्ति वृद्धि गर्नेबारे सामूहिक ज्ञानलाई आकर्षित गर्नको लागि सेप्टेम्बर २०१७ मा कार्य बल स्थापना गरिएको थियो । कार्य बलले सार्वजनिक संलग्नता अभ्यासद्वारा सामुदायिक मतैक्यता निर्माण गरेर सरकारलाई समग्र जग्गा आपूर्ति रणनीतिबारे सिफारिसहरू गर्ने लक्ष्य राख्छ ।

कार्य बलले जनताका सदस्यहरूलाई निम्नलिखित प्रश्नहरूको सम्बन्धमा हडकडलाई लामो समय देखि सताइ रहेको जग्गा आपूर्तिको यस कठिन प्रकरणलाई संयुक्त प्रयासले समाधान गर्ने विचारले आफ्नो विचार उपलब्ध गराउनको लागि हार्दिक अनुरोध गर्छ:

1. जग्गा आपूर्ति वृद्धि गर्ने सबै विकल्पहरूले विभिन्न सरोकारवालाहरूलाई विभिन्न स्तरका असरहरू पुऱ्याउँछ । तपाईंको विचारमा समाजको सबैभन्दा असल हित पुरा गर्न सक्ने गरि जग्गा आपूर्तिको नमुना पहिचान गर्नको लागि दिगो विकास र अन्य आवश्यकताहरूमा सन्तुलन ल्याउनको लागि समुदायले कस्तो सर्वाङ्गीण दृष्टि राख्ने ?
2. सन् २०४६ सम्मको अनुमान बमोजिम कम्तीमा पनि १,२०० हेक्टर जग्गा (६० वटा भन्दा बढी भिक्टोरीया पार्कको जम्मा क्षेत्रफल बराबर) कम छ भने जग्गाको कमीको समस्यालाई समाधान गर्न सक्ने कुनै एकल जग्गा आपूर्तिको विकल्प छैन । तपाईंको विचारमा हडकडले कस्तो प्रकारको बहु उद्देश्यीय रणनीति अपनाउनु पर्छ ?
3. छोटो देखि मध्यम कालिन जग्गा आपूर्तिको अवस्था सबैभन्दा तड्कारो रहेको छ । विकार लाभ र लाग र जग्गा उपलब्ध गराउनको लागि लाग्ने समय जस्ता कारक तत्वहरू बीचको सन्तुलनलाई ध्यानमा राखेर हामीले व्यवहारिक विकल्पहरू बीच कसरी प्राथमिकता दिनु पर्छ र त्यसमा सामञ्जस्य गर्नु पर्छ ?
4. पहिला नै थाहा पाउन नसकिने विभिन्न मागहरूलाई पुरा गर्न र हामी बाँच्ने वातावरणलाई निरन्तर रूपमा सुधार गर्नको लागि हडकडलाई एउटा जग्गा आरक्षण बनाउनको लागि थप जग्गा चाहिन्छ भनेर केही मानिसहरूले सल्लाह दिने गरेका छन् । पानी पर्ने दिनहरूको निमित्त तयारी गर्नको लागि एउटा जग्गा आरक्षण बनाउनको लागि हामीले अध्ययन सुरु गर्नु पर्छ भन्ने कुरामा तपाईं सहमत हुनुहुन्छ ?

5. जग्गा आपूर्तिका केही विकल्पहरू सोचनीय रूपको प्राविधिक अवरोध र अनिश्चितताहरूका साथ हालको अवस्थामा केवल अवधारणा मात्र हुन सक्छ । ती मुद्दाहरूलाई समाधान गर्न समय लाग्छ । तपाईंको विचारमा सरकारले ती विकल्पहरूलाई कसरी प्राथमिकता दिनु पर्छ ?
6. माथि दिइएका विकल्पहरूको प्रतिक्रियाको विकल्प बाहेक जग्गा आपूर्तिमा वृद्धि ल्याउनको लागि तपाईंसँग अरु कुनै सल्लाह छ ?

## जग्गा आपूर्तिको विकल्पहरू

सम्भावित रूपमा थप जग्गा उपलब्ध गराउने १८ वटा विकल्पहरू रहेको कार्य बलले सोचेको छ र तिनीहरूलाई तीनवटा वर्गहरूमा विभाजन गरिएको छ:

### छोटो देखि मध्यम अवधिका विकल्पहरू

(करिब १० वर्षको समय अवधिमा थप जग्गा उपलब्ध गराउने सम्भाव्यता साथ );

### मध्यम देखि दीर्घकालिन विकल्पहरू

(करिब १० देखि ३० वर्षको समय अवधिमा थप जग्गा उपलब्ध गराउने सम्भाव्यता साथ ); र

### अवधारणात्मक विकल्पहरू

(अहिलेलाई कहिले र कति थप जग्गा उपलब्ध गराउन सकिन्छ भन्नेबारे निश्चित गर्न असमर्थ)

## छोटो देखि मध्यम अवधिका विकल्पहरू

### 1. ब्राउनफिल्ड कार्यक्षेत्रलाई विकास गर्ने

नयाँ क्षेत्र (एनटी) मा करिब १,३०० हेक्टर ब्राउनफिल्ड कार्यक्षेत्रहरू छन् । करिब ५४० हेक्टर जग्गा सरकारको एनडिए आयोजनाहरूले ओगटेको छ जसबारे योजना बनाइदैंछ वा लागू गरिँदैंछ (नयाँ क्षेत्र उत्तर (एनटीएन) विकासमा २०० हेक्टर लगायत) । योजना विभाग (प्लानडी) ले ब्राउनफिल्डको बाँकी रहेको ७६० हेक्टर जग्गाबारे अध्ययन गर्दैछ ।

ब्राउनफिल्ड कार्य क्षेत्रहरू अलपत्र परेको छैन र त्यस मध्येको धेरैजसो हाम्रो सहरको लागि अत्यावश्यक रहेको औद्योगिक कार्यको लागि प्रयोग गरिएको छ र तै पनि सहरी इलाकाहरूमा सुहाउँदो ठाउँ पाउन गाह्रो छ । यदि तिनीहरूको कार्य क्षेत्र पुन सुरु गरियो भने आफ्नो व्यापार व्यवसायलाई निरन्तरता दिन चाहने ती सञ्चालकहरूलाई कसरी मिलाउने भन्नेबारे सोच्न आवश्यक छ ।

ब्राउनफिल्ड कार्य क्षेत्रको बाँकी रहेको ७६० हेक्टर जग्गा आवास विकासको लागि सुहाउँदो छ र यो जग्गाको आकारको बारेमा माल होइन । केही अन्य कारक तत्वहरू नाम तोकेर भन्नु पर्दा ढुवानीको क्षमता र अन्य आधारभूत सुविधाहरू, आवास विकासको लागि सुहाउँदो रहे नरहेको र त्यो कार्य स्थलले बासिन्दाहरूको दैनिक आवश्यकताहरूलाई टेवा पुऱ्याउनको लागि अन्य सामुदायिक सुविधाहरू अटाउन सक्ने नसक्ने जस्ता वरिपरिको वातावरण र हाल भएको अन्य ब्राउनफिल्ड सञ्चालकहरूलाई कसरी पुनर्वास गर्ने भन्नेबारे विचार गर्नु आवश्यक छ । प्लानडीको ब्राउनफिल्ड अध्ययनमा आधारित भएर ती कार्यक्षेत्रहरूको विकासको सम्भाव्यताबारे सरकारले सोच्ने छ ।

### 2. नयाँ क्षेत्रहरूमा निजी कृषि भूमिलाई उपयोग गर्ने

हचुवामा गरिएको एउटा अनुमान र सार्वजनिक प्रक्षेपणमा उपलब्ध रहेको जानकारी बमोजिम मुख्य विकासकर्ताहरूले त्यस नयाँ कार्यक्षेत्रमा १००० हेक्टर भन्दा बढी कृषि योग्य जग्गा नराखेको विश्वास गरिन्छ । हाल तिनीहरूको कृषि जग्गाको प्रयोगलाई आवासीय प्रयोग वा अन्य प्रयोगमा परिवर्तन ल्याउनको लागि विकासकर्ताहरूले योजनाका कार्यहरू र भाडामा दिने रूपभेद वा जग्गा साटफेर गर्ने कार्यहरू पेस गर्नु आवश्यक हुन्छ । विकासको तह जहिले पनि यातायातको भौतिक पूर्वाधारको क्षमताद्वारा सीमित पारिएको हुन्छ । यो विश्वास गरिन्छ कि यदि यस्तो निजी जग्गाको प्रयोगलाई अधिकतम बनाइयो भने यसले हडकडको आवास आपूर्तिमा सकारात्मक असर ल्याउन सक्नेछ ।

निजी सार्वजनिक साझेदारी (पिपिपि) पद्धतिले अपनाउनु पर्छ कि र यसले निजी जग्गालाई खास गरेर नयाँ क्षेत्रका कृषि जग्गाहरूलाई अझ बढी सामाजिक लाभ पुऱ्याउनको लागि कसरी बढी असल तवरले प्रयोग गर्न सक्छ भनेर समुदायले अन्वेषण गर्नु आवश्यक छ । उदाहरणको लागि सम्पूर्ण क्षेत्रमा (निजी जग्गा लगायत) अझ उच्च सघनता विकास लाई प्रवर्द्धन गर्नको लागि निजी जग्गा वरिपरि सरकारले आधारभूत भौतिक संरचना उपलब्ध गराउनु पर्छ कि; र जनताको आवासको आवश्यकताहरूलाई पुरा गर्नको लागि सरकारले निजी विकासकर्ताहरूलाई निजी फ्ल्याटको अतिरिक्त किन्न सक्ने मूल्यमा आवास उपलब्ध गराउन अनुरोध गर्नु पर्छ कि ।

यो छलफल सरकारले स्थापना गरेको पिपिपि पद्धतिको लागि प्रत्येक प्रयोगलाई जन हित पुरा गर्नको उपयुक्त योजनाहरू छनौट गर्नको लागि तोकिएको मानदण्डमा आधारित वस्तुगत रूपमा पहुँच पाउनको लागि एउटा न्याय सङ्गत खुला र पारदर्शी क्रियाविधिमा हुनु पर्छ ।

द्रष्टव्य: २. थप जग्गाको अर्थ त्यो जग्गा हो जुन "हडकड २०३०+" अध्ययनको पूर्वानुमान रहेको ३६०० हेक्टर जग्गा आपूर्तिमा समावेश गरिएको छैन

### 3. निजी मनोरञ्जनजन्य भाडामा प्रयोग (पिआरएल) अन्तर्गत कार्य क्षेत्रहरूको वैकल्पिक प्रयोग

हाल हडकडमा जम्मा ६६ वटा पिआरएल कार्य क्षेत्रहरू छन् । यस मध्ये २७ वटा कार्यक्षेत्रहरूले करिब ३४१ हेक्टर ओगटेका जग्गा निजी खेलकुद क्लबहरूले राखेका छन् । खेलकुदको विकासको लागि व्यक्तिगत कार्य स्थलहरूको योगदान र जग्गा आपूर्ति वृद्धि गर्ने बारे सन्तुलन राख्दै एकल कार्य स्थलहरूलाई अन्य उद्देश्यको लागि छुटाउन सकिन्छ कि भनेर समाजले अन्वेषण गर्न सक्ने भन्ने कुरा कार्य बलले विश्वास गर्छ ।

एउटा १७२ हेक्टर कार्य क्षेत्र रहेको फान लिड गोल्फ कोर्स (एफजिसी) पिआरएल कार्य क्षेत्रहरूको एउटा उदाहरण हो । सरकारले नियुक्त गरेको परामर्शकहरूले नयाँ कार्य क्षेत्र उत्तरको विकासको लागि प्रारम्भिक सम्भाव्यता अध्ययन अन्तर्गत प्राविधिक परिप्रेक्षबाट एफजिसी कार्य स्थलको विकास सम्भाव्यताबारे एउटा विस्तृत मूल्याङ्कन गरेका छन् । त्यस अध्ययनले एउटा नयाँ प्रारम्भिक विकासका विकल्पहरू प्रस्ताव गरेको छ आंशिक विकासको विकल्प जसमा ३२ हेक्टर जग्गाको विकास गर्ने कुरा संलग्न रहेको छ र पुरा विकासको विकल्प जसमा १७२ पुरै कार्य क्षेत्रको जग्गाको विकास संलग्न हुन सक्छ । यस अतिरिक्त समाजमा सम्पूर्ण एफजिसीलाई राख्नु पर्छ वा यसको केही भागलाई जनताको लागि खुला रहेको अन्य खेलकुद वा मनोरञ्जनात्मक सुविधाको लागि प्रयोग गर्नु पर्छ भन्ने दृष्टिकोणहरू छन् ।

खेलकुदको विकासमा निजी क्लबहरूको योगदान; त्यस कार्य स्थललाई उच्चतम प्रयोगमा ल्याइएको वा नल्याइएको; त्यस जग्गाको विकासको सम्भावनामा सीमितता भए नभएको; मागले वरिपरिको भौतिक पूर्वाधारले धान्न सक्ने नसक्ने र विभिन्न सरोकारवालाहरूको दृष्टिकोण लगायत समाजले विभिन्न दृष्टिकोणले यस मुद्दाबारे सोचविचार गर्नु पर्छ ।

### 4. विशाल जग्गा चाहिने मनोरञ्जनात्मक सुविधाहरू पुनर्वास वा सुदृढीकरण

फुर्सद तथा सांस्कृतिक सेवा विभागद्वारा व्यवस्थापन गरिएका जम्मा ९५ वटा विशाल जग्गा आवश्यक हुने खेलकुद तथा मनोरञ्जनात्मक स्थानहरू छन् । तिनीहरूमा खेल मैदान, रंगशाला, पार्क, बिदा मनाउने क्याम्प, वनभोज क्षेत्र र जल क्रीडा केन्द्रहरू बहिरंग पौडी पोखरीका साथै मनोरञ्जनात्मक र खेलकुद केन्द्र लगायतका छन् । यी खेलकुद तथा मनोरञ्जनात्मक स्थानहरू सामान्य मानिसहरूले सामान्यतः राम्ररी उपयोग गरिएका छन् । यी सुविधाहरूलाई पुनर्वास गराइनाले स्थानीय वासीहरूलाई असर पर्नेछ । तै पनि जनताको दृष्टिकोणबाट यदि निजी सुविधाहरूलाई पुनर्वास गर्नु पुरै स्विकार योग्य नहुने हो भने अझ बढी उच्चतम कार्य स्थलको उपयोग हासिल गर्नको लागि पुनर्वास गर्ने वा निजी सुविधाहरूलाई सुदृढीकरण गर्नलाई पुरै असम्भव बनाइनु हुँदैन ।

## 1. भिक्टोरीया बाहिर समुद्रतट नजिक जग्गा सुदृढीकरण

समुद्रबाट जग्गा पुन प्राप्त गर्नु लामो समय देखि जग्गा आपूर्तिको महत्वपूर्ण स्रोत रहदै आएको छ । पुनर प्राप्तीले नयाँ समुदायको वृहत् योजनाको लागि जग्गाको ठूलो टुक्रा उत्पन्न गर्न सक्छ । नयाँ जग्गाले विशेष उद्योगहरूलाई पुनर्वास गराउनको लागि वा “मेरो घरको पछाडि होइन” भनिएका सुविधाहरूलाई सहरी इलाकाबाट टाढा राख्न ठाउँ पनि उपलब्ध गराउन सक्छ । जग्गा पुनर् प्राप्ति ले सामान्यत निजी जग्गा पुनर्ग्रहण र घर गृहस्थीहरूलाई पुनर्वास गराउन आवश्यक नहुने भएकोले यसको आपूर्तिको समय अवधि अझ राम्रो नियन्त्रणमा हुन सक्छ । यस अतिरिक्त अत्याधुनिक पुनर्प्राप्तिको प्रविधिले पानीको गुणस्तर र वातावरणमा हुने असरलाई घटाउन सक्छ ।

सरकारले पहिला गरेका अध्ययनहरूले भिक्टोरिया बन्दरगाह बाहिर पाँचवटा सम्भाव्य समुद्रतट नजिक जग्गा पुन प्राप्ति गर्ने स्थान नाम तोकेर भन्नु पर्दा तुएन मुनमा लुक क्राउ तान, उत्तरी लान्ताउमा सिउ हो वान र सन्नी बे, सा तिनमा मा लिउ र दक्षिण पश्चिममा चिड यी । यी कार्य क्षेत्रहरूले जम्मा करिब ४५० हेक्टर जग्गा उपलब्ध गराउन सक्छ ।

अएउटा पुनर प्राप्ति आयोजना सञ्चालन गर्नको लागि सम्भाव्यता अध्ययन र योजना अध्ययन सम्पन्न गर्नका साथै अन्य कानुनी कार्य विधिहरू पुरा गर्न आवश्यक हुन्छ । सम्पूर्ण प्रक्रिया पुरा हुन एक दशक वा त्यस भन्दा बढी समय लिन सक्छ । अध्ययनहरूले समुद्रको पर्यावरणमा पार्न सक्ने असरबारे पनि विचार पुऱ्याउनु पर्छ ता कि उपयुक्त कानुनी कार्यविधिहरूको आवश्यकतालाई पुरा गर्नको लागि सुहाउँदो उपायहरू अपनाउन सकियोस्

## 2. पूर्व लान्ताउ महा नगरपालिका (इएलएम) लाई विकास गर्नु

इएलएम “हडकड २०३०+” अध्ययनमा सन् २००३ भन्दा परमा प्रस्ताव गरिएको दुईवटा रणनीतिक वृद्धि क्षेत्रहरू मध्येको एउटा हो । यसमा लान्ताउ र हडकड बीचको केन्द्रीय जलमा कृतिम टापु निर्माण संलग्न रहेको छ जसले १००० हेक्टर जग्गा उपलब्ध गराउन सक्छ । इएलएमलाई तेस्रो मुख्य व्यापारिक क्षेत्र र सहरी क्षेत्रहरू, लान्ताउ र पश्चिमी एनटीलाई जोड्ने रणनीतिक यातायातको आधारभूत सुविधा भएको एउटा नयाँ स्मार्ट सहरको रूपमा विकास गर्न सकिन्छ । इएलएमले हडकडमा घर र जागीरहरूको स्थान विषयक वितणमा सुधार ल्याउने पनि अपेक्षा गरिएको छ ।

### 3. क्याभर्न र भूमिगत स्थानको विकास गर्ने

विकास गर्न योग्य भूमिको कमीलाई मध्यनजर गर्दै चट्टानको क्याभर्नहरू र भूमिगत स्थानहरूले सुहाउँदो खालको सार्वजनिक वा आधारभूत सुविधाहरूको लागि र केही भूमि माथिका सुविधाहरूलाई पुनर्वासलाई टेवा पुऱ्याउने स्थान उपलब्ध गराउन सक्छ र तिनीहरूले ओगटेको भूमिको मात्रालाई घटाउन सक्छ । त्यसको बदलामा यसले दीर्घकालीन रूपमा अप्रत्यक्ष रूपमा भूमि माथिको विकास गर्न योग्य स्थानलाई वृद्धि गर्दै आवास वा अन्य लाभदायी प्रयोगहरूको लागि भूमि माथिको जग्गालाई छोड्छ ।

सरकारले कैयौं रणनीतिक अध्ययन र पथ प्रदर्शक परियोजनाहरू सुरु गरेको छ र चुएन वान सा टीन र काउलुनमा तिनीहरूलाई नजिको क्याभर्नमा पुनर्वास गर्नको लागि सम्भाव्यता अध्ययन गर्नको लागि केही मौजुदा ढलको पानीलाई उपचार गर्ने कार्य र उपयोग ट्याङ्कीहरू पहिचान गरेको छ । पुनर्वासले जम्मा करिब ४० हेक्टर जग्गा छाड्ने छ ।

### 4. नयाँ भूभागहरूमा अझ बढी नयाँ विकास क्षेत्रहरू (एनडिएहरू)

सन् १९७० को दसक देखि व्यापक विकासको लागि ठूलो मात्रामा जग्गा उपलब्ध गराउँदै नौवटा नयाँ सहरहरू विकसित गरिएका छन् ।

हाल एनटीमा कैयन् एनडिए आयोजनाहरू सञ्चालनमा रहेका छन् जुन तुङ्चुङ, क्राउ तुङ उत्तर/ फानलिङ उत्तर, हुङ सुइ क्यु र युएन लङ दक्षिण लगायतको पाइपलाईनमा छन् ।

अझ उच्च घनत्व विकासको लागि मौजुदा जग्गालाई परिवर्तन गर्ने कुरा संलग्न रहेको एनडीए आयोजनाहरूले भूमिका स्रोतहरूको प्रयोगलाई उच्च बनाउन सक्छ र ग्रामीण एनटी (ब्राउनफिल्ड कार्य क्षेत्र लगायत) मा जग्गा प्रयोगको असंगतिलाई ग्रामीण वातावरणमा सुधार ल्याउने उद्देश्यले पुनर्गठन गर्ने छ । एनटीएनलाई एउटा उदाहरणको रूपमा लिँदै “हङकङ २०३०+” अध्ययन मा प्रस्ताव गरिए बमोजिम दुईवटा सन् २०३० भन्दा परको रणनीतिक विकासका क्षेत्रहरू मध्येको यो एउटा हो । एनटीएनको विकास गर्न योग्य क्षेत्र करिब ७२० हेक्टर रहेको छ जस मध्ये २०० हेक्टर ब्राउनफिल्ड कार्यस्थलहरू हुन ।

भूमि सुधार जस्तो नभएर मौजुदा जग्गालाई विकास गर्ने कुरा संलग्न रहेको एनडीए आयोजनाहरूले जग्गा पुनर्ग्रहण, मुआवजा र पुनर् प्रावधान गर्ने व्यवस्थाहरू गर्नु आवश्यक हुन्छ । एनडीए आयोजनाहरूको सम्पूर्ण योजना तथा विकासको प्रक्रियाले पहिलो जनसङ्ख्या ग्रहण गर्नको लागि सामान्यतः कम्तीमा पनि १५ वर्षको समय लिने गर्छ ।



## 5. रीभर ट्रेड टर्मिनल कार्य क्षेत्रलाई विकास गर्नु

६५ हेक्टर जग्गा ओगटेको तुएन मुन पश्चिमको आरटीटी ४९ वटा वर्थहरू भएको निजी क्षेत्रले सञ्चालन गरेको टर्मिनल हो । हालैका वर्षहरूमा त्यस आरटीटीको कार्गो सञ्चालनको परिमाण घट्दै गएको छ । त्यस समुदायको प्रबल आवश्यकताहरूलाई अझ असल ढङ्गले पुरा गर्नको लागि त्यस आरटीटी कार्य क्षेत्रलाई वैकल्पिक प्रयोग गर्ने सुझाव आएको छ ।

आरटीटी कार्य क्षेत्र अवस्थित रहेको तुएन मुन पश्चिम चरिलमा प्रधान रूपले औद्योगिक रहेको छ । जोडिएको जग्गाको प्रयोगसँगको अनुकूलतालाई मध्य नजर गर्दै त्यस एनटीको ब्राउनफिल्ड कार्य क्षेत्रलाई अन्य विकासका प्रयोगहरूको लागि छोड्नको लागि औद्योगिक र ब्राउनफिल्डसँग सम्बन्धित कार्यहरूलाई आरटीटी कार्य स्थलमा समायोजित गर्नु पर्छ भन्ने सुझाव दिइएको छ ।

## 6. कन्ट्री पार्कहरूको प्राथमिकतामा दुईवटा मार्गदर्शक क्षेत्रहरू विकास गर्नु

सापेक्ष रूपमा न्यून पर्यावरणीय तथा सार्वजनिक रमाइलोको मूल्य भएका कन्ट्री पार्कहरू वरिपरिको क्षेत्रलाई सार्वजनिक आवास र गैह्र नाफा मूलक प्रौढ गृह जस्ता अन्य उद्देश्यको लागि विकास गर्ने सुझाव दिइएको छ ।

यी सुझावहरू कार्यान्वयन गर्नको लागि योग्य रहेको वा नरहेको कुरा पर्यावरण, वातावरण र विकासको सम्भाव्यता जस्ता कुराहरूबारे कैयौं विस्तृत अध्ययन र मूल्याङ्कनहरूमाथि निर्भर हुन्छ । समुदायले विकास र संरक्षणका आवश्यकताहरूको आवश्यकताहरूमा सन्तुलन राख्नु पर्छ । कन्ट्री पार्कहरू, सहरी योजना, वातावरणीय असर र आधारभूत संरचनाको प्रावधानहरूको सम्बन्धमा उपयुक्त कानून लगायत उपयुक्त कानुनी आवश्यकताहरूलाई अनिवार्य रूपले पुरै पालना गर्नु पर्छ । सरकारले पनि उपयुक्त कमिटी र अन्य सरोकारवालाहरूको परामर्श लिनु पर्छ ।

हडकड आवास सोसाइटी (एचकेएचएस) ले कन्ट्री पार्कहरू वरिपरि सार्वजनिक आवास र अन्य गैह्र नाफा मूलक सुविधाहरूको लागि दुईवटा मार्गदर्शक क्षेत्रहरू विकास गर्नेबारे पर्यावरण र प्राविधिक अध्ययन गर्दैछ । जम्मा ४० हेक्टर क्षेत्रफल रहेको ती दुईवटा मार्गदर्शक क्षेत्रहरूले ताइ लाम र सुइ चुएन ओ लाई ओगट्छ ।

### 1. रिभर ट्रेड टर्मिनल कार्य क्षेत्र र यस वरिपरिको क्षेत्रको दीर्घकालीन विकास

आरआरटीसँग जोडिएका क्षेत्रहरू प्रकृतिमा प्रधान रूपले औद्योगिक छ । प्रस्तावित लुङ कु तान अधिग्रहणले तुएन मुनको सम्पूर्ण पश्चिमी समुद्रीतटको क्षेत्रको औद्योगिक जग्गालाई वृहत् रूपले योजना बनाउने र पुनर्गठन गर्ने एउटा अवसर उपलब्ध गराउँछ ता कि आवास विकासको लागि त्यस आरआरटी कार्य स्थल र त्यसँग जोडिएको जग्गालाई प्रयोग गर्ने सुविधालाई अझ बढी समग्र ढङ्गले अन्वेषण गर्न सकिने छ ।

### 2. कन्ट्री पार्कहरू वरिपरिको अझ बढी क्षेत्रहरूको विकास

हडकडको जम्मा क्षेत्रफलको करिब ४०% जग्गा ओगट्दै हडकलमा हाल जम्मा २४ वटा कन्ट्री पार्कहरू रहेका छन् । एचकेएचएसको अध्ययनले ओगटेको कन्ट्री पार्कहरू वरिपरिको दुईवटा मार्गदर्शक क्षेत्रहरू बाहेक जग्गाको आपूर्तिलाई वृद्धि गर्नको लागि कन्ट्री पार्कहरू वरिपरिको अझ बढी क्षेत्रहरूलाई विकास गर्नेबारे अन्वेषण गर्नु कतिको योग्य छ भन्नेबारे पनि समुदायले छलफल गर्नु पर्छ भन्ने सुझाव रहेको छ ।

### 3. "गाउँ प्रकारको विकास" क्षेत्रहरूको विकासको तीव्रतालाई वृद्धि गर्नु

"गाउँ प्रकारको विकास" "भी" क्षेत्रहरूले जम्मा करिब ३३८० हेक्टर क्षेत्रफल ओगट्छ जुन मुख्यत ६४२ वटा मान्यता प्राप्त गाउँहरू हुन । "भी" क्षेत्रहरू प्राथमिक रूपले मूल निवासीहरूद्वारा साना घरहरू (अधिकतम ८.२३ मिटर उचाइ रहेको ३ तल्लामा प्रतिबन्ध गरिएको) को विकास गर्न तर्फ लक्षित रहेको छ । "भी" क्षेत्रहरूको तीव्रता मूल गाउँहरूको ग्रामीण परिवेशलाई प्रतिबिम्बित गर्नको लागि सापेक्ष रूपमा न्यून रहेको छ ।

हाल "भी" क्षेत्रहरूका भाडामा न दिइएको र नछुट्याइएका सरकारी जग्गामा त्यस जग्गाको विचारयोग्य अंश मौजुदा स साना घरहरूको बीचमा रहेको अन्तर र गल्लीहरू, भीर र ठूलो मात्रामा विकास गर्नको लागि अहुहाउँदिलो बनाउँदै अन्य खण्डित वा नमिलेको जग्गाको खण्डहरू रहेका छन् । "भी" क्षेत्रहरू भित्तका जग्गाहरूलाई विकास गर्नको लागि र उच्च घनत्व विकासको लागि पुनर् क्षेत्रीयकरण गर्नको लागि अपरिहार्य रूपमा जग्गा पुनर्गठन, मुआवजा र पुनर प्रावधानिकरणका साथै आचारभूत सुविधाहरूको लागि प्रावधान आवश्यक हुन्छ ।

साना घरहरूको लागि त्यही मात्राको जग्गालाई अझ राम्रो गरेर उपयोग गर्नको लागि अझ उच्च विकासको लागि तिनिहरूको विकासको तीव्रतालाई उपयुक्त ढङ्गले वृद्धि गर्न दिनु पर्छ भन्ने सुझाव रहेको छ

द्रष्टव्य: ३. यो पहिला चर्चा गरि सकिएको भिक्टोरीया बन्नरगाह बाहिर रहेको पाँचवटा समुद्र तट नजिक रको पुन प्रति स्थान मध्येको एउटा हो

#### 4. मौजूदा यातायातको आधारभूत संरचनाको टपसाइड विकास

सडक रेलमार्ग र रेलमार्ग मर्मत सम्भार डिपोहरू जस्ता यातायातको आधारभूत संरचनाका सुविधाहरूमाथि टपसाइड विकासको सम्भाव्यताबारे सोझ सकिने छ भन्ने सुझाव प्राप्त भएको छ ।

यातायातको आधारभूत संरचनाका सुविधाहरूमाथि टपसाइड विकासको सामान्य चलन आधारभूत संरचना र टपसाइड सुविधाहरूलाई समानान्तर तवरले योजना ढाँचा तयार र निर्माण गर्ने गरिन्छ । एउटा पुरा भइसकेको सुविधामाथि टपसाइड विकास गर्दा टपसाइड विकासमा शोचनीय रूपको सीमितता र चुनौतीहरू हुन सक्छ ।

मौजूदा आधारभूत संरचनामाथि टपसाइड विकास गर्दा एउटा उचालिएको प्लेटफार्म र यसलाई टेवा दिने संरचना निर्माण गर्नुको सम्भाव्यता, टपसाइड आवास विकासको यस वरिपरि सँगको सामञ्जस्यता र यातायात वातावरण र भू दृश्यमा यसको असर लगायत विभिन्न कारक तत्वहरूबारे विस्तृत रूपमा जाँच गरिनु आवश्यक छ । उपयुक्त कानुनी प्रक्रियालाई पनि पालना गरिनु पर्छ ।

#### 5. सार्वजनिक जनउपयोगी सेवा क्षेत्रको विकास सम्भाव्यतालाई उपयोग गर्नु

सामान्य रूपमा बोल्नु पर्दा जग्गा भाडामा लिएको समय अवधि समाप्त हुनु भन्दा पहिला नै मौजूदा क्रियावली बमोजिम तिनीहरूको मौलिक प्रयोगको लागि जन उपयोगी सेवाका कार्यस्थलहरूलाई कायम राख्ने आवश्यकता रहे नरहेकोबारे सरकारले समीक्षा गर्नेछ ।

टेलिफोन एक्सचेन्जहरू जस्ता बढी ठूला आकारका वा राम्ररी स्थापित जन उपयोगी सेवाका कार्यस्थलहरूको लागि यदि तिनीहरूलाई तिनीहरूको मौलिक प्रयोगको लागि कायम राख्न आवश्यक नभएमा सरकारले तिनीहरूको विकास सम्भाव्यताबारे (अन्य प्रयोग वा टपसाइड विकासको लागि सरोकारवाला कार्यक्षेत्रलाई छाडिदिने लगायत ) समीक्षा गर्न सक्नेछ भन्ने सुझाव प्राप्त भएको छ ।

#### 6. क्वाइ चिड कन्टेनर टर्मिनलहरूलाई सार्ने

केटिसीटीहरू र सबैभन्दा नजिको बन्दरगाह सहायता क्षेत्रफलले एकसाथ करिब ३८० हेक्टर क्षेत्रफल जग्गा ओगटेको छ । मौजूदा टर्मिनलहरूमा अन्य उद्देश्यको लागि जग्गा खाली गर्नको लागि ती टर्मिनलहरूलाई सहरको अन्य भागमा सार्न सकिन्छ भन्ने सुझाव प्राप्त भएको छ ।

कन्टेनर टर्मिनल सञ्चालन हडकडको आर्थिक विकासको महत्वपूर्ण भाग हो । बन्दरगाह क्षेत्रले हडकडको काम गर्ने जनसङ्ख्याको २.२% लाई रोजगारी दिएको छ र व्यापार र सञ्चालन तथा क्रियान्वयन क्षेत्रलाई सहारा दिन्छ । सार्ने प्रस्तावको मुख्य कुरा सुहाउँदो सार्ने ठाउँ पाइन्छ कि पाइन्न भन्ने हो । बन्दरगाह सार्ने प्रक्रियाको अखण्ड सङ्गमणलाई निश्चित गर्नु पनि प्रवल महत्वको कुरा हुनेछ । जग्गाको आपूर्तिलाई वृद्धि गर्नको लागि कन्टेनर टर्मिनलहरूको जग्गाको प्रयोगलाई परिवर्तन गर्नेबारेको कुनै पनि सुझावबारे सोच विचार गर्नु भन्दा पहिला टर्मिनल सञ्चालनहरू र हडकडको अर्थ व्यवस्था माथि पर्ने असरबारे राम्ररी सोच विचार गरिनु पर्छ ।

## 7. क्वाइ चिड कन्टेनर टर्मिनल (केटिसीटिज) को टपसाइड विकास

केटिसीटिज ले करिब २८० हेक्टर जग्गा ओगटेको छ । उचालिएको प्लाटफर्महरू बनाएर ती टर्मिनलहरू माथि आवास एकाइहरू बनाउन सकिन्छ ता कि तिनीहरूले ओगटेको जग्गालाई अझ बढी उच्च रूपमा उपयोग गर्नको लागि मौजुदा बन्दरगाह सञ्चालनलाई कायम राख्न सकियोस् भन्ने सुझाव दिइएको छ

केसिटिसीज माथि टपसाइड विकासको लागि उचालिएको प्लाट फर्म बनाउने प्रस्तावलाई टर्मिनल सञ्चालनलाई कुनै असर पर्ने सर्तमा मात्र अगाडि बढाउन सकिने छ । मौजुदा निजी स्वामित्वमा भएको जग्गा विकासको अधिकार, प्राविधिक प्रकरण वातावरणमा यसको असर (हावा, हल्ला र उग्र प्रकाश लगायत) जस्ता लगायत निकै सङ्ख्याका प्रकरणहरू र वरिपरिको वातावरणमा टपसाइड विकासको सामञ्जस्यता बारे पनि जाँचबुझ गरिनु पर्नेछ ।

## 8. नयाँ सहर विकासको लागि प्लोभर कोभ जलाशय (पिसीआर) को केही भाग प्राप्त गर्नु

भण्डार क्षमताको आधारमा करिब १,२०० हेक्टर क्षेत्रफल भएको पिसीआर हडकडको दोस्रो ठूलो जलाशय हो । एउटा "प्लोभर कोभ नयाँ सहर" विकास गर्नको लागि पिसीआरको केहि भाग प्राप्त गर्ने सुझाव आएको छ । त्यस सुझावमा आवास विकासको लागि करिब ६०० हेक्टर क्षेत्रफल जग्गा प्राप्त गर्ने कुरा संलग्न रहेको छ । पिसीआरको बाँकी जग्गालाई खुला स्थान र पानी भण्डारण उद्देश्यको लागि राख्ने कुरा छ ।

पिसीआर कन्ट्री पार्क क्षेत्रमा पर्ने भएकोले कन्ट्री पार्क वरिपरिको क्षेत्रको विकास बारेको सम्बन्धमा यस बारेको सोचाइ पिसीआरको केही अंश प्राप्त गर्ने सुझावसँग प्रासङ्गिक रहेको छ ।

जलाशयहरूले हडकडको जल आपूर्तिमा एउटा महत्वपूर्ण भूमिका खेल्छ । पिसीआरबाट जग्गा प्राप्त गर्ने प्रस्तावको जल आपूर्तिको स्थायित्वमा र दीर्घकालीन जलस्रोत सुधारमाथि दूरगामी असल पर्नेछ । यस प्रस्तावबारे सोच विचार गर्दा तद्अनुसारको गम्भीरता कम गर्ने उपायहरूमा पहुँच पाउनु पर्नेछ र यसबारे दूरदर्शी भएर सोच विचार गर्नु पर्छ ।

हडकडको लागि जग्गा:

हाम्रो घर हाम्रो बनाइ !

जग्गा आपूर्तिबारेको कार्य बले एउटा पाँच महिने जन संलग्नता अभ्यास सञ्चालन गर्दैछ । जग्गा आपूर्तिका विकल्पहरूबारे सोच विचार गर्न र ती विकल्प र उपयुक्त प्रकरणहरूबारे जन संलग्नता २६ सेप्टेम्बर २०१८ मा वा त्यस भन्दा पहिलाको समय अवधिमा निम्नलिखित च्यानलहरू मार्फत आफ्नो विचार उपलब्ध गराउन तपाईंलाई निमन्त्रणा गरिएको छ ।

वेभ साइट	<a href="http://www.landforhongkong.hk">www.landforhongkong.hk</a>
हुलाक	<b>The Secretariat, 17/F, West Wing, Central Government Offices 2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong</b>
फ्याक्स	<b>2868 4530</b>
इमेल	<a href="mailto:tfls@devb.gov.hk">tfls@devb.gov.hk</a>
टेलिफोन	<b>3509 7737</b>

जन संलग्नताको समय अवधिमा पब्लिक फोरमहरू, घुमुवा प्रदर्शनीहरू, कार्यशालाहरू, सामुदायिक पहुँच, युवा साझेदारी र कर्पोरेट पहुँच लगायत कैयन् शृङ्खलाका क्रियाकलापहरू आयोजित हुनेछन् । थप जानकारीको लागि कृपया माथिको वेभ साइट हेर्नुहोला ।

यस जन संलग्नता अभ्यासको सम्बन्धमा पुस्तिका र अन्य सामग्रीहरू माथिको वेभसाइटबाट डाउनलोड गर्न सकिने छ ।

तपाईंको सहभागीता र तपाईंको छनौटको हडकडको जग्गा आपूर्ति र दीर्घकालीन विकासमा असर हुनेछ । कृपया जग्गा आपूर्तिका विकल्पहरूबारे आफ्नो विचारबारे हामीलाई जान्न दिनुहोस् ।

अस्वीकरण: जन संलग्नता अभ्यासको दौरानमा जग्गा आपूर्तिबारेको कार्य बललाई आफ्नो विचार र सुझावहरू उपलब्ध गराएका व्यक्ति वा सङ्गठनहरूलाई कार्य बललाई तिनीहरूको विचारहरूको केही वा सबै विषय वस्तुहरूलाई (व्यक्ति वा सङ्गठनको नाम समेत) प्रचार गर्ने अनुमति दिएको रूपमा हेरिने छ । यदि तपाईं यस्तो व्यवस्था प्रति असहमत हुनुहुन्छ भने आफ्नो विचार र सुझाव उपलब्ध गराउँदा त्यो कुराको सङ्केत गर्नु होला ।