

जग्गा विकास कार्यक्रमबाट सार्वजनिक सम्पत्तिको सिर्जना (Public Assets Creation)

पृष्ठभूमि

नगर निर्माण योजना तथा कार्यान्वयन ऐन २०२९, को दफा ३ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी नेपाल सरकारको मिति २०३३/०३/२३ को निर्णय बमोजिम काठमाडौं उपत्यकाको नगर विकास योजना स्वीकृत गर्नुका साथै मिति २०३३/०५/०१ मा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समिति, काठमाडौं उपत्यका नगर विकास योजना कार्यान्वयन समिति काठमाडौं, ललितपुर र भक्तपुरको गठन गरेको हो । तत्पश्चात नगर विकास ऐन, २०४५ मिति २०४५/८/११ बाट प्रारम्भ भई नगर निर्माण योजना कार्यान्वयन ऐन, २०२९ अन्तर्गत गठित समितिहरूले गरिआएका काम कारवाही र हक तथा दायित्व यस ऐन अन्तर्गत गठित समितिमा सर्न गयो । काठमाडौं उपत्यकामा बढ्दो जनसंख्या तथा शहरीकरणको परिप्रेक्ष्यमा भईरहेका नगरहरूको पुनर्निर्माण, विस्तार र विकासको साथै योजनाबद्ध रूपमा भौतिक विकास गरी जनसाधारणलाई आवश्यक सेवा र सुविधाहरू पुऱ्याउन तथा सर्वसाधारण जनताको स्वास्थ्य सुविधा एवं आर्थिक हित कायम राख्ने उद्देश्यले काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरण ऐन, २०४५ नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशित गरी तोकिएको मिति २०६९/०१/०१ बाट प्रारम्भ भई काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरणको स्थापना भएको हो । यो ऐन प्रारम्भ भएपछि नगर विकास ऐन, २०४५ अन्तर्गत गठित काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समिति र अन्तर्गतका ३ वटै कार्यान्वयन समितिहरू स्वतः विघटन भई उक्त समितिले गरी आएको काम कारवाही र हक तथा दायित्व प्राधिकरणमा सर्न आएको छ ।

काठमाडौं उपत्यकाको भौतिक विकासका लागि प्राधिकरणले बनाएको भौतिक विकास आयोजनालाई नेपाल सरकारबाट स्वीकृति गराई व्यवस्था गरे अनुसार भौतिक विकास आयोजनाले निर्दिष्ट गरे बमोजिम भू-उपयोग क्षेत्रमा जग्गा विकास कार्यक्रम तथा भवन निर्माण परियोजना बनाई कार्यान्वयन गर्ने समेत काम कर्तव्य र अधिकार यस प्राधिकरणमा रहेको छ ।

काठमाडौं उपत्यकालाई सुनियोजित रूपमा विकास गर्ने क्रममा विभिन्न आय वर्गका व्यक्तिहरूको निमित्त आधारभूत आवासको आवश्यकता पुरा गर्नको लागि आवास घडेरीको व्यवस्था गर्न र अन्य शहरी क्रियाकलापको लागि प्राधिकरणले नेपाल सरकारको नीति निर्देशनको अधिनमा रही जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दै आएको छ । जग्गा विकास कार्यक्रम अन्तर्गत निम्न बमोजिम ३ प्रकारका कार्यक्रमहरू सञ्चालनमा रहेको र उक्त कार्यबाट काठमाडौं उपत्यकामा के, कति सार्वजनिक सम्पत्तिमा थप हुन गएको छ भन्ने कुरा यस लेखमा स्पष्ट गर्ने प्रयास गरिएको छ ।

निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम (Guided Land Development) GLD

योजना क्षेत्रको कुनै भागमा स्थानिय जग्गाधनी र मोहीहरु समेतको सहभागिता जुटाई सेवा सुविधा सम्बन्धी परियोजना तर्जुमा गर्ने र सो परियोजना बमोजिमको काम गर्न नेपाल सरकार, सम्बन्धित निकाय, कुनै सङ्गठित संस्था वा नगरपालिका वा स्थानीय जनताले लगानी गर्ने गरी निर्देशित जग्गा विकास (Guided Land Development) कार्यक्रम सञ्चालन गरिन्छ । तत्कालिन काठमाडौं उपत्यका नगर विकास समितिले आ.व.०४६/४७ बाट काठमाडौं उपत्यका भित्रका ३ वटै जिल्लाहरु काठमाडौं, ललितपुर र भक्तपुरमा यो कार्यक्रम लागू गरी कार्यान्वयन गर्दै आएको र हालसम्म यसको कार्यान्वयनको अवस्था निम्न तालिकामा प्रस्तुत गरिएको छ । यस कार्यक्रम अन्तर्गत ४, ६, ८, र ११ मी. चौडाईका निम्नानुसार GLD सडकहरु प्रस्तावित भएका छन् ।

GLD सडकको विवरण

जिल्ला	प्रस्तावित सडक (कि.मि.)	हालसम्म खुलेको	प्रगति%	सडकमा परेको जग्गा (रोपनी) (न्यूनतम ४मी. चौडाईका दरले)	हालको मुल्य रु.(करोडमा)
काठमाडौं	३००	२१५	७१.६६	१६९०	३३८०
ललितपुर	१३७	८१.५०	५९.६८	६४०	१२८०
भक्तपुर	३८	२७.५०	७२.३६	२१६	४३२
जम्मा	४७५	३२४	६८.२१	२५४६	५०९२

प्रस्तुत तालिका अनुसार सडकमा परेको २५४६ रोपनी जग्गाको न्यूनतम मूल्य २ करोड/प्रतिरोपनीका दरले रु.५०९२ करोड हुन आँउछ ।

घडेरी तथा सेवा सुविधा कार्यक्रम (Sites and Services)

योजना क्षेत्रको कुनै भागको जग्गा नेपाल सरकारबाट प्राप्त गराई प्राधिकरण आफैले त्यस्तो जग्गामा सेवा सुविधाको व्यवस्था गरि घडेरीहरु तयार गर्ने र बिक्री वितरण गर्ने गरी घडेरी तथा सेवा सुविधा (Sites and Services) कार्यक्रम सञ्चालन गरिन्छ । यस कार्यक्रम अन्तर्गत कुलेश्वर र गल्फुटार आवास आयोजना सम्पन्न भएका छन् ।

यस कार्यक्रमको सामान्य विवरण तालिकामा प्रस्तुत गरिएको छ ।

सि.न.	आयोजनाको नाम	क्षेत्रफल रोपनी	घडेरी संख्या	सडकको लम्बाई (कि.मि.)	सडकको %/ क्षेत्रफल (रोपनी)	खुला क्षेत्र (%) / क्षेत्रफल (रोपनी)	मुल्य रु. (करोडमा)
१.	कुलेश्वर	५२१	७५०	१६.२४	२८%(१४५.८८)	४%(२०.८४)	३३३.४४
२.	गल्फुटार	२१३	४५०	४.४४	१४%(२९.८२)	५%(१०.६५)	८०.९४
	जम्मा	७३४	१२००	२०.६८	२३.९३% १७५.७ (रोपनी)	३१.४९(रोपनी)	४१४.३८

प्रस्तुत तालिका अनुसार सडकमा परेको १७५.७ रोपनी + खुला क्षेत्र ३१.४९ रोपनी = २०७.१९ रोपनी जग्गाको प्रतिरोपनी रु.२ करोडका दरले ४१४ करोड सार्वजनिक सम्पत्तिमा थप हुने देखिन्छ ।

जग्गा एकिकरण कार्यक्रम (Land Pooling)

योजना क्षेत्रभित्रको कुनै भागमा रहेका जग्गाका विभिन्न किताहरुलाई एकीकरण गरी सो जग्गामा भौतिक विकास योजना अनुरूप सेवा सुविधाको व्यवस्था गर्न र त्यस्तो सेवा सुविधाको व्यवस्था गर्दा लागेको खर्च विकसित घडेरीहरु बेची असुल गर्ने र बाँकी विकसित घडेरीहरु साविककै जग्गाधनी वा मोहीहरुलाई समानुपातिक आधारमा फिर्ता दिने व्यवस्था गरी जग्गा एकिकरण (Land Pooling) कार्यक्रम सञ्चालन गरिन्छ । यस कार्यक्रम अन्तर्गत हालसम्म भएका १२ वटा आयोजनाहरुमा ५१०० रोपनी क्षेत्रफल समेटिएको छ । जसमा सडको क्षेत्रफल १०९३ रोपनी (२१.४४%), खुला क्षेत्र २५५ रोपनी (५.१८%) सामुदायिक क्षेत्र ३६६ रोपनी (७.१८%) हुन आँउछ । यस आयोजना अन्तर्गत १२१६० वटा घडेरी प्लट (६६.०९%) विकसित भई विभिन्न चौडाईका जम्मा ७८.८४ कि.मि. सडक खुलेको छ । यस कार्यक्रम अन्तर्गत सडक खुला क्षेत्रमा समेटिएको जम्मा १७१४ रोपनी जग्गाको प्रति रोपनी रु.२ करोडका दरले ३४२८ करोड बराबरको सार्वजनिक सम्पत्तिमा वृद्धि भएको देखिन्छ । हाल सञ्चालनमा रहेका १० वटा विभिन्न जग्गा एकिकरण आयोजनाहरु ७९५६ रोपनी क्षेत्रफलमा फैलिएको पाईन्छ । यसमा औसतमा प्रतिरोपनी २.५० वटा विकसित घडेरीहरु तयार हुने देखिन्छ । सञ्चालित आयोजनाहरुमा न्युनतम् २०% सडक, खुला क्षेत्र (अनुमानित) को आधारमा गणना गर्दा $१५९१+२३८=१८२९$ रोपनी जग्गा सार्वजनिक प्रयोगमा आउने र यसको न्युनतम मूल्य प्रतिरोपनी रु.२ करोडका दरले ३६५८ करोड हुने देखिन्छ । प्रस्तावित आयोजनाहरुमा करिव १२३.३ कि.मि. सडक खुल्ने देखिन्छ ।

जग्गा विकास कार्यक्रमबाट सार्वजनिक सम्पत्ति सिर्जना (Public Assets Creation) को विवरण:

जग्गा विकास आयोजना	सडक कि.मि.	क्षेत्रफल	खुला क्षेत्र	जम्मा	प्रति रोपनीरु.२ करोडका दरले हुन आउने मूल्य
sites & services	२०.६८	१७५.७४	३१.४९रोपनी	२०७.१९	४१४
Land pooling (क) सम्पन्न	७८.८४	१०९३.००	६२१ रोपनी	१७१४.००(३६६ रोपनी सामुदायिक क्षेत्र समेत)	३,४२८
Land pooling (ख) सञ्चालित	१२३.००	१५९१.००	२३८ रोपनी	१८२९	३,६५८
निर्देशित जग्गा विकास कार्यक्रम (GLD)	३२४.००	२५४६.००	-	२५४६.००	५,०९२
जम्मा	५४६.५२	५४०५.७०	८९०.४९	६२९६.००	१२,५९२

माथिको तालिका विश्लेषण गर्दा काठमाडौं उपत्यकामा जग्गा विकास आयोजनाहरू Sites Services, Land Pooling र GLD बाट जम्मा ५४६.५२ कि.मि. सडक सुविधा थप भएको सडकमा ५४०५.७० रोपनी र खुला क्षेत्र (हरियाली) मा ८९०.४९ रोपनी समेत जम्मा ६२९६ रोपनी जग्गा सार्वजनिक सम्पत्ति (Public Assets) को रूपमा रहेको छ । यसको कूल मूल्य १२५ अर्ब ९२ करोड हुन आँउछ । जनसहभागिताको माध्यमबाट सेवा सुविधामा थप वृद्धि भएकोले यस प्राधिकरणले गरेको यो महत्वपूर्ण र उल्लेखनिय कार्य हो ।

निजी क्षेत्रबाट सञ्चालित जग्गा विकास आयोजनाहरूको विवरण:

जिल्ला	जग्गा विकास (क्षेत्रफल/घडेरी संख्या) प्रतिरोपनी प्लट संख्या	सामूहिक आवास (क्षेत्रफल/घडेरी संख्या) प्रतिरोपनी प्लट संख्या	संयुक्त आवास (क्षेत्रफल/आवास संख्या) प्रतिआना आवास संख्या
काठमाडौं	९२०-४-२ (२४५६) २.६६	८६०-१-१-२ (२८१०) ३.२६	६१६-१४-२.१ (९७५६) १
ललितपुर	२३७-१३-१-२ (५०३) २.११	७०२-९-१-० (१३६५) १.९४	२६३-१०-२-० (५६५१) १.०२
भक्तपुर	१८२-०-०-२ (४२२) २.३१	२६-२-१-३ (७०) २.६७	६-३-३-० (४५) २.२
जम्मा	१३४०-२-०-० (३३८१) २.५२	१५८८-१३-०-१ (४२४५) २.६७	९८६-१२-३-१ (१५,५११)

निजी क्षेत्रबाट संचालित जग्गा विकास,सामूहिक आवास र संयुक्त आवास कार्यक्रम अर्न्तगत प्राधिकरणबाट योजना अनुमति (Planning Permit) प्राप्त भएका आयोजनाहरूको जिल्लागत विवरण निम्न बमोजिम रहेको छ ।

निम्न

जिल्ला	विवरण			जम्मा	कैफियत
	जग्गा विकास	संयुक्त आवास	सामूहिक आवास		
काठमाडौं	३७	७५	३३	१४५	
ललितपुर	११	२९	२७	६७	
भक्तपुर	८	१	२	११	
जम्मा	५६	१०५	६२	२२३	

उल्लेखित तालिका अध्ययन गर्दा जग्गा विकास कार्यक्रम अर्न्तगत ३३८९ वटा विकसित घडेरी र सामूहिक आवास योजनामा ४२४५ वटा विकसित घडेरी तयार भएको देखिन्छ । यी दुवै योजनामा करिब १०० रोपनी खुला क्षेत्रको रूपमा विकास भएको । जग्गा विकास तथा सामूहिक आवास कार्यक्रम अर्न्तगत कुल क्षेत्रफल ७६२६ रोपनीको अनुमानित १७.५% सडक क्षेत्रमा पर्ने देखिन्छ । यस प्रकार सडकमा १३३४.५ रोपनी र खुला क्षेत्र १०० रोपनी समेत जम्मा १४३४.५ रोपनी सार्वजनिक जग्गाको मूल्य प्रतिरोपनी रु.२ करोडले २८६९ करोड हुन आँउछ । त्यस्तै संयुक्त आवास कार्यक्रमबाट १५५११ वटा आवास इकाई (योजना अनुमानित लिएको आधारमा) विकास हुने देखिन्छ ।

उपसंहार

सरकारी क्षेत्र र निजी क्षेत्रबाट सञ्चालित जग्गा विकास कार्यक्रम, सामूहिक आवास/संयुक्त आवास कार्यक्रमबाट काठमाडौं उपत्यकामा बढ्दो जनसंख्यालाई व्यवस्थित रूपमा बसोबास गर्न सघाउ पुगेको देखिन्छ । यस कार्यले काठमाडौं उपत्यकाको योजनाबद्ध विकास गर्ने कार्यमा ठोस सहयोग पुगेको विश्वास गर्न सकिन्छ । काठमाडौं उपत्यकावासी, विकासप्रेमी सर्वसाधारण जग्गाधनी/मोहीहरूबाट विभिन्न जग्गा विकास कार्यक्रमहरूमा सडक, खुला क्षेत्रको लागि जग्गा योगदान गरी उदाहरणीय कार्य गरेको स्पष्ट छ । सर्वसाधारण जनताबाट पुऱ्याएको योगदानको उच्च मूल्यांकन गरी सरकारीस्तरबाट समेत उचित मात्रामा साधन स्रोत उपलब्ध गराई निजी र सरकारी क्षेत्रको साभेदारीमा (PPP Model) काठमाडौं उपत्यकाको गतिलाई अभ्द सशक्त रूपमा अधि बढाउन आवश्यक छ । राष्ट्रिय प्राथमिकताको आधारमा राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ ले जग्गा विकास कार्यक्रमहरूको पुर्वाधार निर्माण लागतको निश्चित अंश सरकारको अनुदान दिने व्यवस्था गरेको छ । आयोजनाको आकार, अनुमानित लागत, कार्यान्वयन गर्ने निकाय, तथा आयोजनाको राष्ट्रिय प्राथमिकताको आधारमा राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ को अनुसूचि १ (कार्यनीति ४.१०.१ सँग सम्बन्धित) बमोजिम नेपाल सरकारबाट प्राधिकरणले सञ्चालन गरेका आयोजनाहरूमा न्यूनतम १०% अनुदान दिने नीति कार्यान्वयनमा आउन आवश्यक छ । नेपाल सरकारबाट स्वीकृति गरेको जग्गा विकास आयोजनाहरूमा खानेपानी विद्युत, सडक ढल निकास जस्ता सेवा सुविधा प्रदान गर्ने निकायहरूले समेत प्राथमिकताका साथ लगानी गर्ने व्यवस्था भएमा स्थानीय जनसहभागिता समेत वृद्धि भई काठमाडौं उपत्यकाको शहरीकरणलाई थप व्यवस्थित गर्न सघाउ पुग्ने विश्वास गर्न सकिन्छ । देशको ऐतिहासिक, सांस्कृतिक, पर्यटकिय एवं प्रमुख प्रशासनिक केन्द्रको रूपमा रहेको राजधानी सहर काठमाडौंलाई सफा, सुन्दर, सुरक्षित एवं हरियालीयुक्त बनाउन सरोकारवाला सबैको सामूहिक प्रयास हुनु जरुरी छ ।

स्रोत व्यक्ति : केशव प्रसाद न्यौपाने