



**Research on  
Formulation of Land Readjustment  
Law of Bangladesh**

**Urban Development Directorate  
Ministry of Housing and Public Works  
Government of the People's Republic of Bangladesh  
June, 2018**

Peoples' Republic of Bangladesh  
Ministry of Housing and Public Works  
Urban Development Directorate

**Research on**  
**Formulation of Land Readjustment Law for Bangladesh**

Prepared by  
Sharif Mohammad Tariquzzaman  
Senior Planner  
Urban Development Directorate

## Table of Contents

SL No.	Name of Headline	Page
1	Background	4
1.1	Objectives of the Research	4
1.2	Historical Overview of Land Readjustment	4
1.3	Conceptualizing Land Readjustment	5
1.3.1	Definition of Land Readjustment	6
1.4	Characteristics of Land Readjustment	6
1.5	Requirements of Land Readjustment	8
1.6	Some Essential Factors of LR	10
1.6.1	Effectiveness of LR	10
1.6.2	Efficiency	10
1.6.3	Democratic Legitimacy	10
1.6.4	Distributional Justice	11
1.7	Procedure of LR	11
1.8	Urban Development and LR	13
1.8.1	The Role of LR in Urban Development	13
1.9	The Potential for Land Readjustment	14
1.9.1	Creating New Economic Interests	14
1.9.2	Retaining Owners as Participants	14
1.10	Land Management Methods	15
1.11	Advantages of LR	15
1.12	Shortcomings of Land Readjustment	16
2	Land Readjustment (LR) Law of Different Countries	17
2.1	Land Readjustment (LR) in India	17
2.2	Land Readjustment (LR) in Nepal	18
2.3	Land Readjustment (LR) in Japan	19-20
3	Land Related Law and Rules in Bangladesh	20
3.1	Acquisition and Requisition of Immovable Property Ordinance, 1982	20
3.2	Land Development Tax Ordinance, 1976	20
3.3	Article-42 of Land Management Manual, 1990	21
3.4	Privet Land Development Rules, 2004	21
4.	National Land Readjustment Policy (Draft), 2018	22
5.	Land Readjustment Act. (Draft), 2018	25
	Reference	28

## 1. Background

Land readjustment (LR) has been used in many countries as a tool to promote more inclusive and efficient urban development. LR refers to a participatory process in which a group of neighboring land owners and occupants combine their land together for unified planning and redevelopment in collaboration with the government or private developers. In this process, each participating household contributes land for building basic infrastructure and public amenities based on the needs of the community and, in return, receive a serviced land plot of smaller area with at least equal value in the vicinity of the original site upon the completion of the project. This is a win-win situation in which the government can upgrade the neighborhood without having to use its power of eminent domain which often raises issues such as fairness and transparency, and the landowners can remain in situ and enjoy better living conditions and an increase in the value of their real asset. Through the process, LR also fosters trust and collective actions, because landowners are empowered to make decisions on planning, servicing and redevelopment. However, for cities where government budget is limited, LR appears to be a very good option for urban development.

The research entitled “Formulation of Land Readjustment Law for Bangladesh” studied the issues and challenges ahead for implementing land readjustment Law in Bangladesh. The outcome of the research will include formulation of a framework of the law.

As there has been no precedent or legal framework for land readjustment system in Bangladesh, there is utmost importance to formulate such type of law to manage unplanned development of land in Bangladesh.

### 1.1 Objectives of the Research

1. To analyze the practice of land readjustment law for land development in different country.
2. To analyze the existing land related law in Bangladesh
3. To formulate a rough land readjustment law for Bangladesh.

### 1.2 Historical Overview of Land Readjustment

The origin of land readjustment concept goes back to the German Lex Adickes' Law, which was adopted in Frankfurt-am-Main in 1903. (Kuppers, 1982; Home, 2007) Outlines an early form of land readjustment in Germany. As a result of its central position on the Rhine and Main rivers, the town of Frankfurt-am-Main in Germany entered a phase of rapid development as a center of trade and industry after being annexed by Prussia in 1886. After the Industrial Revolution in Germany, building activities rapidly increased in Frankfurt-am-Main. In 1891, Franz Adickes was elected Lord Mayor of the city, giving priority to providing building sites. Intensive development of residential areas and shortage of building sites had caused property prices in Frankfurt-am-Main to soar despite political and administrative efforts being made to keep property taxes in line. One politician called for the value increase accrued by the conversion of farmland to building land to be confiscated by taxation. It was Adickes and Guastave Lube who were to initiate property reorganization by voluntary regroupment contract.

Adickes' initial efforts at land regroupment were based on an exchange of property with private landowners in return for handing over suitable parcels for building streets and other facilities

for the city. It was not always possible to reach agreement with those whose properties were to be affected. Therefore, most regroupment took place in areas where property owners were most agreeable to process, not necessarily where it was needed the most. It was also difficult to consider small property owners in new allocation schemes. They were not interested in exchanges, and many requested that the City to buy their properties outright. The City often refused, as prices demanded were too high. In 1902, new Land Regroupment bills were submitted to the Prussian Diet with provisions stating that regroupment could take place by petition of one-half of the owners within the regroupment area. The head of local government would be responsible for project, and the new law would be applicable only to Frankfurt-am-Main. Its basic form was seen as giving maximum security to the rights of property owners. The "Act Concerning Regroupment of Property in Frankfurt-am-Main" became law on January 1, 1903. Contained in Article 13 of the Act was clause stating that monetary compensation was to be given to owners when land required for streets and other public facilities was more than 30% in excess of the amount of land surrendered by the owners.

In 1907, the level of expropriation without compensation was raised to 40% when regroupment was initiated by property owners, 35% when initiated by resolution of City Council. After the foundation of the Federal Republic of Germany, the German Bund passed the Federal Building Act in 1960. In this Act, articles 45-122 contain provisions on regroupment boundary regulation, expropriation and compensation (Kuppers, 1982).

In addition to German experience, land readjustment was also widely used in Japan, South Korea, Taiwan, Turkey and some cities in Australia and Canada (Archer R. W., 1992; Yomralioglu, A Nominal Asset Value-Based Approach For Land Readjustment And Its Implementation Using GIS, 1992) .It has also been adopted in Indonesia and Nepal (Archer, 1992; Chou & Shen, 1982; Chhetri, 1998)

### 1.3 Conceptualizing Land Readjustment

LR is a technique for managing the urban development of urban-fringe lands, whereby a group of separate land parcels are assembled for their unified planning, servicing and subdivision as a single estate, and redistribution of new building lots back to the original landowners (Archer, 1992). The process primarily takes the rural or unplanned urban land and reallocate it in a more effective use with respect to town planning requirements (Yomralioglu & Parker, 1992). However, as an urban land management tool, LR easily provides the land in a reorganized way for public and private needs. Particularly, the main objectives with LR are:

- ▶ The provision of land required for public use, such as streets, parks, hospital, school from all participated landowners in a project area;
- ▶ To create such plots suitable for building use according to the rules of zoning plan;
- ▶ To transfer the existing land rights on the previous sites to the new re-plotted sites while carrying out the urban development.

### 1.3.1 Definition of Land Readjustment

The term land readjustment has been used under different names in the literature. Such names are, urban land readjustment (Chou & Shen, 1982); land readjustment (Doebele , 1983); land pooling (Archer, 1992); land reform (Tan, Heerink, & Qu, 2006); land reordering ( (Davis, 1976)). Sometimes, the term land readjustment has been confused with the concept of land consolidation.

#### (Doebele , 1983) Has expressed that

“For uniformity, the term land consolidation has been reserved for descriptions of procedures that change the boundaries of rural or agricultural and forest land, while land readjustment has been used for projects in urban areas or that have as their objective the conversion of rural land to urban building sites or the redevelopment of existing urbanized areas. Since this mechanism has not yet been much discussed in English, it is hoped that land readjustment can become the commonly accepted term.”

There is no any international accepted definition of land readjustment. However, some authors have expressed some different definitions as follows:

“Land readjustment/ pooling is a technique for managing the urban development of urban-fringe lands, whereby a group of separate land parcels are assembled for their unified planning, servicing and subdivision as a single estate, with the sale of some of the new building plots to recover the costs and the redistribution of the other plots back to the landowners.”

#### (Archer, 1992).

“It is a technique by which public facilities in a certain area, such as roads, parks, and sewerage that are necessary for life, are created and/ or improved, and individual sites are made easier to use and their site utility is increased by dividing them into more regular shapes.”

#### (NCPB, 1982).

“Land readjustment is an instrument for land organization, which means both the provision of land needed for public purposes and the suitable formation of private land according to the rules of town planning.”

### 1.4 Characteristics of Land Readjustment

Land readjustment basically increases the site utilities when the urban infrastructure is comprehensively developed and improved. According to NCPB (1982) and (Nakamura, Hayashi, & Miyamoto, 1983) land readjustment can be characterized by the following features:

- The infrastructure of the urban area can be comprehensively improved on an aerial basis
- A comprehensive project plan for the effective use of the land can be made, and the following improvements can be simultaneously carried out. Public facilities such as roads, parks, rivers and canals can be created and/ or developed; land for schools including nursery schools and kindergartens, and public office buildings can be secured. Supply or disposal facilities for utilities such as water, sewerage and gas can be developed effectively and economically. As a result, site utility is increased when the urban infrastructure is comprehensively developed and improved.

- Landowners receive equitable development benefits
- When the development project is limited to a road, a park or a river, cost defrayment benefits are often unfairly and partially shared. For example, some individuals whose rights happen to fall within the project area lose them through purchase, while others may simply benefit because their land, previously located in the back, acquires road frontage. In land readjustment, the development cost and benefits are fairly shared through equitable contribution and re-plotting disposition.
- No waste in land use is created
- Since lot shapes and land conditions are altered over the whole project area in a land readjustment project, there are no irregularly shaped and/ or excessively small lots created as in the case of the land purchase method. Therefore, site utility does not decrease.
- The project is usually limited to the infrastructure of the urban area, and does not include the direct improvement of buildings in the area
- The project implementing body does not directly build or improve buildings within the project area. Often in practice, owners of buildings rebuild them or renew their functions when they are affected by re plotting.
- The project procedures are complex and it takes time for the landowners to understand them.

The procedures of land readjustment are complex and require professional knowledge so that it takes time for the owners to understand the project itself. In addition, since many people's interests are involved, it is necessary to listen to their opinions fully, and adjust the project accordingly, which also requires much time.

- Participation by all landowners is a necessary condition of a land readjustment project.

Contribution is an important characteristic of land readjustment. Landowners within the project area are asked to contribute an equitable portion of their lands in order to accommodate public facilities. Although landowners lose a small portion of land, they receive great benefit through the project's ability to maximize site utilization by regularizing shapes of lots.

- Land rights are transferred after the re plotting.

Re-plotting is a unique characteristic of the process. It refers to the redistribution of pre-adjustment sites minus contribution lands for public facilities. All existing land rights and interests from previous sites are transferred to newly-re plotted sites. This transfer of rights is called re-plotting disposition.

- Development costs of a land readjustment project are lower than any other type of land development projects.
- In a land readjustment, both costs and benefits of development are shared by all landowners through equitable contributions and re-plotting disposition.

- The land registration books, cadastral maps, street names and number can be arranged in an orderly manner, clarifying the boundaries of ownerships.

During the land readjustment project land parcel boundaries are resurveyed and demarcated according to the detailed urban planning programmer. All related land records are reorganized. Therefore, the practice of land readjustment can be considered as a method of strengthening of the cadaster.

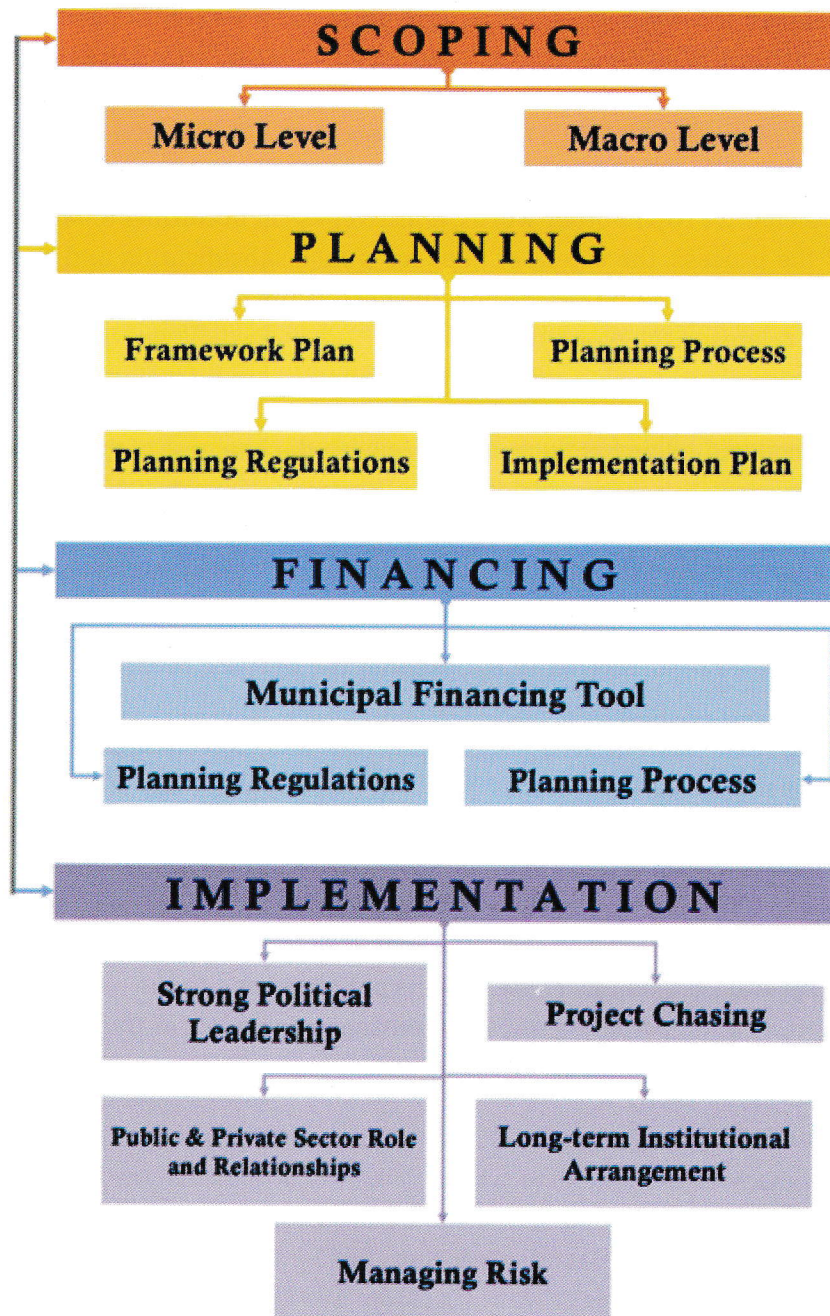
### 1.5 Requirements of Land Readjustment

According to (Doebele , 1983) some of the requirements for land readjustment may be given as follows:

- In most countries, major new national legislation will be required and, in some cases, constitutional amendment.
- The national, provincial, and municipal governments must support the idea. In particular, the key ministries that deal with public works should be thoroughly sympathetic to making it work.
- There must be real and generally recognized need. This is certainly so in a well-developed political democracy. Land readjustment is slow, complex, and expensive; realizable and commensurate benefits must be obtained from the process.
- There must be a reasonable stable and strong national economic situation. Public assistance of various kinds, usually including subsidy, is needed in substantial amount.
- The country must possess an efficient system of cadastration, title registration, and objective real-property appraisers.
- There must be, at the local level, an adequate level of technical and professional knowledge.

For an effective Land Readjustment, a sequence of actions is needed for a regeneration process and World Bank identifies four distinct phases: scoping, planning, financing, and implementation. Each phase includes a set of unique tools that local governments can use to systematically design a regeneration process. Figure 1 shows the 4 sequential stages





**Figure 1 : Four Distinctive Stages of LR**

Source: <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/31>

## 1.6 Some Essential Factors of LR

### 1.6.1 Effectiveness of LR

ULR has been named a 'sleeping beauty' as it is potentially a very interesting instrument, but rarely used in practice (Kucukmehmetoglu & Geymen, 2015). The rare use of ULR is certainly not evident in all countries, as it has been extensively used in for example Germany and Spain (Gielen, 2016). Muñoz-Gielen defines ULR as effective 'when it provides serviced building plots with proper public infrastructure within a reasonable period with no or almost no need of public subsidization' (Gielen, 2016). In other words, effectiveness is, according to Muñoz-Gielen related to the speed of the process, the extent of need for public subsidization and the outcome of the process. (Hartmann & Spit, 2015) Define effectiveness as the extent to which the outcome of the planning process relates to the planning goals.

### 1.6.2 Efficiency

Efficiency can be conceptualized as the balance between the outcome of the planning process and the effort that was made to achieve this outcome (Hartmann & Spit, 2015). ULR is in most cases judged as more efficient and cheaper than the acquisition of all land by one organization. This increased efficiency is related to the fact that properties do not have to be (compulsory) acquired (Yilmaz, Cagdas, & Demir, 2015).

However, (Sorensen, 2000) criticized ULR, based on the practice in Japan, for not being able to facilitate quick and easy development due to the complexity of the process. Japan has a voluntary regulation for land readjustment. As a result, many time and effort is spent to bring consensus in development projects. (Turk, An Examination for Efficient Applicability of the Land Readjustment Method at the International Context, 2008) distinguished nine criteria for efficient ULR being: the availability of a legal structure, the ability to recover costs, the extent to which costs are shared, the ability to cover infrastructure costs, a good project planning, participation of land owners, skilled and competent professionals, ability to intervene in the structure of land ownership, and good quality of the cadastral maps. These aspects are all related to the planning process and the way this is organized. This will also be the focus during the analysis, as the outcome of the process is in most of the cases still unknown.

### 1.6.3 Democratic Legitimacy

Democratic legitimacy is the extent to which demands of citizens are institutionalized in the planning process and the extent to which the outcome of the planning process relates to the collective interests of citizens (Hartmann & Spit, 2015). One of the advantages of ULR is the official role of land owners in the process (Larsson, 1997). To ensure democratic legitimacy of ULR, openness and transparency on the information, process, financial aspects and funding are important (Yilmaz, Cagdas, & Demir, 2015).



Figure 2 Essential Factors of LR. 1.6.4

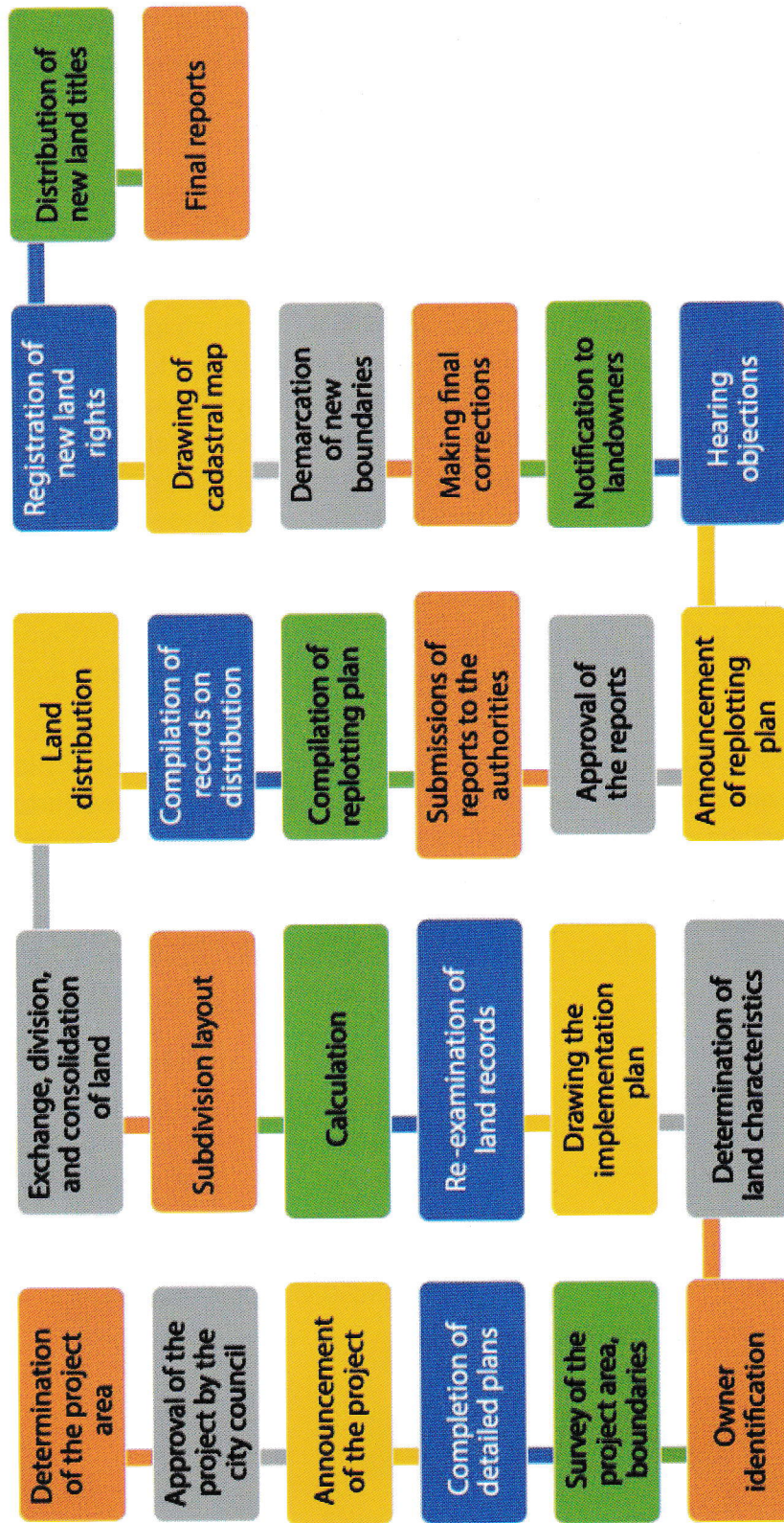
#### **1.6.4 Distributional Justice**

Distributional justice is defined as the extent to which the profits and the costs of the planning outcome are equally divided amongst the involved owners. The distributional justice is closely related to the concept of social justice, as it was used by (Hartmann, 2015). According to Rawls (1999) the principles of social justice define how the costs and profits of social cooperation are adequately distributed amongst those involved in the cooperation. The importance of an equal division of shares and cost during ULR is endorsed by many authors (Yilmaz, Cagdas, & Demir, 2015).

#### **1.7 Procedure of LR**

LR projects usually undertaken by local government following the related legislation procedures. A typical LR process begins with the preparation of a zoning plan by the municipality (Broekhof, 2017). On the zoning plan, within the site blocks which formed by the streets, lots are allocated for private development. The area for public use are then determined by measuring the square meters in the planned streets, parks, and so forth and comparing it to the total area of project (Doebele , 1983; Broekhof, 2017). In other words, all land parcels within a project area are grouped together and a percentage of each land parcel calculated to determine a contribution to public areas. This percentage depends on the size of the project area and the total size of required public-use areas. The remaining land is then reallocated within the blocks defined by the plan. To do this, first, each site block is subdivided into suitable new lots, then land re-distribution is carried out. The basic principle in the distribution is to keep land in nearby its original location, at least in the same block.

There are a number of steps to accomplish in a land readjustment project. Differences in the national land policies from one country to another mean that, to adopt the land readjustment procedures, slight changes will be expected. However, the steps in the process will be given here in a general context. A sequential order of land readjustment procedures is also given Figure 3



Figur-3 : Sequential order of Land Readjustment Procedure Yomralioglu, A Natural Asset Value Based Approach for Land Readjustment and its implementation Year 1992

Source : 1992

## 1.8 Urban Development and LR

Modern urban areas are burdened with many problems such as: population concentration, deterioration of living environments, necessity for preventing fires and other disasters, traffic congestion, insufficient housing and housing sites, sprawl phenomena. To increase the supply of serviced land to accommodate rapid urbanization, (Chou & Shen, 1982) expressed that there are four major objectives of all that public authorities are trying to achieve in cities.

- i. There is first the need to identify or select locations where growth should be accommodated.
- ii. These locations should be serviced in a cost-effective, rather than a high-cost manner.
- iii. The financial burden on public bodies resulting from the infrastructure provision should be reasonable. Typically, this means that costs should be recovered from the ultimate beneficiaries to the maximum feasible degree.
- iv. There should be means of encouraging the right type of development on the land once it is serviced. Desirable land uses may be those that increase the access of poor families to housing and jobs; or that do not result in large increases in land values; or in general that promote any policy objective that it is felt to be worthwhile.

### 1.8.1 The Role of LR in Urban Development

The concept of LR is primarily based on the increasing of public-use land while the size of private land is decreasing. As a result of this, the size of private lands is reduced and become smaller but their economic values increase due to the extra developments which zoning plan brings. Meanwhile, new built-up lots are created and municipalities acquire the public land to install new services as rapidly as they required (Sanyal & Deuskar, 2012). The LR process also provides a great opportunity for government to simply and inexpensively resurvey the land and demarcate new parcel boundaries. Therefore, the practice of LR can be considered as a way of strengthening the reorganization of cadaster (Chou & Shen, 1982). LR is a method by which the city government, other designated public bodies, or even private associations can participate directly in the process of urbanization and thereby share in its profits (Nagmine, 1986). Besides the improving land utilization for government, it is also a significant method for landowners to economically improve the use of their land. However, some benefits of LR for both government and landowners may be given as follows:

#### LR Benefits for the government

- ▶ Compensation expenses for public-use land are greatly reduced so that the provision of public areas is captured in a more economical way
- ▶ A zoning plan is realized in a short time, and urban land development projects are achieved rapidly,
- ▶ Tax revenue increases within project area. This provides an extra source to government,
- ▶ The land development programmers in urban fringe areas are systematically carried out,
- ▶ The existing cadastral records are updated, reorganized and cadastral administration is improved.

## LR Benefits for landowners

- After the project, land values increase very rapidly and land become more valuable for
- landowners,
- A cadastral parcel is re-shaped and transformed into a sufficient site lot that can be used more economically,
- Fragmented small parcels are consolidated into a new building parcel so that land use is maximized,
- Because of the effects of LR project are same for every landowner, disputes about land planning injustices are reduced,
- At the end of the project, basic public services are supplied to new lots, therefore the new social services are brought into to the project area,
- There is no extra charge to landowners for the project expenses, except that they forfeit part of their land. In many case, all project expenses are met by the municipalities

## 1.9 The Potential for Land Readjustment

### 1.9.1 Creating New Economic Interests

Land pooling through a readjustment scheme creates a vested economic interest in the project's future overall development value beyond the present value of the contributed land interest. Whether or not a landowner seeks to subsequently redevelop the newly plotted land parcel, it can be traded or sold (as with transfer of development rights programs) or combined with parcels of others who have the motivation and capability to redevelop. In other words, it has financial currency (Yilmaz, Cagdas, & Demir, 2015). This might provide motivation for cooperation. In contrast, the buy-out model common to eminent domain provides no cooperative motivation and no upside from redevelopment's future potential, only a financial settlement of current-value just compensation. To envision this new type of economic interest, consider a system in which the public sector creates a legal entity to redevelop land within a defined project area, some type of joint stock corporation (Doebele, 1983) whose shareholders include cash investors (private and governmental) and existing property rights owners (owners, tenants, and leaseholders) who are issued shares in proportion to the value of their property rights as determined by a fair and just system of valuation (Mahmud, et al., 2014).

### 1.9.2 Retaining Owners as Participants

Retaining original owners as participants in redevelopment introduces individual landowner preferences into the public-private process and mediates, in part, the potential political problem of displaced interests. Rather than being victims, the original owners can directly participate in the planning process and express dissatisfaction with the proposed readjustment scheme. Retention of the right to develop at will and as desired, subject to municipal land use regulations, might lead to less contention and opposition (Larsson, 1997).

### 1.10 Land Management Methods

(Dunkerley, 1983) Stated that the unprecedented expansion of urban population in most of the developing world is causing an exceptionally rapid increase in the demand for urban land. Land location is specific, and existing urban plots cannot be reproduced. Thus the rising demand for urban land tends to be met primarily by converting rural land at the periphery of the existing built-up area. The subdivision of agricultural holdings and the provision of access roads is followed by the extension of other services.

In order to handle and manage these requirements, first it is necessary to make an appropriate and extensive plan. To realize this plan, it is crucial to take into consideration most important objectives to be accomplished and the conditions of the project area so that the most appropriate, concrete programmer of urban development and land management may be selected. There are various urban development and land management methods and projects, which can be categorized in many ways (Larsson, 1997; Mittal, 2014)

### 1.11 Advantages of LR

Land readjustment is a crucial land management tool in urban planning when suitable reformation of private land is necessary for residential purposes. It is a method by which the city government, other designated public bodies, or even private associations can participate directly in the process of urbanization and thereby share in its profits (Li & Li, 2007). Land readjustment projects provide an opportunity for simply and inexpensively resurveying the land and demarcating new and clear lines (Chou & Shen, 1982). Therefore, the practice of land readjustment can be considered a way of strengthening the reorganization of cadaster. Minerbi (1986) pointed out that land readjustment;

Mobilizes landowners in a temporary association for joint development of their fractionalized land parcels as a single planning unit,

Phase's private structure development with public infrastructure provision,

Coordinates public planning with private development with a detailed administrative process,

Improves districts by providing infrastructures and facilities in appropriate locations according to a district design plan by reserving private land at no cost to the government,

Appreciates land values through public improvements and increased site utility,

Finances development by the sale of appreciated reserved land to new investors.

In addition, some of the advantages of land readjustment has been given by (Doebele, 1983) as follows;

- Land readjustment permits fragmented and scattered landholdings to be consolidated into a single unit for better planning, servicing, and subdivision,
- Land readjustment permits the public agency concerned to recover costs while private owners receive some of their land back, ready for building,
- A prerequisite and advantage is that it renews cadastral and land registration in those areas of a city under most pressure for development,

- Land readjustment permits an orderly and efficient method of obtaining sites for schools, parks, markets, and all other needed public buildings and facilities.

### 1.12 Shortcomings of Land Readjustment

While land readjustment remains a strong urban development and redevelopment tool, a number of shortcomings of the method has been identified by Nishiyama (1980), Miyazawa (1982), and Satoh (1986).

A significant criticism is that land readjustment has succeeded in providing physical facilities, but that it neglected social aspects of urban life and failed to improve the community environment as a whole. An equally significant criticism is that the major beneficiaries are only large landowners. At the same time, landowners have protested at reduction of their land area without compensation through the readjustment process.

However, (Doebele , 1983)discusses that the theory of land readjustment is simple but its application can become complex. In fact, three different issues are involved:

Equity going into project. Some owners will have flat, easy-to develop land that already has high value for farming. Others will have hilly, rocky, or marshy land costlier to develop. Equity would seem to indicate that the former owners should receive better treatment in the calculations than the latter.

Equity during the project. The actual construction of roads and other urban services can take years in a large project. Some land plots will be immediately impacted, particularly those falling in the beds of planned street, while other land will be much less affected. Equity indicates that some adjustment be made for those who have most difficulty and loss of income during the construction.

Equity after the project. The new plan for the area may designate some areas for commercial uses, some for industrial or other productive uses, and some for high-density residential development, some low-density residential use, and so forth. Each of these designations carries a different per square meter value. A lot near the center of a large project and designated commercial may have many times the value per square meter of a low-density residential lot on the periphery of the project. An equitable system would adjust for these differences so that an owner whose land happens to be designated commercial, for example, does not receive a windfall compared to another whose land the plan has put to a less valuable use.



## 2. Land Readjustment (LR) Law of Different Countries

Country	Legal Origin, Related Legislation and/or the Ultimately Enacted Law	(Practice Origin) Year of Legislation
India	Introduced by the "Bombay Town Planning Act," and promoted by the "Maharashtra Regional and Town Planning Act," and by the "Gujarat Town Planning and Urban Development Act."	1915, 1966, 1976
Japan	Introduced by the "Arable Land Readjustment Act," adapted in the former "City Planning Law," and promoted by the "Land Readjustment Law."	(1870), 1899, 1919, 1954
Nepal	Introduced by the "Town Development Act."	(1975), 1988
Bhutan	Introduced by the "Thromde Act" and by the "Land Act," and fully detailed in "Land Pooling Rules" of the Kingdom of Bhutan	(2000), 2007, 2009
Thailand	Introduced by the "Land Readjustment Act, B.E. 2547."	(1985), 2004
Turkey	First experiences based on the "Regulation of Roads and Buildings," and the "Law N° 1,663" of Ankara, but formally introduced through Article 18 of the enacted "Zoning Law."	(1864), 1930, 1985

(Source: [https://www.jica.go.jp/jica-ri/publication/...att/LAND\\_READJUSTMENT\\_web.pdf](https://www.jica.go.jp/jica-ri/publication/...att/LAND_READJUSTMENT_web.pdf))

### 2.1 Land Readjustment (LR) in India

Name of act: Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976

#### Description:

#### Power of appropriate authority to make agreement (article 88)

Appropriate authority shall be competent to make any agreement with any person in respect to any matter which is to be provided for in a town planning scheme.

#### Modify and disallow: (article 88)

State government shall modify or disallow the agreement for any logical effect.

#### Reconstitution of plots: article 45 (1)

In the draft scheme referred to in section 44, the size and shape of every plot shall be determined, so far as may be, to render it suitable for building purpose and where the building already build upon.

#### Reconstitution of plot boundary: article 45 (2)

A final plot by the reconstitution of an original plot by the alteration of its boundary, if necessary.

#### Ownership of plots: article 45 (2.e)

To transfer of a plot ownership from one person to another person this law is subject to action.

### **Withdrawal of scheme: article 66 (J)**

If at any time before the preliminary scheme is forwarded by the town planning Officer to the state government, a representation is made to the town planning officer by the appropriate authority and a majority of the owners in the area, that the scheme should be withdrawn.

### **Cost of scheme: article 77 (1)**

Twenty percent of the amount of the cost of infrastructure provided in the area adjacent to the area of the scheme as is necessary for the purpose of and incidental to the scheme.

### **Removal of unauthorized developments: article 37 (1)**

The appropriate authority may request the commissioner of police in the city and the district magistrate elsewhere, to have such structure or work summarily remove without any notice as directed in the order.

### **Penalty for unauthorized developments: article 35 (1)**

Any person who, whether at his own interest or at the instance of any other person commences, undertake to carry out development, in convection of any other modification made in such permission, shall, on convection be punished: with fine which may extend to five thousand rupees.

## **2.2 Land Readjustment (LR) in Nepal**

### **Name of act: Town development act, 2045 (1998)**

#### **Description:**

#### **Formulation and approval: (article 3.A)**

Local body may, with participation of concerned landowner or tenants, formulate local planning in such area where town planning has not yet been approved.

#### **Formation of town development committee: (article 4)**

The government of Nepal may form town development committee in any area, city area, town area, or regional development center as per necessity.

#### **Approve of plan and development: (article 12A)**

In case any institution intends to operate any development in the area where town planning has not come into force, it shall take approval from the committee.

#### **Finance and land ownership: (article 12.1)**

To formulate project relating to service and facilities in a part of town planning area with the participation of at least seventy five percent local land owners and tenants and to operate guided land development programme as per the said project in the investment of concerned body of the Government of Nepal, corporate body Municipality and local people.

#### **Restriction of project area: (article 9)**

Project related any act and activities which cause adverse effect on natural beauty, tourism side, and public health or which cause environmental pollution are prohibited.

### 2.3 Land Readjustment (LR) in Japan

Legal Content	Description
Urban planning tool (Objective of land readjustment)	Land readjustment means to alter the shape and conditions of plots and to install or improve public facilities in the city planning area in order to provide better public facilities and increase the usage of each plot (LRL article 2)
Relationship to local regulations	When the implementation agency is the private sector, the government examines if the proposed project area is suitable for urbanization, and is basically out of any urbanization control areas, in accordance with the city master plan (LRL articles 9, 21 and 51.9). When the implementation agency is the public sector, the project area shall be the area designated as a land readjustment project area according to the City Planning Law (LRL articles 3, 3.2 and 3.3; CPL article 7).
Implementation agencies (Both the public and private sectors)	Land readjustment implementation agencies can be divided in six categories: individuals; associations of landowners and leaseholders; land readjustment stock companies established by landowners; prefectural or municipal governments; the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism; and the Urban Renaissance Agency and Corporations for Housing and Urban Development (LRL articles 3 to 3.4)
Major related concepts (Repotting, the principle of correspondence and transfer of rights)	The land readjustment law does not clearly define repotting, but it is taken for granted that it means the change of location, format and area of several plots of land to achieve the results proposed by a land readjustment project. The principle of correspondence means that the repot shall correspond to the original plot in terms of location, area, soil, water supply, land use, environment and other conditions (LRL article 89). Transfer of ownership rights means that the lands repotted under the repotting plan shall be regarded as the original plots (LRL article 10.4)
Rights holders' participation (Consensus building and minimum adhesion percentage)	In cases that the land readjustment project is carried out by the private sector, it is necessary to obtain consent of at least two thirds of all of the landowners and leaseholders respectively and, in this case, the sum of the areas of plots of those who consent to the project shall amount at least two thirds of the sum of the total areas of plots in the land readjustment project (LRL articles 18 and 51.6).
Land contribution and cost recovery land	The area of a repot is smaller than the area of its original plot. This decreased area is called land contribution. Land contribution is used for additional surface of urban infrastructure and the reserve land. The land readjustment law does not clearly define land contribution but that this will happen is taken for granted since the purpose of land readjustment project is to install and improve public facilities (LRL article 2). Reserve land means a certain extent of land, which shall be left out of the repotting to appropriate ate profit from its sale to meet the land readjustment project expenses or for falling the purposes prescribed in the project rules (LRL article 96).

Development restrictions until project completion	During the period from the public announcement regarding the beginning of the project until the project's completion, any alteration of physical conditions land, construction, reconstruction, expansion of buildings and other structures – shall be restricted, unless subject to permission and prior approval from the government (LRL article 76).
Penal regulations for bribes, dishonesty and violations	Any member of the association or implementation agency that accepts, demands or promises a bribe related to the project, shall be sentenced to up to three years of penal servitude, and if a person who conducts anything dishonest or does not carry out his duties as required shall be sentenced to up to seven years in prison (LRL article 137). Any holder of rights who violates the requests made by the implementation agency or the project board, as well as members that fail to comply with their obligations shall be subject to criminal penalties and payment of fines (LRL articles 138 to 146).

\*\*\*City Planning Law-CPL

\*\*Land Readjustment Law-LRL

(Source: [https://www.jica.go.jp/jica-ri/publication/...att/LAND\\_READJUSTMENT\\_web.pdf](https://www.jica.go.jp/jica-ri/publication/...att/LAND_READJUSTMENT_web.pdf))

### 3. Land Related Law and Rules in Bangladesh

#### 3.1 Acquisition and Requisition of Immovable Property Ordinance, 1982

##### Award of compensation by Deputy Commissioner:

7. (1) On the date so fixed, or on any other date to which the enquiry has been adjourned, the Deputy Commissioner shall proceed to enquire into the statement, if any, which any person has made pursuant to a notice given under section 6 and into the value of the property at the date of the publication of the notice under section 3, and into the respective interests of the persons claiming the compensation and shall make an award of -(a) the compensation which, in his opinion, shall be allowed for the property; and (b) the apportionment of the said compensation among all the persons known or believed to be interested in the property, of whom, or of whose claims, he has information. (2) The award made by the Deputy Commissioner shall, except as hereinafter provided, be final. [(3) The Deputy Commissioner shall, within seven days from the date of making award of compensation,-

(a) give notice of his award to the person interested;

(b) send the estimate of the award of compensation to the requiring person. (4) The requiring person shall deposit the estimated amount of the award of compensation with the Deputy Commissioner in the prescribed manner within sixty days from the date of receipt of the estimate.]

#### 3.2 Land Development Tax Ordinance, 1976

There shall be levied and collected every year commencing on the first day of Baishak.

### **3.3 Article-42 of Land Management Manual, 1990**

Khas Land of government includes all types of land which are under the control of Ministry of Land and excludes all types of land which are under the ownership of persons, organizations and other departments of government.

### **3.4 Private Residential Land Development Rule (PRLDR), 2004**

Private Residential Land Development Rule (PRLDR) of 2004 came into effect with a gazette notification issued on March 1, 2004. This is a legal instrument for controlling land development in private sector housing in Bangladesh. It provides procedures and guidelines for land development protecting the environment. Private Residential Land Development Rule 2004 is applicable for those areas which are included in Master plan according to The Town improvement Act, 1953 and The Building Construction Act, 1952. Chapter 1 of this rule enunciate some definition of relative terms. Chapter 2 enunciates initiator related registration process and registration of the Maker of Lay-out-plan. Chapter 3 mentions the General criteria of Private Residential Project Approval. Chapter 4 describes The Advisory process regarding private residential project and Chapter 5 describes The Approval process of private residential project. Chapter 6 mentions other related miscellaneous topic.

The Private Residential Land Development Rule 2004 provides percentages of land that must be kept for community facilities, amount of land to be sold out, school sites, road hierarchy and importantly planning standards, for example, allocation of land per 1000 population. In Schedule 3 of the Private Residential Land Development Rule 2004, Space Standards for Urban Community Facilities in acres by Population size are enunciating for the initiator of private land development project. A private residential land development project is suitable for living if the given space standards are followed. As per sub section 3 of section 9 of chapter 3 of the PRLDR 2004, Water bodies and flows within the project area should not be hampered and its area cannot be reduced. Thus, existing section is safeguard for preserving the natural water body and does not hamper the flood flow zone. Section 7 of chapter 3 describes the land ownership and rehabilitation of affected people due to engaged project. This section ensures the original inhabitant about the ownership on their land which is controversial issue since the beginning of the private land development Project.

Private residential land development rules 2004 provides a complete legal support for land development in private sector housing which permits 350 persons per acre though this standard is quite high compared with other megacities of the world. As per sub section 2 of section 11 of the PRLDR only provides that violation of the rule will be an offence and the authority shall take legal action. However, it prescribes no procedure for institution of legal proceedings, which need to be addressed. Any legal measure are not prescribed in the PRLDR 2004 which can controlled the indiscriminate land filling in the flood flow zones and low-lying areas of the city by private sectors. There is no provision of periodical revision of any project in PRLDR 2004. In Private residential land development rules there is limited provision of public participation. Therefore private developers are not willing to fulfill all requirement and standards in a land development project.

Private Residential Land Development Rule 2004 can be provided an effective opportunity to regulate the unplanned development. With effective policies, regulations and active participation of local people within a responsive administrative system unplanned land development can be controlled. It is expected that the development rules and restriction should not only be in the written document, but also come into enforcement and practice

(Source: [urpbd.blogspot.com/2015/02/review-on-private-residential-land.htm](http://urpbd.blogspot.com/2015/02/review-on-private-residential-land.htm))

#### 4. National Land Readjustment Policy (Draft), 2018

##### জাতীয় ল্যান্ড রিএডজাস্টমেন্ট নীতিমালা-২০১৮ (খসড়া)

বাংলাদেশ হলো কৃষি প্রধান দেশ। বাংলাদেশের মতো কৃষি নির্ভর দেশের মূল সমস্যা হলো সম্পদের উপর জনসংখ্যার ক্রমবর্ধমান চাপ। জনসংখ্যার এই চাপের ফলে কৃষি নির্ভর সমাজ ব্যবস্থা দ্রুত অকৃষি কর্মকাণ্ডের দিকে এগোতে শুরু করেছে।

প্রতি বছর অসংখ্য মানুষ নগরগুলোতে জীবিকার প্রয়োজনে প্রবেশ করছে। ফলে শহরে বসবাসকারী মানুষের রকমারি প্রয়োজন যেমন: পানি, বিদ্যুৎ, জ্বালানী সরবরাহসহ পয়ঃনিষ্কাশন ব্যবস্থা, ময়লা-আবর্জনা পরিষ্কার করা সহ মৌলিক সেবা-সুবিধা প্রদানে কৃ তপক্ষ এখনই হিমশিম খাচ্ছে। ফলে নতুন করে ভূমি অধিগ্রহণ করা সম্ভব হয়ে উঠছে না।

অপরদিকে বাংলাদেশের আর্থ-সামাজিক উন্নয়ন দ্রুত ঘটছে, ভূমির মূল্য ও প্রাপ্তি কষ্টকর হচ্ছে। সাম্প্রতিক সময়ে বাংলাদেশ এল ডি সি থেকে উন্নয়নশীল দেশের কাতারে উন্নীত হয়। সরকারের নানামুখী কর্মকাণ্ড দেশকে দ্রুত মধ্যম আয়ের দেশের দিকে এগিয়ে নিয়ে যাচ্ছে। ভূমির সুষ্ঠু ব্যবহারের ক্ষেত্রে ল্যান্ড রিএডজাস্টমেন্ট প্রক্রিয়া আমাদের প্রতিবেশী দেশ ভারত ও ভুটানে উলেখ যোগ্য ভূমিকা পালন করেছে। ভূমির সুষ্ঠু ব্যবহারের ক্ষেত্রে উন্নত দেশসমূহ যেমন জাপান, জার্মানিতে ল্যান্ড রিএডজাস্টমেন্ট প্রক্রিয়ায় উলেখ যোগ্য ভূমিকা পালন করেছে। এমতাবস্থায় যদি বাংলাদেশে এখনই ল্যান্ড রিএডজাস্টমেন্ট নীতিমালা না করা হয় তাহলে ভবিষ্যৎ উন্নয়ন কার্যক্রম বাধাগ্রস্ত হয়ে পড়বে।

##### (১) নীতিমালার উদ্দেশ্য:

ভূমি মালিকগণের সাথে সরকারের যৌথ উদ্যোগে আবাসিক এলাকায় পরিকল্পিত উন্নয়ন ঘটানো, পাশাপাশি বিভিন্ন নাগরিক সেবা সমূহ সরবরাহের মাধ্যমে ভূমির মূল্য বৃদ্ধি করা এবং ভূমি মালিকগণের ভূমির মালিকানা নিশ্চিত করা। ভূমি সম্পদের সর্বোচ্চ ব্যবহার ও জনগণকে সম্পৃক্ত করে একটি সমন্বিত ব্যবস্থাপনা গড়ে তোলা।

##### (২) নীতিমালার সুবিধা:

###### (২.১) সরকারের জন্য এলআর সুবিধা:

অপরিকল্পিত ও অনুল্লত এলাকায় সরকারের পক্ষ থেকে বহুমুখী নাগরিক সুবিধাদি প্রদানের মাধ্যমে পরিকল্পিত আর্থ সামাজিক উন্নয়ন করা।

###### (২.২) ভূমি মালিকের জন্য এল আর সুবিধাসমূহ:

- (ক) ল্যান্ড রি এডজাস্টমেন্ট এর মাধ্যমে ভূমি মালিকদের ভূমির মূল্য বৃদ্ধি পায়।
- (খ) খণ্ডিত ভূমি একীভূতকরণের মাধ্যমে ভূমির বহুমুখী ব্যবহার নিশ্চিত হয়।
- (গ) এল আর এর মাধ্যমে ব্যক্তি মালিকানাধীন পটগুলোতে আরও অধিক পরিমাণে সেবাসমূহ সরবরাহ করা যায়।
- (ঘ) জমির মালিকগণ কোন প্রকার বিনিয়োগ ছাড়াই ভূমির মূল্য বৃদ্ধি করতে পারেন।

### (৩) ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট কমিটি:

ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট নীতিমালার সুষ্ঠু বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে সংশ্লিষ্ট জেলার জেলা প্রশাসকের নেতৃত্বে একটি ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট কমিটি গঠন করা হবে।

সংশ্লিষ্ট জেলার জেলা প্রশাসক

সভাপতি

সংশ্লিষ্ট সিটি কর্পোরেশন/পৌরসভার মেয়র/ইউনিয়ন পরিষদের চেয়ারম্যান

সদস্য

সংশ্লিষ্ট এলাকার ওয়ার্ড কাউন্সিলর/মেম্বার

সদস্য

সংশ্লিষ্ট এলাকার সুশীল সমাজের প্রতিনিধি (১ জন)

সদস্য

উপজেলা নির্বাহী কর্মকর্তা

সদস্য-সচিব

(৪) কমিটি প্রয়োজনবোধে যে কোন ব্যক্তিকে সদস্য হিসেবে কো-অপ্ট করতে এবং সভায় আমন্ত্রণ জানাতে পারে।

### (৫) ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রক্রিয়া

(৫.১) প্রকল্প এলাকা নির্ধারণ: কর্তৃপক্ষ ও জনসাধারণের ঐক্যমতের ভিত্তিতে নির্ধারিত যে কোন এলাকায় ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্প গ্রহণ করা।

(৫.২) প্রকল্পের পক্ষ: প্রকল্পের দুইটি পক্ষ হবে। প্রকল্পের ভূমি মালিকগণ একটি পক্ষ এবং সরকার অন্য পক্ষ হিসেবে কাজ করবে।

(৫.৩) ভূমির মালিকানা নির্ধারণ: সরকারের বিদ্যমান বিধি বিধান অনুযায়ী সরকার ও ভূমি মালিকগণের মধ্যে চুক্তি সম্পাদিত হবে। তবে ভূমি মালিকগণের নিজ নিজ ভূমির মালিকানা সুনিশ্চিত করতে হবে। প্রকল্পের মধ্য থেকে প্রকল্প সংশ্লিষ্ট সকল ব্যয় নির্বাহ করা হবে।

(৫.৪) প্রকল্প সংশ্লিষ্ট ব্যয় নির্বাহ: প্রকল্পের মোট জমির সর্বচ্চ ২০% জমি প্রকল্প সংশ্লিষ্ট ব্যয় নির্বাহের জন্য নির্ধারিত থাকবে।

### ৬. প্রকল্প এলাকার আয়তন, সীমানা ও জনসংখ্যা নির্ধারণ

#### ৬.১ প্রকল্প এলাকার আয়তন

(ক) ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্প গ্রহণের ক্ষেত্রে জমির মালিকগণ ও কর্তৃপক্ষের মধ্যে আলোচনা সাপেক্ষে জমির পরিমাণ নির্ধারণ করা হবে।

#### ৬.২ সীমানা নির্ধারণ

প্রকল্পের সীমানা নির্ধারণের ক্ষেত্রে কম বসতির জায়গাকে প্রাধান্য দিতে হবে। পাশাপাশি যে সকল এলাকায় পাকা অবকাঠামো গড়ে ওঠে এমন জায়গাকে নির্ধারণ করতে হবে। ভূমি মালিকগণের সীমানা নির্ধারণের ক্ষেত্রে নিম্নোক্ত বিষয়সমূহ নিশ্চিত করতে হবে:

(ক) প্রত্যেক ভূমির মালিককে তার স্বস্থানে রাখার বিষয়টি গুরুত্বের সাথে বিবেচনা করতে হবে।

(খ) সীমানা নির্ধারণ বা উন্নয়নের ক্ষেত্রে কোন অবকাঠামো ভাঙ্গা হলে তার ক্ষতিপূরণ সুনিশ্চিত করতে হবে।

(গ) ভূমি উন্নয়নে বর্তমান অবস্থাকে যথাযথ প্রাধান্য দিতে হবে।

(ঘ) ভূমির ছোট অংশগুলো বা ছোট আকারের জমিকে একটি বড় পটে রূপান্তর করতে হবে এবং ভূমি মালিকগণকে অর্থনৈতিক সুবিধা প্রদানসহ তাদের প্রাপ্ত ভূমি ফেরত দেওয়া হবে।

#### ৬.৩ জনসংখ্যা নির্ধারণ

(ক) ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্পের প্রতি একরে সর্বোচ্চ জনসংখ্যার ঘনত্ব (Gross Densitz) হবে ১৫০ জন।

### (৭) ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যান প্রণয়ন সংক্রান্ত শর্ত

(৭.১) লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নের ক্ষেত্রে প্রকল্প এলাকার আশ-পাশের পরিবেশ, সৌন্দর্য্য, যাতায়াত ব্যবস্থা, জলাবদ্ধতা, পানি ও পয়ঃনিষ্কাশন, ড্রেনেজ এবং সংশ্লিষ্ট অন্যান্য বিষয়সমূহ অত্যন্ত গুরুত্ব সহকারে বিবেচনা করা হবে।

(৭.২) প্রকল্প এলাকার নির্ধারিত পরিমাণ জমি নাগরিক সুবিধাদি এবং বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিসের জন্য সংরক্ষিত থাকিবে এবং ইহাতে সড়ক নেটওয়ার্ক (প্রধান ও মাধ্যমিক সড়ক বাদে), শিক্ষা প্রতিষ্ঠান, কাঁচা বাজার ও মার্কেট স্থাপন, স্বাস্থ্য ব্যবস্থা, ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান, কমিউনিটি সেন্টার, কবরস্থান, পার্ক, খেলার মাঠ এবং বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিস ও বিভিন্ন নাগরিক সুযোগ-সুবিধা এবং ইউটিলিটি সার্ভিসের ব্যবস্থা করতে হবে।

(৭.৩) লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নে আবশ্যিক ক্ষেত্রে মহাপরিকল্পনার দিক নির্দেশনা, পরিকল্পনা বিধি (Planning Rules) এবং অন্যান্য প্রযোজ্য বিধি-বিধান ও নিয়মাবলী অনুসরণ করতে হবে।

(৭.৪) প্রকল্প এলাকার প্রতিটি (Block/ Sector/ Zone/ Neighborhood) এর Detailed Lay out Plan প্রণয়ন করিতে হইবে এবং এই ক্ষেত্রে নিম্নবর্ণিত শর্তাবলী অবশ্যই পালন করতে হবে, যথা:

(ক) সড়ক যোগাযোগ ব্যবস্থার বিন্যাস, প্রকল্প এলাকার আয়তন, জনসংখ্যা বিবেচনায় ন্যূনতম দুটি গাড়ি চলাচলের ব্যবস্থা থাকতে হবে।

**(৭.৫) প্রকল্পে নিম্নবর্ণিত নাগরিক সুযোগ-সুবিধাদি (Common Facilities) থাকিতে হইবে, যথাঃ-**

(ক) প্রকল্প এলাকায় নিরূপিত জনসংখ্যার ভিত্তিতে কাঁচা বাজার, মার্কেট, কমিউনিটি সেন্টার, ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান, কবরস্থান ইত্যাদির জন্য প্রয়োজনীয় জায়গা সংরক্ষণ ও নির্মাণ করতে হবে এবং ইহা স্থানীয় সরকার বা ক্ষেত্রমত কর্তৃপক্ষের নিকট হস্তান্তর করা হবে।

(খ) প্রকল্প এলাকায় নিরূপিত জনসংখ্যা (Population Size & Household) এর ভিত্তিতে স্বাস্থ্য কেন্দ্র, ক্লিনিক, হাসপাতাল ইত্যাদির জন্য প্রয়োজনীয় জায়গা সংরক্ষণ করে উক্ত জায়গা স্বাস্থ্য মন্ত্রণালয়ের নিকট হস্তান্তরের ব্যবস্থা গ্রহণ করা হবে। কর্তৃপক্ষের অনুমোদনক্রমে উক্তরূপ সংরক্ষিত জায়গা আধুনিক স্বাস্থ্য কেন্দ্র বা হাসপাতাল স্থাপনে আগ্রহী ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের নিকট বিক্রয় করা হবে।;

(গ) আবাসিক প্রকল্প এলাকায় স্বাস্থ্যসম্মত পরিবেশ সৃষ্টি এবং চিত্ত-বিনোদনের জন্য জনসংখ্যার ভিত্তিতে প্রয়োজনীয় সংখ্যক মাঠ, পার্ক উন্মুক্ত অঞ্চল ও সবুজ চত্বরের জায়গা সংরক্ষণ করা হবে।

(ঘ) প্রকল্প এলাকায় বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিসে যথাঃ পানি সরবরাহ, পয়ঃনিষ্কাশন, আবর্জনা অপসারণ, বিদ্যুৎ, গ্যাস, টেলিফোন, পুলিশ ফাঁড়ি/ স্টেশন, ফায়ার সার্ভিস, পোস্ট অফিস ইত্যাদি স্থাপনের জন্য প্রয়োজনীয় জায়গা সংরক্ষণ করা হবে।

(৭.৬) প্রকল্প এলাকার আবাসিক প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যান অনুসারে নিম্নবর্ণিত শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের সুযোগ-সুবিধাদি থাকতে হবে, যথাঃ-

(ক) প্রকল্প এলাকা যত ক্ষুদ্রই হউক না কেন ইহাতে ন্যূনতম একটি নার্সারী স্কুলের (খেলার মাঠসহকারে) ব্যবস্থা রাখতে হবে;

(খ) প্রকল্প এলাকায় নিরূপিত জনসংখ্যার ভিত্তিতে প্রয়োজনীয় প্রাইমারী স্কুলের সংখ্যা নির্ধারণ এবং স্থাপনের ব্যবস্থা রাখতে হবে এবং প্রতিটি প্রাইমারী স্কুলের ছাত্র সংখ্যার বিবেচনায় খেলার মাঠের সংস্থান রাখতে হবে;

(গ) প্রকল্প এলাকায় নিরূপিত জনসংখ্যার ভিত্তিতে উপযুক্ত খেলার মাঠসহকারে প্রয়োজনীয় কলেজ এবং উচ্চতর শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের সংখ্যা নির্ধারণ এবং স্থাপনের ব্যবস্থা রাখতে হবে, তবে প্রকল্প এলাকার বাহিরের জনসাধারণের জন্য কলেজ বা উচ্চতর শিক্ষা প্রতিষ্ঠান স্থাপন করিয়া কোন অবস্থায় প্রকল্পের জনসাধারণের জীবনযাত্রা ও পরিবেশের ক্ষতিসাধন করা যাবে না;

**(৮) প্রকল্পের ক্ষতিপূরণ ও পুনর্বাসন**

(৮.১) প্রকল্পের ক্ষতিপূরণের যাবতীয় ব্যয়, প্রকল্প সংশ্লিষ্ট ব্যয় হিসেবে বিবেচিত হবে। ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্পের প্রাপ্তির যোগ্যতা বা ক্ষেত্রসমূহ

(ক) সাধারণত ইমারত কিংবা একতলা ছাঁদ বিশিষ্ট ইমারত ভাঙ্গা থেকে বিরত থাকতে হবে।

(খ) কাঁচা বাড়ি-ঘর যেমন: টিনের বা কাঠের বা মাটির বা বাঁশের কিংবা অন্য কোন উপায়ে তৈরি বাড়িসমূহ ভাঙ্গার ক্ষেত্রে ক্ষতিপূরণ দেওয়া হবে।

(গ) প্রকল্পের ইউটিলিটি সুবিধাসমূহ প্রদানের ক্ষেত্রে কোন ভূমি অধিগ্রহণ করা হইলে, অধিগ্রহণকৃত জমি বা বসতবাড়ির মালিককে The Acquisition and Requisition of Immovable Property Ordinance, 1982 (Ordinance No. 11 of 1982) এর বিধানমতে ব্যবস্থা গ্রহণ করা হবে।



## (৯) সুপারিশ

ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট সংক্রান্ত যাবতীয় বিষয়গুলো সমন্বিত ও সঠিকভাবে পরিচালনার জন্য “ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট আইন, ২০১৮” প্রণয়ন করার সুপারিশ করা হইল।

## 5. Land Readjustment Act. (Draft), 2018

### ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট আইন, ২০১৮ (খসড়া)

বাংলাদেশে উন্নয়ন পরিকল্পনা বাস্তবায়নের ক্ষেত্রে অন্যতম বড় সমস্যা ভূমি প্রাপ্তি। অপরদিকে ক্রমবর্ধমান আবাসন সমস্যা সমাধানের লক্ষ্যে পরিকল্পিত আবাসিক এলাকার জন্য ভূমি প্রাপ্তি একটি বড় সমস্যা। এই সমস্যা সমাধানের জন্য সরকারের সাথে ভূমি মালিকগণের যৌথ উদ্যোগে ভূমি প্রাপ্তি ও উন্নয়ন ঘটানো, পাশাপাশি বিভিন্ন নাগরিক সেবা সমূহ সরবরাহের মাধ্যমে ভূমির মূল্য বৃদ্ধি করা। ভূমি মালিকগণের ভূমির মালিকানা নিশ্চিত করার পাশাপাশি টেকসই উন্নয়নের উদ্দেশ্যে প্রণীত আইন।

যেহেতু ভূমি মালিকগণকে সম্পৃক্ত করে একটি আবাসিক প্রকল্প বাস্তবায়নের জন্য ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট ও উহার ব্যবস্থাপনাসহ অন্যান্য আনুষঙ্গিক বিষয়ে বিধান প্রণয়ন করা সমীচীন ও প্রয়োজনীয়;

সেহেতু এতদ্বারা নিম্নরূপ আইন করা হইল:

### ১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম, প্রবর্তন, ব্যাপ্তি, উদ্দেশ্য।

- (১) এই আইন ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট আইন, ২০১৮ নামে অভিহিত হইবে।
- (২) সরকার, সরকারী গেজেট প্রজ্ঞাপন দ্বারা, যে তারিখ নির্ধারণ করিবে সেই তারিখে এই আইন কার্যকর হইবে।
- (৩) এই আইন The Town Improvement Act, 1953 (E.B. Act. XIII of 1953) এবং The Building Construction Act, 1952 (E.B. Act II of 1952) এর অধীন প্রণীত মহাপরিকল্পনাভুক্ত এলাকায়, বিভাগীয় ও জেলা শহরের পৌরসভাসহ দেশের সকল পৌরসভায় অথবা উপজেলাসমূহে ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্পের জন্য প্রযোজ্য হইবে।
- (৪) সরকার এবং ভূমি মালিকগণের যৌথ উদ্যোগে আবাসিক এলাকার ভূমির সর্বোচ্চ ব্যবহারের মাধ্যমে পরিকল্পিত উন্নয়ন ঘটানো, পাশাপাশি বিভিন্ন নাগরিক সেবা সমূহ সরবরাহের মাধ্যমে ভূমির মূল্য বৃদ্ধি এবং ভূমি মালিকগণের ভূমির মালিকানা নিশ্চিত করার মাধ্যমে একটি সমন্বিত ও টেকসই আবাসন ব্যবস্থাপনা গড়ে তোলা।

### ২। সংজ্ঞা।-

বিষয় বা প্রসঙ্গের পরিপন্থী কোন কিছু না থাকিলে, এই আইনে -

- (১) “ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট” অর্থ অপরিকল্পিত, ছোট আকারের ভূমিগুলোকে পরিকল্পিত উন্নয়নের মাধ্যমে ভূমির মূল্য বৃদ্ধি ও ভূমির পূণ:সীমানা নির্ধারণ;
- (২) “কর্তৃপক্ষ” অর্থ রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, কক্সবাজার উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এবং আপাতত: বলবৎ অন্য কোন আইনের অধীনে প্রতিষ্ঠিত কোন সিটি কর্পোরেশন, বিভাগীয় ও জেলা শহর, উপজেলা এবং সকল পৌরসভা সমূহ;

### (৩) “সরকার” অর্থ এই আইনের প্রশাসনিক মন্ত্রণালয়;

- (৪) “পক্ষ” অর্থ ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্প সংক্রান্ত কোন উদ্দেশ্য সাধনের জন্য কোন জমির মালিকগণ/মালিকগণের সমিতি, সরকারের কোন সংস্থা এবং কর্তৃপক্ষ।
- (৫) “লে-আউট প্যান” অর্থ বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ এর ২(ঢ) তে সংজ্ঞায়িত লে-আউট প্যান;
- (৬) “মহাপরিকল্পনা” অর্থ The Town Improvement Act, 1953 (E.B. Act XIII of 1953) এর অধীনে প্রণীত মহাপরিকল্পনা।
- (৭) ইমারত অর্থ পাকা বা সেমিপাকা ইমারত।

(৮) ভূমির অর্থ State Acquisition and Tenancy Act, 1950 (E.B. Act No. XXVIII of 1952) এর Section 2 (১৬) এ সংজ্ঞায়িত ভূমি

### ৩। আইনের প্রাধান্য।-

আপাতত: বলবৎ অন্য কোন আইনে ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট সম্পর্কে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, এই আইন ও তদধীনে প্রণীত বিধির বিধানাবলী কার্যকর হইবে।

### ৪। ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্পের প্রচার।-

কোন নির্দিষ্ট এলাকার ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্প চূড়ান্ত হইলে চুক্তির কপি, চুক্তি উন্নয়নের তারিখ হতে অনূন্য একমাসের মধ্যে সংশ্লিষ্ট সিটি কর্পোরেশন/পৌরসভা/ইউনিয়ন পরিষদ/ওয়ার্ড কাউন্সিল এর নোটিশ বোর্ডে এমনভাবে ঝুলাইতে হইবে যাহাতে তা যথাসম্ভব সংশ্লিষ্ট এলাকার জনসাধারণের দৃষ্টি আকর্ষণ করে।

### ৫। প্রকল্পের এলাকা নির্ধারণ, প্রকল্প গ্রহণ, প্রকল্প বাতিল, চুক্তি, ইত্যাদি।-

(১) প্রকল্পের এলাকা নির্ধারণের ক্ষেত্রে কম বসতির জায়গাকে প্রাধান্য দিতে হইবে। পাশাপাশি যে সকল এলাকায় বেশী সংখ্যক পাকা অবকাঠামো গড়ে ওঠেনি এমন জায়গাকে নির্ধারণ করিতে হইবে। কোন অবস্থাতেই কৃষি জমি বা ফসলী জমিতে প্রকল্প এলাকা নির্ধারণ করা যাইবে না। কোন অবস্থাতেই The Town Improvement Act, 1953 (E.B. Act. XIII of 1953) এবং The Building Construction Act, 1952 (E.B. Act II of 1952) এর অধীন প্রণীত মহাপরিকল্পনাভুক্ত এলাকার নির্ধারিত ভূমিরূপ পরিবর্তন করা যাইবে না, যদি কোন খাল, বিল, নদী, নালা বা জলাধার এর পানি প্রকল্প এলাকার উপর দিয়ে প্রবাহিত হয়ে ক্ষেত্রমত কোন খাল, বিল, নর্দমা, নদী নালা বা জলাধার এলাকায় বহির্গমন করে থাকিলে বা প্রকল্প এলাকার কোন ভূমি সি.এস.এস, এ এবং আর, এস নকশায় খাল, বিল, নর্দমা, নদী, নালা বা জলাধার হিসাবে দেখানো আছে সেইরূপ কোন ভূমি অন্তর্ভুক্ত করা যাইবে না এবং এর কোন ব্যত্যয় ঘটিলে অথবা অনুমোদিত লে-আউট প্যানে প্রদর্শিত কোন খাল, বিল, নর্দমা, নদী, নালা বা জলাধার ইত্যাদির স্থান সংকুচিত করে পট সৃষ্টি ও বরাদ্দ প্রদান করা যাইবে না।

(২) ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্প গ্রহণের জন্য নির্ধারিত ভূমি মালিকগণের মধ্যে ৮০% ভূমির মালিকগণের সম্মতিতে এই প্রকল্প গ্রহণ করা যাইবে অন্যথায় প্রকল্প গ্রহণ করা যাইবে না।

(৩) ভূমির মালিকগণ/মালিকগণের পক্ষে গঠিত সমিতি ধারা মোতাবেক সরকার কর্তৃক নির্ধারিত সংস্থার সহিত চুক্তি সম্পাদন করিবেন।

(৪) উপ-ধারা (৩) এ উলিখিত চুক্তি অনুসারে সরকার ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট এর জন্য নূন্যতম তিন বছর সময় পাইবেন।

(৫) উপ-ধারা (৩) এ উলিখিত চুক্তি অনুযায়ী ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট কর্ম সম্পাদনের পর পুনরায় মালিকগণকে ভূমির মালিকানা ভূমির পূণঃবিন্যাস অনুযায়ী হস্তান্তর করিতে হইবে।

### ৬। খরচাদি ইত্যাদি।-

(১) প্রকল্পের সর্বোচ্চ ২০% ভূমি প্রকল্পের যাবতীয় ব্যয় নির্বাহের জন্য নির্ধারিত থাকিবে।

(২) প্রকল্প বাস্তবায়নের ক্ষেত্রে কোন পাঁকা/সেমিপাঁকা ইমারত ক্ষতিগ্রস্ত হলে তা প্রকল্প ব্যয় থেকে নির্বাহ করা হইবে।

### ৭। ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট এর সুবিধাদি।-

(১) প্রকল্প এলাকায় সড়ক নেটওয়ার্ক (প্রধান ও মাধ্যমিক সড়ক বাদে), শিক্ষা প্রতিষ্ঠান, কাঁচা বাজার ও মার্কেট স্থাপন, স্বাস্থ্য ব্যবস্থা, ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান, কমিউনিটি সেন্টার, কবরস্থান, পার্ক, খেলার মাঠ এবং বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিস ও বিভিন্ন নাগরিক সুযোগ-সুবিধা এবং ইউটিলিটি সার্ভিসের ব্যবস্থা থাকিতে হইবে।

(২) সড়ক যোগাযোগ ব্যবস্থার বিন্যাস, প্রকল্প এলাকার আয়তন, জনসংখ্যা বিবেচনায় প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে প্রকল্পের প্রধান সড়ক (Main/Primary Road), মাধ্যমিক সড়ক (Secondary Road) এবং অভ্যন্তরীণ বা সংযোগ সড়কের (Internal/Access) ব্যবস্থা রাখা হইবে।

(৩) ভূমির মালিকগণকে ভূমি হস্তান্তরের পূর্বেই উহাতে সকল প্রকার ইউটিলিটি সার্ভিস যেমন পানি, বিদ্যুৎ, গ্যাস ও পয়ঃনিষ্কাশন, বর্জ্য ব্যবস্থাপনা, অগ্নি নির্বাপন ইত্যাদির (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) ব্যবস্থা করা হইবে।

(৪) প্রকল্পের অনুমোদিত নকশার ব্যত্যয় করিয়া কোন সুযোগ-সুবিধা ত্রাস বা পরিবর্তন করা যাইবে না।

#### ৮। নকশা ইত্যাদি।-

প্রকল্প নির্ধারিত হবার পর কর্তৃপক্ষ প্রকল্পের জন্য যাবতীয় নকশা প্রণয়ন করিবে।

#### ৯। ভূমি প্রদানে অসম্মতি, ক্ষতিপূরণ, মূল্য পরিশোধ ইত্যাদি।-

(১) প্রকল্প এলাকার কোন ভূমি মালিক যদি তাহার ভূমি প্রদানে অস্বীকৃতি জানায় সে ক্ষেত্রে তাহার সাথে কর্তৃপক্ষের বা প্রয়োজন মতে বাকি ভূমির মালিকগণের আলোচনা সাপেক্ষে সিদ্ধান্ত গ্রহণ করিতে হইবে।

(২) ল্যান্ড রিএ্যাডজাস্টমেন্ট প্রকল্প বাস্তবায়নের ক্ষেত্রে কোন ভূমির মালিকের ইমারত ক্ষতিগ্রস্ত হইলে সর্বোচ্চ ছয় কিস্তিতে কর্তৃপক্ষ ক্ষতিপূরণের মূল্য প্রদান করিবে।

(৩) উপধারা (২) এ বর্ণিত ক্ষতিপূরণের মূল্য তফসিলি ব্যাংকের মাধ্যমে পরিশোধ করা হইবে।

(৪) উপধারা (২) এর বর্ণিত ক্ষতিপূরণের ব্যয় প্রকল্প সংশ্লিষ্ট ব্যয় হিসেবে বিবেচিত হইবে।

#### ১০। ভূমি হস্তান্তরের ব্যর্থতা, ইত্যাদি।-

(১) ধারা ৫ এর উপধারা (৩) অনুযায়ী চুক্তি সম্পাদনের পর ভূমির মালিক ভূমি হস্তান্তরের জন্য বাধ্য থাকিবেন।

(২) প্রকল্প নির্ধারিত হলে ভূমি হস্তান্তরের অস্বীকারকারী ভূমি মালিকের বিরুদ্ধে এই আইনের আওতায় কর্তৃপক্ষ আইনি ব্যবস্থা গ্রহণ করতে পারিবেন।

#### ১১। শাস্তি, ইত্যাদি।-

কোন ব্যক্তি এই আইনের কোন বিধান লঙ্ঘন করিলে তিনি অনধিক ০২ বৎসর কারাদণ্ড বা অনধিক ৫০ (পঞ্চাশ) হাজার টাকা অর্থদণ্ডে অথবা উভয় দণ্ডে দণ্ডিত হইবে।

#### ১২। অর্থ দণ্ড আরোপের ক্ষেত্রে কতিপয় ম্যাজিস্ট্রেটের বিশেষ ক্ষমতা।

অন্য কোন আইনে ভিন্নতর যা কিছুই থাকুক না কেন, কোন ব্যক্তির উপর ধারা ১১ এর অধীনে অর্থদণ্ড আরোপের ক্ষেত্রে একজন প্রথম শ্রেণীর ম্যাজিস্ট্রেট বা মেট্রোপলিটান এলাকায় মেট্রোপলিটান ম্যাজিস্ট্রেট উক্ত ধারায় উল্লিখিত অর্থদণ্ড আরোপ করিতে পারিবেন।

#### ১৩। সরল বিশ্বাসে কৃত কাজকর্ম রক্ষণ, ইত্যাদি।-

এই আইন বা বিধির অধীন সরল বিশ্বাসে কৃত কোন কাজের ফলে কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান ক্ষতিগ্রস্ত হইলে বা ক্ষতিগ্রস্ত হইবার সম্ভাবনা থাকিলে তজ্জন্য কর্তৃপক্ষের বা, ক্ষেত্রমত, চেয়ারম্যান বা প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা বা কর্তৃপক্ষের অন্য কোন কর্মকর্তা বা অপর কর্মচারী বা কোন ব্যক্তির বিরুদ্ধে কোন আইনগত কার্যক্রম গ্রহণ করা যাইবে না।

#### ১৪। অপরাধ বিচারার্থে গ্রহণ ইত্যাদি।-

(১) কর্তৃপক্ষের চেয়ারম্যান বা প্রধান, যে নামেই অভিহিত হউক না কেন, বা তাহার নিকট হতে ক্ষমতাপ্রাপ্ত কোন ব্যক্তির লিখিত অভিযোগ ছাড়া কোন আদালত এই আইনের অধীন কোন অপরাধ বিচারের জন্য গ্রহণ করিবে না।

(২) অন্য কোন আইনে যা কিছুই থাকুক না কেন, এই আইনের অধীন দণ্ডনীয় অপরাধ আমলযোগ্য বা ধর্তব্য (Cognizable) অপরাধ হইবে।

#### ১৫। বিধি প্রণয়নের ক্ষমতা।-

সরকার, সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা, এই আইনের উদ্দেশ্য পূরণকল্পে বিধি প্রণয়ন করিতে পারিবেন।

## References

- Archer, R. W. (1992). Introducing the urban land pooling/readjustment technique into Thailand to improve urban development and land supply. *Public Administration and Development*, 12(2), 155-174.
- Broekhof, S. H. (2017, 07 31). Urban land readjustment: Necessary for effective urban renewal? Analysing the Dutch quest for new legislatio. *Land Use Policy*.
- Chhetri, R. B. (1998). Land Policy Instruments in Nepal. *Journal of the Institute of Engineering*, 10(1), 69-79.
- Chou, T., & Shen, S. (1982). Urban Land Readjustment in Kaohsiung, In Doebele, W.A (ed.), *Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization*. Massachusetts: Lexington Books.
- Davis, H. C. (1976). Issues in municipal public land banking. *Annals of*, 10(3), 55-66.
- Doebele, W. A. (1983). *Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization*. Lexington Books.
- Dunkerley, H. B. (1983). Urban land policy : issues and opportunities. World Bank.
- Gielen, D. M. (2016). Proposal of Land Readjustment for the Netherlands: An analysis of its effectiveness from an international perspective. *Cities*, 53, 78-86.
- Hartmann, T. (2015). *Land Use Policy*, 42, 729-737.
- Hartmann, T., & Spit, T. (2015). *Land Management in Germany and the Netherlands*.
- Home, R. (2007). Land readjustment as a method of development land assembly: A comparative overview. *Town Planning Review*, 78(4).
- Kucukmehmetoglu, M., & Geymen, A. (2015). Optimization models for urban land readjustment practices in Turkey. *Habitat International*, 53, 517-533.
- Kuppers. (1982). "Thoughts on the "Lex Adickes". Seminar on Urban Development: Focus on Land Management. Nagoya.
- Larsson, G. (1997). *Land Readjustment: A Tool for Urban Development*. Habitat International, 21(2), 141-152.
- Li, L. H., & Li, X. (2007). Land Readjustment: An Innovative Urban Experiment in China. *Urban Studies*, 44(1), 81-98.
- Mahmud, S., Huq, M. E., Kar, A., Mashraky, R., Islam, I., Akther, S., & Khatun, F. (2014). Managing Development of Fringe Areas in Dhaka City: "Land Readjustment" as a Technique for Sustainable Future Development Ensuring Environmental and Social Justice. *International Journal of Undergraduate Research and Creative Activities*, 6.
- Mittal, J. (2014). Self-financing land and urban development via land readjustment and value capture. *Habitat International*, 314-323.
- Nagmine, H. (1986). The Land Readjustment Techniques of Japan. *Habitat International*, 10(1/2), 51-58.
- Nakamura, H., Hayashi, Y., & Miyamoto, K. (1983). A LAND USE-TRANSPORT MODEL FOR METROPOLITAN AREAS. *Regional Science*, 51(1), 43-63.

- Sanyal, B., & Deuskar, C. (2012). Value Capture and Land Policies. Lincoln Institute of Land Policy.
- Sorensen, A. (2000). Land Readjustment, Urban Planning and Urban Sprawl in the Tokyo Metropolitan Area. *Urban Studies*, 36(13), 127-134.
- Tan, S., Heerink, N., & Qu, F. (2006). Land fragmentation and its driving forces in China. *Use Policy*, 23(3), 272-285.
- Turk, S. S. (2008). An Examination for Efficient Applicability of the Land Readjustment Method at the International Context. *Journal of Planning Literature*, 22(3).
- Yilmaz, A., Cagdas, V., & Demir, H. (2015). An evaluation framework for land readjustment practices. *Land Use Policy*, 44, 153-168.
- Yomralioglu, T. (1992). A Nominal Asset Value-Based Approach For Land Readjustment And Its Implementation Using GIS.
- Yomralioglu, T., & Parker, D. (1992). A GIS-BASED LAND READJUSTMENT SYSTEM FOR URBAN DEVELOPMENT. Fourth European Conference on Geographical Information Systems in Genoa, EGIS'93 Conference Proceedings, 1, pp. 372-379. Amsterdam.

Web Links:

<https://urban-regeneration.worldbank.org/node/31>

[https://www.jica.go.jp/jica-ri/publication/...att/LAND\\_READJUSTMENT\\_web.pdf](https://www.jica.go.jp/jica-ri/publication/...att/LAND_READJUSTMENT_web.pdf)

[https://www.jica.go.jp/jica.../LAND\\_READJUSTMENT\\_Cover-Contributors\\_web.pdf](https://www.jica.go.jp/jica.../LAND_READJUSTMENT_Cover-Contributors_web.pdf)

[urp-bd.blogspot.com/2015/02/review-on-private-residential-land.html](http://urp-bd.blogspot.com/2015/02/review-on-private-residential-land.html)



Urban Development Directorate  
Ministry of Housing and Public Works  
Government of the People's Republic of Bangladesh