

## அத்தியாயம் - 5

### உறைவிடம்

#### அ. அறிமுகம்:

5.1 உறைவிடம் என்பது ஓர் அடிப்படைத் தேவை. உறைவிடத்திற்கான தேவை பூர்த்தி ஆகாத நிலையில் தனி ஒரு மனிதனுக்கு அவனுடைய/அவளுடைய குடும்ப விருப்பங்கள் மற்றும் அறிவாற்றல் சார்ந்த தேவைகளைப்பற்றி முற்றிலும் சிந்திக்க இயலாத நிலை ஏற்படுகிறது. ஒரு மாநகரின் முக்கிய பொறுப்பு, அதனுடைய அங்கத்தினர்களுக்கு ஓர் உகந்த மற்றும் வசிப்பதற்கேற்ற உறைவிடத்தை வழங்குவதாகும். ஒரு தரமான வீட்டு வசதி என்பது வெறும் நிலம் மற்றும் கட்டிடம் ஆகியவற்றினை மட்டும் குறிப்பிடாமல் அடிப்படை வசதிகளான குடிநீர், சுகாதாரம் மற்றும் சாலை வசதி ஆகியவற்றினைவும் உள்ளடக்கியதாகும்.

#### ஆ. தற்போதைய நிலை:

5.2 சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியில், 2001 ஆம் ஆண்டு நிலைப்படி, குடும்பங்களுக்கும், குடியிருப்புகளுக்கும்மிடையேயான இடைவெளி 36,000 வீடுகளாக காணப்பட்டது. அது சென்னை நகரினைப் பொறுத்த மட்டில் இவ்விடைவெளி மிகவும் குறைவானதாகவே காணப்பட்டது. சென்னை மாநகரில் காணப்படும் பிரச்சனை என்னவென்றால், குடியிருப்புகளில் 15 சதவீதம் எண்ணிக்கை, ஓரளவு உறுதியான பொருட்களைக் கொண்டு கட்டப்பட்டவைகளாகவும், 10 சதவீத வீடுகள் உறுதியற்ற பொருட்களைக் கொண்டு கட்டப்பட்டவைகளாகவும் இருக்கின்றது. கிட்டத்தட்ட 41 சதவீத குடியிருப்புகள், ஓர் அறை உள்ள வீடுகளாக அல்லது பிரத்தியேகமான அறை இல்லாத வீடுகளாகக் காணப்படுகிறது.

5.3 உறுதியில்லாத (கச்சா) கூரைப்பொருட்களைக் கொண்டு அமையப்பெற்ற வீடுகளின் விகிதம் 10 சதவீதமே இருந்தாலும், எண்ணிக்கையில் அவை மிகுதியாக அதாவது 93,701 ஆக உள்ளது. இவைகள் குறிப்பாக கோடைகால மாதங்களில், சில சமயம் உயிர் சேதங்களுடன் கூடிய தீ விபத்துகளினால் பாதிக்கக்கூடிய நிலையில் உள்ளன.

#### வீடில்லாதவர்கள் மற்றும் நடைபாதை வாசிகள்:

5.4 1989-90 ஆம் ஆண்டில் சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமத்திற்காக “ஸ்பார்க்” (SPARC) எனப்படும் கலந்தாலோசனை நிறுவனத்தால் மேற்கொள்ளப்பட்ட ஆய்வு அறிக்கையின் படி, சென்னை மாநகரில், சராசரியாக ஒரு இடத்திற்கு 23 குடும்பங்கள் என்ற வகையில் 405 தொகுப்பிடங்களில் மொத்தம் 9491 குடும்பங்கள் நடைபாதைகளில் வசித்துக்கொண்டிருந்தனர். இவர்களின் மக்கள் தொகை 40,763 ஆகும் (இதில் 20,811 பேர் ஆண்கள் மற்றும் 19,950 பேர் பெண்கள்). இதில் 40.27 சதவீதத்தினர் குழந்தைகளாகும். ஆனால், மிகுந்த அளவில் நடைபெற்று வரும் கட்டுமான நடவடிக்கைகளாலும் மற்றும் பெருகிவரும் முறைசாரா துறையில் உள்ள வேலை வாய்ப்புகளினாலும், சென்னை மாநகரில் இவ்வசதி குறைபாடு மற்றப் பெருநகரங்களில் காணப்படுவது போல் அவ்வளவிற்கு தீவிரமாக இல்லாமல் குறைந்தே காணப்படுகிறது. அதே சமயம் இப்பிரச்சனைக்கு, வீடில்லாத நடைபாதை வாசிகள் மற்றும் அவர்களது நியாயமான பயன்பாட்டிற்கு நடைபாதைகளை உபயோகித்தல் ஆகிய இரண்டினையும் கவனத்தில் கொண்டு, ஏற்றுக் கொள்ளத்தக்க தீர்வினைக் காண வேண்டும்.

#### குடிசைகளின் நிலைப்பாடு:

5.5 சென்னை மாநகரில் உள்ள குடிசை வாழ் மக்களின் எண்ணிக்கை 8,19,872 ஆகும். இது மாநகர மக்கள் தொகையில், 19 சதவீதம் ஆகும். குடிசைகளில் வாழும் மக்கள் தொகையில் 2,69,301 பேர்கள் தாழ்த்தப்பட்ட பிரிவினை சேர்ந்தவர்கள். 1830 நபர்கள் பழங்குடி இனத்தினை சேர்ந்தவர்கள் ஆவர். சமீபத்தில் எடுக்கப்பட்ட ஆய்வுகளின்படி மாநகருக்கு வெளியே உள்ள நகராட்சிகளில் காணப்படும் குடிசை வாழ் மக்கள் தொகை குறித்த விவரங்கள் கீழே குறிப்பிடப்பட்டுள்ளன.

அட்டவணை 5.1 : தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட நகராட்சிகளில் காணப்படும் குடிசை வாழ் மக்கள் தொகை			
நகராட்சி	மக்கள் தொகை (2001)	குடிசைவாழ் மக்கள் தொகை	குடிசைவாழ் மக்கள் தொகை சதவீதத்தில்
அம்பத்தூர்	3,10,967	12,690	4.1
ஆலந்துர்	1,46,287	4,740	3.2
ஆவடி	2,29,403	5,895	2.6
பல்லாவரம்	1,44,623	14,365	9.9
தாம்பரம்	1,37,933	3,675	2.7
திருவொற்றியூர்	2,12,281	20,400	9.6
மாதவரம்	76,093	5,150	6.8
கத்திவாக்கம்	32,590	4,395	13.5

ஆதாரம்: சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியில் காணப்படும் குடிசைப் பகுதிகளுக்குத் தேவையான சுற்றுப்புற உட்கட்டமைப்புகளைக் கண்டறிய மேற்கொள்ளப்பட்ட முன்கூட்டிய சாத்தியக்கூறு ஆய்வு, 2006 ( தமிழ் நாடு குடிசை மாற்று வாரியம் மற்றும் தமிழ் நாடு நகர்புற உட்கட்டமைப்பு மற்றும் நிதி சேவை நிறுவனத்திற்காக மேற்கொள்ளப்பட்டது).

#### மீனவர்களுக்கான வீட்டு வசதி:

5.6 கடலோரப் பெருநகரமாக சென்னை விளங்குகிறது. இதில் கடற்கரையோரமாக 84 மீனவர் கிராமங்கள் உள்ளன. இவற்றில் 43 கிராமங்கள் சென்னை நகர எல்லைக்குள் இருக்கிறது. எஞ்சியவற்றில் 30 கிராமங்கள், மாநகரின் வட பகுதியில் மீஞ்சூர் வரையும் மற்றும் 11 கிராமங்கள் தென் பகுதியில் உத்தண்டி வரையும் காணப்படுகின்றன. சென்னையில் 14 கரை இறங்குமிடங்கள் உள்ளன (14 வட பகுதியிலும் மற்றும் 38 தென் பகுதியிலும் உள்ளன). மீனவர்களுக்கு வீட்டு வசதி செய்து தருதல் முக்கியத்துவம் வாய்ந்ததாக கருதப்படுகின்றது. குறிப்பாக ஏனென்றால், அவர்களுக்கான குடியிருப்புகள் அவர்களின் பணியிடங்களுக்கு, அதாவது கடலுக்கு அருகில் உள்ளவாறு அமைக்கப்படவும் வேண்டும். அதே சமயம் கடலோர ஒழுங்குமுறை விதிமுறைகளால் பல்வேறு பட்ட அபிவிருத்திகளுக்கு விதிக்கப்பட்டிருக்கும் கட்டுப்பாடுகளையும் பின்பற்றப்பட வேண்டும். சமீபத்தில் எடுக்கப்பட்ட கணக்கெடுப்பின் படி சராசரியாக ஒரு குடும்பத்திற்கு 3.81 நாபர்கள் என்ற அளவில் 36,162 மீனவர் குடும்பங்கள் சென்னைப் பெருநகரில் உள்ளது. அவர்கள் உறுதியான மற்றும் உறுதியற்ற பொருட்களைக் கொண்டு கட்டப்பட்ட 31,688 வீடுகளில் வசிக்கின்றனர். இவற்றில் 16,482 வீடுகள் சென்னையில் மட்டும் உள்ளன. 8439 வீடுகள் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியின் வடபுறத்திலும் மற்றும் 6767 வீடுகள் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியின் தெற்குப்புறத்திலும் உள்ளன. கடந்த 2000 மற்றும் 2005 ஆம் ஆண்டுகளுக்கிடையே மீனவர் மக்கள் தொகையின் பெருக்கம் 5 சதவீதம் அதிகரித்துள்ளது. இப்போக்கே இனியும் தொடரும் என எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. தற்போது மீனவர்களுக்கு வீட்டு வசதி அளிக்கும் பணியை தமிழ்நாடு குடிசைப் பகுதி மாற்று வாரியமும் மற்றும் தமிழ்நாடு மீனவளத் துறையும் மேற்கொண்டு வருகிறது.

#### உயர் வருவாய்ப் பிரிவினருக்கான வீட்டு வசதி:

5.7 1995 ஆம் ஆண்டு வரை, உயர் வருவாய்ப் பிரிவினருக்கும் மற்றும் மத்திய வருவாய்ப் பிரிவினருக்கும் வீட்டு வசதிக்காக நில மேம்பாட்டினையும், குடியிருப்புகளை கட்டுமானம் செய்து தரும் பணியையும் தமிழ் நாடு வீட்டு வசதி வாரியம் மேற்கொண்டு வந்தது. எனினும் பெரும்பாலான உயர் வருவாய் குடியிருப்புகள் தனி நபர்களினாலேயே கட்டப்பட்டது. நில அபிவிருத்தி/விற்பனையிலும் மற்றும் கட்டுமான சந்தையிலும் பல சிறிய மற்றும் நடுத்தரமான தனியார் கட்டிடம் கட்டுவோர்களின் நுழைவிற்குப் பின் இதில் மாற்றம் ஏற்பட்டது. பெரிய அளவில் தனியார் கட்டுமான நிறுவனங்களின் நுழைவிற்குப் பின், கட்டிடங்கள் கட்டுமான களத்தில் இந்த போக்கும் மாறிக்கொண்டே வந்து, தற்போது உயர் வருவாய் குடியிருப்பு அபிவிருத்திகளே இச்சந்தையில் ஆதிக்கம் செலுத்துகிறது. எனவே, பொதுத் துறை மூலம் பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த பிரிவினருக்கான குடியிருப்பு வசதிக்கு போதுமான

நிலங்கள், வாங்கக் கூடிய விலையில் கிடைக்க வழி செய்யும் வகையிலும் மற்றும் குடிசைப் பகுதிகள் மறு வாழ்விற்கு ஏதுவாகவும் மற்றும் பொதுவாக குறைந்த வருவாய்ப் பிரிவின் கீழ் வரும் அனைத்து வீட்டு வசதி குடியிருப்புகளுக்கும் ஏற்ற வகையில் உறைவிடக் கொள்கைகள் மறு சீரமைக்கப்பட வேண்டும்.

#### இ. முதன்மை பங்களிப்பாளர்கள்:

5.8 பொதுத்துறையைப் பொறுத்த வரை, சென்னை மாநகரில், வீட்டு வசதி அளிக்கும் முதன்மை பங்களிப்பாளர்கள் தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியமும் மற்றும் தமிழ் நாடு குடிசைப் பகுதி மாற்று வாரியமும் ஆகும். தனியார் துறையில், கம்பெனி கட்டுமான நிறுவனங்கள் மற்றும் தனி நபர்கள் ஆகியோரை உள்ளிட்ட கட்டிடம் கட்டுபவர்களே பிரதான பங்களிப்பாளர்கள் ஆகும். பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த பிரிவினர் மற்றும் குறைந்த வருவாய்ப் பிரிவினருக்கு வீட்டு வசதி அளிக்கும் பணியில் பொதுத்துறை நிறுவனங்கள் மட்டுமே ஈடுபட்டு வருகின்றது. இது குடும்பங்களின் எண்ணிக்கையில் 65 சதவீதமாக உள்ளது. சென்னை நகர்ப்புற அபிவிருத்தித்திட்டத்தின் கீழ், குடியிருப்பு பகுதிகள் அபிவிருத்தி மற்றும் மன்னிறைவு வீட்டுமனை திட்டம் ஆகியன செயல்படுத்தியதின் மூலம் தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியம் நிறைந்த அனுபத்தினை பெற்றுள்ளது. ஆதேபோல் குடிசைப்பகுதி மேம்பாடு மற்றும் மறுவாழ்வு திட்டங்கள் செயல் படுத்தியதன் மூலம் தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியம் மிகுந்த அனுபவத்தினை பெற்றுள்ளது. தனி நபர்களுக்கு வீடு கட்ட கடனுதவி வழங்குவது மட்டுமே வீட்டு வசதிக் கூட்டுறவுத் துறையின் பங்காக உள்ளது. பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த பிரிவினர் மற்றும் குறைந்த வருவாய்ப் பிரிவினருக்கு வீட்டு வசதி செய்து தருவதில் தனியார் துறை இது நாள் வரை ஈடுபட்டதில்லை. அதிக விலையில் வீடு வாங்கும் சக்தி உடைய பிரிவினருக்கு வீட்டு வசதி செய்து தருவது மட்டுமே தனியார் துறையின் பிரதான பங்களிப்பாக இருக்கின்றது.

#### ஈ. குடியிருப்பு தேவைகளுக்கான மதிப்பீடு:

5.9 குடும்பங்களின் வளர்ச்சி, குடியிருப்புகள் காலியாகும் விகிதம், மற்றும் பழைய கட்டிடங்கள் இடித்து கட்டப்படும் விகிதம், ஆகியவற்றினைக் கருத்தில் கொண்டு, குடியிருப்புகளுக்கான வருங்கால நிலை கணிக்கப்பட்டுள்ளது. அதே போல் குடும்பங்களின் தேவை, வீடு காலி விகிதம், பழைய கட்டிடங்கள் இடிக்கப் பட்டு அதற்கு பதில் புதிய குடியிருப்புகள் உருவாகும் விகிதம், மற்றும் குடியிருப்புகளுக்காக செலவழிக்கும் திறன்/வாங்கும் திறன் ஆகியவற்றினை அடிப்படையாகக் கொண்டு குடியிருப்புகளுக்கான வருங்கால தேவை கணக்கிடப்படுகின்றது. கீழே உள்ள அட்டவணையில் 2026 ஆம் ஆண்டு வரையில் குடியிருப்புகளுக்கான தேவைகளின் மதிப்பீடு கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

அட்டவணை எண் 5.2: சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியில் குடியிருப்புத் தேவைகள் மற்றும் கிராக்கியின் மதிப்பீடு						
	2001	2006	2011	2016	2021	2026
மக்கள் தொகை	7040616	7896230	8871228	9966636	11197763	12582137
குடும்பங்கள்	1619000	1754718	1971384	2214808	2488392	27960304
<b>மொத்த குடியிருப்பு தேவைகள்</b>	<b>62520</b>	<b>193638</b>	<b>413012</b>	<b>659479</b>	<b>927151</b>	<b>1237482</b>
பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த பிரிவு (30%)	10796	58091	123904	197844	278145	371245
குறைந்த வருவாய் பிரிவு (35%)	21882	67773	144554	230818	324503	433119
நடுத்தர வருவாய் பிரிவு (20%)	12504	38728	82602	131896	185430	247496
உயர் வருவாய் பிரிவு (15%)	9378	29046	61952	98922	139073	185622

## மீனவர்களுக்கான சிறப்புத் தேவைகள்:

5.10 2025 ஆம் ஆண்டிற்குள் மீனவர்களுக்காக 42,543 குடியிருப்புகள் கூடுதலாக தேவைப்படும் என மீன் வளர்ச்சிக் கழகம் கணக்கீடு செய்திருக்கிறது.

## உ. வீட்டு வசதி மற்றும் அபிவிருத்திகளுக்கான கொள்கைகள் மற்றும் வினைமுறைத் திறம்:

5.11 முதல் ஐந்தாண்டுகளில் (2006 முடிவு வரை) குடியிருப்புகளுக்கான மதிப்பிடப்பட்ட ஓர் ஆண்டு தேவை 38,000 எண்ணிக்கைகளாகும். இரண்டாவது ஐந்து ஆண்டுகளில் இது 44,000 ஆகவும், மூன்றாவது ஐந்தாண்டுகளில், 49,000 ஆகவும், நான்காவது ஐந்தாண்டுகளில் 54,000 ஆகவும், மற்றும் ஐந்தாவது 5 ஆண்டுகளில் (2026 ஆண்டு முடிய) இது 62,000 ஆகவும் இருக்கும். தற்போது, ஆண்டொன்றுக்கு சுமார் 60,000 குடியிருப்புகள் கட்டப்பட்டு வருகிறது.

5.12 தேசிய நகர வீட்டு வசதி மற்றும் உறைவிட கொள்கை 2005 மற்றும் தேசிய குடிசைப்பகுதி கொள்கை ஆகியவற்றினை அடிப்படையாகக் கொண்டு, சென்னைப் பெருநகர் பகுதிக்கான முக்கிய கொள்கைகள் மற்றும் வினைமுறைத்திறன்கள் கீழ்க்கண்டவாறு உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ளன.

அ. நிலத்தின் விலை, அபிவிருத்தி செய்ய வாய்ப்புள்ள நிலங்கள் கிடைக்கும் தன்மை, வாங்கக்கூடிய திறன் மற்றும் வீட்டு வசதி அபிவிருத்திக்கான இடத்தின் படித்தரம் ஆகியவற்றை கருத்தில் கொண்டு இட தரத்தை (Space Standards) மறு ஆய்வு செய்தல்.

ஆ. பொதுத் துறை, தனியார் துறை, கூட்டுறவுத் துறை அல்லது கூட்டு பிரிவு ஆகிய எவரேனாலும், செயல்படுத்தப்படும் பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த பிரிவினர், குறைந்த வருவாய் பிரிவினர், மற்றும் குடிசை வாழ் குடும்பத்தினருக்கான புனரமைப்பு போன்ற புதிய வீட்டு வசதி திட்டங்கள், கூட்டு மற்றும் சிறப்பு குடியிருப்பு அருகாமையிடங்களில் அமைக்கப்படவேண்டும். இவை கட்டப்பட்ட வீடுகளாகவோ அல்லது கட்டமைப்பு வசதிகள் உள்ள வாங்கக் கூடிய விலையில் மனைகளாக இருக்கலாம்.

இ. ஒரு எக்டேர் பரப்பிற்கு மேல் உள்ள நிலத்தினில் குடியிருப்பு பகுதிகள் மற்றும் அடுக்குமாடி கட்டிடங்கள் போன்ற குடியிருப்பு அபிவிருத்திகள் தனியார் துறையினரால் அபிவிருத்தி செய்யப்படும் போது, நிலப்பரப்பில் 10 சதவீத நிலம் பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த பிரிவினர்/குறைந்த வருவாய் பிரிவினர் ஆகியோர்களின் குடியிருப்பு வசதிக்காக ஒதுக்கப்பட்டு அதில் 45 சதூர் மீட்டர் பரப்பிற்கு மிகாமல் வீடுகள் கட்டப்பட்டு அபிவிருத்தி செய்யப்பட வேண்டும். அவ்வாறு அபிவிருத்தி செய்யப்பட வேண்டிய குடியிருப்புகள், உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள நிலப்பகுதிக்குள்ளேயே அல்லது சம்பந்தப்பட்ட இடத்திற்கு அருகே சுமார் 2 கி.மீ. சுற்றளவு பகுதிக்குள் ஏதாவதொரு இடத்தில் அபிவிருத்தி செய்யப்பட வேண்டும்.

ஈ. அனைத்து வகையான சமுதாய வீட்டு வசதி திட்டங்களுக்கும், வளர்ச்சி உரிமம் மாற்றம் என்ற கருத்துரு பிரயோகிக்கப்படலாம்..

உ. அனைத்து உறைவிடத் திட்டங்களும், உட்கட்டமைப்பு வசதி அளித்தல், அனுபவ பாத்தியதையில் பாதுகாப்பு, சுகாதாரம் மற்றும் கல்வி, ஜீவாதார வாய்ப்புகள் மற்றும் திறமைக்கான பயிற்சி மற்றும் சிறு நிதி உதவி ஆகியவற்றுடன் ஒருங்கிணைக்கப்பட வேண்டும்.

ஊ. முன்னமேயே தயார் செய்யப்பட்ட கட்டிடப் பகுதிகள் மற்றும் இதர புதுமையான தொழிற்நுட்ப முறைகளின் மூலம், பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த பிரிவினர் மற்றும் குறைந்த வருவாய்ப் பிரிவினருக்கான வீட்டு வசதிகளை ஏற்படுத்திக் கொடுப்பதற்கு, கட்டுமான தொழிலின் திறனை உயர்த்தும் வகையில் பொதுத் துறை -தனியார் கூட்டு முயற்சி அமைய வழிவகுக்க வேண்டும்.

எ. தற்போது உள்ள மற்றும் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள வேலை வாய்ப்பு மையங்களுக்கு அருகாமையில் வீட்டு வசதிகள் அமையுமாறு, வீட்டுத் திட்டங்கள் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்.

ஏ. தற்போதுள்ள வேலை வாய்ப்பு மையங்களுக்கு தொலைவில் வீட்டு வசதிகள் அபிவிருத்தி செய்யப்பட்டு வரும் நிகழ்வுகளில், இவ்விடங்களுக்கு அருகில் புதிய வேலை வாய்ப்பு இடங்களை உருவாக்க வேண்டும்/மற்றும் இச்செயலை ஊக்குவிக்க வேண்டும்.

ஐ. கூடுமானவரை, இப்பொழுதுள்ள நடைபாதை வசிப்பிடங்களுக்கு அருகில் அமையுமாறு தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட இடங்களில், நடைபாதை வாசிகள் வீட்டு வசதிகளைப் பெற, இயலக் கூடிய வாய்ப்புகளை ஏற்படுத்தித் தர வேண்டும்.

### 5.13 உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள இதர செயற் திட்டங்கள் பின் வருமாறு:

அ. பணிக்கு செல்லும் பெண்களுக்கான விடுதிகள், மாணவர் விடுதிகள், வேலை தருபவரால் மேற்கொள்ளப்படும் பணியாளர் குடியிருப்புகள், தனி நபர் குடியிருப்புகள் மற்றும் இரவு நேர தங்கும் விடுதிகள் ஆகியனவும் பலதரப்பட்ட பிரிவினருக்கான குடியிருப்புகளின் தேவைகளை கருத்தில் கொண்டு வீட்டு வசதி குறித்த செயல் திட்டங்களில் அடங்கும்.

ஆ. தரம் வாய்ந்த குடியிருப்புகள் என்பது அடிப்படை வசதிகளான குடிநீர் விநியோகம், கழிவு நீர் அகற்றும் வசதி மற்றும் முறையான சாலை வசதிகள் ஆகியவற்றினைக் கொண்டதாக இருக்க வேண்டும். அங்கீகாரம் பெறாத மனைப்பிரிவுகள் பொதுநலக் கொள்கைக்கு எதிரானது என்றும் அவைகளின் பத்திரப் பதிவுகளை அதிகாரப் பூர்வமாக தடை செய்யவும், அரசு பிரகடனப்படுத்துவதற்கு முன்பாகவே, கடந்த 30 ஆண்டுகளில் ஏராளமான அடிப்படை வசதியற்ற அங்கீகாரமற்ற மனைப்பிரிவுகள் உருவாகி விட்டன. இவ்வங்கீகாரமற்ற மனைப்பிரிவுகள், அருகிலுள்ள நகர்ப்புறங்களுடன் முறையாக இணைக்கப்பட, பொருத்தமான ஒழுங்கு முறைகள் உருவாக்கப்பட்டு அம்மனைகளில் கட்டுமானங்கள் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

இ. விரும்பத்தகாத செயற்கையாக உயரும் நில மதிப்புகளை குறைப்பதற்கும், திட்டமிட்ட அபிவிருத்தியை உறுதி செய்வதற்கும், குறைந்த வருவாய்ப் பிரிவினருக்கான வீட்டுவசதிகளை பூர்த்தி செய்யவும், தமிழ் நாடு வீட்டுவசதி வாரியம் மற்றும் தமிழ் நாடு குடிசை மாற்று வாரியம் ஆகியவை தனித்தனியாகவோ அல்லது இணைந்தோ நில ஒழுங்குபடுத்துதல், நிலங்களை ஒன்று திரட்டுதல், வழிகாட்டப்பட்ட அபிவிருத்திகள் போன்ற புதிய முறைகள் மூலம் நிலங்கள் அபிவிருத்திக்கு பெறுவது ஊக்குவிக்கப்பட வேண்டும்.

ஈ. ஏழை குடிசை வாசிகளுக்கு முறையான உறைவிடங்களை அளிப்பதிலுள்ள பிரச்சனைகளை தீர்க்கவும் அவர்களுடைய உறைவிடங்களை மேம்படுத்த முதலாவதாக அடிப்படை வசதிகளான குடிநீர் விநியோகம், கழிவு நீர் வடிகால் வசதி, சுகாதாரம், தெரு விளக்கு வசதி, மற்றும் சிறந்த ஆரோக்கியமான சூழல் போன்றவற்றை உள்ளடக்கிய சுற்றுச்சூழல் மேம்பாடு திட்டத்தினை செயல்படுத்த வேண்டும். இரண்டாவதாக, குடிசைவாசிகள் தற்போது வசித்து வரும் கட்டுமானங்களை கூடுமானவரை அவர்களாகவே (நிதி உதவி மற்றும் கட்டுமானப் பொருட்களை அளிப்பது வாயிலாக) மேம்படுத்த, ஊக்குவிக்க வேண்டும். மூன்றாவதாக, அவர்களின் வசிப்பிடத்தின் தற்போதைய நிலையை மட்டும் மேம்படுத்துவது மட்டுமல்லாமல் அவர்களின் பொருளாதார மற்றும் சமுதாய சூழலையும் மேம்படுத்த வேண்டும்.

உ. வாழ ஏற்றதல்லா இடங்களில் உள்ள குடிசைப் பகுதிகளை, அவ்விடங்களிலிருந்து அகற்றி அவற்றினை அருகில் உள்ள இடத்திலோ அல்லது வேறு ஏதாவதொரு இடத்தில் மறுகுடியமர்வு செய்யத் தேவையான நடவடிக்கைகளை தமிழ் நாடு குடிசை மாற்று வாரியம் மேற்கொள்ள வேண்டும். “உள்ளதை உள்ளபடி” மேம்படுத்த இயலாத நெருக்கம் மிகுந்த குடிசைப் பகுதிகள் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளில் மறு குடியமர்த்திட வேண்டும். “ உள்ளது உள்ளபடி” அபிவிருத்தி செய்ய வாய்ப்புள்ள குடிசைப் பகுதிகளை மேம்படுத்த படிப்படியான திட்டங்கள் வகுக்கப்பட்டு வருங்காலத்தில் அதாவது 2021 ஆம் ஆண்டிலாவது குடிசைப் பகுதிகளே முற்றிலுமாக இல்லை என்ற இலக்கினை அடையும் வகையில், அத்திட்டங்கள் செயல்படுத்தப்பட வேண்டும். உருவாக்கி, செயல்படுத்தி, ஒப்படைப்பு (BOT) என்ற வழியினை பயன்படுத்தி, நில மறு ஒழுங்குபடுத்துதல் மற்றும் மறு அபிவிருத்தி செய்தல் ஆகியவற்றினை உள் கொண்டதாக இக்கொள்கைகள் வகுக்கப்பட வேண்டும்.

ஊ. தமிழ் நாடு வீட்டு வசதி வாரியம் மற்றும் தமிழ் நாடு குடிசை மாற்று வாரியம் ஆகியவற்றால் கட்டிடங்களின் வயது மற்றும் அதன் கட்டிடமைப்பு நிலைத் தன்மை, நில உபயோகம் மற்றும் செய்யப்பட வேண்டிய உள் கட்டமைப்புகளின் நிலை ஆகியவற்றினை கருத்திற் கொண்டு, மறு அபிவிருத்தி மற்றும் புனரமைப்பு போன்ற நகரப் புதுப்பித்தலுக்கு ஏற்ற நிலங்கள் தேர்வு செய்யப்பட வேண்டும்.

எ. தகவல் தொழில் நுட்ப அபிவிருத்திகளுக்கு தேவையான உள் கட்டமைப்பு வசதிகள் மற்றும் தேவையான வீட்டு வசதி ஆகியவற்றினை உள்ளடக்கிய தன்னில் பூரணமான புது நகர் மற்றும் குடியிருப்புகள், சென்னைப் பெருநகரப் பகுதிக்குள்ளோ மற்றும் அதனைச் சுற்றியோ ஊக்குவிக்கப்பட வேண்டும்.

ஏ. நிச்சயமில்லாத முதலீட்டினை ஊக்குவிக்காமல் அதிகபட்சமாக நிலத்தை பயன்படுத்துவதை ஊக்குவிக்க அனுதிக்கக் கூடிய தரைப்பரப்பு குறியீட்டிற்கு ஏற்ப பொருத்தமான ஒரு கட்டணம் வசூலிப்பதை ஆராயலாம்.

ஐ. ஆக்கிரமிப்புகளை தவிர்த்திடும் பொருட்டு, அனைத்து அரசு புறம்போக்கு நிலங்களும் முறையாக இனம் காணப்பட வேண்டும்; ஆவணப்படுத்தப்பட வேண்டும் மற்றும் பாதுகாக்கப்பட வேண்டும்.

ஓ. நிதி நிறுவனங்களை உட்படுத்தி, பழையமையான மற்றும் பலவீனமான/சேதமடைந்த வீடுகள் அவைகள் பேரிடர்களை தாங்கக் கூடிய வகையில் திரும்பவும் சீரமைக்க வேண்டும்.

#### 5.14 பரப்பு அபிவிருத்திகளுக்கான செயற் திட்டங்கள் பின் வருவன:

அ. பொதுத் துறை மற்றும் தனியார் துறை/நிறுவனங்களுடன் இணைந்து, நகர உள்ளாட்சி அமைப்புகள் உள்ளூர் வீட்டு வசதி செயல் திட்டங்களை வடிவமைக்க சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுவும் உதவிட வேண்டும்.

ஆ. அவ்வாறான நகர உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் செயல் திட்டங்களில் காணப்படும் வீட்டு வசதி இருப்பிடங்கள், தற்போதுள்ள மற்றும் திட்டமிடப்பட்டுள்ள பிரதான சாலை வழிகள் மற்றும் இரயில் பாதைகளுக்கு மிகவும் அருகாமையிலும், எளிதாக அடையக் கூடிய வகையிலும் இருத்தல் வேண்டும்.

இ. அரசின் ஊரக மேம்பாட்டு திட்டங்களை ஒன்றிணைத்து, அதன் விளைவாக ஊரக உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் மூலம் உள்ளூர் வீட்டு வசதித் திட்டங்களை வடிவமைக்க சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுவும் வழி வகுக்கும்.

ஈ. அதிக மதிப்புடைய விவசாய நிலங்களிலும் மற்றும் தடை செய்யப்பட்ட சுற்றுப்புற சூழ்நிலைக்கு ஏற்றதல்லாத நிலங்களிலும், வீட்டு வசதி மற்றும் குடியிருப்பு அருகாமையிடங்கள் ஆகியவற்றிற்கான அபிவிருத்திகள் ஊக்குவிக்கப்படக் கூடாது.

உ. மீன் வளத்துறை, சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுவும் மற்றும் த.நா.கு. மா.வாரியத்துடன் இணைந்து, பணியிடங்களுக்கு அருகிலுள்ளவாறு, மீனவர் குடியிருப்புகள் மற்றும் குடியேற்ற அபிவிருத்திகள் அமைய வழிவகுக்க வேண்டும்.

#### ஊ. திட்டம்:

5.15 சென்னைப் பெருநகரின் அனைத்து பகுதிகளிலும் புதிய குடியிருப்பு வசதிகளுக்கான நிலங்கள் இத்திட்டத்தில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. சென்னைப் பெருநகரின் பல்வேறு பகுதிகளிலும் கட்டப்பட வேண்டிய புதிய குடியிருப்புகளுக்கான மதிப்பீடுகளை கீழ்க்கண்ட அட்டவணை காட்டுகிறது.

அட்டவணை எண்: 5.3 சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியில் புதிய குடியிருப்புகளின் மதிப்பீடு				
சென்னைப் பெருநகரப் பகுதி	கணக்கீடு செய்யப்பட்ட புதிய குடியிருப்புகள் (இலட்சங்களில்)	ஒதுக்கி வைக்கப்பட்டுள்ள நிலப்பரப்பு (ஹெக்டேர்)	உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள மக்கள் நெருக்கம் (நிகர)	கு.வ./பொ.ந.பி. குடியிருப்புகள் (இலட்சங்களில்)
நகர்	3.34			2.17
நகர உள்ளாட்சி அமைப்புகள்				
வடக்கு	3.76	9474	300	2.44
தெற்கு	2.49	6728	300	1.62
கிராம ஊராட்சிகள்				
வடக்கு	1.32	11784	100	0.86
தெற்கு	1.46	7827	125	0.95

5.16 குடியிருப்பு பகுதிகள், கலப்பு குடியிருப்பு வளர்ச்சிகள், நடைபாதை வாசிகள் மற்றும் வீடு இல்லாதவர்களுக்கு தற்காலிக தங்கும் கூடாரங்கள் மற்றும் இரவு தங்கும் விடுதிகள் போன்றவற்றிற்கான பிரத்யேக இடங்கள் ஆகியவை தேவைக்கேற்ப தமிழ்நாடு நகர்ப்புற மற்றும் ஊரக அமைப்புச் சட்டம், 1971 க்கு இணங்கி தயாரிக்கப்படும் விரிவான வளர்ச்சி திட்டங்களில் சேர்க்கப்படும்.

5.17 வீட்டு வசதி அபிவிருத்திக்கான சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியில், 8 கிராமங்களில் சுமார் 1700 ஏக்கர் நிலம் கையகப்படுத்த தமிழ்நாடு வீட்டுவசதி வாரியம் நடவடிக்கை மேற்கொண்டு வருகிறது. கையகப்படுத்தப்படும் நிலங்களின் இருப்பிடத்தினைக் காட்டும் வரைபடம் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ளது. சென்னைப் பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்தின் ஆலோசனையுடன் மாநகரைச் சுற்றி, இன்னும் தேவையான நிலங்கள் கையகப்படுத்த உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ளது.

5.18 நகர புதுப்பித்தலுக்கான பகுதிகள் அடையாளம் காணப்பட்டு, 10,000 ச.மீட்டருக்கு மேல் பரப்பளவு உள்ள, ஒன்றிணைந்த நிலங்களில் வீட்டு வசதி மேம்பாட்டிற்கு முன்னுரிமை அளிக்கப்படும்.

5.19 தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியம், நிலம் மற்றும் மனைப்பகுதிகளை அபிவிருத்தி செய்யும் மேம்பாட்டளராக, தனியார்-பொதுத் துறை பங்களிப்பை ஈடுபடுத்தும் வகையில், தனியார் நிறுவனங்களுக்கு குடியிருப்புகளை கட்டுவதற்கு வாய்ப்புகளை அளிக்கும் அமைப்பாக செயல்படும்.

5.20 மனைப்பிரிவு மற்றும் நில உட்பிரிவுகளை ஒழுங்குபடுத்தல், அடுக்குமாடி கட்டுமானங்கள், மரங்கள் மற்றும் பசுமைப் பகுதி வளர்ப்பு/உருவாக்கம் மற்றும் நீடித்த நிலையான குடியிருப்பு அபிவிருத்திகளுக்கு உதவக் கூடிய வகையில் பணி சேவைகள் மற்றும் அது தொடர்பான நடைமுறைகள் ஆகியவற்றிற்கு வழியலகுகள், வளர்ச்சி விதிமுறைகள் - பகுதி II இணைக்கப்பட்டுள்ளது.

## எ. கண்காணிப்பு மற்றும் மறு ஆய்வு:

5.21 அரசு மற்றும் அரசு சார்பற்ற பங்களிப்பாளர்கள் மற்றும் வல்லுநர்கள் ஆகியவற்றின் பிரதிநிதிகளை கொண்ட, சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமத்தின், “உறைவிடம் மற்றும் உள்கட்டமைப்புக் குழு” என்றழைக்கப்படும் ஒரு குழு அமைக்கப்பட்டு, அக்குழு, இந்தத் துறைகளில் செயல்படுத்த வேண்டிய கோட்பாடு மற்றும் வினைமுறைதிறம் ஆகியவற்றை கண்காணித்து இந்நோக்கத்திற்காக தேவைப்படும் ஆய்வுகளை தொடங்கி வைத்து மற்றும் தகவல்களை திரட்டும் பணியையும் மேற்கொள்ள அமைக்கப்படும். இக்குழு மூன்று மாதத்திற்கொரு முறை அல்லது எப்போதெல்லாம் தேவைப்படுகிறதோ அவ்வப்போது கூடி நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ளும். சம்பந்தப்பட்ட பங்களிப்பாளர்களுடன் கலந்தாலோசித்து, இப்பணிக்கான, விரிவான திட்டவட்ட விதிமுறைகளையும் வரையறைகளையும் தயாரிக்கும்.

5.22 இக்குழு இத்துறையின் கீழ் பல்வேறு உப-பிரிவுகளுக்காக உருவாக்கப்பட உள்ள சிறப்பு பணிக் குழுக்களின் உதவியுடன் மேற்கூறப்பட்ட பணிகளைச் செய்யும்.