

அத்தியாயம் – 12

இடச்சார் செயல்முறைத்திறம் மற்றும் நிலப் பயன்பாடு

அ. முகவுரை

12.1 பலதரப்பட்ட முக்கிய நகர பயன்பாடுகள், 17வது நூற்றாண்டில் சென்னை தோன்றிய காலத்திலிருந்தே ஏற்பட்ட போக்குவரத்து இணைப்புகள் ஆகியன தற்போதைய நகர வடிவமைப்பில் ஒரு முக்கிய தாக்கத்தை ஏற்படுத்தியுள்ளது. நகர மைய பகுதியிலிருந்து பிரிந்து செல்லும் சாலைகள் மற்றும் இரயில் இணைப்புகள் சென்னைப் பெருநகரின் அமைப்பை நிர்ணயிக்கிறது. கடந்த சில நூற்றாண்டுகளாக நகரம் எப்படி வளர்ச்சியடைந்தது என்பது பற்றி மூன்றாவது தொகுதியில் ஒரு விரிவான விளக்கம் தரப்பட்டுள்ளது.

ஆ. தற்போதைய சூழ்நிலை:

12.2. கொல்கத்தா தேசிய நெடுஞ்சாலை (N.H.5), சென்னை-திருவள்ளூர் நெடுஞ்சாலை (N.H.205), பூவிரந்தவல்லி நெடுஞ்சாலை (N.H.4). ஆற்காடு சாலை, புனித தோமையார் மலை – பூவிரந்தவல்லி சாலை, தெற்குப் பெருவழிச்சாலை (N.H.45), ராஜீவ் காந்தி சாலை (பழைய மகாபலிபுரம் சாலை) மற்றும் கிழக்குக் கடற்கரைச் சாலை ஆகியவை பெருநகரின் முக்கிய சாலைகளாகும்.

12.3. கும்மிடிப்பூண்டி மற்றும் அதற்கு மேலும் வடக்கே செல்லும் இருப்புப்பாதை, மேற்கே அரக்கோணம் செல்லும் இருப்புப்பாதை, தென்மேற்கே செங்கற்பட்டு செல்லும் இருப்புப்பாதை மற்றும் பக்கிங்காம் கால்வாய் வழியாக வேளச்சேரி செல்லும் திரளாக துரித இரயில் போக்குவரத்து திட்ட பாதை ஆகியன முக்கிய இரயில் போக்குவரத்து பாதைகள் ஆகும்.

12.4. 1971ம் ஆண்டுக்கும் 2006ம் ஆண்டுக்கும் இடையே பல கட்டங்களில் வளர்ந்துள்ள நகர்ப்புற வளர்ச்சிகள், இணைப்பில் கொடுத்துள்ள வரை படத்தில் சுட்டிக்காட்டப்பட்டுள்ளது. இதுவரை நகர்ப்புற வளர்ச்சியானது ஒரு அரை நட்சத்திர வடிவில் இடையிடையே சிறு சிறு பசுமைப்பகுதிகளை கொண்டுள்ளது. கடந்த 10 ஆண்டுகளில் வட்ட சாலை போன்ற சாலைகளின் இணைப்புகளால் இந்தப் பசுமை இடைப் பகுதிகளும் வளர்ச்சி அடைந்து வருகின்றன.

நகர்ப்புறங்களை உருவாக்குவதில் செல்வாக்குப் பெறும் செயல்கள்:

12.5. எதிர்கால நகர்ப்புற வளர்ச்சிகள் மற்றும் அமைப்புகளை உருவாக்குவதில், தாக்கம் ஏற்படுத்தும் சமீபகாலத்தில் எடுக்கப்பட்ட முடிவுகள் மற்றும் செய்யப்பட்ட வளர்ச்சிகள் பின்வருமாறு:

- புதிய சாலை கட்டமைப்புத் திட்டங்கள் – ராஜீவ் காந்தி சாலை, மதுரவாயலிலிருந்து செங்குன்றம் செல்லும் தேசிய புறவழி நெடுஞ்சாலை நீட்டிப்பு, வெளிவட்டச்சாலை மற்றும் இதர வட்டச் சாலைகள்
- சென்னைப் பெருநகர எல்லையின் தென் பகுதியில் அமைந்துள்ள ராஜீவ் காந்தி சாலையில் (பழைய மகாபலிபுரம் சாலை) ஏற்பட்டுள்ள தகவல் தொழில் நுட்ப அபிவிருத்திகள்
- வணிகம், தகவல் தொழில் நுட்பப் பூங்கா, குடியிருப்புகள், குடியிருப்பு அல்லாத பயன்பாடுகளுக்கு பலமாடிக் கட்டிடங்களுடன் கூடிய மறு அபிவிருத்திகள்.
- குறிப்பாக கிண்டி தொழிற்பேட்டை மற்றும் அம்பத்தூர் தொழிற்பேட்டைகளில் உற்பத்தி செய்யும் தொழிற்சாலைகள், தகவல் தொழில் நுட்ப தொழிற்கூடங்களாக மாறி வருதல்.
- கும்மிடிப்பூண்டி, அரக்கோணம், செங்கல்பட்டு ஆகிய பகுதிகளுக்கு மற்றும் புறநகர் இரயில் பாதைகளைப் பலப்படுத்துதல். புனித தோமையார் மலைக்கு நீட்டிக்கப்பட்ட திரளான துரித போக்கு வரத்துத் திட்டம்.

- கடற்கரையிலிருந்து விமான நிலையம் வரையிலும், வண்ணாரப்பேட்டையிலிருந்து, புனித தோமையார் மலை வரை பெருநகர இரயில் திட்டம் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ளது.
- ஓரகடம் – திருப்பெரும்புதூர் பாதையிலும் மற்றும் தெற்கு நீள்வழிச் சாலையிலும் பெரிய உற்பத்தி தொழிற்சாலைகள் அமைத்தல்.
- நகரின் மேற்குப் பகுதியில் புதிய விமான நிலையம் அமைத்தல்.

12.6 அபிவிருத்தி அடையாமல் முன்பு விடுபட்ட, இடையிடையே உள்ள பசுமைப்பகுதிகள் மேற்கூறிய அபிவிருத்தித் திட்டங்களினால் வளர்ச்சி அடைந்து, பெரு நகரத்தின் அமைப்பு முன் கூறிய அரை நட்சத்திர வடிவிலிருந்து அரை வட்ட வடிவத்திற்கு மாறும் என்று எதிர் பார்க்கப்படுகிறது. நகர எல்லைக்கு அப்பால் அமைந்துள்ள நகர்ப்புற அமைப்பு குறிப்பாக குறைந்த மக்கள் தொகை மற்றும் குறைந்த பட்ச அபிவிருத்தியிலிருந்து மிதமான மக்கள் தொகை இடையிடையே பல மாடிக் கட்டிடங்களுடன் உள்ள வளர்ச்சிகளுக்கு மாறும் சூழ்நிலை ஏற்படும் என எதிர்பார்க்கப்படுகிறது.

(இ) முதன்மைப் பங்கீடுபாடு கொண்டோர்:

12.7 மத்திய மாநில அரசுத்துறைகளின் கட்டமைப்பு வளர்ச்சிகள் ஏற்படுத்துவதில் மேற்கொண்ட செயல்பாடுகளின் காரணமாக தான் நகரமைப்பு இந்த பரிமாண வளர்ச்சியை கண்டுள்ளது. கட்டிடம் கட்டும் அபிவிருத்தியாளர்கள் மற்றும் தனியார் தொழில் முனைவோர்கள் மேற்கூறிய கட்டமைப்பு வளர்ச்சிகளை சாதகமாக பயன்படுத்தி சென்னை மாநகர எல்லைக்குட்பட்ட பகுதிகள் அனைத்திலும் அபிவிருத்தியைப் பரப்பியுள்ளனர். ஒவ்வொரு பிரிவின்கான முக்கிய பங்கீடு கொண்டோர் பற்றி இந்த அறிக்கையில் ஏற்கனவே கூறப்பட்டுள்ளது. சென்னைப் பெருநகரில் முறையான இடசார் வளர்ச்சிகள் ஏற்படுத்துவதில் சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமம் ஒரு முக்கிய துறையாகும்.

(ஈ) சென்னைக்கான தொலை நோக்கு :

12.8 முன்னர் விளக்கியது போல், சென்னை, மக்கள் வசிப்பதற்கு மிகவும் ஏற்ற, பொருளாதாரத்தில் வலுவான, சுற்றுப்புறச் சூழல் தூய்மையாகவுள்ள, எதிர்கால தலைமுறையினருக்கு நல்ல சொத்தாக அமைகிற ஒரு முக்கிய பெரு நகரமாக மாற்றுவதே இதன் நோக்கமாகும்.

(உ) இடம்சார் திட்டத்தின் குறிக்கோள்கள்:

12.9 சென்னை நகருக்கான இடம்சார் திட்டத்தின் குறிக்கோள்கள் பின்வருமாறு :

- (i) அரசின் புதிய கொள்கைகள், திட்டங்களுக்கேற்ப மேம்பாட்டினை முறைப்படுத்தி அதன் மூலம் சீரான நிலப்பயன்பாட்டிற்கு வழிசெய்தல்
- (ii) தற்போதைய வளர்ச்சி போக்குகளை அறிந்து பயன்பாட்டிற்கேற்ப நிலத்தை ஒதுக்கி கட்டமைப்பு வசதிகளை வலுவாக்குதல் மூலம் சென்னைப் பெருநகர பகுதியின் எதிர்காலத் தேவைகளுக்கு வழி வகுத்தல்
- (iii) சமவளர்ச்சிக்காக நிலப் பயன்பாட்டு மாதிரிகளை உள்ளடக்கிய சிறந்த போக்குவரத்து அமைப்புகளை உருவாக்குதல்
- (iv) அதிக வாய்ப்புக்களைக் கொண்ட பரவலான வேலை வாய்ப்புப் பகுதிகள் மற்றும் பொருளாதார வளர்ச்சி
- (v) சென்னைப் பெருநகர் பகுதியில் உள்ள சுற்றுச்சூழல் சிறப்பு வாய்ந்த பகுதிகளை காத்து பேணுவதற்கு வழிசெய்தல்

(ஊ) வினைமுறைத் திறம்:

12.10 கீழ்க்கண்ட உத்தேச செயல்முறைத்திறன்களின் மூலம் நோக்கை அடிப்படையாகக் கொண்ட பெருநகர வளர்ச்சியின் நிலைப்பாடுகளை நடைமுறைப் படுத்தலாம்.

- அ) சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதிக்கு அப்பால் உள்ள முக்கிய பகுதிகளில் வளர்ச்சியை ஊக்குவித்தல்.
- ஆ) மூன்று துணை நகரங்களான கும்மிடிப்பூண்டி, திருவள்ளூர், மறைமலைநகர் ஆகிய நகரங்களின் வளர்ச்சியைப் வலுவூட்டல் மற்றும் தெற்கில் திருப்போரூருக்கு அருகாமையிலும், மேற்கில் திருப்பெரும்புதூருக்கு அருகாமையிலும் புதிய நகரங்களை உருவாக்குதல்.
- இ) வணிக மற்றும் சுற்றுச்சூழ் மையங்கள் நகரத்தின் தனித்தன்மையை உயர்த்தும் வண்ணம் பாரம்பரிய இடங்கள் மற்றும் கட்டிடங்களின் வளர்ச்சிகளை உள்ளடக்கிய, நகர குவிமையங்களை நகரம் மற்றும் நகர எல்லைக்கு வெளியேயுள்ள நகராட்சிப் பகுதிகளில் உருவாக்குதல்.
- ஈ) வெளி வட்டச்சாலையில் கலப்புக் குடியிருப்புப்பகுதிகள் அபிவிருத்தி செய்வதற்கு வாய்ப்புக் கொடுத்தல்.
- உ) முக்கிய சுற்றுச்சூழல் மற்றும் நீர் ஆதாரப் பகுதிகளை பேணிக்காத்தல் மற்றும் பாதுகாத்தல்.
- ஊ) நகர்ப்பகுதிகள் மற்றும் அருகமை இடங்களின் தரத்தை மேம்படுத்த பகுதி வளர்ச்சித் திட்டங்களை தீட்டுதல்
- எ) வளர்ச்சிகளைப் பெருக்க இடப்பகுப்பு முறைத்திறனுக்கு புதிய வடிவம் கொடுத்தல்.
- ஏ) அடர்த்தியான மக்கள் நெருக்கம் மற்றும் பொருளாதார செயல்பாடுகளுமே சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியின் முக்கிய பிரச்சனை. சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதிக்கு ஏராளமான மக்கள் அதிக வருமானம் தரக்கூடிய வேலையைத் தேடி இடம்மாறிச் வருவதால் பொருளாதார வளர்ச்சிகளில் சமம் இல்லாத நிலை உருவாகிறது. தமிழ்நாட்டிலுள்ள மற்ற முக்கிய நகரங்களின் பொருளாதார செயல்களை முறைப்படுத்தலும் இப்பிரச்சினையை சமாளிக்கும் ஒருவழியாகும்.

நில பயன்பாடு :

12.11 நகர நில பயன்பாடுகளை, குடியிருப்பு பகுதி, வேலைபார்க்கும் இடம் மற்றும் பொழுது போக்கு பயன்பாட்டிலிருந்து குறிப்பாக அபாயகரமான / மற்றும் சுற்றுப்புறச் சூழ்நிலைக்கு ஒவ்வாத எதிர் விளைவுகளை ஏற்படுத்தக்கூடிய பயன்பாடுகளை பிரித்தெடுத்தலே நில உபயோகப் பகுப்பின் முக்கிய நோக்கமாகும். அதிக முரண்பாடுடைய நில உபயோகப் பயன்பாடுகளை ஒரு பகுதியிலிருந்து விலக்கு வதினால் மற்ற நில உபயோகப்பயன்பாடுகள் ஒன்று திரண்டு வளர்ச்சி பெற வாய்ப்பாகிறது. இப்படி அபாயகரமான தொழிற்சாலைகளை தனியாகப் பிரிப்பதன் மூலம் சுற்றுப்புறச் சூழ்நிலையின் தரத்தைப் பாதுகாக்கும் சிறந்த கட்டமைப்பு வசதிகளை ஏற்படுத்திக் கொள்ள வழிவகை செய்கிறது. அதே சமயம் சில பொதுப்பணி / சேவைகளை அளிக்க ஏற்படும் செலவுகளைக் குறைக்கவும் வழிவகை செய்யும். நிலப்பயன்பாடு, திட்டமிடுதலில் முக்கிய பங்கு வகிப்பதால், பொழுது போக்கிற்கான காலியிடங்கள், முதன்மையான விவசாய நிலங்களைப் பாதுகாத்தல், கூர் உணர்வுடைய சுற்றுச்சூழல் பகுதிகளை ஒவ்வாத நீடித்த நிலையில்லாத பயன்பாடுகளிலிருந்து பாதுகாத்தல் போன்ற பொது சேவைகளையும் நவீன செய்முறைத் திறன் உள்ளடக்கியுள்ளது.

கலப்பு நில உபயோகப்பகுதி:

12.12 கலப்பு நில உபயோகப் பகுதி என்ற கருத்து சென்னையில் 1975ஆம் ஆண்டிலிருந்து நடைமுறைப்படுத்தப்பட்டு வருகிறது. மேலும் இது முதல் முழுமைத் திட்டத்தின் ஒரு முக்கிய அங்கம் ஆகும். குறிப்பாக பெரிய முறைசாரா பிரிவு இருப்பதால் கலப்பு நிலப்பயன்பாடு, இந்திய சூழ்நிலையில் முக்கியத்துவம் பெறுகிறது. முதல் முழுமைத்திட்டத்தின் மூலம் பெற்ற அனுபவத்தின் அடிப்படையில், இரண்டாவது முழுமைத்திட்டத்தில் நகர்மயமாக்கல் என்ற ஒரு புதிய நில உபயோக மண்டலத்தை வடிவமைத்துள்ளது. இது

ஏற்கனவே வடிவமைக்கப்பட்ட மற்ற ஒன்பது நில உபயோகப் பகுதிகளான ஆதாரக் குடியிருப்பு, கலப்புக் குடியிருப்பு, வணிகம், நிறுவனம், தொழிற்சாலை, சிறப்பு மற்றும் அபாயகரமான தொழிற்சாலை, திறந்த வெளி மற்றும் பொழுது போக்கு, நகர் மயமாக்கல் அல்லாத பகுதி மற்றும் விவசாய உபயோகப்பகுதி ஆகியவற்றைச் சேர்த்து இதுவும் ஒன்று.

12.13 ஏற்கனவே குறிப்பிட்ட பகுதியில் வழக்கமாக ஏற்படுத்தப்படும் ஒரு குறிப்பிட்ட நில உபயோகம் சாதகமில்லாத நிலையில் இருந்தால், அதனால் தேவையற்ற முறையில் முடக்கமாகும் நில உபயோகங்களைத் தடுத்தலே நகர் மயமாக்கல் என்ற நில உபயோகப் பகுதியை உருவாக்குவதின் நோக்கமாகும். குடியிருப்பு பகுதிகளில் வாழ்க்கையின் தரத்திற்கு பாதிப்பில்லாமல், வளர்ச்சிகளுக்கு வகை செய்யக் கூடிய, சுற்றுச் சூழல் பாதுகாப்பான நகர உபயோகங்கள் வருவதற்கு நகர்மயமாக்கல் நில உபயோக மண்டலம் வழி வகை செய்கிறது.

12.14. இயற்கைச் சுற்றுச்சூழல் பகுதிகளான காடுகள், நீரோடைகள், மற்றும் ஏராளமான கண்மாய்கள்/ஏரிகள், குளங்கள், குட்டைகள் போன்ற மற்ற நீர்ப்பிடிப்புப் பகுதிகள், நகர வளர்ச்சிக்கு ஒத்து வராத பகுதிகள் ஆகியன நகர மயமாக்குவதிலிருந்து தடுக்கப்பட வேண்டிய பகுதிகள் ஆகும். தண்ணீரைத் தேக்கி வைக்க மற்றும் நீர்வளத்தை அதிகரிக்க ஏதுவாக உள்ள பகுதிகள் போன்றவை அந்தந்த பயனுக்கு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

12.15. பிரதான போக்குவரத்து சாலைகளை ஒட்டி வேலை வாய்ப்பை உருவாக்கும் பகுதிகள், பயன்பாடுகள் குறிப்பிடப் பட்டுள்ளன. இதில் கலப்புக் குடியிருப்புப்பகுதி மற்றும் வியாபாரப் பகுதிகளும் அடங்கும்.

12.16. சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியின் பொருளாதாரம் மற்றும் சுற்றுப் புறச்சூழலில் கடற்கரைப் பகுதி மிகவும் முக்கியத்துவம் பெற்றுள்ளது. கடற்கரைப் பகுதியில் கடலோர ஒழுங்கு முறைப்பகுதி (CRZ) விதிகள் படி கடலோர ஒழுங்குமுறைப் பகுதி II மற்றும் III ஆகியவற்றுக்கு ஏற்றாற்போல் கடற்கரைப் பகுதி பிரிக்கப்பட்டு நடைமுறைப் படுத்தப்பட்டு, மேலும் நிலப்பயன்பாட்டு வரைபடத்தில் முறைப்படி சேர்க்கப் பட்டுள்ளது.

12.17 2006ஆம் ஆண்டில் உள்ள நிலப்பயன்பாடு மற்றும் 2026 ஆண்டுக்கு உத்தேசிக்கப்பட்ட நிலப்பயன்பாடு கீழேயுள்ள அட்டவணையில் கொடுக்கப்பட்டுள்ளன.

| அட்டவணை எண் 12.1 தற்போதைய நிலப்பயன்பாடு 2006 | | | | |
|--|-------------------|---------|-----------------------------|---------|
| நில உபயோகங்கள் | சென்னை நகரம் | | பிறசென்னைப் பெருநகரப் பகுதி | |
| | பரப்பு ஹெக்டேரில் | சதவீதம் | பரப்பு ஹெக்டேரில் | சதவீதம் |
| குடியிருப்பு | 9523 | 54.25 | 22877 | 21.87 |
| வணிகம் | 1245 | 7.09 | 390 | 0.37 |
| தொழில் | 908 | 5.17 | 6563 | 6.28 |
| நிறுவனம் | 3243 | 18.48 | 3144 | 3.01 |
| திறந்தவெளி மற்றும் பொழுது போக்கு | 366 | 2.09 | 200 | 0.19 |
| விவசாயம் | 99 | 0.57 | 12470 | 11.92 |
| நகரமயமாதல் அல்லாத பகுதி | 22 | 0.47 | 2433 | 2.33 |
| மற்றவை (காலிநிலம், வனம், குன்றுகள், தாழ்ந்த பகுதிகள், நீர் நிலைகள் முதலியன) | 2087 | 11.89 | 56507 | 54.03 |

| அட்டவணை எண் 12.2 உத்தேச நிலப்பயன்பாடு 2026 | | | | |
|--|-------------------|---------------|-------------------------------|---------------|
| நில உபயோகங்கள் | சென்னை மாநகரம் | | பிற சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதி | |
| | பரப்பு ஹெக்டேரில் | சதவீதம் | பரப்பு ஹெக்டேரில் | சதவீதம் |
| ஆதாரக் குடியிருப்பு | 5916.35 | 1000.65 | 31202.67 | 31.68 |
| கலப்புக் குடியிருப்பு | 2426.90 | 13.78 | 13503.10 | 13.34 |
| வணிகம் | 714.24 | 4.05 | 880.35 | 0.86 |
| நிறுவனம் | 2868.97 | 16.28 | 3888.85 | 3.83 |
| தொழில் | 691.83 | 3.93 | 7274.33 | 7.18 |
| சிறப்பு மற்றும் அபாயகரமான தொழில் | 130.67 | 0.74 | 3416.08 | 3.38 |
| திறந்தவெளி மற்றும் பொழுது போக்கு | 1000.65 | 5.68 | 392.86 | 0.38 |
| விவசாயம் | – | – | 7295.81 | 7.20 |
| நகரமயமாதல் அல்லாத பகுதி | 113.31 | 0.64 | 2332.92 | 2.30 |
| நகரமயமாக்கல் | – | – | 2075.89 | 2.05 |
| மற்றவை (சாலைகள், நீர்நிலைகள், குன்றுகள், செங்குன்றம் நீர்ப்பிடிப்புப் பகுதிகள், வனங்கள் முதலியன) | 3754.00 | 21.31 | 28147.55 | 27.79 |
| மொத்தம் | 17617.70 | 100.00 | 101298.42 | 100.00 |

12.18 நகர பயன்பாட்டிற்கான நிலங்களின் பரப்பு அதிகரிக்கவில்லை என்றாலும் வளர்ச்சிக் குறைவாக உள்ள பகுதிகளிலும் மற்றும் பரவலாக உள்ள பகுதிகளிலும் வளர்ச்சிகளின் அடர்த்தி அதிகரிக்க வாய்ப்பு உள்ளதால், இவை நகர அமைப்பின் திறனை அதிகரிக்கும் என தெரிய வருகிறது.

12.19 வரைபட எண் முழுமைத்திட்டம்-II/செ.பெ.வ.கு. 1/2008லிருந்து வரைபட எண் முழுமைத்திட்டம்-II/செ.பெ.வ.கு.15/2008 வரை, மு.தி.11/நகர் 1/2008லிருந்து மு.தி.11/நகர் 42/2008 மற்றும் மு.தி.11/சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதி 1/2008லிருந்து மு.தி.11/சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதி 250/2008 (திருவேற்காடு நகராட்சி மற்றும் பூவிருந்தவல்லி பஞ்சாயத்து ஒன்றியத்திலுள்ள சென்னீர்க்குப்பம் கிராமத்திற்கான வரைபட எண் 7 மற்றும் 173 ஒப்பளிக்கப்பட்ட விரிவாக்க வளர்ச்சித்திட்டப் பகுதியில் வருவதால் இவைகளைத்தவிர) ஆகியவைகளில் நில உபயோக திட்டங்கள் கொடுக்கப்பட்டுள்ளன

அடர்த்தி மற்றும் தரைப்பரப்புக் குறியீடு:

12.20 மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட சென்னை, இந்தியாவில் மக்கள் தொகை அடர்த்தி அதிகமுள்ள நகரங்களில் ஒன்றாகும். 2001ஆம் ஆண்டு கணக்கெடுப்பின்படி அதன் மக்கள்தொகை நெருக்கம் சைதை, மயிலை போன்ற மாநகராட்சி மண்டலங்களில் எக்டேருக்கு 180 நபர்கள் முதல், கோடம்பாக்கம் மண்டலத்தில் 368 நபர்கள் வரை வேறு படுகிறது. சென்னை நகரின் மொத்த மக்கள் அடர்த்தி உறக்கேருக்கு 247 நபர்கள். 2026ல் ஆண்டிற்கு மதிப்பிடப்பட்ட மக்கட் தொகையை பார்க்கும் போது, பெருக்கம் சென்னை நகரின் மக்கள் நெருக்கம் உறக்கேருக்கு 330 நபர்கள் வரை அதிகரிக்கும். அதே காலத்தில் கீழே உள்ள பகுதிகளில் மக்கள் தொகை நெருக்கம் பின்வருமாறு இருக்கும்:-

- நகராட்சிகளில் 149 நபர்கள் ஒரு ஹெக்டேருக்கு
- பேரூராட்சிகளில் 78 நபர்கள் ஒரு ஹெக்டேருக்கு
- ஊராட்சி மன்ற பகுதி களில் 32 நபர்கள் ஒரு ஹெக்டேருக்கு

12.21 தற்போதுள்ள அடிப்படை வசதிகள் மற்றும் ஏற்படுத்தப்படவுள்ள வசதிகளைக் கருத்தில் கொண்டு மக்கள் நெருக்கம் மற்றும் வளர்ச்சிகளை ஓழுங்கு படுத்தும் முக்கிய கருவிகளுள் தரைப்பரப்புக் குறியீடும் ஒன்றாகும். இந்த பிரச்சனைகளை விரிவாக ஆராய்ந்த பின் சரியான தரைப் பரப்புக் குறியீட்டு விதிகள் வளர்ச்சி விதிகள் சேர்க்கப்பட்டுள்ளது.

சாலை படிநிலை அமைப்பு

12.22 மக்கள் மற்றும் பொருட்கள் ஓரிடத்திலிருந்து மற்றொரு இடத்திற்கு சென்று வர போதிய வசதி கொண்ட போக்கு வரத்து சாலை படிநிலை அமைப்பு இல்லாததால், நகர்ப்புற நிலங்களை விரும்பத்தக்க விதத்தில் பயன்படுத்த விரும்பத்தக்க நகர்ப்புற அமைப்பு உருவாக்க முடியாமல் போகிறது. நகரங்களில் பெருகி வரும் போக்கு வரத்துத் தேவைகள், சாலைப் பரப்பினை உடனடியாக அதிகப்படுத்துவதற்கான தேவையை உணர்த்தியுள்ளது. சாலைப்பரப்புகளை விரிவாக்குதல், விடுபட்ட இணைப்புச் சாலைகள் அமைத்தல், சாலைகளை அகலப்படுத்துதல், மேம்பாலங்கள் மற்றும் சுரங்கப் பாலங்கள் கட்டுதல் ஆகியவற்றின் மூலம் சாலைகளின் மேம்பாட்டை முதல் முதன்மைத் திட்டம் உறுதி செய்தது. முன்பு மேற்கொள்ளப்பட்ட முயற்சிகளுக்கு வலுவூட்டுவதோடு மட்டுமல்லாமல் சீரான சாலை மற்றும் போக்குவரத்துப் பயன்பாட்டைக் கருதி ஒரு சாலை படிநிலை அமைப்பை நிறுவுவதில் இரண்டாம் முழுமைத் திட்டத்தில் கவனம் செலுத்தப்பட்டது. 2.5 கி.மீ. இடைவெளியில் இருக்கும் பிரதான சாலை மற்றும் துணைபிரதான சாலையை ஒரு மனிதன் தனியார் பயணவகை மூலம் 10 நிமிடத்தில் சென்றடைய ஏதுவாக சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியில் சாலை படிநிலைத்திட்டம் உறுதி செய்யப்பட்டுள்ளது. இது பெருநகரப் பகுதியில் சம வாய்ப்புடன் நல்லபடி ஒரு இடத்திலிருந்து மற்ற பகுதிகளுக்கு மக்கள் சென்றுவர உறுதி செய்யும்.

வளர்ச்சி விதிமுறைகள்:

12.23 முன்னால் கூறிய செயல் முறைத்திறம் மற்றும் செயலாக்கத்தினை கருத்தில் கொண்டு மூலம் வளர்ச்சி விதிமுறைகள் பரிசீலிக்கப்பட்டு உத்தேசிக்கப்பட்ட சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியின் நகர்ப்புற அமைப்பு மற்றும் நிலப் பயன்பாட்டுப் பிரிவிற்கு ஏற்றபடி மாற்றி அமைக்கப்பட்டுள்ளது. முக்கியமாற்றங்கள் பின் வருவன:

- 1) சென்னைப் பெருநகரின் மாநகரல்லாத இதரப்பகுதியிலும் பலமாடி கட்டிடங்கள் அனுமதிக்கப்படும் (தீவுத்திடல், அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப் பிரிவு, நீர் ஊற்று பகுதிகள் மற்றும் செங்குன்றம் நீர்ப்பிடிப்பு பகுதி நீங்கலாக)
- 2) 6 (ஆறு) குடியிருப்புகளுக்கு மேல் உள்ள கட்டிடங்களை சிறப்புக் கட்டிடங்கள் என மறுவரையறை செய்தல்
- 3) ஆதாரக் குடியிருப்பு, கலப்புக் குடியிருப்பு, வணிகம், தொழில் மற்றும் நிறுவனப் பகுதிகளில் தகவல் தொழில் நுட்பம் மற்றும் உயிர் தகவல் தொழில் நுட்ப கட்டிடங்களை அனுமதித்தல்.
- 4) மயிலாப்பூர் முதல் வேளச்சேரி வரை அமைந்துள்ள ஏராளமான துரித இரயில் போக்குவரத்து பாதையின் தாக்கப் பகுதியில் தரைப்பரப்பு குறியீட்டை 2.00 ஆக உயர்த்துதல்.
- 5) ராஜிவ்காந்தி சாலையில் (பழைய மாமல்லபுரம் சாலை) தகவல் தொழில் நுட்ப பகுதியை வரையறுத்தல்
- 6) ஆதாரக் குடியிருப்பு பகுதிகளில் பணிக்கு செல்லும் மகளிர் விடுதி அனுமதித்தல்.
- 7) சாலை அகலப்படுத்துதல், குடிசைபகுதி மேம்பாடு, பாரம்பரிய மிக்க கட்டிடங்களை பாதுகாத்தல் போன்றத் திட்டங்களுக்கு மாற்று வளர்ச்சி உரிமைகள் வழங்கல்.

- 8) நீரூற்றுப் பகுதிகளில் வரையறுக்கப்பட்ட வளர்ச்சிகள் (மொத்த தடைக்கு பதிலாக) அனுமதித்தல்.
- 9) பாரம்பரிய கட்டிடங்களை பாதுகாக்க விதிமுறைகள்.
- 10) மனைப்பரப்பு, குடியிருப்புகளின் எண்ணிக்கை, தளங்களின் எண்ணிக்கை ஆகியவற்றிற்கேற்ப சிறப்புக் கட்டிடங்களுக்குத் திட்ட விதிமுறைகள்.
- 11) சமீபத்திய ஆய்வின் அடிப்படையில், வாகன நிறத்துமிடங்களின் எண்ணிக்கை தேவைகளில் மாற்றம் அமைக்கப்பட்டுள்ளது.
- 12) குறைந்த திறந்த பக்க இடைவெளிகள்.
- 13) தரைப்பரப்புக் குறியீட்டில் இருந்து விலக்களிப்புக்கு ஏற்ற கட்டிட பகுதிகளின் பட்டியலின் நீட்டிப்பு.
- 14) உடல் ஊனமுற்றோர் வசதிக்கான விதிகள்.
- 15) 12 மீ. மற்றும் 15 மீட்டர் அகலமுள்ள சாலைகளில், கட்டிடத்தின் தரைப்பரப்புக் குறியீடு மற்றும் கட்டிடத்தின் உயரம் இவைகளைக் கட்டுப்படுத்தி பல மாடிக்கட்டிடங்களை அனுமதித்தல்.
- 16) 1 ஹெக்டேர் நிலப் பரப்பிற்கு மேல் கட்டப்படும் சிறப்புக் கட்டிடங்கள், தொகுதி குடியிருப்புக் கட்டிடங்கள், பலமாடிக் கட்டிடங்கள் கட்டும் வளர்ச்சிகளில் 45 ச.மீ. அளவுக்கு மிகாமல் பொருளாதாரத்தில் நலிவுற்ற பிரிவு/குறைந்த வருவாய்ப் பிரிவினருக்கு 10% இடம் அந்த இடத்திலேயே அல்லது திட்ட இடத்திலிருந்து 2 கி.மீ சுற்றளவு தொலைவில் உள்ள இடத்திலோ ஒதுக்குதல்.
- 17) 45 ச. மீ. பரப்பு மிகாத குடியிருப்புக்களைக் கொண்ட சிறப்புக் கட்டிடங்கள் மற்றும் தொகுதிக் குடியிருப்பு கட்டிடங்களுக்கு 0.25 கூடுதல் தரைப்பரப்புக் குறியீடு அளித்தல்.

12.24 பழமை வாய்ந்த கட்டிடங்களைக் கணக்கெடுத்து, உரிமையாளர்களை கலந்தாலோசித்து அதன் அறிவிக்கை வெளியிடல் மாற்றத்தக்க வளர்ச்சி உரிமை பெற போடப்பட வேண்டிய நிபந்தனைகள் / ஒப்பந்தம். ஊக்க தரைப்பரப்பு குறியீடு அளிக்க விரிவான வழிகாட்டி போன்றவை தனியாக தீர்மானிக்கப்படும்.

எ. பரப்பு வளர்ச்சித் திட்டங்கள்:

12.25. மக்களின் வாழ்க்கைத்தரம் உயர கொள்கைகள், செயல்முறைத்திறம் மற்றும் செயல்பாடுகள் இந்த முழுமைத்திட்டத்தில் பெருநகர அளவில் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கிறது. கூடிசன்னை மாநகராட்சி உட்பட எல்லா உள்ளாட்சி நிறுவனங்களும் அந்தப் பகுதிகளுக்கு முழுமைத்திட்டத்திற்கு ஏற்ப விரிவான செயலாக்க திட்டங்களைத் தீட்டி செயல்படுத்த வேண்டும். இந்த நோக்கத்திற்கு, விரிவான வளர்ச்சி திட்டங்கள் தயாரிப்பதற்கு நகர திட்ட சட்டத்தின் வழிவகுத்திருந்தாலும், ஒவ்வொரு பகுதியிலும் நிலப்பயன்பாடு கொடாட்புகள், (ஜவர்ஹர்லால் நேரு தேசிய நகர புனரமைப்பு திட்டம் மற்றும் தமிழ்நாடு நகர வளர்ச்சி திட்டம் போன்ற திட்டங்களில்) சாலை, குடிநீர், கழிவு நீர் அகற்சல், வடிகால் போன்ற உள்கட்டமைப்பு வசதிகளை மேம்படுத்துவதற்கான போதுமான முதலீடுகளுக்கு, வழிவகைகள் இருப்பதாலும், இவை முறையாக ஒருங்கிணைந்த பரப்பு வளர்ச்சி திட்டங்களை முயற்சி செய்வதற்கு வாய்ப்பு அளிக்கிறது. பரப்பு வளர்ச்சி திட்டங்களை தயாரிப்பதற்கான முயற்சி உள்ளாட்சி நிறுவனங்களிடம் இருந்தாலும், சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமம், அந்தந்த முகமை மற்றும் துறைகளின் பங்கேற்பாடு விரிவான வளர்ச்சி திட்டங்களை உருவாக்க உள்ளாட்சி நிறுவனங்களுக்கு உதவும். விரிவான வளர்ச்சி திட்டங்கள் தயாரிக்கும் போது, உள்ளூர் தேவைகள், பள்ளிகள், விளையாட்டு திடல்கள், விடுபட்ட சாலை இணைப்புகள் போன்ற வசதிகளுக்கான தேவையான இடங்களை ஒதுக்குதல் போன்றவற்றை கருத்தில் கொள்ள வேண்டும். இந்த விரிவான வளர்ச்சி திட்டங்கள் அடிப்படை அலகு அல்லது கட்டிடங்களின் தொகுப்பாக அமையும். அல்லது

சென்னை நகர மக்களின் வாழ்க்கை தரத்தை மேம்படுத்தோடல்லாமல் அதே சமயத்தில் நீடித்த நிலையான வளர்ச்சியை ஊக்குவிக்கும் ஒரு கருவியாக இருக்கும்.

12.26 விட்டுப்போன வளர்ச்சிகளை அளித்து அங்கீகரிக்கப்படாத மனை பிரிவுகளை ஒருங்கிணைத்து, இவ்விடங்களை நகர வாழத்தகுதியான இடங்களாக அளிப்பதே இந்தப் பகுதி வளர்ச்சித் திட்டத்தின் முக்கிய அம்சமாகும். இவை சம்மந்தப்பட்ட நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் சம்மந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி நிறுவனங்களின் ஒத்துழைப்பினும், அனுமதியுடனும், விடுபட்ட உள் கட்டமைப்பு வசதிகளை அளிப்பதற்கு தேவையான கட்டணங்கள் வசூலிக்கப்பட்டு செயல்படுத்தப்பட வேண்டும்.

12.27. முழுமைத் திட்டத்தின் ஒரு தொடர்ச்சியாக, நகரின் பிரச்சினைகள் உள்ள பகுதிகள் மற்றும் புறநகர் பகுதிகளுக்கு குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் முடிக்கக்கூடிய பகுதி வளர்ச்சித் திட்டங்களை தயாரிக்க முயற்சிகள் துவக்கப்பட வேண்டும்.

ஏ. கண்காணிப்புக் குழு மற்றும் மறு ஆய்வு:

12.28 அரசு மற்றும் அரசு சார்பற்ற பங்களிப்பாளர்கள் மற்றும் வல்லுநர்கள் ஆகியவற்றின்பிரதிநிதிகளை கொண்ட, சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமத்தின், “நிலப் பயன்பாடு மற்றும் சுற்றுச்சூழல்குழு” 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. சம்மந்தப்பட்ட பங்களிப்பாளர்களுடன் கலந்தாலோசித்து, இப்பணிக்கான, விரிவான திட்டவட்ட விதிமுறைகளையும் வரையறைகளையும் தயாரிக்கும்.

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