

## அத்தியாயம் – 6

### உறைவிடம்

உறைவிடம் என்பது ஓர் அடிப்படை தேவை. உறைவிடத் தேவை பூர்த்தியாகாத நிலையில் தனி மனிதனுக்கு அவருடைய குடும்பம் மற்றும் அறிவாற்றல் சார்ந்த தேவைகளை பற்றி முற்றிலும் யோசிக்க இயலாத நிலை ஏற்படுகிறது. ஒரு நகரத்தின் முக்கிய பொறுப்பு அதனுடைய அங்கத்தினர்களுக்கு ஓர் ஏற்புடைய, வசதியாக வாழக் கூடிய உறைவிடத்தை வழங்குவதாகும். ஒரு தரமான வீட்டுவசதி என்பது வெறும் நிலம் மற்றும் கட்டிடத்தை மட்டும் குறிப்பிடாமல் அடிப்படை வசதிகளான குடிநீர், சுகாதாரம் மற்றும் சாலைகள் ஆகியவற்றை உள்ளடக்கிய உறைவிடத்தை குறிக்கும்.

6.02 குடியிருப்புத் தேவை என்பது ஓர் உலகளாவிய எல்லா சமூகத்திலும் உள்ள இயல்பான நிகழ்ச்சியாகும். ஆனால் அது “உறைவிடமே இல்லை” என்ற நிலையிலிருந்து “மேம்பட்ட உறைவிடம்” என்ற நிலை வரை குடியிருப்புக்குத் தேவையான பரிமாணம் வேறுபடுகிறது. இதன் விளைவாக குடியிருப்புத் தேவை குடும்பங்களின் பொருளாதார நிலையைச் சார்ந்ததாகிறது. ஓர் அர்த்தமான உறைவிட வினைமுறைத்திறனை உருவாக்க உறைவிடத் தேவைகள், அதற்கான தட்டுப்பாடு மற்றும் அதன் அளிப்பு ஆகியவைபற்றிய மதிப்பீடு அவசியமாகிறது.

6.03 வீட்டுவசதித் தேவையின் விருப்பம் என்பது குடியிருப்புகளின் தேவை என்றளவில் தெரிவிக்கப்படுகிறது. இது (1) அடிப்படையாக எடுத்துக் கொண்ட வருடத்தில் உள்ள குடியிருப்புகளின் இருப்பு, (2) குடும்பங்களின் எண்ணிக்கை, (3) பழைய கட்டிடங்களை இடித்து புதியதாக கட்டிடம் உருவாகும் விகிதம் மற்றும் (4) குடிசைகள் மற்றும் வசதியற்ற வீடுகளை இடித்து தரமான குடியிருப்புகளை கட்டுவதற்கான இசைவு ஆகியவற்றை கருத்தில் கொண்டு கணக்கிடப்படுகிறது.

6.04 வீட்டுவசதித் தேவை “என்பது வாங்கும் திறன், செலவுகளை தாங்கும் சக்தி, நிதிகளை திரட்ட விருப்பார்வம் ஆகியவற்றை சார்ந்த சந்தை நிலவரமாகும். மேலும், அது பின்வரும் முக்கிய காரணிகளைக் கொண்டும் மதிப்பிடப்படுகிறது. (1) வீடு கட்டுவதில் சிக்கனம், (2) தாங்கும் திறன், (3) வீடு கட்ட, பராமரிக்க, வீடு கட்ட ஆதாரங்கள் சேகரிப்பு ஆகியவற்றிற்கு செலவு செய்ய விருப்பார்வம் (4) வீட்டுக் கடன் எளிதில் பெறக் கூடிய தன்மை, கடன் தொகை மற்றும் கடன் பெற அணுகும் எளிமை மற்றும் (5) சக்திக்கேற்ற விலையில் எளிதில் கிடைக்கக்கூடிய வீட்டு மனைகள்/குடியிருப்புகள் போன்ற காரணிகளால் வீட்டுத் தேவை மதிப்பிடப்படுகிறது.

6.05 சாதாரணமாக “வீடுகளுக்கான தேவை “ வீடுவேண்டும் என்ற விருப்பத்தை விட உயர் நிலையில் இருக்கும் போதும், ஏற்றத்தாழ்வுகள் அதிகம் இல்லாமல் பகிர்ந்தளிக்கும் போதும் இன்னும் குறைகிறது. எனவே, பொருளாதார அளவில் வீட்டு வசதி கொள்கைகளை வகுக்கும்போது வீடுகள் வேண்டும் என்ற விருப்பம் மற்றும் வீட்டுத் தேவை ஆகியவற்றை கவனத்தில் எடுத்துக் கொள்ள வேண்டியிருக்கிறது.

#### சென்னைப் பெருநகரின் வீட்டு வசதி நிலைமை பற்றிய தெளிவான காட்சி

6.06 குடியிருப்புகளின் எண்ணிக்கை மற்றும் வீடுகளின் எண்ணிக்கை பற்றிய பத்தாண்டு வளர்ச்சியின் விபரம் அட்டவணை எண்.6.01 ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த அட்டவணையிலிருந்து வீட்டு வசதித் தேவையின் இடைவெளி 1971-91 வரையில் குறைவாகவும், 2001-ல் குறிப்பிடத்தக்கதாக இருப்பதாகவும் தெரிந்துகொள்ளலாம்.

அட்டவணை 6.01 சென்னை மற்றும் சென்னைப்பெருநகரின் குடியிருப்புகள் மற்றும் குடியிருப்புக் கட்டிடங்களின் எண்ணிக்கை.								
	இலட்சங்களில்				வளர்ச்சி விகிதம் (%)			
	1971	1981	1991	2001	1971	1981	1991	2001
சென்னையிலுள்ள குடியிருப்புகளின் எண்ணிக்கை	4.44	6.29	7.96	9.62	-	41.7	26.55	20.85
சென்னைப்பெருநகரிலுள்ள குடியிருப்புகளின் எண்ணிக்கை	6.89	9.04	11.82	16.19	-	31.2	30.95	36.97
சென்னை நகரிலுள்ள குடியிருப்பு கட்டிடங்களின் எண்ணிக்கை	4.80	6.37	7.98	9.57	-	32.7	25.22	20.55
சென்னைப்பெருநகரிலுள்ள குடியிருப்பு கட்டிடங்களின் எண்ணிக்கை	6.63	9.15	12.34	15.83	-	38.0	34.90	29.50

ஆதாரம்: இந்திய மக்கள் தொகைக் கணக்கெடுப்பு

6.07 அட்டவணை எண். 6.02-லிருந்து குடியிருப்பு கட்டிடங்களின் வளர்ச்சியின் சராசரி விகிதம் குடியிருப்புகளின் வளர்ச்சி சராசரி விகிதத்தை காட்டிலும் குறைந்து வருகிறது என காட்டுகிறது.

அட்டவணை 6.02 1971-2001 வரை சென்னைப் பெருநகர்ப்பகுதியில் மக்கள் தொகை, குடியிருப்புகள் மற்றும் குடியிருப்பு வீடுகளின் வளர்ச்சிகள்			
1971-1981	2.76	3.12	3.27
1981-1991	2.36	3.07	3.03
1991-2001	1.93	3.69	2.63

6.08 2001-ஆம் ஆண்டு சென்னை நகரில் உள்ள கட்டிடத்தின் சுவர்களில் மிகுதியாக பயன்படுத்தப்பட்ட மூலப் பொருள்களை கணக்கில் கொண்டு, வீட்டு வசதி இருப்பின் கட்டிட அமைப்பு தன்மை பற்றி அட்டவணை 6.03ல் தரப்பட்டுள்ளது. இதிலிருந்து 92 சதவிகித வீட்டு சுவர்கள் முழுக்க முழுக்க நல்ல செங்கல், கல், காரை மற்றும் இதர பொருட்களால் உருவாக்கப்பட்டுள்ளன என தெரிகிறது.

அட்டவணை 6.03 வீட்டு சுவர் கட்ட மிகுதியாக பயன்படுத்தப்பட்ட பொருட்களைக் கொண்டு பிரிக்கப்பட்ட சென்னை நகரிலுள்ள வீடுகளின் பரப்பீடு - 2001			
வ. எண்.	சுவரின் தன்மை	வீடுகளின் எண்ணிக்கை	சதவிகிதம் மொத்தத்தில்
1.	புல், கூரை, மூங்கில் மற்றும் மண்	333959	3.55
2.	பிளாஸ்டிக், பாலிதீன்	1671	0.18
3.	மண், பதப்படுத்தப்படாத செங்கல்	29438	3.02
4.	மரம்	1208	0.17
5.	கல்நார், துருப்பிடிக்காத இரும்பு	9061	0.95
6.	செங்கல்	622304	65.03
7.	கருங்கல்	49363	5.16
8.	சிமெண்ட் காரை	208516	21.78
9.	இதர பொருட்கள்	1556	0.16

ஆதாரம்: இந்திய மக்கள் தொகைக் கணக்கெடுப்பு

6.09 சென்னை நகரில் 75 சதவிகித வீடுகளின் கூரை முழுக்க முழுக்க உறுதியான பொருட்களான செங்கல், கருங்கல், சிமெண்ட், காரை மற்றும் இதர பொருட்களால் உருவாக்கப்பட்டுள்ளது. 15 சதவிகித வீடுகளின் கூரைகள் சிலேட்டு, துருப்பிடிக்காத இரும்பு மற்றும் கல் நார் ஆகியவற்றை கொண்டு ஓரளவு உறுதியாகவும் 10 சதவிகித வீடுகளின் கூரைகள் மூங்கில், ஓலை ஆகிய கச்சா பொருட்களைக் கொண்டும் உருவாக்கப்பட்டது.

அட்டவணை 6.04 சென்னை நகரில் அதிக அளவு உபயோகப்படுத்தப்பட்ட கூரையின் தன்மை கொண்டு கணக்கிடப்பட்ட வீடுகளின் பகிர்வு		
கூரைகளின் வகைகள்	எண்ணிக்கை	மொத்தத்தில் சதவிகிதம்
புல், கூரை, மூங்கில் மரம், மண் ஆகியவை	90,735	9.48
பிளாஸ்டிக், மற்றும் பாலிதீன்	2,966	0.31
ஓடுகள்	71,403	7.46
சிலேட்	1,662	0.17
துருப்பிடிக்காத இரும்பு, கல்நார்	65392	6.83
செங்கல்	18908	1.98
கருங்கல்	5246	0.55
சிமெண்ட் காரை	696997	72.83
இதர பொருட்கள்	3767	0.39

6.10 உறுதியில்லாத 'கச்சா' பொருட்களை கொண்டு கட்டப்பட்ட கூரை வீடுகளின் எண்ணிக்கை 10 சதவீகிதமே இருந்தாலும் எண்ணிக்கையில் அவை 93,701 ஆக உள்ளது. குறிப்பாக, வெயில் காலங்களில் எளிதில் தீப்பிடிக்கும் வாய்ப்பு இவைகளுக்கு உள்ளது. சென்னை நகரில் உள்ள குடிசைப் பகுதிகளில் அடிக்கடி தீ விபத்துகள் ஏற்பட்டு சில சமயங்களில் உயிர்ச் சேதமும் ஏற்படுகிறது. இது போன்ற சிதலமடைந்த பாழடைந்த குடியிருப்புகளின் மொத்த எண்ணிக்கை 0.5 சதவிகித மட்டுமே.

அட்டவணை 6.05- சென்னை நகரிலுள்ள வீடுகளின் தரைகளின் அடிப்படையில் பிரிக்கப்பட்ட வீடுகளின் பகிர்வு			
வ. எண்.	வகை	எண்ணிக்கை	மொத்தத்தில் சதவிகிதம்
1.	சேறு	32729	3.42
2.	மரம், மூங்கில்	1003	0.10
3.	செங்கல்	4782	0.50
4.	கருங்கல்	5712	0.60
5.	சிமெண்ட்	611892	63.93
6.	மொசைக் மற்றும் தரை ஓடுகள்	296953	31.03
7.	இதர மற்ற பொருட்கள்	4005	0.42

ஆதாரம் : இந்திய மக்கள் தொகைக் கணக்கெடுப்பு

6.11 மக்கள் தொகைக் கணக்கெடுப்பு 2001ன் படி 71 சதவிகித குடும்பங்கள் 3 அறைகளுக்கு குறைவாக உள்ள வீடுகளில் வசிக்கின்றனர். ஒரு அறை, இரண்டு அறை மற்றும் மூன்று அறைகள் கொண்ட குடியிருப்புகளின் விகிதாச்சாரம் அட்டவணை 6.06ல் தரப்பட்டுள்ளது.

அட்டவணை-6.06 வாழும் அறைகளின் எண்ணிக்கையைக் கணக்கில் கொண்டு பிரிக்கப்பட்ட வீடுகளின் பகிர்வு -சென்னை நகர் 2001		
அறைகளின் எண்ணிக்கை	குடியிருப்புகள்	மொத்தத்தில் சதவிகிதம்
தனிப்பட்ட அறைகள்	205020	02.47
ஒர் அறை	318325	38.45
இரண்டு அறைகள்	251659	30.40
மூன்று அறைகள்	144149	17.41
நான்கு அறைகள்	57555	06.95
ஐந்து அறைகள்	17938	02.16
ஆறு மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட அறைகள்	17665	02.13

ஆதாரம் : இந்திய மக்கள் தொகைக் கணக்கெடுப்பு

6.12 தமிழ்நாடு அரசு திட்ட மேற்பார்வைக் குழு (1995) விற்காக அண்ணா பல்கலைக் கழகத்தின் கட்டிடக் கலை மற்றும் திட்டம் பற்றி நடத்திய "வீட்டு வசதி அளிப்பதிலுள்ள கொள்கை" பற்றி ஆய்வறிக்கையில் கீழ்க்கண்ட விவரங்கள் தெரியவந்துள்ளன :-

- சென்னைப் பெருநகரத்தில் 1991ஆம் ஆண்டு 12.17 இலட்சம் குடியிருப்புகள் இருந்தது. அவற்றில் 9 இலட்சம் குடியிருப்புகள் குடிசைப் பகுதி அல்லாத பிரிவிலும் 3.17 இலட்சம் குடியிருப்புகள் குடிசைப் பகுதியிலும் இருந்தன.
- சென்னைப் பெருநகரில் 1991ஆம் ஆண்டு 12.72 இலட்சம் வீடுகள் இருந்தன. அவற்றில் 9 இலட்சம் வீடுகள் குடிசைப் பகுதி அல்லாத பிரிவிலும் 2.72 இலட்சம் வீடுகள் குடிசைப் பகுதியிலும் இருந்தன.

- iii) குடிசைப்பகுதி அல்லாத பிரிவில் இருந்த குடியிருப்புகளில் 18% பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த பிரிவினரும், 30% குறைந்த வருவாய் பிரிவினரும், 22% நடுத்தர வருவாய் பிரிவினரும், 30% உயர்வருவாய் பிரிவினரும் உள்ளனர்.
- iv) குடிசைப் பகுதி பிரிவில் உள்ள குடியிருப்புகளில் 86% நலிவடைந்த பிரிவினரும், 13% குறைந்த வருவாய் பிரிவினரும், 1% நடுத்தர மற்றும் உயர் வருவாய் பிரிவினரும் உள்ளனர்.
- v) 44% வீடுகளில் ஒரு படுக்கை அறையும், 35% பல்பயன்பாடுகள் கொண்ட அறைகளும், 17% இரண்டு படுக்கை அறைகளும் மற்றும் 4% மூன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட அறைகளும் கொண்ட வீடுகளாக அமைந்திருந்தது.
- vi) 1981-91 ஆம் ஆண்டில் 3.47 இலட்சம் குடியிருப்பு அலகுகள் வழங்கப்பட்டன. அவற்றில் பாதிக்கும் மேல் அதாவது 1.81 இலட்சம் அலகுகள் (52%) வீட்டு மனைகள், 1.07 இலட்சம் அலகுகள் (31%) வீடுகள் மற்றும் 0.59 இலட்சம் அலகுகள் 17% அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் ஆகும்.
- vii) தமிழ் நாடு வீட்டு வசதி வாரியத்தால் வழங்கப்பட்ட மொத்தக் குடியிருப்பு தொகுதிகளில் 51% பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த பிரிவினருக்கும், 24% குறைந்த வருவாய் பிரிவினருக்கும், 12% நடுத்தர வருவாய் பிரிவினருக்கும் மற்றும் 13% உயர் வருவாய் பிரிவினருக்கும் என வழங்கப்பட்டுள்ளது.
- viii) இது வரை எடுத்துக் கொள்ளப்பட்ட 14 திட்டங்களில், 10 திட்டங்கள் குடிசைப்பகுதிகளின் மேம்பாட்டிற்கும், 4 திட்டங்கள் குடிசை மேம்படுத்துவதற்கும் நிதி உதவி வழங்குவதற்கும் குடிசை மாற்றுவாரியம் செயல்படுத்தியுள்ளது.
- ix) தமிழ் நாடு குடிசை மாற்று வாரியத்தால் 12,000 வாடகை குடியிருப்புகளும் ஏறத்தாழ 700 வீடுகளும் மற்றும் 5000 தன்னிறைவு வீட்டுமனைக்கும் வழங்கப்பட்டுள்ளது. ஏறக்குறைய 1.88 இலட்சம் குடும்பங்கள் பல்வேறான சுற்றுச் சூழல் மேம்பாட்டு திட்டங்களினால் பயனடைந்துள்ளனர்.
- x) மொத்த குடியிருப்பு அலகுகளின் வருடாந்திர அளிப்பு விகிதம், 1981ஆம் ஆண்டு 16,000 என்பதிலிருந்து 1.5 மடங்காக உயர்ந்து 1991-ஆம் ஆண்டு 41,000 குடியிருப்பு அலகுகள் என்றிருந்தது. வீட்டுமனைகளின் வருடாந்திர அளிப்பு விகிதம் 1981-ஆம் ஆண்டு 10,000 என்பதிலிருந்து 1991-ஆம் ஆண்டு 18,000 வீட்டு மனைகளாக 80 சதவிகிதமாக உயர்ந்தது. வீடுகளின் வருடாந்திர அளிப்பு விகிதம் 1981ஆம் ஆண்டு வளர்ச்சியை எட்டியது. அடுக்குக் குடியிருப்புகளின் வருடாந்திர அளிப்பின் விகிதம் 1982-ஆம் ஆண்டு 1000 அலகுகளிலிருந்து 1991-ஆம் ஆண்டு 6000 அலகுகள் என ஐந்துமடங்காக உயர்ந்தது.
- xi) முதலாம், இரண்டாம் சென்னை நகர்ப்புற மேம்பாட்டு திட்டம் மற்றும் தமிழ்நாடு நகர்ப்புற மேம்பாட்டுத் திட்டம் ஆகியவற்றின் மூலம் வழங்கப்பட்ட பெரும்பாலான வீட்டுமனைகள் நலிவடைந்த பிரிவினர் மற்றும் குறைந்த வருவாய் பிரிவினர்களுக்கு சென்றடைந்தது.
- xii) முதலாம், இரண்டாம் சென்னை நகர்ப்புற மேம்பாட்டுத் திட்டம் மற்றும் தமிழ்நாடு நகர்ப்புற மேம்பாட்டுத் திட்டம் ஆகியவற்றில் மேலே கூறிய வசதிகள் கொண்ட குடியிருப்பிற்காக ஒரு குடும்பத்திற்காக ஒதுக்கப்பட்ட தொகை அதிகமாக இருந்ததால், இவ்வசதிகள் நல்ல தரத்துடன் வழங்கப்பட்டது. உலக வங்கி நிதியுதவியுடன் செயல்படுத்தப்பட்ட திட்டங்களில் வீடு கட்ட கட்டுமான மேம்பாட்டு நிதியுதவி வழங்கியதோடு மட்டுமல்லாமல் பயனாளிகளுக்கு அனுபவத்திலுள்ள இடத்திற்கான பட்டாவும் வழங்கப்பட்டது.

6.13 தமிழ் நாடு அரசு திட்ட மேற்பார்வை குழுக்காக “ஸ்டெம் (M/s STEM) என்ற ஆலோசனை அறிஞர்களின் குழுவினால் நடத்தப்பட்ட “தமிழ் நாட்டில் வீட்டு வசதிக்கான செயல் விளைவுடைய தேவை” என்ற ஆய்வு நடத்தப்பட்டது. இந்த ஆய்வு சென்னைப் பெருநகரில் 2255 மாதிரி குடும்பங்களை கணக்கில் கொண்டு ஆராயப்பட்டது. இவ்வாய்வில் கீழ்க்காணும் உண்மைகள் வெளியாயின.

#### i) குடியிருப்புகளின் சமுதாய முகக் குறிப்பு:

சென்னைப் பெருநகரம் சென்னை மற்றும் செங்கை-எம்.ஜி.ஆர்.மாவட்டத்தின் ஒரு பகுதியை உள்ளடக்கியதாகும். 5.4 இலட்சம் மக்கட் தொகையை கொண்டு 1.14 மில்லியன் குடியிருப்புகள் உள்ளதென மதிப்பிடப்பட்டது. குறைந்த வருவாய் பிரிவில் கிட்டத்தட்ட 92% குடியிருப்புகள் தாழ்த்தப்பட்ட மற்றும் பழங்குடியினராகும். அதாவது பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த மற்றும் குறைந்த வருவாய் பிரிவினர் இவர்களாகும். சென்னைப் பெருநகரத்தில் மக்கள் தொகையில் ஆண்களை (52%) விட பெண்களின்

எண்ணிக்கை (48%) அதிகம் ஆகும். 8 சதவீதத்திற்கும் மேல் 59க்கும் மேற்பட்ட வயதுடையோர் உள்ளனர். மூன்றில் இரண்டு பங்கு குடியிருப்புகள் ஒரே இடத்தில் 20 வருடங்களுக்கும் மேலாக உள்ளது. சென்னைப் பெருநகரத்திற்கு கிட்டத்தட்ட 45% குடும்பங்கள் குடிபெயர்ந்துள்ளனர். இதர நகரங்களிலிருந்து குடிபெயர்ச்சி இருப்பினும் நகர்ப்புறங்களிலிருந்து குடிபெயர்ந்தவர்களின் எண்ணிக்கை பெருமளவு ஆகும். வந்து குடியமர்ந்த குடும்பங்களில் 10% மற்ற மாநிலத்தையும் 51% மற்ற மாவட்டத்தையும் சார்ந்தவர்களாவர். வெளிமாநிலங்களில் வந்து குடியமர்ந்தவர்களில் பெரும்பாலானோர் உயர் வருவாய் பிரிவைச் சார்ந்தவர். குடியமர்ந்த குடும்பங்களில் 30% வேலை வாய்ப்பிற்காக குடியமர்ந்துள்ளனர்.

## ii) குடும்பங்களின் பொருளாதார தன்மையின் முகக் குறிப்பு:-

சுமார் 38 சதவிகித குடும்பங்களின் மாத வருமானம் மாதத்திற்கு ரூ. 1101/- ஆகவும் 9 சதவிகித குடும்பங்களின் மாத வருமானம் ரூ. 501/-க்கு குறைவாகவும் இருக்கிறது. 3 சதவிகித குடும்பங்களின் மாத வருமானம் ரூ. 250/- க்கும் குறைவாகவே உள்ளது. மொத்த குடும்பங்களில் நலிவடைந்த மற்றும் குறைந்த வருவாய் பிரிவைச் சார்ந்த குடும்பங்கள் 72 சதவிகிதம் ஆகும். இவ்வாறாக சென்னை நகரத்தில் பணக்காரர்களின் உயர்ந்த கட்டிடங்களை காட்டிலும், ஏழைமக்களின் தாழ்ந்த கட்டிடங்களே அதிகமாக உள்ளது. நலிவடைந்த பிரிவினரைப் பார்க்கையில் அவர்களின் மாத வருமானத்தைவிட அவர்களின் செலவு அதிகமாக உள்ளது. 90% குடும்பங்களுக்கு அதிகப்பட்சமாக கூலி, சம்பளம், ஓய்வூதியம் ஆகியவற்றிலிருந்து வருவாய் வருகின்றது. இதர முதலீடுகள் 7 சதவிகிதமாக உள்ளது. சம்பாதிக்கும் குடும்பத் தலைவர்களில் 14 சதவிகிதத்தினர் 59 வயதிற்கு அதிகமானவர்கள், 6 சதவிகிதத்தினர் பெண்கள் சம்பாதிக்கும் தலைவர்களாகவும் உள்ளனர். 29 சதவிகிதத்தினர் மட்டுமே வருவாய் ஈட்டக் கூடியவர்கள். 28 சதவிகித குடும்பங்களுக்கு மட்டுமே சொத்து உள்ளது. குடும்பச் செலவில் சற்றேறக்குறைய 76 சதவிகிதம் உணவு மற்றும் அத்தியாவசிய பொருளுக்காக செலவிடப்படுகிறது.

## iii) கட்டிடங்களின் அமைப்பு-முகக் குறிப்பு

ஏறக்குறைய 77 சதவிகித கட்டிடங்களுக்கு தார் சாலை மூலம் அணுகுபாதை உள்ளது. 14 சதவிகித கட்டிடங்களுக்கு மட்டுமே மண் சாலை மூலம் அணுகுபாதை உள்ளது. 36 சதவிகித நலிவடைந்த பிரிவினரின் கட்டிடங்கள் மற்றும் 31 சதவிகித குறைந்த வருவாய் பிரிவினரின் கட்டிடங்களின் கூரை மற்றும் சுவர், ஓலை மற்றும் புல் ஆகிய தற்காலிக பொருள்களால் ஆனது. 35 சதவிகித பொருளாதாரத்தில் பின்தங்கியவர்களின் வீடுகள் சிதலமடைந்த நிலையில் உள்ளது. 18 சதவிகித குடியிருப்புகள் அடுக்ககக் கட்டிடங்கள் மற்றும் 41 சதவிகிதம் தனி வீடுகளாகும். 8 சதவிகித வீடுகள் குடியிருப்பிற்கும், வணிக உபயோகத்திற்கும் பயன்படுகின்றன. 53 சதவிகித கட்டிடங்கள் 20 ஆண்டு பழமையானவைகள். 14 சதவிகித வீடுகள் 20 லிருந்து 40 ஆண்டு வயதானவைகள். சுமார் 7 சதவிகித வீடுகள் 3 மாடித் தளங்கள் கொண்டவை. ஒவ்வொரு கட்டிடத்திலும் 2.81 குடும்பங்கள் வாழ்கின்றனர். சராசரி வீட்டின் விலை, அவர்களின் வருடாந்திர வருமானத்தில் 3 மடங்கு உள்ளது.

## iv) வசதிகள்

சராசரியாக 12 சதவிகித குடும்பங்களுக்கு மின்சார இணைப்பு இல்லை. நலிவடைந்த பிரிவினர் விசயத்தில் நான்கில் ஒரு குடும்பத்திற்கு மின் இணைப்பு இல்லை. நகராட்சி தண்ணீர், சொந்த கிணறு அல்லது ஆழ்துளை கிணறு, பொதுக் குழாய் அல்லது கைப்பம்பு ஆகிய வசதிகள் 89 சதவிகித குடும்பங்களுக்கு உள்ளது. 71 சதவிகித குடும்பங்களுக்கு தனியாக குளிக்கும் வசதிகள் உள்ளது. 70 சதவிகித குடும்பங்களுக்கு தனியாக கழிப்பறை வசதியுள்ளது. 65 சதவிகித குடும்பங்களுக்கு கழிவு நீரை நகராட்சியின் கழிவுநீர் குழாய்களில் மூலம் அனுப்பும் வசதியும், 33 சதவிகித குடும்பங்களுக்கு கழிவு நீர்த் தொட்டி வசதியும் மற்ற குடும்பங்களுக்கு திறந்த கால்வாய் வசதி உள்ளது. நலிவடைந்த பிரிவினருக்கு வசதிகள் குறைவாகவும், வருமானம் உயர் உயர் வசதிகள் கூடுதலாகவும் அமைந்துள்ளது.

## v) வாடகை தன்மையும் சொத்து கையகப்படுத்தும் விதம்:-

சுமார் 46 சதவிகித கட்டிடங்கள் வாடகை வீடுகளாகவும், 54 சதவிகித வீடுகள் சொந்த வீடுகளாகவும் உள்ளன. ஏறக்குறைய 95 சதவிகித வாடகைதாரர்களுக்கு எந்த சொத்தும் கிடையாது. சொந்தமாக வீடு வைத்திருக்கும் குடும்பங்களில் 23 சதவிகிதத்தினருக்கு மூதாதையர் சொத்தும், 23 சதவிகிதத்தினருக்கு தனியாரிடமிருந்து வாங்கிய சொத்தும் உள்ளது. 32 சதவிகித குடும்பங்கள் தாங்கள் வாங்கிய சொத்துக்களோடு முழு சொத்துக்களையும் 7 சதவிகிதத்தினர் மட்டுமே பகுதித் தொகையை செலுத்தியுள்ளனர். வருமானம் உயர்வதைப் பொருத்து சொந்தமாக வீடு வைத்திருப்பவர்களின் சதவிகிதமும் உயருகிறது.

## vi) அதிக பிரச்சனை கொண்ட குடியிருப்புப் பற்றிய அனுமானம்:-

வீடு கட்ட சொந்தமாக பணிகளுக்கு ஏற்பாடு செய்வதையோ, கடனாக பெறுவதோ, அதுவும் எளிதாக உரிய நேரத்தில் பெறுவது என்பது 25 சதவிகிதம் குடியிருப்போர்களுக்கு மிகவும் கடினமான காரியம் என கண்டுள்ளனர். மேலும் வரைபடம் தயாரிப்பதும், அனுமதி பெறுவதும் கடினம் என 30 சதவிகிதத்தினருக்கும், மிகவும் சிக்கலானது என 18% குடியிருப்போருக்கும் எண்ணம் உள்ளது. தண்ணீர் பெறுதல், கழிவு நீர், மின்சார இணைப்பு போன்ற தேவையான அடிப்படை வசதிகளைப் பெறுவது மிகவும் சிக்கலானது என 40% குடியிருப்போருக்கு எண்ணம் உள்ளது. மேலும், சென்னைப் புறநகரில் தொழில் நுட்பத்திறன் கொண்ட வேலையாட்கள் கிடைப்பதில் எவ்வித சிரமும் இல்லை என்பதும் மற்றுமொரு அனுமானமாகும்.

## vii) குடியிருப்பிற்கான விருப்பமும் தேவையும் :-

குடியிருப்பிற்கான விருப்பத்தை மூன்று நிகழ் காட்சிகளாக கணிக்கலாம். மொத்த வீட்டு எண்ணிக்கையிலிருந்து குடியிருப்பிற்கான விருப்பத்தின் அளவு 10% லிருந்து 23% வரை மாறுவதாக உள்ளது. இவைகளில் பொருளாதாரத்தில் பின்தங்கியோர்களுக்கான எண்ணிக்கை 19%லிருந்து 40% வரையாகும். தேவைப்படக்கூடிய வீடுகளின் எண்ணிக்கை ஐந்து நிகழ்காட்சிகளாக கணக்கிடலாம். வீடுகளின் தேவை 1.61% லிருந்து 22% வரை வேறுபடுகிறது. மிகவும் உணரக்கூடிய வீட்டு தேவைகள், கலப்பு சமூக பொருளாதார மாறுபாடுகளின் அடிப்படையை கொண்டதாகும். குடியிருப்பிற்காக செலவளிக்க இயலாத, பொருளாதாரத்தில் பின் தங்கியோர்களின் வீட்டுத் தேவை இதில் சேர்க்கவில்லை. எனவே இந்த பிரச்சனை தனியாக பார்க்கப்பட வேண்டும்.

## குடிசைகள்

6.14 பாழடைந்த, நெரிசல் மிக்க, முறையான அமைப்பில்லாத, காற்றோட்டம் இல்லாத, வெளிச்சம் அல்லது கழிப்பறை வசதிகள் போன்ற எவ்வித வசதிகள் இல்லாத சிதலமடைந்த குடியிருப்பு என்பதே குடிசை என்றும் அத்தகைய நிலைமையின் கலவையை குடியிருப்போர்களின் பாதுகாப்பு, ஆரோக்கியம் ஆகியவைகளுக்கு கேடு விளைவிக்கும். எனவே 1971 ஆம் ஆண்டு, நில ஆய்வுத்துறை, புள்ளியியல், வருவாய்துறை, நகரத்திட்டமிடல் துறை ஆகிய துறைகளிலிருந்து தருவிக்கப்பட்ட அலுவலர்களால், தமிழ்நாடு குடிசை மாற்றுவாரியம் 1971ல் குடிசைப் பகுதியில் சமூக பொருளாதார நிலைமை பற்றிய ஆய்வினை நடத்தியது. இந்த ஆய்விற்கு குடிசைப் பகுதி என்பது, தாறுமாறாக அமைக்கப்பட்டதும், மேலும் முறையான அணுகு பாதைகள் இல்லாமலும், பாதுகாக்கப்பட்ட குடிநீர் வசதி மற்றும் கழிப்பறை வசதிகள் போன்ற வசதிகள் இல்லாத குடிசைகள் நிறைந்த நிலங்கள், என அர்த்தம் கொள்ளப்பட்டுள்ளது. இவ்வாய்வறிக்கை கண்டறிந்த சில உண்மைகள் கீழே அவ்வாறே தரப்பட்டுள்ளது.

குடிசைப் பகுதி துப்பரவற்றதும், அகோரமானதும், நாற்றமுடையதாகவும் மேலும் மழைக் காலங்களில் வெள்ளமும், நடைபாதைகளில் சதுப்புத்தன்மை கொண்டதாகவும், கொசுக்களுக்கு பிறப்பிடமாகவும் இருக்கிறது. ஆகையால் இங்கு வசிக்கும் குடிசைவாசிகள் எல்லாவிதமான வியாதிகளையும் சந்திக்க நேரிடுகிறது. வெயில் காலங்களில் குடிசைகளில் தீ விபத்துக்கள் ஏற்படுகின்றன. அடிப்படை வசதிகள் ஏதும் கிடைக்காததால் குடிசைவாசிகளின் வாழ்க்கை துயரங்கள் மிக்கதாகவும் உள்ளது.

6.15 குடிசைவாழ் மக்களின் குறைகளை தீர்க்க சென்னை நகர்ப் பகுதிகளிலிருந்து குடிசைகளை மாற்றும் நடவடிக்கைகள் ஆரம்பகாலத்தில் மேற்கொள்ளப்பட்டன. குடிசைகளை அகற்றி மேம்படுத்தும் பணி ஆரம்பகாலத்தில் சென்னை மாநகரத்திலும், வட சென்னையிலும், நகர வளர்ச்சி அறக்கட்டளை, தமிழ் நாடு வீட்டு வசதி வாரியம் மூலம் தென் சென்னையில் மேம்பாட்டுப் பணிகள் மேற்கொள்ளப்படுகின்றன. அவை அடிக்குமாடி குடியிருப்பு மற்றும் குறைந்த நடுத்தர மக்களுக்கான 20 x 40 அடி அளவுள்ள திறந்த வெளி மனைகளை குடிசைவாசி மக்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. இருப்பினும் இம்மாதிரியான திட்டங்களுக்கு தேவையான நிலங்கள் கிடைக்காததினால் இத்திட்டம் கைவிடப்பட்டது.

6.16 குடிசைகள் கடவுளின் செயலினால் உருவாக்கப்பட்டதல்ல. அது மனிதரின் முட்டாள்தனத்தால் உருவாகிறது. அவைகள் மனிதரின் புத்திசாலித்தனமான திட்டங்கள் மற்றும் தீர்மானமான நடவடிக்கைகளாலும், இவ்வாறான குடிசைகளை ஒழித்துவிடமுடியும் என்று தமிழக அரசு தீர்க்கமான கருத்தினைக் கொண்டுள்ளது.

6.17 முந்தைய காலத்தில் வலுவிறந்த நின்றுபோயிருந்த, முடிவடையாத, சரிவர செயல்படுத்தாத மற்றும் ஒருங்கிணைப்பு இல்லாத குடிசைமேம்பாட்டுத் திட்டங்களைக் கருத்தில் கொண்டு தமிழக அரசு ஒரு முழுமையான ஒருங்கிணைந்த கொள்கையை போர்கால அடிப்படையில் செயல்படுத்த திட்டமிடல் வேண்டும் என்ற அவசியத்தை தமிழக அரசு உணர்ந்துள்ளது. குடிசைவாசிகளின் பொருளாதார வளர்ச்சிக்கான வாய்ப்புகள், சமூக நல சேவைகளின் மீட்பு ஆகியவற்றைக் கருத்தில் கொண்டு, குடிசை அகற்றுதல் மற்றும் மேம்படுத்துதல் ஆகிய

பணியையும் உண்மையாக செயல்படுத்தினால் ஒழிய, விளைவுகள் மனதை நோக்கிக்கின்ற வகையில் வரும் எனவும் அரசு உணர்ந்துள்ளது. மேலும் நகர வாழ்க்கைக்கு குடிசை வாழ் மக்களின் சேவை அத்தியாவசியமான தேவை எனவும், மற்ற மக்கட் பிரிவினரைப் போலவே குடிசைவாசிகளும், நகரவாழ்மக்களின் முக்கிய அங்கம் என்ற உண்மையையும் அரசு உணர்ந்துள்ளது.

6.18 தமிழ் நாடு குடிசை மாற்று வாரியம் 1970ல் நிறுவப்பட்டது. தமிழ் நாடு குடிசை மேம்படுத்துதல் மற்றும் அகற்றுதல் சட்டம் 1971ஆம் ஆண்டு கொண்டுவரப்பட்டது. இந்த வாரியத்தின் பணிக் கொள்கை கீழே கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

- 1) சென்னை நகரத்திலிருந்து குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் அனைத்து குடிசைகளையும் அகற்றுதல்,
- 2) சென்னை நகரத்தில் மேலும் குடிசைகள் வளராமல் பார்த்துக் கொள்ளுதல்.
- 3) குடிசைவாழ் மக்களை அவ்விடத்திலிருந்து வெளியேற்றப்படாமல் பாதுகாத்தல் மற்றும் அவர்களை நவீன வாடகை குடியிருப்புகளில் குடியமர்த்துதல்.
- 4) குடிசைப் பகுதிகளில் வாழும் மக்களுக்கு மாற்றிடம் கொடுத்து கடைசி குடியேற்றம் செய்து தரும் வரை அம்மக்களுக்கு குடிநீர் வசதி விநியோகம், மின் வசதி, மற்றும் வடிகால் வசதி அகியவைகளை செய்து கொடுத்தல்.

6.19 1971-ஆம் ஆண்டின் குடிசைப் பகுதிகளுக்கான சமூகப் பொருளாதார ஆய்வின் முக்கிய கண்டுபிடிப்புகள் கீழே கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

சென்னையிலுள்ள குடிசைகளுக்கான காரணம்

i) வறுமை:

அடிக்கடி மழை பொய்த்து விடுவதால் அருகில் உள்ள மாவட்டத்திலிருந்து விவசாயிகள் மொத்தமாக குடிபெயர்கின்றனர். நகரத்திற்கு குடிபெயர்ந்ததும் கடின உடல் உழைப்பு வேலைகளான சுமை தூக்குதல், மூன்று சக்கர மிதி வண்டிகள் இழுத்தல், வீட்டு வேலை செய்தல், சில்லறை விற்பனை, தச்சு வேலை, கொத்தணார் மற்றும் சித்தாளர் வேலை ஆகிய பணிகளை செய்கின்றனர். தினசரி வருமானம் அவர்களின் அன்றாட சரிவிகித உணவுத் தேவைகளை பூர்த்தி செய்கிற அளவிற்கு மட்டுமே குறைவாக கிடைப்பதால் அவர்களால் நல்லதொரு இருப்பிடத்திற்கு சென்று அதற்குண்டான வாடகையை கொடுக்க இயலாமையில் நகரத்தின் திறந்த வெளிகளில் தங்களுக்கு சில கூடாரங்களை ஒழுங்கில்லாமல் அமைக்கின்றனர்.

ii) குடிசை அமையும் இடத்தின் நிலைமை:

நீர் ஆதாரங்களை ஒட்டியுள்ள தாழ்வான பகுதிகள் குடிசைகள் விரைந்து ஏற்பட உதவும் இடங்களாக இருக்கின்றன.

- 2) நகரத்தின் மொத்த பரப்பளவான முன்பிருந்த 128.83 சதுர கிலோமீட்டரில் 6% பரப்பளவு குடிசைகளால் ஆக்கிமிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. அவைகள் அரசு நிலங்கள், சென்னை மாநகராட்சியின் நிலங்கள், வீட்டுவசதி வாரிய நிலங்கள், மதம் சார்ந்த நிறுவனங்களின் நிலங்கள் மற்றும் தனியார் நிறுவனங்களில் நிலங்களில் குடிசைகள் அமைக்கப்பட்டன. அவைகளின் விவரங்கள் கீழே உள்ள அட்டவணை 6.07ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது

அட்டவணை 6.07 1971-ல் குடிசைப் பகுதிகள் அமைந்துள்ள நிலங்களின் உரிமையாளர் பற்றிய விபரம்		
வ. எண்.	நிலத்தின் உரிமையாளர்	மொத்த குடிசைகளின் சதவிகிதம்
1.	தனியார் நிலம்	31.96
2.	மாநகராட்சி நிலம்	08.11
3.	அரசாங்க (அரசு) நிலம்	35.69
4.	வீட்டு வசதி/குடிசை மாற்று வாரியம் நிலம்	13.09
5.	துறைமுக பொறுப்பு கழகம் நிலம்	0.03
6.	இந்து சமய அமைப்பு/வக்பு வாரியம்/மற்ற சமய அமைப்புகளின் நிலம்	09.01
7.	மற்றவை	02.12

6.20 எல்லாவகையான திட்டமிடலுக்கும் சில குறிப்பிட்ட திட்டங்களை நிறைவேற்றவும், குடிசைகளின் எண்ணிக்கை அமையும் இடம் அவைகளின் வகைகள் மற்றும் மக்கட் தொகை ஆகியவற்றுக்கான ஒருங்கிணைந்த தகவல் தளம் ஒன்றிணை உருவாக்க செ.பெ.வகுமுமத்தால் “எக்கனாமிஸ்ட்குரூப்” என்ற ஆலோசனை அறிஞர் களின் பணி பெறப்பட்ட ஆய்வு நடத்தப்பட்டது. இவ்வாய்வு ஏப்ரல் மற்றும் டிசம்பர் 1987-ல் நடத்தப்பட்டது சென்னை நகர்ப்புற வளர்ச்சித் திட்டம்-1 , 2 மற்றும் தமிழ் நாடு குடிசைமாற்று வாரிய திட்டங்களில் கலந்துகொள்ளாத குடிசைப் பகுதிகளின் எண்ணிக்கை, குடியிருப்புகளின் எண்ணிக்கை சேகரிக்கப்பட்டது.

அட்டவணை-6.08 - சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியிலுள்ள குடிசைகளின் அளவு - ஆய்வுப்பகுதியில் உள்ள குடிசைகளின் மொத்தத் தொகை 1986ல் சென்னை நகர்ப்புற வளர்ச்சித் திட்டம் / அகற்றுதலில் சேர்ந்தது,									
மாநகராட்சி மண்டலம்	மாநகராட்சி பிரிவு	எம்.யு.டி.பி.I		எம்.யு.டி.பி.II		குடிசை அகற்றுதல்		மொத்தம்	
		எஸ்	எப்	எஸ்	எப்	எஸ்	எப்	எஸ்	எப்
I. விரிவாக்கப்பட்ட நகர்ப்பகுதிகள்	8	3	5276	39	7319	6	2925	48	15520
III. தென் சென்னை	69	19	3192	70	14060	72	24169	161	41421
IV வடசென்னை	73	51	14102	121	25978	40	17576	212	57656
சென்னை நகரம்	150	73	22570	230	47357	118	44670	421	114597
II. சென்னை நகர்ப்புற பகுதியிலுள்ள நகரங்கள்	10 நகரங்கள்	3	1709	10	3408	-	-	13	5117
சென்னை நகர்ப்புற பகுதி	-	76	24279*	240	50765	118	44670	434	119714

ஆதாரம்- குடிசை பகுதிகள் பற்றிய ஆய்வறிக்கை-1986- எஸ்-குடிசை வீடு, எப்-குடும்பம் மாதிரி ஆய்வினை அடிப்படையாகக் கொண்டு சமூக-பொருளாதார மதிப்பீடு தயாரிக்கப்பட்டது.

இந்த ஆய்விற்காக சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதி நான்கு பகுதிகளாக கீழ்க்கண்டவாறு பிரிக்கப்பட்டுள்ளது.

மண்டலம்-1	-	நீட்டிக்கப்பட்ட சென்னை நகரப் பகுதிகளான 10 நகரங்கள். 8 மாநகராட்சி பிரிவுகளில் வருகிறது.
மண்டலம்-2	-	சென்னை நகர்ப்புறப் பகுதியிலுள்ள 10 நகரங்கள் - இவை சென்னை புறநகரில் உள்ளவைகள்.
மண்டலம்-3	-	சென்னை நகரம் : தெற்கிலுள்ள 69 மாநகராட்சி பிரிவுகள்
மண்டலம்-4	-	சென்னை நகரம்: வடக்கிலுள்ள 73 மாநகராட்சி பிரிவுகள்

6.21 குடிசைப்பகுதி மக்கட் தொகை மற்றும் குடியிருப்புகளின் வளர்ச்சி பற்றிய புள்ளி விபரம் அட்டவணை 6.09 ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

அட்டவணை 6.09 - சென்னையிலுள்ள குடிசைகளின் வளர்ச்சி				
வ.எண்.	வருடங்கள்	குடிசைகளின் எண்ணிக்கை	குடியிருப்புகளின் எண்ணிக்கை	குடிசைவாசிகளின் மக்கட் தொகை.
1.	1956	306	57,436	2,87,180
2.	1961	548	97,851	4,12,168
3.	1971	1202	1,63,802	7,37,531
4.	1986	996*	1,27,181	6,50,859
5.	2001	1431 (செ.ப.கு.)	1,78,000	8,20,000

## நடைபாதை வாசிகளுக்கான வீட்டு வசதி

6.22 1989-90ல் சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமத்திற்காக “ஸ்பார்க்”(SPARC) என்னும் ஆலோசனை அறிஞர்களால் மேற் கொள்ளப்பட்ட ஆய்வு அறிக்கையின்படி சென்னை நகரின் நடைபாதைகளில் வாழும் குடும்பங்களின் எண்ணிக்கை 9491 ஆகும். இவர்கள் ஒரு இடத்திற்கு சுமார் 23 குடும்பங்கள் என்ற வகையில் 405 இடங்களில் கூடி வாழ்கின்றார்கள். இவர்களின் மக்கட் தொகை 40763 ஆகும். (இதில் 20811 ஆண்கள், 19550 பெண்கள்) இதில் 40.2 சதவீதத்தினர் குழந்தைகளாகும். மற்ற பெருநகரங்களான தில்லி, மும்பை, கொல்கத்தா ஆகிய நகரங்களை ஒப்பிடும் போது சென்னையில் நடைபாதை வாசிகளின் எண்ணிக்கை குறைவாக உள்ளது.

### வீடுகளின் அளிப்பு:-

6.23 சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியில் வீட்டுவசதியை பொது மக்களுக்கு அளிப்பதில், மூன்று முக்கிய அமைப்புகளாக அரசு நிறுவனம், கூட்டுறவு அமைப்புகள், தனியார் மேம்பாட்டாளர்கள் செயல்படுகின்றனர். அரசு நிறுவனத்தைப் பொருத்த வரையில் தமிழ்நாடு வீட்டுவசதி வாரியம், குடிசை மாற்று வாரியம் ஆகியவைகள் வீட்டு வசதி அளிப்பதில் முதன்மையாக செயலாற்றிவருகின்றது.. காவல் துறையின் வீட்டு வசதி பிரிவு, இருப்புபாதை நிறுவனம், தபால்தந்தி நிறுவனம், மைய அரசின் பொதுப் பணித்துறை, துறைமுக வளாகம் ஆகிய நிறுவனங்கள் தங்களது பணியாளர்களுக்கு வீட்டு வசதியை உருவாக்கி தருகின்றன.

### தமிழ் நாடு வீட்டு வசதி வாரியம் :-

6.24 தமிழ் நாடு மாநில வீட்டுவசதிச் சட்டம் 1961ன் கீழ் தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியம் 1961ல் சட்டப்பூர்வமான அமைப்பாக உருவாக்கப்பட்டது.

6.25 சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சித் திட்டங்கள், தமிழ் நாடு நகர்ப்புற வளர்ச்சித் திட்டங்கள் மற்றும்வாரியத்தின் வழக்கமான திட்டம் ஆகியவற்றின் மூலமாக வீட்டு வசதி வாரியம் வீட்டு வசதியை சென்னைப் பெருநகரில் கொடுத்திருக்கின்றது. இத்திட்டங்களின்கீழ் அபிவிருத்தி செய்யப்பட்ட மனைகள், கட்டிமுடிக்கப்பட்ட வீடுகள் மற்றும் அடுக்க குடியிருப்புகள் ஆகியவைகளை அளித்து வருகின்றது. அறிஞர் அண்ணா நகர், கலைஞர் கருணாநிதி நகர், அசோக் நகர், பாரதிநகர், தென் சென்னை புறநகர் குடியிருப்பு (இந்திரா நகர், பெசன்ட் நகர், மற்றும் சாஸ்திரி நகர் போன்ற ) திட்டங்கள் மூலம் வாரியம் பொறுப்புகளை அளித்து வருகின்றது. அடுத்த நகரை புறநகர் குடியிருப்புகளில் பெரிய பரப்பளவில் அனைத்து வசதிகளுடன் குடியிருப்புகளை வாரியம் உருவாக்கியிருக்கின்றது. அரும்பாக்கம், கொடுங்கையூர், வில்லிவாக்கம், மொகப்பேர் கிழக்கு மற்றும் மேற்கு பகுதிகள், மதுரவாயல், மணலி, மாதவரம், அம்பத்தூர், ஆவடி மற்றும் வேளச்சேரி ஆகிய பகுதிகளில் வாரியம் தன்னிறைவு வீட்டுமனைத்திட்டத்தினை சென்னை நகர்ப்புற வளர்ச்சித் திட்டங்கள், தமிழ் நாடு நகர்ப்புறத் திட்டங்கள் மூலம் நிறைவேற்றியுள்ளது. அதன் விபரங்கள் அட்டவணை 6.10 ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

அட்டவணை - 6.10 மெட்ராஸ் நகர் வளர்ச்சித் திட்டம் மற்றும் தமிழ்நாடு நகர்ப்புற வளர்ச்சித் திட்டத்தின் கீழ் செயலாக்கப்பட்ட தன்னிறைவு வீட்டு மனைத் திட்டங்களின் விவரங்கள்				
வளர்ச்சித் திட்டம்	செயல் திட்டம்	துவக்கம்	பரப்புஅளவு (ஹெக்டடரில்)	குடியிருப்புகள்
முதலாம் சென்னை நகர்ப்புற வளர்ச்சி திட்டம்				
	அரும்பாக்கம்	1977	34.20	2,334
	வில்லிவாக்கம்	1979	71.55	3,751
	கொடுங்கையூர்	1979	84.87	6,094
			190.62	12,179
இரண்டாம் சென்னை நகர்ப்புற வளர்ச்சி திட்டம்				
	முகப்பேர் கிழக்கு	1981	74.13	5,062
	முகப்பேர்மேற்கு	1983	73.00	5,555
	மதுரவாயல்	1983	26.70	2,048
	மணலி -I	1986	40.00	2,947
	மணலி -II	1987	38.00	2,625
			251.83	18,264
தமிழ்நாடு நகர்ப்புறத் திட்டம்				
	அம்பத்தூர்	1988	141.60	10,806
	ஆவடி	1988	50.90	4,012
	வேளச்சேரி	1988	20.90	1,789
	மாதவரம்	1988	63.90	4,884
	மாதவரம்	1988	60.00	5,000
			337.30	21,441

### தமிழ்நாடு காவல்துறை வீட்டுவசதி க் கழகம்:-

6.26 காவலர்களுக்கான குடியிருப்புகளை வழங்க சிறப்பான முறையில் திட்டங்களை செயல்படுத்தும் முகமாக 1981ல் தமிழ் நாடு காவல்துறை வீட்டு வசதி க் கழகம் உருவாக்கப்பட்டது. 1992 லிருந்து 2000 வரை இக்கழகம் 4702 குடியிருப்புகளை கொடுத்துள்ளது. தற்சமயம் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியின் பல இடங்களில் 1509 குடியிருப்புகளுக்கான கட்டுமானப் பணி பலவேறு கட்டங்களில் உள்ளது. 1378 குடியிருப்பு வீடுகளுக்கான திட்டம் தீர்மானங்களின் நிலையில் உள்ளது.

6.27 அண்ணா பல்கலை கழகத்தின் கட்டிடக் கலை மற்றும் திட்டமிடல் பள்ளி, வீட்டுவசதி அளிப்பதிலுள்ள கொள்கை பற்றிய 1991ன் ஆய்வில் 10555 குடியிருப்புகளை 1981-1991 வரையிலான காலத்தில் அரசு நிறுவனங்கள் கொடுத்திருக்கின்றன என தெரிவித்துள்ளது. மைய அரசின் பொதுப் பணித்துறை (1854 குடியிருப்புகள், தபால் தந்தி நிறுவனம் (1572 குடியிருப்புகள்) இருப்புப்பாதை நிறுவனம் (2400 குடியிருப்புகள்), துறைமுக பொறுப்புக் கழகம் (500), தமிழ்நாடு காவல் துறையினர்க்கான வீட்டு வசதி கழகம் (104), தமிழ்நாடு ஆதிதிராவிடர் மேம்பாட்டுக் கழகம் மூலம் 1125 எண்ணிக்கைகள் மற்றும் இதர அமைப்புகள் மூலம் 3000 குடியிருப்புகள் கொடுக்கப்பட்டுள்ளன)

### கூட்டுறவு வீட்டு வசதி நலச்சங்கங்கள்:

6.28 தாலுக்கா மட்டத்தில் உள்ள 196 வீட்டு வசதி நலச்சங்கங்கள், நகர்ப்புற வீட்டு வசதி சங்கங்கள் இணையம் என அழைக்கப்படும் மாநில அளவிலுள்ள உயர் மட்ட நிறுவனம் ஆகியவைகள் தனது நலசங்கத்தின் உறுப்பினர்களின் வீட்டு வசதி தேவையை பூர்த்தி செய்ய செயலாற்றி வருகின்றன. அவ்வமைப்புகளின் கீழ் நிறைவேற்றப்படும் திட்டங்கள் கீழே தரப்பட்டுள்ளன.

- 1) பொருளாதாரத்தில் பின் தங்கியவர்களுக்கான கிராமப்புற வீட்டுவசதித் திட்டம்
- 2) நகர்ப்புறத்திலுள்ள பொருளாதாரத்தில் பின் தங்கியவர்களுக்கான சிறப்பு வீட்டு வசதித் திட்டம்.
- 3) குறைந்த வருவாய் மற்றும் நடுத்தரவருவாய் பிரிவினர்களுக்கான கிராமப்புற வீட்டு வசதித் திட்டம்
- 4) நகர்ப்புற வீட்டு வசதித் திட்டம்
- 5) வால்மீகி அம்பேத்கார் ஆவாஸ்யோஜனா திட்டம் (VAMBAY)
- 6) மராமத்து மற்றும் வீடு புதுப்பித்தல்

இக்கூட்டுறவு சங்கங்களின் மூலம் மாநில முழுவதும் 2004 ஆண்டு வரை பயன் அடைந்தவர்களின் எண்ணிக்கை 11.36 இலட்சங்கள் என்றாலும் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியில் இச்சங்கங்களின் செயல்பாடுகள் மிகவும் குறைந்ததாகும். கட்டிடக்கலை மற்றும் திட்டமிடல் பள்ளியின் ஆய்வின்படி 1981லிருந்து 1991வரை இச்சங்கங்களின் மூலம் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதிகள் மூலம் அளிக்கப்பட்ட மனைகளின் எண்ணிக்கை 2489 ஆகும்

### தனியார் துறை

6.29 தனியார்துறையை இங்கு இரண்டு பெரிய பிரிவுகளாக பிரிக்கலாம் . தமது தேவைக்கு ஏற்றார்போல் சிறு வீடு கட்டிக் கொள்ளவும், பின்னர் வருமானம் அதிகரித்த நிலையில் மேற்கொண்டு கட்டிக் கொள்பவர்கள் முதலாவது பிரிவில் வருகிறார்கள். கட்டுக் கோப்பான அமைப்பின் கீழ் நிலங்களை வாங்கி மேம்படுத்தி வீடுகளையோ அல்லது அடுக்கக குடியிருப்புகளையோ கட்டி விற்கும் தனியார் அமைப்புகள் இரண்டாவது பிரிவில் வருகிறார்கள். 1981லிருந்து 1991வரை இவ்வாறு மேம்படுத்தப்பட்ட குடியிருப்புகள் 2.73 இலட்சங்கள் என கட்டிடக்கலை மற்றும் திட்டமிடல் பள்ளி 1995ல் தமது ஆய்வறிக்கையில் தெரிவித்துள்ளது. இந்த எண்ணிக்கையில் 53 சதவிகிதம் மேம்படுத்தப்பட்ட மனைகள் 37 சதவிகிதம் வீடுகள் மற்றும் 10 சதவிகிதம் அடுக்கக குடியிருப்புகள் ஆகும். (விபரங்கள் 6.11 ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.)

அட்டவணை 6.11 சென்னைப் பெருநகரில் 1981-82லிருந்து 1990-91 ஆண்டு வரை தனியாரால் தரப்பட்ட மனைகள், வீடுகள் மற்றும் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள்.

ஆண்டு	அங்கீகாரம் பெற்றவைகள்				அங்கீகாரம் பெறாதவைகள்			தனியாரால் தரப்பட்டமனைகள்			
	மனைகள்	வீடுகள்	மாடி வீடுகள்	மொத்தம்	மனைகள்	வீடுகள்	மொத்தம்	மனைகள்	வீடுகள்	மாடி வீடுகள்	மொத்தம்
1981- 82	1528	4181	--	5709	8257	2355	10612	9785	6536	--	16321
1982-83	2019	4676	--	6695	8987	2300	11287	11006	6976	--	17982
1983-84	2602	4523	918	8043	8948	2483	11431	11550	7006	918	19474
1984-85	4667	5076	1067	10810	9721	3003	12724	14388	8079	1067	23534
1985-86	3799	5270	2333	11402	10562	2941	13503	14361	8211	2333	24905
1986-87	2755	4883	2681	10319	11008	3120	14128	13763	8003	2681	24447
1987-88	7652	6673	2726	17051	9112	3411	12523	16764	10084	2726	29574
1988-89	6838	7963	6368	21169	8860	3204	12064	15698	11167	6368	33233
1989-90	10447	12806	6874	30127	8487	3653	12140	18934	16459	6874	42267
1990-91	8817	13728	5896	28441	8905	3916	12822	17725	17642	5896	41263
மொத்தம்	51124	69779	28863	149766	92850	30384	123234	1438974	100163	28863	273000

6.30 தனியாரின் மேம்பாட்டு நிறுவனங்கள் கட்டிக் கொடுக்கப்பட்ட அடுக்ககங்கள் மூலம் நடுத்தர மற்றும் உயர்தர வருவாய் பிரிவினரின் வீட்டுத் தேவைகளை மட்டுமே பூர்த்தி செய்கின்றன. குறைந்த வருவாய் பிரிவினர்க்கான வீட்டு வசதித் தேவை தனி நபர்களாலேயே பூர்த்தி செய்யப்படுகின்றன.

6.31 நகராட்சிகள், பேரூராட்சிகள் மற்றும் ஊராட்சி ஒன்றியங்கள் மூலம் கொடுக்கப்பட்ட, குடியிருப்புகளுக்கான திட்ட அனுமதிகள் பற்றிய விபரங்கள் அட்டவணை 6.12ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

அட்டவணை 6.12 – நகராட்சி, பேரூராட்சி மற்றும் ஊராட்சி ஒன்றியம் மூலம் அனுமதி பெறப்பட்ட குடியிருப்புக் கட்டிடங்கள்						
வ. எண்.	உள்ளாட்சி நிறுவனம்	அங்கீகாரம் பெறப்பட்ட குடியிருப்புக் கட்டிடங்கள்				
		2000-01	2001-02	2002-03	2003-04	2004-05
1.	நகராட்சிகள்	5544	6541	8000	8557	8579
2.	பேரூராட்சிகள்	2749	3689	4544	5719	5421
3.	ஊராட்சி ஒன்றியங்கள்	2629	2921	3160	4154	6319
<b>மொத்தம்</b>		<b>10922</b>	<b>13151</b>	<b>15704</b>	<b>18430</b>	<b>20325</b>

6.32 குடியிருப்புக் கட்டிடங்களுக்கு சென்னைப் பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமம் சென்னை மாநகராட்சி வழங்கிய திட்ட அனுமதிகள் பற்றிய விபரம் அட்டவணை எண்.6.13 ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

அட்டவணை 6.13 – சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமம் மற்றும் சென்னை மாநகராட்சி மூலம் அனுமதி பெறப்பட்ட குடியிருப்புக் கட்டிடங்கள்						
வ. எண்.	உள்ளாட்சி நிறுவனம்	அங்கீகாரம் பெறப்பட்ட குடியிருப்புக் கட்டிடங்கள்				
		2000	2000	2002	2003	2004
1.	சென்னை மாநகராட்சி	4882	4624	4735	6215	5700
2.	சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமம்	678	762	688	1032	1323

6.33 நான்கு குடியிருப்புகள் வரையிலுள்ள தரைத்தளம் மற்றும் முதல்தளம் கொண்ட கட்டிடங் களுக்கான திட்ட அனுமதி, சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி நிறுவனங்கள் மூலம் வழங்கப்படுகின்றன. அடுக்கக குடியிருப்புகள் மற்றும் தொகுதி குடியிருப்புகளுக்கான திட்ட அனுமதி சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமத்தால் கொடுக்கப்படுகின்றன. மாநகராட்சி மூலம் திட்ட அனுமதி கொடுக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள் 2 எனவும், நகராட்சி மூலம் 1.75 எனவும், பேரூராட்சி மூலம் 1.5 எனவும், ஊராட்சி ஒன்றியங்கள் மூலம் 1.25 எனவும் அனுமானித்தால், ஒருவருடத்தில் இந்நிறுவனங்கள் கொடுத்துள்ள திட்ட அனுமதிகள் முறையே 5500, 8000, 5500 மற்றும் 5000 எனக் கொள்ளலாம். ஒருவருடத்திற்கு உள்ளாட்சி நிறுவனங்களின் மூலம் திட்ட அனுமதி பெற்ற குடியிருப்புகளின் அளிப்பு 40000 என கணக்கிடலாம். இதுதவிர குழுமத்தின் மூலம் வருடம் ஒன்றிற்கு 8000 குடியிருப்புகளுக்கு திட்ட அனுமதிகள் வழங்கப்படுகின்றன. மொத்த அனுமதி பெறாத சிறு கட்டிடங்கள் 25% எனக் கொண்டால்தனியார் மூலம் அளிக்கப்படும் மொத்த வீட்டுக் குடியிருப்புகளின் எண்ணிக்கை ஒருவருடத்திற்கு 60,000 ஆக இருக்கும். இந்த நிலைமை தொடர்ந்தால், இது அரசு நிறுவனம் அளிக்கும் குடியிருப்புகளின் எண்ணிக்கையைவிட அதிகமாக இருக்கும்.

6.34 குழுமத்தின் மூலம் அங்கீகாரம் கொடுக்கப்பட்ட வீட்டு மனைப் பிரிவுகள் மற்றும் மனைகளின் எண்ணிக்கை பற்றிய விபரங்கள் அட்டவணை எண்.6.14ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. தனியார்கள் ஆண்டொன்றிற்கு 6000 வீட்டுமனைகளை கொடுத்துள்ளனர். இதுதவிர, கடந்த காலங்களில் தனியார்கள் இந்த எண்ணிக்கைக்கு சமமான அங்கீகாரம் பெறாத மனைகளை உருவாக்கியுள்ளார்கள். இதன்படி சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியில் ஆண்டொன்றிற்கு அளிக்கப்பட்டு வரும் மொத்த மனைகளின் எண்ணிக்கை 12,000 ஆகும்.

அட்டவணை 6.14 1991 லிருந்து 2004 ஆண்டு வரை சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமத்தால் அங்கீகாரம் பெற்ற மனைப் பிரிவுகள்.

ஆண்டு	அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவுகள்	குடியிருப்பு மனைகள்	வணிக மனைகள்	பொது உபயோக மனைகள்	பள்ளி மனைகள்
1991	200	14601	132	429	2
1992	176	9640	120	397	--
1993	160	8063	78	516	9
1994	144	6799	93	360	2
1995	103	4823	110	237	16
1996	63	2648	47	91	--
1997	66	1601	33	39	12
1998	59	1840	49	65	13
1999	79	4894	30	98	--
2000	102	4205	36	157	--
2001	82	4575	63	229	3
2002	84	3769	29	80	--
2003	142	7801	90	121	4
2004	143	6200	84	401	20

6.35 ஒரு ஷெட்யூட் நிலப்பரப்பிற்கு அதிகமான நிலங்களில் மனை உட்பிரிவு வேண்டியவரும் தீர்மானங்களில் 10% நிலம் (சாலை தவிர) பொருளாதாரத்தில் பின் தங்கியவர்களுக்கான மனைகளாக கொடுப்பதினை 1989 லிருந்து சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமம் உறுதி செய்து வருகின்றது. இதன்படி மொத்த மக்கட் தொகையில் மூன்றில் ஒரு பகுதியினரான குறைந்த வருவாய் பிரிவினருக்கு அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவில் குடியமர்த்த 10% மனைகள் உருவாக்கப்படுகின்றன.

**எதிர்கால வீட்டுத் தேவையின் எதிர்பார்ப்புகள்:-**

6.36 வீடுகள் உருவாகின்ற வளர்ச்சி விகிதம், வீடுகள் காலியாகும் விகிதம், பழைய கட்டிடங்கள் இடிக்கப்பட்டு புதிய கட்டிடங்கள் உருவாகும் விகிதம் ஆகியவற்றைக் கருத்தில் கொண்டு வீடுகளுக்கான எதிர்காலத் தேவை கணிக்கப்பட்டுள்ளது. வீடுகளின் எதிர்காலத் தேவை, வீடுகள் உருவாகும் வளர்ச்சி விகிதம், காலியாகும் விகிதம், கட்டிடங்கள் இடிக்கப்பட்டு புதிய கட்டிடங்கள் உருவாகும் விகிதம் மற்றும் வீட்டிற்கான செலவழிக்கும் திறன் ஆகியவைகள் கருத்தில் கொள்ளப்பட்டுள்ளது. கீழே தரப்பட்டுள்ள அட்டவணையில் 2026-ல் வீட்டுத் தேவை பற்றிய விபரங்கள் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

அட்டவணை 6.15 எதிர்கால வீட்டுத் தேவை மற்றும் விருப்பம்						
	2001	2006	2011	2016	2021	2026
மக்கள் தொகை	7040582	7896230	8871228	9966636	11197763	12582137
குடியிருப்புகள்	1619000	1754718	1971384	2214808	2488392	2796030.4
வீடுகளின் எண்ணிக்கை	1583014					
2001ஆம் ஆண்டின்படி பற்றாக்குறை	35986	171704	388370	631794	905378	1213016
காலியாகும்விகிதம் 5௫ சதவிகிதத்தில்	7915	8774	9857	11074	12442	13980
60 ஆண்டுகளுக்கு மேலுள்ள பழைய கட்டிடங்கள்	2.3	1.5	1.5	1.5	0.75	0.75
இடிக்கப்படும் கட்டிடங்களின் விகிதம்	37237	26321	29571	33222	18663	20970
புதுக்கட்டிடங்களாக மாறும் கட்டிடங்களின் விகிதம்	18619	13160	14785	16611	9331	10485
<b>வீடுகளுக்கான மொத்த விருப்பம்</b>	<b>81138</b>	<b>206798</b>	<b>427798</b>	<b>676090</b>	<b>936483</b>	<b>1247967</b>
பொருளாதாரத்தில் பின்தங்கிய வகுப்பினர் (30%)	24341	62039	128339	202827	280945	374390
குறைந்த வருவாய் பிரிவினர் (35%)	28398	72379	149729	236632	327769	436788
நடுத்தர வருவாய் பிரிவினர் (20%)	162287	41360	85560	135218	187297	249593
உயர்வருவாய் பிரிவினர் (15%)	12171	31020	64170	101414	140472	187195
<b>வீட்டுத்தேவை</b>						
பற்றாக்குறை	35986	171704	388370	631794	905378	1213016
காலி இடம்	7915	8774	9857	11074	12442	13980
புதுக்கட்டிடமாகும் பழைய கட்டிடங்கள்	18619	13160	14785	16611	9331	10485
<b>மொத்த வீட்டுத் தேவை</b>	<b>62520</b>	<b>193638</b>	<b>413012</b>	<b>659479</b>	<b>927151</b>	1237482
பொருளாதாரத்தில் பின் தங்கிய பிரிவு (30%)	10796	58091	123904	197844	278145	371245
குறைந்த வருவாய் பிரிவினர் (35%)	21882	67773	144554	230818	324503	433119
நடுத்தர வருவாய் பிரிவினர் (20%)	12504	38728	82602	131896	185430	247496
உயர்வருவாய் பிரிவினர் (15%)	9378	29046	61952	98922	139073	185622

6.37 குடிசை மாற்று வாரியத்தின் கணிப்பின்படி மேம்படுத்தப்படாத குடிசைப்பகுதியிலுள்ள குடும்பங்களின் எண்ணிக்கை 1.10 இலட்சங்களாகும். அவற்றில் 75,498 குடும்பங்கள் ஆட்சேபகரமான குடிசைப்பகுதியில் வாழ்கின்றனர். வாரியத்தின் கணிப்பின்படி 34752 குடும்பங்கள் ஆட்சேபகரமற்ற பகுதிகளிலும், 6150 குடும்பங்கள் வாடகை அடுக்குமாடி குடியிருப்பில் ஒதுக்கப்பட்ட பூங்கா போன்ற பொது நல பயனுக்கான மனைகளை ஆக்கிரமித்தும் இருக்கின்றார்கள்.

**வாழ்த்தகாத இடங்களில் உள்ள குடிசைப் பகுதிகள் :-**

6.38 ஆற்றோரங்கள், சாலை ஓரங்கள், கடற்கரைப் பகுதிகள், மற்றும் பொதுப் பயனுக்கான மனைகளை ஆக்கிரமித்துள்ள குடிசைகள் ஆட்சேபகரமான குடிசைப் பகுதிகளாகும். சாலை அபிவிருத்தி, தூர்வாரும் செயல், கரைகளை மேம்படுத்தும் பணி போன்ற செயல்களின் போது இவ்வாறான குடிசைப்பகுதிகளின் நிலங்கள் மீட்கப்பட்டு சம்பந்தப்பட்ட அரசு நிறுவனங்களுக்கு கொடுக்கப்பட வேண்டியுள்ளது. எனவே வாரியத்தில் குடிசைப் பகுதி மக்களுக்கு கொடுக்கப்பட்டு வரும் சலுகைகளை இந்த ஆட்சேபகரமான பகுதியிலிருக்கும் குடிசைவாசிகளுக்கும் கொடுக்க இயலாததாக உள்ளது. அத்தகைய குடிசைகளின் விபரம் அட்டவணை 6.16 ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

அட்டவணை 6.16 – சென்னையில் 2000ல் குடிசைப் பகுதிகள் அமைந்துள்ள இடங்கள்		
வ.எண்.	விபரங்கள்	குடிசைவாசிக் குடும்பங்களின் எண்ணிக்கை
1	ஆற்றோரங்கள்	30,922
2	ஆற்றுடன் இணையும் கால்வாய் கரைகள்	5,288
3	சாலையோரங்கள்	22,769
4	கடற்கரைப் பகுதிகள்	16,519
<b>மொத்தம்</b>		<b>75,498</b>

**ஆற்றோரங்களிலுள்ள குடிசைப் பகுதிகள்:-**

6.39 சென்னை நகரில் மூன்று முக்கிய ஆறுகள் உள்ளன. அவைகளின் கரைகள் ஆக்கிரமிக்கப் பட்டுள்ளன. இப்பகுதியில் வாழும் குடிசைவாசிகள், இந்த ஆறுகளை மாசுபடுத்துவதுடன், எந்தவித அடிப்படை வசதிகள் இல்லாமலும், வெள்ளத்தினால் பாதிப்பிற்கு உள்ளாகும் நிலையிலும் வாழ்ந்து வருகின்றார்கள்.

வ.எண்.	ஆற்றின் பெயர்	குடிசைவாசிகளின் குடும்பம்
1	கூவம் ஆறு	8432
2	பக்கிங்காம் கால்வாய்	15733
3	அடையார் ஆறு	6757
<b>மொத்தம்</b>		<b>30922</b>

**ஆறுகளில் ஓரங்களில் உள்ள குடிசைப்பகுதிகள்:-**

6.40 மாம்பலம் / நந்தனம் கால்வாய், ஓட்டேரி கால்வாய், கேப்டன் காட்டன் கால்வாய் முதலிய சிறு கால்வாய்களின் ஓரங்களை குடிசைவாசிகள் ஆக்கிரமித்து மழை காலங்களில் இக் கால்வாய்களில் மழை நீரினை தடுத்து வருகின்றார்கள். 5288 குடிசைவாழ் குடும்பங்கள் இவ்வாறான கால்வாய் ஓரங்களில் வாழ்ந்து வருகின்றார்கள்.

**சாலையோரங்களிலுள்ள குடிசைப் பகுதிகள்:-**

6.41 இது தவிர, சாலையோரங்களில் மற்றும் பொது வெளிக்கான மனைகளை ஆக்கிரமித்து, இலகுவாகச் செல்லவிருக்கும் போக்குவரத்திற்கு பாதிப்புள்ளாக்குகிறார்கள். சாலையோரங்களில் குடிசைகளைப் போட்டுள்ள குடும்பங்களின் எண்ணிக்கை 22,769 ஆகும்.

**கடற்கரைக் குடிசைகள்:-**

6.42 கடந்த சனாமி பேரழிவில் கடற்கரையிலிருந்த 16,519 குடிசைவாசிக் குடும்பங்கள் பாதிப்படைந்துள்ளதாக சென்னை மாவட்ட ஆட்சியர் கண்டறிந்துள்ளார். இவர்களில் 2200 குடும்பங்கள் ஏற்கனவே வேறு இடங்களில் புனரமைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளார்கள். எஞ்சிய குடும்பத்தினர்கள் அடுக்க வடகைக் குடியிருப்புகளில் குடியமர்த்தப்பட்டு இருக்கின்றார்கள்.

**ஆட்சேபகரமற்ற பகுதியிலுள்ள குடிசைகள்:-**

6.43 தமிழ்நாடு குடிசைமாற்று வாரியத்தின் கணக்கெடுப்பின்படி 34752 குடும்பங்கள் ஆட்சேபகரமற்ற பகுதியில் வாழ்ந்து வருவதாக கண்டறியப்பட்டுள்ளது. இக் குடும்பங்கள் மிகவும் இரக்கம் கொள்ளக் கூடிய சூழ்நிலையில் வாழ்ந்து வருகின்றார்கள். இப் பகுதியில் உள் கட்டுமான வசதிகளுடன் வீட்டு வசதியினை உருவாக்கிக் கொடுக்க வேண்டியுள்ளது. இந்த குடிசைப் பகுதிகளில் மக்கட் தொகை அதிகமாக உள்ளது. மேலும் இவர்கள் அடிக்கடி தீ விபத்துகளுக்கும் உள்ளாகின்றார்கள்.

கடந்த கால அனுபவங்களின் அடிப்படையில், தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியம், குடிசைப் பகுதிகளின் பிரச்சனைகளை தீர்க்க, புதிய உத்திகளை திட்டமிட்டு வருகிறது.

6.44 தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியத்தால் எல்லா குடிசைப் பகுதிகளையும் அகற்ற முடியவில்லை மற்றும் பொருளாதாரத்தில் நலிந்த பிரிவினருக்கு வீடுகள் அமைத்து தர இயலவில்லை. ஆண்டு ஒன்றுக்கு 2000 வீடுகள் வீதம், தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியத்தால் 72,000 வீடுகள் / அடுக்கு குடியிருப்பறைகள் கட்ட முடிந்தது. இந்நிலை தொடர்ந்தால், எஞ்சியுள்ள எந்தவித வசதிகள் இல்லாமல் உள்ள குடிசைப் பகுதிகளில் வாழும் 1.1 மில்லியன் குடும்பங்களுக்கு குடியிருப்புகள் அமைத்து தருவது சிரமமாகிவிடும்.

6.45 கொடுக்கப்பட்ட பெரிய அளவிலான பிரச்சனைகளை கருத்தில் கொண்டால், தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியத்திற்கு, வழி வழியாக வந்த முறைகள் வளர்ச்சிக்கான உத்திகளை (உத்தி-அ) கையாள மிகவும் கடினமாக உள்ளது. கீழ்கண்ட பல காரணங்களால், அரசு மற்றும் அதை சார்ந்த துறைகளால், குடியிருப்புகள் கட்டிக் கொடுக்கும் வழிவழியாக வந்த உத்திகள் கைவிடப் பட வேண்டும்.

- போதிய நிதி ஆதாரமின்மை மற்றும் உயர்விலை

- வீடு கட்டிக் கொடுக்கப்படும் குடும்பங்களின் பொருளாதார நிலைகளின் காரணமாக திரும்ப வசூல் செய்தலில் குறைவு
- போதிய நிலங்கள் கிடைக்க பெறமின்மை
- நிலங்களின் விலை உயர்வு
- புதிய வேகமாக வளர்ந்து வரும் கட்டிட தொழில் நுட்பத்தால், வீடு கட்டித்தருவதில் துறையில் போதிய நடைமுறை திறமின்மை
- பெரிய வேலைகள் எடுப்பதற்கு போதிய மனித வளமின்மை
- அரசின் செயற்பாடுமுறைகள் கடைபிடிக்க வேண்டியதின் தேவைகளால், திட்ட செயலாக்குதலில் தாமதம்
- நடுத்தரமான கட்டிட வேலைபாடுகள்

6.46 மேற் கூறியவற்றை கருத்தில் கொண்டு, தற்போதைய முயற்சிகளை முழுதும் மாற்றி அமைக்க முடியாவிட்டாலும் இணைந்து நிறைவாக்க, புதிய உத்திகளை கையாள அவசியமாகிறது. இந்த சில உத்திகள், அரசுக்கு சொந்தமான நிலங்களின் உயர்ந்த விலைகளை கருவியாற்றுதலை அடிப்படையாக கொண்டுள்ளது.

6.47 பலதரப்பட்ட குடிசைப் பகுதிகளுக்கு எந்தவித வசதிகள் இல்லாத குடிசைப் பகுதிகள், வளர்ச்சி அடைந்த குடிசைப்பகுதிகள், பாழடைந்த குடியிருப்பறைகள், கடைப்பிடிக்க வேண்டிய உத்திகள், கீழே கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

(i) உத்தி (அ)

6.48 அரசால் கொடுக்கப்படும் நிதி மற்றும் நிலங்களை பயன்படுத்தி, மறு வளர்ச்சி திரும்பக் கட்டுதல் போன்ற வழிவழியாக வந்த உத்திகள் இதில் பயன்படுத்த முடியும். இவற்றை எந்தவித வசதிகள் இல்லாத குடிசைப் பகுதிகள், வளர்ச்சி அடைந்த குடிசைப் பகுதிகள்/ குடியிருப்பறைகள் போன்றவற்றில் பயன் படுத்த முடியும். குறைந்த செலவீனங்கள் அல்லது செலவீனங்களே இல்லாத நிதியை கொடுக்கக் கூடிய மற்றும் 2013ல் குடிசைகளே இல்லாத சென்னையை உருவாக்க கடமை இருப்பதால் நம்பிக்கை கொடுக்கக் கூடிய, பல புதிய திட்டங்கள் கடந்த சில ஆண்டுகளில் செயலாக்கப் பட்டு வருகிறது. இத்திட்டங்களில், பொருளாதாரத்தில் நலிந்த பிரிவினருக்கு, 2 முதல் 5 ஆண்டுகளில் வீடுகள் கட்டித்தரப் படவுள்ளது.

- சுற்றுசூழ் ஆழிப்பேரவை மறு சீரமைப்புத் திட்டம் (ETRP) மற்றும் ராஜிவ் காந்தித் திட்டம் (ஆழிப் பேரவை குடியிருப்புகள்) 13,000 குடியிருப்புகள் (இவைகள் திரும்பக் கட்டுதல் மறு வளர்ச்சி மற்றும் மறு குடியிருப்புத் திட்டங்களை உள்ளடக்கியவை. இவை சென்னையில் மெரினா, திருவற்றியூர், தண்டையார்பேட்டை, ஓக்கியம்துறைப்பாக்கம் மற்றும் செம்மன்சேரி போன்ற இடங்களில் திட்டமிடப்பட்டுள்ளது.
- ஜவஹர்லால் நேரு புணரமைப்புத் திட்டம் : 10,000 குடியிருப்புகள் (இவைகள் குடிசை வாழ் மக்களுக்கு மறு குடியிருப்புத் திட்டங்கள்)
- XII வது திட்டக் குழு : 5,000 வீடுகள் (பெரும்பாக்கம், செம்மன்சேரி போன்ற இடங்களில் மறுகுடியிருப்புத் திட்டங்கள்).

(ii) உத்தி (ஆ)

6.49 தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியத்தின் நிலங்கள், குடியிருப்புகள் உள்ள நிலங்கள் மற்றும் வாழத்தகுதியான புறம்போக்கு நிலங்கள் மற்றும் எந்தவித வசதிகள் இல்லாத குடிசைப்பகுதிகளில் கட்டுதல், இயக்குதல் மற்றும் உரிமை மாற்று முறையில், தனியார் துறைகளை அனுமதித்து பாழடைந்த குடிசை குடியிருப்புகளை இடித்து மறுபடியும் கட்டும் போது, ஒரு பகுதியில் வீடுகள் கட்டியும், மீதமுள்ள பகுதியில் உள்ள இடங்களை வணிக உபயோகங்களுக்கு பயன் படுத்தும் வகையிலான மறுவளர்ச்சி திட்டங்கள் செயலாக்கலாம்.

**இரவு தங்கும் விடுதிகள்**

6.50 தங்கும் வசதி இல்லாத சுமார் 20,000 நபர்கள் ஆண்டு ஒன்றுக்கு சென்னை நகரத்திற்கு வருகிறார்கள் என தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியம் மதிப்பிட்டுள்ளது. இதில் ஒரு சிலர், வாடகைக்கு குடியமர்வர். ஒரு சிலர் பொது நிலங்களை ஆக்கிரமிப்பு செய்வர். இவர்களின் உடனடியான குடியிருப்புப் பிரச்சினைகளைத் தீர்க்க இரவு தங்கும் விடுதிகள் கட்டப்பட வேண்டும்.

பொது நிலங்களில் உள்ள ஆக்கிரப்புகளை தடுக்க அரசுத் துறைகள் அவர்களுக்கு சொந்தமான நிலங்களை பாதுகாப்பது முக்கியமான ஒன்றாகும்.

### மீனவர்களுக்கான குடியிருப்புகள்

6.51 சென்னை ஓர் கடற்கரை சார் மாநகரமாகும். சென்னை மாநகர கடற்கரையை ஒட்டி 84 மீனவர் வாழ் கிராமங்கள் உள்ளன. இவற்றில் 43 சென்னை நகரிலும், 30 மீஞ்சூர் வரையிலான மாநகரத்தின் வடபகுதியிலும் மற்றும் 11 உத்தண்டி வரையிலான மாநகரத்தின் தென் பகுதியிலும் அமைந்துள்ளது. 52 மீன்களைக் கரைக்கு கொண்டு சேர்க்கும் பகுதிகள் உள்ளன (14 இடங்கள் வடபகுதியிலும், 38 தென் பகுதியிலும் உள்ளது). மீனவர்களுக்கு வீடுகள் அவர்கள் வேலை செய்யும் கடற்கரை பகுதிகளுக்கு அருகாமையில் அமைத்துத் தர வேண்டியதால் மற்றும் கடற்கரை மண்டல ஒழுங்குமறை விதிகளில் பலதரப்பட்ட வளர்ச்சிகளுக்கு வரையறைகள் இருப்பதால், மீனவர்களுக்கு வீடு அமைத்துக் கொடுப்பது மிகவும் முக்கியமாகிறது. சமீபத்திய கணக்கெடுப்பின் படி, சராசரியாக 3.81 குடும்ப நபர்களின் எண்ணிக்கைக் கொண்ட 36,162 மீனவர்கள் உள்ளனர். இவர்கள், 31,162 வீடுகளில் வாழ்கிறார்கள். இவற்றில் 16,482 வீடுகள் சென்னையிலும், 8439 வீடுகள் சென்னைப் பெருநகரின் வடபகுதியிலும், மற்றும் 6767 வீடுகள் சென்னைப் பெருநகரின் தென் பகுதியிலும் உள்ளன. இவை மக்கட்தொகை வளர்ச்சி 2000 மற்றும் 2005இடைப்பட்ட காலங்களில் 5% கூடுதல் வளர்ச்சி அடைந்துள்ளது. இந்த போக்கு தொடரும். தற்போது, மீனவர்களுக்கான குடியிருப்புகள் தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியம் மற்றும் மின் துறையால் கவனித்துக் கொள்ளப் படுகிறது. மீனவர்களுக்கான எந்த ஒரு குடியிருப்புத் திட்டங்களோ அல்லது கடற்கரைப் பகுதியில் மீனவர்களுக்கான மறு வளர்ச்சி திட்டங்களோ, திட்டமிடப்படும் போது, மீனவர்களின் வாழ்க்கை முறை மற்றும் இவர்களின் பாரம்பரிய உரிமைகளை கருத்தில் கொள்ள வேண்டும்.