

அத்தியாயம் 14

நிலப்பயன்பாடும் திட்ட அணுகுமுறையும்

14.01 நகர மக்கள் தொகை அதிகரிப்பு மற்றும் ஒரே இடத்தில் மக்கள் குவிப்பு போன்ற காரணங்களால் நகர பிரச்சனைகள் அதிகரிக்கப்படுகிறது. நகர்ப்பகுதிகளில் நிலப்பயன்பாடு மற்றும் நில குடியிருப்புகளின் கட்டுப்பாடுகளில் கவனம் தேவைப்படுகிறது. வளர்ச்சிகளை ஒழுங்காக வரை முறைபடுத்தவும், பொருளாதார ரீதியில் நிலைத்த தன்மையும் மற்றும் சமூக நிலைத்தன்மை பெறவும், தற்போதைய மற்றும் எதிர்காலத்திற்குரிய நல்ல நிர்வாக திறன் அளிக்கவும், நிலப்பயன்பாடு மற்றும் வளர்ச்சி விதிகளுடன் கூடிய முழுமைத் திட்டம் அவசியம்.

14.02 சிலவகைப் பயன் பாட்டிலிருந்து பிறவகை நிலப்பயன்பாடுகளை பிரிப்பது, புறக்கூறுகளின் எதிர் விளைவுகளை குறைப்பதே இந்த நிலப்பயன்பாட்டு வகைகளின் கருத்தாகும். இது புறக் கூறுகளில் நல்ல விளைவுகளையும் ஏற்படுத்தும். ஏனெனில் பல பயன்பாடுகள் ஒரே மாதிரியான பயன்பாடுகளுடன் வகைப் படுத்தப்படுவதால் அனுகூலம் அடைகிறது. இந்தப் புறக்கூறுகளில் காற்று மற்றும் நீர் மாசு, அதிக சத்தம், போக்குவரத்து நெரிசல் ஆகியவை அடங்கும். திறந்த வெளியிடங்கள் பிரதான விவசாய நிலங்கள் மற்றும் சுற்றுப்புற சூழலில் கூர் உணர்வுள்ள பகுதிகளின் பாதுகாப்பு உள்ளிட்ட பொது உடைமைகளை வழங்குவதே, நவீன நிலப்பயன்பாடுகளின் நோக்கமாகும். நகர சேவைகளை வழங்குவதற்கான செலவை நிலப்பயன்பாடு குறைக்கும்.

1975 ஆம் ஆண்டிற்கு முன் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியில் நிலப்பயன்பாடு:

14.03 1975 ஆம் ஆண்டிற்கு முன் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியில் நிலப்பயன்பாடு குறித்த கட்டுப்பாடு முக்கியத்துவம் அடையவில்லை. நிலத்தினையும், சென்னை நகர்ப்பரப்பில் 20 சதவீதத்திற்கும், சென்னைப் பெருநகர் நிலப் பகுதிகளில் ஒரு சதவிகிதம் பரப்பிற்காகவும் மட்டுமே சென்னை மாநில நகரமைப்புச் சட்டம், 1920-ன் கீழ் உருவான (தற்போது நீக்கப்பட்ட) விரிவான நகரமைப்பு திட்டங்கள் தயாரிக்கப்பட்டன. தமிழ்நாடு பொது சுகாதார சட்டத்தின் (1939) பிரிவு 89ன் கீழ் சென்னை மாநகராட்சி மற்றும் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியில் உள்ள சில நகராட்சிகள் சில பகுதிகளை குடியிருப்பு பகுதிகள் என அறிவித்தன (இது உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் ஒரு சிறிய பகுதியை உள்ளடக்கியதாக இருந்தது) அப்பகுதியில் குடிசைத் தொழில்களைத் தவிர பிற தொழில்கள் அனுமதிக்கப்படவில்லை. மின்சாரம் உபயோகிக்காத கடைகள் தடை செய்யப்படவில்லை. தொழிற்கூடங்கள் அமைந்த பகுதிகள், நகராட்சி சட்டத்தின் கீழ் தொழிற்பகுதிகளாக அறிவிக்கப்பட்டன. விண்ணப்பங்களின் அடிப்படையில் புதிய தொழிற்பகுதிகள் அறிவிக்கப்பட்டன / விரிவாக்கப்பட்டன. முன்பிருந்த குறைந்த அளவிலான நிலப்பயன்பாட்டு விதிமுறைகள் அப்போதிருந்த பகுதிகளைக் காக்க முனைந்தனவே அல்லாமல் நிலம் மற்றும் பிற வளங்களைத் தகுந்த வகையில் பயன்படுத்தி வளர்ச்சிகளை வரையறுப்படுத்தவில்லை.

14.04 1975ஆம் ஆண்டிற்கு முற்பட்ட சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதிக்கான நிலப்பகுப்பு விதிமுறைகள் பொது மற்றும் தனித் தெருக்களின் உருவாக்கத்தை உள்ளாட்சி அமைப்புச் சட்டத்தின் கீழ் கட்டுப்படுத்துவதாக மட்டுமே இருந்தன. இச்சட்டங்கள், தகுந்த இடத்தில் அமையாத வளர்ச்சிப் பணிகளைத் தடுத்திடவும், அவற்றை வேறு இடங்களுக்கு மாற்றிவிடவும் இயற்றப்படவில்லை. இவை சாலைகள், திறந்த வெளிகள், பிற உட்கட்டமைப்பு வசதிகளுக்கான தரங்களை சட்ட ரீதியாக வழங்கிடவில்லை

முழுமைத் திட்டத்தின் கீழ் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதிக்கான நிலப்பயன்பாட்டு விதிமுறை, 1975

14.05 சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதிக்கான முழுமைத் திட்டம் அரசின் நிலையை அறிவித்த நாளிலிருந்து அதாவது 5.8.75 முதல் நடைமுறைக்கு வந்தது, (1.8.75 தேதியிட்ட அரசாணை எண்.1313 ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் உள்ளாட்சித் துறை) 4.12.76 தேதியிட்ட அரசாணை எண்.2325, (ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் உள்ளாட்சித் துறை) மூலம் அரசால் இறுதியாக ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டது. சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியில் ஒட்டு மொத்த வளர்ச்சிக்கான திட்டங்களையும், கொள்கைகளையும் முழுமைத் திட்டம் வகுத்தது. சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியில் உள்ள மனையிடங்கள் எந்தெந்த பயன்பாடுகளுக்கு உரியன என்பதற்கான நிலப்பயன்பாடு வரையறுக்கப்பட்டிருந்தது. முழுமைத் திட்டத்தின் ஒரு பகுதியான வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிமுறைகளின் கீழ் ஒரு விதிமுறை தொகுப்பின் மூலம் நிலப்பயன்பாட்டு வரைவு செயற்படுத்தப்பட்டது. வளர்ச்சிப் பணிகளை மேற்கொள்ளக் கருதுவோர் தமிழ்நாடு நகர் மற்றும் ஊரக சட்டம் 1971 பிரிவு 49 கீழ் திட்டத்திற்கான அனுமதி பெற வேண்டும்.

14.06 சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதிக்காக முதல் முழுமைத் திட்டத்தில் உருவாக்கப்பட்டுள்ள நிலப்பயன்பாடுகளாவன:

- அ) ஆதாரக் குடியிருப்பு பகுதிகள்
- ஆ) கலப்புக் குடியிருப்பு பகுதிகள்
- இ) வணிகப் பயன்பாட்டிற்கான பகுதிகள்

- ஈ) இலகு தொழிற்சாலை பகுதிகள்
- உ) கனரகத் தொழிற்சாலை பகுதிகள்
- ஊ) சிறப்பு மற்றும் அபாயகரமான தொழிற்சாலை பகுதிகள்
- எ) நிறுவனப் பகுதிகள்
- ஏ) திறந்தவெளி மற்றும் பொழுது போக்கு பகுதிகள்
- ஐ) விவசாயப் பகுதிகள்
- ஓ) நகர்சாரா பகுதிகள்

அப்போதிருந்த வளர்ச்சியைக் கருத்தில் கொண்டு, சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதி கீழ்க்கண்ட மூன்று பகுதிகளாகப் பிரிக்கப்பட்டன.

- 1) ஜார்ஜ்வுன் மற்றும் தொடர்ச்சியட பகுதி
- 2) சென்னைநகர், நகராட்சி மற்றும் பேரூராட்சிப் பகுதிகள் (1) மற்றும் (3) ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பகுதிகள் (நீங்கலாக)
- 3) சென்னைப் பெருநகரின் இதரப் பகுதிகள்

14.07 முதல் முழுமைத் திட்டத்தின் பகுப்பு முறையினையும், வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாடு விதிமுறைகளையும் செயலாக்குவதில் சில சிக்கல்கள் எதிர் கொள்ளப்பட்டன. அவற்றுள் முக்கியமானவை:

- (1) இரண்டு அல்லது இரண்டிற்கு மேற்பட்ட பயன்பாடுகளுக்கென பகுக்கப்பட்ட பகுதிகளில் (ஒட்டியுள்ள சாலைகள், மற்றும் அருகாமையிலுள்ள நிலப்பயன்பாடுகள் குறித்து) மொத்த நிலப்பரப்பின் காரணத்தால் ஒரே தன்மை கொண்ட வளர்ச்சியை உருவாக்கிட இயலவில்லை.
- (2) ஒருசிலப் பகுதிகளில் நடைபெறும் செயல்பாடுகள் அபாயகரமாகவும், மற்றும் அனுமதிக்கப் படாததாக இல்லாத போதிலும், சிறிய அளவிலான அவற்றின் விரிவாக்கம் கூட அனுமதிக்கப் படுவதில்லை. ஏனெனில், திட்டத்தில் உள்ள பகுப்புமுறை அதற்கு இடமளிப்பதில்லை.
- (3) திறந்தவெளி பொழுதுபோக்கு மற்றும் நிறுவனப் பயன்பாட்டிற்கென பகுக்கப்பட்ட பகுதிகள் அதற்கென மட்டுமே திட்ட காலம் முழுவதும் பயன்படுத்தப்படும். பொது / சமூக வசதிகள் சாந்த செயல்பாடுகள் மட்டுமே இங்கு அனுமதிக்கப்படும். திட்ட செயலாக்க அமைப்புகளே / அரசே இந்நிலங்களைப் பெற்று, இவ்வசதிகளை வழங்கிடவில்லை. (நிதி பற்றாக்குறை இதற்குக் காரணமாக இருக்கலாம். முக்கியமாக அரசு நிலங்களில் இப்பயன்பாடுகளை வரையறுக்கலாம். இதனை தனியார் நிலங்களிலும் எங்கு அவசியமோ அங்கு கையகப்படுத்தி அப்பகுதிகளிலும் இப்பகுப்பு முறை நடைமுறைப்படுத்தப் பட்டிருக்கலாம்.)
- (4) நிறுவனப்பகுதி, திறந்தவெளி பொழுதுபோக்கு போன்ற பயன்பாட்டு பகுதிகளில், அனுமதிக்கப்படும் பயன்பாடுகள் தனித்தன்மை வாய்ந்தனவாக வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. ஒவ்வொரு நில உரிமையாளரும் / கட்டிடம் கட்டுவோரும் செய்ய விரும்பும் குறைந்த வளர்ச்சிப் பணியான குடியிருப்புப் பயன்பாட்டைக் கூட அனுமதிக்காத ஒன்றாக உள்ளது. தொடர் கட்டிடப் பகுதிகளில் இவ்வகையான பயன்பாடுகளின் குறியீடு குறைக்கப்பட்டிருக்கலாம்.
- (5) தற்போதுள்ள முறையின்படி மறு பகுப்புஅதிக நேரத்தை எடுத்துக் கொள்கிறது. இதனால் பலர் இடத்தை மறுவகைப்பாடு செய்ய விண்ணப்பதில்லை.
- (6) இதோ போன்று நில உச்சவரம்புச் சட்டம் (நீக்கப்பட்டுவிட்டது) பல அனுமதிபெறா மனைப்பிரிவுகள், உருவாகக் காரணமாக இருந்துள்ளது.
- (7) தற்போதைய வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு விதிமுறைகளும், பகுப்புமுறைகளும் நன்மை பயப்பதாக இல்லை என்பது ஒரு சில வளர்ச்சிப் பணியாற்றுவோரின் கருத்தாகும். அது பாதுகாப்பு, வசதிகள், அமைதி போன்றவற்றை உறுதி செய்வதாக மட்டும் உள்ளதே தவிர வீட்டுவசதிப் பணி, தொழில், வேலைவாய்ப்பு போன்றவற்றை ஊக்குவிப்பதாக இல்லை.
- (8) நடுத்தர வருமானப் பிரிவில் உள்ளோரின் பொருளாதார நிலையும் ஒப்பிடுகையில், குடியிருப்பு வளர்ச்சிக்கான மனைப்பரப்பு, முகப்பு குறித்த தரங்கள் மிகவும் அதிகமாக இருந்தன.

மறுவகைப்பாடு:

14.08 நிலப்பயன்பாட்டின் மறுவகைப்பாட்டிற்காக நில உரிமையாளர்களிடமிருந்து பெறப்படும் விண்ணப்பங்கள் அவற்றின் தன்மைகளுக்கேற்ப தமிழ்நாடு ஊரக மற்றும் நகர்ப்புறச் சட்டம், பிரிவு 34(4) இன் கீழ் ஆராயப்பட்டு அனுமதி வழங்கப்படுகிறது. 1976லிருந்து 1981வரை சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியில் சுமார் 100 மறு வகைப்பாடுகளுக்கு, பெரும்பாலும் 1975ஆம் ஆண்டிற்கு முன் ஒப்புதலளிக்கப்பட நகரத் திட்டப் பகுதிகளில் அனுமதி அளிக்கப்பட்டுள்ளது. சென்னை நகர்ப் பகுதியிலும், சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதியின் பிற பகுதிகளிலும் செய்யப்பட்டுள்ள மறு வகைப்பாடுகளின் விவரங்கள் ஆண்டு வாரியாக கீழ்க்கண்ட அட்டவணையில் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

அட்டவணை எண். 14.01 சென்னை நகருக்குள்ளும் இதர சென்னை பெருநகரப் பகுதியிலும் 1977 முதல் 2004 வரை செய்யப்பட்ட நில உபயோக மாற்றங்கள்						
வ. எண்	ஆண்டு	மாநகரம்	நகராட்சி	பேருராட்சி	ஊராட்சி ஒன்றியம்	மொத்தம்
1.	1977	2	4	--	--	6
2.	1978	1	1	--	--	2
3.	1979	--	--	1	--	1
4.	1980	--	6	4	3	13
5.	1981	--	--	--	--	--
6.	1982	17	13	11	20	61
7.	1983	11	9	5	10	35
8.	1984	23	8	55	36	122
9.	1985	44	5	12	29	90
10.	1986	18	5	16	19	58
11.	1987	17	4	8	14	43
12.	1988	14	5	14	64	97
13.	1989	2	1	2	13	18
14.	1990	27	3	19	56	105
15.	1991	30	11	11	59	111
16.	1992	17	11	9	42	79
17.	1993	22	7	8	38	75
18.	1994	22	6	9	22	59
19.	1995	18	14	20	26	78
20.	1996	22	4	5	11	42
21.	1997	17	1	7	25	50
22.	1998	34	9	13	45	101
23.	1999	18	2	4	29	53
24.	2000	19	1	7	10	37
25.	2001	4	--	6	11	21
26.	2002	12	3	8	19	42
27.	2003	10	5	17	25	57
28.	2004	14	2	16	55	87
மொத்தம்		435	140	287	681	1543

14.09 மறுவகைப்பாடு செய்யப்பட்ட இடங்களின் பரப்பு 150 சதுர மீட்டர் முதல் 25 ஹெக்டேர் வரையாகும். தேவைகளை கண்டறிந்திடவும், வளர்ச்சிப் போக்கினைக் கணித்திடவும் திட்டமிடுவோர் உள்ளபடியே முயற்சி மேற்கொண்ட போதும், மாறிவரும் பொது மக்களின் தேவைகளின் காரணமாக, பகுப்பு முறையில் நோக்கங்களுக்கு உட்பட்டு மறுவகைப்பாடு செய்ய வேண்டிய கட்டாயம் ஏற்பட்டது.

14.10 அட்டவணை 12.2 இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள மறுவகைப்பாடு குறித்த விவரங்களிலிருந்து விவசாய பயன்பாட்டிற்கென வரையறுக்கப்பட்ட நிலங்கள் 47% வரை மறுவகைப்பாடு செய்யப்பட்டிருப்பதைக் காணலாம். இது நகர்ப்புற வளர்ச்சியின் விரிவாக்கத்தைக் காட்டுகிறது. ஆதாரக் குடியிருப்புப் பகுதிகளில் 30% வணிகம், தொழில் மற்றும் நிறுவனச்செயல்பாடுகளுக்காக மறுவகைப்பாடு செய்யப்பட்டுள்ளது. மொத்த மறுவகைப்பாடு செய்யப்பட்ட பகுதிகளில், குடியிருப்புக்கென மறுவகைப்பாடு செய்யப்பட்டது 41%, வணிகச் செயல்பாட்டிற்கென மறுவகைப்பாடு செய்யப்பட்டது 25%. தொழிற் செயல்பாட்டிற்கென மறுவகைப்பாடு செய்யப்பட்டது. 9% நிறுவனச் செயல்பாட்டிற்கென மறுவகைப்பாடு செய்யப்பட்டது. 8%. சென்னை நகரை பொறுத்தவரை 435 மறுவகைப்பாடுகள் செய்யப்பட்டுள்ளன. அவற்றுள் முறையே 65% வணிகம் சார்ந்ததாகவும், 17% குடியிருப்பு சார்ந்ததாகவும், 12% நிறுவனம் சார்ந்ததாகவும், 5% தொழிற் செயற்பாடுகள் சார்ந்ததாகவும் இருந்தன. ஊராட்சிகளைப் பொறுத்தவரை 53% குடியிருப்பு சார்ந்ததாகவும், 29% தொழிற்சாலை சார்ந்ததாகவும், 7% நிறுவனப்பயன்பாடு சார்ந்ததாகவும், 6% வணிகப் பயன்பாடு சார்ந்ததாகவும், இருந்தன.

அட்டவணை 14.02 சனவரி 1977லிருந்து பிப்ரவரி 2005 வரை சென்னை பெருநகரப் பகுதியில் செய்யப்பட்ட நில உபயோக மாற்றங்கள்											
ஆ.கு.	ஆதாரக் குடியிருப்பு (ஆ.கு.)	கலப்புக் குடியிருப்பு (க.கு.)	வணிகம்	இலகு தொழிற்சாலை	கணரக தொழிற்சாலை	சிறப்பு மற்றும் அபாயகரமான தொழிற்சாலை	நிறுவனம்	திறந்த வெளி மற்றும் பொழுதுபோக்கு	விவசாயம்	நகர்ப்புறம்	மொத்தம்
ஆ.கு.		203	89	46	27	12	65	3	14	--	462
க.கு.	7	--	11	18	7	2	3	--	6	--	54
வணிகம்	4	--	--	1	8	--	1	--	2	1	17
இ.தொ.	4	--	1	--	4	1	1	--	1	--	12
க.தொ.	17	2	1	--	--	--	4	1	5	--	30
சி.&அ	5	1	--	--	--	--	--	--	--	--	6
நிறுவன	74	21	10	1	8	--	--	4	2	--	120
தி.வெ. & பொ.	49	11	4	11	17	--	4	--	6	--	102
விவசாய	471	30	10	95	47	11	36	8	--	17	725
நகரமற்ற	6	--	3	2	--	--	3	--	--	--	14
மொத்தம்	640	268	129	174	118	26	117	16	36	18	1543

14.11 அரசு (அரசாணை எண் Ms.No.419 H&UD நாள் 1.6.1984) மறுவகைப்பாடு செய்திடும் உரிமையை, (காலதாமதத்தை குறைத்திடும் பொருட்டு) குழுமத்திற்கு வழங்கியுள்ளது.

அனுமதி பெறாத மனைப் பிரிவுகள்:

14.12 தமிழ் நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் 3/8/1976 ல் நடைமுறைக்கு வந்தது. தங்கள் நிலம் கையகப்படுத்தப்படும் என்ற அச்சத்தால், மக்கள் 1975 மற்றும் 1976ல் பெரிய அளவில் அனுமதி பெறாத மனைப் பிரிவு அமைப்பது ஒரு வாடிக்கையாகிவிட்டது. இச் சட்டம் நடைமுறை படுத்தப்பட்டபின் இச் சட்டத்தின் சரத்துகளை புறக்கணித்து, அனுமதி பெறாத வீடு மனை அபிவிருத்தி மற்றும் விற்பனை செய்வோர், வீட்டு மனையை விவசாய நிலமாகவே விற்பனாக்கினர். வளர்ச்சி விதிகளைப் பற்றி சென்னை பெருநகரில் உள்ள கிராம வாசிகளின் தெளிவின்மை, வீட்டு மனை அபிவிருத்தி செய்வோரின் லாப நோக்கு, திட்ட அனுமதி வழங்குவதில் கால தாமதம் பேன்ற பல்வேறு காரணங்களால் அனுமதி பெறாத மனை பிரிவின் வளர்ச்சி அதிகமாக இருந்தது.

14.13 இந்த அனுமதி பெறா மனைப்பிரிவுகள் பொது நிறுவனங்களுக்கு ஒரு நிரந்தர பிரச்சினையாகும். இந்த அனுமதி பெறா மனைப்பிரிவில் தரமில்லாத சாலைகள், சரியாக பிரிக்க மற்றும் போடப்படாத சாலைகள் உள்ளன. மற்றும் வடிகால்கள், பாலங்கள் மற்றும் தெருவிளக்கு போன்ற வசதிகள் அமைத்து தரப்படவில்லை. மற்றும் சில மனைப்பிரிவுகள், குடியிருக்கத் தகுதியில்லாத தாழ்ந்த நிலங்களில் உள்ளன. இந்த வளர்ச்சிகள் பரந்து அமைந்திருப்பதால், உள்ளாட்சி அமைப்புகளால் போதிய வசதிகள் செய்து கொடுக்கப்பட முடியவில்லை. இந்த அனுமதி பெறா மனைப்பிரிவில் பலர் லாப நோக்கில் மனைவாங்கியதால், வளர்ச்சிகள் பரவலாகக் காணப்பட்டது. இதனால் இங்கு வாழும் குடும்பங்களுக்கு, பாதுகாப்புப் பிரச்சினை ஏற்படுகிறது. பொது மக்களின் தேவையை கருத்தில் கொண்டு, இந்த அனுமதி பெறா மனைப் பிரிவுகளை எந்தக் காலக் கட்டத்திலாவது ஒட்டு மொத்த நகர திட்டத்துடன் இணைக்கும் பொருட்டு, சென்னைப் பெருநகரங்களிலுள்ள ஒப்புதல் பெறா மனைப்பிரிவை வரைமுறைப் படுத்துவதற்கான சென்னைப் பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்தின் கொள்கைகள் மற்றும் முறைகள் விரிவாக இணைப்பு 14ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

14.14 தமிழ் நாடு நகர்ப்புற நில உச்ச வரம்பு சட்டம் 1995ல் நீக்கப்பட்டது. இதனால், ஒப்புதல் பெறா மனைப்பிரிவு வருவதில் குறிப்பிடத்தக்க எந்த விளைவுமில்லை. பதிவுச் சட்டம் 1908, பிரிவு 22 (ஆ) ன் கீழ், தமிழ் நாடு அரசு எந்தவொரு பத்திரமோ அல்லது பத்திரப் பிரிவுகளோ பதிவு செய்வது பொதுக் கொள்கைகளுக்கு எதிரானது என அரசிதழில் அறிவிக்கலாம். 22/9/2000 நாளிட்ட அரசாணை எண் 150 (வணிக வரி துறை) ல் சில வகையான பத்திர வகைகள் பதிவுக்கு பொதுக் கொள்கைகளுக்கு எதிரானது என அறிவித்தது. அனுமதிப் பெறாத வீட்டு மனைப் பிரிவுகளில் அமைந்துள்ள மனைகளை பத்திரப் பதிவு செய்வது அவற்றில் ஒன்றாகும். உரிய துறைகளிடமிருந்து அதாவது சென்னை மாநகராட்சி அல்லது நகராட்சி அல்லது பேரூராட்சி அல்லது ஊராட்சி ஒன்றியம் அல்லது கிராம ஊராட்சி அல்லது சென்னைப் பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமம் போன்ற துறைகளிடமிருந்து தடையில்லா சான்றிதழைப் பத்திரப்பதிவாளரிடம் சமர்ப்பித்தால் தவிர, பத்திரம் பதிவு செய்யப்படமாட்டாது. உயர்நீதி மன்றம், அரசாணை அமுலுக்கு வந்த நாளிலிருந்து நில உடைமையாளர் வீட்டு மனையை பெயர் மாற்றம் செய்வதற்கும் அல்லது நில அனுமதிப் பெறா வீட்டு மனை விற்பனையாளர் முதல் முறையாக வீட்டு மனையை விற்பதற்கும் இந்த அரசாணை பொருந்தும் என ஆணையிட்டது.

14.15 மேற்கூறிய அரசின் நடவடிக்கை, பொது மக்கள் மற்றும் பொது நிறுவனங்களை அனுமதிப் பெறாத வீட்டு மனைப் பிரிவுகளினால் வரும் பிரச்சினைகளிலிருந்து விடுவித்து, அனுமதிப் பெறா வீட்டு மனைப் பிரிவுகளின் வளர்ச்சிகளை கட்டுப்படுத்தியது.

வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு விதிகள்

14.16 கட்டிட கட்டுமானம், வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு விதிகள் அல்லது வளர்ச்சி ஒழுங்கு முறை விதிகளுக்கு உட்பட்டு இருப்பதை உறுதி செய்வதே இதன் நோக்கமாகும்.

- 1) குறிப்பிட்ட திட்ட காலத்திற்குள் இருக்கின்ற உள் கட்டமைப்பு வசதிகளுக்குள் பெரிதும் உகந்த வகையில் நிலங்களை பயன்படுத்துவதை அடைவது. (நடைமுறையில் உள்ள அல்லது உத்தேசிக்கப்பட்டவைகளில் ஏதேனும் ஒன்று).
- 2) ஆரோக்கியமான வாழ்க்கைக்கு போதுமான வெளிச்சம் மற்றும் காற்றோட்டமாக இருத்தல்,
- 3) மக்கள் தொகை பெருக்கம் திட்டமிட்டதற்குள் இருத்தல் (சமூக, பொருளாதார மற்றும் சுற்றுப்புறச் சூழலின் மீது அதிக மக்கள் அடர்த்தி ஏற்படுத்தும் எதிர்விளைவுகளை தடுக்க).
- 4) மனையில் திறந்த வெளி அமைத்து நகர் சூழலை செம்மைப்படுத்துதல்.
- 5) மனைக்குள்ளேயே போதுமான வாகன நிறுத்தமிடம் இருத்தல்.
- 6) நகர் வடிவமைப்பு வகைகளான திறந்தவெளி, வெளிமுகப்பு மற்றும் ஒரே மாதிரியாக இருப்பதை தவிர்த்தல் போன்றவற்றை கருத்தில் கொண்டு கலைநயம் கொண்ட வளர்ச்சிகள் அமைத்தல்.
- 7) பாதுகாப்பு, வசதிகள் மற்றும் பொருளாதாரம் ஆகியவற்றை கருத்தில் கொள்ள வேண்டும் (நியாயமான வரம்புக்குள்).
- 8) அருகில் உள்ள கட்டிடங்கள் / உபயோகங்கள் ஆகியவற்றிலிருந்து எதிர்மறை தொடர்பு குறைவாக இருத்தல் வேண்டும்.

14.17 கட்டிடத்தைச் சுற்றிலும் போதிய இடமும், அதிக அளவில் தரைப்பரப்புக்குறியீடுப் பெற சிறிய மனைகளை ஒருங்கிணைத்து பெரிய மனைகளாக்குவதை ஊக்குவிப்பதற்கும் மற்றும் மனைக்குள் பொழுது போக்கு நோக்கிற்கும் வளர்ச்சி விதிகள் ஒரு கருவியாக பயன்படுகிறது. சாலை மற்றும் உள் கட்டமைப்புகளை அதிகம் பயன்படுத்துவது, நெரிசல், போக்குவரத்து தாமதம், மேலும் மின்சார உள் கட்டமைப்பு அல்லது குடிநீர் போன்றவற்றின் சீர்குலைவு ஆகியவற்றை ஊக்குவிக்காமல் இருத்தல்.

14.18 தட்ப வெட்ப மாறுதலுக்கு ஏற்ப நாட்டுக்கு நாடு, மண்டலத்துக்கு மண்டலம், நகரத்துக்கு நகரம், கட்டுமான வளர்ச்சி விதிகள் மாறுபடும். பொது உள்கட்டமைப்பு வசதிகள்/திட்டமிடப் பட்ட நிலப்பகுதிகள், பண்பாடு, மக்களின் வாழ்க்கைத்தரம், மக்களின் வசதிக் கேற்ப மற்றும் வளர்ச்சிக்கு ஏற்றவாறு நிலம் அமைவதை பொருத்தும் மாறுபடும்.

14.19 சென்னை பெருநகர்ப் பகுதியில் 1975 ம் ஆண்டுக்கு முன்னர் (அதாவது சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதிக்கான முழுமைத் திட்டம் நடைமுறைக்கு வரும் முன்னர்) சென்னை மாநகர கட்டிட விதிகள், தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டிட விதிகள், மற்றும் தமிழ்நாடு ஊராட்சி கட்டிட விதிகளின்படி கட்டுமானங்கள் ஒழுங்குபடுத்தப்பட்டது. திட்ட விதிகள் சம்மந்தமாக இதில் மிகக் குறைந்த அளவே விதிகள் கொடுக்கப் பட்டுள்ளன. அவை, கட்டுமானத்திற்கு தேவையான நிலம் (மனை) குடியிருப்புக்குத் தேவையான குறைந்த பட்ச மனைப் பரப்பு, தேவையான முன்பக்கத் திறப்பிடம் மற்றும், கட்டிடத்தின் உயரங்களாகும். கட்டிடத்தின் தரை மட்டம், அடித்தளம், மற்றும் கட்டிடத்தின் பிற கட்டிடமைப்புத் தன்மைகள், இயற்கையான வெளிச்சம் மற்றும் காற்றோட்டத்திற்காக ஜன்னல்கள் மற்றும் திறப்பிடங்களின் அளவு, நடைகூடம் ஆகியவற்றின் அகலம், மாடிப்படி அறையின் உயரம் தேவைகள். கால்வாய் மற்றும் கழிவுநீர் மற்றும் புகைப்போக்கி ஆகியவற்றை இது முக்கியமாக குறிக்கின்றது. 1974 ம் ஆண்டு அடுக்குமாடிக்கட்டிடங்கள் (4 மாடிக்கு அதிகமாகவே அல்லது 15.0 மீட்டர் உயரம் வரை) எங்கே அனுமதிக்கலாம் என்று சென்னை மாநகராட்சி சட்டம் மற்றும் தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகளின் சட்டத்தின்படி அடுக்குமாடிக்கட்டிடங்கள் மற்றும் பொதுக் கட்டிடங்களின் விதி வெளியிடப்பட்டது. கட்டிடங்களின் உயரத்திற்கேற்பப் பக்க திறப்பிடங்களின் தேவை குறைந்த பட்ச மனைப் பரப்பு, குறைந்த பட்ச முகப்பு, குறைந்த பட்ச சாலை அகலம், தேவைகள், தரைப்பரப்புக் குறியீடு, மனை அடைப்பு மற்றும் வாகன நிறுத்தத் தேவைகள் ஆகியவையும் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தன.

14.20 மதராஸ் மாகாண நகர அமைப்பு சட்டம் 1920ன் கீழ் தயாரிக்கப்பட்ட விரிவான நகர அமைப்புத் திட்டத்தை பொருத்தவரை கட்டிட கட்டுமானங்களுக்கான விதிகளில் ஒப்பளிக்கப்பட்ட திட்டங்களின் அட்டவணை குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இது 1975 க்கு முன் நடைமுறையில் இருந்து வந்தது. மேலும் இதில் குறைந்த பட்ச மனைப்பரப்பு, பக்கத்திறப்பிடம், பின்பக்க இடைவெளி குறைந்த பட்ச சாலை அகலம் மற்றும் மேம்பாட்டுக்குத் தேவையான வரி விதிப்பு முதலியன அடங்கியிருந்தது. இது திட்டத்திற்கு திட்டம் மாறுபட்டும், மற்றும் சென்னை நகர பகுதியின் குறைந்த பரப்பிற்கே இத்திட்டம் தயாரிக்கப்பட்டது.

14.21 05.08.1975 அன்று அமுலுக்கு வந்த முழுமை திட்டம் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதிக்கான வளர்ச்சி கட்டுப்பாடு விதிகளையும் உள்ளடக்கியது. நிலப்பயன்பாட்டைச் சார்ந்தவற்றை கட்டுப்படுத்தவும், மனைத் தேவைகள், மனைப்பரப்பு, முகப்பு, உயரம், முன், பக்க மற்றும் பின் பக்கங்களுக்கான இடைவெளிகள் குறைந்த பட்ச சாலை அகலம், மனை அடைப்பு, தரைப்பரப்புக் குறியீடு வாகன நிறுத்தமிடம், திறந்தவெளி மற்றும் பொழுதுபோக்கு ஒதுக்கீடு, பொது உபயோகத்திற்கு மனை ஒதுக்கீடு போன்றவற்றை முறைப்படுத்துவதும் இதில் அடங்கும். பலவிதமான நடவடிக்கைகளுக்கு தனித்தனியாகத் தேவைக்கேற்ப திட்ட விதிகள் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளன. அதாவது, குடியிருப்புகள், வணிகம், நிறுவனங்கள், குடிசைத்தொழில், இலகு தொழிற்சாலை, பொதுத் தொழிற்சாலை சிறப்பு நிலை மற்றும், அபாயகர தொழிற்சாலை நடவடிக்கைகள் போன்றவை. இதுவும் சென்னை மாநகரப் பகுதி, சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதி மற்றும் ஜார்ஜ் டவுன் மற்றும் தொடர் கட்டிடங்கள் அனுமதிக்கும் பகுதிகளுக்கு மாறுபடும். மற்றும் மாடிக் கட்டிட வளர்ச்சிக்கு இது மேலும் மாறுபடும்.

14.22 வளர்ச்சிகளும் திட்டமிடுதலும் ஒரு சக்தி வாய்ந்த வழி முறைகளாகும். 1975ம் ஆண்டு முதன்முறையாக ஒரு ஒட்டுமொத்தமான வளர்ச்சி கட்டுப்பாடு விதிகளை செயலாற்றப்பட்டது. அது செயலாக்க ஆரம்பித்த சில வருடங்களிலேயே மறு ஆய்வு செய்யப்பட்டு எப்போது தேவை என கருதப்பட்டதோ அப்போது திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்பட்டது. 1979 ல் மனைப்பிரிவுகளுக்கான திறந்த வெளி ஒதுக்கீடு, பல அடுக்குமாடி கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கான பகுதிகளை வரையறுத்தல், பக்க இடைவெளிகளில் நீட்டிக் கொண்டிருக்கும் கட்டிடங்கள் அனுமதித்தல் மற்றும் குளிர் வாய்வு சேகரித்தல் நகர சேவை சம்மந்தப்பட்ட கட்டிடங்கள், அந்த இடத்திற்கான தேவையான சேவைகளை அளிக்கும் அரசு மற்றும் அரசு சார்ந்த நிறுவனங்களின் கட்டிடங்கள், வங்கிகள், 5 குதிரைத் திறன் கொண்ட குடிசைத் தொழில்கள், கைத்தொழில் நிறுவனங்கள், தற்காலிக சினிமா கொட்டகைகள் ஆகிய பயன்பாடுகளை ஆதாரக் குடியிருப்புப் பகுதியில் அனுமதித்தல், ஒரு சில பயன்பாடுகளை கலப்புக் குடியிருப்புப் பகுதியில் அனுமதித்தல், வணிக கட்டிடங்களுக்கான உயரம், ஒரு சில தொழில் வகைகளை இலகு தொழில் பகுதியில் அனுமதித்தல், நிறுவனம், விவசாயம் மற்றும் நகரமில்லாத பயன்பாடுகளில் மதச் சம்மந்தப்பட்ட கட்டிடங்கள் கட்டுதலை அனுமதித்தல், தன்னிறைவு வீட்டு மனைத் திட்டம் மற்றும் குடிசை மேம்பாட்டுத் திட்டங்களுக்கான தரங்கள்; பொருளாதாரத்தில் நலிந்த பிரிவினருக்கான வீட்டு வசதிகளில், தரைப் பரப்பு குறியீடு மற்றும் மனை அடைப்பு கணக்கீடுகளிலிருந்து விலக்கு அளித்தல், விண்ணப்பப் படிவம் (அ) மற்றும் (ஆ) வில் சில நிபந்தனைகள் நீக்கம், சிற்றுண்டி சாலைகளுக்கான வாகன நிறுத்துமிடங்களின் தரம் ஆகியவற்றுக்கான விதி திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்பட்டன.

14.23 1980-ல் வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகள் ஒட்டுமொத்தமாக மறு ஆய்வு செய்யப்பட்டு, எங்கெங்கு அவசியமோ குறிப்பாக குடியிருப்பு மற்றும் வணிகப்பகுதிக்கான மனைப்பரப்பு, அங்கு வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகளில் திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்பட்டன. 1982-ம் ஆண்டு, குடியிருப்பு மற்றும் வணிகப்பகுதிகளுக்கான பல அடுக்கு கட்டிடங்களுக்கான தனி விதிகள் தேவை என உணரப்பட்டு, சிறப்பு கட்டிடங்கள் மற்றும் தொகுதி வளர்ச்சிக் கட்டிடங்களுக்கு, இந்த பெரிய வளர்ச்சிக்களுக்கான திறந்த வெளியிட ஒதுக்கீடு, இரண்டு சக்கர வாகனம் நிறுத்துமிடங்கள் உள்ளிட்ட விதிகள் தயாரிக்கப்பட்டு, வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகளில் திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்பட்டன. 1983-ல் தொழில் மனைப்பற்றிக்கான சாலை அகல தரங்கள் வரையறுக்கப்பட்டது மற்றும் இதர குடியிருப்புப் பகுதிகளில் சில குடியிருப்பில்லாத பயன்பாடுகளை அனுமதிக்க வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகளில் திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்பட்டது. 1982-83க்கான இடைப்பட்ட காலத்தில், பல அடுக்கு மாடி கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு அரசு தடை விதித்தது. இந்த தடையை அரசு 1983 டிசம்பர் மாதம் நீக்கியது. பல அடுக்கு மாடி கட்டிடங்களுக்கான சிறப்பு விதிகள் ஆய்வு செய்யப்பட்டு, பல்வேறு துறையினறை கலந்தாலோசித்து இந்த சிறப்பு விதிகள் ஒட்டு மொத்தமாக மாற்றி அமைக்கப்பட்டது. இந்த திருந்திய விதிகள் செப்டம்பர் 1984ல் நடைமுறை படுத்தப்பட்டது. இந்த வருடத்தில், பல அடுக்கு மாடி கட்டிடங்கள் சென்னை நகர் முழுவதும் அனுமதிக்கப்பட்டது. (சிறிய வரையறுக்கப்பட்ட பகுதி அதாவது கதீட்ரல் சாலை, நூங்கம்பாக்கம் சாலை, பிரிக்கலின் சாலை மற்றும் திருவள்ளூர் செல்லும் இருப்புப்பாதையை எல்லையாகக் கொண்டது). 1985-ல் கணினி மற்றும் மென்பொருள் வானொலிப்பெட்டி தயார் செய்ய மின்னணு பாகங்கள் தயாரிக்கும் தொழிலை ஆதார குடியிருப்பிலேயே அனுமதிக்கலாம் என்ற விதி திருத்தம் கொண்டு வரப்பட்டது மற்றும் சிறப்பு கட்டிடங்களுக்கான பக்க இடைவெளி இடங்களின் அளவில் மாற்றம் கொண்டு வரப்பட்டது. 1986-ல் சிறப்பு கட்டிடங்கள் மற்றும் தொகுப்பு கட்டிடங்களுக்கான திறந்தவெளி ஒதுக்கீட்டிற்கான விதிகள் மற்றும் தொடர் கட்டிடப் பகுதிகளுக்கு பக்க திறந்த இடைவெளியிடம் விடத் தேவையில்லை என்ற விதி திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்பட்டன.

14.24 1989-90-ல் வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகள் ஆய்வு செய்யப்பட்டு, குறைந்த மனைப்பரப்பு, மனை அகலம், சந்துக்களின் அகலம், சிறப்பு கட்டிடங்களின் கோட்பாட்டில் மாற்றம், கட்டிடம் கட்டுவோரிடமிருந்து ஒப்புதல் பத்திரம், சென்னைப் பெருநகரப் பகுதி முழுவதும் ஒரே தரை பரப்பு குறியீடு போன்றவற்றில் மாற்றம் உத்தேசிக்கப்பட்டு, அரசின் ஒப்புதலுக்கு 1990ல் அனுப்பப்பட்டது. 1993ல் இந்த விதி திருத்தங்கள் அறிவிக்கப்பட்டது. 1993ல் பிணைத்தொகை அதிகரிக்கப்பட்டு விதி திருத்தம் செய்யப்பட்டது. 1997ல், சாலை அகலம் பற்றி கோட்பாடு, திறந்தவெளி ஒதுக்கீட்டிற்கான குறைந்த மனை அகலம், போன்ற விதி திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்பட்டன. 1998ல் தகவல் தொழில் நுட்பம் மற்றும் அதைச் சார்ந்த வன் பொருள் மற்றும் மென் பொருள் கட்டிடங்களுக்கான தனி விதிகள், சில சலுகைகள் அளிக்கப்பட்டு அறிவிக்கப்பட்டது. மனைப்பிரிவுகள், தொழில் மற்றும் நிறுவன வளர்ச்சிகளுக்கான குறைந்த சாலை அகலம், பலமாடி கட்டிடங்களுக்கான உயரம் கூட்டிப்பு, வாகன நிறுத்துமிடங்களின் தரத்தில் மாற்றம் போன்ற விதி திருத்தங்கள் 1999ல் கொண்டு வரப்பட்டன. 2001ல் மழைநீர் சேகரிப்பு முறைகள் கட்டாயப்படுத்தப்பட்டது. இவ்வகை கட்டிடங்களில் சூரிய வெப்பத்தை பயன்படுத்தி சூடு செய்யும்முறை கட்டாயப்படுத்தப்பட்டது. 2003ல் ஊழலுறோடுக்கான வசதிகள், பொது கட்டிடங்களில் கட்டாயப் படுத்தப்பட்டுள்ளது. பலமாடி கட்டிடங்களுக்கான குழு மாற்றி அமைக்கப்பட்டு 2004ல் வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகளில் மாற்றம் கொண்டு வரப்பட்டது.

அடர்த்தி மற்றும் தரைப்பரப்பு குறியீடு

14.25 சென்னை, மக்கட்தொகை நெருக்கம் அதிகமுள்ள நகரங்களுள் ஒன்றாகும். அதன் மக்கட்தொகை நெருக்கம் மாநகராட்சி எல்லைக்குள் சைதை, மயிலை போன்ற மாநகராட்சி மண்டலங்களில் ஹெக்டேருக்கு 180 நபர்களாகவும், கோடம்பாக்கம் மண்டலத்தில் ஹெக்டேருக்கு 368 நபர்களாகவும் உள்ளது சென்னை நகரின் மொத்த மக்கள் அடர்த்தி 247 நபர்கள் ஒரு ஹெக்டேருக்கு தரைப்பரப்புக் குறியீடு நகர்புறத்திட்டமிடும் பணியில் கட்டமைப்பு வசதிகளுக்கேற்ப மக்கட்தொகை நெருக்கத்தை முறைப்படுத்திடும் கருவியாகும். கட்டமைப்பு வசதியின் கொள்திறன், சமூகவியல் காரணங்களான குற்றவிகிதம் மற்றும் பிற மூலக்கூறுகள் போன்ற பல காரணங்களினால் மக்கட்தொகை நெருக்கம் முறைப்படுத்தப்படவேண்டும்.

14.26 சென்னையில் தற்போதுள்ள வளர்ச்சிகளை, அதிக அடர்த்தி கொண்ட மத்திய உயர வளர்ச்சிகள் (பல கட்டிடங்கள் 15 மீட்டர் உயரம் கொண்டது) என வகைப்படுத்தலாம். 15மீ உயரம் வரை உள்ள கட்டிடங்களுக்கு அனுமதிக்கப்பட்ட அதிகபட்ச தரைப்பரப்பு குறியீடு 1.5 சென்னைப் பெரு நகரில் உள்ள பல அடுக்குமாடி கட்டிடங்கள் மிகக்குறைவே. சிறு மனைகளை ஒன்று சேர்த்து பெரிய மனைகளாக்கி அதிக பக்க இடைவெளி விட்டு கட்டிடங்கள் கட்டும்பொழுது பல அடுக்கு மாடி கட்டிடங்களுக்கு அனுமதிக்கப்படும் தரைப்பரப்பு குறியீடு 2.5 / 2.75 ஆக வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது.

14.27 சென்னையில் அதிக மக்கட்தொகை நெருக்கம் நிலவுவதற்கான காரணங்கள் –

- 1) சிறிய மனை அளவு
- 2) சிறிய வீடுகளின் அளவு
- 3) அதிக குடும்ப நபர் எண்ணிக்கை (சராசரியாக 4.5, அமெரிக்கா மற்றும் பிற மேலைநாடுகளில் இது 2.5 ஆகும்)

14.28 இந்தியாவில் உள்ள பல்வேறு நகரங்கள் மற்றும் உலகத்திலுள்ள குறிப்பிட்ட சில நகரங்களின் மக்கள்தொகை அடர்த்திகளின் விவரங்கள் அட்டவணை எண் 14-ஆ-ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. மும்பை, 1980 தொடக்கத்தில் நகரத்தில் எந்தப்பகுதியிலும் அனுமதிக்கும் அதிகப்பட்ச தரைபரப்பு குறியீட்டை 1.33ஆக அறிவித்து வளர்ச்சி போக்கை மாற்றி அமைத்தது. டில்லி நகரத்திலும் இதைப் பின்பற்றி தரைபரப்பு குறியீட்டை 1.5 ஆக மாற்றி அமைத்தது.

14.29 உயர்ந்த நில விலையை கருத்தில் கொண்டு, தரைபரப்பு குறியீட்டை அதிகமாக்கும் நடைமுறை ஊக்கமளிக்கப்பட கூடாது. உட்கட்டமைப்பு வசதிகள் உள் கொள்ளும் திறன், நிலத்தடிநீர் மற்றும் போக்குவரத்து நெரிசல் உள்ளிட்ட சுற்றுச்சூழலின் தாக்கம், ஆகியவற்றை கருத்தில் கொண்டு, சென்னை மையப்பகுதியில் குறைந்த தரைபரப்பு குறியீடு அனுமதிப்பது அதே சமயம், சென்னைப் புற நகர்ப்பகுதியில் அதிக தரைபரப்புக் குறியீடு அனுமதிப்பது என்பது மிகவும் கவனத்துடன் பரிசீலிக்கப்பட வேண்டிய ஒன்றாகும்.

14.30 நில வளர்ச்சிகளுக்கு கிடைக்கும் நிலம், உட்கட்டமைப்பு வசதிகள், நிலப்பயன்பாடு, போக்குவரத்து நிலையங்கள், அளவான மக்கள்தொகை அடர்த்தி, வாங்கக்கூடிய தன்மை ஆகியவற்றை கருத்தில் கொண்டு தகுந்த விரிவான ஆய்வில்லாமல், தற்போதுள்ள தரைபரப்பு குறியீட்டை மாற்றி சோதனை செய்வது ஊக்குவிக்கப்படக்கூடாது. மக்கள்தொகை அடர்த்தி உயர்வு / தரைபரப்பு குறியீட்டால் தூண்டிவிடப்படும் எதிர்மறையான விளைவுகளை (தற்போதுள்ள சூழலில்) மாற்றி அமைக்கமுடியாது.

14.31 அமெரிக்கா, ஐரோப்பா போன்ற நாடுகளில் உள்ள பெரு நகரங்களில், ஒட்டுமொத்த கட்டிட பரிமாணங்களால், இந்த நகரங்கள் மிக அடர்த்தியான நகரங்களாக தோற்றமளித்தாலும், இந்திய நகர நிலைகளை பார்க்கும் பொழுது, இந்த நகரங்களின் அடர்த்தி குறைவாகவே உள்ளது.

14.32 மேற்கூறப்பட்டுள்ள காரணங்களுக்காகவும் மற்றும் இந்தப் பொருளை பற்றி நன்கு ஆராய்ந்த பிறகு, தற்போது நடைமுறையிலுள்ள தரைபரப்பு குறியீடே உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ளது.

தற்போதைய நிலப்பயன்பாடு 2006				
நிலப்பயன்பாடு	சென்னை மட்டும்		சென்னைப் பெருநகர் பிற பகுதிகள்	
	பரப்பு ஹெக்டேரில்	சதவீதம்	பரப்பு ஹெக்டேரில்	சதவீதம்
குடியிருப்பு	9523	54.25	22877	21.87
வணிகம்	1245	7.09	390	0.37
கூலிதழில்	908	5.17	6563	6.28
நிறுவனம்	3243	18.48	3144	3.01
திறந்தவெளி / பொழுபோக்கு	366	2.09	200	0.19
வேளாண்மை	99	0.57	12470	11.92
நகரமல்லாத பகுதி	82	0.47	2433	2.33
இதர (காலியிடங்கள், வனப்பகுதி மலைகள், தாழ்வான பகுதி, நீர்நிலைகள் முதலியன)	2087	11.89	56507	54.03

உத்தேச நில உபயோகம் 2026

நிலப்பயன்பாடு	சென்னை நகரம்		சென்னைப் பெருநகரத்தின் இதர பகுதி	
	பரப்பு ஹெக்டேரில்	சதவீதம்	பரப்பு ஹெக்டேரில்	சதவீதம்
ஆதாரக் குடியிருப்பு உபயோகப் பகுதி	5916.35	33.58	32090.68	31.68
கலப்புக் குடியிருப்பு உபயோகப் பகுதி	2426.90	13.78	13503.10	13.34
வணிக உபயோகப் பகுதி	714.24	4.05	880.35	0.86
நிறுவன உபயோகப் பகுதி	2868.97	16.28	3888.85	3.83
தொழிற்சாலை உபயோகப் பகுதி	691.83	3.93	7274.33	7.18
சிறப்பு நிலை மற்றும் அபாயகர தொழிற்சாலை உபயோகப் பகுதி	130.67	0.74	3416.08	3.38
திறந்தவெளி மற்றும் பொழுது போக்கு உபயோகப் பகுதி	1000.65	5.68	392.86	0.38
விவசாயப்பகுதி	--	--	7295.81	7.20
நகரமயமாகாதப் பகுதி	113.31	0.64	2332.92	2.30
நகரமயமாக்கத்தக்கப் பகுதி			2075.89	2.05
இதர பகுதிகள் (சாலைகள், நீர்நிலைகள், குன்றுகள், செங்குன்றம் நீர்ப்பிடிப்புப் பகுதி, காடுகள் மற்றும் பிற)	3754.79	21.31	28147.55	27.79
மொத்தம்	17617.70	100.00	101298.42	100.00

இணைப்பு 14 – அ

சென்னைப் பெருநகர் பகுதியிலுள்ள ஒப்புதல் பெறாத மனைப் பிரிவுகளை ஒழுங்குமுறைப்படுத்துதல்

1. சென்னைப் பெருநகர் பகுதியில், நிலத்தை, 8க்கு மேற்பட்ட எண்ணிக்கையில் உட்பிரிவுகளாக பிரிக்கப்பட்டால் அது மனைப்பிரிவு என வரையறுக்கப்படுகிறது. எண்ணிக்கை 8ற்குள் அது பிரிக்கப்பட்டால், உட்பிரிவு என கருதப்படுகிறது.

2. ஒரு மனையானது, தகுதி வாய்ந்த துறையிடம், அதாவது 5.8.75க்கு முன், சென்னைப் பெருநகர் பகுதிக்கான முழுமைத் திட்டம் அமுலுக்கு வருவதற்கு முன்னால் நகரம் மற்றும் ஊரக திட்ட இயக்கு நகரத்திடமும் அல்லது 5.8.1975 க்கு பின் சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சி குழுமத்திடமும், ஒப்புதல் பெறாமல் பிரிக்கப்பட்டால் அது ஒப்புதல் பெறாத மனைப் பிரிவு அல்லது முறைகேடான மனைப்பிரிவு என கருதப்படுகிறது.

3. சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியின் வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு விதிகள் முழுமைத் திட்டத்தின் ஒரு பகுதியாக விளங்குகிறது. அது 5.8.75லிருந்து அமுலுக்கு வந்தது. 5.8.75க்கு முன்னால் தனியார் நிலத்தில் (பொது நிலத்தில் ஆக்கிரமிப்பு செய்வதை அல்ல) நிலத்தில் பிரிக்கப்பட்ட எந்தவொரு மனைப் பிரிவுகளும் அப்படியே ஏற்றுக் கொள்ளப்படும். 5.8.75 முன்னால் உள்ள இந்த முறைகேடான மனைப் பிரிவுகளுக்கு, திறந்த வெளி ஒதுக்கீட்டிற்கு ஈடாக அதற்கு சமமான நிலத்தின் விலை வசூலிக்கப்பட மாட்டாது.

4. 8.75-ல், தமிழ்நாடு நில உச்ச வரம்பு சட்டம் அமுலுக்கு வருவதற்கு முன்னால் எண்ணற்ற முறைகேடான மனைப்பிரிவுகள் வந்திருப்பது கண்டறியப்பட்டுள்ளது. 3.8.76க்கு முன்னால் ஏற்பட்ட மனைப்பிரிவுகளிலுள்ள தனி மனைகளை ஒழுங்கு முறைப்படுத்தும் பொருட்டு, கீழ்க்கண்ட வழிமுறைகள் 7.10.1976 தேதியிட்ட A.P.Ms.No.110-ல் வெளியிடப்பட்டுள்ளது.

<p>1. ஒப்புதல் அளிக்கப் பெறாத மற்றும் முறைகேடான மனைப்பிரிவுகள் மற்றும் உட்பிரிவில் அமைந்துள்ள, ஆனால் உள்ளாட்சி அமைப்புகளால் எடுக்கப்பட்ட சாலையை ஒட்டியுள்ள மனைகள்</p>	<p>வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகள் 19(அ) (iv)ன்படி தேவைப்படும் திறந்த வெளி ஒதுக்கீட்டின் விதிப்படி விலையை செலுத்த ஒப்புக்கொள்ளும் பட்சத்தில், மனையை ஒப்புதலுக்கு ஏற்றுக் கொள்ளப்படும்,</p>
<p>2. வளர்ச்சிப் பணிகள் மேற்கொள்ளப்பட்டு</p> <p>1) ஒப்புதல் அளிக்கப் பெறாத மற்றும் முறைகேடான மனைப்பிரிவுகளில் அமைந்துள்ள, ஆனால் உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கு சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்யப்படாத மனைகள்</p> <p>2) வளர்ச்சிப்பணிகள் மேற்கொள்ளப் படாமல் ஒப்புதல் அளிக்கப் பெறாத மற்றும் முறைகேடான மனைப்பிரிவுகளில் அமைந்துள்ள மனைகள்</p>	<p>கீழ்க்கண்டவைகளுக்குப்பட்டு மனையானது ஒப்புதலுக்கு ஏற்றுக் கொள்ளப்படும்.</p> <p>1) சாலைகள் இறுதியாக உள்ளாட்சி அமைப்பால் எடுத்துக் கொள்ளப்படலாம்.</p> <p>குறிப்பு: சாலையின் அகலம் 16 அடிக்கு குறையாமலும், குறைந்த பட்சம் சாலையின் ஒரு பக்கமாவது பொது சாலையுடன் இணைக்கப் பட்டிருந்தால், மேற்கூறிய பயன்பாட்டிற்காக அந்த சாலை, உள்ளாட்சி அமைப்பால் எடுத்துக்கொள்ளப்படும் என கருதப்படும்.</p> <p>2) மனையின் உரிமையாளர், முழுபணி / முடிக்கப்படாத எந்த பணிக்கும் உள்ளாட்சி அமைப்பால் மதிப்பிட்டபடி வளர்ச்சிப் பணிகளின் விதிப்படி விலையை செலுத்த ஒப்புக் கொள்ளுதல்</p> <p>3) மனையின் உரிமையாளர், வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகள் 19(அ) (iv)ன்படி தேவைப்படும் திறந்த வெளி ஒதுக்கீட்டின் விதிப்படி விலையை செலுத்த ஒப்புக்கொள்ளுதல்</p>

5. 3.8.76 முன்னிருந்த மனைப்பிரிவுகளை முறைப்படுத்த சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியிலுள்ள உள்ளாட்சி அமைப்புகளில் செயலாக்க அதிகாரமுடையவர்களுக்கு அதிகாரம் அளித்தல்.

6. 3.8.76-க்கு முன் ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒப்புதல் பெறாத மனைப்பிரிவுகளிலுள்ள மனைகளை முறைப்படுத்த கீழ்க்கண்ட வழிமுறைகளை செயல்முறை ஆணை ந.க.எஸ்5/43466/01/சிபிபி/13/82, 7.12.82-ல் வெளியிடப்பட்டது:-

3.8.76-க்கு முன் உள்ள ஒப்புதல் அளிக்கப்பெறாத மனைப்பிரிவின் கட்டுமானங்களுக்கு திட்ட அனுமதி விண்ணப்பத்தை, சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமத்தின் கருத்திற்கு மேலனுப்பப்படவேண்டும். விண்ணப்பத்துடன், கூறப்பட்ட முறைகேடான மனைப்பிரிவுகளில் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட மனைகளின் விற்பனை 3.8.76-க்குள் நடந்தது என்பதை நிரூபிக்க, பதிவுத்துறையால் பதிவு செய்யப்பட்ட சான்று இணைக்கப்படவேண்டும், மற்றும் உத்தேசிக்கப்பட்ட உட்பிரிவு பதிவுத் துறை ஆவணத்தின் ஒரு பகுதிதான் என்பதற்கு விளக்கப்படம் / விவரம் வைக்க வேண்டும்.

7. பல ஒப்புதல் அளிக்காத மனைப்பிரிவுகள் 3.8.1976-க்குப்பின் வந்துள்ளது. ஒப்புதல் அளிக்காத மனைப்பிரிவுகளிலுள்ள மனைகளை முறைப்படுத்த குறிப்பிட்ட தேதியை நீட்டிப்பதற்காக, குழுமம் உறுப்பினர்களில் ஒருவரிடமிருந்து பெற்ற பிரேரணையின் அடிப்படையில் இப்பொருள் குழுமத்தின் முன் வைக்கப்பட்டது. விரிவான ஆய்வுக்குப்பின், 3.8.1976-க்குப் பிறகு உண்டான ஒப்புதல் இல்லாத மனைப்பிரிவுகளுக்கு கீழ்க்கண்டவாறு முடிவு செய்யப்பட்டது. (கடிதம் எம்1/9838/90, 30.4.90 தேதியிட்ட சுற்றறிக்கை)

- (1) சென்னைமாநகர பகுதியிலுள்ள உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் செயலாக்க அதிகாரிகள் நகர நில உச்சவரம்பு வழிமுறைகளை மீறிய 3.8.1976க்குப் பின் ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒப்புதல் பெறாத மனைப்பிரிவுகள் முறைகேடான உட்பிரிவுகளின் கட்டிடத்தின் கட்டுமானத்திற்கான திட்ட அனுமதி விண்ணப்பங்களை அனுப்புகின்றனர். சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமம் மற்றும் நில சீரமைப்பு ஆணையருடன் கலந்தாலோசனைக்குப்பின் அரசு, 3.8.1976க்குப்பின் ஏற்படுத்தப்பட்ட அத்தகைய முறைகேடான உட்பிரிவுகள், விண்ணப்பதாரரின் மனையை ஒட்டியுள்ள சாலை பொதுச்சாலையாக இருக்க வேண்டும் / சம்மந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் மேற்பார்வையில் இருக்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்குட்பட்டு வரண் முறைப்படுத்த வேண்டும் என கட்டளையிடப்பட்டது.
- (2) உள்ளாட்சி அமைப்புகளால் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட பெருவாரியான சாலைகளின் தகுதிகளைப் பற்றிய குறிப்பு சரியாக இல்லை. சாலைகளை உள்ளாட்சி அமைப்புகள் ஏற்புடைய செய்ய, மன்றங்களால் தீர்மானம் நிறைவேற்றப்படவேண்டும் சாலைகளில் அமைக்கப்பட வேண்டிய வசதிகளுக்கு ஆகும் செலவினை செய்வதற்கு மன்ற அனுமதி பெற்றபின் சாலைகளின் மேலாண்மைப் பணியை எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும்.
- (3) உள்ளாட்சி அமைப்புகளிலுள்ள செயலாக்க அதிகாரிகள், 3.8.1976-க்குப்பின் உண்டான நில உச்ச வரம்பு விதிகளை மீறிய மனைப்பிரிவுகள் / உட்பிரிவுகளில் உள்ள மனைகளின் கட்டுமானத்திற்கான திட்ட அனுமதி விண்ணப்பங்களை கீழ்க்கண்ட சான்றுகளுடன் மேலனுப்பப்படவேண்டும் என கேட்டுக் கொள்ளப்பட்டார்கள்.
 - i) விண்ணப்பதாரரின் மனையிலிருந்து அருகில் இணைக்கக்கூடிய அதனுடைய பொது சாலைவரையுள்ள சாலையின் முழுநீளம் உள்ளாட்சி அமைப்பின் அதிகாரத்தில் உள்ளது. (இது தேதியுடன் கூடிய மன்ற தீர்மானத்துடன் தெருவிளக்க விவரப்பட்டியலில் ஒரு பகுதி என்பதற்கான சான்று இணைக்கப்பட வேண்டும்).
 - ii) விண்ணப்பதாரரின் மனையிலிருந்து அருகில் இணைக்கக்கூடிய அதனுடைய பொது சாலைவரையுள்ள சாலையின் முழுநீளம் உள்ளாட்சி அமைப்பின் பராமரிப்பின் இருக்கிறது. (தேதியுடன் கூடிய செலவு செய்வதற்கான அதிகாரம் வழங்கிய மன்ற தீர்மானம் இணைக்கப்படவேண்டும்).
 - iii) அம்மாதிரியான ஒரு சான்றிதழ் உள்ளாட்சி அமைப்பினுடைய தலைவரால் வழங்கப்பட்டது எனில் உள்ளாட்சி அமைப்பினுடைய இயக்குநர் அதிகாரி அதாவது பஞ்சாயத்து ஒன்றியத்தின் மையவளர்ச்சி அதிகாரியால் அது உறுதிசெய்யப்பட வேண்டும்.
- (4) சான்றிதழ் வார்த்தைகளில் i) மற்றும் ii) இல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளவைகளைப்படியே இருக்கட்டும் மற்றும் எந்த ஒருமாற்றமோ அல்லது பொருள்மயக்கமுடைய வார்த்தைகளோ ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டது.
- (5) 31.12.1989-க்கு முன்பு உருவாக்கப்பட்ட முறைகேடான உட்பிரிவுகளை மட்டும் ஒழுங்குபடுத்த தீர்மானம் செய்யப்பட்டது. முறைகேடான உட்பிரிவு 31.12.1989-க்கு முன் ஏற்பட்டதா அல்லது 31.12.1989-க்குப்பின் ஏற்பட்டதா என்பதை முடிவெடுக்க பதிவு செய்யப்பட்ட தேதியை எடுத்துக் கொள்ளலாம். எனவே செயலாக்க அதிகாரிகள் 31.12.1989-க்குப்பின் உருவாக்கப்பட்ட முறைகேடான உட்பிரிவுகளை முறைப் படுத்துவதற்காக அனுப்ப வேண்டாம் என கேட்டுக் கொள்ளப்பட்டிருக்கிறார்கள்.

8. 1992-ல், 31.12.1989-க்கு முன்னால் உருவாக்கப்பட்ட முறைகேடான உட்பிரிவுகளை, வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு விதிகள் மற்றும் கீழ்க்கண்ட வழிமுறைகளை நிறைவு செய்வதைப் பொறுத்தே முறைப்படுத்துவதற்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

- (i) அ. மனையை ஒட்டியுள்ள சாலை, பொதுசாலையாக இருக்கவேண்டும் (பொது சாலை என்றால் உள்ளாட்சி அமைப்பு / நெடுஞ்சாலைகளின் மற்றும் கிராமப்பணித்துறைகளால் எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டு பொதுசாலை என தெரிவிக்கப்பட்ட சாலையாகும்.

ஆ. மனையை ஒட்டியுள்ள சாலை, பொதுசாலையாக இல்லையென்றால் அது உள்ளாட்சி அமைப்பால் தெருவிளக்குகள், நடைபாதைகள், மழை தண்ணீர் பாதாள சாக்கடைபோன்ற வசதிகளை அமைக்க செலவை ஏற்றுக்கொள்ளும்படியாக இருக்கவேண்டும்.

- (ii) முறைகேடான மனைப்பிரிவில் இருக்கும் மனையானது 31.12.1989-க்கு முன் உருவாக்கப்பட்ட மனையாக இருக்க வேண்டும். அதாவது, திட்ட அனுமதிக்காக விண்ணப்பித்த மனை அல்லது எந்த முறைகேடான மனைப்பிரிவிலுள்ள ஏதாவதொரு மனையும் 31.12.1989-க்கு முந்தான் பதிவு செய்யப்பட்டது என்பதற்கு, விற்பனைக்கான பதிவு ஆவணத்துடன் சான்றளிக்க வேண்டும்.

(நகர மற்றும் ஊரக திட்ட சட்டத்தின் கீழ் வளர்ச்சி கட்டணத்தை தவிர்த்து திறந்தவெளிக் கட்டணங்கள், உள்ளாட்சி அமைப்பினுடைய சாலை மேம்பாடு கட்டணங்கள், கூடுதலாக ஒரு சதுர மீட்டர் பரப்பிற்கு ரூபாய் 5 முதல் 15 வரை ஒழுங்குபடுத்தல் கட்டணங்கள் ஆகியவை மனை ஒழுங்குபடுத்தப்படும்போது வசூலிக்கப்படும்.)

9. சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியில் அங்கீகாரம் பெறப்படாத கட்டிட / மனை அபிவிருத்திக்கான வரன்முறைப் படுத்துவதற்கான வரன்முறைப்படுத்தும் திட்டம் 1999ஆம் ஆண்டு அறிமுகப்படுத்தப்பட்டு, 2000, 2001 மற்றும் 2002 ஆண்டுவரை நீட்டிப்பு செய்யப்பட்டது. இதற்குண்டான காலக்கெடுவும் அவ்வப்போது நீட்டிக்கப்பட்டு, இறுதியாக நீட்டிக்கப்பட்ட திட்டத்தின்படி இத்திட்டம் 8.7.2002 அன்று முடிவற்றது. இத்திட்டத்தின்படி, அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவுகள் / உட்பிரிவுகளுக்கான விதிமுறைகள் கீழ்வருமாறு:-

- 1) அங்கீகரிக்கப்படாத மனை 31.3.2002 யிலிருந்தோ அல்லது அதற்கு முன்பாகவோ பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும்.
- 2) இத்திட்டத்தில் விண்ணப்பிக்கப்படும், மனை அல்லது நிலம் காலியாக இருந்தாலோ, ஒரு பகுதி கட்டப்பட்டிருந்தோ அல்லது முழுமையாக கட்டப்பட்டிருந்தோ, அங்கீகாரம் பெறப்படாத மனைப்பிரிவுகளில் அல்லது மனைப்பிரிவுகளில் விதி மீறல் இருந்தாலோ, மனை பரப்பு அல்லது மனையின் முன்பக்க அளவில் விதி மீறல் இருந்தாலோ அந்நிலம் அல்லது மனை மாத்திரம் முதல்படியாக வரன்முறைப்படுத்துவதற்கு ஒரு இனமாக கருதப்பட்டு, கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குப்பட்டு, இத்திட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பிற வரன்முறைக் கட்டணம் மதிப்பிடப்படுகிறது.

அ) அங்கீகாரம் பெறப்படாத மனைப்பிரிவுகள் அமையும் ஒரு மனையாக இருப்பின், சம்பந்தப்பட்ட மனை குறைந்தபட்சம் 4.8 மீட்டர் அகலமுள்ள சாலையையொட்டி அமைந்திருக்க வேண்டும். மற்றும் அங்கீகாரம் பெறப்படாத மனைப்பிரிவில் உள்ள சாலைகள் ஒரு பொதுவழிச்சாலையிலோ அல்லது உள்ளாட்சி அமைப்புகளினால் தீர்மானம் நிறைவேற்றப்பட்டு அதன்படி அவ்வமைப்புகளினால் பராமரிக்கப்பட்டு வரும் சாலையிலோ இணைக்கப் பெற்றிருக்க வேண்டும்.

ஆ) அங்கீகாரம் பெறப்படாத மனைப்பிரிவில் அமையும் ஒரு மனையாக இருப்பின், சம்பந்தப்பட்ட மனை ஒரு பொதுவழிச்சாலையை அல்லது வீதியை ஒட்டியோ, அல்லது 1 மீட்டர் அகலமுடைய பிரத்தியேகமான அல்லது பொது வழிப்பாதை அடையும் வழியைப் பெற்றிருக்க வேண்டும். மற்றும் அவ்வழிப்பாதை ஒரு பொது வழிச்சாலையுடனோ அல்லது உள்ளாட்சி அமைப்புகளினால் தீர்மானம் நிறைவேற்றப்பட்டு அந்த ஆதாரத்தின் படி, அவ்வமைப்புகளால் பராமரிக்கப்படும் தெருவுடனோ இணைக்கப் பெற்றிருக்க வேண்டும்.

இ) அங்கீகாரம் பெறப்படாத மொத்த மனைப்பிரிவு அல்லது அதன் ஒரு பகுதியோ தற்போதைய நிலையில் வரன்முறைப்படுத்துவதற்கு ஏற்படையதல்ல. தனிப்பட்ட மனை மட்டுமே, வரன்முறைப்படுத்துவதற்கு கருதப்பட இயலும் அது கூட அம்மனை 31.03.2002 ஆம் தேதியன்றோ அல்லது அதற்கு முன்பாகவோ பிரிக்கப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

3) மேலும் இத்திட்டத்தில் விண்ணப்பிக்கப்படும் அபிவிருத்திகள், கீழ் கூறப்பட்டுள்ள வகைகளை அங்கீகரிக்க வேண்டும்.

அ) சுற்றுச்சூழல் (பாதுகாப்பு) சட்டம், 1986 (மத்தியச் சட்டம் 1986-ஆம் ஆண்டின் 17வது)-ன் படி, வனம் மற்றும் சுற்றுச்சூழல் அமைச்சகத்தினால் (இந்தியா) அறிவுறுத்தப்பட்டுள்ள கடலோர ஒழுங்குமுறை மண்டலம்:

ஆ) வானூர்தி சட்டம், 1934 ஆம் ஆண்டில் 22 ஆவது) ன் படி சுற்றுலா மற்றும் பயணிகள் விமானம் ஓட்டுதல் அமைச்சகத்தினால் (இந்தியா) அறிவுறுத்தப்பட்டுள்ள பயணியர் விமானம் ஓட்டுதல் ஒழுங்குமுறைகள்

இ) விமானப் படை தளத்தினைச்சுற்றி 900 மீட்டர் சுற்றளவிற்குள் அமையும் பகுதிகளில் அபிவிருத்திக்கான கட்டுப்படுத்தும் இந்திய பாதுகாப்பு அமைச்சகத்தின் வழிமுறைகள்/ ஒழுங்குமுறைகள்.

ஈ) இந்திய தொலைத் தொடர்பு அமைச்சகத்தினால் அமைக்கப்பட்ட சென்னை மண்டல ஆலோசனை குழுவின் ஒழுங்குமுறைகள்;

உ) எந்த ஒரு அபிவிருத்தியும் ஒரு பொது தொழிற்சாலையை ஒட்டி அமைந்திருக்க வேண்டு அல்லது ஏதேனும் ஒரு சாலை அல்லது பாதை மூலம் அடையும் வழியைப் பெற்றிருக்க வேண்டும். மேலும் இது போன்ற சாலைகளிலிருந்து வழிபெறும் உரிமையை மனுதாரர் பெற்றிருக்க வேண்டும்

ஊ) பல மாடிக் கட்டிட அபிவிருத்திகளாக இருப்பின், தீ விபத்து பாதுகாப்பு முறைகள் குறித்து தீ அணைப்புத் துறை இயக்ககத்திலிருந்து பெறப்பட்ட தடையில்லாச் சான்றிதழினை மனுதாரர் சமர்ப்பிக்க வேண்டும்.

எ) உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள உள்சுற்று (ரயில்) வழிப்பாதை, உள் வட்டச்சாலை, தேசிய நெடுஞ் சாலைகளுக்கான புறவழிச்சாலை, வெளிவட்டச் சாலை மற்றும் துரித ரயில் போக்குவரத்துத் திட்டங்கள் ஆகியவற்றினால் பாதிக்கப்படும் நிலங்களில் விண்ணப்பிக்கப்படும் எந்த ஒரு அபிவிருத்தியையும் வரன்முறை படுத்த முடியாது.

ஏ) எந்த ஒரு சிறப்பு மற்றும் அபாயகரமான தொழிற்சாலையும் அல்லது தமிழ்நாடு மாசு கட்டுப்பாடு வாரியத்தினால் சிறப்பு தொழிற்சாலை என வரையறுக்கப்பட்டு இருக்கும் தொழிற்சாலைகளையும் அதற்கு உகந்தவை அல்லாத நில உபயோகப்பகுதியில் அமைந்திருந்தால் அவைகளை வரன்முறை படுத்த இயலாது . அதே சமயம் அவைகளுக்கு தமிழ்நாடு மாசு கட்டுப்பாட்டு வாரியத்திடமிருந்து அனுமதி சான்றிதழ் பெறப்பட்டிருந்தால் மட்டுமே அவ்வாறான தொழிற்சாலைகளை வரன் முறை படுத்த முடியும்.

ஐ) தமிழ்நாடு மாசு கட்டுப்பாட்டு வாரியத்தினால் “ ஆரஞ்சு” என்று வகைப்படுத்தப் பட்டிருக்கும் எந்த ஒரு தொழிற்சாலையும் எந்த ஒரு நில உபயோகத்திலும் தமிழ்நாடு மாசு கட்டுப்பாட்டு வாரியத்திடமிருந்து அனுமதி சான்றிதழ் இல்லாமல் வரன்முறை படுத்த முடியாது.

ஓ) வரன்முறைப்படுத்துவதற்கான எந்த ஒரு அபிவிருத்தியும் உயர் அழுத்த மின் கம்பிகள் மற்றும் கூடுதல் உயர்மின் அழுத்த கம்பிகளிலிருந்து இருக்க வேண்டிய இடைவெளியை பொறுத்தமட்டில் இந்திய மின்சாரச் சட்டம் 1956ன் படி அதன் விதி முறை 79 மற்றும் 80ஐ அனுசரித்து இருக்க வேண்டும்.

- 4) மனைப்பரப்புகளுக்கு கீழ் கண்ட விகிதத்தின் படி வரண்முறை படுத்தும் கட்டணம் வசூலிக்கப் படுகிறது.

வரிசை எண்	மனை அமைவிடம்	வசூலிக்கப்படும் கட்டணங்கள் (ரூபாய்/ சமீட்டருக்கு)
1	சென்னை மாநகராட்சிப் பகுதி மற்றும் அபிவிருத்தி தடை செய்யப்பட்ட பகுதி	20.00
2	நகராட்சிகள் மற்றும் நகராட்சி நகரியப் பகுதி	12.50
3	வரிசை எண் 1 மற்றும் 2 ஆகியவற்றுள் அமையாத சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியில் இதரப்பகுதிகள்	7.50

குறிப்பு: மேற்கூறப்பட்ட கட்டணங்கள் சம்பந்தப்பட்ட மனை காலியாக அல்லாது ஒரு பகுதி கட்டப்பட்டு அல்லது முழுவதுமாக கட்டப்பட்டு ஆகிய எந்த ஒரு நேர்வுகளுக்கும் பொருந்தும்

(இவ்வரண்முறை படுத்தும் கட்டணம் வழக்கமாக செலுத்தப் பட வேண்டிய மேம்பாட்டுக் கட்டணம், திறந்த வெளி ஒதுக்கீட்டுக் கட்டணம், உள்ளாட்சி அமைப்புகளுடைய சாலை அபிவிருத்திக் கட்டணம் மற்றும் அனுமதி கட்டணம் போன்ற கட்டணங்களோடு கூடுதலாக செலுத்தப்பட வேண்டிய ஒன்றாகும்.)

10. 31.12.1989, அதாவது சென்னைபெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்தால் அனுமதிபெறாத மனைப்பிரிவுகளை வரண்முறைப்படுத்த நிர்ணயிக்கப்பட்ட கடைசி தேதிக்குப்பின் போடப்பட்ட அனுமதிபெறாத மனைப்பிரிவுகளில் கட்டிடம் கட்ட திட்ட அனுமதி விண்ணப்பங்கள் பெறப்பட்டன. 31.12.1989விற்குப்பிறகு போடப்பட்ட மனைப்பிரிவுகளில் அமைந்த மனைகளுக்கு திட்ட அனுமதி வழங்க நிர்ணயிக்கப்பட்ட கடைசி தேதியை நீட்டிக்க அரசுக்கு ஒரு உத்தேசம் சென்னைபெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமத்தால் அனுப்பப்பட்டுள்ளது.

இணைப்பு 14 ஆ

உலகத்தில் ஒரு சில குறிப்பிட்ட நகரங்களின் மக்கள் தொகை விவரங்கள்

வ. எண்.	நகரம்	பரப்பு ச.கீ.மிட்டரில்	மக்கள் தொகை	மக்கள் தொகை அடர்த்தி (ஒரு ஹெக்டேர்)
இந்தியா				
1	மும்பை			
	அ) மும்பை நகர்	157	3326877	212
	ஆ) மும்பை புறநகர்	445	8587561	193
	இ) தானே	9032	8128833	9
	ஈ) வார்தா	6153	1230640	2
	உ) ரம்கார்	7353	2205972	3
2	டெல்லி			
	அ) மத்திய டெல்லி	25	644005	258
	ஆ) கிழக்கு டெல்லி	64	1448770	226
	இ) புது டெல்லி	35	171806	49
	ஈ) வடக்கு டெல்லி	60	779778	130
	உ) வடகிழக்கு டெல்லி	60	1763712	294
	ஊ) கிழக்கு டெல்லி	438	2847395	65
	எ) தெற்கு டெல்லி	251	2258367	90
	ஏ) வடகிழக்கு டெல்லி	417	1749492	42
	ஐ) மேற்கு டெல்லி	129	2119641	164
3	கொல்கத்தா			
	அ) நகரம்	185	4580544	248
	ஆ) ஹூக்லி	3150	5040047	16
	இ) ஹெளரா	1474	4274010	29
	ஈ) வடக்கு 24 பர்கானாஸ்	4059	8930235	22
	உ) தெற்கு 24 பர்கானாஸ்	9870	6909015	7
4	சென்னை			
	அ) நகரம்	176	4343645	247
	ஆ) சென்னைப் பெருநகரின் இதரப் பகுதி	1013	2690094	27
5	ஐதராபாத் நகரம்	217	3686460	170
6	பெங்களூர் நகரம்	2174	6523110	30

உலகத்தின் இதரப் பகுதிகள்				
7	வாஷிங்டன்			
	நகரம்	159	606900	38
8	நியூயார்க் நகரம்	800	7322564	92
9	லாஸ்ஏஞ்செல்ஸ்	1216	3485298	29
10	லண்டன்	1572		53
	நகரம்			95
	லண்டனின் வெளிப்பகுதி			36
11	சிங்கப்பூர்	640	43,00,000	67
12	ஹாங்காங்			
	அ) தீவு	80	1335469	166
	ஆ) கௌலான்	47	2023979	432
	இ) புதிய பகுதிகள்	974	3343046	34