வீட்டுவசதி மற்றும்
நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை

மானியக் கோரிக்கை எண் : 26

அறிவிப்புகள்
2023 – 2024

வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை

மானியக் கோரிக்கை எண் – 26

அறிவிப்புகள்
2023 – 2024

சு. முத்துசாமி
வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற
வளர்ச்சித் துறை அமைச்சர்

வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை

மாண்புமிகு முதலமைச்சர் அவர்களின் ஆணைப்படியும், வழிகாட்டுதலின்படியும், வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறையின் சார்பில் 18 புதிய அறிவிப்புகளை வெளியிடுவதில் பெருமகிழ்ச்சி அடைகிறேன்.

சு. முத்துசாமி
வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற
வளர்ச்சித் துறை அமைச்சர்

1. அங்கீகாரமற்ற கட்டுமானங்கள் மற்றும் விதிமீறல் கட்டடங்கள் பெருகுவதைத் தடுக்கவும், ஒழுங்குபடுத்தவும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்ககத்தின் தலைமை அலுவலகத்தில் அதற்கென்று தனி அமலாக்கப் பிரிவு (Enforcement Cell) ஒன்று உருவாக்கப்படும்.

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலர்கள் தங்கள் பகுதியில் உருவாகும் அங்கீகாரமற்ற கட்டுமானங்களைக் கண்டறிந்து அவற்றின்மீது ஆரம்ப நிலையிலேயே உரிய தடுப்பு நடவடிக்கை எடுக்கவேண்டும். ஆனால் பல கட்டுமானங்கள் மீது உரிய நேரத்தில் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படாததால் அனுமதியற்ற கட்டுமானங்கள் கட்டிமுடிக்கப்பட்டு மேல்முறையீட்டு மனுக்கள் அதிகமாகப் பெறப்படும் நிலை உள்ளது. மேலும், இது சம்மந்தமாக நீதிமன்ற வழக்குகளும் தொடுக்கப்படுகின்றன. இந்நிலையை தவிர்க்கும் விதமாக மாவட்டங்களில் திடீர் இடநேராய்வு செய்து விதிமீறல் கட்டடங்களை/மனைப்பிரிவுகளைக் கண்டறிந்து நடவடிக்கை எடுக்க தலைமை அலுவலகத்தில் பிரத்யேக அமலாக்கப் பிரிவு ஒன்று உருவாக்கி செயல்படுத்தப்படும்.

2. தகவல் தொழில்நுட்ப [செயற்கைகோள் படங்கள் (Satellite Imagery) மற்றும் புவியியல் தகவல் தொகுப்பு (Geographical Information System - GIS)] வசதிகளைப் பயன்படுத்தி பிரத்யேக மென்பொருள் (Software) தயாரித்து அதன் மூலம் அங்கீகாரமற்ற மற்றும் விதிமீறல் கட்டடங்களைக் கண்டறிந்து நடவடிக்கை எடுக்க, முதல் கட்டமாக கோயம்புத்தூர் மாவட்டத்தில் சோதனை அடிப்படையில் இத்திட்டம் செயல்படுத்தப்படும்.

மாவட்ட அலுவலகங்களால் அங்கீகாரமற்ற கட்டுமானங்களைக் கண்டறிந்து அமலாக்க நடவடிக்கை எடுப்பது மிகவும் சவாலாக உள்ளதால், செயற்கைக்கோள் படங்கள் மற்றும் புவியியல் தகவல் தொகுப்பு (GIS) போன்ற தகவல் தொழில்நுட்ப வசதிகளைப் பயன்படுத்தி அங்கீகாரமற்ற கட்டுமானங்களைக் கண்டறிய மென்பொருள் (Software) தயாரித்து தானியியங்கி முறையில் நடவடிக்கை எடுக்க உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ளது. இதன் பொருட்டு ரூ.3.51 கோடி செலவில் மென்பொருள் தயாரித்து சோதனை முறையில் முதலில் கோயம்புத்தூர் மாவட்டத்தில் இத்திட்டம் செயல்படுத்தப்படும்.

3. மாண்புமிகு முதலமைச்சர் அவர்களின் ஆய்வின் போது அறிவுறுத்தியதன்படி மாநிலத்தின் திட்டப்பகுதி தற்போது உள்ள 7 சதவீத நிலப் பரப்பிலிருந்து 22 சதவீதமாக அதிகரிக்க 135 இடங்களில் மொத்தம் 23,129.98 சதுர கி.மீ. நிலப் பரப்பு முழுமைத் திட்டத்தின் கீழ் கொண்டுவரப்பட்டு முழுமைத் திட்டங்கள், புது நகர் வளர்ச்சித் திட்டங்கள் தயாரிக்கப்படுகிறது.

தமிழ்நாட்டின் மொத்த பரப்பளவு 1,30,060 சதுர கிமீ. அதில் 2021 கணக்கின் படி முழுமைத்திட்டத்தில் (Master Plan) 9,611 சதுர கிமீ (7சதவீதம்) சேர்க்கப்பட்டுள்ளது. மாண்புமிகு முதலமைச்சர் அவர்களின் ஆய்வின் போது முழுமைத்திட்டப்பகுதி 22 சதவீதமாக (28,353 சதுர கிமீ) உயர்த்தப்பட வேண்டும் என்று அறிவுறுத்தப்பட்டது. அதன் அடிப்படையில் 23 நகரங்களில் முழுமைத்திட்டம் மூன்று மாத காலத்திற்குள் முடிக்கப்படும். மேலும் 112 முழுமைத்திட்டப்பகுதிகள்

அறிவிக்கப்பட்டு நடவடிக்கைப் பணிகள் நடந்து வருகிறது. படிப்படியாக பணிகள் முடிக்கப்படும். இவ்வனைத்துப் பணிகளும் முழுமை பெறுகிற போது முழுமைத்திட்டப்பகுதி 24,319 சதுர கிமீ (19 சதவீதமாக) இருக்கும். மேலும் முழுமைத்திட்டப்பகுதி கூடுதலாக கொண்டு வர தொடர் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.

4. புராதானக் (Heritage) கட்டடங்கள் அமைந்த இடங்கள் மற்றும் பழங்காலக் கட்டடங்கள் அமைந்த பகுதிகளைக் கண்டறிந்து அவற்றை தொடர் கட்டடப் பகுதிகளாக (Continuous Built-up Area-CBA) முழுமைத்திட்டத்தில் (Master Plan) சேர்க்கப்படும்.

நகர் ஊரமைப்பு இயக்ககப் பகுதியில் அமையும் முழுமைத் திட்டங்களுக்கான திட்டப் பகுதிகள் உறுதி செய்யப்பட்டு இறுதி வரைவு முழுமைத் திட்டம் முடியும் தருவாயில் உள்ள 23 திட்டப்பகுதிகள் மற்றும் உறுதி செய்யும் பொருட்டு பல்வேறு நிலைகளில் உள்ள இதர 112 திட்டப்பகுதிகள் ஆக மொத்தம் 135 முழுமைத்திட்டங்களில் அமையும் புராதானக் கட்டடங்கள், பழங்காலம் தொட்டு வளர்ச்சி அடைந்து வரும் பகுதிகள் போன்றவற்றைக் கண்டறிந்து அவற்றை தொடர் கட்டடப் பகுதிகளாக (Continuous Built-up Area - CBA) அந்தந்த நகருக்கான முழுமைத்திட்டத்தில் சேர்த்து நடைமுறைப்படுத்த நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்.

5. மலையிடப்பகுதிகளில் (Hill Areas) வளர்ச்சியை ஒழுங்குப்படுத்துவதற்கு தற்பொழுது பயன்பாட்டில் உள்ள பல்வேறு விதிகளை மறுஆய்வு செய்து மலைப்பகுதிகளுக்கென ஒருங்கிணைந்த விதிகள் உருவாக்கப்படும்.

21 மாவட்டங்களில் அமையும் அறிவிப்பு செய்யப்பட்ட மலையிட கிராமங்களில் (Hill Villages) ஏற்படும் வளர்ச்சியை ஒழுங்குப்படுத்துவதற்கு நீலகிரி மாவட்டம், கொடைக்கானல் வட்டம் மற்றும் ஏற்காடு ஊராட்சி ஒன்றியம் போன்ற மலைப்பகுதிகளுக்கு மாவட்ட நகராட்சிகள் (மலைப்பகுதிகள்) கட்டட விதிகள், 1993 என்றும் பிற மாவட்டங்களில் அமையும் மலைப்பகுதிகளைப் பொறுத்தமட்டில் தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டட விதிகள் (Tamilnadu Combined Development and Building Rules), 2019 எனவும் மலைப் பகுதிகளுக்கு வெவ்வேறான விதிகள் உள்ளதை மறுஆய்வு செய்து மலைப்பகுதிகளுக்கென ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டட விதிகள் உருவாக்கப்படும்.

6. நகர் ஊரமைப்பு இயக்ககத்தில் உள்ள வரைபடம் மற்றும் ஆவணங்களை கணினி வழி பிரதியெடுத்தல் (Computerised Scanning).

மின் ஆளுமை (e-Governance) முறையை துறையின் அனைத்துப் பணிகளிலும் புகுத்தி செயல்படுத்த முனைந்துள்ள இக்காலகட்டத்தில் நகர் ஊரமைப்புத் துறையில் உள்ள ஏற்கனவே திட்ட அனுமதி வழங்கப்பட்ட வரைபடங்கள் மற்றும் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணங்கள் பதிவறையில் நீண்டகாலம் பாதுகாத்து வைப்பது சிரமம் என்பதால் எதிர்காலத் தேவையினை கருத்தில்கொண்டு அவற்றைக் கணினி வழி பிரதியெடுத்து பாதுகாக்கப்படும்.

7. கூட்டு உள்ளூர் திட்டப் பகுதியாக (Composite Local Planning Area) இதுவரை அறிவிப்பு செய்யப்படாத நகராட்சி மற்றும் அவற்றைச் சுற்றியுள்ள பகுதிகளை உள்ளடக்கி கூட்டு உள்ளூர் திட்டப் பகுதிகளாக அறிவிப்பு செய்யப்படும்.

மாநகராட்சிகள் மற்றும் சில நகராட்சிகளை மையப்பகுதியாகக் கொண்டு அவற்றைச் சுற்றியுள்ள வளர்ச்சியடையக்கூடிய பகுதிகளை சேர்த்து கூட்டு உள்ளூர் திட்டப் பகுதிகள் அறிவிப்பு செய்யப்பட்டு அவற்றிற்கு முழுமைத் திட்டங்கள் (Master Plans) தயாரிக்கப்படுகின்றன. எனவே, இதுவரையிலும் கூட்டு உள்ளூர் திட்டப் பகுதியாக அறிவிப்பு செய்யப்படாத நகராட்சிகளை அவற்றைச் சுற்றியுள்ள பகுதிகளை உள்ளடக்கி கூட்டு உள்ளூர் திட்டப் பகுதிகளாக அறிவிப்பு செய்யப்படும்.

8. கட்டட முடிவுச் சான்று (Completion Certificate) விரைந்து வழங்கவும் பிணையத் தொகையை (Security Deposit) முடிவுச் சான்று வழங்கும்போதே திருப்பிக் கொடுக்கவும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.

கட்டட முடிவுச் சான்று (Completion Certificate) வழங்கக் கோரும் விண்ணப்பங்களில் மாவட்ட அலுவலர் விரைந்து இட நேராய்வு செய்து முடிவுச் சான்று வழங்கவும், செலுத்தப்பட்ட பிணையத் தொகையை (Security Deposit) முடிவுச் சான்று கொடுக்கும் போதே விண்ணப்பத்தாரருக்கு திருப்பி வழங்கும் வகையிலும் நடைமுறைப்படுத்தப்படும்.

9. **தமிழ்நாடு விரைவாக நகர்மயமாகும் மாநிலமாக திகழ்வதால், நகர்ப்புற பகுதிகளில் வளர்ச்சியை ஊக்குவிப்பதற்காக தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டட விதிகள் (Tamilnadu Combined Development and Building Rules), 2019ன் படி நடைமுறையில் உள்ள விதிகளில் :**

புதிய மனைப்பிரிவு (Layout) அமைப்பதற்கு தேவையான அணுகு சாலை அகலம் நிர்ணயிக்க,

திறவிட ஒதுக்கீடு (Open Space Reservation – OSR) எவ்வளவு தேவைப்படுகிறதோ அதற்கு மட்டும் வழிகாட்டு மதிப்பீட்டின்படி தொகை வசூலிக்க,

9.0 மீட்டருக்கு குறைவான அகலம் கொண்ட சாலையில் அமைக்கப்படும் கட்டடங்களுக்கு உயர் தளப் பரப்புக் குறியீடு (Premium FSI) வழங்க,

அதிக உயரம் இல்லாத கட்டட (Non–High Rise Building) வகையைச் சார்ந்த கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள உயரத்தை கூடுதலாகக் கொடுக்க,

கட்டட முடிவுச் சான்று (Completion Certificate) பெற விலக்கு பெறுவதற்கு குடியிருப்புகளின் எண்ணிக்கை, அதிகபட்ச பரப்பளவு நிர்ணயிக்க,

பிற இடங்களில் பொதுப் பட்டா உள்ளவற்றிற்கு அனுமதிப்பது போன்று நத்தம் பகுதியில் தோராயப் பட்டா, நிரந்தரப் பட்டாவிற்கும் வளர்ச்சித் திட்டங்களுக்கு அனுமதி வழங்க,

கலந்தாய்வர் (Consultant) மூலம் ஆய்வறிக்கை தயார் செய்து, துறை பரிசீலித்து உரியவாறு செயல்படுத்தும்.

10. அடுக்குமாடிக் குடியிருப்புகள் கட்டுதல்

சுயநிதித் திட்டத்தின் கீழ் தமிழ்நாடு வீட்டுவசதி வாரியத்தால், காஞ்சிபுரம் மாவட்டம், காஞ்சிபுரம் பல்லவன் நகரில் 1.00 ஏக்கர் நிலப்பரப்பில் Joint Venture மூலம் அடுக்குமாடிக் குடியிருப்புகள் கட்டப்படும்.

11. அடுக்குமாடிக் குடியிருப்புகள் கட்டுதல்

சுயநிதித் திட்டத்தின் கீழ் தமிழ்நாடு வீட்டுவசதி வாரியத்தால், சென்னை மாவட்டம் முகப்பேர் திட்டப்பகுதியில் 1.00 ஏக்கர் நிலப்பரப்பில் Joint Venture மூலம் அடுக்குமாடிக் குடியிருப்புகள் கட்டப்படும்.

12. முதலில் வருவோருக்கு முன்னுரிமை அடிப்படையில் ஒதுக்கீடு செய்தல்.

தமிழ்நாடு வீட்டுவசதி வாரியத்தால் மனைகள், அடுக்குமாடிக் குடியிருப்புகள் மற்றும் வீடுகள் முதலில் வருவோருக்கு முன்னுரிமை அடிப்படையில் ஒதுக்கீடுகள் செய்யப்படும்.

13. வேலூர் மாவட்டம், காட்பாடி கூட்டுறவு நகரமைப்பு சங்கத்திற்கு சொந்தமான 1,964 சதுர அடி உள்ள நிலத்தில் வணிக வளாகம் கட்டப்படும்.

14. கோயம்புத்தூர் மாவட்டம், பி.எஸ்.ஜி (PSG) கூட்டுறவு வீடு கட்டும் சங்கத்திற்கு சொந்தமான 6,400 சதுர அடி உள்ள நிலத்தில் வணிக வளாகம் கட்டப்படும்.

15. தமிழ்நாடு மின் ஆளுமை முகமை மூலம் 58 தொடக்க கூட்டுறவு சங்கங்களில் இ–சேவை மையங்கள் தொடங்கப்படும்.

16. சென்னை ஆதம்பாக்கம் கூட்டுறவு வீடு கட்டும் சங்கத்தின் 15,796 சதுர அடி பரப்பளவு உள்ள இடத்தில் இந்தியன் ஆயில் கார்பரேசன் மூலம் எரிபொருள் நிரப்பும் மையம் அமைக்கப்படும்.

17. ஒருங்கிணைந்த QR பயணச்சீட்டு மற்றும் பயணத்திட்டமிடலுக்கான செயலியை சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியில் ரூபாய் 15 கோடி மதிப்பீட்டில் செயல்படுத்தப்படும்.

சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியில் இயங்கும் மாநகரப் பேருந்துகள், மெட்ரோ இரயில் மற்றும் புறநகர் இரயில் போன்ற பொதுப் போக்குவரத்து சேவைகளில் இடையூறு இல்லாத பயணத்தினை உறுதிசெய்ய சம்பந்தப்பட்ட துறைகளுடன் கலந்தாலோசித்து, ஒருங்கிணைந்த QR (Quick Response) பயணச்சீட்டு முறை மற்றும் பயணத்திட்டமிடலுக்கான செயலி (Journey Planner) ரூபாய் 15 கோடி மதிப்பீட்டில் உருவாக்கப்பட்டு அறிமுகப்படுத்தப்படும்.

18. டிஜிட்டல் சென்னை திட்டத்தின் கீழ் ஒருங்கிணைந்த நகர்ப்புற தரவு மையம் (IUDP) மற்றும் நகர்ப்புற திட்டப்பணியின் திட்டமிடுதல் மற்றும் மேலாண்மை தொகுதி (UPPM) ஆகியவற்றை உருவாக்க விரிவான திட்ட அறிக்கை ரூபாய் 5 கோடி மதிப்பீட்டில் தயாரிக்கப்படும்.

சென்னைப் பெருநகரப் பகுதியில், நகர்ப்புற சேவையில் ஈடுபட்டுள்ள நிறுவனங்கள்/ துறைகளால் உருவாக்கப்பட்ட அனைத்து தரவுகளையும் ஒரே தளத்தில் மேலாண்மை செய்யவும், இத்தரவுகளைப் பயன்படுத்தி பொதுமக்களுக்கு சிறந்த சேவையை வழங்குவதை உறுதி செய்யவும், டிஜிட்டல் சென்னை திட்டத்தின் கீழ் ஒருங்கிணைந்த நகர்ப்புற தரவு மையம் (IUDP) மற்றும் நகர்புற திட்டப்பணியின் திட்டமிடுதல் மற்றும் மேலாண்மை தொகுதி (UPPM) ஆகியவற்றை உருவாக்க, சென்னை ஒருங்கிணைந்த பெருநகர போக்குவரத்துக் குழுமத்தினால் விரிவான திட்ட அறிக்கை ரூபாய் 5 கோடி மதிப்பீட்டில் தயாரிக்கப்படும்.

தமிழ்நாடு அரசு
GOVERNMENT OF TAMIL NADU