செய்தி வெளியீடு எண்:399 **நாள்: 25.06.2017**

வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை

நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971, பிரிவு 113-C இன் கீழ் அனுமதியற்ற கட்டுமானங்களை வரன்முறைப்படுத்துதல்

பத்திரிக்கை செய்தி

தமிழ்நாட்டில் நகர்ப்புறங்களில் ஏற்பட்டுள்ள அபரிமிதமான வளர்ச்சி காரணமாக அப்பகுதிகளில் அதிக அளவில் அனுமதியற்ற கட்டடங்கள் ஏற்படுவதற்கு வழிவகுத்துள்ளது. இது, தமிழகத்தில் ஒரு நீடித்த நிலையான வளர்ச்சிக்கு ஊறு விழைவிப்பதாக அமைந்துள்ளது. இவ்வகை அனுமதியற்ற கட்டடங்கள் கட்டப்படுவதை தடுக்க, தமிழக அரசு பல்வேறு நடவடிக்கைகளை பல காலமாக எடுத்துவருகிறது. அனுமதியற்ற கட்டிடங்கள் தொடர்பாக கடும் அமலாக்க நடவடிக்கை எடுக்க நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971–இல் பிரிவு 56-2A உட்புகுத்தப்பட்டது. கட்டிடங்களுக்கான பணி நிறைவு சான்று வழங்கும் முறை, சென்னைப் பெருநகர பகுதிக்கு கொண்டுவரப்பட்டது. மேலும், அரசு தமிழகத்திலுள்ள அனைத்து பகுதிகளுக்கும், முழுமைத்திட்டங்கள் மற்றும் மண்டல திட்டங்கள் தயாரிப்பதன் மூலம், ஓர் இணக்கமான திட்டமிட்ட வளர்ச்சிக்கு வழிகோலும் கொள்கையை தொடர்ந்து மேற்கொண்டு வருகிறது.

இருப்பினும், தமிழகம் வேகமான நகர் வளர்ச்சி மற்றும் மக்கள் பெருக்கம் காரணமாக நகர்ப்பகுதிகளில் குறைந்த அளவே நிலங்கள் இருப்பதால் அதற்கான தேவை மிகவும் அதிகரித்துள்ளது. இதனால், நிலங்களின் விலை மிகவும் அதிகரித்துள்ளதுடன் அனுமதியற்ற கட்டடங்கள் பெருகுவதற்கும் வழி வகுத்துள்ளது. இதற்கு முக்கிய காரணம் சிறிய அளவிலான மனைகளில் அதிக பரப்பளவில் கட்டிடம் கட்டி வசிக்கவும் மற்றும் வணிக உபயோகங்களுக்கு பயன்படுத்துவதே காரணம். மேலும், பல நேர்வுகளில் கட்டிடங்களுக்கான வளர்ச்சி விதிகள் குறித்த விழிப்புணர்வு மக்களிடையே மற்றும் அவர்களுக்காக கட்டடங்கள்

கட்டித்தரும் கட்டிட வல்லுநர்களிடையே இல்லாததும், இவ்வகை விதிமீறல்களுக்கு காரணமாக அமைகிறது.

இச்சூழ்நிலையை கருத்தில் கொண்டு, மக்களிடையே போதிய விழிப்புணர்வை ஏற்படுத்தவும், அமலாக்க நடவடிக்கைகளை மேம்படுத்தவும், அரசு பல்வேறு நடவடிக்கைகளை எடுத்துவருகிறது. அதே நேரம், மாநிலத்தில் மிக அதிக அளவில் அனுமதியற்ற விதிமீறல் கட்டடங்கள் இருப்பதால், அவ்வகை அனைத்து கட்டடங்களையும் இடிப்பதென்பது சாத்தியமில்லாத ஒன்று. இதனால், நகர்ப்பகுதிகளில் மக்களுக்கு வீடுகள் இல்லாத நிலை ஏற்படுவதுடன், வணிகப்பகுதிகள் இல்லாத நிலை ஏற்படும்போது அவர்கள் தங்களது வாழ்வாதாரத்தையே இழக்கநேரிடும். இதனை கருத்தில்கொண்டு, அரசு 01.07.2007 அன்றோ அல்லது அதற்கு முன்போ கட்டப்பட்டுள்ள விதிகள் மீறிய அனுமதி பெறாத கட்டிடங்களுக்கு, சென்னைப் பெருநகர பகுதிக்கான வளர்ச்சி விதிகள் மற்றும் நகர் ஊரமைப்புத்துறை கட்டுப்பாட்டு பகுதிகளுக்கான வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகளிலிருந்து, சில நியாயமான வரம்புகள் மற்றும் பாதுகாப்பு அம்சங்களுக்கு குந்தகம் விளைவிக்காமல், நடைமுறை சாத்தியக்கூறுகளுக்கிணங்க, விலக்களிக்க ஏதுவாக தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்பு சட்டம், 1971இல் பிரிவு 113-C ஐ உட்புகுத்தியுள்ளது.

மேற்படி விதி 113-C ஐ நடைமுறைப்படுத்த, இதற்கான உரிய விதிகள் மற்றும் வழிகாட்டுதல்களை பரிந்துரைக்க நீதியரசர் இராஜேஸ்வரன் அவர்கள் தலைமையில் அரசு ஒரு குழுவை நியமித்தது. நீதியரசர் இராஜேஸ்வரன் குழுவின் பரிந்துரைகள் 13.06.2017 அன்று நடைபெற்ற அமைச்சரவை கூட்டத்தில் வைக்கப்பட்டதுடன், இது தொடர்பாக மாநிலத்தில் 01.07.2007க்கு முன்பு கட்டப்பட்ட அனுமதியற்ற கட்டடங்களை, சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமத்திற்கான, இரண்டாம் முழுமைத்திட்டத்தின் கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்ட, வளர்ச்சி விதிகள் மற்றும் சென்னைப் பெருநகர்ப் பகுதி நீங்கலாக உள்ள இதர பகுதிகளில் வளர்ச்சிப் பணிகள் மேற்கொள்ள ஏற்படுத்தப்பட்ட வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகளிலிருந்து விலக்களிப்பதற்கு உரிய

விதிகள் மற்றும் வழிகாட்டுதல்கள், அமைச்சரவை முன்பு வைக்கப்பட்டு, இதற்கான ஒப்புதலும் பெறப்பட்டது. இவ்விதிகள் மற்றும் வழிகாட்டுதல்களின் முக்கிய கூறுகள் பின்வருமாறு :-

(அ) கட்டிடம் 01.07.2007 அன்று அல்லது அதற்கு முன்னர் கட்டி முடிக்கப் பட்டிருக்கவேண்டும்.

(ஆ) விமான போக்குவரத்து அமைச்சகத்தின் விதிமுறைகள், கடலோர பகுதி விதிமுறைகள், விமான படைத்தள விதிமுறைகள், இராணுவ விதிமுறைகள், மலையிடப்பகுதி பாதுகாப்பு விதிமுறைகள், தமிழ்நாடு நியூக்ளியர் நிறுவுதல் விதிமுறைகள் போன்ற விதிமுறைகளுக்கு இணங்கியிருக்கவேண்டும்.

(இ) பொது இடப்பகுதிகள், சாலைகள், தெருக்கள், அரசு / உள்ளாட்சி நிறுவனங்களுக்கு சொந்தமான இடங்கள், நீர்நிலைப்பகுதிகள், முழுமைத் திட்டம் அல்லது விரிவான வளர்ச்சி திட்டம் அல்லது புதுநகர் வளர்ச்சித் திட்டம் அல்லது ஒப்புதல் பெற்ற மனைப்பிரிவுகளில் உள்ள பூங்கா மற்றும் விளையாட்டு திடலுக்காக ஒதுக்கிய திறந்தவெளிப்பகுதி போன்ற இடங்களில், கட்டிய கட்டிடடங்கள் இத்திட்டத்தின்கீழ் வரன்முறை செய்ய கருதப்படமாட்டாது.

(ஈ) சென்னைப் பெருநகர் பகுதியில் நிலத்தடி நீர் பிடிப்பு பகுதி மற்றும் செங்குன்றம் நீர்ப்பிடிப்பு பகுதியிலுள்ள அனுமதியற்ற கட்டிடங்கள் வரன்முறைப்படுத்த இயலாது.

(உ) சாலை அகல தேவை, பக்க இடவெளித்தேவை, தளப்பரப்பு குறியீடு தேவை, வாகன நிறுத்துமிடம் மற்றும் திறந்தவெளி பகுதி தேவை போன்ற திட்ட காரணிகள் குறித்து விதிவிலக்குகள், தீப்பாதுகாப்பு மற்றும் கட்டிட உறுதித் தன்மைக்குட்பட்டு, நீதியரசர் இராஜேஸ்வரன் குழுவின் பரிந்துரையினை ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

(ஊ) இத்திட்டத்தின்கீழ் தங்களுடைய கட்டிடங்களை வரன்முறைப்படுத்த விரும்புவோர் வழக்கமான வளர்ச்சி கட்டணம், கூடுதலாக உள்ள தளப்பரப்பு குறியீடுகளுக்கு ஊக்க தளப்பரப்பு குறியீட்டு கட்டணம், வாகன நிறுத்துமிட குறைபாடு கட்டணம், திறந்தவெளிப்பகுதி விதிமீறல்களுக்கான கட்டணங்கள் செலுத்தவேண்டும். மேலும், வரன்முறைப்படுத்துவதற்கான

அபராத தொகையினை உள்கட்டமைப்பு மற்றும் வசதிகள் (Infrastructure and Amenities charges) கட்டணத்தின் குறிப்பிட்ட விழுக்காடு அடிப்படையில் அவர் அடைந்த தளப்பரப்பு குறியீட்டுக்கு ஏற்றவாறு செலுத்தவேண்டும்.

(ஏ) 01.07.2007 அன்றோ அல்லது அதற்கு முன்பாக அனுமதியற்ற / விதிமீறல்களுடன் கட்டப்பட்ட அனைத்து தனியர் கட்டிடங்களின் உரிமையாளர்கள் மற்றும் கட்டட அபிவிருத்தியாளர்கள் தங்கள் கட்டிடங்களை வரன்முறைப்படுத்த, இதற்கான கட்டணங்களை சுயமதிப்பீடு செய்து, இவ்விதிகள் வெளியிடப்பட்ட நாளிலிருந்து ஆறு மாதங்களுக்குள் அக்கட்டணங்களுடன் கட்டாயமாக இணைய தளம் வழியாக விண்ணப்பிக்கவேண்டும்.

(ஏ) இத்திட்டத்தின்கீழ் வரன்முறைப்படுத்த தகுதியற்ற கட்டடங்களுக்கு குடிநீர், கழிவுநீர், வடிகால் இணைப்புகள் மற்றும் மின்சார இணைப்புகளை துண்டிக்கும் வகையிலும் , இவ்வகை சொத்துக்களை பிற நபருக்கு விற்க தடை விதிக்கும் வகையிலும், உரிய துறைகளான குடிநீர் வாரியம், மின்சார வாரியம், பதிவுத்துறை ஆகிய துறைகள் தத்தம் சட்டம் மற்றும் விதிகளில் உரிய திருத்தம் மேற்கொள்ளும்.

நீதியரசர் இராஜேஸ்வரன் குழு பரிந்துரையின் அடிப்படையில், அமைச்சரவையின் ஒப்புதல் பெற்று, அரசாணை நிலை எண்.110 மற்றும் 111 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி (ந.வ. 4(3)) துறை, நாள்.22.06.2017–இன் படி உரிய விதிகள் மற்றும் வழிகாட்டுதல்களை அரசு அறிவிக்கை செய்துள்ளது. வளர்ச்சி விதிமுறைகள் மீறி கட்டப்பட்ட கட்டிடங்களை வரன்முறை செய்ய விரும்புவோர் தங்கள் கட்டிடத்திலுள்ள விதி மீறல்களை, இவ்விதிகள் மற்றும் வழிகாட்டுதல்கள்படி, சுய மதிப்பீடு செய்து, ஆறு மாத காலத்திற்குள் இணைய வழி மூலம் விண்ணப்பித்தல் வேண்டும்.

வெளியீடு : – இயக்குநர், செய்தி மக்கள் தொடர்புத்துறை, தலைமைச் செயலகம், சென்னை–9