ஊரக வீட்டு வசதி

(இனம் - 10)

01. உணவுக்கும் உடைக்கும் அடுத்தபடியாக மக்களின் வாழ்க்கைக்கு அடிப்படைத் தேவையாக அமைந்தது உறைவிடமேயாகும். குடியிருப்பு இல்லாத குடும்பம் ஒவ்வொன்றுக்கும் ஒவ்வொரு குடியிருப்பினையும் உறைவிடம் இல்லாதவருக்கு உரைவிடம் அமைத்துத் தர வேண்டுமென்பது தமிழக அரசின் நோக்கமாகும். ஊரக வீட்டு வசதித் திட்டம் என்பது (i) வீட்டு மனை (ii) வீடு வழங்குதல் எனும் இரு கூறுகளை உள்ளடக்கியதாகும். 2011–ஆம் ஆண்டு வாக்கில் தமிழ்நாட்டின் வீட்டு வசதி தேவை 175 இலட்சம் அலகுகளாகும் என மதிப்பிடப்பட்டுள்ளது. 1994–95–இல் தமிழ்நாட்டின் வீட்டு வசதித் தகுதி நிலையைப் பார்க்குமிடத்து 1981–91 கால அளவில் இருந்ததைக்(22%) காட்டிலும் உயர்ந்த எண்ணிக்கையில் (24.3%) உள்ளதென்பதைக் காணமுடிகிறது. இது 1981–இல் 1.03 விழுக்காடாக இருந்த குடியிருப்பு அலகு ஒன்றுக்குரிய வீடுகளின் எண்ணிக்கையானது, 1991–இல் 1.01 விழுக்காடாக வீழ்ச்சியடையக்கூடிய விளைவை ஏற்படுத்தியது. இம் மாநிலத்திலுள்ள மக்கள் தொகையில் ஏறக்குறைய முன்றில் ஒரு பங்கினர் நகர்ப்புறப் பகுதிகளில் வாழ்கின்றனர்.

02. ஊர்ப்புறப் பகுதிகளில் வீட்டு வசதிக்குறைவு பற்றியும், மாற்று வீடு தேவைப்படும் குடிசைகளின் எண்ணிக்கை பற்றியும் சரியாக மதிப்பீடு செய்வதற்கு விரிவான வீட்டு வசதி விவரங்கள் கிடைக்கவில்லை. ஊர்ப்புற மக்கள் நகர்ப்புறப் பகுதிகளில் உள்ள வீடுகள் மற்றும் குடியிறுப்புகளின் எண்ணிக்கை பற்றி மறைமுகமாக அறிந்து கொள்ளக்கூடிய ஆதாரங்களில் மக்கள் தொகைக் கணக்கெடுப்பும் ஒன்றாகும். 1991–ஆம் ஆண்டைய மக்கள் தொகைக் கணக்கெடுப்பின்படி ஊரகப் பகுதிகளில் 1000 குடியிருப்போருக்கு வீடுகளின் எண்ணிக்கை 1008 ஆகும். எனினும், ஊரக வீட்டு வசதி பற்றாகுறை பற்றிய அடிப்படை விவரங்கள் நான்கு வித வழிகளில் கிடைக்கின்றது. மாநிலத் திட்டகுழு தன்னுடைய எட்டாவது ஐந்தாண்டு திட்ட ஆவணத்தில் வீட்டுவசதிக் குறைவானது 13.70 இலட்சம் அலகுகள் (1991) என மதிப்பிடப்பட்டிருந்தது. தேசிய வீட்டுவசதிக் கொள்கை வரையில், மேம்பாட்டு ஆராய்ச்சிச் சங்கமானது 10.06 இலட்சம் அலகுகள் (1994) குறைவு என மதிப்பிட்டிருந்தது. ஊர்ப்புற வீட்டுவசதிக்கான உட்குழுவானது 2002–இல் தமிழ்நாட்டில் ஊர்ப்புறத்திற்கான ஏறத்தாழ 12.24 இலட்சம் அலகுகள் என மதிப்பிட்டுள்ளது. செயல்முறை ஆராய்ச்சித் துறையின் ஊர்ப்புற வீட்டுவசதித் திட்டம் மதிப்பீட்டு அறிக்கையில் வீட்டுவசதிக் குறைவென உயர்ந்த அளவாக 22.01 இலட்சம் அலகு எனக் கூறுகிறது.

03. மதிப்பீடு மற்றும் செயல்முறை ஆராய்ச்சித் துறை, 1995 டிசம்பர் திங்களில் ஊரக வீட்டு வசதித் திட்டம் பற்றிய படிப்பாய்வு ஒன்றினை மேற்கொண்டது. இதன் அறிக்கையின் படி தமிழ் நாட்டில் மொத்த வீட்டு வசதித் தேவையானது 31.43 இலட்சம் ஆகிறது. அதே வேளையில், உருவாக்கப்பட்ட வீட்டு வசதிகள் 9.41 இலட்சம் எனவும் எஞ்சிய வீட்டு வசதிக் குறைவு 22.02 இலட்சம் எனவும் கணக்கிடப்பட்டுள்ளது. 1.4.1995–இல் உள்ளவாறு மாவட்ட வாரியான வீடு இருப்பு தேவை மற்றும் வழங்கல் இடைவெளி பற்றி கீழே உள்ள அட்டவணை–1–இல் தரப்பட்டுள்ளது.

அட்டவணை - I

1.4.1995–இல் உள்ளவாறு, மாவட்டங்களில் மதிப்பிடப்பட்டுள்ள வீட்டுவசதிக் குறைவுகள்

	மாவட்டம்	வீடு தேவைப்படும் மொத்த எண்ணிக்கை	உருவாக்கப்பட்ட வீட்டுவசதி அலகுகள் ஊரக வளர்ச்சி துறையை	வீட்டுவசதிப் பதிவாளரால்	தாட்கோ வினால்	மொத்தம்	குறைவு (கட்டம் 2-6)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	செங்கை எம்.ஜி.ஆர். ★	227908	42103	23749	4190	70042	157866
2.	தென் ஆர்க்காடு ★	316239	47744	40425	7056	95225	221014
3.	வட ஆர்க்காடு ★	322932	47103	30878	7653	85634	237298
4.	தருமபுரி	170834	19402	29845	3174	52421	118413

	மாவட்டம்	வீடு தேவைப்படும் மொத்த எண்ணிக்கை	உருவாக்கப்பட்ட வீட்டுவசதி அலகுகள் ஊரக வளர்ச்சி துறையால்	வீட்டுவசதிப் பதிவாளரால்	தாட்கோ வினால்	மொத்தம்	குறைவு (கட்டம் 2-6)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
5.	பெரியார்	119499	20499	19021	2835	42355	77144
6.	கோயம்புத்தூர்	184854	22650	18714	2834	44198	140656
7.	தஞ்சாவூர் ★	395482	44950	48000	6047	98997	296485
8.	திருச்சிராப்பள்ளி ★	258698	36607	39619	8168	84394	174304
9.	புதுக்கோட்டை	96733	12492	17336	1863	31691	65042
10.	மதுரை ★	228835	38581	50853	5440	94874	133981
11.	இராமநாதபுரம் ★	245071	32070	50278	3488	85836	159235
12.	திருநெல்வேலி ★	245596	28911	29497	3650	62058	183538
13.	கன்னியாகுமரி	86258	4697	10590	1011	16298	69960
14.	சேலம் ★	211918	33622	28261	5686	67569	144349
15.	நீலகிரி	32255	3837	5042	1092	9971	22284
	மொத்தம்	**3143112**	**435268**	**442108**	**64187**	**941563**	**2201549**

பிரிக்கப்படாத மாவட்டம்

04. வழங்கல் பகுதியில், பல முகமைகள் வீட்டுமனைகளையும், வீடுகளையும் மிகுதியாக்கி வருகின்றன. அதாவது (1) இந்திரா நினைவு குடியிருப்பு திட்டம் மற்றும் ஜவகர் வேலை வாய்ப்புத் திட்டங்களின் கீழ் ஆதிதிராவிட வகுப்பினருக்கு, ஊரக வளர்ச்சி இயக்குநர் இலவசமாக வீட்டுவசதி செய்து தருகிறார். (2) கடன் மற்றும் உதவித் தொகை வாயிலாக வீட்டுவசதியை மேம்படுத்தும் ஊரக வீட்டுவசதித் திட்டத்தினைக் கூட்டுறவுச் சங்கங்களின் பதிவாளர் (வீட்டுவசதி) செயற்படுத்துகிறார். (3) தமிழ்நாடு ஆதிதிராவிடர் வீட்டுவசதி மற்றும் மேம்பாட்டுக் கழகம், 1989 வரை ஆதிதிராவிட வகுப்பினருக்கு வீட்டுவசதிக்கான உதவியினை பெற்றுத்தந்தது அதன் பின்னர் தாட்கோ திட்டமானது, ஊரக வளர்ச்சித்துறைத் திட்டங்களுடன் ஒருங்கிணைக்கப்பட்டது. (4) பொருளாதாரத்தில் நலிவுற்ற பிரிவினருக்கு, குறைந்த வருவாய் பிரிவினர், நடுத்தர வருவாய்ப் பிரிவினர், உயர் வருவாய்ப் பிரிவினர் ஆகியோருக்கு வீட்டுமனைகள் மற்றும் சேவைகள் திட்டமானது, குடியிருப்பு வீடுகள்/குடியிருப்புத் தளங்கள் கட்டித்தரும் பணியினைத் தமிழ்நாடு வீட்டுவசதி வாரியம் மேற்கொண்டுள்ளது. (5) மீனவர்களுக்கு மீன் துறையானது வீடுகள் கட்டித் தருகிறது. (6) கைத்தறித் துறையானது, பணியிடத்துடன் கூடிய வீட்டினை அளிக்கிறது. (7) இதே போன்று, ஆசிரியர்களுக்கும், காவலர்களுக்கும் மற்றும் பிற்பட்ட வகுப்பினருக்கும், அரசு , வீடுகளைக் கட்டித் தருகிறது. (8) இதுதவிர, வருவாய், ஆதிதிராவிடர் மற்றும் பழங்குடியினர் நலம், பிற்படுத்தப்பட்ட மற்றும் மிகவும் பிற்படுத்தப்பட்ட துறைகள் வாயிலாக வீட்டு மனைகள் அரசு வழங்குகிறது.

05. ஊரக வளர்ச்சித்துறையும், கூட்டுறவுச் சங்கங்களின் பதிவாளரும் (வீட்டுவசதி) 50:50 எனும் வீதத்தில் வீடு கட்டும் பணியினை மேற்கொண்டுள்ளனர் என்பது இங்கு குறிப்பிடத்தக்கது. இப்போது, ஒவ்வொரு அமைப்பும் ஆண்டுதோறும் ஏறத்தாழ 40,000 வீடுகளைக் கட்டுகின்றன. தஞ்சாவூர், நாகை காயிதே மில்லத், திருவாரூர் ஏ.டி. பன்னீர் செல்வம், வட ஆற்காடு அம்பேத்கார், திருவண்ணாமலை சம்புவராயர், தென்னார்க்காடு வள்ளலார், சேலம்,

திருநெல்வேலி மற்றும் திருச்சிராப்பள்ளி ஆகிய மாவட்டங்களில் வீட்டுவசதிக் குறைவு, கடுமையாக உள்ளது எனக் கூறலாம்.

கூட்டுறவு (வீட்டுவசதி) சங்கங்கள்

06. வீட்டு வசதிக் கூட்டுறவு சங்கங்கள் நகர்ப்புற மற்றும் ஊர்ப்புறப் பகுதிகளில் வீடுகள் கட்ட நிதியுதவி அளிக்கிறது. தமிழ்நாடு கூட்டுறவு வீட்டுவசதி இணையமானது, நகர்ப்புற மற்றும் ஊர்ப்புற வீட்டு வசதித் திட்டங்களைச் செயற்படுத்தும் ஒரு தலைமை அமைப்பாகும். இத்தலைமை அமைப்பானது, இதுவரை, (1978–79 முதல் 1994–95 வரை) ஊரக வீட்டு வசதித் திட்டத்தின் கீழ் 4,27,490 வீடுகளும், குறைந்த வருவாய் பிரிவினர் மற்றும் நடுத்தர வருவாய் பிரிவினருக்கான திட்டங்களின் கீழ் 18,341 வீடுகளும், நகர்ப்புற வீட்டு வசதித் திட்டத்தின் கீழ் 1,40,163 வீடுகளும், ஊரகப் பகுதியில் மாநில வீட்டு வசதி 40,000 வீடுகளும் கட்ட நிதியுதவி அளித்துள்ளது. ஊர்ப்புறப் பகுதிகளில் உள்ள பொருளாதாரத்தில் நலிவுற்ற பிரிவினருக்கு வீடுகள் கட்ட ஊரக வீட்டு வசதித் திட்டமானது நிதியுதவிக்கு வகை செய்கிறது. தமிழ்நாடு கூட்டுறவு வீட்டுவசதி இணையம், அரசு பொறுப்புறுதியின் கீழ் அட்கோவிலிருந்து பணம் கடன் பெறுவதுடன் அரசிடமிருந்து பகுதி நிதியுதவியும் பெறுகிறது. 1978–79–இல் 7,656 ஆக இருந்த கட்டப்பட்ட வீடுகளின் எண்ணிக்கையானது, 1994–96 இல் 4.42 இலட்சமாக உயர்ந்துள்ளது. 1988–89 முதல் தான் கட்டுமானம் செய்யப்பட்ட வீடுகளின் எண்ணிக்கையின் போக்கு நிலையாக இருந்தது.

ஆதி திராவிடர்/பழங்குடியினருக்கான வீட்டு வசதி

07. வறுமைக் கோட்டிற்குக் கீழே உள்ள ஆதிதிராவிடர் வகுப்பினர்/ஆதி திராவிடர் பழங்குடியினர் ஒரே தொகுதியாக சின்னஞ்சிறு குடியிறுப்புகள் இந்திரா நினைவு குடியிருப்பு திட்டத்தின் கீழ் இலவசமாகக் கட்டித்தரப்படுகின்றன. அப்போதுதான் அவர்கள் அனைவருக்கும் பொதுவான வசதிகள் செய்துதர இயலும். 1994–95 முடிவடையும் பத்தாண்டு காலத்தில் ரூ.594.50 கோடி செலவில் ஊர்ப்புறப் பகுதிகளில் 4.28 இலட்சம் வீடுகள் கட்டப்பட்டுள்ளன. அவற்றின் விவரங்கள் வருமாறு :

அட்டவணை II
செலவும் விளைவளவும்

ஆண்டு (1)	கட்டப்பட்ட வீடுகளின் எண்ணிக்கை (2)	செலவு (கோடி ரூபாய்களில்) (3)
1984–85	28400	17.78
1985–86	19520	22.96
1986–87	59171	51.84
1987–88	48783	53.03
1988–89	68397	70.53
1989–90	41666	59.64
1990–91	47260	66.74
1991–92	40768	83.50
1992–93	14409	46.08
1993–94	20000	38.40
1994–95	40000	84.00
மொத்தம்	428374	594.50

08. மக்கள் தொகை உயர்ந்துகொண்டே இருப்பதால், பொதுவில், வீடுகளின் தேவையானது, உணரப்பட வேண்டியதாகும். வீடுகட்ட நிதியுதவிக்கான வாய்ப்புகள் கிராம புறப் பகுதிகளைவிட நகர்ப்புறப் பகுதிகளுக்கு அதிகமாக இருப்பதால், வீடில்லாதவர்களுக்கு வீட்டு மனைகளைக் கண்டறிவதில் கிராமபுற உள்ளாட்சி மன்றங்கள் துணை செய்யும் பங்கினை வகிப்பதுடன், அவர்களுக்கு நிறுவன நிபந்தனைக் கட்டுப்பாட்டுடன் கூடிய வீட்டு வசதித் திட்ட முறையிலான ஆதரவையும் ஏற்படுத்த வேண்டும். சமுதாயத்தில் நலிவுற்ற பிரிவினர், அதாவது, ஆதிதிராவிடர் வகுப்பினர், ஆதிதிராவிட பழங்குடியினர், பிற்பட்ட வகுப்பினர் மற்றும் மிகவும் பிற்பட்ட வகுப்பினர் இன்னும் குறிப்பாக சொல்லுமிடத்து வறுமைக் கோட்டிற்குக் கீழே வாழ்வபர் உள்ளாட்சி மன்றங்களின் முன்னுரிமை கவனிப்பைப் பெறுவர். ஊராட்சிகள் வீட்டு வசதியில் தேக்க நிலையை அகற்றவும், வீடுகட்டுவதில் அதிக அளவில் உள்ளூர் மக்களை ஈடுபடுத்தவும், ஒப்பந்தக்காரர்கள், மூலமல்லாமல், உள்ளூர் மக்களைக் கொண்டு வீடுகள் கட்ட வேண்டும். இது, ஊராட்சி ஒன்றியத்தின் சுமையைக் குறைக்கும். இந்தக் கட்டத்தில், உள்ளாட்சி மன்றங்களுக்குப் பின் வரும் அதிகாரங்களையும் கடமைகளையும் ஒப்படைக்கப் பரிந்துரைக்கப்படுகின்றன.

I ஊராட்சி

	நடவடிக்கை		அதிகார ஒப்படைப்பு
1.	வீடு இல்லாதவர்களுக்கு வீட்டு மனைகள் மற்றும் ஊரக வீட்டு வசதி திட்டங்கள்	(i)	வீடுகள் தேவையை மதிப்பிடுதல்
		(ii)	வீட்டு மனைகளுக்கான நிலங்களைக் கண்டறிதல் மற்றும் பகிர்வில் உதவுதல்
		(iii)	ஆ.தி.வ., ஆ.தி,ப., பி.வ. மற்றும் மி.பி.வ. மற்றும் சமுதாயத்தின் பிற நலிவுற்ற பிரிவினருக்கான ஊரக வீட்டு வசதியில் இந்திரா நினைவு குடியிருப்புத் திட்டம் மற்றும் பிற வீட்டு வசதித் திட்டங்களின் கீழ் இடம் பெற்ற வீடு இல்லாதவர்களைத் தெரிவு செய்தல்.
		(iv)	ஊரில் உள்ள வீடுகளுக்கான தேவை உயர்வைச் சரிசெய்ய ஊரக வீட்டு வசதியை மேம்படுத்துதல்.
		(V)	கூட்டுறவு அமைப்புகளும் தனியாரும் வீடுகட்ட அவர்களுக்கு உதவுதல்.

II. ஊராட்சி ஒன்றியம்

	நடவடிக்கை		அதிகார ஒப்படைப்பு
1.	வீடு இல்லாதவர்களுக்கு வீட்டு மனைகள் வழங்குதல்	(i)	வீடு இல்லாதவர்களுக்கு மனைகளைக் கண்டறிவதில் ஊராட்சியுடன் ஒருங்கிணைந்து செயற்படுதல் மற்றும் அவ்வாறு கண்டறியப்பட்ட மனைகைளைக் கையகப்படுத்தி பகிர்வு செய்தல்.
2.	ஊரக வீட்டுவசதித் திட்டங்களைச் செயற்படுத்துதல்	(i)	வீட்டு வசதித் தரத்தை மேம்படுத்தவும், கட்டுமானச் செலவுகளில் சிக்கனமாக இருக்கவும் ஊராட்சிகளுக்கு வழிகாட்டல் / தொழில நுட்ப உதவியளித்தல்.

நடவடிக்கை		அதிகார ஒப்படைப்பு
		(ii) வீட்டு மனைப் பகிர்வுக்காக/மேம்பாட்டுக்காக நிலத்தைக் வாங்குதல் ஊராட்சிகளும் நிதி முகமைகளும் இப்பணியில் ஈடுபடுத்தப்பட வேண்டும்.
		(iii) பல்வேறு திட்டங்களின் கீழ் கட்டுமானத்திற்காகக் கட்டடப் பொருள்கள் வழங்குதல்.
		(iv) வீட்டு வசதித் திட்டங்களை நிறைவேற்ற, பணிக்குழுக்களை அமைத்தல்.
3.	ஊர்ப்புற வீட்டு வசதித் திட்டங்களை மேற்பார்வையிடுதலும்	(i) கட்டுமானப் பணிகள்/தரத்தை ஆய்வு செய்தல் கண்காணித்தல் மற்றும் மேற்பார்வையிடல் மற்றும் பொருள்கள் முதலியவற்றைப் பயன்படுத்துதல் மற்றும் வீட்டு மனைகள் மற்றும் வீட்டு வசதிக்கான பல்வேறு திட்டங்களைச் செயற்படுத்துதல்.

III. ஊராட்சி

நடவடிக்கை		அதிகார ஒப்படைப்பு
1.	கிராமப்புற வீட்டு வசதிக்காக மாவட்டத்தில் திட்டமிடல்	(i) மாவட்ட கிராமப்புற வீட்டுவசதி தேவை குறித்து ஆய்வு செய்தல்
		(ii) கட்டட மையத்தை எடுத்துக் கொள்ளல் மற்றம் குறைந்த விலையில் தரமிகு வீடுகள், கட்டுமான வடிவமைப்பு மற்றும் பொருள்கள் மேம்படுத்துதல்.
		(iii) வீட்டு வசதித் தரத்தை உயர்த்துவதில் ஊராட்சி ஒன்றியங்களுக்கு / ஊராட்சிகளுக்கு தொழில் நுட்ப ஆலோசனை / உதவி அளித்தல்.
2.	ஊர்ப்புற வீட்டு வசதித் திட்டங்களை ஆய்வு செய்தல்.	(i) வீட்டு வசதித் திட்டங்களின் முன்னேற்றத்தை ஆய்வு செய்தல்.

நிருவாக, நிதி மற்றும் சட்டச் சிக்கல்கள்

09. மேற்படி பரிந்துரைகள், கட்டட முகமையிலிருந்து மாவட்ட ஊராட்சி மேம்பாட்டு முகமையிலிருந்து மாவட்ட ஊராட்சிக்கு மாற்றுவதை மட்டுமே உள்ளடக்கியதாகும். எனவே, பணியாளர்கள் / அலுவலர்கள் அனைவரும் மாவட்ட ஊராட்சியின் கட்டுப்பாட்டின் கீழ் வருவர். ஊராட்சி ஒன்றிய அளவில் ஒன்றியப் பொறியாளரும், அவருக்குத் துணையாக உள்ள பணியாளர்களும், ஆ.தி.ப., ஆ.தி.ப., பி.வ.மி.பி. வகுப்பினர்ளுக்கு, இ.நி.தி. மற்றும் ஜவஹர் வேலை வாய்ப்பு திட்டம் போன்ற திட்டங்களின் கீழ் ஒப்பந்த முறையில் வீடுகள் கட்டுவதற்கான தொழில் நுட்ப அறிவுரையை அளிப்பர்.

10. இந்திரா நினைவு குடியிருப்பு திட்டம், ஜவஹர் வேலை வாய்ப்புத் திட்டம் மற்றும் பிற திட்டங்களின் கீழ் ஊர்ப்புறத்தில் வீடுகள் கட்ட கிடைக்கும் நிதிகள் ஊராட்சி ஒன்றியங்களுக்கு ஒதுக்கப்பட வேண்டும். ஒப்பந்தம், கணக்கு மற்றும் தணிக்கை நடைமுறைகள், அரசின் வழிகாட்டலுக்கிணங்க ஊராட்சி ஒன்றியங்களால் பின்பற்றப்படும்.

11. கட்டட மையமானது, சங்கங்கள் பதிவுச் சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒன்றாக இருப்பதாலும், மாவட்ட ஊராசிக்கு அதனை மாற்றுவதை பரிந்துரைகள் குறிப்பிடுவதாலும், மாவட்ட ஊராட்சித் தலைவரயே கட்டட மையத்தின் தலைவராகவும் இருக்கப் பரிந்துரைக்கிறோம். சங்கங்களின் (கட்டட மையங்கள்) துணை விதிகளுக்குத் தேவையான திருத்தங்கள் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்.