



திட்டம்

மாத இதழ்

மலர் 49
இதழ் 1

செப்டம்பர் 2017
பாத்ரபத - அஸ்வின 1938-39



கட்டுரையாளர்களின் கருத்துக்கள் அவர்களுடையதே. எல்லாக் கருத்துக்களும் அரசின் கருத்துக்களை ஒட்டி இருக்கும் என்று கூற இயலாது.

திட்டமிடுதல் மற்றும் நாட்டின் வளர்ச்சியைப் பற்றியது இந்த ஏடு. மொத்தம் 13 மொழிகளில் இது வெளியாகிறது. திட்டத்தினால் ஏற்படும் நன்மைகளை இது விளக்குகிறது என்றாலும் அரசின் கருத்துக்களை மட்டுமே தெரிவிப்பது இதன் நோக்கமல்ல.

சந்தா விபரம்

தனிப்பிரதி	...	ரூ. 22.00
ஓர் ஆண்டு	...	ரூ. 230.00
இரண்டாண்டு	...	ரூ. 430.00
மூன்றாண்டு	...	ரூ. 610.00

சந்தா-வை DD மூலம் அனுப்ப வேண்டிய முகவரி :

துணை இயக்குநர்
திட்டம்

சாஸ்திரி பவன், ஹாடோஸ் சாலை
சென்னை -600 006.
தொலைபேசி : 2827 2382

- நகர்ப்புறங்களில் வாங்கும் வசதிக்கேற்ற வீடுகள் : பிரச்சினைகளும் முன்னேறும் வழிகளும்
- துர்கா சங்கர் மிஷ்ரா
- நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள்குடியேற்றம் ஆகியவையும் அனைவருக்கும் வீடு திட்டத்துடன் இவற்றிற்குள்ள தொடர்பும் - ஒரு திறனாய்வு மதிப்பீடு
- அமலன் ஜோதி கோஸ்வாமி, கௌதம் பன்
- வசதிக்கேற்ற வீட்டிற்கு நிதி வழங்கல் - சரன்சிங்
- மனை வணிக (ஒழுங்குமுறை, வளர்ச்சி) சட்டம் (RERA) வீடு / மனை வாங்குவோர், வீடு / மனை வணிகர் ஆகியோருக்கிடையேயான அதன் தொடர்பு
- டாக்டர் ரஞ்சித் மேத்தா
- மகாத்மா காந்தியின் அழைப்பு முழக்கம் “செய் அல்லது செத்துமடி”
- A. அண்ணாமலை
- 70 ஆண்டுகளில் இந்தியாவின் சாதனைகள், சவால்கள், சாத்தியங்கள்
- பால்மீகி பிரசாத் சிங்
- அனைவருக்கும் வீடு, உள்கட்டமைப்பு வசதி: தேவையும் நிர்வகிப்பும்
- கிருஷ்ண தேவ்
- அனைவருக்கும் வீடு - நீடித்து உழைக்கக்கூடிய தரமான வீடுகளைக் கிராமப்புறங்களில் கட்டுவது.
- சமீரா செளரப், ராகுல்சிங்
- செலவு குறைந்த வீடு வசதித் திட்டத்தில் பசுமைத் தொழில்நுட்பங்களை ஒருங்கிணைப்பதில் திட்டவட்டமான முறையான அணுகுமுறை
- யஷ்குமார் சுக்லா
- பொலிவுறு நகரங்களில் ஏழைகளுக்கு வீட்டுவசதி அளித்தல்
- உஷா பிரகாஷ்

Log on to <http://publicationsdivision.nic.in/>
in collaboration with bharatkosh.gov.in

நகர்ப்புறங்களில் வாங்கும் வசதிக் கேற்ற வீடுகள் : பிரச்சினைகளும் முன்னேறும் வழிகளும்

- தூர்கா சங்கர் மிஷ்ரா

1. அறிமுகம்

பொருளாதார வளர்ச்சிக்கும், புதிய கண்டுபிடிப்புகளுக்கும் நகரங்கள் உந்து சக்தியாக விளங்குகின்றன. நகர்ப்புறங்களில் வசிப்பவர்களின் எண்ணிக்கை நாட்டு ஜனத்தொகையில் தற்போது மூன்றில் ஒரு பங்கு உள்ளது. அவர்கள் உற்பத்தி செய்யும் பொருட்களின் மதிப்பு உள்நாட்டு மொத்த உற்பத்தியில் ஐந்தில் மூன்று பங்காக உள்ளது. இந்தியப் பொருளாதாரத்திற்கு வீட்டு வசதித் துறை ஒரு முக்கியமான துறையாகும், ஏனெனில் அது சுமார் 269 தொழில்களோடு தொடர்பு கொண்டதாகும். வீட்டு வசதி மேம்பாட்டால் வேலை வாய்ப்பு உற்பத்தி, உள்நாட்டு மொத்த உற்பத்தி வளர்ச்சி மற்றும் பொருளாதாரத்தில் நுகர்வு அமைப்பு ஆகியவற்றை நேரடியாக பாதிக்கிறது.

நிலைத்து நிற்கும் வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற மேம்பாடு, மக்களின் வாழ்க்கைத் தரத்திற்கும் அவர்களுடைய சமூக, பொருளாதார நல வாழ்விற்கும் மிகவும் அத்தியாவசியமானது என்று உலகெங்கிலும் அறியப்பட்டுள்ளது. ஆகவே, 2016 ஹபிடாட் III புதிய நகர்ப்புற திட்ட நோக்கத்தின் மையமாக வீட்டு வசதி ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. சென்டாய் வடிவமைப்பு (2015) மற்றும் பருவ நிலை மாற்றத்திற்கான பாரிஸ் ஒப்பந்தம் (2016)ன் படி ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ள இலக்குகளை அடைய நிலைத்து நிற்கும் மற்றும் பேரழிவுகளால் பாதிக்கப்படாத வீடுகள் அவசியம் என்று ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது. நிலைத்து நிற்கும் வளர்ச்சி இலக்குகளின் 11வது தொகுப்பின்படி நகர்ப்புற மற்றும் மனிதர்கள் வாழும் இடங்கள் எல்லோரையும் உள்ளடக்கியனவாகவும், பாதுகாப்பானதாகவும், பேரழிவுகளை எதிர்கொள்ளும் வகையிலும், நிலைத்து நிற்கும் வகையிலும் இருக்க வேண்டும் என்று விரும்புகிறது. மக்களின் சமூகப் பொருளாதார நிலைமைகளை மேம்படுத்துவதற்கு வீட்டு வசதி மிகவும் அவசியம் என்பதை ஏற்றுக் கொண்டுள்ள இந்தியா 2022க்குள் எல்லோருக்கும் வீட்டு வசதி அளிக்கும் இயக்கத்தை துவக்கியுள்ளது.

மேற்கூறப்பட்டவையின் அடிப்படையில் இந்த கட்டுரை ஐந்து பாகங்களாக பிரிக்கப்பட்டுள்ளது. அறிமுகத்திற்குப்பின் 2வது பாகத்தில் வீட்டு வசதி நிலைமையும் சவால்களும் விவாதிக்கப்பட்டிருக்கின்றன. மூன்றாவது பாகத்தில் அரசின் கொள்கைகளும், அரசின் தீர்க்கமான குறுக்கீடுகளும் விளக்கப்பட்டுள்ளன. நான்காவது பாகத்தில் வீட்டு வசதி மேம்பாட்டு இயக்கம் மற்ற

இயக்கங்களோடு இணைந்து செயல்படுவதையும் கடைசி பாகத்தில் முடிவான கருத்துக்களும் விளக்கப்பட்டுள்ளன.

2. வீட்டுவசதி நிலைமைகளும், சவால்களும் :

வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற ஏழ்மைக் குறைப்பு அமைச்சகம் அமைத்த நகர்ப்புற வீட்டு வசதிப் பற்றாக்குறை சார்ந்த தொழில்நுட்பக்குழு- 2012-17 (TG 12) நாட்டில் 1,87,00,000 வீடுகள் பற்றாக்குறை இருப்பதாகக் கூறியுள்ளது. இதில் பொருளாதார ரீதியில் நலிவடைந்தவர்களின் பற்றாக்குறை மட்டும் 1,05,50,000 அதாவது மொத்த பற்றாக்குறையில் 56.2 சதவிகிதமாக இருந்தது. மிகவும் குறைந்த வருவாய் உள்ளவர்களுக்கு (LIG) 74,10,000 வீடுகள் அதாவது மொத்தத்தில் 39.4 சதவிகித பற்றாக்குறையும் நடுத்தர மற்றும் அதற்கும் உயர் வருமானம் உள்ளவர்களுக்கு 8,20,000 வீடுகள் பற்றாக்குறை அதாவது மொத்தத்தில் 4.4 சதவிகிதமும் உள்ளது. இதன்படி பொருளாதார ரீதியில் நலிவடைந்தவர்களும் குறைந்த வருமானம் உள்ளவர்கள் உள்ள தொகுப்பிலேயே வீட்டு வசதி சார்ந்த இடைவெளி அதிகமாகக் காணப்படுகிறது. நாட்டிலுள்ள மாநிலங்களில் 10இல் மொத்தம் 76 சதவிகித நகர்ப்புற வீட்டு வசதி பற்றாக்குறை உள்ளது. அவைகளாவன: உத்திரப்பிரதேசம், மகாராஷ்டிரம், மேற்குவங்கம், ஆந்திர பிரதேசம், தமிழ்நாடு, பிகார், ராஜஸ்தான், மத்திய பிரதேசம், கர்நாடகம் மற்றும் குஜராத் மாநிலங்களாகும் (வுபு 12, 2012). பெருமளவில் கட்டுமானப் பணிகளையும், வீடு கட்டும் பணிகளையும் மேற்கொண்டு நாம் இந்த சவலை எதிர்கொண்டு பொருளாதாரத்திற்கு ஊக்கமளிக்க முடியும்.

தொழில்நுட்பக்குழு 12ன் அறிக்கையின்படி நாட்டில் 1,87,80,000 வீடுகளின் பற்றாக்குறை இருந்தாலும், மக்கள் தொகை கணக்கெடுப்பின்படி 2011ல் 1,10,70,000 வீடுகள் காலியாக இருந்ததாகத் தெரியவருகின்றன. இதனால், தேவையான வீடுகளுக்கும் தயாராக உள்ள வீடுகளுக்கும் உள்ள தவறான இணைப்பு தெரியவருகிறது. இது அல்லாமல், உபரியாக உள்ள வீடுகள், உயர் வருமானத்தவர்களாகவும் சுமார் 99 சதவிகித பற்றாக்குறை பொருளாதார ரீதியாக நலிவடைந்தவர்களுக்கும், குறைந்த வருமானம் உள்ளவர்களுக்குமான தொகுப்புகளை சார்ந்தவைகளாகும். 2011இல் நகர்ப்புற ஜனத்தொகையின் வளர்ச்சி விகிதம் 2.76 என்று இருந்த நிலையில் 2050 வாக்கில் இந்த மக்கள்தொகை

80,40,00,000 லட்சமாக இருக்கும் என்று எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. இதனால், இந்த உயர் அளவு ஜனத்தொகைக்கு வீடுவசதி மற்றும் அடிப்படை வசதிகளை அளிப்பது மிகப்பெரிய சவாலாக இருக்கும், ஏழை எளிய மக்களுக்கு. இதனால், வீடு வசதியில்லாத குடும்பங்களின் எண்ணிக்கை அதிகரிக்கும். மக்கள் இடம் விட்டு இடம் பெயர்வார்கள். நிலத்தின் மதிப்பு மிக உயர்வாக உள்ளதால், ஏழை மக்கள் குடிசைப் பகுதிகளிலும் பிற பகுதிகளையும் நகர்ப்புறத்துக்கு வெளியே உள்ள பகுதிகளையும் ஆக்கிரமித்து தங்கி விடுவார்கள். இதனால், தாறுமாறான மற்றும் திட்டமிடப்படாத விளைவுகளும் ஏற்படும். ஏழை எளிய மக்களுக்கு, வீடு வசதிகள் அமைத்துக் கொடுப்பதில் உள்ள சவால்களை சமாளிக்க மேம்படுத்தப்பட்ட வில்லங்கம் இல்லாத நிலங்களை தயார் செய்வதில் அதிக விலையுள்ள கட்டுமான செலவுகள், ஏழை எளிய மக்களுக்கான வீடு கட்டுவதில் தனியார் துறை ஈடுபடாமை, வீடுகள் சரியாக வாடகைக்கு கிடைக்காமல் இருத்தல். ஏழை மக்களுக்கு வீடுக்கடன் கிடைக்காமல் இருப்பது ஆகியன போன்ற சவால்களை சந்திக்க வேண்டும். குறைந்த விலையில் வீடு கட்டும் தொழில்நுட்பத்திற்கும், கட்டுமானப் பணிகளுக்கும் மக்களிடையே வெகுஜன ஏற்பு இன்னும் ஏற்படவில்லை. இது அல்லாமல், சிக்கலான அனுமதி நடைமுறைகள் சுற்றுசூழல் ஒப்புதல், வீடு கட்டுவது பற்றிய சட்டங்களில் குழப்பம் திட்டங்களை செயல்படுத்துவதில் உள்ள குறைபாடுகள் போன்ற பல வகையான பிரச்சினைகள் உள்ளன.

3. அரசு முயற்சிகள் : திட்டங்கள், கொள்கைகள், சீர்திருத்தங்கள்

இந்தியா சுதந்திரமடைந்ததிலிருந்து மத்திய அரசு ஏழைமக்களுக்கான வீடுகளை கட்டுவது சார்ந்த பல கொள்கைகளையும், திட்டங்களையும் மேற்கொண்டுள்ளது. தொழில் நிறுவனங்களில் பணியாற்றுவவர்கள், பொருளாதார ரீதியாக நலிவுற்றவர்க்கான ஒருங்கிணைந்த சலுகை விலை, வீடுவசதி திட்டம் (1952) குறைந்த வருமானம் உள்ளவர்களுக்கான வீடுவசதி திட்டம் (1956) குடிசைப்பகுதி மேம்பாட்டுத் திட்டம் (1956இல் துவங்கி தேசிய அளவில் 1972இல் கைவிடப்பட்டது; நகர்ப்புற குடிசைப் பகுதிகளை சுற்றுசூழல் மேம்பாடு திட்டம் (1972) தேசிய குடிசைப்பகுதி மேம்பாட்டுத் திட்டம், 1996; வீடுவசதி மற்றும் குடியிருப்புப்பகுதி மேம்பாட்டு திட்டம் (நேரு வேலை வாய்ப்புத் திட்டத்தின் ஒரு அங்கமாக 1989ஆம் ஆண்டு துவக்கப்பட்டு 1997இல் நிறுத்தப்பட்டது.) ; இரவு தங்குமிடம் (1988-89) போன்ற திட்டங்கள் இதில் அடங்கும். இது அல்லாமல், 20 இலட்சம் வீடுகள் கட்டும் திட்டம், 2001-02இல் துவக்கப்பட்ட வால்மீகி அம்பேத்கர் வீடு வசதி திட்டம், ஜவஹர்லால் நேரு தேசிய நகர்ப்புற மறு சீரமைப்பு

திட்டம் - ராஜீவ் வீட்டு வசதி திட்டம் மற்றும் தற்போது கொடுக்கப்பட்டுள்ள பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதி திட்டம். இது அல்லாமல் பல அமைச்சகங்கள் தங்கள் செயல் திட்டங்களிலும் இந்த பணியை மேற்கொள்கின்றன.

இதுவரை துவக்கப்பட்ட திட்டங்களின் மொத்த விளைவு சிறிதளவே, ஏனெனில் குடிசைகள் தொடர்ந்து மிகுந்து கொண்டே வருகின்றன.

அரசுகளும் வசதிக்கேற்ற வீடுகள் சார்ந்த சவாலை சமாளிக்க பல திட்டங்களை மேற்கொண்டுள்ளன. முதலாவது தேசிய வீட்டு வசதிக் கொள்கை 1988இல் அறிவிக்கப்பட்டது. 1994இல் புதிய மத்திய அரசு, மாறியவுடன் ஒரு புதிய கொள்கை அமலுக்கு வந்தது. 1998இல் வீட்டு வசதிகளை போற்றும் வண்ணம் வாழும் சூழ்நிலை “ஹாபிடாட்” என்ற கொள்கையோடு புதிய வீட்டு வசதி மற்றும் ஹாபிடாட் அறிவிக்கப்பட்டது. இந்தக் கொள்கையில் பெரிய மாற்றங்கள் காணப்பட்டன. நகர்ப்புற நில உச்ச வரம்பு நில ஒழுங்குமுறை சட்டம் திருத்தப்பட்டது. கட்டுமானத் துறையில் நேரடி அந்நிய முதலீடு அதிகரிக்கப்பட்டது. ஆனால், இந்த அனைத்துக் கொள்கைகளும் கிராமப்புற நகர்ப்புற பகுதிகளுக்கு பொதுவானதாகவே இருந்தது. 2007இல் “தேசிய நகர்ப்புற வீட்டுவசதி மற்றும் வாழும் இடம் கொள்கை” என்ற புதிய அறிவிப்பு செய்யப்பட்டது. இந்தக் கொள்கையின் அடிப்படையில் “எல்லோருக்கும் வசதியான விலையில் வீடுகள்” என்ற இலக்கை அடைய பொதுத்துறை - தனியார் கூட்டு முயற்சிகள் அறிவிக்கப்பட்டன. இந்தக் கொள்கையின் கீழ் பொருளாதார ரீதியில் நலிவுற்றவர்களுக்கும் குறைந்த வருவாய் உள்ளவர்களுக்கும் வீடுகளைக் கட்ட நிலம் ஒதுக்கப்பட்டது. இந்தக் கொள்கையில், மத்திய அரசு, மாநில அரசுகள் ஊராட்சி அமைப்புகள், வங்கிகள், வீடு கட்ட கடன் அளிக்கும் நிறுவனங்கள் மற்றும் பொது நிறுவனங்களுக்கென தனித்தனியான பணிகள் இலக்காக அறிவிக்கப்பட்டுள்ளன. வீட்டுவசதித் துறையிலுள்ள உயர்ந்து வரும் சவால்களை எதிர்கொள்ள அரசு இந்தக் கொள்கையையும் மறு பரிசீலனை செய்ய உள்ளது.

வீடு கட்டும் துறையில், தனியார் துறையை அதிக அளவில் ஈடுபடுத்த வேண்டும் என்பதை உணர்ந்த அரசு, தேசிய பொதுத்துறை - தனியார் துறை கூட்டு முயற்சி கொள்கையின் மாதிரியை அறிவித்துள்ளது. இந்தக் கொள்கையின் அடிப்படையில், பல தொகுப்புகளுக்கு பல வகையான வீட்டு வசதித் திட்டங்களை தனியார் துறைமூலம் செயல்படுத்த விளக்கம் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. வாடகை வீடுகளும் அவசியம் என்பது உணரப்பட்டு தேசிய நகர்ப்புற வாடகை வீடு கொள்கையும், மாதிரி வாடகைக்கு குடியிருப்பு சட்டம் வரையப்பட்டுள்ளது. இதனால், வாடகை வீடுகளில் வசிப்பவர்களுக்கு பயன்கள் கிடைக்கும்.

வசதிக்கேற்ற வீடுகள் துறையில் முதலீடுகளை ஈர்க்கும் வண்ணம் அரசு, பல சீர்திருத்த திட்டங்களை மேற்கொண்டுள்ளது. இதில் முக்கியமானவை, கட்டுமானத்துறை ஒழுங்குமுறை சட்டம், தாராளமயமாக்கப்பட்ட அந்நிய நேரடி முதலீடு திட்டம், கட்டுமானத்துறை முதலீடு அறக்கட்டளைகள் மற்றும் பொருள்கள் மற்றும் சேவைகள் வரி ஆகியனவாகும். கட்டுமானத்துறை ஒழுங்குமுறை சட்டம், மே 1, 2017இல் அமலுக்கு வந்தது. இந்த சட்டத்தின் மூலம் இதுவரை, முறைப்படுத்தப்படாமல் இருந்த கட்டுமானத்துறை சீரமைக்கப்பட்டு, நியாயமான, வெளிப்படையான செயல்பாடுகளை ஊக்குவித்து, இந்தத் துறையில் முதலீடுபவர்களுக்கும், நுகர்வோருக்கும் பயனளிக்கும் வண்ணம் ஜூலை 1, 2017இல் அறிமுகப்படுத்தப்பட்ட பொருட்கள் மற்றும் சேவைகள் வரி, இந்தத் துறையிலிருந்த பலதரப்பட்ட வரிகளை ஒன்றிணைத்து, ஒரே சந்தையை உருவாக்கி, வெளிப்படைத் தன்மையையும் நடப்பவைகளை முன்னமே நிர்ணயிக்கும் தன்மையையும் அதிகரித்து, வீடு கட்டுவதற்கான பொருட்களை வழங்குவதில் திறன்களை அதிகரித்திருக்கிறது. கட்டுமானத்துறையில் வியாபாரத்தை எளிதாக்குவதற்காக, ஒப்புதல்களையும், அனுமதிகளையும் விரைவாக அளித்தல், ஒற்றை சாளர அனுமதி முறை உடனடியாக கட்டிடம் கட்டும் வரைபடங்களுக்கான அனுமதி அளிப்பது, சொத்துரிமைச் சான்றுகளை விரைவில் வழங்குவது ஆகியவைகள் துரிதப்படுத்தப்பட்டுள்ளதால் கட்டுமானப் பணிகள், உரிய காலத்தில் செயல்படுத்தப்பட்டு அதனால், அதன் செலவுகள் உயராத வண்ணம் நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளன. இது அல்லாமல், வசதிக்கேற்ற வீடுகள் திட்டத்திற்கு அடிப்படைக் கட்டுமான அந்தஸ்து அளிக்கப்பட்டுள்ளதால், அத்திட்டங்களுக்கு பெறப்படும் வட்டி குறைக்கப்பட்டு, வாங்குபவர்களுக்கு மலிவான வீடுகள் கிடைக்க வாய்ப்புள்ளது. வசதிக்கேற்ற வீடுகளுக்கு, அடிப்படை கட்டுமான அந்தஸ்து அளிக்கப்பட்டுள்ளதால், இந்தத் துறையில் தனியார் முதலீடு அதிகரிக்க வாய்ப்புள்ளது. 2016-17, 2017-18 பட்ஜெட்டுகளில் உகந்த சூழ்நிலையும் இந்தத் துறைக்கு வருமான வரி சலுகைகள் அளிக்கும் வகையில் இந்திய வருமான வரி சட்டத்தின் பிரிவு 80 - IBA மூலம் பயன்கள் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. இது அல்லாமல், அந்நிய நேரடி முதலீடு மற்றும் சுற்றுச் சூழல் அனுமதி வழங்குதல் மானியங்கள் அளிப்பதற்கான வீட்டிற்கான அளவுகள் ஆகியவைகள் தாராளமயமாக்கப்பட்டுள்ளன.

மத்திய அரசு ஒரு புதிய கடன்சார் மானியம் வழங்கு திட்டத்தை நகர்ப்புறத்திற்கான பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித் திட்டத்தில் சேர்த்து, வீடுகளை அடமானம் வைக்கும் வழிமுறைகளை மறுசீரமைத்து, பொருளாதார ரீதியாக நலிந்த மற்றும் குறைந்த வருவாய் உள்ள மக்களுக்கு பயனளிக்கும் வண்ணம் திட்டங்களை வகுத்துள்ளது. இது அல்லாமல், மத்திய ரிசர்வ் வங்கி அளிக்கும் வட்டி விகிதக் குறைப்புக்களை வீடுகளை

வாங்குபவர்களுக்கு அளிக்க ஏதுவான வட்டி விகிதச் செயல்பாடுகளையும் அறிவித்துள்ளது.

புதிய நகர்ப்புற வீட்டுவசதித் திட்டம்

2022க்குள் அனைவருக்கும் வீடுகளை வழங்க ஜூன் 2015இல் பிரதமர், நகர்ப்புற மக்களுக்கான பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதி திட்டம் ஒன்றை துவக்கி வைத்தார். இந்த திட்டம் மூலம் வீட்டு வசதிகளை உருவாக்கும் நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் மற்றும் இந்தத் திட்டத்தினை செயல்படுத்தும் நிறுவனங்களுக்கு மத்திய நிதி உதவி அளிக்கப்படும். இந்தத் திட்டத்தின் அடிப்படையில் நான்கு வகையான செயல்பாடுகள் இருக்கும். முதலாவதாக, வீடு கட்ட கடன் வாங்குபவர்களுக்கு வட்டியில் மானியம் வழங்கும் திட்டம். இரண்டாவது, மத்திய அரசின் ஆதரவில் செயல்படும் குடிசைவாழ் மக்களுக்கான நிலம் பயன்பாடு திட்டம், தனியார் துறை மூலம் செயல்படுத்தப்படும். இது அல்லாமல், பொதுத்துறை தனியார் கூட்டு மூலம் வாங்கும் வசதிக்கேற்ற வீடுகள் மற்றும் தாங்களே வீடுகளை கட்டிக்கொள்பவர்களுக்கு மானியம் வழங்குதல் ஆகியனவாகும்.

ஒவ்வொரு மாநிலமும், மேற்கூறப்பட்ட நான்கு திட்டங்களில் தங்களுக்கு சாதகமான எதையாவது எடுத்து செயல்படுத்த அவர்களுக்கு உரிமை வழங்கப்பட்டுள்ளது. திட்டங்களை வகுத்தல், ஒப்புதல் அளித்தல் மற்றும் செயல்படுத்துதல் ஆகியவற்றிற்கு மாநில அரசுகளுக்கு முழு அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆகவே, திட்டங்களை அவர்கள் வேகமாக செயல்படுத்த முடியும். ஏற்கனவே, பல திட்டங்களை செயல்படுத்திய அனுபவங்களைக் கொண்டு நகர்ப்புற மக்களுக்கான பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித் திட்டத்தில் மாற்றியமைத்து செயல்படுத்தக்கூடிய தன்மைகள், தேவைக்கேற்ப திட்டங்களை அமைத்தல் மற்றும் நகர்ப்புற ஏழை எளிய மக்கள் அனைவருக்கும் வீட்டு வசதி கிடைக்கும் வண்ணம் திட்டங்களை செயல்படுத்த வழிவகை செயல்படுத்தப்பட்டுள்ளது.

குடிசைப்பகுதிகள் இருக்கும் இடத்திலேயே அவற்றை மேம்படுத்த நிலங்களை வழங்கி குடிசைவாழ் மக்களுக்கும், குறைந்த வருமானம் உள்ளவர்களுக்கும் வீடுகளைக் கட்டித்தர தனியார் துறைக்கு சலுகைகள் அளிக்கப்பட்டுள்ளன. குடிசைப்பகுதியை மாற்றியமைக்கும் திட்டத்தில் தனியார் உள் கட்டமைப்பு நிறுவனம் அந்தப் பகுதியை மறுசீரமைத்து புதிய கட்டிடங்கள் கட்டி அங்கே வசிப்பவர்களுக்கு அந்த வீடுகளை வழங்கும் வரை அவர்களை வேற்று இடத்தில் குடியமர்த்த வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது.

குடிசைப் பகுதிகள் மறுசீரமைக்கப்பட்டபின் நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் அந்தப்பகுதி குடிசைப்பகுதி அல்ல என்று அறிவிக்கும். இந்த குடிசைவாழ் பகுதியில் கட்டப்படும் ஒவ்வொரு வீட்டிற்கும் சராசரியாக ரூ.1 இலட்சம் மானியத்தை

மத்திய அரசு வழங்குகிறது (தனியார் நிலத்திலுள்ள குடிசைப்பகுதிகளுக்கு பொருந்தாது).

வீடு கட்ட கடனுக்கான மானியம் திட்டத்தின் கீழ் மிகவும் நலிவுற்ற மக்களுக்கு வீட்டுக்கடன் வட்டி மானியம் வழங்கப்பட்டது. 2017இல் இது விஸ்தரிக்கப்பட்டு மத்திய தர வருமானம் உள்ளவர்களுக்கும் விஸ்தரிக்கப்பட்டது. ஆனால், அவர்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட மானியம் கடனுக்கு ஏற்ற வகையில், மூன்று அல்லது நான்கு சதவிகித மானியமே அளிக்கப்பட்டது. (அட்டவணை 1) இந்தக் கடன்கள், புதிய கட்டிடங்களுக்கும், கூடுதல் அறைகள் கட்டுவதற்கும் பொருந்தும். பொருளாதார அடிப்படையில் நலிந்த மக்களுக்கு 30 சதுர மீட்டர் அளவுவரை உள்ள வீடுகளுக்கும் குறைந்த வருமானம் உள்ளவர்களுக்கு 60 சதுர மீட்டர் அளவு உள்ள வீடுகளுக்கும் வட்டி தொகை மானியம் 6.5 சதவிகிதம் வழங்கப்படும். இந்த சலுகை, 15 ஆண்டுகளுக்கு கிடைக்கும். இந்தச் சலுகை, ரூ.6 இலட்சம் வரை உள்ள வீட்டுக்கடன்களுக்கு மட்டும் பொருந்தும். வீட்டுக்கடன் வழங்கும் நிறுவனங்களுக்கு மானியங்களை வழங்கி கண்காணிக்கும் அதிகாரம் வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற மேம்பாடு வாரியம் (ஹட்கோ) மற்றும் தேசிய வீட்டு வசதி வங்கிக்கும் மத்திய அரசு அளவில் வழங்கப்பட்டுள்ளது. கூட்டு முறையில் கட்டப்படும் வசதிக்கேற்ற வீடுகள் கட்டப்படும்

திட்டத்தின்கீழ் பொருளாதார ரீதியில் மிகவும் நலிந்த குடும்பங்களுக்கு பொதுத்துறை, தனியார் துறை கூட்டுமுயற்சியில் கட்டப்படும் வீடுகளுக்கு நிதி உதவி அளிக்கப்படுகிறது. இப்படிப்பட்டவர்களுக்கான வீடுகளுக்கு ரூ.1.5 இலட்சம் மானியம் வழங்கப்படுகிறது. மக்கள் வாங்கும் சக்திக்கு உகந்தவாறு 1 சதுர மீட்டருக்கு உயர்ந்தபட்ச விலையை மாநில அரசு நிர்ணயிக்கிறது. மாநில அரசுகள், தங்களுடைய சலுகைகளை மானியங்கள், நிலம் மற்றும் பத்திரப்பதிவு விலக்குகளை அளிக்கலாம். இந்தத் திட்டத்தில், பிற வருமான தொகுப்பு மக்களுக்கும் வீடுகளைக் கட்டலாம். ஆனால், மொத்தத்தில், குறைந்தபட்சம் 35 சதவிகித வீடுகள், பொருளாதார ரீதியில் மிகவும் நலிந்தவர்களுக்காக இருக்க வேண்டும்.

பயனாளிகள் சார்ந்த வீடுகள் கட்டுமான திட்டத்தின் கீழ் பொருளாதார ரீதியில் மிகவும் நலிந்த மக்களுக்கு புதிய வீடுகள் கட்டவும், ஏற்கனவே உள்ள வீடுகளை மேம்படுத்தவும் தகுதியானவர்களுக்கு மத்திய நிதி உதவியாக ஒரு வீட்டிற்கு ரூ.1.5 இலட்சம் வழங்கப்படுகிறது. பயனடைய விரும்புவோர் நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகளிடம் தகுந்த ஆவணங்களோடு விண்ணப்பங்களை சமர்ப்பிக்க வேண்டும். இந்த விண்ணப்பங்களின் அடிப்படையில் நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்பு ஒரு நகர முழுமைக்கும் ஒருங்கிணைந்த வீட்டு வசதித் திட்டத்தை உருவாக்கும்.

அட்டவணை 1 - வீட்டுவசதி திட்ட செயல்படிவங்கள்

குடிசைப்பகுதி உள்ள பகுதிகளை மேம்படுத்துதல்	<ul style="list-style-type: none"> - நிலங்களை வளமாக பயன்படுத்துதல் - தனியாருடன் சேர்ந்து - மத்திய அரசு மானியம் ஒரு வீட்டிற்கு ரூ.1 இலட்சம். - தேவையான அதிக செலவினங்களை மாநில/யூனியன் பிரதேச அரசுகள் வழங்கும். 				
பயனாளிகள் சார்ந்த வீடுகட்டும் திட்டம்	<ul style="list-style-type: none"> - பொருளாதார ரீதியாக நலிந்தவர்களில் தனி வீடு தேவைப்படுபவர்கள். - புதிய வீடு கட்டுவதற்கு அல்லது ஏற்கனவே உள்ள வீட்டை மேம்படுத்துவதற்கு மத்திய அரசு மானியமாக ஒரு வீட்டிற்கு ரூ.1.5 இலட்சம். 				
பொதுத்துறை தனியார் துறை கூட்டு முயற்சியில் உருவாகும் வசதிக்கேற்ற வீடுகள்	<ul style="list-style-type: none"> - தனியார் அல்லது பொதுத்துறை மற்றும் பிற நிறுவனங்களோடு இணைந்து - பொருளாதார ரீதியில் நலிந்தவர்களுக்கு வசதிக்கேற்ற வீடு கட்ட ஒரு வீட்டிற்கு மத்திய அரசு நிதி உதவி ரூ.1.5 இலட்சம். 				
வீட்டுக்கடன்களுக்கு வட்டி மானியம்	- பொருளாதார ரீதியாக நலிந்த மக்கள், குறைந்த வருமானம் உடையவர்கள் மற்றும் நடுத்தரவருமானம் உடையவர்கள்.				
	பொருளாதார ரீதியாக நலிந்த மக்கள்	குறைந்த வருவாய் உள்ளவர்கள்	நடுத்தர வருவாய் உள்ளவர்கள் I	நடுத்தர வருவாய் உள்ளவர்கள் II	
குடும்பத்தின் மொத்த ஆண்டு வருமானம்	வரை 3,00,000	3,00,000-6,00,000	6,00,000-12,00,000	12,00,000-18,00,000	
வட்டி மானியம் ஆண்டு சதவிகிதம்	6.5%	6.5%	4%	3%	
தரை உட்பகுதி	30 ச.மீ.	60 ச.மீ.	90 ச.மீ.	110 ச.மீ.	

ஆதாரம் : வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற ஏழ்மைக் குறைப்பு அமைச்சகம் 2017.

இந்த இயக்கத்தால் துவக்கத்திலிருந்து 24,00,000 வீடுகளுக்கு அனுமதி அளிக்கப்பட்டுள்ளது. இதில் 10 இலட்சம் வீடுகளுக்கான பணி துவங்கியுள்ளன. இதில், 5147 திட்டங்கள் ரூ.1,27,810 கோடியில் துவக்கப் பட்டுள்ளன. இதற்கான மத்திய உதவி ரூ.37,270 கோடி வட்டி மானிய திட்டத்தின்கீழ் 31 ஜூலை 2017 வரை 48,863 புதிய வீடுகளுக்கு ரூ.962 கோடி மானியம் வழங்கப்பட்டுள்ளது (அட்டவணை 2). இதுவரை மிக அதிகபட்சமாக பரிசீலிக்கப்பட்ட திட்டங்கள் ஆந்திரபிரதேசத்தை சேர்ந்தவை. அதற்கு பின் வரும் மாநிலங்கள்

தமிழ்நாடு, மத்திய பிரதேசம் மற்றும் கர்நாடகம் (அட்டவணை 2). இந்த திட்டங்களில் தற்போதைய நிலைமை, வளர்ச்சி மற்றும் செயல்பாடுகள் அந்தந்த மாநிலங்கள் மற்றும் யூனியன் பிரதேசங்களோடு சேர்ந்து பரிசீலனை செய்யப்படுகின்றன. அனுமதிக்கப்படும் வீடுகளின் கட்டமைப்பு மாதிரிகள் மற்றும் தொழில்நுட்ப தீர்வுகள் துரிதமாக்கப்படுகின்றன. பயனாளிகள் சார்ந்த வீட்டுதிட்டப் பணிகள் ஆதார் மூலமாகவும், தொலைதொடர்பு மூலமும் கண்காணிக்கப்படுகின்றன.

அட்டவணை 2 : 31 ஜூலை 2017 - பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதி திட்டம் செயல்பாட்டு நிலைமை

வ. எண்.	மாநிலம் / யூனியன் பிரதேசம்	எடுத்துக் கொள்ளப்பட்ட திட்டம்	இந்த இயக்கத்தில் இதுவரை முதலீடு செய்யப்பட்ட தொகை (ரூ.கோடியில்)	மத்திய அரசு உதவி (ரூ. கோடியில்)	கட்டப்படும் வீடுகளின் எண்ணிக்கை	
1	மாநிலங்கள்	ஆந்திரபிரதேசம்	207	24839.86	6324.29	420386
2		பீகார்	180	3911.18	1454.39	88371
3		சத்தீஸ்கர்	69	2964.39	517.05	35357
4		கோவா		1.46	0.36	20
5		குஜராத்	174	10377.68	2256.15	156493
6		ஹரியானா	5	341.22	227.53	4474
7		ஹிமாச்சல்பிரதேசம்	36	221.92	96.58	4897
8		ஜம்மு காஷ்மீர்	44	292.32	104.23	6250
9		ஜார்கண்ட்	184	3031.89	1264.06	81725
10		கர்நாடாகம்	842	9251.19	3342.43	203145
11		கேரளா	106	1082.55	517.52	32642
12		மத்தியபிரதேசம்	368	19452.61	4411.51	286949
13		மஹாராஷ்டிரா	49	14144.68	2069.00	133043
14		ஒரிசா	116	2663.78	976.66	59525
15		பஞ்சாப்	329	1214.90	604.41	42905
16		ராஜஸ்தான்	65	3190.45	790.19	44763
17		தமிழ்நாடு	1634	11945.24	5087.18	334801
18		தெலுங்கானா	146	5003.44	1253.12	83094
19		உத்திரபிரதேசம்	256	3262.07	1339.13	78727
20		உத்திராகண்ட்	41	516.52	203.52	8072
21		மேற்குவங்கம்	153	5903.72	2184.70	144862
		மொத்தம் (மாநிலங்கள்)	5004	123613.09	35024.02	2250501

22	வடகிழக்கு மாநிலங்கள்	அருணாச்சல பிரதேசம்	5	98.16	78.44	1606
23		அஸ்ஸாம்	47	1247.78	548.89	36577
24		மணிப்பூர்	24	679.52	396.72	26451
25		மேகாலயா	8	32.23	11.51	764
26		மிசோராம்	9	222.92	165.29	10552
27		நாகாலாந்து	13	335.03	229.27	13560
28		சிக்கிம்	1	1.95	0.65	43
29		திரிபுரா	24	1267.49	722.57	45972
			மொத்தம் (வடகிழக்கு மாநிலங்கள்)	131	3885.09	2153.34
30	யூனியன் பிரதேசங்கள்	அந்தமான் மற்றும் நிக்கோபார் தீவுகள்	3	53.96	9.14	609
31		சண்டிகர்		1.29	0.21	10
32		தாத்ரா மற்றும் நாகர் ஹவேலி	1	39.32	15.12	946
33		டாமன் மற்றும் டையூ	2	5.06	2.11	136
34		டெல்லி		50.18	8.91	468
35		லட்சத்தீவு				
36		புதுச்சேரி	6	162.81	58.01	3866
			மொத்தம் (யூனியன் பிரதேசங்கள்)	12	312.63	93.49
		மொத்தம்	5147	127810.81	37270.84	2392061

ஆதாரம் : வீட்டுவசதித்துறை மற்றும் நகர்ப்புற ஏழ்மைக் குறைப்பு அமைச்சகம், 2017.

நவீன வீடுகள் கட்டும் தொழில்நுட்பத்தில் நிலைத்து நிற்கும் புதிய உத்திகளைக் கொண்டு வர நகர்ப்புற மக்களுக்கான பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதி திட்டத்தில் ஒரு தொழில்நுட்ப சிறப்புப் பிரிவு உருவாக்கப்பட்டுள்ளது. இதன் மூலம் தரமான கட்டுமானம், பசுமைத் தொழில்நுட்பம், ஒவ்வொரு பருவநிலை சார்ந்த பகுதிக்கும் மாற்றியமைக்கக் கூடிய வடிவமைப்பு செயல்பாடுகள் மற்றும் விரைவாக கட்டிடங்களை கட்டுவதற்கும் இவை ஏதுவாக இருக்கும். இந்தப்பிரிவு மற்ற பிற நிறுவனங்கள் ஒழுங்குமுறை மற்றும் நிர்வாக அமைப்புகளோடு இணைந்து இந்த வீடுகள் கட்டும் கட்டுமானத்தில் பேரழிவுகளைத் தாங்கும் வண்ணமும் நிலைத்து நிற்கும் வண்ணமும் உருவாக்கப்படும். இந்தத் திட்டத்தில் கட்டுமானப் பணிகளில் அந்தந்தப் பகுதிக்கு சார்ந்த வடிவமைப்புக்களும் பேரழிவுகளைத் தாங்கக்கூடிய தொழில்நுட்பங்களும் பயன்படுத்தப்படும். மிகவும் வேகமாக உயர்ந்துவரும் வீடுகளின்

எண்ணிக்கைத் தேவையால் இந்தத் திட்டத்தின்கீழ் உள்ளூரிலேயே தயாரிக்கப்படும் செங்கல்கள் மற்றும் செலவைக் குறைக்கும் சிமெண்ட் கலந்த மண்கள் மற்றும் அனல் மின்சார நிலையங்களிலிருந்து பெறப்படும் சாம்பல்கள் பயன்படுத்தப்படும். இந்தத் திட்டத்தில் நிலைத்து நிற்கும் எல்லா வசதிகளையும் கொண்ட வசதிக்கேற்ற வீடுகளை கட்ட எரிசக்தித் திறன் வாய்ந்த கட்டமைப்புகள் பயன்படுத்தப்படும். இந்தப் புதிய தொழில்நுட்பங்களை பயன்படுத்தி உருவாக்கப்பட்ட மாதிரி வீடுகள் 13 மாநிலங்களில் கட்டப்பட்டுள்ளன. இதனால், எல்லாப்பகுதிகளிலும் நல்ல தாக்கம் ஏற்படும்.

4. வீடுகட்டும் இயக்கத்தோடு மற்ற நகர்ப்புற இயக்கங்கள் இணைப்பு

நகர்ப்புறத் திட்டங்களை ஒருங்கிணைப்பதன் மூலம் தேவையான சமூக மற்றும் திட உள் கட்டமைப்பு வசதிகளை உருவாக்கி வேகமாக கட்ட முடியும்.

பொலிவுறு நகரங்கள் திட்ட இயக்கம் என்பது, நகர்ப்புற மேம்பாட்டு அமைச்சகத்தின் ஒரு மிக முக்கியமான திட்டமாகும். இந்தத் திட்டத்தின் மூலம் சிறப்பான தீர்வுகளை அளிக்கும் அடிப்படை உள் கட்டமைப்பு வசதிகளை மேம்படுத்தி நகர்ப்புறங்களில் வாழும் மக்களின் வாழ்க்கைத் தரம் உயர்த்தப்படும். பொலிவுறு நகரங்கள் திட்டத்தின் ஒரு முக்கியமான அம்சம் வீட்டு வசதியாகும். பொலிவுறு நகரத்தில் பகுதி சார்ந்த மேம்பாடு ஏற்பட்டு ஏற்கனவே உள்ள பகுதிகள் புதுப்பிக்கப்படுகின்றன. இதில் அங்குள்ள குடிசைப்பகுதிகள் புதுப்பிக்கப்பட்டு மக்களின் வாழ்வு நிலைமை மேம்படுத்தப்படுகிறது. பல பொலிவுறு நகரத் திட்டங்களில் பகுதி சார்ந்த மேம்பாடு மேற்கொள்ளப்பட்டு அவை நகர்ப்புறத்துக்கான பிரதம மந்திரி வீட்டுவசதித் திட்டத்தோடு இணைக்கப்படுகிறது.

புத்துயிர் அளித்தல் மற்றும் நகர்ப்புற மாற்றத்திற்கான அட்டல் திட்ட இயக்கத்தின் மூலம் ஒவ்வொரு வீட்டிற்கும் குடிநீர் மற்றும் வடிகால் இணைப்புகளும் அதிகமான வெட்ட வெளிப் பகுதிகளும், போக்குவரத்து சீர்படுத்தி மாசை குறைத்து வீட்டு வசதிக்குத் தேவையான அடிப்படை உள் கட்டமைப்பு வசதிகளை வழங்க முற்படுகிறது. இந்தத் திட்ட இயக்கம், நாடெங்கிலும் உள்ள 500 நகரங்களில் மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. இந்த திட்டங்களை எல்லாம் இணைப்பதன் மூலம் தேவையான உள் கட்டமைப்பு வசதிகளை ஏற்படுத்த முடியும்.

சுத்தமான பாரதம் (நகர்ப்புறம்) இயக்கத்தில் திறந்தவெளியில் மக்கள் மலம்/சிறுநீர் கழிப்பது மனிதக் கழிவுகளை, மனிதர்கள் சுமந்து அகற்றுவது ஆகியவைகள் தவிர்க்கப்பட்டு கழிவுகளை அகற்றும் பணி அறிவியல் சார்ந்த முறையில் நவீனமயமாக்கப்படும். இந்த இயக்கத்தின் கீழ் வீட்டிற்குள்ளேயே கழிவுறை கட்டுவது முக்கிய அம்சமாக கருதப்படும். இந்தத் திட்டம் பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதி திட்டத்தோடு இணைத்து செயல்படுவதால், கழிவுநீர் சுகாதார சம்மந்தப்பட்ட அனைத்து வசதிகளும் கிடைக்கும்.

தீனதயாள் உபாத்யாய் அந்தியோதயா திட்டம் எனப்படும் தேசிய நகர்ப்புற வாழ்வுரிமை இயக்கத்தின் கீழ் நகர்ப்புறங்களில் உள்ள வீட்டற்றவர்களுக்கு நிரந்தரக் குடில்களும் அடிப்படை கட்டமைப்பு வசதிகளும் அமைத்துக் கொடுக்கப்படும். இதன் கீழ் நகர்ப்புறங்களில் உள்ள மிகவும் நலிந்துள்ள குடும்பங்களுக்கு இது பயனளிக்கும்.

தேசிய நகர்ப்புற மக்கள் நல்வாழ்வு இயக்கத்தின் கீழ் நகர்ப்புறங்களில் உள்ள மிகவும் ஏழை எளிய மக்களுக்கு மருத்துவ வசதிகள் வழங்கும் வண்ணம் ஆரம்ப சுகாதார சேவைகள் வழங்கப்பட்டு அதற்காக அவர்கள் தங்கள் சொந்தப் பணத்திலிருந்து செலவிடுவது தவிர்க்கப்படும். இந்தத் திட்டத்தையும் பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித் திட்டத்தோடு இணைந்து செயல்படுத்துவதால் முழுமையான மேம்பாடு ஏற்படும்.

5. முடிவாக

2022க்குள் எல்லா மக்களுக்கும் வீட்டு வசதி வழங்க வேண்டும் என்ற இலக்கை அடைய சம்மந்தப்பட்ட அனைவருக்கும் திறன்களை வழங்குவது மிகவும் அவசியமாகும். இந்தத் திட்ட இலக்கை அடைய செய்ய வேண்டி அனைத்துப் பணிகளுக்கும்ான சிறந்த எல்லா செயல்பாடுகளையும் செயல் அளவுகளையும் உள்ளிட்ட குறிப்புகள் சம்மந்தப்பட்ட எல்லோருக்கும் கொடுக்கப்பட வேண்டும். இந்த இயக்கத்தில், மாநிலங்கள் முக்கிய பணியாற்ற வேண்டும். ஏனெனில் அரசியலமைப்புச் சட்டத்தின் கீழ் “வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற மேம்பாடு” மாநிலங்களால் செயல்படுத்த வேண்டிய ஒன்றாகும். ஆகவே, மாநில அரசுகள் தங்களுடைய கொள்கைகள் மற்றும் திட்டங்களின் மூலம் இதற்கு வேண்டிய உள் கட்டமைப்பு நிறுவனங்கள், சட்ட அமைப்புகள் மற்றும் செயல்பாட்டிற்குத் தேவையான உரிய சூழ்நிலைகளை உருவாக்கவேண்டும்.

வீட்டு வசதித்துறையில் புதியனவற்றை செய்வதற்கான முனைப்பு எண்ணம் வேண்டும். நகர்ப்புறங்களில் வசதிக்கேற்ற வீடுகளின் தேவைகள் அபரிமிதமாக உள்ளதால் அவைகளை விரைவாக உருவாக்க மலிவு விலை வீடுகள் மற்றும் வேகமான கட்டுமான தொழில்நுட்பத்தை மேற்கொள்ள வேண்டும். இதன்படி, இந்தியாவின் 75வது சுதந்திர ஆண்டு விழா சமயத்தில், எல்லோருக்கும் வீடுகளை வழங்கும் வண்ணம் மத்திய மாநில அரசுகள் மற்றும் உள்ளாட்சிகள் ஒன்றிணைந்து செயல்பட்டு பிரதம மந்திரியின் எண்ணத்தை நிறைவேற்ற முடியும்.

- துர்கா சங்கர் மிஷ்ரா, செயலாளர் வீட்டுவசதி, நகர்ப்புற அமைச்சகம், இந்திய அரசு.

நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள்குடியேற்றம் ஆசியவையும் அனைவருக்கும் வீடு திட்டத்துடன் இவற்றிற்குள்ள தொடர்பும் - ஒரு திறனாய்வு மதிப்பீடு

- அமலன் ஜோதி கோஸ்வாமி, கௌதம் பன்

இந்தியாவில் நிலங்களின் பற்றாக்குறை திட்டமிட்ட வளர்ச்சிக்கு இடையூறாக இருக்கிறது, மலிவு விலை வீடுகளுக்கும் பெரும் பற்றாக்குறை நிலவுகிறது. இந்தச் சூழ்நிலையில், நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள்குடியேற்றம் (LARR) ஆகியவற்றுடன், அனைவருக்கும் வீடு (HFA) திட்டத்திற்கு உள்ள தொடர்பு மிகுந்த முக்கியத்துவத்தைப் பெறுகிறது.

சமீபத்திய அலுவல் மதிப்பீடுகளின்படி இந்தியாவில் நகர்ப்புறங்களில் 19 மில்லியன் வீடுகள் பற்றாக்குறையாக இருக்கின்றன. (குண்டு கமிட்டி, 2012). பிரதம மந்திரியின் வீட்டுவசதித்திட்டம் 2022ஆம் ஆண்டு வாக்கில் 20 மில்லியன் வீடுகளைக்கட்டித்தர இலக்கு வைத்துள்ளது. அதேசமயத்தில், ஊரக இந்தியாவில் 56% அல்லது 10கோடி ஊரகக்குடும்பங்கள் நிலமற்றவையாக உள்ளன. இவ்விரு நிலைகளையும் தொடர்ந்து கவனத்தில் கொள்ளவேண்டியது முக்கியமாகும். நிலச்சீர்திருத்தம் இந்தியாவில் வரலாற்று ரீதியாகப் பொய்த்துப்போயிருக்கிறது.

நகர்ப்புறங்களில் மலிவுவிலை வீடுகள் பற்றிய கொள்கைத்திட்டங்களின் கவனம் எந்த அளவுக்குச் சென்று இருக்கிறது என்பதை நாம் எப்படி அளவிடமுடியும்? இதற்கு மூன்று அளவுருக்களைப் பரிசீலித்துப் பார்க்க வேண்டியிருக்கிறது. போதுமான எண்ணிக்கையில் வீடுகள் இருப்பது, மலிவு விலையில் உள்ள வீடுகளின் எண்ணிக்கை ஆகிய அளபுருக்கள் முதல் இரண்டு அளபுருக்களாகும். குறைந்த வருவாய்ப்பிரிவினரை எப்படி வரையறை செய்வது மலிவு விலை வீடுகளின் அளவும் விலையும் எவ்வளவு? எத்தகைய சேவைகளும், பொருள்வகைகளும் நிறைவான வீடுகள் என்ற தன்மையை வரையறுக்கின்றன? என்பதெல்லாம் கொள்கைத்திட்டக் கலந்துரையாடலில் இடம் பெற்று இருந்தன. மூன்றாவது அளபுரு மட்டும்

பரிசீலிக்கப்படாமல் அல்லது போதுமான கவனம் பெறாமல் போய்விட்டது. 'நடைமுறை சாத்தியம்' என்பதுதான் இந்தக் கூறு. மலிவுவிலை வீடு எந்த இடத்தில் இருக்கிறது? என்பதோடு தொடர்புடையது இது. கட்டித்தரப்படும் வீடுகளில் எந்த அளவுக்கு அர்த்தமுள்ளதாக வாழ்க்கையை நடத்தமுடியும்? கொள்கைத் திட்டங்களால் இது எந்த அளவுக்கு சாத்தியப்படுத்தப்பட்டிருக்கிறது? என்பதுதான் நடைமுறை சாத்தியம் எனப்படுவது என்று நாம் புரிந்துகொள்ளலாம். எனவே, நடைமுறை சாத்தியம் என்பது திட்டத்திற்கு ஆகும் செலவு, அதன் ஆதாயங்கள் இவற்றிற்கெல்லாம் அப்பாற்பட்டது. இதற்கு முந்தைய வீட்டு வசதித் திட்டங்களின் கீழ் மூன்று வீடுகள் கட்டப்பட்டால் ஒரு வீட்டில் மட்டுமே குடியேறுதல் நடந்தது என்ற நிலவரத்தை வைத்துப்பார்க்கும்போது நடைமுறை சாத்தியம் பற்றி மத்திய மாநில அரசுகள் கவனம் செலுத்தவேண்டிய கட்டாயம் இருக்கிறது என்பது தெளிவாகிறது.

குறைந்த வருவாய்ப்பிரிவினருக்கு நடைமுறை சாத்தியம் என்பது மூன்று கட்டாயக் கூறுகளை உள்ளடக்கி இருக்கிறது. 1. வேலைவாய்ப்பு, வாழ்வாதாரம் (அதாவது, எங்கு வேலை இருக்கிறதோ அங்கு குடியிருப்பது) 2. இணைப்பு வசதிகள் (பெரும்பாலும் பொதுப்போக்குவரத்து வசதிகள் இருப்பது) 3. பள்ளிக்கூடம், மருத்துவமனை, பிற சமுதாயத் தொடர்புகள். இந்தக் கூறுகள் மீது கவனம் செலுத்தாதபோது, எந்த ஒரு வீட்டுவசதித்திட்டமும் எதிர்பார்த்தப் பலனைத்தராது. மீள் குடியேற்றம் (LARR) என்பது குறைந்த வருவாய் உடைய நர்ப்புற மக்களை நகர்ப்புற எல்லைக்கு வெளியே மாற்றுவதற்கான இழிவான நடவடிக்கைக்காகப் பயன்படுத்தப்படுமேயானால் புதிதாக கட்டித்தரப்படும் வீடுகள் வீட்டுவசதி என்பதிலிருந்து வீடு என்பதாக மாறுவதைப் புறக்கணிக்கிறோம் என்று பொருள். எனவே, நிலம் கையகப்படுத்துதலை கவனமாகப் பரிசீலிக்கவேண்டி இருக்கிறது. நகர்ப்புறங்களில்

மலிவு விலை வீடுகள் உருவாவதை உறுதிப்படுத்துவதற்காக மட்டுமே நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள் குடியேற்ற சட்டத்தை (LARR) எப்படிப் பயன்படுத்துவது? நிலம் கையகப்படுத்துவது எப்படி?, பயனாளிகளை ஓரிடத்திற்கு ஒன்றாகக் கொண்டு சேர்ப்பது எப்படி? அனைவருக்கும் வீடு என்ற இலக்கை எப்படி அடைவது? என்பவை என்பது மட்டும் முக்கியமல்ல. இன்னொரு பக்கத்தில், அவர்கள் முன்பிருந்த அதே இடத்திலேயே வீடுகளை மேம்படுத்தித்தருவது, கடனோடு கூடிய மானியம், பயனாளிக்கு இருக்கும் வீட்டினை மேம்படுத்திக் கொடுத்தல் போன்ற பல்வேறு உத்திகளும் கையாளப்பட வேண்டும். ஊரகத்திலும், நகர்ப்புறங்களிலும் தொடர்ச்சியாக செய்யப்படவேண்டிய காரியமாகும் இது.

நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள் குடியேற்ற சட்டம் (LARR) என்ன சொல்கிறது என்பதை நாம் முதலில் பார்ப்போம்.

நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள் குடியேற்ற சட்டம் (LARR) பின்வரும் நோக்கங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்படுவதை பொது நோக்கத்திற்கானதாக குறிப்பிடுகிறது:

அ) அந்தந்த அரசுகளால் அவ்வப்போது வரையறை செய்யப்படும் குறிப்பிட்ட வருவாய்ப்பிரிவினர்களுக்காக உருவக்கப்படும் திட்டங்கள்.

ஆ) கிராமமனையிடங்களில் திட்டமிட்ட வளர்ச்சி அல்லது கிராமமனைகளின் மேம்பாடு அல்லது நகர்ப்பகுதியில் இருக்கும் மனை இடங்கள், ஊரக, நகர்ப்புறப் பகுதிகளில் நலிவடைந்த பிரிவினருக்கு வீடு கட்டுவதற்கு ஒதுக்கப்பட்ட மனை இடங்கள் (S.2(!) (e)).

இ) ஏழைகள், நிலமற்றோருக்கு வீடு கட்டும் திட்டங்கள் அல்லது இயற்கைப் பேரிடரால் பாதிக்கப்பட்டவர்களுக்கான வீட்டுத்திட்டங்கள் அல்லது அரசாங்கத்திட்டங்கள் செயல்படுத்தப்படுவதின் காரணமாக பாதிக்கப்பட்டவர்கள் மற்றும் இடம் பெயர்ந்தவர்கள் ஆகியோருக்கான திட்டங்கள்.

நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள் குடியேற்ற சட்டம், மலிவு விலையில் போதுமான வீடுகளை கிராமப்புறங்களிலும், நகர்ப்புறங்களிலும் கட்டித்தருவதற்கு நிலங்களைக் கையகப்படுத்துவதை சாத்தியமாக்குகிறது. மேல் குறிப்பிடப்பட்ட மூன்று நேர்வுகளுக்கும் நிலம் கையகப்படுத்துதல், இழப்பீடு

வழங்குதல், புனர்வாழ்வு, மீள் குடியேற்றம் ஆகியவை சாத்தியம். மேலும், அரசு - தனியார் பங்கேற்பு அல்லது தனியார்மூலம் நிலங்களை அரசாங்கம் கையகப்படுத்தும்போது ஒப்புதல் பெறுவற்கான பிரிவுகளும்பொருந்தும். (அரசு - தனியார் பங்கேற்பில் 70%, தனியார் நிறுவங்களில் 80%). இப்படிப்பட்ட நேர்வுகளில் நிலம் கையகப்படுத்தும் நடைமுறை சட்டப்படி விரிவான நடைமுறைகளுக்கு உட்படுத்தப்படவேண்டும் என்பது இதன் பொருள். நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள் குடியேற்ற சட்டம் (LARR) மலிவுவிலை வீடுகள் கட்டுவதற்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்படுவதை பொது நோக்கத்திற்கானதாக குறிப்பிட்டிருப்பது பாராட்டுக்குரியது என்றாலும், இந்த காரியத்திற்காக வெற்றிகரமாக நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டிருப்பது வெகு குறைவான அளவிலேயே இருக்கிறது. பெரும்பாலும், உள்கட்டமைப்புத்திட்டங்கள், மிக முக்கியமான நோக்கங்களுக்கான திட்டங்கள் ஆகியவற்றிற்கு அதிகமான முன்னுரிமை தரப்படுகிறது.

நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள் குடியேற்ற சட்டத்தின்படி நிலம் கையகப்படுத்தப்படும்போது புனர்வாழ்வு, மீள் குடியேற்றம் தொடர்பான பிரிவுகளுக்கு தரப்படவேண்டிய குறைந்தபட்ச உள்கட்டுமான வசதிகளாவது (வீடு உள்பட) செய்துதரப்பட வேண்டும். அரசின் திட்டங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்படும்போது அதனால் இடம் பெயர நேரிட்டவர்கள் ஊரக, நகர்ப்புற நிலமற்ற குறைந்த வருவாய் மக்களிடமிருந்து வேறுபட்டவர்கள் என்பதாகக் கருதப்படுகிறது. இவர்கள் யாவருமே பாதிக்கப்பட்ட குடும்பத்தினர் என்ற வரையறைக்குள் இடம் பெறவேண்டும். இதில் விவசாயத்தொழிலாளர்கள், வாடகைக்கு குடியிருப்போர், குத்தகை விவசாயிகள், கைவினைக்கலைஞர்கள், வனங்களில் வசிப்பவர்கள், ஓரிடத்தில் மூன்று ஆண்டுகளாக வசிக்கும் நகர்ப்புறவாசிகள் ஆகிய அடிப்படை வாழ்வாதாரம் பாதிக்கப்பட்ட அனைவரும் அடங்கவேண்டும். இதைச் செய்வது எளிதான காரியமல்ல.

நிலங்களை ஒன்று சேர்ப்பதற்கு அரசாங்கம் மாற்று வழிகளைக் கடைபிடிக்குமானால் மேம்பாடு செய்யப்பட்ட நிலம் பொருளாதாரத்தில் பின்தங்கிய நிலையில் இருப்பவர்கள், குறைந்த வருவாய்ப்பிரிவினர், மலிவு விலை வீடுகள் ஆகியவற்றிற்குப் போதுமான ஒதுக்கீடுகள் கட்டமைப்பு உள்கட்டமைப்பு வசதிகளுடனும், வேலைவாய்ப்பு ஏற்பாடுகளுடனும்

செய்யப்படுவதை உறுதிசெய்வது அவசியமாகும். ஆயினும் இது நடைமுறைப்படுத்துவதற்கு கடினமான செயலாகும். இதுதவிர, மேம்படுத்தப்படும் நிலத்திலொரு பகுதியை நிலத்தின் உரிமையாளர்கள் பெறுகின்றனர். நிலமற்ற ஏழைகள் நில சேகரிப்பின் மூலம் மலிவுவிலை வீடு பெற்றுப் பயனடைய வேண்டுமானால் அதற்கென தனிப்பட்ட கொள்கை வகுக்கப்படவேண்டும். நிலம் சேகரிக்கப்பட்டு நிலமேம்பாடு செய்யப்பட்டபிறகு அங்கிருக்கும் குறிப்பிட்ட பொது இடங்களில் மலிவுவிலை வீடுகள் அமைவது உறுதிசெய்யப்படவேண்டும்.

இரண்டு சவால்கள் நம் முன்னே உள்ளன. 1. நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள் குடியேற்ற சட்டத்தைப் பயன்படுத்துவதில் உள்ள இடையூறுகள்பற்றி நாம் நடைமுறைக்கேற்ற வகையில் செயல்படவேண்டும். இந்த இடைவெளியை நிரப்பும் விதத்தில் மலிவு விலை வீடுகளுக்கான நிலசேகரிப்பு அமையவேண்டும். இரண்டாவது, காலகாலமாக இருந்துவரும் தயக்கத்தை சவாலாகக் கருதி எதிர்கொள்ள வேண்டும். இத்தகைய சவால்களை எதிர்கொண்டு என்னவிதமான நடவடிக்கைகளை பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித்திட்டம் ஊக்குவிக்கிறது எதனை ஊக்குவிக்கவில்லை என்பதை நாம் புரிந்துகொள்ள வேண்டும். பிரதமரின் வீட்டு வசதித்திட்டம் பின்வரும் நான்கு பகுதிகளில் கவனம் செலுத்துகிறது. 1. நிலத்தை வள ஆதாரமாகக்கொண்டு தனியார் மேம்பாட்டாளர்களைப் பயன்படுத்தி இத்தகைய திட்டங்களை நிதி வசதியில் நடைமுறை சாத்தியம் கொண்டதாக செய்வது. 2. மலிவுவிலை வீடுகளை அதிகரிக்கும் விதத்தில் கடனோடு இணைந்த மானியத்தை நலிந்த பிரிவினருக்கு வழங்குவது. 3. அரசு - தனியார் பங்களிப்பு வழிமுறையில் மத்திய அரசு உதவியுடன் கட்டப்படும் மலிவு விலை வீடுகளில் 35% வீடுகள் பொருளாதாரத்தில் நலிந்த பிரிவினருக்கானது 4. பயனாளியே முன்னின்று கட்டும் தனி வீடுகளுக்கு மானியம். நம்முடைய உண்மையான கவலை மலிவு விலை வீடுகளுக்கு இடங்களை தெரிந்தெடுப்பதில் நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள் குடியேற்ற சட்டம் (LARR) காலாகாலமாக சிறப்பாகப் பயன்படுத்தப்படாமல் இருப்பதன் காரணமாக வீடு கட்டித்தரப்படும் இடங்கள் ஊருக்கு வெளியில் அமைந்துவிடுகின்றன. முன்பே கூறியது போல இத்தகைய வீடுகளுக்கு வந்து குடியேறுபவர்கள் குறைவாகிவிடுகின்றனர் என்பதுதான்.

மாற்று வழி என்னவெனில் பற்றாக்குறையுடன் கூடிய வீட்டு வசதி செய்யப்பட்டிருக்கும் அதே நிலத்தைப் பயன்படுத்திக்கொள்வதுதான். பிரதமரின் வீட்டு வசதித்திட்டம் இதற்கென ஒரு மாதிரியை வழங்குகிறது. முன்பிருந்த அதே இடத்தில் மேம்பாடு என்று இதனைக்கூறாமல், முன்பிருந்த அதே இடத்தில் மறுமேம்பாடு என்று பிரதமரின் வீட்டு வசதித்திட்டம் வரையறுக்கிறது. இரண்டுக்கும் இடையே உள்ள வேறுபாடு என்னவெனில், முன்பிருந்த அதே இடத்தில் மேம்பாடு என்பது தற்போதிருக்கும் கட்டட அமைப்புகளை நீக்கிவிட்டு புதிய கட்டட அமைப்பை உருவாக்குவது. மறுமேம்பாடு என்பது கட்டட அமைப்புகளை நீக்காமல் வசதிகளையும் கட்டமைப்பையும் அதிகப்படுத்திக் கொள்வது ஆகும். முன்பிருந்த அதே இடத்தில் மறுமேம்பாடு செய்யப்படும்போது முன்பிருந்த குறைந்த வருவாய்ப்பிரிவினர் அனைவரையும் அதில் உள்ளடக்க முடியாது. புதிய இடத்தைத் தேட வேண்டிய தேவை ஏற்படும். அனைத்து கால நிலைகளையும் தாங்கக்கூடிய பக்காவீடுகளை வைத்திருப்போர் பிரதமரின் வீடு வசதித்திட்டத்தின் கீழ் பயன் பெற முடியாது. இதன்படி பார்க்கும்போது பக்காவீடுகளை அவை இருக்கும் இடங்களிலேயே மேம்படுத்திக்கொள்வதற்கு (மறுமேம்பாடு அல்ல) பிரதமரின் வீட்டு வசதித்திட்டத்தின் கீழ் தகுதி பெறமுடியாது.

இத்தகைய குறைபாடுகளை சரி செய்துகொள்ள பல மாநிலங்கள் பலவிதமான வேறுபட்ட அணுகுமுறைகளுடன் கூடிய வீட்டு வசதிக் கொள்கைகளை உருவாக்கிக்கொள்ள விரும்புகின்றன. பல மாநிலங்களிலிருந்து கிடைக்கக்கூடிய எண்ணற்ற உதாரணங்கள் அனைவருக்கும் மலிவு விலையில் போதுமான வீடுகள் என்ற இலக்கை எப்படி அடையமுடியும் என்பதைக் காட்டுகின்றன. உதாரணமாக கர்நாடக மாநிலத்தின் மலிவுவிலை வீடு கொள்கை 2016 ஏழு மாதிரிகளைத் தருகிறது. 1. பயனாளிகளே முன்னின்று செய்துகொள்ளும் மேம்பாடு 2. பயனாளிகளே முன்னின்று புதிய வீடுகளைக்கட்டிக்கொள்ளுதல் 3. முன்பிருந்த அதே இடத்திலேயே மேம்பாடு 4. முன்பிருந்த அதே இடத்திலேயே மறுமேம்பாடு 5. மனையாகப் பிரிக்கப்பட்ட இடங்களில் வீடுகளும் சேவைகளும் 6. தொகுப்பு வீடுகள், நகர்ப்புறக்குடியிருப்புத்திட்டங்கள் 7. கூட்டுப்பங்காண்மையுடன் மலிவு விலை தொகுப்பு வீடுகள். இந்த 7 மாதிரிகளில் 4, 6, 7 ஆகிய மூன்று

திட்டங்களுக்கு மட்டுமே பிரதமரின் வீட்டு வசதித்திட்டத்தின் மூலம் கிடைக்கக்கூடிய ஆதாயங்கள் கிடைக்கின்றன.

நாம் எப்படி தொடர்ந்து செல்வது? இந்திய நகரங்களில் சிக்கல் ஏற்படும் என்பதை எதிர்பார்ப்பது அவசியமாகி இருக்கிறது. பெருநகரப்பகுதிகள் மட்டுமின்றி புதிய சிறு நகரங்கள், நகரங்களும் கூட விரிவடைந்து வருகின்றன. இதனை நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள்குடியேற்ற (LARR) முயற்சிகளின் மூலமாக மட்டுமே செய்துவிடமுடியாது. தற்போதுள்ள நிலப்பயன்பாட்டை நியாயமான, சமத்துவமான வகையில் திறமையாக மடை மாற்றுவதன் மூலம் இதற்காக முயலவேண்டும். தற்போதுள்ள திட்டங்களிலும், புதிய திட்டங்களிலும் மலிவு விலை வீடுகளை ஒதுக்கித்தருவது என்ற நோக்கம் பழமையானது. இதனை சிறப்பான முறையில் செயல்படுத்த வேண்டி இருக்கிறது. புதிய நகரங்களைத்திட்டமிடும் போது மலிவு விலை வீடுகளுக்கான பகுதிகளை உருவாக்குவதன் மூலம் கணிசமான நிலம் பிற பயன்பாடுகளுக்காக மடைமாற்றம் செய்யப்படுவது தடுக்கப்படும். இவைகளிலும் கலவையாக வீடுகளைக்கட்டுவது மலிவு விலை வீடுகள் ஒதுக்குப்பறமான இடங்களில் அமைவது தடுக்கப்படும். ராஜஸ்தானில் கோட்டாவிலும், ஜோத்பூரிலும் மலிவு விலை வீடு திட்டம் (2015) மூலம் ஒரு மாதிரி உருவாக்கப்பட்டது. இதன்படி 75% இடத்தில் தனியார் வீடுகளைக்கட்டித்தருவர். மீதமுள்ள 25% இடங்களில் கட்டப்படும் வீடுகள் பொது விற்பனைக்கு அனுமதிக்கப்படும். ராஞ்சி பெருந்திட்டம் 2037 வீடுகள் கட்டுவதற்கு சரியான அளவு விகிதத்தில் நிலத்தை ஒதுக்கியுள்ளது. ராஞ்சிக்கும் ஜெய்ப்பூருக்கும் இடையேயான வேறுபாடு நகர அளவில் நிலம் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டிருப்பதும், திட்டங்களுக்காக இடம் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டிருப்பதுமாகும். இரண்டு வகையான செயல்பாடுகளும் ஒரே சமயத்தில் செய்யப்பட வேண்டும். ஆயினும், நிலப்பயன்பாட்டை வரையறுக்காமல் திட்டங்களில் மட்டும் ஒதுக்கீடு செய்யப்படுவது குறைவான பயனையே தரும்.

மலிவு விலை வீடுகளுக்கு நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள்குடியேற்ற (LARR) சட்டத்தைப் பயன்படுத்துவது ஒட்டுமொத்த சூழலைக் கருத்தில் கொண்டு பார்க்கப்பட வேண்டியது. புனர்வாழ்வு, மீள்குடியேற்ற விதிமுறைகள் இடம் பெயர்ந்த ஊரகக்குடும்பங்களுக்கு போதுமான

மறுவாழ்வை உறுதிப்படுத்த முயற்சிக்கிறது. மிகவும் ஒருமுகப்பட்ட மலிவு விலை வீடுகள் திட்டமானது இடம் பெயர்ந்த குடும்பங்களுக்கு உதவுவதையும் தாண்டி, நகர்புறங்களில் வசிப்பவர்களில் தேவை உள்ளவர்களுக்கும் இடம் தரவேண்டும். வீடு கட்டப்படும் இடம் நடைமுறைக்கு ஏற்றதுதானா என்பதை மனதில் கொள்வதுடன் இத்தகைய திட்டங்கள் புதிய வேலைவாய்ப்புகளையும் போதுமான உள்கட்டமைப்பு வசதிகளையும் ஏற்படுத்தித்தர வேண்டும். இல்லாவிட்டால் ஒவ்வொன்றும் தனித்தனித்தீவாக நின்றுவிடும்.

ஊரகப்பகுதிகளுள் உள்ள நிலமற்ற ஏழைகளின் கொடுமையான வாழ்நிலை உடனடி கவனத்திற்கு உரியது. வீடுகளுக்கு நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள்குடியேற்ற (LARR) சட்டம் ஒரு ஆயுதமாகப் பயன்படுத்தப்பட்டு இவர்களுக்கு மலிவு விலை வீடுகள் வழங்கப்படவேண்டும். ஆனால், இத்தகைய நோக்கத்திற்காக திறம்பட்ட வகையில் நிலம் கையகப்பட்டது என்பதற்கான சரித்திரமே இல்லை. மத்திய பிரதேசம் குறிப்பிடத்தகுந்த விதிவிலக்கான ஒரு மாநிலமாகும். வீட்டு வசதி உறுதித்திட்டம் இங்கு உள்ளது. (ஊரகப்பகுதி உள்பட) இது வரவேற்கத்தகுந்த வளர்ச்சி நிலையாகும்.

வீடுகளுக்கு நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வு, மீள்குடியேற்ற (LARR) சட்டம் என்பது ஒரு பெரியதொரு செயல்திட்டத்தின் குறிப்பிட்ட ஒரு பகுதிதான் என்பது இதன் மூலம் தெளிவாகிறது. வீடுகள் கட்டப்படும் இடத்தைப்பொறுத்து அவற்றில் மக்கள் குடியேறுவது அமைகிறது. மலிவு விலை வீடுகளுக்கான மண்டலங்கள் உருவாக்கப்பட வேண்டும். அதே சமயத்தில், தற்போது வசித்துவரும் இடங்களிலேயே அவர்களுக்கு மேம்பாடுகள் செய்துதருவதும் முக்கியம். அப்பட்டமான யதார்த்தத்தை வைத்துப் பார்க்கும் போது கொள்கை கவனத்திற்கும், செயல்பாட்டிற்குமான தனிப்பட்ட வகையான கவனத்தை வேண்டுவதாக இது இருக்கிறது.

- அமலன் ஜோதி கோஸ்வாமி, மனிதக் குடியிருப்புகளுக்கான இந்தியக் கழகத்தில் (IIHS) சட்டம், ஒழுங்குமுறைப் பிரிவின் தலைவர்.

- கௌதம் பன், மனிதக் குடியிருப்புகளுக்கான இந்தியக்கழகத்தில் (IIHS) கல்வி, ஆராய்ச்சிக்கான தலைவர்

வசதிக்கேற்ற வீட்டிற்கு நிதி வழங்கல்

- சரண்சிங்

எந்த ஒரு பொருளாதாரத்திற்கும் வீட்டுவசதி ஒரு முக்கியத் துறையாகும். ஏனெனில், அது பிற 270 தொழில்களோடு தொடர்பு கொண்டதாகும். வீட்டுவசதித் துறையின் மேம்பாட்டால், வேலை வாய்ப்பு உற்பத்தி, மொத்த உள்நாட்டு உற்பத்தியின் வளர்ச்சி மற்றும் மக்கள் பொருட்களை நுகரும் முறை ஆகியவைகள் மீது, நேரடித் தாக்கம் ஏற்படும். நாட்டில், வீட்டுவசதித்துறையை மேம்படுத்த நன்கு வளர்ச்சி பெற்ற வீட்டுக்கடன் சந்தை ஏற்படவேண்டும். மற்ற நாடுகளை ஒப்பிடும்போது, இந்தியாவில் வீட்டுக்கடன் சந்தை மிகவும் துவக்க நிலையிலேயே உள்ளது. இந்தியாவில், வீட்டுக்கடன் பாக்கி உள்நாட்டு மொத்த உற்பத்தியில் 8 சதவிகிதமாக இருந்தது. இது சீனாவில் 12 சதவிகிதமாகவும், மலேசியாவில் 29 சதவிகிதமாகவும் ஸ்பெயினில் 46 சதவிகிதமாகவும், அமெரிக்காவில் 80 சதவிகிதமாகவும் உள்ளது.

நகர்ப்புறமாக்கல் அதிகமாக அதிகமாக, வீட்டுக்கடன் சந்தை உயர வாய்ப்புள்ளது. இந்தியாவில், நகர்ப்புறமயமாக்கல் மிக வேகமாக வளர்ந்து 2011இல் 31 சதவிகிதமாக இருந்தது. 2030ல் 41 சதவிகிதமாக உயர உள்ளது. 2011இல் 36 கோடி மக்கள் நகர்ப்புறங்களில் வசித்த நிலையிலிருந்து 2030இல் 60 கோடி மக்கள் வாழ்வார்கள் என்று எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. ஆகவே, கொள்கை அளவில் இந்தியாவுக்கு மிகவும் கவலையளிக்கக்கூடிய விஷயம் வீடுகளின் தேவைக்கும், வழங்கலுக்கும் உள்ள விரிவடைந்து கொண்டே போகும் இடைவெளியும், வீட்டு வசதி கடன் தீர்வுகளும் ஆகும். நிலையான மற்றும் சமமான நிதி வழங்கு மாதிரி அமைப்பிற்கு வசதிக்கேற்ற வீடுகள் மிகவும் முக்கியமாகும். தற்போது, சந்தையில் உள்ள பெரும்பாலான முறைகள் உயர் வருமானம் உள்ளவர்களுக்கே சாதகமாக உள்ளது. இந்த நிலையில், பொருளாதார ரீதியில் நலிவடைந்தவர்களுக்கும், குறைந்த வருவாய் உள்ளவர்களுக்கும், குடிசைப் பகுதியில் வசிப்பவர்களுக்கும் நிறுவனங்கள் சார்ந்த வீட்டுக்கடன் அளிக்கும் வசதிகள் கிட்டத்தட்ட இல்லையென்ற நிலையில் உள்ளது.

இந்தியாவில், நகர்ப்புறப் பகுதிகளில் நிலங்கள் அதிகமாக கிடைக்காத நிலையில் வீடுகளின் தேவைகள் மற்றும் வழங்கல் உள்ள நிலையிலும் வீட்டுக்கடன் சந்தை மிகவும் சிக்கலான நிலையில் உள்ளது. மக்களின் பொருளாதார வளர்ச்சி மேம்பட்டுக்கொண்டே போகும்போது, வீடுகளின் தேவைகளும் அதிகரிக்கும். வீடுகள் கிடைப்பதில் நாடெங்கிலும் உள்ள தனியார் மற்றும் பொதுத்துறையிலுள்ள கட்டுமான நிறுவனங்கள், நில மேம்பாட்டாளர்கள் மற்றும் வீடு கட்டுபவர்கள் ஆகியோரின் பங்கு உள்ளது. வீட்டுவசதிக்கடன் வழங்குவதில் மத்திய மாநில அரசுகள் ஆதரவளிக்கின்றன, அவற்றிற்கு உதவியாக இரண்டு ஒழுங்குமுறை அமைப்புகள் உள்ளன இந்திய ரிசர்வ் வங்கி மற்றும் தேசிய வீட்டுவசதி வங்கி. வீட்டுக்கடன் சந்தையில் பெரும்பாலும் இந்திய மற்றும் வெளிநாட்டு வணிக வங்கிகள் உள்ளன. இது அல்லாமல், கூட்டுறவு வங்கிகள், வீட்டுக்கடன் வழங்கு நிறுவனங்கள், சுய உதவிக்குழுக்கள், குறு கடன் வழங்கு நிலையங்கள் மற்றும் தனியார் தொண்டு நிறுவனங்கள் உள்ளன. வணிக வங்கிகளையும் ஓரளவிற்கு கூட்டுறவு வங்கிகளையும் (இவைகள், பெரும்பாலும் மாநில அரசுகளின் நிர்வாகத்தில் உள்ளன) இந்திய ரிசர்வ் வங்கி நெறிமுறைப்படுத்துகிறது. பிற நிதி வழங்கு நிறுவனங்களின் நெறிமுறைகளை தேசிய வீட்டு வசதி வங்கி மேற்கொள்கிறது.

இந்தியாவின் வசதிக்கேற்ற வீடுகள்

இந்தியாவின் வசதிக்கேற்ற வீடுகள் சார்ந்த கொள்கை என்பது, இந்தியா சுதந்திரம் அடைந்தவுடன் ஏற்பட்ட அகதிகளுக்கான மறுவாழ்வு நிகழ்வேடு துவங்கியது. 1957இல் கிராமப்புற வீட்டு வசதி திட்டம் துவக்கப்பட்டு தனியாருக்கும், கூட்டுறவு வங்கிகளுக்கும் கடன் வசதி அளிக்கப்பட்டது. பிறகு 1970இல் மனை வாங்கி வீடு கட்ட கடன் வசதி திட்டம் துவங்கப்பட்டு அது 1974இல் மாநில அரசுகளுக்கு மாற்றப்பட்டது. 1985இல் முறையாக துவக்கப்பட்ட இந்திரா வீட்டு வசதி திட்டத்தின் அடித்தளம் 1980 மற்றும் 1983இல் துவக்கப்பட்ட கிராமப்புற மற்றும் வீட்டற்ற பணியாளர் திட்டத்திலிருந்து துவங்கியது. மத்திய அரசு ஜூன் 25 2015இல், 2022க்குள் எல்லோருக்கும் வீட்டுவசதி என்ற திட்டத்தை துவக்கியது. இதன் இலக்கு 2022க்குள் 2 கோடி வீடுகளைக் கூடுதலாக வழங்குவதாகும். ஏப்ரல்

1, 2016இல் எல்லோருக்கும் வீட்டுவசதி - 22, என்ற திட்டம் துவக்கப்பட்டு 2022க்குள் சுமார் 3 கோடி வீடுகள் வழங்கும் திட்டம் செயல்பட்டது.

வசதிக்கேற்ற வீடுகள் திட்டத்தில் கிராமப்புற மற்றும் நகர்ப்புற மக்களுக்கான பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித் திட்டம் அமைந்துள்ளது. இந்தத் திட்டத்தின்படி தனியார் பங்களிப்போடு, குடிசைப் பகுதிகளில் உள்ள நிலங்களைப் பயன்படுத்தி, அங்கேயே அவர்களுக்கு மறு சீரமைப்பு செய்வதாகும். இது அல்லாமல், பொருளாதார ரீதியில் நலிந்த மக்களுக்கும், குறைந்த வருமானம் உள்ளவர்களுக்கும், வீட்டுக்கடனில்

மானியம் (பெட்டி செய்தி-1); தனியார், பொதுத்துறை மற்றும் பிற நிறுவனங்கள் மூலம் செயல்படுத்தப்படும் வசதிக்கேற்ற வீடுகள் திட்டம்; பொருளாதார ரீதியில் நலிவடைந்தவர்களில் பயன்பெறுவோருக்கான புது மனை கட்டுதல் மற்றும் ஏற்கனவே வசிக்கும் வீடுகளை மேம்படுத்துதல் ஆகிய திட்டங்களுக்கு மானியம் வழங்குதல் ஆகியன அடங்கும். மாநிலங்கள் மற்றும் யூனியன் பிரதேசங்களில் உள்ள நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் மற்றும் பிற செயல்பாட்டு நிறுவனங்களுக்கு மத்திய நிதி உதவி அளிப்பதன் மூலம் பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித் திட்டம் செயல்படுத்தப்படுகிறது.

செய்தி - 1

பிரதம மந்திரி வீட்டுவசதித் திட்டம் எல்லோருக்கும் வீட்டுவசதி - 22 இயக்கத்தின்படி பொருளாதார ரீதியில் நலிந்தவர்களுக்கும், குறைந்த வருமானம் உள்ளவர்களுக்கும் நடுத்தர வருமானம் உள்ளவர்களுக்கும் வீட்டுக்கடன் வட்டியில் மானியம் வழங்கும் திட்டம் துவக்கப்பட்டுள்ளது. இந்தத் திட்டத்தால் வீடுகளின் தேவை அதிகரிக்கும் என்று எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. இந்தத் திட்டத்தின் மூலம் புது வீடுகள் கட்டுதல் அல்லது வாங்குதல் அல்லது ஏற்கனவே உள்ள வீட்டில் மேலும் அறைகளையும், சமையலறை, கழிவறை வசதிகளைக் கூட்டவும் வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதன்மூலம், பொருளாதார ரீதியில் நலிவடைந்த மக்களுக்கும் குறைந்த வருமானம் உள்ளவர்களுக்கும் 6.5 சதவிகித மானியம், ரூ.12 இலட்சம் வரை வருமானம் உள்ள நடுத்தர வருமானம் உள்ளவர்களுக்கு 4 சதவிகித மானியமும், ரூ.12 முதல் 18 இலட்சம் வரை வருமானம் உள்ள நடுத்தர வர்க்கம் - 2 உள்ளவர்களுக்கு மூன்று சதவிகித மானியமும் கிடைக்கும். இந்த மானியம் பெறுவதற்கு, உயர் அளவு வீட்டுக்கடனாக, நலிவடைந்த மற்றும் குறைந்த வருமானம் உள்ளவர்களுக்கு ரூ.6 இலட்சமாகவும் நடுத்தர வருமானம்1 உள்ளவர்களுக்கு ரூ. 9 இலட்சமாகவும், நடுத்தர வருமானம்-2 உள்ளவர்களுக்கு ரூ.12 லட்சமாகவும் நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்தத் திட்டத்தின் மூலம், வசதிக்கேற்ற வீடுகளை வழங்கும் திட்டம், குறைந்த வருமானம் உள்ளவர்களுக்கு மட்டுமல்லாமல், நடுத்தர வருமானம் உள்ளவர்களுக்கும், பெண்களுக்கும் நலிவுற்ற மக்களுக்கும் இந்த வசதி வழங்கப்படுகிறது. உதாரணமாக, பொருளாதார ரீதியில் நலிவடைந்தவர் மற்றும் குறைந்த வருமானம் உள்ள குடும்பத்தில் பெண்கள் குடும்பத் தலைவராக இருக்கும் நிலையில் அல்லது ஆண் குடும்பத் தலைவராக இருக்கும் நிலையில் அவருடைய மனைவியையும் சேர்த்து கடன் வாங்குபவர்களுக்கு வீட்டு வசதிக் கடன், வட்டி, மானியம் வழங்கப்படுகிறது. நடுத்தர வருமானம் உள்ளவர்களுக்கான திட்டத்தில் அதிகப்பட்ச சலுகை, கணவனை இழந்தவர்களுக்கும் தனியாக உள்ள பணி செய்யும் பெண்களுக்கும் வழங்கப்படுகிறது. பொருளாதார ரீதியில் நலிந்த மற்றும் குறைந்த வருவாய் உள்ளவர்களுக்கு வீட்டுக்கடன், வட்டி, மானியம் வழங்கும் போது துப்புரவுத் தொழிலாளர்கள், திருநங்கைகள் மற்றும் மாற்றுத் திறனாளிகள் ஆகியோருக்கு முன்னுரிமை வழங்கப்படும். இந்தத் திட்டம் பெருமளவிலான மக்கள் பயன்பெறும் வகையில் வீடு வாங்கும் மக்களின் கடன் பாரத்தைக் குறைக்கும் வகையில் உள்ளது.

ஆதாரம் : வீட்டுவசதித் துறை மற்றும் நகர்ப்புற ஏழ்மைக் குறைப்பு அமைச்சகம், இந்திய அரசு.

நிறுவனங்களின் பங்கு

அரசின் பங்கு, வீடுகளை வழங்குவதிலிருந்து வீடு வழங்கலுக்கு உதவி செய்வதாக மாறியுள்ளது. சரித்திர ரீதியாக, 1951இல் துவங்கிய ஐந்தாண்டுத் திட்டங்களில், பொருளாதார மேம்பாட்டில் வீட்டு வசதிக்கு உயர் அந்தஸ்து அளிக்கப்பட்டு வந்துள்ளது. ஆகவே, வீட்டு வசதிக் குறைபாட்டை முற்றிலுமாக எதிர்கொள்ள 1954இல் தேசிய கட்டுமான நிறுவனம் மற்றும் 1970இல் வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற மேம்பாட்டு வாரியம் (ஹட்கோ) துவக்கப்பட்டன. தேசிய வீட்டு வசதி வங்கி 1988இல் துவக்கப்பட்டு வீட்டு வசதிக்

கடன் வழங்கும் நிறுவனங்களை தோற்றுவிக்கும் முக்கிய அமைப்பாக உள்ளது.

மத்திய மாநில அரசுகள், வீட்டு வசதித் துறைக்கு பல வரிச் சலுகைகளை வழங்குகின்றன. பல மாநில அரசுகள், வீடுகளை வாடகைக்கு விடுவதை ஊக்குவிக்கும் வண்ணம் வீடுகளைக் கட்டுபவர்களுக்கு பாதுகாப்பு அளிக்கும் வண்ணம் சட்டங்களை இயற்றியுள்ளது. இது அல்லாமல், கட்டுமானத் துறையில் 100 சதவிகித அந்நிய நேரடி முதலீடு

ஊக்குவிக்கப்பட்டு, புதிய நகர்கள் அடுக்குமாடிக் கட்டிடங்கள் மற்றும் பிற கட்டுமானப் பணிகளை மேற்கொள்ள ஊக்குவிக்கப்பட்டுள்ளன.

இந்திய ரிசர்வ் வங்கியும், வீட்டு வசதித் துறைக்கு பல திட்டங்களைத் துவக்கி, வணிக வங்கிகள், தங்களுக்கு வரும் உபரி வைப்புத் தொகையில் ஒரு பங்கை தனியார், நிறுவனங்கள் மற்றும் கூட்டுறவு அமைப்புகளுக்கு முன்னுரிமை வகையில் வீட்டுக்கடன் வழங்க முனைந்துள்ளது. வணிக வங்கிகள் கட்டுமானத் துறையிலுள்ள நிறுவனங்களின் கடன் பத்திரங்களில் முதலீடு செய்வதையும் ஏற்றுக்கொண்டுள்ளது. இது அல்லாமல், 2004இல் அமல்படுத்தப்பட்ட வங்கிகள் அடமானத்தின் பேரில் வெளியிடப்படும் பத்திரங்கள் சார்ந்த முதலீடுகளும், வீடுகளுக்கு கடன் வழங்குவதை குறைந்த ஆபத்து உள்ள நிலைமை இன்று நிர்ணயித்து இருப்பதும், சுமுகமான வட்டி விகிதத்தாலும் வீட்டுக்கடன்களின் எண்ணிக்கை உயர்வாய்ப்பளித்துள்ளது.

எல்லோருக்கும் வீட்டுவசதி என்ற திட்டத்தை பன்னாட்டு நிறுவனங்களும் ஆதரிக்கின்றன. ஐக்கிய நாடுகள் மேம்பாட்டுத் திட்டம், அரசுகளோடு நெருங்கி, இணைந்து வசதிக்கேற்ற வீடுகளை அமைக்கும் திட்டத்தை செயல்படுத்துகிறது. மத்திய தர வருமானம் உள்ளவர்களுக்கு தொடர்ந்து வீட்டுக்கடன் வசதி அளிக்கும் வகையில் இந்திய தேசிய வீட்டு வசதி வங்கிக்கு உலக வங்கி நிதி வசதிகளை அளித்து வருகிறது.

உலகளாவிய அனுபவம்

அமெரிக்கா மற்றும் ஐரோப்பிய நாடுகளில் சமீப கால நிதி நெருக்கடிக்கு வீட்டு வசதித் துறையே காரணம் என்று பல அடிப்படை ஆய்வுகள் கூறுகின்றன. ஒரு நாட்டின் நிதிசார் ஸ்திரத்தன்மை மற்றும் வீடு கட்டுவதில் பெரும் வளர்ச்சி மற்றும் குறைபாடு ஆகியவை பொதுவாக அமைப்பு சார்ந்த நிதி பிரச்சினைகளால் ஏற்படுவதற்கு வீட்டு வசதிக் கடன் வசதி முக்கிய காரணமாக உள்ளது என்பது கண்டுபிடிக்கப்பட்டுள்ளது. அமெரிக்கா, ஸ்பெயின், அயர்லாந்து மற்றும் பிரிட்டன் நாடுகளில் சமீப கால அனுபவங்களின்படி நிலைத்து நிற்க முடியாத வீட்டு வசதிப் பெருக்கத்தால், பெருமளவிலான நஷ்டங்களும் வங்கிகளுக்கு நெருக்கடிகளும் ஏற்பட்டிருப்பதை பார்க்கிறோம். உண்மையில் இந்த நிலைமை வளர்ச்சியடைந்த நாடுகளிலும், வளர்ந்து வரும் நாடுகளிலும் இரண்டிலும் காணப்படுகின்றன. பெருமளவில் வீடுகள் கட்டுவதால் ஏற்படும் வீழ்ச்சியின் தாக்கம் மிகவும் கடுமையாக இருப்பதாலும் அது பொருளாதார மந்த நிலைமையை ஏற்படுத்துவதாலும் வீட்டு வசதி, கடன் வசதி சந்தையை நாம் சிறப்பாக மதிப்பிட வேண்டும்.

வளர்ந்த நாடுகளில், வீட்டுவசதிக் கடன் சந்தை 200 வருட சரித்திரத்தைக் கொண்டது. டென்மார்க்கில் இது 1795லும், ஜெர்மனியில் 1769லும் துவக்கப்பட்டது. இந்த வகையில், வளரும் நாடுகளில் இது ஒரு சமீப கால நிகழ்வேயாகும். வளர்ந்த நாடுகளில் வீட்டுவசதி கடன் திட்டங்கள், பத்திரப் பங்குகள் மற்றும் அடமான பத்திரங்கள் சான்றுகளாகும். இவைகளின் அடிப்படையில் வீட்டின் மதிப்பில் 80 சதவிகிதம் கடன் 20 ஆண்டுகளுக்கும் மேலான கால கட்டத்தில் திரும்பக் கொடுக்கும் வகையில் அளிக்கப்படுகிறது. பலவற்றில் வீட்டுவசதிக் கடன் வட்டி வெவ்வேறு நபருக்கு வெவ்வேறு விதமாகவும், முன்கூட்டியே பணம் திருப்பித் தருபவர்களுக்கு அபராதம் விதிக்கப்படும் வகையிலும் உள்ளது. அமெரிக்கா தவிர மற்ற வளர்ந்த நாடுகளில் நடுத்தர வருமானம் உள்ளவர்களுக்கு, வசதிக்கேற்ற வீடுகளை வழங்கும் கடமையை அரசுகள் ஏற்றுள்ளன. ஆனால், ஐரோப்பிய நாடுகளில் வீடு கட்ட வாங்கும் கடன்களுக்கு மானியங்கள் வழங்கப்படுகின்றன.

வளர்ந்து வரும் நாடுகளில், வீட்டு வசதிக்காக கடன் வழங்குபவர்கள், பொதுவாக வங்கிகளாக உள்ளன. செக்கோஸ்லோவாக்கியா, ஹங்கேரி, போலாந்து மற்றும் ரஷ்யா தவிர பிற நாடுகளில் பத்திரங்கள் சார்ந்த வீட்டுவசதிக் கடன்கள் திட்டமிடலை. சிலி, மலேசியா மற்றும் மெக்சிகோ நாடுகளைத் தவிர பிற நாடுளில் அடமானம் சார்ந்த பத்திர வெளியீடு முறை கிடையாது. வீட்டு மதிப்புக்கு எதிரான கடன் தொகை 60 முதல் 110 சதவிகிதமாக உள்ளது. வட்டி விகிதங்களும் மாறுபடும் வகையில் உள்ளன. மானியங்கள், வரிக் கழிவுகள் மற்றும் தொழிலாளர் வைப்பு நிதியிலிருந்து பணத்தைத் திரும்ப பெறுவது போன்ற சலுகைகளை அரசு வழங்கி வருகின்றன.

வளர்ந்த மற்றும் வளர்ந்து வரும் நாடுகளில் அரசுகள் தொடர்ந்து வீட்டு வசதித் திட்டங்களை செயல்படுத்தி வருகின்றன. அமெரிக்கா, ஜப்பான், தென்கொரியா மற்றும் ஜெர்மனி போன்ற நாடுகளில் அரசுகள், மானியங்கள் மூலம் வீட்டுவசதிக் கடன்களை வழங்குகின்றன. மலேசிய அரசு, வீட்டுக்கடன் வாங்குவதை திருப்பச் செலுத்துவதற்கு, விசேஷத் திட்டம் செயல்படுத்தி வருகிறது. பிரேசில், சீனா, இந்தோனேசியா, சிங்கப்பூர் மற்றும் தாய்லாந்து நாடுகளில் வீட்டு வசதி சார்ந்த அடமான சந்தையில் அரசு நிறுவனங்கள் முக்கிய பங்காற்றுகின்றன.

ஒவ்வொரு நாட்டிலும் வசதிக்கேற்ற வீடுகளை வழங்க ஒவ்வொரு வகையான கொள்கைகளும், திட்டங்களும், செயல்பாடுகளும் உள்ளன. டென்மார்க், சிங்கப்பூர் மற்றும் ஸ்வீடன் போன்ற நாடுகளில் எல்லா மக்களுக்கும் வசதிக்கேற்ற வீடுகள் வழங்கப்படுகின்றன. ஆனால், மலேசியா, கனடா மற்றும் அமெரிக்காவில் இது நடுத்தர வருமானம் உள்ளவர்களுக்கு வழங்கப்படுகிறது.

அமெரிக்காவில் மத்திய அரசு வசதிக்கேற்ற வீடுகள் திட்டத்திற்கு நிதி வழங்குகிறது. ஆனால், கனடாவில் இம்மாதிரி திட்டத்திற்கு நிதி வழங்குவது உள்ளாட்சி அமைப்புகளிடம் உள்ளது. அமெரிக்காவில், வீடு கட்டுபவர்கள், எல்லோரையும் உள்ளடக்கிய வண்ணம் உள்ள வசதி வீடுகளை உருவாக்குவதற்கு அரசு ஊக்கமளித்து இருக்கிறது. சந்தை சார்ந்த பயனாளிகள் சார்ந்த ஊக்கங்கள், அனுமதிகள் ஆகியவைகள் இந்த திட்டத்தில் சேரும் கட்டுமான நிறுவனங்களுக்கு வழங்கப்படுகிறது. கனடாவில் வீடு கட்டுபவர்களுக்கு மேம்பாட்டு வரிகள் விலக்கப்பட்டு இலாப நோக்கம் அல்லாமல் வீடு கட்டும் நிறுவனங்களுக்கு முன்னுரிமை அளிக்கப்படுகிறது. நெதர்லாந்தில், அரசு ஒரு சிறப்பு நிதியத்தை அமைத்து, வீடு கட்டும் சங்கங்களுக்கு உத்தரவாதம் வழங்குகிறது. நெதர்லாந்தில் வசதிக்கேற்ற வீடுகள் திட்டத்தில் வாடகைக்கு இருக்கும் வீடுகளுக்கு மட்டும் உதவி வழங்கப்படுகிறது. ஆனால், ஸ்பெயினில் வீடுகள் வாங்குவதற்கும் மானியம் அளிக்கப்படுகின்றன. சிங்கப்பூரில் அரசு ஒரு சேமிப்பு திட்டத்தை செயல்படுத்தி, வசதிக்கேற்ற திட்டத்தை செயல்படுத்துகிறது. வங்காள தேசத்தில் மறுசீரமைப்புத் திட்டங்களை ஆதரித்தும் கிராம வங்கி மற்றும் இதர குறு நிதி வழங்கு நிறுவனங்கள் மூலம் கிராமப்புறப் பகுதிகளில் வீட்டு வசதிக் கடன்கள் வழங்கப்படுகின்றன. மெக்சிகோவில் பணியாளர்களின் சம்பளத்திலிருந்து ஒரு தொகை கட்டாயமாகப் பெறப்பட்டு வசதிக்கேற்ற வீடுகள் திட்டம் செயல்படுத்தப்படுகிறது.

முடிவாக

இந்தியாவில், வீட்டு வசதிக் கடன் வழங்கும் சந்தையில், ஒரு மிகப்பெரிய இடைவெளி உள்ளது. அதனை மத்திய அரசு, எதிர்கொள்கிறது. சம்பகாலங்களில் அரசும் ரிசர்வ் வங்கியும், வீடு கட்டும் துறைக்கு நிதி அளிப்பதை தாராளமயமாக்கியது. வீட்டு வசதிக் கடன் வழங்கு துறையில், பல அமைப்புகள் பங்கு பெறுகின்றன. அதில், சில ஒழுங்குமுறைக்கு கீழும், கண்காணிப்பின் கீழும் வருவதில்லை. உலகளவிலான அனுபவத்தைப் பார்க்கும் போது, வீட்டின் விலைகளுக்கும், வீட்டு வசதிக் கடன்களுக்கும் ஒரு தொடர்பு இருப்பது தெரிய வருகிறது. வீட்டின் மொத்த மதிப்பில் கடனின் அளவிற்கும், வீட்டுக் கடன்கள், திவாலாவதற்கும் நெருங்கிய தொடர்பு உள்ளது. ஆகவே, ஒழுங்குபடுத்தப்படாத துறையில், வீட்டு வசதிக் கடன்களால் ஆபத்துக்கள் அதிகம் உள்ளன. ஆகவே, வீட்டுக் கடன் வசதித் துறையில் சிறந்த நடைமுறைகளையும் தரங்களையும், கண்காணிப்பையும், ஒழுங்குமுறைகளையும், ஆபத்துக்களை சமாளிக்கும் மேலாண்மையும் செயல்படுத்த வேண்டும்.

பொதுவாக, வீடு வாங்குவது என்பது ஒருவரின் வாழ்நாள் சேமிப்பை சார்ந்ததாகும். ஆகவே, மத்திய மாநில அரசுகள், வீட்டு வசதிக் கடன்கள் அளிப்பதில்

கவனமாக செயல்பட வேண்டும். நெறிமுறையாளர், கண்காணிப்பாளர் இல்லாத வீட்டு வசதித் துறையில், நிதி உள்ளிட்ட பல செயல்பாடுகள் வெளிப்படையாக இல்லை. ஆகவே, வீட்டு வசதிச் சந்தையில், சம்மந்தப்பட்ட எல்லோரையும் சார்ந்த தேவையான வழிமுறைகள், வீடுகளின் தரங்கள், விற்பனை ஒப்பந்தங்கள் ஆகியவை சீர்திருத்தப்பட்டு நுகர்வோருக்கு பாதுகாப்பு அளிக்க வேண்டும். வீட்டு வசதித் துறை, மாநில அரசுகளின் செயல்பாட்டில் உள்ளதால், அந்த அரசுகள், மாநில அளவில் புதிய சட்டங்களை இயற்றவும், பழைய சட்டங்களை வலுப்படுத்தவும் வேண்டும்.

இது அல்லாமல், எதிர்கால நிலைமைகளுக்கு நாம் உடனடியாகத் திட்டமிட வேண்டும். பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதி திட்டத்தின் கீழ் அடுத்த 5 ஆண்டுகளில் மேலும் ஐந்து கோடி வீடுகளைக் கட்ட வேண்டியுள்ளது. பொருளாதார அடிப்படையில் நலிந்த மக்கள், குறைந்த வருவாய் உள்ள மக்கள் மற்றும் நடுத்தர வருவாய் உள்ள மக்களுக்கான வீட்டு வசதித் திட்டங்களால், வீடுகளின் தேவை பெருமளவு உயரும் என்று எதிர்பார்க்கலாம். இதற்கு, நிதி ஆதாரம் அளிக்கும் வகையில் திட்டங்கள் தீட்டப்பட்டு வங்கிகள் அல்லது மற்றவர்கள் மூலம் பெருமளவு கடன்கள் வழங்கப்பட வேண்டும். மற்றவர்கள் என்றால், அவர்களுடைய ஆதாரம் என்ன, அவர்களை யார் நெறிப்படுத்திக் கண்காணிப்பார்கள்? இந்த வகையில், குறு நிதி வழங்கும் நிறுவனங்கள் மற்றும் உள்ளாட்சி அமைப்புகள் பற்றியும் நாம் கவனிக்க வேண்டும். இது அல்லாமல், சிமெண்ட், எஃகு பொருட்கள், மணல், மின் சாதனங்கள் மரச் சாதனங்கள் போன்றவற்றின் உற்பத்தியையும் வழங்குதலையும் பற்றி நாம் திட்டமிட வேண்டும். மேலும் உத்திரபிரதேசம் மற்றும் மகாராஷ்டிரம் போன்ற மாநிலங்களில் வீடுகளின் பற்றாக்குறை மிகவும் அதிகமாக இருப்பதால், அங்கே வசதிக்கேற்ற வீடுகளை கட்டத் தேவையான நிலங்களைப் பற்றியும் நாம் பார்க்க வேண்டும்.

முடிவாக, தேசிய பொருளாதாரத்திற்கு வீட்டு வசதிக்கடன் மிகவும் இன்றியமையாதது என்பதால், வீட்டுவசதி சார்ந்த நிறுவனங்களான வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற மேம்பாட்டு வாரியம், தேசிய வீட்டு வசதி வங்கி மற்றும் தேசிய வீடு கட்டுமான நிறுவனம் ஆகியவை வலுவாக்கப்பட்டு அவைகள் இந்தியாவின் வீட்டு வசதி மேம்பாட்டு பணிகளுக்கான ஆய்வுப் பணிகளை பரவலாக மேற்கொள்ள வேண்டும். வேகமாக வளரும் வீட்டு வசதித்துறை ஒரு வலுவான தேசியப் பொருளாதாரத்தை உருவாக்கும் என்பதாலும் இந்தத் துறை நலிந்தால் தேக்கம், வேலை வாய்ப்பு இழப்பு மற்றும் பேரழிவு ஏற்படும் என்பதாலும் மத்திய மாநில அரசுகள் தகுந்த வீட்டு வசதிக் கடன் திட்டங்களை மேற்கொள்ள வேண்டும்.

- சரண் சிங், பெங்களூருவில் உள்ள இந்திய மேலாண்மை நிறுவனத்தில் முழுநேர வருகைதரு பேராசிரியர்.

மனை வணிக (ஒழுங்குமுறை, வளர்ச்சி) சட்டம் (RERA) வீடு / மனை வாங்குவோர், வீடு / மனை வணிகர் ஆகியோருக்கிடையேயான அதன் தொடர்பு

- டாக்டர் ரஞ்சித் மேத்தா

மனை வணிகத்தில் வெளிப்படைத் தன்மையைக் கொண்டு வருவதற்கும், நுகர்வோரின் நன்மைகளைப் பாதுகாக்கவுமான ஒரு மசோதா நாடாளுமன்ற மாநிலங்கள் அவையில் 2016, மார்ச் 10 ஆம் தேதி நிறைவேற்றப்பட்டது. ஜம்மு காஷ்மீர் தவிர இந்தியாவின் அனைத்துப் பகுதிகளுக்கும் இந்தச் சட்டம் பொருந்தும். இந்தியாவில் மே 1, 2017 முதல் இந்த சட்டம் நடைமுறைப்படுத்தப்பட்டுள்ளது. மனை வணிகப்பிரிவை சீர்செய்து வளர்ப்பது இதன் நோக்கமாகும். இதற்காக ஒழுங்காற்று அமைப்பும், தீர்ப்பளிக்கும் அதிகார அமைப்பும் உருவாக்கப்படுகின்றன. இதன் மூலம் இந்த வணிகத்தில் வெளிப்படைத் தன்மையும் மனை வாங்குவோரின் நலனும் பாதுகாக்கப்படும்.

மனை வணிகச் சட்டம் வருவதற்கு முன்னர் வரை, மனை வாங்குவோர் நுகர்வோர் பாதுகாப்புச் சட்டம், 1986 இன் படி ஒரு நுகர்வோராகவே கருதப்பட்டு வந்தனர். இல்லாவிடில், சிவில் நீதி மன்றத்தில் வழக்குத் தொடுக்க முடியும். எல்லோரையும் ஒரே மாதிரியாக பார்ப்பது எப்போதுமே இயற்கை நிதிக்கு எதிரானது. எனவே நிலம், வீடு வாங்குவோர், வாங்க முற்படுவோர் ஆகியோரை நுகர்வோர் உரிமைச் சட்டத்தின் கீழ் கொண்டு வருவது அவர்களுக்கு நீதி கிடைப்பதற்கும், அவர்களின் பிரச்சினைகளை விரைவாகவும், பொருத்தமாகவும் தீர்த்துக் கொள்வதற்கும் இடையூறுகளையே உருவாக்கும்.

RERA சட்டத்தின் தேவையும், இந்தியாவில் மனை வணிகப் பிரிவு பற்றிய கண்ணோட்டமும்:

மனைவணிகப் பிரிவு நான்கு உள் பிரிவுகளைக் கொண்டதாக இருக்கிறது. வீட்டு வசதி, சில்லறை விற்பனை, விருந்தோம்பல், வணிகம் என்பன அவை. கார்ப்பரேட் பெரு நிறுவனங்களுக்கான கட்டடங்கள், அலுவலக வளாகங்கள், நகர்ப்புறங்களிலும், நகரமயமாக்கிவரும் பகுதிகளிலும் இடவசதி ஏற்பாடுகள் பெருகிவருவதன் காரணமாக இந்தப் பிரிவின் வளர்ச்சி சிறப்பாக மேம்பட்டுவருகிறது.

2022 ஆம் ஆண்டுவாக்கில் அனைவருக்கும் வீடு என்ற பார்வையை பிரதமர் மோதி கொண்டுள்ளார். பொருளாதார நிலைமைகளில் ஏற்படக்கூடிய மேம்பாடுதான், மனைகளுக்கான தேவையைத் தூண்டக் கூடியது. இந்தியக் குடும்பங்களின் விரும்பத்தகுந்த முதலீடாக வீட்டுவசதி இருக்கிறது. நகர்ப்புறங்களில் வீட்டுவசதிகான ஒட்டுமொத்த தேவை 2019 ஆம் ஆண்டு வாக்கில் 15 மில்லியன் அலகுகளாக வளர்ச்சிக்கான இருக்கிறது. குஷ்மேன் வேக்பீட்டு அறிக்கையின்படி ஒட்டுமொத்தத் தேவையில் 3.4 மில்லியன் அலகுகள், முன்னணியில்

இருக்கும் எட்டு நகரங்களுக்கு மட்டிலுமே தேவைப்படும். எட்டு முன்னணி நகரங்களின் தேவையில் கால்பங்கினை தேசியத் தலைநகரப்பிரதேசமான தில்லி எடுத்துக் கொள்ளும். தில்லிக்கு 8,72,000 அலகுகள் தேவைப்படும். இவை தில்லி, குர்காவூன், நொய்டா, காசியாபாத், பரிதாபாத் பகுதிகளில் பரவி இருக்கும். எட்டு முன்னணி நகரங்களிலும் நடுத்தர வருவாய்ப் பிரிவினருக்கான தேவை 41% (1.4 மில்லியன் அலகுகள்). இவர்களை அடுத்து குறைந்த வருவாய்ப் பிரிவினர் வருகின்றனர். இவர்களுக்கு 2019 இறுதிவாக்கில் 1.3 மில்லியன் அலகுகள் தேவைப்படும்.

இந்தியப் பொருளாதாரத்தில் மிக முக்கியமான பிரிவு மனைவணிகம். மூலதனப்பெருக்கத்திற்கும் வேலை வாய்ப்பு அதிகரிப்புக்குமான ஏராளமான வாய்ப்புகள் இதில் உள்ளன. இந்தியாவின் ஒட்டுமொத்த உள்நாட்டு வளர்ச்சியில் 9.5% பங்களிப்பு செய்யக்கூடிய, வேகமாக வளரும் துறைகளில் ஒன்றாக இது உள்ளது. இந்தியாவின் முதன்மையான வேலைவாய்ப்பு உருவாக்கத் துறையாகும் இது. 2013 முதல் 2022 வரையான காலத்தில் மனித ஆற்றல் தேவை மிகுதியாக இருக்கக்கூடிய துறை இதுவென்று தேசிய திறன் வளர்ச்சிக்கழகம் (NSDC) தெரிவிக்கிறது.

இந்தியாவின் மனை விற்பனைப் பிரிவு தோராயமாக 265 துணைத் தொழில்களுடன் தொடர்பு உடையதாக இருக்கிறது. சமீப காலங்களில் விரைவான நடைபோட்டு, இந்தியப் பொருளாதாரத்துக்கு மிக முக்கியமான பங்களிப்பு செய்யும் துறைகளில் ஒன்றாக இப்பிரிவு திகழ்கிறது. மிக அதிகமான அளவில் துண்டு துண்டான பிரிவுகளைக் கொண்டதாக, முறை சாராத் தன்மை உடையதாக இருந்த இந்தப்பிரிவு வளர்ந்த நாடுகளில் இருக்கும் தன்னை ஒத்த அமைப்புகளைப் போல முறைசார்ந்த கட்டமைப்பு கொண்டதாக தொடர்ந்து உருமாற்றம் அடைந்து வருகிறது. உலக அரங்கில் இந்தியாவிற்கு வளர்ந்து வரும் முக்கியத்துவம் இந்தத் துறைகளில் எதிர்பார்ப்புகளை அதிகப்படுத்தி, பொறுப்புக்களையும் மிகுவித்து வருகிறது.

இந்தியாவின் 305 பெருநகரங்களையும், நகரங்களையும் அனைவருக்கும் வீடு திட்டத்திற்கென மத்திய அரசு அடையாளம் கண்டுள்ளது. பிரதம மந்திரியின் வீட்டுவசதித் திட்டம் என்று அழைக்கப்படும். இந்தத் திட்டம் 2022 ஆம் ஆண்டு வாக்கில் நகர்ப்புற ஏழைகளுக்கு 2 கோடி வீடுகளைக் கட்டித்தருவதற்கு இலக்கு நிர்ணயித்துள்ளது. குறைந்தவிலை / மலிவு விலை / வீடுகளின் கட்டுமானப் பரப்பு 30/60 சதுரமீட்டரில் இருந்து 30/60 சதுர மீட்டர் புழங்குமிடப் பரப்பாக

மாற்றப்பட்டுள்ளது. இதன் காரணமாக குறைந்த விலை வீட்டுப் பிரிவுகள், வாங்குவோருக்கு கவர்ச்சிகரமாக இருப்பதுடன் கட்டுமானக்காரர்களுக்கு இலாபம் தருவதாகவும் இருக்கிறது. கட்டுமானப் பரப்பு புழங்குமிடப் பரப்பாக மாற்றப்பட்டிருப்பதால் வீடு வாங்குவோருக்கு அதிக பரப்பளவுள்ள வீடு கிடைக்கிறது. வீடுகள் அதிக எண்ணிக்கையில் விற்பனையாகின்றன. நான்கு பெருநகரங்களின் மாநகராட்சி எல்லைப் பரப்பில் மட்டுமே 30 சதுர மீட்டர் என்ற கணக்கு பொருந்தும். மாநகரங்களின் சுற்றுப்புறங்கள் உள்பட நாட்டின் பிற பகுதிகளுக்கு 60 சதுரமீட்டர் என்ற உயரெல்லை பொருந்தும்.

அடையாளம் காணப்பட்டிருக்கும் நகரங்களில் மத்திய பிரதேசத்தில் 74, ஒடிசாவில் 42, ராஜஸ்தானில் 40, சட்டிஸ்கரில் 36, குஜராத்தில் 30, தெலுங்கானாவில் 34, ஜம்மு காஷ்மீரில் 19, கேரளாவிலும் ஜார்கண்டிலும் தலா 15 ஆகியன அடங்கும். புரிந்துணர்வு ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டிருக்கும், பிற மாநிலங்கள் ஆந்திரப் பிரதேசம், பிகார், மணிப்பூர், மிசோரம், நாகாலந்து, உத்தரகாண்ட் ஆகியன. இந்தத் திட்டத்தினை செயல்படுத்துவதற்கு தற்போது 29 மில்லியன் உழைப்பாளிகளும், 2030 ஆம் ஆண்டுவாக்கில் 38 மில்லியன் உழைப்பாளிகளும் தேவைப்படுவார்கள் என்று கணிக்கப்பட்டுள்ளது.

இத்தகைய பின்புலத்தோடு பார்க்கும்போது மனை விற்பனை (ஒழுங்குமுறை, வளர்ச்சி) சட்டம் 2016 குறிப்பிடத்தகுந்த மனை விற்பனைச் சட்டமாகும், மே 1, 2017இல் இந்திய அரசாங்கம் கொண்டுவந்திருக்கும் இந்தச் சட்டம் மனை வாங்குவோருக்கு, நேர்மையற்ற வியாபாரிகளிடமிருந்து பாதுகாப்பை ஏற்படுத்தித் தரும். நம் நாட்டின் மிக மிக முக்கியமான மனை வணிகத்துறையில் நம்பகத் தன்மைக்குப் புத்துயிர் அளிப்பதற்கு REDA நமக்குத் தேவைப்படுகிறது. நம் நாட்டில் அதிக வருவாயை உருவாக்கித் தரும் பிரிவுகளில் மனை விற்பனைப் பிரிவும் ஒன்றாகும். விற்பனையாளர்களைக் கட்டுப்படுத்துவதற்கு ஒழுங்குமுறை அதிகார அமைப்பு அல்லது வெளிப்படைத் தன்மை கொண்ட அரசாங்க அதிகார அமைப்பு தேவையாகிறது. விற்பனையாளருக்கும், வாங்குபவருக்கும் இடையே பொதுவான ஒரு தளத்தை RERA ஏற்படுத்தித் தருகிறது. மக்கள் சந்தித்துவரும் அபாயங்களைக் குறைப்பதற்கு உதவுகிறது. வீடு வாங்குவோருக்கு புது நம்பிக்கையளித்து, இந்தத் துறையை வெளிப்படை தன்மை கொண்டதாக்கி இந்திய மனை விற்பனை சந்தையில் முதலீட்டாளர்கள் முதலீடு செய்வதற்கான நம்பிக்கையை அதிகரிக்கிறது. இந்தச் சட்டத்தின் முக்கியமான சில சிறப்புகள் வருமாறு:

- வணிக வாளகங்கள், குடியிருப்பு மனைத் திட்டங்களை இந்த மசோதா ஒழுங்குமுறைக்கு உட்படுத்துகிறது.
- மனை வர்த்தகத்தில் நடைபெறும் பரிமாற்றங்களை முறைப்படுத்த மாநிலங்களிலும், யூனியன் பிரதேசங்களிலும் மனைவிற்பனை ஒழுங்காற்று அதிகார அமைப்பை உருவாக்க வகை செய்கிறது.

- மனை விற்பனைத் திட்டங்களையும், விற்பனை முகவர்களையும் கட்டாயப் பதிவு செய்துகொள்ள வலியுறுத்துகிறது.
- மனையை மேம்படுத்துபவர் தனது திட்டத்தின் விவரங்கள், மனை அமைப்புமுறை, நிலத்தின் நிலைமை, ஒப்புதல், ஒப்பந்தங்கள் போன்றவை பற்றிய விவரங்கள் உள்பட பதிவு செய்யப்பட்ட அவரது பிற அனைத்துத் திட்டங்கள் பற்றியும் விவரங்கள் வெளியிடுவது கட்டாயமாக்கப்பட்டுள்ளது.
- உள்ளாட்சி அமைப்பின் அனுமதி பெறாமல், ஒழுங்காற்று அமைப்பில் பதிவு செய்து கொள்ளாமல் மனைத் திட்டங்களை முன் கூட்டியே அறிவித்து செயல்படுத்த முடியாது. நிறைவுறாதத் திட்டங்கள் அனைத்துமே ஒழுங்கு முறைக்கு உட்பட்டன.
- 500 சதுர மீட்டர் பரப்பளவு கொண்ட திட்டங்கள் அல்லது எட்டுக்கும் அதிகமான அடுக்குமாடி வீடு திட்டங்களுக்கு இந்தச் சட்டம் பொருந்தும்.
- தவறான தகவல்களை தெரிவித்து விளம்பரம் செய்வோர் நுகர்வோருக்கு இழப்பீடு வழங்க ஆணையமைப்புகள் உத்தரவிடலாம்.
- முந்தைய 5 ஆண்டுகளில் செயல்படுத்தப்பட்ட திட்டங்கள் பற்றி சுருக்கமான விவரங்களை கட்டுமான நிறுவனத்தினர் தெரியப்படுத்த வேண்டும். கட்டிமுடிக்கப்பட்டவை, கட்டப்படுபவை பற்றிய தற்போதைய நிலவரம் வெளியிடப்பட வேண்டும். இவற்றை வலைதளத்தில் பார்த்து நுகர்வோர் பொருத்தமான முடிவுகளை எடுத்துக் கொள்ளலாம்.
- இந்த மசோதாவின்படி புழங்கக்கூடிய பரப்பு பற்றிய விவரம் தெரிவிக்கப்படவேண்டும்.
- மனை / வீடு வாங்குவோரிடமிருந்து பெறப்படும் பணத்தில் 70% பணத்தை தேசியமயமாக்கப்பட்ட வங்கியில் செலுத்தவேண்டும். இதைக்கொண்டு காலக்கிரமத்தில் திட்டங்கள் முடிக்கப்பட வேண்டும் என்று மனை விற்பனை மசோதா வலியுறுத்துகிறது.
- தாவாக்களை விரைவாகத் தீர்த்துக் கொள்வதற்கு ஏதுவாக விரைவு தாவா தீர்வு அமைப்பு அமைக்கப்பட வேண்டும் என்று இந்த மசோதா கூறுகிறது.
- இந்த மசோதாவில் வரையறுத்துக் கூறப்பட்டிருக்கும் பிரச்சினைகள் தொடர்பாக சிவில் வழக்கு தொடர முடியாது. ஆயினும், நுகர்வோர் நீதிமன்றங்கள் இத்தகைய வழக்குகளை விசாரிக்க அனுமதிக்கப்படும். நம் நாட்டில் 644 நுகர்வோர் நீதிமன்றங்கள் இருக்கின்றன. நுகர்வோரின் குறைகளைத் தீர்ப்பதற்கு ஏராளமான வழிவகைகள் இருக்கும்போது நீதியை நாடுவோருக்கு செலவு குறையும்.
- ஒரு திட்டத்தில் சேர்ந்திருப்பவர்களில் மூன்றில் இரண்டு பங்கு பேர்களின் அனுமதியைப் பெறாமல் திட்டங்களையோ, வடிவமைப்பையோ கட்டுமானக்காரர்கள் மாற்றியமைக்க முடியாது.

- கட்டுமானக்காரர் ஒரு சொத்தினைப் பதிவு செய்யாதிருக்கும் பட்சத்தில் கட்டுமானத் திட்டச் செலவில் 10% பணத்தை அபராதமாக செலுத்த வேண்டும். மனை ஒழுங்குமுறை ஆணையத்தின் ஆணைகளை செயல்படுத்தத் தவறினால் அவருக்கு 3 வருடம் வரை சிறை தண்டனை விதிக்கப்பட நேரிடலாம். அதோடு கூட திட்ட மதிப்பில் 10% அபராதமும் விதிக்கப்படலாம். மனை ஒழுங்குமுறை சட்டத்தின் பிற அம்சங்களை மீறினால் திட்டச் செலவில் 5% பணத்தை அவர் செலுத்தவேண்டியிருக்கும். முகவர்களிடம் ஒரு நாளைக்கு ரூ. 10 ஆயிரம் வீதம் அபராதம் வசூலிக்கப்படும். மனை விற்பனை முகவர்கள், மனை வாங்குவோர் ஆகியோர் மேல் முறையீட்டுத் தீர்ப்பாயத்தின் உத்தரவுகளை செயல்படுத்த தவறினால் ஒரு ஆண்டு சிறைத் தண்டனை விதிக்கப்படும்.
 - நாடெங்கிலும் 644 நுகர்வோர் நீதிமன்றங்கள் செயல்படுவதால் நுகர்வோர் நீதிமன்றங்களை நாடுவது நுகர்வோருக்கு எளிதாக இருக்கும். பெரிய நிவாரணமாகவும் அமையும். வீடு, மனை வாங்குவோருக்கு குறைதீர் வசதிகள் அதிகமாவதால் செலவு குறையும்.
 - காலதாமதம் செய்யும் கட்டுமானக்காரருக்கும், தவணைத் தொகையை சரிவர செலுத்தாத நுகர்வோருக்கும் ஒரே மாதிரியான வட்டித் தொகை வசூலிக்கப்படும் என்பது இந்த மசோதாவின் முக்கியமான கூறாகும். இதற்கு முன்பு இந்தப்பிரிவு கட்டுமானக்காரர்களுக்கே சாதகமாக இருந்தது.
- வீடு ஒதுக்கீடு பெறும் அனைவருக்கும் தேவைப்படக்கூடிய நூலகம், பொதுஅரங்கம் போன்ற பொது வசதிகளை நிர்வகிப்பதற்கு ஒதுக்கீடு பெற்ற மூன்று மாதங்களுக்குள் குடியிருப்போர் சங்கத்தை அமைத்துக் கொள்ள வேண்டியது கட்டாயம் என்று இந்த மசோதா தெரிவிக்கிறது. ஏதேனும் குறைபாடுகள் இருந்தால் குடியேறிய ஓராண்டுக்குள் விற்பனைக்குப் பிந்தைய தேவைகளுக்கு கட்டுமானக்காரரை அணுகலாம்.
- இந்த மசோதா அறிமுகப்படுத்தப்படுவதால், சொத்துக்கள் வாங்குவோரைப் பற்றிய விவரங்களை இணையதளத்தில் சரிபார்த்துக் கொள்ளமுடியும். கட்டுமானத்தில் காணப்படும் முன்னேற்றத்தைக் கண்காணித்து, குறித்த காலத்திற்குள் முடித்துத் தராவிட்டால் புகாரும் அளிக்க முடியும். மாநில அளவில் மனை ஒழுங்குமுறையாளர்களை நியமிக்க இந்த மசோதா வகை செய்கிறது. ஒழுங்குமுறையாளர்களிடம் பதிவு செய்து கொள்ளப்பட்ட குடியிருப்புகள் வணிக வளாகங்களை மட்டுமே விற்கமுடியும். ஆயினும், குடிமைத்துறைகள் அனுமதிகளை வழங்கி, அடிப்படைக் கட்டுமானங்களை அமைத்துத் தந்த பிறகே கட்டுமான வேலைகளை மேற்கொள்ள முடியும் என்பதால் கட்டுமானத்தில் ஏற்படக்கூடிய தாமதங்களுக்கு உள்ளாட்சி அமைப்பினரையும் பொறுப்பாக்க வேண்டும் என்று கட்டுமானப் பிரிவினர் கேட்டுக் கொண்டுள்ளனர்.
 - இந்த மசோதா, இந்தத் துறையில் அதிகம் தேவையாக இருக்கக்கூடிய வெளிப்படைத் தன்மையை கொண்டுவரும் என்று வல்லுநர்கள் நம்புகின்றனர். இதன் காரணமாக, வீடுகட்டும் திட்டங்களுக்கு பணவரத்து அதிகரிக்க வாய்ப்புள்ளது. உத்திரபிரதேசம், குஜராத், ஒடிசா, ஆந்திர பிரதேசம், மகாராஷ்டிரா, மத்திய பிரதேசம், பிகார், சட்டிஷ்கர், ராஜஸ்தான், உத்தரகாண்ட், அசாம், ஜார்கண்ட், பஞ்சாப், தமிழ்நாடு, கர்நாடகம், தேசியத் தலைநகரப் பிரதேசமான தில்லி, அந்தமான் நிக்கோபார் தீவுகள், சண்டிகர், தாத்ராநகர் ஹவேலி, டாமன்டியூ, இலட்சத்தீவுகள், புதுச்சேரி, ஹரியானா உள்ளிட்ட 23 மாநிலங்கள் இதுவரை மனைவிற்பனை விதிமுறைகளை அறிக்கையிட்டுள்ளன.
 - இந்தியாவில் சரிவர ஒழுங்குப்படுத்தப்படாமல் இருக்கும் மனைவிற்பனைப் பிரிவை ஒழுங்கு படுத்துவதற்கான முயற்சியை RERA ஆகும். இந்தியாவின் ஒட்டுமொத்த உள்நாட்டு உற்பத்திக்கு இந்தப் பிரிவு கணிசமான பங்களிப்பை செய்வதுடன், மில்லியன் கணக்கிலான மக்களுக்கு வேலைவாய்ப்பையும் தருகிறது. இந்தத் துறையில் வெளிப்படைத் தன்மையையும், பொறுப்பேற்பையும் RERA மசோதா கொண்டு வருகிறது. மனை / வீடு வாங்குவோர் பொய்யான தகவல்களையோ, ஏமாற்று வேலைகளினாலோ பாதிக்கப்படாமல் இருப்பதற்கான பாதுகாப்பை இந்த மசோதா வழங்குகிறது.
 - 2022இல் அனைவருக்கும் வீடு என்ற அரசின் இலக்கை எட்டுவதற்கு தனியார் துறையின் முதலீடு மிக அதிகமாகத் தேவைப்படுகிறது. பண நெருக்கடியினாலும், அதிகமான கடன் சுமையாலும் மனை/வீடு வணிகத்தில் பல திட்டங்கள் இழுபறி நிலையில் நிற்கின்றன. இத்தகைய சூழலில் இந்த மசோதா சரியான திசை நோக்கிய ஒரு முன்னெடுப்பு. நேர்மையாக வணிகம் செய்வோருக்கும், நுகர்வோருக்கும் சாதகமாக இந்த மசோதா அமையவிருக்கிறது. இந்தத் துறையில் வெளிப்படைத் தன்மை நிலவுவதால் இங்கிலாந்து, ஆஸ்திரேலியா போன்ற பல நாடுகளிடமிருந்து மிக அதிகமான அந்நிய முதலீட்டை ஈர்க்கும் வாய்ப்பு உள்ளது. மனை வணிகத் தொழிலும் இதனை வரவேற்கிறது. அதே சமயத்தில் திட்டங்களுக்கு அனுமதி கொடுக்கக்கூடிய அரசு அதிகாரிகள் இந்த சட்டத்தின் ஒரு பகுதியாக வராத காரணத்தால், ஒப்புதல் பெறுவதற்கான வழிமுறைகளை இந்தச் சட்டம் தாமதப்படுத்தும் என்று கருதுகின்றனர். இறுதியாக, மனை விற்பனைப் பிரிவு ஒரு புதிய, மேல்நோக்கிய வளர்ச்சியின் தொடக்கத்தைக் கண்ணுறும். அதிக அளவிலான வெளிப்படைத்தன்மை, திறமை, பொருளாதார நம்பகத்தன்மை, வீட்டுக்கடன் வட்டி விகிதக்குறைவு ஆகியவற்றினால் தூண்டப்படும் நுகர்வோரின் மன உணர்வு வளர்ச்சிக்கு ஊக்கம் தரக்கூடியதாக அமையும்.

- டாக்டர் ரஞ்சித் மேத்தா, முதன்மை இயக்குநர் PHD தொழில்வர்த்தக சபை

மகாத்மா காந்தியின் அழைப்பு முழக்கம் - “செய் அல்லது செத்துமடி”

- A. அண்ணாமலை

மாண்புமிகு பிரதமர் அவர்கள் ஜூலை 30ஆம் தேதி மனதின் குரல் ஒலிபரப்பில், ஆகஸ்ட் மாதத்தின் முக்கியத்துவத்தைக் குறிப்பிடும் போது ‘புரட்சியின் மாதம்’ ஆகஸ்ட் என்று குறிப்பிட்டார். “நம்முடைய குழந்தைப்பருவம் முதற்கொண்டே இந்த உண்மை பற்றி நாம் கேள்விப்பட்ட வண்ணம் இருக்கிறோம். ஒத்துழையாமை இயக்கம் அகஸ்ட் 1 ஆம் தேதி தொடங்கப்பட்டது. ஆகஸ்ட்கிரந்தி என அறியப்படும் வெள்ளையனே வெளியேறு இயக்கம் 1942, ஆகஸ்ட் 9ஆம் நாள் தொடங்கியது. ஆகஸ்ட் மாதத்தில் நம்முடைய விடுதலைப்போராட்டத்துடன் நெருங்கிய தொடர்புடைய பல நடப்புகள் நடந்திருக்கின்றன. வெள்ளையனே வெளியேறு இயக்கத்தின் 75வது ஆண்டை இந்த ஆண்டு அனுசரிக்க இருக்கிறோம். வெள்ளையனே வெளியேறு என்ற முழக்கத்தை டாக்டர். யூசுப் மெஹர் அலி தான் உருவாக்கினார் என்பது வெகு சிலருக்கு மட்டுமே தெரிந்த ஒன்று. நம்முடைய இளைய தலைமுறை 1942 ஆகஸ்ட் 9 அன்று என்ன நடந்தது என்பதைக் கட்டாயம் தெரிந்துகொள்ள வேண்டும்.”

மாண்புமிகு பிரதமர் மேலும் குறிப்பிட்டார்: “இந்திய மக்கள் சுதந்திர வேட்கையுடன் ஒன்றுபட்டார்கள்; ஒற்றுமையுடன் போரிட்டார்கள்; இன்னல்களை எதிர்கொண்டார்கள். பெருமைமிகு இந்தியாவை உருவாக்குவதற்கு சரித்திரத்தின் இத்தகைய பக்கங்கள் யாவும் நமக்கு உத்வேகம் தருபவை. நம்முடைய சுதந்திரப்போராட்ட நாயகர்கள் அர்ப்பணிப்பு ஒன்றைமட்டுமே கொண்டு மாபெரும் தியாகங்களைச் செய்தனர். இதைக்காட்டிலும் பெரிய உத்வேகம் வேறு என்ன இருக்க முடியும்? இந்திய சுதந்திரப்போராட்டத்தில் “வெள்ளையனே வெளியேறு’ இயக்கம் ஒரு முக்கியமான மைல்கல்”.

வரலாற்று சிறப்புமிக்க வலுவான முழக்கமான ‘வெள்ளையனே வெளியேறு’ என்பதன் மூலம் பிரிட்டிஷ் ஆட்சியாளர்களுக்கு 1942இல் காந்தி சவால் விட்டார். இந்திய மக்களிடம் ‘செய் அல்லது செத்துமடி’ என்று சொன்னார். வரலாற்று சிறப்புமிக்க இந்த அழைப்பு ஆகஸ்ட் 8, 1942 அன்று மும்பையில் காந்தியடிகளிடமிருந்து வெளிப்பட்டது.

வன்முறைக்கு மத்தியில்:

இரண்டாவது உலகப்போர் 1939இல் தொடங்கியது. அப்போதைய வைஸ்ராய் லின்லித்கொள், தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட மாகாண அரசாங்கங்களைக் கேட்காமலேயே செப்டம்பர் 3, 1939இல் ஜெர்மனியுடன் போரை அறிவித்தார். காங்கிரஸ் இதனைக்கடுமையாக எதிர்த்தது. காங்கிரசின் காரிய கமிட்டி கூடி விவாதித்து ஒரு யோசனையைக்கூறியது. இந்தியாவில் மத்திய அரசாங்கம் அமைக்கப்பட்டால் காங்கிரஸ்

ஒத்துழைக்கும் என்றது. இந்தியாவிற்கு சுதந்திரம் தருவது பற்றிய ஒரு வாக்குறுதி அப்போது தரப்பட்டது.

ஆயினும், அரசாங்கம் கண்டுகொள்ளவில்லை. வைஸ்ராய் லினித்கொள் வெள்ளை அரசுக்கு ஆலோசனைகள் கூறுவதற்காக ஒரு கலந்தாய்வுக்குழுவை மட்டுமே அமைத்தார். திருப்தி அடையாத காங்கிரஸ் அக்டோபர் 22, 1939 அன்று ராஜினாமாவை அறிவித்தது. கந்தியடிகள் 1933 முதல் ஆக்கப்பூர்வமான செயல்களை, குறிப்பாக தீண்டாமைக்கு எதிராக தீவிர பிரசாரத்தை மேற்கொண்டிருந்தார். புதிதாக உருவான அரசியல் சூழல் காந்தியடிகளைத் தீவிர அரசியலுக்கு திரும்பவும் கொணர்ந்தது.

பிரிட்டிஷ், யுத்தமும் காங்கிரசும்:

புதிய அரசியல் சட்டத்தை உருவாக்குவதற்காக இந்தியர்களைப் பிரதிநிதித்துவப்படுத்தும் ஒரு அமைப்பு போருக்குப்பிறகு உருவாக்கப்படும் என்ற பிரிட்டிஷ் அரசாங்கத்தின் உத்திரவாதத்தை ஏற்கவில்லை. காந்தி தனி நபர் சத்தியாகிரகத்தைத் தொடங்கினார். பிரிட்டிஷாருக்கு போர் வீரர்களையும் பணத்தையும் அளித்து இந்தியா சார்பில் ஆதரவு கொடுத்தது தவறு என்று ஒரு சிலர் வெளிப்படையாகவே பேசினர். அனைத்து போர்களையும் அகிம்சை முறையில் தடுப்பது என்பதே முயற்சியாக இருந்தது. மகாத்மா காந்தியே சத்தியாகிரகிகளைத் தேர்ந்தெடுத்தார். ஆச்சார்ய வினோபாபவே 1940, செப்டம்பர் 17ஆம் தேதி வார்தாவில் சத்தியாகிரகம் செய்வதற்கு முதலாவதாக முன்வந்தார். அவருக்கு 3 மாத சிறை தண்டனை கிடைத்தது. இரண்டாவதாக முன்வந்த ஜவஹர்லால் நேரு 4 மாதம் சிறையில் அடைக்கப்பட்டார். தனிநபர் சத்தியாகிரகம் ஏறக்குறைய 15 மாதங்களுக்குத் தொடர்ந்தது.

வின்ஸ்டன் சர்ச்சில் தலைமையிலான பிரிட்டிஷ் அரசாங்கம் இக்கட்டான நிலையில் இருந்தது. தென்கிழக்கு ஆசியாவில் ஜப்பானியர்களின் படையெடுப்பைத் தடுக்க முயன்றது. தனது போர்க்கால அமைச்சரவையின் தொழிலாளர் கட்சி உறுப்பினரான சர். ஸ்டாபோர்டு கிரிப்ஸ் என்பவரை இந்தியாவிற்கு சர்ச்சில் அனுப்பினார். பிரிட்டிஷ் அரசு புத்திசாலித்தனமாகவும், ராஜதந்திரத்தோடும் தூதுவரைத் தேர்ந்தெடுத்து அனுப்பியது. சைவ உணவு உண்ணக்கூடிய, சோசலிச சிந்தனை கொண்ட, இந்தியாவின் அனுதாபியான ஒருவரைத்தெரிவு செய்து அனுப்பினர். இதுவே கிரிப்ஸ் மிஷன் எனப்பட்டது.

கிரிப்ஸ் 1942, மார்ச் 22ஆம் நாள் தில்லியில் வந்திறங்கினார். காந்தி உள்பட பல்வேறு காங்கிரஸ் தலைவர்களை சந்தித்தார். கிரிப்ஸ் அளித்த வரலாறு சாசனம்

பெரும் ஏமாற்றம் அளிப்பதாக காந்தியடிகள் கூறினார். நாள் கடந்துபோன காசோலை என்று அதனை வருணித்தார். அடுத்த விமானத்தில் ஏறி ஊருக்குப்போகுமாறு கிரிப்பஸ்க்கு ஆலோசனை கூறினார். 1942 ஏப்ரல் 12 அன்று கிரிப்பஸ்யனேதும் இன்றி நாடு திரும்பினார்.

நடைமுறைக்கு உகந்த மாற்று:

அமெரிக்க எழுத்தாளர் லூயி பிஷ்ஷர் இந்தியாவில் வார்தாவிலுள்ள சேவாகிராமத்தில் தங்கி காந்தியின் எண்ண ஓட்டத்தை அறிய முயன்றார். ஜின்னா போன்ற மற்ற தலைவர்களையும் அவர் சந்தித்தார். அமெரிக்க அதிபர் பிராங்கலின் டி.ரூஸ்வெல்டுக்கு காந்தியடிகள் கடிதம் ஒன்றை எழுதி அதை அவரிடம் பத்திரமாக சேர்ப்பிக்குமாறு லூயி பிஷ்ஷரைக் கேட்டுக் கொண்டார். காந்தியடிகள் அந்தக்கடிதத்தில் “அவசியம் என்று நினைக்கும் பட்சத்தில் கூட்டு நாடுகள் ஜப்பானின் ஆக்கிரமிப்பைத் தடுக்கவும், சீனாவைப்பாதுகாப்பதற்குமாக தங்கள் படைகளை அவர்களது சொந்தச் செலவில் இந்தியாவில் வைத்திருக்கலாம். இந்தப்படைகள், இந்தியாவின் உள்நாட்டு ஒழுங்கைப் பாதுகாப்பதற்கானதல்ல. இந்தியாவைப் பொறுத்தவரை அமெரிக்கா, பிரிட்டன் ஆகிய நாடுகளைப்போல சுதந்திரம் அடைந்தாக வேண்டும். சுதந்திர இந்தியாவுடன் உடன்படிக்கை ஏற்படுத்திக் கொண்டு போர் நடைபெறும் காலங்களில் கூட்டு நாடுகளின் படைகள் இருக்கலாம். இந்தப்படைகளுக்கு நேரடியாகவோ, மறைமுகமாகவோ வெளித்தலையீடு எதுவும் இருத்தலாகாது” என்று எழுதிருந்தார்.

இந்தக் காலகட்டத்தில் பிரிட்டிஷ் அரசாங்கத்தின் பிரசார எந்திரம் முழு வீச்சில் இயங்கியது. காந்தி, நேரு, ஆசாத் ஆகியோர் பற்றிய எதிர்மறையான செய்திகளை அமெரிக்கர் கண்களில் படும்படி பரப்பியது. அதே சமயத்தில் அமெரிக்காவிலும் ஒரு குழுவினர் காந்தியடிகள் செயல்களை ஆதரித்து அதிபருக்கு வேண்டிய குழுவினரிடம் பேசிவந்தனர்.

வெள்ளையனே வெளியேறு:

மகாத்மா காந்தி 1942, ஆகஸ்ட் 7 ஆம் நாள் வெள்ளையனே வெளியேறு இயக்கம் தொடங்குவதற்கு ஒரு நாள் முன்பு பேசியபோது பிரிட்டிஷாரை இந்தியாவை விட்டு வெளியேறும்படி கூறினார். வெள்ளையனே வெளியேறு இயக்கம் இந்தியாவில் பிரிட்டிஷ் ஆட்சிக்கு எதிரான இறுதி முழக்கம். இந்தப் பேச்சின் மூலம் வன்முறையில்லாத ஒரு போரை பிரிட்டிஷாருக்கு எதிராக காந்தியடிகள் தொடுத்தார். ஆனால் அவர் தனது அணுகுமுறையில் எச்சரிக்கையுடன் இருந்தார். தீர்மானத்தை அறிமுகப்படுத்திப்பேசும்போது காந்தி சொன்னார்: “இந்தத் தீர்மானம் பற்றிப்பேசும் முன்பாக உங்கள் முன் ஒரு சில விஷயங்களை பற்றி மிகத்தெளிவாக நீங்கள் புரிந்துகொள்ளவேண்டும் என்று விரும்புகிறேன். நான் என்ன கோணத்தில் இந்த விஷயங்களை உங்கள் முன் வைக்கிறேனோ அதே கருத்தோட்டத்தில் நீங்களும் இதனைப்புரிந்துகொள்ள வேண்டும். 1920இல் இருந்த அதே மனிதன் தான் நான். 1920இல் இருந்ததைக் காட்டிலும் சில குறிப்பிட்ட விஷயங்களில் நான் மிகவும் வலிமை கொண்டவனாகி இருக்கிறேன்.

பிரிட்டிஷார் மீது வெறுப்பு கொண்டிருக்கும் மனிதர்களும் இருக்கின்றனர். சாதாரண மக்களுக்கு பிரிட்டிஷ் அரசாங்கம், பிரிட்டிஷ் மக்கள் இருவரையும் வேறுபடுத்திப் பார்க்கத்தெரிவதில்லை. அவர்களுக்கு இருவருமே ஒன்றுதான். ஜப்பானியர்களின் வருகை பற்றிய அக்கறை இல்லாதவர்களாக அவர்கள் இருக்கின்றனர். எஜமானர்கள் தானே மாறுகிறார்கள் என்று ஒருவேளை அவர்கள் கருதக்கூடும். ஆனால் இது மிகவும் ஆபத்தானது. உங்கள் மனதிலிருந்து நீங்கள் அதனை அகற்றவேண்டும்.

இந்த இயக்கத்தில் சேரும்படி காந்தியடிகள் மக்களை வரவேற்றார். மக்களாட்சி என்பது ஒவ்வொரு மனிதனும் தனக்குத்தானே எஜமான். நான் போதுமான அளவுக்கு வரலாறு படித்திருக்கிறேன். அகிம்சாவழியில் இத்தனை பெரிய அளவில் பரிசோதனை நடைபெற்றதாக நான் எங்குமே காணவில்லை. இவற்றை நீங்கள் புரிந்துகொண்டால் இந்துக்களுக்கும், முஸ்லீம்களுக்கு மிடையே உள்ள வித்தியாசங்களை உங்களால் மறந்து விடமுடியும்.

இந்தியாவின் சுதந்திரத்திற்கும், சுயராஜ்யத்திற்குமான எங்கள் போராட்டம் முற்றிலும் அகிம்சை வழியிலானது. வன்முறைப்போரில் வெற்றிபெறும் தளபதி ஆட்சிக்கவிழ்ப்பை ஏற்படுத்தி சர்வாதிகாரியாக வெளிப்படுவார். ஆனால், காங்கிரஸின் செயல்பாடுகளில் “ஒரு அகிம்சைப்புரட்சி என்பது அதிகாரத்தைக் கைப்பற்றுவதற்கான திட்டமன்று. என்று காந்தியடிகளே விளக்குகிறார். அகிம்சைப்புரட்சி என்பது உறவு நிலைகளில் ஏற்படக்கூடிய மாற்றமே அன்றி வேறில்லை என்கிறார் அவர்.

மாண்புமிகு பிரதமர் “பல இலட்சம் இந்தியர்கள் மகாத்மா கந்தியின் செயல் அல்லது செத்துமடி என்ற முழக்கத்திற்கு மறுமொழி பகன்றனர். போராட்டத்தில் அவர்களும் குதித்தனர். இலட்சக்கணக்கான இளைஞர்கள் தங்கள் கல்வியைத் துறந்தனர். புத்தகங்களை வீசி எறிந்தனர். விடுதலைக்காக அணிவகுத்தனர். மகாத்மா ஆகஸ்ட் 9 அன்று வெள்ளையனே வெளியேறு இயக்கத்திற்கு அழைப்பு விடுத்தார். பெரிய தலைவர்கள் பலரும் பிரிட்டிஷ் அரசால் சிறைபிடிக்கப்பட்டனர்.

துரதிருஷ்டமான வன்முறை:

காந்தியடிகளின் அகிம்சைக்கு சோதனை பிறந்தது. அரசாங்கம் இந்த இயக்கத்தை ஒடுக்க நினைத்து பல நடவடிக்கைகளை மேற்கொண்டது. வெள்ளையனே வெளியேறு தீர்மானத்தை அகில இந்திய காங்கிரஸ் கமிட்டி ஏற்றுக்கொண்டதாக செய்தி கிடைத்ததும் எல்லா மாகாணங்களின் கவர்னர்களுக்கும், தலைமை ஆணையர்கள், சுதேச அரசுகள் ஆகியோருக்கு சமிக்ஞைகளை அனுப்பியது. இந்தியா முழுவதும் ஒரு குறிப்பிட்ட வழிமுறைப்படி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளும்படி கூறியது. காந்தியடிகளையும், காரியகமிட்டியின் அனைத்து உறுப்பினர்களையும் அகில இந்திய காங்கிரஸ் கமிட்டி, சுதேச அரசுப்பகுதிகளிலுள்ள காங்கிரஸ் கமிட்டியினர் அனைவரையும் கைது செய்ய உத்தரவிட்டது. இவை சட்டப்பூர்வமற்ற அமைப்புகள் என்று சொல்லி அலுவலகங்களும் நிதியும் முடக்கப்பட்டன.

போராட்டம், பொதுக்கூட்டம், ஊர்வலங்கள் ஆகியவற்றை ஒடுக்குவதற்கு இராணுவம் பயன்படுத்தப்பட்டது. காரணம் ஏதும் கூறாமலேயே உள்ளூர் அதிகாரிகள் யாரையும் கைது செய்து இராணுவ சட்டப்படி குற்றச்சாட்டு சுமத்தி சிறையில் போடலாம்.

தேசிய அளவில் மட்டுமின்றி அடிமட்ட அளவிலும் கூட அனைத்து காங்கிரஸ் தலைவர்களும் காந்தியடிகள் பேசிய 24 மணி நேரத்திற்குள் சிறைபிடிக்கப்பட்டனர். எஞ்சிய போராட்டகாலம் சிறையிலேயே கழிந்தது. சில இடங்களில் இந்த இயக்கம் வன்முறைக் கோலம் பூண்டது. மக்கள்திரள் பொது அலுவலகங்களைச் சிதைத்தது. தகவல் தொடர்பைத்துண்டித்தது.

அரசாங்கம் இது பிரிட்டிஷ் அரசை அகற்றுவதற்கு திட்டமிட்டு செய்யப்படும் முயற்சி என்று கூறியது. போராட்டக்காரர்கள் மீது எடுக்கப்பட்ட நடவடிக்கையை நியாயப்படுத்தியது. இது காந்தியடிகளைக் கவலைக்குள்ளாகியது. சச்சரவுகளுக்குத் தீர்வு காண்பதற்கு அகிம்சையை சக்திமிக்க அரசியல் கருவியாக எப்போதுமே காந்தி கடைபிடித்து வந்தார். இறுதியில் அவரைச் சேர்ந்தவர்களே அவரை ஏமாற்றிவிட்டனர். அவர் பிப்ரவரி 10, 1943 முதல் மார்ச் 3, 1943 வரை 21 நாட்களுக்கு புனே ஆகாகான் அரண்மனையில் உண்ணாநோன்பிருந்தார். உண்ணவிரதமிருந்த அனைவரும் சிறை பிடிக்கப்பட்டனர்.

வன்முறை வருகியது:

காந்திஜி உண்ணாவிரதம் இருக்கும் செய்தி மக்களை எட்டியது. இந்தக் கால கட்டத்தில் தனக்கு ஏற்பட்டிருந்த திண்டாட்டத்தை காந்திசமரகந்தி ஆர்.ஆர். திவாகர் பிறகு இப்படி விவரித்திருந்தார்: “இத்தகைய அழிவு பயக்கும் செயல்களும், தலைமறைவு நடவடிக்கைகளும் காந்தியே அல்ல என்று நான் தொடர்ச்சியாக உணர்ந்தேன்.” எனக்கு விருப்பம் இல்லாத நிலையிலும் தலைமறைவாக செல்லும் ஆற்றலில்லாததாலும் ஊழியர்களுக்கு சில வழிகாட்டுதல்களை வழங்கி உதவுவதற்காக நான் அதை செய்ய வேண்டி இருந்தது...அரசாங்க சொத்துக்களைக் குறிவைத்து நடத்தப்படும் வன்முறை தவிர்க்கமுடியாமல் போகும்போது, நபர்களுக்கு எதிரான வன்முறை வெளித்தோற்றத்தில் சிறிதும் கூட இல்லாமல் தவிர்க்கும்படி தொண்டர்கள் எச்சரிக்கப்பட்டனர்.

ஆனால், அரசு சொத்துக்களுக்கு எதிரான வன்முறை நபர்களுக்கு எதிரான வன்முறையாக எப்படையும் மாறிவிடும். அரசாங்கத்தாலோ அல்லது தொண்டர்களாலோ இது நேரிடும் என்று என்று காந்தி கூறினார். தலைமறைவாக இருப்பவர்கள் தொண்டர்களுடன் கலந்து பேசி அவர்களைக் கட்டுப்படுத்திட வழி இருக்காது. கட்டுப்படுத்த யாருமே இருக்கமாட்டார்கள்.

1944 ஜூலை 28, தலைமறைவு செயல்பாடுகள் அனைத்தும் வன்முறையாகவே கருதப்படும் என்று காந்தி அறிவித்தார். தலைமறைவாக இருப்பவர்கள் வெளிப்பட்டு வெளிப்படையான மீறல்களில் ஈடுபட்டு அரசாங்கத்தால் கைதுசெய்யப்படுவதை காந்தியடிகள் விரும்பினார்.

இரண்டாம் உலகப்போரின் வன்முறை முடிவு:

இரண்டாவது உலகப்போர் அதுவரை இல்லாத அளவுக்கு இலட்சோபலட்சம் மக்கள் இறப்பிற்குப் பிறகு முடிவுக்கு வந்தது. 1945 ஆகஸ்ட் 6, 9 தேதிகளில் ஹிரொஷிமாவினும், நாகசாகியினும் அமெரிக்கா அணுகுண்டுகளை வீசியதோடு நிறைவுற்றது.

பிரிட்டன் தனது நிலப்பகுதிகளைப் பாதுகாத்துக்கொண்டது. இப்போது இந்தியா பற்றிமுடிவு எடுக்க நிர்ப்பந்தம் உருவாயிற்று. உப்பு சத்யாகிரகத்தின் போதும், வெள்ளையனே வெளியேறு இயக்கத்தின் போதும் பிரிட்டிஷார் இந்தியர்களை நடத்திய விதம் இந்தியாவிலும், வெளியிலும் எதிர்மறையான தாக்கத்தை ஏற்படுத்தியது. காந்தியடிகளுக்கும், இந்திய விடுதலைக்கும் பொதுமக்களின் ஆதரவு குவிந்தது.

காந்தியடிகள் ஏற்படுத்திய விழிப்புணர்வை அவமதித்து, சிறுமைப்படுத்தும் நோக்குடன், இரண்டாம் உலகப்போரில் பிரிட்டிஷார் அதிகமான செலவை செய்துவிட்டனர். அதனால் இந்தியாவிற்கு விடுதலை தர முடிவெடுத்துவிட்டனர் என்பன போன்ற சத்தில்லாத வாதங்களும் கூட முன்வைக்கப்பட்டன. உண்மையில், தனது பொருளாதாரத்தை நிலைப்படுத்திக் கொள்ள பிரிட்டிஷ் நினைத்திருந்தால் இந்தியாவை ஒரு குடியேற்ற நாடாகவே வைத்திருந்திருக்கவேண்டும். நாச வேலைகளும், தலைமறைவுச் செயல்களுமே தேசப்பற்றை அதிகமாக்கி விடுதலையைப் பெற்றுத்தந்தது என்ற வாதத்தையும் காந்தி நிராகரித்தார்.

யிகச்சிறந்த ராஜ தந்திரி:

இறுதியில், இந்தியாவிற்கு சுதந்திரம் அளிப்பது பற்றிப்பேசுவதற்கு குழு ஒன்றை பிரிட்டன், தில்லிக்கு அனுப்பியிருந்தது. காந்தியடிகள் நினைத்ததைப்போலவே இந்தியாவிற்குக் கிடைத்த சுதந்திரம் ஆசியாவிலும், ஆபிரிக்காவிலும் இருந்த பல குடியேற்ற நாடுகளுக்கும் சுதந்திரம் கிடைக்க வழி செய்தது. பிலடெல்பியாவில் நடைபெற்ற அமெரிக்காவின் 200வது ஆண்டு விழாவில் உரையாற்றிய ராணி எலிசபெத் கூறினார்: “அமெரிக்காவில் இருந்த குடியேற்ற நாடுகளை பிரிட்டிஷ் 18ஆம் நூற்றாண்டில் இழந்தது. இனிமேலும் ஆதிக்கம் செலுத்திக்கொண்டிருக்க முடியாது என்பதை சரியான தருணத்தில் சரியான விதத்தில் உணர்ந்துகொள்ளும் ராஜதந்திரம் நம்மிடம் குறைவாக இருந்தது. இந்த ராஜ தந்திரத்தை காந்தி நமக்கு கற்றுக்கொடுத்துவிட்டார். அவருடைய மென்மையான அகிம்சாவாத அணுகுமுறை இந்தியாவை விட்டு சரியான நேரத்தில் கண்ணியத்துடனும், கௌரவத்துடனும் வெளியேறுவதற்கு சாதகமான சூழ்நிலையை உருவாக்கித்தந்துவிட்டது”

செய் அல்லது செத்து மடி என்று இந்திய மக்களிடம் காந்தியடிகள் வேண்டுகோள் விடுத்தார். ஒரு உண்மையான தலைவராக மகாத்மா அதை செய்துவிட்டு மறைந்தார்.

A. அண்ணாமலை, இயக்குநர், தேசிய காந்தி அருங்காட்சியகம், புதுதில்லி.

70 ஆண்டுகளில் இந்தியாவின் சாதனைகள், சவால்கள், சாத்தியங்கள்

- பால்மீகி பிரசாத் சிங்

சூழ்நிலை

நீண்ட விடுதலைப் போராட்ட இயக்கத்திற்குப் பின், 70 ஆண்டுகளுக்கு முன்பாக இந்தியாவில் ஒரு புதிய விடுதலை சகாப்தம் துவங்கியது. இது, இந்தியாவின் ஆண்டு எண்ணிக்கை இல்லாத சரித்திரத்தில் ஒரு முக்கியமான அத்தியாயமாகும். இதை, “விதியோடு ஒரு ஒப்பந்தம்” என்று சரியாகத்தான் குறிப்பிட்டார்கள். இதனால், நாட்டில் ஜனநாயகம் தழைத்து மக்களுக்கு சமூக, பொருளாதார மற்றும் அரசியல் நீதி வழங்கப்பட்டது. சுமார் 5000 ஆண்டுகளுக்கு மேல் பழமையான, நாகரிகம் செறிந்த இந்தியாவில் கடந்த 70 ஆண்டு ஜனநாயகத்தை நாம் எப்படிப் புரிந்து கொள்வது, இந்தியாவின் தனித்தன்மையையும் சமுதாயம் மற்றும் அரசியலில் உள்ள பல்வேறு நிலைமைகளையும் ஒப்பிட்டுப் பார்க்கும் போது, ஒவ்வொரு நிகழ்வையும், அதனுடைய தாக்கத்தையும் புரிந்து கொள்வது மிகவும் கடினம். 1942ஆம் ஆண்டு, சுதந்திரப் போராட்ட வீரர்களின் குடும்பத்தில் பிறந்து, நாட்டை ஆளுகின்ற பொறுப்பில் பங்கேற்று மாவட்ட, மாநில மற்றும் தேசிய அளவில் பல்வேறு செயல்திட்டங்களை உருவாக்கி செயல்படுத்தியதில் பங்கு கொண்ட என்னைப்போல் ஒருவருக்கு இது மிகவும் கடினமான காரியமாகும். இருந்தாலும், இந்த வேலையை நான் ஏற்றுக் கொள்கிறேன். திரு.B.R.அம்பேத்கரின் தொலைநோக்குத் தலைமையுடன் செயல்பட்ட முன்வடிவு தயாரிப்பு குழுவின் அரசியல் சாசனச் சட்டம் 1950ஆம் ஆண்டு ஜனவரி 26ஆம் தேதி ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டது. இந்த அரசியல் சாசனச் சட்டத்தின் மூலம், ஜனநாயக முறையிலும் அதன் வழி செயல்படும் அமைப்புகள் மூலமும் ஒரு அதி நவீன பாரதத்தை உருவாக்க வாய்ப்பு கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. இந்தப் பாதையில் நாம் தொய்வின்றி சென்று கொண்டிருக்கின்றோம், பல சாதனைகளையும் படைத்திருக்கிறோம். எனினும், இன்னும் செய்யப்பட வேண்டிய பணிகள் பல உள்ளன. பல குறைபாடுகளும் உள்ளன. அவைகளைக் களைய நாம் செயல்பட வேண்டும்.

சாதனைகள்

நாம் பல சாதனைகளை செய்திருக்கிறோம். இதில் நான்கு மிகவும் குறிப்பிடத்தக்கதாகும்.

முதலாவதாக, நாம் நம்முடைய இறையாண்மையை வலுப்படுத்தி மக்கள் அவர்களாகவே தேர்ந்தெடுத்த பிரதிநிதிகளாலும் நம்முடைய ஆட்சி நடைபெறுகிறது. இந்திய சரித்திரத்திலேயே முதல்முறையாக அப்போதுதான் ஜனநாயக முறையிலான அரசும், அரசியலமைப்பும் ஏற்பட்டது (பீகாரில் வைசாலியிலும் பிற புத்த சங்கங்களிலும் பழங்காலத்தில் ஜனநாயக அமைப்புகள் இருந்திருந்தாலும்). இன்று இந்தியா உலகத்திலேயே மிகப்பெரிய ஜனநாயக நாடாக மட்டும் இல்லாமல் மிகவும் துடிப்பான ஒன்றாகவும் விளங்குகிறது.

இந்த வகையில், ஒருவருக்கு ஒரு வாக்கு, எல்லா வாக்குகளும் ஒரே மதிப்பிலானவை என்ற ஒரு மிகப்பெரிய கருத்தை இந்தியா மேற்கொண்டது. அனைவருக்கும் வாக்குரிமை என்ற கொள்கை மிகுந்த பயனளித்து கடைமடை வரை அதிகாரங்கள் பகிர்ந்தளிக்கப்பட்டு பயன்கள் உறுதியாக்கப்பட்டன. இந்தியாவில் ஆளுமையின் மையக் கருத்தாக விளங்குவது ஜனநாயகம்.

இந்தியாவில் ஜனநாயக அமைப்பு அமைக்கப்பட்டதை பலர் எதிர்த்தார்கள். குறிப்பாக, பாரம்பரியக் கருத்தோட்டம் உள்ளவர்களும், மேற்கத்திய மக்களும். ஜனநாயகம் தழைக்க, பொருளாதார மேம்பாடு, உயரளவிலான கல்வியறிவு மற்றும் பொதுவான மொழி ஆகியவை அத்தியாவசியமானவை என்பது அவர்கள் கூற்று. உண்மையில் இந்திய ஜனநாயகம் மலர்ந்தது ஏழ்மை, படிப்பறிவின்மை மற்றும் வேற்றுமைகளின் மத்தியில்தான். இந்திய சுதந்திரப் போராட்டத் தலைவர்கள் வேற்றுமைமிகுந்த நலிந்த மக்கள் உள்ள சமுதாயத்தில் ஜனநாயகத்தை தோற்றுவித்ததல்லாமல் அதனை வெற்றிகரமாக செயல்படுத்தி நிலைத்து நிற்க வைத்து, துடிப்பு மிக்க பயனுள்ள ஒன்றாகவும் அமைத்திருப்பதை நாம் பாராட்ட வேண்டும்.

தகுந்த இடைவெளிகளில் தேர்தல்கள் நடைபெற்று வயது வந்த எல்லோரும் அச்சமின்றி வாக்களித்து ஒரு கட்சி அல்லது பல கட்சி அரசுகள்

மாறி புதியவைகள் பதவி ஏற்பு சாதாரண அன்றாட நிகழ்வாக இருப்பதுதான் இந்திய ஜனநாயகத்தின் ஒரு முக்கிய தன்மை, இந்தியத் தேர்தல் முறைகள் மிகவும் எளிமையானவை. மக்கள் அதனை நன்றாக புரிந்து கொள்ளக்கூடியவை. ஆகவே, இந்திய வாக்காளர்களின் எண்ணத்தையும் பலத்தையும் பிரதிபலிக்கும் ஒன்றாக ஜனநாயகம் விளங்குகிறது.

இந்தியாவின் மற்றொரு சிறப்புத் தன்மை, சாதாரண மக்கள் அரசியலில் பங்குபெறுவதுதான். நகர்ப்புறங்களிலும், கிராமப்புறங்களிலும் மக்கள் சுதந்திரமாக அரசியல் பற்றி பேசுகிறார்கள். மக்கள் தங்களுடைய அரசியல் அதிகாரங்களையும், வாய்ப்புக்களையும் மதித்து பஞ்சாயத்து, மாநில சட்டமன்றங்கள் மற்றும் நாடாளுமன்றத் தேர்தல்களில் வாக்களிக்கிறார்கள்.

இந்திய ஜனநாயகத்தின் மிகப்பெரிய சாதனை சர்தார் பட்டேல் அவர்கள் 565 சிறு ராஜ்ஜியங்களை குறுகிய காலத்தில் ஒன்றிணைத்து இந்தியக் கூட்டமைப்பை உருவாக்கியதுதான். அன்று முதல் இன்று வரை நாம் நம் நாட்டை ஒருங்கிணைப்பாகக் காப்பாற்றி ஜனநாயகத்தையும் சிறப்பாக செயல்படுத்தி வருகிறோம். இது மிகவும், குறிப்பிடத்தக்க ஒரு வெற்றியாகும். ஏனெனில் இந்தியா பிரிவினை அடைந்தபோது, 10 இலட்சத்திற்கும் மேற்பட்டவர்கள் உயிரிழந்தார்கள். பல கோடி மக்கள் இடம் விட்டு இடம் பெயர்ந்தார்கள். இந்தியாவின் அரசியலமைப்பு சட்டம் சார்ந்த ஜனநாயகத்தால், தீவிரவாத அமைப்புகள் நாட்டை குலைப்பதிலிருந்து தடுக்கப்பட்டுள்ளது.

இரண்டாவதாக, இந்திய ஜனநாயக முறையில் அரசியல் மேலாண்மையில் பொருளாதார உள்ளடக்கம் கொண்டு வரப்பட்டது. இதன் முக்கிய வெற்றி என்பது 1947க்குப் பிறகு இந்திய மக்கள் தொகை வெகுவாக உயர்ந்தாலும் நாம் இப்போது, உணவு உற்பத்தியில் தன்னிறைவு பெற்றிருக்கிறோம். ஏழ்மை நிலைக்கு கீழே உள்ளவர்களுக்கு மலிவு விலையில் உணவுப் பொருட்கள் வழங்குதல் மகாத்மா காந்தி தேசிய ஊரக வேலை வாய்ப்புத் திட்டத்தின் மூலம், வேலை வாய்ப்புகளை வழங்குதல் மற்றும் இந்தியா அனைத்தும் ஒருங்கிணைந்து செயல்படும் வங்கி முறையின்கீழ் ஒரு பொதுவான சந்தையை உருவாக்கியது ஆகியவை போன்ற நல்ல திட்டங்கள் மூலம் ஒவ்வொரு குடிமக்களுக்கும் உணவு கிடைக்கிறது. இந்த வகையில் பொருட்கள் மற்றும் சேவைகள் வரி ஒரு மிக முக்கிய நிகழ்வாகும்.

இந்தியாவின் அரசியல் தலைவர்கள், கொள்கைகளை வகுப்பவர்கள் மற்றும் வணிக தலைவர்கள் 21வது நூற்றாண்டில் இந்தியாவை ஒரு மிகப்பெரிய பொருளாதார சக்தியாக உருவாக்க

ஆழ்ந்து முனைந்து வருகிறார்கள். உயர் விகித பொருளாதார வளர்ச்சி, சமூகமான அந்நிய செலாவணி கையிருப்பு மற்றும் பங்குசந்தையில் ஏற்பட்டுள்ள உயர்வு ஆகியவை அவர்களுக்கு மிகுந்த நம்பிக்கையை அளித்துள்ளன. சமத்துவத்தோடு கூடிய உயர் வளர்ச்சி விகிதத்தை இந்தியா எதிர்நோக்கியுள்ளது. இந்த இரண்டு நோக்கங்களும் எப்போதுமே முரண்பட்டிருக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை என்றாலும் அரிய வளங்கள், மத்திய தர மக்களுக்கும், வணிக நிறுவனங்களுக்கும் வழங்கப்படும் போது, ஏழைகள் மற்றும் நலிந்த நிலையில் உள்ளவர்களுக்கு பாதிப்புகள் ஏற்படும் போது, சச்சரவுகள் ஏற்படும்.

மூன்றாவதாக, நமது அரசியலமைப்புச் சட்டத்தில் சமத்துவத்தை ஏற்படுத்துவதற்காக இரண்டு முக்கிய கொள்கைகள் உள்ளன. முதலாவது, எல்லோருக்கும் சமவாய்ப்பு என்பதாகும். இரண்டாவது, கல்வி மற்றும் சமூக நிலைகளில் உள்ள ஏழ்மையை விலக்குவது. அரசு வேலை வாய்ப்புகளில் முதலில் நாம் ஷெட்யூல்டு வகுப்பினர் மற்றும் பழங்குடியினருக்கு முன்னுரிமை வழங்கினோம். 1990இல் மண்டல் கமிஷன் அறிக்கை ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டபின் அறிவிக்கப்பட்ட மற்ற பிற பின்தங்கிய வகுப்பினருக்கும் ஒதுக்கீடு அமல்படுத்தப்பட்டது.

இதைப்போன்ற, தீவிர செயல்திட்டத்தினால், தலித் மற்றும் பின்தங்கிய மக்களுக்கு அதிக வாய்ப்புகள் அளிக்கப்பட்டன. சாதாரணமாக ஏழை மற்றும் பின்தங்கிய குடும்பங்களில் உள்ளவர்களுக்கு குறைந்த நிலையிலான வேலைகளே கிடைக்கின்றன, சம்பளமும் குறைவு ஆகவே வருமானமும். எல்லா மட்டங்களிலும் தலித் மற்றும் பின்தங்கிய வகுப்பினருக்கு ஒதுக்கீடுகள் அளித்ததன் மூலம் அவர்களும் இந்திய ஆட்சிப்பணி மற்றும் இந்திய காவல்பணி போன்ற அனைத்திந்திய பணிகளில் சேர வாய்ப்புகள் கிடைக்கின்றன. ஆனால், இந்த நலன் ஏழை மற்றும் தாழ்த்தப்பட்ட மக்கள் அனைவருக்கும் இன்னும் சேரவில்லை. அரசியல் சட்டத்தின் கீழ் இப்படி முற்போக்கான செயல் திட்டத்தின் மூலம், ஷெட்யூல்டு வகுப்பினர், ஷெட்யூல்டு பழங்குடி மக்கள் மற்றும் சமூக ரீதியாகவும், கல்வி ரீதியாகவும் பின்தங்கிய மக்களுக்கு சிறப்பு திட்டங்களை செயல்படுத்துவது மட்டுமல்லாமல், இப்படிப்பட்ட திட்டங்களை பெண்களுக்கும், குழந்தைகளுக்கும் அளிக்க வழிவகைகள் செய்யப்பட்டுள்ளன. கடந்த 70 ஆண்டுகளில் இந்த வகையில் பல திட்டங்கள் செயல்படுத்தப்பட்டுள்ளன. அதில் ஒன்று, உள்ளாட்சி அமைப்புகளில் பெண்களுக்கு அளிக்கப்பட்டிருக்கும் ஒதுக்கீடு ஆகும். ஆனால், இன்னும் செய்ய வேண்டியவை பல உள்ளன.

அரசியல் சாசன சட்டத்தில் ஷெட்யூல்டு வகுப்பினருக்கும், ஷெட்யூல்டு பழங்குடியினருக்கும் பிற பிற்படுத்தப்பட்ட சமூகத்தினருக்கும், சிறப்புத் திட்டங்கள் செயல்படுத்த வழிவகை செய்யப்படுத்தப்பட்டுள்ள நிலையில், தற்போது பல சமூகத்தினர் இதைப்போன்ற உரிமைகளைக் கோருகிறார்கள். இந்தக் கோரிக்கைகள் போராட்டங்களாகவும், வன்முறை சம்பவங்களாகவும் நிகழ்வுற்று இந்த சமுதாயமும் தங்களுக்கான ஒதுக்கீட்டைக் கோருகிறார்கள். இப்படிப்பட்ட அதிகாரமளிக்கும் திட்டங்கள் ஒரு செயல்பாட்டிற்குள் அமைந்திருந்தாலும் இதனை மறு பரிசீலனை செய்து தேவைப்படுபவர்கள் எல்லோருக்கும் இதன் பலன்கள் கிடைக்க கோரிக்கைகள் வலுத்துள்ளன. இதில் நாம் பார்க்க வேண்டிய விஷயம் என்னவென்றால் இதுவரை நடைபெற்றுள்ள அரசு சார்ந்த வேலைகளின் ஒதுக்கீடுகள் எந்த அளவுக்கு மக்களுக்கு பயனளித்துள்ளன, மற்றும் பயனளிக்க முடியும் என்பது மட்டுமல்லாமல் இப்படி பின் தங்கியுள்ள மக்களுக்கு அளிக்கப்படும் ஒதுக்கீடுகள் அந்த சமூகத்திலேயே உள்ள வளமிக்க சில குடும்பங்களாலேயே ஆக்கிரமிக்கப்பட்டுள்ளது என்பதைப் பற்றியதுமாகும்.

நான்காவதாக, இந்திய ஜனநாயகத்தின் பல அமைப்புகள் குறிப்பாக, நீதித்துறை, தேர்தல் கமிஷன், தணிக்கைத்துறை, ஊடகத்துறை மற்றும் சில பொது அமைப்புகள் பல ஆண்டுகளாக உறுதிபடுத்தப்பட்டு, ஜனநாயக முறை செயல்பாடுகள் மிகச் சிறந்த முறையில் நடைபெற்று வருகின்றன. தகவல் பெறும் உரிமை மக்களுக்கு அளிக்கப்பட்டிருப்பதும் அவர்களுக்கு அதிகாரமளிக்கும் முனைப்பில் ஒரு மிகப்பெரிய நடவடிக்கையாகும்.

இந்திய ஜனநாயகத்தின் வெற்றியும், ஸ்திரத்தன்மையும் நம் நாட்டின் பலதரப்பட்ட மக்கள் மற்றும் ஆண்டாண்டு காலமாக வரும் இந்திய பண்பாட்டையும், பாரம்பரியத்தையும் குறிக்கிறதா? இதற்கு காரணம் நம்முடைய சுதந்திர போராட்டத் தலைவர்களா? இது அரசியலமைப்பு சட்டத்தினால் மட்டுமே ஏற்பட்ட விளைவா? இந்த வெற்றி மத்திய மாநில அரசு தலைவர்களினால் ஏற்பட்டதா? இவைகள் அனைத்தின் பங்களிப்புதான் இந்திய ஜனநாயகத்தின் வெற்றிக்கும், ஸ்திரத்தன்மைக்கும் காரணம் என்பது என்னுடைய கருத்து. உண்மையில், இந்திய நாகரிகத்தின் சிறப்பு பல்லாயிரம் ஆண்டுகளாக நாம் கொண்டுள்ள பொறுமையும் பலதரப்பட்ட கருத்துக்களை ஏற்றுக்கொள்வதினால்தான் நம் நாட்டில் ஜனநாயக அமைப்புகள் வேரூன்றி நிற்கின்றன.

மற்ற நாடுகளுக்கிடையே இந்தியா ஓங்கி உயர்ந்து நிற்பது அதன் ஜனநாயகத்தினாலும், வேற்றுமைகளை போற்றுவதாலும்தான். இந்த சாதனை, நம்மிடைய உள்ள அரசியல் மற்றும் பொருளாதார சுதந்திரத்தினால்தான். ஆனால், இந்தியா, இன்னும் தொலைதூரம் செல்ல வேண்டியுள்ளது.

சவால்கள்

இந்திய அரசியல் பொருளாதாரத்தில் தற்போது பல சவால்கள் உள்ளன. அவை, பாதுகாப்பு மற்றும் நீதி; ஏழ்மையை அகற்றுதல்; வேலைவாய்ப்புக்களை உருவாக்குதல்; கல்வி மற்றும் சுகாதாரத் துறைகளை மேம்படுத்துதல்; ஊழல் மற்றும் அரசியலில் குற்றவாளிகள் மிகுந்துள்ளவை ஆகியவைகளாகும்.

பாதுகாப்பு மற்றும் நீதி

குடிமக்களின் உயிருக்கும் உடமைகளுக்கும் பாதுகாப்பு அளிப்பது ஒரு அரசின் முதன்மையான பொறுப்பாகும். சட்டத்தை மதிக்காதவர்களிடமிருந்து இந்திய அரசமைப்புக்கு அதன் அதிகாரம் பற்றிய மிகப்பெரிய சவால் எழுந்துள்ளது. ஜம்மு காஷ்மீரில் விடுதலைப் போராட்டம் என்ற பெயரில் தீவிரவாதம்; வடகிழக்கு மாநிலங்களில் அரசுக்கு எதிரான நிகழ்வுகள், நாடு முழுவதும் வேகமாக பரவிவரும் நகல்லைட் அமைப்புகள் இந்திய ஜனநாயக ஆளுமைக்கு மிகப்பெரிய சவால்களாக உள்ளன. ஆனால், அதிர்ஷ்டவசமாக, இப்படிப்பட்ட விடுதலைப் போராட்டம் என்ற பெயரில் நடக்கும் தீவிரவாத செயல்களுக்கு எதிரான தேசிய ஒருமித்த கருத்து நிலவுகிறது. ஆகவே, இந்தத் தொல்லைையை எதிர்கொள்ள இந்திய அரசு கடுமையான முயற்சிகளை எடுக்க வேண்டும். வடகிழக்குப் பகுதியில் வன்முறைப் போராட்டங்கள் வெகுவாக நாகாலாந்து, மணிப்பூர் மற்றும் அஸ்ஸாம் மாநிலங்களில் உள்ளன. அவற்றை அம்மாநிலங்களில் ஜனநாயக முறையில் தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட அரசுகள், மத்திய அரசின் உதவியுடன் எதிர்கொண்டு வருகின்றன. இந்தியாவின் மையப்பகுதிகளில் பரவியுள்ள நகல்லைட் இயக்கம் ஏழை மற்றும் பழங்குடி மக்களிடையே வேரூன்றியுள்ளது. இந்த நகல்லை வாதிக்க ஜனநாயக ஆளுமையையும் இந்திய அரசியல் அமைப்பு சட்டத்தையும் எதிர்க்கும் மாவோ கொள்கைகளைத் தழுவி உள்ளனர். அவர்கள், வன்முறை மூலம் அரசியல் அதிகாரத்தைக் கைப்பற்றுவதை நம்புகிறார்கள். சில மாநில அரசுகள் முனைப்போடு, செயல்பட்ட நிலையில் நகல்லைட் தொல்லைகள் கட்டுப்படுத்தப்பட்டுள்ளன. ஆகவே, மத்திய மாநில அரசுகள் இணைந்து இந்தப் பிரச்சினையை அணுக வேண்டும்.

மக்களுக்கு நீதி கிடைக்க வேண்டுமென்றால், மக்கள் தங்களுடைய உரிமைகளை நன்றாகப் புரிந்து கொண்டிருக்கவேண்டும். அதற்கான நிவாரணங்களை எங்கே பெறுவது என்பதைத் தெரிந்து வைத்திருக்கவேண்டும். உண்மையில் பல மக்களுக்கு தங்களுக்கு உண்டான உரிமைகள் என்னவென்றே தெரியாது. அதற்காக போராடவும் இயலாத நிலையில் உள்ளனர். எங்கிருந்து உதவி பெற முடியும் என்பதும் அவர்களுக்குத் தெரியாது. இப்படிப்பட்ட மக்களுடைய மற்றொரு சவால், சட்டச் செயல்பாடுகளில் உள்ள சிக்கலான நிலைமைகளும் அதற்கு தேவைப்படும் நீண்ட கால அவகாசமும் செலவும் ஆகும். உதாரணமாக, 2016 முடிவில் நாட்டில், உயர்நீதி மன்றங்களிலும், கீழ்கோர்ட்டுகளிலும் 2,88,00,000 வழக்குகள் நிலுவையில் இருந்தன. ஆகவே, அமைப்பு முறையை மாற்றினால்தான் மக்களுக்கு நீதி, நியாயம் வழங்க முடியும். அதே சமயம் தேவையான மக்களுக்கு உடனடி நிவாரணம் அளிக்க இடைக்கால நடவடிக்கைகளையும் மேற்கொள்ள வேண்டும்.

ஏழ்மையை அகற்றுதல்

கடந்த 70 ஆண்டுகளில் பல கோடி மக்கள் ஏழ்மை நிலையிலிருந்து உயர்த்தப்பட்டு நடுத்தர வர்க்கமாக மாறியுள்ளனர். ஆனால், 130 கோடி மக்களில் இன்னும் 20 கோடி மக்கள் ஏழ்மை நிலைக்கு கீழே உள்ளனர். வடக்கு மற்றும் கிழக்கு பகுதிகளில் மிகப்பெரியதும் மற்றும் ஏழ்மையான மாநிலங்களில் அதிக மக்கள் ஏழ்மை கோட்டிற்கு கீழே உள்ளனர். அப்படி ஏழ்மை கோட்டிற்கு கீழே உள்ளவர்களை சரியாக அறிந்து கணினிசார்பட்டியல் தயாரிக்கப்பட வேண்டும். அப்போதுதான் அவர்களுக்கு நேரடியாக பொருளாதார உதவிகளை செய்ய முடியும். இந்தப் பொருளாதார அடிப்படை உண்மையில் எல்லா பகுதி மக்களையும், எல்லா ஜாதி மக்களையும், வசதியான மற்றும் ஏழ்மையான மக்களையும், கிராமப்புற மற்றும் நகர்ப்புற பகுதிகளில் உள்ள எல்லோருக்கும் பொருந்தும்.

இந்தியாவில் இளைஞர்களுக்கு தரமான கல்வியும், திறன்சார் பயிற்சிகளும் அளிக்கப்பட்டால் ஜனநாயக ஆளுமை பெரிதும் வலுப்பெறும். இன்றைய இளைஞர்கள் உலகத்தரம் வாய்ந்த பொறியியல் கல்லூரிகளில் சேர முடியும் அல்லது அதே சமயம், நக்சலைட்டுகள் மற்றும் குற்றவாளிகளும்பலில் சேரமுடியும். ஆகவே, நக்சலைட்டுகளாகப் போகும் பாதையை நாம் அடைத்து, குற்றவாளிகளை தண்டிக்க வேண்டும்.

இப்படிப்பட்ட தீவிரமான பிரச்சினைகளை இந்திய ஜனநாயகம் சந்திக்க முடியுமா?

அவைகளாவன : மக்களுக்கு சேவை வழங்கும் முறைகளை சீர்படுத்துதல், ஆதரவற்றவர்களையும், விளிம்பு நிலையில் உள்ளவர்களையும் அனுசரித்து, கொள்கைத் திட்டங்களில் அவர்களை கொண்டு வருதல்; சந்தை முறையில் பயன்பெறும் வகையில் விளிம்பு நிலையில் உள்ளவர்களுக்கு திறன் பயிற்சிகளை அளித்தல்.

வேலை வாய்ப்பு

இந்திய அரசியல் பொருளாதாரத்தில் மிக முக்கிய சவாலாக விளங்குவது இளைஞர்களுக்கு பயனுள்ள வேலை வாய்ப்பை வழங்குவதாகும். உலகத்திலேயே அதிகபட்சமாக இந்தியாவில் வேலை செய்யும் 18 முதல் 35 வயது உள்ளவர்களின் எண்ணிக்கை 80 கோடியாக உள்ளது. ஒவ்வொரு மாதமும், 10 இலட்சம் இளம் ஆண்களும், பெண்களும் வேலை செய்யக்கூடிய கூட்டத்தில் சேருகின்றனர். வேகமான பொருளாதார வளர்ச்சி இருந்த போதிலும், வேலை தேடுபவர்களின் எண்ணிக்கைக்கு ஏற்ப வேலை வாய்ப்புகள் இல்லை. இந்த நிலைமையை “வேலையற்ற வளர்ச்சி” என்றும் கூறுவர். இந்த நிலைமையை தீவிரப் படுத்தும் வகையில் பொருள் உற்பத்தி துறையிலும், சேவைத்துறையிலும் புதிய தொழில்நுட்பங்கள் புகுத்தப்படுகின்றன. வடக்கு மற்றும் கிழக்கு மாநிலங்களில், தொழில்நுட்பம் திறன் கொண்ட வேலையற்ற இளைஞர்களின் அளவு, இப்போதுள்ள பிரச்சினையை மேலும் கடினமாக்குகிறது.

நாட்டு மக்கள் தொகையின் அளவு என்பது விதிப்பயன் என்று கூறுவர். இதனால் மட்டும், செழிப்பு ஏற்படுவதில்லை. இளைஞர்களுக்கு கல்வியும் செயல்திறன்களையும் அளித்து, வேலை கொடுத்தால் மட்டுமே இது முடியும். இளைஞர்களுக்கு தரமான கல்வியும் திறன்களையும் அளிக்காவிட்டால் நம்முடைய ஜனத்தொகை நிலைமையே, நம்முடைய அரசியல் ஸ்திரத்தன்மையை பாதித்துவிடும்.

கல்வி மற்றும் சுகாதாரம்

இளைஞர்களுக்கு வேலை கொடுப்பது மட்டுமல்லாமல், குழந்தைகளுக்கு தரமான கல்வியும் சுகாதார வசதிகளையும் நாம் அளிக்க வேண்டும். இது அல்லாமல், எல்லா உழைக்கும் மக்களுக்கும், முதியோர்களுக்கும் குழந்தைகளுக்கும், நோய்வாய்ப்பட்டவர்களுக்கும், ஏழைகளுக்கும், மருத்துவ வசதிகளை ஏற்படுத்திக் கொடுக்க வேண்டும். அரசு, கல்விக்கும், மருத்துவத்துக்கும் செலவு செய்யும் பணம் பெரும்பாலும் வசதியானவர்களுக்கே போய்ச் சேருகிறது. ஏழைகள் வசிக்கும் இடங்களில் உள்ள பள்ளிகளும், மருத்துவ மையங்களும் செயல்படாத

நிலைமையிலும், தரமற்ற நிலைமையிலும் உள்ளன. இந்தியக் குழந்தைகள் அறிவுள்ளவர்களாகவும், மிகுந்த திறமை கொண்டவர்களாகவும் இருந்தாலும், அவர்களுக்கு தரமான அடிப்படை மற்றும் ஆரம்பக் கல்வி வசதிகள் அளிக்கப்பட வேண்டும் என்று பல ஆய்வுகள் கூறுகின்றன. ஆனால், துரதிஷ்டவசமாக பல அரசு பள்ளிகள் சரியாக செயல்படுவதில்லை. இந்த பள்ளிகளில் ஆசிரியர் பணியிடங்கள் காலியாக இருப்பதும், ஆசிரியர்கள் அதிகம் வராமல் இருப்பதும் ஒரு பெரிய பிரச்சினையாகும். இதனால், அரசுப் பள்ளிகளில் படிக்கும் 10 வயது குழந்தைகளில் பாதிபேர் ஏழு வயது குழந்தைகள் அளவுக்குக் கூட படிக்கத்தெரிவதில்லை. ஆகவே, கல்வித்தரத்தை உயர்த்தவும், மக்களுக்கு பதில் சொல்லவும், ஆசிரியர்களை அவர்களின் தரத்திற்கு ஏற்ப பணியில் சேர்க்கவேண்டுமேயன்றி அவர்களுடைய அரசியல் தொடர்புகளால் இருக்கக் கூடாது. தனியார் பள்ளிகளின் நிலைமை சற்று மேம்பட்டு இருந்தாலும், அவைகள் மிகவும் செலவு பிடிக்கக்கூடியவையாக உள்ளன. கிராமப்புறங்களில் மிகவும் குறைவாக உள்ளன. பல நூற்றாண்டுகளாக இந்தியாவில், மிகச்சிறந்த கல்வி மையங்களும், பள்ளி மற்றும் உயர்கல்வி அமைப்புகளும் இருந்ததை நாம் பார்க்கிறோம். அதனால்தான், அவை இந்திய நாகரிகத்தை மிக உயர்ந்த நிலைக்கு எடுத்துச் சென்றன. இன்று உயர்கல்வி மையங்களை வலுப்படுத்தி, அவை புதியன படைக்கும் நிலைக்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

நாட்டில் மருத்துவ சிகிச்சை வசதிகளும் சீரழிந்த நிலையில் உள்ளன. மொத்த மக்கள் தொகையில் 70 சதவிகிதத்தினர் வாழும் கிராமப்புறத்தினரின் நிலைமை மிகவும் மோசமாக உள்ளது. நகர்ப்பகுதிகளில் பல தனியார் மருத்துவ மையங்களும், சிறந்த மருத்துவ சேவைகளும் உள்ளன என்பது உண்மைதான். ஆகவே, கிராமப்புறங்களிலும், ஆரம்ப சுகாதார சிகிச்சை மையங்களை மேம்படுத்த வேண்டும். கிராமப்புறங்களில் சிகிச்சை மையங்களை துவக்கி அவைகளில் கணினி உள்கட்டமைப்பு வசதிகளை மேம்படுத்துவதன் மூலம் சிறப்பாக செயல்படுத்த முடியும். திறம்மிகு மருத்துவப் பட்டதாரிகளும், செவிலியர்களும் அதிகமாக தேவைப்படுகின்றனர். இதனை நாம் உடனடியாக கவனிக்க வேண்டும்.

அதிர்ஷ்டவசமாக இந்திய அரசு, கல்வி மற்றும் சுகாதாரக் கொள்கைகளில் முக்கிய நடவடிக்கைகளை மேற்கொண்டுள்ளன. அவற்றின் முக்கியத்துவத்தைக் கருத்தில் கொண்டு, அவைகளை திறம்பட செயல்படுத்த வேண்டும். இந்திய அரசாண்மைக்கு இது ஒரு முக்கிய சவாலாக உள்ளது. ஆகவே, உடனடியாக கவனிக்க வேண்டும். சிறப்பாக

செயல்படுத்தப்படும் மேற்பார்வை அமைப்பு முறையால், மக்களுக்கு வழங்கப்படும் சேவைகளை நாம் மேம்படுத்த வேண்டும்.

ஊழல் மற்றும் குற்றமயமாக்கப்படும் அரசியல்

குற்றமயமாக்கப்படும் அரசியல் நிகழ்வுகளும், அரசியல்வாதிகள் மற்றும் அரசுப் பணியாளர்கள் வியாபார நிறுவனங்களுக்கிடையே உள்ள மோசமான கூட்டால், பொதுக்கொள்கை அமைத்தல் மற்றும் ஆளுமைக்கு மிக மோசமான விளைவுகள் ஏற்படுகின்றன.

இந்திய ஜனநாயக ஆளுமைக்கு, மிகப்பெரிய ஆபத்தாக இருப்பது, குற்றவாளிகளும் குண்டர்களும் மாநில சட்டமன்றங்களுக்கும், நாடாளுமன்றத்திற்கும் பெருமளவில் நுழைவதாகும். தற்போதுள்ள அரசியல் சூழ்நிலையில் சட்டமன்ற, நாடாளுமன்ற உறுப்பினர்களாக ஆவது இலாபத்திற்காகவும், பணம் ஈடுவதற்காகவும் மட்டுமே என்று உள்ளது. காந்தியத் தத்துவங்களான எளிமையான வாழ்க்கை மற்றும் தன்னலமற்ற சேவை என்பது வேகமாக மறைந்து வருகிறது. சட்டப்படியான ஆட்சி என்பது, நீக்கப்பட்டு, மக்களின் இஷ்டப்படியான ஆட்சியே என்ற நிலைமை உருவாகியுள்ளது. தேர்தல் கமிஷனும், பாராளுமன்றமும் இதைப்பற்றி கவலைகளைத் தெரிவித்துள்ளன. ஆகவே, மிகவும், சிறப்பான சட்ட அமைப்பை உருவாக்கி இதனை நாம் சமாளிக்க வேண்டும்.

இந்தியாவில் நிலவி வரும் உயர் அளவு இலஞ்சத்தால் அரசு ஆளுமையும், எல்லோரையும் உள்ளடக்கிய வளர்ச்சியும் பாதிக்கப்பட்டுள்ளதை அனைவரும் அறிவர். மனிதர்களின் பேராசையே ஊழலுக்குக் காரணம் என்றாலும் கூட அமைப்பில் உள்ள ஓட்டைகளும் குற்றவாளியைத் தண்டிக்க முடியாத அளவில் சரியாக செயல்படுத்தப்படாத அமைப்பு முறைகளுமே இதற்குக் காரணம். சிக்கலான, வெளிப்படைத்தன்மை இல்லாத கட்டுப்பாட்டு அமைப்பும், மக்களுக்கு சேவை வழங்குவதில் அரசுக்கு உண்டான ஏகபோகத்தன்மையும் சரியாக வளர்ச்சி பெறாத நீதி செயல் அமைப்பும், மக்களுக்குப் போதிய தகவல்கள் இல்லாமையும், மக்கள் தங்களுடைய உரிமைகளை சரியாக உணராததுமே இந்தியாவில் உள்ள இலஞ்சத்திற்கு முக்கியக் காரணங்களாக கூறப்படுகின்றன. ஆகவே, குற்றவாளிகளை விரைவாக கண்டுபிடித்து தண்டிப்பதும், நேர்மையான குடிமக்களை கௌரவிப்பதும் நம்முடைய கடமையாகும். இது, அரசு, பணியாளர்கள், வியாபார தொழில் நிறுவனங்கள் மற்றும் அரசியல்வாதிகளுக்கும் பொருந்தும்.

சாத்தியங்களும், எதிர்கால நிலைமைகளும்

அடுத்த பல ஆண்டுகளில் இந்தியா பொருளாதார, இராணுவ மற்றும் கலாச்சார நிலைகளில் வலுப்பெற மிகுந்த வாய்ப்புக்கள் உள்ளன. விளையாட்டிலிருந்து விண்வெளி வரை கணினி மென்பொருளிலிருந்து மருந்துகள் தயாரிப்பது வரை யோகாவிலிருந்து மற்ற நடன முறைகள் வரை எல்லா திசைகளிலும் இந்தியா மேம்பட்டு வருவதை உலகம் பார்த்துக்கொண்டிருக்கிறது. ஆனால், இந்தியாவின் அண்டைப்பகுதி சூழ்நிலைகள் மற்றும் உள்நாட்டு சமூக சவால்களின் காரணமாக நம்முடைய வளர்ச்சி மற்றும் மேம்பாட்டுப்பாதை எளிதாக இல்லை. வெளியுறவுக் கொள்கையில் நாம் முரட்டு தைரியத்தோடு செயல்படக்கூடாது. அதுபோலவே, அரசியல், கல்வி மற்றும் மருத்துவ சிகிச்சைத் துறைகளில் பின் தங்கியுள்ள மக்களின் தேவைகளை மறந்துவிட முடியாது. இதனோடு கூட நாம் நம்முடைய இராணுவத்தையும், நாட்டின் வலிமையையும் வலுப்படுத்தவேண்டும்.

உலகவரலாறு, ஜனத்தொகை, பண்பாடு, நகர்ப்புறமயமாக்கல் மற்றும் மனித அறிவு சார்ந்த துறைகளில் வேகமாக முன்னேறிக்கொண்டிருக்கிறது. இந்த மாற்றங்களும், மக்களுடைய அபரிமிதமான எதிர்பார்ப்புக்களும் பல புதிய சவால்களை உருவாக்கும். ஆகவே, இந்தியத் தலைமை, பொருளாதார, சமூக, பண்பாட்டு மற்றும் வெளியுறவுத்துறைகளில் முக்கிய கொள்கை மாற்றங்களை மேற்கொண்டு நம்முடைய எல்லா வளங்களையும் ஒருங்கிணைத்து, தொழில்நுட்ப முன்னேற்றத்துடன் பிரச்சினைகளைக் களைந்து புதிய அரசியல் தெளிவு பெற வேண்டும். இந்திய அரசியல், ஊடகங்கள், கல்வியாளர்கள் மற்றும் சிந்தனையாளர்கள் நம்முடைய பிரச்சினைகளை தெளிவாக்கி கருத்துப் பரிமாற்றத்தின் மூலம் புதிய உத்திகளைக் கையாள முடியும். “நாட்டு ஏழை மக்கள் அனைவரும் இது நம் நாடு என்று உணரும் வண்ணம் அதன் முன்னேற்றத்தில் தங்களுக்கு உரிய குரல் உள்ளது என்று உணரும் வகையிலும் உயர்ந்த, தாழ்ந்த மக்கள் இல்லாத நாடாக எல்லா சமுதாயத்தினரும் ஒற்றுமையுடன் வாழக்கூடிய” நாட்டை உருவாக்க நாம் எல்லோரும் முயலவேண்டும் என்று மகாத்மாகாந்தி விரும்பினார்.

ஜனநாயக வளர்ச்சியில் மேம்பாடு மற்றும் ஆளுமை சார்ந்த புதிய நிலைமைகள் முன்னிறுத்தப்படுகின்றன. கடந்த 70 ஆண்டுகளில் இந்திய ஜனநாயகத்தில் தேவையான கால கட்டங்களில் தேர்தல்கள் நடைபெற்றது மட்டுமல்லாமல் நல்ல ஆளுமையும் வளர்ச்சிப் பணிகளில் சம்மந்தப்பட்டவர்களின் பங்கேற்பும் சிறப்பாக இருந்துள்ளது.

எல்லோரையும் உள்ளடக்கிய சமுதாயத்தை உருவாக்க நாம் அமைதியையும் தொடர் முயற்சியையும் மேற்கொள்ளவேண்டும். இதற்கான முக்கிய பணியாக, விளிம்பு நிலையில் உள்ளவர்களுக்கு அதிகாரம் அளித்து, அவர்களின் உற்பத்தித்திறனை மேம்படுத்தவேண்டும். இந்த வகையில், கல்வி, மருத்துவவசதி, நகர்ப்புறத் திட்டமிடுதல், பொதுப்போக்குவரத்து, கழிவு மேலாண்மை மற்றும் கிராமப்புற வீட்டுவசதி ஆகிய துறைகளில் முன்னேற்றங்கள் ஏற்படவேண்டும். இந்திய சூழ்நிலைக்கு ஏற்ப புதிய தொழில்நுட்பங்களை உருவாக்க வேண்டும். இதற்காக மிகவும் மேம்பட்ட தொழில்நுட்பங்களை உருவாக்க வேண்டும்.

சமீப காலங்களில் விண்வெளி, கணினி மென்பொருள், வாகன உதிரி பாகங்கள், புதிய மருந்துகள் மற்றும் மருத்துவசிகிச்சை ஆகிய துறைகளில் நல்ல புதிய படைப்புகள் ஏற்பட்டிருக்கின்றன. உதாரணமாக, இந்திய விண்வெளி ஆய்வு நிறுவனத்தின் செயல்பாடு உலகத்தரத்திற்கு உயர்ந்துள்ளது. இந்திய நகரங்களிலும், கிராமங்களிலும் ஊடுருவியிருக்கும் வலைதள வசதி நம் முன்னேற்றத்தின் ஒரு முக்கிய நிலைமையாகும்.

ஒரு நாடாக, ஒரு நாகரிகமாக, சிந்து சமவெளி நாகரிகக் காலத்திலிருந்தே புதிய படைப்புகளைப் போற்றி வந்திருக்கிறோம். இந்திய நாகரிகத்தின் அங்கங்களான மருத்துவத்துறையில் புதிய கண்டுபிடிப்புகள், யோகா, இயற்கை மருத்துவம், தர்க்கசாஸ்திரம், தத்துவம் மற்றும் சூத்திரங்கள் ஆகியவை ஏற்கனவே பிரபலமானவை. அதிர்ஷ்டவசமாக இந்தத்திறமைகள் இந்த கம்ப்யூட்டர் யுகத்திலும் மேன்மைபெற உரியனவாகும்.

அரசாங்கத்துறையிலும், சந்தையிலும் மக்களிடையேயும் புதிய கண்டுபிடிப்புகள் ஏற்பட்டு வருகின்றன. சமூக மற்றும் அரசியல் செயல்பாடுகள் ஒன்றுடன் ஒன்று மிகவும் இணைந்து கிராமப்புறங்களில் உள்ள அறிவு ஜீவிகளின் தன்மையை முற்றிலும் மாற்றியுள்ளன.

மேம்பாடும், மத நல்லிணக்கமும் ஒன்றோடு ஒன்று இணைந்து செல்லவேண்டும். மற்றவர்களின் கருத்துக்களுக்கும், மதநம்பிக்கைகளுக்கும் மதிப்பளிப்பது இந்திய பாரம்பரியத்தின் இன்றியமையா நிலையாகும். இந்த நாகரிகத்தன்மையைத் தான் நான் புகுதார் அணுகுமுறை என்று கூறுகிறேன். இந்த வழியில்தான் மற்ற நாடுகளை விட நாம் உயர்ந்து நிற்கிறோம். இதனால்தான் நம் நாட்டில் அனைத்து மத மக்களும் இணைந்து வாழ்கிறார்கள்.

இந்தியாவில் பன்முகத்தன்மையோடு மக்கள் வாழ்வதை உலகம் மதிப்போடு பார்க்கிறது. நம் முடைய அனுபவத்தால், நம் முடைய சிறுபான்மையினர் மற்றும் நலிந்த சமுதாயத்தினரை பற்றி நமக்கு அதிக அக்கறை இருக்க வேண்டும். ஒரு ஜனநாயக மத நல்லிணக்க இந்தியாவால்தான் நம் மற்றும் உலக மக்களின் நன்மதிப்பையும் நாம் பெற முடியும் என்பதை நாம் உணரவேண்டும்.

நம்முடைய முன்னேற்றத்தைத் தடுக்கும் வகையில் பிளவுகளை ஏற்படுத்தும் பழக்க வழக்கங்கள், கருத்துக்கள் நம்பிக்கைகள், ஆகியவற்றை சிந்தித்து களைந்து எறியும் போதுதான் நம்முடைய நாகரிகத்தின் வளமும் செழிப்பும் மதிப்பிடப்படும். இந்திய நாகரிகம் தன்னுடைய ஸ்திரத்தன்மையை அவ்வப்போது வெளிப்படுத்தியுள்ளது. இந்திய சமுதாயமும், அரசியலமைப்பும் எப்போது இலக்கியம், கலை, அறிவியல், தொழில்நுட்பம் ஆகியவற்றில் புதிய எண்ணங்களை தோற்றுவித்து ஜனநாயக அமைப்புகளுக்கு முன்னுரிமை கொடுத்து எல்லோரையும் உள்ளடக்கிய நியாயம் மிகுந்த நிலைமை உருவாகிறதோ அப்போதுதான் நம்முடைய பல நூற்றாண்டுகள் முதிர்ந்த பண்பாட்டு வலிமை புதுப்பித்து விளங்கும்.

பொதுவாகச் சொல்ல வேண்டும் என்றால், பாரதம் என்ற இந்தியா தன்னுடைய குழந்தைகளுக்கு அளிப்பது எளிய வாழ்க்கை, வலுவான குடும்ப உறவுகள் மற்றவருடைய எண்ணங்களுக்கு மதிப்பு, ஆன்மீக ஆர்வம், மற்றும் சுற்றுச்சூழலுக்கு மதிப்பு ஆகியனவாகும். அந்த வகையில் தான் இந்திய அரசியல் அமைப்புச்சட்டம் இந்த குணங்களை முன் வைத்து ஒரு சிறப்பான சட்டப்படியான ஆட்சி முறையை அளித்திருக்கிறது - மக்கள் தங்களுடைய இஷ்டப்படி செய்யும் ஆட்சிக்கு எதிராக.

ஆகவே, எல்லோரோடும் இணைந்து “எல்லோருடைய முன்னேற்றம்” என்ற முழக்கம் மிகவும் பொருத்தமானதாகும். ஆகவே, நம்முடைய சமுதாயம் எல்லோரையும் உள்ளடக்கியதாகவும், நம்முடைய ஜனநாயக நெறிமுறைகளுக்கு ஏற்பவும் சட்டப்படியான ஆட்சி முறை என்ற அரசியல் சாசனத்தின் அடிப்படையிலும் எல்லா குடிமக்களும், அரசும் செயல்பட வேண்டும். எதிர் கால இந்தியாவில் ஏழ்மை, பசி மற்றும் கல்வியின்மை இருக்காது.

அகஸ்ட் 15, 2017 அன்று தில்லி செங்கோட்டையிலிருந்து நாட்டு மக்களுக்கு உரையாற்றிய பிரதமர் நரேந்திர மோதி அவர்கள் அடுத்த ஐந்து ஆண்டுகளில் புதிய இந்தியாவை கட்டமைப்பது நிறைவேறியே ஆக வேண்டும் என்று

நம்பிக்கையை வெளியிட்டார். அரசாங்கத்தின் திட்டங்களை நிறைவேற்றும்போது ஊழலும், திறமையின்மையும் நீக்கப்பட வேண்டும். நாட்டிலிருந்து ஏழ்மை ஒழிக்கப்பட வேண்டும். அப்போதுதான் புதிய இந்தியா அமையும். அவசர முக்கியத்துவம் வாய்ந்த இந்த நோக்கத்தை அடைவதற்கு, குறிப்பாக இந்தியாவின் இளைஞர்களை மத்தியில் ‘வெள்ளையனே வெளியேறு’ இயக்கத்தைப் போன்ற குணாம்சம் உருவாக வேண்டும். இதற்காக உறுதியான திட்டத்தையும், செயலையும் உடனடியாக நாம் முறைப்படுத்தி உருவாக்கவேண்டும். மாநில வாரியாக செயல் திட்டங்களைத் தயாரிக்கவும், மாநில முதல்வர்களின் கூட்டத்தை நடத்தவும், ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் திட்டங்களின் செயல்பாட்டை கடுமையாக கண்காணிக்கவுமான பொறுப்பை நிதி ஆயோக அமைப்பிடம் ஒப்படைக்கலாம்.

முடிவாக

என்னுடைய “21ஆம் நூற்றாண்டு : உலக அரசியல் சூழ்நிலை, ஜனநாயகம் மற்றும் அமைதி” என்ற புதிய புத்தகத்திலிருந்து ஒரு பத்தியை இங்கே நான் குறிப்பிட விரும்புகின்றேன். (ரவுட்லெட்ஜ் : நியூயார்க் - லண்டன், 2017)

“உண்மையான பிரச்சினை என்ன : இந்தியா முன்னேறுகிறதா? சிறந்த ஆளுமையை நோக்கி நாம் உண்மையாகவே முன்னேறிக் கொண்டிருக்கிறோமா? ஆம் என்றுதான் நான் சொல்வேன். அரசியல், ஆளுமை அமைப்பில் புதிய விழிப்புணர்வு நீதித்துறையின் சுதந்திர செயல்பாடு, துடிப்பான ஊடகங்கள், விறுவிறுப்பான மக்கள் சமூகம் மற்றும் பிற அமைப்புகள் மற்றும் எனக்கு நம்பிக்கை அளிக்கின்றன. இது மட்டுமல்லாமல், இந்திய மக்கள், குறிப்பாக இளைஞர்கள், ஆளுமை சார்ந்த அமைப்புகள், பொதுமக்களின் உணர்விற்கும் தேவைக்கும் மதிப்பளிக்கும் வகையில் செயல்பட வேண்டும் என்று விரும்புகிறார்கள். அரசியல் செயல்பாட்டாளர்கள், தொழில்துறைத் தலைவர்கள் மற்றும் அரசு அலுவலர்கள் இதற்கு மதிப்பளிக்க வேண்டும். அரசு, பொதுமக்கள் அமைப்புகள் மற்றும்; சந்தை இவை மூன்றும் ஒரே சீராக இணைந்து செயல்பட வேண்டியது, இன்றியமையாததாகும். ஜனநாயகம், பண்பாடு மற்றும் நிர்வாக அமைப்புகளிடையே நிலவும் நல்லுணர்வைப் பார்க்கும் போது, இது சாத்தியமாகத்தான் தெரிகிறது.”

- பால்மீகி பிரசாத் சிங், சிக்கிம் முன்னாள் ஆளுநர், பல நூல்களின் ஆசிரியர். ●

அனைவருக்கும் வீடு, உள்கட்டமைப்பு வசதி: தேவையும் நிர்வகிப்பும்

- கிருஷ்ண தேவ்

பொதுமக்களுக்கு வீட்டு வசதி ஏற்படுத்தித் தருவது என்பது, நம் நாட்டில் விடுதலைக்குப் பிறகு அகதிகளின் மறுவாழ்விற்சாகத் தொடங்கியது. அது முதற்கொண்டு வறுமை ஒழிப்பு நடவடிக்கைக்கான ஒரு கருவியாக, அரசாங்கத்தின் கவனத்தைப் பெற்றிருக்கும் முக்கியமான ஒன்றாக வீட்டு வசதி இருந்து வருகிறது.

வீடு என்பது ஒரு அடிப்படையான தேவை. கட்டுமானத் தொழிலின் அங்கமாக வீடு இருப்பதால், பொருளாதாரத்தின் முக்கியமான பகுதியாக இது திகழ்கிறது. இந்தியாவின் ஒட்டுமொத்த உள்நாட்டு உற்பத்தியில் சுமார் 8% பங்களிப்பைக் கட்டுமானத்துறை செய்கிறது. விவசாயத்துறைக்கு அடுத்தபடியாக பொருளாதாரச் செயல்பாடுகளில் அதிகம் பங்களிப்பு செய்யக்கூடிய, அதிகம் பேருக்கு வேலை தரக்கூடிய துறையாக இரண்டாம் நிலையில் கட்டுமானத்துறை இருக்கிறது. அந்நிய நேரடி மூலதனத்தை அதிகமாக ஈர்க்கக்கூடிய இரண்டாவது பெரிய துறை கட்டுமானத்துறையாகும். சேவைத்துறைதான் அந்நிய நேரடி முதலீட்டைப் பெறுவதில் முதலிடம் வகித்து வருகிறது. நேரடியாகவும், மறைமுகமாகவும் அனைத்துப் பிரிவுகளிலும் பொருளாதாரத்தைத் தூண்டும் வகையில் 35 மில்லியன் பேருக்கு வேலை வாய்ப்பை அளித்து வருகிறது கட்டுமானத்துறை.

மாநகரங்கள் செல்வச் செழிப்பு மிக்கவை. சில பெரு நகரங்களின் தனிநபர் வருமானம், தேசத்தின் சராசரி தனிநபர் வருமானத்தை விடவும் மிகவும் அதிகமாக இருக்கிறது. சில நேர்வுகளில் இது இருமடங்கு அதிகமாகக்கூடக் காணப்படுகிறது. ஆனால், அது தேசியப் பொருளாதாரம், ஊரகப் பொருளாதாரம் ஆகியவற்றோடு நுகர்வுமுறைகள், பணப்பரிவர்த்தனைகளின் காரணமாகப் பின்னிப் பிணைந்துள்ளது.

இந்தியாவில் மிக வேகமாக வளர்ந்து வரும் துறை கட்டுமானத் தொழில்துறை. அதிகமான மக்கள் தொகையைக் கொண்டிருப்பதாலும், வருமானத்தின் அளவு கூடிவருவதாலும், மிக விரைவாக ஏற்பட்டுவரும் நகர்மயமாதலினாலும் இந்தத்துறை வளர்ச்சி கண்டு வருகிறது. 2001இல் 286 மில்லியன் மக்கள் இந்தியாவின் நகர்ப்புறங்களில் வாழ்ந்திருந்தனர். 2011ஆம் ஆண்டின் மக்கள்தொகைக் கணக்கெடுப்பின்படி, நகர்ப்புற

மக்கள் தொகை 377 மில்லியன் ஆக அதிகரித்துள்ளது. நகர்ப்புற மக்கள் தொகை 32% வளர்ச்சியைக் கண்டுள்ளது. ஊரகப் பகுதியில் 2012இல் வீடுகளின் தேவை 47.4 மில்லியன் வீடுகள். 2030 வாக்கில் இந்திய நகரங்களில் 590 மில்லியன் மக்கள் வசிப்பார்கள் என்று ஒரு கணக்கு தெரிவிக்கிறது. இந்த எண்ணிக்கையிலான மக்கள் தொகைக்கு இந்திய நகரங்களில் ஏற்படக்கூடிய வீடுகளின் பற்றாக்குறை 18.8 மில்லியனாக இருக்கும் என்று மதிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

இவ்வளவு பெரிய மக்கள் தொகையின் இடப்பெயர்வுக்கு வசதிகள் தேவைப்படும். புதியதாக வளர்ந்து வரும் நகர்ப்புறப் பகுதிகளுக்கும், புதியதாக உருவாகும் சிறுசிறு நகரங்களுக்கும் நகர்ப்புறப் போக்குவரத்து வசதி பற்றி கவனம் செலுத்தப்படவேண்டும். இல்லாவிடில் சிக்கல் மிகுந்த நிலைமைகள் உருவாகி விடக்கூடும். சிறிய, நடுத்தர நகரங்களுக்கும், பெரிய ஊரகப் பகுதிகளுக்கும் போக்குவரத்துத் தேவைகள் பெருநகரங்களின் போக்குவரத்துத் தேவைகளைப் போல இருக்காது. எனவே, நகர்ப்புறத் திட்டமிடலாளர்கள் தங்களின் பெருநகர அனுபவங்களின் அடிப்படையில் சிந்தித்து திட்டமிடக்கூடாது.

2001ஆம் ஆண்டில் இந்தியாவில் 5161 நகரங்கள் இருந்தன. 2011இல் இந்தியாவில் நகரங்களின் எண்ணிக்கை 7935ஆக உயர்ந்துவிட்டது. எந்த ஒரு நகரத்திலும் வாழக்கூடிய மக்கள் தொகையும் கணிசமான அதிகரிப்பைக் கண்டுள்ளது. இத்தகைய நகர்ப்புற வளர்ச்சிப்போக்கு பெருநகரங்களில் மிக அதிகமான எண்ணிக்கையில் மக்கள் வசிக்கக்கூடிய நிலைமைக்கு தொடர்ச்சியாக இட்டுச் செல்கிறது. ஒரு இலட்சத்துக்கும் அதிகமான மக்கள் தொகை உடைய முதல் பிரிவு நகரங்களில் நகர்ப்புற மக்கள் தொகையில் மூன்றில் இரண்டு பங்கிற்கும் அதிகமானோர் வசிக்கின்றனர். பெருநகரங்கள் தொடர்ந்து விரிவடைந்து கொண்டே போவதும் 10 இலட்சம், 5 இலட்சம், 1 இலட்சம் மக்கள் தொகையைக் கொண்டிருக்கும் நகரங்களும் நகர்ப்புறப் போக்குவரத்தினை நிர்வகிப்பதில் சிரமங்களை ஏற்படுத்துகின்றன.

இத்தகைய பிரச்சினைகளை சரிசெய்யும் நோக்கோடு அரசாங்கம் வீட்டுவசதி, நகர்ப்புற சேவை

வழங்கல் தொடர்பான பல கொள்கைத் திட்டங்களை வகுத்தது. இந்த வகையில் முதல் முயற்சியாக நகர்ப்புற சேவை பற்றிய விதிமுறைகளும், தரநிர்ணயமும் சர்க்காரியா குழுவினால் 1963ஆம் ஆண்டில் பரிந்துரைக்கப்பட்டது. இதன் தொடர்ச்சியாக அரசாங்கத்தின் மற்ற குழுக்கள் / முகமைகள் / நிறுவனங்கள் போன்றவை பல்வேறு சேவைகளை அளிக்கும் விதத்தில் உருவாக்கப்பட்டன. நகர்ப்புறத் திட்டமிடல் அமைப்பு (1974), திட்டக்குழு (1983, 1999), செயல்பாட்டு ஆராய்ச்சிக் குழு (1989), மத்திய நகர்ப்புற அமைச்சகம் (1991), மத்திய பொது சுகாதாரம், சுற்றுச்சூழல் பொறியியல் நிறுவனம் (1999), இந்திய நகர்ப்புறக் கட்டமைப்பு, சேவைகள் பற்றி ஆராய இஷார் அலுவலியா குழு (2011), தேசிய நகர்ப்புறப் போக்குவரத்துக் கொள்கை (2006) ஆகியவை இவை. மாநில அரசுகளும் பல்வேறு சேவைகளுக்கான வரன்முறைகளைக் கொண்டு வந்திருக்கின்றன. தேசிய வீட்டுவசதித் திட்டம் 1988இல் உருப்பெற்றது.

இவற்றோடு கூட, தேசிய வீட்டுவசதி வங்கி (NHB), தேசிய நகர்ப்புற வீட்டுவசதி மேம்பாட்டுக் கழகம் போன்றவையும் உருவாக்கப்பட்டு இத்தகைய கொள்கைகளை நடைமுறைப்படுத்துவதற்குப் பயன்படுத்திக் கொள்ளப்பட்டன. நகர்ப்புற வீட்டுவசதி தொடர்பான முதல் கொள்கைத் திட்டமான தேசிய நகர்ப்புற வீட்டுவசதி மற்றும் குடியிருப்புக் கொள்கைகள் 2007 (மத்திய வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற ஏழ்மை ஒழிப்பு அமைச்சகம், 2007) வெளியிடப்பட்டது. நகர்ப்புறங்களின் நீடித்த வளர்ச்சிக்கு உதவிடும் வகையில் விலைமலிவான வீடுகளை வழங்குவது இதன் நோக்கமாக இருந்தது. இதனைத் தொடர்ந்து மலிவு விலை வீட்டுத்திட்டங்கள் பல உருவாகியுள்ளன.

ஜவஹர்லால் நேரு தேசிய நகர்ப்புறப் புதுப்பிப்புத் திட்டம் (JNNURM): இந்தத் திட்டம் 1.5 மில்லியன் வீடுகளைக் கட்டித்தர இலக்கைக் கொண்டிருந்தது. 2005 -2012 காலகட்டத்தில் 65 நகரங்களில் நகர்ப்புற ஏழைகளுக்கு வீடு கட்டித்தர இந்தத் திட்டம் முயன்றது. JNNURM திட்டத்தின் கீழ் இரண்டு வகையான திட்டங்கள் செயல்பட்டன. ஒருங்கிணைந்த நகர்ப்புறக் குடிசைப்பகுதி மறுமேம்பாட்டுத் திட்டம் வீட்டுவசதி வழங்கும் நேரடியான திட்டமாகும். நகர்ப்புற ஏழைகளுக்கான அடிப்படை சேவைகள் (BSUP), உடன்படிக்கை காலத்திற்கான பாதுகாப்பு, மலிவு விலை வீடு, குடிநீர், துப்புரவு, சுகாதாரம், கல்வி, சமூகப் பாதுகாப்பு ஆகியவற்றை வழங்குவதை நோக்கமாகக் கொண்டுள்ளது.

மலிவு விலை வீடு (AHP) : தனியாரையும் உள்ளடக்கிய சந்தை அடிப்படையிலான அணுகுமுறை.

ராஜீவ் ஆவாஸ் யோஜ்னா (RAY) : நகர்ப்புற ஏழைகளுக்கு மலிவுவிலை வீடுகள் வழங்கும் திட்டம்.

ராஜீவ் காந்தி வீட்டு வசதித்திட்டம் (RAY) அனைவருக்கும் வீடு என்ற திட்டமாக 2022இல் மாற்றப்பட்டது. இதன் கொள்கைத்திட்டங்கள் பற்றிய ஆய்வு இந்தக்கட்டுரையில் இடம்பெறுகிறது.

நாடு சுதந்திரம் அடைந்து 75 ஆண்டுகள் நிறைவுறும் ஆண்டான 2022 வாக்கில் அனைவருக்கும் வீடு என்ற திட்டத்தை நிறைவேற்றி முடிப்பதற்கு பிரதமர் கருதியுள்ளார். இந்த நோக்கத்தை அடைவதற்கு, 2022இல் அனைவருக்கும் வீடு என்ற திட்டத்தை மத்திய அரசு செயல்படுத்தியுள்ளது. அடுத்த 7 ஆண்டுகளில் (2015-2022) நாடு முழுவதிலும் 2 கோடி வீடுகளைக்கட்டி முடிப்பது என்ற நோக்கத்தைக் கொண்டதாக இந்தத் திட்டம் உள்ளது. இந்தத் திட்டம் பிரதமரின் வீட்டுவசதித் திட்டம் (PMAY) என்று அறியப்படுகிறது. இது மத்திய அரசு செயல்படுத்தும் திட்டமாகும்.

நகர்ப்புற ஏழைகளும், பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்திருக்கும் பிரிவினரும் இந்தத் திட்டத்தினால் பயன்பெறுவர். 2011 மக்கள் தொகை கணக்கின்படி கண்டறியப்பட்டிருக்கும் 4041 சட்டப்பூர்வ நகரங்களில் அடங்கி இருக்கும் முதல் பிரிவைச் சேர்ந்த 500 நகரங்களில் மூன்று கட்டங்களாக இந்தத்திட்டம் செயல்படுத்தப்படும்.

PMAY முதல் கட்டம்: (ஏப்ரல் 2015 - மார்ச் 2017) மொத்தம் 100 நகரங்களில் வளர்ச்சித் திட்டங்கள் தொடங்கப்பட்டு முடிக்கப்படும்.

PMAY 2வது கட்டம்: (ஏப்ரல் 2017 - மார்ச் 2019) 200 நகரங்களில் வளர்ச்சித் திட்டங்கள்.

PMAY 3வது கட்டம்: (ஏப்ரல் 2019 - மார்ச் 2022) விடுபட்ட மற்ற நகரங்கள்.

மலிவு விலை வீடுகளுக்கு உள்கட்டமைப்புத் தகுதியை 2017 பட்ஜெட் வழங்கியுள்ளது. கட்டுமானக்காரர்களின் நீண்டகால கோரிக்கையாகும் இது. 15 ஆயிரம் கோடியிலிருந்து 23 ஆயிரம் கோடியாக இதற்கான ஒதுக்கீடு அதிகரிக்கப்பட்டுள்ளது. நிதி ஒதுக்கீடு அதிகரிப்பு 2022 வாக்கில் இதன் இலக்கு நிறைவேறுவதற்குத் துணை செய்யும். உள்கட்டமைப்புத் தகுதி வழங்கப்பட்டிருப்பதால் நிதி உதவி எளிதாகக் கிடைக்கும்.

2015 பட்ஜெட்டில் 60 மில்லியன் வீடுகளை வழங்கப் போவதாக அரசாங்கம் உறுதியளித்தது.

2019 வாக்கில் 61 மில்லியன் டாலரை முதலீடு செய்யப் போவதாகவும் தெரிவித்தது. எனினும், முதலீட்டுத் தேவை 1 டிரில்லியன் டாலர் அளவுக்கு இருக்கும் என கணிக்கப்பட்டுள்ளது. இதில் 70-80% அடுத்த 5 முதல் 7 ஆண்டுகளில் மலிவு விலை வீடுகளுக்கு தேவைப்படும். இந்த நிதித் தேவையை அடைவதற்கு தனியார் துறை முதலீட்டை வீட்டுவசதியில் ஈர்ப்பதற்கு அரசு முயன்று வருகிறது. ஊரக இந்தியாவில் வீடில்லாதவர்களுக்கு 2019 வாக்கில் ஒரு கோடி வீடுகளும் கட்டப்பட உள்ளன.

இந்தத் திட்டத்தின் பிரம்மாண்டமான இலக்கை வைத்துப் பார்க்கும்போது கட்டுமானம், மனைப் பிரிவு ஆகியவற்றில் வரும் ஆண்டுகளில் மிகப்பெரிய வளர்ச்சி தென்படும். இந்தத் துறையில் ஏராளமான முதலீடு செய்யப்பட இருக்கிறது. நாட்டின் பொருளாதாரத்தில் நம்பமுடியாத அளவிற்கான வளர்ச்சியை இது உருவாக்கும். இத்தகைய வளர்ச்சியானது நகர்ப்புறங்களில் பலவிதமான வாய்ப்புகளை ஏற்படுத்தும்.

இந்தியாவில் வாய்ப்புகள் நகரங்களில் மட்டுமே கிடைக்கின்றன. எட் கிளேசர் என்பவர் கூறுவதைப் போல, “நகரங்கள் ஏழைகளை உருவாக்குவதில்லை, அவை ஏழைகளை ஈர்க்கின்றன.” இத்தகைய ஈர்ப்பின் காரணமாக மக்கள் நகரங்களை நோக்கி இடம் பெயர்ந்து வருகின்றனர். இடம் பெயர்ந்து வருவோர் வீடு, குடிநீர், துப்புரவு, போக்குவரத்து, மற்ற அடிப்படை வசதிகள் ஆகியவற்றைப் பெற முடியாமல் சிரமப்படுகின்றனர். பல சந்தர்ப்பங்களில் கட்டுமானத் தொழிலில் தான் பொதுவாக வேலைவாய்ப்புகள் கிடைக்கின்றன. அதுவும் இடைவிட்டு இடைவிட்டுக் கிடைப்பதால் பணியாளர்கள் வேலை இல்லாமல் இருக்க நேரிடுகிறது. இதனால் இவர்கள் மிக மோசமான சூழ்நிலையில் துன்புறுத்தலுக்கு ஆளாகி வாழ வேண்டியுள்ளது. குறிப்பாக, குறுகிய காலத்திற்காக இடம் பெயர்ந்து வருவோர் நகர்ப்புறக் குடிசைப் பகுதிகளில் வாழ்வதற்கு நிர்ப்பந்திக்கப் படுகின்றனர். இங்கிருந்து காலி செய்துவிட்டு வெளியேறுவதற்கு நிரந்தரமாக அச்சுறுத்தல் இருந்து கொண்டே இருக்கிறது. பலர் நடைபாதைகளிலும், நகரப் பூங்காக்களிலும் அடிப்படை வசதிகள் ஏதுமின்றி வாழ்கின்றனர். பலவிதமான துன்புறுத்தல்களுக்கு இவர்கள் ஆளாகின்றனர். குறிப்பாக பெண்களின் நிலைமை பாதுகாப்பற்றதாக இருக்கிறது.

இப்படி இடம் பெயர்ந்து வருவோரை நகரங்கள் ஈர்க்கின்றன. ஆயினும், இவர்கள் ஆங்காங்கே முறைப்படுத்தப்படாத குடியிருப்புப் பகுதிகளிலும், அங்கீகாரம் இல்லாத குடியிருப்புகளிலும்,

குடிசைகளிலும் வசித்து வருகின்றனர். மிகவும் குறுகலான இடத்தில் அதிகம் பேர் வாழ வேண்டிய அவசியமும் நேரிடுகிறது.

வீட்டுவசதிக் கட்டமைப்பில் சந்தை சந்திக்கும் மிகப்பெரிய சவால்கள்:-

சிக்கலான மிக நீண்ட நடைமுறைகள்:

நிலத்தை மனைகளாக்குதல், கட்டட வரைபட சரிபார்ப்பு, ஒப்புதல், கட்டடம் கட்ட உரிமம் பெறுதல் ஆகியவை காலதாமதத்தை உருவாக்குகின்றன. இதற்கு இரண்டாண்டு காலம் பிடிக்கிறது. மாநிலத்துக்கு மாநிலம் இந்தக் கால அளவு மாறுபடுகிறது. இதன் காரணமாக திட்டச்செலவும், காலமும் கூடி விடுகிறது. நகர்ப்புற ஏழைகளுக்கு அவர்கள் வாங்கத் தகுந்த மலிவு விலையில் வீடுகளை வழங்குவதில் இது சிக்கல்களை ஏற்படுத்துகிறது.

போதுமான அளவிற்கு வெளிப்புற வசதிகள், சாலை வசதிகள் இல்லாமை, சில மாநில அரசுகள் இது பற்றி கவனம் செலுத்திவருகின்றன. இதற்கேற்ற கொள்கைத் திட்டங்களையும், வழிமுறைகளையும் எளிதாக்க முயற்சிகள் மேற்கொண்டு வருகின்றன. உதாரணமாக, நிலங்களை ஒன்றுசேர்ப்பது, மக்கள் செறிவைக் குறைப்பது போன்ற மத்திய பிரதேச மாநிலத்தின் திட்டங்களை உதாரணமாகக் கூறலாம். கர்நாடகத்தில் GPS அடிப்படையில் வளர்ச்சியைக் கண்காணிக்கும் வழிமுறை செயல்பாட்டில் உள்ளது.

2022இல் அனைவருக்கும் வீடு என்ற திட்டம் முன்னேற்றம் காணும் போது, காலக்கிரமப்படி வேலைகள் நடைபெற்று வருவதை நாம் கண்காணித்து வரவேண்டும். குடிநீர், துப்புரவு, சுகாதாரம், போக்குவரத்து, கல்வி, மின்சக்தி, சுற்றுச்சூழல் ஆகிய முக்கியமான உள் கட்டமைப்புகளுக்கு முக்கியத்துவம் தந்து, இந்தக் குடியிருப்புகள் எதிர்காலத்தில் குழப்பக்காடாக ஆகிவிடாமல் பார்த்துக் கொள்ள வேண்டும்.

1. குடிநீர், துப்புரவு சுகாதாரம்:

குடிநீர் வழங்கலில் பற்றாக்குறை, விட்டுவிட்டு வழங்குதல், குறைவான வேகத்தில் தண்ணீர் வருவது, தண்ணீரின் தரமின்மை ஆகியவை குடிநீர் வழங்கலில் இந்திய நகரங்கள் சந்தித்து வரும் சவால்களாகும். நகர்ப்புற மக்கள் தொகை வேகமாக பெருகி வருவதாலும், நகரத்தின் எல்லைகள் விரிவடைந்து வருவதாலும், நீர் வழங்கல் ஒருபெரும் சவாலாகி வருகிறது.

குடிநீரில் மாசு, காற்றுமாசு, நிலமாசு போன்றவை டெங்கு, மலேரியா, சிக்கன்குனியா, பன்றிக்காய்ச்சல், வயிற்றுப் போக்கு, ஆஸ்த்மா, சுவாசக் கோளாறுகள் போன்றவற்றிற்குக் காரணமாகி விடுகின்றன. இந்திய அரசின் நகர்ப்புற வளர்ச்சி அமைச்சகம் (2009) மேற்கொண்ட ஓர் ஆய்வு 14 வயதுக்கும் குறைவான 23 மில்லியன் குழந்தைகள் சுகாதாரக் குறைவினால் பாதிக்கப்படும் நிலையில் இருப்பதாக கூறுகிறது. நகர்ப்புறங்களில் 8 மில்லியன் குழந்தைகள் போதுமான தண்ணீர் வசதி இன்றி அவதியுறுவதாக இதே கணிப்பு தெரிவிக்கிறது. 1000 குழந்தைகள் பிறந்தால் 42 குழந்தைகள் இறந்துவிடுகின்றன. கிராமப்புறங்களோடு ஒப்பிடுகையில் இது குறைவுதான் என்றாலும், ஏற்றுக் கொள்ளமுடியாத அளவுக்கு அதிகமானதாக இந்த எண்ணிக்கை இருக்கிறது.

பற்றாக்குறை நீர்வழங்கல், பழுதுகளை பராமரிக்காமல் விட்டுவிடுதல் ஆகியவை குடிநீர் வழங்கலில் இழப்புகளை உண்டாக்குகின்றன. குடிநீர் மீட்டர்களில் தவறுகள், குடிநீரை கட்டணம் செலுத்தாமல் பயன்படுத்திக் கொள்வது, குடிநீர்த் திருட்டு போன்றவை வணிக ரீதியான நஷ்டத்தை ஏற்படுத்துகின்றன. கண்காணிப்பு ஏதுமின்றி, திறமைக் குறைவைப் போக்குவதற்கான ஊக்கங்கள் ஏதுமின்றி நகர்ப்புற குடிநீர் வழங்கல் மோசமான நிலையில் இருந்துவருகிறது.

இதோடுகூட, நகரங்களுக்கு ஏற்படும் மிகப்பொதுப்படையான வெள்ளப்பெருக்கு, அரிமானம், குடிநீர் மாசு போன்றவை குடிநீர் வழங்கலில் காணப்படும் அச்சுறுத்தல்களாகும். அனைத்து வீடுகளுக்கும் தரமான குடிநீர் வழங்குவதை உறுதி செய்வது மிக முக்கியமானது. மிகப்பெரிய அளவில் உருவாக்கப்படும் மையப் படுத்தப்பட்ட பொறியியல் திட்டங்கள் நன்மையை விடவும் தொடர்ந்து கெடுதலையே செய்து வந்துள்ளன. பரவலாக்கப்பட்ட வேறொரு நீர் நிர்வாகத்திட்டத்தை சோதித்துப் பார்க்கவேண்டும்.

கழிவுநீர் அகற்றல் எந்தவித தடைகளும், கசிவும் இல்லாததாக, வெளியேற்றப்படும் கழிவுகள் அனைத்தையும் நீர்வழிகள், நீர் ஆதாரங்கள், சுற்றுச்சூழல் போன்றவற்றை பாதிக்காத விதத்தில் அப்புறப்படுத்துவதாக அமையவேண்டும். இந்தியாவில் இந்த நிலைமை மிக மோசமானதாகவே இருந்து வருகிறது. குடிநீர் வழங்கல், கழிவுநீர் அகற்றல் வசதிகள் முற்றிலும் பற்றாக்குறையாகவே உள்ளன. நீர் வழங்கப்படும் பகுதிகளிலும் தரமற்ற நீர் விட்டுவிட்டு வழங்கப்படுவதால் சுகாதாரக் கேடுகள் ஏற்படுகின்றன.

குறிப்பிட்டுக் கூறுவதாயின்:

- இந்தியாவில் உள்ள 5161 நகரங்களில் 4861 நகரங்களில் ஒரு பகுதி கழிவுநீரைக் அமைப்பும் கூட இல்லை.
- பெங்களூரு, ஹைதராபாத் நகரங்களில் உள்ள பாதிவீடுகளில் கழிவு நீர் இணைப்பு இல்லை.
- நகரவாசிகளில் 18% பேருக்கு கழிப்பறை வசதி இல்லை. இவர்கள் திறந்த வெளியில் மலஜலம் கழித்து வருகின்றனர்.
- நமது சாலைகளில் 20%க்கும் குறைவான சாலைகளே மழைநீர் வடிகாலைக் கொண்டவையாக உள்ளன.
- நீர், குடிநீர், நன்னீர் ஆகியவற்றிற்கான தேவை எதிர்காலத்தில் நகரங்களில் அதிகமாக இருக்கும். இதற்குக் காரணம் தொழிற் சாலைகளின் நீர்த்தேவை. அதிகரித்து வருவதுதான். இத்தகைய சூழ்நிலையில் குடியிருப்புகளுக்கும், தொழிலகங்களுக்கும் சுத்திகரிக்கப்பட்ட தண்ணீரைப் பயன்படுத்துவது மிகவும் முக்கியமானதாகும். குடிநீர் சுத்திகரிப்பு இல்லாத காரணத்தால், நீர் மூலம் பரவக்கூடிய நோய்களைக் கட்டுப்படுத்துவதற்கு இந்தியா 15 பில்லியன் டாலர் பணத்தை செலவிட வேண்டியவரும் (CCI and CEEW 2010). அதோடு கூட கழிவு நீர் அகற்றும் வசதிகள், கழிப்பறைகள் ஆகியவை மீதும் கவனம் செலுத்தியாக வேண்டும்.

திடக் கழிவு மேலாண்மை:

இந்திய நகரங்களில் உருவாகும் திடக்கழிவுகளை அப்புறப்படுத்துவதும், நிர்வகிப்பதும் பெரும் சவாலாக இருந்து வருகிறது. பெரும்பாலான நாடுகளை விடவும் இந்தியாவில் திடக்கழிவு வெளியேற்றம் குறைவுதான். இந்தியாவில் வீடுகளிலோ, உள்ளாட்சி அமைப்புகளிலோ மக்கும் கழிவுகள், மக்காக் கழிவுகளைப் பிரிக்கும் பழக்கம் மிகவும் குறைவாகவே காணப்படுகிறது. குப்பைமேடுகளில் இருந்து குப்பைகள் அடிக்கடி அகற்றப்படுவதில்லை. கழிவுகள் உரமாக்கப்படுவதில்லை. விதிமுறைகள் அப்பட்டமாக மீறப்படுகின்றன. நகராட்சி திடக்கழிவு மேலாண்மை விதிகள் 2000ஆம் ஆண்டில் அமலுக்குவந்தன. ஆனால் சரிவர அமலாக்கப்படுவதில்லை.

இந்தியாவில் உருவாகும் கழிவுகளில் பெரும் பகுதி (60%க்கும் மேல்) மக்கக்கூடிய கழிவுகளே. இதனை தொழுஉரமாக மாற்றிக் கொள்ளக்கூடிய வாய்ப்புகள் இருக்கின்றன. வாழ்க்கை முறை

மாற்றங்களின் காரணமாக நகர்ப்புறங்களில் பொதிகளில் அடைக்கப்பட்ட பொருள்கள் அதிகமாக விற்பனையாகின்றன. ஒவ்வொரு தனி நபரும் வெளியேற்றக் கூடிய கழிவின் அளவு ஆண்டுக்கு 1.3% அதிகரித்து இந்தியாவில் மக்கும் கழிவுகளை அதிகமாக உள்ளன. இந்திய அரசு தூய்மை இந்தியா திட்டத்தை அக்டோபர் 2, 2014 இல் அறிமுகப்படுத்தியது. 2019 அக்டோபர் 2க்குள் இந்தியாவை தூய்மையான நகரமாக்குவது இதன் இலக்காகும்.

போக்குவரத்து:

நகர்ப்புறப் போக்குவரத்து அனைத்து விதமான போக்குவரத்துகளையும் உள்ளடக்கியது. இதில் பயணிகள் போக்குவரத்து, சரக்குகள் போக்குவரத்து, நடை, மிதிவண்டி. சைக்கிள் ரிக்ஷா, தனிப்பட்ட போக்குவரத்துகள் (எ.கா. கார், இருசக்கர வாகனம்), பொதுப்போக்குவரத்து - ரயில், பஸ், தனியார் போக்குவரத்து - டாக்சி போன்றவை.

இந்திய நகரங்களில் பொதுப் போக்குவரத்து 22% மட்டுமே உள்ளது. பிலிப்பைன்ஸ், வெனிசுலா, எகிப்து போன்ற கீழ், நடுத்தர வருவாயுள்ள நாடுகளில் இது 49%, மேல் நடுத்தர வருவாயுள்ள நாடுகளான தென் ஆப்பிரிக்கா, தென் கொரியா, பிரேசில் ஆகியவற்றில் இது 40%.

பொதுப் போக்குவரத்து வாகனங்கள் 1951ஆம் ஆண்டு இந்தியாவில் 11% ஆக இருந்தது. 2011இல் இது 1.1% ஆக குறைந்து விட்டது.

50 இலட்சத்திற்கும் அதிகமாக மக்கள் தொகை உள்ள இந்தியாவின் 85 நகரங்களில் 20 நகரங்களில் மட்டுமே நகரப் பேருந்து வசதி உள்ளது.

சாலை அடர்த்தி (ஒரு ச கிமீக்கு கி.மீ) சிங்கப்பூரில் 9.2, குரிட்டியாவில் 9.7, சியோலில் 21.08, ஜொகன்னன்பர்கில் 10, சென்னையில் 3.8, புதுதில்லியில் 19.2 ஆகும்.

இந்தியா நகரங்களில் பொதுப் போக்குவரத்தின் போதாமையானது பொருளாதார வளர்ச்சியை பாதிப்பதோடு, மக்களின் சுகாதாரம் நலவாழ்வு ஆகியவற்றிலும் பாதிப்பை உருவாக்குகிறது. சாலைகளில் அதிக நேரத்தை செலவிடுவது, சாலை விபத்துகளில் உயிரிழப்பு, காற்றுமாசு போன்றவை போக்குவரத்து வசதிக் குறைவினால் ஏற்படக்கூடியவை.

பொதுப்போக்குவரத்து நகரத்தின் உற்பத்தித்திறனிலும், தேசத்தின் பொருளாதாரத்திலும் பாதிப்புகளை உருவாக்கக்கூடும். அதிக எண்ணிக்கையிலான மக்களை ஓரிடத்திலிருந்து

இன்னொரு இடத்திற்கு திறம்பட இடம் பெயரச் செய்வது பொதுப் போக்குவரத்து ஆகும். இது மக்களை அவர்களின் வசிப்பிடத்திலிருந்து கல்வி, வேலைவாய்ப்புக்கான இடங்களோடு இணைக்கிறது.

பொதுப்போக்குவரத்தின் திறமையான செயல்பாடு நகர்ப்புற மக்களின் நலத்திலும், பாதுகாப்பிலும் முக்கியமான தாக்கத்தை உருவாக்கும். சாலை விபத்துக்களில் இருந்து பாதுகாப்பு, குற்றச் செயல்களிலிருந்து பாதுகாப்பு ஆகியவற்றை பொதுப்போக்குவரத்து தரும். நகரங்களின் வாகனப் போக்குவரத்து காற்று மாசிற்கு முக்கியமான காரணியாக உள்ளது. பொதுப்போக்குவரத்துக் குறைபாடு, சுற்றுச்சூழல் சீர்கேடு, குடிமைச் சேவைகளில் சீரழிவு, விபத்துக்களில் உயிரிழப்பு, காயம் போன்றவை நகர்ப்புற மக்களுக்கு பாதகம் செய்பவை. நன்கு திட்டமிடப்பட்ட பொதுப்போக்குவரத்து நகரங்களில் அவசியமாகும்.

வரிச்சமையும் கூட பொதுப் போக்குவரத்தின் நலிவிற்குக் காரணமாக அமையக்கூடும். பொதுப் போக்குவரத்து வாகனம் ஒன்றிற்கு கிலோ மீட்டர் ஒன்றுக்கு விதிக்கப்படும் மொத்த வரிகள், தனிநபரின் வாகனத்திற்கு விதிக்கப்படும் வரிகளை விடவும் 2.6 மடங்கு அதிகம். தனிநபர் வாகனங்களுக்கு சுங்கக் கட்டணம் போல 'நெரிசல் வரி' விதிக்க வேண்டும் என்று நாடாளுமன்ற நிலைக்குழு பரிந்துரைத்திருந்தது. ஆனால், நகர்ப்புற வளர்ச்சி அமைச்சகம் நெரிசல் வரிவிதிப்பு இப்போதைக்குத் தேவையற்றது என்று கூறிவிட்டது. (மக்களவை 2010) ஆனால், நெரிசல் வரிவிதிப்பிற்கான காலம் கனிந்துவிட்டது. சாலைப் போக்குவரத்தில் நெரிசலையும், குழப்பத்தையும், புகை வெளியேற்றத்தையும் குறைக்க வேண்டியது எதிர்கால சந்ததிக்கு அவசியமானது.

மலிவு விலை வீடுகளில் வாழக்கூடிய எதிர்காலத் தலைமுறை நாள் முழுவதும் மின்சாரம், தண்ணீர் வசதிகளைப் பெறவேண்டும். இது அவர்களின் அடிப்படை உரிமையாகும். கல்வி நிறுவனங்கள், மருத்துவ மனைகள், வாகன நிறுத்த வசதி, திறந்த வெளி, நடைபாதை, பூங்கா போன்றவை நகர்ப்புற மக்கள் ஆரோக்கியமாகவும், கௌரவத்துடனும் வாழ்வதற்கும், எதிர்வரும் தலைமுறை தேசத்தின் சொத்தாக இருப்பதற்கும் அவசியமானவையாகும்.

- கிருஷ்ண தேவ், உள்கட்டமைப்பு நிபுணர். திட்டக்குழு, தேசிய போக்குவரத்து உயர்மட்டக்குழு, உலகவங்கி ஆகியவற்றில் பணியாற்றியவர்.

அனைவருக்கும் வீடு - நீடித்து உழைக்கக்கூடிய தரமான வீடுகளைக் கிராமப்புறங்களில் கட்டுவது.

- சமீரா செளரப், ராகுல்சிங்

வீடு இல்லை என்பதுதான் உலகம் முழுவதும் வளர்ந்து வந்துகொண்டிருக்கக்கூடிய பிரச்சனையாக இருக்கிறது. வீடு இல்லாதவர்களின் எண்ணிக்கை ஆபிரிக்கா, லத்தின் அமெரிக்கா, ஆசிய நாடுகளில்தான் அதிகமாக இருக்கிறது. மக்கள் தொகை வளர்ச்சி விகிதம் மிக வேகமாக வளர்ந்துவரும் நாடுகளும் இருக்கின்றன. உணவு, உடை இவை இரண்டிற்கும் அடுத்தபடி வசிப்பதற்கு ஒரு இடம் தேவைப்படுகிறது. இவை அடிப்படைத்தேவைகளாகும். ஒரு வீட்டை வாங்கிக்கொள்ள இயலாதவர்களும், வழக்கமாகத் தங்குவதற்கு பாதுகாப்பான ஒரு இடத்தைப் பெற்றுப்பராமரிக்க முடியாதவர்களும் வீட்டற்றவர்கள் எனப்படுகின்றனர். உலக அரங்கில் இந்தியா பொருளாதார நிலையில் உயர்ந்து வந்துகொண்டிருக்கும் போதிலும், 10 இலட்சத்திற்கும் மேற்பட்டவர்களுக்கு இங்கு குடியிருப்பதற்கு வீடு இல்லை. 2011ஆம் ஆண்டு மக்கள் தொகை கணக்கெடுப்பின்படி

குடும்பங்கள் வீட்டற்ற குடும்பங்களாக கருதப்படுகின்றன.

2011 மக்கள்தொகைக் கணக்கெடுப்பின்படி இந்தியாவில் வீடுகளின் எண்ணிக்கை 52.06 மில்லியனில் இருந்து 78.48 மில்லியனாக அதிகரித்திருக்கும் போதிலும் நாட்டில் 18.78 மில்லியன் வீடுகளுக்குப் பற்றாக்குறை நிலவுகிறது. தகுந்த அளவுள்ள வீடுகளை வழங்குவது என்பது இந்தியா இன்று சந்தித்துவரும் மிகவும் தீவிரமான சவால்களில் ஒன்றாகும். வறுமையை ஒழிப்பதற்கு ஏழைகளுக்கு வீடுகளைக் கொடுப்பது மிகவும் அடிப்படையான ஒரு கூறாகும். இந்தியாவில் ஏறத்தாழ மூன்றில் ஒரு பங்கு மக்கள் கிராமப்புறங்களில் தான் வசிக்கின்றனர். கிராமப்பகுதிகளில் வேலைவாய்ப்பு இல்லாமை, குடியிருக்க இடம் போதாமை போன்ற காரணங்களால் நகர்ப்புற குடிசைப்பகுதிகளில் வீடில்லாத நிலைமை உருவாகிறது. வறுமைக்கோட்டிற்கு கீழ் இருப்போர் கிராமங்களில் ஏராளமான எண்ணிக்கையில் வாழ்ந்து வருகின்றனர். எனவே இங்குதான் வீடுகள் இல்லாத நிலைமை மிகவும் கடுமையாக உள்ளது.



இந்தியாவில் 1.77 மில்லியன் மக்கள் வீடு இல்லாதவர்கள். நாட்டின் மொத்த மக்கள் தொகையில் 0.15% பேருக்கு இந்தியாவில் வீடு இல்லை.

2011 மக்கள் தொகை கணக்கெடுப்புப்பின்படி 17 இலட்சத்து 73 ஆயிரத்து நாற்பது பேர் வீட்டற்றவர்கள். இவர்களில் 52.9 சதவீதத்தினர் நகர்ப்புறங்களிலும், 47.1 சதவீதத்தினர் கிராமப்புறங்களிலும் இருக்கின்றனர். மேல் கூரையுடன் கூடிய ஒரு 'அமைப்பில்' வசிக்காத

சுதந்திரம் அடைந்ததற்குப் பிறகுதான் பொதுமக்களுக்கென வீடு கட்டித்தருவது என்பது ஆரம்பித்தது. அதுவும் அகதிகளின் மறுவாழ்வு கருதியே முதன் முதலில் தொடங்கப்பட்டது. 1960ஆம் ஆண்டு வரை கிட்டத்தட்ட 5 இலட்சம் வீடுகள் இந்தியாவின் பல பகுதிகளில் கட்டித்தரப்பட்டன.

இந்திரா வீட்டு வசதித்திட்டம் (IAY) ஜனவரி 1, 1996 முதல் தொடங்கப்பட்டு வறுமைக்கோட்டிற்கு கீழ் இருக்கும் குடும்பங்களுக்கு வீடுகளைக் கட்டித்தந்தது.

இந்தத்திட்டம் செயல்பட்டுவந்த 30 ஆண்டுகளுக்குப்பிறகும் கூட ஊரக வீட்டு வசதியில் கணிசமான இடைவெளி தென்பட்டது.

ஆகவே, போதுமான அளவுக்கு வீட்டு வசதிகளை செய்துதரும் நோக்கத்தோடு இந்திய அரசாங்கம் 2022ஆம் ஆண்டிற்குள் அனைவருக்கும் வீடு என்ற ஒரு முக்கியமான அர்ப்பணிப்பை அறிவித்தது. அரசாங்கத்தின் வாக்குறுதியை நிறைவேற்றும் பொருட்டும், ஊரக வீட்டு வசதியில்

காணப்படும் இடைவெளியை இட்டுநிரப்பவும் இந்திரா ஆவாஸ் யோஜ்னா திட்டம் பிரதமந்திரி வீட்டு வசதித்திட்டம் - ஊரகம் (PMAY-G) என்று 2016 ஏப்ரல் 1 முதல் மறுஉருவாக்கம் செய்யப்பட்டது. இந்தத் திட்டத்தின் படி பொருளாதரத்தில் நலிவடைந்தவர்கள், குறைந்த வருவாய்ப்பிரிவினர் இவர்களோடு நடுத்தர வருவாய்ப்பிரிவினரும் சேர்த்துக்கொள்ளப்பட்டுள்ளனர். நகர்ப்புறங்களில் 2 கோடி வீடுகளையும், கிராமப்புறங்களில் 3 கோடி வீடுகளையும் 2022க்குள் கட்டிமுடிக்க அரசு முனைந்துள்ளது. இந்த வீட்டு வசதித்திட்டம், மகாத்மகாந்தி தேசிய வேலைவாய்ப்பு உருவாக்கத்திட்டம், துப்புரவுத்திட்டம் ஆகியவற்றோடு இணைக்கப்பட்டு வீடுகளில் தரமான, சிறந்த வடிகால் அமைப்புகள் இருக்கும்படி பார்த்துக்கொள்ளப்படும். 2022 வாக்கில் அனைவருக்கும் வீடு திட்டத்தின் கீழ் ஒவ்வொரு ஆண்டும் கிராமப்புறங்களில் 40 இலட்சம் வீடுகள் கட்டப்படும்.

2017-18, 2018-19 நிதியாண்டுகளுக்கு ரூ.81975 கோடியை 1 கோடி வீடுகள் கட்டுவதற்காக ஒதுக்கித்தருவதற்கு அரசு ஒப்புதல் அளித்துள்ளது. பிரதமர் மோதியின், அனைவருக்கும் வீடு திட்டத்துடன் இந்த ஒதுக்கீடு ஒத்திசைந்து செல்கிறது. SECC (2011) - சமூகப்பொருளாதார சாதிக்கணக்கெடுப்பின்படி, 4 கோடி குடும்பங்கள் வீடு இன்றி இருக்கின்றன.

பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித்திட்டம் - ஊரகம் (PMAY-G) இதன் கீழ் 2016-17 முதல் 2017-18 வரை முதல் கட்டமாக ஒரு கோடி வீடுகளைக் கட்டுவதற்கு இலக்கு நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. 2022 ஆம் ஆண்டு வரையான இரண்டாவது கட்டத்திற்கான இலக்கு மாநிலங்கள், யூனியன் பிரதேசங்கள் ஆகியவற்றிடமிருந்து காத்திருப்புப்பட்டியல் சரிபார்ப்பு கிடைத்தபிறகு நிர்ணயிக்கப்படும். இலக்குகளை எட்டுவதற்கு தொழில் நுட்ப உதவிகளை வழங்குவதற்கென ஊரக வீடுகளுக்கான தேசிய தொழில்நுட்ப ஆதரவு முகமை ஒன்று உருவாக்கப்படும். இதற்குத் தேவையான நிதி ஒதுக்கீடு பட்ஜெட் ஒதுக்கீடு மூலமும், வேளாண்மை ஊரக வளர்ச்சிக்கான தேசிய வங்கி (NABARD) மூலமும் செய்யப்பட்டுள்ளது.

இந்தத்திட்டம் விரிவானதொரு இணைய இணைப்பின் மூலம் கண்காணிக்கப்படும். ஆவாஸ் APP எனப்படும் ஒரு கைபேசி செயலி வீடுகள் கட்டப்படும் பகுதிகளை புவிசார் இணைப்பின் மூலம் ஆய்வு செய்திட உதவும். ஊரகப்பகுதிகளில் உள்ள கட்டுமானப் பணியாளர்களுக்கு பயிற்சி அளிக்கப்பட்டு பயிற்சிபெற்ற பணியாளர்களின் எண்ணிக்கை அதிகரிக்கப்படும்.

பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித்திட்டம் - ஊரகம் (PMAY-G) இதன் கீழ் ஒரு வீட்டிற்கு பயனாளிகளுக்கு வழங்கப்படும் உதவி சமதளப்பகுதிகளில் ரூ.1.20 லட்சமாகவும் மலைப்பகுதிகளில் ரூ.1.30 இலட்சமாகவும் இருக்கும். இந்த உதவியின் பணமதிப்பு கட்டுமானப்பொருள்கள் கிடைப்பது, சாலை இணைப்பு, புவியியல் அமைப்பு இவைகளின் நிலைமைகளைப் பொறுத்து மாறுபடும். ஒரு மாநிலத்திற்குள் இருக்கும் இடையூறு மிகுந்த கடினமான பகுதிகளை மாநில அரசுகளே வரையறை செய்யும். அந்தந்த ஊர்களுக்குப் பொருத்தமான கட்டட வடிவமைப்பு, கட்டுமானத்தில் பணத்தை மிச்சப்படுத்துவது பற்றிய விழிப்புணர்வு, கட்டுமானப்பொருள்கள் வாங்குவதற்கான வசதிகளை ஏற்படுத்துவது, பயிற்சி பெற்ற பணியாளர்கள் போதுமான அளவுக்கு இருப்பதை உறுதி செய்வது போன்ற முக்கியமான ஆதரவு சேவைகளை பயனாளிகளுக்கு வழங்குவது அவசியமானது.

ஆதரவு சேவைகள் பின்வரும் பகுதிகளில் தேவைப்படுகின்றன:

- அ) பயனாளிகளுக்கு கூடுதல் உருவாக்குதல்
- ஆ) வீட்டு வடிவமைப்பு மாதிரிகளை வளர்த்தெடுத்தல்
- இ) கட்டுமானப்பணியாளர்களுக்குத் திறன் பயிற்சி
- ஈ) கட்டுமானப்பொருள்களைப் பெறுதல்
- உ) வயதான, மாற்றுத்திறனாளி பயனாளிகளுக்கு ஆதரவு
- ஊ) ரூ.70 ஆயிரம் வரை வங்கிகளில் கடன் பெற்றுத்தருதல்

வீடு வடிவமைப்பு மாதிரிகளை உருவாக்குதல் அனைவருக்கும் வீடு திட்டத்தில் புதுமையான உபாயம்:

பயனாளிகளுக்கு மாநில அரசுகள் உள்ளூர் நிலவரத்திற்கேற்ற வீட்டு மாதிரிகள் பலவற்றைக் காட்டி அவற்றில் ஒன்றைத்தெரிவு செய்யத்தரவேண்டும். சுகாதாரமான முறையில் சமைப்பதற்கான சமயலறை, கழிப்பறை, குளியல் அறை ஆகியவற்றை வீட்டின் வடிவமைப்பு உள்ளடக்கி இருக்கவேண்டும். வீட்டின் சுவர்களும் மேற்கூரையும் பருவநிலைகளைத்தாங்கிக் கொள்ளக்கூடியவையாக இருத்தல் அவசியம். நிலநடுக்கம், வெள்ளம், புயல் போன்ற இயற்கைச்சீற்றங்களைத்தாக்குப்பிடிக்கக் கூடியதாக இருக்க வேண்டும். வீட்டின் வடிவமைப்பு பயனாளிகள் தேவைப்பட்டால் பின்னால் மாற்றங்கள் செய்துகொள்வதற்கு ஏதுவாக பின்வரும் தன்மைகளைப் பெற்றிருக்கவேண்டும்.

இனிமையான வீடு



- ▶ இந்த நிதியாண்டில் அரசு 15ஆயிரம் கோடி நிதியை ஒதுக்கியுள்ளது
- ▶ ஒரு வீட்டிற்கு ரூ.75 ஆயிரம் என்று முன்பு வழங்கப்பட்டு வந்த நிதி 1.2 லட்சமாக இப்போது அதிகரிக்கப்பட்டுள்ளது



- ▶ ஒரு வீட்டின் விஸ்தாரம் 22 சதுர மீட்டரில் இருந்து 25 சதுர மீட்டராக அதிகரிக்கப்பட்டுள்ளது.
- ▶ மோட்டார் வாகனங்கள், மோட்டார் படகு தொலைபேசி இணைப்பு 2.5 ஏக்கருக்கும் மேல் நீர்ப்பாசன நிலம் உடையவர்கள், வருமானவரி கட்டுவோர் போன்றோருக்கு வீடு ஒதுக்கீடு இல்லை.

வீடற்று இருப்போரின் நிலைமை பற்றி அறிய 14 அளபுருக்களை அடிப்படையாகக் கொண்டு இந்தியாவின் 640 மாவட்டங்களில் உள்ள கிராமங்களிலும், நகரங்களிலும் 24.39 கோடி வீடுகளுக்குச் சென்று ஜூலை 2015 முதல் SECC ஆய்வுகளை மேற்கொண்டது.

இடர்பாடுகளுக்கான குறியீடு எந்த அளவுக்கு அதிகமாக உள்ளதோ அந்த அளவுக்கு விரைவாக அரசின் உதவி கிடைக்கும்.



SECC புள்ளிவிவரத்தின்படி 13% அல்லது 2.37 கோடி ஊரகப்பகுதி வீடுகள் ஒரே ஒரு அறையை மட்டும் கொண்டுள்ள கச்சா சுவரும், கச்சா கூரையும் உடைய வீடுகளாகவே உள்ளன.

அடுத்த 7 ஆண்டுகளில் 3 கோடி வீடுகளை கிராமப்புற ஏழைகளுக்காகக் கட்டித்தர அரசு இலக்கு நிர்ணயித்துள்ளது.

- அ) ஜீவனத்திற்குத் தேவையான செயல்பாடுகளுக்கான இடவசதி
- ஆ) மழைநீர் சேகரிப்புத்திட்டம்
- இ) ஒரு வராந்தா

பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித்திட்டம் - ஊரகம் (PMAY-G) 2018-19இல் ஒரு கோடி வீடுகளைக்கட்டுவதற்கான இதன் ஒட்டுமொத்த செலவு மதிப்பீடு ரூ.1,30,075 கோடி. இந்த செலவு மத்திய மாநில அரசுகளால் 60:40 என்ற விகிதத்தில் பகிர்ந்துகொள்ளப்படும். வடகிழக்கு மாநிலங்கள், ஜம்மு காஷ்மீர், ஹிமாசலபிரதேசம், உத்தராகண்ட் ஆகிய இமயமலையை ஒட்டியிருக்கும் மாநிலங்களில் இந்தப் பகிர்வு 90:10 என்ற விகிதத்தில் இருக்கும். யூனியன் பிரதேசங்களுக்கு இந்த அரசாங்கமே முழுத்தொகையையும் அளித்துவிடும்.

இந்தத்திட்டத்திற்கு மத்திய அரசின் ஒட்டுமொத்தப் பங்களிப்பு ரூ.81,975 கோடி. இதில் 60 ஆயிரம் கோடி பட்ஜெட்டில் ஒதுக்கப்படும். ரூ.21,975 கோடி நபார்ட் வங்கியிடமிருந்து கடனாகப்பெறப்படும். இந்தக்கடன் 2022க்கு பிறகு பட்ஜெட் ஒதுக்கீட்டில் இருந்து திருப்பித்தரப்படும்.

கிராமப்பஞ்சாயத்துக்கள், வட்டார, மாவட்ட உள்ளாட்சி அலகுகள் ஆகியவற்றை அலகுகளாகக்கொண்டு மாநிலங்கள் வீடுகட்டும் திட்டங்களை நிறைவு செய்யவேண்டும். கிராமப்பஞ்சாயத்துக்களை திறம்பட நடத்திகொண்டிருக்கும் SAGY கிராமப்பஞ்சாயத்துக்கள், ஊரக நகர்ப்புற குழுமப்பகுதிகள், திறந்தவெளிகளில் மலம் கழித்தல் இல்லாத ஊராட்சிகள், மகளிர் சுய உதவிக்குழுக்கள் வலிமையாக இருக்கும் ஊர்கள் ஆகியவற்றிற்கு முன்னுரிமை தரப்படும்.

மாற்றுத்திறனாளிகள் (சம வாய்ப்பு, உரிமைப்பாதுகாப்பு, முழுமையான பங்கேற்பு) சட்டம், 1995 மாற்றுத்திறனாளிகளுக்கு சமூகப்பாதுகாப்பு வழங்கிட வகை செய்கிறது. அதற்கேற்ப பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித்திட்டம்-ஊரகம் (PMAY-G) மாற்றுத்திறனாளிகள் உள்ள குடும்பங்களுக்கு வீடு கட்டித்தருவதில் முன்னுரிமை அளிக்கிறது. மாநிலங்கள் பயனாளிகளில் 3% பேர் மாற்றுத்திறனாளிகளாக இருப்பதை உறுதி செய்திடவேண்டும்.

பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதி - ஊரகத்திட்டத்தில் (PMAY-G) பயன்பெறும் பயனாளிகள் வீடு கட்டுவதற்கு மகாத்மகாந்தி தேசிய வேலைவாய்ப்பு உருவாக்கத்திட்டத்தில் (MGNREGA) வேலை அட்டை வைத்திருப்பவர்களை ஆண்டிற்கு 100 நாளைக்குப்பிறகும் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாம். இதனால் வேலைகள் துரிதமாக முடிவதுடன் அட்டைதாரர்களுக்குக் கூடுதல் வருவாயும் கிடைக்கிறது.

மொத்த ஒதுக்கீட்டில் 15% நிதி சிறுபான்மையோருக்கு ஒதுக்கப்படும். 2011 மக்கள் தொகை கணக்கெடுப்பில் காணப்படும் ஊரக சிறுபான்மை மக்கள்தொகையின் விகிதத்திற்கேற்ப இலக்குகள் தரப்படும்.

ஆதரவு அமைப்பை உருவாக்குதல்:

ஊரக வீட்டுவசதிக்கு தேசிய தொழில்நுட்ப ஆதரவு முகமை: ஊரகப்பகுதிகளில் அனைவருக்கும் வீட்டு வசதி என்ற இலக்கை அடைவதற்கு தேசியஅளவில் தொழில்நுட்ப ஆதரவு முகமை (NTSA) அமைக்கப்பட்டுள்ளது. தரமான கட்டுமானம், திட்டத்தின் செயல்பாட்டைக் கண்காணித்தல், கூடுதல் நிதியை நிர்வகித்தல், மின்னணு மேலாண்மை மூலம் தீர்வுகளை எட்டுதல், தகவல் தொடர்பு செயல்பாடுகள், தரவுகளை ஆராய்தல், பயிற்சிப்பட்டறைகளை நடத்துதல், மாநிலங்கள், யூனியன் பிரதேசங்கள் அமைக்கும் தொழில்நுட்ப ஆதரவு முகமைகள் நன்கு செயல்பட உதவுதல் ஆகிய பணிகளை இது மேற்கொள்ளும்.

திட்டங்களை ஒன்று குவித்தல்:

கட்டுமானத்தில் உதவியது போக அடிப்படை வசதிகளை வழங்குவதற்கு நடப்பில் உள்ள மத்திய மாநில அரசுகளின் திட்டங்கள் யாவும் ஒன்று குவிக்கப்படவேண்டும். இத்தகைய திட்டங்களாவன:

அ) வீடுகளில் கழிப்பறைகள் கட்டுவதற்கு தூய்மை இந்தியா திட்டம், ஊரக வேலை உறுதித்திட்டம், போன்ற இதற்கெனவே இருக்கும் திட்ட நிதியிலிருந்து செலவிட்டு அமைக்கவேண்டும். கழிப்பறை இல்லாத வீடுகள் ஏற்றுக்கொள்ளப்படமாட்டாது.

ஆ) மலைப் பகுதிகளில் 90 ஆள் நாள்களும், சமவெளிப்பகுதிகளில் 95 ஆள் வேலை நாள்களும் பயனாளிக் கு வீடுகட்டுவதற்கு கட்டயமாகத் தரப்படவேண்டும். பல்வேறு திட்டங்களின் மென்பொருள்கள் இணைக்கப்பட்டிருப்பதால் ஆவாஸ் மென்பொருளில் வீடு கட்ட அனுமதி தரப்பட்டதும் MGNREGS மென்பொருளிலும் அது பதிவேற்றம் பெறும். இதனால் கண்காணிப்பு எளிதாகும்.

குடிநீர் அடிப்படைத் தேவையாகும். எனவே இந்தத்திட்டத்தில் வீடு பெறும் பயனாளிக் கு தேசிய

ஊரகக் குடிநீர்த்திட்டம் அல்லது துப்புரவுத்திட்டம் அல்லது இதைபோன்ற வேறு திட்டங்களின் மூலம் குடிநீர் தரப்படவேண்டும்

தீன் தயாள் உபாத்யாயா கிராம ஜோதித்திட்டம் மின்சாரவசதி செய்து கொடுப்பதற்குப் பயன்படுத்திக்கொள்ளப்பட வேண்டும். புதுப்பிக்கப்படும் எரிசக்தித்திட்டங்கள் மூலம் சூரியவிளக்கு, சூரியசக்தியில் எரியும் வீட்டு விளக்குகள், சாலை விளக்குகள் தேசிய சாண எரிவாயுத்திட்டம் மூலம் சமையல் அடுப்புகள், சாணவாயுக்கலங்கள் தரப்பட வேண்டும். பிரதம மந்திரி உஜ்வாலா திட்டத்தின் கீழ் சமையல் எரிவாயு உருளைகள் வழங்க அரசுகள் முயற்சி செய்ய வேண்டும்.

வீடுகளில் தூய்மையான ஆரோக்கியமான சூழ்நிலை நிலவுவதற்கு வீடுகளில் உருவாகும் திட, திரவக்கழிவுகள் சுத்திகரிக்கப்படவேண்டும். தூய்மை இந்தியா திட்டம் மாநிலங்கள், யூனியன் பிரதேசங்களில் நடைமுறையில் உள்ள பிறதிட்டங்கள் ஆகியவற்றை இதற்காகப் பயன்படுத்திக்கொள்ளவேண்டும்.

வீடுகள் கட்டுவதற்குத் தேவைப்படும் கட்டுமானப்பொருள்களான செங்கற்கள், சேற்றுக்கற்கள், எரிசாம்பல் கற்கள் போன்றவற்றை அரசுகள் கிராமப்புற வேலை உறுதித்திட்டத்தின் மூலம் உற்பத்தி செய்திடவேண்டும். இவை பயனாளிக் குக்கு வழங்கப்படவேண்டும்.

கிராமசபைகளால் ஏற்பளிக்கப்பட்ட SECC 2011 தரவுகளே பயனாளிகளைத் தெரிவு செய்வதற்கு அடிப்படையாக இருப்பதால், இந்தத் தரவுகளையே மற்ற பல திட்டங்களுக்கும் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாம்.

கண்காணிப்பும் தகவல் அளித்தலும்:

பிரதமமந்திரி வீட்டுவசதி - ஊரகத்திட்டத்தை (PMAY-G) செயல்படுத்துவதும், கண்காணிப்பதும் மின் நிர்வாகத்தின் அடிப்படையிலேயே நடக்க வேண்டும். இதற்கென இரண்டு வழிமுறைகள் உள்ளன.

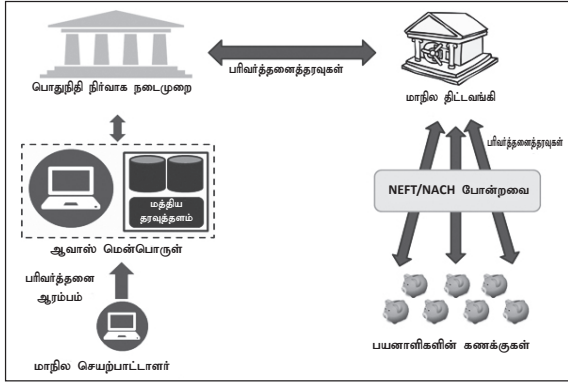
1. பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித்திட்டம் - ஊரகம் - ஆவாஸ் மென்பொருள்
2. பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித்திட்டம் - ஊரகம் - கைபேசி செயலி - ஆவாஸ் APP

ஆவாஸ் மென்பொருள்:

இது, இணையதளத்தில் இயங்கும் மின்னணு சேவை வழங்கும் மேடையாகும். பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித்திட்டத்தின் மின்னணு ஆளுகைக்கு இது உதவுகிறது.

அனைவருக்கும் வீடு திட்டத்தை சாதிப்பதற்கான ஆதரவு செயல்முறை:

நிலம் கிடைப்பதும், தேவையான கட்டமைப்பு வசதிகளுடன் உரிய காலத்திற்குள் அதனை மேம்படுவதும் வீட்டு வசதித்திட்டத்தை நீடித்து செயல்படுத்துவதற்கு முக்கியமான தேவைகள் ஆகும். நிலம்பற்றிய உரத்தகொள்கையை உருவாக்குவதும், அதனை நடைமுறைப் படுத்துவதும் மிக முக்கியமானவை. வீடுவசதித் திட்டத்தின் நகர்ப்புறம், ஊரகம் ஆகிய இரு பிரிவுகளும் பயனாளிக்கு முழு உரிமை உடையதாக வீடுகளை வழங்கிடவேண்டும். இதற்கென ஊரகப்பகுதிகளில் போதுமான நிலங்களைக்கண்டறிவது ஒரு பெரிய பிரச்சனையாக இருக்கிறது. கட்டுமான செலவுகளைக் குறைப்பதற்கான வழிவகைகளைக் கண்டறிவதும் அவசியமானதாகும். எனவே, உள்ளூரில் கிடைக்கக்கூடிய மூலப்பொருள்களைப்



பயன்படுத்திக்கொள்ளும் தேவை இருக்கிறது. குறைவான வருமானம் உடையவர்களுக்கு கடன் வசதி கிடைப்பதில் நிலவும் பிரச்சனைகள் பல இலட்சக்கணக்கான இந்தியர்கள் அடிப்படை வசதிகளான துப்புரவு, தூய குடிநீர், கழிவுநீர் வெளியேற்றம், மின்சாரம் பொன்றவற்றைப் பெற முடியாத நிலை ஏற்படலாம்.

நிறைவுரை:

திறன் மிகு இந்தியா, டிஜிட்டல் இந்தியா, மேக் இன் இந்தியா, தகவல் தொழில்நுட்பம்/ஆதார எண் மூலம் பணப்பயன்களை வங்கிக்கணக்கில் நேரடியாகக் கொண்டு சேர்த்தல், பிரதமமந்திரியின் ஜன்தன் யோஜனா போன்ற திட்டங்களை ஒன்றாகக் குவிமையப்படுத்துவதற்கான பெரிய முன்னெடுப்புதான் பிரதம மந்திரியின் ஊரக வீட்டு வசதித்திட்டம். இதன் மூலம் ஐந்து இலட்சம் ஊரகக் கட்டுமானத்தொழிலாளர்களுக்கு 2019க்குள் திறன் பயிற்சி தரப்பட இருக்கிறது. சுற்றுச்சூழல் இடையூறுகள், வீடுகளுக்கான பிற வகைத்தேவைகள்

ஆகியவற்றைக் கருத்தில் கொண்டு 200க்கும் மேற்பட்ட வெவ்வேறு வீட்டு மாதிரிகள் நாடெங்கிலும் இந்தத்திட்டத்தின் மூலம் உருவாக்கப்பட உள்ளன. சமையலறை, மின்சார வசதி, சமையல் எரிவாயு, குளியலறை, குடிநீர் ஆகிய வசதிகள் ஓரிடத்தில் ஒன்று சேர்க்கப்படுவதன் மூலம் முழுமை பெற்ற வீடுகள் உருவாகவும், உள்ளூரில் கிடைக்கும் பொருள்களை அதிக அளவில் பயன்படுத்திக்கொள்ளவும் இந்தத்திட்டம் வகை செய்யும். இந்தத்திட்டம் ஏழைக் குடும்பங்கள் பயன்பெறும் விதத்தில் பயனாளிகளைத் தேர்ந்தெடுக்கவும், கட்டுமான வேலைகளில் முன்னேற்றத்தைத் தொடர்ந்து கண்காணித்து வரவும் தகவல் தொடர்பு தொழில்நுட்பத்தையும் (ICT), விண்வெளி தொழில்நுட்பத்தையும் கையாள்கிறது.

இந்தியாவில் அதிக வேலைவாய்ப்புகளை வழங்கக்கூடிய இரண்டாவது பெரிய துறை கட்டுமானத்துறை ஆகும். 250 துணைத் தொழில்களுடன் தொடர்பு உடையதாக இந்தத்துறை இருக்கிறது. உரகப்பகுதிகளில் வீடுகள் உருவாவதால் அங்கே வேலைவாய்ப்புகளும் உருவாகின்றன. கட்டுமானப்பொருள்களை வாங்குவது, தொழில்திறன் உடைய, தொழில் திறன்ற உழைப்பாளிகளின் சேவைகளைப் பயன்படுத்திக்கொள்வது, போக்குவரத்து வசதிகளையும், நிதிப்புழக்கத்தையும் சீராக்குவது ஆகிய செயல்கள் கிராமங்களுக்குத் தேவைப்படும் பொருளாதார செயல்பாடுகளை நிறைவேற்றி வைக்கின்றன. கட்டுமானத்தின் போதும், குடியேறிய பிறகும் என இரண்டு கட்டங்களில் இதன் தாக்கம் வெளிப்படும். சமூக ஒட்டுறவு, சமூக மூலதனம், நீடித்து நிலவக்கூடிய சமூகம் போன்றவை சாதகமான சமூகத்தாக்கங்கள் ஆகும். தொழிலாளர் உற்பத்தித்திறன், நலவாழ்வு, போன்றவை தொட்டுணர முடியாத மறைமுகத் தாக்கங்கள். மனித வளர்ச்சியின் அங்கங்களான ஊட்டச்சத்து, துப்புரவு, தாய்சேய் நலம் ஆகியவற்றை இந்தத் தாக்கங்கள் மறைமுகமாகத் தூண்டுகின்றன. வாழ்க்கைத்தரத்தில் முழுமையான மேம்பாடும், சுற்றுப்புறமேம்பாடும் ஏற்படுகின்றன. வீடு என்பது ஒரு பொருளாதாரச் சொத்து. வீடுகள் கட்டிதரப்படுவதால் உயர்வை நோக்கிய சமூக மாற்றம் சாத்தியப்படுகிறது. கல்வி, சுகாதாரத்தில் குறிப்பிடத்தக்க சாதனைகள் ஏற்படுகின்றன. வீடு கட்டித்தரும் அரசின் திட்டத்தால் இப்படிப்பட்ட எண்ணற்ற பயன்கள் உள்ளூர் பொருளாதாரத்திலும், குடும்பங்களிலும் ஏற்படுகின்றன.

- சமீரா செளரப், இயக்குநர், மகாத்மா காந்தி தேசிய ஊரக வேலை வாய்ப்புறுதித்திட்டம் (MGNREGA)

- ராகுல்சிங், வணிக ஆலோசகர், ஆய்வாளர்

செலவு குறைந்த வீட்டு வசதித் திட்டத்தில் பசுமைத் தொழில்நுட்பங்களை ஒருங்கிணைப்பதில் திட்டவட்டமான முறையான அணுகுமுறை

- யஷ்குமார் சக்லா

அதிகரித்து வரும் மக்கள் தொகையும் அதனுடனேயே உருவாகி வரும் நகரமயமாதலும் நம் நாட்டில் வீட்டு வசதிப் பற்றாக்குறைக்கு மிக முக்கியமான காரணிகளாக உள்ளன. 2012-2017ஆம் ஆண்டுகளின் காலகட்டத்தில் வீட்டு வசதிப் பற்றாக்குறையானது நகரப் பகுதிகளைப் பொறுத்த வரையில் 18.78 மில்லியன் வீடுகள் என்றும் ஊரகப் பகுதிகளைப் பொறுத்த வரையில் 43.90 மில்லியன் வீடுகள் என்றும் கணக்கிடப்பட்டுள்ளது (தேசிய வீட்டு வசதி வங்கி 2014ல் வெளியிட்டுள்ள வி.கோயலின், “செலவு குறைந்த வீட்டு வசதித் திட்டத்துக்கு நிதி ஆதாரம்” என்ற பிரசுரத்தையும் இந்திய அரசின் வீட்டு வசதி மற்றும் நகர வறுமை ஒழிப்பு அமைச்சகத்தின் கீழ் செயல்படும் தேசிய கட்டிடக் கழகம் 2012இல் வெளியிட்டுள்ள “நகர வீட்டு வசதிப் பற்றாக்குறை குறித்த தொழில்நுட்பக் குழுவின் அறிக்கை (டி.ஜி 12) 2012-2017 என்ற பிரசுரத்தையும் பார்க்கவும்). நகர வீட்டு வசதிப் பற்றாக்குறையில் 95% பற்றாக்குறைக்கு மேல் குறைந்த வருமானப் பிரிவினரும் (எல்.ஐ.ஜி) பொருளாதார ரீதியில் பின் தங்கி உள்ள பிரிவினரும் (இ.டபிள்யூ.எஸ்) சந்தித்து வருகின்றனர். அதேபோன்று ஊரக வீட்டு வசதிப் பற்றாக்குறையில் 90%க்கும் மேல் வறுமைக் கோட்டுக்குக் கீழ் உள்ளவர்கள் (பி.பி.எல்) சந்தித்து வருகின்றனர். எனவே குறைந்த செலவில் வீட்டு வசதியை ஏற்படுத்துதல் என்பது நாட்டில் கொள்கை உருவாக்குபவர்களுக்கு தவிர்க்க இயலாத முக்கியமான கூறாக உள்ளது. (தேசிய வீட்டு வசதி வங்கி 2015இல் வெளியிட்டுள்ள “இந்தியாவில் வீட்டு வசதித் திட்டத்தின் போக்கும் அபிவிருத்தியும் 2015” என்ற பிரசுரத்தைப் பார்க்கவும்).

கடந்த சில பத்தாண்டுகளில் மத்திய அரசு, மாநில அரசு மற்றும் நகராட்சி அமைப்புகள் (யு.எல்.பி) என அனைத்து நிலைகளிலும் செலவு குறைந்த வீடுகளை குறைந்த வருவாய் பிரிவினர், பொருளாதார ரீதியில் பின்தங்கிய வகுப்பினர், வறுமைக் கோட்டுக்குக் கீழ் உள்ள பிரிவினர் ஆகியோருக்கு வழங்குவதற்காக இந்தியா பல கொள்கைகளை ஏற்று நடைமுறைப்படுத்தி வந்துள்ளது (ஏ.சர்க்கார், யு.தாவலிக்கர், வி.அகர்வால் - எஸ்.மோரீஸ் ஆகியோர் இணைந்து 2016இல் வெளியிட்டுள்ள “இந்தியாவில் குறைந்த செலவில் வீடுகள் வழங்கும் கொள்கைகளைப் பரிசீலித்தல்” என்ற பிரசுரத்தைப் பார்க்கவும்). அண்மைக்காலத்தில் இந்திய அரசு நாட்டில் நிலவும் வீட்டு வசதிப் பற்றாக்குறையைச்

சமாளிக்கும் வகையில் குறிக்கோள் ரீதியில் பல திட்டங்களை அறிவித்துள்ளது. 2022க்குள் அனைவருக்கும் (நகரம்) வீடு இயக்கம், புதுப்பித்தல் மற்றும் நகர சீரமைப்புக்கான அடல் இயக்கம் (அம்ருத்) மற்றும் பொலிவுறு நகரங்கள் ஆகிய திட்டங்களை இதற்கு உதாரணங்களாகக் கூறலாம் (இந்திய அரசின் வீட்டு வசதி - நகர வறுமை ஒழிப்பு அமைச்சகம் 2015இல் வெளியிட்டுள்ள பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித் திட்டம் - அனைவருக்கும் (நகரம்) வீடு - திட்டத்தின் வழிமுறைகள் என்ற பிரசுரத்தையும் மேலே சுட்டிக்காட்டிய தேசிய வீட்டு வசதி வங்கியின் 2015 பிரசுரத்தையும் பார்க்கவும்). இந்தத் திட்டங்களின் கீழ் கட்டப்பட உள்ள கூடுதல் வீடுகள் நாட்டில் தற்போது உள்ள உட்கட்டமைப்பு வசதி மற்றும் மூலப்பொருட்கள் மீது தாக்கத்தை ஏற்படுத்தும். 2014-15ஆம் ஆண்டில் மொத்த நடப்பு மின் நுகர்வில் 23% மின் நுகர்வு இந்தியாவின் குடியிருப்போர் வீடுகளுக்கான பயன்பாட்டுக்கானதாக இருக்கிறது. (இந்திய அரசின் புள்ளிவிவரம் மற்றும் திட்ட நடைமுறையாக்கல் அமைச்சகத்தின் கீழ் உள்ள மத்திய புள்ளிவிவர அலுவலகம் 2016இல் வெளியிட்டுள்ள “ஆற்றல் புள்ளி விவரம் 2016” என்ற பிரசுரத்தைப் பார்க்கவும்). மேலும் எதிர்காலத் தேவை எவ்வாறு இருக்கும் என்பதும் கணித்துச் சொல்லப்பட்டுள்ளது. 2050ஆம் ஆண்டில் நம் நாட்டில் குடியிருப்பு வாசிகளுக்கான பிரிவில் மின்சார நுகர்வு என்பது இப்போது இருப்பதை விடவும் எட்டு மடங்கு அதிகரிக்கக் கூடும் என்கிறார்கள் (ஓய்.சக்லா, ஆர்.ராவல் இருவரும் இணைந்து எழுதி உள்ள “இந்தியாவில் குடியிருப்பு வீடுகள்: ஆற்றல் பயன்பாடு குறித்த எதிர்கால கணிப்புகள் மற்றும் சேமிப்பு கணிப்புகள்” என்ற பிரசுரத்தைப் பார்க்கவும்). ஆற்றல், நீர் மற்றும் மூலவளப் பொருட்கள் ஆகியவற்றின் பயன்பாடு மிகவும் குறைந்த அளவில் இருக்கும் வகையில் வீடுகள் கட்டப்பட வேண்டும் என்பது மிக மிக முக்கியமானதாகும்.

2001ஆம் ஆண்டில் இந்தியாவில் ஆற்றல் சேமிப்பு சட்டம் அறிமுகப்படுத்தப்பட்டது. இது கட்டிடப் பிரிவுக்கு முதல் தலைமுறை ஆற்றல் சேமிப்பு கட்டிட விதிமுறைகள் (இ.சி.பி.சி) வகுக்க வழி ஏற்படுத்தியது. கூடுதலான கட்டாயத் தேவைகளை உள்ளடக்கும் வகையில் இந்த விதிமுறைகள் பிறகு திருத்தப்பட்டன (இந்திய அரசின் ஆற்றல் அமைச்சகத்தின் கீழ் செயல்படும் ஆற்றல் செயல் திறனுக்கான வாரியம் 2017இல் வெளியிட்டுள்ள

“ஆற்றல் சேமிப்பு கட்டிட விதிகள் 2017” ஐப் பார்க்கவும்). இன்றைய காலகட்டத்தின் தேவை மற்றும் முக்கியத்துவத்தை உணர்ந்து, இந்தியத் தர ஆணையம் (பி.ஐ.எஸ்) தேசிய கட்டிடங்கள் விதிமுறைகளில் (என்.பி.சி) நீடித்த தன்மைக்கான அணுகுமுறையை பாகம் 11இல் சேர்த்துள்ளது (இந்தியத் தர ஆணையம் 2016ல் வெளியிட்டுள்ள இந்தியாவில் தேசிய கட்டிடங்களுக்கான விதி முறைகள்2016” என்ற பிரசுரத்தைப் பார்க்கவும்).

வீடுகளில் சூரிய நீர் சூடேற்றி (solar water heater), மற்றும் சூரிய விளக்குகளுக்கான (Solar light) உபகரணங்களை வாங்கிப் பொருத்திக்கொள்ள புதிய மற்றும் புதுப்பிக்கத்தக்க ஆற்றல் அமைச்சகம் (எம்.என். ஆர்.இ) மூலதன மானியத்தை வழங்குகிறது. தற்போதைய பசுமைத் தரமதிப்பீட்டு திட்டங்கள் வீட்டு வளாகங்களுக்கு தன்னார்வமாகச் சான்றிதழ் பெறுவதை ஊக்குவிக்கின்றன. செலவு குறைந்த வீட்டு வசதித் திட்டங்களில் ஆற்றல் செயல்திறன் மற்றும் பசுமைத் தொழில்நுட்பங்களைப் பயன்படுத்துவதை அதிகரிக்க கொள்கைரீதியான முயற்சிகளும் தேவைப்படுகின்றன.

வடிவமைப்பு தத்துவம்

மிகச் சிறந்த வீடு என்பது அதில் குடியிருப்பவர்களின் வாழ்க்கைத் தரத்தை மேம்படுத்துவதோடு மட்டுமல்லாமல் அதிக உற்பத்தித் திறன் மற்றும் வருவாய் ஈட்டும் திறன்களையும் உருவாக்கித் தருகின்றது. இதனால் குறைந்த செலவிலான வீட்டுவசதி வடிவமைப்பானது அதில் குடியிருப்பவர்களுக்கு ஒரு ஆரோக்கியமான மற்றும் சௌகரியமான சூழ்நிலையைத் தர வேண்டும். குறைந்த செலவிலான வீட்டுவசதிக்கான வடிவமைப்புத் தத்துவம் என்பது அடிப்படை செயல்திறன் காரணிகளை உள்ளடக்கியதாக இருக்க வேண்டும். உதாரணமாக வீட்டுக்குள் தரமான காற்றோட்டம், வெப்பம் மிதமாக இருத்தல் மற்றும் ஆற்றல் செயல்திறன் குறியீடு ஆகியவற்றைக் கூறலாம். ஆற்றல் செயல்திறன் குறியீடு என்பது வீட்டின் ஒரு பகுதி அலகுக்கு பயன்படுத்தப்படும் ஆற்றல் அளவு எனக் கணக்கிடப்படுகிறது. செலவு குறைந்த என்ற அம்சம் வாழ்வுச்சூழல் முழுமையையும் அடிப்படையாகக் கொண்டு கணக்கிடப்படுகிறது. அதாவது கட்டுமானம், பயன்படுத்துதல் மற்றும் விற்று விடுதல் வரையிலான காலகட்டங்கள் கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ளப்படுகின்றன. பழைய மரபார்ந்த முறையில் குறைந்த செலவு என்பது தொடக்கநிலை கட்டுமானச் செலவுகளை மட்டுமே கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ளும். வாழ்வுச்சூழல் அணுகுமுறை என்பது ஒரு முழுமையான அணுகுமுறையாகும். செலவு குறைந்த வீடுகளில் வசிப்பவர்கள் நீண்டகாலப் பலன்களைப் பெறும் வகையில் வடிவமைப்பு மற்றும் பொருத்தமான தொழில்நுட்பங்களைத் தேர்ந்தெடுத்தல் ஆகியவற்றை உள்ளடக்கியதாக வாழ்வுச்சூழல் அணுகுமுறையானது

உள்ளது. வீட்டு வடிவமைப்பானது பருவநிலைக்கு ஏற்ற வடிவமைப்புக் கூறுகளை உள்ளடக்கியதாகவும் கட்டுமானப் பணிகளுக்கு உள்ளூரில் கிடைக்கும் கட்டுமானப் பொருட்களைப் பயன்படுத்த ஊக்குவிப்பதாகவும் இருக்க வேண்டும்.

வடிவமைப்பு அணுகுமுறை

ஆற்றலைச் சிக்கனமாகப் பயன்படுத்தும் கட்டிடங்கள் பொதுவாக இரண்டு அணுகுமுறைகளில் ஏதாவது ஒன்றின் அடிப்படையில் தான் வடிவமைக்கப்படுகின்றன. அவை:

1. விதிமுறைசார் அணுகுமுறை
2. செயல்திறன் சார்ந்த அணுகுமுறை

விதிமுறைசார் அணுகுமுறை: இது ஒவ்வொரு கட்டுமானக் கூறுகளுக்கும் குறிப்பிட்ட தேவைகளை வரையறுப்பது ஆகும். கட்டிடம் கட்டுபவர்கள், விற்பனை மேம்பாட்டாளர்கள் அல்லது வடிவமைப்பாளர்கள் கட்டிடத்தை வடிவமைக்கவும், அதனைக் கட்டவும் சாத்தியமாகக் கூடிய அனைத்து வாய்ப்புகளையும் அலசிப் பார்த்து மிகப் பொருத்தமான வாய்ப்பைத் தேர்ந்தெடுப்பார்கள்.

செயல்திறன் அணுகுமுறை: இதில் பாவனை (Simulation) மாதிரிகளைப் பயன்படுத்தி ஒரு விரிவான ஆற்றல் பயன்பாட்டு பாவனை மதிப்பீடு செய்யப்படும். கட்டிடத்துக்கான ஒட்டுமொத்த செயல்திறனையும் இக்கட்டிடம் நிறைவு செய்கிறதா அல்லது கூடுதலாகவே நிறைவு செய்கிறதா என மதிப்பீடு செய்யப்படும்.

செலவு குறைந்த வீட்டு வசதி வடிவமைப்பு மற்றும் கட்டுமானத்துக்கு விதிமுறைசார் அணுகுமுறையே மிகச்சிறந்த அணுகுமுறையாக இருக்கும்.

இசைவான வெப்பநிலை குறித்து இந்தியாவுக்கான வரையறை

இந்தியாவில் பெரும்பாலும் வீடுகளில் அதிக வெப்பத் தாக்கம் ஏற்படுத்தாத கட்டிடங்களை உருவாக்குவதற்காக இறுக்கமான அல்லது நிர்ணயமான இயக்க நிலைகளிலேயே வீடுகள் வடிவமைக்கப்படும். தகவமைப்பு வசதிக்கேற்ற இந்திய மாதிரி (ஐ.எம்.ஏ.சி) என்ற ஒரு விரிவான ஆய்வானது சர்வதேச தரமதிப்பீடுகள் விதிக்கும் அளவுகளைவிட கூடுதலான வெப்பநிலைகள் மற்றும் அகல வெப்பநிலை அலைவரிசைகளில் இந்தியர்கள் சௌகரியமாகவே உணர்கின்றார்கள் எனக் கூறுகிறது. (எஸ்.மனு, ஓய்.சுக்லா, ஆர். ராவல், எல்.இ. தாமஸ் - ஆர்.தெ.டியர் ஆகியோர் இணைந்து 2016ல் எழுதியுள்ள “துணைக்கண்டத்தின் பல்வேறு சீதோஷ்ண மண்டலங்களில் அதிகம் வெப்பத்தாக்கத்தை ஏற்படுத்தாத நிலைமைகள் குறித்த கள ஆய்வுகள்: தகவேற்பு

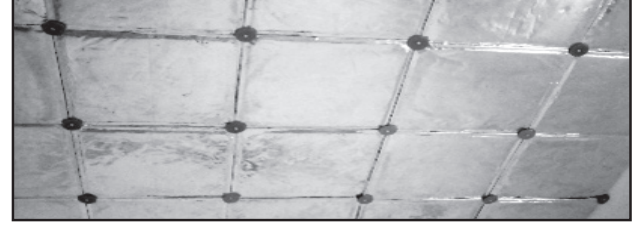
வசதிக்கான இந்திய மாதிரி” என்ற கட்டுரையைப் பார்க்கவும். இக் கட்டுரை கட்டிடம் மற்றும் சுற்றுச்சூழல் இதழில் வெளியாகி உள்ளது). என்.பி.சி மற்றும் இ.சி.பி.சி.2016 ஆகியவை கூட ஐ.எம்.ஏ.சியை புதிய கட்டிடங்களுக்கான ஒரு வடிவமைப்பு மாதிரியாக எடுத்துக் கொண்டுள்ளன. ஐ.எம்.ஏ.சியானது விரிவான வெப்பநிலை அலைவரிசைகளில் வீடுகளை வடிவமைப்பதற்கான வாய்ப்பை வழங்குகிறது. இதை அடைவதற்காக செயல்பாட்டு மற்றும் செயல்பாட்டு தொழில்நுட்பங்களை (active and passive technologies) வடிவமைப்பதற்கான வாய்ப்பும் வழங்கப்படுகிறது.

வெளிப்புறக் கட்டிடக் கூறுகள்

குறைந்த செலவிலான வீட்டின் வெளிப்புறக் கட்டிடக் கூறுகள் என்பது கட்டிடத்துக்குள் வெப்பநிலையை முடிந்த அளவிற்குக் குறைவாக வைத்திருக்கக் கூடிய வகையில் வடிவமைக்க வேண்டும். அதிக அளவு ஒளி திருப்பியனுப்பு கூரை (இது பொதுவாகக் குளிர் கூரை எனப்படும்) என்பது சிக்கனமான தொழில்நுட்பமாகும். இது கட்டிடத்தில் விழும் சூரியக்கதிர்களை திருப்பி அனுப்பிவிடும். இது தவிர மேலும் கூடுதலாக, சுவர், ஜன்னல், கூரைப் பொருட்கள் ஆகியன அதிக அளவு வெப்பத்தைத் தாங்கும் திறனுடன் இருந்தால் (அதாவது வெப்பத்தைக் கடத்தும் திறன் குறைவாக இருந்தால்) அவை கட்டிடத்தின் உள்பகுதிக்குள் வெப்பத்தைக் குறைப்பதாக இருக்கும். இந்த வெப்பந்தாங்கும் திறன் பொதுவாக ஆர்மதிப்பு எனக் குறிப்பிடப்படும். கூரை மற்றும் சுவர் கட்டுமானப் பொருட்களின் அதிக அளவு வெப்பந்தாங்கும் திறன் பொதுவாக வெப்ப நிறை எனப்படும். இது கட்டிடத்துக்குள் வெப்பம் கடத்தப்படுவதைத் தடுக்கிறது; மற்றும் வெப்பம் ஊடுருவதைத் தாமதப்படுத்துகிறது.

காற்றோட்ட அமைப்புகளுக்கான (ஜன்னல்கள் போன்றவை) மிக முக்கியமான குணாம்சம் என்பது சூரிய வெப்ப ஆற்றல் ஆதாய குணகம் எனப்படும். இது பொதுவாக எஸ்.எச்.ஜி.சி (SHGC) எனப்படுகிறது. குறைந்த அளவு எஸ்.எச்.ஜி.சி உள்ள காற்றோட்ட வசதி அமைப்பானது கட்டிடத்துக்குள் குறைந்த அளவு வெப்பம் இருக்குமாறு பார்க்கக் கொள்கிறது. மேலும், காற்றுக் கசிவுகளைக் (ஜன்னல்கள் மற்றும் கதவுகளில் உள்ள கசிவுகள்) மூடப்பட வேண்டும். கட்டிடத்துக்குள் தேவை இல்லாமல் அதிக அளவு வெப்பம் ஊடுருவதைக் குறைப்பதற்காக இம்முறையை மேற்கொள்ள வேண்டும். வெப்பம் அதிகமாவதைத் தடுப்பது என்பது கட்டிடத்துக்குள் வசிப்பவர்கள் வெப்பநிலையை உணராமல் செளகரியமாக வாழ்வதற்கு வழி வகை செய்யும். அதனால் குளிர்சாதன அமைப்புகளைச் சார்ந்து இருக்கும் தேவையானது குறையும். இயற்கையான காற்றோட்டம் உள்ள கட்டிடங்களில் வெப்பநிலையானது கட்டுப்பாட்டுக்குள் உள்ள நேரம் அதிகமாக இருக்கும் வகையில் வைத்திருக்க வெப்பநிலையைக் கட்டுப்படுத்தும் பொருட்கள் (பி.சி.எம்) பயன்படுத்தும் அணுகுமுறை உதவும். (ஓய்.சுக்லா,

ஆர். ராவல், என்.அகர்வால், கே.பிஸ்வால், டி.ஜெயின் - டி.சர்மா ஆகியோர் இணைந்து 2016இல் எழுதியுள்ள “இந்தியாவில் வெப்ப மற்றும் குளிர்ந்த சீதோஷ்ண நிலைமையில் கட்டிடங்களுக்குள் வெப்பநிலையைச் சீராக வைத்திருக்கும் நிலைமைகளுக்கான வெப்பநிலையைக் கட்டுப்படுத்தும் பொருட்களின் தாக்கம்” என்ற கட்டுரையைப் பார்க்கவும்). வெப்பநிலையைக் கட்டுப்படுத்தும் பொருட்கள் (பி.சி.எம்) குறித்த ஆராய்ச்சியானது தொடக்க நிலையிலேயே இருக்கிறது. இந்தப் புதுமையான தொழில்நுட்பம் குறைந்த செலவிலான வீடுகளைக் கட்டுவதில் ஒருங்கிணைந்த சூழல் கூறாக உருவாகும்.



படம்: வெப்பநிலையைக் கட்டுப்படுத்தும் பொருட்களைக் கொண்டு தயாரிக்கப்பட்ட புத்தாக்கக் கூரை

காற்றோட்ட அமைப்பின் மற்றொரு முக்கியமான குணாம்சம் எதுவென்றால் பார்வைக்குத் தெரியும் வகையிலான வெளிச்சம் ஊடுருவாதல் (வி.எல்.டி) ஆகும். வி.எல்.டியை காற்றோட்ட அமைப்பு மூலம் வெளியேறும் பார்வைக்குப் புலப்படும் ஒளியின் அளவு மூலம் கணக்கிடப்படுகிறது. அதிக அளவு வி.எல்.டியுடன் காற்றோட்ட அமைப்பு இருந்தால் அது அந்த இடத்தில் பகல் நேரத்தில் கூடுதலான வெளிச்சத்துக்கு வழி வகுக்கும். எனவே செயற்கையாக வெளிச்சம் ஏற்படுத்த (மின்சார விளக்குகள்) தேவைப்படும் மின்சாரத்தின் அளவானது குறையும். காற்றோட்ட அமைப்பில் வி.எல்.டி என்பதை கண்சூசும் வகையில் இல்லாமல் சரியான அளவில் பகல்நேர வெளிச்சத்தைத் தரும் வகையில் கவனமாகத் தேர்ந்தெடுக்க வேண்டும். கட்டிடத்துக்குள் பகல்நேர வெளிச்சம் பெற ஸ்கைலைட் பயன்படுத்துவது என்பது ஒரு திறன்மிக்க அணுகுமுறையாகும்

உள்ளூரில் கிடைக்கும் கட்டுமானப் பொருட்களைப் பயன்படுத்துவதில் அவற்றின் வெப்பநிலை - பெளதிக நிலை தன்மைகள் முக்கியப் பங்கு வகிக்கின்றன. சரியான வடிவமைப்பை உருவாக்க வடிவமைப்பாளர்களுக்கு கட்டுமானப் பொருட்கள் குறித்த இன்றியமையாத தொழில்நுட்பத் தகவல்கள் தெரிந்திருக்க வேண்டும். இந்தியாவின் முக்கியமான கட்டுமானப் பொருட்களின் வெப்பநிலைபெளதிக நிலை குறித்த தரவுத் தொகுப்பு இப்போது வடிவமைப்பாளர்களுக்கு ஆன்லைனில் கிடைக்கிறது. (இத்தரவை www.carbse.org/resource/tools என்ற வலைத்தளத்தில் பெறலாம். இதனை 2017இல் கட்டிட அறிவியல் மற்றும் எரிசக்திக்கான உயர் ஆராய்ச்சி நிறுவனம் “யுஃபேக்டர் உபகரணங்கள்” எனப் பதிவேற்றி உள்ளது).

குறைந்த செலவில் வீட்டுவசதி ஏற்படுத்தித் தரும் போது நேரடி சூரிய கதிரியக்கத்தையும் சன்னல்கள் மூலமாக ஏற்படும் உஷ்ணத்தைக் குறைக்கவும் வெளிப்புற நிழல் தரும் வெயில் மறைப்புக் கூரைகளை நிரந்தரமாகவோ அல்லது நகரும் வகையிலோ அமைப்பது சிக்கனமான நடவடிக்கையாகும். பாரம்பரியமான கட்டிடங்களில் பெரும்பாலும் வெளிப்புற வெயில் மறைப்புக் கூரைகள் அவற்றின் வடிவமைப்பிலேயே சேர்க்கப்பட்டு இருக்கும். ஆனால், இந்தியச் சூழலில் கட்டிடங்களில் நகரக்கூடிய வெளிப்புற வெயில் மறைப்பு அமைப்புகளைப் (அதாவது வெளிப்புற கவிகை அடுக்கு போன்றவை) பயன்படுத்துவது புதியதாகவே உள்ளது. இதனைப் பயன்படுத்துபவர்கள் தங்களின் அப்போதைய தேவைக்கு ஏற்ப நகரக்கூடிய வெயில் மறைப்பு அமைப்புகளை சரி செய்து கொள்ளலாம். வெளிப்புற வெயில் மறைப்பு அமைப்புகள் சன்னல் மூலம் ஏற்படும் சூரிய ஒளி உஷ்ணத்தை 15-30% குறைக்க முடியும் என ஆய்வுகள் நிரூபித்துக் காட்டி உள்ளன (ஏற்கனவே சுட்டிக்காட்டிய கோக்லெர் (2017) பிரசுரத்தைப் பார்க்கவும்). இந்திய நகரங்களுக்கு ஏற்றவாறு மிகவும் பொருத்தமான நிழல் ஏற்படுத்தும் அமைப்பின் வகை மற்றும் அளவுகள் குறித்த வெயில் மறைப்பு வடிவமைப்பு உபகரணம் ஆன்லைனில் கிடைக்கிறது (கட்டிட அறிவியல் மற்றும் எரிசக்திக்கான உயர் ஆராய்ச்சி நிலையம் இதனைப் பதிவேற்றி உள்ளது).

காற்றோட்டம் வழியாகக் குளிர்ச்சி

காற்றோட்ட அமைப்பின் முதன்மை நோக்கம் கட்டிடத்துக்குள் தரமான காற்று கிடைப்பதை உறுதி செய்வதே ஆகும். மிகச் சிறப்பாக வடிவமைக்கப்பட்ட காற்றோட்ட அமைப்பு வெளிப்புற காற்றைப் பயன்படுத்திக் கொள்வதாக இருக்கும். வெளியில் இருக்கும் சுற்றுச்சூழல் நிலைமைகள் சாதகமாக இருக்கும் போது உள் இடத்தைக் குளிர்ச்சியாக வைத்திருக்க வெளிப்புறக் காற்று உதவும். வீட்டு வசதித் திட்டங்களுக்கு காற்றோட்ட வழியான குளிர்ச்சியானது சிக்கனமானதாகவும் சிறப்பானதாகவும் இருக்கும். ஏனெனில் வீடுகளில் மக்கள் அதிக நேரம் தங்குவது இரவு நேரங்களில்தான். அப்போதுதான் குளிர்ச்சி தேவை. இந்திய வீடுகளில் மிகச் சிறப்பாக வடிவமைக்கப்பட்ட திறப்புக்கூடன் கூடிய குறுக்குவாட்டுக் காற்றோட்ட வசதியானது 15-20% சௌகரியத்தையும் எரிபொருள் சிக்கனத்தையும் வழங்குகிறது (டி.வியாஸ்- எம்.ஆப்தே இருவரும் இணைந்து எடின்பரோ நகரில் இருந்து வெளிவரும் PLEA இதழில் 2017இல் எழுதி உள்ள “இந்தியாவின் வெப்ப மண்டல மற்றும் உலர் மண்டலங்களில் உள்ள குடியிருப்பு வீடுகளில் இயற்கை மற்றும் செயற்கை காற்றோட்ட வழி குளிர்ச்சியின் செயல்திறன்” என்ற கட்டுரையைப் பார்க்கவும்).

எரிபொருள் சிக்கனக் குளிர்ச்சி, புதுப்பிக்கத்தக்க ஆற்றல் மற்றும் ஆற்றல் கண்காணிப்பு தொழில்நுட்பங்கள்

மிக மோசமான சீதோஷ்ண நிலைமைகளில் செலவு குறைந்த வீட்டு வசதியை உருவாக்கித் தருவதற்கு எரிபொருளில் குளிரூட்டும் தொழில் நுட்பங்கள்

தேவைப்படுகின்றன. அப்போதுதான் வீடுகளில் குடியிருப்பவர்கள் சீதோஷ்ண நிலைமையைப் பொறுத்து சௌகரியமாகவும் ஆரோக்கியமாகவும் இருப்பார்கள். ஆவியாதல் மூலமான குளிரூட்டுதல் என்பது செலவு குறைந்த தொழில்நுட்பங்களில் ஒன்றாகும். இதில் குறைந்த அளவு மின்சாரம் மட்டுமே பயன்படுத்தப்படும். உள்வெளி சீதோஷ்ண சௌகரியம் பராமரிக்கப்படும். செலவு குறைந்த வீட்டு வசதித் திட்டங்களைச் செயல்படுத்துவதில் சூரிய விளக்கு மற்றும் சூரிய ஒளி மூலம் நீரைச் சூடுபடுத்துதல் ஆகியவற்றை ஒருங்கிணைக்கும் போது இத்தகைய வீடுகளில் எரிபொருளின் பயன்பாடு குறையும். செலவு குறைந்த வீடுகளில் பயன்படுத்தப்படும் எரிபொருளின் அளவை மிகத் திறமையாகக் கணக்கிட்டுச் சொல்வதற்கு “ஆற்றல் மேலாண்மை அமைப்புகள்” (இ.எம்.எஸ்) பயன்படுகின்றன. குடியிருப்போர் இ.எம்.எஸ் மூலம் எரிபொருளை சேமிக்க முடியும். அதே போன்று செலவு குறைந்த வீட்டு வசதிக்காக எதிர்காலத்தில் திட்டமிடும் போதும் வடிவமைக்கும் போதும் எரிபொருள் தொடர்பான சிக்கனச் சாதனைகளை இவர்கள் எடுத்துச் சொல்ல முடியும்.

மேலே சுட்டிக்காட்டியவாறு, ஆற்றலைத் திறம்படப் பயன்படுத்தும் தொழில்நுட்பம் மற்றும் பசுமைத் தொழில்நுட்பங்களை உள்ளடக்கிய செலவு குறைந்த அணுகுமுறைகள் உள்ளன. முக்கிய வடிவமைப்பு காரணிகள், கட்டுமானக் கூறுகள் மற்றும் பசுமைத் தொழில்நுட்பங்களை உள்ளடக்கிய முன்கூட்டியே வடிவமைக்கப்பட்ட வீட்டு வரைபடங்கள் செலவு குறைந்த வீடுகளைக் கட்டித்தர மிகப் பொருத்தமாக அமையும். முன்கூட்டியே வடிவமைக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் வீட்டு வடிவமைப்புக்கான செலவுகளைக் குறைக்கின்றன. அதேசமயம் தரமாக வீடு கட்ட உதவும் செய்கின்றன. இதற்கு மாற்றாக, முன்கூட்டியே கட்டி வைக்கப்படும் வீடுகளின் பகுதிகளைப் பயன்படுத்துவதும் வடிவமைப்புச் செலவில் சிக்கனத்தை ஏற்படுத்தும். மேலும் செலவு குறைவாக அதேசமயம் அதிகத் திறனுடன் வீடுகளைக் கட்டவும் உதவும். பசுமைத் தொழில்நுட்பங்களுடன் கூடிய இத்தகைய சிறந்த தரமான செலவு குறைந்த வீட்டு வசதித் திட்டங்கள் நாட்டின் பொருளாதார வளர்ச்சிக்கும் நல்வாழ்வுக்கும் குறிப்பிடத்தக்க பங்கினை ஆற்றும்.

- யஷ்குமார் சக்லா - சி.இ.பி.டி பல்கலைக்கழகத்தில் கட்டிட அறிவியல் மற்றும் ஆற்றலுக்கான உயர் ஆய்வு மையத்தில் பணிபுரிகின்றனர்.

அடுத்த 619 இதழில்

“புதிய இந்தியா”

பற்றிய சிறப்புக் கட்டுரைகள்
இடம் பெறும்.

பொலிவுறு நகரங்களில் ஏழைகளுக்கு வீட்டுவசதி அளித்தல்

- உஷா பி.ரகுபதி

ஒரு வளர்ந்த நாடாக ஒரே தாவலில் மாறிவிட வேண்டும் என்ற இந்தியாவின் தாகத்தைத் தணிப்பது போன்று பொலிவுறு நகரங்கள் இயக்கத்தின் தொடக்கமானது அமைந்திருக்கிறது. விரைவாகச் செயல்பட வேண்டிய இயக்கமாக இது நகர்ப்புற மேம்பாட்டுக்காகக் கொண்டு வரப்பட்டுள்ள திட்டமாகும். மேலும் இரண்டு திட்டங்கள் இதில் அறிவிக்கப்பட்டுள்ளன. ஒன்று அம்ருத் எனச் சுருக்கமாகச் சொல்லப்படும் புத்துயிருட்டுதல் மற்றும் நகர மாற்றத்துக்கான அடல் மிஷன் ஆகும். இரண்டாவது அனைவருக்கும் வீடு என்பதாகும். இவை இரண்டும் இந்திய நகரங்களுக்குச் சவாலாக உள்ள தேவைகளை எதிர்கொள்ளுவதாக இருக்கின்றன. விளக்கமாகக் கூறுவதென்றால், வழங்கப்படும் சேவைகளை தரமுள்ளதாக மேம்படுத்துதல், மேம்படுத்தப்பட்ட ஆளுகை மற்றும் வீட்டு வசதியை வழங்குதல் ஆகிய சவால்களுக்கு இந்தத் திட்டங்கள் தீர்வாக அமையும்.

இந்திய மக்கள்தொகைக் கணக்கெடுப்பின்படி, இந்தியாவில் 2011ஆம் ஆண்டில் 377 மில்லியன் மக்கள் நகரவாசிகளாக உள்ளனர். ஒரு கணக்கீட்டின்படி, இந்த எண்ணிக்கையானது அடுத்த இரு பத்தாண்டுகளில் 600 மில்லியனாக அதிகரிக்கக் கூடும். 2011ஆம் ஆண்டின் மக்கள்தொகை கணக்கெடுப்பின்படி நகரக் குடிசைப் பகுதிகளில் 1.37 கோடி பேர் (நகரவாசிகளில் 17.4%) வசிப்பதாகத் தெரிய வருகிறது. தொழில்நுட்பக் குழு (2012)ன் கணக்கீட்டின்படி நகரங்களில் வீட்டுவசதி பற்றாக்குறை என்பது 18.78 மில்லியன் அளவில் உள்ளது (இந்திய அரசின் வீட்டுவசதி மற்றும் நகர வறுமை ஒழிப்பு அமைச்சகம் நியமித்த நகர வீட்டுவசதி பற்றாக்குறைக்கான தொழில்நுட்பக் குழுவின் அறிக்கையைப் பார்க்கவும் - 2012). இந்தப் பற்றாக்குறையில் 96% பொருளாதார ரீதியில்

பின்தங்கிய பிரிவினர் (இ.டபிள்யூ.எஸ்), 56% மற்றும் குறைந்த வருவாய் பிரிவினர் (எல்.ஐ.ஐ) 40% என்ற வகைப்பாட்டில் இருக்கிறது.

அனைவருக்கும் வீட்டுவசதி என்ற திட்டத்தின் முதன்மை இலக்குப் பயனாளர்களாக இந்த வகைப்பாட்டினர்தான் உள்ளனர். கிளாஸ் 1 நகரங்களை (அதாவது 100,000க்கும் அதிகமாக மக்கள் தொகை உள்ள நகரங்கள்) நோக்கியே குடிபெயர்பவர்கள் தொடர்ந்து செல்கின்றனர். பல நகரங்களில் இவ்வாறு குடிபெயர்ந்து வருவோருக்கு போதுமான வீட்டுவசதி இருப்பதில்லை. எனவே அவர்கள் நகரப் பகுதிகளில் உள்ள குடிசைப்பகுதிகளில் வசிக்கத் தொடங்குகின்றனர். நெருக்கமாக வீடுகள் அமைந்துள்ள பகுதிகளில் போதுமான அடிப்படை வசதி இல்லாத இடங்களில் இவர்கள் வசிக்கத் தொடங்குகின்றனர். நமது அக்கறை எதுவென்றால் - பொலிவுறு நகரங்களைத் திட்டமிடும்போது நாம் இந்தப் பிரச்சனைகள் குறித்து போதுமான அளவில் கவனத்தில் கொண்டிருந்தோமா என்ற கேள்வியே ஆகும்.

பொலிவுறு நகரங்களை உருவாக்குதல் இயக்கத்தின் வழிகாட்டி நெறிமுறைகளானது அதனுடைய குறிக்கோள் குறித்து இவ்வாறு கூறுகின்றன: “குறிக்கோள் என்பது அடிப்படை உட்கட்டமைப்பு வசதிகளைத் தரும் வகையில் நகரங்களை அபிவிருத்தி செய்தல்; அதனுடைய குடிமக்களுக்கு ஒரு கௌரவமான வாழ்க்கையை அமைத்துத் தருதல்; சுத்தமான, நீடித்த, நிலையான சுற்றுச்சூழலை ஏற்படுத்தித் தருதல் ஆகியனவை ஆகும்”. இதற்காக சரியான தீர்வுகளைச் செயல்படுத்துவதும் குறிக்கோளில் அடங்கும். பொலிவுறு நகரங்கள் இயக்கமானது “நீடித்த மற்றும் அனைவரையும் உள்ளடக்கிய வளர்ச்சி” மீது கவனம்

கொள்கிறது. ஒரு நகரத்தின் வளர்ச்சியைப் பிற நகரங்களுக்கும் ஏற்படுத்தித் தருவதற்கு ஏற்ற வகையில் நகலாக்க மாதிரிகளை உருவாக்குவதும் குறிக்கோளில் அடங்கும்.

பொலிவுறு நகரங்களுக்கான செயல் திட்டங்களில் (எஸ்.சி.பி) ஒரு குறிப்பிட்ட நகரப் பகுதி சார்ந்த அபிவிருத்தித் திட்டம் (ஏ.பி.டி) மற்றும் நகரம் முழுவதற்குமான திட்டமும் அடங்கி உள்ளன. ஏ.பி.டியின் நோக்கம் என்பது நகரத்துக்குள் உள்ள ஒரு குறிப்பிட்ட பகுதியை வளர்ச்சியை நோக்கி மாற்றுவது என்பதே ஆகும். அந்த நகரப் பகுதியின் வடிவமைப்பு, உள்கட்டமைப்பு வசதி, போக்குவரத்து, சுற்றுச்சூழல் முதலான அம்சங்களை மேம்படுத்துவதன் மூலம் மாற்றம் ஏற்படுத்தப்படும். நகரம் முழுவதற்குமான திட்டம் என்பது நகர ஆளுகை / நிர்வாகம் மீது அக்கறை செலுத்துவதாகும். குறிப்பாக நவீன தொழில்நுட்பத் தீர்வுகளைப் பயன்படுத்துவதன் வழியாக இது செயல்படுத்தப்படும். எனினும் பொலிவுறு நகரங்கள் இயக்கத்தில் வீட்டுவசதி என்பது முக்கிய கவனம் பெறும் அம்சமாக இல்லை. அதே போன்று அம்ருத் திட்டத்திலும் இல்லை. என்றாலும், பொலிவுறு நகரங்கள் இயக்கத்தில் “செலவு குறைந்த வீடுகள், குறிப்பாக ஏழைகளுக்கு” என்பது ஒரு முக்கியமான கூறாக உள்ளது. பொலிவுறு நகரங்கள் இயக்கம் மற்றும் அம்ருத் திட்டம் ஆகிய இரண்டும் அனைவருக்கும் வீட்டு வசதி இயக்கத்தில் ஒன்றிணையும் என எதிர்பார்க்கப்படுகின்றது.

பிரதம மந்திரி வீட்டுவசதித் திட்டம் (பி.எம்.ஏ.ஓய்) அல்லது அனைவருக்கும் வீட்டு வசதித் திட்டமானது 2015இல் தொடங்கப்பட்டது. இத்திட்டம் 2022ஆம் ஆண்டில் முழுமை பெறும் என எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. நகராட்சி அமைப்புகளுக்கு (யு. எல்.பி) இத்திட்டத்தின் கீழ் மத்திய அரசின் நிதி உதவியானது வழங்கப்படும். இதர அமலாக்க ஏஜென்சிகளுக்கு நிதியானது மாநிலங்கள் / யூனியன் பிரதேசங்கள் மூலமாக வழங்கப்படும்.

பிரதம மந்திரி வீட்டு வசதித் திட்டமானது படிப்படியாக, அங்கீகரிக்கப்பட்ட அனைத்து 4,041 நகரங்களிலும் நடைமுறைப்படுத்தப்படும். தொடக்கநிலையாக 500 முதல்தர நகரங்களில் இது அமலாக்கம் செய்யப்படும். அனைவருக்கும் வீட்டு

கிடைக்கச் செய்ய பிரதம மந்திரி வீட்டுவசதி திட்டத்தின் கீழ் 20 மில்லியன் வீடுகள் கட்டித்தரப்பட்டாக வேண்டும் என மதிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இந்த நோக்கத்தை நிறைவேற்றும் பணியில் நவீன மற்றும் சுற்றுச்சூழலுக்கு உகந்த தொழில்நுட்பத்தைப் பயன்படுத்த அரசு ஊக்கம் அளிக்க விரும்புகிறது. அது போலவே நவீன மற்றும் பசுமை கட்டுமானப் பொருட்களையும் பயன்படுத்த அரசு ஊக்கம் அளிக்கிறது.

ஏழைகளுக்கான வீட்டு வசதி

பொலிவுறு நகரங்களுக்கான செயல் திட்டங்களின் (எஸ்.சி.பி) உட்கூறான நகரப் பகுதி வளர்ச்சித் திட்டத்தின் கீழ் ஒரு நகரப் பகுதியைத் தேர்ந்தெடுப்பது என்பது அந்த நகரத்தின் விருப்பத்தைப் பொறுத்ததாகும். புதுப்பிப்பு அல்லது மீள் வளர்ச்சி என ஏதோ ஒன்று தேவைப்படும் குடிசைப்பகுதிகளை விருப்பப்பட்டால் தேர்ந்தெடுத்துக் கொள்ளலாம். வீட்டு வசதியைப் பொறுத்து பொலிவுறு நகரங்களுக்கான செயல்திட்டங்களில் குடிசைப்பகுதி மறுவாழ்வு, குடிசைப்பகுதி மீள் வளர்ச்சி, பொருளாதார ரீதியில் பின் தங்கி உள்ள பிரிவினருக்கும் குறைந்த வருவாய் பிரிவினருக்கும் குறைந்த செலவில் வீட்டு வசதி அளித்தல், வாடகை வீடு அளித்தல் போன்ற திட்டங்களுக்கு முன்மொழிவுகள் உள்ளன. பொலிவுறு நகரங்களுக்கான செயல்திட்டங்கள் அனைத்திலும் நகரப் பகுதி வளர்ச்சித் திட்டத்தின் அங்கமாக வீட்டுவசதி என்பதோ அல்லது குடிசைப்பகுதி மீள் வளர்ச்சி என்பதோ உள்ளடங்கி இருக்கவில்லை.

பொலிவுறு நகரங்களுக்கான 60 செயல்திட்டங்களில் 14 திட்டங்களில் ஏ.பி.டியின் கீழ் வீட்டுவசதி என்பது குறிப்பிடப்படவே இல்லை. உதாரணமாக அகமதாபாத், புவனேஸ்வர் மற்றும் தர்மசாலா திட்டங்களில் அவற்றின் ஏ.பி.டியில் வீட்டுவசதி என்ற அம்சம் சேர்க்கப்பட்டு உள்ளது. ஆனால் கான்பூர், குவாலியர் மற்றும் லூதியானா நகரங்களுக்கான திட்டங்களில் ஏ.பி.டியின் கீழ் வீட்டுவசதி என்ற அம்சம் முன்னுரிமை பெற்றிருக்கவில்லை.

ஏ.டி.பியில் வீட்டுவசதி என்ற அம்சம் எவ்வாறு கவனத்தில் கொள்ளப்பட்டு உள்ளது என்பதற்கு கீழே சில உதாரணங்கள் தரப்படுகின்றன:

1. அகமதாபாத் திட்டத்தில் 2017-18ஆம் ஆண்டுக்குள் குறைந்த செலவில் 40,000க்கும் அதிகமான வீடுகள் கட்டித்தரப்படும் என எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. முதலமைச்சர் வீட்டு வசதித் திட்டம், பி.எஸ்.யு.பி, ஆர்.ஏ.ஓய், குஜராத் குடிசை மாற்று கொள்கை மற்றும் சஃபாய் காம்தார் திட்டத்தின் கீழ் உள்ள வீட்டுவசதி போன்ற பல்வேறு திட்டங்களின் கீழ் இந்த வீடுகள் கட்டித்தரப்படும்.

2. புவனேஸ்வர் திட்டத்தில் அபாஸ் இயக்கத்தின் கீழ் 6,000 வீடுகள் கட்டித் தரப்படும். புவனேஸ்வர் திட்டத்தில் ஏ.பி.டியின் குடிசைப்பகுதி மீள்வளர்ச்சி; குறைந்த செலவில் வீட்டு வசதி, கட்டுமானப் பணியாளர்களுக்கு வாடகை வீடுகள், பணிபுரியும் மகளிருக்குத் தங்கும் விடுதிகள், வீடற்றோருக்கு வீடு ஆகியன உள்ளடக்கப்பட்டு இருக்கின்றன. அபாஸ் இயக்கத்தின் கீழ் குடிசைப்பகுதி மீள் வளர்ச்சி செயல்திட்டங்கள் 24 குடிசைப் பகுதிகளை நான்கு ஒருங்கிணைந்த வீட்டு வசதி சங்கங்களாக மாற்றும் என எதிர்பார்க்கப்படுகிறது.

3. தர்மசாலாவில், பொலிவுறு நகரத்திற்கான செயல்திட்டத்தில் 3,500 குடியிருப்பு வீடுகள் கட்டத் திட்டமிடப்பட்டு உள்ளது. இதில் 1250 வீடுகள் குடிசைப் பகுதியில் வசிப்போருக்கும் நகரத்தில் வீடற்று இருப்போருக்கும் ஒதுக்கப்பட்டுள்ளன. இது பி.எம்.ஏ.ஓய் திட்டத்துடன் ஒருங்கிணைந்து செயல்படுத்தப்படும்.

மேலே கூறிய உதாரணங்கள் அனைத்தும் பொலிவுறு நகரங்களில் வீட்டு வசதி என்ற கூறு பி.எம்.ஏ.ஓய் திட்டத்துடன் ஒருங்கிணைந்து செயல்படுத்தப்படும் என எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. மேலும் உள்ளூரில் செயல்படுத்தப்படும் குடிசைப்பகுதி மீள் வளர்ச்சி / மறுவாழ்வுத் திட்டங்களையும் ஒருங்கிணைத்து செயல்படுத்தப்படும்.

பொலிவுறு நகரங்கள் இயக்கமானது தற்காலத்திய பிரச்சனைகளை எதிர்கொண்டு தீர்ப்பதாகவும் வருங்காலத் தேவைகளை நிறைவு செய்வதாகவும் மற்றும் நகரங்களை உருமாற்றுவதற்கு எண்ணற்ற வாய்ப்புகளையும் கொண்டிருக்கிறது. வீட்டு வசதியுடன் கூடிய ஒருங்கிணைந்த நகரப் பகுதி வளர்ச்சித் திட்டமானது நீடித்த நிலையான தீர்வுகளைத் தருவதற்கு உதவும். மேம்படுத்தப்பட்ட

குடிநீர் வசதி, சுத்திகரிப்பு, கழிவு நீர் வாய்க்கால், போக்குவரத்து மற்றும் பிற அம்சங்களோடு இணைக்கப்படும் இத்திட்டமானது சிறப்பான பலன்களைத் தரும். இதனால் பொலிவுறு நகரங்களின் பலன்கள் ஏழை மக்களுக்கும் சென்றடையும் என எதிர்பார்க்கப்படுகிறது.

சவால்கள்

எவ்வாறு இருந்தாலும் மேலே கூறிய இலக்குகளை அடைவதில் பல சவால்கள் உள்ளன. குடிசைப் பகுதி வாசிகளின் வாழ்க்கைத் தரத்தை மேம்படுத்துவதற்கு மீள் வளர்ச்சி என்பதுதான் சிறந்த தேர்வாக இருக்கும். ஆனால் அது தேர்வாகக் கருதப்படவில்லை அல்லது அது சில நகரப் பகுதிகளில் சாத்தியமாகாமல் போகலாம். பெரும்பாலும் குடிசைப் பகுதி வாசிகள் அவர்கள் வசிக்கும் இடங்களில் இருந்து வெளியேற்றப்பட்டு வேறு எங்காவது குடியமர்த்தப்படுகிறார்கள். அதிலும் அவர்கள் தற்போது வசிக்கும் இடத்தில் இருந்து வெகு தொலைவிலேயே வழக்கமாக குடியமர்த்தப்படுகிறார்கள். இத்தகைய உத்தியானது வேறு வழி இல்லாமல் அவர்கள் கடைசியாக விரும்பி மேற்கொள்ளப்படும் செயலாக உள்ளது. குறிப்பாக நகரங்களுக்கு இதைச் செய்தாக வேண்டிய நிர்ணயம் ஏற்படுகின்றது. அப்போதுதான் அதிக மதிப்பிலான நிலப்பகுதியை மீட்டு எடுக்க முடியும். அந்த நிலத்தில் இருந்து அதிகபட்ச வருவாயை ஈட்ட முடியும். அனைவரையும் உள்ளடக்கித் திட்டமிடுதல் என்பது அனைத்து வருவாய் பிரிவினரையும் உள்ளடக்குவதாக இருக்கவேண்டும். ஒரு பிராந்தியத்தை மீள் வளர்ச்சிக்கு உள்ளாக்கும் போது இது கவனத்தில் எடுக்கப்படவேண்டும். ஆனால் அத்தகைய அனைவரையும் உள்ளடக்கி திட்டமிடுதலானது எல்லா நேரத்திலும் வெளிப்படையான உத்தியாக இருக்காது.

அடுத்த சவால் எதுவென்றால் குடியிருப்பு வீடுகள் நிலைத்து இருப்பதும், அவற்றுக்கான பராமரிப்புமே ஆகும். பொலிவுறு நகரங்களில் பயன்படுத்தக்கூடிய ஒரு தேர்வாக பொருத்தமான பொருட்கள் மற்றும் தொழில் நுட்பத்தைப் பயன்படுத்துவதைக் கூறலாம். ஏழைகளுக்கான வீட்டு வசதி என்பது இலக்கைப் பூர்த்தி செய்ய வேண்டிய செயல் மட்டுமல்ல. மாறாக அது ஏழைகளின்

வாழ்வுத்தரத்தை மேம்படுத்துவதாகவும் இருக்க வேண்டும். அத்தகைய வளர்ச்சியின் அடிப்படை நீடித்த மற்றும் எளிமையாகப் பராமரிக்கக்கூடிய வீடுகளைக் கட்டுவதாக அமையும். கட்டிடத்தின் வாழ்நாளையும் கட்டிடத்தின் வடிவமைப்பையும் நீடித்து நிலையாக வைத்திருக்க குறைந்த செலவிலான வழி முறைகள் உதவும். இவையே வருவாய் குறைந்த பிரிவினருக்குப் பொருத்தமானதாக அமையும். பொலிவுறு நகரங்களில் வீட்டு வசதி உருவாக்கித் தரும் திட்டத்தின் அங்கமாக இது இருக்கும்.

பொலிவுறு நகரங்கள் தீர்க்க வேண்டிய மற்றொரு பிரச்சனை மக்கள் பங்கேற்பு என்பதாகும். குடிசைப் பகுதி வாசிகளுக்கான வீட்டு வசதியை அந்தந்தக் குடிசைப் பகுதி மக்களின் பங்கேற்புடன் திட்டமிட்டு செயல்படுத்த வேண்டும். தனியார் துறை பங்கேற்புத் திட்டமிடலையும் ஊக்குவிக்க வேண்டும். அதாவது கட்டிடங்களின் வடிவமைப்பு, குடியிருப்பு வீடுகள், கட்டுமானப் பொருட்கள் ஆகியன குறித்து குடியிருக்கப் போகின்ற மக்களிடம் விவாதிக்க வேண்டும்.

எஸ்.பி.விக்களை உருவாக்குவதன் மூலமாக பொலிவுறு நகரங்கள் இயக்கம் நடைமுறைப்படுத்தப்படுவது என்பது ஏழைகளுக்கு எதிரானதாக இருக்கும் என விவாதிக்கப்படுகின்றது. அதாவது தனியார் துறையானது ஏழைகளுக்கு வீட்டு வசதி ஏற்படுத்தித் தருவதை அக்கறையாக மேற்கொள்ளாது என்பதுதான் இந்த விவாதத்திற்கான அடிப்படை ஆகும். தனியார் துறை பின்பற்றக் கூடிய மாதிரியானது வெளியேற்றுதலும், மற்றும் அதற்குப் பிறகான மறுவாழ்வும் என்பதாகவே இருக்கும். பொலிவுறு நகரங்களுக்கான செயல் திட்டங்கள் பலவற்றில் உள்ளார்ந்து அனைவருக்கும் வீட்டுவசதி என்ற கூறானது இணைக்கப்பட்டு இருக்கிறது. எவ்வாறு இருந்தாலும் இந்தக் கூறு எப்படி நடைமுறைப்படுத்தப்படுகிறது என்பதை காலம்தான் எடுத்துக்காட்டும்.

வீட்டு வசதியில் வாடகைக்கு வீடு என்பது மிக முக்கியமான அம்சமாகும். குடிசைப் பகுதிகளில் உள்ள பிரச்சனைகளை சொந்த வீடு, வீட்டு உரிமையாளர் என்பதற்கு கொடுக்கப்படும் முக்கியத்துவம் மட்டும் தீர்த்து வைக்காது.

ஏழைகளுக்கும் பிற வருவாய் பிரிவினருக்கும் வாடகைக்கு வீடு தேவைப்படுகிறது. ஏனெனில் இவர்கள் தாங்கள் பணி செய்யும் நகரத்திலேயே நிரந்தரமாக வசிக்கப் போவதில்லை. “செலவு குறைவான வாடகை வீடு” என்பதற்கான தேவையும் சம அளவில் இருக்கிறது. எனவே பொலிவுறு நகரங்கள் புதிய குடிசைப் பகுதிகள் உருவாகாமல் தடுக்கும் வகையில் இந்த வாடகை வீடு பிரச்சனையையும் கவனத்தில் எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும்.

குறைந்த வருவாய்ப் பிரிவினர்களுக்கு வீட்டுவசதி உருவாக்கித் தருவதில் நிதி ஆதாரம் என்பது எப்போதுமே பெரும் சவாலாக இருந்து வருகிறது. அரசாங்கம் வட்டிக்கு மானியம் என்ற சலுகையைத் தந்தாலும்கூட, இந்தச் சலுகையைப் பயன்படுத்தக் கூடிய வகையில் ஏழை மக்களால் கடன் வாங்க முடியுமா என்ற கேள்வியானது கவனத்துக்குரியதாக தோன்றுகிறது. வீட்டு வசதித் திட்டங்களைச் செயல்படுத்துவதில் பெரும்பாலும் தாமதம் ஏற்படவே செய்கின்றது. நிலம் கையகப்படுத்துதல் மற்றும் பல்வேறு துறைகளிடம் இருந்து அனுமதி பெறுதல் ஆகியன காலம் அதிகம் பிடிக்கும் செயல்களாக உள்ளன. இது விலை மீது தாக்கத்தை ஏற்படுத்துகிறது. வீட்டு வசதித் திட்டத்தை வெற்றிகரமாகச் செயல்படுத்த முடியுமா என்ற கேள்வியையும் எழுப்புகிறது. இருக்கும் இடத்திலேயே குடிசைப் பகுதி மீள் வளர்ச்சி என்னும் செயல்பாட்டில் அந்தப் பகுதியிலேயே தற்காலிக குடியிருப்புப் பகுதிகளை ஏற்படுத்தித் தந்தாக வேண்டும். அப்போதுதான் அவர்களின் வாழ்வாதார நடவடிக்கைகள் அதிக பாதிப்புக்கு ஆளாகாமல் இருக்கும். பொலிவுறு நகரங்கள் இத்தகைய தற்காலிக வசிப்பிடங்களுக்கு புத்திசாலித்தனமான தீர்வுகளைக் கண்டறிந்து செயல்படுத்த வேண்டும்.

வாய்ப்புகள்

அனைவருக்கும் வீட்டு வசதி திட்டத்தோடு சேர்ந்து பொலிவுறு நகரங்கள் இயக்கமானது நகரங்களில் ஏழைகளுக்கு புத்தாக்க முறையில் வீட்டு வசதியை வழங்குவதற்கு மிகப்பெரும் வாய்ப்பைத் தருகிறது. புதிய வீடுகளை மின்சாரத்தை சிக்கனமாகப் பயன்படுத்துவது போன்று வடிவமைக்கலாம். அதாவது வெளிச்சமும்

IIT கட்டடத்தின் சிறப்பம்சங்கள்

- மொத்த கட்டுமானப்பரப்பு: 1981 சதுர அடி கட்டுமானச்செலவு ரூ.23 இலட்சம்
- நான்கு குடியிருப்புகளைக் கொண்டிருக்கும் வீடுகள்: பொருளாதாரத்தில் நலிந்த பிரிவினருக்கு (269 ச.அடி.புழங்கும்பரப்பு) - 2, குறைந்த வருவாய்ப் பிரிவினருக்கு 497 ச. அடி.
- அலகுகள் மேல்நோக்கியோ / பக்கவாட்டிலோ விஸ்தரிக்கப்படலாம் (8 வீடுகள் வரை)
- விரவாக்கத் தொழில்நுட்பத்தை ஆஸ்திரேலியாவின் Rapid Wall Building Systems உருவாக்கியுள்ளது. அடித்தளத்தில் நிலநடுக்கத்தைத் தாக்குப் பிடிக்கும் கற்கள், நீர் ஒழுகாத நுட்பங்கள்

ஆதாயங்கள்

- விரைவாக கட்டிமுடித்தல் (30 நாளில் கட்டட மேல் அமைப்பு)
- தரை, சுவர், படிக்கட்டுகளுக்கு 12மி.மீ தடிமன் உள்ள குழிகளுடன் கூடிய கற்களால், எளிதில் கட்டுமானம் செய்துவிட முடியும்.
- பிளாஸ்டரிங் செய்யத் தேவை இல்லை.
- ஆற்றலை சேமிக்கக்கூடியது: சிமெண்ட், மணல், கம்பிகள், நீர் போன்றவற்றின் குறைவான நுகர்வு.
- அறிவியல் தொழில்நுட்பத்துறை ஆதரவுடன் ஆராய்ச்சி மேம்பாடு
- 2004 முதல் 4 பி.எச்.டி படிப்பவர்கள் ஆராய்ச்சிக்கும் வளர்ச்சிக்கும் உதவியுள்ளனர்.
- GFRG பேனல்களை ரெஷ்டிரிய கெமிக்கல், உர நிறுவனம் வழங்குகிறது.
- கட்டட வடிவமைப்பு, வழிகாட்டுதலும் சென்னையில் உள்ள இந்தியத் தொழில்நுட்ப நிறுவனத் (IIT) தால் மேம்படுத்தப்பட்டது. இதற்கு இந்திய அரசின் கட்டடப் பொருள் வகைகள் தொழில்நுட்ப மேம்பாட்டுக்குழு (BMTPC) ஒப்புதல் அளிக்கிறது.

காற்றோட்டமும் வீட்டுக்குள் சிறப்பான முறையில் கிடைக்கும் வகையில் வீடுகளைக் கட்டமைப்பதன் மூலம் மின்சாரத்தின் தேவைகளைக் குறைக்க முடியும். கோடைக்காலத்தில் வெப்பம் உள்ளிறங்குவதைக் குறைக்கும் வகையில் குளிர் கூரை முறைகளில் ஏதாவது ஒன்றைப் பின்பற்றி வீட்டைக் கட்டலாம். பருவநிலை மாறுதலானது தவிர்க்க இயலாமல் வெப்பநிலை அதிகரிப்புக்கு வழியை ஏற்படுத்துகிறது. இதில் ஏழைகள்தான் அதிக அளவில் பாதிப்பு அடைகிறார்கள். ஏழைகளுக்கான வீட்டுவசதி நிலையான, நீடித்த, பசுமை அணுகுமுறைகளுக்குச் சிறந்த உதாரணமாகத் திகழ முடியும்.

பல அடுக்கு மாடி வீட்டை வடிவமைக்கும் போது, கட்டுமான ஃபிரேம் ஆர்.சி.சி அல்லது பி.எஸ்.சி.யால் (பிரீஸ்ட்ரெஸ்டு கான்கிரீட்) ஆக்கப்பட வேண்டும். அதே சமயம் சுவர்களுக்கான மூலப்பொருட்கள், ஜன்னல்கள், கதவுகள் ஆகியன புத்தாக்கப் பொருட்களாக இருக்க வேண்டும். அதாவது மறுசுழற்சி செய்யப்பட்ட உலோகம்,

பிளாஸ்டிக் அல்லது மரத்துக்களால் தயாரிக்கப்பட்ட கடின அட்டைகள் போன்றவற்றால் இவை செய்யப்பட்டு இருக்கலாம். செலவுகளைக் குறைக்கும் வகையில் உள்ளூரிலேயே கிடைக்கும் பொருட்களைப் பயன்படுத்தலாம்.

செலவு குறைந்த பொதுமக்களுக்கான விரைவு வீட்டுவசதி திட்டத்துக்குத் தேவைப்படும் புத்தாக்கப் பொருட்களுக்கு ஒரு உதாரணமாக "கண்ணாடி இழை வலுப்படுத்தப்பட்ட ஜிப்சம் (ஜி.எஃப்.ஆர்.ஜி) பேனல்களைக் குறிப்பிடலாம். ஜி.எஃப்.ஆர்.ஜியால் கட்டப்பட்ட ஒரு செயல்விளக்க மாதிரி கட்டிடம் சென்னை ஐ.ஐ.டியில் உருவாக்கப்பட்டுள்ளது.

வீட்டு வசதி வடிவமைப்பில் இரண்டு பாகங்கள் உள்ளன. அவை கட்டுமான ஃபிரேம் மற்றும் சுவர்கள், ஜன்னல்கள் / கதவுகள் முதலானவை ஆகும். பல அடுக்கு மாடி வீடு கட்டும் திட்டத்தில் கட்டுமான ஃபிரேமானது ஆர்.சி.சி. அல்லது பி.எஸ்.சி (பிரீஸ்ட்ரெஸ்டு கான்கிரீட்) ஆகியற்றால் உருவாக்கப்பட்டு இருக்க வேண்டும். சுவர்கள், ஜன்னல்கள், கதவுகள் முதலானவை புத்தாக்க மூலப்

பொருட்களால் செய்யப்பட்டு இருக்க வேண்டும். மறுசுழற்சி செய்யப்பட்ட உலோகம், பிளாஸ்டிக் அல்லது துகள் கடின அட்டை போன்றவற்றால் கதவுகள் மற்றும் சன்னல்கள் செய்யப்பட வேண்டும்.

ஏழைகளுக்கான வீட்டு வசதித் திட்டம் போதுமான வெளிச்சம் மற்றும் காற்றோட்டத்தைத் தருவதற்காக மட்டும் புத்தாக்க முறையில் வடிவமைக்கப்படுவதில்லை. பல மாடி அடுக்குக் கட்டிடத்தில் அவர்கள் தங்கள் வாழ்வாதாரச் செயல்களை மேற்கொள்ள உதவும் வகையிலும்தான் வடிவமைக்கப்படுகின்றன. இதற்கு உதாரணமாக, திருவனந்தபுரத்தில் உள்ள கரிமடம் காலனியைக் கூறலாம். இதை காஸ்ட்போர்ட் (லாரி பேக்கர் சென்டர் ஃபார் ஹேபிடட் ஸ்டடீஸ்) வடிவமைத்திருந்தது. ஒவ்வொரு மாடி தளத்திலும் அங்கு வசிப்பவர்கள் தங்களின் தொழில் சார்ந்த நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்வதற்கு வசதியாக திறந்த வெளிக் கூடம் இந்தக் கட்டிடத்தில் அமைக்கப்பட்டுள்ளது.

கரிமடம் காலனி, திருவனந்தபுரம்

ஏழைகளுக்கான வீட்டுவசதியை வழங்குவதில் பொலிவுறு நகரங்கள் புத்தாக்கப் புதுமையோசனைகளைப் பயன்படுத்தலாம். ஏழைகளின் வாழ்வாதாரங்களைப் பாதுகாத்தல் மற்றும் அவர்களது ஆரோக்கியத்தை மேம்படுத்துதல் ஆகிய இரண்டையும் அடைவதற்கு புதிய அணுகுமுறையானது தேவை. அதாவது இலக்கைப் பூர்த்தி செய்யும் செயல்பாடு என்ற அணுகுமுறையிலேயே பின்தங்கி இருந்து விடக் கூடாது. கடைசி குடிமகனுக்கும் மிகச் சிறந்த தரமான வாழ்க்கையைத் தரவில்லை என்றால் பொலிவுறு நகரங்கள் என்பது மேட்டுக் குடியினரின் கருத்தாக்கமாக மட்டுமே எஞ்சி நிற்கும் அதாவது வசதியானவர்களுக்கு மட்டுமே இது பலன் அளிக்கும்.

- உஷா பி.ரகுபதி, நகர விவகாரங்களுக்கான தேசிய நிறுவனத்தில் பேராசிரியராகப் பணிபுரிந்து ஓய்வு பெற்றவர்.

Subscribe Online NOW



Log on to <http://publicationsdivision.nic.in/>,
in collaboration with bharatkosh.gov.in

உங்களுக்குத் தெரியுமா?

இந்தியாவில் கூட்டுறவு வீட்டுவசதி இயக்கம்

தேசிய வீட்டுவசதிக் கூட்டுறவுக் கட்டமைப்பு நாட்டில் இயங்கி வரும் கூட்டுறவு வீட்டுவசதி இயக்கமனைத்திற்குமான ஒரு உயரமைப்பு. 1969 ஆம் ஆண்டு வீட்டுவசதிக் கூட்டுறவு சங்கங்கள் தொடங்கப்பட்டது முதற்கொண்டு கூட்டுறவு வீட்டுவசதி அமைப்புகளை மேம்படுத்தியும், ஒருங்கிணைத்தும், வளர்த்தும் வருகிறது இந்த உயரமைப்பு. நாடு முழுவதும் கூட்டுறவு வீட்டுவசதி சங்கங்கள் உருவாவதற்கு எண்ணற்ற முயற்சிகளை இது மேற்கொண்டது. மாநில அரசுகள் / யூனியன் பிரதேச நிர்வாக அமைப்புகள் ஆகியவற்றோடு ஒருங்குகூடி 26 கூட்டுறவு வீட்டுவசதி கூட்டமைப்புகளை வளர்த்தெடுத்துள்ளது. 1969-70இல் இந்த உயரமைப்பு உருவானபோது நாட்டில் 16308 ஆரம்ப வீட்டுவசதி கூட்டுறவு அமைப்புகளே இருந்தன. இவற்றில் 11.1 இலட்சம் உறுப்பினர்கள் இருந்தனர். தற்போது 70 இலட்சம் உறுப்பினர்களைக் கொண்ட ஒரு இலட்சம் ஆரம்ப கூட்டுறவு வீட்டுவசதி அமைப்புகள் இந்தியாவில் இருக்கின்றன. மாநில அளவில் உள்ள 26 உயர்நிலை வீட்டுவசதிக் கூட்டமைப்புகளால் ஆதரிக்கப்பட்டுவருகின்றன. NCHF அமைப்பு மேற்கொண்ட ஓர் ஆய்வு நாட்டிலுள்ள பொதுத்துறை, தனியார், கூட்டுறவு கட்டடங்களில் நூறில் 11 கூட்டுறவு வீட்டுவசதி அமைப்புகளின் துணையோடுதான் உருவாகியிருக்கின்றன என்று தெரிவிக்கிறது.

சட்டப்பூர்வமாக இணைத்துக் கொள்ளப்பட்ட நபர்களின் தொகுப்பு, அனைவருக்கும் பொதுவான தேவையாக இருக்கும் வீட்டுவசதித் தேவையை பரஸ்பர உதவியுடன் ஏற்படுத்திக் கொள்வதுதான் கூட்டுறவு வீட்டுவசதி எனப்படுகிறது. இதுபோன்ற கூட்டுறவு அமைப்புகளில் விருப்பத்தின் பேரிலேயே உறுப்பினர்கள் சேர்க்கப்படுகின்றனர். தேவைப்படும் மூலதனத்திற்கு உறுப்பினர்கள் சமமான பங்கினை அளிக்கின்றனர். இந்த அமைப்பு ஜனநாயக முறைப்படி நிர்வகிக்கப்படுகிறது. நாமே நமக்குதவி என்பதும், கூட்டுறவு செயல்பாடுமே கூட்டுறவு வீட்டுவசதியின் குணநலன்கள். மாநிலங்களிலுள்ள கூட்டுறவு வீட்டுவசதி அமைப்புகளின் செயல்பாடுகள் கூட்டுறவுச் சங்கச் சட்டத்தின் மூலமும், கூட்டுச்சங்க விதிகளின் மூலமும் அரசினால் ஒழுங்குபடுத்தப்படுகிறது. தேசிய அளவிலான கூட்டுறவு அமைப்புகளும், பல மாநில கூட்டுறவு அமைப்புகளும் பன்மாநில கூட்டுறவு சங்கச்சட்டம் மற்றும் விதிகளால் கட்டுப்படுத்தப்படுகின்றன.

ஏழு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட உறுப்பினர்களைக் கொண்டதாக 1860 ஆம் ஆண்டு சங்கப்பதிவு சட்டத்தின்படி பதிவு செய்யப்பட்டதாக இருப்பதுதான் சங்கம் எனப்படுகிறது. இது அகில இந்தியச் சட்டமாகும். ஆயினும் பல மாநிலங்களில் வேறுபாடு உடைய சட்டங்களும் இருக்கின்றன. பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு சங்கம் சில வரையறைகளுக்குட்பட்ட சட்டப்பூர்வ அமைப்பாகும். கூட்டுறவுச் சங்கங்களின் உறுப்பினர்கள் ஒன்றாகக்கூடி தங்களின் பொருளாதார நன்மைகளை மேம்படுத்திக் கொள்கின்றனர்.

கூட்டுறவு வீட்டுவசதி தரும் ஆதாயங்கள்:

- (i) இது ஒரு அரசின் அமைப்போ, இலாபம் தேடும் நிறுவனமோ அல்ல. இதன் முதன்மையான நோக்கம் பொருளாதாரச் சுரண்டலை அகற்றுவது உறுப்பினர்களே இதனை நடத்துகின்றனர்.
- (ii) அரசு வீட்டு வசதித் திட்டங்களுக்கு மாறாக இதில் வீட்டுவடிமைப்புகளை உறுப்பினர்களே உருவாக்கிக் கொள்ளலாம். வீட்டுவசதிகளை நிர்வகிப்பதும் இவர்களே. இதனால் செலவு குறைகிறது. திறமை மிகுகிறது.
- (iii) கூட்டுறவு வீட்டுவசதி தரம், எண்ணிக்கை ஆகியவற்றை உறுதிப்படுத்துகிறது. உறுப்பினர்கள் அனைவரின் பங்கேற்பும் மிக உயரிய அளவில் இருப்பதால் உருவாக்கப்படும் வீட்டுவசதி பயன்படுத்துவோரின் தேவைகளுக்கு ஈடுகொடுக்கும் விதத்தில் இருக்கும். வேறெந்த வீட்டுவசதி முறையிலும் இது சாத்தியமில்லை.
- (iv) வீடுகளில் குடியேறிய பிறகு உறுப்பினர்களிடையே கூடுதல் பொறுப்புணர்வை ஏற்படுத்துகிறது.
- (v) உறுப்பினர்களின் ஈடுபாடு, இடைவிடாத முயற்சிகளின் காரணமாக வீட்டுவசதித் திட்டங்களின் திட்டச்செலவு போற்றத்தகுந்த வகையில் இருக்கிறது. மேல்நிலைச் செலவுகள் குறைவு. பலவகைகளில் கட்டுமானச் செலவுகளில் சிக்கனம் கடைப்பிடிக்கப்படுகிறது.
- (vi) உறுப்பினர்களுக்கு கடன் வசதி ஏற்பாடு செய்து தரப்படுகிறது. கடனைத் திரும்பச் செலுத்துவது அனைவரின் கூட்டுப்பொறுப்புமாகிறது. கடன் திரும்பத் தரப்படுவதில் ஒரு கட்டுப்பாடு நிலவுகிறது.
- (vii) ஒரு கூட்டுறவு அமைப்பு தன்னளவில் ஒரு சிறிய சமூகமாகத் திகழ்கிறது. இதன் செயல்பாடுகளில் பங்கேற்கவும், வாக்களிக்கவும் உரிமை தரப்படுகிறது. இதனால் தற்சார்பும், தன்மதிப்பும் உயர்கிறது.
- (viii) தன்னளவில் ஒரு சிறு சமூகமாக இருப்பதால் சிறப்பு நிகழ்ச்சிகள், சுகாதார முகாம்கள் போன்ற பல விதமான சமூக நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ளமுடிகிறது.
- (ix) நுகர்வோர் கூட்டுறவு, வங்கிகள், கழகங்கள், பிற பொதுச்சேவைகள் ஆகியவற்றை குறைந்த செலவில் மேற்கொள்ள முடிகிறது.

அந்தந்த மாநிலங்களிலுள்ள கூட்டுறவுச் சட்டங்கள், விதிமுறைகள், கூட்டுறவு துணை விதிகள் ஆகியவற்றிற்கு உட்பட்டு ஒரு தனிநபர் கூட்டுறவு வீட்டுவசதி அமைப்பில் உறுப்பினராக முடியும்.

வளர்ச்சிக்கான செயல்திட்டம்

திருத்தியமைக்கப்பட்ட ஒன்றிணைந்த வீட்டுவசதித்திட்டத்தில் தொழிலாளர்களுக்கான வழிகாட்டி நெறிமுறைகள்:

தொழிலாளர் வேலைவாய்ப்பு அமைச்சகம் திருத்தியமைக்கப்பட்ட ஒன்றிணைந்த வீட்டுவசதித் திட்டத்தில் தொழிலாளர்களுக்கான வழிகாட்டி நெறிமுறைகள் (RIHS) 2016 என்பதை வெளியிட்டுள்ளது. இந்தத் திட்டத்தின்படி ஒரு தொழிலாளருக்கு வீடுகட்டிக் கொள்வதற்கு ரூ. 1,50,000/ மானியம் மூன்று தவணைகளில் பயனாளியின் வங்கிக் கணக்கில் நேரடியாக செலுத்தப்படும். பீடி/இரும்புத்தாதுச் சுரங்கங்கள், மாங்கனீஸ் தாது,, குரோம் தாதுச்சுரங்கங்கள்(IOMC)/ சுண்ணாம்புக்கல் தாதுச் சுரங்கங்கள், டோலமைட் தாதுச் சுரங்கங்கள், (LSDM) / மைக்கா சுரங்கங்கள், திரைப்படத்தொழில் ஆகியவற்றில் ஈடுபட்டுள்ள, தொழிலாளர் நல நிறுவனத்தில் (LWO) பதிவுசெய்து கொண்டிருக்கும் தொழிலாளர்களுக்கு வீடுகட்டிக்கொள்ள இந்த மானியத் தொகை வழங்கப்படும். இதற்காக 2017-18 நிதியாண்டில் ரூ. 60,95,54,000/ நிதி ஒதுக்கப்பட்டுள்ளது. நடப்பு ஆண்டில் 8000 வீடுகளுக்கு மானியம் தரப்படுகிறது.



குறிப்பாக பாதிக்கப்படக்கூடிய பழங்குடியின மக்களுக்கான வீட்டுவசதித் திட்டத்தை (PVTGS) பழங்குடியினருக்கான அமைச்சகம் செயல்படுத்துகிறது. அவர்களின் பண்பாடு, பாரம்பரியம் ஆகியவற்றைத் தக்கவைக்கும் அதேவேளையில் அவர்களின் சமூகப் பொருளாதார மேம்பாட்டினை இலக்காகக் கொண்டு விரிவான முறையில் வசிப்பிட மேம்பாட்டு அணுகுமுறையை கைக்கொள்கிறது. இவர்களின் சமுதாயப் பொருளாதார வாழ்வின் அனைத்துப் பகுதிகளிலும் தலையிட்டு அவர்களின் வாழ்வில் புலப்படக்கூடிய தாக்கங்களை ஏற்படுத்தி அவர்களின் வாழ்க்கைத்தரத்தை உயர்த்துவது இதன் நோக்கம். மாநில அரசுகளுக்கு இதற்கான நிதி ஒதுக்கீத்தரப்படும் ஆண்டுதோறும் சமர்ப்பிக்கப்படும் பாதுகாப்பு மற்றும் வளர்ச்சி திட்டத்திற்கான கருத்துருக்களின் அடிப்படையில் பழங்குடியினர் நல அமைச்சக



செயலர் தலைமையில் உள்ள திட்டமதிப்பீட்டுக்குழு இதற்கான ஒப்புதலை வழங்கும். இந்தத் திட்டத்தின் கீழ் வரும் செயல்பாடுகள் 1) வாழ்வாதாரம், 2) வேளாண்மை, தோட்டக்கலை, கால்நடை வளர்ப்பு, பால்பண்ணை, திறன்பயிற்சி, தொழிற்பயிற்சி ஆகியவை மூலம் பாதிக்கப்படக்கூடிய நிலையிலிருக்கும் பழங்குடியினருக்கு வேலைவாய்ப்பும், பொருளாதாரவளர்ச்சியும், 3) கல்வி (எழுத்தறிவு, இடைநிற்றல், SSA/RMSA தவிர உறைவிடப் பள்ளிகள்) 4) உடல் நலம் (தேசிய சுகாதாரத்திட்டத்திற்கும் அப்பாற்பட்டு திறமிக்க சுகாதார வசதிகள்), 5) பாதுகாப்பான குடிநீர் வசதி, 6) நிலப்பகிர்வு, நிலமேம்பாடு 7) சமூகப்பாதுகாப்பு 8) வீடு உறைவிடம் 9) இணைப்பு வசதிகள் (சாலை, தொலைத்தொடர்பு), பராமரிப்பு வசதிகளுடன் கூடிய சூரியசக்தி 10) பாசனவசதி 11) நகர்ப்புறமேம்பாடு 12) பண்பாடு 13) பாரம்பரிய பழங்குடி விளையாட்டு உள்பட விளையாட்டுக்கள் 14)ஒட்டுமொத்த சமூகப்பொருளாதார வளர்ச்சிக்கும் துணை செய்யக்கூடிய பிறவகை செயல்பாடுகள்.

வீடு, வசிப்பிடவசதி இவர்களுக்கான நிதியிலிருந்து சிறப்பு உதவி மூலம் IAY திட்டத்தின் வழியாக, கூடுதலாக அதிகம் பேர் பயன்பெறும் விதத்தில் இந்தத்திட்டத்தின் மூலம் செய்யப்படும். இந்தத்திட்டத்தின் கீழ் நிதி ஒதுக்கீடு செய்யும்போது மாநில அரசுகள் PVTG களின் பாரம்பரிய கட்டடக்கலைப் பாரம்பரியத்தைக் கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும். 2016-17இல் தமிழகத்திற்கு ரூ. 927.50 இலட்சமும் அந்தமான் நிக்கோபார் தீவுக்கு 57 இலட்சமும் இந்தத் திட்டத்தின் கீழ் வீடுகள் கட்டுவதற்கு நிதிஒதுக்கீடு செய்துதரப்பட்டுள்ளது.

பிரதமரின் சுதந்திர தின உரை

நாட்டின் 71வது சுதந்திரதினத்தின் போது தில்லி செங்கோட்டையிலிருந்து பிரதமர் நாட்டு மக்களுக்கு உரையாற்றினார். அவரது உரையில் முன்னிலைப்படுத்தப்பட்ட கருத்துக்கள் வருமாறு:



- இந்த ஆண்டு சிறப்புமிக்க ஒரு ஆண்டாகும் வெள்ளையனே வெளியேறு இயக்கத்தின் 75வது ஆண்டு இது. சம்பர்ன் சத்தியாகிரகத்தின் நூற்றாண்டு. கணேச உற்சவத்தின் 125வது ஆண்டு.
- வெள்ளையனே வெளியேறு இயக்கம் ஏகாதிபத்தியத்தை இந்தியாவை விட்டு வெளியேறச் சொன்ன இயக்கம். ஆனால், பாரதத்தை ஒன்றுபடுத்துவோம் என்பதே இன்றைய அறைகூவல்.
- புதிய இந்தியாவை உருவாக்குவதற்கான உறுதிப்பாட்டுடன் தேசத்தை நாம் முன்னெடுத்துச் செல்கிறோம்.
- 1942 முதல் 1947 வரை தேசம் கூட்டுவலிமையை வெளிப்படுத்தியது. அதே கூட்டுவலிமையோடும், அர்ப்பணிப்போடும், கடின உழைப்போடும் தேசத்தை எதிர்வரும் ஐந்து ஆண்டுகளில் நாம் முன்னெடுத்துச் செல்லவேண்டும்.
- பெரியவர், சிறியவர் என்ற பாகுபாடுகள் இல்லாமல் 125கோடி மக்களின் ஒன்றிணைந்த வலிமையுடன் புதிய இந்தியாவை உருவாக்க நாம் முன்னேறிச் செல்லவேண்டும்.
- 'இப்படியே இருந்துவிட்டுப்போகட்டும்' என்று நினைக்கும் போக்கை நாம் கைவிடவேண்டும். நம்மால் மாற்றத்தைக் கொணரமுடியும் என்ற சிந்தனை வரவேண்டும்.
- புதிய இந்தியாவை உருவாக்குவதற்கு இந்தியக்கூட்டணிக்குக் கிடைத்திருக்கும் சரியான தருணமிது.
- தேசத்தின் பாதுகாப்பே நமது முன்னுரிமை.
- கூட்டுறவுக் கூட்டாட்சி என்ற மனோநிலையை GST காட்டியிருக்கிறது. GSTயை ஆதரிக்க இந்த தேசம்



ஒன்றிணைந்து முன்வந்தது. தொழில்நுட்பம் அதற்கு கைகொடுத்தது. GSTக்குப் பிறகு சேமிப்பு அதிகரித்திருக்கிறது. போக்குவரத்துத்துறையின் திறமை 30 விழுக்காடு கூடியிருக்கிறது.

- இந்தியா அமைதி, ஒற்றுமை, ஒருமைப்பாட்டிற்கானது. சாதியமும், மதவாதமும் நமக்கு உதவாது.
- கறுப்புப்பணம், ஊழல் ஆகியவற்றிற்கெதிரான நமது போராட்டம் தொடரும். ஊழலற்ற இந்தியா என்பதற்கான நமது முயற்சிகள் பலன் அளித்திருக்கின்றன. ஊழல், பாரபட்சம் போன்றவற்றிற்கு இடமே இல்லாத இந்தியாவை நாம் ஒன்றுபட்டு உருவாக்குவோம்.
- ரூ. 1.25 இலட்சம் கோடி கறுப்புப் பணம் பிடிபட்டிருக்கிறது. 1.75 இலட்சத்திற்கும் மேற்பட்ட போலி நிறுவனங்கள் மூடப்பட்டுவிட்டன.
- மின்னணு பொருளாதாரத்தை ஊக்கப்படுத்தவும், பீம்செயலியைப் பயன்படுத்தவும் நாம் முன்னின்று செயல்படுகிறோம்.
- கூட்டுறவுக் கூட்டாட்சி என்பதிலிருந்து போட்டியிடும் கூட்டுறவுக் கூட்டாட்சி என்பதை நோக்கி நாம் நகர்ந்திருக்கிறோம். நம் நாட்டில் உலகிலேயே அதிகமான எண்ணிக்கையில் இளைஞர்கள் இருக்கின்றனர். இது தகவல் தொழில்நுட்பயுகம். மின்னணு பரிவர்த்தனைப் பாதையில் நாம் முன்னேறிச் செல்வோம்.
- விவசாயிகள் எந்தவிதக் கவலையும் இல்லாமல் அமைதியாக உறங்கச் செல்லும் நிலையை உருவாக்குவோம். இன்று சம்பாதிப்பதைக்காட்டிலும் இருமடங்காக அவர்கள் சம்பாதிக்கவேண்டும்.
- இளைஞர்களும், பெண்களும் தங்களின் கனவுகளை நனவாக்கிக் கொள்வதற்கு வாய்ப்பளிக்கக்கூடிய இந்தியாவை உருவாக்குவதற்கு நாம் சூளுரைப்போம்.
- பயங்கரவாதம், வகுப்புவாதம், சாதிவாதம் இல்லாத இந்தியாவை கட்டமைக்க உறுதி பூணுவோம்.
- சீரிய சிறந்த பாரதத்தை உருவாக்க நாம் ஆசைகொள்வோம்.