Southern Builder

Bulletin of Builders' Association of India - Southern Centre

For Private Circulation only

Estd1941

JUNE 2025

11.06.2025 அன்று

தென்னக மய்யத்தின்

75வது மகாசபைக்கூட்டம்

நடைபெற்றது

jayaraj
Leaders in Teak

T. RAJA SEKHAR
MANAGING DIRECTOR

JAYARAJ-TIMBER

Teak Wood Logs | Teak Sizes | Teak Planks
Teak Frames | Doors & Windows

Our company has 30+ years of expertise in Teakwood, importing from around **10 countries** across the World. We operate from **Chennai offering excellent quality**, **pest-free Teakwood** at **competitive prices** to our customers. We supply **PAN India** to **Builders, Furniture Manufacturers, Saw millers, Traders, etc.**

PHONE
9840070992 | 9791067555 | 7092212666

ADDRESS
19, Puzhal Union Road, Vadaperumbakkam,
Chennai-600060

WEBSITE
www.jayarajtimber.com

EMAIL
enquiry@jayarajtimber.com

Southern Builder

Bulletin of Builders' Association of India - Southern Centre

For Private Circulation only

Offical Journal of Builders’ Association of India - Southern Centre. June 2025

Builders’ Association of India
Southern Centre
Plot No. A1, 1st Main Road, Opp. to AIEMA, Industrial Estate, Ambattur, Chennai - 600 058.
(T) 044-2625 2006 | (E) baisouthern1950@gmail.com | (W) www.baisouthern.com

OFFICE BEARERS - 2025-2026

MR. R NIMRODE - CHAIRMAN
MR. K GOPINATHAN - VICE CHAIRMAN
MR. G DIWAKAR - HON. SECRETARY
MR. A SATHYANARAYANA - HON. TREASURER
MR. J NIMAL CHAND - HON. JOINT SECRETARY
MR. N G LOKANATHAN - IMM. PAST CHAIRMAN

EDITOR

MR. S AYYANATHAN
98410 46799

EDITORIAL BOARD

MR. S D KANNAN
MR. S RAMAPRABHU
MR. P K P NARAYANAMURTHY

ADVISORS

Bhisma R RADHAKRISHNAN
All India Past President & Trustee

MR. Mu MOAHAN
All India Past President & Trustee

CONTENTS

ஆசிரியர் மடல்	04
மய்யத்தலைவர் மடல்	05
Structural Systems For Mutli-Storey Buildings	06
Tax Corner	08
கட்டுமான இடத்தில் ஏற்படும் பிரச்னைகளும் தீர்வுகளும்	10
Real Estate Update	18
Photo Page	20
New Patron Members	41
Southern Centre Activities	42

CORRECTION

THE MONTH OF MAY ISSUE COVER PAGE CONTENT DATE READ AS 21.05.2025

TARIFF

Si. No.	Description	Rate Per Issue	Rate Per Annum
1.	Multi Colour A4 Size Back Cover	Rs.40,000/-	Rs.4,00,000/-
2.	Multi Colour A4 Size Rear Cover Inner	Rs.30,000/-	Rs.3,00,000/-
3.	Multi Colour A4 Size Front Cover Inner	Rs.30,000/-	Rs.3,00,000/-
4.	Multi Colour A4 Size Inner Page	Rs.15,000/-	Rs.1,50,000/-
5.	Multi Colour A4 Size Half Size Inner Page	Rs.10,000/-	Rs.1,00,000/-
6.	Black & White A4 Inner Page	Rs.10,000/-	Rs.1,00,000/-
7.	Black & White A4 Half Page Inner Page	Rs.6,000/-	Rs.60,000/-

Extra 5% GST

Disclaimer
The Materials Provided in this Publication are a free Service to its readers. No copyright Violations are intended. Views expressed in this publication are not necessarily of BAI. No direct or indirect or consequential liabilities are acceptable on the information made available herein.

ஆசிரியர் மடல்

அன்புடையீர் வணக்கம்,

நம் வாழ்க்கையில் நேர்த்தி மற்றும் நேரம் தவறாமை என்பது ஒரு சிறந்த பண்பாகும். அது ஒருவரின் தன்மை, கட்டுப்பாடு மற்றும் பொறுப்புணர்வை பிரதிபலிக்கிறது. நேரத்தில் செயல்படுதல் என்பது வெற்றிக்கான அடித்தளமாக இருக்கிறது. பள்ளியில் படிக்கும் குழந்தைகளில் தொடங்கி, தொழில், குடும்பம் மற்றும் சமூக வாழ்வில் ஈடுபடும் அனைவருக்கும் நேர்த்தி மற்றும் நேர மேலாண்மை என்பது அவசியமானது.

வாழ்க்கையில் ஒழுங்கு மற்றும் திட்டமிடல் முக்கியம். நேர்த்தியாக செயல்படும் நபர்கள் எப்போதும் தங்களது இலக்குகளை தெளிவாக நிர்ணயித்து, அதனை அடைய முயற்சி செய்கிறார்கள். இது மன உறுதி மற்றும் நம்பிக்கையை ஏற்படுத்துகிறது. ஒருவர் தனது நாளை சிறப்பாக நிர்வகிக்க நேர்த்தி மற்றும் நேரம் தவறாமை மிக முக்கியமானது.

நேரத்தின் மதிப்பறிந்து நேர்த்தியுடன் தன் வேலைகளை செயல்படுத்தும் ஒருவரை நம்பக்கூடிய நபராக மாற்றும். தொழில்முறை சூழலில் நேர்த்தி என்பது மிகவும் முக்கியமான பண்பாக இருக்கிறது. ஒரு ஊழியர் அல்லது தொழில் முனைவோர் தாமதமின்றி தனது கடமைகளை நிறைவேற்றும்போது அவர் மேற்பார்வையாளர்களிடமும், குழுவினரிடமும் பயனாளிகளிடமும் நம்பிக்கையை ஏற்படுத்துகிறார். இது பதவி உயர்வு பாராட்டுகள் மற்றும் தொழில் வளர்ச்சிக்கு வழி வகுக்கிறது. நேர்த்தி மற்றும் நேரம் தவறாமை தொழில் முனைவோருக்கு மிக முக்கிய காரணியாக கடைபிடிக்க வேண்டியது அவசியமானது. திட்டங்களை நேரத்தில் நிறைவேற்றும் நிறுவனங்கள், வாடிக்கையாளர்களிடையே நம்பிக்கையையும், நன்மதிப்பையும் பெறுகின்றன

நாம் சமூகமாக வாழ்வதால் மற்றவர்களை மதிப்பது மிக முக்கியம். ஒருவர் ஒருவரை எதிர்பார்த்து காத்திருக்க வைப்பது நேரம் வீணாக்கும் செயலாகும். நேரம் என்பது வாழ்க்கையின் ஒரு பகுதியாகவே இருக்கிறது. நேர்த்தியுடன் நேரம் தவறாமல் செயல்படுவதன் மூலம் மற்றவர்களின் நேரத்தையும் மதிக்கின்றோம். இது நல்ல மனித உறவுகளை உருவாக்க உதவுகிறது. வாழ்க்கையில் முன்னேற மன உறுதியும் தெளிவும் அவசியம்.

நம் வாழ்வில் நேரத்தை மதிப்பது என்பது வெறும் ஒழுங்கு மட்டுமல்ல, அது நம் பண்புக்கும் நம் எதிர்கால வெற்றிக்கும் அடித்தளமாகும். உலக வரலாற்றிலேயே பலர் நேரத்தை மதித்து, அதனை முழுமையாக பயன்படுத்தியதால்தான் உலக வரலாற்றில் எடுத்துக்காட்டாக காணப்படுகிறார்கள். இந்தியாவின் முன்னாள் குடியரசுத்தலைவர் , விஞ்ஞானி, எழுத்தாளர் அப்துல் கலாம் மிகவும் நேர்த்தியுடன் செயல்பட்டவர். மாணவர்களுக்கு "நேரத்தை மதிக்க கற்றுக் கொள், அதுவே உன் வாழ்வை உயர்த்தும்" என்று சொல்லி அவர்களின் அன்றாட ஒழுங்கை மேம்படுத்த ஊக்கமளித்தார். நேரம் என்பது ஒரு முறை போனதும் திரும்பாத நதியாகும். நேரத்தை நம் ஒழுங்கோட்டமான வாழ்வுடன் இணைத்து பயன்படுத்தினால் நமது வாழ்க்கை வெற்றிகரமாகும். நேர்த்தி மற்றும் நேரம் தவறாமை என்பது சிறிய பழக்கம் போன்று தோன்றினாலும் அது மிகப் பெரிய மாற்றங்களை கொண்டு வரும் சக்தி கொண்டது. நேரம் காத்தல் என்பது வாழ்க்கையை உருவாக்கும் விதையை விதைப்பது போல.

நேர்த்தி மற்றும் நேரம் தவறாமை என்பது வெறும் நேரத்தில் வருவது அல்லது செல்வது அல்ல. அது ஒரு வாழ்க்கை முறையாக இருக்க வேண்டும். குழந்தைகளுக்கு சிறு வயதில் இருந்து இந்த பண்பை கற்றுக் கொடுக்க வேண்டும். நாம் எல்லோரும் நேர்த்தியுடனும் நேரம் தவறாமல் இருப்பதை பின்பற்றி நம் வாழ்வில் செயல்பட்டு அதனை மற்றவர்களுக்கும் ஊக்கப்படுத்தினால் நம் சமூகம் மேலும் ஒழுங்கானதாகவும் நம்பிக்கைக்குரியதாகவும் சிறந்து விளங்கும் என்பது உள்ளங்கை நெல்லிக்கனி.

நன்றி, வணக்கம்
என்றும் அன்புடன்
S. அய்யநாதன்

மய்யத்தலைவர் மடல்

தென்னக மய்ய உறுப்பினர்களுக்கு வணக்கம் !

பொதுப்பணித்துறையினரால் நடத்தப்படும் ***Product Assessment Committee, Schedule of Rates*** பற்றிய கூட்டம் போன்ற அனைத்து கூட்டங்களிலும் நமது மய்யத்தின் சார்பில் கலந்து கொண்டு நமது கருத்துக்களை முன் வைத்துக் கொண்டிருக்கிறோம்.

இணைப்புச் சங்கங்களுடனான கூட்டம் நமது மய்யத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் 10.06.2025 அன்று நடத்தப்பட்டது. இக்கூட்டத்தில் **Registration bill 2025** மற்றும் கட்டுமானத்துறையில் ஏற்பட்டுள்ள நவீன முன்னேற்றங்கள் குறித்தும் கட்டுமானத்துறை சந்தித்து வரும் பல்வேறு பிரச்சனைகள், இடர்பாடுகள் குறித்தும் விவாதிக்கப்பட்டது.

நடந்து வரும் தென்னக மய்யத்தின் பவள விழா ஆண்டில் 75வது ஆண்டு மகாசபைக் கூட்டம் 11.06.2025 அன்று மய்ய வளாகத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் மாலை 4.00 மணி அளவில் நடைபெற்றது. இக்கூட்டத்தில் **2024-25**ம் ஆண்டிற்கான ஆண்டறிக்கை சமர்ப்பிக்கப்பட்டு ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டது.

16.6.2025 அன்று பெருநகரச் சென்னை மாநகராட்சி ஆணையர் அவர்களை நேரில் சந்தித்து மாநகராட்சியினால் நடைமுறைபடுத்தப்படும் தொகுப்பு ஒப்பந்தப்புள்ளியினால் ஒப்பந்ததாரர்கள் சந்தித்து வரும் இடர்பாடுகள் குறித்து கோரிக்கை மனு சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. ஆணையர் அவர்கள் நமது கோரிக்கையினை உடனடியான பரிசீலிப்பதாக தெரிவித்தார்.

மய்ய வளாகத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் **PT Slabs & Beams** குறித்த தொழில்நுட்ப கருத்தரங்கு 20.06.2025 அன்று மிகச் சிறப்பாக நடைபெற்றது. இந்தக் கருத்தரங்கு மிகவும் பயனுள்ளதாக இருந்தது என பாராட்டப்பட்டது. இது போன்ற கருத்தரங்குகள் மற்றும் கலந்தாய்வுக் கூட்டங்கள் ஆகியவற்றிற்கு அழைப்பிதழ்கள் உறுப்பினர்கள் அனைவருக்கும் அனுப்பப்படுகிறது. அனைவரும் தங்களது பொன்னான நேரத்தினை ஒதுக்கி இது போன்ற நிகர்ச்சிகளில் கலந்து கொண்டு பயனடைய வேண்டுகிறேன்.

தென்னக மய்யமும் அறக்கட்டளையும் இணைந்து ***Draughtsman Civil (CADD)*** மற்றும் ***Architectural Draughts man (Revit)*** ஆகியவற்றில் ***ITI*** மாணவர்களுக்காக நடத்திய திறன் வளர்ப்பு பயிற்சியில் பங்குபெற்று பயிற்சியினை நிறைவு செய்த மாணவர்களுக்கு சான்றிதழ் வழங்கும் விழா தென்னக மய்ய வளாக கூட்ட அரங்கில் 24.06.2025 அன்று நடைபெற்றது. இந்நிகழ்ச்சியில் கட்டுநர் சங்க அகில இந்திய முன்னாள் தலைவரும் காப்பாளருமான பீஷ்மா திரு. ***R.*** இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் தலைமை விருந்தினராக கலந்து கொண்டு சிறப்புரையாற்றி மாணவர்களுக்கு சான்றிதழ்களையும், பரிசுப் பொருளையும் வழங்கினார்.

இன்றைய வேகமான கட்டுமான உலகில் எம் சாண்ட், சிமெண்ட், இரும்பு போன்றவை உட்பட தரமற்ற மற்றும் போலி கட்டுமானப் பொருட்கள் அதிகமாக சந்தையில் புகுந்துள்ளன. குறைந்த செலவில் வேலையை முடிக்க வேண்டும் என்ற எண்ணம், தரத்தில் சலுகை அளிக்க வழிவகுக்கிறது. இதனால் கட்டிட பாதுகாப்பும், பொது மக்களின் நம்பிக்கையும் கேள்விக்குறியாகிறது. கட்டுமானத் துறையில் உள்ள ஒவ்வொருவரும் விழிப்புடன் இருப்பது அவசியம். சரியான தரச்சான்றிதழ் பெற்ற பொருட்களையே தேர்வு செய்த நம்பகமான விற்பனையாளர்களை மட்டுமே ஆதரிக்க வேண்டிய நேரம் இது.

கட்டிடம் மட்டுமல்ல, நம்பிக்கையையும் நாம் கட்டியெழுப்ப வேண்டும்.
தரத்தோடு கட்டிடம் எதிர்காலத்துக்கான அடித்தளம்.

என்றும் அன்புடன்,

R. நிம்ரோட்
மய்யத்தலைவர்

Structural Systems for
MUTLI-STOREY BUILDINGS

A.R.Santhakumar
Former Emeritus Professor, Department of Civil Engineering IIT Madras

Stub Girder Construction:

Stub girders were developed in the USA in the 1970's as an alternative form of construction for intermediate range spans between 10 to 14m. Architectural demand for square column grids with spacings of 10 to 12m led to the development of stub girder construction. The stub girder (figure 6.9 & 6.10) comprises a bottom chord, which acts in tension, and a series of short beam sections (or stubs) which connect the bottom chord to the concrete slab. Secondary beams span across the bottom chord and can be designed as continuous members. Voids are created adjacent to the stubs for services.

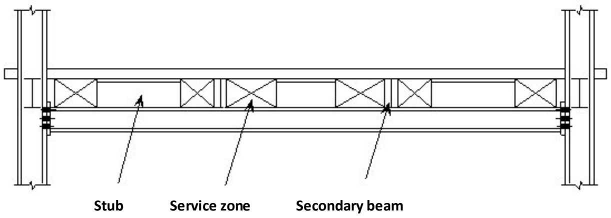


Figure 6.9 Sub girder

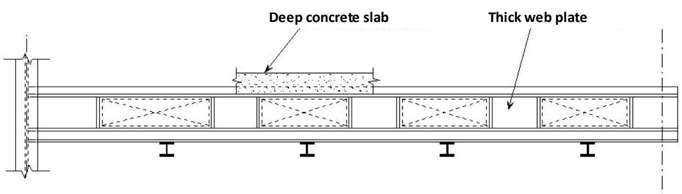


Figure 6.10 Long span stub girder

The major disadvantage of the conventional stub girder is that it requires temporary propping until the concrete has gained adequate strength for composite action. However, it is possible to introduce a light steel top chord, such as a T-section, which acts in compression, to develop the required bending resistance of the girder during execution.

Castellated Beam Systems:

Castellated beams (figure 6.11) can be used effectively for lightly serviced buildings or for aesthetic reasons, where the structure is exposed. Composite action does not significantly increase the resistance of the beams but increases their stiffness

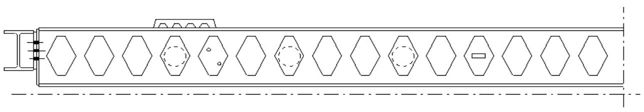


Figure 6.11 Castellated beams

Castellated beams have limited shear resistance and are best used as long span secondary beams or where loads are relatively low. Their primary use has been as long-span roof beams, their attractive shape often being expressed architecturally. Their combination of high bending stiffness and strength per unit weight, with relatively low shear resistance, is ideal for carrying light loads over long spans. As composite floor beams, their usage is limited by shear resistance. It is very unlikely that they could be used, for example, as the primary beams in a grillage because the associated shears would lead either to stiffening or infilling of the end openings. Both types of strengthening increase cost to the point where other types of beam would be more economical.

Taper web Beams:

The tapered web beam (figure 6.12) is designed to provide the required moment and shear resistance at all points along the beam. The voids created adjacent to the columns can be used for modestly sized service runs. Typically, tapered beams are most economic for spans of 13 to 20 m. The plate sizes can be selected for optimum structural performance. The plates are welded in an automatic single-sided submerged arc process; thicker webs are welded by double-sided fillet welds. Web stiffeners are often required at the change of section when taper angles exceed approximately 6o.

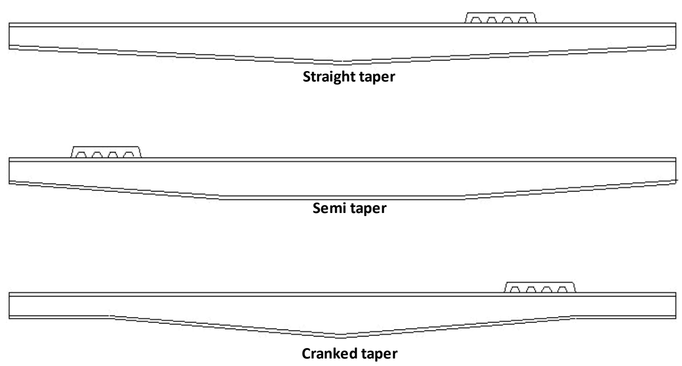


Figure 6.12 Types of taper web beams

Vertical Bracing Systems:

The vertical supporting elements are called vertical bracings. Vertical bracings are characterized by different arrangements of the diagonal members(figure 6.13) in the steel frame. They are:

a) Single diagonal.
b) Cross-braced (X-shaped bracing)
c) Inverted V-shaped bracing.
d) Unsymmetrical portal.
e) Symmetrical portal.
f) V-shaped bracing.

The principal forms of vertical bracing for medium-rise construction are rigid frames, diagonal bracing forming lattice towers, and shear walls. The vertical bracing need not extend over a complete elevation or plane of the building. It is often sufficient to brace one or two bays and lean the rest of the structure against these.

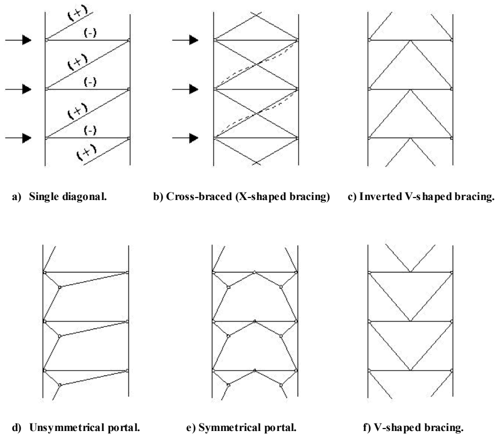


Figure 6.13 Different types arrangements for bracings.

Rigid frames:

Rigid frames resist lateral forces through the stiffness provides by rigid joints between the horizontal floor components and vertical columns. The need to resist bending moments from wind loads increases the size of the column members and complexity of the framing connections. For this reasons, rigid frames are used when there is a particular functional reason for their use, such as the need to provide unobstructed interior space with total adaptability. One possible exception to this general rule is the façade frame with a combination of closely spaced external columns and deep spandrel façade beams. Such a system is usually used for very tall buildings where the façade frame forms a rigid tube.

It may not be necessary to use rigid frame construction throughout the building, although reducing its extent will increase flexibility. One technique which is sometimes adopted for low-rise buildings, for instance, is to use portal construction across the full width of the structure, but to make only the end bays rigid in the less critical longitudinal direction.

Advantages:

a) Open bays between all columns are created.
b) Total internal adaptability is provided.

Disadvantages:

a) They are almost always more expensive than other systems.
b) Columns are generally larger than for simple connections.
c) Less stiff than other bracing systems and require large complex connections.

The connections used to achieve such a frame are called moment connections. Most rigid frames are statically indeterminate and do not yield to investigation by consideration of static equilibrium alone.

Lattice frames:

Lattice frames act as vertical trusses which support the wind loads by cantilever action. The bracing members can be arranged in a variety of forms designed to carry solely tension, or alternatively tension, the bracing is made up of crossed diagonals. Depending on the wind direction, one diagonal will take all the tension while the other is assumed to remain inactive. Tensile bracing is smaller in cross-section than the equivalent strut and is usually made up of a back to back channel or angle sections. When designed to resist compression, the bracings become struts and the most common arrangements is the 'K' or 'V' brace (figure 6.

Advantages:

a) Lattice panels can be arranged to accommodate doors an opening for services.
b) Bracing members can be concealed in partition walls.
c) They provide an efficient bracing system.

Disadvantages:

a) Diagonal members with fire proofing can take up considerable space.
b) Adaptability is limited.

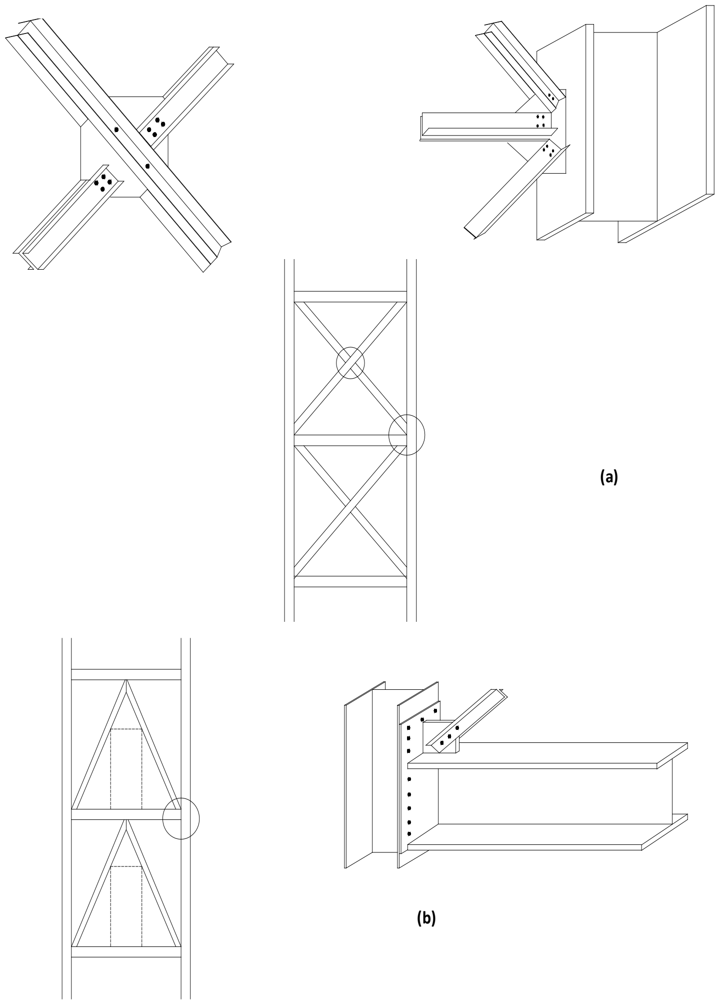


Figure 6.14 (a) Typical cross bracing and (b) 'K' bracing

Shear Walls

Shear walls are plane members made up of either reinforced concrete thin walls or steel frame to provide lateral resistance and stiffness. The ductile shear walls used in an earthquake resistant design should be detailed out carefully. The coupling beams have to be diagonally reinforced inorder to develop shear resistance. Steel shear wall are obtained by connecting them to framework by welding or high strength bolts.

Tax Corner

Changes to GST Filing Rules*

திரு. S.D. கண்ணன்
Taxation Committee

From July 2025, GST compliance will be enhanced by locking GSTR-3B forms and implementing a three-year deadline for filing returns.

These GST Council-driven changes seek to improve return filing accuracy and transparency, thereby minimising discrepancies and fraudulent claims.

GSTR-3B will be locked after auto-population*

- From July 2025 return period (filed in August), the GSTR-3B form will become non-editable once the tax details are auto-populated.
- Taxpayers will no longer be allowed to manually alter figures related to outward supplies and tax liability in the form.
- Instead, all such corrections must be made using the GSTR-1A form before filing GSTR-3B.
- Only *one correction per tax period will be allowed.* Manual entries will still be permitted for reverse charge transactions.
- The move is aimed at ensuring consistency between GSTR-1 (which records outward supplies) and GSTR-3B (used to pay tax), reducing revenue leakages due to mismatches.

GST returns time-barred after 3 years*

- A second major change takes effect on July 1, 2025.
- Taxpayers will not be able to file returns that are more than three years past their due date. This restriction will apply to all GST return forms including GSTR-1, 3B, 4, 5, 5A, 6, 7, 8, and 9.
- Taxpayers with overdue returns should file before the deadline to avoid permanent ITC loss or other penalties.
- Exceptions require a special GST Council recommendation.

Compliance becomes more system-driven*

- These changes signal a move to more automated and rigorous GST compliance.
- With GSTR-3B locked and past returns time-barred, businesses must prioritize accurate and timely data across all GST forms.
- Delays or errors in GSTR-1 directly affect GSTR-3B and cannot be rectified later. This can jeopardise buyers' ITC claims if GSTR-2B, usually generated around the 14th of each month, reflects incorrect information.

What businesses should do?*

- File GSTR-1/IFF accurately and early each month.
- Correct errors via GSTR-1A before filing GSTR-3B.
- Manually declare reverse charge entries in GSTR-3B.
- Clear all returns older than three years by June 30.

The TDS Cousins: 194I, 194-IA, 194-IB & 194-IC — A Family Drama in Four Sections

Aspect	Section 194-I	Section 194-IA	Section 194-IB	Section 194-IC
Applicable from	Finance Act 1994	Finance Act 2013	Finance Act 2017	Finance Act 2017
Applies to	Non-individuals (Companies, Firms, etc.) Individuals/HUF (if turnover > ₹1 Cr business or ₹50L profession)	Any buyer of immovable property (Other than Agriculture Land) – Buys from Resident	Individuals/HUFs (not liable under 194-I)	Developer/Builder
Nature of Payment	Rent	Consideration for sale of immovable property	Rent	Monetary consideration under a Joint Development Agreement
Rate of TDS	2% (plant/machinery) 10% (land/building/furniture)	1%	2%	10%
Threshold for Applicability	₹50,000 per month	₹50 lakh (sale value or stamp duty value) • Aggregate amount to be consider even though there is more than one transferor or transferee *w.e.f. 01/10/2024*	₹50,000 per month	**No threshold** — applies even for ₹1
TDS timing	At credit or payment, whichever is earlier	At credit or payment, whichever is earlier	Only **once**, at the time of: • Paying **last month's rent** of the year (March), or • **Vacating** the property (whichever comes first).	At credit or payment, whichever is earlier

			No monthly deduction required. Just **once per year**, or **when you move out**.	
TAN Required	☑ Yes	✖ No	✖ No	☑ Yes
TDS Return Form	Form 26Q (quarterly)	From 26QB – Challan cum statement to be filed Within **30 days** from the **end of the month** in which TDS was deducted.	From 26QC – Challan cum statement to be filed Within **30 days** from the **end of the month** in which TDS was deducted.	Form 26Q (quarterly)
Challan-cum-statement	Filed separately			Filed separately
Payment Deadline	7th of next month			7th of next month
Declaration Forms Allowed (15G/15H)	☑ Allowed	✖ Not allowed	✖ Not allowed	✖ Not allowed
Certificates	Form 16A	Form 16B	Form 16C	Form 16A
Sec 206AA – Higher Deduction if No PAN	20%	20%	TDS **cannot be more than 1 month's rent**, even if PAN is missing.	20%
If the Landlord / Transferor (Seller) of the property is NRI	• If the landlord is NRI, then the TDS would be governed by the sec 195 and the TDS rate on the rent paid will be 30% + surcharge + cess and there will be no threshold limit like 194I or 194-IB. • If the transferor (Seller) of the property is NRI, then the TDS would be governed by the sec 195 and there will be no threshold limit like 194-IA. If the property is held for more than 2 years then the rate of TDS will be 12.5% for the transfers after 23/07/2024. And if the property is held for less than 2 years then the TDS will be applied at the Slab rate of the Seller (which is generally 30% + surcharge + cess) unless the NRI seller provides a **Lower Deduction Certificate** (LDC) from the Income Tax Department. (At credit or payment, whichever is earlier | TAN required | Form 27Q (Quarterly) | Form 16A | Sec 206AA applies)			

MINISTRY OF FINANCE

(Department of Revenue)

(CENTRAL BOARD OF DIRECT TAXES)

NOTIFICATION

New Delhi, the 1st July, 2025

INCOME-TAX

S.O. 2954(E).— In exercise of the powers conferred by clause (v) of the *Explanation* to section 48 of the Income-tax Act, 1961 (43 of 1961), the Central Government hereby makes the following further amendments in the notification of the Government of India, Ministry of Finance (Department of Revenue), Central Board of Direct Taxes, published in the Gazette of India, Extraordinary, Part II, section 3, sub-section (ii) *vide* number S.O. 1790(E), dated the 5th June, 2017, namely:-

2. In the said notification, in the Table, after serial number 24 and the entries relating thereto, the following serial number and entries shall be inserted, namely: -

"25	2025-26	376".

3. This notification shall come into force on the 1st day of April, 2026 and shall accordingly apply to the Assessment Year 2026-27 and subsequent years.

[Notification No. 70/2025/F.No.370142/24/2025-TPL]

SAMUEL PITTA, Dy. Secy. (Tax Policy and Legislation)

Note: - The principal notification was published in the Gazette of India, Extraordinary, Part II, section 3, sub-section (ii) *vide* number S.O. 1790(E), dated the 5th June, 2017 and was last amended *vide* notification number S.O. 2103(E), dated the 24th May, 2024.

கட்டுமான இடத்தில் ஏற்படும் பிரச்சனைகளும் தீர்வுகளும்

Er.A.G.Marimuthuraj

திடீர் விரிசல் ஏன் ?

கோவையின் மேற்குப் பகுதியில் உள்ள வேடபட்டி என்ற கிராமத்தில் ஒரு வீடு கட்ட எனது நண்பருடன் ஒப்பந்தம் செய்து கட்டிட வேலைகளைத் தொடங்கினோம். வழக்கமான மண் பரிசோதனை, சுற்றுப்புறத்தில் உள்ள மண் தன்மை இவற்றை ஆராய்ந்தபின்னரே வேலையை தொடங்கினோம். மேலும் கட்டிடம் கட்டும் அனைத்து வழிமுறைகளையும் சரியாகப் பின்பற்றியே கட்டுமானம் செய்தோம். அனைத்து வேலைகளும் முடிந்த பின், நண்பருடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டபடி வீட்டினை அவரிடம் ஒப்படைத்தோம்.

பின்னர் சரியாக ஒன்றரை வருடம் கழித்து எனது நண்பர் அவசரமாய் என்னை வீட்டிற்கு அழைத்தார். நான் சென்று பார்த்தபோது, வீட்டின் சுவர்ப்பகுதிகளிலும், கான்கிரீட் போடப்பட்ட இடங்களிலும் சிறிதும், பெரிதுமாக விரிசல்கள் ஏற்பட்டிருந்தது. நான் என்ன சொல்வதென்றே தெரியாமல் சற்று திகைத்து நின்றேன். நண்பர் இதற்கு என்ன காரணம் ? எப்படி சரிசெய்வது ? என்று என்னிடம் கேட்டார். பின்னர் நான் நமது கட்டுமானத் துறையில் பல வருடம் அனுபவம் பெற்ற சில வல்லுநர்களிடம் ஆலோசனை கேட்டேன். அதில் ஒருவர் நேரடியாக வந்து ஆய்வு செய்து காரணங்களை விளக்கியதோடு அதற்கான திர்வையும் தெளிவாக எடுத்துக் கூறினார். அவர் கூறியது பின்வருமாறு.

பொதுவாகக் கட்டுமானத்தின் செய்முறையில் ஏதேனும் குறைபாடுகள் இருந்தால் கட்டிடத்தில் விரிசல்கள் உருவாகும். அதில் சிமெண்ட்டின் பயன்பாடே பெரும்பங்கு வகிக்கிறது சிமெண்ட் பூச்சு சரிவர சரியான விகிதத்தில் கையாளப்படவில்லையென்றால் கட்டிடம் கட்டி முடித்த சிறிது காலத்தில் விரிசல்கள் உருவாகத் தொடங்கும். அப்படி ஏற்படும் விரிசல்கள் கட்டிடத்தின் தோற்றத்தைச் சீர்குலைப்பதுடன் கட்டிடம் பழுதாவதற்கான சாத்தியக்கூறுகளையும் உண்டாக்கிவிடும்.

ஆனால் எல்லா விரிசல்களும் கட்டிடங்களுக்கு ஆபத்தை ஏற்படுத்தி விடாது. சில விரிசல்கள் குறிப்பிட்ட அளவிற்கு மேல் பரவாமல் நின்றுவிடும். இவ்வகை விரிசல்கள் டா ் மென்ட் கிராக் *(Darment Crack)* என்று அழைக்கப்படுகிறது. டார்மென்ட் கிராக்கினால் பெரிய ஆபத்துக்கள் ஏற்படுவதில்லை. ஆனால் சில விரிசல்கள் அகலமாகவும், ஆழமானதாகவும் விரிவடையும். இவ்வகையான கிராக்கை அக்டிவ் கிராக் *(Active Crack)* என்பார்கள். இந்த ஆக்டிவ் கிராக் கட்டிடத்தில் விரிவடைந்து கொண்டே சென்றால் கட்டிடம் இடியும் நிலைக்கு சென்றுவிடும். எனவே அதற்குத் தகுந்த தீர்வினை ஆராய்ந்து உடனடியாகச் சரி செய்து விட வேண்டும்.

விரிசலின் ஆழம், அகலம் மற்றும் ஏற்படும் திசை இவற்றைப் பொறுத்தும் பளுவைக் கடத்தும் திறனைப் பொறுத்தும் விரிசல்களைப் பல வகைகளாகப் பிரிக்கின்றனர். விரிசல்கள் ஏற்பட பல்வேறு காரணங்கள் உள்ளன அவற்றில் சில

53 கிரேடு சிமெண்ட்டை பூச்சு கலவைக்குப் பயன்படுத்தும் போது விரிசல்கள் அதிகமாக உண்டாகின்றன. இது மிக வீரியமுள்ளது. கலவையின் சுருங்கம் தன்மையும் திகம். ஆகவே விரிசல்களை அதிகமாக உருவாக்கும் இவ்வகை சிமெண்ட்டை கான்கிரீட் தயரிக்க மட்டுமே பயன்படுத்தலாம். மேலும், சிமெணட்டை அதிகமமாகக் சேர்த்து பயன்படுத்தினாலும் விரிசல் உருவாகும். அதுகூபால் பயன்படுத்தும் ஜல்லி, மணல் ஆகியவற்றில் களிமண் கலப்பு அதிகமாக இருப்பினும் விரிசல்கள் உருவாகும்.

கான்கிரீட்டைப் பொறுத்தவரை கான்கிரீட் கலவை தயார் செய்யும் போது அதில் தண்ணீர் அதிகமாகவோ அல்லது தேவைக்கும் குறைவாகவோ பயன்படுத்தினாலம் விரிசல்கள் உருவாபகும். கான்கிரீட்டில் தண்ணீர் அதிகமானால் அதை பிளீடிங் என்று அழைக்கின்றோம். இது விரிசல் ஏற்பட ஒரு

முக்கிய காரணியாகும். மேலும் அஸ்திவாரம் கீழே இறக்குதல், கம்பிகளில் துருப்பிடித்தல், பயன்படுத்தும் பொருள்களின் தரம் குறைந்து இருத்தல் கலவையின் தவறான விகிதம் மற்றும் செய்முறை குறைபாடுகள் என பல்வேறு காரணிகள் விரிசல்கள் ஏற்படக் காரணமாக உள்ளது எனத் தெளிவாக விவரித்தார்.

இப்படியாக ஏற்படும் விரிசல்களைச் சரிசெய்ய பலவிதமான தீர்வுகள் இருக்கின்றன.

அதில் குறிப்பாக ரெசின் உள் செலுத்தி அடைத்தல் ரெசினை விரிசல்களில் ஊடுருவச் செய்து விரிசல்களை அடைத்தல் உள்ளிட்ட 20 வகையான தீர்வுகள் உள்ளன.

இவற்றில் நான் கட்டி அந்தக் கட்டிடத்திற்கு ரெசினை ஊடுருவச் செய்து விரிசல் அடைப்பதே சரியான தீர்வாக இருக்கும் என அந்த வல்லுநர் பரிந்துரைத்தார். அதன்படியே தீர்வும் காணப்பட்டது. மேலும் அந்தக் கட்டிடத்தில் விரிசல்கள் ஏற்பட பெரும் காரணமாக இருந்தது அஸ்திவாரம் இறங்கியதே என்று நிபுணர் கூறினார்.

களிமண் பூமியின் பளுதாங்கும் திறனைக் கணக்கிட்ட தவறு நேர்ந்திருக்கலாம் என கருத்து தெரிவித்தார். இருப்பினும் ஆய்வு செய்தபின், இதற்கு மேற்கொண்டு அஸ்திவாரம் இறங்க வாய்ப்பில்லை என்றும் கூறினார்.

அது தவிர கதவு ஜன்னல் போன்றவற்றில் ஏற்படும் விரிசல்களை சிலிக்கபன், சீலண்ட்களைப் பய்னபடுத்தியும், சுவர் மற்றும் தரைகளில் ஒட்டப்பட்ட டைல்ஸில் ஏற்படும் விரிசல்களை எபாக்ஸி ஜாயிண்ட் ஃபில்லர் பயன்படுத்தியும் சரிசெய்யலாம் என்ற கூடுதல் தகவல்களை அளித்தார்.

காான்கிழீட் கெட்டியாகவில்லை !

சமீபத்தில் ஒரு கட்டிடப் பணியில் நிகழ்ந்த சிறிய கவனக் குறைவால் ஏற்பட்ட மிகப்பெரிய இழப்பைப் பற்றி இங்கே நான் குறிப்பிட்டே ஆக வேண்டும். அது என்ன என்றால் ஒரு வீடு கட்டுமானப் பணி தொடங்கி காலம் போஸ்ட் பூட்டிங் கான்கிரீட் போடப்பட்ட மேல் மட்டம், பிளின்ட் பீம், போட வேண்டிய கட்டிடம் வரை நன்றாக தரமாக வேலை செய்து வந்தாகிவிட்டது. மிக முக்கியமான பணியான பிளின்த் பீம் கான்கிரீட்டும் போட்டாகிவிட்டது. சரியான கம்பி கற்காரையுடன், தகுந்த மேற்பார்வையில் நடந்ழ முடிந்த கான்கிரீட் இரண்டு, மூன்று நாள் ஆகியும் கெட்டித்தன்மை அடையவில்லை.

ஏனென்று எல்லோரும் குழப்பமான நிலையில் இருக்க வீட்டு உரிமையாளர் காண்ட்ராக்டரை வாங்கு வாங்கு என்று லெப்ட், ரைட் வாங்கிக் கொண்டிருந்தார். காண்ட்ராக்டருக்கு காரணம் தெரியாது. தலைகுனிந்து நின்றார். அந்த இடத்தில் பின்பு ஓ ஈரு நாள் சென்றபிறகு ஒரு மிகப் பிரபலாமன வடிவமைப்புப் பொறியாளரை அழைத்து வந்து தான் போட்ட பிளின்ட் பீம் கான்கிரீட்டை ஆய்வு செய்யச் சொன்னார்.

அவர் பல ஆய்வுகள் மேற்கொண்டபின்னல் அதற்கான காரணத்தை ஒரு வழியாகக் கண்டுபிடித்துவிட்டார். அது மிகச் சாதாரணமான எளிய அதே சமயம் மிக ஆபத்தான சமாச்சாரமாகும்.

பிளின்த் கான்கிரீட்டை வீட்டுக்காரர் நல்ல தண்ணீரில் போட வேண்டும் என்று சொல்ல கான்கிரீட் போட வேண்டிய நாளுக்கு முன் இரவு மாநகராட்சி தண்ணிரை காண்ட்ராக்டர் மேற்பார்வையாளர் வீட்டுக்காரர் கொடுத்த நீலநிற டிரம்மில் தள்ணிரை நிரப்பு வைத்துள்ளார். அந்த நீலநிறம் டிரம் ஏற்கனவே குளுக்கோஸ் இனிப்பு பவுடர் நிரப்பப்பட்டிருந்த டிரம் அதிலே கொஞ்சம் குளுக்கோஸ் இனிப்பு பவுடர் இருந்துள்ளது.

அந்த குளுக்கோஸ் இனிப்பு, நீருடுன் நன்றாகக் கலந்து இருந்ததால், காலையில் கான்கிரீட் போட அதைப் பயன்படுத்தி உள்ளனர். கான்கிரீட் கலவையுடன் சர்க்கரை, குறிப்பிட்ட அளவு சேர்ந்து விட்டால் அந்த கான்கிரீட் எத்தனை நாள் ஆனாலும் கெட்டித்தன்மைஅடையாது என்பது தெரியாத காரணத்தால் இது நிகழ்ந்துவிட்டது. காரணம் தெரிந்தபிறக பிளின்த் பீம் கான்கிரீட்டை முழுவதும் உடைத்து எடுத்து கம்பிகளை தேவையான சுத்தப்படுத்தும் முறையில் சுத்தம் செய்து மீண்டும் சரியான முறையில் அந்த கட்டிடத்தில் பிளின்த் பீம் கான்கிரீட் போடப்பட்டது என்பத இங்கே குறிப்பிடத்தக்கதாகும்.

இது தரையில் போடும் பிளின்த் பீம் கான்கிரீட் என்பதால் பெரிய அளவில் ஆபத்தோ சேதாரமோ ஏற்படவில்லை. இதே நிகழ்வு ரூப் கான்கிரீட்டில் ஏற்பட்டிருந்தால், அதன் நிலைமை என்னவாய் இருக்கும் எண்ணிப் பார்க்கவே மலைப்பாக உள்ளது. கட்டுமானப் பணியிடத்தில் கவனம் சிதறினால் ஆபத்து பெரியதாகி விடும் ஜாக்கிரதை.

கட்டுமான வடிவமைப்பின் வகைகளும், பயன்பாடும்

பாரம் தாங்கும் கட்டுமான வடிவமைப்பு (Load Bearing Structure)

இம்முறை கட்டுமானம் என்பது முதலில் வானம் தோண்டி கருங்கல் அஸ்திவாரம் அமைத்து அதன்மேல் பெல்ட் பீம் போட்டு, அதன் மேல் செங்கல் சுவர், லிண்டல், உரை அமைத்து கட்டி முடிப்பதாகும். இம்முறை கட்டுமானம் நில அதிர்வு சமயத்தில் முழுவதுமாக பாதிப்புக்கு உள்ளாகி அதிக சேதத்தை ஏற்படுத்துவதாகும். அதிகமான உயரம் கட்டமுடியாத நிலையும் இருந்ததால் இக்குறையை நீக்கக்கூடிய அடுத்த முறையான Frame Structure வந்தது. Frame Strcture Construction முறையில் அஸ்திவாரக்குழி, பூட்டிங், தூண், உத்திரம் கூரை என அனைத்தும் கம்பிகளைக் கொண்டு கற்களை (கான்கிரீட்) அமைப்பாகப் பின்பற்றப்பட்டது. இம்முறையில் உயர வகையில் கட்டுமானத்தை முடிந்த அளவு இட்டுச் செல்லவும், அதிவேகமான முறையில் கட்டுமானத்தைச் செய்து முடிப்பதும், நில நடுக்கத்தினால் அதிக சேதாரத்தை ஏற்படுத்தாத வண்ணம் இருந்தமையால் கட்டுமானத் துறையில் பெரும் வளர்நிலையை ஏற்படுத்தியது.

அடுத்து இன்னும் கட்டுமான கால அளவைக் குறைக்கும் வகையில், வந்த முறைதான் முன்கூட்டியே தயார் செய்யப்பட்ட கட்டுமான பொருட்களை இணைத்துக் கட்டமைக்கப்படும் கட்டுமான முறையாகும். இம்முறை இன்று மிகப் பிரபலமாகி வருகின்றது.

மேற்கண்ட கட்டுமான முறையை மேலும் சிறப்பானதாக, சிக்கனமாக விரும்பிய வடிவில் கொண்டுவரக்கூடிய சுற்றுச் சூழலைப் பாதிக்காத வகையில் கட்டமைக்கக்கூடிய அடுத்த முறைதான் அதி நவீன இரும்புக் கட்டுமான (Steel structure) முறையாகும். இன்றைக்குப் பரவலாக எல்லா இடங்களிலும் இத்தகைய இரும்புக் கட்டுமான முறை பிரபலமாகி வருகின்றது. சென்ட்ரிங் அடித்து, கம்பி கட்டி, கான்கிரீட் போடும் முறைக்கு ஆகும் செலவைவிட மற்றும் அம்முறைக்கு எடுத்துக் கொள்ளும் கால அளவை விடக் குறைவான மிகவும் சிக்கனமாக அளவே செலவு ஆகின்றது என்பது இம்முறையில் குறிப்பிடத்தக்கதாகும்.

இன்றைக்கு எங்கு பார்த்தாலும் சிறிய மற்றும் பெரிய பிரமாண்டமான கட்டுமானங்கள் அனைத்தும், இரும்புக் கட்டுமான அமைப்பு முறையிலேயே கட்டமைக்கப்படுவது கண்கூடாக உள்ளது. எதிர்காலத்தில் இத்தகைய கட்டுமானமே அதிகம் விரும்பக்கூடிய வகையில் அமைய உள்ளதால் தொழிலுகுகுப் புதிதாக வரும் பொறியாளர்களும், ஏற்சனவே தொழில் செய்த கொண்டுள்ள பொறியாளர்களும் இரும்பு கட்டுமான முறையிலே தேர்ச்சி பெற்றிருக்க வேண்டியது அத்தியாவசியமாக உள்ளது என்பது இங்கே குறிப்பிடத்தக்கதாகும். தற்போது இரும்புக் கட்டுமான அமைப்பு முறைக்குத் தேவைப்படும் கட்டுமானப் பொருட்கள் புதிய புதிய அதி நவீன தொழில்நுட்ப முறையில் தயாரிக்கப்பட்ட இரும்புத் தூண்கள், உத்திரம், கூரை தகடுகள் என பல்வேறு கட்டுமானப் பொருட்கள் வந்து கட்டுமானத்தை விரைவாகவும், கற்பனையை மிஞ்சும் வகையில் உருவத்தை உருவாக்கவும் பேருதவியாக உள்ளது.

நமது தேவைக்கு ஏற்ப தேவையான இரும்பு கட்டுமானப் பொருட்களைத் தேர்ந்தெடுத்து தேவையான கட்டுமானத்தை அமைக்கலாம்.

காம்பவுண்ட் விழும் ரகசியம்

சமீபத்தில் நிறைய இடங்களில் கட்டிடத்தின் மதில் சுவர் இடிந்து விழுந்து பக்கத்து இடத்தில் இருந்த குழந்தை, தாய் பலியாகிவிட்டது என்ற செய்தியை கவனித்து இருப்பீர்கள். ஏன் அப்படி ஒரு நிகர்வு நான் இருந்த இடத்திலே கூட கண்முன்னே நிகழ்ந்து விட்டதை நான் பார்த்திருக்கின்றேன். ஏன் இப்படி நிகழ்கின்றது. என்கிற ஐயம் எனக்கு வெகுநாட்களாக இருந்து வருகிறது.

அது பற்றி ஒரு மூத்த பொறியாளரிடம் கேட்டபோது அவர் ஆற அமர மிகத் தெளிவாக எனக்கு அதை விளக்கினார் சகோதரப் பொறியாளர்கள் அதைத் தெரிந்து கொள்வது மிக அவசியம்.

இதுபோன்றநிகழ்வுகள் மழைக்காலத்தில்தான் நடைபெறும். ஏன் என்று சொனர்ல் பெரும்பாலான மதில் சுவர்கள் கட்டியவுடன் அந்த மதில் சுவரின் உட்பகுதி மேடானதாக இருக்கும். வெளிப்பகுதி பெரிய பள்ளமாக இருக்கும். இந்தப் பள்ளத்தை உள்பகுதியில் உள்ள மேட்டு அளவுக்குக்கூட கிணத்து மண் எனப்படும் கிராவல் கொண்டு போதிய அளவு உயர்த்திவிடாமல் விட்டுவிடுவதால் அந்தப் பள்ளமான பகுதியில் நிர் தேங்கிவிடுவதால் அது நிண்ட நேரம் அந்த இடத்திலே தங்கி மதில் சுவரின் வலிமையைக் குறைத்து திடீர் என்று பெரிய சத்தத்துடன் எதிர்பாராத வகையில் கீழே விழுந்து விடுகின்றது.

எனவே மதில் சுவர் கட்டிவுடன் மதில் சுவரின் உள்பக்கம் உள்ள மேட்டுப் பகுதிக்கு இணையாகவே அல்லது அதற்கு அதிகமான உயரத்திற்க கிணற்றுறு மண் அல்லது அதற்கு இணையான கெட்டித்தன்மை கொண்டவற்றால் போதுமான நீள அகலத்தில் மதில் சுவருக்கு முட்டுக் கொடுப்பது போல் நீர் ஏதும் அதனை சுற்றி குறிப்பிட்ட அளவு தேங்காதபடி அமைத்துவிட்டால் என்றைக்கும் எந்த நிலையிலும் எப்படிப்பட்ட மதில் சுவரும் கீழே விழாது என்ற மிகப் பெரிய உண்மையை எளிமையாக விளக்கினார்.

அனுபவம் தந்த படிப்பினை

ஓராண்டுக்கு முன்பு ஒரு தொழிற்சாலையில் கட்டுமானப் பணியை மேற்கொண்டு இருந்த நேரம் அது. அப்போது ஒரு பெரிய அறையின் ரூஃப் கான்கிரீட் பணி நடைபெற்றக் கொண்டு இருந்தது. மூன்று நாட்கள் அந்த வேலை நடந்து கொண்டிருந்தது. ரூஃப் கான்கிரீட் பணி முடிவதற்கு சில நிமிடத்திற்கு முன் வேல முழுதாக முடியப் போகிறது என்று எல்லோரும் நினைத்துக் கொண்டிருந்த சமயம் படார் ஒரே சத்தம்

மொத்த கான்கிரீட்டும் திடீர் என்று பெரிய சத்தத்துடன் கீழே விழுந்துவிட்டது. சென்ட்ரிங் கூரை சரிந்து, மொத்த கான்கிரீட்டும் தரையில் சிதறியது. நல்ல வேளையாக கூரைக்குக் கீழ் ஆட்கள் யாரும் இல்லை. என்றாலும் காலம், பொருள் வெகுவாக நட்டம் அடைந்து விட்டது. ஏன் அப்படி விழுந்தது என்று அப்போது ஒன்றும் புரியவில்லை. அதற்கான காரணத்தை மூத்த பொறியாளர் ஒருவர் வந்து சைட்டைப் பார்வையிட்டு விளக்கிய பின்புதான் தெரிய வந்தது.

அது என்னவென்றால் அறையில் மேற்கொள்ளப்பட்ட பொய்க்கூரை அமைப்பு *(Centring work)* சரியான முறையில் அமைக்காததுதான் என்றார்.

அது எப்படி என்றால் முட்டுக் கொடுத்திருந்த பூட்டுகள் அனைத்தும் குறுக்கு மற்றும் நெடுக்குவாக்கில் ஒன்றுடன் ஒன்றை பூட்டு கொண்டு சாரக் கயிறு மூலம் இறுகக் கட்டாமல் இருந்தது.

இக்காரணத்தால் கான்கிரீட் ஒரு மூலையில் இருந்து போட்டுக் கொண்டே சென்ற போது அதன் இறுதி இடத்தில் பளு குறைவாக இருந்த காரணத்தால் அங்கு முட்டுக் கொடுக்கப்பட்டிருந்த முட்டுகள் அனைத்தும் தளர்வாக மேலேறிவிடவே அதன் காரணத்தால் அறையில் மொத்த முட்டுக்களும் லுசாகி பளுவைத் தாங்க முடியாமல் உடைந்து கான்கிரீட்டை கீழே விழச் செய்து விட்டது. இது எவ்வளவு பெரிய பிசகு என்பதை அப்போதுதான் உணர்ந்தோம்.

ஆகையால் எப்போது கான்கிரீட் பணி செய்ய நேர்ந்தாலும், பொய்க்கூரை அமைப்பை சரியான முறையில் குறுக்கு மற்றும் நெடுக்கு வாக்கில் பூட்டுகளால் அனைத்து பூட்டுகளையும் சாரக்கயிறு கொண்டு பிணைத்து கான்கிரீட் பணியை பரப்பின் நான்கு முனையையும் கவர் செய்த பின்பு இடைப்பகுதியை முடிப்பது என்ற பாடத்தை அன்று முதல் கற்றுக் கொண்டேன். மற்றவர்களும் இதையே கடைபிடிக்க வேண்டும் என வேண்டுகிறேன்.

எழுத்தின் கதை

(இறையன்பு, இ.ஆப. அவர்கள் எழுதிய என்ன பேசுவது! எப்படி பேசுவது! என்ற புத்தகத்திலிருந்து பெறப்பட்டது)

தகவல் புரட்சியின் படிகள்

நம் தகவலை ஒரு வாக்கியத்தில் எழுத முடியாவிட்டால்
ஒரு மணி நேர அவகாசத்தில்கூட அதைப் பேச முடியாது டயானா பூடர்

கணினியின் வழியாகத் தகவல் பரிமாற்றம் மேற்கொள்ளப்படுவதை பீட்டர் டிரக்கர் (Peter Drucker) என்கிற மேலாண் நிபுணர் அது ஐந்தாவது படி மட்டுமே என்று குறிப்பிட்டார். இப்போதுதான் தகவல் புரட்சி நடந்து கொண்டிருக்கிறது என்று எண்ணுபவர்களுக்கு அது அதிர்ச்சியாகக் கூட இருக்கும்.

தகவல் புரட்சி என்பது முதலில் பேச்சின் மூலம் ஏற்பட்ட மாபெரும் நிகழ்வு என்பதை மானுடவியல் மாணவர்கள் மட்டுமே அறிந்து பாராட்டுவார்கள். நாம் பிறந்த சில ஆண்டுகளிலேயே பேச ஆரம்பித்து விடுவதால் பேச்சு உருவாக ஏற்பட்ட நீண்ட நெடிய காலம் நமக்கும் தெரிய வாய்ப்பில்லை.

பிரான்சு நாட்டின் தத்துவவாதியாகிய டெகார்ட் (Rene Descartes) குரங்குகளும் வாலில்லாத குருங்குகளும் பேசும் ஆற்றலைப் பெற்றிருக்கின்றன என்று நம்பினார். மனிதர்கள் தங்களைவேலை வாங்கி விடுவார்கள் என்றுதான் அவை பேச முடயரிதது போல நடிக்கின்றன என்று குறிப்பிட்டார். நம் அலுவலகங்களில் சிலர் எங்கே நம்மை ஒரு வேலையைச் செய்ய சொல்வார்களோ என்பதற்காக அது தனக்குத் தெரியாததைப் போல நடிப்பதைப் பார்க்கலாம். டெக்கார்டுக்கும் அந்த மாதிரி அனுபவம் ஏற்பட்டிருக்க வேண்டும். மனிதர்கள் அளவிற்கு நடிக்கும் சக்தி குரங்குகளுக்கு இல்லை என்பது அவருக்கும் தெரியவில்லை.

ஸ்பார்ட்டா நாட்டில் இளைஞர்கள் சுருக்கமாகப் பேசும்படி வலியுறுத்தப்பட்டார்கள். அவர்கள் செயல்பட வேண்டுமே தவிர பேசிக் கொண்டிக்கக் கூடாது என்பதே அதற்கான காரணம். ஸ்பார்ட்டாவைச் சுற்றியிருந்த மாவட்டத்திற்கு லக்னோனியா என்று பெயரிட்டார்கள். அதற்கு பொருளே சுருக்கமாகப் பேசுவது என்பதுதான்.

இரண்டாவது தகவல் புரட்சி எழுத்து பேச்சு என்பது காற்றோடு கரைந்துவிடுகிற ஒன்று, எழுதத் தொடங்கியபோதுதான் மனிதனுக்குத் தன்னுடைய அறிவை ஆவணப்படுத்துகிற வாய்ப்பு கிடைத்தது. அடுத்த பல தலைமுறைகளுக்கு அவன் பெற்ற அறிவை. அனுபவத்தை அவன் பாய்ச்சுவதற்கு எழுத்தின் மூலம் பதிவு செய்வது மிகப் பெரிய வாய்ப்பாக அமைந்தது.

மூன்றாவது தகவல் புரட்சி அச்சு மூலம் நிகழ்ந்தது. ஒரு காலக்கட்டத்தில் பிரதி எடுப்பது மட்டுமே மூலத்தை மற்றவர்களுக்கு அறிப்பதற்கான வழியாக இருந்தது. அவ்வாறு பிரதி எடுக்கும்போது இடைச் செருகல்களும் நிகழ்ந்தன. பிரதி எடுப்பவருடைய தவறுகளும் அடுத்த தலைமுறைக்கு அப்படியே எடுத்துச் செல்லப்பட்டன. பிரதி எடுக்கும் செயல் கடினமானது. எனவே அறிவு ஒரு குறிப்பிட்ட சூழலுக்குள் சிக்கிக்கொள்கிற யதார்த்தம் ஏற்பட்டது. அச்சடிக்கப்பட்ட பிறகு பலரைச சென்று சேரும் வாய்ப்பு எளிதில் கிட்டியது.

நான்காவது தகவல் புரட்சி வெளியிடுவது. அச்சிட்டால் மட்டும் போதாது. அதைச் சந்தைக்குட்படுத்த வேண்டும். அப்போதுதான் அது பலரையும் சென்று சேரும். விற்பனை வேறு சந்தைப்படுத்துவது வேறு. சந்தைப்படுத்தும்போதுதான் ஒரு பொருளின் தேவை, மக்களின் எதிர்பார்ப்பு, கேட்புக்கும் விநியோகத்திற்குமான இடைவெளி போன்றவை துல்லியமாகத் தெரியும். வெளியிடும்போது குறைந்த விலையில் ஒன்றைப் பெற முடியும். அதற்கான சாத்தியக்கூறுகளை நவீன அச்சகங்கள் உருவாக்கின. அப்போது புத்தகங்கள் பரவலாக சென்று சேர ஆரம்பித்தன

ஐந்தாவது தகவல் புரட்சி இணையம். விரலைச் சொடுக்கி உலகின் எந்த மூலையில் நடக்கிற செய்தியையும், தெரிந்து கொள்ள முடியும் என்கிற வசதியை இணையம் ஏற்படுத்தியது. அறிவு சார்ந்தவை மட்டும் இல்லாமல் வாழ்க்கைக்குத் தேவையான பொருட்களையும் பற்றி தெரிந்து கொள்ள இணையம் உதவுகிறது. அது தகவலை வேகமாக பரப்பும் ஆற்றலை பெற்றிருக்கிறது. பில்கேட்ஸ் "சிந்தனையின் வேகத்தில் வர்த்தகம்" என்கிற புத்தகத்தை எழுதியிருக்கிறார். ஒரு எழுத்தாளர் எந்தெந்த புத்தகத்தை எழுதியிருக்கிறார் என்பதிலிருந்து சமீபத்தில் எழுதிய புத்தகத்தை உட்கார்ந்த இடத்திலேயே பெற்றுக்கொள்வது வரை இணையத்தின் பங்களிப்பு நினைத்து

பார்க்க முடியாதவாறு இருக்கிறது.

பீட்டர் ட்ரக்கர் காலம் தாண்டி சில வளர்ச்சிகள் நிகழ்ந்துள்ளன. இன்று விஸ்வருபம் எத்திருக்கிற சமூக ஊடகம் ஆறாவது வளர்ச்சி. ஒரு காலத்தில் புகழ் பெற்றவர்கள் மட்டுமே தங்கள் எண்ணங்களை பதிவு செய்ய முடியும் என்கிற நிலை இருந்தது. எனவே ஒரு சிலருக்கு ஒட்டுமெத்தச் சிந்தனைப் போக்கையும் மாற்றுவதற்கான சாத்தியக் கூறுகள் இருந்தன. மேலும் அச்சு ஊடகம் வெகுவாக தணிக்கைக்கு உட்பட்ட காலங்களும் உண்டு. சாதகமான ஊடகங்களுக்கு விளம்பரத்தின் மூலம் அரசாங்கங்கள் சலுகை காட்டி எலும்புத்துண்டு போடும் யதார்த்தங்களும் உண்டு. சமூக ஊடகங்கள் எல்லோருக்கும் தங்கள் கருத்தைப் பதிவு செய்யும் வாய்ப்பை அளித்திருக்கின்றன. எந்த நிகழ்வுக்கும் பின்னூட்டம் அளிக்கின்ற ஜனநாயக உரிமையையும் அளித்திருக்கின்றன. அரசாங்கம் சாதிக்க முடியாத பேச்சுரிமையைத் தொழில் நுட்பம் செய்து முடித்திருப்பதாகவே கருத வேண்டும்.

சமூக ஊடகங்கள் வெறும் பொழுது போக்கு அம்சங்களாக மட்டும் இல்லாமல் பரவலான விழிப்புணர்வையும் ஏற்படுத்தி வருகின்றன. ஓய்வு நெங்களில் சிற்றுர்களில் இருப்பவர்கள்கூட முக்கியமான அரசியல் நிகழ்வுகள் குறித்துப் பல்வேற தரப்பட்ட விமர்சனங்களைப் பார்த்தும் கேட்டும் தங்களுக்குள் விவாதிக்கின்ற விழிப்புணர்வு அவற்றால் நிகழ்ந்திருக்கின்றது. அதே நேரத்தில் தவறான செய்திகளையும், ஜோடிக்கப்பட்ட சொற்பொழிவுகளையும் அவை பதிவு செய்து மக்களைக் குழப்பவும் தயங்குவதில்லை.

எழுத்து குறித்த பண்டைய அறிஞர்களுடைய கருத்துக் நம்மை அதிர வைக்கின்றன. மாபெரும் சிந்தனையாளர்களாகக் கருதப்பட்டவர்கள் கூட எழுதி ஆவணப்படுத்துவதற்கு எதிராக இருந்திருக்கிறார்கள் என்பது தெரிகிறது. புத்தருடைய போதனைகள் அவர் வாழும்வரை பதிவு செய்யப்படவில்லை. அதைப்போலவே இயேசு கிறிஸ்துவின் சொற்பொழிவுகளும் பின்னால் தொகுக்கப்பட்டவையே. லாவோ ட்சுவை வற்புறுத்திதான் தாவோ டீச்சிங் என்கிற நுல் எழுதி வைக்கப்பட்டதாகக் கூறப்படுகிறது.

கிரேக்கத்தில் "குடியரசு" என்கிற அற்புதமான கருத்தாக்கத்தை முன் வைத்த பிளாட்டோ எழுதி ஆவணப்படுத்துவதற்கு எதிராக இருந்தார் என்பது வியப்பாக இருக்கிறது. அவர் எழுதுவது மக்களை திசைதிருப்பும், அவர்கள் ஒன்றும் தெரியாமலேயே எல்லாம் தெரிந்தததாக நினைத்துக் கொள்வார்கள். ஞானிகளாகத் தங்களைக் கருதிக்கொள்கிற அந்தப் போலிகள் மற்றவர்களுக்குப் பாரமாக இருப்பார்கள். நுண்ணறிவு படைத்த மனிதன் யாரும் எப்போதும் மாற்ற முடியாத வடிவத்தில் தன்னுடைய சிந்தனைகளைப் பதிவு செய்ய மாட்டான் என்று குறிப்பிட்டார்.

நேராக நிமிர்ந்து நிற்கும் ஆற்றலைப் பெற்ற தொடக்ககால மனிதனும் (homo erectus) ஆதிவாசியான தற்போதைய மனிதனும் எழுத்திற்கான சில மூலக்கூறுகளைப் பெற்றிருந்தார்கள் என்று அனுமானிக்க முடிகிறது. அவர்களால் சில குறியீடுகளைச் சிந்தனையோடு தொடர்புபடுத்தி பார்க்க முடிந்தது. எனவே அவர்கள் நமக்கு சின்னங்களைப் போன்று தோன்றுகிற சில குறியீடுகளை உருவாக்கினார்கள். மூன்று லட்சம் ஆண்டுகளுக்கு முன்பு நம் முன்னோர்கள் செந்நிறத்திலான கல் துண்டுகளைச் சேகரித்து இத்தகைய குறியீடுகளைப் பாறைகளில் பதித்தார்கள். அவர்கள் எதற்கான இவ்வாறு பதிவு செய்தார்கள் என்பது தெரியவில்லை. மாட்டின் விலா எலம்பு போலச் சில குறியீடுகளைக் காண முடிந்தது.

கிளிஞ்சல்களில் துளைக் இட்ட பொருட்கள் சிலவற்றைக் கண்ட தொல்லியல் ஆய்வாளர்கள் அவற்றுக்கு ஒரு லட்சம் ஆண்டுகள் வயதாகியிருக்கும் என்று கூறுகிறார்கள். அவற்றை ஆபரணங்களாகப் பயன்படுத்தியிருக்கிறார்கள். எனவே குறியீடுகளைத் தயாரிக்கும் திறன் முப்பதாயிரத்திலிருந்து நாற்பதாயிரம் ஆண்டுகளுக்கு முன்னல் தோன்றியிருக்க வேண்டும்.அப்போது அவர்கள் மணி சிற்ப வேலைப்பாடுகள், ஓவியங்கள் புதைத்தல் போன்றவற்றை மேற்கொண்டிருக்கிறார்கள். பிரான்ஸ் நாட்டில் குகை ஓவியங்கள் மிகவும் பழமையாகக் கருதப்படுகின்றன.

மனிதனுக்கு முற்பட்ட இனமும் தொடமக்ககால மனிதனும் சில பொருட்களைக் குறியீடுகளைப்போல பயன்படுத்தியிருந்தாலும் அவற்றை அடிக்கடை பயன்படுத்தவில்லை. இந்த வழிமுறை 20000 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு மாறத் தொடங்கியது. நட்டுஃபியன் என்று அழைக்கப்படுகின்றன இனம் மிகவும் சிரமமான காலக்கட்டத்தைச் சந்திக்க வேண்டிய சூழல் ஏற்பட்டது அவர்கள் வேட்டையாடுவதிலும்

உணவு சேகரிப்பதிலும் மிகவும் போராட வேண்டியிருந்தது. அந்த நேரத்தில் அவர்களுடைய வழித்தோன்றல்களாகிய நியோலிதித் விவாசாயிகள் ஓர் இடத்தில் தங்கி பயிர்களை வளர்க்கும் விதத்தை மாற்றியமைத்ததோடு சில விலங்குகளையும் வளர்க்கும் மிருகங்களாக மாற்றினார்கள். அப்போது தட்பவெப்ப நிலை ஈரமாகவும் வெப்பமாகவும் இருந்தது. வேளாண்மை தொடங்க ஆரம்பித்தது.

நிலையாகத் தங்கி விவசாயம் செய்யத் தொடங்கிய நியோலிதிக் விவசாயிகளுக்குத் தங்களுக்குள் ஒற்றுமையாக இருக்க வேண்டிய கட்டாயம் ஏற்பட்டது. அப்போது அவர்கள் தலைமை, காவல் வழிபாட்டு அக்கறை போன்றவற்றை உருவாக்கிக் கொள்ள முனைந்தார்கள். எனவே பொதுக் கட்டிடங்களின் தேவை உண்டானது. பல்வேறு தட்டுகளும் வரி கொடுக்கிற நிலைமையும் உண்டானது. அந்தச் சூழலில்தான் முறையாகக் குறியீடுகளை உண்டாக்க வேண்டிய தேவை ஏற்பட்டது.

எழுத்தையே பயன்படுத்தாத இன்கா சமுதாயம் முடிச்சுகளை வைத்து கணக்கு வைத்துக்கொண்டதை அறிய முடிகிறது. ஏதோ ஒரு வகையில் கணக்குகளைக் பராமரிக்கும் தேவை ஏற்பட்ட போது நினைவாற்றலைத் தாண்டி அவர்கள் குறித்து வைத்துக் கொள்ள சில பொதுவான சின்னங்களைப் பயன்படுத்தினார்கள். அப்போது எண்கள் உண்டாயின.

அடையாள விர்லைகளாக பயன்படுத்தப்பட்ட குறியீடுகள் சிறு குடிகளாகப் பிரிந்தபோது எழுத்து தொடங்கியது. மெசபடோமியாவில் கிமு 4000 ஆண்டுகளுக்கு முன் குடியிருப்புகள் பல்கிப் பெருகின. அவர்களுக்கு அடையாள வில்லைகள் போதுமானதாக இல்லை. எனவே தகவல்களை மேருகேற்ற வேண்டிய கண்டுபிடிப்பு தேவைப்பட்டது. அதன் காரணமாக சித்திர எழுத்துக்கள் உருவாயின. மண் உறைகளில் பரிமாற்றங்கள் பதிவாயின. அது கவுகரியமாக இல்லை. பிறகு மன் வரைப்பட்டிகைகள் உருவாயின. கிமு 3100 ஆம் ஆண்டுவாக்கில் மண் வரைப்பட்டிகைகளின் மீது வரையப்படுகின்ற ஓவியங்கள் ஒழுங்குபடுத்தப்பட்டன. முறைப்படுத்தப்பட்ட அவை கியூனிபார்ம் என்கிற எழுத்து வடிவமாக அழைக்கப்பட்டன. அதோடு எண்களின் வடிவங்களும் உண்டாயின, படிப்படியாக வளர்ச்சியடைந்து நிஜ எண்கள் உருவாக்கப்பட்டு கணக்கு வைப்பது எளிதாக்கின. தகவல் தொடர்பிலும் அது பெரிய புரட்சியை ஏற்படுத்தியது. எந்தக் குறியீடும் ஒரு கருத்தை உணர்த்தப் பயன்படுத்தப்படலாம் என்ற எண்ணம் பின்னர் உருவானது. குறியீட்டுக்கும அது அறிக்கும் பொருளுக்கும் உருவத்தில் தொடர்பு இருக்க வேண்டியது இல்லை. அந்தக் குறியீட்டை வாசிக்கின்ற அறிவு மட்டுமே தேவைப்பட்டது.

சித்திர எழுத்துக்கள் இன்னும் பயன்படுத்தப்படுகின்றன. தொடக்ககால எழுத்து முறைகளான சுமேரியர்களின் க்யூனிபார்ம், எகிப்தியர்களின் சித்திரவடி எழுத்தான் ஹைரோக்ளி பிக்ஸ் சீன எழுத்துக்கள் போன்றவை அவற்றிலிருந்தே கட்டமைக்கப்பட்டவை.

க்யூனிபார்ம் எழுத்துக்களுடைய மிகப் பழமையான ஆவணம் இன்னு Hattusa என்று அழைக்கபபடுகிற துருககியின் ஒரு பகுதியாக இருக்கும் இடத்தில் வாழ்த்தி ஹட்டிஷியன் மக்களுடையதாக அறியப்படுகிறது. அங்கு 25000 மண் வரைப்பட்டிகைகள் காணப்படுகின்றன. அவை கி.மு.2000 ஆண்டுக்கு முற்பட்டவை என்றும் எழுதத் தொடங்கி 500ஆண்டுகளுக்குப் பிற்பட்டது என்றும் கூறப்படுகின்றது. அதில் ஹட்டிஷியன் மக்களுக்கும் எக்ப்தியர்களுக்கும் நடந்த கடேஷ் சமாதான உடன்படிக்கை ஆவணத்தைக் காண முடிகிறது. இன்னோர் ஆவணத்தில் நெபுகத்நெஜார் எகிப்தைமக் கைப்பற்ற செய்த முயற்சியும் பதிவு செய்யப்பட்டிருக்கிறது.

எகிப்தியர்கள் கி.மு.,500 இலும் ஹீப்ருக்களும் கிரேக்கர்களும் கி.மு.400 இலும் ஒலி வடிவ எழுத்தைப் பெற்றார்கள் என்று மைக்கேல் ஓயிட் குறிப்பிடுகிறார். இந்த முன்னேற்றங்கள் பாரிரஸ் என்கிற எழுதுபொருள் கிடைத்த நேரத்தில் உண்டானது என்றும் தெரிவிக்கிறார். சுமேரியர்களும் எகிப்தியர்களும் எழுத்தைக் கண்டறிந்த பிறகு 2000 ஆண்டுகளுக்குப் பின்னர் சீனர்கள் எழுத்தைப் பயன்படுத்தினார்கள்.

மரக்கட்டைகளில் தலைகீழாகச் சித்திர எழுத்துக்களை உருவாக்கி பதிப்பிக்கும் கலை சீனத்தின் புத்த மடாலயங்களில் தோன்றிது. இப்போது நமக்குக் கிடைத்திருக்கும் மிகப் பழமையான புத்த புத்தகம் சீனத்தில் கி.பி.868 ஆம் ஆண்டு அச்சிடப்படப்பட்டது. அந்தப் புத்தகள் பௌத்த வைர சூத்திரம் என்கிற நூல்.

Tamil Nadu Real Estate Regulatory
Authority, Chennai-8.

CIRCULAR

No.TNRERA/ A3/1675/2025 Dated: 07.05.2025

Sub: TNRERA – Registration of real estate projects – Installation of display Board – Orders issued – Reg.

***

It is ordered that for all real estate projects (Buildings and Layouts), the promoter should install a Display Board in the project site abutting the public road with a size of atleast 2 feet x 4 feet as per the format given below:

1.	Name of the Promoter	:
2.	Name of the project	:
3.	TNRERA Registration details	:
4.	Date of completion as per TNRERA registration	:
5.	Website address of TNRERA	:

2. The details shall be mentioned in a readable font size in the Display Board and it shall be a separate board and not as part of other Display Boards.

3. The Display Board shall be installed at the project site after obtaining TNRERA registration and the proof of installation shall be certified by the Engineer/Architect who is connected with the project accompanying with site photographs.

4. A condition may be laid in Form-C and compliance of this condition shall be checked and ensured before issue of completion report by insisting a certificate as stated in para 3 above.

Sd/-07.05.2025
CHAIRPERSON

S. இராமப்பிரபு
Chairman-DTCP Committee

கட்டிட அனுமதி கட்டணம் செலுத்த அவகாசம் 60 நாளாக அதிகரிப்பு

கட்டுமானத் திட்டங்களுக்கு விண்ணப்பிப்போர், வளர்ச்சி கட்டணம், உள்கட்டமைப்பு வசதி கட்டணம் போன்றவற்றை செலுத்துவதற்கான அவகாசம் 60 நாட்களாக அதிகரிக்கப்படவுள்ளது.. அடுக்குமாடி கட்டுமான திட்டங்களை பொறுத்தவரை வளர்ச்சி கட்டணங்கள் உள்கட்டமைப்பு வசதி கட்டணங்கள் பெரிய தொகையாக வருகின்றன. இதை ஏற்பாடு செய்வதில் சில சமயங்களில் தாமதம் ஏற்படுகிறது. எனவே தற்போது 30 நாட்களாக உள்ள இதற்கான அவகாசத்தை 60 நாட்களாக உயர்த்த இருக்கிறோம்.இதற்கு தமிழக அரசு ஒப்புதல் அளித்துள்ளது. விரைவில் அரசாணை வெளியிடப்படும் என வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்த்திச் துறை அதிகாரி கூறியுள்ளார்.

விற்பனைச் சான்றிதழ் பதிவுக்கட்டணம் குறைப்பு

தமிழகத்தில் நேரடியாக உரிமையாளரிடம் இருந்து சொத்து வாங்கும்போது, அதற்கு விற்பனைக்கான கிரைய பத்திரம் பதிவு செய்யப்படும். இதற்கு சொத்தின் மதிப்பில் ஏழு சதவீதம் முத்திரை தீர்வை, இரண்டு சதவீதம் பதிவு க்கட்டணம் வசூலிக்கப்படுகிறது. அதே நேரத்தில் வங்கி உத்தரவு, கடன் வசூல் தீர்ப்பாயம் ஏலம் வாயிலாக கைமாறும் சொத்துக்களுக்கு விற்பனை சான்றிதழ் மட்டுமே வழங்கப்படும். இந்த சான்றிதழை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யலாம் இவ்வாறுபதிவு செய்யும்போது அதற்கு பதிவு கட்டணம் நான்கு சதவீதம் வசூலிக்கப்பட்டது. அதை இரண்டு சதவீதமாக குறைக்க தமிழக அரசு ஒப்புதல் அளித்துள்ளது. இதன்படி விற்பனை சான்றிதழ்களுக்கான பதிவு கட்டணம் இரண்டு சதவீதமாக்கி அரசாணை வெளியிடப்பட்டுள்ளது.

சந்தை நிலவரப்படி நில மதிப்பு மாநில குழுவுக்கு அதிகாரம்

குறிப்பிட்ட ஆண்டுகளுக்கு ஒருமுறை வழிகாட்டி மதிப்பு நிர்ணயிக்கப்படுகிறது. இனி சந்தை நிலவரப்படி நிலங்களில் வழிகாட்டி மதிப்பை நிர்ணயிக்க மாநில அளவிலான மையக் குழுவுக்கு கூடுதல் அதிகாரம் வழங்கப்படுகிறது. அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளில் வழங்கப்படும் வசதிகள், பஸ், ரயில் நிலையம், மார்க்கெட் என அமைந்துள்ள இடத்தின் முக்கியத்துவம் அடுக்கு மாடி அமைந்துள்ள சாலையின் அகலம், கட்டுமானத்தின் தரம் இதர சிறப்பு அம்சங்கள் ஆகியவற்றை கருத்தில் கொண்டு அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் வில்லாக்கள் வரிசை வீடுகளுக்கான கூட்டு மதிப்பை நிர்ணயிக்க வேண்டும் என அரசாணையின் கூறப்பட்டுள்ளது.

அனுமதியற்ற மனைப்பிரிவு வரன்முறைக்கு வாய்ப்பு

2016 அக்டோபர் 20க்கு முன் அமைக்கப்பட்ட அனுமதியற்ற மனைப்பிரிவுகளில், பதிவு செய்யப்பட்ட தனி மனைகளுக்கு எந்த காலக்கெடுவும் இல்லாமல் மனு பெறப்பட்டு வரன்முறை செய்து கொடுக்கப்படும் என அறிவிக்கப்பட்டுள்ளது. அவ்வாறு

தனிமனையாக வாங்கிய பொதுமக்கள் பயன்பெறும் வகையில் ஜூலை 1 முதல் onlineppa.tn.gov.in என்ற இணைய முகவரியில் விண்ணப்பங்களை பதிவு செய்யலாம். இதேபோல் மலையிடப்பகுதிகளில் உள்ள அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவுகளை வரன்முறைப்படுத்துவதற்கான விண்ணப்பங் களை ஜூலை1 முதல் நவம்பர் 30 வரை www.tnhillarealayoutreg.in. என்ற இணைய தளத்தின் வாயிலாகவே விண்ணப்பங்களை பதிவு செய்ய வேண்டும்.

பத்திரம் பதிவான சிலமணி நேரத்தில் மொபைல் போனில் வில்லங்க சான்று

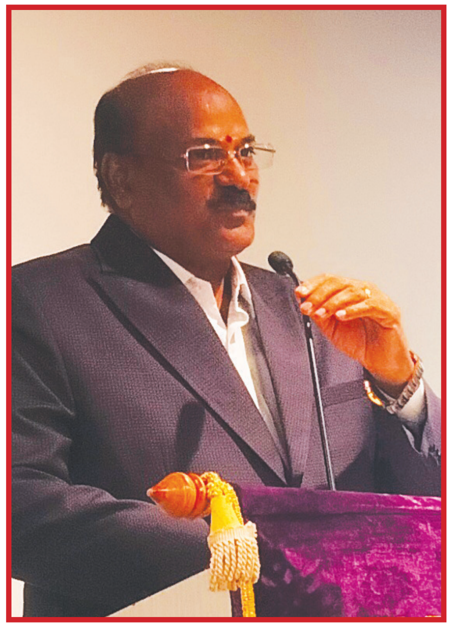
தமிழக சார்பதிவாளர் அலுவலகங்களில் ஸ்டார் 2.0 சாப்ட்வேர் பயன்பாட்டுக்கு வந்துள்ளதால் பதிவு நாளிலேயே பத்திரத்தை பொதுமக்களுக்கு அளிக்க உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. சொத்து விற்பனை பத்திரங்கள் பதிவாகும்போது அது குறித்த விபரங்கள் தகவல் தொகுப்பில் பதிவேற்றம் செய்யப்படுகின்றன. இதன் அடிப்படையில் பத்திரம் பதிவு செய்தவரின் மொபைல் போனுக்கு ஒரு sms தகவல் வரும். அதில் உள்ள இணைப்பை கிளிக் செய்தால் கடைசியாக நடந்த பத்திரப்பதிவு விபரம் அடங்கிய வில்லங்க சான்றிதழ் பிரதி கிடைக்கும். பொது மக்கள் இதை எவ்வித கட்டணமும் இன்றி பதிவிறக்கம் செய்து பயன்படுத்தலாம். இந்த இணைப்பில் 30 நாட்களுக்கு வில்லங்க சான்றிதழ் அப்படியே இருக்கும். சொத்து வாங்கியவர்கள் அதன் அடிப்படையில் சொத்து வரி மின்சார இணைப்பு உள்ளிட்ட பெயர்மாற்றம் செய்ய இது உதவிகரமாக இருக்கும்.

கட்டுமானப் பகுதியில் அறிவிப்பு பலகை ரியல் எஸ்டேட் ஆணையம் உத்தரவு

ரியல் எஸ்டேட் ஒழுங்குமுறை சட்டப்படி, 5381 சதுர அடி மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட கட்டுமான திட்டங்களை ரியல் எஸ்டேட் ஆணையகத்தில் பதிவது கட்டாயம், ஆணையத்தில் பதிவு பெற்ற திட்டங்களில் மட்டுமே வீடு மனை விற்பனை அனுமதிக்கப்படும். இப்பதிவு இல்லாத திட்டங்களில் வீடு மனை விற்பனை செய்தால் அதற்கான பத்திரப்பதிவும் தடைசெய்யப்பட்டுள்ளது. மேலும் இது தொடர்பாக ரியல்எஸ்டேட் ஒழுங்கு முறை ஆணையத்தலைவர் அவர்கள் பிறப்பித்துள்ள உத்தரவு குடியிருப்பு திட்டங்களை செயல்படுத்தும் நிறுவனங்கள் ரியல்எஸ்டேட் ஆணையகத்தின் பதிவு செய்த விபரம் மக்களுக்கு தெரியும் வகையில் அறிப்பு பலகை வைக்க வேண்டும். சம்பந்தப்பட்ட கட்டுமானத் திட்ட பகதியிலேயே இந்த பலகை அமைய வேண்டும். இந்த பலகை நான்கு அடிக்கு இரண்டு அடி என்ற அளவில் பொது மக்கள் எளிதில் படிக்கும் வகையில் இருக்க வேண்டும். அதில் கட்டுமான நிறுவனத்தின் பெயர், திட்டத்தின் பெயர் ரியல் எஸ்டேட் ஆணையத்தில் பதிவு செய்த விபரம், பணி முடிக்கும் கால வரம்பு, ரியல் எஸ்டேட் ஆணைய இணையதள முகவரி போன்ற விபரங்கள் இடம்பெற வேண்டும். கட்டுமான திட்ட பகுதியில் வேறு அறிவுப்பு மற்றும் விளம்பரப்பலகையில் ஒரு பகுதியாக இது அமையக்கூடாது. அறிவிப்பு பலகை அமைக்கப்பட்டது குறித்த புகைப்பட ஆதாரங்களை ஆயைத்தில் தாக்கல் செய்ய வேண்டும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

11.06.2025 அன்று தென்னக மய்யத்தின் 75வது மகாசபைக்கூட்டம் நடைபெற்றது

BUILDERS'



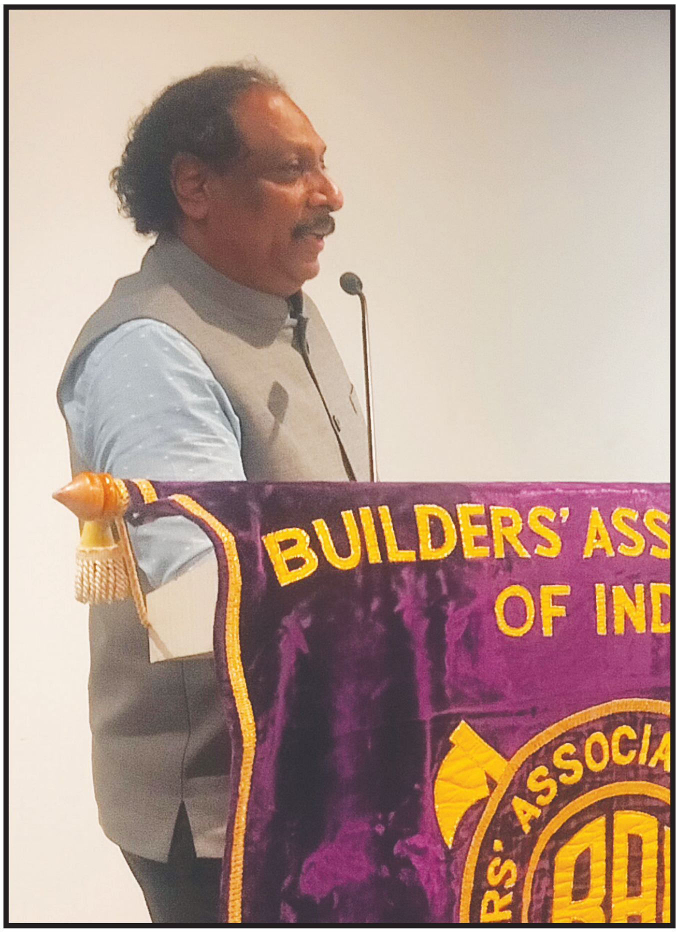
BUILDERS'
OF

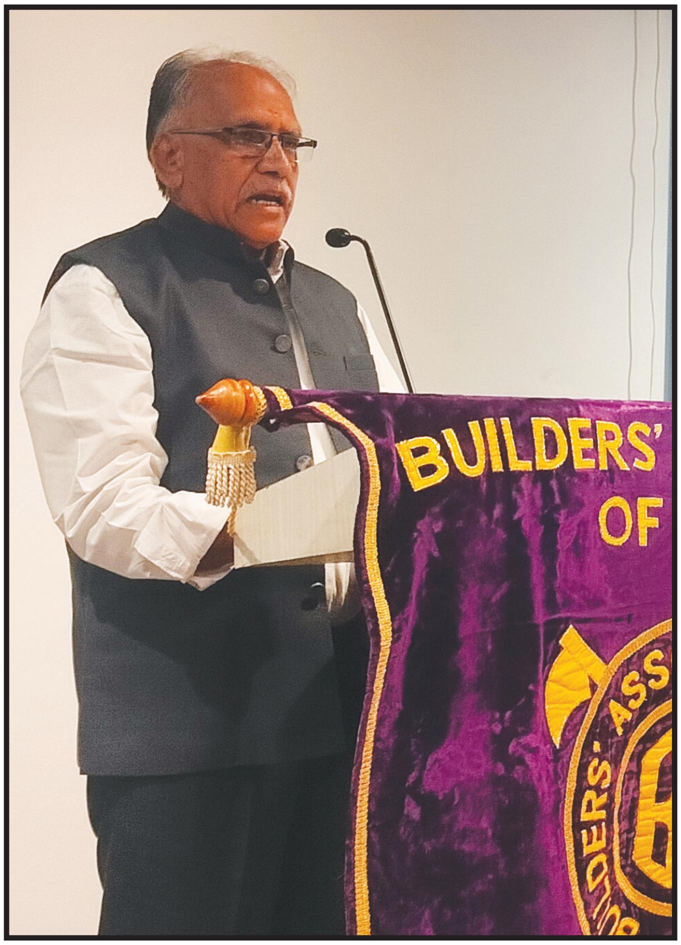
ASSOCIATION OF INDIA
SOUTHERN CENTRE

20.06.2025 அன்று தென்னக மய்ய கூட்ட அரங்கில் நடைபெற்ற PT SLABS மற்றும் BEAMS குறித்த தொழில் நுட்ப கருத்தரங்கம்

ASSOCIATION OF INDIA
CENTRE

24.06.2025 ITI மாணவர்களுக்காக நடத்திய திறன் வளர்ப்பு பயிற்சியில் பயிற்சியினை நிறைவு செய்த மாணவர்களுக்கு சான்றிதழ் வழங்கும் விழா நடைபெற்றது.



BU

BUILDERS'
OF

BUILDERS' ASSO
OF INDI
BAI

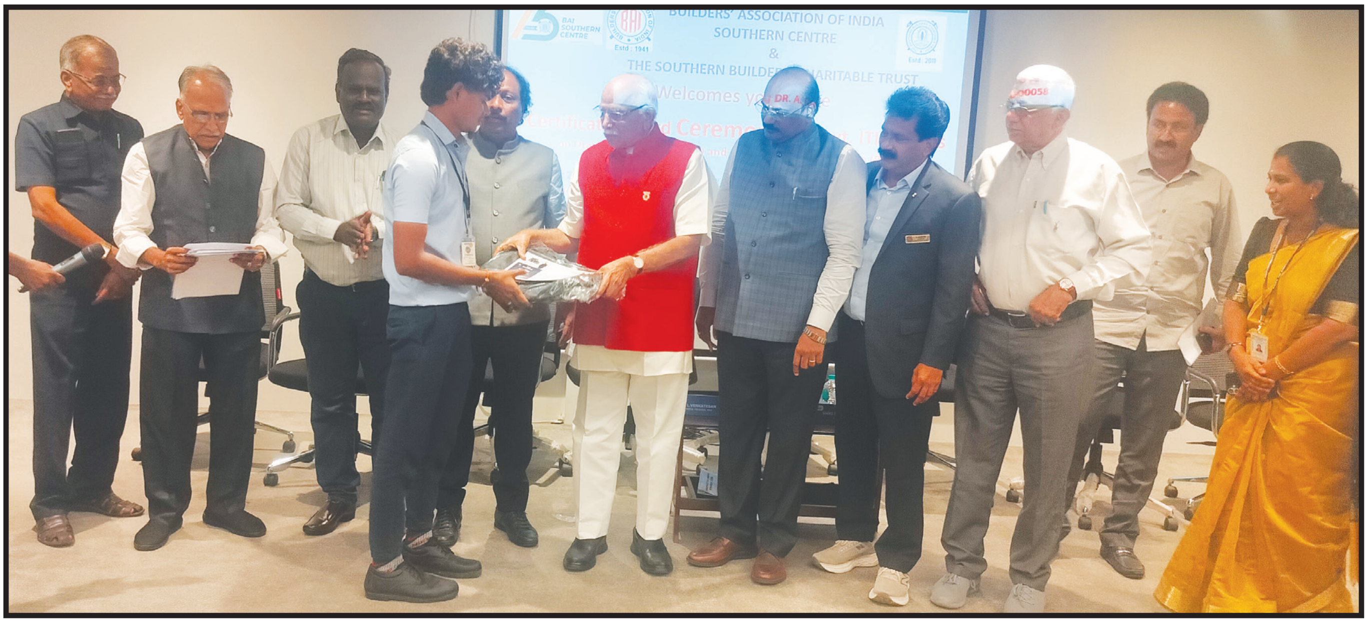
RS' ASSOCIATION
OF INDIA
ASSOCIATION
OF INDIA
BAI

BUILDERS'
OF

BUILDERS'
OF

BUILDERS'
OF

BUILDERS' AS
OF IN


BAI SOUTHERN CENTRE
Estd : 1941
BUILDERS' ASSOCIATION OF INDIA
SOUTHERN CENTRE
&
Estd : 2011

SHRI L.VENKATESAN
ALL INDIA TRUSTEE, BAI

From
Thiru P.Ponniah, I.A.S.,
Commissioner,
Directorate of Rural Development
and Panchayat Raj,
Panagal Building, Saidapet.
Chennai - 600015.

To
The District Collector ,
All Districts.

Roc.No. 4870/2024/ PRI.MIS-1, dated 17.06.2025

Sir/Madam

Sub: Rural Development and Panchayat Raj Department – Approval of New Layouts –SoP for fixing of cost for Developing Infrastructure Facilities in village panchayats – Certain Clarifications –Issued- Reg

Ref: 1. This office Circular No.4870/2024/PRI 2.2, dt.10.01.2025.
2. This office Letter No.4870/2024/PRI 2.2, dt.16.05.2025.

*****

I Invite kind attention to the references cited.

In the reference 1st and 2nd cited instructions were issued with reference to the collection of infrastructure development cost while approving layouts in rural areas. In this regard, continuous representations are being received over the adoption of these instructions at the block level. Hence, the following clarifications are issued furtherance to the above circular.

i. The cost parameters indicated in the circular issued above are for guidance and for quick assessment based on the extent and location of the layout. This template outlines the specifications and items that are applicable and not applicable for the layouts of different Category based on location and size.

ii. The actual cost shall be worked out based on the length of roads, streets, drainage etc for each layout. This shall be done by adopting the items, specifications and sizes indicated in the template. There shall be no alteration in specifications and sizes. The cost shall be assessed by the Assistant Engineer of the block concerned and the fees shall be collected based on the same.

iii. **Alternatively, if the builder/promoter wishes to construct the infrastructure then he/she shall be free to carryout these works under the technical guidance of the block technical unit. In case, if the infrastructure works have already been completed i.e. prior to the issue of the instructions in reference 2nd cited, the Assistant Engineer shall verify the overall conformance to rural standards and certify the same.**

iv. **It is once again reiterated that the builder/promoter shall be free to carry out all the infrastructure works based on the specification indicated in the circular in ref 2nd cited and there shall not be any insistence for payment of fees only.**

The above instruction shall be clearly conveyed to the Block and Panchayat level officials and there should not be any ambiguity in this regard. It is also suggested to utilise the technical resources of the block to ensure clarity of process. Assistant Director (Panchayat) in all districts shall be instructed to monitor the same.

Commissioner
Rural Development and
Panchayat Raj

ABSTRACT

Industries, Investment Promotion and Commerce Department - Land acquisition - Greenfield Airport at Parandur, Kancheepuram District - District level Private Negotiation Committee (DLPNC) / State Level Private Negotiation Committee (SLPNC) – Rate fixation – Orders – Issued.

Industries, Investment Promotion and Commerce (MIE.2) Department

G.O.(Ms).No.71 **Dated: 25.06.2025**

விசுவாவசு வருடம், ஆனி – 11

திருவள்ளுவர் ஆண்டு–2056

Read:

1. G.O.(Ms.)No.210, Industries, Investment Promotion & Commerce (MIE.2) Department, dated 31.10.2023.
2. Letter from the District Collector, Kancheepuram, No.281/2023/PAP, dated 20.12.2024.
3. From the Commissioner of Land Administration letter No. LA-(IX)/8326905/2024, dated 10.01.2025.

*****

ORDER:

In the G.O. first read above, the Government issued administrative sanction for acquisition of 1527.32.0 hectares (3774.01 acres) of patta lands under the provisions of Tamil Nadu Acquisition of Lands for Industrial Purposes Act, 1997 and alienation of 798.12.79 hectares (1972.17 acres) of Government lands in Sriperumbudur and Kancheepuram Taluks of Kancheepuram District for developing a Greenfield Airport at Parandur in Kancheepuram District.

2. In the letter 2nd read above, the District Collector, Kancheepuram has sent a proposal for approval of the rates arrived at by the District Level Private Negotiation Committee during the meeting held on 19.12.2024 in respect of acquisition of lands in Kancheepuram and Sriperumbudur Taluks in Kancheepuram District for developing a Greenfield Airport.

3. The proposal of the District Collector was placed before the State Level Private Negotiation Committee in the meeting held on 27.12.2024.

4. In the letter 3rd read above, the Commissioner of Land Administration has sent a proposal to the Government with the recommendations of the SLPNC for approval of the Government.

5. The Government after careful examination have decided to accept the proposal of the Commissioner of Land Administration and accord approval to fix a flat rate of Rs.35 lakh to Rs.60 lakh per acre

inclusive of all components (i.e., 275% Negotiable value + 25% Incentive) as listed in column 9 of Table - 1 for 1960.63 acres of lands where the Guideline Values (GLV) range from Rs.5 lakh to Rs.17 lakh per acre for lands in Kancheepuram and Sriperumbudur Taluks, Kancheepuram District.

Table – 1

Flat rates for land with GLV between Rs.5 lakh to Rs.17 lakh per acre

Sl.No	Village Name	Classification	Total Extent consider for Flat Rate (in acres)	GLV as on 01.07.2024 per acre (in Rs.)	Sale Value / Basic Land Value per acre (in Rs.)	Compensation amount per acre inclusive of all components (in Rs.)		
						Under RFCTLARR Act, 2013 (in Rs.)	Under private Negotiation (in Rs)	Flat rate fixed (in Rs.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Parandur A	Wet	496.83	1400000	1400000	3668000	4812500	6000000
		Wet	1.27	1500000	1500000	3930000	5156250	6000000
		Wet	0.84	1675000	1675000	4388500	5757813	6000000
		Dry	18.98	1300000	1400000	3668000	4812500	6000000
Sub-Total			**517.92**					
2	Parandur-B	Wet	1.16	1400000	1400113	3668297	4812890	6000000
		Dry	2.56	1400100	1400100	3668262	4812844	6000000
		Wet	132.93	1300000	1300000	3406000	4468750	6000000
Sub-Total			**136.65**					
3	Valathur-A	Wet	5.2	800000	800000	2096000	2750000	4000000
		Dry	0.79	800100	800100	2096262	2750344	4000000
Sub-Total			**5.99**					
4	Valathur-B	Wet	25.47	900000	900000	2358000	3093750	4000000
		Wet	380.54	800000	800000	2096000	2750000	4000000
		Dry	2.82	800100	800100	2096262	2750344	4000000
Sub-Total			**408.83**					
5	Ciruvallur	Dry	34.32	900000	1045823	2740056	3595016	4500000
		Dry	2.38	1000000	1000000	2620000	3437500	4500000
		Dry	0.22	1300000	1300105	3406275	4469111	4500000
Sub-Total			**36.92**					
6	Gunakara Pakkam	Wet	0.32	1500000	1500000	3930000	5156250	6000000
		Dry	2.07	1500000	1500101	3930266	5156599	6000000
Sub-Total			**2.39**					
7	Akkamapuram	Wet	144.85	1000000	1000135	2620354	3437964	4500000
Sub-Total			**144.85**					
8	Magadevi mangalam	Wet	227.51	1500000	1500385	3931008	5157573	6000000
Sub-Total			**227.51**					
9	Eganapuram	Wet	360.46	1700000	1703018	4461907	5854125	6000000
		Wet	2.43	1500000	1500000	3930000	5156250	6000000
Sub-Total			**362.89**					
10	Podavur	Dry	74.27	500100	700000	1834000	2406250	3500000
		Wet	3	700000	700000	1834000	2406250	3500000
		Wet	22.75	500000	500000	1310000	1718750	3500000
Sub-Total			**100.02**					
11	Nelvoy	Dry	2.43	1600000	1600000	4192000	5500000	6000000
		Dry	1.88	1500000	1500000	3930000	5156250	6000000
Sub-Total			**4.31**					
12	Thandalam	Dry	2.17	1200100	1200100	3144262	4125344	5000000
		Dry	2.63	1400000	1400000	3668000	4812500	5000000
		Wet	5.41	1150000	1150000	3013000	3953125	5000000
Sub-Total			**10.21**					
13	Thodur	Dry	0.53	800100	800100	2096262	2750344	4000000
		Dry	1.49	900100	900100	2358262	3094094	4000000
		Wet	0.12	1000000	1000000	2620000	3437500	4000000
Sub-Total			**2.14**					
Grand Total			**1960.63**					

6. The District Collector, Kancheepuram is further permitted to fix compensation by private negotiation as per G.O.(Ms.).No.411, Revenue and Disaster Management Department, dated 06.08.2020 for the following cases:

i. Extent of 374.53 acres of land where the GLVs range from Rs.5 lakh to Rs.17 lakh per acre for lands mentioned in Table-2 where the land compensation as per Private Negotiation is more than the flat rate as per para 5 above;

ii. Extent of 996.09 acres of land where the GLVs are above Rs.17 lakh per acre as mentioned in Table-3;

Table - 2

Compensation under Private Negotiation for land with GLV between Rs.5 lakh to Rs.17 lakh per acre

Sl. No.	Village Name	Classification	Total Extent consider for Flat Rate (in Acres)	GLV Classification	GLV as on 01.07.2024 per acre (in Rs.)	Sale Value / Basic Land Value per acre (in Rs.)	Compensation Amount per Acre inclusive of all components (in Rs.)	
							Under RFCTLARR Act, 2013 (in Rs.)	As per the Private Negotitaion (in Rs.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Akkamapuram	Wet	3.84	Wet Special Type - I	1500100	1500100	3930262	5156594
		Dry	3.73	Dry Well Irrigation Type - I	1500000	1500000	3930000	5156250
Sub Total			**7.57**					
2	Nelvoy	Dry	101.96	Dry Maanavari Lands Type - I	1700000	2148378	5628750	7385049
Sub Total			**101.96**					
3	Thandalam	Dry	68.66	Dry Maanavari Lands Type I	1250100	1699913	4453772	5843451
		Wet	196.34	Wet Lake Irrigation Single Crop Type - I	1200000	1645747	4311857	5657255
Sub Total			**265**					
Grand Total			**374.53**					

Table – 3

Compensation under Private Negotiation for land with GLV above Rs.17 lakh per acre

Sl. No	Village Name	Classification	Total Extent consider for Flat Rate (in acres)	GLV as on 01.07.2024 per acre (in Rs.)	Sale Value / Basic Land Value per acre (in Rs.)	Compensation amount per acre inclusive of all components (in Rs.)	
						Under RFCTLARR Act, 2013 (in Rs.)	Under Private Negotiation (in Rs.)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Parandur - A	Wet	2.58	1800000	1800000	4716000	6187500
Sub-Total			**2.58**				
2	Maduramangalam - A	Wet	45.63	3000000	3000243	7860637	10313335
		Wet	15.04	3200000	3200259	8384679	11000890
		Wet	2.79	3400000	3400000	8908000	11687500
		Dry	16.62	3000000	3000243	7860637	10313335
		Dry	21.40	3000000	3000243	7860637	10313335
Sub-Total			**101.48**				
3	Singilipadi	Dry	1.63	1800000	1800000	4716000	6187500
Sub-Total			**1.63**				
4	Gunakara Pakkam	Wet	28.88	2000100	2000100	5240262	6875344
		Dry	12.30	1800000	1800000	4716000	6187500
		Dry	0.83	2000000	2000000	5240000	6875000
Sub-Total			**42.01**				
5	Edaiyar Pakkam	Wet	12.42	2800100	2800100	7336262	9625344
		Wet	11.69	2700100	2700100	7074262	9281594
		Wet	115.83	2600100	2600100	6812262	8937844
		Dry	7.17	2500000	2512863	6583702	8637967
Sub-Total			**147.11**				

6	Akkammapuram	Dry	6.46	2000000	2000000	5240000	6875000
	Sub-Total		**6.46**				
7	Mahadevi Mangalam	Wet	9.00	2000100	2000100	5240262	6875344
		Wet	5.66	1900000	1900000	4978000	6531250
		Wet	2.54	1800100	1800100	4716262	6187844
		Dry	99.87	1800000	2010064	5266368	6909595
		Dry	4.48	2500000	2500000	6550000	8593750
		Dry	5.58	2000000	2000000	5240000	6875000
		Dry	17.51	4000000	4000000	10480000	13750000
	Sub-Total		**144.64**				
8	Eganapuram	Wet	12.82	2000100	2000100	5240262	6875344
		Wet	7.98	1800000	1800000	4716000	6187500
		Wet	0.53	2345100	2345100	6144162	8061281
		Wet	6.63	3500100	3500100	9170262	12031594
		Dry	18.03	3500000	3500000	9170000	12031250
		Dry	9.82	2000000	2000000	5240000	6875000
		Dry	6.25	2500000	2500000	6550000	8593750
		Dry	0.15	2345000	2345000	6143900	8060938
	Sub-Total		**62.21**				
9	Nelvoy	Wet	0.32	2100000	2100000	5502000	7218750
		Wet	1.2	2000000	2000000	5240000	6875000
		Wet	390.38	1900000	1900000	4978000	6531250
		Wet	42.87	2000200	2000200	5240524	6875688
		Wet	0.02	2300000	2300000	6026000	7906250
		Wet	0.32	2200000	2200000	5764000	7562500
	Sub-Total		**537.07**				
10	Thandalam	Dry	5.99	2000100	2000100	5240262	6875344
	Sub-Total		**5.99**				
11	Karai	Dry	17.71	4600000	4600000	12052000	15812500
		Dry	2.37	4600000	4600000	12052000	15812500
	Sub-Total		**20.08**				
12	Attuputhur	Wet	5.97	5500000	5500000	14410000	18906250
		Dry	7.2	7500100	7500100	19650262	25781594
	Sub-Total		**13.17**				
13	Sekkankulam	Dry	0.67	7000000	7000000	18340000	24062500
	Sub-Total		**0.67**				
14	Koothirambakkam	Wet	9.11	1800000	1800000	4716000	6187500
		Dry	3.85	2300100	2300100	6026262	7906594
	Sub-Total		**12.96**				
	Grand Total		**996.09**				

7. The Government further direct the concerned Land Acquisition Officers to pursue the Land Acquisition process by adhering to the statutory steps stipulated in the Tamil Nadu Acquisition of Land for Industrial Purposes Act, 1997, and to determine the compensation amount accordingly where the landowners are not willing to accept compensation rates fixed under para 5 and 6 above and to estimate the values of structures / trees through the concerned Departments and to provide the same to the landowners along with 100% solatium and 25% incentive as stipulated in G.O.(Ms).No.411, Revenue and Disaster Management Department, dated 06.08.2020.

8. This order issues with the concurrence of Finance Department vide U.O.202/FS/P/2025, dated 20.01.2025.

(BY ORDER OF THE GOVERNOR)

V. ARUN ROY
SECRETARY TO GOVERNMENT

ABSTRACT

Urban Development – Extension of time for submitting applications through online for regularization of buildings of Educational Institutions functioning prior to 01.01.2011 in non-plan areas and HACA areas – Orders issued.

HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT [UD4(1)] DEPARTMENT

G.O.(Ms).No.92 **Dated: 26.06.2025**

விசுவாவசு வருடம், ஆனி 12,
திருவள்ளுவர் ஆண்டு 2056

Read

1. G.O.Ms.No.76, Housing and Urban Development Department, dated 14.06.2018.
2. Government letter No.15535/UD4(3)/2019-2, dated 18.02.2020.
3. Government (Ms) No.128/UD4(1)/2022, dated 24.06.2022.
4. Government (Ms) No.27/UD4(1)/2023, dated 22.02.2023.
5. Government Letter No.122/UD4(1)/2024, dated 25.06.2024.
6. From the Director of Town and Country Planning Letter No.18715/2016/TCP7, dated 30.05.2025.

ORDER:

In the Government order first read above, the Government have issued guidelines for issuing concurrence of the Town and Country Planning Department for the buildings of Educational Institutions constructed and functioning as Educational use buildings prior to 01.01.2011 in non-plan areas. Based on the Government order, an online portal was created and launched from 14.06.2018 to 13.09.2018.

2. In the Government letter second read above, guidelines were issued for obtaining planning permissions for the HACA areas.

3. In the Government orders third to fifth read above, orders were issued for the extension of time for submitting applications through online for regularization of buildings of Educational Institutions functioning prior to 01.01.2011 in non-plan areas.

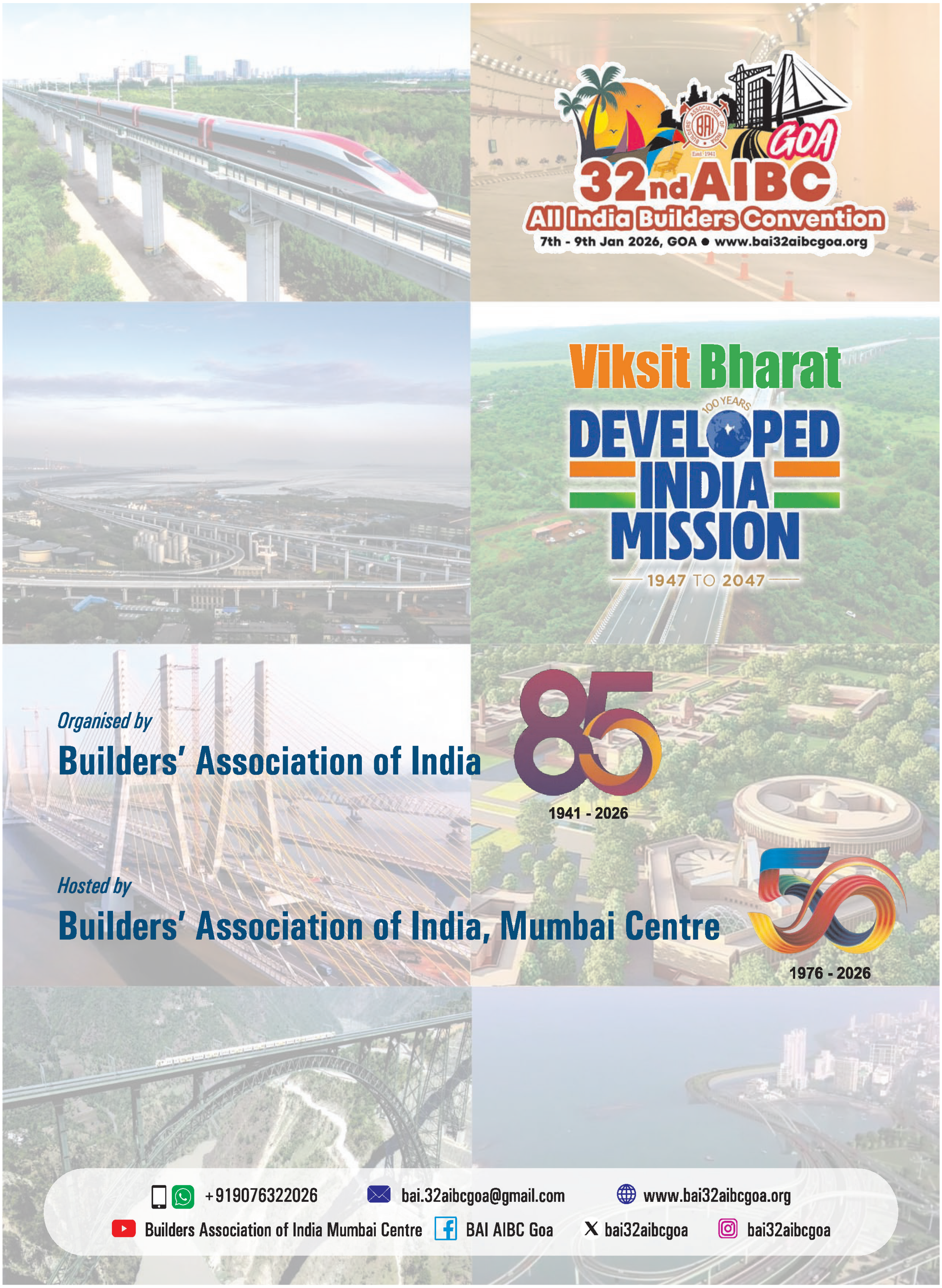
4. In the letter sixth read above, the Director of Town and Country Planning among others has requested the Government to extend the timeline for applying for concurrence of Town and Country Planning Department for the buildings of Educational Institutions functioning prior to 01.01.2011 in non-plan areas and HACA areas in the State for a further period of one year, in order to give another chance to those who failed to apply using the above opportunities.

5. After careful examination, the Government hereby extend the permission to arrange to receive applications online under the scheme for regularization of buildings of Educational Institutions functioning prior to 01.01.2011 in non-plan areas and HACA areas for a further period of one year from the date of issue of this order, subject to conditions mentioned in the letter second read above for HACA areas.

6. The Director of Town and Country Planning is requested to issue a press release regarding this matter.

(BY ORDER OF THE GOVERNOR)

KAKARLA USHA
ADDITIONAL CHIEF SECRETARY TO GOVERNMENT


GOA
32nd AIBC
All India Builders Convention
7th - 9th Jan 2026, GOA ● www.bai32aibcgoa.org
Viksit Bharat
100 YEARS
DEVELOPED INDIA MISSION
1947 TO 2047
Organised by
Builders' Association of India
1941 - 2026
Hosted by
Builders' Association of India, Mumbai Centre
1976 - 2026
+919076322026
bai.32aibcgoa@gmail.com
www.bai32aibcgoa.org
Builders Association of India Mumbai Centre
BAI AIBC Goa
bai32aibcgoa
bai32aibcgoa

32nd All India Builders' Convention, Goa

Wednesday 7th, Thursday 8th and Friday 9th January 2026

Preliminary Delegate Registration Form

Name of Delegate ____________________

Company Name ____________________

Address ____________________

____________________ BAI Centre ____________________

Telephone No. ____________________
(with STD Code)

Mobile No.____________________ Email____________________

Name of Accompanying Spouse ____________________

Names of Accompanying Children (Above 10 years) ____________________

Names of Accompanying Children (Below 10 years) ____________________

I/We would prefer ☐ Vegetarian ☐ Non-Vegetarian ☐ Jain food

☐ Please find attached herewith Demand Draft No.____________________ for Rs.______________drawn in favour of **'Builders' Association of India'**.

☐ We have made the payment of Rs. ________________ via electronic transfer on _________________. We have emailed the details.

Date and Place: Signature of Member

The Delegate Fees are as follows:

- Delegate Fee: Rs. 20,000/- + 18% GST
- Early Bird Discounted Delegate Fee: Rs. 15,000/- + 18% GST upto 15th August 2025
- Early Bird Discounted Delegate Fee: Rs. 17,000/- + 18% GST upto 30th September 2025
- Student Delegate Fee: Rs. 2,000/- + GST (will include lunch, high tea and technical papers with folder)
- Accompanying Delegate Fee (spouses and children above ten years): Rs. 12,000/- + 18% GST,
- Delegate Fee for International Delegate: US Dollar 300/- + 18% GST

The Bank Details for remitting the Delegate Fees are as follows: (QR Code is also attached herewith)

Account Name: Builders' Association of India
Bank: Canara Bank Branch: Tardeo Branch
Current A/c no: 50121010007361 IFSC Code: CNRB0015012
MICR Code No: 400015206

SCAN & PAY
UPI ID: 239222266007361@cnrb

Please fill this form and send by email to **'bai.32aibcgoa@gmail.com'**

Convention Hotline WhatsApp - **+91 9076322026**

For office use only

☐ Cheque received and deposited / Amount received. Checked by : ____________________

☐ Delegate registered and Code generated by : ____________________

☐ Delegate informed his registration details by : ____________________

BUILDERS' ASSOCIATION OF INDIA

(All India Association of Engineering Construction Contractors)

Southern Centre - Estd. 1950

Estd : 1941

MEMBERSHIP APPLICATION FORM

To
The Secretary
BAI - Head Office
G-1/G-20, 7th Floor, Commerce Centre
J. Dadajee Road, Tardeo
Mumbai - 400 034
Ph. 022-2352 0507 / 2351 4802
Website: www.baionline.in

Through
The Honorary Secretary
BAI - Southern Centre
Plot No. A1, 1st Main Road, Opp. To AIEMA
Industrial Estate, Ambattur, Chennai - 600 058
Ph. 044-2625 2006 Mobile: 87545 98668
Website: www.baisouthern.com
E-Mail. baisouthern1950@gmail.com
contact@baisouthern.com

Dear Sir,

Please enroll my/our name(s) PATRON/RENEWAL Member of Builders' Association of India. I/We am/are connected with the Building Profession/Trade/Construction Industry as (pleae tick relevant Box/s.)

		Registered with
☐ Civil Construction Contracto	☐ Real Estate Developer/Promoter	
☐ Electrical	☐ Architect / Engineer	☐ Central PWD
☐ Plumbing	☐ Transporter	☐ State PWD
☐ Fabrication	☐ Demolition	☐ MES
☐ Roads	☐ Manufacturers / Suppliers	☐ Railways
☐ Water Proofing	☐ Dealers / Hirers	☐ Other State / Central Govt. Department (Specify)
☐ Interior Decorator	☐ Engineering College/Polytechnics	
☐ Repairs / Maintenance	☐ Any Other (Specify)	
		☐ Any Other (Specify)
______________________	______________________	______________________
______________________	______________________	______________________

I / We Specialise in ____

I / We have read the Rules and Regulations of Your Association and agree to abide by the same.

Please find herewith a sum of Rs. ____________/- (Rupees ________________________________

________________________________ by Cash / Cheque / Demand Draft No. ____________

Dated ______________ Drawn on ____

in favour of "BUILDERS' ASSOCIATION OF INDIA" towardsa the Membership subscription.

Yours faithfully
(For & On Behalf of)
(To be signed by Proprieter/Partner/Director of Attorney/Authorised Signatory)

Date: ....

(PTO)

Fill below in Bold letters:

Name: ....

Full Address: ....

....

....

....

Tel: Office: .... Res.: .... Mobile. 1. ....

2. ....

E.mail:.. GSTIN: ....

Give names in case of Partnership Firm/Ltd. Company/Institution and indicate against each whether Partner/Derector/Executive Authority	Name of the Person who will attend and vote at the meeting with residencial address & contact numbers
a)	a) ....
b)	b) ....
c)	c) ....
d)	d) ....

Residential Address & Telephone Number:

....

....

....

Proposed by : ....

Seconded by: ....

Application in Order: Fees received Rs. ..../-(Rupees ....

...............................only) Receipt No. .... Dated: .... Accepted by the

Managing Committee at its meeting held on....................... , at ....

Secretary's Noting:

Secretary

Membership Fee Details:

Patron Membership Fee	Rs.	29,700/- (Inclusive of GST @ 18%)	Through RTGS / NEFT
Renewal Membership Fee	Rs.	3,969/- (Inclusive of GST @ 18%)	Name:Builders' Association of india"
Annual Membership Fee	Rs.	4,087/- (Inclusive of GST @ 18 %)	Bank : Indian Bank
			Branch: Padi, Chennai

Cheque may drawn in favour of:

"BUILDERS' ASSOCIATION OF INDIA"

A/c. No: 455121461

IFSC : IDIB000P001

Please enclose recent Passport size Photographs 2 Nos, GST Regitration Certificate Copy & Aadhar Copy

New Patron Members

Mr. Gowtham. H
M/s. Sri Harii Residential Venture Private Limited
Property Developer
No. 6A, First Floor, 5th James Street,
Poonamallee, Chennai - 600 056
Mobile No. 7071797970 / 8939397707 / 9791275450

Mr. M. Hari Kumar
M/s. Vasantha Malar
Real estate
No. 4, Reddy Street, Nerkundram, Chennai - 600 107
Mobile No. 9444017690

Mr. Bruno
M/s. Glory Constructions
Promoter/Contractor
No. 262, Third South Cross Street,
Kabaleeswarar Nagar, Neelangarai
Chennai - 600 041
Mobile No. 9940219171

Mr. D. Selvam
M/s. Sri Balaji Constructions
Manufacturer/Supplier
No.3, Munivel Pillai 1st Street, Karanodai,
Solavaram Post, Chennai - 600 067
Mobile No. 9841234632

Dr. A. Vijayabaskar M.E., M.B.A., PhD
Architect / Emngineer
No. 7, 43rd Street,
Nanganallur, Chennai - 600 061
Mobile No. 9566047157 / 8056180371

Mr. K.S. Jaisuresh
M/s. Herttz Global Compliance Services Pvt. Ltd
Statutory Compliance
1st Floor, No.39, 1st Cross street, West CIT Nagar,
Nandanam, Chennai - 600 035
Mobile No. 9003100044 / 8248818568

Southern Centre Activities

10.06.2025

Registration Bill 2025 மற்றும் கட்டுமானத்துறையில் ஏற்பட்டுள்ள நவீன முன்னேற்றங்கள் குறித்தும் துறை சந்தித்து வரும் இடர்பாடுகள் குறித்தும் விவாதிப்பதற்காக இணைப்புச் சங்ககளின் உடனான கூட்டம் மய்ய கூட்ட அரங்கில் நடைபெற்றது. இக்கூட்டத்தில் ***Flat Promoters Association Ambattur, Avadi, North Chennai Flat Promoters Association, Singara Chennai Builders Association*** மற்றும் ***Flat Promoters Association Chennai South*** இருந்து நிர்வாகிகள் கலந்து கொண்டனர். இதில் மய்யத்தலைவர் உள்ளிட்ட மய்ய நிர்வாகிகள், ***DTCP*** குழுத்தலைவர் திரு ***S.*** இராமப்பிரபு, தென் பிராந்திய செயலாளர் திரு. ***R.R.*** ஸ்ரீதர் ஆகியோர் கலந்து கொண்டனர்.

11.06.2025

தென்னக மய்யத்தின் 75வது ஆண்டு மகாசபைக்கூட்டம் மய்யத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் மாலை 4.00 மணி அளவில் நடைபெற்றது. இக்கூட்டத்தில் ***2024-25***ம் ஆண்டிற்கான ஆண்டறிக்கை சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. இக்கூட்டத்தில் அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் சேவாரத்னா பீஷ்மா திரு. ***R.***இராதாகிருஷ்ணன் அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் திரு. ***Mu.*** மோகன், காப்பாளர் திரு. ***L.*** வெங்கடேசன், மாநிலத்தலைவர் திரு. ***K.*** வெங்கடேசன், மய்யத்தலைவர் திரு. ***R.*** நிம்ரோட் உள்ளிட்ட மய்ய நிர்வாகிகள், உடனடி முன்னாள் மய்யத்தலைவர் திரு. ***N.G.*** லோகநாதன், உடனடி அகில இந்திய துணைத்தலைவர் திரு. ***R.*** சிவக்குமார், முன்னாள் அகில இந்திய துணைத்தலைவர் திரு. ***S.*** அய்யநாதன், திரு. ***K.*** ராமானுஜம், மாநிலச் செயலாளர் திரு. ***L.*** சாந்தகுமார், தென் பிராந்திய செயலாளர் திரு. ***R.R.*** ஸ்ரீதர், சொசைட்டி தலைவர் திரு. ***S.*** இராமப்பிரபு, மூத்த உறுப்பினர் திரு. ***S.*** கணபதி, ***Taxation*** குழுத்தலைவர் திரு ***S.D.***கண்ணன், ***Auditor*** திரு. விஜயகுமார், செயற்குழு மற்றும் பொதுக்குழு உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டனர்.

16.06.2025

பெருநகரச் சென்னை மாநகராட்சியின் ஆணையர் அவர்களை உடனடி முன்னாள் அகில இந்திய துணைத்தலைவர் திரு. ***R.*** சிவக்குமார் அவர்கள், மய்யத்தலைவர் திரு. ***R.*** நிம்ரோட் அவர்கள் மற்றும் முன்னாள் மய்யத்தலைவர் திரு. ***A.N.*** பாலாஜி ஆகியோர் நேரில் சந்தித்து மாநாகராட்சியால் நடைமுறைபடுத்தப்படும் தொகுப்பு ஒப்பந்தப்புள்ளியினால் ஒப்பந்ததாரர்கள் சந்தித்து வரும் இடர்பாடுகள் குறித்து கோரிக்கை மனுவினை சமர்ப்பித்தனர். அதன் நகல் தலைமைப் பொறியாளருக்கும், கண்காணிப்பு பொறியாளருக்கும் கொடுக்கப்பட்டது.

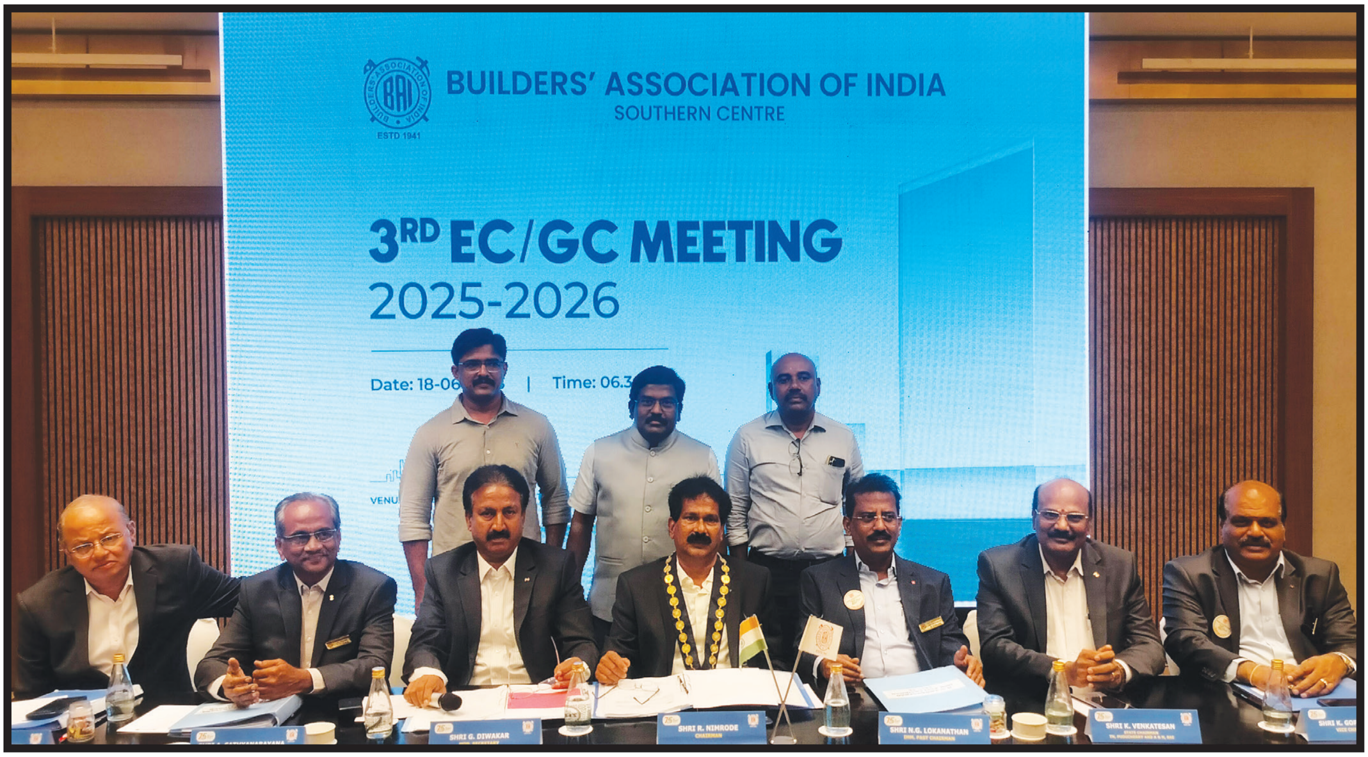
20.06.2025

மய்ய வளாகத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் ***PT Slabs & Beams*** குறித்த தொழில்நுட்ப கருத்தரங்கினை தென்னக மய்யம் ஏற்பாடு செய்திருந்தது. மய்யத்தலைவர் திரு. ***R.*** நிம்ரோட் அவர்களது வரவேற்புரையுடன் தொடங்கிய இக்கருத்தரங்கில் கட்டுநர் சங்க அகில இந்திய முன்னாள் தலைவரும் காப்பாளருமான பீஷ்மா திரு. ***R.*** இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் தொடக்க உரையாற்றி கருத்தரங்கினை துவங்கி வைத்தார். மாநிலத்தலைவர் திரு. ***K.*** வெங்கடேசன் மற்றும் அகில இந்திய காப்பாளர் திரு. ***L.***வெங்கடேசன் ஆகியோர் வந்திருந்து சிறப்புரையாற்றினர். ***UCON PT Structural System Pvt Limted*** நிறுவனத்தில் தொழில்நுட்ப நிபுனர்களான

திரு. D.P. மாதேஷ்வரன், திரு. மகேந்திரன் ஆகியோரின் விரிவான தொழில்நுட்ப விளக்கக் காட்சிகள் கருத்தரங்கில் இடம்பெற்றன. அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளருமான திரு. Mu. மோகன் அவர்கள் நிறைவுரையாற்றினார். கருத்தரங்குக்குழுத் தலைவர் திரு. R. ரமேஷ் மற்றும் துணைத்தலைவர் திரு. S. கருணாநிதி ஆகியோர் வெகுசிறப்பாக ஏற்பாடு செய்திருந்த இந்த கருத்தரங்கில் சுமார் 170க்கும் மேற்பட்ட உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டனர்.

24.06.2025

தென்னக மய்யமும் அறக்கட்டளையும் இணைந்து Draughtsman Civil (CADD) மற்றும் Architechtural Draughts man (Revit) ஆகியவற்றில் ITI மாணவர்களுக்காக நடத்திய திறன் வளர்ப்பு பயிற்சியில் பங்குபெற்று பயிற்சியினை நிறைவு செய்த மாணவர்களுக்கு சான்றிதழ் வழங்கும் விழா தென்னக மய்ய வளாக கூட்ட அரங்கில் நடைபெற்றது. மய்யத்தலைவர் திரு. R. நிம்ரோட் அவர்கள் தலைமையில் நடைபெற்ற இந்நிகழ்ச்சியில் கட்டுநர் சங்க அகில இந்திய முன்னாள் தலைவரும் காப்பாளருமான பீஷ்மா திரு. R. இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் தலைமை விருந்தினராக கலந்து கொண்டு சிறப்புரையாற்றி மாணவர்களுக்கு சான்றிதழ்களையும், பரிசுப் பொருளையும் வழங்கினார். மாநிலத்தலைவர் திரு. K. வெங்கடேசன் மற்றும் அகில இந்திய காப்பாளர் திரு. L. வெங்கடேசன் அவர்களும், கவுரவ விருந்தினர்களாக கலந்து கொண்டு மாணவர்களை ஊக்கப்படுத்தும் விதமாக உரையாற்றினார். ITI யின் உதவி இயக்குநர்கள், முதல்வர்கள் மற்றும் பயிற்சி அளித்த CADD LABS நிறுவனத்தார் ஆகியோர் கலந்து கொண்டனர். திறன் மேம்பாட்டு குழுத்தலைவர் திரு. K. அண்ணாமலை அவர்களும் துணைத்தலைவர் திரு. S. ஜெயராமன் அவர்களும் அர்ப்பணிப்போடு இப்பயிற்சியினை உடனிருந்து நடத்தி இவ்விழாவிற்கான ஏற்பாடுகளையும் மிகச் சிறப்பாக செய்திருந்தனர்.



18.06.2025 - 3வது EC/GC கூட்டம் Hotel Radisson Blu, சென்னை 16ல் திரு. K. வெங்கடேசன், திரு. S. ராமப்பிரபு, திரு. P. பிரவீன், திரு. B. ரமேஷ் ஆகியோரின் உபசரிப்பில் நடைபெற்றது.

Post-Tensioning: Enhancing Concrete's Potential

Concrete, while inherently strong in compression, is relatively weak in tension. This fundamental limitation has driven innovations in construction to enhance its tensile capacity. Among these, post-tensioning stands out as a sophisticated and highly effective technique that has revolutionized the design and construction of modern structures. By introducing compressive forces into concrete after it has hardened, post-tensioning effectively counteracts the tensile stresses that would otherwise lead to cracking and deflection, thereby unlocking concrete's full potential for longer spans, thinner sections, and greater durability.

The Mechanism of Post-Tensioning

The core principle of post-tensioning involves the strategic application of high-strength steel tendons (wires, strands, or bars) within the concrete member. The process typically unfolds in several key steps:

1. **Duct Placement:** Before concrete is poured, flexible or rigid ducts (sleeves) are positioned within the formwork. These ducts, made of plastic or metal, define the path the tendons will take. They are carefully aligned to follow the anticipated tensile stress patterns in the cured concrete.
2. **Concrete Pouring and Curing:** Concrete is then poured into the formwork, encasing the ducts. The concrete is allowed to cure and gain sufficient strength, typically reaching a specified percentage of its ultimate compressive strength.
3. **Tendon Installation and Tensioning:** Once the concrete has hardened, the high-strength steel tendons are threaded through the pre-placed ducts. Hydraulic jacks are then used to pull or tension these tendons from one or both ends of the concrete member. This action introduces a significant compressive force into the concrete.
4. **Anchoring:** After the tendons are stretched to the desired tension (as determined by design calculations), they are permanently anchored against the outer edges of the concrete member using specialized anchorages, such as wedges and bearing plates. These anchorages lock the tensile force into the tendons, effectively transferring the compressive stress to the concrete.
5. **Grouting (for Bonded Systems):** In many post-tensioning systems, particularly "bonded" systems, the ducts are then injected with a cementitious grout. This grout fills the space around the tendons, creating a bond between the tendons and the surrounding concrete. This bond provides additional corrosion protection and helps distribute stresses more uniformly along the tendon's length. In "unbonded" systems, the tendons are coated with grease and encased in a plastic sheathing, allowing them to move independently within the concrete without grouting.

Types of Post-Tensioning Systems

Post-tensioning systems are primarily categorized into two main types:

- **Bonded Post-Tensioning:** In this system, the tendons are placed within ducts, and after tensioning, a cementitious grout is injected to fill the ducts. This creates a bond between the tendons and the concrete, allowing the entire system to act as a monolithic unit. Bonded systems are often preferred for larger structures like bridges and dams due to their enhanced durability, superior crack control, and higher ultimate strength.
- **Unbonded Post-Tensioning:** Here, each tendon is individually coated with grease and encased in a plastic sheathing, preventing it from bonding with the surrounding concrete. After tensioning, no grout is injected. This allows the tendons to move slightly within their sheathing. Unbonded systems are often chosen for thinner slabs in buildings, as they offer design flexibility, simpler installation (no grouting), and the ability to re-stress or de-stress tendons if needed.

Advantages of Post-Tensioning

Post-tensioning offers a myriad of benefits that make it a highly attractive construction method:

- **Increased Span Lengths and Thinner Sections:** By inducing compression, post-ensioning allows for much longer spans between supports and significantly thinner

concrete slabs and beams compared to conventionally reinforced concrete. This leads to more open and flexible spaces in buildings and can reduce the overall height and weight of structures.

- **Reduced Material Usage and Cost Savings:** Thinner members mean less concrete and less traditional reinforcing steel (rebar) are required, leading to substantial material savings. This, in turn, can reduce overall construction costs and also lessen the carbon footprint of the project.
- **Enhanced Durability and Crack Control:** The pre-compression in post-tensioned concrete significantly reduces or eliminates tensile cracking caused by shrinkage, temperature changes, and applied loads. This leads to more durable structures with improved aesthetic appearance and reduced maintenance needs.
- **Faster Construction:** With less rebar congestion and simpler formwork, post-tensioned concrete elements can often be constructed more quickly, accelerating project timelines.
- **Improved Structural Performance:** Post-tensioned structures exhibit better deflection control and can achieve higher load-bearing capacities, making them suitable for demanding applications.
- **Design Flexibility:** The ability to create longer spans and thinner sections provides architects and engineers with greater design freedom and allows for innovative structural forms.

Disadvantages and Considerations

While highly beneficial, post-tensioning also comes with certain considerations:

- **Specialized Expertise:** The design and construction of post-tensioned concrete require specialized knowledge and skilled labor. Improper execution can lead to serious structural issues.
- **Corrosion Risk (especially for unbonded systems):** If the protective greasing or grouting is compromised, the high-strength steel tendons can be susceptible to corrosion, which can severely impact the structural integrity.
- **Anchorage Zone Design:** The anchorage zones, where the high forces are concentrated, require careful design and detailing to prevent localized failures.
- **Repair Complexity:** Repairing damaged post-tensioned elements can be more complex than repairing traditionally reinforced concrete.

Applications of Post-Tensioning

Post-tensioning is widely employed across various sectors of construction due to its versatility and advantages:

- **Buildings:** It is extensively used in high-rise buildings for floor slabs, allowing for larger column-free spaces and reduced floor-to-floor heights. It's also found in car parks, shopping centers, and residential buildings where large spans and efficient use of space are crucial.
- **Bridges**: Post-tensioning is a cornerstone of modern bridge construction, enabling the creation of long-span bridges, segmental bridges, and cable-stayed bridges with superior structural performance and aesthetics.
- **Tanks and Silos:** The compressive forces help resist the bursting pressures from liquids or granular materials stored within these structures, ensuring watertightness and structural integrity.
- **Slabs-on-Grade**: In areas with expansive soils, post-tensioned slabs can effectively resist differential ground movement, preventing cracking and foundation issues.
- **Nuclear Containment Vessels**: The high strength and crack resistance offered by post-tensioning are vital for critical infrastructure like nuclear power plants.

Conclusion

Post-tensioning has emerged as an indispensable technique in modern construction, addressing the inherent tensile weakness of concrete and enabling the creation of structu res that are stronger, more efficient, and more aesthetically pleasing. By meticulously introducing controlled compressive forces, engineers can design and build structures with longer spans, reduced material usage, and enhanced durability. While requiring specialized expertise and careful execution, the benefits of post-tensioning continue to drive its widespread adoption, pushing the boundaries of what is possible in civil engineering and architecture

VST GROUP

TITANIUM MOTORS - A VST Group Company: +91 96000 66579

City Showroom - Anna Salai | South Chennai Showroom-Thoraipakkam | Pondicherry & Vellore

Workshop - Perungudi. www.titaniummotors.mercedes-benz.co.in

PATIENT SAFETY & QUALITY OF CARE
NABH
CERTIFIED

THE FAMILY HOSPITAL

Meridian Hospital

First & Only Comprehensive Cancer Care Hospital to have Radiation Oncology Department in North Chennai.

The most Comprehensive Cath lab & Cardio Thoracic Department in North Chennai.

Centres of Excellence

- 24/7 (Angio, Angioplasty) Bypass Surgery, Valve Surgery
- Chemotheraphy & Cancer Surgery, Radiation Therapy
- State-of-the-art Critical Care Unit, Round-the-Clock ICU Specialist
- Knee & Hip Replacement, Accident & Plastic Surgery
- Laparoscopic Surgeries, Colonoscopy & Endoscopy
- Kidney Transplantatio & Dialysis

Times of India Ranking

 # 4th in Orthopedics among Chennai Hospital

 # 10th in Multi Speciality Hospital South India

» Consultation with appointment only : **044 - 6666 9910**

Scan Here

Block 46D, 200 Feet Inner Ring Road, Kolathur, Chennai - 600099.

*T & C apply

Applications ROADS, DAMS, CANALS & WATER WAYS

SCHWING Stetter (India) Private Limited
Reg. Off. - F71/72 SIPCOT Industrial Estate, Irungattukottai,
Sriperumbudur, Kanchipuram District - 602117, Tamil Nadu, India.
Contact/Whatsapp- +91 91766 01882 Toll Free : 1800 123 1479
Email : enquiry@Schwingstetterindia.com Website : www.schwingstetterindia.com

SCAN FOR ENQUIRY