Southern Builder

Bulletin of Builders' Association of India - Southern Centre

For Private Circulation only

Estd1941

SEPTEMBER 2025

10.09.2025 அன்று

OVER VIEW ON PRESENT PILE FOUNDATIONS AND PILE LOAD TESTS IN CHENNAI

என்ற தலைப்பில் கலந்தாய்வுக்கூட்டம் 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

Estd1941

For Private Circulation only

Offical Journal of Builders' Association of India - Southern Centre. September 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
Force, Mass & Weight 06
Tax Corner 08
தமிழரின் வீரத்தை பறைசாற்றும் கங்கைகொண்ட சோழபுரம் 17
Photo Page 23
Real Estate Update 26
பத்திரப்பதிவு 28
சொல்லின் கதை 30
Southern Centre Activities 45

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,

இந்திய வரலாற்றில், சோழ சாம்ராஜ்யம் என்பது முக்கியமான காலகட்டமாக விளங்குகிறது. இதனை இந்திய கலாச்சாரம் மற்றும் கட்டுமானத் தொழில் நுட்பம் புதுமைகள் நிறைந்த முன்னேற்றங்களை பெற்ற காலம் என்று கூறலாம். இதில் ராஜராஜ சோழன், இராஜேந்திர சோழன் மற்றும் கரிகாலசோழன் ஆகிய மூன்று சோழர்களின் சாதனைகள் எண்ணிலடங்கா வண்ணம் உருவெடுத்தது என்று கூறலாம். அவர்கள் மேற்கொண்ட கட்டுமான, நகர வளர்ச்சி மற்றும் வடிவமைப்புகளுக்கான பங்களிப்புகள் இந்திய கட்டுமானத் தொழில்நுட்பம் மற்றும் கலாச்சாரத்தில் மாபெரும் தாக்கத்தை ஏற்படுத்தின என்பதே மிகப் பெரிய உண்மையாகும்.

தமிழரின் பொற்காலப் புகழுக்கே அடையாளமாகக் கருதப்படும் சோழர் ஆட்சி, பல்வேறு துறைகளில் உலகத்தை வியக்க வைத்தது. அந்தச் சோழர் வரலாற்றில், முன்னோடியாகவும், திறமையான நிர்வாகியாகவும்,வீரருக்கு ஏற்ப ஒரு தலைவராகவும் புகழ் பெற்றவர் கரிகாலச் சோழன். தமிழ்நாட்டின் உழவர் வாழ்க்கையை வளப்படுத்தும் நோக்கில், காவிரி ஆற்றின் மீது ஒரு பெரும் அணை கட்டும் எண்ணத்துடன், தஞ்சை மாவட்டத்தில் கல்லணை என்ற அணையை கட்டினார். அவரது ஆட்சியின் மிகச் சிறந்த சாதனைகளில் ஒன்றுதான் கல்லணை எனப்படும் அணை.

கரிகால சோழன் கட்டிய கல்லணை, முழுவதுமாக பாறைகளால் உருவாக்கப்பட்ட ஒரு ஆச்சரியமான கட்டுமானமாகும். இன்று கூட இரண்டாயிரம் ஆண்டுகள் கடந்தும், அது அசைக்க முடியாத வலிமையுடன், நிலைத்த நிலையில் திகழ்கிறது என்பது சற்று கூட மிகைப்படுத்தலாக இல்லை. இக்கட்டிடம் எந்த ஒரு இரும்பும், சிமெண்ட்டும் பயன்படுத்தாமல் கட்டப்பட்டிருந்தாலும், இயற்கையின் வலிமையைக் கட்டுப்படுத்தும் திறனுடன்,இன்னும் செயல்பட்டு வருவது நவீன உலகத்தையே வியக்க வைக்கிறது. காவிரி ஆற்றின் நீரினை நிலங்களுக்கு பிரித்து செறிவான பசுமை நிலங்களாக மாற்றிய அணை, தமிழ்நாட்டின் விவசாய வாழ்க்கைக்கு உயிரோட்டம் அளித்தது.

பொறியியல் பார்வையில் இதுவே ஒரு அற்புதமாகத் திகழ்கிறது. இந்த அணையின் நீளம் சுமார் 329 மீட்டர் (1080 அடி) ஆகவும், அகலம் சுமார் 20 மீட்டர் வரை பரவியுள்ளதும் குறிப்பிடத்தக்கது. இவ்வணையின் கட்டுமானத்தில் பயன்படுத்தப்பட்ட பண்டைய தொழில் நுட்பங்கள் இன்றுகூட ஆராய்ச்சிக்குரியவையாகவே உள்ளன. கணக்காய்வாக அடுக்கப்பட்ட பாறைகள், நீர் ஓட்டத்தை மிக நேர்த்தியாக செலுத்தும் வகையில் அமைக்கப்பட்டுள்ளன. இதனால் இந்நிகழ்வு நீர்பாசன அமைப்பின் ஒரு தாயாகவே கருதப்படுகிறது. இந்தியாவில் இதுபோன்ற முதன்மையான அணைகள் மிகக் குறைவானவை என்பதை குறிப்பிட வேண்டியுள்ளது. பல நவீன விஞ்ஞானிகள் கூட, இவ்வளவு காலம் பழுதின்றி இயங்கும் ஒரு கட்டமைப்பினை பார்க்கும்போது வியப்பில் ஆழ்ந்துள்ளனர்.

1804ஆம் ஆண்டு பிரிட்டிஷ் ஆட்சிகாலத்தில் இந்த அணையின் சிறப்பினை அறிந்து ராபர்ட் கெவின் என்ற பிரெஞ்சு பொறியாளரால் ஆராய்ச்சி செய்யப்பட்டு வியந்து "தி கிராண்ட் அணைக்கட்டு" என்று சிறப்பாக அழைக்கப்பட்டது.

நம் முன்னோர்கள் மதிநுட்பத்தை வைத்து பல்லாண்டுக்கு பிறகும் வியந்து நோக்கும் வகையில் அடையாளச் சின்னமாக அமைந்துள்ள கட்டுமானங்களை உருவாக்கிக் கொடுத்துள்ளனர். அது போன்று இக்காலத்தில் நமது தொழில் முனைவோர் தொழில்நுட்ப வல்லுநர்கள் புதிய தொழில் நுட்பங்களை பயன்படுத்தி நம் வருங்கால சந்ததியினருக்கு முன் மாதிரியாக ஆகச் சிறந்த கட்டுமானங்களை உருவாக்கி நம் நாட்டின் கட்டுமான துறைக்கு பெருமை சேர்க்க வேண்டும்.

நன்றி, வணக்கம்
என்றும் அன்புடன்
S. அய்யநாதன்

மய்யத்தலைவர் மடல்

தென்னக மய்ய உறுப்பினர்களுக்கு வணக்கம் !

சென்னை பெருநகர மாநகராட்சி ஆணையர் அவர்கள் தலையிட்டு ஒப்பந்ததாரர்களுக்கான நிலுவையில் உள்ள பட்டியல்களை உடனடியாக வழங்க நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும் எனவும் ஒப்பந்ததாரர்கள் நிதிச்சுமையின்றி பணிகளை மேற்கொள்ள வசதியாக RXIL (Receivable Exchange of India Ltd) திட்டத்தை மீண்டும் அமல்படுத்தக் கோரியும் நமது மய்யத்தின் சார்பாக கோரிக்கை மனு மாநாகராட்சியின் துணை ஆணையர் (பணி) திரு. V. சிவகிருஷ்ணமூர்த்தி IAS அவர்களிடம் 02.09.2025 வழங்கப்பட்டது.

10.09.2025 அன்று நமது அலுவலகத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் "OVERVIEW ON PRESENT PILE FOUNDATIONS AND FILE LOAD TESTS"என்ற தலைப்பில் கலந்தாய்வுக்கூட்டம் நடைபெற்றது. இக்கலந்தாய்வுக்கூட்டத்தில் சுமார் 150 உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டு பயனடைந்தனர். இது போன்ற கலந்தாய்வுக்கூட்டங்களில் நமது உறுப்பினர்கள் அனைவரும் தவறாது கலந்து கொண்டு பயனடைய வேண்டுமாய் அன்புடன் கேட்டுக் கொள்கிறேன்.

பொறியாளர் தின கொண்டாட்டத்தை முன்னிட்டு மரம் நடும் விழா திருவள்ளூர் திருப்பாச்சூரில் உள்ள Sri Venkateswara College of Engineering & Technology ல் 15.09.2025 அன்று சிறப்பாக நடைபெற்றது. சுமார் 200 மரக்கன்றுகள் நடப்பட்டு பராமரிப்புக்கு ஏற்பாடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

செப்டம்பர் 3 2025 அன்று நடைபெற்ற 56வது GST கூட்டத்தின் முடிவுகளின் அடிப்படையில் செப்டம்பர் 22, 2025 முதல் GST 2.0 எனப்படும் அடுத்த தலைமுறை சீர்திருத்தங்கள் செயல்பாட்டுக்கு வந்துள்ளது. இந்த மறுசீரமைப்பு பழைய பல அடுக்கு வரி கட்டமைப்பை எளிமையான இரண்டு அடுக்கு அமைப்பாக மாற்றியுள்ளது. மேலும் ஆடம்பர பொருட்களுக்கான சிறப்பு விகிதத்தையும் சேர்த்துள்ளது. இந்த மாற்றங்கள் தொழில் துறையில் பரந்த தாக்கத்தை ஏற்படுத்தும் என்று எதிர்பார்க்கப்படுகிறது.

முக்கிய கட்டுமான பொருட்களின் மீதான குறைக்கப்பட்ட வரி விகிதத்த்தால் கட்டுநர்களுக்கான உள்ளீட்டு செலவுகள் நேரடியாக குறைகின்றன. இது நுகர்வோருக்கு சொத்துக்களை குறைந்த விலையில் வாங்க வழி வகுக்கும். ஒட்டு மொத்த திட்டச் செலவுகளின் மீதான குறைவு குறிப்பாக மலிவு மற்றும் நடுத்தர வீட்டு வசதி பிரிவுகளின் வளர்ச்சிக்கு பெரிதும் உதவும் என்று எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. இச்சீர்திருத்தங்களினால் ஒட்டு மொத்த கட்டுமானத் துறையும் சிறந்த வளர்ச்சி பெறும் என நம்பிக்கையோடு செயல்படுவோம்.

வரும் அக்டோபர் 23 அன்று நமது மய்யத்தின் சார்பாக கட்டுநர் தின விழாவினை நடத்த ஏற்பாடுகள் செய்யப்பட்டு வருகின்றன. உறுப்பினர்கள் அனைவரும் கலந்து கொண்டு சிறப்பிக்க வேண்டுமாய் அன்போடு கேட்டுக் கொள்கிறேன்.

நமது மய்யத்தின் பவள விழா ஆண்டு என்பதால் நமது நிரந்தர உறுப்பினர்களின் எண்ணிக்கையை 2500க்கு மேல் உயர்த்த அனைவரும் புதிய நிரந்தர உறுப்பினர்களை சேர்த்து தங்களது ஒத்துழைப்பினை நல்க வேண்டும் என கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

என்றும் அன்புடன்,

R. நிம்ரோட்
மய்யத்தலைவர்

Force, Mass & Weight

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

Introduction

Here in we look at force, mass and weight – their defi nitions, the relationships between them, their units of measurement and their practical application.

Force

We use the term force in everyday life. For example, somebody may force you to do something. This means that that person, through their words, actions or other behaviour, compels you to take a certain course of action.

The word force in a technical context is similar: a force is an infl uence, or action, on a body or object which causes – or attempts to cause – movement.

For example:

• The man shown in Fig. 1 is pushing against a wall. In doing so, he is applying a horizontal force to that wall – in other words, he is attempting to push that wall away from him.

Fig.1
Man Leaning against wall

•Figure 2 shows a man standing on a hard surface. The weight of his body is applying a vertical (downwards) force on the fl oor – in other words, he is attempting to move the floor downwards.

Force is measured in units of Newtons (N) or kiloNewtons (kN) –

Fig.2
Man standing on floor

Mass

Mass is the amount of matter in a body or object. It is measured in units of grams (g) or kilograms (kg). Mass should not be confused with weight

Weight

If you have studied physics, or science generally, you will have come across the following equation:

Force = Mass × Acceleration

A much more useful form of this equation to engineers is:

Weight = Mass × Acceleration due to Gravity

If an object is dropped from a great height, it will accelerate – that is, consistently increase in speed – as it heads towards the ground. This acceleration is called the Acceleration due to Gravity and its value on this planet is

9.81 metres/sec2. This means that a dropped object will fall 9.81 metres in the fi rst second, (9.81 + 9.81) = 19.62 metres in the second second and (9.81+ 9.81 + 9.81) = 29.43 metres in the third second. The mass of the object is irrelevant in this context – a bundle of feathers falls at the same rate as a large lump of lead, as they experience the same rate of acceleration.

Looking at the above equation, we see that the relationship between mass and weight is governed by the acceleration due to gravity. It suggests that an object of a given mass will weigh less on a planet where the gravitational pull is less. If you watch television footage of the Apollo moon landings in the late 1960s, you will notice that the astronauts appear to be leaping and bounding around on the moon in a manner that would be regarded as undignified on earth. This is because although the mass of a particular astronaut (that is, the amount of matter in his body) is obviously the same on the moon as it is on earth, the gravitational pull (and hence acceleration due to gravity) is much less on the moon and therefore the astronaut's weight is much less on the moon than it is on earth.

The relationship between weight and mass

Coming back to earth, if an object of mass 1 kg is subjected to the acceleration due to gravity of 9.81 m/sec2 (which is approximately 10 m/sec2), then the

above equation tells us that the object's weight is (1 × 10) = 10 N.

Note that weight is a force and is measured in the same units as force: Newtons (N) or kiloNewtons (kN). So:

A weight of 10 N is equivalent to a mass of 1 kg

As you are probably aware, the kilo- prefi x means '1000 times', so:

1,000 N = 1 kN

Therefore, if a weight of 10 N is equivalent to a mass of 1 kg, then a weight of 1000 N (or 1 kN) is equivalent to a mass of 100 kg.

One further relationship: a weight of 10 kN is known as a tonne (also known as a metric tonne).

What do these units signify in everyday terms?

(1) Sugar is sold in your local supermarket in 1 kg bags. If you lift a 1 kg bag of sugar, you will get some idea of what a mass of 1 kg (and hence a force of 10 N) feels like.

(2) 1 kN is equivalent to 100 kg, which in turn is approximately 220 pounds or just under 16 stone – 16 stone is the weight of a reasonably large man. If you imagine a large man or woman of your acquaintance, then the mass of their body is imposing a 1 kN force downwards.

(3) A small modern car weighs about a tonne (or 10 kN).

To summarise:

- 10 N = 1 kg (a bag of sugar)
- 1000 N = 1 kN (a 16-stone person)
- Therefore: 1 kN = 100 kg
- 1000 kg = 10 kN = 1 tonne (a small car)

Density and unit weight

The density of a material can be calculated as follows:

Density (kg/m3) =

Mass (kg)

Volume (m3)

Unit weight is a similar concept to density. The unit weight is the weight of a material per unit volume and is measured in kN/m3. Unit weights of some common building materials are given in standards

Units generally

You should always be conscious of the units you are using in any structural calculation. Incorrect use and understanding of units can lead to wildly inaccurate answers.

One should be sure that he express the units in any written work. For example the force in a column is not 340, but it might be 340 kN. Omitting units is sheer laziness and it may lead the person assessing your work to doubt whether you understand what you're doing and he or she will mark the work accordingly.

Relationships with other measuring systems

Although the metric system is now generally used in scientific and technical work in India, you will need to know how to convert from the Imperial system of measurement (pounds, feet, inches, etc.). This is because, in your future professional career:

(1) You may have to review calculations or drawings made before the 1960s when the metric system came into use.

(2) You may be working in (or for) a country which doesn't use the metric system. Like USA

(3) You may be dealing with a profession that feels more comfortable with non-metric units.

For example:

- 1 pound = 0.454 kg
- 1 inch = 25.4 millimetres

For a more comprehensive list of conversions between different systems of measurement, see Standards

What you should remember from this paper

- Mass is the amount of matter in an object and is measured in grams (g) or kilograms (kg).
- Weight is a force and is measured in Newtons (N) or kiloNewtons (kN).
- Density is the ratio of mass to volume and is measured in kg/m3.
- Unit weight is the weight of a material per unit volume and is measured in kN/m3.
- In any calculations in structures the units used should always be expressed.

திரு. S.D. கண்ணன்
Taxation Committee

GST Rate Applicability Guide

Goods/Services supplied before 22.09.2025

Invoice	Payment	GST Rate Applicability
Before 22.09.2025	Before 22.09.2025	Old Rate
After 22.09.2025	After 22.09.2025	New Rate
Before 22.09.2025	After 22.09.2025	Old Rate
After 22.09.2025	Before 22.09.2025	Old Rate

Goods/Services supplied After 22.09.2025

Invoice	Payment	GST Rate Applicability
Before 22.09.2025	Before 22.09.2025	Old Rate
After 22.09.2025	After 22.09.2025	New Rate
Before 22.09.2025	After 22.09.2025	New Rate
After 22.09.2025	Before 22.09.2025	New Rate

KSDK and Company LLP

Important Note:

- The date of receipt of payment shall be the date of credit in the bank account if such credit in the bank account is after four working days from the date of change in the rate of tax.
- The date of receipt of payment" shall be the date on which the payment is entered in the books of account of the supplier or the date on which the payment is credited to his bank account, whichever is earlier.

Changes w.e.f. 1st October 2025

1. No Auto-population of Input Tax Credit (ITC)

(**Ref.**: Amendment in Section 38 vide N. No. 16/2025 – CT)

- ❖ Invoices must be accepted / rejected in IMS.
- ❖ Only 'Accepted' and 'Deemed Accepted' invoices will flow to GSTR-2B, ITC of which can be claimed in GSTR-3B.

2. Credit Notes & Reversal of ITC by Recipient

(**Ref.**: Amendment in Section 34(2) vide N. No. 16/2025 – CT)

- ❖ The supplier can't reduce their tax liability through a credit note unless the buyer (if registered) has reversed the related input tax credit.

3. Non-editable Auto-populated Tax Liability

(**Ref.**: GSTN Advisory dated 07.06.25)

- ❖ Auto-populated liability will be non-editable in GSTR-3B.
- ❖ Amendments will only be allowed through GSTR-1/1A for that particular period before filing GSTR-3B return.

4. File pending returns before expiry

(**Ref.**: GSTN Advisory dated 25.09.25)

Effective 01.11.2025, any GST returns pending for more than 3 years will become time-barred:

- ❖ Monthly returns: Returns for September 2022
- ❖ Quarterly returns: Returns for the period July–Sept 2022

Monthly Checklist for GST Return Filers (Post October 2025)

- ✓ File accurate GSTR-1 to get proper ITC data in GSTR-3B
- ✓ Reconcile all invoices in IMS (accept / reject / pending)

Good GST Tip

CBIC Circular No. 251/08/2025-GST (dated 12 September 2025) on post-sale / secondary discounts

---

1. ITC & Financial / Commercial Credit Notes

- When a supplier issues a **financial / commercial credit note** (i.e. one that does not reduce the original GST charged), the transaction value and tax liability remain unchanged.
- Consequently, the recipient is **not required to reverse the Input Tax Credit (ITC)** attributable to the discount given via such credit notes.

---

2. Post-Sale Discounts vis-à-vis Consideration for Dealer → End Customer Supply

- In typical cases, discounts given by a manufacturer to a dealer are treated as a **reduction in price**, not as consideration (or inducement) for the dealer's onward supply to an end customer. These are considered **independent transactions** (manufacturer to dealer; dealer to end customer) and thus the discount does **not form part of the dealer's supply value**.
- **Exception**: If the manufacturer has a **direct agreement with the end customer for supplying at a concessional price**, and the dealer is reimbursed via credit notes to effect that price, such discount may be viewed as **consideration / inducement** and included in the dealer's supply value.

---

3. Promotional Activities & Services by Dealers

- The circular clarifies that ordinary post-sale discounts should **not be treated as payment for promotional services by dealers**, where those discounts are merely a price reduction unlinked to any service obligation.
- However, if a dealer undertakes specific **promotional services** (e.g. advertising, co-branding, exhibition, customization, marketing campaigns) under a formal agreement with defined consideration, **GST will apply on those services as a separate supply**.

10/09/2025 அன்று OVER VIEW ON PRESENT PILE FOUNDATIONS AND PILE LOAD TESTS IN CHENNAI என்ற தலைவப்பில் நடைபெற்ற கலந்தாய்வுக்கூட்டத்தின் POWER POINT PRESENTATION.

By
DR. B. RAMPRASAD, ME, PhD (Texas A&M) Managing Director
M/s. Prasad Armstrong Yen G E C (P) Ltd., Chennai.

Reason for me to select this topic due to following reasons

- Increasing column loads (more than 2,000 tons in many sites);
- Deep excavations for basement floors; and
- Need for Uplift resistance in basement floors due to large column spans and spacing, and
- Over turning moments in case of narrow tall buildings
- With increased land cost, parking and utility requirements buildings are being provided with one to four basement floors.
- Chennai's tallest building - 60 floors residential apartments building likely to be developed in near future.
- With increased land cost, parking and utility requirements buildings are being provided with one to four basement floors.
- Chennai's tallest building - 60 floors residential apartments building likely to be developed in near future.
- Even in small plots (2 / 3 grounds) Stilt + 5 floors is becoming common with silt floor being used for car parking.
- In Stilt + 5 floors buildings column loads are in the range of 175 to 250 tons due to large column spacing and spans, and due to presence of floating columns.
- In case of high-rise commercial or institutional buildings with column grids of up to 14-M is becoming common;
- With such grids load per column are crossing 2,000 tons.
- With high column loads it will become necessary to provide pile foundations as shallow foundation become unviable or expensive.

In this presentation I will present the following

- Brief details on Bureau of Indian Standards (BIS) codes for pile foundation design;
- Type of piles typically used in Chennai area;
- Brief on pros and cons of each pile type;
- Pile Load Tests – Vertical Compressive, Uplift, and Lateral Pile Capacity Tests;
- Vertical Pile Load Tests – Static and Dynamic High Impact Load Test;
- Pile load test data analysis; and
- Need for a good and knowledgeable piling contractors.

What information is required for estimating load carrying capacity of pile foundations?

- A geotechnical site investigation report that is reliable and covering the footprint of the proposed buildings;
- Chennai area has wide variations in soil profiles. Variations were recorded even in a distance of 6-M;
- Codes necessary for Pile Designs:
- BIS: 2911 series piling codes in soils for various type of piles;
- BIS: 14593 - 2003 Bored Cast In Situ Piles In Rock;
- IRC 78 - 2014 Code of Practice for Bridges, Section VII; Foundations and Substructures for pile end bearing in rock (Page 80 & Note 2).

TYPE OF PILES TYPICALLY USED IN CHENNAI AREA

Driven Piles:
Driven Precast Concrete Piles:
Continuous Piles
Segmented Interlocking Piles
Driven Cast-In-Situ Concrete Piles;

Bored Cast-In-Situ Piles

Manual Auger & Under-Reamed Piles
(6-M OR less in firm to stiff clay soils)
Direct Mud Circulation (DMC) piles
Tripod with bailer & chisel
DMC Tractor Mounted Rig Piles
Hydraulic Rotary Rig Piles
Vibratory rigs (used for compaction piles, ground improvement)

DRIVEN PILE RIGS

Pros:

- Can drive piles quickly;
- No soil is extracted from pile bore that needs to be disposed off out of site;
- No slush or bentonite solution mixed soil;
- Min. mess in site (site will be in a dry state);

Pros:

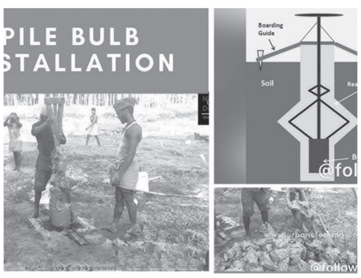
- Can drive piles quickly;
- No soil is extracted from pile bore that needs to be disposed off out of site;
- No slush or bentonite solution mixed soil;
- Min. mess in site (site will be in a dry state);

Cons:

- High initial cost, high mobilization cost, require trained manpower to install the rig on site;
- Max. dia. that can be installed (typical) 600 mm; So, number of piles will be more;
- Generates significant sound and ground vibrations due to impact of hammer during pile driving;
- Objections from neighborhood people due to sound and vibrations;
- Can develop cracks in the adjacent buildings if weak soils were present;
- Cannot punch through intermediate hard layer limiting pile penetration and capacities;
- Heavy driving can break the pile bottom shoe;
- Difficult to drive in gravely and cobblestone mixed soils.

These cons have almost completely eliminated use of these pile rigs in the sites surrounded by populated or developed areas;

Now-a-days these rigs are generally being used in suitable soils in large open area site such as power plants, large factory campuses, under developed open areas only.



BORED PILES

Manual Auger Piles (Under-Reamed Piles)

These piles are suitable for low column load structures in firm to stiff clay soil profiles to a max. depth of 6-M. Column loads are about 100 tons.

Full Setup of Manual Auger Piles (Under-Reamed Piles)

PROS

- Easy mobilization;
- Most suitable for firm to stiff clay soils;
- Possible to form bulbs to increase the pile capacities;
- Provides good uplift capacities – good foundation for low load structures on swelling soils;

CONS

- Sincere and capable workers are essential;
- Max. diameter of the pile is 450 mm (18") shaft dia. only;
- Not suitable for high column loads;
- Not suitable for soil profiles with sand soils, and high groundwater conditions;
- Not suitable for soil profiles with artesian groundwater conditions;

These piles are ideal for low load structures on clay soils as in the Anna Nagar area of Chennai;

Suitable for towers where uplift forces are significant.

Suitable for soil profiles where pile skin friction is significant.

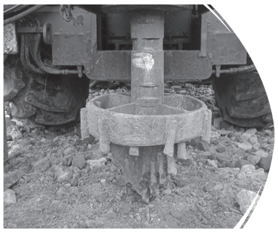
PROS

- Low Initial cost and Easy mobilization;
- Easy to maintain verticality of the pile;
- Forms good pile soil contact;
- Can make pile upto 1.5-M dia. depending on the pile length;

CONS

- Slow progress in very stiff to hard clay or hard strata formations;
- Need proper flushing of the bore after reaching final depth to avoid low end bearing;
- Need careful trimmy concreting to avoid concrete getting contaminated with bentonite solution; and
- Concreting should be done immediately after flushing.
- Should not wait for hours (in one site the time gap between completion of bore drilling and concreting was 96 hours!) When surrounding soil was excavated around this pile for basement floor there was no concrete outside the reinforcement cage!
- Difficult to penetrate hard strata particularly very hard clay or very dense sand or weathered rock formations;
- Even 0.5- to 1-M penetrate in these layers with difficulty; Leads to break down or shearing off drill rods due to hard hitting;
- Will generate huge quantity of bentonite mixed soil that needs to be removed from the site as this material cannot be used for site filling purposes;
- Site becomes slushy with bentonite overflows;
- Not suitable for conditions where pile has to penetrate significantly into the hard strata;

- This method also generates impact vibrations (less than the driven piles) that can affect the nearby building if they are located on shallow foundations on weak soils.



These piles are suitable for all types of soil profiles but without need to drill deep into hard strata weathered rock and hard rock.

PROS

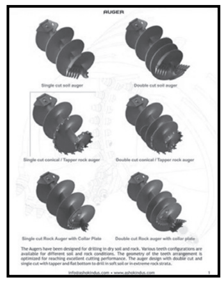
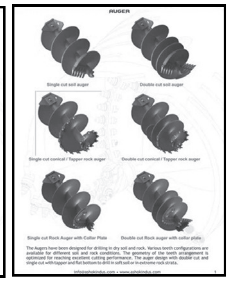
- Low initial cost and Easy mobilization;
- Quick progress in soils;
- Bentonite circulation will be present from bottom of the bore so no loosening of soils;
- Forms good pile soil contact;
- Can make pile upto 1-M diameter and 25- to 30-M depth depending on pile diameter and Horsepower of the tractor that supports the drilling activities;
- This method generates insignificant vibrations to affect nearby building.
- Very Big Plus Point in Developed areas.

CONS

- Needs experienced installation team to maintain verticality of the pile during bore drilling;
- Many cases were reported where adjacent pile reinforcement pieces were recovered during pile drilling;
- Slow progress when hard clay soils are encountered;
- Need proper cleaning and flushing of the bore after reaching final depth to avoid low end bearing; Flushing operation should be at least 30 minutes;
- Need careful trimmy concreting to avoid the concrete getting contaminated with bentonite solution;
- In very hard clay or very dense sand or weathered rock formations it is difficult even for 0.5- to 1-M Penetration; This also influenced by tractor's power capacity;
- Will generate huge quantity of bentonite mixed soil muck that needs to be removed from the site as this material cannot be used for site filling purposes;
- Site becomes slushy with bentonite overflows;
- Not suitable for conditions where pile has to penetrate significantly into the hard strata;

BORED PILES – Hydraulic Rotary Rig Piles

These piles are suitable for all types of soil profiles including hard strata rocky formations, and even hard rock formation with special attachments to auger tips OR rock cutting core barrels.

PROS

- Quick progress in pile boring;
- Various power capacity rigs are available;
- Now a days different boring tools are available for drilling through clay soils, granular soils, weathered rock, and even hard rock without weakening strata;
- Can make pile upto 0.5- to 1.2-M diameter and 25- to 35-M depth depending on pile diameter and Horsepower of the machine;
- This method generates insignificant vibrations to affect nearby building. Very Big Plus Point in Developed areas;
- Can penetrate 3-M or more into the hard strata weathered rock layers;

CONS

- High Initial cost - upto 3 Crores with all the supporting equipment;
- Large scale work is involved in mobilization of this rig to site;
- Needs experienced team to operate the rig and maintain verticality of the pile during bore drilling;
- A few years back cases were reported where adjacent pile reinforcement pieces were recovered during pile drilling;
- With HELICAL AUGER Bentonite circulation will be ABSENT from bottom of the bore to depth auger has penetrated into the soil. In granular soils below groundwater level it leads to loosening of soils on sides and at bottom of the bore; This in turn leads to significantly lower skin friction and end bearing;
- With BUCKET AUGER Bentonite circulation will be present from bottom of the bore so no loosening of soils;

- For drilling through rock formation Special Bullets or Diamond Bits are attached / welded to the helical auger edges. These bits cut through the rocky formation. Most of these bits are being imported at a high cost.
- In case of sandy soil formations even in very dense sand (SPT “N” > 100) the machine’s hydraulic pressure will not be high which makes the piling teams to say we have to go deeper to reach higher hydraulic pressure or resistance; Many times it was seen the piles were drilled another 40 to 50% deeper;
- Need proper cleaning and flushing of the bore after reaching final depth to avoid low end bearing; The flushing operation should be at least 30 minutes or more;
- Need careful trimmy concreting to avoid the concrete getting contaminated with bentonite solution;
- Will generate huge quantity of bentonite mixed soil muck that needs to be removed from the site as this material cannot be used for site filling purposes;

Auger Piles of Hydraulic Rigs Does Something Similar.

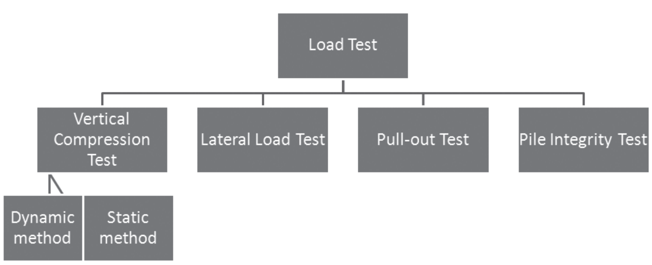
Helical Auger does not allow mud circulation;

Creates suction force / vacuum with groundwater pressure will loosen the granular soils leading lose of pile capacities;

In granular soils & high groundwater BUCKET AUGERS should be used.

- These pile rig are suitable for soil profiles with non-so-good soils and would not penetrate into hard strata formations. Mostly used for ground improvement compaction piles, and stone columns or in loose sand and soft clay soils.
- Not heard of many of these type of rigs in Chennai.

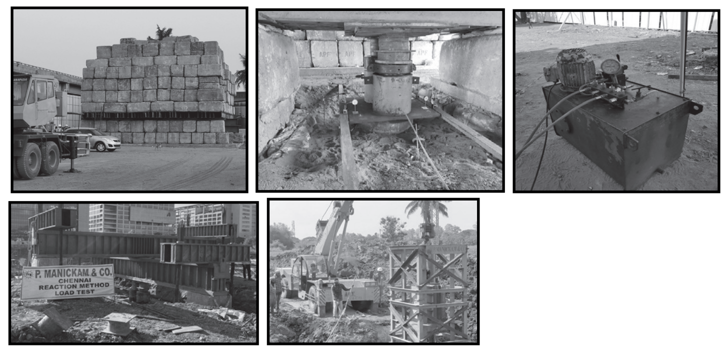
PILES LOAD TESTS



- Pile load tests guidelines is BIS: 2911 – Part 4 (2013);
- Pile load tests are necessary for the following reasons:
- To validate the theoretical pile capacities calculated on based on the geotechnical site investigation values; This is done by performing “INITIAL LOAD TESTS”;
- Tests are performed to identify the possible difficulties in pile installations particularly when one has to drill in difficult soil conditions such as high artesian water pressure, drill deep into hard strata to achieve required pile capacities;
- Piles subjected to initial load tests cannot be used as structural piles as they will be generally loaded to failure;
- Routine load tests are performed on piles to evaluate the pile capacity of a working pile;
- As per the BIS code 1% to 2% of the piles should be load tested;
- In the routine load tests piles are subjected to loads until a maximum settlement of 12 mm (600 mm and smaller dia. piles) and 18 mm (900 mm and larger dia.) is reached;
- 2/3rd of the load at the limiting settlement is taken as the allowable safe capacity of the pile at the test site conditions;
- Piles subjected to Routine Load Tests can be required in structure after completion of the test.

VERTICAL LOAD TEST

COMPRESSIVE VERTICAL LOAD TEST



PROS FOR DYNAMIC TESTS

- Does not require mobilization of dead loads (concrete blocks or sand soil) especially when required test loads are like 1000, 2000 tons as now a days piles of 1-, 1.2- and 1.35-M diameter is becoming routine.
- Does not require massive girders and massive hydraulic jacks and pumps;
- Test will not extend for days (2 or 3 days) that can be affected by weather conditions;

CONS FOR DYNAMIC TESTS

- Analysis is based on the interpretation of hammer weight falling on pile, height of fall and resulting pile head deformation and recorded deformations from strain gauges fixed to pile body;
- Ultimate pile capacity was estimated from the measurements of the strain gauges, accelerometer and recorded parameters as 2.5 / 5 tons hammer dropped from 0.5- to 2-M height on to the pile head;
- Require special equipment, tell tale markers, accelerometers, and load cells, delfectometers, computer software, etc.

- Significant interpretation and expertise required for correct application of the recorded data;
- From my experience vertical Dynamic Load Tests on piles cannot be used on all test piles of the project due to time-dependent strength gain and loss behavior of soils around the pile;
- The maximum pile head deformation will be low compared to failure condition deformation. Interpretation of pile capacity from low or small deformation of pile not a conservative approach.

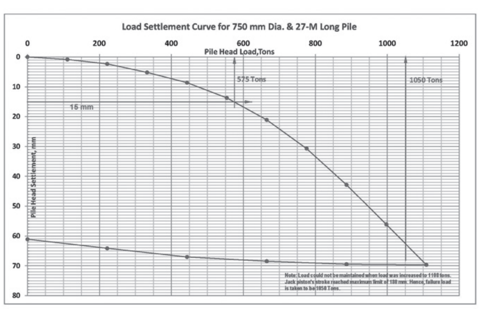
CAN BE USED IN LARGE SITES WHEN NUMBER OF LOADS TEST HIGH. CAN REDUCE NUMBR OF STATIC PILE LOAD TESTS BY PERFROMING DYMAIC TESTS ON A FEW PILES ON WHICH STATIC LOAD TESTS ARE ALSO PERFROMED.

PULLOUT OR UPLIFT VERTICAL LOAD TEST

PILES LOAD TEST DATA ANALYSIS

- This is one of the most critical phase of pile load test as interpretation has implications on design of the pile foundations and safe pile designs.
- Fundamental outcome of a pile load test is to interpret the Load – Settlement / Deflection curve or data generated from test to identify ultimate pile load and / or safe pile capacity;
- At this stage significant diverging views are happening based on individual who performs the interpretation.
- Based on a number of static vertical pile load tests performed and reports provided to me for review following information is presented.

PILE LOAD SETTLEMENT CURVE OF TEST



- The standard practice to present load settlement curve for pile load tests is to have X – Axis with pile head load at the top and Y – Axis pile head settlement at left side.
- If pile is installed properly, and test was performed with good equipment the load settlement curve will not require any adjustments or data fitting.
- In the above shown results all points on graph are actual data values. No curve fitting or variations.
- Such smooth or regular curve will be recorded when there are no issues in load test equipment or defects in the pile.
- Failure load was supposed to be at 10% pile diameter (75 mm in this case) or where there is significant settlement with min. or no load increment or when unable to maintain the load constant.
- In this case Qult = 1050 tons.

1.) Pile head load at 15 mm settlement = 5 7 5 tons;

2.) Pile head load at Failure Condition = 1050 tons;

From these two values estimated safe or allowable pile capacities:

1.) Safe or allowable pile capacities from 15 mm settlement (2% pile diameter) level = 2/3rd of pile head load = 575*2/3 = 383.33 tons.

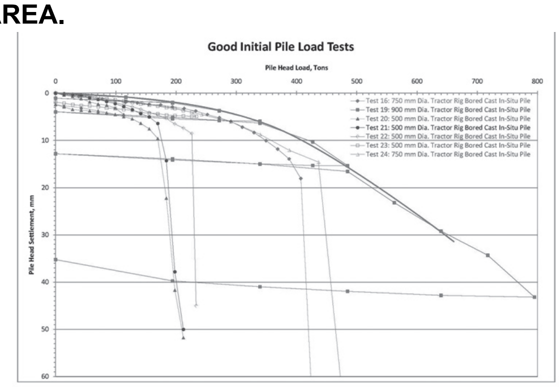
2.) Safe or allowable pile capacities from Ultimate / Failure Load = 1/2 of Pile head load at ultimate load point = 1050/2 = 575 tons.

As per IS code Safe Pile Capacity was lower of these two values = 383.33 tons

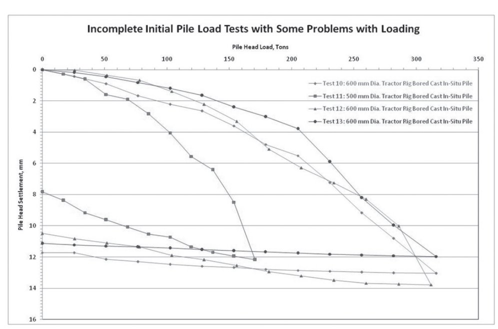
- To account of the variations in the site soil profiles and groundwater increase in heavy rainy season the "Design Allowable or Safe Pile Capacity" of the tested pile was stated to be 370 tons.

ISSUES AND INTERPRETATIONS OF PILE LOAD TEST RESULTS

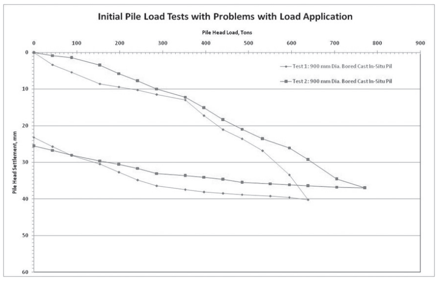
GOOD COMBINED PILE LOAD SETTLEMENT CURVES OF VARIOUS TESTS FROM CHENNAI AREA.



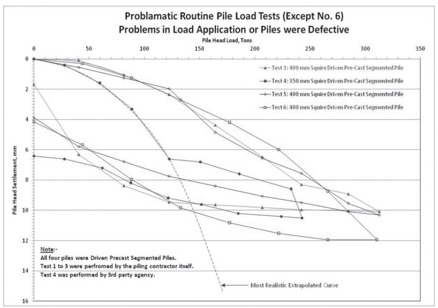
INCOMPLETE INITIAL PILE LOAD SETTLEMENT CURVES



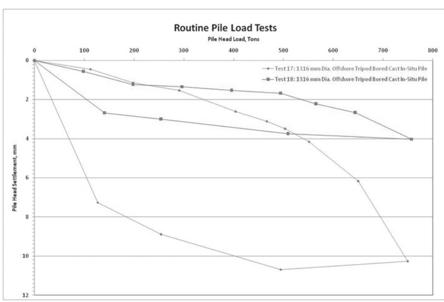
INITIAL PILE LOAD TESTS WITH PROBLEMS IN LOAD APPLICATION



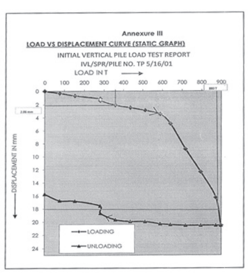
PROBLAMATIC ROUTINE PILE LOAD TESTS OR DEEFECTIVE PILES



ROUTINE PILE LOAD TEST WITH PROBLEMS IN LOAD APPLICATION



PROBLEMS IN INTERPRETATION OF INITIAL PILE LOAD TEST DATA



5. SAFE LOAD CRITERION

5.1 According to the Indian Standard, IS: 2911 (Part IV) 2013, the safe load on a single pile is the least of the following:

For piles more than 600 mm dia

a) Two - third of the final load at which the total displacement attains a value of 18 mm or maximum of 2 percentage pile diameter whichever is less unless otherwise required in a given case of basis of nature and type of structure in which case, the safe load should be corresponding to the stated total displacement permissible.

b) Fifty percent of the final load at which the total displacement equals to 10 percent of the pile diameter, incase of uniform diameter piles and 7.5 percent of bulb diameter incase of under reamed pile

5.2 In the case under consideration, the relevant settlement according to stipulations (a) is 18 mm (2% of 900 mm dia). Since settlement of 10% of pile diameter (10% of 900 mm = 90 mm) did not take place.

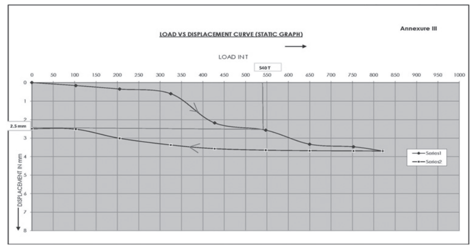
6. INTERPRETATION OF TEST RESULTS

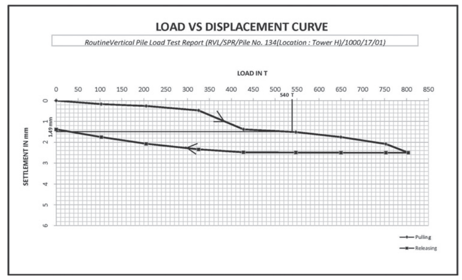
6.1 As per IS 2911 part-4 the safe load on single pile for the initial pile load test should be least of Clause 8.1.5

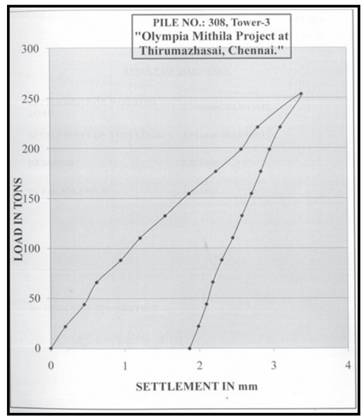
A) From Load Displacement graph presented in Appendix III, 18 mm settlement was reached at 880 tonnes. Two Third of applied load of 880 Tonnes = 586.66 Tonnes. Therefore the safe load on the pile is 586.66 Tonnes, which is much more than design load of 360 tonnes.

B) 90 mm settlement was not reached even at applied load of 897.61 tonnes.

PROBLEMS IN APPLICATION OF LOADS OR ISSUES IN LOADING HYDRAULIC JACK SYSTEM







- This type of very low settlements which is much lower than the "PL/AE" from basic strength of materials strongly infer loading issues.
- It is better to use "LOAD CELL" between top of the jack and the "I Beam" will eliminate the jack function issues.

CONCLUSIONS

- There will be increased requirement for large diameter piles;
- There will be increased requirement for high capacity rigs to drill a few meters into the hard strata and even in hard rock in some cases;
- Site specific correlations should be developed between dynamic and static pile load test capacities to reduce the number of static load tests and reduce the overall testing time;
- All pile load test equipment should be serviced regularly or replaced (plastic or rubber tubing, washers, adaptors, etc.) to prevent blockages and break downs that can affect the test outcome.
- Better to engage experienced piling contractor to avoid installation issues during the work;
- Load test capacities should be adjusted from test site conditions to possible worst case site conditions such as groundwater level during test to that of worst-case GWL at EGL or basement excavation depth adjustment;
- Hydraulic pump should be visible to the testing team. NO HIDING.

தமிழரின் வீரத்தை பறைசாற்றும் கங்கைகொண்ட சோழபுரம்

கல்தோன்றி மண் தோன்றாக் காலத்தே வானொடு முன்தோன்றி மூத்த குடி என்ற புறப்பொருள் வெண்பா மாலை நூலின் வரிகள் தமிழர்தம் தொன்மையை புலப்படுத்தும். அத்தகைய தமிழ்கூறும் நல்லுலகை ஆண்ட மூவேந்தர்களில் சோழ மன்னர்கள் குறிப்பிடத்தக்க சரித்திரத்தை உருவாக்கி உள்ளனர். அவர்களில் கல்லணையை கட்டிய கரிகால் பெருவளத்தான், இடைக்காலத்தில் குறுகிய சோழ சாம்பராஜ்ஜியம் மீண்டும் எழுச்சி பெற காரணமாக அமைந்த விஜயபாலசோழன், தஞ்சையில் பெரிய கோவில் கட்டி வரலாற்றில் அழியாப்புகழ் கொண்ட ராஜராஜசோழன் என பலரைக் குறிப்பிடலாம். இவற்றுக்கெல்லாம் மகுடம் வைத்தாற்போல் கடல் கடந்தும் வெற்றிக்கொடி நாட்டி சோழ சாம்பராஜ்ஜியத்தின் புகழை உலகறிய செய்தவர்தான் மாமன்னர் ராஜேந்திர சோழன்.

இவர் மதுராந்தகன் என்ற இயற்பெயர் பெற்ற பரகேசரி ராஜேந்திர சோழன், தாய் எட்டடி பாய்ந்தால் குட்டி 16 அடி பாயும் என்ற சொல்லுக்கு நிகரானவர். ராஜேந்திர சோழன் பல போர்களைக் கண்டு அதில் வெற்றிகளை குவித்தவர். கி.பி. 1012 முதல் 1044 வரையிலான ராஜேந்திர சோழனின் ஆட்சிகாலம் சோழர் ஆட்சியின் பொற்காலமாகத் திகழ்ந்தது. தென்னிந்திய பகுதிகள் அனைத்தையும் தனது குடையின்

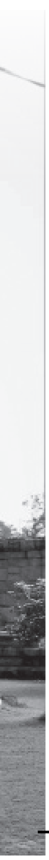
கீழ் கொண்டு வந்த ராஜேந்திர சோழன் வடக்கே கங்கை வரையிலும், கடல் கடந்தும் பல்வேறு வெற்றிக் கொடிகளை நாட்டினார். கங்கைக்கரை வரை சென்று மன்னர் மகிபாலனை வென்றார். இதனால் கங்கை கொண்டான் என்ற பட்டமும் பெற்றார்.

ராஜேந்திர சோழன் சிறந்த நாவாய் படையை (கடற்படையை) கொண்டிருந்தார். அப்படை கடல் கடந்தும் போரிட்டு மாலத்தீவு, ஸ்ரீ விஜயம், மலாயா (தற்போதைய மலேசியா, சிங்கப்புர் பகுதிகள்), சுமத்ரா, கம்போடியா, இந்தோனேஷியா மற்றும் மியான்மர் போன்ற நாடுகளை ராஜேந்திர சோழனின் ஆளுகைக்கு உட்படுத்தியது. அதிலும் குறிப்பாக கடாரத்தை (மலேசியாவில் உள்ள ஒரு பகுதி) வென்றதால் கடாரம் கொண்டான் என்ற பட்டத்துடன் ராஜேந்திர சோழன் விளங்கினார்.

கங்கைக்கரையில் வெற்றிக்கொடி நாட்டிய சோழர் படை அங்கிருந்து பொன், பொருள் மட்டுமின்றி குடம் குடமாக கங்கை நீரையும் கொண்டு வந்தது. கங்கைக்கரையில் வெற்றி கொண்ட நினைவைப் போற்றும் வகையில் தலைநகருக்கே உரிய கோட்டை கொத்தளங்களுடன் கங்கை கொண்ட சோழபுரத்தை உருவாக்கினார். கங்கை கொண்ட சோழபுரம் சுமார் 250 ஆண்டுகள் சோழர்களின் தலைநகராக விளங்கியது. தனது தந்தையான ராஜராஜசோழன் தஞ்சையில் கட்டிய பெரியகோயிலைப்போன்று ஒரு கோவிலைக் கட்ட முனைந்து அழகிய சிற்ப வேலைப்பாடுகளுடன் கூடிய கோவிலை கங்கைகொண்ட சோழபுரத்தில் நிர்மானித்தார்.

இக்கோவிலில் உள்ள சிவலிங்கம் 13.5 அடி உயரமும் 62 அடி சுற்றளவும் கொண்ட ஒரே கல்லிலான தமிழகத்தின் மிகப் பெரிய சிவலிங்கம் ஆகும். இங்குள்ள நந்தியானது த்ஞ்சை பெரிய கோவில் நந்தியைவிட

மிகப் பெரியதாகும். தினமும் பகலில் இந்த நந்தியின் மீது சூரிய ஒளி பட்டு அந்த ஒளி, கருவறையில் உள்ள லிங்கத்தின் மீது பிரதிபலிப்பது மிகவும் சிறப்பு. மூலஸ்தானத்தில் உள்ள விளக்குகளை அணைத்துவிட்டு இருட்டில் லிங்கத்தைப் பார்த்தால் மிகவும் அற்புதமாக இந்த ஒளி தெரியும் வகையில் வடிமைத்துள்ளனர் நமது சிற்ப வல்லுநர்கள். கருவறையில் உள்ள லிங்கத்தின் அடியில் சந்திரகாந்த கல் பிரதிஷ்டை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது வெயில் காலத்தில் வெப்பத்தை குறைத்து குளிச்சியைக் கொடுக்கும். குளிர்காலத்தில் குளிர்ச்சியை குறைத்து மிதமான வெப்பத்தைத் தரும். இந்த வகைக்கல் வேறு எந்த கோவிலிலும் இருப்பதாகத் தெரியவில்லை. இந்தக்கோவிலின் கோபுரக்கலசத்தின் நிழல் கீழே விழுவது கிடையாது. தஞ்சை பெரிய கோவிலுக்கு அடுத்தபடியாக இக்கோவில் விமானம் தான் தமிழகத்தின் பெரிய விமானம் ஆகும்.



இறைவனின் பெயரால் பிரகதீஸ்வரர் கோவில் என்று பெயர்கொண்ட இக்கோவிலின் குடமுழுக்கை கங்கையிலிருந்து கொண்டு வந்த புனிதநீரைக் கொண்டு ராஜேந்திர சோழன் நிகழ்த்தியுள்ளார். இக்கோவிலின் அருகே வெட்டப்பட்டுள்ள சிங்கமுகக் கிணற்றில் கங்கையிலிருந்து கொண்டுவரப்பட்ட நீர் கலந்துள்ளது. இக்கிணற்றிலிருந்து கோவிலுக்கும் அங்கிருந்து தஞ்சையில் உள்ள பெருவுடையார் கோவிலுக்கும் செல்ல சுரங்கப்பாதை உள்ளதாக சொல்லப்படுகிறது. பல்வேறு சிறப்புக்களைக் கொண்ட இக்கோவில் கடந்த 2004ஆம் ஆண்டு யுனெஸ்கோவால் பாரம்பரிய சின்னமாக அறிவிக்கப்பட்டு தற்போது சிறந்த சுற்றுலத்தளமாக விளங்குகிறது.

கங்கை கொண்ட சோழபுரத்தை தலைநகராக நிர்மாணித்த ராஜேந்திர சோழன் இங்கு நீர் வளத்திற்காக சுமார் 700 ஏக்கர் பரப்பளவில் சோழ கங்கம் என்றழைக்கப்பட்ட பொன்னேரியை வெட்டினார். இந்த ஏரிக்கு கொள்ளிடம் ஆற்றிலிருந்து கால்வாய் அமைத்து தண்ணீர் கொண்டு வந்து நிரப்பப்பட்டது.

ஆயிரம் ஆண்டு கண்ட கங்கைகொண்ட சோழபுரமும் இங்குள்ள பிரகதீஸ்வரர் கோவிலும் தமிழரின் வீரத்திற்கும், சிறப்க்கலைக்கும் அடையாளமாக திகழ்கிறது என்று சொன்னால் அது மிகையாகாது.

கங்கைகொண்ட சோழபுரத்தில் உள்ள பிரகதீஸ்வரர் கோவில் பிற்காலப் படையெடுப்புகளால் சேதமடைந்துள்ளது. அரியலூர் மாவட்டத்தையும், த்ஞ்சை மாவட்டத்தையும் இணைக்கும் விதமாக ஆங்கிலேயர் ஆட்சிகாலத்தில் 1836 ஆம் ஆண்டு தஞ்சை மாவட்டம் அணைக்கரையில் கொள்ளிடம் ஆற்றின் குறுக்கே அணைக்கரை கீழணை கட்டப்பட்டது. அப்போது பிரகதீஸ்வரர் கோவிலின் முன் மண்டபம் மதில் சுவர்களில் உள்ள கருங்கற்ளைக் எடுத்து சென்று இந்த அணை கட்ட பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளது.

மாமன்னர் ராஜேந்திரசோழனின் பிறந்தநாளை முன்னிட்டு இக்கோவிலில் ஒவ்வொரு ஆண்டும் ஆடி திருவாதிரை விழா கொண்டாடப்பட்டு வருகிறது. இவ்விழா கடந்த 2022ஆம் ஆண்டு முதல் அரசு விழாவாக கொண்டாடப்பட்டு வருவது குறிப்பிடத்தக்கது

கங்கை கொண்ட சோழபுரமும், பிரகதீஸ்வரர் ஆலயமும் இன்றும் ராஜேந்திர சோழனின் வீரத்தையும், கட்டிடக்கலை சிறப்பையும் பறைசாற்றிக்கொண்டிருக்கிறது.

Tamil Nadu Real Estate Regulatory
Authority, Chennai-8.

CIRCULAR

No.TNRERA/A3/1677/2025 Dated: 07.05.2025

Sub: TNRERA – Registration of real estate projects (Layouts and Sub Divisions) – On-going Developments – collection of Security Deposit – Ordered.

***

In case of the layouts where development works are in progress (ongoing layout projects), the promoter opens a separate bank account and declares a future date in Form-B for completion of the development works as well as for complying with the conditions laid down by the planning authority and local body concerned and registration of such layout projects is approved by the TNRERA as ongoing projects. However, it is difficult for the Authority to ensure whether the stipulated conditions have been fulfilled and all development works completed.

2. Therefore, in the interest of the public, it is proposed to collect a refundable non interest earning Security Deposit from the promoters for all ongoing developments to ensure that the development works are completed and the conditions stipulated by the planning authorities / local bodies / NOC agencies are complied with.

3. The Security Deposit shall be payable as given in the table below.

Sl. No.	Category	Security Deposit collectable
1.	Extent of the layout upto 1 Acre (or) project cost upto Rs.1 Crore.	Rs.1 lakh
2.	Extent of the layout more than 1 Acre and upto 5 Acre (or) project cost more than Rs. 1 Crore and upto Rs.5 Crore.	Rs.5 lakh
3.	Extent of the layout more than 5 Acre and upto 10 Acre (or) project cost more than Rs.5 Crore and upto Rs.10 Crore.	Rs.10 lakh
4.	Extent of the layout more than 10 Acres (or) project cost more than Rs.10 Crore.	Rs.20 lakh

Note:	1. Extent of the layout for this purpose shall be inclusive of the common area and the land donated to local body, TANGEDCO, etc. 2. The Security Deposit will be calculated based on the above slabs, as illustrated below:

Illustration:	i	If the extent of the layout is 0.75 Acre (75 cents) and project cost is Rs.1.5 Crore, the applicable Security Deposit will be Rs.5 lakh.
	ii	If the extent of the layout is 6 Acre and project cost is Rs. 5 Crore, the applicable Security Deposit will be Rs.10 lakh.

4. Completion Report will be issued and Security Deposit will be refunded by the Authority on completion of development works, complying with the conditions laid down by the planning authority and the local body concerned and on furnishing a certificate duly certified by the Architect/Engineer, who is involved in the project. The Authority reserves the right to order for site inspection to check whether the development works are complete and whether the conditions laid down by the planning authority, local body concerned, NOC Agencies, etc. have been complied with before issue of Completion Report and releasing the Security Deposit.

5. Once the Completion Report is issued and ordered for refund of Security deposit, the Accounts Officer, TNRERA shall transfer the Security Deposit without interest through online and make entries in the system. A monthly statement shall be submitted to the Authority regarding refund of Security Deposit.

Sd/- 08.05.2025
CHAIRPERSON

Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority, Chennai-8.

CIRCULAR

No.TNRERA/A3/1677/2025 **Dated: 15.05.2025**

Sub: TNRERA – Registration of real estate projects (Layouts and Sub Divisions) – On-going Developments – collection of Security Deposit – Ordered.

Ref: This office Circular No.TNRERA/A3/1677/2025, dated 7.5.2025.

***

In the Circular referred above, it has been decided to collect a refundable non interest earning Security Deposit from the promoters for all ongoing developments to ensure that the development works are completed and the conditions stipulated by the planning authorities / local bodies / NOC agencies are complied with.

The above referred Circular shall come into force with effect from 1.6.2025.

Sd/- 15.05.2025
CHAIRPERSON

BUILDERS ASSOCIATION OF INDIA
Southern Centre

BAI SOUTHERN CENTRE
75 YEARS
www.baisouthern.com
Since 1950

கட்டுநர் தின விழா பதிவுப்படிவம்

THEME: "VIKSIT BHARAT @ 2047 – CONSTRUCTION AND INFRASTRUCTURE INDUSTRY'S MOMENT TO SHINE"

அன்பார்ந்த கட்டுநர் சங்க உறுப்பினர்களே,

வணக்கம்,

நமது மய்யத்தின் சார்பாக ஆண்டுதோறும் நடத்தப்படும் பெருமை மிகு கட்டுநர் தின விழா இந்த ஆண்டும் வெகு சிறப்பாக வரும் 23.10.2025 வியாழக்கிழமை அன்று Dr. Ambedkhar Arangam, ICF, Chennai – 38ல் நடைபெறவுள்ளது.

மேலும் தொழிலாளர்களை மகிழ்விக்க கலை நிகழ்ச்சிகளுக்கும் ஏற்பாடு செய்யப் பட்டுள்ளது. அத்தோடு அறுசுவை விருந்தோடு பரிசுப்பொருட்கள் வழங்கவும் ஏற்பாடுகள் செய்யப்பட்டுள்ளது. தங்கள் நிறுவனத்தின் மூலம் வரும் தொழிலாளர்களின் எண்ணிக்கையை முதலிலேயே பதிவு செய்துகொள்ள வேண்டுகிறோம். ஒரு பரிசுப்பொருளின் விலை Rs.750/-ஆக நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. பரிசு பொருட்கள் தேவைப்படுவோர் பரிசுப்பொருட்களின் எண்ணிக்கை விவரங்களை கீழே கொடுக்கப்பட்டுள்ள Gift Order Formனை பூர்த்தி செய்து அதற்கான தொகையினை படிவத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி 18.10.2025க்குள் அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக்கொள்கிறோம்.

அன்புடன்
M. ஜெய்சங்கர்
விழாக்குழுத்தலைவர்

J. நிர்மல்சந்த்
T.M.S. சிவக்குமார்
B. தனசேகரன்
M. கண்ணன்
விழாக்குழுத்துணைத் தலைவர்கள்

GIFT ORDER FORM

Company Name & Address	No.of Gifts	Each gift cost (Rs)	Total
		750/-	

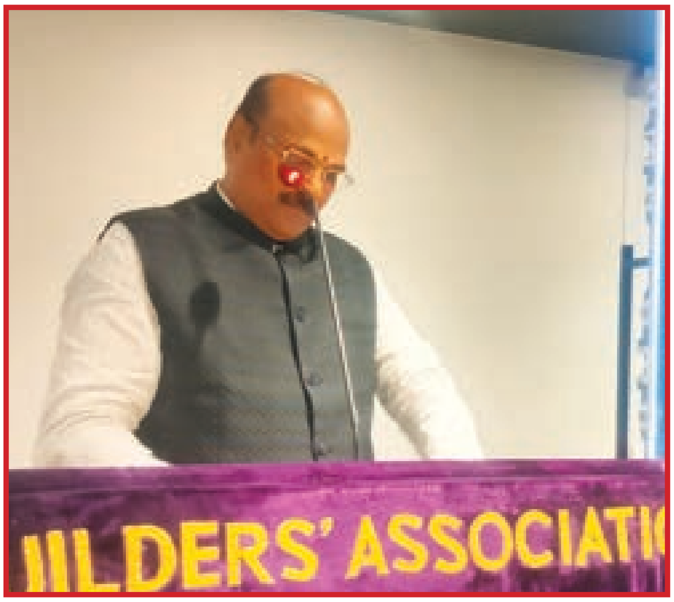
I/We enclose DD/Cheque for a sum of Rs................../- (Rupees .... Only) In favour of "BUILDERS ASSOCIATION OF INDIA" Cash/ Cheque No......................... Date.................Bank...or through NEFT to

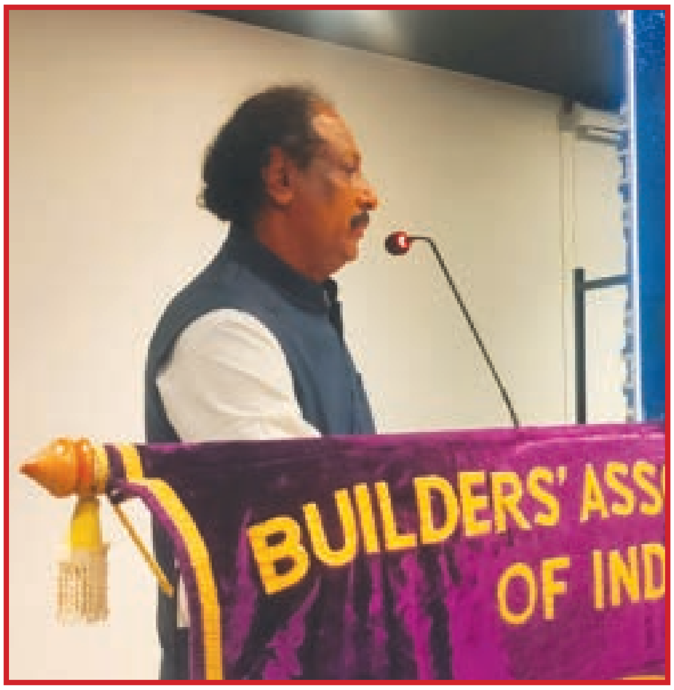
INDIAN BANK, PADI BRANCH, C/A No.455121461, IFSC:IDBI000P001.

Kindly send your gift order & payment to reach us on or before 18.10.2025.

10.09.2025 அன்று

OVER VIEW ON PRESENT PILE FOUNDATIONS AND PILE LOAD TESTS IN CHENNAI என்ற தலைப்பில் கலந்தாய்வுக்கூட்டம் நடைபெற்றது.




BUILDERS' ASS
OF IND

SOCIATION
DIA

SOUTHERN CENTRE

BAI
SOUTHERN
CENTRE
BUILDERS' ASSOCIATION OF INDIA
SOUTHERN CENTRE

புதிய கட்டுமான தொழில்நுட்பங்கள் வெளியிட மத்திய அரசு திட்டம்

மத்திய அரசின் அனைவருக்கும் வீடு திட்டத்தின் அடுத்த கட்டமாக ஆறு நகரங்களில் லைட் ஹவுஸ் என்ற பெயரில் மாற்று தொழில்நுட்பங்கள் பயன்படுத்த முடிவு செய்யப்பட்டது. இதன் அடிப்படையில் சென்னை பெரும்பாக்கம், குஜராத் மாநிலம் ராஜ்கோட், ஜார்க்கண்ட் மாநிலம் ராஞ்சி, மத்திய பிரதேசம் இந்தூர், உத்திர பிரதேச மாநிலம் லக்னோ, திரிபுரா மாநிலம் அகர்தலா ஆகிய நகரங்களில் இதற்கான பணிகள் நடந்து வருகின்றன. இந்நிலையில் 3டி பிரிகாஸ்ட்2, பிரிகாஸ்ட் கான்கிரீட் கட்டுமானம்9 குறைந்த எடை ஸ்டீல் பொருட்கள் கட்டுமானம் 7 பிரி பேப்ரிகேட்டட் சான்விட்ச் பேனல் 15 மோனோ லித்திக் கட்டுமானம் 2 நிலையான பிரேம் ஓர்க் திட்டம் 9 என ஆறு பிரிவுகளில் 44 புதிய கட்டுமானத் தொழில் நுட்பங்கள் இறுதி செய்யப்பட்டுள்ளன. பிரபல கட்டுமான நிறுவனங்களால் இதற்கான மாதிரிகளும் உருவாக்கப்பட்டு இதன் வழி முறைகளும் தொகுக்கப்பட்டுள்ளன. இந்த விபரங்கள் பி.எம்.டி.பி சி இணையதளத்தில் விரைவில் மக்கள் பார்வைக்கு வெளியிடப்படும். இதனால் உள்ளூர் அளவில் செயல்படும் சிறிய கட்டுமான நிறுவனங்களும், இதுபோன்ற புதிய கட்டுமான தொழில் நுட்பங்களை பயன்படுத்தலாம். அப்போது குறைந்த விலையில் பாதுகாப்பான வீடு மக்களுக்கு கிடைக்கும் நிலை ஏற்படும்.

S. இராமப்பிரபு
Chairman-DTCP Committee

50 இடங்களில் கட்டுமான தொழிலாளர் வசதி மையங்கள்

தமிழகத்தில் 50 இடங்களில் 20 கோடி ரூபாயில் கட்டுமான தொழிலாளர் வசதி மையங்கள் ஏற்படுத்தும் பணிகள் துவக்கப்பட்டுள்ளன. சென்னை, கோவை,மதுரை, திருச்சி உட்பட பல்வேறு நகரங்களில் தமிழகம் மட்டுமின்றி, பல்வேறு மாநிலங்களை சேர்ந்த கட்டுமானத் தொழிலாளர்கள் பணிபுரிந்து வருகின்றனர். அவர்கள் வேலைக்கு செல்ல காலை நேரங்களில் ஒரே இடத்தில் கூடி நிற்கின்றனர். அங்கு குடிநீர், கழிப்பறை உள்ளிட்ட வசதிகள் இல்லாததால் சிரமத்திற்கு உள்ளாகின்றனர். அந்த இடங்களில் கட்டுமானத் தொழிலாளர்களின் தேவையை பூர்த்தி செய்ய குடிநீர் உள்ளிட்ட அடிப்படை வசதிகளுடன் வசதி மய்யங்கள் எறுப்படுத்த அரசு முடீவு செய்துள்ளது. இதற்கு கட்டுமானத் தொழிலாளர் நல வாரியத்தில் இதற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது. அதைத் தொடர்ந்து 20.2 கோடி மதிப்பில் 50 இடங்களில் வசதி மய்யங்கள் ஏற்படுத்துவதற்கான முன்னேற்பாடுகளை தொழிலாளர் நலத்துறை துவக்கியுள்ளது.

மின் இணைப்பு பெயர் மாற்றத்துக்கு கூடுதல் ஆவணங்கள் தேவையில்லை

சொத்து விற்பனையின் கீழ் மின் இணைப்பு பெயர் மாற்றம் செய்ய

சொத்து விற்பனை பத்திரம் அல்லது சமீபத்திய சொத்து வரி ரசீது அல்லது நீதிமன்ற உத்தரவு ஆகிய ஏதேனும் ஒன்றுடன், உறுதிமொழி படிவம் சமர்ப்பிக்க வேண்டும். உயிரிழந்த நபரின் பெயரில் உள்ள மின் இணைப்பை மாற்ற தாசில்தார் வழங்கிய வாரிசு சான்று அல்லது உள்ளாட்சி சொத்து வரி ரசீது ஆகிய ஏதேனும் ஒன்றுடன் காப்புறுதி பத்திரம் சமர்ப்பிக்க வேண்டும் என மின் வாரியம் உத்திரவிட்டுள்ளது.

மனைப்பிரிவு பதிவுக்கு வைப்புத்தொகை ரியல் எஸ்டேட் ஆணைய முடிவு

மனைப்பிரிவு திட்டங்களை பதிவு செய்யும்போது வழக்கமான கட்டணங்களுடன் புதிதாக பரப்பளவு அடிப்படையில் 1 லட்சம் முதல் 50 லட்சம் வரை வைப்புத் தொகை செலுத்த வேண்டும் என ரியல் எஸ்டேட் ஆணையம் உத்தரவிட்டுள்ளது. அதன்படி மனைப்பிரிவு திட்டங்களை செயல்படுத்துவோர், அதில் பொது வசதிகளை முறையாக செய்தது தொடர்பான பணிநிறைவு அறிக்கையை ரியல் எஸ்டேட் ஆணையத்தில் தாக்கல் செய்ய வேண்டும். அத்துடன் அனைத்து மனைகளும் விற்பனையானது குறித்தும் ஆணையத்திற்கு தெரிவிக்க வேண்டும். மனைப்பிரிவு திட்டங்களை பதிவு செய்யும்போது புதிதாக வைப்புத்தொகை வசூலிக்கப்படும்.இதற்கு வட்டி அளிக்கப்பட மாட்டாது. அதே நேரம் அடிப்படை வசதி பணிகள் விற்பனை முடித்த அறிக்கையை தாக்கல் செய்யும் போது இந்தத் தொகை திரும்ப அளிக்கப்படும்.

வசூலிப்பு

இதன்படி 1 ஏக்கர் பரப்பளவு அல்லது 1 கோடி மதிப்பிலான மனைப்பிரிவு திட்டங்களுக்கு 1 லட்சம் வைப்புத் தொகையாக செலுத்த வேண்டும். 5 ஏக்கர் பரப்பளவு அல்லது 5 கோடி ருபாய் மதிப்பு வரையிலான திட்டங்களுக்கு 5 லட்சம் ரூபாய் வைப்புத்தொகையாக செலுத்த வேண்டும். ஐந்து ஏக்கருக்கு மேல் 10 ஏக்கர் பரப்பளவு அல்லது 10 கோடி ருபாய் மதிப்பு வரையிலான திட்டங்களுக்கு 10 லட்சம் ருபாய்,இதற்கு மேற்பட்ட திட்டங்களுக்கு 2 லட்ம் என்ற அடிப்படையில் வைப்புத்தொகை செலுத்த வேண்டும். இதில் 75 சென்ட் நிலத்தில் ஒரு மனைப்பிரிவு செயல்படுத்தப்படும்போது அதன் மதிப்பு 1.5 கோடியாக இருந்தார் அதற்கு 5 லட்சம் வைப்புத்தொகை வசூலிக்க்பபடும். இதேபோன்ற 6 ஏக்கர் பரப்பளவு 5 கோடி ரூபாய் மதிப்பிலான திட்டங்களுக்கு 10 லட்சம் ருபாய் வைப்புத் தொகை வசூலிக்கப்படும்.

மூன்றாவது மாஸ்டர் பிளான் வரைவு திட்ட அறிக்கை ஜனவரி 14ல் வெளியீடு

சென்னை பெருநகரப்பகுதிக்கான மூன்றாவது முழுமைத்திட்டம் தயாரிப்பு பணிகள் முழுவீச்சில் நடந்து வருகின்றன. இதன் வரைவு அறிக்கை வரும் ஜனவரி 14ல் வெளியிடப்படும் என அறிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

பத்திரப்பதிவு

L. SAIKUMAAR,
Advocate

தமிழகத்தில் நிலம் பத்திரப்பதிவு செய்வோருக்கு ஓர் நற்செய்தி. சொத்து பத்திரங்கள் ஆவணம் ரெடி?

முகூர்த்த நாட்களில் சார்பதிவாளர் அலுவலகங்களில் அதிகளவு பத்திரப்பதிவு நடப்பது வழக்கமாகும். அந்தவகையில், கூடுதல் டோக்கன்கள் ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டும் என்று பொதுமக்கள் கோரிக்கைகளை விடுத்து வந்தனர். இந்நிலையில், தமிழக பதிவுத்துறை முக்கிய அறிவிப்பு ஒன்றை வெளியிட்டுள்ளது.

அதனால்தான், சுபமுகூர்த்த நாட்களில் மட்டும், கூடுதல் டோக்கன் வழங்க, பதிவுத்துறை நடவடிக்கை எடுத்திருக்கிறது. இதுபோன்ற சுபமுகூர்த்த தினங்கள் என கருதப்படும் நாட்களில் அதிகளவில் ஆவணப் பதிவுகள் நடைபெறும் என்பதால், அன்றைய தினங்களில் பொதுமக்களின் கோரிக்கையை ஏற்று ஆவணப்பதிவுக்காக கூடுதல் முன்பதிவு வில்லைகளும் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டு வருகின்றன. பதிவுத்துறைக்கு கூடுதல் வருவாய் இதன்மூலம் பதிவுத்துறைக்கு கூடுதல் வருவாய் கிடைப்பதுடன் பொதுமக்களின் விருப்பமும் நிறைவேறி வருகிறது.. அந்தவகையில், நாளை, நாளை மறுநாள் முகூர்த்த தினங்களாகும்.. எனவே, இந்த நாட்களில், பத்திரப்பதிவு செய்ய கூடுதல் டோக்கன்களை ஒதுக்கினால், தங்களுக்கு பெரும் பயனாக இருக்கும் என்று பொதுமக்கள் கோரிக்கைகளை விடுத்து வந்தனர். பொதுமக்களின் இக்கோரிக்கையை ஏற்று ஆவணி மாதத்தில் வரும் சுபமுகூர்த்த தினத்தன்று5கள் பயன்பெறும் வகையில் அனைத்து சார்பதிவாளர் அலுவலகங்களிலும் கூடுதல் முன்பதிவு வில்லைகள் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. இதுகுறித்து தமிழக பதிவுத்துறை அறிவிப்பு ஒன்றையும் வெளியிட்டிருக்கிறது.

அது தொடர்பாக வெளியிடப்பட்ட அந்த செய்தி குறிப்பில், "சுபமுகூர்த்த தினங்கள் என கருதப்படும் நாட்களில் அதிகளவில் ஆவணப் பதிவுகள் நடைபெறும் என்பதால் அன்றைய தினங்களில் பொதுமக்களின் கோரிக்கையை ஏற்று ஆவணப்பதிவுக்காக கூடுதல் முன்பதிவு வில்லைகள் ஒதுக்கீடு செய்யப்படுகிறது. ஒரு சார்பதிவாளர் உள்ள அலுவலகங்களுக்கு 100க்கு பதிலாக 150 முன்பதிவு வில்லைகளும் இரண்டு சார்பதிவாளர்கள் உள்ள அலுவலகங்களுக்கு 200க்கு பதிலாக 300 முன்பதிவு வில்லைகளும் வழங்கப்படும்.

அதிகளவில் ஆவணப் பதிவுகள் நடைபெறும் 100 அலுவலகங்களுக்கு 100 க்கு பதிலாக 150 சாதாரண முன்பதிவு வில்லைகளோடு ஏற்கெனவே வழங்கப்படும் 12 தட்கல் முன்பதிவு வில்லைகளுடன் கூடுதலாக 4 தட்கல் முன்பதிவு வில்லைகளும் பொதுமக்களின் பயன்பாட்டிற்காக வழங்கிட உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது" என்று தெரிவித்துள்ளது. பத்திரப்பதிவு பதிவுத்துறை சாதனை திமுகவின் இந்த நான்கரை ஆண்டு கால ஆட்சியில், இதுவரை 5.08 லட்சம் கோடி ரூபாய் வருவாயை, வணிக வரித்துறை ஈட்டியிருப்பதாகவும், தமிழக வணிக வரித்துறையும், பதிவுத்துறையும் சேர்ந்து மொத்தமாக, 5.80 லட்சம் கோடி ரூபாய் வருவாயை ஈட்டி சாதனை படைத்துள்ளதாகவும் அமைச்சர் மூர்த்தி சமீபத்தில் பெருமிதமாக கூறியிருந்தார்.. அதிலும், கடந்த 3042025 அன்று ஒரே நாளில் பதிவு துறையில், ரூ. 272.32 கோடி வருவாய் ஈட்டியது மிகப்பெரிய சாதனையாக பார்க்கப்பட்டு வருவது குறிப்பிடத்தக்கது.

பாகப்பிரிவினை பத்திரம். சொத்துக்கள் பாகப்பிரிவினை வழக்குகளை 6 மாதத்தில் முடியுங்க. ஹைகோர்ட் அதிரடி

குடும்பத்திலுள்ள உறுப்பினர்கள்

அல்லது வாரிசுகளின் முழு சம்மதத்தோடு சமமாக தந்தையின் பூர்விக சொத்தை பிரித்து கொள்ளலாம். ஆனால் குடும்ப உறுப்பினர்கள் அல்லது வாரிசுகளுக்கு பூர்விக சொத்தை சமமாக பிரிப்பதில் ஏதேனும் உடன்பாடு இல்லாவிட்டால் அந்த பாகப்பிரிவினையை எதிர்த்து நீதி மன்றத்தில் வழக்கு தொடரலாம். இப்படி பல வழக்குகள் நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் இருந்து வருகின்றன. இந்நிலையில் சென்னை ஹைகோர்ட் முக்கிய உத்தரவு ஒன்றினை பிறப்பித்திருப்பது, பலரது கவனத்தை பெற்று வருகிறது. பூர்வீக சொத்தை பிரித்து எழுதி வைப்பதன் பெயர்தான் பாகப்பிரிவினை.. அதாவது அப்பா வழி சொத்தில், வாரிசுகளுக்கு கிடைக்கும் சொத்துரிமைதான் பாகப்பிரிவினை.. இது குடும்பத்துக்குள்ளேயே செய்து கொள்ளும் சொத்து உடன்படிக்கை பத்திரமாகும். அதாவது சுயமாக சம்பாதித்த சொத்தினை உறுப்பினர்களுக்கு பிரித்து எழுதி வைப்பதாகும்.

'வழிகாட்டி மதிப்பை 30% உயர்த்தி வாங்குங்கள்' சார்பதிவாளர்களுக்கு பதிவுத்துறை உத்தரவு

அதிகாரப்பூர்வ அறிவிப்பின்றி, நிலங்களுக்கான வழிகாட்டி மதிப்புகளை, 30 சதவீதம் வரை, பதிவுத்துறை உயர்த்தி உள்ளதாக தகவல் வெளியாகி உள்ளது.

தமிழகத்தில் நிலங்களுக்கு, 'சர்வே' எண் மற்றும் தெரு வாரியாக வழிகாட்டி மதிப்புகளை, பதிவுத்துறை நிர்ணயிக்கிறது. இந்த மதிப்புகள் அடிப்படையில், சொத்து விற்பனை பத்திரங்கள் பதிவு செய்யப்படும்.

கடந்த, 2012ம் ஆண்டு தான் வழிகாட்டி மதிப்புகள், ஒட்டுமொத்தமாக சீரமைக்கப்பட்டன. அதன்பின், அதில் சில மாற்றங்கள் செய்யப்பட்டன.

கடந்த 2023ல் நடைமுறையில் இருந்த வழிகாட்டி மதிப்பில், 10 சதவீதம் உயர்த்தப்பட்டது. இதற்கான காரணமாக, வழிகாட்டி மதிப்புகளில் காணப்பட்ட வேறுபாடுகள் சரி செய்யப்பட்டதாக கூறப்பட்டது.

இதனால், 2012க்கு பின் வழிகாட்டி மதிப்புகள் உயர்த்தப்படவில்லை என்ற கருத்தில், பதிவுத்துறை அதிகாரிகள் இருக்கின்றனர். அதே நேரம், வழிகாட்டி மதிப்புகளை சீரமைக்க, உயர்நிலை குழு அமைக்கப்பட்டுள்ளது.

இந்நிலையில், தமிழகம் முழுதும், அதிகாரப்பூர்வ அறிவிப்பு எதுவுமின்றி, வழிகாட்டி மதிப்புகள், 30 சதவீதம் உயர்த்தப்பட்டு உள்ளன.

சமீபத்தில் நடந்த சீராய்வு கூட்டங்களில், புதிதாக பதிவுக்கு பத்திரங்கள் வரும் போது, வழிகாட்டி மதிப்பை 30 சதவீ தம் வரை உயர்த்தி, அதற்கு ஏற்ப முத்திரை தீர்வை, கட்டணங்களை வசூலியுங்கள் என, துறை அமைச்சர் மூர்த்தி வாய்மொழி உத்தரவு பிறப்பித்து உள்ளார்.

அமைச்சர் உத்தரவை, அறிவிப்பின்றி அமல்படுத்தும் போது, பொது மக்கள் வாக்குவாதத்தில் ஈடுபடுகின்றனர் என, சார் பதிவாளர்கள் கூறுகின்றனர்.

பதிவுத்துறை அதிகாரி ஒருவர் கூறியதாவது:

“நிலங்களின் சந்தை மதிப்பு வெகுவாக உயர்ந்து வரும் நிலையில், சிலர் தனிப்பட்ட தேவைகளுக்காக, வழிகாட்டி மதிப்பை விட, கூடுதல் மதிப்பில் பத்திரங்களை பதிகின்றனர். இதை ஆதாரமாக வைத்து, அந்தந்த பகுதிக்கான வழிகாட்டி மதிப்புகளை, 30 சதவீதம் வரை உயர்த்த அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது”.

இந்த புதிய மதிப்புகளை, இணையதளத்தில் பதிவேற்றம் செய்ய அனுமதி வழங்கப்படவில்லை. இதனால், புதிதாக சொத்து பத்திரங்களை பதிவு செய்வோர், இணையதளத்தில் உள்ளதை விட கூடுதல் மதிப்பை, சார் பதிவாளர் தெரிவிக்கும் போது அதிர்ச்சி அடைகின்றனர்.

சொத்துக்களின் சந்தை மதிப்பு வெகுவாக உயர்ந்துள்ள நிலையில், வழிகாட்டி மதிப்புகள் உயர்வதை தவிர்க்க முடியாது. இவ்வாறு அவர் கூறினார்.

சொல்லின் கதை

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

அன்பான வார்த்தைகள் சிறியனவாகவும், எளியவையாகவும் இருக்கலாம் ஆனால் அவற்றின் எதிரொலிகள் முடிவற்றவை - அன்னை தெரேசா

மனிதன் படிப்படியாக அனைத்திலும் பரிணாம வளர்ச்சி பெற்றான். அவன் உடல் மட்டும் அல்ல. நாகரிகமும் மரபுக்கூறுகளும் கூட படிப்படியாக வளர்ந்தவைதான். கைகளைப் பயன்படுத்தும் விதம் சிறிது சிறிதாக மேம்பட்ட காரணத்தால் அவன் பயன்படுத்திய ஆயுதங்களம் முன்னேற்றமடைந்தன. உழைப்பு அவனுடைய மூளையின் செயல்பாட்டை அதிகப்படுத்திக் காட்டியது. அது அவனுடைய பேச்சிலும், செயலிலும் வேறுபாடுகளைக் கொண்டு வந்தது. அதனால் அவன் மொழியும் விருத்தியடைந்தது.

பழங்காலத்தில் பயன்படுத்தி வந்த பொருட்கள் இப்போது பார்க்கிறபோது நமக்கு மிகவும் சாதாரணமாகத் தோன்றும். அதைப்போலத்தான் அவன் தொடக்ககாலச் சொற்களும் இருந்திருக்க வேண்டும்.

தமிழறிஞர் மு. வரதராசனால் "சொல்லின் கதை" என்கிற புத்தகத்தை எழுதியிருக்கிறார். அவருடைய வானொலிப்பேச்சுகளின் தொகுப்பு அது.

நாகரிகம் இல்லத காலத்து மக்கள் இயற்கை ஒலிகளையே பயன்படுத்தி வந்தனர். நாளடைவில் அவை திருத்தம் பெற்றன. சுருக்கமானவையாக மாறின. எப்படிக் கணிணி அறையை ஆக்கியமிக்கும் அளவு இருந்து இன்று மடியில் வைத்து இயக்குகிற அளவுக்கு மாறியதோ அதைப்போலத்தான் சொற்களும், இதை எல்லா மொழிகளிலும் காணலாம். ஆங்கிலத்தில் பிணீீ" என்ற மூன்றெழுத்தில் ஒரு சொல் இருக்கிறது. அதே சொல் சில நூற்றாண்டுகளுக்கு முன் பத்து எழுத்துக்களை கொண்டதாக இருந்ததாம். ***"Habe Dedima"*** என்பது அந்தச் சொல்லுக்கு அப்போது இருந்த வடிவம்.

சொற்கள் எப்படித் தோன்றியிருக்க வேண்டும் என்பதை மூளையிலிருக்கிற கண்ணாடி நியூரான்களிலிருந்து நாம் ஊகித்துக் கொள்ளலாம். போலச் செய்வது மனிதனின் பண்பு, கண்ணாடி நியூரான்கள் குருங்குகளுக்கு இருப்பதால் அவையும் போலச் செய்யும் திறன் உள்ளவை. அதைக் குறிக்கவே சின்ன வயதில் குல்லா கதை.

தொடக்கத்தில் காதால் கேட்ட ஒலியையே மனிதன் திருப்பிச் சொன்னான். கா...கா... என்று கத்துவதால் அது காக்கா ஆனது. கூ...கூ... எனக் கூவுவதால் குயில் ஆனது. கிலு கிலு என்கிற ஒலி உண்டாக்குவதால் கிலுகிலுப்பை. கிண்கிணி என்கிற சத்தத்தால் அது கிங்கிணி. ஒரு நாட்டில் உணவு என்பதை தின்தின் என்று சொல்கிறார்கள். உணவைத் தின்னும்போது அந்த ஒலி கேட்பதால் அத்தகை பேராம். நம் நாட்டில் கூட உணவைத் தின் என்றும் தீனி என்றும் கூறுகிறோம்.

அடுத்ததாக, வெறுப்பு, மகிழ்ச்சி அச்சம் முதலான உணர்ச்சிகளால் மனிதன் சில ஒலிகளை உண்டாக்குகிறான். இவ்வாறு உணர்ச்சியால் பிறக்கும் ஒலிகள் எல்லா மொழிகளிலும் இருக்கின்றன. இவை மாறியும் மாறாமலும் சொற்களாக இருக்கின்றன.

மூன்றாவதாக எப்படி பிறந்தன என்பது தெரியாமல் பல சொற்கள் இருக்கின்றன. முதன் முதலில் ஒருவர் பயன்படுத்திய ஒலி அந்தப் பொருளை அந்த ஒலியோடு அடையாளமாகத் தொடர்புபடுத்தி பலராலும் கடைப்பிடிக்கப்பட்டு சொற்களாக மாறியது.

நான், நீ, நாம், யார் ஏன் முதலிய சொற்கள் நம் பேச்சில் அடிக்கடி வருவதால் சிறு சிறு சொற்களாக ஓரசைச் சொற்களாக இருக்கின்றன. அதிகம் பயன்படுத்துகிற சொற்கள் எளிய சொற்களாக இருக்கின்றன. பின்னர் ஏற்கனவே பழகிய சொற்களை மாற்றியும் சேர்த்தும் புதிய சொற்களை ஏற்படுத்திக் கொண்டார்கள். விழு என்பது பழகிய பிறகு விழுதல், வீழ்ச்சி, விழுது, வீழ்ந்து போன்ற சொற்கள் உண்டாயின. அதேபோல நட என்ற சொல்லிலிருந்து நடத்தல், நடப்பது நடை, நடக்கை, நடத்தை நடத்து நடப்பு போன்ற சொற்கள் உருவாயின. முதலில் நுறு சொற்களுக்குக் குறைவாக இருந்த நிலை மாறில ஆயிரக்கணக்கான சொற்கள் உருவாகிவிட்டன.

இரண்டு சிறு சொற்கள் சேர்ந்து புதிய பொருள் உணர்த்துவதும் உண்டு. மரமும் காலும் சோர்ந்து மரக்கால் ஆனது. புகையும்இலையும் சேர்ந்து புகையிலை ஆனது. மனிதனில் பேச்சு அதிகரிக்க

அதிகரிக்க, அவன் பயன்படுத்தும் பொருட்களின் எண்ணிக்கை அதிகரிக்க அதிகரிக்க பல புதிய சொற்களும் உருவாயின.

சில சொற்கள் முதலில் அடையாளங்களாக உருவாயின. அத்தகைய அடையாளங்கள் காரணத்தோடும் ஏற்பட்டிருக்கலாம். காரணம் இல்லாமலும் ஏற்பட்டிருக்கலாம். ஆனால் நாளடைவில் அடையாளங்களாக ஆகிவிட்டன. மு.வ. அவர்கள் நாள் என்றுநாம் இன்று காரணம் தெரியாமல் அழைக்கின்றோம். நாவை நீட்டி தொங்கவிடுவதால் அது நாய் என்று தொடக்கத்தில் காரணத்தோடு அழைக்கப்பட்டிருக்கலாம். அதே போல கோரைப்பல் இருப்பதால்பல் என்பதிலிருந்து பன்ளி ஆகியிருக்கலாம் என்று கூறுகிறார். இவற்றையெல்லாம் அனுமானங்களாக நாம் உணரலாம்.

சொற்பிறப்பியல் அகராதி என்கினற ஒன்று பல மொழிகளில் இருக்கின்றன. தமிழிலும் அத்தகைய அகராதியை உருவாக்கும் முயற்சி நடந்து கொண்டிருக்கிறது. ஆங்கிலத்தில் இது மிகச் சிறப்பாக அமைந்துள்ளது. ஒரு சொல் எந்த மூலத்திலிருந்து வந்தது. கிரேக்கத்திலிருந்தா, லத்தீனத்திலிருந்தா, பிரஞ்சிலிருந்தா என்று அதன் வேர்ச்சொல்லும்,தொடக்கத்தில் புழங்கி வந்த பொருளும் குறிக்கப்பட்டிருக்கும். அதை அறிந்து கொள்வதன் மூலம் வேரிலிருந்து எத்தனை கிளைச் சொற்கள் உருவாயின என்பதை தெரிந்துகொள்ளலாம். தமிழிலும் அப்படிப்பட்ட விரிவான சொற்பிறப்பியல் அகராதி தயாரிக்கப்பட்டதால் மிகவும் உதவியாக இருக்கும்.

தொடக்கத்தில் ஒன்றிக்க அடையாளமாக இருந்து பிறபர்டு பரவலாக வழங்கப்படும் நிலையை எல்லா மொழிகளிலும் காண்கிறோம் ஆங்கிலத்தில் பெட்டிகளைச் செய்ய பாக்ஸ் என்கிற மரம் பயன்பட்டு பின்பு பெட்டிக்கே அந்தப் பெயர் வந்துவிட்டது. தமிழிலும் மரத்தால் செய்யப்பட்ட கருவி மரக்கால் என்று அழைக்கப்பட்ட நிலைமை மாறி இரும்புத்தகட்டால் செய்தாலும் அரக்கால் என்றே அழைக்கப்படுகிறது. தொடக்கத்தில் எள்ளின் நெய் எண்ணெயாக இருந்தது. இப்போது அது நல்லெண்ணெயாகிவிட்டது.

நடுவில் அது இதயம் நல்லெண்ணெயாக இருந்தது. எல்லா எண்ணெய் வித்துக்களின் நெய்யும் இன்னு எண்ணெய் என்றே அழைக்கப்படுகின்றன. கோயில் என்பது அரசனுடைய அரண்மனையைக் குறித்தது. இப்போது கடவுளை வழிபடும் இடத்திற்கே உரியதாக ஆகிவிட்டது.

தமிழில் நாகரிகமாகச் சில சொற்களைச் சொல்வது மொழியின் அங்கமாகிப்போனது. அதை இடக்கரடக்கல் என்று சொல்வார்கள். ஒருவர் இறந்து போனார் என்பதனை சாதாரணமாகச் சொல்லும்போது மண்டையைப் போட்டார் என்று கூறினாலும் மற்றவர்கள் முன்பு காலமானார். வைகுண்டம் சேர்ந்தார். பரமபதம் அடைந்தார். கர்த்தருக்குள் நித்திரை. இயற்கை எய்தினார். அமரரானார் என்றுமங்களமாகச் சொல்வது வழக்கம்.

ஒவ்வொரு மொழியிலும் சிறப்புச் சொற்கள் உண்டு தமிழில் உறவுகளைக் குறிக்க சிறப்பு சொற்கள் இருப்பதைப் பார்க்கிறேன். அதைப் போன்ற சிறப்பு பெயர்கள் ஆங்கிலத்தில் இல்லை.

மார்க்சிய இலக்கியத்தில் மனிதன் பேசுவதற்கு முன்பே பாடத் தொடங்கினான் என்று குறிப்பிடப்பட்டிருக்கிறது. வயல்களில் வேலை செய்தபோது உடல்வலி தெரியாமலிக்க அவன் பாடத் தொடங்கினான் என்று அவர்கள் கூறுகிறார்கள். இன்று கூட நாற்று நடும்போதும் ஏற்றமிறைக்கும்போதும் பாடிக்கொண்டே அதைச் செயவ்து உண்டு. கம்பர் கூட ஏற்ற இறக்கத்தோடு இருந்த ஓர் ஏற்றப்பாட்டில் மதி மயங்கியதாகத் தகவல்கள் உண்டு. சொற்களிலும் ஓசை நயமிருப்பதற்கு அது காரணம். பேச முடியாதவர்கள் கூட பாட முடியும் என்பதை மூளை விஞ்ஞானி ராமச்சந்திரன் கூறுகிறார். தொடக்கத்தில் நீட்டி நீட்டி ஒலித்தது அளவோடு நிறுத்திப் பேசும் பழக்கத்தை உண்டாக்கியது.

ஒவ்வொரு மொழியிலும் பெயர்கள் ஒவ்வொரு விதமாக முடிக்கின்றன. தமிழிலும் மலையாளத்திலும் அன்விகுதி அதிகம். உதாரணமாக ராமன் வந்தான். பாஸ்கரன் வந்தான் என்கிறோம். இந்தியில் ராம், பாஸ்கர் என்பார்கள். சமஸ்கிருதத்தில் ராமசு, பாஸ்கரசு என்று அழைப்பார்கள். தெலுங்கில் ராமுடு, பாஸ்கருடு என்று சொல்வார்கள். தமிழின் எண்களைப் பொருத்தவரை உவில் முடிகிறது. ஒன்று, இரண்டு , மூன்று என்று ஆங்கிலத்தில் மெய்யெழுத்தில் முடிகின்றன.தெலுங்கில் இன்னும் சற்றுத் தூக்கலாக இருக்கிறது.

சொற்களை இலக்கணத்தோடு தொடர்பு படுத்திப் பேசியபோது அதில் ஓர் ஒழுங்குமுறை ஏற்பட்டது. மொழி விருத்தியடைத் தொடங்கியது. படித்தவர்களுக்குத்தான் இலக்கணம் தெரியும் என்று நாம் நினைப்பது தவறு. படிக்காத மக்களும் இலக்கணத்தோடுதான் பேசுகிறார்கள். நோம் சாம்ஸ்கி என்பவர் எழுதப்படுகிற மொழிகளுக்குத்தான் இலக்கணம் என்று நாம் தவறாக நினைத்துக் கொண்டிருக்கிறோம். உண்மை அதுவல்ல. எழுதப்படாத மொழிகளுக்கும் இலக்கணம் உண்டு என்று குறிப்பிடுகிறார்.

மு.வ அவர்கள் சில நேரங்களில் படிக்காதவர்கள் படித்தவர்களைவிட இலக்கண சுத்தமாகப் பேசுவதைக் குறிப்பிடுகிறார். உதாரணமாக

படித்தவர்கள்கூட 'ஒருவள் வந்தாள் ' எனத் தவறாகக் கூறுவார்கள். ஆனால் படிக்காதவர்கள் ஒருத்தி என்று சரியாகச் சொல்வார்கள். படிக்காதவர்கள் இலக்கணக் சுத்தத்தோடு பேசுவதற்குப் பழக்கமே காரணம். மிதிவண்டி எப்படி இயங்குகிறது என்பது தெரியாமல் ஒருவன் அதை இயக்குவதைப்போல பழக்கத்தினால் இலக்கணம் பிறழாத மொழி கைக்கு வந்து விடுகிறது.

குழந்தைகள் மொழியை எடுத்துக் கொண்டால் அவை தொடக்கத்தில் ஒரு சொல்லையே இன்னொன்றிற்கும் உதாரணமாகக் கொண்டு பேசுகிறது. நான் என்பதை நானுக்கு என்று கூறுகிறது. பிறகு மற்றவர்களைப் பார்த்து அது திருத்திக் கொள்கிறது. மொழிகளும் இவ்வாறுதான் பலவற்றைக் கிரகித்துக் கொண்டும் மற்றவர்களிடமிருந்து உள்வாங்கிக் கொண்டும் வளர்ந்து கொண்டே செல்கின்றன.

இடத்திற்குத் தகுந்தவாறு மொழி மாற்றத்தை அடைகிறது. சொற்களும் வேறுபடுகின்றன, இதற்கு ஓர் உதாரணத்தை மு.வ. கூறுகிறார். ஐயா என்று அழைப்பது தஞ்சாவூரில் மரியாதை இன் விலை என்ன அய்யா என்று சகஜமாகக் கேட்பார்கள். சென்னையில் அது மரியதைக்குறைவு. ஒரே பொருளை பல்வேறுவிதமாக இடத்திற்குத் தகுந்தவாறு மக்கள் அழைப்பதைப் பார்க்கலாம். சேலம், கோவை போன்ற பகுதிகளில் ஏரி என்பார்கள். மதுரையில் கண்மாய் என்பார்கள். சில மாவட்டங்களில் தாங்கல் என்பார்கள். 100க்கு 90லிருந்து 95 விழுக்காடு பொதுவான சொற்கள் இருக்கும். ஆனால் மீதிச் சொற்கள் வேறுபடும். இவற்றையே இடப்பேச்சுகள் என்று கூறுவார்கள்.

வட கிழக்கு மாகாணங்களில் கிராமத்திற்குக் கிராமம் இடப்பேச்சுக்ள் வேறுபடுவதைப் பார்க்கலாம். மலையாலோ, ஆறாலோ சில ே ஊர்கள் பிரிந்திருக்கும்போது இரண்டு ஊரிலும் உள்ளவர்கள் ஒரே மொழியைப் பேசினாலும் அவர்களுடைய பேச்சில் சில வேறுபாடுகள் ஏற்பட்டு விடுகின்றன. அவர்களுக்கு இடையே இருந்த போக்குவரத்துத் தடையே இத்தகைய இடப்பேச்சுக்குக் காரணமாக இருக்கின்றது.

மதங்களைப் பொருத்தும் சில சொற்கள் பிரத்தியேகமாகக் கையாளப்படுவதைப் பார்க்கிறோம். இப்போது தொழுதல் என்றால் இஸ்லாமியர்களுக்கு சொந்தமானது என்று ஆகிவிட்டது. திருவள்ளுவரே தொழுத என்கிற சொல்லை பயன்படுத்தியிருக்கிறார்கள். தொழுதுண்டு பின் செல்பவர் என்கிறார். தொழுதகையுள்ளும் என்கிறார். ஆனால் இன்று தொழுகை என்றால் முகமதியர்கள் செய்வது என்று ஆகிவிட்டது. அதேபோன்ற சேவித்தல் என்றால் வைணவர்களக்கு உரியது. இவையெல்லாம் நாளடைவில் உண்டான இடப்பேச்சுகளாக ஆகிவிட்டன.

ஒரு நாட்டிற்கும் இன்னொரு நாட்டிற்கும் மொழியைப் பயன்படுத்துவதில் வேறுபாடுகளைக் காண்கிறோம். இது ஆங்கிலத்திலும் உண்டு. இங்கிலாந்தும் அமெரிக்காவும் ஒரே மொழியால் பிரிந்த நாடுகள் என்று பெர்னார்ட் ஷா குறிப்பிடுகிறார். அமெரிக்காவில் முதல் தளம் என்று சொல்வதை இங்கிலாந்தில் தரைத்தளம் என்று சொல்வார்கள். எழுத்துக்களிலும் வேறுபாடுகள் உண்டு.

தமிழிலும் இத்தகைய வேறுபாடுகளை நாம் காண முடிகிறது. இலங்கையில் உள்ள தமிழர்கள் பிரத்தியேகமான சில சொற்களை பயன்படுத்துகிறார்கள். அவர்கள் பேசுவது என்பதை கதைப்பது என்பார்கள். கவனிப்பதை அவதானிப்பது என்பார்கள். ஓய்வாக என்பதை ஆறுதலாக என்பார்கள். நாம் என்பதை நாங்கள் என்பார்கள்.

சென்னைத் தமிழ் என்பது ஒரு காலத்தில் வித்தியாசமானதாகக் கருதப்பட்டது. பல திரைப்படங்களில் கதாநாயகர்கள் சென்னைத் தமிழில் பேசுவது உண்டு. ஆனால் இப்போது சென்னையில் வெளியூர்காரர்கள் அதிகம் வந்து சென்னைத் தமிழைப் பேசுபவர்கள் குறைவாகிவிட்டார்கள்.

சொற்களை அப்படியே ஒலிக்காமல் வெவ்வேறு வகையாகக் குறைத்தும் மாற்றியும் ஒலிக்கும்போது கொச்சை மொழி உண்டாகிறது. பணம் என்பதை துட்டு என்றும் டப்பு என்றும் கூறுவார்கள். இவ்வாறு சொற்கள் இடத்தாலும், காலத்தாலும் பயன்படுத்தும் விதத்தாலும் புதிய வடிவங்களை அடைந்து கொண்டே இருக்கின்றன.

இலக்கணப் பிழைகள் என்பது பாரம்பரியமாகவும் வருவதுண்டு. உதாரணமாக மூன்று தலைமுறையைச் சார்ந்தவர்கள் ஒரே மாதிரியான இலக்கணப் பிரச்சனைகளில் சிக்கியிருப்பதை ஆய்வில் கண்டுபிடித்திருக்கிறார்கள். அதே போல மொழி தொ டர்பான மரபுக்கூறில் ஏற்பட்ட திடீர் மாற்றமம் மொழிக் குறைபாடுகளுக்குக் காரணமாக இருக்கிறது. அதே மரபுக்கூறுகள்தான் பாடும் பறவைகள் பாடலைக் கற்றுக் கொள்வதிலும் முக்கியத்துவம் பெறுகின்றன.

பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்
சென்னை-28

சுற்றறிக்கை

எண்.16713/E3/2025, நாள்.31.07.2025

பொருள்: மதிப்பு குறைவு நடவடிக்கை - இந்திய முத்திரை சட்டப் பிரிவு 47A-ன் கீழான நடவடிக்கை பரிந்துரைத்தல் - உரிய சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பினை நிர்ணயம் செய்தல் - நெறிமுறைகள் வகுத்தல் - தொடர்பாக.

பார்வை: 1. மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்றத்தால் CA.No.75-76 of 2025-ல் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு.

2. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண் .7482 /எல்1 /2003-1, நாள்.31.03.2003.

3. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.26000/என்1/2018, நாள்.18.06.2018.

****

பார்வையில் கண்ட தீர்ப்பாணையில் பதிவு அலுவலர் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-க்கு முன்மொழிவு அனுப்ப வேண்டிய முறை பின்பற்றபடாதது குறித்தும், தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-யால் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும்போது தமிழ்நாடு முத்திரை (ஆவணங்களின் மதிப்பு குறைத்தல், தடுத்தல்) விதிகள் 1968-ன் படி உரிய வழிமுறைகளை பின்பற்றப்படாதது குறித்தும் தெரிவிக்கப்பட்டு துறையால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மேல்முறையீடு வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 2-ல் காணும் சுற்றறிக்கையில் வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவான மதிப்பில் ஆவணங்கள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும்போது பதிவு அலுவலர் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 47A(1)-ன் கீழ் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-க்கு ஆவணம் அனுப்பப்படும் என்ற விவரத்தை ஆவணதார்ருக்கு அறிவித்து அதன் நகலினை மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-க்கு அனுப்பும் முன்மொழிவுடன் சேர்த்து அனுப்ப தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 3-ல் காணும் சுற்றறிக்கையில் உரிய ஆதாரங்கள் இருந்து சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை விட கூடுதலான மதிப்பில் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-க்கு

முன்மொழிவு அனுப்பும்போது சம்மந்தப்பட்ட மாவட்டப்பதிவாளர் (நிர்வாகம்)-ன் ஒப்புதலை பெறவேண்டும் என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

வருங்காலங்களில் இது போன்ற இனங்களில், நீதிமன்ற வழக்குகளை முறையாக நடத்திடும் பொருட்டு, பதிவு அலுவலர் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-க்கு முன்மொழிவு அனுப்பும்போது கடைபிடிக்க வேண்டிய நடைமுறை குறித்தும் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும்போது கடைபிடிக்கப்பட வேண்டிய வழிமுறைகள் குறித்தும் கீழ்கண்டவாறு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

பார்வை 1-ல் காணும் உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்பாணையில் கீழ்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

18. Under Section 47-A(1) and under Section 47-A(3), if the Registering Authority has reason to believe that the instrument of conveyance did not reflect the correct market value of the property, then the Registering Authority has the power to refer the same to the Collector for determination of market value of the property and the Collector, on reference, under Section 47-A(1), may determine the market value of such property in accordance with the procedure prescribed. Enquiry by the Registering Authority is a pre-condition for making reference to the Collector for determination of market value of the property. The determination of market value without Notice of hearing to parties is liable to be set aside. When the Registering Authority finds that the value set forth in an instrument was less than the minimum value determined in accordance with the Rules, in that event, the Registering Authority is empowered to refer the instrument to the Collector for determination of market value of such property and the Stamp Duty payable thereon.

21. It has been rightly held in the case of Mohali Club, Mohali v. State of Punjab, reported in AIR 2011 P&H 23, that the Registering Officer, after registration of the document, can refer the same for adjudication before the Collector, if he has reason to believe that there was deliberate undervaluation of the property. Such a reference is not a mechanical act, but the Registering Officer should have a basis for coming to prima facie

finding of undervaluation of the property. Duty is enjoined upon the Registering Officer to ensure that Section 47–A(1) does not work as an engine of oppression nor as a matter of routine, mechanically, without application of mind as to the existence of any material or reason to believe the fraudulent intention to evade payment of proper Stamp Duty.

The expression 'reason to believe' is not synonymous with subjective satisfaction of the officer. The belief must be held in good faith, it cannot be merely a pretence. It is open to the Court to examine the question whether the reasons for the belief must have a rational connection or a relevant bearing to the formation of the belief and are not irrelevant or extraneous to the purpose of the section. The word 'reason to believe' means some material on the basis of which the department can re–open the proceedings. However, satisfaction is necessary in terms of material available on record, which should be based on objective satisfaction arrived at reasonably.

22. Rule 3 of the Tamil Nadu Stamp (Prevention of Undervaluation of Instruments) Rules, 1968 (for short, "the Rules 1968") is as under:–

"3. Furnishing of statement of market value.–

(1) x x x x x

(4) The registering officer may also look into the "Guide– lines Register" containing the value of properties sup– plied to them for the purpose of verifying the market value.

Explanation : The "Guidelines Register" supplied to the officers is intended merely to assist them to ascertain prima facie, whether the market value has been truly set forth in the instruments. The entries made therein regarding the value of properties cannot be a substitute for market price. Such entries will not foreclose the enquiry of the Collector under Section 47–A of the Act or fetter the discretion of the authorities concerned to satisfy themselves on the reasonableness or otherwise of the value expressed in the documents."

இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47AA–ன் படி கிராமங்களைப் பொருத்து ஒவ்வொரு சர்வே எண்ணிற்கும் நகரங்களை பொறுத்து ஒவ்வொரு தெருவிற்கும் மாவட்ட அளவிலான துணைக்குழுக்கள் வழிகாட்டி குழுவின் நெறிமுறைப்படி சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டியை நிர்ணயம் செய்கின்றன. இவ்வாறு சட்டப்பூர்வமாக நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பு பதிவுத்துறை இணையதளம் http://tnreginet.gov.in –ல்

வெளியிடப்பட்டுள்ளது. இம்மதிப்பை விட குறைவான மதிப்பில் ஒரு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும்போது பதிவு அலுவலர் இந்திய முத்திரை சட்டப் பிரிவு 47A(1)–ன் கீழ் தெரிவிக்கப்பட்ட 'reason to believe' மற்றும் உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்பில் சொல்லப்பட்ட 'objective satisfaction' பூர்த்தி செய்ததாக கொண்டு பார்வை 2–ல் கண்ட சுற்றறிக்கையின்படி ஆவணதாரருக்கு இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47AA–ன் படி நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவான மதிப்பில் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதால் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A(1)–ன் கீழ் மதிப்பு குறைவு நடவடிக்கை எடுத்திட மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)–க்கு அசல் ஆவணம் அனுப்பப்படும் என்ற விவரத்தை தெரிவித்து அதற்கு அத்தாட்சியாக அவரின் கையொப்பத்தையும் பெறவேண்டும். மேலும் இவ்விவரத்தை ரசீதிலும் குறிப்பிட்டு வழங்க வேண்டும்.

உரிய ஆதாரங்கள் இல்லாத பட்சத்தில் எக்காரணம் கொண்டும் சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை விட அதிக மதிப்பை பரிந்துரைத்து முன்மொழிவு அனுப்பக்கூடாது என தெரிவிக்கப்படுகிறது. **கிரைய உடன்படிக்கை போன்ற உரிய ஆதாரங்கள் இருப்பின் அதனை ஆவண பதிவின்போதே ஆவணதாரருக்கு தெரிவித்து ஏன் அம்மதிப்பை பின்பற்றக்கூடாது என்பதற்கான விளக்கத்தினை ஆவணதாரரிடம் பெற வேண்டும்.** ஆவண பதிவிற்கு மதிப்பு குறித்து உரிய ஆதாரத்துடன் புகார்கள் பெறப்படும் நிலையில் மனுதாரரை விசாரணைக்கு அழைத்து பெறப்பட்ட புகார் மனுவின் நகலை ஆதாரத்துடன் அளித்து அவரின் விளக்கத்தை பெற்று இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A–ன் கீழ் உரிய நடவடிக்கை எடுக்க உகந்த இனமா என முடிவு செய்ய வேண்டும். பின் பார்வை 3–ல் காணும் சுற்றறிக்கையின்படி மாவட்டப்பதிவாளரிடம் உரிய அனுமதி பெற்று அதன்பின்பே உயர்மதிப்பில் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணத்தை மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)–க்கு அனுப்ப வேண்டும்.

தணிக்கை மற்றும் ஆண்டாய்வில் உரிய மதிப்பு பின்பற்றப்படவில்லை என ஆதாரத்துடன் குறிப்புரை எழுதப்பட்ட நிலையில் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A(3)–ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுப்பதற்கு முன்பாக மனுதாரரை விசாரணைக்கு அழைத்து தணிக்கை குறிப்புரை நகலை அவருக்கு அளித்து அவரின் விளக்கத்தை பெற்று இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A(3)–ன் கீழ் உரிய நடவடிக்கை எடுக்க உகந்த இனமா என முடிவு செய்ய வேண்டும். மதிப்பு குறைவு என எழுதப்பட்ட இனங்களுக்கு மட்டுமே இந்திய முத்திரை

சட்டம் பிரிவு 47A(3)–ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும். ஆவணத்தின் தன்மை குறித்து எழுதப்பட்ட தணிக்கை குறிப்புரைகளை பொறுத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33(A)–ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

சார்பதிவாளரிடமிருந்து இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A(1)–ன் கீழ் முன்மொழிவு பெறப்பட்டதும் தமிழ்நாடு முத்திரை (ஆவணங்களுக்கான மதிப்பு குறைவு தடுத்தல்) விதிகள் 1968 விதி 4–ல் கூறப்பட்டுள்ளவாறு மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) படிவம் I–ஐ ஆவணதாரருக்கு முன்மொழிவு பெறப்பட்ட 15 நாட்களுக்குள் அனுப்ப வேண்டும்.

பார்வை 1–ல் காணும் உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்பாணையில் கீழ்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

"If the Registering Officer is bona fide of the view that the sale consideration shown in the sale deed is not correct and the sale is undervalued, then it is obligatory on the part of the Registering Authority as well as the Special Deputy Collector (Stamps) to assign some reason for arriving at such a conclusion. In such circumstances, if the document in question is straightway referred to the Collector without recording any prima facie reason, the same would vitiate the entire enquiry and the ultimate decision. In the case on hand, it is not in dispute that the Form I notices did not contain any reason."

இதில் தெரிவித்துள்ளவாறு மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) படிவம்–I ல் ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47AA–ன் படி உரிய நடைமுறையை பின்பற்றி தயாரிக்கப்பட்ட வழிகாட்டி மதிப்பை தாங்கியிராவிடில் இக்காரணத்தை படிவம்–I ல் தெரிவித்து வழிகாட்டி வடிப்புடன் படிவம்–I ல் ஆவணதாரருக்கு அனுப்பப்பட வேண்டும். அதில் விதி 4 தமிழ்நாடு முத்திரை (ஆவணங்களுக்கான மதிப்பு குறைவு தடுத்தல்) விதிகள் 1968 விதி 4–ல் கூறப்பட்டுள்ளவாறு ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர்களுக்கும் எழுதி வாங்கியவர்களுக்கும் படிவம்–I அனுப்பப்பட வேண்டும். இதில் பதிவு அலுவலர் பரிந்துரைத்த மதிப்பை ஏன் பின்பற்றக்கூடாது என்பதற்கும் ஆவணத்தில் தெரிவித்த மதிப்பு சரியான சந்தை மதிப்பாக இருப்பின் அதற்கான ஆதாரங்களுடன் படிவம்–I கிடைக்கப்பெற்ற 21 நாட்களுக்குள் அவரது விளக்கத்தை அளிக்க தெரிவிக்க வேண்டும்.

ஆவணதாரர்கள் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட கைமாற்றுத்தொகை மற்றும் முத்திரைத் தீர்வை விதிப்புக்கு தேவையான இதர காரணிகள் மறைக்கப்பட்டதன் வழி வருவாய் இழப்பு ஏற்படுவதாக புகார் மனுக்கள் மூலம் விவரம் அறியவரும் நிகழ்வுகளில் உரிய விசாரணைக்கு பின்னர் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 47A ன் கீழ் மதிப்பு குறைவு நடவடிக்கை எடுத்திட உகந்த வழக்கு என பதிவு அலுவலர் முடிவு செய்யும் இனங்களில், புகார் மனு, ஆதார ஆவணங்கள் மற்றும் ஆவணதாரர்களிடமிருந்து பெறப்படும் விளக்கங்களை இணைத்து மாவட்ட அலுவலர் அலுவலர்(முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியல்(முத்திரை)க்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்திட அனுப்பப்பட வேண்டும். அதனைத் தொடர்ந்து மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்(முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர்(முத்திரை) பதிவு அலுவலரின் பரிந்துரையில் தெரிவிக்கப்பட்ட காரணங்களை குறிப்பிட்டு தமிழ்நாடு முத்திரை (ஆவணங்களுக்கான மதிப்பு குறைவு தடுத்தல்) விதிகள் 1968ன் விதி 4-ல் கூறப்பட்டுள்ளவாறு ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர்களுக்கும், எழுதிவாங்கியவர்களுக்கும் படிவம்-I அறிவிப்பு அனுப்பப்பட வேண்டும். இதில் பதிவு அலுவலர் பரிந்துரைத்த மதிப்பை ஏன் பின்பற்றக்கூடாது என்பதற்கும் ஆவணத்தில் தெரிவித்த மதிப்பு சரியான சந்தை மதிப்பாக இருப்பின் அதற்கான ஆதாரங்களுடன் படிவம் I கிடைக்கப்பெற்ற 21 நாட்களுக்குள் அவரது விளக்கத்தை அளிக்க தெரிவிக்க வேண்டும்.

படிவம்-I அறிவிப்புக்கு விளக்கம் பெறப்பட்ட பின்பு சம்மந்தப்பட்ட ஆவணதாரர்களுக்கு மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) அல்லது சம்மந்தப்பட்ட வட்டாட்சியர் இடத்தை பார்வையிடும் நாளை தெரிவித்து கடிதம் அனுப்பப்பட வேண்டும். படிவம்-I அறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்டு விளக்கம் பெறாத நிலையிலும் இடத்தை பார்வையிடும் நாளை தெரிவித்து கடிதம் அனுப்பப்பட வேண்டும். இடத்தின் தோராய வரைபடத்தை வரைந்து அதில் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணதாரரின் கையொப்பம் பெற வேண்டும். அதன்பின்பு வேறு ஆதாரங்கள் ஏதும் இருப்பின் அதனையும் சேகரிக்க வேண்டும். பின்பு தற்காலிக சந்தை மதிப்பை நிர்ணயம் செய்து அதற்கான காரணத்தையும் அதில் தெரிவித்து விதி 6-ன் படி படிவம்-II அனுப்ப வேண்டும். விதி 5-ல் கூறப்பட்டுள்ள மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டிய சொத்துக்கு பொருந்தும் காரணங்களை தற்காலிக சந்தை மதிப்பை நிர்ணயம் செய்ததற்கு குறிப்பிட்டு சொல்ல வேண்டும்.

..7..

படிவம் –II ல் தற்காலிக நிர்ணய மதிப்பை ஏன் இறுதி செய்யக்கூடாது என்ற காரணங்களுடன் ஒரு குறிப்பிட்ட தேதியில் நேரில் ஆஜராகி விளக்கம் அளிக்க தெரிவிக்க வேண்டும். அவ்வாறு நேரில் தோன்றி விளக்கம் அளித்த பின்பு சம்மந்தப்பட்ட ஆவணதாரர் தெரிவித்த காரணங்களையும் கருத்தில் கொண்டு இறுதி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். படிவம் –IIல் தெரிவித்த தற்காலிக நிர்ணய மதிப்பை ஏற்று ஆவணதாரர் குறைவு முத்திரை தீர்வை செலுத்தும் நிலையில் உரிய சான்றை (படிவம் –III) ஆவணத்தில் சேர்க்க வேண்டும். மேலும் பார்வை 1ல் கண்ட தீர்ப்பாணையில் கீழ்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

31. The scheme of the Stamp Act and the relevant rules makes it abundantly clear that the Collector is obligated to communicate the provisional order to the parties concerned in respect of fixation of the correct value of the property and also the duty payable in Form II. In the case on hand, Form II was issued. To that extent, there is no dispute. However, after the issue of Form II, the parties concerned have to be given an opportunity to submit their representation in respect of determining the market value of the subject property. Thereafter, as contemplated in Rule 7 of the Rules 1968, the Collector, after considering the representation if received in writing and the submissions that might have been urged at the time of hearing or even in the absence of any representation from the parties concerned, proceed to pass the final order. It appears from the material on record that in the case on hand, the Collector (Stamps) directly issued the final order without complying with sub-rules (2), (3) and (4) respectively of Rule 4 and also without following Rule 6 of the Rules 1968. This could be said to be in violation of the Rules 4 and 6 respectively of the Rules 1968.

ஆகவே எக்காரணம் கொண்டும் படிவம் –II க்குப் பின் ஆவணதாரரை நேரில் அழைத்து விசாரிக்காமல் இறுதியாணை பிறப்பிக்கக்கூடாது என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

படிவம் –IIல் கூறப்பட்ட தேதியில் நேரில் ஆஜராகாத நிலையில் மீண்டும் ஒரு வாய்ப்பு வழங்கப்பட வேண்டும். இரண்டாவது முறையும் ஆஜராகாத நிலையில் உரிய ஆதாரங்களின் அடிப்படையில் இறுதியாணை பிறப்பிக்கலாம். ஆவணதாரருக்கு அனுப்பப்படும் அனைத்து கடிதங்களும் விரைவு அஞ்சல் வழி அனுப்பப்பட வேண்டும். அக்கடிதத்தை ஆவணதாரர் பெற்றுக்கொண்டதற்கு ஆதரவாக இந்திய அஞ்சல் துறையின் இணையவழி அதற்கான சான்றை அச்சுப்பிரதி எடுத்து கோப்பில் தவறாது பராமரிக்க வேண்டும்.

மேற்கண்டவாறான வழிமுறையை தவறாது பின்பற்ற அனைத்து பதிவு அலுவலர்கள், மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) கேட்டுக்கொள்ளப்படுகின்றனர்.

இந்த சுற்றறிக்கையினை பெற்றுக்கொண்டமைக்கான ஒப்புதலை சார்பதிவாளர்கள் மாவட்டப்பதிவாளர்களிடமும், மாவட்டப்பதிவாளர்கள்

துணைப்பதிவுத்துறைத் தலைவர்களிடமும், துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர்கள் மற்றும் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்கள் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) ஆகியோர் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களிடமும் உடன் வழங்கிட கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

ஒம்./-31.07.2025
பதிவுத்துறை தலைவர்

//ஆணையின்படி//

கூடுதல் பதிவுத்துறைத்தலைவர் (வழிகாட்டி)

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.)

☐ Civil Construction Contracto
☐ Electrical
☐ Plumbing
☐ Fabrication
☐ Roads
☐ Water Proofing
☐ Interior Decorator
☐ Repairs / Maintenance

☐ Real Estate Developer/Promoter
☐ Architect / Engineer
☐ Transporter
☐ Demolition
☐ Manufacturers / Suppliers
☐ Dealers / Hirers
☐ Engineering College/Polytechnics
☐ Any Other (Specify)

Registered with
☐ Central PWD
☐ State PWD
☐ MES
☐ Railways
☐ Other State / Central Govt. Department (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:			Through RTGS / NEFT
Patron Membership Fee	Rs.	29,700/- (Inclusive of GST @ 18%)	Name:Builders' Association of india"
Renewal Membership Fee	Rs.	3,969/- (Inclusive of GST @ 18%)	Bank : Indian Bank
Annual Membership Fee	Rs.	4,087/- (Inclusive of GST @ 18 %)	Branch: Padi, Chennai
Cheque may drawn in favour of:			A/c. No: 455121461
"BUILDERS' ASSOCIATION OF INDIA"			IFSC : IDIB000P001

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

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'**

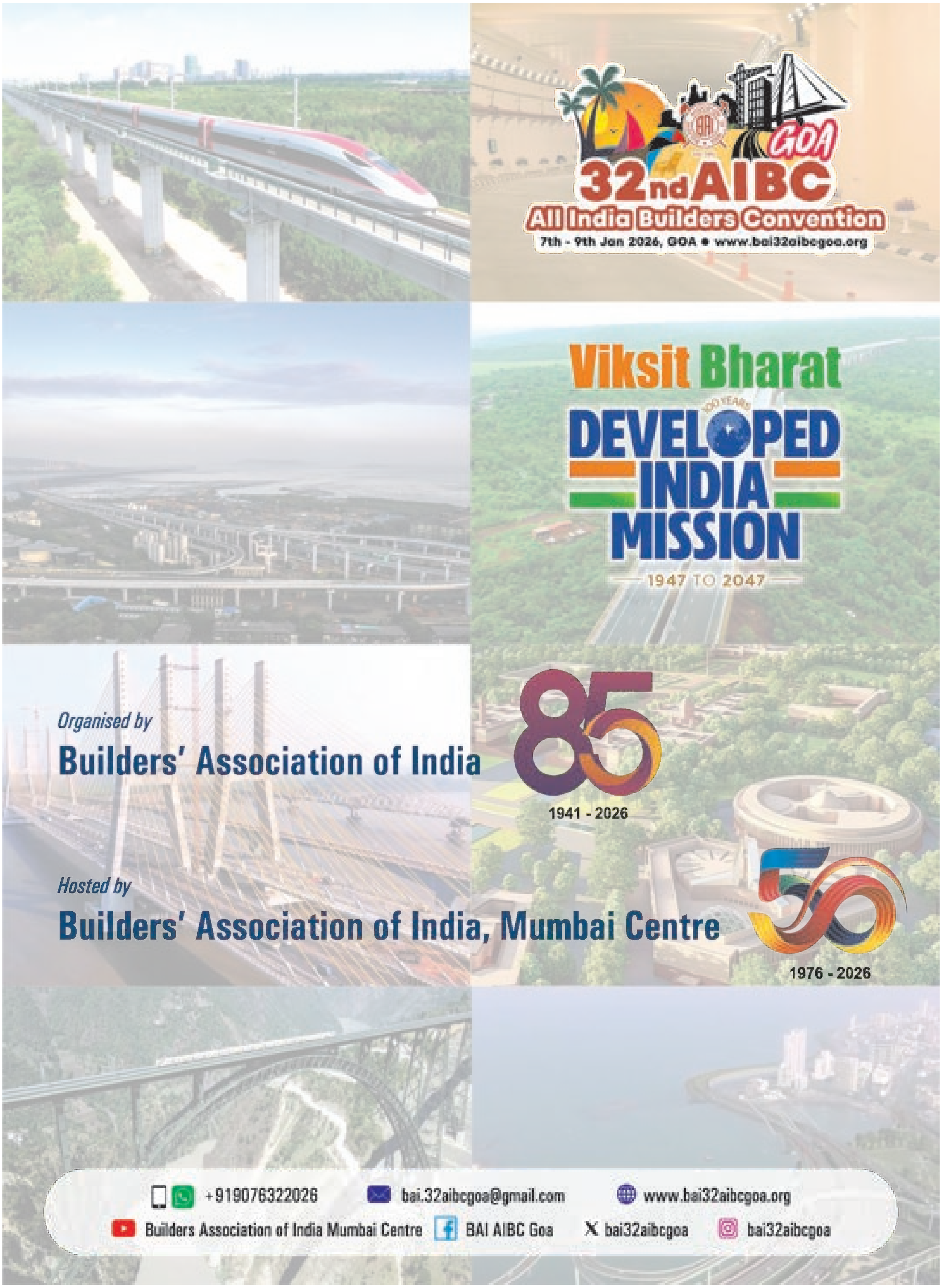
Convention Hotline WhatsApp - **+91 9076322026**

For office use only

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

☐ Delegate registered and Code generated by : ______________

☐ Delegate informed his registration details by : ______________



GOA
32nd AIBC
All India Builders Convention
7th - 9th Jan 2026, GOA • www.bai32aibcgoa.org
Viksit Bharat
DEVELOPED INDIA MISSION
1947 TO 2047
Organised by
Builders' Association of India
85
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

Southern Centre Activities

02.09.2025

சென்னை பெருநகர மாநகராட்சி ஆணையர் அவர்கள் தலையிட்டு ஒப்பந்ததாரர்களுக்கான நிலுவையில் உள்ள பட்டியல்களை உடனடியாக வழங்க நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும் எனவும் ஒப்பந்ததாரர்கள் நிதிச்சுமையின்றி பணிகளை மேற்கொள்ள வசதியாக மீண்டும் RXIL (Receivable Exchange of India Ltd) திட்டத்தை மீண்டும் அமல்படுத்தக் கோரியும் நமது மய்யத்தின் சார்பாக கோரிக்கை மனு மாநாகராட்சியின் துணை ஆணையர் (பணி) திரு. V. சிவகிருஷ்ணமூர்த்தி IAS அவர்களிடம் வழங்கப்பட்டது. இதே மனு தலைமைப் பொறியாளரிடமும், கண்காணிப்பு பொறியாளரிடமும் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

10.09.2025

நமது அலுவலகத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் "OVERVIEW ON PRENT PILE FOUNDATIONS AND FILE LOAD TESTS" என்ற தலைப்பில் கலந்தாய்வுக்கூட்டம் நடைபெற்றது. அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் பீஷ்மா திரு. R. இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் துவக்கி வைத்த இக்கூட்டத்தில் Prasad Armstron Yes GEC (P) Ltdன் மேலாண்மை இயக்குநர் டாக்டர். B. ராம்பிரசாத், அவர்கள் சிறந்த Technical Presentation யை வழங்கினார். இக்கலந்தாய்வுக்கூட்டத்தில் சுமார் 150 உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டு பயனடைந்தனர். கலந்தாய்வுக்கூட்டத்தினை சிறப்பாக ஏற்பாடு செய்திருந்த குழுத்தலைவர் திரு. R. ரமேஷ் மற்றும் குழுத்துணைத்தலைவர்கள் திரு. S. கருணாநிதி ஆகியோருக்கு தென்னக மய்யம் வாழ்த்துக்களை தெரிவித்துக் கொள்கிறது.

15.09.2025

பொறியாளர் தின கொண்டாட்டத்தை முன்னிட்டு மரம் நடும் விழா திருவள்ளூர் திருப்பாச்சூரின் உள்ள Sri Venkateswara College of Engineering & Technology-ல் மரம் நடும் விழா ஏற்பாடு செய்யப்பட்டது. அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் பீஷ்மா திரு. R. இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் துவக்கி வைக்க இம்மரம் நடும் விழாவில் துணை வனக்காவலர் திரு. லட்சுமணக்குமார் அவர்கள் கலந்து கொண்டு சிறப்பித்தார்கள் இந்நிகழ்வில் மாநிலத்தலைவர் திரு. K. வெங்கடேசன், அகில இந்திய காப்பாளர் திரு. L. வெங்கடேசன் மய்யத்தலைவர் திரு. R. நிம்ரோட் உள்ளிட்ட மய்ய நிர்வாகிகள் மற்றும் செயற்குழு பொதுக்குழு உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டு சிறப்பித்தனர். இம் மரம் நடும் விழாவினை மிகச் சிறப்பாக ஏற்பாடு செய்து நடத்திக் கொடுத்த நமது மய்ய பொதுக்குழு உறுப்பினர் திரு. T.V. சந்திரசேகர் அவர்களை நமது மய்யத்தின் சார்பாக பாராட்டி வாழ்த்துகிறோம்.

30.09.2025

தென்னக மய்ய கூட்ட அரங்கில் நமது சொசைட்டியின் 42வது வருடாந்திர பொதுக்குழு கூட்டம் நடைபெற்றது.

16.09.2025

அன்று Hotel Saibaba, T.Nagar -ல் திரு. G. திலகர், திரு. P. ராம்குமார், திரு. V.S. ராமகிருஷ்ணன், திரு. P.K.P. நாராயணமூர்த்தி ஆகியோரின் உபசரிப்பில் நடைபெற்றது.

AK ENTERPRISES & INFRA

BUILDING MATERIALS

MSAND - PSAND - AGGREGATES - HILL EARTH - GSB - WETMIX

7299922733 | 9940474806

AK Enterprises & Infra

ak_enterprises_infra

www.akenterprises.org

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

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