



## ಪ್ರೀಕಾಸ್ತ್ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನ

ಭಾರತದಲ್ಲಿ ಇಂದು ಪ್ರೀಕಾಸ್ತ್ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನದಲ್ಲಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸುವ ಪದ್ಧತಿ ಪ್ರಾರಂಭವಾಗಿದೆ. ಇದರಲ್ಲಿ ಮನೆಯ ತಳಪಾಯದಿಂದ ಹಿಡಿದು, ಗೋಡೆ, ಕಾಲಮ್ಮ, ಛಾವಣಿಯ ಸ್ತಂಬುಗಳನ್ನು ಪ್ರೀಕಾಸ್ತ್ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನ ಬಳಸಿ ಮೊದಲೇ ಕಾರ್ಖಾನೆಯಲ್ಲಿ ತಯಾರಿಸಿ ಇಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗುತ್ತದೆ. ಅದನ್ನು ಮನೆ ಕಟ್ಟಬೇಕಾದ ಜಾಗದಲ್ಲಿ ತಂದು ಜೋಡಿಸಿ ಅನಂತರ ವಾಟರ್‌ಪ್ರೊಫಿಂಗ್‌ನಂತೆ ಕೆಲವು ಸಣ್ಣ ಪುಟ್ಟ ಕೆಲಸಗಳನ್ನು ಮುಗಿಸಿಬಿಟ್ಟರೆ ಮನೆ ಸಿದ್ಧವಾದಂತೆ. ಅತೀ ಕಡಿಮೆ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಮನೆ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಇದು ಸಹಾಯಕಾರಿ. ದುಬೈನಂತಹ ರಾಷ್ಟ್ರಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರೀಕಾಸ್ತ್ ಬಳಸಿ ದೊಡ್ಡ ದೊಡ್ಡ ಬಂಗಲೆಯನ್ನೇ ನಿರ್ಮಿಸುತ್ತಾರೆ. ಒಂದೇ ಆಕಾರದ, ವಿನ್ಯಾಸದ ಹಲವು ಮನೆಗಳನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸಬೇಕಾದರೆ ಈ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನ ಕಡಿಮೆ ಸಮಯ ಹಾಗೂ ವೆಚ್ಚದಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಸಹಾಯಕಾರಿ. ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಇತ್ತೀಚೆಗೆ ನಿರ್ಮಾಣಗೊಂಡ 'ಇಂದಿರಾ ಕ್ಯಾಂಟೀನು'ಗಳನ್ನು ಇದೇ ಪದ್ಧತಿ ಬಳಸಿ ಕಟ್ಟಲಾಗಿದೆ.

ಆದರೆ ಒಂದು ಒಂದು ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಮನೆಯನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ಪ್ರೀಕಾಸ್ತ್ ಬಳಕೆ ಉತ್ತಮ ಆಯ್ಕೆಯಲ್ಲ. ಬೆಲೆ ದುಪ್ಪಟ್ಟು ಹಾಗೂ ಸಮಯದ ಉಳಿತಾಯವೂ ಆಗಲಾರದು. ಅಂದಹಾಗೆ, ಪ್ರೀಕಾಸ್ತ್ ಪ್ಯಾನೆಲ್‌ಗಳನ್ನು ಹಲವೆಡೆ ಮನೆಯ ಬೇಲಿಗೆ (ಕಾಂಪೌಂಡ್) ಬಳಸುವುದನ್ನು ಅಲ್ಲಿ ಕಾಣುತ್ತೇವೆ. ಇದರಿಂದ ತಾಂತ್ರಿಕ ತೊಂದರೆಯೇನೂ ಇಲ್ಲ. ಕೆಲವು ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ ಸಿಮೆಂಟ್ ಬ್ಲಾಕ್/ಇಟ್ಟಿಗೆ ಗೋಡೆಯ ಕಾಂಪೌಂಡಿಗಿಂತ ಈ ಪ್ರೀಕಾಸ್ತ್ ಬೇಲಿಯ ವೆಚ್ಚ ಕಡಿಮೆಯಾಗಬಹುದು.

- ಉಪಯೋಗವೇನಿಲ್ಲ. ವೆಚ್ಚ ಹೆಚ್ಚು ಅಷ್ಟೆ.
3. ಸಾಧ್ಯವಾದಷ್ಟು ಸ್ಥಳೀಯವಾಗಿ ಸಿಗುವ ಸಾಮಗ್ರಿಗಳನ್ನು ಬಳಸುವುದು ನಿರ್ಮಾಣ ವೆಚ್ಚ ಕಡಿಮೆ ಮಾಡುವಲ್ಲಿ ಸಹಕಾರಿ. ಉದಾಹರಣೆಗೆ, ಕೆಂಪು ಕಲ್ಲು (ಲಾಟರ್‌ಸ್ಟೋನ್) ಕರಾವಳಿ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ವ್ಯಾಪಕವಾಗಿ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿ ಮನೆಯ ಬೇಲಿ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೂ ಅದನ್ನೇ ಬಳಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದೇ ಕಲ್ಲನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಉಪಯೋಗಿಸಿದರೆ ಅದರ ಬೆಲೆ ಒಂದಕ್ಕೆ ಮೂರು ಪಟ್ಟಾಗುತ್ತದೆ.
  4. ಕೆಲಸ ಶುರುವಾಗುವ ಮುನ್ನವೇ ಬೇಕಾದ ಸಾಮಗ್ರಿಗಳು ಸೈಟಿನಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ ನೋಡಿಕೊಳ್ಳಿ. ಕಟ್ಟುವ ಕಾಮಗಾರಿಯಲ್ಲಿ ವ್ಯತ್ಯಯವುಂಟಾದರೆ ಅದು ಹೆಚ್ಚಿನ ವೆಚ್ಚಕ್ಕೂ ಕಾರಣವಾಗಬಹುದು.
  5. ಎಲ್ಲ ಸಂಗತಿಗಳನ್ನೂ ಮೊದಲೇ ಸರಿಯಾಗಿ ಪ್ಲಾನ್ ಮಾಡಿ. ಉದಾಹರಣೆಗೆ, ಮನೆಗೆ ಏ.ಸಿ. ಹಾಕಿಸಬೇಕೆಂದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಬೇಕಾಗುವ ಪೂರಕ ಕೆಲಸಗಳನ್ನೆಲ್ಲಾ ಆಯಾ ಹಂತದಲ್ಲೇ ಮುಗಿಸಿಕೊಳ್ಳಿ.

## ಸಾಲದ ಆಯ್ಕೆ

ನಿಮ್ಮ ಮನೆ ನಿರ್ಮಾಣದ ಕನಸನ್ನು ಸಾಕಾರಗೊಳಿಸಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಬ್ಯಾಂಕುಗಳು ಸಾಲ ನೀಡುತ್ತವೆ. ರಾಷ್ಟ್ರೀಕೃತ ಬ್ಯಾಂಕುಗಳಿಂದ ಹಿಡಿದು ಖಾಸಗಿ ಬ್ಯಾಂಕುಗಳು, ಕೊಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಗಳು, ಫೈನಾನ್ಸ್ ಸಂಸ್ಥೆಗಳೆಲ್ಲಾ ಗೃಹ ಸಾಲ ಸೌಲಭ್ಯವಿದೆ. ಎಸ್.ಬಿ.ಐ., ಕೆನರಾ ಬ್ಯಾಂಕ್, ಪಂಜಾಬ್ ನ್ಯಾಷನಲ್ ಬ್ಯಾಂಕ್ - ಹೀಗೆ ಕೆಲವು ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಬ್ಯಾಂಕುಗಳು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕಂದೇ ವಿಶೇಷ ವಿಭಾಗ/ಖಾತೆಗಳನ್ನೇ

ಹೊಂದಿವೆ. ಒಟ್ಟಾರೆ ಯಾವುದೇ ಮೂಲದಿಂದ ಸಾಲ ಪಡೆದರೂ ಆಯಾ ಸಂಸ್ಥೆಯ ಧನಾತ್ಮಕ ಹಾಗೂ ಋಣಾತ್ಮಕ ಅಂಶದ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿದುಕೊಳ್ಳಿ. ಉದಾಹರಣೆಗೆ, ಫೈನಾನ್ಸ್ ಕಂಪನಿಗಳು ಸಾಲ ಕೊಡುವಾಗ ಕಾಗದಪತ್ರ ತಪಾಸಣೆಯಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಿನ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಹಾಕಲಾರವು ಹಾಗೂ ಅತಿ ಕಡಿಮೆ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಅವು ಸಾಲ ಮಂಜೂರಾತಿಯನ್ನೂ ಮಾಡಬಲ್ಲವು. ಇವಕ್ಕೆ ಹೋಲಿಸಿದರೆ ಶೆಡ್ಯೂಲ್ ಬ್ಯಾಂಕುಗಳ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳು ತುಸು ಕಠಿಣವೇ ಎಂದು ಹೇಳಬಹುದು. ಆದರೆ ಅಲ್ಲಿ ಬಡ್ಡಿದರ ಫೈನಾನ್ಸ್ ಕಂಪನಿಗಳಿಗೆ ಹೋಲಿಸಿದರೆ ಕಡಿಮೆಯಿರುತ್ತವೆ.

ಯಾವುದೇ ಸಾಲ ಪಡೆಯುವಾಗ - ಸಾಲದ ಮೊತ್ತ, ಅವಧಿ ಹಾಗೂ ಬಡ್ಡಿದರ ಇವುಗಳನ್ನು ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಒಟ್ಟಾರೆ ಹೊರೆ ಎಷ್ಟಾಗುತ್ತದೆ ಎಂಬುದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಳ್ಳಿ. ಇದನ್ನು ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಅಂತರ್ಜಾಲ ತಾಣಗಳು ಲಭ್ಯವಿದೆ. ಅವುಗಳು ವಿವಿಧ ಬ್ಯಾಂಕುಗಳ ಬಡ್ಡಿದರ, ತಿಂಗಳ ಕಂತು ಇತ್ಯಾದಿಗಳನ್ನು ಪಕ್ಕಕ್ಕೆಟ್ಟು ಹೋಲಿಕೆ ಮಾಡಿ ನಿಮಗೆ ಕೊಡಬಲ್ಲವು. ಇಲ್ಲದಿದ್ದರೆ ಸಣ್ಣ ಲೆಕ್ಕದ ಪಟ್ಟಿ ಹಾಕಿಕೊಂಡು ನೀವೇ ಅದನ್ನು ಗುಣಿಸಿಕೊಳ್ಳಲೂಬಹುದು.

## ಗುತ್ತಿಗೆಯ ಪರ್ವ

ಎಲ್ಲ ಪೂರ್ವತಯಾರಿಗಳಾದ ಮೇಲೆ ಕಾಮಗಾರಿ ಶುರು. ಈಗ ಎದುರಾಗುವುದು, ಮನೆ ಕಟ್ಟಲು ಯಾವ ರೀತಿಯ ಗುತ್ತಿಗೆ ಕೊಡುವುದು ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆ. ಮೂರು ರೀತಿಯ ಗುತ್ತಿಗೆ