

100% શરૂઆતે મિક-કે હોટ પ્રોપર્ટી

શનિવાર, ૩ ઓગસ્ટ ૨૦૧૩, મુંબઈ

કેટલાંય કોમ્પ્રોમાઇઝ કરીને સાઉથ મુંબઈમાં રહેતા લોકો સંતુષ્ટ છે?

લોઅર પરેલમાં વન અવિઘ્ન પાર્ક નામનો ભવ્ય પ્રોજેક્ટ લાવી રહેલા અવિઘ્ન ઇન્ડિયાના મેનેજિંગ ડિરેક્ટર વિશાંત અગરવાલ સાથે વાતચીત

વરલી સી ફેસ પર નિશિકા ટેરેસિસ નામનું ભવ્ય બિલ્ડિંગ બાંધનારા અવિઘ્ન ઇન્ડિયા દ્વારા હાલમાં મુંબઈમાં લોઅર પરેલમાં વન અવિઘ્ન પાર્ક નામનો પ્રોજેક્ટ હાથ ધરવામાં આવ્યો છે, જે રિયલ એસ્ટેટ માર્કેટમાં ખાસ ચર્ચામાં છે. આ પ્રોજેક્ટનું કામ જેટ ગતિએ આગળ ધપી રહ્યું છે અને ૫૧ માળનું બાંધકામ પૂરું થઈ ગયું છે તથા ૨૦૧૪માં ફ્લેટ ખરીદનારાઓને પહેલાં આપવાની



અવિઘ્ન ઇન્ડિયાના મેનેજિંગ ડિરેક્ટર વિશાંત અગરવાલ.

After Grand Success in **NAIGAON** ...Now in **VASAI**

SAVE...
Minimum **Rs.10**
Lacs
Or Interest Cost

40 Interest Free **INSTALMENTS**

₹ 20,000
Monthly

2RK : Rs.23 Lacs

Ab... Flat Kharido
Apne Dam Par
Payment Plan... Simply Better

RHPL : 022 3934 7788

Rs.7.5 Lacs
on Booking

Rs.7.5 Lacs on Possn.

Rashmi's Lake View
VASAI-E

Rs.24 Lacs from 1st Aug. 2013
Rs.25 Lacs from 1st Sept. 2013



વન અવિઘ્ન પાર્કના તેંત્રીસમા માળે આવેલા એક ફ્લેટના લિવિંગરૂમમાંથી દેખાતો નજારો.

તેયારી ચાલી રહી છે. આ પ્રોજેક્ટમાં પ્રવેશી ન શકે. એ સિવાય ૨૫ ફૂટ કોર્ટ સહિત અનેક બીજી સુવિધા પણ અનેક સુવિધાઓ સાથે પ્રાઇવેટ ઊંચાઈ ધરાવતો બેન્કવેટ હોલ, એમાં સામેલ છે. આ વર્ષની એક્સેસવાળું એક જૈન દેરાસર પણ પ્રાઇવેટ થિયેટર, ક્વર કરેલો જોડિંગ શરૂઆતમાં વન અવિઘ્ન પાર્કને સામેલ છે, જેમાં બહારની કોઈ વ્યક્તિ પાર્ક, ટેનિસ કોર્ટ, મલ્ટિ પર્પઝ સ્પોર્ટ્સ

અનુસંધાન એકવીસમે પાને»

સાઉથ મુંબઈમાં રહેતા લોકો સંતુષ્ટ છે?

ઓગણીસમે પાનેથી ચાલુ

લંડનમાં 'બેસ્ટ રેસિડેન્શિયલ હાઈરાઈઝ ડેવલપમેન્ટ ઈન ધ વર્લ્ડ'નો અવોર્ડ મળ્યો હતો. આ ઉપરાંત 'બેસ્ટ હાઈરાઈઝ આર્કિટેક્ચર-એશિયા પેસિફિક,' 'બેસ્ટ ઈન્ટીરિયર ડિઝાઈન અપાર્ટમેન્ટ-એશિયા પેસિફિક' અને 'બેસ્ટ લેન્ડસ્કેપ આર્કિટેક્ચર-ઈન્ડિયા' જેવા પ્રતિષ્ઠિત અવોર્ડ મળ્યા છે.

આ વન અવિઘ્ન પાર્ક પ્રોજેક્ટ વિશે અવિઘ્ન ઈન્ડિયાના મેનેજિંગ ડિરેક્ટર નિશાંત અગરવાલ સાથે કરેલી વાતચીતના અંશ :

તમે શા માટે એવું માનો છો કે જે લોકો સાઉથ મુંબઈમાં રહેતા હશે તેઓ લોઅર પરેલમાં વન અવિઘ્ન પાર્કમાં શિફ્ટ થવાનું વિચારશે?

જવાબ : સવાલ તો એ છે કે સાઉથ મુંબઈમાં રહેતા લોકો કેટલાંય કોમ્પ્રોમાઈઝ કરીને તેમનું એક્સ જાળવી રાખવાથી સંતુષ્ટ છે? સાઉથ મુંબઈનાં મોટા ભાગનાં બિલ્ડિંગોમાં અપૂરતા પાર્કિંગની સમસ્યા છે, સુવિધાઓ પૂરતી નથી, સીલિંગમાં લીકેજ હોય છે. એની સામે લોઅર પરેલ એવો વિસ્તાર છે જે ભવિષ્યની વ્યાખ્યામાં બંધ બેસે છે અને આજે મુંબઈની હેપનિંગ જગ્યાઓમાંનો એક છે. અહીં ઘણી સુવિધાઓ છે અને વિશાળ જગ્યા મળે છે જેથી મોકળાશથી રહી શકાય છે. અહીંથી પ્રીમિયમ શોપિંગ અને એન્ટરટેઈનમેન્ટની જગ્યાઓ જેવી કે એટ્રિયા મોલ, પલેડિયમ અને PVR સિનેમા માત્ર પાંચ મિનિટમાં જઈ શકાય છે. વન અવિઘ્ન પાર્ક શહેરની મધ્યમાં છે. અહીંથી નરીમાન પોઈન્ટ

કે બાંદરા-કુર્લા કોમ્પ્લેક્સ માત્ર ૧૫ મિનિટમાં પહોંચી શકાય છે. વન અવિઘ્ન પાર્કમાં રહેનારા લોકોનો આ રીતે ટ્રાફિક જેમમાં સમય બચશે, જે તેઓ એમાં રહેલી સુવિધા એન્જોય કરવા વાપરી શકશે. એના વેલી ગાર્ડનમાં સિનિયર સિટિઝનો તેમની મેમરી તાજી કરી શકશે.

ઘણી સુવિધા અને સગવડ વન અવિઘ્ન પાર્કમાં આપવામાં આવી છે એથી એની મેઈન્ટેનન્સ કોસ્ટ પણ વધારે હશે?

જવાબ : એ સાચું નથી. હકીકતમાં વન અવિઘ્ન પાર્કમાં સૌથી ઓછી મેઈન્ટેનન્સ કોસ્ટ રાખવામાં આવી છે. આ એક ક્લસ્ટર રીડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટ છે અને એથી આખી જિંદગી એનો પ્રોપર્ટી ટેક્સ ઓછો રહેશે. ઘણાં ઈક્વિપમેન્ટની એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોસ્ટ ઘણાં વર્ષો માટે પહેલાંથી નક્કી કરી દેવામાં આવી છે એથી એ પણ સસ્તી ઉપલબ્ધ થશે. ઉદાહરણ તરીકે અમારા એલિવેટર્સ પહેલાં પાંચ વર્ષ માટે ઝીરો મેઈન્ટેનન્સ કોસ્ટ ધરાવે છે. અમારી ડિઝાઈન પણ ઘણી પ્રેક્ટિકલ છે અને એથી ઘણી ઓછી મેઈન્ટેનન્સ કોસ્ટ આવશે. એલિવેટર લોબી અને સ્ટેરકેસમાં પણ વધુમાં વધુ નેચરલ લાઈટ અને વેન્ટિલેશન રહેશે જેથી લાઈટનો ખર્ચ પણ ઓછો રહેશે.

ડિઝાઈન અને ડેવલપમેન્ટ વિશે તમારો અભિગમ કેવો છે?

જવાબ : અમે સિમ્પલ અને પ્રેક્ટિકલ અપ્રોચ ધરાવીએ છીએ. અમારું મૂળ ધ્યેય એવું છે કે ફ્લેટ ખરીદનારાઓને જે લક્ઝરી આપવામાં આવી છે એનો બોજો તેમને આખી જિંદગી ઉઠાવવો ન પડે. અમે સિવરેજ રીસાઈકલિંગ પ્લાન્ટ નાખ્યો છે અને એમાં વેસ્ટ વોટર પર ટ્રીટમેન્ટ કરીશું અને એ પાણીનો ઉપયોગ ફ્લોરિંગ અને

ગાર્ડનિંગમાં કરવામાં આવશે. અમે જે મટીરિયલ વાપરીએ છીએ એ યુરોપ અને અમેરિકામાંથી લાવવામાં આવ્યું છે અને એનું ઈન્ટરનેશનલ સ્ટાન્ડર્ડથી ઈન્સ્ટોલેશન કરવામાં આવ્યું છે. એ માટે અમે મેકેનિકલ, ઈલેક્ટ્રિકલ અને પ્લમ્બિંગ કામ માટે ગલ્ફ દેશોમાંથી ૩૦૦ કામદારોને બોલાવ્યા છે.

રિયલ એસ્ટેટની કિંમતો વધતી જશે એ બાબતે તમારું શું મંતવ્ય છે?

જવાબ : મુંબઈમાં જગ્યાના ભાવ ઘણાં ફેક્ટરોને કારણે વધતા જ રહેશે.

મુંબઈમાં ઘણા પ્રોજેક્ટ હાથ ધરાય છે પણ સમયસર ડિલિવરી થતી નથી. રાજકીય અને બ્યુરોક્રેટિક કારણોસર પણ કામ અટકે છે. મુંબઈમાં ત્રણ બાજુએ દરિયો છે અને ફ્રી લેન્ડ મળવી મુશ્કેલ છે. આથી મોટો મદાર રીડેવલપમેન્ટના પ્રોજેક્ટ પર છે અને એને મંજૂરી અપાવતાં ઘણો બધો સમય નીકળી જાય છે.

નવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રૂલ્સને કારણે કિંમતો મોંઘી થઈ છે. ફ્લિબલ FSI માટે વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવવું પડે છે. વળી, સિમેન્ટ અને સ્ટીલના ભાવમાં પણ છેલ્લાં ત્રણ વર્ષમાં ૫૦ ટકા જેટલો વધારો થયો છે.

મુંબઈ સુધરાઈએ નવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન મૂક્યાં છે. આને કારણે પણ રિયલ એસ્ટેટ માર્કેટમાં કામ અટકતાં સપ્લાય ઘટી છે.

ઘણી વાર જૂનાં દેવાં ચૂકવવા માટે ઘણા ડેવલપરો ભાવ ઘટાડે છે અને એથી થોડી પ્રોપર્ટી વેચાઈ જાય છે પણ એ ટેમ્પરરી ઘટના હોય છે. જોકે આ માર્કેટ માટે એક સારું ઈન્ડિકેટર નથી.

PVR = પ્રિયા વિલેજ રોડ-શો
FSI = ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ