



## टाउनशिप प्रॉजेक्ट्स की बात ही कुछ और है

c-Amul.Rastogi@timesgroup.com

किसी भी शहर के विकास के लिए कई एक प्रॉजेक्ट की लॉन्चिंग होती है। रियल एस्टेट सेक्टर की इसमें अहम भूमिका होती है। देश के सभी बड़े शहरों में एक जैसे प्रॉजेक्ट चल रहे होते हैं। डिवेलपर्स की चाहत होती है कि उनके प्रॉजेक्ट्स को होमबायर्स पसंद करें और वे हिट करें और इसी के साथ प्रयोग का दौर भी शुरू हो जाता है। जहां तक टाउनशिप प्रॉजेक्ट की बात है तो कहा जा सकता है कि यह एक ऐसा प्रॉजेक्ट होता है जो एक साथ होम बायर्स के बीच में सुविधाओं का भंडार लेकर आता है। पिछले कुछ सालों की बात करें तो ऐसे प्रॉजेक्ट को खासा पसंद भी किया जा रहा है। ये एक तो पर्याप्त स्थान वाले होते हैं। साथ ही प्रदूषण मुक्त वातावरण, कैम्पस में जीरो लिक्विड डिस्चार्ज, औषधीय पौधों के साथ पर्याप्त हरियाली, दूसरी तमाम सुविधाओं के साथ एक आरामदायक जीवन शैली प्रदान करते हैं। अभी के माहौल में संक्रमण और स्वास्थ्य के रूप में सबसे बड़ा डर बायर्स को इस ओर आकर्षित कर रहा है। इसलिए जब भी वे अपने लिए आशियाने की तलाश में होते हैं तो वे ऐसे विकल्प को पसंद कर रहे हैं, जहां उन्हें किसी भी सूरत में सुविधाओं से समझौता न करना पड़े। हालांकि रियल सेक्टर के जानकारों की मानें तो कोविड ने लोगों की सोच में व्यापक परिवर्तन लाया है। अब होमबायर्स तमाम सुविधाओं के साथ-साथ सेफ्टी को काफी अहमियत देने लगे हैं। शायद यही कारण है कि वे एकीकृत टाउनशिप में रुझान दिखा रहे हैं।

संभावित होमबायर्स कोविड -19 महामारी के मौजूदा तेजी से प्रसार के दौरान जहां रह रहे हैं, वहां अपने परिवार के लिए तत्काल प्रभाव से उच्च कोटि की सुरक्षा चाहते हैं। ऐसे में बुनियादी ढांचे, उद्यान, परिसर में सुविधा सहित दूसरी सुविधाओं वाले एकीकृत टाउनशिप परियोजनाएं उपयोगकर्ताओं के लिए बेहतरीन विकल्प बन रहे हैं। दिल्ली एनसीआर में डीएलएफ, अंसल एपीआई, अदानी, गोदरेज प्रॉपर्टीज, एटीएस, एंबिएंस, सोभा डिवेलपर्स, रहेजा डिवेलपर्स, सेंट्रल पार्क, एक्सपेरिमेंट, गौर ग्रुप और सुपरटेक जैसे कई शीर्ष डिवेलपर्स हैं, जो ऐसी सुविधाओं वाले आशियाने की पेशकश करते हैं।

टाउनशिप परियोजनाओं के भीतर अपार्टमेंट या विला अतिरिक्त मूल्यों के साथ बायर्स के बीच में आता है, जैसे कि सुरक्षा, पार्किंग स्पेस, पावर बैंक-अप, पानी की व्यवस्था, अग्नि सुरक्षा तंत्र आदि। किसी भी आवासीय क्षेत्र में एक स्वतंत्र संपत्ति को ऐसी सुविधाओं के लिए निश्चित रूप से अतिरिक्त धन (हर प्रॉपर्टी के हिसाब से लगभग 10-15 प्रतिशत की लागत के साथ) की आवश्यकता होती है। आवासीय क्षेत्रों में एक स्वतंत्र संपत्ति के लिए होम लोन सुरक्षित करना भी एक बड़ा मुद्दा है, लेकिन बैंक किसी

भी टाउनशिप परियोजना में संपत्ति के लिए आसानी से होम लोन को मंजूरी देते हैं। कई डिवेलपर्स को लगता है कि टाउनशिप की मांग बढ़ने से और पूरी तरह से एकीकृत या मिनी टाउनशिप योजनाएं अस्तित्व में आएंगी। ऐसे में संभावित खरीदार भी यहां मिलने वाले फायदे के कारण इस ओर आसानी से आकर्षित होंगे और वे यहां पर खरीदारी करना पसंद करेंगे। गौर ग्रुप के एमडी और अफोर्डेबल हाउसिंग कमेटी, क्रेडाई (नैशनल) के चेयरमैन मनोज गौड़ कहते हैं कि आज, शहरी आवास की बढ़ती मांग और महामारी के अचानक से शुरू होने के कारण टाउनशिप या ग्रुप-हाउसिंग प्रॉजेक्ट एक विकल्प के रूप में उभरा है। देश में शहरी विकास का ये भविष्य बन रहा है। एक रिपोर्ट के अनुसार, 2050 तक 90 करोड़ से अधिक लोगों के भारतीय शहरों में रहने की उम्मीद है। ऐसे में शहरी आवास में कमी को पूरा करने के लिए समूह-आवास या हाईराइज अपार्टमेंट ही एकमात्र रास्ता है।

अंतरीक्ष इंडिया के चेयरमैन राकेश यादव कहते हैं कि कोविड के दौर में जब सामाजिक रूप से लोग सिमटना चाह रहे हैं, तो ऐसे प्रॉजेक्ट की डिमांड बढ़ जाना तय है। नई पीढ़ी ऐसे घरों को तरजीह देती है, जहां पर उन्हें जीवन जीने के लिए फ्रेश वातावरण मिले। ऐसे में वैश्विक महामारी के दौर में उनका ध्यान और भी इन चीजों की ओर खींचा चला जाएगा। यूपी वेस्टर्न जोन और सुपरटेक लिमिटेड के चेयरमैन, नारडेको के प्रेसीडेंट आरके अरोड़ा कहते हैं कि टाउनशिप प्रॉजेक्ट्स जैसे समुदायों में रहने से निवासियों को न केवल कॉम्प्लेक्स के भीतर बल्कि बाहरी लोगों की भी चिंता होती है, जिन्हें मदद की दरकार होती है। हमारे समुदाय या टाउनशिप में दी जाने वाली सुविधाएं उच्च मानकों पर आधारित हैं और यह कोशिश है कि यमुना एक्सप्रेसवे पर हमारे सभी टाउनशिप प्रॉजेक्ट्स में ऐसी सुविधाएं एक ही छत के नीचे उपलब्ध कराई जा सकें। नारडेको के कानूनी सलाहकार अश्विनी प्रकाश कहते हैं कि डिवेलपर्स अपनी टाउनशिप परियोजनाओं के भीतर बेहतरीन सुविधाएं प्रदान करते हैं और निवासियों को खरीदारी, मनोरंजन आदि के लिए अपने समुदाय से बाहर कदम रखने की जरूरत नहीं है। ऐसे में वे दूसरों से ज्यादा सुरक्षित हैं और ओपन एरिया का आनंद भी उठा सकते हैं। सेंट्रल पार्क के सीएमडी अमरजीत सिंह बख्शी कहते हैं कि एक टाउनशिप योजना का मुख्य लाभ खुले स्थान और घर के रख-रखाव के लिए स्टाफ की सुविधा का होना जरूरी है, जो यहां पर रहने वाले लोगों को जोखिम से बचने में मदद करता है। आने वाले दिनों में सेंट्रल पार्क फ्लावर वैली जैसी और भी टाउनशिप परियोजनाएं अस्तित्व में आने वाली हैं, जो कोविड के बाद लोगों के लिए पहला विकल्प बनेंगी। आज के आधुनिक टाउनशिप परियोजनाएं बिना किसी समझौते के एक आधुनिक जीवन शैली की डिमांड करती हैं। ऐसे में महामारी के आने से सेक्टर 108, द्वारका-गुरुग्राम एक्सप्रेस-वे में पर वेस्टर्नलीज टाउनशिप प्रॉजेक्ट और बेहतर संभावनाओं और सुविधाओं के साथ होमबायर्स के लिए तैयार की गई हैं।

गौर ग्रुप के एमडी और अफोर्डेबल हाउसिंग कमेटी, क्रेडाई (नैशनल) के चेयरमैन मनोज गौड़ कहते हैं कि आज, शहरी आवास की बढ़ती मांग और महामारी के अचानक से शुरू होने के कारण टाउनशिप या ग्रुप-हाउसिंग प्रॉजेक्ट एक विकल्प के रूप में उभरा है। देश में शहरी विकास का ये भविष्य बन रहा है। एक रिपोर्ट के अनुसार, 2050 तक 90 करोड़ से अधिक लोगों के भारतीय शहरों में रहने की उम्मीद है। ऐसे में शहरी आवास में कमी को पूरा करने के लिए समूह-आवास या हाईराइज अपार्टमेंट ही एकमात्र रास्ता है।