పోదాం పదండి.. పోచారం

నాలుగు వరుసల జాతీయ రహదారి..

పక్కనే సమస్త సౌకర్యాలతో ఓ మినీ పట్టణం..

దీనికి ఆనుకుని కుడివైపు ఐటీ పార్కు. అందులోనే స్టార్ హోటల్, ఆధునిక షాపింగ్‌మాల్..

సమీపంలోనే ఐటీ దిగ్గజానికి కేటాయించిన స్థలం..

చేరువలో ఔటర్ రింగ్‌రోడ్డు జంక్షన్..

పూర్తి స్థాయిలో అభివృద్ధి చెందటానికి ఆస్కారమున్న పోచారంపై 'స్థిరాస్తి' అందిస్తున్న కథనం.

దూరప్రాంతమైనా ఫర్వాలేదు. ఖాళీ స్థలాలు అందుబాటు ధరల్లో దొరకాలి. ప్రశాంత వాతావరణం ఉండాలి. ఇప్పటికిప్పుడు కాకపోయినా, ముందుముందు అభివృద్ధికి అవకాశాలు పుష్కలంగా ఉండే ప్రాంతం అంటే పోచారాన్ని చెప్పుకోవచ్చు. వరంగల్ వైపు వెళ్లే 202 జాతీయ రహదారిలోని ఈ ప్రాంతం ఉప్పల్‌కు 10 కిలోమీటర్ల దూరంలో, ఘట్‌కేసర్‌కు మూడు కిలోమీటర్ల ముందు వస్తుంది. నగరానికి దగ్గర్లోనే ఉన్నప్పటికీ ఈ ప్రాంతం వెలుగులోకి వచ్చింది మాత్రం సంస్కృతి (సింగపూర్) టౌన్‌షిప్‌తోనే. ఆ తరువాత రహేజా గ్రూప్‌నకు చెందిన 'మైండ్ స్పేస్' ఐటీ పార్కు, ఇన్ఫోసిస్‌కు స్థలం కేటాయింపు వల్ల ఈ ప్రాంతానికి మరింత ప్రాధాన్యం పెరిగింది. ఫలితంగా పోచారంతో పాటు ఆ చుట్టూ ఉన్న అన్నోజిగూడ, రాంపల్లి, యమ్నంపేటలో స్థిరాస్తి మార్కెట్ వృద్ధి చెందుతోంది. ఖాళీ స్థలాలు విక్రయించే లేఅవుట్లతో పాటు ఫ్లాట్లు, డ్యూప్లెక్సులు, విల్లాలు నిర్మించే ప్రాజెక్టులు పెద్ద సంఖ్యలో వస్తున్నాయి.

ఇక్కడే ఎందుకంటే?

వరంగల్ మార్గంలోని ఉప్పల్, బోడుప్పల్ వరకు నగర వాతావరణం కన్పిస్తుంది. ఆ తరువాత ఒక్కసారిగా పరిసరాలు మారిపోతాయి. ఎడమవైపు కేంద్రీయ విద్యుత్ పరిశోధన సంస్థ (సీపీఆర్ఐ), కుడివైపు వన్యప్రాణి కేంద్రం.. జాతీయ రహదారికి ఇరువైపులా ఆరు కిలోమీటర్ల దూరంలోని నారపల్లి వరకూ అటవీ భూములే. ఖాళీ స్థలాలు నారపల్లి నుంచి మొదలవుతాయి. ఇక్కడికి మూడు కిలోమీటర్ల దూరంలో ఉన్న పోచారం చుట్టూ రియల్ మార్కెట్ అభివృద్ధి చెందుతోంది. కనీసం 150 గ్రామ పంచాయతీ లేఅవుట్లు, నాలుగైదు హుడా లేఅవుట్లు ఉన్నాయి.

పోచారం: ఈ గ్రామానికి అటు రోడ్డు మార్గం, ఇటు రైల్వే మార్గం ఉన్నాయి. సంస్కృతి టౌన్‌షిప్‌కు ఎడమవైపు ఉన్న ఈ గ్రామం జాతీయ రహదారి నుంచి కిలోమీటరు దూరంలో ఉంది. రహేజా సెజ్, ఇన్ఫోసిస్‌కు కేటాయించిన స్థలం ఈ గ్రామ పరిధిలోనే ఉన్నాయి. ఇక్కడ చేపట్టిన 'రాజీవ్ స్వగృహ' పనులు ప్రారంభమయ్యాయి.

- ఈసీఐఎల్, హబ్సిగూడ ప్రాంతాలకు దూరం తగ్గించేందుకు పోచారం
- మల్లాపూర్ నూతన రహదారిని ఏర్పాటుచేసే ప్రతిపాదన ఉంది.
- పోచారానికి ముందున్న చౌదరిగూడలోని వెంకటాద్రి టౌన్‌షిప్‌లో ఇండిపెండెంట్ హౌస్‌లు, డ్యూప్లెక్సుల నిర్మాణం జరుగుతోంది.

అన్నోజిగూడ: జాతీయ రహదారికి కుడివైపు, సంస్కృతి టౌన్‌షిప్‌కు ఎదురుగా ఉండే గ్రామం. ఇక్కడ రాజీవ్ గృహకల్పతో పాటు ఫ్లాట్లు, విల్లా ప్రాజెక్టులు నిర్మాణంలో ఉన్నాయి. 38 ఎకరాల్లో సత్యవాణి గ్రీన్‌హోమ్స్ హైటెక్ ప్రాజెక్టును ఇక్కడే ప్రారంభిస్తోంది.

రాంపల్లి: పోచారం దాటాక వచ్చే క్రాస్ రోడ్ (కివారెడ్డి గూడ) నుంచి ఎడమవైపు ఈసీఐఎల్ మార్గంలో వెళితే యమ్నంపేట గ్రామం వస్తుంది. ఆ తర్వాత వచ్చే రాంపల్లిలో ఖాళీ స్థలాలు విక్రయించే వెంచర్లతో పాటు డ్యూప్లెక్స్, విల్లాలు నిర్మిస్తోన్న రెసిడెన్షియల్ ప్రాజెక్టులూ ఉన్నాయి.

- యమ్నంపేటలో

మిగతా 2లో...

పోదాం పదండి.. పోచారం

ఫొటో: వసంత్

(మొదటి పేజీ తరువాయి)

ఇళ్ల స్థలాలు విక్రయించే వెంచర్లతో పాటూ డ్యూప్లే, విల్లాలు నిర్మిస్తోన్న రెసిడెన్షియల్ ప్రాజెక్టులూ ఉన్నాయి.

- యమ్నంపేటలో వచ్చే రైల్వేక్రాసింగ్ వద్ద రోడ్డు ఓవర్‌బ్రిడ్జి పనులు ప్రారంభమయ్యాయి. ఇది పూర్తయితే ఘట్‌కేసర్-ఈసీఐఎల్ మార్గంలో రాకపోకలకు అవాంతరాలుండవు.
- రహదారికి ఇరువైపులా పెద్దసంఖ్యలో ఖాళీ స్థలాలు ఉన్నాయి. నిర్మాణాలకు స్థలం కొరత అన్న సమస్యే లేదు.

ఐటీయే ఆకర్షణ

హైటెక్‌సిటీ-గచ్చిబౌలి కారిడార్ తరువాత, ఐటీ సంస్థలు ఇప్పుడు దృష్టిపెడుతోన్న ప్రాంతం వరంగల్ జాతీయ రహదారి. మిగతా ప్రాంతాలతో పోలిస్తే ధరలు చవగ్గా ఉండటం, ప్రశాంత వాతావరణం, ఓఆర్ఆర్ జంక్షన్ వల్ల ఐటీ సంస్థలు ఈ ప్రాంతంపై దృష్టి సారిస్తున్నాయి.

- ఇప్పటికే ఉప్పల్‌లో జెన్‌ప్యాక్ పార్కు ఏర్పాటైంది. మరో మూడు ఐటీ పార్కులు రానున్నాయి.
- నాగారం, దమ్మాయిగూడ ప్రాంతాలకు సమీపంలో ఉండే శామీర్‌పేట మండలం జవహర్‌నగర్‌లో.. రెండువేల ఎకరాల్లో 'గిగాసిటీ' ప్రాజెక్టు ఏర్పాటు చేయాలని హుడా భావిస్తోంది. ఈ ప్రతిపాదన కార్య రూపం దాలిస్తే.. ఈ ప్రాంతం ఐటీకి ముఖ్య కేంద్రంగా మారుతుంది.

నిర్మాణ జోరు

స్థలాల క్రయవిక్రయాలతో పోలిస్తే ఈ ప్రాంతంలో నిర్మాణ రంగం జోరుగానే ఉందని చెప్పొచ్చు. మైండ్‌స్పేస్ మొదలైతే కనీసం 30 వేల మందికి ఉద్యోగావకాశాలు లభిస్తాయని ఓ అంచనా. ఇన్ఫోసిస్‌నూ కలుపుకుంటే ఈ సంఖ్య మరింత పెరుగుతుంది. వీరిలో కనీసం 50 శాతం మంది పోచారం చుట్టుపక్కల నివాసం ఏర్పర్చుకోవచ్చు.

- ఆఫీసు-ఇల్లు ఒకటే చోట అన్న కాన్సెప్ట్‌తో ఉద్యోగుల కోసం రహేజాలో నివాస సముదాయాలు నిర్మిస్తున్నా, అవి కొద్దిమందికే సరిపోతాయి. కాబట్టే, వీరిని దృష్టిలో పెట్టుకుని అనేక రెసిడెన్షియల్ ప్రాజెక్టులు వస్తున్నాయి.

కొన్ని ప్రాజెక్టుల గురించి క్లుప్తంగా..

పేరు	నిర్మాణం	ఎక్కడ	బిల్డర్	సంఖ్య	విస్తీర్ణం	ధర(రూ.ల్లో)
రాయల్ కుటీర్	విల్లాలు	పోచారం	మన్నె కన్‌స్ట్రక్షన్స్	70	2100 చ.అ.	42-48 లక్షలు
ఎమరాల్డ్ హైట్స్	ఫ్లాట్లు	అన్నోజిగూడ	మోడీ బిల్డర్స్	829	1360-1895చ.అ.	1,790
ఎమరాల్డ్ పార్క్	విల్లాలు	అన్నోజిగూడ	మోడీ బిల్డర్స్	192	252చ.గ.	42లక్షలు
సిలికాన్ మెడోస్	విల్లాలు	రాంపల్లి	పీఎంఆర్ ఇన్‌ఫ్రా	50	200చ.గ.	..
నీల్‌గిరిహోమ్స్	డ్యూప్లేలు	రాంపల్లి	మోడీ ప్రాపర్టీస్	95	1,461-1,946చ.అ.	35-52 లక్షలు
ఉషోదయం	ఫ్లాట్లు	అన్నోజిగూడ	సత్యవాణి గ్రీన్‌హోమ్స్	750	1,250-1,550చ.అ.	1,800
వెంకటాద్రిశేషాద్రి ఎన్‌క్లేవ్	ఇండిపెండెంట్/ డ్యూప్లే	చౌదరిగూడ	శ్రీహర్ష కన్‌స్ట్రక్షన్స్	250	750-2,000చ.అ.	17-36 లక్షలు

నోట్: ధరలు మీ అవగాహనకే. ఫ్లాట్ల ధరలు చదరపు అడుక్కి, బిల్డర్ అవసరాలు, కొనుగోలు చేసే సమయం, బేరమాడే మీ శక్తిని బట్టి ధరల్లో హెచ్చు తగ్గులుంటాయి.

- ఈ ప్రాంతంలో కొత్తగా కనీసం రెండువేల ఫ్లాట్లు రానున్నాయి. ఇండిపెండెంట్ గృహాల సంఖ్య వెయ్యికి పైనే. ఈ నిర్మాణాలు ఆర్నెళ్ల నుంచి మూడేళ్లలోపు అందుబాటులోకి వస్తాయి.

శివారులో.. సరికొత్త షాపింగ్

షాపింగ్‌కే సరికొత్త అర్థం చెప్పేలా.. పాశ్చాత్య దేశాల్ని తలపించేలా పోచారంలో 'రిటైల్ వ్యాల్యూ విలేజ్' ముస్తాబవుతోంది. 106 ఎకరాల్లో వచ్చే ఈ షాపింగ్ విలేజ్‌ను ఇనార్బిట్ మాల్స్ నిర్మిస్తోంది. రహేజా అనుబంధ సంస్థ ఇది.

మెరుగైన రవాణాసౌకర్యాలు

రద్దీ లేకపోవడం.. జాతీయ రహదారి కావడం ఈ ప్రాంత ప్రధాన అనుకూలాంశం. కోఠి, నాంపల్లి, సికింద్రాబాద్ వంటి ప్రాంతాలకు నేరుగా బస్సు సౌకర్యం ఉంది. నగరానికి కొంచెం దూరమే అయినప్పటికీ.. ట్రాఫిక్‌జామ్‌లు లేకపోవడం, విశాలమైన రోడ్డు కావడం వల్ల వేగంగా చేరుకోవచ్చు.

- సమీపంలోని ఘట్‌కేసర్‌లో రైల్వేస్టేషన్ ఉంది. సికింద్రాబాద్ నుంచి భువనగిరి వరకు ప్రతిపాదిత రెండోదశ ఎంఎంటీఎస్ రైలు సౌకర్యంలో పోచారం వద్ద మెట్రోస్టేషన్ ఏర్పాటుకానుంది.
- ఔటర్ రింగ్‌రోడ్డు ప్రాజెక్టు పూర్తయితే అంతర్జాతీయ విమానాశ్రయం కూడా ఈ ప్రాంతానికి దగ్గరే అవుతుంది.

దూరమెంత?

- ఘట్‌కేసర్ 3 కిలోమీటర్లు
- ఉప్పల్ 10కి.మీ.
- సికింద్రాబాద్ 18కి.మీ.
- కోఠి 19 కి.మీ.
- దిల్‌సుఖ్‌నగర్ 17కి.మీ.

- దాబాలు, రిసార్టులు, నర్సరీలు, ఆసుపత్రులు, ఇంజినీరింగ్, ఎంబీఏ, ఎంసీఏ కళాశాలలు రెండు, మూడు కిలోమీటర్ల పరిధిలోనే ఉన్నాయి.
- ఓ ప్రముఖ విద్యాసంస్థ సంస్కృతి టౌన్‌షిప్‌కు దగ్గర్లో ఇంటర్నేషనల్ స్కూల్ నెలకొల్పనున్నట్టు సమాచారం.
- తాగునీటి సౌకర్యానికి వస్తే.. కృష్ణాజలాలు కొన్ని ప్రాంతాలకే పరిమితం.

అయినప్పటికీ.. అందుబాటులోనే

భారీ ప్రాజెక్టుల ఏర్పాటవుతున్నప్పటికీ పోచారం, చుట్టుపక్కల ప్రాంతాల్లో ధరలు అందుబాటులోనే ఉన్నాయి. ధరల్లో దిద్దుబాటు జరిగి స్థిరపడ్డాయి. ప్లాట్ల విక్రయాలతో పోలిస్తే, ఎకరాలెక్కన అమ్మేభూముల లావాదేవీల్లో స్తబ్దత ఏర్పడిందని చెప్పొచ్చు.

- పోచారంతో పాటూ అన్నోజిగూడ, యమ్నంపేట, రాంపల్లి గ్రామాల్లో స్థలాల ధరల్ని పరిశీలిస్తే.. ప్రాంతం, సౌకర్యాలు, ప్రధాన రహదారికి ఉన్న దూరాన్ని బట్టి స్థలాల ధరలు గజం రూ. రెండువేల నుంచి గరిష్ఠంగా ఆరేడు వేల వరకు ఉన్నాయని 'ఈనాడు' ప్రతినిధికి స్థానికులు చెప్పారు.
- యమ్నంపేట, రాంపల్లి గ్రామాల్లో హుడా లేఅవుట్లలో గజం ధర రూ. ఐదు వేలు, పంచాయతీ లేఅవుట్లలో అయితే రూ. 4 వేల నుంచి రూ. 4,600 వరకు చెబుతున్నారు.
- కొత్తగా నిర్మాణంలో ఉన్న అపార్టుమెంట్లతో పాటు రీసేల్‌లో కూడా ఫ్లాట్లు దొరుకుతున్నాయి. సదుపాయాలను బట్టి చదరపు అడుక్కి రూ. 1800కు అటూఇటుగా చెబుతున్నారు. ఉదాహరణకు 1100 చదరపు అడుగుల ఫ్లాట్‌కు సుమారు రూ. 20 లక్షలు అవుతుంది.
- కొన్ని ప్రాజెక్టుల్లో 133 గజాల్లో వచ్చే ఇండిపెండెంట్ హౌస్ రూ. 17 లక్షలు, 150 గజాలవి రూ. 20 లక్షలకు, 200 గజాల్లో అయితే రూ. 23.60 లక్షల్లో దొరుకుతున్నాయి. 200 గజాల డ్యూప్లే కావాలంటే విస్తీర్ణాన్ని బట్టి రూ. 29.60 లక్షల నుంచి రూ. 36 లక్షల వరకు అవుతుంది. మరికొన్ని ప్రాజెక్టుల్లో 180 గజాల్లో డ్యూప్లేలు, విల్లాల్ని రూ. 35 లక్షల నుంచి 45 లక్షలకు విక్రయిస్తున్నారు.
- అద్దె విషయానికి వస్తే రూ. 1,500 నుంచి రూ. 3,000 వరకు ఉన్నాయి. సంస్కృతి టౌన్‌షిప్‌లో అయితే రెండు నుంచి మూడు పడక గదుల ఫ్లాట్లు దొరుకుతున్నాయి. నాలుగువేల నుంచి ఆరు వేల వరకు అద్దె చెబుతున్నారు.