

www.exclventures.com

Eenadu Report –08.12.2007 on Tellapur

Note: We have been commenting on Potential of Tellapur/Nalagandla/Gopanpalli areas since last few years. In addition to Tishman Speyer 400 Acre Mixed Use Township, Aparna is developing Lake Town, over 880 Acres in a Joint Venture with Morgan Stanley. Lake Town is a Commercial/Residential Complex and will also have a Hotel.

[You need to be there at Tellapur, at the right price at the right time! Check APH216 Township details \(Promoted by IT Employees Society\) where you can book a high end apartment or Villa at half the market rate.](#)

<http://www.eenadu.net/sthiramain.asp?qry=0612sthira1> (Direct link Eenadu News) Report

...మరో మాదాపూం

హైటెక్ సిటీ ఏర్పాటు

మాదాపూర్ రూపురేఖల్నే మార్చేసింది. పంటపొలాలు, కొండలు, గుట్టలున్న ప్రాంతంలో ఐటీ కార్యాలయాలు, బహుళ అంతస్తుల భవనాలు వెలిశాయి.

గచ్చిబౌలి ఐటీ కారిడార్ రాక..

ఇక అందరి చూపు తెల్లపూర్ వైపే. రానున్నరోజుల్లో ఆకాశహార్షాల ప్రాంతంగా స్థిరపడ నుంది. ఇప్పటికే ఓ అంతర్జాతీయ సంస్థ భారీ టౌన్ షిప్పును ప్రకటించింది.



మరో మాదాపూర్ పురుడు పోసుకుంది. భవిష్యత్తులో నయా హైటెక్ ఏరియాగా ఈ ప్రాంతం ఓ వెలుగు వెలగనుంది. ఔటర్ రింగ్ రోడ్డుకు చేరువగా ఉండటం ఈ ప్రాంతానికి అదనపు ఆకర్షణ. సాఫ్ట్ వేర్ నిపుణుల నుంచి ప్రవాస భారతీయుల వరకూ అందరి దృష్టిని ఆకర్షిస్తోన్న తెల్లపూర్ రియల్ మార్కెట్ రూపురేఖలపై 'స్థిరాస్తి' ప్రత్యేక కథనం.

ఉద్యోగావకాశాలు మెరుగ్గా ఉండి.. భవిష్యత్తు ఆశాజనకంగా కనిపిస్తే రియల్ ఎస్టేట్ మార్కెట్ అభివృద్ధికి పట్టుపగ్గాలుండవ్! మాదాపూర్ విషయం లో రుజువైందిదే. దశాబ్దం క్రితం వరకూ కొండలూ, గుట్టలున్న ఈ ప్రాంతం మరో సిలికాన్ వ్యాలీ అవుతుందని ఎవరైనా హించారా? ఒకప్పుడు ఈ ప్రాంతానికి రవాణాసౌకర్యం అంతంత మాత్రమే. ఉదయం, సాయంత్రం కలిపి రెండే రెండుసార్లు ఆర్టీసీ బస్సు సదుపాయం ఉండేది. మరిప్పుడో? అర్ధరాత్రి అపరాత్రి అన్న తేడా లేకుండా ఎప్పుడైనా.. ఎక్కడికైనా ఇట్టే వెళ్ళొచ్చు. అంతగా అభివృద్ధికి నోచుకుందీ ప్రాంతం.

తాజాగా.. హైటెక్ సిటీని మించిపోతోంది గచ్చిబౌలి ఐటీ కారిడార్. మైక్రోసాఫ్ట్, ఇన్ఫోసిస్, విప్రో, పోలారిస్ తదితర దిగ్గజాలు కొలుపుదీరటంతో ఉద్యోగావకాశాలకు కొదవేం లేదు. ఇక్కడే మరికొన్ని ఐటీ సంస్థలు నిర్మాణపనుల్ని వేగం గా జరపుకుంటున్నాయి.

- * ఇప్పటికే ముప్పైవేల మంది సాఫ్ట్ వేర్ నిపుణులు వివిధ కంపెనీల్లో విధులు నిర్వర్తిస్తున్నారు. వచ్చే మూడేళ్లలో గరిష్ఠంగా మూడు లక్షల మందికి సాఫ్ట్ వేర్ ఉద్యోగాలు దొరుకుతాయని అంచనా.
- * ఇందులో సగం మందిని పరిగణనలోకి తీసుకున్నా. కనీసం లక్షా యాభై వేల మందికి ఇళ్లు కావాలి. గోప నపల్లి, నానక్ రాంగూడ, గౌలిదొడ్డి, రాయదుర్గం వంటి ప్రాంతాల్లోని పలు ప్రాజెక్టుల వల్ల సుమారు 20వేల వరకూ గృహాలు లేదా ఫ్లాట్లు రావొచ్చని అంచనా. ఇంకా 1.30 లక్షల మందికి సరిపడా ఇళ్లు కావాలంటే మాటలా? అందుకే అందరి చూపూ తెల్లపూర్ వైపు పడింది.

రెసిడెన్షియల్ జోన్ అప్పటం.. స్పౌ ప్రా-పర్ జోన్ గా ప్రకటించటం.. దీనికి కలిసొచ్చిన అంశం. దీంతో ఆకాశశర్మాలు కట్టడానికి నిర్మాణ సంస్థలు పోటీ పడుతున్నాయి. దాదాపు పది కంపెనీలు ప్రాజెక్టుల్ని ప్రకటించాయి. ఏలియెన్స్ డెవలపర్స్, మధు ఇన్ ప్రాస్ట్రక్చర్స్, ఆదిత్యా తదితర సంస్థలు ఇందుకు ఉదాహరణ. ఒక ట్రెండు ఎకరాల్లో వచ్చే వెంచర్ల సంఖ్య ఎక్కువే అని చెప్పుకోవచ్చు. భవిష్యత్తులో ఈ సంఖ్య ఇంకా పెరిగే అవకాశముంది.

ప్రత్యేక రింగ్ రోడ్డు

బీహెచ్ ఈఎల్ ఎంఐజీ ఫేజ్-1, ఫేజ్-2, ఇందిరానగర్, తెల్లపూర్.. ఇది స్థూలంగా తెల్లపూర్ పంచాయతీ ముఖచిత్రం. దీని విస్తీర్ణం.. 3,231.36 ఎకరాలు. ఐటీ కారిడార్ కు వచ్చే అతి పెద్ద రెసిడెన్షియల్ జోన్ ఇదే.

* తెల్లపూర్ కి నాలుగు వైపులా ఉస్మాన్ నగర్, కొల్లూరు, స్టేషన్ నాగులపల్లి, వెలిమెల, పాటి, పటాన్ చెరువు తదితర ప్రాంతాలున్నాయి. సుమారు పదిహేను కిలోమీటర్ల దూరముండే వీటిని కలుపుతూ అంతర్గత రింగ్ రోడ్డు ఏర్పాటు చేయనున్నారు. ఈ పనులు ఇప్పుడిప్పుడే మొదలయ్యాయి. ప్రస్తుతం ఇరవై అడుగులుండే రోడ్డును ముందుగా బ్లాక్ టావ్ గాను.. ఆ తర్వాత 60 అడుగులకు అభివృద్ధి చేస్తారు.

* నానక్ రాంగూడకు సమీపంలోని గౌలిదొడ్డి నుంచి గోపనపల్లి లంబాడితండా మీదుగా తెల్లపూర్ కు 120

అడుగుల రోడ్డు వేసే ప్రతిపాదనలున్నాయి.

* నలగండ్ల రైల్వేట్రాక్ పక్క నుంచి వంద అడుగుల రోడ్డును వేయాలన్న ఆలోచనలున్నాయి. ఈ రహదారి నేరుగా వెళ్లి ఔటర్ రింగ్ రోడ్డును కలుస్తుంది.

గజానికి రూ.15,000?

రెండేళ్ల క్రితం వరకూ ఇక్కడ గజం ధర రూ. 3,000 లోపే. ఇప్పుడేమో ధరలు ఆకాశాన్నంటాయి. తెల్ల పూర్ హుడా లేఅవుట్ లో ప్లాటు కొనాలంటే సుమారు రూ. 15,000 పెట్టుకోవాలి. తెల్లపూర్ కు ముఖ ద్వారంగా ఉండే నలగండ్ల హుడా లే అవుట్ లోనూ గజం ధర రూ. 12,000- 15,000 మధ్య పలుకుతోంది.

* దాదాపు 140 ఎకరాల విస్తీర్ణం గల బీహెచ్ఈఎల్ ఎంఐఐ ఫేస్- 2లో, రెండొందల గజాల్లో ఇల్లు కావాలంటే హీనపక్షం రూ. 40 లక్షలు పట్టుకోవాల్సిందే.

* ఇక ఎకరాల్లోకి వస్తే తెల్లపూర్ నుంచి ఉస్మాన్ నగర్ వెళ్లే దారిలో రూ. 4 కోట్ల నుంచి దొరుకుతుంది. తెల్లపూర్ కు వెనక ప్రాంతంలో ఎకరం భూమి కావాలంటే కనీసం రూ. 2.5 కోట్లు పట్టుకోవాల్సిందే.

ఇల్లు కడతారా?

తెల్లపూర్ పరిధిలో జి+2 ఇల్లు కట్టుకోవాలంటే ఇక్కడి పంచాయతీ గరిష్టంగా 45 రోజుల్లో అనుమతిచ్చే స్తుంది. అంతకంటే ముందుగానే కావాలంటే.. చదరపు మీటరుకి రూ. 10 చొప్పున రుసుం చెల్లించాలి. అంటే గరిష్టంగా రూ. 5,000 వరకూ అవుతుంది.

* రాత్రికిరాత్రే ఇక్కడి మార్కెట్లో అద్భుతాలు జరుగుతాయని ఆశించటం అత్యాశే. తెల్లపూర్ లో మౌలిక సదుపాయాలు మెరుగై.. ఔటర్ రింగ్ రోడ్డు పనులు మొదలై.. ఆకాశహార్ష్యాలు అందుబాటులోకి రావాలంటే హీనపక్షం రెండేళ్లయినా పట్టొచ్చు. అప్పటివరకూ ఓపిగ్గా వేచి చూస్తే మంచిది.

ప్రాజెక్టుల ప్రవాహం..

* తెల్లపూర్ లో స్పేస్ స్టేషన్ ప్రాజెక్టును ప్రతిష్ఠాత్మకంగా నిర్మించటానికి ఏలియెన్స్ డెవలపర్స్ సన్నాహాలు చేస్తోంది. అంబరాన్ని తాకే టవర్లు ఈ ప్రాజెక్టుకే ప్రధాన ఆకర్షణగా నిలువనున్నాయి. బహుళచిత్ర ప్రదర్శన కేంద్రం (మల్టీప్లెక్స్), ఐటీ స్పేస్ లను నిర్మించటానికి అనుకూలంగా డిజైన్ చేశారీ ప్రాజెక్టును. ప్లాట్ల నిర్మాణం పూర్తయ్యాకే ఈ మల్టీప్లెక్స్ పనులు మొదలెడతామని ఏలియెన్స్ ప్రతినిధి సందీవ్ స్థిరాస్తి తో చెప్పారు.

నోట్: గిరాకీ, సరఫరా, స్థల యజమాని/ బిల్డర్ అవసరాల్ని బట్టి రేట్లు మారొచ్చు.