?? સ્પેશ્યલ ફીચર
શનિવાર, ૨૧ જાન્યુઆરી ૨૦૧૭, મુંબઈ.
એડ્વર્ટોરિયલ
www.gujaratimidday.com
આજનો સુવિચાર
તમે જેવા છો એવા બની રહો કેમ કે એનાથી સારા બનવાની દિશામાં પહેલું પગથિયું એ જ છે

ઑન ટાઇમ પઝેશન + ઝીરો વેસ્ટેજ પ્લાનિંગ + લો મેઇન્ટેનન્સ ઍડ્વાન્ટેજ =

Integrated®

INTEGRATED SPACES LIMITED

ઇન્ટિગ્રેટેડ સ્પેસિસ લિમિટેડના દરેક પ્રોજેક્ટમાં પાયાના આ ત્રણ સિદ્ધાંતોમાં જરાય બાંધછોડ નથી થતી. આનંદની વાત એ છે કે ચેરમેન કાંતિ સાવલાના આ સિદ્ધાંતોને તેમની પ્રોફેશનલ ટીમે પણ જાળવી રાખ્યા છે. કંપનીએ આજ સુધી ૧૯ પ્રોજેક્ટમાં ૮,૦૦,૦૦૦ સ્ક્વેર ફીટનું બાંધકામ કર્યું છે જેમાં ૧૫૫૦ ખુશહાલ ફેમિલી વસી રહી છે

થાણેમાં રહેતાં સિનિયર સિટિઝન જયાલક્ષ્મી રાવને ખુશી તો બહુ જ હતી કે પોતે રહેતાં હતાં એ બિલ્ડિંગ રીડેવલપમેન્ટમાં જવાનું હતું એ બહાને વધુ સહૂલિયતવાળું ઘર મળશે અને દાદરા ચડવા-ઊતરવામાં લિફ્ટનો સહારો રહેશે, પણ સાથે ચિંતા હતી કે વધુ સગવડયુક્ત નવા બિલ્ડિંગનું મેઇન્ટેનન્સ તો ભારે નહીં પડેને. પતિના પેન્શનની બાંધી આવકમાંથી મોટા ભાગની રકમ જો ઘરના મેઇન્ટેનન્સમાં વપરાઈ જાય તો દર મહિને બે છેડા ભેગા કરવા મુશ્કેલ બને.

ગોરેગામમાં રહેતા ભરત પટેલને પણ એવી જ વિમાસણ હતી. રીડેવલપમેન્ટનાં મકાનોમાં બિલ્ડર ૨૦થી ૩૦ ટકા જગ્યા એક્સ્ટ્રા આપવાનું વચન આપે, પણ એ પૂરો રેશિયો મેળવવા માટે બિલ્ડિંગનો પ્લાન એવો અળવીતરો બનાવે કે નવા ઘર કરતાં જૂના ઘરમાં વધુ જગ્યા વાપરવા મળતી હોય. એવું તેમના કિસ્સામાં નહીં બનેને!

જોકે આ બધાથીયે અલગ તાણ ઘાટકોપરના ભાવેશ શાહને હતી. ઇન્વેસ્ટમેન્ટ માટે દોઢ દાયકા પહેલાં પ્રખ્યાત બિલ્ડરના પ્રોજેક્ટમાં ફ્લેટનું બુકિંગ કરાવ્યું હતું અને ૧૨-૧૩ વર્ષ સુધી એ પ્રોજેક્ટ બ્લુપ્રિન્ટ પર કાગળમાં જ રહ્યો ત્યારે મુશ્કેલીથી એ બુકિંગ-અમાઉન્ટ પાછી મેળવીને પત્નીની ધરાર ના હોવા છતાં એ પૈસા બીજા બિલ્ડરના પ્રોજેક્ટમાં રોક્યા. હવે ત્યાં તો તેમની સાથે એવું નહીં થાયને...

વેલ, જયાલક્ષ્મી રાવની ચિંતા ટળી ગઈ, કારણ કે તેમના ડેવલપરનું મુખ્ય ફોકસ જ એ હતું કે તેમના પ્રોજેક્ટમાં જોડાનારાને લો મેઇન્ટેનન્સ ઍડ્વાન્ટેજ મળે. તો ભરત પટેલના ડેવલપર ઝીરો વેસ્ટેજ પ્લાનિંગની પૉલિસી પર કામ કરતા હતા એટલે તેમની વિમાસણ પણ દૂર થઈ અને ભાવેશ શાહ તો પત્ની પાસે એવા પોરસાય છે કે તેની ના હોવા છતાં તેમણે બીજા બિલ્ડરના પ્રોજેક્ટમાં પૈસા રોક્યા અને વીસ મહિનામાં જ ફ્લેટનું પઝેશન મળી ગયું. યસ, આ ત્રણેય પ્રોજેક્ટ ઇન્ટિગ્રેટેડ સ્પેસિસ લિમિટેડના હતા.

ઇન્ટિગ્રેટેડ સ્પેસિસ લિમિટેડના ચેરમેન કાંતિ સાવલા કહે છે કે 'પોતાનું ઘર હોવું એ દરેક વ્યક્તિનું સ્વપ્ન હોય છે અને અમે તેના એ સપનાની વેલ્યુ કરીએ છીએ એટલે જ અમે ઑન ટાઇમ પઝેશન આપવું, ઝીરો વેસ્ટેજ પ્લાનિંગ અને લો મેઇન્ટેનન્સ ઍડ્વાન્ટેજની પૉલિસી સાથે કામ કરીએ છીએ.'

૧૯૮૬માં કાંતિ સાવલાએ રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરમાં પગરણ કર્યાં અને સ્લમ રીહેબિલિટેશન પ્રોજેક્ટ્સ, રીડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટ્સ કરતાં-કરતાં મ્યુનિસિપાલિટીની પૉલિસીનું જ્ઞાન મેળવ્યું અને સાથે-સાથે લોકોની જરૂરિયાતો સમજતા ગયા. કાંતિભાઈ કહે છે, 'આ કામ દરમ્યાન અનેક વર્ગના લોકોના સંપર્કમાં આવ્યો અને મને સમજાતું ગયું કે ૬૦ ટકા પ્રજા જીવનભરની મૂડી રોકી એક જ ઘર લઈ શકે છે અને ત્યારે જ નક્કી કર્યું કે તેમના પૈસાનું પૂરું વળતર આપવું, તેમના માટે દુનિયામાં એવી લાઇફસ્પેસ ઊભી કરવી જ્યાં આવીને તેમને રાહત અને શાંતિનો અહેસાસ થાય. બસ, એ જ સમયે મેં પેલા ત્રણ પાયાના સિદ્ધાંતો અપનાવવા જ એવું નક્કીકરી લીધું.'

જોકે આનંદની વાત એ છે કે આજે તેમની પાસે એકદમ પ્રોફેશનલ ટીમ અને ચેરમેનના સ્થાપેલા સિદ્ધાંતો પર ચાલવું એ ટીમનો પણ સિદ્ધાંત બની ગયો છે.

આજથી ૩૦ વર્ષ પહેલાંનો સિનારિયો અલગ હતો, કાયદાઓ જુદા હતા, લોકોની ખરીદશક્તિ ઓછી હતી, પૈસાનું વળતર વધુ હતું ત્યારે કદાચ આ પૉલિસી પર અડગ રહેવું ઈઝી હતું; પણ આજે કટ-થ્રોટ કૉમ્પિટિશન, અઢળક કાયદાકીય હાલાકીઓ અને કસ્ટમરોની હાઈ ડિમાન્ડ્સ આ બધા વચ્ચે આ નિયમો પાળવા બહુ અઘરા છે એમ કહેતાં કાંતિ સાવલા ઉમેરે છે, 'ઉપરાંત હું એક સમયે એક જ પ્રોજેક્ટ હાથમાં લેતો, જ્યારે આજે અમારી સ્ટ્રોન્ગ ટીમના કારણે એકસાથે અનેક કમર્શિયલ, રેસિડેન્શિયલ પ્રોજેક્ટ રન થઈ શકે છે. છતાં કંપનીના મૂળભૂત સિદ્ધાંતને વળગીને જ દરેક કામ કરીએ છીએ.'

રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રે ગ્રાહકોને મૂંઝવતો પ્રશ્ન ઑન ટાઇમ પઝેશન મળશે કે નહીં એનો હોય છે. જોકે ઇન્ટિગ્રેટેડનો પ્રોજેક્ટ હોય તો આ બાબતમાં કોઈ ચિંતા કરવાની ન હોય. એનું કારણ આપતાં ચેરમેન ક્રાન્તિ સાવલા કહે છે, 'કોઈ પણ પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂરો થાય એ માટે ત્રણ ચીજો બહુ અગત્યની હોય. સૌથી પહેલાં તો જે-તે પ્રોજેક્ટની કાયદાકીય ગૂંચો પહેલેથી ઉકેલાયેલી હોય એ. બીજું એ પ્રોજેક્ટ માટે જરૂરી ફાઇનેન્સની વ્યવસ્થા અને ત્રીજું, જરૂરી પેપરવર્ક અને મંજૂરી મેળવવાની હોય. અમે કોઈ પણ પ્રોજેક્ટનું બુકિંગ શરૂ કરીએ એ પહેલાં આ ત્રણ બાબતે સ્પષ્ટ થઈ જાય છે. બેન્કિંગ કે નૉન-બેન્કિંગ ફાઇનેન્સ કંપની સાથે ટાઇ-અપ થાય એ પછી જ અમે બુકિંગ શરૂ કરીએ છીએ. પ્રોજેક્ટ શરૂ થાય એ પહેલાં જ તમામ લીગલ આંટીઘૂંટીઓ અને ફાઇનેન્સની વ્યવસ્થા અમારી પ્રાયોરિટી હોય છે. આ જ કારણોસર અમે નિયત સમયે કામ પૂરું કરવામાં સફળ થઈએ છીએ. અમારો સિદ્ધાંત છે કે પેપરવર્ક ક્લિયર થયા પહેલાં બુકિંગ શરૂ કરવું જ નહીં અને ગ્રાહકનો એક રૂપિયો પણ ન લેવો.'

ઇન્ટિગ્રેટેડના પ્રોજેક્ટ્સમાં મોટા ભાગે L&T ફિનકૉર્પ, રિલાયન્સ હાઉસિંગ ફાઇનેન્સ લિમિટેડ, સ્ટેટ બેન્ક ઑફ ઇન્ડિયા જેવી બેન્કિંગ અને નૉન-બેન્કિંગ ફાઇનેન્સ કંપનીઓ સંકળાયેલી હોય છે. એનાથી જે-તે પ્રોજેક્ટ્સની ક્રેડિબિલિટી પણ વધે છે અને ઝડપી પ્રોજેક્ટ-ક્લિયરીંશન સરળ બને છે.

ઇન્ટિગ્રેટેડના કન્સ્ટ્રક્શન વિશે પણ કાંતિભાઈ બહુ સ્પષ્ટ છે. તેઓ કહે છે, 'બિલ્ડિંગના કન્સ્ટ્રક્શનની ગુણવત્તા સારી જ હોવી જોઈએ. ડિઝાઇન એવી હોવી જોઈએ જેથી નૅચરલ હવા-ઉજાસ જેવી એનર્જીનો ભરપૂર ઉપયોગ કરી શકાય. એના આ ફોકસને કારણે અમારી ઇમારતોમાં હવા-ઉજાસ ભરપૂર હોય છે. તેના બાંધકામમાં પણ કાટ ન લાગે એવા સળિયા વપરાય છે અને અત્યાધુનિક ટેક્નોલૉજીને કામમાં લાવી ઇમારતોને અર્થક્વેક રેઝિસ્ટન્ટ બનાવીએ છીએ.'

સિદ્ધાંતોની અડગતા અને સ્પષ્ટ વિઝનને કારણે આ ગ્રુપે બિગ લીપ લીધો છે. અત્યાર સુધી ઇન્ટિગ્રેટેડ સ્પેસિસ લિમિટેડના ૧૯ પ્રોજેક્ટમાં ૮,૦૦,૦૦૦ સ્ક્વેર ફીટનું બાંધકામ થયું છે જેમાં ૧૫૫૦ ખુશહાલ ફેમિલી રહે છે. હાલમાં લગભગ ૧૦,૦૦,૦૦૦ સ્ક્વેર ફીટનું કામ ચાલી રહ્યું છે અને આગામી ત્રણ વર્ષમાં લગભગ ૨૦૦૦ પરિવારોને ઘર મળશે. અત્યાર સુધીના તેમના તમામ પ્રોજેક્ટ જે-તે એરિયામાં લૅન્ડમાર્ક સાબિત થયા છે. અરે, આ વિસ્તારોમાં તો એમ કહેવાય છે કે ઇન્ટિગ્રેટેડના પ્રોજેક્ટ્સને કારણે તેમના વિસ્તારોનું મૂલ્ય વધી ગયું છે.

પ્રોજેક્ટ્સ ક્યાં-ક્યાં?

ઇન્ટિગ્રેટેડ સ્પેસિસ લિમિટેડના આ ફર્સ્ટ ક્લાસ કન્ડાને જાણ્યા પછી એના પૂરા પરિચય પ્રોજેક્ટ્સ અને અપકમિંગ પ્રોજેક્ટ્સ વિશે જાણવાનું કુતૂહલ થાય એ સ્વાભાવિક છે. પૂરા થઈ ચૂકેલા કેટલાક પ્રોજેક્ટ્સમાં ઇન્ટિગ્રેટેડ સ્પેસિસ લિમિટેડના ગોરેગામ (વેસ્ટ)માં પ્રણય લીલા, કાંદિવલી (વેસ્ટ)માં પ્રણય વિદ્યા, ઘાટકોપર (ઈસ્ટ)માં પ્રણય સુદર્શન, કર્મ સંકલ્પ, ઇન્ટિગ્રેટ કર્મા જેવા કેટલાક રેસિડેન્શિયલ પ્રોજેક્ટ્સનો સમાવેશ છે.

ઘાટકોપરના લાલ બહાદુર શાસ્ત્રી રોડ પર આવેલો ઇન્ટિગ્રેટેડ ભૂમિ પ્રોજેક્ટ જસ્ટ પૂરો થયો છે જે સંપૂર્ણપણે સોલ્ડ-આઉટ થઈ ચૂક્યો છે. એ ઉપરાંત હાલમાં ઘાટકોપર (વેસ્ટ)માં ઇન્ટિગ્રેટેડ આર્યા, ઇન્ટિગ્રેટેડ આહના અને મુલુંડ (વેસ્ટ)માં ઇન્ટિગ્રેટેડ કમલ નામના રેસિડેન્શિયલ પ્રોજેક્ટ ઑન ગોઇંગ છે જેનું પઝેશન ડિસેમ્બર ૨૦૧૭ સુધીમાં આપવાનો ટાર્ગેટ છે. ઘાટકોપર (ઈસ્ટ)માં ઇન્ટિગ્રેટેડ આર્કેડ નામનો કમર્શિયલ પ્રોજેક્ટ્સ પણ ફાસ્ટ બિલ્ડ થઈ રહ્યો છે.

તો નવી મુંબઈના ઉલ્વે (ULWE)માં IRS–I નામનો એક ક્મ્યુનિટી હાઉસિંગ પ્રોજેક્ટ પૂરો થઈ ગયો છે અને હવે એના જ એક્સ્ટેન્શનરૂપે IRS–IIનું કામકાજ ચાલુ છે.

કંપની આગામી દિવસોમાં વેસ્ટર્ન સબર્બ ખાર (વેસ્ટ)માં ઇન્ટિગ્રેટેડ અસ્મી, અંધેરી (વેસ્ટ)માં ઇન્ટિગ્રેટેડ કાવ્ય અને મલાડ (વેસ્ટ)માં ઇન્ટિગ્રેટેડ આદ્યા નામના ફેન્ટેસ્ટિક રેસિડેન્શિયલ પ્રોજેક્ટ લૉન્ચ કરવાની છે. બાંદરા (વેસ્ટ)માં ઇન્ટિગ્રેટેડ H.Q. 9 અને વિક્રોલી (વેસ્ટ)માં ઇન્ટિગ્રેટેડ બિઝનેસ પાર્ક I & II કમર્શિયલ પ્રોજેક્ટ ૨૦૧૮માં લૉન્ચ કરવાની છે.

ધંધાની ધગશ, દૂરંદેશી, શ્રેષ્ઠ જ આપવાના જુસ્સા જેવા ગુણોને કારણે કંપનીની ત્રણ દાયકાની સફરનો ગ્રાફ અપવર્ડ જ રહ્યો છે

પપ્પા પૉકેટમની આપે એ લાલચે તેમની રદ્દી-પસ્તીની દુકાનમાં બેસનારો કિશોર એક સમયે બૉસ્ટનની હાર્વર્ડ બિઝનેસ સ્કૂલની પાટલી પર બેસી OPM (ઓનર્પ્રેસિડન્ટ મૅનેજમેન્ટ પ્રોગ્રામ)ના પાઠ ભણશે એવી કલ્પના કોણ કરી શકે? ઇમેજિનેશનમાં પણ જે સંભવ ન લાગે એવું કરી બતાવ્યું છે ઇન્ટિગ્રેટેડ સ્પેસિસ લિમિટેડના કાંતિ સાવલાએ. ૨૦૧૨માં તેમણે આ કોર્સ પૂરો કર્યો.

જોકે કાંતિ સાવલા માટે અશક્યને શક્ય કરવું સંભવ છે. જ્યારે વાગડનો દીકરો કાચ, કપડ, કરિયાણાં, રદ્દી-પસ્તીની દુકાન ચલાવવાનું વિચારે ત્યારે તેમણે રેડીમેડ ફર્નિચરનું ટ્રેડિંગ શરૂ કરેલું. ઇન્ટીરિયર ડિઝાઇનિંગ તેમની ચાહત ૧૯૮૬માં માર્કેટમાં 'બેન્ટ વુડ' સ્ટાઇલનું ફર્નિચર નવું આવેલું. એમાં લાકડું કાપ્યા વિના માત્ર એને વાળીને જ રૂપકડાં ફર્નિચર બનાવવામાં આવે છે. કાંતિભાઈને આવું ફર્નિચર બનાવવાની ફેક્ટરી નાખવી હતી, પણ એ માટે ખૂબ મોટું રોકાણ કરવું પડે એમ હતું. એ વખતે પપ્પાએ ધંધા માટે લોન લેવાને બદલે જાતે કમાઈને રોકાણ કરવાની સલાહ આપી. ઇન્ટીરિયર ડિઝાઇનિંગના રસને કારણે તેઓ રિયલ એસ્ટેટ પ્રત્યે આકર્ષાયા અને ૧૯૮૬માં પપ્પા પાસેથી ઉછીના ૫૦ હજાર રૂપિયા લઈને થાણેના એક બિલ્ડિંગના રીડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટથી બાંધકામક્ષેત્રે શ્રીગણેશ કર્યા.

એ પછીના ત્રણ દાયકાના આ લાંબા ગાળામાં કન્સ્ટ્રક્શન લાઇનમાં ઘણી તેજી-મંદી આવી. માર્કેટ ખૂબ ઉપર ગઈ તો સાવ તળિયે પણ બેસી ગઈ. જોકે એવા સમયે પણ ઇન્ટિગ્રેટેડ સ્પેસિસ લિમિટેડ મક્કમ ગતિએ આગળ વધતી રહી એની પાછળનું મુખ્ય કારણ કાંતિભાઈની દૂરંદેશી, ધંધાની પગશ, શ્રેષ્ઠ અને નવું આપવાનો જુસ્સો અને નીતિમત્તા. ૩૦ વર્ષના શરૂઆતના તબક્કામાં તેમણે કન્સ્ટ્રક્શન સાથે રીકન્સ્ટ્રક્શન, લેન્ડ-બેન્ક ડેવલપમેન્ટ, TDR/FSI, રિયલ એસ્ટેટ લીટિગેશન ઍન્ડ ફાઇનેન્સ વગેરે ઘણાં કામકાજ કર્યાં. દરેક પાસેથી શીખતા ગયા અને આગળ વધતા ગયા. તેમનો દીકરો નિશિત અને દીકરી ગ્રીષ્મા કહે છે, 'પપ્પાને ખૂબ ઉપર ગઈ તો સાવ તળિયે પણ બેસી ગઈ. જોકે એવા સમયે પણ ઇન્ટિગ્રેટેડ સ્પેસિસ લિમિટેડ મક્કમ ગતિએ આગળ વધતી રહી એની પાછળનું મુખ્ય કારણ કાંતિભાઈની દૂરંદેશી, ધંધાની પગશ, શ્રેષ્ઠ અને નવું આપવાનો જુસ્સો અને નીતિમત્તા. ૩૦ વર્ષના શરૂઆતના તબક્કામાં તેમણે કન્સ્ટ્રક્શન સાથે રીકન્સ્ટ્રક્શન, લેન્ડ-બેન્ક ડેવલપમેન્ટ, TDR/FSI, રિયલ એસ્ટેટ લીટિગેશન ઍન્ડ ફાઇનેન્સ વગેરે ઘણાં કામકાજ કર્યાં. દરેક પાસેથી શીખતા ગયા અને આગળ વધતા ગયા. તેમનો દીકરો નિશિત અને દીકરી ગ્રીષ્મા કહે છે, 'પપ્પાને શીખવા, નવું જાણવા ક્યારેય ઉંમરનો બાધ નડ્યો નથી. આજે અમારી યંગ ટીમ પાસેથી પણ નવું-નવું જાણવાનું તેમને બહુ ગમે છે. હાર્વર્ડનો OPM કોર્સ કરવો એક ચૅલેન્જ હતી અને એ તેમણે સક્સેસફુલી ક્મ્પ્લીટ કરી. આજે પણ તેઓ દરેક પ્રોજેક્ટના ડિઝાઇનિંગ અને પ્લાનિંગમાં ખૂબ ઊંડો રસ લે છે અને ઝીણામાં ઝીણી વિગતો પર ધ્યાન આપે છે.'

Email : sales@groupintegrated.com Website : www.groupintegrated.com