

આજે સમજદારીપૂર્વક નિર્ણય લો,
આવતીકાલને વધુ સારું બનાવો.

મિ ફોર

યૂ

બાય

યોર

ફસ્ટ

લોમ

તમારા જીવનના સૌથી મોટા નિર્ણયો
પૈકી એક નિર્ણય લેતા પહેલાં જાણવા
અને ધ્યાનમાં રાખવા જેવી જરૂરી
બાબતો.

HIRAL
DUDHREJIA





હિરલ દુધરેજિયા

તમારું પહેલું ઘર ખરીદતા પહેલા

પહેલી વાર ઘર ખરીદનારાઓ માટે એક નિયમપુસ્તક

સૌપ્રથમ ઇબોનીસ્ટેઝ સ્ટુડિયો પ્રાઇવેટ લિમિટેડ દ્વારા
2026 માં પ્રકાશિત

હિરલ દુધરેજિયા દ્વારા કોપીરાઇટ © 2026

બધા હકો અમારી પાસે રાખેલા છે. આ પ્રકાશનનો
કોઈપણ ભાગ પ્રકાશકની લેખિત પરવાનગી વિના
કોઈપણ સ્વરૂપમાં અથવા કોઈપણ માધ્યમથી,
ઇલેક્ટ્રોનિક, મિકેનિકલ, ફોટોકોપી, રેકોર્ડિંગ, સ્કેનિંગ
અથવા અન્યથા પુનઃઉત્પાદન, સંગ્રહ અથવા પ્રસારિત
કરી શકાશે નહીં. આ પુસ્તકની નકલ કરવી, તેને
વેબસાઇટ પર પોસ્ટ કરવી, અથવા પરવાનગી વિના
અન્ય કોઈપણ માધ્યમથી તેનું વિતરણ કરવું ગેરકાયદેસર
છે.

હિરલ દુધરેજિયા આ કૃતિના લેખક તરીકે ઓળખાવાનો
નૈતિક અધિકાર દાવો કરે છે.

પ્રથમ આવૃત્તિ

આ પુસ્તક રીડસી પર વ્યાવસાયિક રીતે ટાઇપસેટ
કરવામાં આવ્યું હતું.

moreatreesy.com પર જાણો

સામગ્રી

પ્રસ્તાવના-----	1
પરિચય -----	5
લેખક વિશે-----	11
અદ્રશ્ય કિંમત-----	13
ફ્લેટ પહેલાં રસ્તો તપાસો -----	22
પાર્કિંગમાં બિલ્ડરો જે ભૂલો કરે છે -----	30
અલગ અલગ સમયે મિલકતની મુલાકાત લો-----	40
ધ્વનિ પ્રદૂષણ અને હોર્ન વગાડવું-----	51
શું તમારા નિવાસસ્થાનમાં શાંતિ છે?-----	61
ભાવિ ટ્રાફિક વૃદ્ધિ-----	73
બિલ્ડરને પૂછવા માટેના પ્રશ્નો-----	84

મિલકત ખરીદવા માટેની ચેકલિસ્ટ -----96

નિષ્કર્ષ ----- 104

લેખક વિશે ----- 109

હિરલ દુધરેજિયા દ્વારા પણ ----- 112

પ્રસ્તાવના

જે દિવસે મેં શહેરોને અલગ રીતે જોવાનું શરૂ કર્યું

મોટાભાગના લોકો માટે, ટ્રાફિક ફક્ત ટ્રાફિક જ રહે છે.
રોજિંદી અગવડતા.
એક કામચલાઉ હતાશા.

એવી કોઈ વસ્તુ જેના વિશે લોકો ફરિયાદ કરે છે અને તેનાથી આગળ વધે છે.

પરંતુ વર્ષોથી, રસ્તાઓ, પાર્કિંગ સિસ્ટમ્સ, ઇમારતો, જાહેર વર્તન અને શહેરી ગતિવિધિઓનું નજીકથી નિરીક્ષણ કરતી વખતે, મને કંઈક વધુ ઊંડું ભાન થવા લાગ્યું:

ટ્રાફિક ફક્ત વાહનો વિશે નથી.
તે લોકો વિશે છે.
વાત તણાવની છે.
ધીરજ.
શિસ્ત.
આયોજન.
માનવ વર્તન.
અને ખરાબ રીતે ડિઝાઇન કરાયેલા શહેરોની અદ્રશ્ય ભાવનાત્મક કિંમત.

મેં ધ્યાન આપવાનું શરૂ કર્યું કે કેવી રીતે ખરાબ રીતે આયોજિત રસ્તો આખા વિસ્તારનો મૂડ બદલી શકે છે.

કેવી રીતે એક ખરાબ રીતે સંચાલિત પાર્કિંગ સિસ્ટમ
રહેવાસીઓ વચ્ચે રોજિંદા સંઘર્ષનું કારણ બની શકે છે.

સતત હોર્ન વગાડવાથી ધીમે ધીમે માનસિક થાક કેવી રીતે
બને છે.

બાળકો સલામત જગ્યાઓ કેવી રીતે ગુમાવે છે.

વૃદ્ધ લોકો બહાર પગ મૂકવાનું કેવી રીતે ટાળે છે.

કેવી રીતે પરિવારો અજાણતાં વર્ષો સુધી શહેરી અંધાધૂંધી
ટાળી શકાય તેવી પરિસ્થિતિમાં અનુકૂળન સાધે છે.

અને સૌથી અગત્યનું,

મને કંઈક એવું સમજાયું જેણે રિયલ એસ્ટેટ પ્રત્યેનો મારો
દૃષ્ટિકોણ હંમેશા માટે બદલી નાખ્યો:

મોટાભાગના લોકો ઘરની આસપાસના વાતાવરણને સમજ્યા
વિના ઘર ખરીદે છે.

લોકો કાળજીપૂર્વક નિરીક્ષણ કરે છે:

- ફ્લોરિંગ
- આંતરિક વસ્તુઓ
- સુવિધાઓ
- અને કિંમત નિર્ધારણ.

પરંતુ તેઓ ભાગ્યે જ નિરીક્ષણ કરે છે:

- રસ્તાની પહોળાઈ
- ટ્રાફિક પ્રવાહ

- પાર્કિંગ ઉપયોગિતા
- ભવિષ્યમાં ભીડ
- ધ્વનિ પ્રદૂષણ
- કટોકટી એક્સેસ
- અથવા ગતિશીલતા આયોજન.

છતાં આ તે જ બાબતો છે જે કબજા પછી રોજિંદા જીવનને સૌથી વધુ અસર કરે છે.

સમય જતાં, મને સમજાયું કે શહેરો શાંતિથી માનવ મનોવિજ્ઞાનને આકાર આપે છે.

શાંત વાતાવરણ શાંત લોકો બનાવે છે.

અસ્તવ્યસ્ત વાતાવરણ સતત અર્ધજાગ્રત તણાવ પેદા કરે છે.

અને ધીમે ધીમે, આ અવલોકન ફક્ત વ્યાવસાયિક સમજણથી વધુ બન્યું.

તે એક વ્યક્તિગત મિશન બની ગયું.

લોકોને બ્રોશર અને સુંદર ડિઝાઇન કરેલા નમૂના ફ્લેટથી આગળ જોવામાં મદદ કરવાનું મિશન.

કારણ કે શહેરી સમસ્યાઓ સ્થળાંતર કર્યા પછી અચાનક દેખાતી નથી.

તેમાંના મોટાભાગના ખરીદી પહેલાં જ અસ્તિત્વમાં છે.

લોકોને ફક્ત ખબર નથી હોતી કે તેમને કેવી રીતે ઓળખવા.

આ પુસ્તક વ્યવહારુ અવલોકનો પરથી લખાયું છે -

ફક્ત સિદ્ધાંત જ નહીં.

તે હવનચવન પ્રણાલીઓ કેવી રીતે અસર કરે છે તે જોવાથી આવે છે:

- લાગણીઓ
- સંબંધો
- જીવનની ગુણવત્તા
- અને આધુનિક શહેરોનું ભવિષ્ય.

મારો હેતુ શહેરો કે વિકાસની ટીકા કરવાનો નથી.

વૃદ્ધિ જરૂરી છે.

શહેરીકરણ અનિવાર્ય છે.

પરંતુ બુદ્ધિશાળી આયોજન વિનાનો વિકાસ આખરે એવા શહેરોનું નિર્માણ કરે છે જે આધુનિક દેખાય છે... જ્યારે અસ્તવ્યસ્ત રીતે કાર્ય કરે છે.

અને કમનસીબે, તે અંધાધૂંધીની ભાવનાત્મક કિંમત સામાન્ય લોકો દ્વારા દરરોજ ચૂકવવામાં આવે છે.

આ પુસ્તક દ્વારા, હું ઈચ્છું છું કે વાચકો વિવિધ પ્રશ્નો પૂછવાનું શરૂ કરે.

એટલું જ નહીં:

"આ મિલકત કેટલી સુંદર છે?"

પણ:

"આ મિલકતની આસપાસ જીવન કેટલું શાંતિથી
ચાલશે?"

કારણ કે અંતે, ઘર ફક્ત તમારા રહેવાની જગ્યા જ નથી, પણ
તમારું મન દરરોજ શાંતિની શોધમાં પાછું ફરે છે.

અને કોઈ પણ વૈભવી વસ્તુ એ લાગણીને બદલી શકતી નથી.

પરિચય

આપણે કોઈ પ્રશ્ન વગર સ્વીકારીએ છીએ તે
સમસ્યાઓ

દરરોજ, લાખો લોકો અદ્રશ્ય તણાવ લઈને પોતાના ઘર છોડીને
જાય છે.

એટલા માટે નહીં કે જીવન હંમેશા મુશ્કેલ હોય છે - પરંતુ
એટલા માટે કે શહેરો થકવી નાખતા જાય છે.

જે ક્ષણે લોકો રસ્તા પર આવે છે, સંઘર્ષ શરૂ થાય છે:

- ટ્રાફિક ભીડ
- અનંત પાર્કિંગ શોધ
- સતત હોર્ન વગાડવું
- અવરોધિત રસ્તાઓ
- ગેરકાયદેસર પાર્કિંગ
- અસુરક્ષિત ક્રોસિંગ
- ડિલિવરી અંધાધૂંધી

- અને સમય બગાડ્યો.

જે સરળ દૈનિક ગતિવિધિઓ હોવી જોઈએ તે ધીમે ધીમે માનસિક થાકમાં ફેરવાઈ જાય છે. અને સૌથી ખતરનાક ભાગ આ છે:

સમાજે તેને સામાન્ય તરીકે સ્વીકારવાનું શરૂ કર્યું છે. આપણે સામાન્ય બનાવ્યું છે:

- મુસાફરી દરમિયાન તણાવ
- સૂતી વખતે અવાજ
- શાળાના સમય દરમિયાન અંધાધૂંધી
- અને પાર્કિંગ દરમિયાન હતાશા.

પરંતુ આ નાની અસુવિધાઓ નથી. તે નબળા શહેરી આયોજનના સંકેતો છે જે જીવનની ગુણવત્તાને શાંતિથી અસર કરી રહ્યા છે.

મોટાભાગના લોકો માને છે કે ઘર ખરીદવું એ આના વિશે છે:

- સ્થાન
- સુવિધાઓ
- આંતરિક વસ્તુઓ
- અને કિંમત.

પરંતુ બહુ ઓછા લોકો એ વાત સમજે છે કે મિલકતનો સાચો અનુભવ એપાર્ટમેન્ટના દરવાજાની બહાર શરૂ થાય છે. તે શરૂ થાય છે:

- તેના તરફ જતા રસ્તા પર

- તેની નીચેના પાર્કિંગમાં
- તેની આસપાસના ટ્રાફિકમાં
- અને દૈનિક ગતિવિધિઓનું સંચાલન કરતી સિસ્ટમોમાં.

ખરાબ આયોજિત વાતાવરણમાં એક સુંદર ઘર આખરે ભાવનાત્મક રીતે થકવી નાખે છે.

આ પુસ્તક લોકોને મિલકત અને શહેરોને અલગ રીતે જોવામાં મદદ કરવા માટે લખવામાં આવ્યું હતું.

ભાવનાત્મક રીતે નહીં.

પણ બુદ્ધિપૂર્વક.

ટ્રાફિક સિસ્ટમ, પાર્કિંગ વર્તણૂક, શહેરી અવરજવર અને રહેણાંક આયોજનનું વર્ષોથી નિરીક્ષણ કરીને, મને એક મહત્વપૂર્ણ બાબત સમજાઈ:

મોટાભાગની છુપાયેલી રિયલ એસ્ટેટ સમસ્યાઓ ખરીદી પહેલાં દેખાય છે - લોકોને ખબર નથી હોતી કે ક્યાં જોવું.

ખરીદદારો નિરીક્ષણ કરે છે:

- ફ્લોરિંગ
- રસોડા
- ક્લબહાઉસ સુવિધાઓ
- અને એલિવેશન ડિઝાઇન.

પરંતુ તેઓ ભાગ્યે જ નિરીક્ષણ કરે છે:

- રસ્તાની ક્ષમતા
- પાર્કિંગ ઉપયોગિતા
- ભવિષ્યમાં ટ્રાફિક વૃદ્ધિ
- કટોકટી એક્સેસ
- ધ્વનિ પ્રદૂષણ
- ડ્રેનેજ સિસ્ટમ્સ
- રાહદારીઓની સલામતી
- અથવા EV તૈયારી.

અને કમનસીબે, આ તે જ વસ્તુઓ છે જે કબજા પછીના રોજિંદા જીવનને આકાર આપે છે.

આ પુસ્તક ફક્ત આ માટે જ નથી:

- આર્કિટેક્ટ્સ
- બિલ્ડરો
- સલાહકારો
- અથવા ટ્રાફિક વ્યાવસાયિકો.

તે દરેક વ્યક્તિ માટે છે જે પોતાની મહેનતથી કમાયેલા પૈસાને મિલકત અને ભવિષ્યની જીવનશૈલીમાં રોકાણ કરવાનું વિચારી રહ્યા છે. કારણ કે ઘર ફક્ત ચોરસ ફૂટ વિશે જ નથી.

તે આ વિશે છે:

- શાંતિ
- સગવડ
- સલામતી
- ભાવનાત્મક આરામ

- અને આવનારા વર્ષો માટે જીવનની ગુણવત્તા.

આ પુસ્તકનો હેતુ સરળ છે:

તમારા જીવનના સૌથી મોટા નાણાકીય નિર્ણયોમાંથી એક લેતા પહેલા વધુ સારા પ્રશ્નો પૂછવામાં મદદ કરવા માટે. આ પ્રકરણોમાં, તમે શીખી શકશો કે કેવી રીતે મૂલ્યાંકન કરવું:

- રસ્તાઓ
- પાર્કિંગ સિસ્ટમ્સ
- ટ્રાફિક પેટર્ન
- વ્યાપારિક પ્રવૃત્તિ
- અવાજનું સ્તર
- ભવિષ્યનો વિકાસ
- કટોકટી સુલભતા
- અને છુપાયેલા શહેરી જોખમો જેને મોટાભાગના ખરીદદારો અવગણે છે.

તમે શહેરોને અલગ રીતે જોવાનું શરૂ કરશો.

ઇમારતો તરીકે નહીં.

પણ જીવંત પ્રણાલીઓ તરીકે.

કારણ કે શહેરની સાચી ગુણવત્તા ફક્ત બાંધકામ દ્વારા માપવામાં આવતી નથી. તે તેની અંદર માનવ જીવન કેટલું સરળ રીતે ચાલે છે તેના દ્વારા માપવામાં આવે છે.

અને અંતે, વાસ્તવિક વૈભવી ફક્ત આ જ નથી:

- પ્રીમિયમ ટાવર્સ

- મોઢા આંતરિક ભાગ
- અથવા આધુનિક સુવિધાઓ.

વાસ્તવિક વૈભવી છે:

- સરળ ગતિવિધિ
- મૌન
- સલામતી
- સગવડ
- અને મનની શાંતિ.

અને શાંતિ બુદ્ધિશાળી આયોજનથી શરૂ થાય છે.

લેખક વિશે

હિરલ દુધરેજિયા એક સ્વપ્નદ્રષ્ટા ઉદ્યોગસાહસિક, વ્યૂહરચનાકાર અને વિચારશીલ નેતા છે જે વિચારોને પ્રભાવશાળી ચળવળોમાં રૂપાંતરિત કરવા માટે જાણીતા છે. પાર્કસ્પેસના સ્થાપક તરીકે, જે પાર્કિંગ અને ટ્રાફિક ડિઝાઇનિંગ માટે એક કન્સલ્ટેશન ફર્મ છે, તેમણે બહુવિધ પ્રોજેક્ટ્સમાં પાર્કિંગ કન્સલ્ટન્સી, શહેરી ગતિશીલતા વિચારસરણી અને ઓપરેશનલ સિસ્ટમ્સને ફરીથી વ્યાખ્યાયિત કરવામાં મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકા ભજવી છે. તેમનું કાર્ય માળખાગત સુવિધાઓ, માનવ વર્તન અને ભવિષ્ય-કેન્દ્રિત શહેર આયોજન વચ્ચેના અંતરને દૂર કરે છે.

વ્યવસાય ઉપરાંત, હિરલ ફિલસૂફી, માનવ મનોવિજ્ઞાન, આધ્યાત્મિકતા અને સામાજિક અવલોકનથી ખૂબ પ્રેરિત છે. તેમનું લેખન કાયા સત્ય, ભાવનાત્મક ઊડાણ અને શક્તિશાળી આત્મનિરીક્ષણને પ્રતિબિંબિત કરે છે - ભય, સમાજ, મહત્વાકાંક્ષા, આંતરિક સ્વતંત્રતા, સંબંધો અને ચેતનાના વિષયોનું અન્વેષણ કરે છે. તેણીના શબ્દો દ્વારા, તેણી પરંપરાગત વિચારસરણીને પડકારે છે અને વાચકોને તેમની આસપાસની સિસ્ટમો અને પોતાની અંદરની મર્યાદાઓ પર પ્રશ્ન કરવા આમંત્રણ આપે છે.

પોતાના બોલ્ડ દ્રષ્ટિકોણ અને કાવ્યાત્મક તીવ્રતા માટે જાણીતી, હિરલ વ્યવહારિક શાણપણને આધ્યાત્મિક સૂઝ સાથે જોડે છે, એક એવો અવાજ બનાવે છે જે પાયાનો અને પરિવર્તનશીલ બંને છે. તેમનું કાર્ય આધુનિક જીવનમાં

સ્પષ્ટતા, પ્રમાણિકતા અને ઊંડા અર્થ શોધતા વાચકો સાથે
પડઘો પાડે છે.

કન્સલ્ટિંગ, પોડકાસ્ટ, જાહેર વિચાર નેતૃત્વ, અથવા લેખન
દ્વારા, હિરલનું મિશન એ જ રહે છે:

અદ્રશ્ય કિંમત

તમારું પહેલું ઘર ખરીદવું એ જીવનના સૌથી
ભાવનાત્મક નાણાકીય નિર્ણયોમાંનો એક છે.

ઘણા લોકો માટે, તે રજૂ કરે છે:

- સફળતા
- સુરક્ષા
- કૌટુંબિક સ્થિરતા
- સામાજિક દરજ્જો
- અને વર્ષોની મહેનત આખરે વાસ્તવિકતા બની.

પરંતુ આ ભાવનાત્મક પ્રક્રિયા દરમિયાન, મોટાભાગના
ખરીદદારો ફક્ત તે જ પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરે છે જે તેઓ તરત જ
જોઈ શકે છે:

- ઊંચાઈ
- આંતરિક વસ્તુઓ
- સુવિધાઓ
- નમૂના ફ્લેટ
- બ્રોશરો
- અને ભાવ વાટાઘાટો.

બહુ ઓછા લોકો મૂલ્યાંકન કરે છે કે મિલકત ખરેખર રોજિંદા
જીવનમાં કેવી રીતે કાર્ય કરશે. અને અહીંથી જ સૌથી મોટી
ભૂલો શરૂ થાય છે.

એક સુંદર એપાર્ટમેન્ટ હજુ પણ તણાવપૂર્ણ જીવન બનાવી શકે છે જો:

- પાર્કિંગની વ્યવસ્થા ખરાબ રીતે ડિઝાઇન કરવામાં આવી છે
- ટ્રાફિકની ગતિવિધિ અસ્તવ્યસ્ત છે.
- સુલભતા નબળી છે.
- રસ્તાઓ ભીડભાડવાળા રહે છે
- કટોકટીની હિલચાલ જોખમાય છે
- અથવા દૈનિક મુસાફરી થકવી નાખે છે.

મોટાભાગના છુપાયેલા ખર્ચ કરારમાં લખેલા નથી. તે કબજા પછી ધીમે ધીમે દેખાય છે.

ભૂલ ૧: કાર્યાત્મક રીતે ખરીદવાને બદલે ભાવનાત્મક રીતે ખરીદી કરવી

મોટાભાગના પહેલી વાર ખરીદનારાઓ કલ્પના કરે છે:

- કૌટુંબિક ક્ષણો
- સુશોભિત આંતરિક ભાગ
- ભવિષ્યના સપના
- અને સામાજિક છબી.

પરંતુ ઘરો ફક્ત ભાવનાત્મક રીતે આકર્ષક ન હોવા જોઈએ. તેઓ કાર્યક્ષમ હોવા જોઈએ.

કોઈ પ્રોજેક્ટ બ્રોશરોમાં વૈભવી દેખાઈ શકે છે પરંતુ તેમાં નિષ્ફળ જાય છે:

- ટ્રાફિક પરિભ્રમણ
- પાર્કિંગ વ્યવસ્થાપન
- મુલાકાતી સંભાળ
- ડ્રોપ-ઓફ આયોજન
- અથવા દૈનિક સુલભતા.

લોકો ઘણીવાર ઘર પસંદ કરવામાં કરોડો ખર્ચ કરે છે...

તેની આસપાસ વાહનોની ગતિવિધિનો અભ્યાસ કરવામાં એક કલાક પણ વિતાવ્યા વિના.

ભૂલ ૨: પાર્કિંગની ગુણવત્તાને અવગણવી

મોટાભાગના ખરીદદારો પૂછે છે:

"પાર્કિંગ ઉપલબ્ધ છે?"

પણ બહુ ઓછા લોકો પૂછે છે:

- શું ભવિષ્યની માંગ માટે પાર્કિંગ પૂરતું છે?
- શું રક્ત પરિભ્રમણ સરળ છે?
- શું બે વાહનો આરામથી પસાર થઈ શકશે?
- શું મુલાકાતીઓ માટે પાર્કિંગનું આયોજન છે?
- શું ટર્નિંગ રેડિયસ વ્યવહારુ છે?
- શું પીક-અવરમાં આંતરિક રીતે ભીડ થશે?

પાર્કિંગની સમસ્યા ધીમે ધીમે જીવનશૈલીની સમસ્યા બની રહી છે.

ખરાબ પાર્કિંગ આયોજન નીચેના કારણોનું કારણ બને છે:

અંતિમ વિચાર

મોટાભાગના ખરીદદારો મુશ્કેલ પ્રશ્નો પૂછવામાં ડરતા હોય છે.

પરંતુ ખરીદી પહેલાં મુશ્કેલ પ્રશ્નો પૂછવાથી ખરીદી પછીના મુશ્કેલ જીવનને અટકાવી શકાય છે.

ઘર એ ફક્ત નાણાકીય રોકાણ નથી. તે એક લાંબા ગાળાનો રોજિંદા અનુભવ છે. અને સ્માર્ટ ખરીદદારો કંઈક ખૂબ જ મહત્વપૂર્ણ સમજે છે:

પ્રોજેક્ટની સાચી ગુણવત્તા બ્રોશરમાં દેખાતી નથી.

મિલકત ખરીદવા માટેની ચેકલિસ્ટ

મોટાભાગના ઘર ખરીદનારાઓ ક્યારેય
ઉપયોગ કરતા નથી તે ચેકલિસ્ટ

મોટાભાગના લોકો ભાવનાત્મક રીતે મિલકતનું નિરીક્ષણ કરે
છે.

તેઓ કલ્પના કરે છે:

- ફર્નિચર પ્લેસમેન્ટ
- બાલ્કનીના દૃશ્યો
- કૌટુંબિક ક્ષણો
- અને ભવિષ્યના સપના.

પરંતુ સ્માર્ટ પ્રોપર્ટી ખરીદવા માટે કલ્પના કરતાં વધુ
મહત્વપૂર્ણ કંઈક જરૂરી છે.

તેને અવલોકન જરૂરી છે.

કારણ કે પ્રોજેક્ટની સાચી ગુણવત્તા ભાગ્યે જ આમાં દેખાય છે:

- બ્રોશરો
- નમૂના ફ્લેટ
- અથવા માર્કેટિંગ પ્રસ્તુતિઓ.

તે રોજિંદા જીવનની પાછળ શાંતિથી કાર્યરત સિસ્ટમોમાં
દેખાય છે.

રસ્તાઓ.

ચળવળ.

પાર્કિંગ.

ડ્રેનેજ.

ઘોંઘાટ.

દબાણ નિયંત્રણ.

ભવિષ્યની તૈયારી.

આ એવી બાબતો છે જે નક્કી કરે છે કે મિલકત પાંચ વર્ષ પછી શાંતિપૂર્ણ લાગે છે - કે છ મહિના પછી તણાવપૂર્ણ.

આ અંતિમ ચેકલિસ્ટ ખરીદદારોને તેમના જીવનના સૌથી મોટા નાણાકીય નિર્ણયોમાંથી એક લેતા પહેલા વ્યવહારિક રીતે વિચારવામાં મદદ કરવા માટે રચાયેલ છે.

કારણ કે મિલકત ખરીદવી એ ફક્ત જગ્યા ખરીદવા વિશે નથી.

તે ભવિષ્યની જીવનશૈલીની ગુણવત્તા ખરીદવા વિશે છે.

આ ચેકલિસ્ટનો ઉપયોગ કેવી રીતે કરવો

સેલ્સ ઓફિસમાં બેસીને આ ચેકલિસ્ટ પૂર્ણ કરશો નહીં.

મિલકતની મુલાકાત લો.

તપાસો:

- અઠવાડિયાના દિવસો

- સમાહના અંતે
- પીક અવર્સ
- વરસાદી પરિસ્થિતિઓ
- અને રાત્રિના સમયે વર્તન.

ધીમે ધીમે અવલોકન કરો.

શહેરો પોતાનું સત્ય પ્રસ્તુતિઓ દ્વારા નહીં, પરંતુ હલનચલન અને વર્તન દ્વારા પ્રગટ કરે છે.

અંતિમ મિલકત નિરીક્ષણ ચેકલિસ્ટ

રસ્તો અને સુલભતા

રસ્તાની પહોળાઈ

1. ☒ શું બે ગાડીઓ આરામથી પસાર થઈ શકે છે?
2. ☒ શું રસ્તાની બાજુમાં પાર્કિંગ ઉપયોગી પહોળાઈ ઘટાડી રહ્યું છે?
3. ☒ શું ભવિષ્યમાં વધતા ટ્રાફિક માટે રસ્તાઓ તૈયાર છે?

ટ્રાફિક હિલચાલ

1. ☒ શું સિગ્નલ ભીડ વ્યવસ્થાપિત છે?
2. ☒ શું ખોટી બાજુ વાહન ચલાવવું સામાન્ય છે?
3. ☒ શું પ્રવેશ/બહાર નીકળવાના સ્થળો પાસે અવરોધો બની રહ્યા છે?
4. ☒ શું પીક-અવર ટ્રાફિક તણાવપૂર્ણ હોય છે?

શાળા અને વાણિજ્યિક દબાણ

1. ☒ શું શાળા સમયનો ટ્રાફિક ટ્રાફિકને અવરોધે છે?

2. ☒ શું કોચિંગ સેન્ટરો ભીડ ઉભી કરી રહ્યા છે?
3. ☒ શું નજીકમાં થતી વ્યાપારી પ્રવૃત્તિ ટ્રાફિકનું દબાણ વધારી રહી છે?

પાર્કિંગ મૂલ્યાંકન

પાર્કિંગ ઉપયોગિતા

1. ☒ શું SUV આરામથી પાર્ક કરી શકાય છે?
2. ☒ શું ટર્નિંગ રેડિયસ વ્યવહારુ છે?
3. ☒ શું થાંભલાઓ ગતિમાં અવરોધરૂપ બની રહ્યા છે?
4. ☒ શું રેમ્પ ખૂબ ઢાળવાળા કે સાંકડા છે?

મુલાકાતી પાર્કિંગ

1. ☒ શું મુલાકાતીઓ માટે પાર્કિંગ પૂરતું છે?
2. ☒ શું મુલાકાતીઓ આંતરિક રસ્તાઓ પર જ ફેલાશે?
3. ☒ શું તહેવાર/પ્રસંગનો ઓવરફ્લો વ્યવસ્થિત છે?

EV રેડીનેસ

1. ☒ શું EV ચાર્જિંગ શક્ય છે?
2. ☒ શું વિદ્યુત માળખાકીય સુવિધાઓ વિસ્તૃત કરી શકાય તેવી છે?
3. ☒ શું ભવિષ્યમાં EV માંગ ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે?

સલામતી અને કટોકટી એક્સેસ

કટોકટી યજ્ઞવળ

1. ☒ શું એમ્બ્યુલન્સ સરળતાથી પ્રવેશી શકે છે?

2. ☒ શું ફાયર ટ્રક આરામથી ફરી શકે છે?
3. ☒ શું કટોકટીના માર્ગો અવરોધમુક્ત છે?

રાહદારીઓની સલામતી

1. ☒ શું ફૂટપાથ વાપરવા યોગ્ય છે?
2. ☒ શું બાળકો સુરક્ષિત રીતે ચાલી શકે છે?
3. ☒ શું વૃદ્ધોની હિલચાલ આરામદાયક છે?

પર્યાવરણીય ગુણવત્તા

ધ્વનિ પ્રદૂષણ

1. ☒ શું હોર્ન વગાડવું વધુ પડતું છે?
2. ☒ શું રાત્રિના અવાજનું સ્તર નિયંત્રિત કરી શકાય છે?
3. ☒ શું નજીકમાં રેસ્ટોરન્ટ કે બેન્ક્વેટ હોલ છે?

હવા અને તણાવપૂર્ણ વાતાવરણ

1. ☒ શું ટ્રાફિક પ્રદૂષણનું કેન્દ્રીકરણ બનાવે છે?
2. ☒ શું વિસ્તાર માનસિક રીતે શાંત લાગે છે?

વરસાદ અને ડ્રેનેજ નિરીક્ષણ

પાણી વ્યવસ્થાપન

1. ☒ શું રસ્તાઓ પૂરગ્રસ્ત છે?
2. ☒ શું પ્રવેશદ્વાર પાસે પાણી એકઠું થાય છે?
3. ☒ શું બેઝમેન્ટ ડ્રેનેજ વિશ્વસનીય છે?
4. ☒ શું વરસાદી પાણીની વ્યવસ્થા દેખાય છે?
5. એક ભારે વરસાદ ઘણીવાર આયોજનની સાચી ગુણવત્તા છતી કરે છે.

ભાવિ વૃદ્ધિ મૂલ્યાંકન

શહેરી વિસ્તરણ

1. ☒ શું નજીકમાં મોલ કે મેટ્રો પ્રોજેક્ટનું આયોજન છે?
2. ☒ શું હાઇવે વિસ્તરણ અપેક્ષિત છે?
3. ☒ શું ભવિષ્યમાં ઘનતા નાટકીય રીતે વધશે?
4. ☒ શું આ વિસ્તાર ભવિષ્યમાં ટ્રાફિક વૃદ્ધિને સંભાળી શકશે?

જો ભવિષ્યના વિકાસને અવગણવામાં આવે તો આજનો શાંત રસ્તો થોડા વર્ષોમાં અસહ્ય બની શકે છે.

માનવ વર્તન અવલોકન

ક્ષેત્ર શિસ્ત

1. ☒ શું ગેરકાયદેસર પાર્કિંગ સામાન્ય છે?
2. ☒ શું ડિલિવરી વાહનો રસ્તાઓ અવરોધે છે?
3. ☒ શું લોકો ચળવળ પ્રણાલીનો આદર કરે છે?
4. ☒ શું વિસ્તાર વ્યવસ્થિત લાગે છે કે અસ્તવ્યસ્ત?

શહેરી સામૂહિક વર્તનને પ્રતિબિંબિત કરે છે.

અને વર્તન આખરે જીવનની ગુણવત્તાને આકાર આપે છે.

અંતિમ વિચાર

મોટાભાગના લોકો આના આધારે ઘર ખરીદે છે:

- લાગણી

- તાકીદ
- અથવા પ્રસ્તુતિ.

લાંબા ગાળાની રહેવાની ક્ષમતાના આધારે ખૂબ ઓછા લોકો ખરીદી કરે છે.

પરંતુ કબજો મેળવ્યા પછી,

રોજિદા જીવન બ્રોશરોથી નહીં -

પરંતુ સિસ્ટમો દ્વારા.

તમારા મકાનની બહારનો રસ્તો.

તમારી બારીઓની આસપાસનો અવાજ.

તમારા ઘરની નીચે પાર્કિંગ.

સવારના સમયે ટ્રાફિક.

તમારી રાત્રિઓ દરમ્યાનની શાંતિ.

આ અદ્રશ્ય વિગતો ધીમે ધીમે નક્કી કરે છે કે મિલકત બને છે કે નહીં:

- શાંતિપૂર્ણ
- તણાવપૂર્ણ
- મૂલ્યવાન
- અથવા ભાવનાત્મક રીતે થકવી નાખે છે.

એક સમજદાર ખરીદનાર ફક્ત પૂછતો નથી:

"આ મિલકત કેવી દેખાય છે?"

એક સમજદાર ખરીદનાર પૂછે છે:

"આગામી 10 વર્ષ સુધી આ મિલકત દરરોજ કેવી
લાગશે?"

એ પ્રશ્ન બધું બદલી નાખે છે.

નિષ્કર્ષ

ઘર ચાર દિવાલો કરતાં વધુ છે

મોટાભાગના લોકો ઘર ખરીદવાના સપના જોવામાં વર્ષો વિતાવે છે.

તેઓ પૈસા બચાવે છે, લોન લે છે, બલિદાન આપે છે અને માલિકી સાથે આવતી ભાવનાત્મક સુરક્ષાની કલ્પના કરે છે.

પરંતુ આ મુસાફરી દરમિયાન ક્યાંકને ક્યાંક, ઘણા ખરીદદારો અજાણતાં ફક્ત દૃશ્યમાન વસ્તુઓ પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરે છે.

તેઓ અભ્યાસ કરે છે:

- ફ્લોર પ્લાન
- આંતરિક વસ્તુઓ
- સુવિધાઓ
- ઊંચાઈઓ
- અને કિંમત નિર્ધારણ.

છતાં રોજિંદા જીવનને સૌથી વધુ આકાર આપતી વસ્તુઓ ઘણીવાર ખરીદી દરમિયાન અદ્રશ્ય હોય છે.

ઇમારતની બહારનો રસ્તો.

ટાવર નીચે પાર્કિંગની હિલચાલ.

બારીઓમાંથી અવાજ આવતો હતો.

રોજિંદા ટ્રાફિકનો તણાવ.

રસ્તાઓ પાર કરતા બાળકોની સલામતી.

એમ્બ્યુલન્સની સમયસર પહોંચવાની ક્ષમતા.

રાત્રે ઘરે પાછા ફર્યા પછી વ્યક્તિ જે શાંતિ અનુભવે છે.

આ શાંત પ્રણાલીઓ આખરે જીવનની ભાવનાત્મક
ગુણવત્તાને વૈભવી ફિનિશ કરતાં વધુ આકાર આપે છે.

તેથી જ આ પુસ્તક લખાયું હતું.

ભય પેદા કરવા માટે નહીં.

પણ જાગૃતિ લાવવા માટે.

કારણ કે આધુનિક શહેરો ઝડપથી વિકસી રહ્યા છે.

અને જ્યારે વિકાસ આયોજન વિના થાય છે,

લોકો ચૂપચાપ છુપાયેલા ખર્ચાઓ ચૂકવવાનું શરૂ કરે છે:

- તણાવ
- બગાડેલો સમય
- ઘોંઘાટ
- પ્રદૂષણ
- હતાશા
- અને શાંતિ ઓછી થઈ ગઈ.

મોટાભાગની શહેરી સમસ્યાઓ અચાનક આવતી નથી.

સમાજ તેમને સામાન્ય તરીકે સ્વીકારે ત્યાં સુધી તેઓ ધીમે
ધીમે વધે છે.

પરંતુ ટ્રાફિક અંધાધૂંધી સામાન્ય નથી.

સતત હોર્ન વગાડવો એ સામાન્ય વાત નથી.

અસુરક્ષિત રાહદારીઓની અવરજવર સામાન્ય નથી.

ખરાબ પાર્કિંગ આયોજન સામાન્ય નથી.

આપણે ફક્ત તકલીફોની આસપાસ રહેવા ટેવાયેલા છીએ.

ખરેખર સારી મિલકત ફક્ત સુંદર દેખાવી જોઈએ નહીં.

તે બુદ્ધિપૂર્વક કાર્ય કરવું જોઈએ.

તે રક્ષણ આપવું જોઈએ:

- યળવળ
- શાંતિ
- સલામતી
- સુલભતા
- અને ભાવિ જીવનની ગુણવત્તા.

કારણ કે કબજો મેળવ્યા પછી, લોકોને હવે બ્રોશરનો અનુભવ થતો નથી. તેઓ દરરોજ મિલકતની આસપાસની સિસ્ટમનો અનુભવ કરે છે. આ પુસ્તક ફક્ત ટ્રાફિક અને પાર્કિંગ વિશે જ નથી.

તે શહેરોને અલગ રીતે જોવાનું શીખવા વિશે છે. લાંબા ગાળાના વિચારવાનું છે.

વધુ સારા પ્રશ્નો પૂછવા માટે.
શહેરી ડિઝાઇન માનવ વર્તન અને ભાવનાત્મક સુખાકારીને
સીધી અસર કરે છે તે સમજવું.

અને સૌથી અગત્યનું,

સમજવું કે સ્માર્ટ ઘર ખરીદવું એ ફક્ત જગ્યા ખરીદવા વિશે
નથી. તે તમારા અને તમારા પરિવાર માટે ભવિષ્યની
જીવનશૈલીની ગુણવત્તાનું રક્ષણ કરવા વિશે છે.

શ્રેષ્ઠ મિલકતના નિર્ણયો ભાવનાત્મક રીતે લેવામાં આવતા
નથી. તે સભાનપણે લેવામાં આવે છે. કારણ કે ઘર ફક્ત તમે
જ્યાં રહો છો તે જ નથી.

ઘર એ છે જ્યાં બહારની દુનિયા સાથે લડ્યા પછી તમારું મન
શાંત થવું જોઈએ.

અને અંતે, વાસ્તવિક વૈભવી ફક્ત આ જ નથી:

- મોટા ટાવર
- પ્રીમિયમ સુવિધાઓ
- અથવા મોંઘા આંતરિક ભાગો.

વાસ્તવિક વૈભવી છે:

- સરળ ગતિવિધિ
- મૌન
- સલામતી
- સગવડ
- અને મનની શાંતિ.

અને શાંતિ બુદ્ધિશાળી આયોજનથી શરૂ થાય છે.

લેખક વિશે



હિરલ દુધરેજિયા એક બહુ-ઉદ્યોગ ઉદ્યોગસાહસિક અને વ્યૂહાત્મક નેતા છે જેમની પાસે ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, ટેકનોલોજી અને હોસ્પિટાલિટી ક્ષેત્રોમાં મજબૂત સ્થાન છે. તે પાર્કસ્પેસ, ન્યુટર્ન અને એબોનીસ્ટેઝ પાછળ પ્રેરક બળ છે - જ્યાં તે કામગીરી, વૃદ્ધિ વ્યૂહરચના અને લાંબા ગાળાના દ્રષ્ટિકોણનું નેતૃત્વ કરે છે.

પાર્કિંગ કન્સલ્ટિંગમાં અગ્રણી તરીકે, હિરલે શહેરી ગતિશીલતા ઉકેલોને આકાર આપવામાં મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકા ભજવી છે. પાર્કસ્પેસ દ્વારા, તેણીએ બહુવિધ પ્રોજેક્ટ્સમાં પાર્કિંગ ઇકોસિસ્ટમની કલ્પના, ડિઝાઇન અને સુવ્યવસ્થિત કરવામાં મદદ કરી છે - મોટાભાગે અસંગઠિત ક્ષેત્રમાં માળખું, કાર્યક્ષમતા અને સ્કેલેબિલિટી લાવી છે. તેણીના કાર્યથી માત્ર

વિકાસકર્તાઓ અને સંસ્થાઓને જ ટેકો મળ્યો નથી પરંતુ વ્યાપક શહેરી આયોજન વાતચીતમાં પણ ફાળો આપ્યો છે.

હિરલ ટ્રાફિક અને પાર્કિંગ નીતિઓને પ્રભાવિત કરવામાં અને તેમની સાથે સંરેખિત કરવામાં પણ મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકા ભજવી છે, જે નિયમન અને વાસ્તવિક અમલીકરણ વચ્ચેના અંતરને દૂર કરતી વ્યવહારુ, જમીની સ્તરની આંતરદૃષ્ટિ પ્રદાન કરે છે. નીતિને કાર્યક્ષમ પ્રણાલીઓમાં રૂપાંતરિત કરવાની તેમની ક્ષમતા તેમને માળખાગત વિકાસમાં એક મૂલ્યવાન અવાજ બનાવે છે.

સ્કેલેબિલિટી અને અમલીકરણ પર તીક્ષ્ણ નજર ધરાવતી, તેણી વિચારોને સંરચિત, ઉચ્ચ-પ્રદર્શન કરતા વ્યવસાય મોડેલોમાં રૂપાંતરિત કરવામાં નિષ્ણાત છે. તેણીનો અભિગમ વિશ્લેષણાત્મક નિર્ણય લેવાની ક્ષમતાને સાહજિક નેતૃત્વ સાથે જોડે છે, જે તેણીને સ્પષ્ટતા અને આત્મવિશ્વાસ સાથે જટિલ વ્યવસાયિક લેન્ડસ્કેપ્સમાં નેવિગેટ કરવા સક્ષમ બનાવે છે.

પોતાના વ્યાવસાયિક પ્રયાસો ઉપરાંત, હિરલ શિસ્તબદ્ધ જીવન અને સતત સ્વ-વિકાસની હિમાયતી છે. તેણીની દિનચર્યામાં ફિટનેસ, માઇન્ડફુલનેસ અને આધ્યાત્મિક પાયાનો સમાવેશ થાય છે - જે સતત પ્રદર્શન માટે સંતુલિત પાયો બનાવે છે.

તે ધ બિઝનેસ એન્ડ બિયોન્ડ પોડકાસ્ટ પાછળનો અવાજ પણ છે, જ્યાં તે પરંપરાગત સફળતાથી આગળ વધતી વાતચીતોની શોધ કરે છે - નેતૃત્વ, માનસિકતા અને સત્ય પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરે છે.

<https://hiraldudhrejia.com>

હિરલ દુધરેજિયા દ્વારા પણ

લેખક વિશે

હિરલ દુધરેજિયા એક ઉદ્યોગસાહસિક, પાર્કિંગ સલાહકાર, શહેરી ગતિશીલતા વ્યૂહરચનાકાર અને વિચારશીલ નેતા છે જે શહેરોની ગતિવિધિ, પાર્કિંગ અને માળખાગત આયોજનને સમજવાની રીતમાં પરિવર્તન લાવવા પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરે છે.



મોટાભાગના લોકો ઘરો આ જોઈને ખરીદે છે: આંતરિક વસ્તુઓ, સુવિધાઓ, ઊંચાઈ અને બ્રોશરો. ખૂબ ઓછા લોકો દરરોજ જીવનને શાંતિથી અસર કરતી બાબતોનો અભ્યાસ કરે છે: ટ્રાફિક, પાર્કિંગ, રોડ પ્લાનિંગ, અવાજ, સુલભતા, કટોકટીની ગતિવિધિ અને ભવિષ્યના શહેરી વિકાસ. આ પુસ્તક રિયલ એસ્ટેટ અને શહેરી જીવનની છુપાયેલી બાજુને ઉજાગર કરે છે જે મોટાભાગના ખરીદદારો ઘર છોડ્યા પછી જ અનુભવે છે. પાર્કિંગ ડિઝાઇનની ભૂલો અને ટ્રાફિક ભીડથી લઈને ધ્વનિ પ્રદૂષણ, વાણિજ્યિક સ્પીલઓવર, EV તૈયારી અને ભાવિ ગતિશીલતા આયોજન સુધી, આ પુસ્તક વાચકોને સમજવામાં મદદ કરે છે કે માળખાગત સુવિધાઓ સીધી રીતે કેવી રીતે અસર કરે છે: માનસિક શાંતિ, સલામતી, સુવિધા, મિલકત મૂલ્ય અને જીવનની ગુણવત્તા. વ્યવહારુ અને સમજવામાં સરળ ફોર્મેટમાં લખાયેલ, આ પુસ્તક આ માટે રચાયેલ છે: પહેલી વાર ઘર ખરીદનારા, રોકાણકારો, આર્કિટેક્ટ્સ, વિકાસકર્તાઓ, સલાહકારો અને કોઈપણ જે સ્માર્ટ પ્રોપર્ટી નિર્ણયો લેવા

માંગે છે. કારણ કે ઘર ખરીદવું એ ફક્ત ચોરસ ફૂટ ખરીદવા વિશે નથી. તે તે ચોરસ ફૂટની આસપાસના જીવનને પસંદ કરવા વિશે છે.

તમારું પહેલું ઘર ખરીદવું માત્ર આર્થિક નિર્ણય નથી — તે જીવનમાં એક મહત્વપૂર્ણ પરિવર્તન લાવતું સીમાચિહ્ન છે.

ભવિષ્યનું નિર્માણ કરવા માટેનું સ્થાન શોધી રહ્યા હો, જીવનભરની યાદો રચવા માંગતા હો કે લાંબા ગાળાના સમજદારીભર્યા રોકાણની યોજના બનાવી રહ્યા હો, ઘર ખરીદવાનો નિર્ણય અનેક મહત્વપૂર્ણ બાબતો સાથે જોડાયેલો છે, જેને ખૂબ જ વિચારપૂર્વક સમજવાની જરૂર હોય છે. પ્રથમ વખત ઘર ખરીદનારાઓ માટે આ સમગ્ર પ્રક્રિયા ઘણીવાર મુશ્કેલ અને ગૂંચવણભરી લાગી શકે છે, કારણ કે અંતિમ નિર્ણયને અસર કરતા અસંખ્ય પરિબલો હોય છે.

આ પુસ્તક તમને ઘર ખરીદવાની આ સફરમાં સ્પષ્ટતા અને આત્મવિશ્વાસ સાથે આગળ વધવામાં મદદ કરવા માટે રચાયેલું છે. તેમાં દરેક પ્રથમ વખત ઘર ખરીદનાર વ્યક્તિએ સમજવી જરૂરી એવી તમામ મહત્વપૂર્ણ બાબતોનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે — જેમ કે બજેટ આયોજન, નાણાકીય વ્યવસ્થા, યોગ્ય સ્થાનની પસંદગી, મિલકતનું મૂલ્યાંકન, કાનૂની ચકાસણી અને લાંબા ગાળાનું મૂલ્ય.

શું ધ્યાનમાં રાખવું અને કઈ બાબતોથી બચવું તે સમજવાથી, તમે વધુ માહિતીસભર અને યોગ્ય નિર્ણયો લઈ શકશો અને તમારી જરૂરિયાતો, લક્ષ્યો અને જીવનશૈલીને અનુરૂપ ઘર પસંદ કરી શકશો.

વ્યવહારુ સમજણ અને સરળ ભાષામાં આપવામાં આવેલા માર્ગદર્શન દ્વારા, આ પુસ્તક તમને ઘરમાલિક બનવાના આગામી પગલાં વધુ આત્મવિશ્વાસ અને મનની શાંતિ સાથે ભરવામાં મદદરૂપ બનશે.