

**पहिली खबर
FIRST INFORMATION REPORT**

भारतीय नागरिक सुरक्षा संहिता - २०२३ च्या कलम १७३ अंतर्गत (Under Section 173 B.N.S.S.-2023)

1. राज्य महाराष्ट्र जिल्हा मुंबई पोलीस ठाणे ला. प्र. वि. पहिली खबर क्र. ११ वर्ष २०२४ दिनांक ०६/०८/२४
 State District Police Station मुंबई FIR No. Year Date

2. (i) अधिनियम Act श्री. प्र. अधिनियम १९४४ कलमे Sections ७
 (ii) अधिनियम Act श्री. ला. संशोधन कलमे Sections ६१(१), ६१(२)
 (iii) इतर अधिनियम व कलमे Other Acts and Sections

3. (a) अपराधाची घटना : वार १६/०३/२४ तारीख पासून राज्य पर्यट तारीख पर्यंत वेळ
 Occurrence of offence : Day Date from Time Date to Time

वेळेचा अवधी (प्रहर) (योग्य ठिकाणी अशी खूण करा (Tick applicable portion).

- (1) ००.०० ते ०३.०० (2) ०३.०० ते ०६.०० (3) ०६.०० ते ०९.०० (4) ०९.०० ते १२.०० (5) १२.०० ते १५.००
- (6) १५.०० ते १८.०० (7) १८.०० ते २१.०० (8) २१.०० ते २४.००

(b) पो. ठा. ला माहिती मिळाल्याची तारीख २१/०४/२४ वेळ ७
 Information received at P. S. Date Time

(c) गुन्हा दाखल झालेचा सर्वसाधारण स्टेशन डायरीचा नोंद क्र. ३१/२४ तारीख ०६/०८/२४ वेळ १८:१५
 General Diary Reference : Entry No. Date Time

4. माहितीचा प्रकार Type of Information लेखी लेखी / तोंडी Written / Oral

5. गुन्हा घडल्याचे ठिकाण (a) पोलीस ठाण्यापासून अंतर व दिशा १० km उत्तर चौकी / बीट / दूरक्षेत्र नाव व क्र. उत्तर
 Place of Occurrence : (a) Direction and distance from P. S. Chouki / Beat / O. P. Name and No.

(b) गुन्हा घडल्याचे ठिकाणाचे नाव मुंबई कायलीबाग तालुका मुंबई जिल्हा मुंबई राज्य मुंबई
 Address of Occurrence Name No. if any Ward Name of road
 जवळचे ओळख चिन्ह / ठिकाण वायू कायलीबाग व मुंबई शहराची पूर्वा भेक, बायल पूर्वा
 Nearest identifiable place Village Post Taluka Dist. State

(c) पोलीस ठाणेचे हद्दीबाहेर असल्यास त्या पो.स्टे. चे नाव तालुका जिल्हा राज्य
 In case, outside the limit of this Police Station Taluka Dist. State

6. तक्रारदार / खबर देणाराचे नाव व पत्ता Complainant / Informant : Permanent Address.

(a) नाव श्री महेश नरराज (b) वडिलांचे / पतीचे नाव विठ्ठल नरराज
 Name Father's / Husband's Name

(c) जन्म तारीख व वय ५१ वर्ष (d) राष्ट्रीयत्व भारतीय फोन नं. ९३२६७५५५
 Date of Birth and Age Nationality Phone No.

(e) पारपत्र क्रमांक दिल्याचा दिनांक दिल्याचे ठिकाण (f) व्यवसाय नीकरी
 Passport No. Date of issue Place of Issue Occupation

(g) धर्म Religion हिंदू जात Caste जनजात Sub-Caste

(h) पत्ता ६५ नं. जवळचे प्रसिद्ध ठिकाण वाड घरा नं. फोन/मो. क्रमांक पॅन नं. वोटर्स नं.
 Address House Name No. Phone No. Pan No. Card No.

रस्त्याचे नाव जवळचे प्रसिद्ध ठिकाण गाव पोस्ट पो. स्टे.
 Road Nearest identifiable place Village Post P. Stn.

तालुका जिल्हा राज्य सध्याचा पत्ता
 Taluka Dist. State Present Address

7. माहिती असलेल्या आरोपीचे संपूर्ण नाव व पत्ता (आवश्यक असल्यास स्वतंत्र कागद जोडावा.) (संशयिताने वर्णन प्र. ख. रिपोर्टच्या फॉर्म 1-B वर वेगळ्या शिटवर घेऊन तपासक अंमलदाराच्या प्रथम खबरीला व सं. अभियंता यांच्या फाईलला जोडावे.)
 Details Name and Address of known Accused (Attach separate sheet, if necessary.) (If suspect particular of physical feature write on form 1-B of attach FIR 1-B to case diary.)

(1) (2) (3) (4) (5)
 (G.C. No. 143 (A) 1000-12025) (6) (7) (8)



फिर्यादीद्वारा

तेकरदाराने / फिर्यादीने तक्रार करण्याकरिता झालेल्या विलंबाची कारणे

Reasons for delay in reporting by the complainant/informant

चोरीस गेलेल्या/अंतर्भूत मालमत्तेचा तपशील (आवश्यकतेनुसार नमुना फॉर्म जोडावा) सविस्तर मजकूर पाठीमागे लिहावे.

Particulars of properties stolen and involved (Attach necessary Proforma) write down details on blank back page.



10. (a) चोरीस गेलेल्या / अंतर्भूत मालमत्तेचे एकूण मूल्य
Total Value of properties stolen / involved

(b) चोरीची मिळालेली मालमत्ता (Recovered Properties)

11. अकस्मात मृत्यू / अपघाती मृत्यू असल्यास त्याचा क्रमांक
Unnatural / Accidental Death Case No., if any.

12. पहिल्या खबरीची थोडक्यात हकिगत (आवश्यक असल्यास स्वतंत्र कागद जोडावा) सविस्तर पाठीमागील कोऱ्या पानावर लिहावे.

First Information brief contents (Attach separate sheet, if required) : Detail write down back blank page.

पहिल्या खबर्यात व. व. विभागातील कोलम नं. 2 मधील कलमाप्रमाणे गुन्हा दाखल करून तपासावर घेतला, तपास करण्याचे आदेश दिले त्या तपासिक अंमलदाराचे नाव व हुदा : ...

13. केलेली कार्यवाही - 1. वरील फिर्यादीवरून कोलम नं. 2 मधील कलमाप्रमाणे गुन्हा दाखल करून तपासावर घेतला, तपास करण्याचे आदेश दिले त्या तपासिक अंमलदाराचे नाव व हुदा : ...

2. तपास नाकारण्यात आला त्याचे कारण,

3. दुसऱ्या पोलीस ठाण्याकडे वर्ग करण्यात आला. पोलीस स्टेशन ... जिल्हा ... राज्य ...

Action taken : Since the above information reveals Commission of offence (s) u/s as mentioned at Item No. 2

(1) Registered the case and took up the Investigation or Directed (Name of I.O) ... Rank ... No. ... to take up the Investigation or

(2) Refused Investigation due to ...

(3) Transferred to P. S. ... District ... on point of jurisdiction.

तक्रारदाराने / फिर्यादीने फिर्याद वाचून पाहिली. फिर्याद बरोबर लिहिली असल्याचे पाहून / वाचून / ऐकून बरोबर नोंदविली असल्याचे त्याने मान्य केले व त्याची एक प्रत त्यास विनामूल्य देण्यात आली.

F.I.R. read over to the Complainant / informant, admitted to be correctly recorded and a copy given to the Complainant/ informant, free of cost. (R.O.A.C.)

14. तक्रारदाराची सही व अंगठा

Signature and Thumb impression of the Complainant/Informant

पोलीस ठाणे प्रभारी अधिकाऱ्याची सही.
Signature of Officer in-charge, Police Station

Handwritten signature and thumb impression of the complainant.

संपूर्ण नाव Name ...

पदनाम Rank ...

तपासिक अ. चा कोड क्र. ...

Posting ...

Code No. of I. O. ...

15. 1. न्यायालयास सादर केल्याची तारीख ...

1. Date and time of submitted to the Court.

प्रत 2 फिर्यादी, 3. पोलीस अधीक्षक (संगणक), 4. तपासिक अंमलदार, 5. स्विकृत, 5. Office Copy.

Copy to 2. Complainant, 3. Supdt. of Police (Computer), 4. Inv. Officer,

Attachment to item 7 of First Information Report

पोलीस निरीक्षक
लाचलुचपत प्रतिबंधक विभाग - पुणे.



श्री. महेश विष्णू चव्हाण
सहायक पोलीस निरीक्षक,
दक्षता व सुरक्षा विभाग, म्हाडा, मुंबई
मो. क्र. ९३२६७४४४११
दि. ०६/०५/२०२६

प्रति,

ठाणे अंमलदार,
लाचलुचतपत प्रतिबंधक विभाग, मुंबई

विषय:- फौजदारी तक्रार दाखल होणेबाबत

- संदर्भ :- १) तक्रार-२०२५/प्र.क्र.११७/गृनिभू दिनांक १८/०३/२०२६
२) जा.क्र. मुदवसुअ/प्रा/८८३५५२७/२०२६ दिनांक २१/०४/२०२६
३) जा.क्र. मुदवसुअ/प्रा/८८५४२०३/२०२६ दिनांक २४/०४/२०२६

मी, महेश विष्णू चव्हाण, वय- ४१, धंदा- नोकरी (सहायक पोलीस निरीक्षक, दक्षता व सुरक्षा विभाग, म्हाडा, मुंबई), असा असुन दि. २५/०९/२०२४ रोजी पासुन म्हाडाच्या दक्षता व सुरक्षा विभागात कार्यरत आहे. सदर विभागात प्राप्त होणाऱ्या तक्रारीची चौकशी करणे व म्हाडाची अंतर्गत सुरक्षा बघणे हे माझे येथील कर्तव्य आहे.

मा. खासदार- श्रीमती मेधा विश्राम कुलकर्णी, मा. राज्यसभा सदस्या, महाराष्ट्र, यांनी जिव्हाळा को.ऑप. हौ. सोसायटी, भांबुर्डा, गोखलेनगर, पुणे यांच्या बांधकाम प्रोजेक्टमध्ये झालेल्या अनियमितेबाबत मा. पंतप्रधान कार्यालय, नवी दिल्ली, यांचेकडे दि. ०७/०८/२०२५ रोजी तक्रार केली होती. सदर तक्रारीबाबत सखोल चौकशी करून त्याचा अहवाल शासनास सादर करण्याबाबत गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांच्याकडुन दि. २५/०९/२०२५ रोजी मा. मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी, म्हाडा यांना आदेश प्राप्त झाले आहेत.

सदर तक्रारीच्या चौकशीच्या अनुषंगाने, मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी, म्हाडा यांनी चौकशी करून दि. ०९/१०/२०२५ रोजी अहवाल शासनास सादर केला. सदर तपासणी अहवालातील शिफारशींना शासनाने मान्यता दिली व जिव्हाळा को.ऑप.हौ. सोसायटी यांना देण्यात आलेल्या भूखंडावरील बांधकामास परवानगी देताना अनियमितता/गैरव्यवहार होवुन म्हाडाची व शासनाची फसवणूक झाली असल्याचे लक्षात घेऊन संबंधितांवर फौजदारी गुन्हा दाखल करण्याचे दि. १८/०३/२०२६ रोजी मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी, म्हाडा यांना आदेश दिले आहेत. सदर शासनाच्या आदेशानुसार मा. मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी, म्हाडा यांनी मला सदर प्रकरणी फौजदारी गुन्हा नोंदविण्यासाठी दि. २२/०४/२०२६ रोजी प्राधिकृत केले आहे. त्यामुळे माझी सदर प्रकरणात खालीलप्रमाणे तक्रार आहे.

मंत्रीमंडळ, उपसमिती, महाराष्ट्र राज्य यांनी त्यांच्या १८ वी बैठक दि. १६/०७/२००२ यामध्ये सर्वे ९८, ९९, भांबुर्डा, गोखले नगर, पुणे येथील ३००० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड हा श्री. उत्तमराव भोईटे, मुख्य प्रवर्तक, जिव्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटी यांना अटी व शर्तीस अधीन राहुन वाटप केला आहे व त्याबाबत अवर सचिव, गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी सदरचा भूखंड हा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीचे वाटप) विनियम, १९८२ मधील विनियम-१६ अंतर्गत जिव्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटी यांना वाटप केले असलेबाबत दि. ०६/०९/२००३ रोजी मुख्य अधिकारी, म्हाडा यांना कळवले.

S.B. G. G. G.

लाचलुचतपत प्रतिबंधक विभाग - मुंबई.

मा.मुख्याधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास महामंडळ, पुणे यांनी त्यांचे पत्र दि.१९/०९/२००६ रोजी, अध्यक्ष, जिऱ्हाळा सोसायटी यांना वाटप भूखंड क्षेत्रफळ ३००० चौमी भूखंडाचे अधिमुल्य, भूभाडे व अकृषिक करासहित एकूण रु. १,५२,७६,७१८/- एवढ्या रकमेचा भरणा करणेबाबत व आकारणी ही प्रचलित गृहीतकावर आधारित असुन नियमानुसार त्यामध्ये काही वाढ संभवल्यास त्यानुसार रक्कम विहीत मुदतीत भरणा करणे बंधनकारक असेल असे कळविले असता, जिऱ्हाळा सोसायटीने दिनांक २९/०९/२००६ रोजी सदर रक्कमेचा भरणा केला आहे. तदनंतर सुधारीत करभरणा रु. ५,७४,३२१/- देय असल्याने, जिऱ्हाळा सोसायटीने सदर रकमेचा भरणा दि. ०१/१२/२००८ रोजी पुणे मंडळ, म्हाडा यांच्याकडे केला.

नियोजित जिऱ्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटी यांनी भूखंडाचे अधिमुल्य, भूभाडे व अकृषिक करासहित एकूण रु. १,५८,५२,०३९/- एवढ्या रकमेचा भरणा दि. ०१/१२/२००८ पर्यंत पुणे मंडळ, म्हाडा यांच्याकडे केला. तदनंतर दि. १२/१२/२००८ रोजी उप अभियंता, पुणे मंडळ, म्हाडा यांनी नियोजित जिऱ्हाळा को.ऑप.हौ. सोसायटीचे सचिव श्री. शशांक चांदवले यांना भूखंडाचा ताबा दिला.

नियोजित जिऱ्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटी ही दि. १५/०५/२००९ रोजी उप निबंधक, सहकारी संस्था, पुणे शहर-१, पुणे येथे ४१ नामनिर्देशित सभासदांची "जिऱ्हाळा गृहरचना संस्था मर्यादीत, पुणे " (यापुढे जिऱ्हाळा सोसायटी असे नमूद आहे) या नावाने नोंदणी करण्यात आली.

दिनांक २६/१०/२००९ रोजी पुणे मंडळ, म्हाडा व जिऱ्हाळा सोसायटी यांच्यामध्ये सदर भूखंडाचा ३० वर्षांचा (१२/१२/२००८ ते ११/१२/२०३८) कालावधीसाठी भाडेपट्टा करारनामा झाला असुन त्यामध्ये निवासी बांधकाम करण्याचे व अधिकचा एफएसआय यावर म्हाडाचा अधिकार असेल असे नमूद आहे.

जिऱ्हाळा सोसायटी यांनी त्यांच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या ठराव क्र. ३, दि. १४/०७/२०१४ नुसार मे. अॅसेंट लॅंडमार्क एलएलपी यांना विकासक म्हणून व ठराव क्र. ७, दि. १५/०८/२०१६ रोजी अंकुर असोसिएट्सतर्फे प्रकाश कुलकर्णी यांची वास्तुविशारद म्हणून नियुक्ती केली.

जिऱ्हाळा सोसायटीने त्यांना म्हाडाकडून भूखंड ताबा दि. १२/१२/२००८ मिळाल्यापासून १३ वर्षांचा कालावधी उलटला तरी बांधकाम प्रस्ताव सादर केला नाही. तदनंतर जिऱ्हाळा सोसायटी यांनी त्यांचे दि. १६/०३/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये भूखंडाचे विकसन करण्यासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र मिळणे, विकासक व वास्तुविशारद यांची नियुक्तीस मंजूरीसाठी तत्कालीन मुख्य अधिकारी, पुणे मंडळ, म्हाडा यांना पत्र दिले.

तसेच दि. १७/०३/२०२२ रोजी सदर सोसायटीचे विकासक, मे. अॅसेंट लॅंडमार्क एलएलपी यांनी तत्कालीन मुख्य अधिकारी, पुणे मंडळ, म्हाडा यांचेकडे वाढीव एफएसआय साठी लागणारे प्रीमियम चार्जेस भरण्यासाठी चार हप्ते भरण्याच्या सवलत मिळण्यासाठी अर्ज केला.

तसेच दि. २१/०३/२०२२ रोजी सदर सोसायटीचे वास्तुविशारद श्री. प्रकाश कुलकर्णी, मे. अंकुर असोसिएट्स यांनी सोसायटीचा बांधकाम प्रस्ताव व नकाशे मंजूरीसाठी तत्कालीन मुख्य अधिकारी, पुणे मंडळ, म्हाडा यांच्या कार्यालयात सादर केले व त्यामध्ये त्यांनी बांधकाम नकाशावर एफएसआय- ३ गृहीत धरून क्षेत्रफळ ८९९८.२६ चौमी व त्यावर अॅन्सीलरी एफएसआय ६० टक्के म्हणजे ५३९३.९६ चौमी क्षेत्रफळ असे एकूण १४३९७.२२ चौमी इतके बांधकाम क्षेत्रफळ उपलब्ध दाखवुन त्यापैकी बिल्ट अप एरिया हा ११,४८१.२७ चौमी क्षेत्र दाखवला. त्यामध्ये ८५ सदनिकांची १७ मजल्यांची इमारत प्रस्तावित केली होती.

जिऱ्हाळा सोसायटीला म्हाडा प्राधिकरणाने मोकळा भूखंड हा वाटप केला असुन, सदर बांधकाम प्रकल्प हा पुर्नविकास प्रकल्प नाही, त्यामुळे नवीन खुल्या बांधकामासाठी जिऱ्हाळा सोसायटीने दिनांक २१/०३/२०२२ रोजी बांधकाम प्रस्ताव सादर केला त्यावेळी पुणे शहरासाठी पुर्वी असलेली शहर विकास नियंत्रण नियमावली

पामध्ये सन-२०२० मध्ये बदल होऊन युनिफाईड डेव्हलपमेंट कंट्रोल अँड प्रमोशन रेग्युलेशन फॉर महाराष्ट्र २०२० (यापुढे यूडीसीपीआर २०२० असे संबोधण्यात येत आहे) अन्वये बेसिक एफएसआय हा १ वरून १.१ अनुज्ञेय आहे व महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीचे वाटप) विनियम, १९८२ मधील विनियम-१६ खालील शासनाच्या स्तरावर म्हाडाचा निवासी/अनिवासी भूखंडाच्या वितरणकार्यपद्धती व मार्गदर्शक तत्वांमधील सुधारणा दि. १२/११/२००५ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये जिक्वाळा सोसायटीचे ८१ नामनिर्देशित सभासदांना ८० चौमी व त्यापेक्षा कमी क्षेत्रफळ असलेल्या सदनिका देय आहेत ही बाब लक्षात घेणे आवश्यक असताना, जिक्वाळा सोसायटीने त्याप्रमाणे बेसिक एफएसआय १.१ प्रमाणे बांधकाम प्रस्ताव सादर करणे व ८१ निवासी गाळे बांधण्याचे नकाशे सादर करणे अपेक्षित असताना, तसे न करता त्यांनी ३ एफएसआय प्रमाणे ८५ निवासी गाळे बांधकामासाठी प्रस्ताव सादर केला आहे ही बाब बांधकाम प्रस्ताव छाननी करताना म्हाडाचे अधिकारी यांनी लक्षात घेणे आवश्यक असताना, जाणीवपूर्वक श्रीमती सीमा रेगे, तत्कालीन कनिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ सहा/पुणे मंडळ, म्हाडा यांनी सदर प्रकल्प हा पुनर्विकासाचा प्रकल्प दर्शवून त्यावर यूडीसीपीआर २०२० नियम ७.४ प्रमाणे ३ एफएसआय व चार हप्त्यात एकूण रु. ७,७४,८७,१०२/- अधिमूल्य रक्कम भरून ना हरकत प्रमाणपत्र देण्याबाबत दि. २१/०३/२०२२ रोजी श्री. महेशकुमार बनकर, प्रभारी वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार पुणे मंडळ, म्हाडा यांच्याकडे मान्यतेसाठी सादर केला आहे.

श्री. महेशकुमार बनकर, प्रभारी वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकारपुणे मंडळ, म्हाडा व श्री. नितीन माने, तत्कालीन मुख्य अधिकारी/पुणे मंडळ, म्हाडा यांनी श्रीमती सीमा रेगे, तत्कालीन कनिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ सहा./पुणे मंडळ, म्हाडा यांनी केलेल्या बांधकाम शिफारशीस सहमती देऊन दि. २२/०३/२०२२ रोजी श्री. प्रवीण साळुंखे, मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार/म्हाडा, प्राधिकरण, मुंबई यांच्याकडे प्रस्ताव सादर केला. म्हाडा, प्राधिकरण, मुंबई या कार्यालयातील अधिकारी यांनी बांधकाम मान्यता देताना बांधकाम नियमाप्रमाणे बांधकाम परवानगी प्रस्ताव आहे का? व पुणे म्हाडा येथील अधिकारी यांची बांधकाम शिफारस योग्य आहे का? याची छाननी करणे आवश्यक असताना तसे न करता, श्री. सम्राट चव्हाण, कनिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ सहा, म्हाडा, मुंबई यांनी सदरचा बांधकाम प्रस्ताव हा यूडीसीपीआर २०२० नियम ७.४ प्रमाणे ३ एफएसआय. व अधिमूल्य रु. ७,७४,८७,१०२/- हे चार हप्त्यात भरून घेणेकरीता प्रस्ताव मंजूरीच्या शिफारशीसह साठी श्रीमती सुजाता गावडे, वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार, म्हाडा मुंबई यांच्याकडे पाठवला व त्यांनी तिच बांधकाम शिफारस मान्यतेसाठी श्री. प्रवीण साळुंखे, मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार यांच्याकडे पाठवली.

श्री. प्रवीण साळुंखे, मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार यांनी श्री. सम्राट चव्हाण, कनिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ सहा. व श्रीमती सुजाता गावडे, वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार यांनी केलेली बांधकाम शिफारस ही मान्यतेसाठी व मंजूरीसाठी श्री. अनिल डिग्गीकर, तत्कालिन उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा प्राधिकरण, मुंबई यांना दि. २३/०३/२०२२ रोजी सादर केला. श्री. प्रवीण साळुंखे, मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार, श्री. सम्राट चव्हाण, कनिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ सहा. व श्रीमती सुजाता गावडे, वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार, म्हाडा प्राधिकरण यांनी वरीलप्रमाणे सादर केलेल्या प्रस्तावास दि. २४/०३/२०२२ रोजी श्री. अनिल डिग्गीकर, तत्कालिन उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा प्राधिकरण, मुंबई यांनी मान्यता दिली.

श्री. अनिल डिग्गीकर, तत्कालिन उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा प्राधिकरण, मुंबई यांनी सदर बांधकाम प्रस्तावास दिलेल्या मान्यतेनुसार, श्री. नितीन माने, तत्कालिन मुख्य अधिकारी, पुणे मंडळ यांनी विकासक मे. असेन्ट लॅन्डमार्क इल्लुस्ट्रेशन व अध्यक्ष/सचिव, जिक्वाळा को. ऑप. लै. सोसायटी यांनी ३

एफएसआय प्रमाणे एकूण ८९९८.२६ चौमी बांधकाम क्षेत्राकरीता व अधिमूल्य रु. ७,७४,८७,१०२/- हे चार हप्त्यात भरणेबाबत दि. ३०/०३/२०२२ रोजी देकारपत्र (Offer Letter) दिले.

तदनंतर जिव्हाळा को. ऑप. हौ. सोसायटीने दि. ११/१०/२०२२ रोजी मुख्य अधिकारी, पुणे मंडळ, म्हाडा यांचेकडे शासन निर्णय दि. २५/०५/२०२२ नुसार मध्यम उत्पन्न गट (MIG) या प्रवर्गासाठी सुधारित केलेल्या कमाल अनुज्ञेय चटई क्षेत्रफळाच्या मर्यादेनुसार चटई क्षेत्र ८०.० चौ. मी. ते १६०.० चौ. मी. वाढ करून मिळण्यासाठी विनंती अर्ज सादर केला. सदर अर्जासोबत जिव्हाळा सोसायटी यांनी जिव्हाळा को. ऑप. हौ. सोसायटी व विकासक, M/S Ascent Landmarks LLP यांच्यामध्ये दि. ३०/०६/२०२२ रोजी झालेला विकास करारनामा म्हाडाकडे सादर केला. या करारानुसार विकासक यांनी सोसायटीच्या ४१ सभासदांना प्रत्येकी ३५ चौ. मी. क्षेत्रफळाची सदनिका बांधून देणे बंधनकारक होते. तसेच, उर्वरित तयार होणाऱ्या सदनिकांचीखुल्या बाजारात विक्री, गहाणखत, इत्यादि करण्याबाबतचे अधिकार विकासक यांना देण्यात आले होते. तसेच बांधकाम नकाशा सोबत दिले व विषयांकित भूखंडावर २७ मजल्याची इमारत प्रस्तावित होती. त्यामध्ये १,२८,१६३ चौ. फू. (११,९०७ चौ. मी.) चटई क्षेत्र असून एकूण १०४ सदनिका दर्शविण्यात आल्या होत्या. त्यापैकी २९ सदनिका ४ BHK, ३२ सदनिका ३ BHK, ०८ सदनिका २ BHK, ३५ सदनिका १ BHK ची आहे. सर्व ४ BHK, ३ BHK व २ BHK सदनिका ८० चौ. मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या दर्शविलेल्या आहेत.

त्यावर श्री.महेशकुमार बनगर,प्रभारी वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार,पुणे मंडळ व श्री. नितीन माने, तत्कालिन मुख्य अधिकारी, पुणे मंडळ, म्हाडा यांनी शासन निर्णय २५/०५/२०२२ मधील तरतुदीनुसार मध्यम उत्पन्न गटातील एका सदनिकेची कमाल क्षेत्रफळ हे ८० चौमी वरून १६० चौमी करणेबाबत जिव्हाळा को.ऑप. हौ.सोसायटी यांना लागू होईल किंवा कसे? याबाबतच्या मार्गदर्शनासाठी श्री. प्रवीण साळुंखे, मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार, म्हाडा प्राधिकरण, मुंबई यांच्याकडे दि. २०/१०/२०२२ रोजी प्रस्ताव पाठविला.

तदनंतर म्हाडा प्राधिकरण, मुंबई या कार्यालयातील श्री. सम्राट चव्हाण, कनिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ सहा. व श्रीमती सुजाता गावंडे, वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार, श्री. प्रवीण साळुंखे, मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार यांनी शासन निर्णय २५/०५/२०२२ मधील तरतूद मध्यम उत्पन्न गटातील एका सदनिकेची कमाल क्षेत्रफळ हे ८० चौमी वरून १६० चौ.मी. करणेबाबत जिव्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटी यांना लागू होण्यास हरकत नसल्याचे अभिप्राय देऊन, श्री अनिल डिग्गीकर, तत्कालिन उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा प्राधिकरण, मुंबई यांच्या निर्णयासाठी दि. ०७/११/२०२२ रोजी टिप्पणी सादर केली. श्री. अनिल डिग्गीकर, तत्कालिन उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा प्राधिकरण, मुंबई यांनी दि. ०७/११/२०२२ रोजी सदर टिप्पणीवर मान्यता दिली.

श्री. अनिल डिग्गीकर,तत्कालिन उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा प्राधिकरण, यांचेकडून प्राप्त मान्यतेनुसार श्री. नितीन माने, तत्कालिन मुख्य अधिकारी, पुणे मंडळ यांनी पत्र क्र. १०३५/२३ दि. २४/०२/२०२३ अन्वये कार्यकारी अभियंता, परिमंडळ-६, इमारत परवानगी विभाग, पुणे महानगरपालिका यांना NOC for I-O-D जारी केली. सदर NOC मध्ये Allotment of Built-up Area = २,९९९.४२ sqmt., Additional Built-up Area = ५,९९८.८४ sqmt, Total Built-up Area = ८,९९८.२६ sqmt असा दाखविला आहे.

दि. ३०/०५/२०२४ रोजी पुणे महानगरपालिका यांचेकडून जिव्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटीला बांधकाम चालू करण्याकरीता सदर संमती नकाशासह कमेंसमेंट सर्टिफिकेट (Commencement Certificate) देण्यात आले.

सदर संमती नकाशामध्ये २,९९४.४२ चौ.मी.च्या भूखंडावर FSI ३.० व १.० टक्के Ancillary FSI चा वापर करून एकूण Built-up Area १४,३६३.५८ चौ.मी. हा उप अधिनियम, बांधकाम विकास विभाग, पुणे महानगरपालिकेने मंजूर केला. सदर १४,६३८.५८ चौ.मी. Built-up Area मध्ये ८० सदनिकांची २८ मजल्यांची इमारत बांधकामासाठी मंजुरी आहे. वरील ८० सदनिकांपैकी ४६ सदनिकांचे क्षेत्र १५०.०० चौ.मी. चढई क्षेत्रापेक्षा अधिक असून, ०५ सदनिकांचे क्षेत्र ४०.० ते ८०.० चौ.मी. व २९ सदनिकांचे क्षेत्र ३०.० चौ.मी.पेक्षा कमी आहे. या ८० सदनिकांपैकी विकासकाने ४१ सदनिका सोसायटीच्या सभासदांकरिता व ३९ सदनिका विक्री घटकांसाठी ठेवल्या आहेत.

M/s- Ascent Landmarks LLP यांनी एकूण ८० सदनिकांच्या विक्री घटकातील ३९ सदनिकांपैकी २४ सदनिका AU Small Finance Bank यांचेकडे तारण ठेवून त्यांचेकडून रु.५५ कोटींचे कर्ज प्राप्त करून घेण्यासाठी पुणे मंडळ, म्हाडा यांचेकडून ना हरकत प्रमाणपत्राबाबत विनंती केली.

दि. २३/०८/२०२४ रोजी श्री. नितीन माने, तत्कालीन मुख्य अधिकारी, पुणे मंडळ, म्हाडा यांनी संस्थेच्या विकासकाने केलेल्या विनंतीनुसार एकूण ८० सदनिकांच्या विक्री घटकातील ३९ सदनिकांपैकी २४ सदनिकांचे बांधकाम क्षेत्रफळ तारण ठेवून प्रकल्प निधी उभारण्यासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र अध्यक्ष/सचिव, जिऱ्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटी, विकासक, M/s Ascent Landmarks LLP व AU Small Finance Bank यांचे संयुक्त नावे दिले.

जिऱ्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटी यांना महाराष्ट्र शासनाच्या आदेशान्वये सर्वे ९८,९९ भावुर्डा, गोखले नगर, पुणे येथील ३००० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा म्हाडाच्या मालकीचा मोकळा भूखंड हा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमिनीचे वाटप) विनियम, १९८२ मधील विनियम १६ अंतर्गत वाटप करण्यात आला होता. सदर विनियम १६ अंतर्गत महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाचा असलेला दि. २२/११/२००५ रोजीचा शासन निर्णय अन्वये या बांधकाम प्रकरणात सोसायटीच्या प्रत्येक सदस्यांना कमाल एक गाळा व गाळ्याचे क्षेत्र ८०.० चौ.मी. व त्यापेक्षा कमी असणे आवश्यक होते.

सदरचा भूखंड हा मोकळा असून त्याचा बांधकाम विकास हा म्हाडा करत नसल्याने, त्यामध्ये युडीसीपीआर २०२० चे नियम ७.४ लागू होत नाही. यामध्ये सोसायटी यांनी युडीसीपीआर २०२० मधील नियम ६ मधील तक्ता ६ जी प्रमाणे बेसीक एफएसआय १.१ प्रमाणे व आवश्यकता असल्यास म्हाडास अॅडीशनल एफएसआय याचे प्रीमीयम भरून वाढीव एफएसआय घेवून बांधकाम प्रस्ताव सादर करणे आवश्यक असताना,

जिऱ्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटीचे सदस्य, विकासक व वास्तुविशारद यांनी सदर प्रकल्पामध्ये १.१ एफएसआय ऐवजी ३ एफएसआय प्रमाणे ४१ सदनिकांपेक्षा जास्त सदनिका बांधकामासाठी, नकाशे मंजूर करण्यासाठी म्हाडास प्रस्ताव सादर केला. म्हाडा पुणे व म्हाडा मुंबई येथील अधिकारी यांनी आपल्या पदाचा गैरवापर करून प्रकल्पास नियमबाह्य युडीसीपीआर २०२० मधील नियम ७.४ प्रमाणे मान्यता दिली. त्यामध्ये अ) बांधकाम प्रस्तावास बेसीक एफएसआय १.१ देय असताना त्याऐवजी ३ एफएसआय प्रमाणे बांधकामासाठी म्हाडाने ना हरकत दिली.

ब) भूखंड वाटप हे फक्त ४१ सोसायटी सदस्यांसाठी निवासी गाळे बांधकामासाठी असताना, त्यापेक्षा जास्त म्हणजे ८० सदनिका बांधकाम मंजूर झाले. सोसायटी सदस्यांव्यतिरीक्त ३९ सदनिका खुल्या बाजारात विक्रीसाठी उपलब्ध झाल्या.

खरी नवकल

लाचलुचमत प्रतिबंधक विभाग - पुणेई.

S. B. ...

6/5/26

क) ४१ सोसायटी सभासद यांच्या ४१ सदनिकांसाठी एका सदनिकेचे बांधकाम क्षेत्रफळ हे ८० चौमी व त्यापेक्षा कमी देय असताना, त्यापेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या सदनिका बांधकामास मान्यता मिळाली.

ड) सोसायटी सदस्यांव्यतिरीक्त विक्री घटक मध्ये असलेल्या ३९ सदनिकांपैकी २४ सदनिका या तारण ठेवून कर्ज रक्कम प्राप्त झाली.

वरीलप्रमाणे जिव्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटीचे सदस्य, विकासक व वास्तुविशारद आणि म्हाडा पुणे व म्हाडा मुंबई येथील संबंधीत अधिकारी यांनी बेकायदेशीर कृत्य करण्याचे एकमत करून, जिव्हाळा को.ऑप.हौ. सोसायटीचे सदस्य, विकासक व वास्तुविशारद यांनी नियमबाहय एफएसआयद्वारे जास्तीचे बांधकाम क्षेत्र मिळवण्यासाठी सादर केलेल्या बांधकाम प्रस्तावास म्हाडा पुणे व म्हाडा मुंबई येथील संबंधीत अधिकारी यांनी आपल्या पदाचा गैरवापर करून बेकायदेशीर नियमबाहय बांधकाम परवानगी देवून जिव्हाळा सोसायटी व सोसायटीचे विकासकाला अवाजवी आर्थिक लाभ होवून म्हाडाचे पर्यायाने शासनाचे नुकसान केले म्हणून १) जिव्हाळा को.ऑप.हौ.सोसायटी २) जिव्हाळा सोसायटीचे विकासक मे. एक्सॅट लॅंडमार्क एल.एल.पी., ३) जिव्हाळा सोसायटीचे वास्तुविशारद मे.अंकुर असोसिएट्स चे श्री. प्रकाश कुलकर्णी, तसेच पुणे मंडळ, म्हाडा येथील अधिकारी ४) श्री. नितीन माने, तत्कालिन मुख्य अधिकारी, ५) श्री. महेश कुमार बनकर, प्रभारी वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार ६) श्रीमती सीमा रेगे, तत्कालिन कनिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ सहायक आणि म्हाडा प्राधिकरण, मुंबई या कार्यालयातील ७) श्री. प्रविण साळुंखे, मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजन कार, ८) श्रीमती सुजाता गावंडे, वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजन कार ९) श्री. सम्राट चव्हाण, कनिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ सहायक व इतर यांच्याविरोधात भ्रष्टाचार प्रतिबंधक अधिनियम १९८८ चे कलम ७ व भारतीय न्याय संहिता कलम ६१(१), ६१(२) प्रमाणे माझी कायदेशीर तक्रार आहे. जोडपत्रे १ ते २९ प्रमाणे कागदपत्रे या सोबत सादर करित आहे.

S. Binayam
06/05/26

(मुनपत सीताबाण)
पोलीस निरीक्षक,
भा. प्र. वि. मुंबई

6/5/26
(महेश विष्णू चव्हाण)
सहायक पोलीस निरीक्षक,
दक्षता व सुरक्षा विभाग, म्हाडा, मुंबई

खरी नक्कल

पोलीस निरीक्षक
लाचलुचपत प्रतिबंधक विभाग - मुंबई.