मराठी पाऊल पडते पुढे

आकांक्षा पुढती गगन ठेंगणे...

प्रभाकर सूर्यवंशी

आज रियल इस्टेट क्षेत्राचा नवी मुंबई, पनवेल पट्ट्यासंदर्भात जेव्हा जेव्हा विचार करावा लागतो तेव्हा तेव्हा तेथील काही प्रथितयश विकासकांचा मोलाचा सहभाग अनायासे उद्भृत होतोच. शाह बिल्डर्स, हावरे ग्रुप ऑफ कंपनीज अशी मोठी नावे या विकासकांच्या यादीत अग्रभागी झळकतात, पण या प्रस्थापितांव्यतिरिक्त जेव्हा काही नव्या दमाच्या बिल्डर्सबाबत चर्चा होते तेव्हा अनेक उमद्या विकासकांमध्ये एक नाव आवर्जून घेतले जाते ते तेजस इन्फ्रा.चे. या छोटेखानी बांधकाम कंपनीची अल्पावधीतील प्रगती चकित करणारी आहे. संग्राम पाटील हे या कंपनीचे व्यवस्थापकीय संचालक आहेत. आज आपण प्रस्तुत लेखात एका तरुण विकासकाच्या जिद्दीची कहानी, यशाच्या उत्तुंग शिखरापर्यंतचा प्रवास शब्दरूपात अनुभवणार आहोत. संग्राम हा घरातील सर्वांचा लाडका मुलगा. शालेय शिक्षण आटोपताच हाच संग्राम घरातील आयत्या सुखस-ोई सोडून स्वत:ची खरी ओळख निर्माण करण्याच्या ध्येयाने मामांच्या मदतीने मुंबईला आला. 'बॅचलर ऑफ आर्टस' ची पदवी संपादीत करता करता संग्रामने आपले मैदानी खेळाचे आणि व्यायामाचे वेडही कमी होऊ दिले नाही. बास्केटबॉल, बॉक्सींग या खेळांत प्राविण्य मिळवून बॉक्सिंग खेळाडूंसाठी राखीव कोट्यातून पश्चिम रेल्वेच्या नोकरीतही बस्तान बसवले. मुंबई शहरात घड्याळाच्या काट्यावर चालणारी ९० टक्के जनता किड्या-मुंग्यांसारखी बेस्ट बसेस-रेल्वेच्या डब्यांत घुसताना आणि तितक्याच तीव्रतेने बाहेर पडताना बघणे हे काही तुम्हा-आम्हाला नवे नाही. पण संग्राम पाटील या ध्येयवेड्या तरुणाच्या मनात ते तेव्हा काही तरी वेगळेच विचार घोळत होते. रेल्वेतील खेळाडू कोट्यातील नोकरी सोडणे हा विचार सहजासहजी कुणा मध्यमवर्गीय माणसाच्या मनात चुकूनही डोकावणारा नाही, हे त्रिकालाबाधीत सत्य आहे. पण या नावातच संग्राम असणाऱ्या युवकाने जीवनसंग्रामात स्वत:ला झोकून देताना रेल्वेची नोकरी बिनदिक्कतपणे सोडून दिली आणि कोपरखैरणेसारख्या नव्याने विकसित होणाऱ्या उपनगरातून आपल्या मनातील स्वप्नांना आकार देण्याच्या उद्देशाने 'रियल इस्टेट' उद्योगात पहिले पाऊल ठेवले.

काळ होता १९९२ सालचा, कोपरखैरणेतील छोट्याछोट्या फ्लॅटस आणि फ्लॉटसचा खरेदी-विक्री व्यवहारात कमिशन एजंटचा व्यवसाय हा संग्रामच्या या तेजस इन्फ्रा.च्या मॅनेजिंग डायरेक्टरचा व्यवसायिक कारकीर्दीचा श्रीगणेशा होता हे आज कुणाला कदाचित खरेही वाटणार नाही. पण १९९२ पासून पुढे बरेच संग्राम पाटील यांनी इस्टेट एजंट, होमलोन प्रोव्हायडर, फ्लॉट सेटलर अशा विविध भूमिका पार पाडत हळू-हळू बांधकाम व्यवसायात उडी घेतली. गावकऱ्यांपासून स्वस्त दरात भूखंड विकत घेणे, त्यावर सर्वसामान्यांना परवडतील अशा क्षेत्रफळाचे, किंमतीचे फ्लॅटस बनविणे, स्वत: होमलोन एजंसी चालविलेली असल्याने किती पगारावर किती कर्ज मंजूर होईल याची तजवीज करून देऊन मध्यमवर्गातील कुटुंबांना स्वत:चे हक्काचे घर उपलब्ध करून देण्यात मोलाचा वाटा उचलू लागले. सुरुवातीला एक-दोन भागीदारांसह चालवलेला हा उद्योग पूर्णत: स्वत: एकट्याच्या बळावर चालवण्याचे स्वप्न पूर्ण करण्याचा चंग बांधला गेला असल्याने लवकरच 'तेजस इन्फ्रा' या नावाने एक स्वतंत्र बांधकाम कंपनी नवी मुंबईच्या गृहनिर्माणाच्या परिघात अवतरणार होती पण त्यावेळी म्हणजेच २००८-०९ साली बाजारात आणि गृहनिर्माण व्यवहारावर मंदीचे सावट आले होते. अशा मंदीमध्ये [illegible] व्यवसाय सुरू करणे म्हणजे शुद्ध मुर्खपणा, असाच सगळ्यांचा सूर असताना या मंदीतही संधी शोधण्याची जिद्द बाळगत संग्राम पाटील यांनी आपला स्वतंत्र व्यवसाय सुरू केला. त्यांच्या जिद्दीला आणि ठोस व्यावसायिक अंदाजांना यश आले आणि अल्पावधित म्हणजे गेल्या ३ ते ४ वर्षांच्या कालावधीत १० लाख चौरस फुट बांधकाम करणारी एक यशस्वी बांधकाम कंपनी म्हणून उदयाला आली. नवी मुंबईसारख्या प्रगतीशील शहराच्या विकासात ज्यांचा मोठा हात आहे असे वैज्ञानिक आणि बिल्डर सुरेश हावरे, युवा नेते संदीप नाईक, संजीव नाईक यांच्या काम करण्याच्या पद्धतीने प्रभावीत झालेल्या संग्राम पाटीलांनी स्वत:च्या कामाची एक वेगळी शैली, पद्धत निर्माण करून आपल्या आदर्शांकडून म्हणजेच सुरेश हावरेंकडून पाठीवर कौतुकाची थापही मिळवली आहे. अशाच थोरामोठ्यांच्या पावलावर पाऊल टाकत संग्राम पाटील महाराष्ट्र बिल्डर्स असोसिएशनचे उपाध्यक्षपद सांभाळत आहेत. सिमेंट, रेती, लोखंड या कच्च्या माल रगाड्यात अडकलेले बिल्डर्स हे रुक्ष स्वभावाचे असतात, असा आजवरचा अनुभव असताना पाटील स्वत: मात्र रसिक असल्याने अखिल भारतीय मराठी नाट्य परिषद (नवी मुंबई)चे कोषाध्यक्ष असून, नवी मुंबईतील सांस्कृतिक जीवन समृद्ध करण्याच्या प्रयत्नात सतत दिसतात. नव्या पिढीने आपला फावला वेळ सांस्कृतिक, वैचारिक चळवळीत व्यतित करावा. यासाठीही त्यांची धडपड असते. बांधकाम व्यवसायात असतानाही कोणत्याही राजकीय पक्षाच्या दावणीला बांधून न घेता संग्राम पाटील सगळ्याच राजकीय पक्षांच्या वेगवेगळ्या विचारधारांचा समतोल साधत विकासाची गंगा मध्यमवर्गीयांच्या कल्याणाप्रती वळवण्याचा प्रयत्न करताना दिसतात. मुंबई शहराचे शांघाय करण्याच्या घोषणा मुंबईच्या अस्ताव्यस्त पसाऱ्यामुळे हवेतच विरल्या असताना नवी मुंबईसारखे नियोजनबद्ध शहर नक्कीच शांघायच्या तुलनेचे विकसित शहर म्हणून नावारूपाला येऊ शकते, हा आशावाद संग्राम पाटील व्यक्त करतात.

'मंदी'तही 'संधी' शोधणारा अवलिया

संग्राम, विलासराव पाटील या शेतकऱ्याच्या कुटुंबात जन्मलेला एक ध्येयवेडा तारा. ताराच तो, शेवटी चमकल्याशिवाय राहणार आहे का? होय आज नव्या मुंबईतील काही मोजक्या यशस्वी उद्योजकांच्या मांदियाळीत एक नाव हमखास घ्यावे लागते ते म्हणजे तेज इन्फ्रा.च्या 'संग्राम विलासराव पाटील' यांचे. परंपरागत बिल्डर्सचा नफेखोर, टोपीबाज-मारवाडी प्रवृत्तीला छेद देणारी प्रतिमा म्हणजे संग्राम पाटील. एक उच्चशिक्षित, सधन आणि सरंजामी घराण्याची पार्श्वभूमी असणारा, कमावलेल्या दणकट शरिराच्या जोरावर रेल्वेत 'मुष्टियोद्धा' प्रवर्गात नोकरी मिळवणारा हा कलंदर ध्येयवेडा तरुण विकासक म्हणजे संग्राम विलासराव पाटील.

'गांवकरी आज' च्या मराठी पाऊल पडते पुढे या लेखमालेतील या दुसऱ्या पुष्पाची गुंफन करताना देवभूमी पंढरपूरनजीकच्या मंगळवेढ्यातील विलासराव पाटील यांच्या खानदानी शेतकरी कुटुंबात डोकावतोय.

मध्यमवर्गीयांच्या हक्काच्या घराचे स्वप्न साकारणार

तेजस इन्फ्राटेक प्रा. लिमिटेड

तेजस इन्फ्राटेकचे व्यवस्थापकीय संचालक संग्राम पाटील यांच्या व्यक्तिगत परिचयानंतर त्यांच्याशी नवी मुंबईतील 'रियल इस्टेट' ॲफोर्डेबल हाऊसिंग, इन्फ्रास्ट्रक्चर इत्यादी बाबींवर झालेल्या चर्चेचा सारांश.

नवी मुंबईत विकास कामे करताना येथील दोन महत्वाच्या आस्थापनांचा विविध परवानग्या, मंजुरीसाठी संबंध येतो त्या म्हणजे सिडको आणि न. मुं. मनपा. या दोन्ही ठिकाणी बिल्डर्सची विविध कामांमध्ये अडवणूक करण्याचे धोरण नोकरशाहीने अवलंबले आहे. सिडकोचे इस्टेट डिपार्टमेंट यात आघाडीवर असल्याचे मत येथील विकासक व्यक्त करतात. २२ मीटर्स उंचीच्या इमारतीमध्ये दोन वेगवेगळे जिने बांधण्याचा नवा नियम हा काहीसा विचित्र नियम असून इमारत निर्माण आणि शहर नियोजन विभागानेही या नियमातील फोलपणावर टीका केली आहे. नव्याने बांधकाम सुरू करताना बांधकामाच्या नियोजित जागेवर प्रशासनाकडून रस्ते, पाणी, वीज या मूलभूत सुविधांची तातडीने पूर्तता करण्यात यायला हवी परंतु महाराष्ट्र राज्य विद्युत मंडळाकडून मात्र विकासकामांकरीता वीजमीटर मंजुर करताना मोठा विलंब होत असून, नवीन मीटरसाठीची प्रक्रियासुद्धा वेळकाढू असल्याने बराच त्रास आणि मनस्ताप बिल्डरांना सोसावा लागतो आहे. नवी मुंबईत येणारा विमानतळ हा शहराच्या विकासाला हातभार लावणारा ठरणारा असला तरी या विमानतळाचा बाऊ करून नगरनियोजन खाते इमारतींच्या उंचीवर निर्बंध घालत असते. विमानतळ प्राधिकरणाने मंजूर केलेली इमारतींची उंची टाऊन प्लॅनिंगवाले कापत कापत अगदी ५० टक्क्यांवर आणतात. त्यामुळे अशा प्लॉटवर ७ मजली इमारती बांधायच्या कशा? असाही प्रश्न नवी मुंबईतील विकासकांना पडतो. सिडकोकडे असलेले भूखंड विकासासाठी देताना गावठाणातील साडेबारा टक्के प्रवर्गातील भूखंडच जास्त प्रमाणात उपलब्ध करून दिले जातात. सिडकोने भूमापन करताना छोटे छोटे भूखंड निर्माण केल्याने येथे मोठे कॉम्प्लेक्स उभे राहणे शक्य नाही. भविष्यकाळात मंदी येऊन घरांच्या किंमती घसरणार असल्याच्या संभाव्य धोक्याबाबत बोलताना तेजस इन्फ्रा. चे संचालक संग्राम पाटील म्हणतात, नवी मुंबई, पनवेल, उलवे, नावडे, नोडमध्ये सुरू असलेले गृहप्रकल्प हे बांधकामाच्या दर्जावर विकले जात असून, चांगल्या कामाला चांगला भाव मिळतोय. मंदीची बोंब ही निव्वळ आवई आहे.

संग्राम पाटील यांची संस्था मुलत: मध्यमवर्गीय ग्राहकांच्या गरजा ध्यानात घेऊन गृहनिर्माण करीत असल्यामुळे 'तेजस'चे प्रकल्प हे ६०० ते ६५० चौ. फुटाच्या १ बीएचके फ्लॅटपासून ७५० ते ८०० चौ. फुट २ बीएचके म्हणजेच १४–१५ लाखांपासून २० ते २५ लाख रुपयांच्या टप्प्यांतील घरांचे असतात. त्यांना खऱ्या अर्थाने ॲफोर्डेबल होम म्हणता येईल. थेट गावकऱ्यांकडून जमिनी विकत घेणारे पाटील जमिनी विकणारे भूमिपुत्र तसेच तयार फ्लॅटमध्ये राहण्यास येणारा नोकरदार –चाकरमानी या दोघांमध्ये कमालीचे लोकप्रिय आहेत.

प्रशासनाकडून येणाऱ्या अनंत अडचणींवर मात करून ग्राहकांचे हित जोपासणारी तेजस इन्फ्रा. ही संस्था लवकरच हॉटेल्स आणि हॉस्पिटलीटी उद्योगात प्रवेश करणार आहे. तशी ठोस योजनासुद्धा संग्राम पाटीलांकडे तयार आहे. नव्या मुंबईत सर्वसामान्यांचे परवडेबल घराचे स्वप्न साकार करणाऱ्या संग्राम पाटील यांच्यासारख्या उमद्या आणि धडाकेबाज विकासपुरुषाला आमच्या हार्दिक शुभेच्छा!

तेजस इन्फ्राटेक कंपनीचे काही यशस्वी गृहनिर्माण प्रकल्प
खारघर, कामोठे, कोपरखैरणे, काळुंद्रे-पनवेल, उलवे, नावडे.