

अध्याय–V (5.2)
स्पोर्ट्स सिटी का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

5.2 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

स्पोर्ट्स सिटी का आवंटन

प्रस्तावना

5.2.11 नोएडा में राष्ट्रमंडल खेलों के आयोजन हेतु, नोएडा के बोर्ड के समक्ष एक विस्तृत प्रस्ताव प्रस्तुत (16 अगस्त 2004) किया गया। बोर्ड ने प्रस्ताव पर सैद्धांतिक अनुमोदन प्रदान किया और यह निर्देशित किया कि आवश्यक खेलकूद सम्बंधी अवसंरचना की विशिष्टतायें अंतरराष्ट्रीय स्तर की होनी चाहिए तथा तकनीकी स्वीकृति के लिए खेल निकायों की सलाह ली जा सकती है। तथापि उपरोक्त प्रस्ताव के कार्यान्वयन के लिए कोई कार्यवाही नहीं की गई थी।

नोएडा के बोर्ड ने यह संज्ञान (25 जून 2007) लिया कि नोएडा में विद्यमान खेल सुविधाएँ अंतरराष्ट्रीय स्पर्धाएँ आयोजित करने के अनुरूप नहीं थीं। इसने सेक्टर 101, 102 और 104 में अंतरराष्ट्रीय स्तर के खेल संकुल को मंजूरी दी जिसमें बैडमिन्टन, टेबल टेनिस, भारोत्तोलन, बास्केटबाल, रग्बी इत्यादि खेलों के लिए दो इनडोर स्टेडियम एवं दो आउटडोर स्टेडियम के साथ कॉन्फ्रेंस सुविधाएँ, हाई स्पीड इंटरनेट और विडियो कॉन्फ्रेंसिंग, अतिथि गृह, जलपान गृह, सुविधाएँ जैसे कि बैंकअप के साथ निरन्तर विद्युत आपूर्ति, समर्पित दूरसंचार नेटवर्क, जल आपूर्ति, स्वच्छता सुविधाएँ, चौड़ा एवं कुशल सड़क तंत्र, सार्वजनिक परिवहन सुविधाएँ एवं अन्य सुविधाएँ थीं। यह परिकल्पना की गयी थी कि राष्ट्रीय एवं अंतरराष्ट्रीय आयोजन यथा राष्ट्रीय खेल 2009, राष्ट्रमंडल खेल 2010, एशियाड खेल 2014 एवं ओलम्पिक खेल 2020 (यदि आवंटित हो) यहां आयोजित किये जा सकेंगे। 149वीं बोर्ड बैठक (8 अप्रैल 2008) में यह निर्णय लिया गया कि राष्ट्रमंडल खेल 2010 के दृष्टिगत एवं परियोजना के तीव्र कार्यान्वयन हेतु सेक्टर 76, 78, 79, 101, 102, 104 और 107 का भू उपयोग स्पोर्ट्स सिटी के निर्माण हेतु बदला जाये। इस प्रकार अंतरराष्ट्रीय स्तर की अवसंरचना के आधार पर भव्य खेलकूद कार्यक्रम आयोजित करने की दृष्टि से बोर्ड ने जून 2007 में स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को प्रस्तुत किया था।

तत्पश्चात, योजना तैयार करने और नियम एवं शर्तें तय करने का कार्य मैसर्स ग्रांट थार्नटन को प्रदान (अप्रैल 2008) किया गया जिसके प्रतिवेदन पर बोर्ड द्वारा चर्चा (11 अगस्त 2008) की गयी और भू उपयोग पैटर्न और स्पोर्ट्स सिटी योजना के लिए आरक्षित मूल्य निर्धारित करने की क्रियाविधि में कुछ संशोधनों के पश्चात बोर्ड द्वारा स्पोर्ट्स सिटी के आवंटन की योजना को स्वीकृति प्रदान की गई (18 सितम्बर 2008) जो 01 अक्टूबर 2008 से 4 नवम्बर 2008 की अवधि में लायी गई और दो बार 12 जनवरी 2009 तक विस्तारित की गई क्योंकि कोई प्रस्ताव प्राप्त नहीं हुआ था। परन्तु योजना के लिए विस्तारित तिथि की समाप्ति तक भी कोई प्रस्ताव प्राप्त नहीं हुआ। नोएडा ने प्रस्तावित क्षेत्रफल 311 हेक्टेयर से घटाकर 150 हेक्टेयर करने और योजना की विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन मैसर्स ग्रांट थार्नटन से पुनः प्राप्त करने का निर्णय (सितम्बर 2010) लिया। फर्म ने 14 दिसम्बर 2010 को योजना की प्रोफार्मा निविदा दस्तावेज और नियम एवं शर्तों को प्रस्तुत किया जिसे नोएडा ने उसी दिन अनुमोदित कर दिया। आरक्षित मूल्य ₹ 11,500 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया गया जिसे 20 दिसम्बर 2010 को अनुमोदित किया गया।

तत्पश्चात नोएडा द्वारा 2010-11 से 2015-16 की अवधि में स्पोर्ट्स सिटी के विकास हेतु चार योजनायें¹ प्रारम्भ की गईं जिसके सापेक्ष 32,30,500 वर्गमीटर अर्थात् 798 एकड़² के चार आवंटन प्रस्तावित थे। इसमें से 70 प्रतिशत अर्थात् 559 एकड़ खेलकूद के लिये आरक्षित था। इन चार भूखण्डों में प्रस्तावित खेलकूद सुविधाओं में नौ छिद्रों वाले तीन गोल्फ कोर्स और एक अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के साथ टेनिस, तैराकी और अन्य खेलकूद सुविधायें सम्मिलित थीं।

इनके अन्तर्गत योजनाओं और आवंटन का संक्षिप्त विवरण तालिका 5.2.10 में दिया गया है।

तालिका 5.2.10: योजनाओं एवं आवंटन का विहंगावलोकन

विवरण	एससी-01 सेक्टर 78/79	एससी-01 सेक्टर 150	एससी-02 सेक्टर 150	एससी-01 सेक्टर 152	कुल योग
योजना संख्या	2010-11 (एससी-II)	2010-11 (एससी-II)	2014-15 (स्पोर्ट्स सिटी)	2015-16 (अंतरराष्ट्रीय स्तर का क्रिकेट स्टेडियम सह स्पोर्ट्स सिटी)	
योजना समयावधि	3 मार्च 2011 से 24 मार्च 2011	3 मार्च 2011 से 24 मार्च 2011	7 जून 2014 से 3 जुलाई 2014	8 जून 2015 से 26 जून 2015	
आवंटन की तिथि	4 मई 2011	4 मई 2011	10 सितम्बर 2014	16 जुलाई 2015	
आवंटन के लिए प्रस्तावित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)/ (एकड़)	7,27,500 (179.76)	8,00,000 (197.68)	12,00,000 (296.52)	5,03,000 (124.29)	32,30,500 (798.25)
कुल आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)/ (एकड़)	7,03,001.80 (173.71)	907,987.81 (224.36)	13,29,745.92 (328.58)	4,03,457.45 (99.69)	33,44,193 (826.34)
आरक्षित मूल्य प्रति वर्गमीटर	₹ 11,500.00	₹ 11,500.00	₹ 18,865.00	₹ 26,200.00	
आवंटन मूल्य प्रति वर्गमीटर	₹ 12,075.00	₹ 12,050.00	₹ 19,400.00	₹ 26,650.00	
आरक्षित मूल्य के आधार पर प्रस्तावित क्षेत्रफल की कुल कीमत (₹ करोड़ में)	836.63	920.00	2,263.80	1,317.86	5,338.29
आवंटन दर पर आवंटित क्षेत्रफल की कुल कीमत (₹ करोड़ में)	848.87	1,094.13	2,579.71	1,075.21	5,597.92
आवंटी कंसोर्टियम	जानाडू एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	लॉजिक्स इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	लोटस ग्रीन्स कंस्ट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड	एटीएस होम्स प्राइवेट लिमिटेड	
भू उपयोग (प्रतिशत)					
मनोरंजन और खेलकूद	70 प्रतिशत से कम नहीं	70 प्रतिशत से कम नहीं	70 प्रतिशत से कम नहीं	70 प्रतिशत से कम नहीं	
आवासीय/ग्रुप हाउसिंग	28 प्रतिशत	28 प्रतिशत	29.5 प्रतिशत	26 प्रतिशत	
वाणिज्यिक	दो प्रतिशत से अधिक नहीं	दो प्रतिशत से अधिक नहीं	0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं	चार प्रतिशत से अधिक नहीं	

¹ नोएडा (सेक्टर 101 और 104) में स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए योजना 2010-11 को त्याग दिया गया था।

² एक एकड़ = 4,047 वर्गमीटर लगभग लेते हुए।

विवरण	एससी-01 सेक्टर 78/79	एससी-01 सेक्टर 150	एससी-02 सेक्टर 150	एससी-01 सेक्टर 152	कुल योग
खेल सुविधाओं के विकास के सम्बंध में विकासकर्ताओं की दायित्व	गोल्फ कोर्स (नौ छिद्र), बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस केंद्र, तैराकी केंद्र, इनडोर बहुउद्देशीय खेल कूद हॉल, क्रिकेट एकेडमी, अस्पताल/वृद्धा आश्रम/दवा केंद्र, आदि	गोल्फ कोर्स (नौ छिद्र), बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस केंद्र, तैराकी केंद्र, इनडोर बहुउद्देशीय खेल कूद हॉल, क्रिकेट एकेडमी, अस्पताल/वृद्धा आश्रम/दवा केंद्र, आदि	गोल्फ कोर्स (नौ छिद्र), बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस केंद्र, तैराकी केंद्र, इनडोर बहुउद्देशीय खेल कूद हॉल, क्रिकेट एकेडमी, अस्पताल/वृद्धा आश्रम/दवा केंद्र, आदि	अन्तरराष्ट्रीय स्तर का क्रिकेट स्टेडियम	

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गयी सूचना

लेखापरीक्षा परिणाम

5.2.12 लेखापरीक्षा ने कुछ स्थलों के भौतिक सत्यापन करने के साथ नोएडा द्वारा लाई गई योजनाओं, उनके अन्तर्गत किये गये आवंटन और आवंटन के बाद के मुद्दों का विश्लेषण किया। लेखापरीक्षा के परिणामों को निम्नलिखित खण्डों में वर्गीकृत किया गया है:

- नियोजन और नीति निर्धारण में कमियाँ (प्रस्तर 5.2.13 से 5.2.13.7 में वर्णित है);
- अनुवीक्षण और आवंटन में कमियाँ (प्रस्तर 5.2.14 से 5.2.14.7 में वर्णित है);
- भूखण्डों के हस्तांतरण एवं उप-विभाजन में अनियमिततायें (प्रस्तर 5.2.15 से 5.2.15.5 में वर्णित है);
- नियोजन एवं ले-आऊट से सम्बंधित कमियाँ (प्रस्तर 5.2.16 से 5.2.16.3 में वर्णित है);
- स्पोर्ट्स सिटी में परिकल्पित बनाम वास्तविक आवंटन (प्रस्तर 5.2.17 से 5.2.17.6 में वर्णित है)

नियोजन और नीति निर्धारण में कमियाँ

5.2.13 नोएडा के बोर्ड ने 2007 में स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा की परिकल्पना की थी और योजनाओं के अन्तर्गत आवंटन 2010-11 और उसके अनुवर्ती वर्षों में किये गये। नियोजन एवं नीति निर्धारण में अवलोकित कमियों के बारे में अनुगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है:

बिना अनुमोदनों के योजना का आरम्भ

5.2.13.1 क्षेत्रीय योजना 2021 में शहरी क्षेत्र के अन्तर्गत मनोरंजन भू उपयोग की एक श्रेणी प्रदान की गई है जिसके लिए नोएडा ने अपनी महायोजना को तैयार किया। महायोजना में मनोरंजन भू उपयोग के अन्तर्गत स्पोर्ट्स संकुल का प्रावधान था (जिसके अन्तर्गत योजना का आरम्भ हुआ)। वर्ष 2008 में योजना के आरम्भ के समय महायोजना 2021 में कोई भी ऐसी श्रेणी नहीं थी जिसके अन्तर्गत स्पोर्ट्स सिटी का आरम्भ किया जा सके। नोएडा का प्राथमिक अधिदेश एक औद्योगिक टारुनशिप का विकास था। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत नोएडा को दिए गए किसी भी कार्य में खेलों के विकास को शामिल नहीं किया गया था।

क्षेत्रीय योजना 2021 में शहरी क्षेत्र में आवासीय ओर वाणिज्यिक उपयोग के लिये अलग-अलग श्रेणियों के साथ मनोरंजन उपयोग हेतु एक अलग भू उपयोग का

स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को महायोजना-2031 में सम्मिलित किया गया था जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा गैर- अनुमोदित रही।

प्रावधान था। स्पोर्ट्स सिटी में मनोरंजन क्षेत्र के भीतर आवासीय एवं वाणिज्यिक भू उपयोग अनुमन्य थे। स्पोर्ट्स सिटी योजना के लिए बड़े पैमाने पर भू उपयोग परिवर्तन के साथ-साथ महायोजना 2021 में भी परिवर्तन की आवश्यकता थी, परन्तु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदन/अनुमति नहीं ली गई यद्यपि यह योजना, क्षेत्रीय योजना 2021 के अन्तर्गत सुझाये गये वृहद् भू उपयोगों के विपरीत थी।

नोएडा ने स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को महायोजना 2031 में सम्मिलित किया। इसमें, नोएडा ने एक अलग श्रेणी ‘स्पोर्ट्स सिटी’ भू उपयोग शामिल किया जो एकीकृत लघु टारुनशिप के रूप में विकसित होनी थी और जिसमें कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 70 प्रतिशत खेल गतिविधियों, संस्थागत व अन्य सुविधाएँ, अनावृत क्षेत्र और अन्य मनोरंजन सुविधाओं के लिए उपयोग किया जाना था। साथ ही इसने बोर्ड को भू उपयोग पैटर्न, अनुमन्य गतिविधियाँ, नियोजन के मानक तथा समय-समय पर स्पोर्ट्स सिटी परियोजनाओं के विकास के लिए अपेक्षित विनियम निर्धारित करने की शक्ति प्रदान की। चूँकि महायोजना 2031 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदित नहीं है, इसलिए स्पोर्ट्स सिटी में भू उपयोग की योजना भी राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदन के बिना रही।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि शहरी क्षेत्र की महायोजना में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदन लेने की कोई आवश्यकता नहीं है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के अनुमोदन की आवश्यकता तब ही होती है जब किसी महायोजना को क्षेत्रीय एवं उप क्षेत्रीय योजनाओं में प्रस्तावित शहरीकरण क्षेत्र के अलावा अन्य क्षेत्रों में शहरीकरण के लिए तैयार किया जाता है। यह कहा गया कि 346 हैक्टेयर भूमि का भू उपयोग 149वीं बोर्ड बैठक में 8 अप्रैल 2008 को निर्धारित किया गया था और उ.प्र. सरकार से आवश्यक अनुमोदन भी प्राप्त किया गया था। आगे यह भी कहा गया कि प्रस्तावित शहरीकरण क्षेत्र के लिए क्षेत्रीय योजना 2021 में विभिन्न भू उपयोग श्रेणियों को निर्दिष्ट किया गया है परन्तु इन श्रेणियों में अनुमन्य क्रियाओं से सम्बंधित कोई प्रतिबंध नहीं था। यह सब महायोजना में ही निर्दिष्ट किया जाता है। अतः राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 के अन्तर्गत स्पोर्ट्स सिटी योजना को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदित कराना अनिवार्य नहीं था।

नोएडा का तर्क कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड का अनुमोदन आवश्यक नहीं था, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णयों को ध्यान में रखते हुए मान्य नहीं है, जिसके अनुसार:

“... राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की निहित अनुमति और विस्तृत छानबीन के सिवाय भूमि उपयोग में बदलाव नहीं किया जा सकता।..... राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना अधिनियम, 1985 के अन्तर्गत नामित और गठित प्राधिकरणों द्वारा जो भी विकास अनुज्ञेय है उसकी कठोरता से निगरानी करना³।

‘...एक अनुबंध अनिवार्य है कि जब तक राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड हरी झण्डी नहीं दे कुछ भी आगे नहीं किया जा सकता है। इसकी ज़रूरी विवक्षा यह भी है कि योजनाओं के संदर्भ में प्रत्येक स्तर पर, उपरोक्त कहा हुआ, संघटक राज्य जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना का एक भाग है, संघीय अभिकरण, जो कि बोर्ड है, के साथ निकट परामर्श रखना है...’⁴

इसके अतिरिक्त, योजना आरम्भ करते समय लागू योजना विनियम, 1991 की धारा 11 (1), महायोजना में ऐसे संशोधन करने से रोकती है जो महायोजना की प्रकृति

³ 1998 की दीवानी विविध याचिका संख्या 13899 में निर्णय दिनांक 18 दिसम्बर 1998।

⁴ 1993 की दीवानी विविध याचिका संख्या 26737 में निर्णय दिनांक 01 अक्टूबर 1996।

में महत्वपूर्ण परिवर्तनों को प्रभावित करते हो तथा जो भू उपयोग से सम्बंधित हो। चूँकि स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा की प्रस्तावित में भू उपयोग में बड़े पैमाने पर परिवर्तन शामिल था, इसलिए महायोजना के माध्यम से इस तरह के परिवर्तन करने की अनुमति नहीं थी और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड का अनुमोदन लिया जाना चाहिए था।

इसके अतिरिक्त, यह उल्लेखनीय है कि महायोजना 2031, जिसमें स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा सम्मिलित थी, के लिए शासन से अनापित्त प्रमाण पत्र स्पोर्ट्स सिटी योजना के आरम्भ (अक्टूबर 2008) के दो वर्ष पश्चात (सितम्बर 2011) में प्राप्त हुआ। उपरोक्त के दृष्टिगत यह स्पष्ट है कि नोएडा द्वारा अपेक्षित अनुमोदनों के बिना योजना आरम्भ की गयी।

स्पोर्ट्स सिटी की योजना उ.प्र. सरकार की औपचारिक स्वीकृति के बिना आरम्भ की गई थी।

5.2.13.2 स्पोर्ट्स सिटी की प्रथम योजना 2008 में आरम्भ की गयी थी, और अंततः आवंटन अनुवर्ती योजनाओं के सापेक्ष मई 2011 से किये गये। यह देखा गया कि नोएडा के द्वारा योजना के आरम्भ अथवा आवंटन के पूर्व उ.प्र. सरकार से अनुमोदन नहीं लिया गया। नोएडा ने स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को महायोजना 2031 में शामिल किया जो कि बोर्ड से अगस्त 2010 में और उ.प्र. सरकार से सितम्बर 2011 में अनुमोदित हुई थी। तथापि, नोएडा ने महायोजना का राज्य सरकार से औपचारिक अनुमोदन लिये बिना, मार्च 2011 में ही स्पोर्ट्स सिटी के लिए भूमि का आवंटन कर दिया। इसलिये जब नोएडा ने योजना का आरम्भ किया, उस समय तक राज्य सरकार का भी कोई औपचारिक अनुमोदन नहीं था। योजना को मनोरंजन हरित क्षेत्र के रूप में चिन्हित क्षेत्र में आरम्भ किया गया, यद्यपि भवन विनियमावली में आवश्यक परिवर्तन राज्य सरकार द्वारा मई 2011 में अधिसूचित किये गये।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि प्राधिकरण द्वारा स्पोर्ट्स सिटी के लिये भू उपयोग का विधिवत् अनुमोदन उ.प्र. सरकार से 2008 में प्राप्त किया गया था। यह कहा गया कि बोर्ड के पास उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 की धारा 6 एवं 7 के अन्तर्गत सभी प्रकार की परिसम्पत्तियों की योजना तैयार करने एवं निस्तारण की शक्ति है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) को बोर्ड द्वारा 24 फरवरी 1996 की 85वीं बैठक में इस अधिकार का प्रतिनिधायन किया गया था। उत्तर के अनुसार, सीईओ, योजना के नियम एवं शर्तें तैयार करने, आरक्षित मूल्य निर्धारित करने और आवंटन का अनुमोदन करने हेतु सक्षम हैं तथा प्राधिकरण में यह सामान्य प्रक्रिया है कि सरकार के अनुमोदन की प्रत्याशा में परिसम्पत्तियों के निस्तारण हेतु योजनाओं का आरम्भ किया जाये।

उत्तर संतोषजनक नहीं है, क्योंकि यह सीईओ द्वारा योजना के नियमों व शर्तों को तैयार करने की शक्तियों पर ही केंद्रित है। जबकि, यहाँ इंगित प्रकरण वृहद् महत्व का है, जिसमें नोएडा द्वारा सरकार या राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के अनुमोदन के बिना एक नई भू उपयोग श्रेणी बनायी गयी, जो कि इसकी महायोजना 2021 में भी शामिल नहीं थी। जैसा कि ऊपर चर्चा की गयी है, योजना विनियम, 1991 की धारा 11 भी, जो कि योजना के आरम्भ के समय लागू थी, महायोजना में महत्वपूर्ण संशोधनों को प्रतिबन्धित करती है, इसलिए उक्त परिवर्तन नोएडा के नियंत्रण से परे थे। अग्रेतर, नोएडा का उत्तर कि उ.प्र. सरकार से 2008 में स्वीकृति ली गई थी सही नहीं है क्योंकि स्पोर्ट्स सिटी के भू उपयोग हेतु उ.प्र. सरकार की स्वीकृति मई 2011 में नोएडा भवन विनियमावली में संशोधन के माध्यम से प्राप्त हुई थी।

अतः, स्पोर्ट्स सिटी योजना का आरम्भ ही, बिना अनुमोदन के करना अनियमित था।

तकनीकी अर्हता मापदण्ड अनुरूप न होना

5.2.13.3 योजना और उसके नियम एवं शर्तें तैयार करने के लिए नियुक्त परामर्शदाता (ग्रॉट थार्नटन) ने अनुशंसित (दिसम्बर 2010) किया कि अर्हता का मापदण्ड ₹ 100 करोड़ की नेट वर्थ और रियल एस्टेट गतिविधियों से पिछले तीन लेखांकन वर्ष

सलाहकार द्वारा अनुशंसित नेट वर्थ और कुल बिक्री की अर्हता मापदण्ड को उचित औचित्य के बिना कम कर दिया गया।

में ₹ 400 करोड़ का न्यूनतम टर्नओवर होगा। लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा द्वारा योजना का (2011 के दौरान सेक्टर 78/79 और 150 में) आरम्भ करते समय नेट वर्थ एवं टर्नओवर के अर्हता मापदण्ड को कम करते हुये क्रमशः ₹ 100 करोड़ से ₹ 80 करोड़ एवं ₹ 400 करोड़ से ₹ 200 करोड़ कर दिया गया जिसका अभिलेखों में कोई औचित्य उपलब्ध नहीं था। यह भी देखा गया कि सलाहकार ने कहा था (दिसम्बर 2010) कि खेलकूद सुविधाओं के विकास के लिए अनुमानित लागत ₹ 410 करोड़ होगी, अतः न्यूनतम टर्नओवर के मापदण्ड को ₹ 400 करोड़ से ₹ 200 करोड़ तक घटा देना तर्कसंगत नहीं था। निर्धारित वित्तीय अर्हता मापदण्ड को तालिका 5.2.11 में दिया गया है:

तालिका 5.2.11: निर्धारित वित्तीय पात्रता मापदण्ड

विवरण	एससी-01 01/78-79 एवं एससी-01/150	एससी-02/150	एससी-01/152
न्यूनतम नेट वर्थ	80	125	125
न्यूनतम ऋण शोधन क्षमता	15	30	30
न्यूनतम कुल टर्नओवर	200	250	250
धरोहर राशि	10	20	50

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

उपरोक्त मापदण्ड के सापेक्ष, आवंटन के लिए प्रस्तावित भूमि का मूल्य नीचे तालिका 5.2.12 में दिया गया है:

तालिका 5.2.12: भूखण्ड का विवरण

विवरण	एससी-01 01-78-79	एससी-01/ 150	एससी-02/ 150	एससी-01/ 152
प्रस्तावित क्षेत्रफल	7,27,500	8,00,000	12,00,000	5,03,000
आरक्षित मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर में)	11,500.00	11,500.00	18,865.00	26,200.00
आरक्षित मूल्य पर भूमि की कीमत (₹ करोड़ में)	836.62	920	2,263.80	1,317.86

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

आवंटित भूमि के मूल्य (आरक्षित दर पर) जो ₹ 836.62 करोड़ से ₹ 2,263.80 करोड़ तक थे, को ध्यान में रखते हुए, ₹ 80 करोड़ से ₹ 125 करोड़ की न्यूनतम नेट वर्थ का मापदण्ड अत्यन्त अपर्याप्त था। वास्तव में आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि का मूल्य, नेट वर्थ मापदण्ड का 10 से 18 गुना था। इसके अतिरिक्त, यद्यपि परामर्शदाता ने खेल कूद अवसंरचना की अनुमानित लागत को इंगित किया था, नोएडा ने तदानुसार अपनी न्यूनतम अर्हता को नहीं बढ़ाया। वास्तव में वही अर्हता मापदण्ड निर्धारित किये गये थे जो वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्डों की अन्य योजनाओं के लिए थे, जिसमें भूखण्डों का आकार बहुत छोटा था।

यह स्पष्ट है कि नोएडा ने परियोजनाओं के स्तर के बारे में समुचित संज्ञान नहीं लिया था और उन आवेदकों को भी भूखण्ड आवंटित करने की इच्छा दिखायी जिनकी वित्तीय क्षमता अपर्याप्त थी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि प्राधिकरण द्वारा 2008 में आरम्भ की गई स्पोर्ट्स सिटी योजना में कोई भी आवेदन प्राप्त नहीं हुआ था। अतः योजना के कुछ नियम एवं शर्तों तथा इसके आकार में छूट दी गयी। परामर्शदाता द्वारा अनुशंसित टर्नओवर एवं नेट वर्थ में आंशिक संशोधन, योजना को और अधिक लुभावना और व्यावहारिक बनाने के लिये किया गया था। उस समय, आर्थिक मंदी का प्रभाव था, अतः प्राधिकरण के लिये परिसम्पत्तियों की बिक्री/आवंटन के द्वारा, विकास के लिए वित्तीय संसाधन जुटाने की चुनौती थी। तदानुसार, सीईओ के अनुमोदन के पश्चात नेट वर्थ

अर्हता को ₹ 80 करोड़ एवं टर्नओवर अर्हता को ₹ 200 करोड़ निश्चित किया गया। बोर्ड द्वारा दिनांक 29 मार्च 2011 को हुई 172वीं बैठक में इसका कार्योत्तर अनुमोदन भी प्रदान किया गया।

उत्तर संतोषजनक नहीं है, क्योंकि वित्तीय अर्हता मापदण्ड आवंटन के लिये प्रस्तावित भूमि के मूल्य के बिल्कुल अनुरूप नहीं था, जैसा कि तालिका 5.2.12 में दिया गया है। इसके अतिरिक्त वाणिज्यिक श्रेणियों के भूखण्डों के लिये आवश्यक नेट वर्थ भी ₹ 80 करोड़ थी जबकि भूखण्ड का माप और मूल्य स्पोर्ट्स सिटी की तुलना में बहुत कम था। वित्तीय अर्हता मापदण्ड में शिथिलता देने हेतु बताये गये कारण यथार्थपूर्ण नहीं है क्योंकि नियम एवं शर्तें तय करने के लिये परामर्शदाता की नियुक्ति पहली योजना की विफलता के बाद की गई थी, अतः, संस्तुति पिछली विफलताओं के विश्लेषण के बाद दी गयीं। योजना को अधिक आकर्षक बनाने के लिए नेट वर्थ और टर्नओवर मापदण्ड में छूट बिना आधार के थी और सलाहकार की संस्तुति के विपरीत थी क्योंकि परियोजनाओं के विकास के लिए और अधिक निवेश की आवश्यकता थी तथा इसलिए अच्छी वित्तीय स्थिति वाले आवेदकों को इसमें सम्मिलित किया जाना चाहिए था। साथ ही इस सम्बंध में, शासनादेशों के अनुसार आर्थिक मंदी का समय 2009 से 2011 था और इसलिए, मापदण्ड को शिथिल करने के लिए आर्थिक मंदी को कारण बताना औचित्यपूर्ण नहीं है।

विशिष्टताओं या प्रमाणन के बिना विश्व स्तर की अवसंरचना का सृजन

5.2.13.4 यद्यपि स्पोर्ट्स सिटी की कल्पना भव्य खेल समारोह आयोजित करने के लिये की गयी थी परन्तु योजना लाने से पहले न तो भारतीय खेल प्राधिकरण और न ही सम्बंधित खेल-कूद प्रशासन निकायों (यथा भारतीय क्रिकेट कंट्रोल बोर्ड, भारतीय टेबल टेनिस महासंघ इत्यादि) से खेल-कूद अवसंरचना के निर्माण अथवा नियोजित खेल-कूद सुविधाओं को विकसित करने से सम्बंधित आवश्यकताओं को तय करने के लिये विचार विमर्श किया गया। परिणामस्वरूप, योजनाओं ने कभी भी अभीष्ट खेलकूद अवसंरचना के स्तर के लिए कोई मानदण्ड निर्धारित नहीं किया।

हालाँकि बोर्ड स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को 2007 में भव्य खेल समारोह जैसे राष्ट्रमंडल खेलों के आयोजन के लिए लाया था, राष्ट्रमंडल खेलों के लिए स्थल और विभिन्न स्टेडियमों में आयोजनों का आवंटन इस प्रस्ताव को प्रस्तुत करने/अनुमोदन करने से पहले ही निश्चित कर लिया गया था। साथ ही, सलाहकार ने भूखण्ड के कब्जे से पहले चरण के लिए 0-3 वर्ष, दूसरे चरण के लिए 3-5 वर्ष और तीसरे चरण के लिए 5-8 वर्ष की समय सीमा इंगित की थी। अतः, परिकल्पित अवसंरचना वर्ष 2016 तक पूरी होनी थी। इस प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए बताए गए कारण औचित्यपूर्ण नहीं थे क्योंकि यह सुविधा राष्ट्रीय खेल 2009 या राष्ट्रमंडल खेल 2010 के लिए उपलब्ध नहीं होती। साथ ही, परामर्शदाता के प्रतिवेदन ने खेल-कूद के वांछित अवसंरचना के लिये विशिष्टताओं को निर्धारित किया था, परन्तु, नोएडा द्वारा इन विशिष्टताओं को अपनी किसी भी योजना विवरणिका जिसमें आवंटन किया गया, में शामिल नहीं किया गया। निर्धारित विशिष्टताओं की अनुपस्थिति में, प्रस्तावित अवसंरचना की क्षमता का निर्धारण, आवंटियों पर छोड़ दिया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में यह स्वीकार (सितम्बर 2020) किया कि परामर्शदाता ने अपनी प्रारम्भिक प्रतिवेदन में खेल-कूद क्रियाओं हेतु विस्तृत विशिष्टताओं का उल्लेख किया था जिसे योजना विवरणिका में शामिल किया जा सकता था।

इसके अतिरिक्त नोएडा ने बताया कि यह सत्य है कि न तो किसी संस्था जैसे भारतीय खेल प्राधिकरण, भारतीय क्रिकेट कंट्रोल बोर्ड इत्यादि से विचार विमर्श किया गया और न ही खेल-कूद की अवसंरचना हेतु विशिष्टताओं को निर्धारित किया गया। प्राधिकरण उपरोक्त उल्लिखित विशिष्ट संस्थानों को आमंत्रित करने और सम्भावित खर्चों को कोष में जमा करने के लिये आवंटियों के साथ सर्वसम्मति बनाने के लिये

खेल अवसंरचना की विशिष्टताओं को तय करने के लिए किसी भी खेल प्राधिकरण या संगठन से परामर्श नहीं किया गया था। साथ ही प्रस्तावित खेल सुविधाओं के सम्बंध में योजना विवरणिकाओं में किसी भी तकनीकी विशिष्टताओं को सम्मिलित नहीं किया।

प्रयासरत है। जब तक खेलकूद सुविधाओं का आनुपातिक विकास नहीं होगा, किसी भी आवंटनी के आवासीय एवं वाणिज्यिक परियोजनाओं को कोई भी मंजूरी नहीं दी जायेगी।

विशिष्टताओं और प्रमाणन की अनुपस्थिति का तथ्य नोएडा ने अपने उत्तर में स्वीकार कर लिया है। सरकार ने भी लेखापरीक्षा की संस्तुति को स्वीकार कर लिया है और पुष्टि की है कि जब स्पोर्ट्स सिटी की शुरुआत की जायेगी, तब सरकार विषय वस्तु विशेषज्ञों के साथ विचार विमर्श करके स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिये स्पष्ट मानदण्डों को निर्धारित करेगी। संक्षेप में, स्पोर्ट्स सिटी परियोजना को विशिष्ट प्रकृति की विशिष्ट आवश्यकताओं को पूरा करने की किसी दूरदर्शिता या योजना के बिना किसी अन्य वाणिज्यिक या रियल एस्टेट परियोजना की तरह लिया गया।

खेलकूद अवसंरचना के सम्बंध में मापदण्डों का अभाव

5.2.13.5 योजना विवरणिका में निर्दिष्ट तकनीकी अर्हता मापदण्डों के अनुसार, निविदादाता द्वारा पिछले पाँच वर्षों के दौरान कुल मिलाकर न्यूनतम 10 लाख वर्ग फिट की रियल एस्टेट विकास एवं निर्माण गतिविधियों से सम्बंधित न्यूनतम दो पूर्ण की गई परियोजनाओं को निष्पादित किया होना चाहिए।

स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्ड उन कम्पनियों को आवंटित किए गए थे जिनके पास खेल-कूद से सम्बंधित अवसंरचना के विकास का कोई अनुभव नहीं था। वास्तव में, नोएडा ने निविदा आमंत्रित करते समय तकनीकी मापदण्डों में ऐसी कोई शर्त नहीं रखी थी जिसके अनुसार निविदादाताओं को खेल-कूद सम्बंधी अवसंरचना और सुविधाओं को विकसित करने का पूर्व अनुभव होने की आवश्यकता हो। एक मात्र मापदण्ड जिस पर नोएडा निविदा आमंत्रित और निविदादाताओं की पात्रता का निर्धारण करते समय भरोसा किया, वह रियल एस्टेट परियोजनाओं को विकसित करने का अनुभव था। इस स्तर की परियोजनाओं को आरम्भ करने के लिए विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन प्रस्तुत करने की शर्त भी निविदा में नहीं थी। परिणामस्वरूप, योजना विवरणिका में इस तरह की महत्वपूर्ण अर्हता शर्तों के अभाव में, चयनित आवंटियों के पास खेल-कूद से सम्बंधित आवश्यक अवसंरचना को विकसित करने के आवश्यक अनुभव का अभाव था। आज तक, (जनवरी 2021) आवंटित भूखण्डों में कोई खेल अवसंरचना विकसित नहीं हो पायी।

नोएडा ने अपने उत्तर में स्वीकार (सितम्बर 2020) किया है कि आज तक खेल-कूद सुविधायें अभिकल्पित रूप में आकार नहीं ले पाई हैं। जिस तरह से विवरणिका में नियम एवं शर्तों को सम्मिलित किया गया और जिस तरह उनका क्रियान्वयन किया गया वह त्रुटिपूर्ण था। भविष्य में नियम एवं शर्तों को निर्धारित करने और उनके निष्पादन पर उचित ध्यान दिया जायेगा।

आवेदन पत्रों का असावधानीपूर्वक पुनरीक्षण

5.2.13.6 यूपिको को बाजार सर्वेक्षण किये बिना एवं बिना प्रतिस्पर्धात्मक निविदाएं आमंत्रित किए परामर्शदाता/तकनीकी निविदा का मूल्यांकनकर्ता नियुक्त (सितम्बर 2008) किया गया। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि यूपिको ने स्पोर्ट्स सिटी-II (2010-11) योजना के लिए प्राप्त निविदाओं पर उसी दिन (24 मार्च 2011) अपना मूल्यांकन प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जिस दिन निविदाएँ नोएडा के द्वारा इसे भेजी गयी, जो संपूर्ण मूल्यांकन प्रक्रिया के बारे में संदेह पैदा करता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि यूपिको उ.प्र. सरकार का उपक्रम है और तकनीकी मूल्यांकन में विशेषज्ञ है। चूंकि योजना में केवल चार निविदायें ही प्राप्त हुई थीं, यूपिको के लिये इनका एक ही दिन में मूल्यांकन करना किसी भी तरह से अनुचित/अतर्कसंगत नहीं था।

खेल अवसंरचना विकास के अनुभव के सम्बंध में किसी तकनीकी अर्हता को विवरणिका में सम्मिलित नहीं किया गया था जिसके परिणामस्वरूप आवश्यक अनुभव नहीं रखने वाली संस्थाओं को भूखण्ड का आवंटन किया गया था।

प्रतिस्पर्धी निविदाओं को अमांत्रित किए बिना सलाहकार को नियुक्त किया गया तथा एक ही दिन में निविदाओं का मूल्यांकन करना संदेह पैदा करता है।

नोएडा का उत्तर, इस तथ्य को बताने में असफल रहा कि परामर्शदाता की नियुक्ति बिना प्रतिस्पर्धात्मक निविदा आमंत्रित किये की गई। इसके अलावा, दो में से एक निविदा (भूखण्ड संख्या-एससी-01, सेक्टर 150) के अनुवीक्षण और मूल्यांकन में कमियाँ, जैसा कि आगामी प्रस्तर में चर्चा की गई है, अपने आप में मूल्यांकन प्रतिवेदन को जमा करने में अनावश्यक जल्दबाजी को इंगित करता है।

आवेदकों को पार्श्वद्वार से अर्हता प्रदान करना

आवेदक की अर्हता के रूप में नियंत्रक/सहायक कम्पनी(यों) की साख को शामिल करके आवेदकों को पार्श्व से अर्हता प्रदान की गयी।

5.2.13.7 योजना विवरणिका में दी गई अर्हता शर्तों में एक शर्त के अनुसार “यदि कोई कम्पनी किसी सहायक कम्पनी के माध्यम से आवेदन करना चाहती है, तो उस सहायक कम्पनी में उसकी कम से कम 51 प्रतिशत अंशधारिता होनी चाहिये। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि, इस स्थिति में, सहायक कम्पनी आवेदक होगी जिसे नेट वर्थ, सॉल्वेन्सी और टर्नओवर की न्यूनतम आवश्यकताओं को पूरा करना पड़ेगा। लेकिन यदि निविदाकार/कंसोर्टियम सदस्य कोई कम्पनी है तो इसकी नियंत्रक कम्पनी या सहायक कम्पनियों की अर्हतायें, आवेदक कम्पनी/कंसोर्टियम सदस्य की भी अर्हतायें मानी जायेंगी।”

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवेदकों द्वारा आवंटन प्राप्त करने हेतु (जैसा कि प्रकरण वार प्रस्तर 5.2.14 में चर्चा की गई है) इस शर्त को सभी तीन प्रकरणों में प्रयोग किया गया था। लेखापरीक्षा ने निष्कर्ष निकाला कि विवरणिका में दी गई शर्तें इस अर्थ में असंगत थी कि यद्यपि आवेदक (सहायक कम्पनी) को स्वयं अर्हता पूर्ण करनी थी किन्तु दूसरी तरफ, वह अपनी नियंत्रक कम्पनी या सहायक कम्पनी की साख का उपयोग कर सकती थी। बिना उनकी वास्तविक भागीदारी के, नियंत्रक या सहायक कम्पनी की साख के आधार पर निविदा डालने की अनुमति ने, उन निविदाकर्ताओं, जो अयोग्य थे, को अपनी नेट वर्थ से अधिक के भूखण्ड प्राप्त करने में सक्षम किया। यह नोएडा की ओर से अविवेकपूर्ण था क्योंकि वास्तविक आवंटियों में परियोजना को क्रियान्वित करने की क्षमता का अभाव था।

नोएडा ने लेखापरीक्षा की आपत्ति को स्वीकार (अगस्त 2020) किया और भविष्य की योजनाओं में आवश्यक सुधार करने की सहमति दी है।

अनुवीक्षण और आवंटन में कमियाँ

5.2.14 नोएडा में स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के लिए निविदा की प्रक्रिया में दो चरण की निविदा प्रक्रिया शामिल थी जिसमें तकनीकी निविदा और वित्तीय निविदा आमंत्रित की जाती थीं। तकनीकी निविदा में किये गये कार्य के अनुभव का तकनीकी अर्हता मापदण्ड अपेक्षित था तथा वित्तीय अर्हता मापदण्ड न्यूनतम नेट वर्थ, सॉल्वेन्सी और टर्नओवर के रूप में निर्दिष्ट थे। इसके उपरान्त आवेदकों द्वारा जमा किये गये विवरण के आवंटन समिति द्वारा मूल्यांकन की आवश्यकता होती थी। विवरणिका के अनुसार केवल तकनीकी अर्हता प्राप्त निविदाकर्ताओं की वित्तीय निविदा खोली जानी थी। अतः, उन आवेदनकर्ताओं की निविदा, जो तकनीकी अर्हता मापदण्ड को पूरा नहीं करते थे, नहीं खोली जानी थी। लेखापरीक्षा ने आवेदनों के अनुवीक्षण और आवंटनों के विभिन्न चरणों में किए गए उल्लंघनों को देखा। इनकी भूखण्ड-वार चर्चा नीचे की गई है:

भूखण्ड संख्या एससी-01, सेक्टर-150

5.2.14.1 योजना विवरणिका में दिए गए नियम व शर्तों के अनुसार, आवेदक को पिछले तीन लेखांकन वर्षों में रियल एस्टेट गतिविधियों से न्यूनतम ₹ 200 करोड़ के टर्नओवर की अर्हता मापदण्ड को प्राप्त करने की आवश्यकता थी। इसके अतिरिक्त, आवेदनकर्ता द्वारा पिछले पाँच वर्षों में 10 लाख वर्गफिट वाले दो रियल एस्टेट विकास परियोजनाओं को पूर्ण किया होना चाहिये था। पूर्ण परियोजनाओं हेतु सक्षम सांविधिक प्राधिकारी से प्रमाणपत्र आवश्यक था।

आवंटन इस तथ्य के बावजूद किया गया कि आवेदक के पास रियल एस्टेट गतिविधियों से आवश्यक टर्नओवर नहीं था। निर्माण अनुभव के सम्बंध में एक प्रमाण पत्र सांविधिक प्राधिकारी से नहीं था जैसा कि आवश्यक था।

भूखण्ड का आवंटन लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड को 8,00,000 वर्गमीटर (197.68 एकड़) जिसकी कीमत ₹ 920 करोड़ थी, मई 2011 में किया गया। कंसोर्टियम ने अपनी निविदा अन्तिम दिन (24 मार्च 2011) को जमा की। इसके साथ एक और निविदा इस भूखण्ड के लिये प्राप्त हुई थी। नोएडा ने दोनो तकनीकी निविदाएँ यूपिको को मूल्यांकन हेतु भेजी (24 मार्च 2011) और यूपिको ने अपना प्रतिवेदन उसी दिन दे दिया। लेखापरीक्षा ने पाया कि यूपिको ने अपना प्रतिवेदन दस्तावेजों की बिना मूलभूत जाँच करे ही जमाकर दिया। इस प्रकरण का यह उदाहरण है कि जमा किये गये विवरण में टर्नओवर ₹ 287 करोड़ बताया गया था जबकि यूपिको के प्रतिवेदन में यह ₹ 257 करोड़ बताया गया था।

निविदा दस्तावेजों की जाँच से यह प्रकट हुआ कि कंसोर्टियम के छः सदस्यों में से एक सदस्य का टर्नओवर शून्य था जबकि अन्य कम्पनियों का रियल एस्टेट गतिविधियों से आवश्यक ₹ 200 करोड़ का न्यूनतम टर्नओवर नहीं था, जैसा कि तालिका 5.2.13 में प्रदर्शित है।

तालिका 5.2.13 : कंसोर्टियम सदस्यों का टर्नओवर का विवरण

कंसोर्टियम सदस्यों के नाम	पिछले तीन वर्षों में टर्नओवर जैसा कि निविदा दस्तावेज में वर्णित है (₹ करोड़ में)	रियल एस्टेट गतिविधियों से पिछले तीन वर्षों में टर्नओवर (₹ करोड़ में)	टर्नओवर जो मान्य नहीं है (₹ करोड़ में)	स्पोर्ट्स सिटी आवेदनकर्ताओं के बैलेंस शीट के अनुसार टर्नओवर (गतिविधि)
लॉजिक्स सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड	32.00	शून्य	32.00	किराये से आय एवं व्यापारिक प्राप्तियाँ
लॉजिक्स बिल्डर्स एवं प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	शून्य	शून्य	शून्य	07 मार्च 2011 को निगमित
वी.सी. सोल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड	103.89	शून्य	103.89	फीस व सेवायें, निर्माण एवं पर्यवेक्षण शुल्क, बिक्री
आईटी एन्क्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	94.92	शून्य	94.92	किराया आय एवं अन्य व्यापारिक प्राप्तियाँ
नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	40.66	शून्य	40.66	किराया आय, सेवा एवं रखरखाव शुल्क तथा अन्य आय
लक्ष्मी कन्स्ट्रक्शंस	15.53	शून्य	15.53	संविदा से प्राप्ति, कबाड़ बिक्री
योग	287.00	शून्य	287.00	

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

इस प्रकार कंसोर्टियम योजना विवरणिका में दिए गए अनिवार्य अर्हता मापदण्ड के अनुसार योग्य नहीं था।

लेखापरीक्षा ने आगे पाया कि आवेदक ने 19,61,625 वर्गफीट की रियल एस्टेट परियोजनाओं हेतु तीन प्रमाणपत्र प्रस्तुत किये, जिसमें से 6,54,450 वर्गफीट के केवल दो प्रमाणपत्र सक्षम सांविधिक प्राधिकारी (दिल्ली विकास प्राधिकरण) द्वारा निर्गत थे। 13,07,175 वर्गफीट हेतु तीसरा प्रमाणपत्र एक वास्तुविद् द्वारा निर्गत था और सांविधिक प्राधिकारी द्वारा निर्गत नहीं था जैसा कि अनिवार्य शर्त थी। इस प्रकार आवेदक 10 लाख वर्गफीट हेतु सक्षम प्राधिकारी से प्रमाणपत्र सम्बन्धी अर्हता को पूर्ण करने में असफल रहा।

इसलिये आवेदक को, तकनीकी निविदा के स्तर पर ही अयोग्य घोषित किया जाना चाहिये था। भूखण्ड आवंटित होने की बात तो दूर, वित्तीय निविदा खोलने का भी प्रश्न नहीं उठता। इस प्रकार, सम्यक सतर्कता न बरतने और मूल्यांकन में दिए गए अनुचित लाभ के कारण, एक अपात्र इकाई को भूखण्ड आवंटित कर दिया गया। स्पष्ट है कि, निविदाओं का मूल्यांकन मात्र एक बहाना था और यूपिको को इस कार्य हेतु भुगतान भी किया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि तकनीकी निविदा का मूल्यांकन यूपिको द्वारा किया गया था। यूपिको द्वारा आवेदक की नेट वर्थ ₹ 257 करोड़ दर्शायी गयी थी जबकि आवेदक ने निविदा दस्तावेजों में इसे ₹ 287 करोड़ दिखाया था। यह कहा गया कि यह एक टंकण सम्बंधी त्रुटि प्रतीत होती है। आवेदक का टर्नओवर ₹ 200 करोड़ से अधिक था जैसा कि योजना की शर्तों में आवश्यक था।

उत्तर सही नहीं है। योजना विवरणिका में दी गई आवश्यक अर्हता मापदण्ड के अनुसार निविदाकर्ता तकनीकी रूप से अर्ह नहीं था। आवंटन करने से पहले यूपिको के प्रतिवेदन की नोएडा द्वारा सावधानीपूर्वक समीक्षा की जानी चाहिए थी और किसी भी कमी को भूखण्ड आवंटन समिति के समक्ष रखा जाना चाहिए था ताकि निविदा का सही मूल्यांकन किया जा सके। सरकार को इस प्रकरण में जिम्मेदारी तय करने पर विचार करना चाहिये इसमें ऐसी इकाई का चयन हुआ है जो प्रथम दृष्टया योग्य नहीं थीं।

भूखण्ड संख्या एससी-02, सेक्टर 150

5.2.14.2 लोटस ग्रीन्स कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड को, 12,00,000 वर्ग मी0 (296.52 एकड़) भूखण्ड जिसका मूल्य ₹ 2,263.80 करोड़ था, का आवंटन (सितम्बर 2014) किया गया। सदस्यों में से एक (श्री सी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड) की नियंत्रक कम्पनी (श्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स) द्वारा विकसित परियोजनाओं के सम्बंध में अनुभव मापदण्ड प्रस्तुत किया गया था और इसी आधार पर नोएडा ने कंसोर्टियम की अर्हता मान ली। साथ ही, किसी भी सदस्य का शुरुआत से कोई भी टर्नओवर (क्रेस्ट प्रमोटर्स के अलावा) नहीं था और केवल श्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स की साख के आधार पर अर्हता मान ली गई। यहाँ पर यह उल्लेख करना उचित होगा कि भूखण्ड संख्या एससी-01 सेक्टर 78/79, जिसका आरक्षित दर पर कुल मूल्य ₹ 836.62 करोड़ था, का आवंटन (मई 2011) भी एक सदस्य (जानाडू एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड) की नियंत्रक कम्पनी के रूप में श्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड की साख के आधार पर किया गया था।

नोएडा ने दो भूखण्ड पिछले आवंटन की वर्तमान प्रगति और आवंटियों के अंतर्निहित क्षमताओं का सम्यक मूल्यांकन किये बिना एक कम्पनी की नेट वर्थ के आधार पर आवंटित कर दिए जो आवेदक कम्पनी नहीं (बल्कि नियंत्रक कम्पनी) थी। हालाँकि पूर्व में किये गये आवंटन नोएडा को ज्ञात थे, भूखण्ड आवंटन समिति ने इसका संज्ञान नहीं लिया और प्रत्याशी आवेदक कम्पनियों को अपने नेट वर्थ का एकाधिक आवंटनों में बार बार लाभ उठाने की अनुमति दी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि कंसोर्टियम निर्धारित शर्तों के अनुसार योग्य था और विवरणिका में आवेदकों को दो योजनाओं में एक साथ आंकलित करने की कोई शर्त नहीं थी। हालाँकि, नोएडा ने सहमति दी कि कुल न्यूनतम अर्ह आवंटन प्रावधान को भविष्य की योजनाओं में शामिल करना उपयुक्त होगा।

भूखण्ड संख्या एससी-01 सेक्टर 152

5.2.14.3 विवरणिका के नियम व शर्तों के अनुसार (अनिवार्य अर्हताओं का नोट-(ii)) अर्हता हेतु केवल लीड सदस्य और रेलेवेन्ट सदस्य का टर्नओवर लिया जाना था। एटीएस होम्स प्राइवेट लिमिटेड को 5,03,000 वर्गमीटर (124.29 एकड़) भूखण्ड

भूखण्ड, कंसोर्टियम के सदस्यों में से एक की नियंत्रक कम्पनी की साख पर आवंटित किया गया था। स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड एससी-01-01/सेक्टर 78-79 के आवंटन में भी उसी कम्पनी की साख का इस्तेमाल पहले किया गया था।

कंसोर्टियम के 10 में से आठ सदस्यों का टर्नओवर नहीं था। इसलिए पात्रता के लिए कंसोर्टियम के एक सदस्य की दो सहायक कम्पनियों के टर्नओवर का उपयोग किया गया था।

₹ 1,317.86 करोड़ मूल्य पर जुलाई 2015 में आवंटित किया गया था। लेखापरीक्षा जाँच में प्रकट हुआ कि सफल निविदाकर्ता अर्हता मापदण्ड को पूरा नहीं करता था क्योंकि एक रेलेवेन्ट सदस्य (एटीएस इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड) और उसकी दो सहायक कम्पनियों (एटीएस एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड और गुल प्रापर्टीज प्राइवेट लिमिटेड) के टर्नओवर को मान लिया गया जो आवेदक को प्रस्तर 5.2.13.7 में वर्णित पार्श्वद्वार अर्हता प्रदान करने के समान था।

कंसोर्टियम के दस सदस्यों में से, आठ सदस्यों (लीड सदस्य को सम्मिलित करते हुए) की 2012-13 से 2014-15 की अवधि में कोई टर्नओवर नहीं था और लीड सदस्य की नेट वर्थ ऋणात्मक थी। साथ ही, रेलेवेन्ट सदस्य की दो पूर्ण परियोजनाओं को ₹ 308.67 करोड़ का दिखाया गया था जो उसके लेखाओं द्वारा समर्थित नहीं था और 2013-14 के लेखे ऋणात्मक टर्नओवर दिखा रहे थे।

इससे स्पष्ट है कि आवंटन ऐसे कंसोर्टियम को किया गया जिसके सदस्य निर्धारित शर्तों को पूरा नहीं करते थे। यह आवंटन उसी प्रकार से इंगित करता है कि आवंटन करने के दौरान अनुचित लाभ प्रदान किये गये थे।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा की आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (सितम्बर 2020) कि विवरणिका की शर्तें दोषपूर्ण थीं और निर्दिष्ट शर्तों का उल्लंघन हुआ है। यह कहा गया कि कार्यवाही की जा रही है।

इस प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्डों का आवंटन, स्पष्ट रूप से उन आवेदकों को किया गया जो निर्धारित आवश्यक तकनीकी अर्हता पूर्ण करने में असफल थे। उनको आवंटन करने के बजाय उनकी वित्तीय निविदा पर बिल्कुल विचार ही नहीं किया जाना चाहिये था। इस प्रकार, अंतरराष्ट्रीय स्तर के खेल-कूद की अवसंरचना हेतु अभिप्रेत परियोजनाएँ, जिनमें भूमि का बहुत बड़ा क्षेत्र शामिल था, को अयोग्य कम्पनियों के हाथों में सौंप दिया गया। सरकार को जिम्मेदारी तय करने और भूखण्ड आवंटन समिति के सभी अधिकारियों के विरुद्ध कार्यवाही करने के बारे में विचार करना चाहिए जो उनसे अपेक्षित सम्यक् तत्परता बरतने में असफल रहे और जिन्होंने उन कम्पनियों को अयोग्य घोषित नहीं किया जो अनिवार्य मूल्यांकन मापदण्ड को पूरा नहीं करती थीं और फिर भी अंततः उन्हें भूखण्ड आवंटित किये गये, जिसमें भूमि का बड़ा क्षेत्र शामिल था।

कंसोर्टियम व्यवस्था से सम्बंधित शर्तों का उल्लंघन

5.2.14.4 उत्तर प्रदेश प्रोक्योरमेंट मैनुअल (प्रोक्योरमेंट ऑफ गुड्स), 2016 कंसोर्टियम को 'कई व्यक्तियों या फर्मों या कम्पनियों के संघ' के रूप में परिभाषित करता है। विवरणिका में निर्धारित नियम और शर्तें कंसोर्टियम द्वारा निविदा के प्रकरण में निम्नलिखित प्रदान करती हैं:

- कंसोर्टियम के सदस्यों को एक लीड सदस्य निर्दिष्ट करना होगा जो नोएडा के साथ पत्र व्यवहार करने के लिए अकेले अधिकृत होगा। लीड सदस्य, कंसोर्टियम में अकेला सबसे बड़ा अंशधारक होगा जिसकी कंसोर्टियम में कम से कम 30 प्रतिशत की अंशधारिता होनी चाहिए;
- सदस्य एक पंजीकृत/नोटरीकृत मेमोरंडम ऑफ एसोसिएशन (मेमोरंडम) प्रस्तुत करेंगे जिसमें वे संयुक्त रूप से योजना में आवेदन करने हेतु अपना आशय व्यक्त करेंगे और उन्हें भूखण्ड आवंटित होने की दशा में, मेमोरंडम कंसोर्टियम में विशेष रूप से परियोजना हेतु ऋण और इक्विटी की व्यवस्था और इसके कार्यान्वयन के साथ प्रत्येक सदस्य की भूमिका और उत्तरदायित्वों को परिभाषित करेगा। मेमोरंडम की मूल प्रति विधिवत् उपयुक्त प्राधिकारी से पंजीकृत/नोटरीकृत करके जमा की जानी चाहिए;
- सदस्य एक पंजीकृत/नोटरीकृत मेमोरंडम प्रस्तुत करेंगे जिसमें वे संयुक्त रूप से योजना में आवेदन करने हेतु अपना आशय व्यक्त करेंगे और यदि उन्हें भूखण्ड आवंटित

हो जाता है, तो वे विशेष प्रयोजन कम्पनी(याँ) (एसपीसी) बनायेंगे जो कि तदानुसार आवंटी के रूप में अपनी सभी जिम्मेदारियाँ निभायेंगी। मेमोरंडम प्रस्तावित एसपीसी में कंसोर्टियम के प्रत्येक सदस्य की इक्विटी अंशधारिता को निर्दिष्ट करेगा।

नोएडा ने दो या दो से अधिक कम्पनियों को कंसोर्टियम बनाने और भूखण्ड आवंटन के लिए एक कंसोर्टियम के रूप में निविदा डालने की अनुमति दी। उपरोक्त शर्तों के सापेक्ष, लेखापरीक्षा ने रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज (आरओसी) से प्राप्त आंकड़ों से प्रति सत्यापित किया और निर्धारित शर्तों से विचलन के निम्नलिखित उदाहरणों का अवलोकन किया:

भूखण्ड संख्या एससी-01, सेक्टर 78/79

एक पूर्व विद्यमान कम्पनी को विवरणिका की शर्तों के विरुद्ध एसपीसी के रूप में कार्य करने की अनुमति दी गई।

5.2.14.5 लीड सदस्य को सम्मिलित करते हुये कंसोर्टियम के नौ में से सात सदस्य⁵ एक कम्पनी (श्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) की सहायक कम्पनियाँ थीं। साथ ही कंसोर्टियम की ये सात कम्पनियाँ हाल ही में गठित की गई थीं (प्रत्यक्ष रूप से इस परियोजना के उद्देश्य के लिये) और कंसोर्टियम के रूप में भूखण्ड प्राप्त करने हेतु उनके पास समामेलित करने हेतु कोई भी संसाधन नहीं थे।

कंसोर्टियम में प्रत्येक सदस्य की भूमिका और उत्तरदायित्वों को कंसोर्टियम सदस्यों द्वारा दर्ज किए गये मेमोरंडम में परिभाषित नहीं किया गया था जिसे यूपिको भी दस्तावेजों के मूल्यांकन के दौरान इंगित करने में असफल रहा।

इसके अतिरिक्त, आवंटी के अनुरोध पर (अक्टूबर 2011) (जानाडू एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड के नेतृत्व में कंसोर्टियम), एक पूर्व विद्यमान कम्पनी (श्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) को एसपीसी के रूप में अनुमोदित (अक्टूबर 2011) किया गया था, यद्यपि यह विवरणिका में निर्धारित आवंटन की शर्तों के विरुद्ध आवंटन से पूर्व ही निगमित थी। इसके अतिरिक्त एसपीसी का अंशधारिता स्वरूप, मेमोरंडम में दिये गये स्वरूप के अनुसार नहीं था। लेखापरीक्षा ने पाया कि कम्पनी श्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा प्रवर्तित थी और एसपीसी के रूप में शामिल किये जाने के समय आवंटियों के द्वारा जमा किये गये प्रमाण पत्र के अनुसार एसपीसी में, नौ कम्पनियों जो कंसोर्टियम का हिस्सा थीं, के विरुद्ध कंसोर्टियम के चार सदस्यों की अंशधारिता (जानाडू एस्टेट 62.50 प्रतिशत, मेरीटोन इन्फ्राटेक 18.50 प्रतिशत और जानाडू इन्फ्रा डेवलपर्स एवं सतलुज एग्रो प्रत्येक का 9.50 प्रतिशत) दिखायी गयी थी।

अतः कंसोर्टियम जिसको भूखण्ड आवंटित किया गया, अनियमितताओं से ग्रसित था जिसके बाद भी उनके पक्ष में आवंटन कर दिया गया। एसपीसी के नाम का अनुमोदन करते समय, नोएडा के अधिकारियों ने इन कमियों को अनदेखा किया/देखने में असफल रहे और मात्र आवंटी के अनुरोध को ही अनुमोदित (अक्टूबर 2011) कर दिया। इस प्रकार, निर्दिष्ट नियम एवं शर्तों की अनदेखी करके शुरुआती चरण से ही आवंटी की अनुचित रूप से मदद की गयी और जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है आवेदक कंसोर्टियम की कमियों का नोएडा द्वारा विश्लेषण नहीं किया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर (सितम्बर 2020) में कंसोर्टियम समझौते से सम्बन्धित शर्तों के उल्लंघन जैसे मेमोरंडम के लीड सदस्य एवं रेलेवेन्ट सदस्यों की भूमिका एवं उत्तरदायित्व को विनिर्दिष्ट न किया जाना और आवंटन से पूर्व निगमित एसपीसी का अनुमोदन, के सम्बंध में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया है। इसने आगे कहा कि, आवंटन प्रक्रिया में कमी के लिए यूपिको के विरुद्ध कार्यवाही प्रस्तावित की जा रही है।

⁵ मेरिटान इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड और सतलुज एग्रो प्राइवेट लिमिटेड को छोड़कर जिनके पास रियल एस्टेट का अनुभव नहीं था।

यद्यपि नोएडा ने कंसोर्टियम समझौते से सम्बन्धित शर्तों के उल्लंघन के बारे में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया है, परन्तु, इसे विद्यमान एसपीसी जिसकी मेमोरंडम के अनुरूप अंशधारिता नहीं थी, को आवंटन की मंजूरी देने के लिए नोएडा के अधिकारियों की जिम्मेदारी तय करना बाकी है।

भूखण्ड संख्या एससी-01, सेक्टर 150

कंसोर्टियम में अर्हता प्राप्त करने वाले सदस्य आवंटन के बाद निकल गए और शेयरधारिता और स्वामित्व तीसरे पक्ष के पास चला गया।

5.2.14.6 विवरणिका की शर्त के अनुसार, निविदाकर्ताओं द्वारा कंसोर्टियम बनाने की दशा में, सदस्यों को योजना के लिए संयुक्त रूप से आवेदन करने के लिए अपना आशय व्यक्त करते हुये एक पंजीकृत/नोटरीकृत मेमोरंडम देना था और भूखण्ड का आवंटन उन्हें होने की दशा में, उन्हें एसपीसी बनाना था जो तदानुसार आवंटन के रूप में सभी जिम्मेदारियों को वहन करेगी। मेमोरंडम में प्रस्तावित एसपीसी में कंसोर्टियम के प्रत्येक सदस्य की इक्विटी अंशधारिता को निर्दिष्ट करना था।

लेखापरीक्षा ने यह देखा कि 5,48,192 वर्ग मी0 के माप के भूखण्ड को दो भागों यथा एससी-1/ए 2,69,430 वर्ग मी0 को लॉजिक्स बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलेवेन्ट सदस्य) और एससी-1/बी 2,78,762 वर्ग मी0 को मैसर्स लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी) के पक्ष में बांटा गया। कंसोर्टियम और एसपीसी में अंशधारिता की स्थिति तालिका 5.2.14 में वर्णित है।

तालिका 5.2.14: कंसोर्टियम में अंशधारिता स्वरूप का विवरण

(प्रतिशत में)

कंसोर्टियम में मूल अंशधारिता-मैसर्स लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)		उपविभाजित भूखण्ड एससी-1/ए (रेलेवेन्ट सदस्य : मैसर्स लॉजिक्स बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड)	उपविभाजित भूखण्ड एससी-1 बी (एसपीसी: मैसर्स लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड)
लॉजिक्स सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड	40	-	50
वी.सी. सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड	25	-	30
लॉजिक्स बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	20	-	20
आईटी इन्फ्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	5	-	-
नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	5	-	-
लक्ष्मी कन्सट्रक्शन्स	5	-	-
मीना नाथ	-	50	-
शक्ति नाथ	-	50	-
योग	100	100	100

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

इस प्रकार, जिन सदस्यों⁶ जिनकी न्यूनतम टर्नओवर और रियल एस्टेट विकास एवं निर्माण गतिविधियों से सम्बन्धित पूर्ण परियोजनाओं की साख पर भूखण्ड आवंटित किया गया था, कंसोर्टियम से बाहर हो गये। लेखापरीक्षा ने देखा कि दोनों प्रकरणों में सम्पूर्ण अंशधारिता को विकृत कर दिया गया और विवरणिका की शर्त स्पष्टतः उल्लंघित की गई क्योंकि आरंभिक कंसोर्टियम के छः में से पाँच सदस्य एससी-1/ए से बाहर हो गये और एससी-1/बी के प्रकरण में, कंसोर्टियम के छः में से केवल तीन सदस्य ही अंशधारक के रूप में सम्मिलित रहे। जिन सदस्यों ने कंसोर्टियम को अर्ह कराया आवंटन के पश्चात् बाहर निकल गये और अंशधारिता तथा स्वामित्व तीसरे पक्षों को चला गया।

⁶ आईटी एन्फ्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड, नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड एवं लक्ष्मी कन्सट्रक्शन्स।

यह स्पष्ट है कि एक अस्थायी अवधि के लिये बिल्डर एक साथ आये और अन्यथा अयोग्य संस्थाओं को आवंटन में अर्हता प्राप्त करने में मदद की और औपचारिक आवंटन होने के पश्चात कंसोर्टियम से बाहर चले गये। आवंटन के पश्चात कंसोर्टियम की संरचना में परिवर्तन जैसा कि तालिका 5.2.14 में उल्लिखित है प्रदर्शित करता है कि तीन सदस्य (मैसर्स आईटी एन्फ्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड, नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड और लक्ष्मी कंस्ट्रक्शंस) मात्र अपनी साख प्रदान कर आवंटन में सहायता हेतु कंसोर्टियम में शामिल हुए थे।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि विवरणिका की कमियों का लाभ बिल्डर ने लिया जिसके लिए विवरणिका की शर्तों में परिवर्तन प्रस्तावित किया जा रहा है।

भूखण्ड संख्या एससी 02, सेक्टर 150

एसपीसी के गठन के बजाय, कंसोर्टियम के लीड सदस्य को आवंटन के रूप में कार्य करने की अनुमति दी गई।

5.2.14.7 विवरणिका की शर्तों में कंसोर्टियम को आवंटन शामिल था तथा योजना विवरणिका के उपखण्ड 8(सी) के अनुसार कंसोर्टियम के मेमोरंडम में प्रत्येक सदस्य की भूमिका एवं उत्तरदायित्व को परिभाषित किया जाना था।

लोटस ग्रीन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड लीड सदस्य वाले सात सदस्यों के एक कंसोर्टियम को भूखण्ड आवंटित किया गया था। स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट शर्त के बावजूद, कंसोर्टियम को भूखण्ड आवंटन के पश्चात कोई भी एसपीसी नहीं बनाई गई, यद्यपि मेमोरंडम में एसपीसी बनाने का आशय व्यक्त था। परन्तु नोएडा ने आपत्ति उठाने के बजाय, लीड सदस्य को एक आवंटन की भाँति कार्य करने के लिए सुविधा प्रदान की। यहाँ यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि कंसोर्टियम के किसी भी सदस्य की लोटस ग्रीन्स कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड में कोई अंशधारिता नहीं थी बल्कि सम्पूर्ण अंशधारिता लोटस ग्रीन्स एलएलपी के पास थी। परिणामस्वरूप, न केवल मेमोरंडम की गैर अनुपालना हुई बल्कि अनुचित लाभ भी दिया गया क्योंकि भूखण्ड का उप-विभाजन लोटस ग्रीन्स कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड की सहायक कम्पनियों के नाम में किया गया। इस प्रकार, भूखण्ड का स्वामित्व केवल लीड सदस्य में ही निहित था जबकि रिलेवेन्ट सदस्य⁷ जो कि अर्हता मापदण्ड प्राप्त करने में सहायक थे, बाहर छोड़ दिया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि इस सम्बन्ध में सनदी लेखाकार (सी ए) से विवरणिका के प्रावधानों का परीक्षण कराया गया। सी ए के सुझावों को, प्राधिकरण द्वारा परीक्षण किये जाने के बाद, भविष्य में लायी जाने वाली योजनाओं की विवरणिका की शर्तों में आवश्यक संशोधन के लिए बोर्ड की आगामी बैठक में रखा जाएगा।

भूखण्डों के हस्तान्तरण एवं उप-विभाजन में अनियमिततायें

5.2.15 लेखापरीक्षा द्वारा भूखण्ड के उप-विभाजन एवं हस्तान्तरण के विश्लेषण और पुनः इसका रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज (आर ओ सी) से प्राप्त आँकड़ों से प्रतिसत्यापन करने पर, निम्नलिखित मुद्दों को देखा गया:

स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों का अनियमित उप-विभाजन

5.2.15.1 स्पोर्ट्स सिटी की योजना विवरणिका में शामिल शर्त के अनुसार, पट्टेदार अपनी सहायक कम्पनियों जिसमें पट्टेदार/आवंटी की न्यूनतम 90 प्रतिशत अंशधारिता होनी थी, के द्वारा परियोजना को विकसित/कार्यान्वित कर सकता था। शर्त आगे कहती है कि पट्टेदार/आवंटी, जो परियोजना को अपनी सहायक कम्पनी के माध्यम से विकसित करेगा, आवंटित/पट्टा भूमि के हिस्से को सहायक कम्पनी के पक्ष में उप-पट्टे पर देने का हकदार होगा और ऐसा हस्तान्तरण बिना किसी हस्तान्तरण शुल्क के होगा। परन्तु, इसके आगे किसी भी हस्तान्तरण/उप-पट्टा पर, प्रचलित दरों

चार स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों को 81 भागों में उप-विभाजित किया गया और प्रत्येक उप-विभाजित भूखण्ड को अलग आवंटन के रूप में माना गया।

⁷ श्री सी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड।

पर हस्तान्तरण शुल्क देय होंगे। सहायक कम्पनियों के द्वारा, परियोजना को लागू किये जाने की अनुमति के समय, नोएडा ने विशेष रूप से कहा कि 90 प्रतिशत इक्विटी अंशधारिता सहायक कम्पनियों में पूरी परियोजना के दौरान बनाये रखी जायेगी।

नोएडा ने चार स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड आवंटित किये और विभिन्न सहायक कम्पनियों के माध्यम से कार्यान्वयन की मंजूरी दी जो कि परिशिष्ट 5.2.3 वर्णित है और तालिका 5.2.15 में दर्शायी गयी है:

तालिका 5.2.15: आवंटन और उप-विभाजन के माध्यम से कार्यान्वयन का विवरण

भूखण्ड संख्या/सेक्टर	मूल आवंटी कंसोर्टियम	अनुमोदित उप विभाजनों की संख्या	रेलेवेन्ट सदस्य/एसपीसी को उप-विभाजनों की संख्या	भूखण्डों का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
एससी-01/सेक्टर 78/79	जानाडू एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	23	7	7,03,001.80
एससी-01/सेक्टर 150	लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	24	2	9,07,987.81
एससी-02/सेक्टर 150	लोटस ग्रीन कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	24 ⁸	8	13,29,745.92
एससी-01/सेक्टर 152	एटीएस होम्स प्राइवेट लिमिटेड	10	10	4,03,457.45
योग		81	27	33,44,192.98

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

लेखापरीक्षा ने, इन उप-विभाजनों एवं हस्तान्तरणों के परीक्षण पर, देखा कि:

- सहायक कम्पनियों के माध्यम से कार्यान्वयन का अनुमोदन करते समय कम्पनियों की सहायक होने की स्थिति (जिनके पक्ष में उप-पट्टा किया गया) जानने के लिए आरओसी का प्रमाण पत्र नहीं लिया गया। कम्पनी निगमन के समय और सनदी लेखाकार द्वारा सहायक कम्पनी स्थिति के लिए प्रस्तुत प्रमाणपत्र में दी अंशधारिता भिन्न थी और अभिलेखों में ऐसा कोई भी दस्तावेज उपलब्ध नहीं था जो वह समयावधि दिखा सके जिसमें अंशधारिता में परिवर्तन हुआ था।
- नोएडा के वित्त विंग ने हर उप विभाजित भूखण्ड को एक अलग आवंटन माना और इस हेतु बिना अनुमोदन लिए उन सभी को अलग-अलग भुगतान अनुसूची जारी की। यहाँ तक कि हस्तान्तरित भूखण्ड की दशा में भी पृथक भुगतान अनुसूची जारी की गयी और आवंटी को मूल आवंटी माना गया और सभी सुविधायें प्रदान की गईं। अतः विवरणिका में अनुबंधों के माध्यम से परिकल्पित प्रतिबद्धता का स्तर कमजोर हो गया था क्योंकि प्रत्येक उप-पट्टेदार/अंतरिती केवल अपने हिस्से के लिए जिम्मेदार था।
- नोएडा ने भूखण्ड संख्या एससी-01/सी सेक्टर 150 माप 2,74,209 वर्ग मी0 के 12 हिस्सों में उप-विभाजन का अनुमोदन (अप्रैल 2014) किया और इसकी सहायक कम्पनियों के पक्ष में उप-पट्टे की अनुमति दी। अनुमोदन पत्र में वर्णित 12 सहायक कम्पनियों में से छः सहायक कम्पनियाँ उप-विभाजन के अनुमोदन के समय अस्तित्व में नहीं थीं जैसा कि तालिका 5.2.16 में वर्णित है:

⁸ भूखण्ड के 24 उप-विभाजनों में से तीन प्रकरणों में (भूखण्ड संख्या एससी-02/सी 1, एससी-02/एम और एससी-02/पी) 20 जुलाई 2021 तक पट्टा प्रलेख निष्पादित नहीं हुआ था।

तालिका 5.2.16 : सहायक कम्पनियों का विवरण जो कि भूखण्ड के उप-विभाजन के समय अस्तित्व में नहीं थी

सहायक कम्पनी का नाम	निगमन की तिथि (कॉर्पोरेट कार्य मंत्रालय की वेबसाइट पर उपलब्ध आंकड़ों के अनुसार)
एडूस विल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	05 जून 2014
एक्सप्लिसिट इस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	05 जून 2014
इम्परेटिव कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड	09 जून 2014
औगर रियलटर्स प्राइवेट लिमिटेड	06 जून 2014
अरेबल बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	13 जून 2014
हेल रियलटर्स प्राइवेट लिमिटेड	05 जून 2014

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

साथ ही लेखापरीक्षा को, कोई दस्तावेज भी उपलब्ध नहीं कराया गया जो यह दिखा सके कि ये सब आवंटी की सहायक कम्पनियाँ थीं। इस प्रकार, नोएडा ने भूखण्ड के उप-विभाजन करने में अनुचित लाभ प्रदान किया, जिसका अभिलेखों में कोई भी औचित्य मौजूद नहीं है।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (सितम्बर 2020) कि सहायक कम्पनी से सम्बंधित आरओसी के प्रमाण पत्र प्राधिकरण के पास होने चाहिए थे जबकि ऐसा नहीं था। पृथक भुगतान अनुसूची जारी होने की वजह से पृथक आवंटी को निःसंदेह मूल आवंटी माना गया जो कि एकीकृत खेल सुविधा की अवधारणा के विरुद्ध था। नोएडा के द्वारा इसकी पुष्टि की गई कि लेखापरीक्षा आपत्ति सही है क्योंकि अभिलेखों में ऐसा कोई भी दस्तावेज नहीं है जो यह दिखा सके कि लेखापरीक्षा आपत्ति में वर्णित कम्पनियाँ मूल आवंटी की सहायक कम्पनियाँ हैं।

यद्यपि लेखापरीक्षा आपत्ति को नोएडा के द्वारा स्वीकार कर लिया गया है, नोएडा के सम्बंधित अधिकारियों के स्तर पर शिथिलता बरतने हेतु इसमें जिम्मेदारी तय करने की आवश्यकता है।

स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड का अनियमित हस्तान्तरण (भूखण्ड संख्या एससी-01, सेक्टर 150)

5.2.15.2 विवरणिका के सामान्य नियमों एवं शर्तों के अनुसार “पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना, पट्टेदार को आवंटित भूखण्ड के केवल आवासीय और व्यावसायिक उपयोग के लिए उपलब्ध क्षेत्र को नोएडा के नियोजन मानकों के अनुसार उपयुक्त छोटे भूखण्डों में उप-विभाजित करने और इच्छुक पार्टियों को हस्तांतरित करने का अधिकार होगा।”

आगे यह भी प्रदान किया गया था कि “पट्टेदार/आवंटी, जो अपनी सहायक कम्पनी के माध्यम से परियोजना का विकास करते हैं, आवंटित/पट्टे की भूमि/निर्मित क्षेत्र के हिस्से को सहायक कम्पनियों के पक्ष में उप-पट्टे करने के हकदार होंगे और उक्त आवंटित/पट्टे पर ऐसी सहायक कम्पनी द्वारा पहला हस्तांतरण, भूमि/निर्मित क्षेत्र जिसे सहायक कम्पनी द्वारा विकसित या विकसित करने का प्रस्ताव दिया जा रहा है, बिना किसी हस्तांतरण शुल्क के होगा। तथापि अनुवर्ती हस्तांतरण/उप-पट्टा हस्तांतरण पर पट्टादाता/नोएडा प्राधिकरण की प्रचलित नीति (हस्तांतरण के समय) के अनुसार हस्तांतरण शुल्क देय होंगे।”

उपरोक्त शर्तों के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि आवंटी सहायक कम्पनियों के माध्यम से परियोजना का विकास कर सकता था और आवंटी या उप-पट्टेदार या सहायक कम्पनी द्वारा आवासीय और वाणिज्यिक भागों को (अन्य) इच्छुक पार्टियों को हस्तांतरित किया जा सकता था।

एससी-01/ए
सेक्टर-150 भूखण्ड
का एक भाग, एक
कम्पनी के नाम पर
हस्तांतरित किया गया
जो आवंटी की
सहायक कम्पनी नहीं
थी और हस्तांतरण
प्रलेख के बजाय
उप-पट्टा प्रलेख
निष्पादित किया गया।

लॉजिक्स इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (कंसोर्टियम) को आवंटित भूखण्ड संख्या एससी-01, सेक्टर 150 को 24 भागों में उपविभाजित किया गया और इसका उप-पट्टा विलेख भी विभिन्न संस्थाओं के पक्ष में किया गया। उप-विभाजित भूखण्डों में से एक भूखण्ड जिसकी माप 63,052.90 वर्गमीटर थी (भूखण्ड संख्या एससी-01/ए सेक्टर 150) का उप विभाजन लॉजिक्स बिल्डर्स एंड प्रमोटर्स के पक्ष में किया गया। इस भूखण्ड का एक हिस्सा (17,650 वर्गमीटर) ग्रुप हाउसिंग योजना विकसित करने के लिए तथा साथ में 5,400 वर्गमीटर के अतिरिक्त क्षेत्र को ग्रीन एरिया के रूप में विकसित करने के लिए लॉजिक्स बिल्डर्स एंड प्रमोटर्स द्वारा एस इंफ्रा सिटी प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में हस्तांतरित (सितम्बर 2013) किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि लॉजिक्स बिल्डर्स एंड प्रमोटर्स के बिना तिथि के आवेदन पर एक ही दिन में (27 अगस्त 2013) वाणिज्यिक विंग और नियोजन विंग द्वारा कार्यवाही की गई और सीईओ द्वारा अनुमोदन दे दिया गया और हस्तान्तरण शुल्क भी उसी तिथि (27 अगस्त 2013) को जमा करा दिया गया। भूखण्ड का उप पट्टा विलेख 10 सितम्बर 2013 को निष्पादित किया गया। एस इंफ्रा सिटी प्राइवेट लिमिटेड ने भूखण्ड पर मानचित्र के अनुमोदन हेतु आवेदन किया जिसको नोएडा ने 20 दिसम्बर 2013 को अनुमोदित किया। 28 फरवरी 2017 को भूखण्ड के लिए पूर्णता प्रमाणपत्र जारी कर दिया गया।

इस सम्बंध में लेखापरीक्षा ने देखा कि:

(i) नोएडा ने एक कम्पनी के पक्ष में उप-विभाजित भूखण्ड के हिस्से के हस्तान्तरण को अनियमित रूप से अनुमोदित (27 अगस्त 2013) किया जो कि आवंटी की सहायक कम्पनी नहीं थी और जिसे ग्रुप हाउसिंग (6 लाख वर्ग फुट के एफएआर के लिए) के विकास के साथ 5,400 वर्गमीटर का हरित क्षेत्र विकसित करना था जबकि यह विवरणिका की उपरोक्त शर्त की गैर-अनुपालना थी। वास्तव में इस भूखण्ड के एक हिस्से को 29 अक्टूबर 2013 को स्वीकृत ले आउट में गोल्फ कोर्स का हिस्सा माना गया था।

(ii) हस्तान्तरण 'वाणिज्यिक नीतियां एवं प्रक्रियाएं' के तहत भी नहीं था जो कहती है कि पट्टाधारी भूखण्ड की अद्यतन किश्त, ब्याज और लीज रेंट भुगतान करने के पश्चात हस्तान्तरण कर सकता है। इस प्रकरण में भूखण्ड पर बकाया राशि भी थी जिसकी हस्तांतरण अभिलेखों से पुष्टि होती है।

(iii) यद्यपि, भूखण्ड को प्रत्यक्ष रूप से एक अन्य इकाई को हस्तान्तरित कर दिया गया था, लेकिन हस्तान्तरण विलेख करने के बजाय उप-पट्टा विलेख सम्पादित किया गया, और हस्तान्तरिती को एक आवंटी की तरह माना गया। साथ ही 'वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीतियां एवं प्रक्रियाएं' के अनुसार हस्तान्तरणकर्ता कम्पनी के बोर्ड का संकल्प, हस्तान्तरण आवेदन के साथ नोएडा के द्वारा नहीं मांगा गया।

हस्तान्तरण इस तथ्य के अनुसार भी गलत था कि अनुमोदित मानचित्र के अनुसार परियोजना को एक एकीकृत तरीके से लागू किया जाना था और 29 अक्टूबर 2013 के अनुमोदित मानचित्र के अनुसार, 5,400 वर्ग मी0 भूखण्ड पर खेल-कूद सुविधायें विकसित की जानी थीं जबकि आवासीय ग्रुप हाउसिंग 17,650 वर्ग मी0 पर विकसित की जानी थी। परन्तु यह तथ्य न तो हस्तान्तरण ज्ञापन में और न ही भूखण्ड के मानचित्र अनुमोदन में उल्लिखित था। अतः, नोएडा ने भूखण्ड का हिस्सा गलत तरीके से बिल्डर को हस्तान्तरित कर दिया जो कि अनुचित लाभ था क्योंकि भूखण्ड उस कम्पनी को दिया गया जो न तो कंसोर्टियम का हिस्सा थी और न ही आवंटी कम्पनी की सहायक कम्पनी थी। इस प्रकार यह एक बिल्डर को ₹ 81 करोड़ (भूखण्ड के लिए भुगतान की गई स्टाम्प शुल्क की राशि के आधार पर आगणित) के दिए गये अनुचित लाभ को परिलिखित करता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि नियम एवं शर्तों के अनुसार, आवंटी को परियोजना को सहायक कम्पनी जिसमें 90 प्रतिशत अंश आवंटी कम्पनी का हों, के द्वारा परियोजना के विकास की अनुमति थी। यद्यपि, सामान्य नियम एवं शर्तें यह भी कहती हैं कि आवंटी नोएडा के पूर्व अनुमोदन द्वारा वाणिज्यिक एवं आवासीय उपयोग हेतु उपलब्ध भूखण्ड का उप-विभाजन कर सकता था और इच्छुक पक्षों को हस्तान्तरण कर सकता था। अतः, परियोजना का विकास और आवासीय भूमि के भाग का हस्तान्तरण दोनो अलग-अलग गतिविधियाँ हैं, जिसके लिये योजना में स्पष्ट नियम एवं शर्तें प्रदान की गई हैं। तदानुसार सीईओ द्वारा अनुमोदित हस्तान्तरण नियमानुकूल था।

नोएडा ने आगे बताया कि स्पोर्ट्स सिटी योजना के लिये भूखण्ड हस्तान्तरण की नियम एवं शर्तें वाणिज्यिक विभाग की नीति से भिन्न है। भूखण्ड का एक हिस्सा, उप-विभाजन के पश्चात् भारित शुल्क के साथ मैसर्स ऐस इन्फ्रासिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के नाम में हस्तांतरित किया गया। इस सम्बंध में हस्तान्तरण ज्ञापन भी आवंटी को जारी किया गया। हस्तान्तरण ज्ञापन जारी होने के पश्चात् हस्तान्तरणकर्ता एवं हस्तांतरित के मध्य पंजीकृत हस्तान्तरण विलेख की प्रति, प्राधिकरण में प्रस्तुत की जानी थी। इस प्रकरण में, हस्तान्तरण विलेख के स्थान पर उप-पट्टा विलेख सम्पादित हुआ जो कि गलत है। कार्यवाही की जा रही है।

नोएडा के उत्तर के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि योजना में निर्दिष्ट नियम व शर्तें शिथिल एवं अस्पष्ट थीं। विवरणिका के अनुसार पूरे स्पोर्ट्स सिटी को संपूर्ण रूप से विकसित किया जाना था परन्तु सामान्य नियम एवं शर्तों में खामियाँ होने के कारण, भूमि के हिस्सों को तृतीय पक्ष को हस्तांतरित कर दिया गया और ऐसे हस्तान्तरण अनुमोदित भी कर दिए गये। यद्यपि सिर्फ ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक भागों को हस्तांतरित किया जा सकता था फिर भी निर्धारित हरित क्षेत्रों को भी हस्तांतरित कर दिया गया। उत्तर में नोएडा ने विशिष्ट भूमि खण्डों को परियोजना के विकास से अलग करने का प्रयास किया जो कि परियोजना का हिस्सा थे। प्रस्तुत प्रकरण से यह स्पष्ट होता है कि नोएडा ने समग्र परियोजना विकास के हित में कार्य करने के स्थान पर आवंटियों के इशारे पर कार्य किया।

सहायक कम्पनियों की अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से स्पोर्ट्स सिटी के उप-विभाजित भूखण्डों का हस्तान्तरण

5.2.15.3 स्पोर्ट्स सिटी योजना-II की विवरणिका के सामान्य नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ प्रदान करती हैं कि:

- पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना पट्टेदार को केवल आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग के लिए उपलब्ध क्षेत्र को नोएडा के नियोजन मानकों के अनुसार आवंटित भूखण्ड को उपयुक्त छोटे भूखण्डों में उप-विभाजित करने और इच्छुक पार्टियों को हस्तांतरित करने का अधिकार होगा।
- पट्टेदार/आवंटी जो अपनी सहायक कम्पनी के माध्यम से परियोजना का विकास करता है, आवंटित/पट्टे वाली भूमि/निर्मित क्षेत्र के हिस्से का उप-पट्टा विलेख करने का हकदार होगा और ऐसी सहायक कम्पनी द्वारा पहले हस्तांतरण के समय आवंटित/पट्टे की भूमि/निर्मित क्षेत्र जो विकसित किया जा रहा है या सहायक द्वारा विकसित किए जाने का प्रस्ताव है बिना किसी हस्तांतरण शुल्क के हस्तांतरित होगा। तथापि हस्तांतरण/उप-पट्टे के लिए प्रचलित नीति (हस्तांतरण के समय) के अनुसार पट्टेदाता/नोएडा प्राधिकरण को हस्तान्तरण शुल्क देय होंगे।

सेक्टर 78/79 में स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड के आवंटी (जानाडु एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड) ने उप-विभाजन और पाँच रेलवेन्ट सदस्यों के पक्ष में, पाँच भागों में उप-पट्टा और एक भाग एसपीसी (श्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) के पक्ष में विलेखित करने के

लिए निवेदन (11 अक्टूबर 2011) किया। तालिका 5.2.17 में दिये गये विवरण के अनुसार सीईओ द्वारा 21 अक्टूबर 2011 को प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया।

तालिका 5.2.17 : उप-विभाजित भूखण्डों का विवरण

भूखण्ड संख्या	कम्पनी का नाम	क्षेत्रफल वर्गमीटर में
एससी-01/ए सेक्टर 79	सीक्वल बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	1,00,000
एससी-01/बी सेक्टर 79	सीक्वल बिल्डिंग कॉन्सेप्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	48,000
एससी-01/सी सेक्टर 79	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	2,50,027.50
एससी-01/डी सेक्टर 79	किंडल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	1,00,000
एससी-01/ई सेक्टर 79	जानाडु रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड	80,000
एससी-01/सेक्टर 78	जानाडु इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	14,272.50

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

सम्बंधित पट्टे 24 अक्टूबर 2011 को निष्पादित हुये और कब्जा 11 नवम्बर 2011 को दिया गया। भूखण्ड संख्या 01/ए के उप पट्टाधारी ने भूखण्ड को दो हिस्सों (01/ए1 एवं 01/ए2 प्रत्येक 50,000 वर्गमीटर) में विभाजित करने (28 अगस्त 2012) और 01/ए2 का उप-पट्टा अपनी 100 प्रतिशत सहायक कम्पनी एरीना सुपरस्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में करने का अनुरोध किया। इस प्रकरण को स्थायी समिति ने 27 सितम्बर 2012 की बैठक में सुविचारित किया और अनुशासित किया कि स्पोर्ट्स सिटी का मुख्य उद्देश्य सभी सुविधाओं का एकीकृत रूप से विकास करना है और अन्य गतिविधियों के लिए उप विभाजन अनुमोदित किया जा सकता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि अनुमोदन हेतु तैयार टिप्पणी में यह उल्लिखित था कि अन्य कम्पनियों से भी उप विभाजन के लिए अनुरोध प्राप्त हुआ है इसलिए ऊपर लिया गया निर्णय उन सभी प्रकरणों में भी लागू होना था।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यद्यपि समिति ने उप विभाजन अन्य गतिविधियों के लिए अनुमोदित किया, सहायक महाप्रबन्धक (वाणिज्यिक) ने इसको अन्य उप विभाजन के लिए अनुमोदन माना और आगे के उप विभाजनों हेतु बिना किसी विशिष्ट अनुमोदन के अनुमोदन पत्र निर्गत कर दिए।

आगे यह भी पाया गया कि भूखण्ड संख्या एससी-01/ए1 एवं एससी-01/सी 1 (बाद में अतिरिक्त भूमि आवंटन के साथ) को बाद में क्रमशः दो एवं सात हिस्सों में उप विभाजित किया गया और इस प्रकार से, पूरा भूखण्ड 23 हिस्सों में आवंटी/एसपीसी की सहायक कम्पनियों के पक्ष में उप विभाजित किया गया।

इस प्रकार बार-बार उप विभाजन के माध्यम से भूखण्ड को शुरू में छः संस्थाओं के बीच और अंततः 23 भागों में उप-विभाजित किया गया। इससे प्रत्येक उप-विभाजित भूखण्ड में आवास के लिए प्रावधान के साथ खेलकूद के क्षेत्र का उपविभाजन भी हुआ है। इस प्रकरण से पता चलता है कि परिकल्पित थीम के अनुसार एकीकृत विकास के स्थान पर आवास के विकास को बढ़ावा देने के लिए स्वीकृत अनुमति की किस तरह आवंटियों के लाभ के लिए गलत व्याख्या की गयी। यहाँ पर यह भी उल्लेख करना उचित होगा कि 23 उप विभाजित हिस्सों में से कोई भी हिस्सा लीड सदस्य के पास नहीं था जो कि इस शर्त का उल्लंघन था जो यह प्रदान करती है कि प्रथम चरण के पूर्ण होने तक लीड सदस्य की अंशधारिता कम से कम 30 प्रतिशत होनी चाहिए।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि पाँच उप-पट्टाधारकों ने सहायक कम्पनियों के पक्ष में अपने सम्बंधित भूखण्डों के उप विभाजन का अनुरोध किया जो सीईओ द्वारा अनुमोदित किया गया। सभी उप विभाजन लीड सदस्य की 30 प्रतिशत अंशधारिता के साथ किये गये। नोएडा के अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एसीईओ) के द्वारा अग्रतर परीक्षित किये जाने पर, यह बताया गया कि योजना विवरणिका के अनुसार, लीड सदस्य की 100 प्रतिशत सहायक कम्पनी के द्वारा परियोजना को क्रियान्वित किया जाना था और सहायक कम्पनियों ने नियमों का उल्लंघन करके अपने

संघटन में बदलाव किया। आगे यह भी बताया गया कि इस तरह के हस्तांतरण पर हस्तांतरण शुल्क लगाया जाना चाहिए था एवं इस सम्बन्ध में कार्यवाही की जा रही है। नोएडा के द्वारा लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया गया है; नोएडा द्वारा सम्बंधित अधिकारियों के विरुद्ध अग्रतर कार्यवाही प्रारम्भ किये जाने की आवश्यकता है।

भूखण्ड संख्या एससी-01, सेक्टर 78/79 में हस्तान्तरण शुल्क न लगाना

5.2.15.4 विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार हस्तांतरण शुल्क किसी भी अग्रतर उप विभाजन के लिए वसूल किया जाना चाहिए था क्योंकि भूखण्ड पहले से ही पाँच भागों में विभाजित था, लेकिन इस तरह के कोई शुल्क नहीं वसूले गए थे और भूखण्डों को आवंटित दरों पर लगातार उप-पट्टे पर दिया गया जिसके परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क का भी अपवंचन हुआ।

लेखापरीक्षा ने पाया कि सेक्टर 78/79 में स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड के आवंटन में, इस शर्त का दुरुपयोग उन कम्पनियों को उप पट्टे पर देने के लिए किया गया था, जो उप पट्टे के अनुमोदन के समय सहायक कम्पनी थी, लेकिन बाद में इन कम्पनियों में 100 प्रतिशत की अंशधारिता परिवर्तित हो गई थी इसलिए वे अब आवंटी/एसपीसी की सहायक कम्पनी नहीं रहीं।

एक कार्यालय आदेश (27 अक्टूबर 2010) द्वारा इसे और सुविधाजनक बनाया गया जिसके माध्यम से नोएडा ने अंशधारिता परिवर्तन (सीआईएस) में अनुमोदन प्राप्त करने की आवश्यकता को हटा दिया। अंशधारिता में पूर्ण परिवर्तन स्वामित्व के पूर्ण परिवर्तन के समान है और इसलिये भूखण्डों का सहायक कम्पनियों के पक्ष में किये गये उप विभाजन को हस्तान्तरण माना जाना चाहिए था। लेखापरीक्षा ने पाया कि भूखण्डों को सहायक कम्पनी के नाम पर कम्पनियों/बिल्डरों को आवंटन दर पर उप पट्टे कर दिये गये, जिन्होंने बाद में नोएडा द्वारा शामिल किये गये त्रुटिपूर्ण शर्तों का लाभ उठाकर, भूमि को अंशधारिता में 100 प्रतिशत परिवर्तन के माध्यम से पार्टियों को बेच दिया। इसके परिणामस्वरूप उप विभाजन के 20 प्रकरणों में ₹ 4,041.44 करोड़ मूल्य के भूखण्ड बिल्डरों को हस्तांतरित किये गये जैसा कि परिशिष्ट-5.2.4 में विस्तृत है।

हस्तांतरण शुल्क माफ करने से, नोएडा वर्तमान दर के 10 प्रतिशत की दर से ₹ 295.75 करोड़⁹ के हस्तांतरण शुल्क को वसूल करने में विफल रहा, जो तालिका 5.2.18 में वर्णित है:

तालिका 5.2.18: वसूल नहीं हुये हस्तान्तरण शुल्क का विवरण

व्याख्या	विवरण
वर्ष 2016-17 के लिए आगणित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	60,602.76
कुल हस्तान्तरित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	4,88,023
2016-17 की दर से भूमि मूल्य पर हस्तान्तरण शुल्क (₹ करोड़ में)	295.75

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

अग्रतर, उप पट्टे कम्पनियों के द्वारा लागत साझा करने के समझौते के आधार पर हुए बताए गये परन्तु लेखापरीक्षा के समक्ष प्रस्तुत फाइल में लागत साझा करने के समझौते की कोई प्रति उपलब्ध नहीं थी। चूँकि सभी कम्पनियों के स्वामित्व में परिवर्तन¹⁰ आया है इसे हस्तान्तरण के रूप में माना जाना चाहिए था, जिसके लिए न केवल हस्तान्तरण शुल्क नोएडा द्वारा वसूल किया जाना चाहिये था बल्कि उसे भूमि के बाजार मूल्य में अनुपाजित वृद्धि (प्रीमियम भुगतान और बाजार मूल्य के अन्तर) का दावा भी करना चाहिये था क्योंकि इन भूखण्डों को अन्य संस्थाओं को बेचा गया प्रतीत होता है।

⁹ लेखापरीक्षा द्वारा ई श्रेणी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के आधार पर गणना की गयी जिसमें यह सेक्टर 2016-17 में वर्गीकृत था।

¹⁰ जैसा कि लेखापरीक्षा ने पहले ही बताया था कि श्री सी ग्रीन डेवलपर्स को एसपीसी के रूप में शामिल करना सही नहीं था।

नोएडा अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से उप-विभाजित भूखण्डों के हस्तांतरण पर ₹ 295.75 करोड़ का हस्तांतरण शुल्क लगाने में विफल रहा।

इस प्रकार हस्तान्तरण शुल्क लगाए बिना हस्तान्तरण की अनुमति देने के कारण प्रस्तुत प्रकरण में नोएडा को ₹ 295.75 करोड़ का नुकसान हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर (सितम्बर 2020) में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा कि सहायक कम्पनी से सम्बंधित प्रावधानों को योजना विवरणिका में इस तरह से अनिवार्य किया जाना चाहिए था, कि सहायक कम्पनियों का संघटन परिवर्तित न हो। लेखापरीक्षा आपत्ति को ध्यान रखते हुये, हस्तांतरण शुल्क की वसूली के लिए कार्यवाही की जा रही है।

भूखण्ड संख्या एससी-02, सेक्टर 150 में हस्तान्तरण शुल्क न लगाना

नोएडा अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से उप-विभाजित भूखण्डों के हस्तांतरण पर ₹ 141.57 करोड़ हस्तांतरण शुल्क लगाने में विफल रहा।

5.2.15.5 नोएडा ने, लोट्स ग्रीन कंस्ट्रक्शंस की 12 सहायक कम्पनियों के माध्यम से, परियोजना के कार्यान्वयन को इस शर्त के साथ अनुमोदित (04 जुलाई 2016) किया कि पट्टेदार की 90 प्रतिशत अंशधारिता सहायक कम्पनियों में बनी रहेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि, उप पट्टेदार के अनुरोध पर नोएडा ने भूखण्ड संख्या 2/डी (40,186.45 वर्गमीटर माप) के सम्बंध में उप पट्टेदार श्री सी इन्फ्रा स्क्वायर प्राइवेट लिमिटेड के नाम को समृद्धि इन्फ्रास्क्वायर प्राइवेट लिमिटेड में (जुलाई 2015) और भूखण्ड संख्या 2/ई (32,519.22 वर्गमीटर माप) के प्रकरण में श्री सी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड से समृद्धि बिल्डमार्ट प्राइवेट लिमिटेड में (नवम्बर 2015) बदलने का अनुमोदन दिया। लेखापरीक्षा ने देखा कि नाम बदलने से दोनो सहायक कम्पनियों की पूरी अंशधारिता समृद्धि रियलिटी होम्स प्राइवेट लिमिटेड के हाथों में चली गई और शर्तों का उल्लंघन हुआ।

इसी प्रकार, क्रैस्ट प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड, जिसे भूखण्ड संख्या 2/एफ और जी उप-पट्टे पर दिया गया था, के विलय को एस इन्फ्रा सिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में अनुमोदित किया गया। इस विलय के पश्चात 1,18,065.25 वर्गमीटर माप के दोनो भूखण्डों का हस्तान्तरण एस इन्फ्रा सिटी डेवलपर्स को हो गया।

अग्रेतर, लैंड कार्ट बिल्डर्स की 51 प्रतिशत अंशधारिता (जिसको, 83,970.00 वर्गमीटर माप के भूखण्ड संख्या 2/ए-1 को उप-पट्टे पर दिया गया था) को टाटा वैल्यू होम्स लिमिटेड को हस्तान्तरित कर दिया गया।

इस प्रकार, 2,33,595.62 वर्गमीटर की कुल भूमि अब न तो मूल आवंटी और न ही इसकी सहायक कम्पनियों के पास है, लेकिन अंशधारिता में परिवर्तन के तथ्य के बावजूद नोएडा ने इसे हस्तान्तरण नहीं माना। इसके परिणामस्वरूप न केवल इस भूमि के बाजार मूल्य की सीमा तक अनुचित लाभ हुआ बल्कि हस्तान्तरण शुल्क माफ करने से, नोएडा वर्तमान मूल्य के 10 प्रतिशत की दर से ₹ 141.57 करोड़ का हस्तान्तरण शुल्क वसूलने में असफल रहा, जिसे लेखापरीक्षा ने ई श्रेणी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के आधार पर आगणित किया है जिसमें यह सेक्टर 2016-17 में वर्गीकृत किया गया था जैसा कि तालिका 5.2.19 में दिया गया है:

तालिका 5.2.19 : वसूले नहीं गये हस्तान्तरण शुल्क का विवरण

व्याख्या	विवरण
वर्ष 2016-17 के लिए आगणित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	60,602.76
कुल हस्तान्तरित क्षेत्र (वर्गमीटर)	2,33,595.62
2016-17 की दरों पर भूमि के मूल्य पर हस्तान्तरण शुल्क (₹ करोड़ में)	141.57

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस प्रकार, लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा उप-विभाजन और अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से भूखण्डों के हस्तांतरण को रोकने में असफल रहा और उसे हस्तांतरण शुल्क न लगाने के कारण ₹ 141.57 करोड़ तक के राजस्व का नुकसान भी सहना पड़ा।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और बताया (सितम्बर 2020) कि हस्तान्तरण शुल्क की वसूली के लिए कार्यवाही की जा रही है। इसने यह भी कहा कि योजना विवरणिका में सहायक कम्पनियों के प्रावधान इस प्रकार बनाये जाने चाहिए कि उनका संघटन न बदले।

इस प्रकार, यद्यपि नोएडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया है, यह तथ्य स्थापित है कि भूखण्ड का नियंत्रण अप्रत्यक्ष रूप से हस्तान्तरित कर दिया गया जिसने परियोजना के एकीकृत विकास में बाधा डाली।

नियोजन एवं लेआउट से सम्बंधित कमियाँ

5.2.16 नोएडा का नियोजन विंग मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक की अध्यक्षता में स्थल योजना को तैयार करता है जिसके आधार पर भूखण्डों का सीमांकन किया जाता है। नियोजन विभाग प्रत्येक भूखण्ड के लेआउट योजना/मानचित्र की भी मंजूरी देता है और यह सुनिश्चित करता है कि निर्माण प्रचलित भवन विनियमावली के अनुसार किया जाये। उपरोक्त प्रक्रिया में देखी गई विसंगतियों पर नीचे चर्चा की गई है:



नोएडा का पूरी भूमि पर कब्जा लिए बिना आवंटन करना

नोएडा ने प्रत्येक प्रकरण में पूरी जमीन पर कब्जा किये बिना चार स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड आवंटित कर दिए।

5.2.16.1 भूमि के आवंटन के लिए प्रस्तावित भूमि नोएडा के कब्जे में होनी चाहिए, और बाधाओं से मुक्त होनी चाहिए। नोएडा ने योजना का आरम्भ पूरे क्षेत्र को अपने कब्जे में लिए बिना किया था और भूमि का एक बड़ा हिस्सा आवंटन के समय तक अर्जित ही नहीं था। नोएडा ने स्वयं इस तथ्य का उल्लेख योजना विवरणिका में किया था जिसमें यह कहा गया था कि शेष भूमि को अर्जित होते ही शीघ्र दे दिया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा के पास प्रस्तावित आवंटन के लिए बाधा रहित भूमि का कब्जा नहीं था और आवंटन के समय भूमि के बड़े हिस्से का अर्जन ही नहीं किया गया था। प्रस्तावित आवंटन में सेक्टर 78/79 में 7,27,500 वर्गमीटर, एससी-01/सेक्टर 150 में 8,00,000 वर्गमीटर, एससी-02/सेक्टर 150 में 12,00,000 वर्गमीटर और सेक्टर 152 में 5,03,000 वर्गमीटर के अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम सह स्पोर्ट्स सिटी के प्रस्तावित आवंटन के विरुद्ध, नोएडा के पास क्रमशः 5,92,300 वर्गमीटर, 6,67,000 वर्गमीटर, 3,00,000 वर्गमीटर और 3,93,277 वर्गमीटर मात्र भूमि का ही कब्जा था।

लेखापरीक्षा ने अग्रतर पाया कि नोएडा के कब्जे में भी जो भूमि थी, उसके कुछ हिस्से बाधा रहित नहीं थे। आवंटियों को पूर्ण रूप से जमीन उपलब्ध कराने में असमर्थता के कारण, परिकल्पित विकास में भी देरी हुई, जिसकी जिम्मेदारी नोएडा की है।

छायाचित्र 5.2.1: सेक्टर 150 में अतिक्रमण जहाँ गोल्फ कोर्स की योजना है।	छायाचित्र 5.2.2: सेक्टर 152 में अतिक्रमण जहाँ क्रिकेट स्टेडियम की योजना है
<p>DATE- 06-12-19 14:31:23 SC-02A, SECTOR-150</p> 	<p>DATE- 06-12-19 15:01:20 SECTOR-152 SC-01</p> 

छायाचित्र 5.2.3: सेक्टर 150 में अतिक्रमण जहाँ गोल्फ कोर्स की योजना है।



छायाचित्र 5.2.4: सेक्टर 152 में अतिक्रमण जहाँ क्रिकेट स्टेडियम की योजना है।



06 दिसम्बर 2019 को नोएडा के साथ लेखापरीक्षा द्वारा किया गया एक संयुक्त भौतिक सत्यापन, खेल अवसंरचना के लिए निर्धारित क्षेत्रों की वर्तमान स्थिति को सामने लाता है। संयुक्त सत्यापन के दौरान उपरोक्त तस्वीरें ली गई थी।

नोएडा ने अपने उत्तर (अगस्त 2020) में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया। उसने यह कहा कि भविष्य की योजनाओं में भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित की जाएगी।

विशिष्ट लेआउट की स्वीकृति में विसंगतियाँ

भूखण्ड संख्या एस सी-01, सेक्टर 150

5.2.16.2 भूखण्ड संख्या एससी-01 सेक्टर 150 के आवंटन की शर्तों के अनुसार, स्पोर्ट्स सिटी परियोजना के कार्यान्वयन के लिए आवंटी को नोएडा से संयुक्त लेआउट अनुमोदित कराने की आवश्यकता थी। आवंटी ने लेआउट के अनुमोदन के लिए आवेदन (सितम्बर 2012) किया, जिस पर 4 अक्टूबर 2012 को नोएडा द्वारा आपत्तियाँ जारी की गईं। नोएडा ने 16 नवम्बर 2012 को लेआउट अनुमोदित कर दिया। आवंटी ने लेआउट के पुनरीक्षण के लिए 7 अगस्त 2013 को आवेदन किया जिस पर 16 अगस्त 2013 को आपत्तियाँ जारी की गयीं। आवंटी आपत्तियों की अनुपालना नहीं कर सका और 29 अक्टूबर 2013 को आवंटी से शपथपत्र लेने के बाद लेआउट पारित (उप विभाजित भूखण्डों को शामिल करते हुये) कर दिया गया। अतिरिक्त क्षेत्र के आवंटन के बाद, लेआउट फिर से 17 अप्रैल 2014 को और फिर 23 अप्रैल 2015 को संशोधित किया गया था। भूखण्ड पर भुगतान आधार पर अतिरिक्त एफएआर की अनुमति के बाद लेआउट को 4 मार्च 2016 को फिर से संशोधित किया गया था। लेखापरीक्षा जाँच में निम्न बातें सामने आईं:

- पट्टा विलेख की धारा 42 के अनुसार, नोएडा से सम्पूर्ण आवंटित भूमि के लिए एकीकृत लेआउट को एकीकृत तरीके से परियोजना को निष्पादित करने हेतु अनुमोदित कराया जाना था। लेखापरीक्षा ने देखा कि प्रथम लेआउट को 5,48,191.84 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए दो भागों ए (2,69,430 वर्गमीटर) और बी (2,78,761.84 वर्गमीटर) में (29 अक्टूबर 2013) अनुमोदित किया गया था जबकि भाग सी का कब्जा लेआउट को अनुमोदित करने की तिथि तक नहीं दिया गया था। इस प्रकार, सम्पूर्ण आवंटित भूमि के लिए एकीकृत लेआउट के अनुमोदन की शर्त का उल्लंघन नोएडा द्वारा स्वतः ही भूखण्ड के एक भाग हेतु लेआउट को अनुमोदित करके किया गया और प्रस्तुत लेआउट पर उठाई गई सभी आपत्तियों को हटाये बिना लेआउट को अनुमोदन देकर अनुचित लाभ दिया गया।

- अनुमोदित लेआउट के अनुसार, भूखण्ड के महायोजना सड़क द्वारा विभाजित हिस्सों को जोड़ने के लिए आवंटी द्वारा एक अंडरपास का निर्माण किया जाना था।

लेखापरीक्षा ने पाया कि लेआउट के शर्त अनुमोदन के बावजूद अंडरपास का निर्माण आज (अगस्त 2020) तक नहीं किया गया है, लेकिन नोएडा के द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि मानचित्र को नियोजन विंग के नियमों के अनुसार संसाधित किया जाता है। मानचित्र का अनुमोदन बकाया राशि के भुगतान से अलग है, जो प्राधिकरण के अलग-अलग विंग्स द्वारा किया जाता है। अनुमोदन के समय, विवरणिका के नियमों और शर्तों का पालन करने की शर्त होती है जिसके पूरा न होने पर अनुमोदन रद्द किया जा सकता है। जहां तक सम्पूर्ण प्रस्तावित भूखण्ड क्षेत्रफल के एकीकृत अनुमोदन का प्रश्न है, तो यह कहा गया कि बाधाग्रस्त भूमि से सम्बंधित विवादों से बचने के लिए केवल अर्जित भूमि के लिए लेआउट को अनुमोदन दिया गया था। जैसे ही भूमि अर्जित की गयी, लेआउट को संशोधित किया गया और सुविधाओं को भी वितरित किया गया ताकि सुविधाओं के केंद्रीयकरण से बचा जा सके। यह पुष्टि की गई कि अंडरपास को अभी आवंटी द्वारा निर्मित किया जाना है जिसे सुनिश्चित करने के लिए, प्राधिकरण बाध्य है।

उत्तर के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि लेआउट भूमि को उपलब्धता के अनुसार संशोधित किया गया और तदानुसार सुविधाएं भी प्रस्तावित की गई हैं। हाँलाकि, इसके कारण, एकीकृत विकास की अवधारणा पीछे हो गई और परियोजना के विकास में देरी हुई है। अभी तक कोई खेल सुविधा विकसित नहीं की गई है। साथ ही, उपलब्ध भूमि पर किये गये उप विभाजनों के कारण, 9 छिद्र के गोल्फ कोर्स की संभावना प्रभावी रूप से समाप्त हो गयी जो कि इस स्पोर्ट्स सिटी की एकीकृत थीम थी।

भूखण्ड संख्या एससी-02, सेक्टर 150

5.2.16.3 आवंटी ने भूखण्ड के लिए लेआउट की मंजूरी हेतु आवेदन (फरवरी 2015) किया जिस पर 19 मार्च 2015 को आपत्तियाँ जारी की गईं। आपत्तियाँ हटाने के बाद, लेआउट को 16 अप्रैल 2015 को नोएडा द्वारा अनुमोदित किया गया। अतिरिक्त क्षेत्र के कब्जे के बाद, संशोधित लेआउट के लिए आवेदन, 7 दिसम्बर 2016 को किया गया था, जिसे नोएडा ने 13,29,745.92 वर्गमीटर (24 उप-विभाजित भागों के साथ) के कुल क्षेत्रफल के लिए 17 जनवरी 2017 को अनुमोदित किया था।

लेखापरीक्षा ने पाया कि:

- लेआउट को 24 उप-विभाजित भागों को सम्मिलित करके अनुमोदित किया गया था लेकिन मानचित्र के अनुमोदन के समय, उप-विभाजित भागों में से सी-1, एम और पी के उप-विभाजन को अनुमोदन नहीं दिया गया था और इन भूखण्डों के लिए किसी पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर नहीं किया गया था।
- अद्यतन बकाया राशि के भुगतान के बिना लेआउट को मंजूरी दे दी गई थी, जबकि मौजूदा आदेश निर्धारित करते हैं कि मानचित्र/लेआउट को अद्यतन बकाया राशि के भुगतान के बाद ही अनुमोदित किया जाना चाहिए।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि विवरणिका शर्तों के अनुसार, उप-पट्टे से पहले लेआउट को मंजूरी दी जा सकती है। साथ ही, यदि बकाया राशि को नहीं चुकाया जाता तो स्वीकृत लेआउट/मानचित्र रद्द किया जा सकता है। यदि कोई निर्माण अनापत्ति जारी होने से पहले शुरू किया जाता है तो, भवन विनियमावली के तहत कार्यवाही की जा सकती है। नोएडा ने आगे स्वीकार किया कि एकीकृत लेआउट योजना के अनुसार एकीकृत विकास जो कि पूरे भूखण्ड के लिए अनुमोदित किया जाना था, भागों के लिए स्वीकृति प्रदान करने के कारण बाधित हुआ। लेआउट को पास करने के समय, लेखापरीक्षा द्वारा बताई गई कमियाँ मौजूद थीं।

स्पोर्ट्स सिटी में परिकल्पित बनाम वास्तविक आवंटन

5.2.17 स्पोर्ट्स सिटी के सम्बंध में बोर्ड के विभिन्न विचार-विमर्शों का अवलोकन (प्रस्तर 5.2.11 में चर्चा की गई) बताता है कि आशय राष्ट्रमंडल खेल, एशियाई खेल आदि, जैसे भव्य आयोजनों को आयोजित करने के लिए अन्तरराष्ट्रीय स्तर की खेल अवसंरचना का निर्माण था। प्रयोजन एकीकृत खेल थीम पर स्पष्ट और परिभाषित फोकस के साथ एक क्षेत्र का विकास करना था जिसमें आवश्यक सहायक अवसंरचनाओं की पृष्ठभूमि के साथ खेल सुविधाएं केन्द्रीय भूमिका में हो। बोर्ड द्वारा अनुमोदित विवरणिका के अनुसार, निम्न सुविधाओं का सृजन करना था जैसा कि तालिका 5.2.20 में वर्णित है:

तालिका 5.2.20: प्रस्तावित सुविधाएं

सुविधाएं	एससी-01 सेक्टर 78 / 79	एससी-01 सेक्टर 150	एससी-02 सेक्टर 150	एससी-01 सेक्टर 152
गोल्फ कोर्स (9 छिद्र)	✓	✓	✓	✗
बहुउद्देशीय खेल का मैदान	✓	✓	✓	✗
टेनिस केंद्र	✓	✓	✓	✗
तैराकी केंद्र	✓	✓	✓	✗
प्रो-दुकानें/खाद्य और पेय पदार्थ	✓	✓	✓	✗
सूचना प्रौद्योगिकी केंद्र/प्रशासन/मीडिया केंद्र	✓	✓	✓	✗
इनडोर बहुउद्देशीय स्पोर्ट्स हॉल जिसमें - - जिम्नास्टिक - बेडमिन्टन - टेबल टेनिस - स्क्वॉश - बास्केटबॉल - वॉलीबॉल - रॉक क्लाइम्बिंग	✓	✓	✓	✗
क्रिकेट अकादमी	✓	✓	✓	✗
आन्तरिक सड़कें एवं पार्क	✓	✓	✓	✗
हॉस्पिटल/सीनियर लिविंग/दवा केंद्र	✓	✓	✓	✗
सर्कुलेशन स्पेस, कारपेंटिंग, यूटिलिटीज इत्यादि	✓	✓	✓	✗
अन्तरराष्ट्रीय स्तर का क्रिकेट स्टेडियम	✗	✗	✗	✓

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

नोट: (✓) प्रस्तावित सुविधा प्रदर्शित करता है और (✗) प्रस्तावित नहीं की गई सुविधा प्रदर्शित करता है।

इस प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी में तीन गोल्फ कोर्स जिसमें प्रत्येक में नौ छिद्र वाला खेल क्षेत्र, एक अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम और टेनिस, तैराकी, बहुउद्देशीय स्पोर्ट्स हॉल और क्रिकेट अकादमी की सुविधाएं देने की बोर्ड द्वारा परिकल्पना की गई थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि सेक्टर 101 और 104 में¹¹ भूखण्डों की योजना विवरणिका में नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के लिए 65 एकड़ की भूमि निर्धारित की गई थी। हालाँकि शर्तों को अस्पष्ट रखते हुए बाद की योजनाओं में निर्धारित 65 एकड़ का उल्लेख नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा ने आवंटन की प्रक्रिया और अब तक की गई प्रगति का विश्लेषण किया और निम्नलिखित पाया गया:

¹¹ नोएडा (सेक्टर 101 और 104) में स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए योजना 2010-11 को त्याग दिया गया था।

स्पोर्ट्स सिटी के सम्बंध में समय सीमाएं

पूरा करने की निर्धारित तिथि से एक से तीन वर्ष तक बीत जाने के बाद भी कोई भी खेल सुविधाएं पूरी नहीं हुयी हैं।

5.2.17.1 विवरणिका में निर्दिष्ट कार्यान्वयन समय सीमा के अवलोकन से पता चलता है कि सेक्टर 78/79 में एससी-01, सेक्टर 150 में एससी-01 (मई 2011 में आवंटित) और सेक्टर 150 में एससी-02 (सितम्बर 2014 में आवंटित) के आवंटन के प्रकरण में आवंटी को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से पाँच वर्ष¹² के भीतर परियोजना को चरणों में पूरा करना आवश्यक था। सेक्टर 152 में एससी-01 (जुलाई 2015 में आवंटित) के प्रकरण में, आवंटी को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्ष के भीतर पहले चरण में अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण पूरा करना आवश्यक था। निर्धारित समयावधि तालिका 5.2.21 में सारणीबद्ध है।

तालिका 5.2.21: स्पोर्ट्स सिटी में सुविधाओं को पूरा करने की समयसीमाएँ

भूखण्ड संख्या/सेक्टर	प्रथम पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	खेलकूद सुविधाओं के पूर्ण होने की नियत तिथि	आवासीय एवं वाणिज्यिक के पूर्ण होने की नियत तिथि	पूर्णता की वर्तमान स्थिति (जनवरी 2021)
एससी-01 / सेक्टर 78 / 79	अक्टूबर 2011	अक्टूबर 2016	अक्टूबर 2018	एक भूखण्ड को छोड़कर, खेल सुविधाओं वाले भूखण्डों के नक्शे भी स्वीकृत नहीं किये गये हैं।
एससी-01 / सेक्टर 150	जनवरी 2012	जनवरी 2017	जनवरी 2019	24 उप विभाजित भूखण्डों में से 22 में खेलकूद गतिविधियां प्रारम्भ नहीं हुयी थीं।
एससी-02 / सेक्टर 150	दिसम्बर 2014	दिसम्बर 2019	दिसम्बर 2021	जिन 03 उप विभाजित भूखण्डों के मानचित्र स्वीकृत हैं उनमें खेलकूद गतिविधियों का कोई कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ है। यहां तक कि गोल्फ कोर्स वाले भूखण्ड का नक्शा भी स्वीकृत नहीं किया गया है।
एससी-01 / सेक्टर 152	दिसम्बर 2015	दिसम्बर 2018	दिसम्बर 2022	अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण भी शुरू नहीं हुआ है।

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

उपरोक्त समय-सीमा की समीक्षा से यह स्पष्ट है कि आज की तिथि (जनवरी 2021) में प्रत्येक प्रकरण में खेल सुविधाओं के पूरा होने का निर्धारित समय समाप्त हो गया है। स्वीकृत मानचित्र के अनुसार, चार भूखण्डों में निर्माण के लिए 45,959 आवासीय इकाइयां प्रस्तावित थीं किन्तु मार्च 2021 तक केवल 1875 आवासीय इकाइयों के लिए ही पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किए गए हैं।

नोएडा के साथ 06 दिसम्बर 2019 को लेखापरीक्षा द्वारा किया गया एक संयुक्त भौतिक सत्यापन, खेल अवसंरचना के लिए निर्धारित क्षेत्रों की वर्तमान अविकसित स्थिति को सामने लाता है। संयुक्त सत्यापन के भाग के रूप में लिए गए छायाचित्र निम्न प्रकार हैं:

¹² आवासीय और वाणिज्यिक विकास सात वर्षों में पूर्ण किया जा सकता था।

छायाचित्र 5.2.5: सेक्टर 152 में क्रिकेट स्टेडियम के लिए चिन्हित स्थल का विकास और अतिक्रमण



छायाचित्र 5.2.6: सेक्टर 150 में क्रिकेट अकादमी के विकास के लिए चिन्हित स्थल की स्थिति के सापेक्ष आवासीय परियोजना (पृष्ठभूमि में) की स्थिति



उपरोक्त छायाचित्र इस तथ्य को स्पष्ट रूप से सामने लाते हैं कि कोई भी अभिकल्पित खेल सुविधा तैयार नहीं हुई। अपनी ओर से नोएडा निकट भविष्य में भी खेल की अवसंरचना के निर्माण के लिए कोई योजना दिखाने में विफल रहा।

सेक्टर 78/79 तथा एससी-01/150 के प्रकरण में स्पोर्ट्स सिटी के आवंटन से आठ वर्ष से ऊपर व्यतीत हो गये हैं और एससी-02/150 एवं एससी-01/152 के आवंटन के प्रकरण में आवंटन के बाद क्रमशः अब पाँच और चार वर्ष से अधिक का समय हो गया है। आज तक (जनवरी 2021), जो खेल अवसंरचना विवरणिका के मूल डिजाइन में परिकल्पित थी, कार्यान्वित किया जाना शेष है। जहाँ तक सेक्टर 78/79, 150 (एससी-01 और एससी-02) में गोल्फ कोर्सों का प्रश्न है जो विवरणिका में परिकल्पित थे, इनकी अस्तित्व में आने की कोई संभावना नहीं है क्योंकि भूखण्डों को इस हद तक उप विभाजित किया गया है कि नौ छिद्र गोल्फ कोर्स के लिए आवश्यक क्षेत्र वाली ऐसी कोई सुविधा अब संभव नहीं है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि इस प्रकरण की एसीईओ द्वारा जाँच की गई और यह स्वीकार किया गया कि योजना को प्रभावी ढंग से निष्पादित नहीं किया जा सका है। नोएडा ने आगे पुष्टि की कि योजना में खेल सुविधाओं के निर्माण के लिए कोई स्पष्ट योजना नहीं थी और उपविभाजन इस तरह से किए गए हैं कि विभिन्न हस्तांतरी/उप-पट्टाधारियों के साथ समन्वय व्यावहारिक नहीं था और खेल सुविधाओं के विकास के लिए कोई ठोस नीति प्रतिबिम्बित नहीं थी।

स्पोर्ट्स सिटी के सन्दर्भ में नोएडा की कार्यवाहियों ने वास्तव में आवासीय/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए अनुमोदन और उनके विकास को स्वीकृति दी है, जिसमें विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना बनाने के प्राथमिक लक्ष्य पर नाम मात्र का ध्यान केंद्रित किया गया है। परिणामस्वरूप, इन स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों में प्रारम्भिक योजना के आठ वर्ष बाद भी अभी तक (दिसम्बर 2019) कोई खेल सुविधा विकसित नहीं की गई है। यह एक स्पष्ट प्रकरण है जहां सरकार को नोएडा द्वारा की गयी कार्यवाहियों के लिए जिम्मेदारी तय करनी चाहिए जिसने परिकल्पित अंतरराष्ट्रीय मानकों के एक स्पोर्ट्स सिटी के निर्माण की संभावना को प्रभावी रूप से समाप्त कर दिया है।

खेलकूद क्षेत्र का अनाधिकृत उपविभाजन

एकीकृत विकास की थीम के विरुद्ध खेल सुविधाओं के क्षेत्र को विभिन्न संस्थाओं के नाम में 34 भागों में विभाजित कर दिया गया है।

5.2.17.2 योजना में मनोरंजन/खेल उपयोग के लिए न्यूनतम 70 प्रतिशत भू उपयोग का प्रावधान किया गया था और शेष क्षेत्र के आवासीय, वाणिज्यिक और मनोरंजन उपयोग के लिए अनुमति दी गई थी। इसका तात्पर्य यह है कि चिन्हित चार भूखण्डों में 798 एकड़ क्षेत्र के प्रस्तावित आवंटन में से 559 एकड़ को स्पोर्ट्स सिटी के विकास हेतु समर्पित किया जाय। विवरणिका की शर्त यह भी प्रदान करती है कि "पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना, पट्टेदार को केवल आवासीय और वाणिज्यिक भू उपयोगों हेतु उपलब्ध क्षेत्र में नोएडा के नियोजन मानकों के अनुसार आवंटित भूखण्ड को उपयुक्त छोटे भूखण्डों में उपविभाजित करने का अधिकार होगा।"

नोएडा ने स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों को आवंटित किया और विभिन्न संस्थाओं के माध्यम से इसके कार्यान्वयन की अनुमति दी जैसा कि नीचे दी गई तालिका 5.2.22 में वर्णित है:

तालिका 5.2.22: भूखण्ड उपविभाजन का विवरण

भूखण्ड संख्या/सेक्टर	मूल आवंटी कंसोर्टियम	अनुमोदित उपविभाजनों की संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल वर्गमीटर में (एकड़)
एससी-01 सेक्टर 78/79	जानाडू एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	23	7,03,001.80 (173.71)
एससी-01 सेक्टर 150	लॉजिक्स इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	24	9,07,987.81 (224.36)
एससी-02 सेक्टर 150	लोटस ग्रीन कन्सट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	24	13,29,745.92 (328.58)
एससी-01 सेक्टर 152	एटीएस होम्स प्रा0 लि0	10	4,03,457.45 (99.69)
योग		81	33,44,193 (826.34)

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

लेखापरीक्षा ने पाया कि केवल आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग के लिए उपलब्ध क्षेत्र के लिए भूखण्डों को छोटे भूखण्डों में विभाजित करने की शर्त के बावजूद, नोएडा ने 2012 से 2017 के दौरान पूरे भूखण्ड के उप-विभाजन की मंजूरी दी जो अर्तनिहित थीम के साथ-साथ विवरणिका की अनुमोदित शर्तों का उल्लंघन था। वस्तुतः किसी भी उप विभाजन को केवल 30 प्रतिशत भूमि के लिए अनुमोदित किया जाना चाहिए था, जिसका उपयोग आवासीय एवं वाणिज्यिक विकास के लिए होना था। इस प्रकार, 10,03,257.90 वर्गमीटर (247.90 एकड़) का क्षेत्र जो उपविभाजन के लिए अर्ह था, के स्थान पर योजना की शर्त के विरुद्ध 33,44,193 वर्गमीटर (826.34 एकड़) के पूरे क्षेत्र को 81 भागों में उपविभाजित कर दिया गया। खेल अवसंरचना के लिए चिन्हित 559 एकड़ भूमि को वास्तव में 34 उपविभाजनों में विभाजित किया गया था। खेल सुविधाओं के प्रस्तावित विकास पर उपविभाजनों के प्रभाव का विश्लेषण तालिका 5.2.23 में दिखाया गया है:

तालिका 5.2.23: भूखण्ड उपविभाजन का विवरण

भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	कुल क्षेत्रफल वर्गमीटर में (एकड़)	खेलकूद सुविधाओं के लिए क्षेत्रफल (मनोरंजन सुविधायें) वर्गमीटर में (एकड़)	उप विभाजनों की संख्या	खेलकूद सुविधाओं का विभाजन ¹³
एससी-01 सेक्टर 78/79	04 मई 2011	7,03,001.80 (173.71)	500683.01 (123.72)	23	2
एससी-01 सेक्टर 150	04 मई 2011	9,07,987.81 (224.36)	641691.47 (158.56)	24	15
एससी-02 सेक्टर 150	10 सितम्बर 2014	13,29,745.92 (328.58)	982675.61 (242.82)	24	7
एससी-01 सेक्टर 152	16 जुलाई 2015	4,03,457.45 (99.69)	318383.22 (78.67)	10	10
योग		33,44,193 (826.34)	24,43,432.31 (603.76)	81	34

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

खेलकूद अवसंरचना के लिए भूमि के उपविभाजन हेतु नोएडा द्वारा 34 उपविभाजनों हेतु अनुमोदन प्रदान करने का आधार, इस कारण से अत्याधिक प्रश्नपूर्ण है कि चार भूखण्डों में से तीन में, नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स परिकल्पित थे। जैसा कि 2010-11 की योजना (सेक्टर 101 और 104 में स्पोर्ट्स सिटी) की विवरणिका में देखा गया, इस तरह के केवल एक नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स का औसत निर्दिष्ट क्षेत्रफल 65 एकड़ था। नोएडा ने सेक्टर 101 और 104 की योजना में 65 एकड़ गोल्फ कोर्स की स्थापना निर्धारित की थी। हालाँकि, इस शर्त को बाद की योजना विवरणिकाओं से हटा दिया गया जिसके कारण विशिष्टताओं को शिथिल किया गया और खेल सुविधाओं के लिए वितरित भूमि हेतु आवंटियों को विवेकाधिकार मिला। एससी 02/150 के प्रकरण में 24 एकड़ का गोल्फ कोर्स प्रस्तावित किया गया था। जैसा कि प्रस्तर 5.2.13.4 और 5.2.13.5 में चर्चा की गई है, नोएडा ने मापदण्ड या विशिष्टताओं को निर्धारित किए बिना विश्व स्तरीय अवसंरचना के निर्माण की परिकल्पना की थी। लेखापरीक्षा को यह स्पष्ट नहीं है कि तीन भूखण्डों में से प्रत्येक में नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के विकास के लिए 65 एकड़ भूमि कैसे उपलब्ध होगी।

प्रत्येक भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के छोटे-छोटे टुकड़ों में उप-विभाजन ने न केवल भूखण्ड को बल्कि इसके साथ ही सहायक सुविधाओं के साथ खेल अवसंरचना के विकास को भी छिन्न-भिन्न कर दिया। परिणामतः वर्तमान में अनुमोदित लेआउट के अनुसार प्रत्येक भूखण्ड, कुछ समाविष्ट खेलकूद सुविधा के साथ, ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी का संकेन्द्रण है।

नोएडा ने अपने उत्तर में स्वीकार किया (सितम्बर 2020) कि खेलकूद क्षेत्र के उप विभाजन के कारण, खेलकूद सुविधाओं के एकीकृत विकास की अवधारणा विकृत हो गई है और इतने सारे उपविभाजनों के बाद अब खेलकूद सुविधाओं को विकसित करना बहुत मुश्किल है। खेलकूद क्षेत्र के एकीकृत विकास को सुनिश्चित करने के स्थान पर, प्रत्येक भाग के ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों की भाँति विभाजन ने परियोजना को अव्यावहारिक कर दिया है और यह कहा कि उपविभाजन इस तरह से किये गये हैं जो ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए कुछ खेलकूद सुविधाओं को विकसित करने का कार्य प्रतीत होता है।

¹³ जैसा कि खेल गतिविधियों के लिए विवरणिका के अनुलग्नक में दिया गया है।

नोएडा के द्वारा लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया गया। सरकार को सम्बंधित अधिकारियों पर जिम्मेदारी तय हेतु विचार करने की आवश्यकता है।

क्रिकेट स्टेडियम, भूखण्ड का उपविभाजन एवं स्थिति

5.2.17.3 भूखण्ड संख्या एससी-01 सेक्टर 152 जिसके आवंटन का अनुमोदन 16 जुलाई 2015 को हुआ था, के कुल क्षेत्रफल 5,03,000 वर्गमीटर (128.30 एकड़) में से न्यूनतम 1,41,645 वर्गमीटर (35 एकड़) क्षेत्रफल पर अन्तरराष्ट्रीय स्तर का क्रिकेट स्टेडियम सह स्पोर्ट्स सिटी विकसित करना परिकल्पित था।

छायाचित्र 5.2.7: बोर्ड की क्रिकेट स्टेडियम की परिकल्पना प्रदर्शित करती स्पोर्ट्स सिटी विवरणिका



छायाचित्र 5.2.8: तीर से प्रदर्शित क्रिकेट स्टेडियम हेतु प्रस्तावित स्थल की वास्तविक स्थिति



लेखापरीक्षा जाँच में निम्नलिखित बातें सामने आईं:

अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के मानचित्र में अतिक्रमित क्षेत्र को चिन्हित किया गया था। अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण अभी शुरू होना बाकी है, जबकि ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं ने कुछ प्रगति की है।

- जैसा कि प्रस्तर 5.2.17.2 में इंगित किया गया, भूखण्ड संख्या एससी-01 सेक्टर 152 को 10 भागों में उपविभाजित किया गया और खेलकूद के लिए चिन्हित क्षेत्र में कुल 10 उप विभाजन हुए। शर्त के अनुसार, 70 प्रतिशत मनोरंजन उपयोग में से न्यूनतम 35 एकड़ क्षेत्र को क्रिकेट स्टेडियम के लिए रखा जाना था। स्टेडियम के लिए आवश्यक क्षेत्रफल 1,41,645 वर्गमीटर आगणित होता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि क्रिकेट स्टेडियम के लिए चिन्हित भूखण्ड (एससी-01/सीएस) की माप 1,16,411.79 वर्गमीटर (28.77 एकड़) मात्र है जो कि शर्तों का उल्लंघन है। आवश्यक मानक के क्रिकेट स्टेडियम को कम क्षेत्र में कैसे बनाया जाना है, इसके लिए स्पष्टीकरण की आवश्यकता है।

- लेआउट मानचित्र की स्वीकृति की शर्त संख्या 23 के अनुसार पहले अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम, संस्थागत और अन्य सुविधाओं का विकास किया जायेगा और इन सुविधाओं के लिए मानचित्रों को मंजूरी दी जायेगी और इसके पश्चात अन्य भू उपयोगों

के लिए मानचित्रों को मंजूरी दी जायेगी। इस प्रकार, खेलकूद सुविधा की स्थापना के बिना किसी भी मानचित्र पर विचार नहीं किया जाना था। लेखापरीक्षा ने पाया कि इस शर्त के बावजूद, आवंटियों ने सेक्टर 152 में तीन भूखण्डों यथा एससी-01/01 एससी-01/08, एससी-01/09 के मानचित्र प्रस्तुत किये थे और नोएडा ने अपना अनुमोदन प्रदान किया जो कि तालिका 5.2.24 में वर्णित है:

तालिका 5.2.24: अनुमोदित मानचित्रों का विवरण

भूखण्ड संख्या	भू उपयोग	पट्टा विलेखित भूखण्ड का क्षेत्र (वर्गमीटर में)	आवासीय इकाईयां अनुमोदित	अनुमोदन की तिथि
01/01	ग्रुप हाउसिंग	106852.08	1720	08.11.2016
01/08		39370.91	236	03.01.2017
01/09		27496.49	492	08.11.2016
योग		173719.48		

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

खेलकूद अवसंरचना के लिए मानचित्र का अनुमोदन प्राप्त किये बिना ही ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के मानचित्रों को अनुमोदित करना परिकल्पित अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के साथ स्पोर्ट्स सिटी को विकसित करने के नोएडा के आशय पर संदेह पैदा करता है। यहाँ यह भी बताना उचित है कि पट्टे पर दिये गये क्षेत्र का कुल ग्रुप हाउसिंग क्षेत्र 1,04,898.94 वर्गमीटर (25.92 एकड़) था, लेकिन नोएडा द्वारा अनुमोदित तीन ग्रुप हाउसिंग परियोजना के मानचित्र विशेषकर कुल मिलाकर 1,73,719.48 वर्गमीटर (42.93 एकड़) क्षेत्रफल वाले हैं। यह नोएडा द्वारा किए गए उल्लंघनों की ओर भी पुष्टि करता है।

खेलकूद और अन्य सुविधाओं के अनुपात में आवासीय विकास की शर्तों का अनुपालन किए बिना ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए मानचित्रों की मंजूरी की गई थी। परियोजना के एकीकृत विकास की शर्त के बावजूद, उपविभाजित भागों को अन्य संस्थाओं को ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए हस्तान्तरित कर दिया गया था।

उपरोक्त तथ्य और ज़मीनी साक्ष्य संकेत करते हैं कि स्पोर्ट्स सिटी के विकास के नाम पर, नोएडा की कार्यवाही अन्तरराष्ट्रीय स्तर तो दूर, बिना खेलकूद अवसंरचना के विकास के केवल आवासीय विकास पर केंद्रित रही। बोर्ड के प्रस्तावों में निर्धारित स्वीकृत उद्देश्यों के अनुसार स्पोर्ट्स सिटी के निर्माण के प्रयोजन के सम्बंध में नोएडा की मंशा संदिग्ध प्रतीत होती है।

विवरणिका की नियम और शर्तों के अनुसार, पट्टा विलेख निष्पादन (दिसम्बर 2015) के तीन वर्ष के भीतर अर्थात् दिसम्बर 2018 तक क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण पूरा होना था, लेकिन आज तक (जनवरी 2021) निर्माण आरम्भ भी नहीं हुआ है।

भूखण्ड के उपविभाजन में, अतिक्रमित एवं अन-अर्जित भूमि क्रिकेट स्टेडियम के लिए आवंटी के द्वारा प्राधिकरण की मौन सहमति से निर्धारित की गई। परिणामस्वरूप, स्टेडियम का निर्माण शुरू भी नहीं हुआ है।

क्रिकेट स्टेडियम के विकास की प्राथमिकता, जो इस भूखण्ड के विषय वस्तु का केंद्र थी, अब उक्त दो कारणों से समाप्त हो चुकी है लेकिन अन्य भूखण्डों ने प्रगति की है।

नोएडा ने अपने उत्तर में स्वीकार किया (सितम्बर 2020) कि क्रिकेट स्टेडियम जो कि विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार तीन वर्ष में पूरा होना था, अब तक विकसित नहीं हुआ है। आगे यह भी पुष्टि की गई कि खेलकूद सुविधाओं के विकास को प्राथमिकता देने के योजना के उद्देश्य के बावजूद, अतिक्रमित भूमि पर खेलकूद क्षेत्र का प्रावधान किया गया।

लेखापरीक्षा आपत्ति को नोएडा द्वारा स्वीकार किया गया। सरकार को सम्बंधित अधिकारियों की जिम्मेदारी तय करने पर विचार करने की आवश्यकता है।

आवास को खेल अवसंरचना के ऊपर प्राथमिकता

चार भूखण्डों में प्रस्तावित खेल सुविधायें अभी तक पूरी नहीं हुई हैं, जबकि सेक्टर 150 में दो ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत कर दिया गया है जोकि खेल सुविधाओं के विकास की थीम की प्राथमिकता के विरुद्ध है।

5.2.17.4 विवरणिका की शर्तों में परियोजना के एकीकृत विकास और मनोरंजन उपयोग के लिए निर्धारित क्षेत्र के अनुपात में परियोजना में आवासीय और वाणिज्यिक घटक विकसित करने की परिकल्पना की गई थी। कार्यान्वयन से सम्बंधित विवरणिका की धारा प्रदान करती है कि "पट्टेदार को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्ष की अवधि के भीतर खेल, संस्थागत और अन्य सुविधाओं के लिए निर्धारित अनुमन्य क्षेत्र के न्यूनतम 15 प्रतिशत का निर्माण पूरा करना होगा और परियोजना को पांच वर्ष के भीतर चरणों में पूरा करना होगा। हालाँकि आवासीय और वाणिज्यिक विकास/निर्माण सात वर्षों के भीतर चरणों में पूरा किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त पट्टेदार को मनोरंजन उपयोगों के लिए निर्धारित क्षेत्र के अनुपात में परियोजना में आवासीय और वाणिज्यिक घटकों का निर्माण करना होगा।"

अनुमोदित लेआउट की जाँच से पता चला कि लगभग हर उप-विभाजित हिस्से में आवासीय और वाणिज्यिक गतिविधि के साथ उप-विभाजित भूखण्डों के लिए लेआउट अनुमोदित किया गया जो कि योजना की शर्तों के अनुरूप नहीं था जो कि एकीकृत स्पोर्ट्स सिटी के विकास का प्रावधान करती है जिसमें न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र को मनोरंजन/खेलकूद सुविधाओं हेतु रखा जाना है। खेलकूद एवं अन्य सुविधाओं के विकास के लिए चरणबद्धता के अभाव में, ऐसे बिना चरणबद्ध मानचित्रों के अनुमोदन तथा कुछ पूर्ण परियोजनाओं के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से आवासीय परियोजनाओं को बिल्डरों द्वारा प्राथमिकता दी गई है।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि नोएडा ने विवरणिका की शर्त का उल्लंघन किया है क्योंकि इसने खेलकूद सुविधाओं के किसी भी विकास को सुनिश्चित किए बिना सेक्टर 150 में भूमि के कुछ हिस्से पर ग्रुप हाउसिंग परियोजना के पूरा होने का प्रमाण पत्र (एससी-01/ए-5 के लिए अन्तिम पूर्णता एवं एससी-01/ए-1 में आंशिक पूर्णता) भी निर्गत किया है। लेखापरीक्षा द्वारा नोएडा के साथ 06 दिसम्बर 2019 को किया गया संयुक्त भौतिक सत्यापन सेक्टर 150 में ग्रुप हाउसिंग परियोजना के दृष्टान्तों को सामने लाता है जो कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर चुके हैं। संयुक्त सत्यापन के भाग के रूप में लिये गये छायाचित्र निम्न प्रकार से हैं:



छायाचित्र 5.2.10: सेक्टर 150 में गुप हाउसिंग परियोजनाएँ जहाँ पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत कर दिया गया है



लेखापरीक्षा को यह स्पष्ट नहीं है कि नोएडा द्वारा आवासीय परियोजनाओं के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र बिना खेल अवसंरचना के निर्माण के कैसे दे दिए गए जो कि विवरणिका की शर्तों में निर्धारित आवंटनी की जिम्मेदारी का एक भाग था। इसके विपरीत, जहाँ गुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान कर दिया गया है, उन सेक्टरों में खेल सुविधा का विकास निराशाजनक था। खेल सुविधा के लिए निर्दिष्ट क्षेत्र के सम्बंध में 6 दिसम्बर 2019 को नोएडा के साथ लेखापरीक्षा द्वारा आयोजित एक संयुक्त भौतिक सत्यापन किसी भी विकास के अभाव की पुष्टि करता है। नीचे दिए गए छायाचित्र दिसम्बर 2019 की स्थिति को इंगित करते हैं:

छायाचित्र 5.2.11: सेक्टर 150 में खेलकूद सुविधाओं के क्षेत्र की स्थिति



छायाचित्र 5.2.12: सेक्टर 150 में खेलकूद सुविधाओं के क्षेत्र की स्थिति



यह स्पष्ट है कि नोएडा ने आवासीय परियोजनाओं के समूह के रूप में लेआउट को मंजूरी दी और परिकल्पित भव्य आयोजनों को आयोजित करने हेतु उपर्युक्त अंतरराष्ट्रीय

स्तर की खेल अवसंरचना/सुविधाओं के विकास को सुनिश्चित किए बिना, पूरे स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों में आवासीय विकास की सुविधा प्रदान कर दी। हालाँकि भूखण्डों में टेनिस कोर्ट, स्वीमिंग पूल जैसी कुछ खेल सुविधाओं की जगह चिन्हित की गयी है, लेकिन इन सुविधाओं की प्रकृति सामान्य आवासीय/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में प्रदान की जा रही सदृश सुविधाओं के समान ही हैं। परिकल्पित खेल अवसंरचना के स्तर के लिए तकनीकी विशिष्टताओं की अनुपस्थिति में, विकसित की गई सुविधाएं केवल सम्बंधित ग्रुप हाउसिंग सोसाइटीज को सेवा प्रदान करेंगी और अंतरराष्ट्रीय खेल आयोजनों की मेजबानी के लिए उनका उपयोग सम्भव नहीं लगता है।

नोएडा ने अपने उत्तर (सितम्बर 2020) में स्वीकार किया कि आवासीय क्षेत्रों में विकास को प्राथमिकता दी गई है और खेलकूद क्षेत्र को आनुपातिक रूप से विकसित नहीं किया गया है।

स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटियों को अनुचित लाभ

5.2.17.5 जैसा कि पूर्ववर्ती प्रस्तारों में चर्चा की गई है स्पोर्ट्स सिटी की पूरी अवधारणा को विफल करते हुए स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटी नोएडा द्वारा परिकल्पित खेल अवसंरचना को विकसित करने में असफल रहे। लेखापरीक्षा ने आगे विश्लेषण किया और देखा कि स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्डों के मूल्यांकन में बहुत अधिक लाभ दिए जाने के बावजूद विकासकर्ताओं ने खेलकूद अवसंरचना को विकसित करने की कोई पहल नहीं की जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

(i) स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्डों का आरक्षित मूल्य भू उपयोग की तीन श्रेणियों यथा ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक और मनोरंजन की दरों का भारित औसत लेकर निर्धारित किया गया था। इस निर्धारण में मनोरंजन भूमि के मूल्य की गणना नोएडा द्वारा केवल भूमि अर्जन लागत, बाह्य विकास लागत, रखरखाव लागत और 9 प्रतिशत की दर से प्रशासनिक लागत तथा वाणिज्यिक और ग्रुप हाउसिंग श्रेणियों के लिए प्रचलित दरों पर विचार करते हुए की गई थी। नोएडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य की गणना तालिका 5.2.25 में वर्णित है:

तालिका 5.2.25: आरक्षित मूल्य के निर्धारण की गणना

विवरण	एससी-01/79 एवं एससी-01/150 (₹ प्रति वर्गमीटर में)	एससी-02/150 (₹ प्रति वर्गमीटर में)	एससी-01/152 (₹ प्रति वर्गमीटर में)
अ. भूमि अर्जन की लागत	1355.00	3108.00	5218.00
ब. बाह्य विकास लागत	1597.00	2143.00	2143.00
स. रखरखाव लागत	591.00	793.00	793.00
प्रशासनिक लागत (अ+ब+स) पर 9 प्रतिशत की दर से	319.00	544.00	734.00
कुल लागत प्रति वर्गमीटर	3862.00	6588.00	8888.00
70 प्रतिशत क्षेत्र बिक्री योग्य रखते हुए मनोरंजन सुविधाओं ¹⁴ के लिए शुद्ध लागत	5517.00	9411.00	12697.00

¹⁴ उच्च बिक्री योग्य क्षेत्र मानते हुए जबकि नोएडा ने अन्य सभी आवंटन के लिए बिक्री योग्य क्षेत्र 55 प्रतिशत अपनाया।

कम कीमत और अतिरिक्त एफएआर एवं भू आच्छादन की अनुमति के रूप में नोएडा ने आवंटियों को ₹ 8,643.61 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया।

विवरण	एससी-01/79 एवं एससी-01/150 (₹ प्रति वर्गमीटर में)	एससी-02/150 (₹ प्रति वर्गमीटर में)	एससी-01/152 (₹ प्रति वर्गमीटर में)
स्पोर्ट्स सिटी के लिए भूमि की लागत			
70 प्रतिशत मनोरंजन के लिए	5517x70 प्रतिशत 3861.90	9411x70 प्रतिशत 6587.70	12697x70 प्रतिशत 8888.00
2/0.5/4 प्रतिशत वाणिज्यिक भूमि के लिए	61000x2 प्रतिशत 1220.00	121000x0.5 प्रतिशत 605.00	159000x4 प्रतिशत 6369.00
28/29.5/26 प्रतिशत गुप हाउसिंग भूमि के लिए	22440x28 प्रतिशत 6283.20	35420x29.5 प्रतिशत 10448.90	41940x26 प्रतिशत 10904.00
	योग 11365.10	योग 17641.60	योग 26161
	माना 11500.00	माना 18000.00 निर्धारित 18865.00	माना 26200

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस संदर्भ में, यह उल्लेख करना उचित है कि नोएडा ने अपनी परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण इस तरह से किया जिसमें सभी अर्जन और विकास लागतें परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के माध्यम से वसूल की जा रही थी। तथापि, मनोरंजन भूमि के लिए दरों को अंतिम रूप देने से पहले आंतरिक विकास, रखरखाव, भविष्य की रखरखाव लागत और ब्याज लागत से सम्बंधित लागतों पर विचार नहीं किया गया। इस प्रकार, मनोरंजन भूमि की दरों को कम रखा गया था। यहां तक कि नोएडा द्वारा किए गए खर्च की भी 70 प्रतिशत भूमि पर वसूली नहीं की गई थी।

(ii) बिल्डरों द्वारा खेलकूद अवसंरचना के विकास को प्रोत्साहित करने के लिए, विवरणिका के नियम एवं शर्तों में फंजिबल¹⁵ तल-क्षेत्र अनुपात (एफएआर) एवं भू आच्छादन की एक खास विशेषता का प्रावधान था, जिसमें 1.5 (2010-11 योजना) और 2 (2014-15 और 2015-16 की योजनाओं पर) का कुल एफएआर और 30 प्रतिशत भू आच्छादन की अनुमति पूरे भूखण्ड पर प्रदान की गई थी। इस सम्बंध में, यह उल्लेख करना उचित है कि भवन विनियमावली के अनुसार मनोरंजन क्षेत्र (भू उपयोग का 70 प्रतिशत) में केवल 0.40 एफएआर अनुमत्य था। इस अतिरिक्त एफएआर की बिना किसी शुल्क के अनुमति दी गई थी। खेल एवं मनोरंजन पर एफएआर और भू आच्छादन का उपयोग करने के बाद, शेष एफएआर और भू आच्छादन को गुप हाउसिंग और वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए उपयोग करने की अनुमति दी गई थी। तदनुसार, मौजूदा भवन विनियमों के अनुसार अनुमत्य 2.75 और 3.5 एफएआर और भू आच्छादन 40 प्रतिशत के सापेक्ष गुप हाउसिंग के लिए प्रभावी एफएआर और भू आच्छादन 4.14 से 6 और 53 प्रतिशत से 55 प्रतिशत के बीच था जैसा की तालिका 5.2.26 में वर्णित है:

¹⁵ हस्तांतरणीय ।

तालिका 5.2.26: अनुमन्य एफएआर एवं भू आच्छादन का विवरण

भूखण्ड संख्या	एफएआर	भू आच्छादन (प्रतिशत में)
एससी-01 / 79	4.14	55
एससी-01 / 150	4.14	55
एससी-02 / 150	5.76	53.56
एससी-01 / 152	6.00	55.38

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

मूल्य निर्धारण में नोएडा द्वारा एफएआर और भू आच्छादन के अनुमन्य विकासात्मक मानकों पर विचार करने की आवश्यकता है क्योंकि उच्चतर एफएआर और भू आच्छादन आवंटी को अधिक आच्छादित क्षेत्र का निर्माण करने की अनुमति देता है। इसलिए उच्चतर एफएआर और भू आच्छादन की अनुमति को अनुरूप मूल्यों के साथ सम्बद्ध किया जाना चाहिए।

मनोरंजन और ग्रुप हाउसिंग श्रेणियों के लिए बिक्री मूल्यों का लेखापरीक्षा द्वारा इनपुट लागत एवं बिक्री योग्य क्षेत्रफल जैसा कि अध्याय 4-परिसम्पतियों का मूल्य निर्धारण में चर्चा की गई है, पर विचार करते हुए और प्रभावी एफएआर और भू आच्छादन जो वास्तव में बिल्डरों को अनुमन्य किया गया था, का प्रावधान करते हुए पुनः आगणन किया गया है। प्रभावी एफएआर/भू आच्छादन पर विचार करने के बाद गणना किये गये बिक्री मूल्य को विस्तार से परिशिष्ट 5.2.5 में दिया गया है। तालिका 5.2.27 इन भूखण्डों पर नोएडा द्वारा प्रदान किये गए अनुचित लाभ को संक्षेपित करती है:

तालिका 5.2.27: नोएडा द्वारा प्रदान किये गए अनुचित लाभ का विवरण

क्र० सं०	योजना संख्या	भूखण्ड संख्या	भू उपयोग श्रेणी	कुल आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	अनुचित लाभ (₹ करोड़ में)
1	स्पोर्ट्स सिटी 2010-11	एससी / 01 / 150	मनोरंजन	635591.47	349.95
			वाणिज्यिक	18159.76	88.89
			ग्रुप हाउसिंग	254236.48	484.12
2	स्पोर्ट्स सिटी 2010-11	एससी-01 / 79	मनोरंजन	492101.26	269.72
			वाणिज्यिक	14060.00	68.79
			ग्रुप हाउसिंग	196840.50	374.33
3	स्पोर्ट्स सिटी 2014-15	एससी-02 / 150	मनोरंजन	930822.13	1724.63
			वाणिज्यिक	6648.73	67.55
			ग्रुप हाउसिंग	392275.04	3638.47
4	स्पोर्ट्स सिटी 2015-16	एससी-01 / 152	मनोरंजन	282420.21	318.46
			वाणिज्यिक	16138.30	213.59
			ग्रुप हाउसिंग	104898.93	1045.11
योग				33,44,193	8,643.61

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस प्रकार, नोएडा ने खेल अवसंरचना के विकास के लिए विकासकर्ताओं को कम मूल्यांकन और अतिरिक्त एफएआर एवं भू आच्छादन की अनुमति देकर ₹ 8,643.61 करोड़ का प्रोत्साहन दिया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं का विकास और खेल अवसंरचना के अनुरूप विकास के अभाव पर विचार करने के बाद, उपरोक्त प्रोत्साहन चार स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के सम्बंध में विकासकर्ताओं को ₹ 8,643.61 करोड़ के अनुचित लाभ के समान है। लेखापरीक्षा का मत है कि नोएडा ने बिल्डरों को ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को आगे बढ़ाने की अनुमति देते हुए खेलकूद अवसंरचना को पूरा करने के प्रति जिम्मेदारी त्याग दी और भूखण्डों के उपविभाजन की अनुमति देकर दूरदर्शिता की कमी भी दिखाई।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा परिणाम को स्वीकार (सितम्बर 2020) किया कि स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्डों में एफएआर और भू आच्छादन एक विशिष्ट तरीके से प्रदान किया गया था, जो गलत था। नोएडा ने आगे कहा कि 70 प्रतिशत बिक्री योग्य क्षेत्र रखने के कारण निर्धारित मूल्य कम थे, जो कि अनुचित था।

नोएडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया है। प्राधिकरण को हुए भारी नुकसान के मद्देनजर सरकार को सभी जिम्मेदार अधिकारियों के विरुद्ध उदाहरणात्मक कार्यवाही करने की आवश्यकता है।

सार्वजनिक पहुँच न होने के कारण स्वीकृत उद्देश्य की विफलता

5.2.17.6 'नोएडा उद्यमी एसोसिएशन बनाम नोएडा एवं अन्य'¹⁶ में माननीय उच्चतम न्यायालय ने कहा (मई 2011):

खेल सुविधाओं का क्षेत्र सार्वजनिक पहुँच को प्रतिबन्धित करने वाली आवासीय सोसायटियों के बीच प्रस्तावित किया गया है। भूखण्ड एससी-01 सेक्टर 150 में, गोल्फ कोर्स को 13 भागों में उपविभाजित किया गया है जो संगत नहीं है।

“राज्य या सार्वजनिक प्राधिकरण जो जनता के लिए परिसम्पत्ति रखता है या जिसे अनुदान आदि का कर्तव्य सौंपा जाता है, एक ट्रस्टी के रूप में कार्य करता है और इसलिए, उसे निष्पक्ष और उचित रूप से कार्य करना होता है। सार्वजनिक कार्यालय के प्रत्येक धारक, जिसके आधार पर वह राज्य/सार्वजनिक निकाय की ओर से कार्य करता है, अंततः जनता के प्रति जवाबदेह होता है जिनमें संप्रभुता निहित होती है। इस प्रकार, उसमें निहित सभी शक्तियों का उपयोग सार्वजनिक भलाई और सार्वजनिक हित को बढ़ावा देने के लिए किया जाना होता है। सार्वजनिक कार्यालय का प्रत्येक धारक ट्रस्टी होता है।”

इस प्रकार, राष्ट्रीय और अन्तरराष्ट्रीय खेलकूद आयोजनों को कराये जाने हेतु बोर्ड द्वारा परिकल्पित विश्वस्तरीय खेलकूद अवसंरचना सार्वजनिक जनता के लिए बनाया जाना था। इसे सार्वजनिक उद्देश्य और नोएडा के समग्र विकास में सहायक के रूप में प्रयुक्त होना था।

विवरणिकाओं का अवलोकन इंगित करता है कि नोएडा ने गोल्फ कोर्स (नौ छिद्र), बहुउद्देशीय खेल मैदान, आन्तरिक बहुउद्देशीय खेलकूद हॉल, क्रिकेट अकादमी, तैराकी केंद्र आदि सुविधाओं को प्रारम्भ करने की योजना बनाई थी। इनकी प्रकृति और अन्तरराष्ट्रीय खेलकूद अवसंरचना सहित सुविधाओं के निर्माण के सन्दर्भ को देखते हुए इन्हें खेलकूद से जुड़े व्यक्तियों हेतु उपलब्ध होना चाहिए था। इसके सापेक्ष लेखापरीक्षा ने देखा—

(अ) सेक्टर 150 में भूखण्ड एससी-01 पर नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के विकास के लिए भूमि के विश्लेषण से पता चलता है कि इस भूमि को पूरे भूखण्ड में बिखरे 13 भागों में उप विभाजित किया गया था जिसमें अन्तरराष्ट्रीय स्तर की प्रतियोगिता की बात तो दूर, किसी भी प्रतियोगिता के योग्य कोई अनुरूपता नहीं थी। इसके स्थान पर नोएडा द्वारा उपविभाजन के माध्यम से संकीर्ण पट्टियों को अनुमोदन दिया गया जो अंततः विला और आवासीय टावरों की पंक्तियों के बीच गोल्फ खेलने के लिए प्रदान किया गया। इन हरित पट्टियों को केवल ग्रुप हाउसिंग सोसाइटियों के निवासियों द्वारा ही भली-भाँति उपयोग किया जा सकता है, जिसमें प्रभावी रूप से कोई सार्वजनिक पहुँच नहीं है। यह अपने आप में नोएडा के स्वयं की विवरणिका के अनुसार 65 एकड़ में फैले नौ छिद्र वाले अभिप्रेत गोल्फ कोर्स की एक उपहासात्मक रचना है।

लेखापरीक्षा द्वारा नोएडा के साथ 06 दिसम्बर 2019 को सेक्टर 150 में किये गये संयुक्त भौतिक सत्यापन आवासीय परियोजनाओं के बीच गोल्फ कोर्स के विकास को प्रदर्शित करता है। संयुक्त सत्यापन के भाग के रूप में लिया गया छायाचित्र निम्नानुसार है:

¹⁶ 6 सीसी 508, 2011

छायाचित्र 5.2.13: विलाओं और आवासीय टावरों के बीच गोल्फ कोर्स का विकास



उपरोक्त छायाचित्र स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करता है कि 65 एकड़ में 9 छिद्र वाले गोल्फ कोर्स की अवधारणा के सापेक्ष गोल्फ कोर्स के विकास के लिए आवासीय निर्माण के बीच संकीर्ण हिस्से छोड़ दिए गए हैं।

ब) इनडोर बहुउद्देशीय हॉल और सूचना प्रौद्योगिकी केंद्र प्रत्येक को भी दो-दो भूखण्डों में उपविभाजित किया गया।

यह स्पष्ट है कि अभिप्रेत सुविधाएँ या तो पूरी नहीं हुई हैं या जो निर्मित की गई हैं, वे बोर्ड के दृष्टिकोण का पूर्ण उल्लंघन हैं। मौजूदा विकास, जैसा कि सामने आया है, सार्वजनिक खेलकूद से जुड़े व्यक्तियों हेतु अभिप्रेत प्रतीत नहीं होता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में स्वीकार किया (सितम्बर 2020) कि स्पोर्ट्स सिटी परिकल्पना के अनुरूप विकसित नहीं किया जा सका है और गलत लेआउट और अव्यवहारिक उप-विभाजनों के कारण खेल सुविधाएँ विकसित नहीं हो पाई है। इसने कहा कि प्राधिकरण इस सम्बंध में नए प्रयास करेगा। यह भी पुष्टि की गई कि गोल्फ कोर्स की परियोजना, जिसे जनवरी 2017 तक पूर्ण किया जाना था, अब तक पूर्ण नहीं की गई है।

निष्कर्ष

नोएडा का प्राथमिक अधिदेश एक औद्योगिक टाउनशिप के विकास का था। खेलकूद का विकास, अधिनियम के तहत नोएडा को अधिदेशित किसी भी कार्य में शामिल नहीं था। इसके अतिरिक्त, क्षेत्रीय योजना 2021 अधिसूचित क्षेत्र में अंतरराष्ट्रीय खेलकूद सुविधाओं के निर्माण का उल्लेख नहीं करती और न ही स्पोर्ट्स सिटी विकसित करने के लिए, इसका आरम्भ करने से पहले उ.प्र. सरकार या राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से कोई अनुमोदन प्राप्त किया गया। नोएडा के पास खेलकूद सुविधाओं के विकास के लिए कोई नीति या दिशानिर्देश नहीं थे और कोई विकास मानक भी उपलब्ध नहीं थे। स्पोर्ट्स सिटी की पहली योजना के आरम्भ होने के बाद स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को महायोजना 2031 में शामिल किया गया था।

जिस योजना का आरम्भ किया गया उसमें स्पोर्ट्स सिटी के चार भूखण्डों के लिए निर्धारित 798 एकड़ जमीन में से 559 एकड़ भूमि पर स्पोर्ट्स सिटी अवसंरचना के निर्माण की परिकल्पना की गई थी। चूँकि स्पोर्ट्स सिटी योजना की विवरणिका ने खेल अवसंरचना (गोल्फ कोर्स, क्रिकेट स्टेडियम, तैराकी केंद्र, बहुउद्देशीय खेल का मैदान, इत्यादि) के स्तर की विशिष्टताएँ एवं विकासकर्ताओं के लिए पूर्व अनुभव को निरूपित नहीं किया गया था, स्पोर्ट्स सिटी परियोजनाएँ बिना किसी दृष्टि के किसी अन्य वाणिज्यिक अथवा रियल एस्टेट उद्यम की तरह बन गईं। निविदा प्रक्रिया में गैर-अर्ह

पक्षों के प्रवेश की सुविधा के लिए कंसोर्टियम अनुच्छेद का दुरुपयोग इस सीमा तक हुआ कि अधिकांश आवंटन बिना वित्तीय क्षमता वाले पक्षकारों के पास चला गया जिससे नोएडा और भावी तीसरे पक्ष के क्रेताओं को नुकसान पहुंचा है। यह पाया गया कि नोएडा ने भूखण्ड के बड़े पैमाने पर न केवल भूखण्ड के भीतर आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्रों के सम्बंध में बल्कि खेल क्षेत्रों के संबंध में भी उप-विभाजनों की अनुमति दी। परिणामस्वरूप, अकेले चिन्हित खेल क्षेत्रों के सम्बंध में 34 उप-विभाजनों की अनुमति दी गई थी। विभाजन और उप-विभाजनों ने विवरणिका में परिकल्पित नौ छिद्रों वाले गोल्फ कोर्स की स्थापना को असंभव बना दिया है। अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम को भी नोएडा द्वारा अनुमन्य उप-विभाजनों के कारण आकार में कमी को सहन करना पड़ा है।

स्पोर्ट्स सिटी के संदर्भ में नोएडा की कार्यवाहियों ने वास्तव में आवासीय/गुप हाउसिंग परियोजनाओं के अनुमोदन एवं उनके विकास की अनुमति दी है, जिसमें विश्व स्तरीय खेल अवसंरचना के निर्माण के प्राथमिक लक्ष्य पर बहुत कम ध्यान दिया गया है। परिणामस्वरूप, इन स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों में प्रारम्भिक योजना लाने के आठ वर्ष बाद भी अभी तक कोई खेल सुविधा विकसित नहीं की गई है।

खेल अवसंरचना के निर्माण में विफलता के अतिरिक्त, नोएडा ने स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटियों को ₹ 9,000 करोड़ से अधिक का अनुचित लाभ दिया और तदनुसार नोएडा को हानि पहुँचाई। स्पोर्ट्स सिटी बनाने के घोषित उद्देश्यों को पूरा करने में विफलता और प्राधिकरण को हुए भारी नुकसान के लिए, सरकार को दोषी अधिकारियों के विरुद्ध उदाहरणात्मक कार्यवाही करने पर विचार करना चाहिए।

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
13	सरकार को मूल रूप से नियोजित खेल थीम से बड़े पैमाने पर विचलन और इसके स्तर में कमी के आलोक में इस तरह की सम्पूर्ण श्रेणी के अस्तित्व के औचित्य की समीक्षा करनी चाहिए।	सहमत। सरकार ने कहा कि खेल सम्बंधी परियोजनाओं की समीक्षा के बाद ही भविष्य में स्पोर्ट्स सिटी परियोजनाओं को शुरू किया जायेगा।
14	यदि स्पोर्ट्स सिटी के विकास को गंभीरता से किया जाना है, सरकार को विषय विशेषज्ञों के परामर्श से स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए स्पष्ट मानदंड निर्धारित करने चाहिए।	सहमत।