अध्याय–V (4)
स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V(4) स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क का आवंटन

प्रस्तावना

5.4.1 नोएडा के समरूप विकास योजना को अपनाते हुए, जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी को सभी आधुनिक और विश्वस्तरीय खेलों और अन्य सम्बन्धित सुविधाओं के साथ एक एकीकृत मिनी टाउनशिप के रूप में विकसित करने का निर्णय (फरवरी 2011) लिया। यह परिकल्पना की गई कि स्पोर्ट्स सिटी से ग्रेटर नोएडा को एक मजबूत और स्पष्ट रूप से पहचान योग्य छवि मिलेगी एवं जहाँ पर आयोजित होने वाले बड़े खेल आयोजन, अन्य गतिविधियों जैसे पर्यटन, सामुदायिक बैठकों, प्रदर्शनियों, सम्मेलनों और त्योहारों को उत्प्रेरित करेंगे।

जीनीडा ने अपनी महायोजना–2021 में रिक्रिएशनल हरित के लिए 2016 हेक्टेयर भूमि का प्रावधान किया। रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में, आमोद प्रमोद एवं मनोरंजन पार्क, खेल परिसर/केंद्र एवं स्पोर्ट्स सिटी सहित 24 प्रकार की गतिविधियों की अनुमति दी गई थी। स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क (आरईपी) के लिए भूखण्डों का आवंटन निविदा के आधार पर किया जाना था।

जीनीडा का वाणिज्यिक प्रभाग स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित कार्य करता है और आवंटन पश्चात की अनुपालनाओं का अनुसरण करता है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास और इनकी कार्यपूर्ति के अनुश्रवण के लिए उत्तरदायी है।

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के भूखण्डों के आंवटन की स्थिति

5.4.2 जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी के लिए चार भूखण्ड आवंटित किए थे, जैसा कि **तालिका 5.4.1** में वर्णित है।

तालिका 5.4.1: स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी की योजनाओं के अन्तर्गत आवंटन

विवरण	स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्ड		रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के भूखण्ड	
	स्पोर्ट्स सिटी-01, सेक्टर टेकजोन IV	स्पोर्ट्स सिटी-02, सेक्टर-27	आरईपी-01, सेक्टर-27	आरईपी-02, सेक्टर-27
योजना कोड	एससी-01/ 2010-11	एससी-02/ 2014-15	आरईपी-01/ 2014-15	आरईपी-01/ 2014-15
योजना अवधि	1 मार्च 2011 से 23 मार्च 2011	10 जून 2014 से 1 जुलाई 2014	10 जून 2014 से 1 जुलाई 2014	10 जून 2014 से 1 जुलाई 2014
आवंटन की तिथि	30 मार्च 2011	21 जुलाई 2014	17 जुलाई 2014	17 जुलाई 2014
आवंटन के लिए प्रस्तावित क्षेत्र (वर्गमीटर)/(एकड़)	5,26,540 (130.11)	7,08,500 (175.08)	4,04,700 (100.00)	5,26,110 (130.00)
वास्तविक पट्टा (आवंटित) क्षेत्र (वर्गमीटर)	5,26,512 (130.10)	7,02,544 (173.60)	4,03,575 (99.73)	4,65,635 (115.06)
आरक्षित दर प्रति वर्गमीटर	₹ 6,400.00	₹ 12,690.00	₹ 7,725.00	₹ 7,725.00
आवंटित दर प्रति वर्गमीटर	₹ 6,715.00	₹ 12,852.00	₹ 8,100.00	₹ 8,200.00
आवंटित क्षेत्र का कुल प्रीमियम (₹ करोड़ में)	₹ 353.55 करोड़	₹ 902.91 करोड़	₹ 326.90 करोड़	₹ 381.82 करोड़
आवंटित कंसोर्टियम में लीड सदस्य	एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	सुपरटेक लिमिटेड	आरबीए बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड
भू–उपयोग (प्रतिशत)				
रिक्रिएशनल एवं स्पोर्ट्स	70 प्रतिशत से कम नहीं	70 प्रतिशत से कम नहीं	75 प्रतिशत से कम नहीं	75 प्रतिशत से कम नहीं

विवरण	स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्ड		रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के भूखण्ड	
	स्पोर्ट्स सिटी-01, सेक्टर टेकजोन IV	स्पोर्ट्स सिटी-02, सेक्टर-27	आरईपी-01, सेक्टर-27	आरईपी-02, सेक्टर-27
आवासीय/ग्रुप हाउसिंग	28 प्रतिशत	28 प्रतिशत	25 प्रतिशत	25 प्रतिशत
वाणिज्यिक	2 प्रतिशत से अधिक नहीं	2 प्रतिशत से अधिक नहीं		
स्पोर्ट्स, संस्थागत एवं अन्य सुविधाओं के विकास के लिए विकासकर्ता आवंटियों का दायित्व	गोल्फ कोर्स (9 छिद्र), बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस सेंटर, स्विमिंग सेंटर, इनडोर बहुउद्देशीय खेलकूद हॉल, क्रिकेट अकादमी।	गोल्फ कोर्स (9 छिद्र), बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस सेंटर, स्विमिंग सेंटर, इनडोर बहुउद्देशीय खेलकूद हॉल, क्रिकेट अकादमी।	गोल्फ कोर्स, बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस सेंटर, स्विमिंग सेंटर, मनोरंजन पार्क, खेल परिसर, विशिष्ट पार्क/थीम पार्क, उद्यान और चिड़ियाघर।	गोल्फ कोर्स, बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस सेंटर, स्विमिंग सेंटर, मनोरंजन पार्क, खेल परिसर, विशिष्ट पार्क/थीम पार्क, उद्यान और चिड़ियाघर।

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना।

इस प्रकार, जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी के अन्तर्गत दो भूखण्ड और आरईपी योजनाओं के अन्तर्गत दो भूखण्ड कुल 20,98,266 वर्गमीटर के पट्टा क्षेत्रफल के साथ चार अलग–अलग कम्पनियों के कंसोर्टियम को आवंटित किए। इन भूखण्डों को कंसोर्टियम के आवंटियों द्वारा 20 भूखण्डों में उप–विभाजित किया गया, जिसमें इसके आकार के अनुपात में प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्ड के लिए प्रीमियम एवं पट्टा किराये के भुगतान हेतु सम्बन्धित आवंटियों की स्वतंत्र देयता थी।

अप्रैल 2021 तक, स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं के अन्तर्गत 20 आवंटनों (उप–विभाजित भूखण्डों सहित) में से 19 आवंटियों (95 प्रतिशत) के विरुद्ध भूमि प्रीमियम (मूलधन), पट्टा किराया और ब्याज के सापेक्ष कुल बकाया ₹ 2,329.42 करोड़ का था जैसा कि **तालिका 5.4.2** में वर्णित है।

तालिका 5.4.2: स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों के आवंटियों के विरुद्ध अप्रैल 2021 तक अतिदेय

योजना का नाम	उप–विभाजित भूखण्डों की कुल संख्या	चूककर्ता आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)			
			मूल धनराशि	मूल धनराशि पर ब्याज	पट्टा किराया ब्याज सहित	योग
स्पोर्ट्स सिटी-01	13	12	149.64	235.87	12.65	398.16
स्पोर्ट्स सिटी-02	4	4	494.96	817.40	81.93	1394.29
आरईपी-01	3	3	213.55	282.54	40.88	536.97
योग	**20**	**19**	**858.15**	**1335.81**	**135.46**	**2329.42**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना

उपर्युक्त अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण **तालिका 5.4.3** में विस्तृत है।

तालिका 5.4.3: अप्रैल 2021 तक अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण

अतिदेय की अवधि	चूककर्ता आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)
10 वर्ष से अधिक	0	0
पाँच से 10 वर्ष	2	703.28
तीन से पाँच वर्ष	6	277.97
तीन वर्ष से कम	11	1348.17
योग	**19**	**2329.42**

उपरोक्त तालिका से देखा जा सकता है कि आठ आवंटियों पर ₹ 981.25 करोड़ की धनराशि तीन वर्ष से अधिक से बकाया थी, तथापि, जीनीडा ने आवंटन के नियम एवं शर्तों[1] के अनुसार पाँच मामलों को छोड़कर यथा औरा बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड (नवम्बर 2019 में निरस्त), सेकोम इंफ्राकॉम प्राइवेट लिमिटेड (नवम्बर 2019 में निरस्त), एमटेक बिल्डटेक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड (जुलाई 2022 में निरस्त), मिस्टीक कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (जनवरी 2023 में निरस्त), पाइन प्रोपबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड (जनवरी 2023 में निरस्त), चूककर्ता आवंटियों के भूखण्डों को निरस्त नहीं किया।

लेखापरीक्षा आच्छादन

5.4.3 लेखापरीक्षा ने जीनीडा द्वारा लाई गई स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी योजनाओं एवं उनके अन्तर्गत किए गए आवंटनों का विश्लेषण किया। 20 उप–विभाजित भूखण्डों में से, 17 उप–विभाजित भूखण्डों (स्पोर्ट्स सिटी–01 के 10 भूखण्ड, स्पोर्ट्स सिटी–02 के चार भूखण्ड एवं आरईपी के तीन भूखण्ड, कुल क्षेत्रफल 20,63,266 वर्गमीटर), जोकि 85 प्रतिशत था को, निष्पादन लेखापरीक्षा में विस्तृत जाँच के लिए स्तरीकृत यादृच्छिक नमूने के आधार पर चयनित किया गया।

लेखापरीक्षा ने स्थलों में से एक उप–विभाजित भूखण्ड[2] का जीनीडा के प्रबंधन के साथ एक संयुक्त भौतिक सत्यापन करने के साथ सभी चयनित 17 उप–विभाजित भूखण्डों के आवंटन की पत्रावलियों का परीक्षण किया।

हालाँकि, नियोजन प्रभाग की ओर से आवश्यक अनुपालनों की निष्पादन लेखापरीक्षा में जाँच नहीं की जा सकी, क्योंकि नियोजन प्रभाग ने नमूनाकृत स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों में से किसी भी मामले में भवन पूर्णता एवं मानचित्र अनुमोदन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराई।

लेखापरीक्षा परिणाम

लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार समूहीकृत किया गया है:

- नियोजन एवं योजना बनाने में कमियाँ ***(प्रस्तर 5.4.4 से 5.4.4.6)**;*
- कंसोर्टियमों को किये गये भूमि आवंटन की शर्तों में कमियाँ ***(प्रस्तर 5.4.5 से 5.4.5.5)**;*
- विवरणिका के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया ***(प्रस्तर 5.4.6 से 5.4.6.4)**;*
- स्थल नियोजन एवं ले–आउट से सम्बन्धी कमियाँ ***(प्रस्तर 5.4.7 से 5.4.7.2)** तथा*
- स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास की परिकल्पित बनाम वास्तविक स्थिति ***(प्रस्तर 5.4.8 से 5.4.8.6)***।

नियोजन एवं योजना बनाने में कमियाँ

5.4.4 जीनीडा के पास एक औद्योगिक टाउनशिप के विकास के लिए प्राथमिक अधिदेश है। हालाँकि खेल सुविधाओं का विकास यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत जीनीडा को अधिदेशित किये गये किसी भी कार्य में सम्मिलित नहीं है, फिर भी जीनीडा के बोर्ड ने फरवरी 2011 में स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा की परिकल्पना की और स्पोर्ट्स सिटी योजना के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन मार्च 2011 और अप्रैल 2014 में किया गया।

---

[1] किये गये आवंटन, निविदा/आवंटी/उप–पट्टेदारों की ओर से किसी प्रकार की चूक किये जाने पर या निविदा, आवंटन, पट्टा और/या आवंटन राशि, किश्तों या किसी अन्य देय राशि जमा न करने के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करने की स्थिति में निरस्त किए जाने योग्य थे।

[2] स्पोर्ट्स सिटी–01 योजनान्तर्गत भूखण्ड संख्या एससी–01।

नियोजन एवं योजना बनाने में देखी गई कमियों की चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गई है।

अनुमोदन के बिना योजना आरम्भ की गयी

5.4.4.1 उ.प्र. सरकार ने नोएडा और जीनीडा को आदेश निर्गत (सितम्बर 1997) किया कि चूँकि ये प्राधिकरण एनसीआर के दायरे में काम कर रहे है, इसलिए एनसीआर पर लागू होने वाले विनियम प्राधिकरणों पर भी लागू होते हैं और इसलिए, सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना भू–उपयोग में परिवर्तन नहीं किया जा सकता है। यदि ज़ोनिंग विनियम में कोई परिवर्तन आवश्यक है, तब वह केवल एनसीआरपीबी के पूर्व अनुमोदन से ही किया जा सकता है।

उ.प्र. सरकार के आदेश के उल्लंघन में जीनीडा ने उ.प्र. सरकार या एनसीआरपीबी से पूर्व अनुमोदन प्राप्त किए बिना रिक्रिएशनल हरित के लिए चिन्हित क्षेत्र में एक नए भू–उपयोग के लिए स्पोर्ट्स सिटी (एससी–01) योजना शुरू की।

क्षेत्रीय योजना 2021 का प्रस्तर 17.5.1 आवासीय एवं वाणिज्यिक उपयोगों के लिए अलग–अलग श्रेणियों के साथ–साथ शहरीकरण योग्य क्षेत्र के अन्तर्गत रिक्रिएशनल उद्देश्यो के लिए एक अलग भू–उपयोग प्रावधानित करता है। प्रारम्भिक रुप से जीनीडा ने महायोजना 2021 में रिक्रिएशनल हरित की भू–उपयोग श्रेणी को सम्मिलित किया। बाद में, इसने, रिक्रिएशनल हरित भू–उपयोग के अन्तर्गत स्पोर्ट्स सिटी के विकास हेतु महायोजना–2021 में एक प्रावधान सम्मिलित (फरवरी 2011) किया। स्पोर्ट्स सिटी एक नवीन भू–उपयोग श्रेणी थी जो आवासीय और वाणिज्यिक भू–उपयोगों को रिक्रिएशनल हरित के मौजूदा भू–उपयोग के साथ एकीकृत करने की अनुमति देती थी। स्पोर्ट्स सिटी की योजना में भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता थी क्योंकि इसमें रिक्रिएशनल, आवासीय और वाणिज्यिक श्रेणियों का मिश्रित भू–उपयोग सम्मिलित था, लेकिन जीनीडा ने उ.प्र. सरकार या एनसीआरपीबी से कोई अनुमोदन प्राप्त किए बिना, स्पोर्ट्स सिटी (एससी–01) की प्रथम योजना शुरू की और मार्च 2011 में स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड एक कंसोर्टियम को आवंटित कर दिया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना प्रारम्भ होने के बाद अप्रैल 2011 में, जीनीडा ने महायोजना–2021 में स्पोर्ट्स सिटी को सम्मिलित करने के लिए भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु उ.प्र. सरकार से अनुमति मांगी। तदानुसार, उ.प्र. सरकार ने मई 2011 में जीनीडा के रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में स्पोर्ट्स सिटी के विकास को सम्मिलित करते हुए जीनीडा भवन विनियम में संशोधन अधिसूचित किया। जीनीडा की महायोजना–2021 में स्पोर्ट्स सिटी को सम्मिलित करने के लिए उ.प्र. सरकार ने मुख्य समन्वयक नियोजक, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र को एक प्रस्ताव भी भेजा (मई 2011) था जिसे एनसीआरपीबी द्वारा अगस्त 2012 में अनुमोदित किया गया था।

इस प्रकार, जब जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी योजना (एससी–01) प्रारम्भ की और मार्च 2011 में इसके अन्तर्गत भूखण्ड आवंटित किया, तो उ.प्र. सरकार एवं एनसीआरपीबी का कोई अनुमोदन प्राप्त नहीं था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि स्पोर्ट्स सिटी की योजना बोर्ड की 88वीं बैठक में इसके अनुमोदन (29 मार्च 2011) के बाद शुरु की गई थी।

उत्तर तथ्यात्मक रुप से गलत है क्योंकि स्पोर्ट्स सिटी–01 की योजना 1 मार्च 2011 को बोर्ड के कार्योत्तर अनुमोदन (29 मार्च 2011) से पूर्व प्रारम्भ की गई थी। इसके अलावा, बोर्ड ने अपनी 88वीं बैठक में निर्देश दिया था कि जीनीडा नियमानुसार आगे बढ़ सकता है। तथापि, रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए भू–उपयोग में परिवर्तन के लिए उ.प्र. सरकार का अनुमोदन प्राप्त किए बिना जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी (एससी–01) का भूखण्ड एक कंसोर्टियम को आवंटित कर दिया, जोकि अनियमित था।

रिक्रिएशनल हरित की क्षतिपूर्ति हेतु उ.प्र. सरकार के निर्देशों का पालन नहीं किया गया

5.4.4.2 जीनीडा ने ड्राफ्ट महायोजना 2021 में रिक्रिएशनल हरित के लिए निर्धारित क्षेत्र में एक नये भू–उपयोग 'स्पोर्ट्स सिटी' (122.90 हेक्टेयर) के लिए प्रस्ताव (अप्रैल 2011) किया। इसने, स्पोर्ट्स सिटी की 30 प्रतिशत भूमि में अनुज्ञेय आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग के कारण रिक्रिएशनल हरित में आयी कमी की क्षतिपूर्ति हेतु अन्य सेक्टरों[3] में रिक्रिएशनल हरित के लिए एक समतुल्य क्षेत्र का प्रावधान करने का भी प्रस्ताव किया। तथापि, उ.प्र. सरकार के नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग ने देखा (अप्रैल 2011) कि जीनीडा का प्रस्ताव तर्कसंगत नहीं था क्योंकि स्पोर्ट्स सिटी एक नया भू–उपयोग था जबकि जीनीडा के प्रस्ताव में रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में कमी के लिए केवल आंशिक क्षतिपूर्ति (30 प्रतिशत) का प्रावधान था। तदनुसार, उ.प्र. सरकार ने, अपने अनुमोदन (मई 2011) में, जीनीडा को निर्देशित किया कि वह अन्य वैकल्पिक स्थलों पर रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में कमी के लिए शत प्रतिशत क्षतिपूर्ति हेतु प्रावधान सुनिश्चित करे।

उ.प्र. सरकार के आदेश के बावजूद, जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी योजना के शुरु होने के कारण रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में होने वाली 86.03 हेक्टेयर कमी की क्षतिपूर्ति नहीं की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने उ.प्र. सरकार के इन निर्देशों का पालन नहीं किया और रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में आयी कमी के लिए केवल 30 प्रतिशत (36.87 हेक्टेयर) के लिए क्षतिपूर्ति का प्रावधान किया। परिणामस्वरूप, महायोजना–2021 में प्रावधानित रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में 86.03 हेक्टेयर (यानी, स्पोर्ट्स सिटी के लिए आवंटित क्षेत्र का 70 प्रतिशत) की कमी आ गई।

उत्तर में, जीनीडा ने स्वीकार (अक्टूबर 2020) किया कि स्पोर्ट्स सिटी रिक्रिएशनल हरित के अतिरिक्त एक अलग भू–उपयोग है। एग्ज़िट कांफ्रेंस के दौरान (जनवरी 2021), राज्य सरकार ने कहा कि यदि जीनीडा का बोर्ड उ.प्र. सरकार द्वारा लगाई गई शर्तों से विचलन पर था, तो उसे फिर से उ.प्र. सरकार से अनुमोदन प्राप्त करना चाहिए था। राज्य सरकार ने आगे कहा कि इस प्रकरण को मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र. सरकार को भी संदर्भित किया जाएगा।

इस प्रकार, जबकि जीनीडा ने रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में होने वाली 86.03 हेक्टेयर कमी की क्षतिपूति नहीं की, वहीं इसने उ.प्र. सरकार के निर्देशों का पालन नहीं करने के लिए कोई उत्तरदायित्व भी निर्धारित नहीं किया।

स्पोर्ट्स सिटी में वाणिज्यिक गतिविधियों के सम्बन्ध में महायोजना में विरोधाभासी प्रावधान

5.4.4.3 'निर्धारित उपयोग जोन एवं परिसर उपयोग' से सम्बन्धित महायोजना–2021 का प्रस्तर 10.3, स्पोर्ट्स सिटी में वाणिज्यिक परिसर के निर्माण की अनुमति नहीं देता था। हालाँकि, महायोजना 2021 के प्रस्तर 10.10 में स्पोर्ट्स सिटी के अन्तर्गत प्रमुख खेल सुविधाओं एवं उनसे सम्बन्धित रिक्रिएशनल एवं संस्थागत सुविधाओं और आवासीय एवं वाणिज्यिक सुविधाओं के विकास का प्रावधान किया गया है। इस प्रकार, जैसा कि महायोजना–2021 के प्रस्तर 10.3 एवं 10.10 में इंगित है, स्पोर्ट्स सिटी के अन्तर्गत स्वीकृत गतिविधियों में स्पष्ट विरोधाभास था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के सीईओ के अनुमोदन (28 फरवरी 2011) से स्पोर्ट्स सिटी की विवरणिका के नियम एवं शर्तों में वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए दो प्रतिशत से अधिक के भू–उपयोग की अनुमति नहीं थी। योजना विवरणिका का कार्योत्तर अनुमोदन, बोर्ड द्वारा क्रमशः स्पोर्ट्स सिटी–01 और स्पोर्ट्स सिटी–02 योजनाओं के लिए इसकी 88वीं बैठक (29 मार्च 2011) और 99वीं बैठक (12 अगस्त 2014) में प्राप्त किया गया था। इस प्रकार वाणिज्यिक भू–उपयोग के सम्बन्ध में महायोजना–2021 के विरोधाभास

[3] सेक्टर डब्ल्यू 5, नालेज पार्क-V एवं सेक्टर 23।

के कारण अनुज्ञेय भू–उपयोग का उल्लंघन हुआ जैसा कि महायोजना–2021 के प्रस्तर 10.3 में प्रावधानित था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि महायोजना 2021 के प्रस्तर 10.10 में प्रावधान है कि जीनीडा प्रत्येक स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए समय–समय पर आवश्यक भू–उपयोग पैटर्न, अनुज्ञेय गतिविधियों, नियोजन मानदण्डों और अन्य विनियमों का निर्धारण करेगा।

तथ्य यह है कि महायोजना 2021 में स्पोर्ट्स सिटी में वाणिज्यिक उपयोग के सम्बन्ध में विरोधाभासी प्रावधान थे और जीनीडा ने 'निर्धारित उपयोग जोन एवं उपयोग परिसर' में संशोधन नहीं किया जो स्पोर्ट्स सिटी में वाणिज्यिक गतिविधियों को प्रतिबंधित करते है।

खेल अवसंरचना के सम्बन्ध में तकनीकी मानदण्ड का अभाव

विवरणिका में खेल अवसंरचना के विकास के अनुभव के सम्बन्ध में कोई तकनीकी मानदण्ड सम्मिलित नहीं किया गया था जिसके परिणामस्वरूप खेल से सम्बन्धित अवसंरचना में आवश्यक अनुभव न रखने वाली संस्थाओं को भूखण्डों का आवंटन हो गया।

5.4.4.4 स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी की योजनाओं की विवरणिका में निर्दिष्ट तकनीकी अर्हता मानदण्ड प्रावधान करते हैं कि निविदादाता द्वारा पिछले पाँच वर्षों के दौरान कुल मिलाकर न्यूनतम पाँच लाख वर्ग फुट की रियल एस्टेट विकास और निर्माण गतिविधियों से सम्बन्धित परियोजनाओं को क्रियान्वित किया जाना चाहिए। हालाँकि जीनीडा ने निविदादाता के लिए तकनीकी मानदण्ड के रुप में खेल से सम्बन्धित अवसंरचना और सुविधाओं को विकसित करने में पूर्व अनुभव होने की आवश्यकता वाली कोई शर्त सम्मिलित नहीं की। इसके अलावा, निविदा दस्तावेजों में इतने बड़े पैमाने की परियोजना करने के लिए विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (डीपीआर) प्रस्तुत करने की कोई शर्त नहीं थी।

परिणामस्वरूप, विवरणिका में ऐसी महत्वपूर्ण अर्हता शर्तों के अभाव में, केवल रियल एस्टेट के विकास में अनुभव रखने वाले निविदादाता ही आवंटन प्राप्त करने के लिए उपस्थित हुए और चयनित आवंटियों के पास आवश्यक खेल सम्बन्धी अवसंरचना के विकास हेतु आवश्यक अनुभव की कमी रही। फलस्वरूप, आवंटियों द्वारा नियोजित खेल सुविधाएं महायोजना 2021 में परिकल्पित खेल अवसंरचना के मानकों को पूर्ण नहीं करती थीं जैसा कि ***प्रस्तर 5.4.8.2*** में चर्चा की गई है। स्पोर्ट्स सिटी–01 एवं स्पोर्ट्स सिटी–02 के भूखण्डों के आवंटन के 10 वर्ष/छह वर्ष बाद भी एक भी स्पोर्ट्स सिटी पूर्ण (अप्रैल 2021) नहीं हो सकी।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखा परीक्षा आपत्ति के आलोक में स्पोर्ट्स सिटी योजनाओं की समीक्षा करने एवं नए दिशा–निर्देश निर्गत करने का आश्वासन दिया।

भूखण्ड के आकार के अनुरूप तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड न होना

5.4.4.5 जीनीडा द्वारा सम्बन्धित योजनाओं के अन्तर्गत स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के भूखण्डों के आवंटन के लिए निर्धारित तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड नीचे **तालिका 5.4.4** में दर्शाया गया हैं।

तालिका 5.4.4: स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं के अन्तर्गत अर्हता मानदण्ड

क्र. सं.	विवरण	एससी-01	एससी-02	आरईपी-01	आरईपी-02
1.	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	5,26,540	7,08,500	4,04,700	5,26,110
2.	आरक्षित मूल्य पर आधारित प्रीमियम (₹ करोड़ में)	336.99	899.09	312.63	406.42
3.	तकनीकी अर्हता (निर्माण)	पाँच लाख वर्गफुट में निर्माण का न्यूनतम अनुभव			
4.	न्यूनतम नेटवर्थ (₹ करोड़ में)	50	150	100	100
5.	न्यूनतम सॉल्वेंसी (₹ करोड़ में)	7.5	10	10	10
6.	पिछले तीन लेखा वर्षों के लिए रियल स्टेट गतिविधियों से न्यूनतम कुल टर्नओवर (₹ करोड़ में)	200	200	200	200

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी योजनाओं की विवरणिका में वित्तीय अर्हता मानदण्ड भूखण्डों के मूल्य के साथ भिन्न नहीं थे।

जैसा कि **तालिका 5.4.4** से स्पष्ट है, तकनीकी अर्हता मानदण्ड के लिए निविदादाता को भूखण्डों के आकार पर विचार किये बिना समान रूप से न्यूनतम पाँच लाख वर्ग फुट के निर्माण का अनुभव होना आवश्यक था। तकनीकी अनुभव सभी के लिए सामान था और भूखण्ड के आकार के साथ परिवर्तित नहीं था जबकि भूखण्ड 4,04,700 वर्गमीटर से 5,26,540 वर्गमीटर की भिन्नता वाले थे। इसी प्रकार, वित्तीय अर्हता मानदण्ड के सम्बन्ध में, न्यूनतम नेटवर्थ (आरईपी भूखण्डों के मामले में), सॉल्वेंसी और न्यूनतम टर्नओवर लगभग समान थे और भूखण्डों के मूल्य के साथ भिन्न नहीं थे।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने तथ्यों की पुष्टि की और लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार (अक्टूबर 2020) किया।

विशिष्टताओं या प्रमाणन के बिना विश्वस्तरीय अवसंरचना का नियोजन

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

5.4.4.6 यद्यपि स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा महायोजना–2021 में की गई थी, जिसमे विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना का प्रावधान करना था, जीनीडा द्वारा खेल अवसंरचना के निर्माण, या नियोजित खेल सुविधाओं के विकास से सम्बन्धित आवश्यकताओं को तय करने के लिए न तो भारतीय खेल प्राधिकरण और न ही सम्बन्धित खेल प्रशासन निकाय (जैसे, भारतीय क्रिकेट कंट्रोल बोर्ड (बीसीसीआई), टेबल टेनिस फेडरेशन ऑफ इंडिया (टीटीएफआई), आदि) से योजना शुरू करने से पूर्व विचार विमर्श किया गया। परिणामस्वरूप, एससी–01 योजना के मामले में खेल अवसंरचना के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र का उल्लेख करने के अतिरिक्त, योजनाओं में अभीष्ट खेल अवसंरचना के स्तर के लिए कोई विशिष्टताएं निर्धारित नहीं की गयी। निर्दिष्ट विशिष्टताओं के अभाव में, यह आवंटियों पर छोड़ दिया गया था कि वे प्रदान की जाने वाली अवसंरचना सुविधाओं की गुणवत्ता स्वंय तय करें।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वाणिज्यिक प्रभाग द्वारा योजनायें जीनीडा के विपणन प्रभाग से प्राप्त आवश्यकताओं के आधार पर लायी गयी थी। चूँकि बीसीसीआई और टीटीएफआई अंतरराष्ट्रीय स्तर की संस्थाएं हैं, इसलिए उनसे परामर्श लेना कठिन था। इसलिए, जीनीडा खेल क्षेत्र की अन्य विशिष्ट एजेंसियों के परामर्श से अपने स्तर पर अवसंरचना सुविधाओं का विकास करता है।

उत्तर से पुष्टि होती है कि योजना को विकसित करने के लिए किसी प्रतिष्ठित खेल प्राधिकरण/निकाय से कोई परामर्श नहीं किया गया था। इसके अलावा, विवरणिका में न तो कोई क्लॉज था जो विकासकर्ता को किसी विशेष एजेंसी से परामर्श करने के लिए अधिदेशित करता हो और न ही जीनीडा द्वारा परामर्श के कोई दस्तावेज लेखापरीक्षा को प्रस्तुत किये अभिलेखों में पाए गए। इस प्रकार, संक्षेप में, स्पोर्ट्स सिटी योजना को विशेष प्रकृति की न्यूनतम आवश्यकताओं को पूर्ण करने के लिए बिना किसी दूरदृष्टि या योजना के अन्य वाणिज्यिक या रियल एस्टेट उद्यम के सामान लाया गया।

कंसोर्टियमों को किये गये भूमि आवंटन की शर्तों में कमियाँ

5.4.5 स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों को कम्पनियों के कंसोर्टियम को निविदा के माध्यम से आवंटित किया गया था। इन योजनाओं की विवरणिकाओं में भूखण्डों के उप–विभाजन के लिए प्रावधान किया गया था। इसने कंसोर्टियम के सदस्यों को व्यक्तिगत रूप से भूखण्डों के आवंटन की सुविधा प्रदान की, जो स्वयं से स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र नहीं थे। इस प्रकार, कंसोर्टियम आवंटी, जो मूल आवंटी थे, संयुक्त रूप से स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी के विकास के लिए उत्तरदायी नहीं रहे, अपितु इसे अलग–अलग उप विभाजित भूखण्डों के आवंटियों पर छोड़ दिया गया था जो सीधे जीनीडा को भुगतान कर रहे थे। परिणामस्वरूप, न केवल एकीकृत खेल सुविधाओं के निर्माण का उद्देश्य विलोपित हो गया बल्कि स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी के उप–विभाजित भूखण्डों के बकाया देय ₹ 2,329.42 करोड़ तक संचित हो गये।

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी की योजनाओं की विवरणिकाओ के नियम एवं शर्तों में खामी और इसके परिणामी प्रभाव पर लेखापरीक्षा परिणामों को अग्रलिखित प्रस्तरों में लाया गया हैं।

स्पोर्ट्स सिटी–01 में विवरणिका शर्त के उल्लंघन में कंसोर्टियम के सभी सदस्यों को परियोजना के पूर्ण होने तक रोक कर रखने में विफलता

5.4.5.1 स्पोर्ट्स सिटी (एससी)–01 योजना की विवरणिका में शर्त 7 के अनुसार, यदि निविदाकर्ताओं ने एक कंसोर्टियम का गठन किया है और उन्हें भूखण्ड आवंटित कर दिया गया है, तो सदस्य परियोजना के निष्पादन के लिए विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी) का गठन करेंगे। आगे, यह प्रावधान करता है कि लीड सदस्य और/या रेलवेंट सदस्य और/या एसपीसी को आवंटित क्षेत्र की कुल अनुमोदित एफएआर का कम से कम 30 प्रतिशत स्वयं बनाना होगा। आवंटी (उप–विभाजित भूखण्ड के लिए पट्टेदार/उप–पट्टेदार) को इस शर्त के अधीन अपनी अंशधारिता को हस्तानांतरित करने की अनुमति दी जाएगी कि लीड सदस्य कम से कम परियोजना का एक चरण पूर्ण होने तक एसपीसी में कम से कम 30 प्रतिशत अंशधारिता बनाये रखेगा। योजना विवरणिका आगे प्रावधान करती है कि लीड सदस्य और रेलवेंट सदस्य को निविदा की तकनीकी अर्हता, अर्थात् नेटवर्थ, सॉल्वेंसी, टर्नओवर और अनुभव की न्यूनतम आवश्यकता, के लिए संयुक्त रूप से विचार किया जाएगा। विवरणिका के नियम एवं शर्तों को जीनीडा के बोर्ड द्वारा कार्योत्तर (29 मार्च 2011) अर्थात् योजना के शुरू होने के बाद अनुमोदित किया गया था।

स्पोर्ट्स सिटी–01 के विकास के लिए निविदा के माध्यम से एक भूखण्ड एससी–01 कंसोर्टियम एमएमआर एनकेजी एडवांस जेवी को आवंटित (मार्च 2011) किया गया। कंसोर्टियम के सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता **तालिका 5.4.5** में विस्तृत है।

तालिका 5.4.5: भूखण्ड एससी–01 के कंसोर्टियम सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता

क्र. सं.	कंसोर्टियम सदस्यों के नाम	तकनीकी अर्हता		वित्तीय अर्हता (₹ करोड़ में)		
		कार्य का नाम	पूर्ण तल–क्षेत्र (लाख वर्गफुट)	31.03.2010 को न्यूनतम नेटवर्थ (₹ करोड़ में)	पिछले तीन वर्षों के लिए न्यूनतम टर्नओवर (₹ करोड़ में)	न्यूनतम सॉल्वेंसी (₹ करोड़ में)
	विवरणिका के अनुसार आवश्यक अर्हता	5 लाख वर्गफुट का निर्माण		50	200	7.50
1.	एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्यः 80 प्रतिशत अंशधारिता)	शून्य	शून्य	4.78	10.35[4]	16.00
2.	एडवांस कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्यः 10 प्रतिशत अंशधारिता)	आईटी पार्क, मुम्बई	10.00	26.53	65.68	प्रस्तुत नहीं किया
		आकृति आर्किड पार्क, पुणे	0.92			
		उप–योग	**10.92**			
3.	एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (रेलवेंट सदस्यः 10 प्रतिशत अंशधारिता)	विश्व बैंक परियोजना, मथुरा	26.93	231.21	1954.43	प्रस्तुत नहीं किया
		वृत्त लोक निर्माण विभाग, मथुरा	18.70			
		उप–योग	**45.63**			
योग			**56.55**	**262.52**	**2030.46**	**16.00**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना

[4] चूँकि कम्पनी 4 अगस्त 2008 को निगमित हुई थी, अतः वर्ष 2008–09 एवं 2009–10 के लिए टर्नओवर को तालिका में विचार किया गया है।

स्पोर्ट्स सिटी–01 भूखण्ड एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य) की तकनीकी एवं वित्तीय साख पर एक कंसोर्टियम को आवंटित किया गया था, जो आवंटन को अंतिम रूप देने के बाद परियोजना को उन कम्पनियों पर छोड़कर परियोजना से बाहर हो गई थी, जो कि स्वयं निविदा की अर्हता प्राप्त करने में असमर्थ थीं।

जैसा कि **तालिका 5.4.5** से देखा जा सकता है कि कंसोर्टियम के लीड सदस्य (एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड), जिनके पास 80 प्रतिशत हिस्सेदारी थी, के पास वित्तीय साख अत्यंत अल्प और कार्य का कोई अनुभव नहीं था। एनकेजी इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य) जिसकी तकनीकी और वित्तीय साख के कारण कंसोर्टियम को स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड आवंटित हो गया था, जबकि कंसोर्टियम में इसकी केवल 10 प्रतिशत हिस्सेदारी थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि स्पोर्ट्स सिटी–01 के आवंटी कंसोर्टियम ने बाद में भूखण्ड के 13 उप विभाजन करके परियोजना के निष्पादन के लिए 13 विशेष प्रयोजन कम्पनियों[5] (एसपीसी) का गठन किया। हालाँकि, एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनायीं गयी 13 एसपीसी में से 12 का हिस्सा नहीं थी और यह एक एसपीसी (यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड) से पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व ही बाहर हो गयी थी। आगे, एक एसपीसी[6] में, एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य) ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों के विपरीत परियोजना के प्रथम चरण के पूर्ण होने से पूर्व 2016–17 में एसपीसी को छोड़ दिया था।

इस प्रकार, कंसोर्टियम की सदस्य (एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड), जिसकी साख ने आवंटन योग्यता को पूर्ण करने में सबसे अधिक योगदान दिया, आवंटन होने के बाद परियोजना से बाहर हो गयी और भूमि/परियोजना को उन कम्पनियों पर छोड़ दिया जो स्वयं निविदा की योग्यता प्राप्त करने में असक्षम थीं। यह स्थिति विवरणिका की खामी वाली शर्त के कारण उत्पन्न हुई थी, जिसमे कंसोर्टियम के सदस्यों पर कोई बाध्यकारी शर्त का प्रावधान नहीं किया गया था और कंसोर्टियम के सदस्यों के कार्यकाल, भूमिका और उत्तरदायित्व के सम्बन्ध में शर्तों में शिथिलता थी। फलस्वरूप, एनकेजी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड अपनी साख के आधार पर केवल आवंटन प्राप्ति को सुगम बनाने के लिए कंसोर्टियम में सम्मिलित हो गया और उसके बाद परियोजना से बाहर निकल गया।

यह देखा गया कि जीनीडा वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए मैनुअल (एमसीपीएम) का पालन कर सकता था, जो निविदा के आधार पर वाणिज्यिक परिसम्पत्ति के आवंटन हेतु लागू था, और प्रावधानित करता था कि कंसोर्टियम के मामले में, कंसोर्टियम के सदस्यों को एक लीड सदस्य निर्दिष्ट करना होगा और तकनीकी अर्हता के लिए केवल लीड सदस्य की तकनीकी योग्यता पर विचार किया जाएगा। आगे, परियोजना की सफलता के लिए लीड सदस्य का अनिवार्य कार्यकाल होना और उन व्यक्तियों/पार्टियों द्वारा हेरफेर को रोकना महत्वपूर्ण था जो गंभीर नहीं थे, सक्षम नहीं थे और केवल आर्थिक लाभ के लिए प्रवेश कर रहे थे।

प्रासंगिक है कि पट्टा विलेख (6 फरवरी 2014 से 8 जून 2016) की तिथि से पाँच से आठ वर्ष व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी 13 उप–विभाजित भूखण्डों में से किसी में भी परियोजनाओं के पूर्ण होने की सूचना (मार्च 2022) नहीं दी गई। यहां तक कि प्रथम चरण की कार्यपूर्ति (खेल एवं संस्थागत के कुल क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत), जोकि पट्टा विलेख की तिथि से तीन वर्ष के अन्दर पूर्ण किया जाना आवश्यक था, जीनीडा को सूचित नहीं की गयी थी।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित मैनुअल कार्यों के निष्पादन के लिए एक दिग्दर्शिका है जो कि आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए मैनुअल में परिवर्तन को प्रतिबंधित नहीं करती है। आगे यह भी कहा गया कि 20वीं बोर्ड बैठक (26 मार्च 1996) में प्राधिकरण की सम्पत्तियों की बिक्री के सम्बन्ध में बोर्ड द्वारा सीईओ को पूर्ण अधिकार प्रत्यायोजित किए गए थे। एमएमआर कंस्ट्रक्शन

[5] विशेष प्रयोजन कम्पनी या एसपीसी का तात्पर्य भारतीय कम्पनी अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत निगमित कम्पनी है जो परियोजना को क्रियान्वित करने के उद्देश्यों से विकासकर्ता द्वारा स्थापित की जाती है।

[6] फ्लोरल रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड।

कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड को, उच्चतम निविदादाता होने के कारण, सीईओ द्वारा विधिवत अनुमोदित समिति की संस्तुति पर भूखण्ड आवंटित किया गया था। विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार भूखण्ड को उप–विभाजित किया गया था। आगे यह कहा गया कि एसपीसी यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड में सभी तीन सदस्य सम्मिलित थे और पट्टा विलेख तीनों सदस्यों के पक्ष में निष्पादित किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि एनकेजी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, एसपीसी (यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड) में नहीं थी, बल्कि पट्टा विलेख के निष्पादन के समय (24 मई 2016) एक नए सदस्य, राइज प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा प्रतिस्थापित कर दी गयी थी। आगे, सीईओ, जिन्हें बोर्ड द्वारा शक्तियाँ प्रत्यायोजित की गई थीं, ने तकनीकी अर्हता की शर्तों को अनुमोदित करने में सम्यक सतर्कता नहीं बरती थी, जिसके परिणामस्वरूप तकनीकी अर्हता मानदण्ड अप्रासंगिक हो गये क्योंकि कंसोर्टियम सदस्य जिसकी साख कंसोर्टियम द्वारा उपयोग में लायी गयी थी, आवंटन के उपरान्त परियोजना से बाहर हो गया था। इसलिए, विवरणिका न केवल इस सीमा तक त्रुटिपूर्ण थी, बल्कि प्रक्रिया की सफलता और पारदर्शिता दोनों से समझौता करते हुए इसने छोटे निविदादाताओं द्वारा हेरफेर को भी सक्षम बनाया। इस प्रकरण की सतर्कता के दृष्टिकोण से जाँच की जानी चाहिए, क्योंकि विवरणिका में शर्त ने उन निविदादाताओं को अनुचित लाभ देने में सक्षम किया जो पात्र नहीं थे।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया और कहा कि राज्य सरकार कंसोर्टियम के सदस्यों के लिए परियोजनाओं के पूर्ण होने तक उनकी प्रतिबद्धता सुनिश्चित करने के लिए लॉक इन अवधि को सम्मिलित करने के लिए प्राधिकरणों से अपेक्षा करेगी।

स्पोर्ट्स सिटी–02 एवं आरईपी–01 योजनाओं में कंसोर्टियम/एसपीसी के अपात्र सदस्यों को भूखण्ड का उप विभाजन

जीनीडा ने रेलवेंट सदस्यों के पक्ष में स्पोर्ट्स सिटी–02 एवं आरईपी–01 के भूखण्डों को उप–विभाजित किया, जो अपने स्वयं की साख पर स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र नहीं थे।

5.4.5.2 स्पोर्ट्स सिटी–02 (एससी–02) और आरईपी–01 योजनाओं की विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुसार कंसोर्टियम को, आवंटित भूखण्डों को लीड सदस्य/रेलवेंट सदस्य/एसपीसी के बीच विभाजित करके परियोजनाओं को विकसित करने की अनुमति थी। दोनों योजनाओं में, जीनीडा ने एसपीसी में लीड सदस्य को 30 प्रतिशत हिस्सेदारी के साथ परियोजना के कम से कम एक चरण के पूर्ण होने तक लॉक–इन की स्थिति प्रदान करने वाली स्पोर्ट्स सिटी–01 योजना के नियम एवं शर्तों को सम्मिलित नहीं किया। इस प्रकार, एससी–01 योजना की विवरणिका के नियमों को एससी–02 एवं आरईपी–01 योजनाओं के मामले में शिथिल कर दिया गया। जीनीडा के बोर्ड द्वारा एससी–02 एवं आरईपी–01 विवरणिकाओं का यहाँ तक कि कार्योत्तर अनुमोदन भी नहीं किया गया। ये विवरणिका 99वीं बैठक (12 अगस्त 2014) में बोर्ड को प्रस्तुत की गयी थी, जिसमें बोर्ड ने विशिष्ट अनुमोदन के बिना केवल इन योजना विवरणिकाओं का अवलोकन किया। इस प्रकार, बोर्ड द्वारा अनुमोदित पिछली योजना विवरणिका (स्पोर्ट्स सिटी–01 भूखण्ड) से नियम एवं शर्तों में परिवर्तन करके सीईओ ने अपनी शक्ति के बाहर कार्य किया। लॉक–इन अवधि की शर्त को हटाने से निविदा और अधिक अपारदर्शी हो गयी और इसमें छेड़छाड़ एवं अगंभीर निविदादाताओं की भागीदारी को प्रोत्साहित किया।

(i) स्पोर्ट्स सिटी–02: भूखण्ड एससी–02 जिसकी माप 7,08,500 वर्गमीटर थी, को पाँच सदस्यों के कंसोर्टियम को आवंटित (जुलाई 2014) किया गया और पट्टा विलेख वास्तविक क्षेत्रफल 7,02,544 वर्गमीटर के लिए निष्पादित किया गया। कंसोर्टियम के सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता **तालिका 5.4.6** में दी गई है।

तालिका 5.4.6: स्पोर्ट्स सिटी–02 के कंसोर्टियम सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता का विवरण

क्र. सं.	विवरण	कंसोर्टियम में प्रतिशत हिस्सेदारी	तकनीकी अर्हता (लाख वर्गफुट में निर्मित क्षेत्रफल का निर्माण)	वित्तीय अर्हता (₹ करोड़ में)		
				31.03.2014 तक न्यूनतम नेटवर्थ	पिछले तीन वर्षों के लिए रियल एस्टेट गतिविधि से न्यूनतम टर्नओवर	न्यूनतम सॉल्वेंसी
अ.	**विवरणिका के अनुसार आवश्यक अर्हता**		**5**	**150**	**200**	**10**
ब.	**सदस्यों की अर्हता**					
1.	सुपरटेक लिमिटेड (लीड सदस्य)	35	21.35	638.10	5638.78	25.00
2.	अजनारा इंडिया लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	20	5.44	157.22	880.31	15.00
3.	अमेटेक बिल्डटेक इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	15	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
4.	औरा बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	15	प्रस्तुत नहीं किया	प्रस्तुत नहीं किया	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
5.	एजी रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	15	प्रस्तुत नहीं किया	0.04	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
योग		**100**	**26.79**	**795.36**	**6519.09**	**40.00**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

तालिका 5.4.6 से देखा जा सकता है कि भूखण्ड को कंसोर्टियम के दो सदस्यों यथा सुपरटेक लिमिटेड और अजनारा इण्डिया लिमिटेड की तकनीकी और वित्तीय अर्हता की साख पर आवंटित किया गया था। हालाँकि, भूखण्ड को चार भागों में उप विभाजित किया गया था और इसके दो भागों को सुपरटेक लिमिटेड और अजनारा इण्डिया लिमिटेड के पक्ष में आवंटित किया गया था, जबकि अन्य दो भागों को दो अनर्ह सदस्यों (जो स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटन के लिए स्वयं में योग्य नहीं थे) को आवंटित किया गया, जैसा कि **तालिका 5.4.7** में देखा जा सकता है।

तालिका 5.4.7: एससी–02 के कंसोर्टियम के अयोग्य सदस्यों को भूखण्डों का उप–विभाजन

क्र. सं.	भूखण्ड संख्या	कंसोर्टियम के सदस्य	उप–विभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1.	एससी–02 (ए)	अमेटेक बिल्डटेक इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	101175
2.	एससी–02 (बी)	औरा बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	96117
योग			**197292**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

आगे, एससी–02 योजना की विवरणिका के नियम एवं शर्तों में यह प्रावधान था कि उप विभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 25 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए। हालाँकि, जैसा कि **तालिका 5.4.7** से स्पष्ट है, औरा बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड को 96,117 वर्गमीटर क्षेत्रफल का एक उप–विभाजित भूखण्ड, एससी–2बी आवंटित कर दिया गया, जो 25 एकड़ अर्थात् 1,01,171 वर्गमीटर के निर्धारित क्षेत्रफल से कम था। हालाँकि, जीनीडा ने, इस तथ्य के बावजूद भी, की 25 एकड़ से कम के भूखण्ड का उप–विभाजन योजना के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन था, फिर भी इस उप–विभाजित भूखण्ड का पट्टा विलेख (जुलाई 2015) निष्पादित कर दिया गया।

उक्त दोनों आवंटी योजना विवरणिका में पाँच वर्ष की निर्धारित अवधि के विरुद्ध मार्च 2022 तक छः वर्ष से अधिक व्यतीत हो जाने के बावजूद खेल सुविधाओं का निर्माण कार्य पूर्ण करने में विफल रहे। यहां तक कि इन परियोजनाओं का प्रथम चरण भी पूर्ण नहीं हुआ था जिसे जुलाई 2018 तक पूर्ण किया जाना था।

(ii) रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क–02: 5,26,110 वर्गमीटर माप का भूखण्ड आरईपी–02 पाँच सदस्यों के कंसोर्टियम को आवंटित (17 जुलाई 2014) किया गया था और 4,65,635 वर्गमीटर के वास्तविक क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख निष्पादित किया गया। कंसोर्टियम के सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता **तालिका 5.4.8** में दी गई है।

तालिका 5.4.8: आरईपी–02 के कंसोर्टियम सदस्यों की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता

क्र. सं.	विवरण	कंसोर्टियम में प्रतिशत हिस्सेदारी	तकनीकी अर्हता (लाख वर्गफुट में निर्मित क्षेत्र का निर्माण)	वित्तीय अर्हता (₹ करोड़ में)		
				नेटवर्थ	न्यूनतम टर्नओवर	न्यूनतम सॉल्वेंसी
अ.	**विवरणिका के अनुसार आवश्यक अर्हता**		**5**	**100**	**200**	**10**
ब.	**सदस्यों की अर्हता**					
1.	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (लीड सदस्य)	30	16.86	260.60	853.09	1000
2.	सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	20	प्रस्तुत नहीं किया	0.004	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
3.	खुशी बिल्डिंग सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	15	प्रस्तुत नहीं किया	0.008	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
4.	क्रॉस वर्ल्ड रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	15	प्रस्तुत नहीं किया	0.008	शून्य	प्रस्तुत नहीं किया
5.	कोजी हैबीटेट बिल्डर प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	20	प्रस्तुत नहीं किया	0.70	2.22	प्रस्तुत नहीं किया
योग		**100**	**1685745**	**261.32**	**855.29**	**1000**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

तालिका 5.4.8 से स्पष्ट है कि कंसोर्टियम के केवल एक सदस्य यथा अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता के आधार पर भूखण्ड का आवंटन किया गया था तथा कंसोर्टियम के अन्य चार सदस्यों में से प्रत्येक की नेटवर्थ ₹ एक करोड़ से कम थी और उनके पास निर्माण का कोई अनुभव नहीं था। भूखण्ड को अपात्र रेलवेंट सदस्य यथा सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड जिसे 1,01,350 वर्गमीटर आवंटित किया गया था, के पक्ष में उप–विभाजित (दिसम्बर 2014) किया गया था। योजना विवरणिका में निर्धारित पाँच वर्ष की अवधि के विरुद्ध मार्च 2022 तक सात वर्ष से अधिक व्यतीत हो जाने के बावजूद आवंटी खेल सुविधाओं का निर्माण पूर्ण करने में विफल रहा। यहाँ तक कि इन परियोजनाओं का प्रथम चरण भी पूर्ण नहीं हुआ जिसे दिसम्बर 2017 तक पूर्ण किया जाना था।

इस प्रकार, प्रत्येक सदस्य के लिए तकनीकी एवं वित्तीय मानदण्ड निर्धारित किए बिना व्यक्तिगत रूप से अपात्र सदस्यों के पक्ष में भूखण्डों के उप–विभाजन की नीति सही नहीं थी और इसके परिणामस्वरूप अपात्र आवंटियों को अप्रत्याशित लाभ हुआ। स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी दोनों की परियोजनाएं (मार्च 2022) अपूर्ण थीं जैसा कि अनुवर्ती ***प्रस्तर 5.4.8.1*** में चर्चा की गई है।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने तथ्यों एवं आंकड़ों की पुष्टि की और कहा (अक्टूबर 2020) कि विवरणिका की शर्तें जीनीडा स्तर पर गठित आवंटन समिति द्वारा निर्धारित की गई थीं और तदनुसार ही आवंटन किए गए थे।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सम्बन्धित सदस्य की तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता का निर्धारण और मूल्यांकन किए बिना परियोजनाओं को उप–विभाजित करने की अनुमति देने में सीईओ द्वारा सम्यक सतर्कता की कमी ने अपात्र आवंटियों को अनुचित लाभ दिलाने में सक्षम किया।

उ.प्र. सरकार द्वारा निर्देशित एस्क्रो खाता के अभाव में अंतिम क्रेताओं के साथ–साथ जीनीडा के हितों को सुरक्षित रखने में विफलता

उ.प्र. प्रदेश सरकार के आदेश एवं जीनीडा के स्वयं के निर्देशों के बावजूद, जीनीडा ने अपने स्वयं के हितों की सुरक्षा के लिए देय राशि के भुगतान एवं आवंटियों द्वारा परियोजनाओं के निष्पादन के लिए स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के 10 आवंटियों के साथ एस्क्रो खाते को खोलना सुनिश्चित नहीं किया।

5.4.5.3 विकासकर्ता द्वारा बकायों के भुगतान के सम्बन्ध में जीनीडा के हितों को सुरक्षित रखने के लिए और सम्बन्धित परियोजनाओं पर अंतिम क्रेताओं/निवासियों से विकासकर्ता द्वारा एकत्रित निधियों के उपयोग को सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता के साथ एस्क्रो खाता खोलने का प्रावधान एक विश्वसनीय तंत्र है और अधिकांश वित्तीय संस्थानों द्वारा उपयोग किया जाता है। एस्क्रो खाते के अभाव में, यह सुनिश्चित नहीं किया जा सकता कि क्या अपार्टमेंट/विला के अंतिम आवंटियों से प्राप्त आवंटन प्रीमियम एवं रिक्रिएशनल गतिविधियों के लिए प्राप्त सदस्यता शुल्क, वास्तव में परियोजनाओं के निर्माण में, जीनीडा के बकाये के भुगतान में और बैंक ऋणों को चुकाने में उपयोग किया गया है और निधियों के व्यपवर्तन की एक दृढ़ संभावना बनी रहती है।

दिसम्बर 2016 में, उ.प्र. सरकार ने आवंटियों जिन्होंने भुगतान में चूक की थी, के विरुद्ध देयकों के पुनर्निर्धारण हेतु एक परियोजना समाधान नीति (पीएसपी) प्रस्तुत की। बकाया देयकों का पुनर्निर्धारण करते समय, विशिष्ट परियोजना की संग्रहित धनराशि को जमा करने के लिए बिल्डर और जीनीडा का एक एस्क्रो खाता खोला जाना था जिससे जीनीडा के देयों की वसूली और परियोजना की पूर्णता सुनिश्चित हो सके। जीनीडा के वित्त प्रभाग ने भी परिसम्पत्ति प्रभागों को चूककर्ता आवंटियों (आवासीय परिसम्पत्ति के आवंटियों के मामले को छोड़कर) के साथ एस्क्रो समझौते को तुरंत निष्पादित करने का निर्देश (मार्च 2019) दिया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं के उप–विभाजित भूखण्डों के 20 आवंटियों में से, पाँच आवंटन मार्च 2023 तक निरस्त कर दिए गए थे और पाँच अन्य आवंटियों के मामले में एस्क्रो खाते खोले गए थे। हालाँकि, जीनीडा शेष 10 आवंटियों के साथ एस्क्रो खाते खोलना सुनिश्चित नहीं कर सका, यद्यपि एस्क्रो खाते के खोलने के लिए इन आवंटियों को नोटिस निर्गत किए गए थे। इनमें से तीन[7] प्रकरण उ.प्र. सरकार के आदेश (दिसम्बर 2016) के निर्गत होने के उपरान्त बकाया देयकों के पुनर्निर्धारण हेतु अनुमोदित किये गये थे। इस प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकासकर्ताओं के साथ एस्क्रो खाता के खोलने के लिए जीनीडा ने पीएसपी के लिए उ.प्र. सरकार के आदेश के साथ–साथ अपने स्वयं के निर्देशों का भी उल्लंघन किया।

अप्रैल 2021 तक, 19 आवंटियों ने जीनीडा को अपने भुगतान में चूक की थी। स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी भूखण्डो के विरुद्ध भूमि प्रीमियम (मूलधन), पट्टा किराया और ब्याज के विरुद्ध अतिदेय संचित होकर ₹ 2,329.40 करोड़ हो गया था। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि प्राधिकरण में क्रेताओं से अनेक शिकायतें प्राप्त हुई थीं जिन्होंने विकासकर्ताओं द्वारा विभिन्न परियोजनाओं के लिए निधियों के व्यपवर्तन की शिकायत की थी और निधि की कमी के कारण स्पोर्ट्स सिटी–01 में कार्य बंद कर दिया गया था। एस्क्रो खाते के साथ, निगरानी एवं नियंत्रण लगातार बढती देयता को समाप्त करने में स्वचालित रूप से प्रयोग किए जा सकते थे।

जीनीडा ने अपने उत्तर में तथ्यों और आंकड़ों की पुष्टि की और कहा कि (अक्टूबर 2020) योजनाओं की शुरुआत के समय पर, एस्क्रो खाता खोलने का कोई प्रावधान नहीं था, जिसे बाद में बिल्डरों के लिए, प्रीमियम के पुनर्निर्धारण के लिए अनुरोध के समय अनिवार्य किया गया था। जीनीडा ने आगे कहा कि प्राधिकरण की आगामी योजनाओं में खाता खोलने की शर्त विवरणिका में सम्मिलित की जा रही है।

---

[7] देवसाई कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, मैपल रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड एवं पाम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड।

तथ्य यही रहा कि जीनीडा परियोजनाओं हेतु निधियों की सुरक्षा के लिए, स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी के उप–विभाजित भूखण्डों के 10 आवंटियों के साथ एस्क्रो खाते खोलने में विफल रहा। उ.प्र. सरकार (दिसम्बर 2016) एवं जीनीडा (मार्च 2019) के आदेशों का अनुपालन नहीं करने पर कोई उत्तरदायित्व निर्धारित नहीं किया गया।

आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कमी किया जाना

जीनीडा ने बिना किसी औचित्य के स्पोर्ट्स सिटी–01 की योजना में आवंटन राशि की दर 30 से घटाकर 10 प्रतिशत कर दी जिसने बिल्डरों को जीनीडा के प्रति अपनी प्रतिबद्धता को टालने के लिए पूर्ण स्वतंत्रता प्रदान की।

5.4.5.4 आर्थिक मंदी की चुनौतियों से निपटने के लिए, जीनीडा के बोर्ड ने अपनी 78वीं बैठक में आरक्षण एवं आवंटन धनराशि को औद्योगिक, संस्थागत, सूचना प्रौद्योगिकी, ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड के आवंटन की श्रेणी के लिए प्रीमियम को 30 प्रतिशत से घटाकर 10 प्रतिशत करने का निर्णय (मई 2009) लिया। शेष प्रीमियम 16 अर्धवार्षिक किस्तों में ब्याज सहित देय था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी–01 (मार्च 2011 में शुरू) की योजना में 10 प्रतिशत की दर से आवंटन राशि की उसी घटी हुई दर को अपनाया, जिसे बाद में स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01 योजनाओं में (दोनों जून 2014 में शुरू की गई) 20 प्रतिशत तक बढ़ा दिया गया। उल्लेखनीय है कि वर्ष 2013 में ही औद्योगिक श्रेणी में शुरू की गई योजना में (योजना कोड आईएनडी–2100 (2013)–02) भूमि प्रीमियम के 30 प्रतिशत की दर से आरक्षण एवं आवंटन राशि के भुगतान का प्रावधान था।

आरक्षण एवं आवंटन राशि में कटौती के लिए किसी भी औचित्य का अभाव था। इसके परिणामस्वरूप आवंटन के समय आवंटियों द्वारा किये जाने वाले तात्कालिक भुगतान में कमी आ गयी जैसा कि **तालिका 5.4.9** में दिया गया है।

तालिका 5.4.9: भूखण्डों के आवंटन के समय तात्कालिक भुगतान में कमी

(धनराशि ₹ करोड़ में)

योजना का नाम	पट्टा विलेख के अनुसार क्षेत्र (वर्गमीटर में	आवंटन प्रीमियम की धनराशि	आवंटन धनराशि 30 प्रतिशत की दर से	स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के लिए वास्तविक निर्धारित आवंटन धनराशि		तात्कालिक भुगतान में कमी
				प्रीमियम के प्रतिशत में	धनराशि	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (4) – (6)
स्पोर्ट्स सिटी-01	526512	353.55	106.07	10	35.36	70.71
स्पोर्ट्स सिटी-02	702544	902.91	270.87	20	180.58	90.29
आरईपी-01	403575	326.90	98.07	20	65.38	32.69
आरईपी-02	465635	381.82	114.55	20	76.36	38.19
योग			**589.56**	-	**357.68**	**231.88**

बिल्डरों से ली जाने वाली आरक्षण और आवंटन राशि के कम निर्धारण से आठ वर्षों के लिए 10 से 20 प्रतिशत राजस्व (अर्थात् कम तात्कालिक भुगतान) आस्थगित करने के कारण आवंटियों को अनुचित लाभ के अलावा जीनीडा के राजस्व पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने भी इसी तरह की खामियों पर टिप्पणी[8] (23 जुलाई 2019) की है जैसा की नीचे दिया गया है:

"सरकार की योजना रियल एस्टेट को बढ़ावा देना है जिसके लिए भूमि का अधिग्रहण किया गया था; यहाँ तक कि गरीब किसानों को भी प्रतिकर नहीं दिया गया है। भूमि का आवंटन 10 प्रतिशत की सस्ती कीमत पर करने के कारण आवंटन प्रीमियम का भुगतान नहीं किया गया और बिल्डरों द्वारा अवैध तरीके से भारी धनराशि पर भूखण्डो को आवंटित किया गया है, जो कि प्राधिकारियों के साथ मिलीभगत करके एक और धोखाधड़ी है।"

[8] बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य के मामले में (रिट याचिका (सी) संख्या 940/2017)।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वैश्विक आर्थिक मंदी को देखते हुए, उत्तर प्रदेश सरकार ने निर्देशित (अक्टूबर 2009) किया कि आवंटियों जिन्होंने भुगतान अनुसूची के अनुसार प्रीमियम का भुगतान शुरू नहीं किया था, उन्हें भुगतान मांग पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के अन्दर प्रीमियम का दस प्रतिशत का भुगतान करना आवश्यक था। तदनुसार, विवरणिकाओं में आरक्षण एवं आवंटन धनराशि को घटाकर दस प्रतिशत कर दिया गया था ।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उ.प्र. सरकार का आदेश मौजूदा चूककर्ता आवंटियों से सम्बन्धित था जिन्होंने आदेश की तिथि तक प्रीमियम का अपना भुगतान शुरू नहीं किया था न कि नयें आवंटन प्रकरणों से। इसलिए, भविष्य की योजनाओं, जैसे स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी के आवंटियों के लिए आवंटन धनराशि को कम करने के लिए जीनीडा का तर्क सही नहीं है। उ.प्र. सरकार के आदेश की गलत व्याख्या के लिए उत्तरदायित्व तय करने की आवश्यकता है जिसके कारण जीनीडा का राजस्व स्थगित हो गया और बिल्डरों को अनुचित लाभ हुआ।

बोर्ड के आदेश का अनुपालन नहीं करने के कारण पट्टा किराये की कम वसूली

5.4.5.5 आर्थिक मंदी की चुनौतियों से निपटने के लिए, उ.प्र. सरकार के आदेश (25 अक्टूबर 2009) ने, अन्य बातों के साथ–साथ, वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटियों को आवंटित परिसम्पत्ति के सम्बन्ध में 31 मार्च 2010 तक (आगे 31 मार्च 2011 तक बढ़ाया गया) पट्टा किराये को प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत से घटाकर एक प्रतिशत प्रति वर्ष करके राहत पहुँचायी तथा जीनीडा के बोर्ड को इस सम्बन्ध में आगे निर्णय लेने हेतु अधिकृत किया। जीनीडा द्वारा इसे 81वीं बोर्ड बैठक (6 नवम्बर 2009) में अंगीकृत किया। आगे, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर पट्टा किराया वर्ष 2010–11 के दौरान प्रीमियम का एक प्रतिशत वार्षिक था और रिक्रिएशनल भू–उपयोग भूखण्डों के लिए विशेष रूप से कोई पट्टा किराया निर्धारित नहीं किया गया था।

मार्च 2011 में, जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी–01 के लिए योजना शुरू की जिसे रिक्रिएशनल (70 प्रतिशत से कम नहीं), वाणिज्यिक (दो प्रतिशत से अधिक नहीं) और आवासीय/ग्रुप हाउसिंग (28 प्रतिशत से अधिक नहीं) के मिश्रित भू–उपयोग के रूप में विकसित किया जाना था।। विवरणिका की शर्तों में निम्नलिखित तरीके से वार्षिक पट्टा किराये के भुगतान का प्रावधान था:

- पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से प्रथम तीन वर्षों के लिए प्रति वर्ष ₹ एक प्रति वर्गमीटर की दर से;
- तत्पश्चात्, प्रथम दस वर्षों के अगले सात वर्षों के लिए भूखण्ड के कुल प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से;
- दस वर्ष के बाद, पट्टा किराया 50 प्रतिशत की दर से बढ़ाया जा सकता है जो अगले दस वर्षों तक लागू रहेगा और यह प्रक्रिया भविष्य में जारी रहेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के सीईओ ने निवेशकों को आकर्षित करने के उद्देश्य से प्रथम तीन वर्षों के लिए ₹ एक प्रति वर्गमीटर की दर से पट्टा किराये को अनुमोदित किया। स्पोर्ट्स सिटी–01 भूखण्ड का पट्टा किराया सभी श्रेणी के भूखण्डों में सबसे कम था सिवाय वाणिज्यिक श्रेणी के भूखण्डों के, जिसे वाणिज्यिक भूखण्डों के लिए उ.प्र. सरकार के आदेश को अंगीकृत करने के बोर्ड के निर्णय के विपरीत निर्धारित भी किया गया था जिसकी परिचर्चा अध्याय V (3) 'वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन' के ***प्रस्तर 5.3.5.2*** में की गई है।

आवंटन के संदर्भ में, योजना विवरणिका एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है जो परियोजना की निविदा, आवंटन और निष्पादन की प्रक्रिया को नियंत्रित करती है। विवरणिका आवंटन के नियम एवं शर्तों को निर्दिष्ट करती है और आवंटी से विवरणिका के नियम एवं शर्तों

के अनुसार निविदा करने की अपेक्षा की जाती है। इसलिए, इस दस्तावेज़ को प्रस्ताव के आमंत्रण के बराबर माना जा सकता है जो भविष्य में परियोजना के निष्पादन के लिए आवंटी एवं जीनीडा के बीच समझौते[9] का आधार बनता है। अन्तर्निहित महत्व को ध्यान में रखते हुए, योजनाओं की विवरणिकाओं को योजनाओं के आरम्भ करने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए था, जोकि स्पोर्ट्स सिटी–01 की योजना विवरणिका के मामले में जीनीडा द्वारा नहीं किया गया था।

इस प्रकार, जीनीडा के सीईओ ने अपने अधिकारों से परे कार्य किया और योजनाओं के विवरणिकाओं में प्रकाशन के लिए बोर्ड के निर्णय (6 नवम्बर 2009) का उल्लंघन करते हुए कम पट्टा किराया अनुमोदित किया जिसके कारण प्रथम तीन वर्षों के लिए पट्टा किराये को प्रीमियम के एक प्रतिशत से घटाकर ₹ एक प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष करने के कारण ₹ 10.45 करोड़ की राजस्व हानि हुई।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि प्रथम तीन वर्षों के लिए पट्टा किराया ₹ एक प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर से वसूल किया गया जैसा कि स्पोर्ट्स सिटी विवरणिका में निर्दिष्ट किया गया था। बोर्ड की 88वीं बैठक में प्राधिकरण बोर्ड से स्पोर्ट्स सिटी विवरणिका के नियम एवं शर्तों का कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त किया गया था। जीनीडा ने आगे कहा कि जीनीडा के बोर्ड ने दिनांक 20 सितम्बर 2017 को 109वीं बोर्ड बैठक में निर्णय लिया था कि वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों की आगामी योजनाओं में 2.5 प्रतिशत वार्षिक की दर से पट्टा किराया लिया जाएगा जैसा कि आईटी, संस्थागत एवं औद्योगिक भूखण्डों में लागू है।

जीनीडा ने स्वीकार (अक्टूबर 2020) किया कि प्रथम तीन वर्षों के लिए पट्टा किराया ₹ एक प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर से वसूल किया गया जैसा कि विवरणिका में प्रावधान किया गया था, लेकिन उ.प्र. सरकार के आदेश (25 अक्टूबर 2009) के उल्लंघन में विवरणिका में इसके अनियमित अनुमोदन पर कुछ नहीं कहा। आगे, पट्टा किराया कम प्रभारित करने और उ.प्र. सरकार के आदेश के उल्लंघन के कारण जीनीडा को हुई राजस्व की हानि के लिए जीनीडा का यह तर्क कि उसने बोर्ड से विवरणिका की शर्तों पर कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त किया था, पर्याप्त उपचारात्मक कार्यवाही नहीं थी।

विवरणिका के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया

5.4.6 आवेदनों की अनुवीक्षण में और विवरणिका की शर्तों का अनुपालन न करने में देखी गयी अनियमितताओं को नीचे लाया गया है:

त्रुटिपूर्ण मेमोरेंडम ऑफ एग्रीमेंट की स्वीकृति

जीनीडा ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन में कंसोर्टियम सदस्यों के बीच उनकी भूमिकाओं और उत्तरदायित्वों को निर्दिष्ट किए बिना त्रुटिपूर्ण एमओए स्वीकार करके स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्ड के आवंटियों को अनुचित लाभ दिया।

5.4.6.1 स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के विकास के लिए योजना की विवरणिका की शर्त संख्या 7(सी) यह प्रावधान करती है कि आवंटी के एक कंसोर्टियम होने की दशा में, कंसोर्टियम के सदस्यों को एक मेमोरंडम ऑफ एग्रीमेंट (एमओए) प्रस्तुत करना होगा, जिसमें वे निविदा प्रस्तुत करते समय संयुक्त रूप से योजना के लिए आवेदन करने हेतु अपनी इच्छा व्यक्त करेंगे। एमओए स्पष्ट रूप से कंसोर्टियम में प्रत्येक सदस्य की भूमिका और उत्तरदायित्वों को, विशेष रूप से परियोजना के लिए ऋण और इक्विटी की व्यवस्था और इसके कार्यान्वयन को स्पष्ट निर्दिष्ट करेगा। एमओए की मूल प्रति विधिवत् उपयुक्त प्राधिकारी से पंजीकृत/नोटरीकृत करके जमा की जानी थी।

---

[9] राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, केन्द्र शासित चंडीगढ़ ने नेहा अहलूवालिया बनाम मैसर्स ओमेक्स चंडीगढ़ एक्सटेंशन के प्रकरण में कहा (25.11.2019) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका अनुबंध का एक अंग है, ब्रिगेडियर (सेवानिवृत्त) कमल सूद बनाम मेसर्स डीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड के प्रकरण में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने भी माना (20.04.2007) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका उस वचन का अंग है जिस पर अनुबंध आधारित है।

आगे, विवरणिका की शर्त संख्या 7 (डी) प्रावधान करती है कि लीड सदस्य और/या रेलवेंट सदस्य और/या उनके द्वारा निगमित एसपीसी को एक साथ मिलकर, आवंटित क्षेत्र पर कुल अनुमन्य एफएआर का कम से कम 30 प्रतिशत का निर्माण स्वयं करना होगा। कुल अनुमन्य एफएआर के इस 30 प्रतिशत के निर्माण का उत्तरदायित्व निविदा दस्तावेज के साथ कंसोर्टियम द्वारा प्रस्तुत एमओए में स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट की जानी होगी।

एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (तीन कम्पनियों का कंसोर्टियम) के कंसोर्टियम को स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए 130 एकड़ माप का भूखण्ड संख्या स्पोर्ट्स सिटी–01 आवंटित (30 मार्च 2011) किया गया था। इसी प्रकार, रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के विकास के लिए अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (पाँच कम्पनियों का कंसोर्टियम) को 130 एकड़ माप का भूखण्ड संख्या आरईपी–02 आवंटित (17 जुलाई 2014) किया गया था। दोनों मामलों में आवेदन के साथ आवंटियों द्वारा प्रस्तुत नोटरीकृत एमओए में ना तो कंसोर्टियम के प्रत्येक सदस्य की विशिष्ट भूमिका और उत्तरदायित्व का विवरण था ना ही कुल अनुमन्य एफएआर के 30 प्रतिशत के निर्माण के उत्तरदायित्व का उल्लेख किया गया था।

सुपरटेक लिमिटेड (पाँच सदस्यों का कंसोर्टियम) को 30 मार्च 2011 को आवंटित भूखण्ड संख्या स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरबीए बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड (चार सदस्यों का कंसोर्टियम) को 17 जुलाई 2014 को आवंटित भूखण्ड आरईपी–01 के मामले में, भूमिकाएं और उत्तरदायित्व सौंपे जाने से सम्बन्धित, एमओए के बारे में विवरणिका की शर्त 7 (सी) का अनुपालन किया गया था। हालाँकि, सम्बन्धित एमओए में कुल अनुमन्य एफएआर के 30 प्रतिशत के निर्माण के उत्तरदायित्व का उल्लेख नहीं किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना की निविदा मूल्यांकन समिति ने इन भूखण्डों के आवंटन की संस्तुति करते समय एमओए में इस कमी की जाँच नहीं की। निविदा मूल्यांकन समिति द्वारा इस तरह के त्रुटिपूर्ण एमओए की स्वीकृति और जीनीडा द्वारा आवंटन का अनुमोदन विवरणिका के नियम एवं शर्तों के विपरीत थी, जो कि आवंटियों को अनुचित लाभ देने के समान था।

कम्पनी रजिस्ट्रार से प्राप्त अभिलेखों से लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि एससी–01 एवं आरईपी–02 के मामले में, रेलवेंट सदस्य/एसपीसी की अंशधारिता आठ प्रतिशत से 100 प्रतिशत तक परिवर्तित की गयी थी जैसा कि अनुवर्ती ***प्रस्तर 5.4.6.2*** में चर्चा की गई है। इसका तात्पर्य यह है कि कंसोर्टियम के सदस्यों ने कुल अनुमन्य एफएआर के 30 प्रतिशत निर्माण कार्य को पूर्ण करने से पूर्व ही अंशो की बिक्री के माध्यम से अपने हिस्से को कम कर दिया था। यह एमओए में बाध्यकारी शर्त 7(डी) के विशिष्ट उल्लेख के अभाव में ही संभव हो पाया और निविदा मूल्यांकन समिति[10] त्रुटिपूर्ण एमओए की स्वीकृति के लिए जवाबदेह थी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में तथ्यों की पुष्टि की और कहा (अक्टूबर 2020) कि विवरणिका के नियम एवं शर्तों का क्लॉज 7 (ई) भूखण्डों के उप–विभाजन और लीड सदस्य और/या रेलवेंट सदस्य और/या कंसोर्टियम सदस्यों द्वारा गठित एसपीसी के पक्ष में पट्टा विलेखों के निष्पादन का प्रावधान करता है। योजना विवरणिका की शर्त 7(सी) के अनुसार ही आवंटन किए गए थे।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह त्रुटिपूर्ण एमओए[11] की स्वीकृति के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा द्वारा उठाई गई आपत्ति पर चर्चा नहीं करता जिसके कारण लीड सदस्य द्वारा अपनी हिस्सेदारी कम कर दी गयी और परियोजनाओं को बीच में ही छोड़ दिया गया।

[10] निविदा मूल्यांकन समिति के सदस्य अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (अध्यक्ष), महाप्रबंधक (वित्त), महाप्रबंधक (नियोजन), महाप्रबंधक (परियोजना) एवं वरिष्ठ कार्यकारी (विधि) थे।
[11] जैसा कि योजना विवरणिका के क्लॉज 7 (सी) एवं 7 (डी) में परिभाषित।

स्वरूप में परिवर्तन (सीआईसी) के लिए प्रभारों को आरोपित न करना

5.4.6.2 जीनीडा के वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए मैन्यूअल, 2008 (एमसीपीएम) के क्लॉज–एन में हस्तानान्तरित किए गए अंशों के अनुपात में कम्पनी के स्वरूप में परिवर्तन (सीआईसी) के लिए प्रभार लगाने का प्रावधान है। उपरोक्त देय सीआईसी प्रभार हस्तानान्तरण प्रभार के बराबर होंगे। हस्तानान्तरण प्रभार भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत होगा।

उ.प्र. सरकार के आदेश की गलत व्याख्या करते हुए जीनीडा ने अंशधारिता में परिवर्तन के लिए अनुमोदन लेने की आवश्यकता को हटा दिया।

जीनीडा के बोर्ड ने 26 अक्टूबर 2010 को आयोजित अपनी 86वीं बैठक में निर्णय लिया कि रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1906 के अन्तर्गत अंशधारकों में परिवर्तन (सीआईएस) के लिए सीआईसी विलेख के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी। यह उ.प्र. सरकार के आदेश (11 अक्टूबर 2010) की गलत व्याख्या के आधार पर तय किया गया था जिसमें यह प्रावधान था कि रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1906 के अन्तर्गत अंशधारकों में परिर्वतन (सीआईएस) के लिए सीआईसी विलेख के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी। इसे आधार बनाकर, जीनीडा ने एक कार्यालय आदेश (3 नवम्बर 2010) निर्गत किया, जिसके माध्यम से उसने अंशधारिता में परिर्वतन के लिए अनुमोदन लेने की आवश्यकता को हटा दिया।

स्पोर्ट्स सिटी–01 योजना (2010–11) की विवरणिका के क्लॉज (9) के अन्तर्गत यह प्रावधान था कि उ.प्र. सरकार के आदेश (11 अक्टूबर 2010) के अनुपालन में, कम्पनियों में अंश हस्तांतरण के परिणामस्वरूप अंशधारकों के नाम में होने वाले परिवर्तन का पंजीकृत होना अनिवार्य नहीं है और कम्पनियों में अंशों के हस्तांतरण पर कोई हस्तांतरण प्रभार नहीं लगाया जाएगा और अंशों को हस्तानान्तरित करने के लिए जीनीडा के कोई पूर्व अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी। आरईपी–01 योजना (2014–15) की विवरणिका में सीआईएस प्रभारों पर कोई क्लॉज सम्मिलित नहीं था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 11 अक्टूबर 2010 का उ.प्र. सरकार का आदेश, रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1906 के अन्तर्गत अंशधारकों में परिवर्तन (सीआईएस) के लिए सीआईसी विलेख के पंजीकरण से सम्बन्धित था। इसमें यह प्रावधान नहीं था कि सीआईएस प्रभार किसी भी प्राधिकरण द्वारा नहीं लगाया जाना था। आगे, कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 82 में प्रावधान है कि अंश चल सम्पत्ति हैं जो कम्पनी के स्वामित्व में अंशधारको के आनुपातिक हित हैं। इस प्रकार, सीआईएस स्वामित्व में परिवर्तन के बराबर है और सीआईसी प्रभारों को हटाने के लिए जीनीडा के बोर्ड का निर्णय अनियमित था। उल्लेखनीय है कि उपरोक्त उ.प्र. सरकार के आदेश को भी भारी कर अपवंचन के आधार पर वापस (4 फरवरी 2020) ले लिया गया।

लेखापरीक्षा ने रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज द्वारा उपलब्ध कराए गए अभिलेखों से देखा कि स्पोर्ट्स सिटी–01 और आरईपी–02 भूखण्डों के मामलों में, रेलवेंट सदस्य/आवंटी कंसोर्टियम की एसपीसी की अंशधारिता आठ प्रतिशत से 100 प्रतिशत **(परिशिष्ट 5.4.1)** तक परिवर्तित हुई थी और सीआईसी प्रभारों के कारण ₹ 37.40 करोड़ की धनराशि जो कि आरोपित किए जाने योग्य थी लेकिन जीनीडा के आदेश के कारण आवंटियों पर नहीं लगायी गयी जैसा कि **तालिका 5.4.10** में दिया गया है।

तालिका 5.4.10: गलत आदेश के कारण नहीं लगाए गए सीआईसी प्रभारों का विवरण

क्र. सं.	एसपीसी/रेलवेन्ट सदस्य का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में)	अंशधारिता परिवर्तन		सीआईसी प्रभार की दर (प्रतिशत)	धनराशि (₹ करोड़ में)
					वर्ष	प्रतिशत		
1.	सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	आरईपी-2ए	17.7.2014	83.11	2014-15	98.78	9.88	8.21
2.	रॉयल गोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	आरईपी-02	17.7.2014	298.71	2016-17	58.27	5.83	17.41

क्र. सं.	एसपीसी/रेलवेन्ट सदस्य का नाम	भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में)	अंशधारिता परिवर्तन		सीआईसी प्रभार की दर (प्रतिशत)	धनराशि (₹ करोड़ में)
					वर्ष	प्रतिशत		
3.	फ्लोरल रियलकॉम प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	एससी-01	30.3.2011	13.43	2015-16	100	10	1.34
4.	यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	एससी -01	30.3.2011	236.39	2015-16	40	4	9.46
5.	सीकॉम इंफ्राकॉम प्राइवेट लिमिटेड	एससी-01	30.3.2011	13.43	2016-17	8	0.8	0.11
6.	साईं नमो नमः कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	एससी-01	30.3.2011	13.43	2016-17	50	5	0.67
7.	गोदावरी ड्वेलिंग प्राइवेट लिमिटेड	एससी-01	30.3.2011	10.04	2016-17	20	2	0.20
योग								**37.40**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना और कम्पनी रजिस्ट्रार द्वारा प्रदान किए गए अभिलेख।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने इसी तरह की लेखापरीक्षा आपत्ति को वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन अध्याय में स्वीकार किया है। आगे, जीनीडा ने कहा कि सीआईसी प्रभारों की वसूली के सम्बन्ध में सभी अच्छी पद्धितियों को सम्मिलित करते हुए वर्ष 2019 में विस्तृत आदेश निर्गत किए गए हैं।

जीनीडा द्वारा उ.प्र. सरकार के आदेश की गलत व्याख्या से आवंटियों को अनुचित लाभ के साथ न केवल उपरोक्त मामलों में ₹ 37.40 करोड़ के राजस्व की हानि हुई, बल्कि इसने अंशधारिता में परिवर्तन के लिए इसके अनुमोदन लेने की आवश्यकता को हटाकर अंशधारकों द्वारा किये जाने वाले अनुपालन पर जीनीडा की पकड़ को भी कमजोर बना दिया। इसके साथ ही इसने अपात्र और मूल आवेदकों के अलावा अन्य के लिए परोक्ष रूप से प्रवेश के लिए व्यापक गुंजाइश छोड़ दी।

भुगतान की शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि

5.4.6.3 स्पोर्ट्स सिटी–01 की विवरणिका में निर्धारित भुगतान योजना के सम्बन्ध में नियम और शर्तें, जिन्हें 29 मार्च 2011 को जीनीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था, निम्नानुसार प्रावधान करते हैं किः

- आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत होने से 120 दिन के अन्दर धरोहर राशि का समायोजन करते हुए निविदा राशि का 10 प्रतिशत जमा करना होगा।

- आवंटन की तिथि से 24 माह का अधिस्थगन होगा तथा अधिस्थगन अवधि के दौरान ब्याज केवल 15 प्रतिशत वार्षिक छमाही आधार पर चक्रवृद्धि ब्याज की दर से अर्धवार्षिक किश्तों में देय होगा। अधिस्थगन अवधि समाप्त होने के बाद, भूखण्ड की शेष 90 प्रतिशत प्रीमियम धनराशि ब्याज सहित 16 अर्धवार्षिक किस्तों में ब्याज सहित भुगतान की जायेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जून 2014 में शुरू की गई स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01 योजना की विवरणिकाओं में, जीनीडा ने भुगतान की शर्त परिवर्तित कर दी थी जिसके अन्तर्गत अवशेष प्रीमियम पर ब्याज (अर्थात आवंटन धनराशि के भुगतान के बाद) की गणना आवंटन की तिथि के स्थान पर आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि से की जानी थी। जीनीडा के सीईओ द्वारा स्पोर्ट्स सिटी–02 की विवरणिका में उपरोक्त शर्त को बिना कोई कारण दर्ज किए और बोर्ड के पूर्व अनुमोदन के बिना परिवर्तित कर दिया गया चूँकि आवंटियों को स्पोर्ट्स सिटी–02 एवं आरईपी–01 योजना में आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से आवंटन धनराशि जमा करने हेतु 90 दिनों की अनुमति दी

गई थी, शर्त में परिवर्तन के कारण 90 दिनों की अवधि के लिए शेष प्रीमियम पर ब्याज का कोई प्रभार देय नहीं था।

आवंटन तिथि से आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि तक ब्याज के भुगतान में अविवेकपूर्ण परिवर्तन के परिणामस्वरूप स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01 योजनाओं के आवंटियों से ₹ 31.37 करोड़ के ब्याज की हानि हुई। इसके अलावा, जीनीडा ने इस शर्त का पालन नहीं किया और आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि के बजाय देय तिथि से किस्तों पर ब्याज की गणना की, जिसके परिणामस्वरूप आरईपी–01 और आरईपी–02 भूखण्डों के आवंटियों से ₹ 2.01 करोड़ की कम वसूली हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि स्पोर्ट्स सिटी–02 भूखण्ड के आवंटी ने 22 अक्टूबर 2014 को आवंटन धनराशि जमा करायी जो कि आवंटन तिथि (21 जुलाई 2014) से 90 दिनों के बाद की थी। आरईपी–01 योजना के मामले में जिसका आवंटन 17 जुलाई 2014 को किया गया था, आरईपी–01 के भूखण्ड के आवंटी ने 24 सितम्बर 2014 (69वें दिन) को आवंटन धनराशि जमा की और आरईपी–02 भूखण्ड के आवंटी ने 13 अक्टूबर 2014 (88वें दिन) को आवंटन धनराशि जमा की। जैसा कि लेखापरीक्षा में गणित किया गया, स्पोर्ट्स सिटी–02, आरईपी–01 और आरईपी–02 के आवंटन के मामलों में, पिछली स्पोर्ट्स सिटी–01 योजना की तुलना में अतिरिक्त 10 प्रतिशत आवंटन धनराशि[12] अधिक प्राप्त होने पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज पर विचार करने के बाद ब्याज के प्रभार के लिए शर्त में परिवर्तन के कारण जीनीडा को ₹ 31.37 करोड़ के ब्याज की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि से ब्याज की गणना करने के सम्बन्ध में भी विवरणिका की शर्त का पालन नहीं किया। आरईपी–01 एवं आरईपी–02 के प्रकरणों में आवंटन धनराशि 90 दिनों के पूर्व प्राप्त हुई थी। हालाँकि, जमा की तिथि से आवंटन प्रीमियम की किश्त पर ब्याज की गणना करने के बजाय, जीनीडा ने देय तिथि से ब्याज की गणना की अर्थात् आवंटियों को ब्याज मुक्त 90 दिनों की अनुमति देने के बाद से। इसके परिणामस्वरूप जीनीडा द्वारा योजना विवरणिका की शर्त का पालन करने में विफल रहने के कारण आवंटी से ₹ 2.01 करोड़ की कम वसूली हुई।

इस प्रकार, जीनीडा ने आवंटियों के अनुरूप भुगतान की शर्त को परिवर्तित किया और कुछ मामलों में इन विवरणिकाओं की परिवर्तित शर्तों को भी गलत तरीके से लागू किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वैश्विक आर्थिक मंदी को देखते हुए, उ.प्र. सरकार ने निर्देश[13] (अक्टूबर 2009) दिया कि जिन आवंटियों ने भुगतान अनुसूची के अनुसार प्रीमियम का भुगतान शुरू नहीं किया था, उन्हें माँग पत्र निर्गत होने के साठ दिनों के अन्दर आरक्षण–सह–आवंटन धनराशि के रूप में प्रीमियम का दस प्रतिशत भुगतान करना आवश्यक था जिसका अनुपालन किया गया था।

जीनीडा का उत्तर स्पोर्ट्स सिटी–01 के नियम एवं शर्तों के सम्बन्ध में है और स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01 योजनाओं में नियम एवं शर्तों में परिवर्तन पर लेखापरीक्षा आपत्ति को संबोधित नहीं करता है जिसके परिणामस्वरूप आवंटन की तिथि के स्थान पर आवंटन धनराशि जमा करने की देय तिथि से ब्याज को प्रभारित करने के कारण जीनीडा को वित्तीय नुकसान हुआ ।

आवंटियों को बंधक अनुमति का अनियमित निर्गमन

5.4.6.4 स्पोर्ट्स सिटी–02 के लिए विवरणिका की शर्त X (बंधक) में यह प्रावधान है कि आवंटित भूखण्ड पर निर्माण के उद्देश्य के लिए अनुसूचित बैंक/सरकारी संस्था/भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा अनुमोदित वित्तीय संस्थानों से वित्त जुटाने के लिए इस शर्त के अधीन आवंटियों को बंधक अनुमति प्रदान की जाएगी कि इन्हें प्रीमियम और पट्टा किराये की अद्यतन बकाया राशि का भुगतान करना होगा।

जैसा कि **प्रस्तर 5.2.5.3** में चर्चा की गई है, बकाया अतिदेय के बावजूद बंधक अनुमति निर्गत करने की प्रथा मार्च 2006 से जीनीडा में प्रचलित थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि

[12] स्पोर्ट्स सिटी–01 योजना में, आवंटी को आवंटन धनराशि के रूप में प्रीमियम का 10 प्रतिशत जमा करना आवश्यक था, जबकि स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01 योजनाओं में यह प्रीमियम का 20 प्रतिशत था।

[13] पत्र संख्या 1470/77–4–09–142/08 दिनांक 25 अक्टूबर 2009।

योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए, जीनीडा ने ₹ 141.85 करोड़ के बकाया भुगतान के समाधान के बिना भूखण्डों को बंधक अनुमति निर्गत करके स्पोर्ट्स सिटी–02 के आवंटियों को अनुचित लाभ पहुंचाया। आवंटी के विरुद्ध अतिदेय मार्च 2022 तक बढ़कर ₹ 575.59 करोड़ (प्रीमियम, पट्टा किराया एवं ब्याज) हो गया।

विवरणिका की शर्त X के उल्लंघन में, जीनीडा ने प्रीमियम (₹ 134.89 करोड़) और पट्टा किराया (₹ 6.96 करोड़) के सापेक्ष बंधक अनुमति के निर्गत की तिथि पर बकाया ₹ 141.85 करोड़ के अतिदेय के बावजूद, सुपरटेक प्राइवेट लिमिटेड[14] को अनुमति निर्गत (सितम्बर 2017) की। वास्तव में, आवंटी ने केवल आवंटन धनराशि के रूप में ₹ 65.12 करोड़ जमा किए थे और प्रीमियम की किश्तों के भुगतान में लगातार चूक की थी। आगे, प्रथम वर्ष का पट्टा किराया (30 जून 2015 से 30 जून 2016 तक) केवल जमा कराया गया था और उसके बाद से आवंटी पट्टा किराये का भुगतान करने में चूक कर रहा था।

बंधक अनुमति अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एसीईओ), जीनीडा द्वारा इस शर्त के साथ प्रदान (26 सितम्बर 2017) की गई थी कि अनुमति भूखण्ड के विरुद्ध बकाया प्रीमियम एवं पट्टा किराये के अद्यतन भुगतान करने पर ही प्रभावी होगी। हालाँकि, इस सशर्त बंधक अनुमति को सुनिश्चित करने के लिए जीनीडा में कोई तंत्र विद्यमान नहीं था। मार्च 2022 को आवंटी के विरुद्ध अतिदेय की धनराशि बढ़कर ₹ 575.59 करोड़ (प्रीमियम, पट्टा किराया एवं ब्याज) हो गयी ।

आम्रपाली बिल्डर के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय[15] द्वारा इसी तरह की चूक को गंभीरता से लिया गया है, जिसमें उसने देखा (23 जुलाई 2019) कि:

"नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के बकाया का भुगतान न करने के कारण बैंकों के पक्ष में बंधक विलेख अनुमति योग्य नहीं थे। नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों ने बंधक सृजित करने हेतु देय राशि के भुगतान के अधीन सशर्त अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी) निर्गत किए जिनका भुगतान नहीं किया गया था। उन्होंने बिल्डरों की मिलीभगत से इस तरह के एनओसी निर्गत किए"।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने राज्य सरकार स्तर पर एक समिति का गठन कर भूखण्डों को बंधक रखने की अनुमति के तंत्र एवं नियम व शर्तों की समीक्षा करने का आश्वासन दिया।

स्थल नियोजन एवं ले–आउट से सम्बन्धी कमियाँ

5.4.7 भवन विनियमों के प्रावधानों के उल्लंघन से सम्बन्धित लेखापरीक्षा आपत्तियों पर नीचे चर्चा की गई है:

भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना उनका आवंटन

5.4.7.1 स्पोर्ट्स सिटी और आरईपी योजनाओं की योजना विवरणिका में प्रावधान है कि आवंटी को ऐसी भूमि दी जाएगी जो सभी भारों से मुक्त हो। आवंटी और जीनीडा के बीच पट्टा विलेख का निष्पादन चेकलिस्ट निर्गत होने के 60 दिनों के अंदर किया जाना था, जिसे जीनीडा द्वारा आवंटन धनराशि की प्राप्ति के तुरंत बाद निर्गत किया जाना था। आगे, आवंटी को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्ष की अवधि के अन्दर खेल सुविधाओं के लिए अनुज्ञेय क्षेत्र के न्यूनतम 15 प्रतिशत का निर्माण और संपूर्ण परियोजना को सात वर्ष की अवधि के अन्दर पूर्ण करना आवश्यक था। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, एक अच्छी कार्यपद्धति के रूप में, जीनीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए था कि आवंटित किए जाने वाले भूखण्ड सभी भारों से मुक्त हो और सभी आधारभूत सुविधाओं को अच्छी तरह से विकसित किया गया हो ताकि आवंटी निर्धारित समय–सीमा के अन्दर अपनी परियोजनाओं को स्थापित कर सके।

लेखापरीक्षा ने देखा कि तीन भूखण्डों (स्पोर्ट्स सिटी–01, स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी–01) के आवंटन के मामलों में, जीनीडा ने ऐसे भूखण्डों का आवंटन किया,

[14] स्पोर्ट्स सिटी–02 के उप–विभाजित भूखण्ड एससी–02 (डी) के आवंटन।
[15] रिट याचिका (सी) 940/2017 बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ।

जिनमें से 10.40 प्रतिशत से 86.53 प्रतिशत क्षेत्र विवाद/वाद के अधीन या अनधिग्रहीत था। इसे **तालिका 5.4.11** में संक्षेपित किया गया है।

तालिका 5.4.11: आरईपी–01, एससी–01 एवं एससी–02 का भारग्रस्त क्षेत्र

(क्षेत्र वर्गमीटर में)

भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	आवंटन पत्र के अनुसार क्षेत्रफल	पट्टा विलेख के अनुसार क्षेत्रफल	भारग्रस्त क्षेत्रफल	भारमुक्त होने की तिथि	पट्टा क्षेत्रफल के सापेक्ष भारग्रस्त का प्रतिशत
आरईपी-01	17 जुलाई 2014	4,04,700	4,03,575	41,982	19 जुलाई 2016	10.40
एससी-01	30 मार्च 2011	5,26,540	5,26,512	4,21,512	15 नवम्बर 2016	80.06
एससी-02	21 जुलाई 2014	7,08,500	7,02,544	6,07,900	31 दिसम्बर 2015	86.53

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए अभिलेख/सूचना।

(i) स्पोर्ट्स सिटी–01 : जीनीडा ने एमएमआर एनकेजी एडवांस जेवी को भूखण्ड संख्या स्पोर्ट्स सिटी–01 माप 5,26,540 वर्गमीटर आवंटित (30 मार्च 2011) किया। आवंटन के बाद, यह संज्ञान में आया कि जीनीडा द्वारा भूखण्ड के 5,345 वर्गमीटर क्षेत्रफल का अधिग्रहण भी नहीं किया था। आवंटी ने (12 जुलाई 2011) जीनीडा को सूचित किया कि भूखण्ड के मुख्य क्षेत्र में आने वाले खसरा 39, 45, 47, 48 और 49 वादग्रस्त है, जिसके लिए किसानों ने 19 जनवरी 2010 को इलाहाबाद उच्च न्यायालय में रिट याचिका[16] दायर की थी और निर्णय प्रतीक्षित था। किसान अभी भी भूखण्ड पर खेती कर रहे थे। आवंटी ने आवंटन धनराशि के भुगतान से पूर्व इस तरह के मुद्दों के निपटान हेतु जीनीडा से अनुरोध किया क्योंकि इससे आवंटित भूमि पर विकास के लिए अनिश्चितता का वातावरण था।

जीनीडा के विधि प्रभाग ने परिसम्पत्ति प्रभाग को सूचित किया (13 जुलाई 2011) कि ग्राम *बिसरख जलालपुर* के 5 खसरो के सम्बन्ध में विभिन्न न्यायालयों में वाद लम्बित है। इसलिए, जैसा कि विधि प्रभाग द्वारा सुझाया गया था, 13 उप–विभाजित भूखण्डों में से छह[17] की पट्टा योजना में एक टिप्पणी उल्लिखित की गई कि पट्टा न्यायालय के निर्णय के अधीन था। जनवरी 2019 तक, चार खसरो[18] के सम्बन्ध में वाद लम्बित थे। 5,26,512 वर्गमीटर के लिए पट्टा विलेख, वर्ष 2014 (1,05,000 वर्गमीटर)/2016 (4,21,512 वर्गमीटर) के दौरान 13 उप–विभाजित भूखण्डों के लिए आवंटी की 13 विशेष प्रयोजन कम्पनियों के साथ निष्पादित किए गए अर्थात् आवंटन की तिथि से तीन से पाँच वर्ष की अवधि व्यतीत होने के बाद। हालाँकि, मई/जून 2016 में पट्टे पर दिए गए छह भूखण्डों (4,21,512 वर्ग मीटर) का भौतिक कब्ज़ा पट्टा विलेख के निष्पादन के बाद नवम्बर 2016 में बिल्डर को दिया गया था।

इस प्रकार, वादग्रस्त और अतिक्रमित भूखण्ड का आवंटन (30 मार्च 2011) जीनीडा का विवेकपूर्ण निर्णय नहीं था, क्योंकि इससे आवंटी को भूखण्ड हस्तानांतरित करने में देरी हुई।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि आवंटित भूखण्ड के 5,345 वर्गमीटर का क्षेत्रफल इसके द्वारा अधिग्रहित नहीं किया गया था और उप–विभाजित भूखण्डों के कम किए गए क्षेत्र के लिए सुधार विलेखों के निष्पादन के लिए पत्र आवंटियों को भेज (मई 2019) दिये गये हैं ।

आगे जीनीडा से सुधार विलेखों के निष्पादन पर सूचना प्रतीक्षारत है (मार्च 2022)।

(ii) स्पोर्ट्स सिटी–02: जीनीडा ने एक कंसोर्टियम (सुपरटेक लिमिटेड के नेतृत्व में) को 7,08,500 वर्गमीटर माप का भूखण्ड एससी–02 आवंटित (21 जुलाई 2014) किया।

[16] रिट याचिका संख्या 3023/2010 एवं 12300/2010।

[17] भूखण्ड संख्या जीएच–4, जीएच–6, जीएच–10, एच–1, सी–1 एवं एससी–01।

[18] खसरा संख्या 45 एम, 48, 49, 89 एम।

हालाँकि जीनीडा द्वारा 43,077 वर्गमीटर का क्षेत्र अधिग्रहित नहीं किया गया था क्योंकि किसानों का पुनर्वास नहीं किया गया था और उनके प्रतिकर का निस्तारण लंबित था। जीनीडा ने 7,02,544 वर्गमीटर के कुल पट्टा क्षेत्र के साथ चार उप–विभाजित भूखण्ड के आवंटियों के साथ पट्टा विलेख निष्पादित (जून/जुलाई 2015) किया। आगे, भूमि के प्रतिकर, अतिक्रमण और भूमि पर तालाब के अस्तित्व आदि के मुद्दे पर किसानों के आंदोलन के कारण 6,07,900 वर्ग मीटर का क्षेत्र प्रभावित था। इस प्रकार, भूखण्ड का 87 प्रतिशत क्षेत्र आवंटन के समय या तो विवादित/अतिक्रमित था।

अतिक्रमित और जीनीडा द्वारा गैर–अधिग्रहीत भूमि के कारण आवंटी ने 'शून्य अवधि'[19] घोषित करने के लिए अनुरोध (29 अक्टूबर 2015) किया। समस्या के समाधान के लिए जीनीडा द्वारा गठित समिति (28 अप्रैल 2015) ने भूखण्ड पर भारग्रस्तता को स्वीकार किया और 31 दिसम्बर 2015 तक शून्य अवधि प्रदान करने और तदानुसार देय राशि का पुनर्निर्धारण करने की संस्तुति की। इस प्रकार, जीनीडा ने एससी–02 भूखण्ड आवंटित किया था जो काफी भारग्रस्त था।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि पहले यह प्रचलित था कि भूखण्डों को महायोजना में नियोजित करने के बाद भूमि के अर्जन की प्रत्याशा में आवंटित किया जाता था। जीनीडा के उत्तर के अनुसार, जीनीडा द्वारा भूमि का अधिग्रहण नहीं किए जाने के कारण कुल 11,747 वर्गमीटर[20] भूमि अभी भी विवादित थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकिं जीनीडा को विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को भार मुक्त भूखण्ड आवंटित करना चाहिए था।

(iii) आरईपी–01 : जीनीडा ने रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क के विकास के लिए आरबीए बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड को 4,04,700 वर्गमीटर माप का आरईपी–01 भूखण्ड आवंटित (17 जुलाई 2014) किया। हालाँकि, पट्टा विलेख 3,61,593 वर्गमीटर क्षेत्र के लिए निष्पादित (नवम्बर 2014) किया गया था, जिसमें कहा गया था कि शेष क्षेत्र के लिए अलग पट्टा निष्पादित किया जाएगा यदि जीनीडा को इसका कब्जा प्राप्त हुआ। इसके बाद आवंटी ने शिकायत (मार्च 2015) की कि उस भूखण्ड पर एक श्मशान भूमि थी जिसे स्थानांतरित किए जाने की आवश्यकता है परन्तु वहाँ किसानों का विरोध था। आवंटी ने आगे उल्लेख किया कि भूखण्ड का 15 एकड़ (अर्थात्, 60,705 वर्गमीटर) क्षेत्र वादग्रस्त था। क्योकिं समस्या का समाधान नहीं हुआ, जीनीडा को 30 दिसम्बर 2015 तक शून्य अवधि प्रदान (जनवरी 2016) करनी पड़ी।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने मई 2015 में 41,982 वर्गमीटर का पूरक पट्टा विलेख निष्पादित किया। भूखण्ड पर वाद फरवरी 2016 में खारिज कर दिया गया और फिर जीनीडा ने भूखण्ड पर निर्माण के लिए आवंटी को अनुमति (जुलाई 2016) प्रदान की। इस प्रकार, वादग्रस्त और अतिक्रमित भूखण्ड के आवंटन के कारण आरईपी भूखण्ड पर विकास में देरी हुई।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने स्वीकार किया (अक्टूबर 2020) कि आवंटन के समय कुल 48,077 वर्गमीटर भूमि जीनीडा के कब्जे में नहीं थी।

रिक्रिएशनल हरित भू–उपयोग को आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तित करके अनुचित लाभ पहुँचाना

5.4.7.2 उ.प्र. सरकार ने नोएडा और जीनीडा को आदेश निर्गत (23 सितम्बर 1997) किया कि चूंकि ये प्राधिकरण एनसीआर के दायरे में काम कर रहे थे, इसलिए

[19] भारग्रस्त भूखण्ड के आवंटन के कारण जीनीडा द्वारा आवंटियों को 'शून्य अवधि' प्रदान की जाती है और इसे पूर्ण करने और इसके क्रियाशील बनाने की अवधि बिना किसी शास्ति के बढ़ा दी गई थी।

[20] भूखण्ड संख्या 2सी में कुल विवादित भूमिः 5375 वर्गमीटर एवं भूखण्ड संख्या 2डी में: 6372 वर्गमीटर।

एनसीआर के विनियम प्राधिकरणों पर भी लागू थे। इसलिए, कोई भी भू–उपयोग परिवर्तन सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना नहीं किया जा सकता है और, यदि ज़ोनिंग विनियम में कोई परिवर्तन आवश्यक है, तो यह केवल एनसीआरपीबी के पूर्व अनुमोदन के साथ ही किया जा सकता है।

आगे, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियम–2010[21] (भवन विनियम, 2010) के अध्याय–III का क्लॉज–24.6, भू–उपयोग, अधिकतम भू–अच्छादन (जीसी), अधिकतम तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर), ऊंचाई और सेटबैक के सम्बन्ध में प्रावधान निर्धारित करता है जैसा कि **तालिका 5.4.12** में दिया गया है।

तालिका 5.4.12: जीनीडा भवन विनियम, 2010 में प्रदान किये गए जीसी, एफएआर, ऊंचाई और सेटबैक का विवरण

क्र. सं.	भू–उपयोग	भूखण्ड पर अधिकतम अनुमत जीसी (प्रतिशत)	भूखण्ड पर अनुमत अधिकतम एफएआर	क्रय योग्य एफएआर	अधिकतम ऊंचाई (मीटर)
1.	खेल एवं मनोरंजन परिसर, स्टेडियम, स्विमिंग पूल, शूटिंग रेंज, रिक्रिएशनल हरित/पार्क, खेल सुविधाओं के साथ परिसर	20	0.40	0.20	24.0
2.	कम घनत्व खेल एवं मनोरंजन परिसर, रिक्रिएशनल क्लब, सामाजिक सांस्कृतिक केंद्र	10	0.20	0.10	24.0

स्रोतः जीनीडा भवन विनियम, 2010 से लेखापरीक्षा द्वारा संकलित।

महायोजना–2021 के प्रावधानों के विपरीत एवं भवन विनियम, 2010 का उल्लंघन करते हुए, जीनीडा ने रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र पर आवासीय एवं वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास की अनुमति दी।

हरित क्षेत्रों में अनुमन्य गतिविधियों के उपयोग के सम्बन्ध में महायोजना–2021 का प्रस्तर–10.3 प्रावधान करता है कि इस क्षेत्र में किसी भी प्रकार के आवासीय विकास की अनुमति नहीं है। हालाँकि, एम्यूजमेंट एण्ड एंटरटेनमेंट पार्क में, महायोजना–2021 प्रावधान करती है कि समर्थित सुविधाओं[22] के लिए 0.4 के अनुमन्य एफएआर के 15 प्रतिशत के अतिरिक्त एफएआर की अनुमति दी जाती है। सहायक विधि अधिकारी, प्रबंधक (विपणन), महाप्रबंधक (नियोजन), महाप्रबंधक (परियोजना), महाप्रबंधक (वित्त) और अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी की एक समिति ने रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क योजनाओं (आरईपी–01 और आरईपी–02 भूखण्डों) के लिए विवरणिका तैयार (जून 2014) की। जीनीडा के सीईओ ने योजना की विवरणिका को (5 जून 2014) अनुमोदित किया। इसके बाद, बोर्ड के अनुमोदन के बिना, योजना शुरू (10 जून 2014) की गई, यहां तक कि योजना का कार्योत्तर अनुमोदन भी स्पष्ट रूप से प्रदान नहीं किया गया क्योंकि बोर्ड ने 12 अगस्त 2014 को आयोजित 99वीं बैठक में केवल योजना विवरणिका को अवलोकित किया था। विवरणिका के क्लॉज–ए में, आरईपी के अन्तर्गत भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का अनुज्ञेय विस्तृत विभाजन रिक्रिएशनल हरित के लिए 75 प्रतिशत और समर्थित सुविधाओं (आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग) के लिए 25 प्रतिशत से कम नहीं निर्धारित किया गया था।

इस योजना के अन्तर्गत, जीनीडा ने निविदा के आधार पर भूखण्डो का आवंटन किया और दो भूखण्ड यथा आरईपी–01 और आरईपी–02, 4,03,575 वर्गमीटर और 4,65,635 वर्गमीटर माप के क्रमशः आरबीए बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड कंसोर्टियम एवं अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड कंसोर्टियम को पट्टे (17 जुलाई 2014) पर दिये।

---

[21] उ.प्र. सरकार द्वारा दिसम्बर 2010 में अनुमोदित (अधिसूचना संख्या 2159/77–4–10–284 भ/91 दिनांक 20 दिसम्बर 2010)।

[22] महायोजना–2021 के अनुसार, समर्थित सुविधाओं में मोटे तौर पर क्रेच और डे केयर सेंटर, 20.0 वर्गमीटर तक निगरानी कर्मचारी, रखरखाव कर्मचारी, कैंटीन, पार्क, पार्किंग, टैक्सी एवं तिपहिया वाहन स्टैंड, सार्वजनिक सुविधाएं, बैंक विस्तार काउंटर, पोस्ट ऑफिस काउंटर सम्मिलित हैं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जैसा कि महायोजना–2021 के अध्याय 10.3 और भवन विनियम, 2010 में दिया गया है कि हरित क्षेत्र में किसी भी प्रकार के आवासीय विकास पर प्रतिबन्ध के बावजूद, जीनीडा ने उस शर्त का विचलन किया और आरईपी भूखण्डों के 25 प्रतिशत क्षेत्र में आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र के विकास के लिए प्रावधान को समाहित किया। यह वास्तव में उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बिना रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र को आवासीय और वाणिज्यिक में परिवर्तित करने का मामला था। इसके परिणामस्वरूप भवन विनियम, 2010 के प्रावधानों का उल्लंघन करके 2,17,303 वर्गमीटर (8,69,210 वर्गमीटर का 25 प्रतिशत) रिक्रिएशनल हरित का आवासीय उपयोग में अनियमित परिवर्तन हुआ। इससे जीनीडा को ₹ 319.36 करोड़ रुपये की हानि भी हुई (**तालिका 5.4.13**) क्योंकिं उन्हें रिक्रिएशनल श्रेणी के भूखण्डों के रूप में रखते हुए इन भूखण्डों के लिए आरक्षित मूल्य ₹ 7,725 प्रति वर्गमीटर तय किया गया था जिसका मूल्य ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की तुलना में बहुत कम था जिनका आरक्षित मूल्य 2014–15 के दौरान ₹ 22,850 प्रति वर्गमीटर था।

तालिका 5.4.13: आरईपी भूखण्डों पर ग्रुप हाउसिंग की अनुमति के कारण जीनीडा को हुई हानि की गणना

क्र. सं.	आरईपी के उप–विभाजित भूखण्डों की एसपीसी/रेलवेंट सदस्य के नाम	भूखण्ड संख्या	पट्टे पर दिया कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	पट्टा भूमि का 25 प्रतिशत क्षेत्रफल	आरईपी के लिए आवंटी का निविदा मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)	जीएच भूखण्ड का आरक्षित मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)	जीएच भूखण्ड के संदर्भ में आवंटन दर में अंतर (₹ प्रति वर्गमीटर)	हानि की धनराशि (₹ करोड़ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(7)-(6)	(9)=(8)x(5)
1.	एआर लैंड क्राफ्ट प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	आरईपी-01	403575	100894	8100	22,850	14,750	148.82
2.	रॉयल गोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट्स (एसपीसी)	आरईपी-02	364285	91071	8200	22,850	14,650	133.42
3.	सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलवेंट सदस्य)	आरईपी-02ए	101350	25338	8200	22,850	14,650	37.12
योग			**869210**	**217303**				**319.36**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा आरक्षित मूल्य और निविदा मूल्य के आधार पर की गई गणना

इस प्रकार, आरईपी भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के गलत निर्धारण के कारण जीनीडा को ₹ 319.36 करोड़ की हानि हुई। आगे, राष्ट्रीय सुदूर संवेदन केंद्र (इसरो हैदराबाद) की उपग्रह छवि **छायाचित्र 5.4.1** भी लेखापरीक्षा आपत्ति की पुष्टि करती है कि रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं का निर्माण किया गया है।

छायाचित्र 5.4.1: रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र (आरईपी–02) में ग्रुप हाउसिंग भवन (3 जनवरी 2020 की इसरो उपग्रह छवि)

नोटः लाल आयताकार क्षेत्र रिक्रिएशनल हरित का प्रतिनिधित्व करता है जबकि निर्मित ग्रुप हाउसिंग भवन हल्के हरे रंग में है।

भूखण्ड आरईपी–02 के स्थल का 4 दिसम्बर 2019 को संयुक्त भौतिक सत्यापन लेखापरीक्षा दल द्वारा जीनीडा के प्रतिनिधि के साथ किया गया एवं देखा गया कि ग्रुप हाउसिंग का निर्माण प्रगति पर था, जैसा कि नीचे दिए गए ***छायाचित्र 5.4.2*** में देखा जा सकता है।

छायाचित्र 5.4.2: रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र (आरईपी–02) में ग्रुप हाउसिंग टावर्स एवं विलाज का निर्माण

इस प्रकार, आरईपी में आवासीय/ग्रुप हाउसिंग के लिए 25 प्रतिशत क्षेत्र की अनुमति देना अनियमित था क्योंकि यह जीनीडा भवन विनियम–2010 एवं महायोजना–2021 के उल्लंघन में था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा द्वारा बताए गए तथ्यों से सहमत होते हुए कहा कि सरकार लेखापरीक्षा आपत्ति के आलोक में सभी मामलों की जाँच मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन (सीटीसीपी) से करवाएगी। आगे प्रकरण में प्रगति प्रतीक्षित (मार्च 2022) है।

आरईपी की दर पर ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड/आवासीय निर्माण की अनुमति देने के कारण जीनीडा को हुए नुकसान और आवंटियों को ₹ 319.36 करोड़ का अनुचित लाभ पहुंचाने

की सतर्कता के दृष्टिकोण से जाँच करने और चूक के लिए उत्तरदायित्व तय किए जाने की आवश्यकता है।

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास की परिकल्पित बनाम वास्तविक स्थिति

5.4.8 महायोजना–2021 के प्रस्तर 10.10 में परिकल्पित अवधारणा में, स्पोर्ट्स सिटी को खेलों की श्रृंखला हेतु विश्वस्तर की सुविधाओं और सहायता सेवाओं के साथ एकीकृत खेल पर स्पष्ट ध्यान के साथ देश में अपनी तरह का एकमात्र होने की परिकल्पना की गई थी।

इसको दृष्टिगत रखते हुये, निम्नलिखित प्रमुख खेलों और उनसे सम्बन्धित रिक्रिएशनल एवं संस्थागत सुविधाओं को स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी की योजनाओं की विवरणिकाओं में प्रस्तावित किया गया था, जैसा कि **तालिका 5.4.14** में वर्णित है।

तालिका 5.4.14: स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के अन्तर्गत प्रस्तावित सुविधाएं

सुविधा	स्पोर्ट्स सिटी–01	स्पोर्ट्स सिटी–02	आरईपी–01	आरईपी–02
गोल्फ कोर्स	✓	✓	✓	✓
बहुउद्देशीय खेल का मैदान	✓	✓	✓	✓
टेनिस केंद्र	✓	✓	✓	✓
तैराकी केंद्र	✓	✓	✓	✓
प्रो–दुकानें/भोजन और पेय	✓	✓	✓	✓
आईटी केंद्र/प्रशासन/मीडिया केंद्र	✓	✓	✓	✓
इनडोर बहुउद्देशीय खेल हॉल जिसमें - जिम्नास्टिक - बैडमिंटन - टेबल टेनिस - स्क्वाश - बास्केटबॉल - वॉली बॉल - रॉक क्लाइम्बिंग	✓	✓	X	X
क्रिकेट अकादमी	✓	✓	X	X
आंतरिक सड़के और पार्क	✓	✓	✓	✓
अस्पताल/सीनियर लिविंग/औषधि केंद्र	✓	✓	X	X
परिसंचरण स्थान, कारपेटिंग, यूटिलिटीज आदि	✓	✓	✓	✓
एम्यूजमेंट पार्क	X	X	✓	✓
सामुदायिक केंद्र/सभागार	X	X	✓	✓
ड्राइव–इन सिनेमा	X	X	✓	✓
ओपन एयर थियेटर	X	X	✓	✓
सार्वजनिक उपयोगिताएं और सेवा सुविधाएं	X	X	✓	✓
रिक्रिएशनल क्लब (रिक्रिएशनल क्लब, स्विमिंग पूल, अतिथि कक्ष, रेस्तरां, इनडोर और आउटडोर खेल सुविधाएं)	X	X	✓	✓
विशिष्ट पार्क/थीम पार्क और उद्यान	X	X	✓	✓
खेल परिसर (इनडोर और आउटडोर)	X	X	✓	✓
फल बगीचा	X	X	✓	✓
चिड़ियाघर	X	X	✓	✓
मेला मैदान	X	X	✓	✓

तालिका 5.4.14 से यह स्पष्ट है कि स्पोर्ट् सिटी एवं आरईपी दोनो की योजना विवरणिकाओं में अन्य खेल सुविधाओं सहित चार गोल्फ कोर्स, दो क्रिकेट अकादमी, दो एम्यूजमेंट पार्क के साथ–साथ अन्य खेल सुविधाएं जैसे टेनिस केंद्र, तैराकी केंद्र, इनडोर बहुउद्देश्यीय खेल हॉल, आदि प्रस्तावित थे।

स्पोर्ट्स सिटी–01 में, यह विवरणिका में निर्दिष्ट किया गया था कि 56.33 एकड़ का नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स का निर्माण किया जाएगा। यह 18 छिद्र वाले मानक गोल्फ कोर्स के विरुद्ध था। स्पोर्ट्स सिटी–02 की विवरणिका में भी, नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स की परिकल्पना इसके क्षेत्र को निर्दिष्ट किए बिना की गई थी। हालाँकि, आरईपी–01 और आरईपी–02 भूखण्डों के आवंटन के लिए आरईपी–01 की विवरणिका में, गोल्फ कोर्स और अन्य खेल सुविधाओं के लिए छिद्र की संख्या या क्षेत्र के संदर्भ में विशेष विवरण प्रदान नहीं किए गए थे। इसके अलावा, आरईपी–01 की विवरणिका में आवंटी विकासकर्ताओं के दायित्व के सम्बन्ध में विरोधाभासी प्रावधान था। विवरणिका के क्लॉज (ब) में स्पष्ट किया गया था कि विकासकर्ता आवंटी का खेलकूद, संस्थागत एवं अन्य सुविधाओं के विकास के सम्बन्ध में योजना विवरणिका के परिशिष्ट 2 के अनुसार दायित्व था। हालाँकि, विवरणिका के परिशिष्ट 2 में इन गतिविधियों का वर्णन करते हुए (**तालिका 5.4.14**) निर्दिष्ट किया गया था कि ये अनुमत गतिविधियाँ थीं। इसमें इन गतिविधियों को अनिवार्य रूप में नहीं बताया गया। इस कमी के कारण, जीनीडा विकासकर्ता आवंटी को आरईपी में चिड़ियाघर के विकास के लिए बाध्य नहीं कर सका।

लेखापरीक्षा ने विवरणिका में परिकल्पित खेल सुविधाओं और जो वास्तव में सृजित की गई, के आंकलन के अलावा स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के भूखण्ड की आवंटन पत्रावलियों की जाँच की। जैसा कि अनुवर्ती प्रस्तरों में लेखापरीक्षा परिणामों में लाया गया है, कि मार्च 2022 तक किसी भी खेल अवसंरचना को पूर्ण नहीं किया गया है और स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों के लिए भूमि का उपयोग प्रमुख रूप से आवासीय कॉलोनी को विकसित करने के लिए आवंटियों द्वारा किया गया है।

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के सम्बन्ध में समयसीमा

जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी परियोजनाओं की प्रगति का अनुश्रवण नहीं किया। यहां तक कि पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से चार से सात वर्ष व्यतीत हो जाने के बावजूद, परियोजनाओं के प्रथम चरण के पूर्ण होने की सूचना भी नहीं दी गई थी।

5.4.8.1 स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी की विवरणिका की शर्तों के अनुसार, आवंटियों को खेलकूद, संस्थागत एवं अन्य सुविधाओं के लिए चिन्हित अनुज्ञेय क्षेत्र के न्यूनतम 15 प्रतिशत का निर्माण तीन वर्ष की अवधि के अन्दर पूर्ण करना आवश्यक था तथा पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से पाँच वर्ष के अन्दर परियोजना को चरणों में पूर्ण किया जाना था। हालाँकि, आवासीय और वाणिज्यिक विकास/निर्माण को सात वर्षों के अन्दर चरणों में पूर्ण किया जाना था। स्पोर्ट्स सिटी–01 के मामले में, योजना विवरणिका में प्रावधानित था कि समय विस्तार अनुमत करते समय प्रचलित नीति के अनुसार विस्तार शुल्क के भुगतान किए जाने पर जीनीडा द्वारा असाधारण परिस्थितियों में समय–विस्तार प्रदान किया जा सकता है। इसी प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी–02 और आरईपी योजनाओं में, परियोजना को पूर्ण करने के लिए समय का विस्तार, क्रमशः प्रथम, द्वितीय एवं तृतीय वर्ष के लिए चार प्रतिशत, छह प्रतिशत और आठ प्रतिशत की शास्ति के भुगतान के साथ केवल तीन वर्ष की अधिकतम अवधि के लिए बढ़ाया जा सकता है।

उप–विभाजित भूखण्डों में परिकल्पित परियोजनाओं के भवन के पूर्ण होने की स्थिति का आंकलन करने के लिए लेखापरीक्षा ने जीनीडा के आईटी सिस्टम प्रभाग से आकडें एकत्र किये, जिसने इंगित किया कि 20 उप–विभाजित भूखण्डों में से किसी में भी प्रथम चरण का कार्य (कुल स्वीकार्य क्षेत्र का 15 प्रतिशत) पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से चार से सात वर्ष बीत जाने के बावजूद भी पूर्ण नहीं किया गया जैसा कि **तालिका 5.4.15** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.4.15: अप्रैल 2021 तक एससी और आरईपी के 20 उप–विभाजित भूखण्डों में अपूर्ण परियोजनाओं का विवरण

क्र. सं.	उप–विभाजित भूखण्डों के आवंटियों के नाम	आवंटन की तिथि	पट्टा विलेख की तिथि	प्रथम चरण के पूर्ण होने की नियत तिथि (15 प्रतिशत)	भूखण्ड संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	परियोजना की पूर्णता की स्थिति
स्पोर्ट्स सिटी–01 के उप–विभाजित भूखण्ड							
1.	यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	24/05/2016	23/05/2019	एससी-01	352036	पूर्ण नहीं हुआ
2.	मैपल रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	06/02/2014	05/02/2017	जीएच-01	15000	पूर्ण नहीं हुआ
3.	देवसाई कंस्ट्रक्श्न प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	06/02/2014	05/02/2017	जीएच-02	10000	पूर्ण नहीं हुआ
4.	फ्लोरल रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	06/02/2014	05/02/2017	जीएच-03	20000	पूर्ण नहीं हुआ
5.	आयरिश इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	26/05/2016	25/05/2019	जीएच-04	10030	पूर्ण नहीं हुआ
6.	पाम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	04/03/2014	03/03/2017	जीएच-05	10000	पूर्ण नहीं हुआ
7.	गोदावरी ड्वेलिंग प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	26/05/2016	25/05/2019	जीएच-06	14954	पूर्ण नहीं हुआ
8.	सीकॉम इंफ्राकॉम प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	21/02/2014	20/02/2017	जीएच-07	20000	पूर्ण नहीं हुआ
9.	क्लोवर प्रोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	28/02/2014	27/02/2017	जीएच-08	10000	पूर्ण नहीं हुआ
10.	साई नमो नमः कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	28/02/2014	27/02/2017	जीएच-09	20000	पूर्ण नहीं हुआ
11.	पाइन प्रोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	26/05/2016	25/05/2019	जीएच-10	14321	पूर्ण नहीं हुआ
12.	माइक्रा इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	26/05/2016	25/05/2019	सी-01	12630	पूर्ण नहीं हुआ
13.	मिस्टिक कंस्ट्रक्श्न प्राइवेट लिमिटेड	30-03-2011	08/06/2016	07/06/2019	एच-01	17541	पूर्ण नहीं हुआ
स्पोर्ट्स सिटी–02 के उप–विभाजित भूखण्ड							
14.	सुपरटेक लिमिटेड	21-07-2014	30/06/2015	29/06/2018	एससी 02डी	253692	पूर्ण नहीं हुआ
15.	अमेटेक बिल्डटेक इंडिया (पी) लिमिटेड	21-07-2014	08/07/2015	07/07/2018	एससी 02ए	101175	पूर्ण नहीं हुआ
16.	ऑरा बिल्डवेल (पी) लिमिटेड	21-07-2014	08/07/2015	07/07/2018	एससी 02बी	96117	पूर्ण नहीं हुआ
17.	अजनारा इंडिया लिमिटेड	21-07-2014	09/07/2015	08/07/2018	एससी 02सी	251560	पूर्ण नहीं हुआ
रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क (आरईपी)–01							
18.	ए आर लैंडक्राफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	17-07-2014	12/11/2014	11/11/2017	आरईपी-1	403575	पूर्ण नहीं हुआ
रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क (आरईपी)–02							
19.	सनराइज स्ट्रक्चर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	07-07-2014	04/12/2014	03/12/2017	2ए	101350	पूर्ण नहीं हुआ
20.	रॉयल गोल्फ लिंक सिटी प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	07-07-2014	09/12/2014	08/12/2017	2	364285	पूर्ण नहीं हुआ
योग						**2098266**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदत अभिलेख।

योजना विवरणिका के अनुसार, परियोजना या उसके भाग को चरणों में पूर्ण करने और परियोजना या उसके भाग के पूर्ण होने को प्रमाणित करने के लिए आवश्यक दस्तावेज

प्रस्तुत करने पर जीनीडा द्वारा कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत किया जाएगा। हालाँकि, जैसा कि **तालिका 5.4.15** से स्पष्ट है, यहाँ तक कि प्रथम चरण (कुल स्वीकार्य क्षेत्र का 15 प्रतिशत) की कार्यपूर्ति भी जीनीडा को सूचित नहीं की गयी। आगे, नियोजन प्रभाग ने प्रथम चरण में पूर्ण किए जाने वाले निर्माणों को मानचित्र पर निर्धारित या चिन्हित नहीं किया था, जिसके कारण वह परियोजना के प्रथम चरण की कार्यपूर्ति की स्थिति का अनुश्रवण करने में विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (अक्टूबर 2020) और कहा कि एससी–01 के एक[23] उप–विभाजित भूखण्ड (जीएच 03) के आवंटी ने कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन किया था, हालाँकि, आवंटी द्वारा खेल अवसंरचना के विकास के किसी साक्ष्य के अभाव में कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया गया।

तथ्य यही रहा कि खेलकूद एवं रिक्रिएशनल सुविधाओं के विकास के सम्बन्ध में प्रगति निराशाजनक रही। जीनीडा भी प्रथम चरण में पूर्ण की जाने वाली निर्माण गतिविधियों के अनुमोदित मानचित्र में चित्रण के अभाव के कारण स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी परियोजनाओं की प्रगति का अनुश्रवण नहीं कर सका।

गोल्फ कोर्स के लिए अनुपयुक्त भूखण्डों का उप–विभाजन

5.4.8.2 स्पोर्टस सिटी योजनाओं में न्यूनतम 70 प्रतिशत भू–उपयोग रिक्रिएशनल/खेल (खेलकूद, संस्थागत/अन्य सुविधाएं एवं खुला क्षेत्र) के उपयोग हेतु प्रावधानित था तथा शेष को आवासीय एवं वाणिज्यिक उपयोग हेतु स्वीकृत किया गया था। आरईपी में योजना रिक्रिएशनल उपयोग के लिए न्यूनतम 75 प्रतिशत के भू–उपयोग का प्रावधान करती थी और शेष को सहायक सुविधाओं (आवासीय और वाणिज्यिक) के रूप में अनुमति दी गई थी। यह चार स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों में 518.49 एकड़ के पट्टे वाले क्षेत्र में से 373.68 एकड़ खेल एवं रिक्रिएशनल गतिविधियों के विकास के लिए समर्पण में परिवर्तित होता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने तीन स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के 20 उप–विभाजन को अनुमत किया जैसा कि **तालिका 5.4.16** में वर्णित है।

तालिका 5.4.16: स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों का उप–विभाजन

भूखण्ड संख्या/सेक्टर	मूल आवंटी कंसोर्टियम	अनुमोदित उप–विभाजनों की संख्या	भूखण्डों का पट्टा क्षेत्रफल वर्गमीटर में	रिक्रिएशनल सुविधा के लिए न्यूनतम क्षेत्र	
				पट्टा क्षेत्रफल का प्रतिशत में	क्षेत्रफल वर्गमीटर में
एससी-01/ टेकजोन-IV	एमएमआर एनकेजी एडवांस जेवी	13	526512	70	368558
एससी-02/ सेक्टर 27	सुपरटेक लिमिटेड	4	702544	70	491780
आरईपी-01/ सेक्टर 27	आरबीए बिल्डटेक	कोई उप–विभाजन नहीं	403575	75	302681
आरईपी-02/ सेक्टर 27	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	2	465635	75	349226
योग			**2098266**		**1510846**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना।

अनुमोदित ले–आउट के विश्लेषण से पता चला कि स्पोर्ट्स सिटी–01 में 13 उप–विभाजन के बाद, जीनीडा ने एससी–01 भूखण्ड (यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित) में गोल्फ विला के निर्माण की अनुमति दी। दो विला के बीच के संकरे हिस्सों को रिक्रिएशनल हरित के रूप में दिखाया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा

[23] भूखण्ड जीएच–03 के लिए फ्लोरल रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित किया गया।

जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी–01 के एससी–01 भूखण्ड में गोल्फ विलाओं की पंक्तियों के बीच नौ पटिंग छिद्रों (गोल्फ कोर्स) को अनुमोदित किया, जो एक दूसरे से जुड़े नहीं थे। इस प्रकार, जैसा कि योजना विवरणिका में परिकल्पना की गई है, नौ–छिद्र वाले गोल्फ कोर्स विकसित नहीं किया जा सकता है।

कि एससी–01 भूखण्ड के अनुमोदित ले–आउट में 56.33 एकड़ के गोल्फ कोर्स के लिए प्रावधान नहीं था, इसके बजाय जीनीडा ने गोल्फ विलाओं की पंक्तियों के बीच नौ पटिंग छिद्रों[24] (गोल्फ कोर्स) को अनुमोदित किया। ये नौ अलग–अलग एक पटिंग छिद्र वाले गोल्फ कोर्स एक दूसरे से जुड़े नहीं थे। इस तरह से, 56.33 एकड़ वाले नौ–छिद्र गोल्फ कोर्स को विकसित नहीं किया जा सकता था। आगे यह देखा गया कि गोल्फ विला के इस तरह के अनुमोदन ने रिक्रिएशनल सुविधाओं के लिए क्षेत्र की अक्षुण्णता और अनुरूपता को कम कर दिया, जैसा कि ***छायाचित्र 5.4.3*** से स्पष्ट है।

छायाचित्र 5.4.3: उप–विभाजित भूखण्ड एससी–01 में नौ छिद्र पटिंग वाले गोल्फ कोर्स का मॉडल

आगे, एससी–01 भूखण्ड के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान, लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी, यूफोरिया स्पोर्ट्स सिटी प्राइवेट लिमिटेड द्वारा एक पटिंग एक–छिद्र गोल्फ कोर्स और एक छह–छिद्र गोल्फ कोर्स विकसित किए गए थे। पटिंग गोल्फ कोर्स का क्षेत्र 0.61 एकड़ और छह–छिद्र गोल्फ कोर्स का क्षेत्र 1.57 एकड़ पाया गया। इन छोटे/सूक्ष्म गोल्फ कोर्सो का निर्माण गोल्फ विलाओं की दो पंक्तियों के पीछे के स्थान में किया गया था। पटिंग गोल्फ कोर्स के किनारों पर गोल्फ कार्ट और पैदल चलने वालों के लिए संकीर्ण इंटरलॉकिंग फुटपाथ प्रदान किए गए थे। ये छोटे, असंबद्ध और बिखरे हुए गोल्फ क्षेत्र निश्चित रूप से 56.33 एकड़ भूमि पर परिकल्पित किये गये नौ–छिद्र मिनी गोल्फ कोर्स नहीं थे। इसे ***छायाचित्र 5.4.4*** में देखा जा सकता है।

छायाचित्र 5.4.4: नौ–छिद्र पटिंग गोल्फ कोर्स (उप–विभाजित भूखण्ड एससी–01) का एक पैच संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान देखा गया

विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना के विकास के स्थान पर स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजनाओं को आवासीय कॉलोनी में परिवर्तित कर दिया गया।

स्पोर्ट्स सिटी–02 में, 121.52 एकड़ माप के 70 प्रतिशत रिक्रिएशनल क्षेत्र को चार भूखण्डों में बाँटा गया था। गोल्फ कोर्स के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र को उप–विभाजित भूखण्डों एससी–2सी और एससी–2डी में प्रावधानित किया गया था, हालाँकि, नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के क्षेत्र का न तो योजना विवरणिका में उल्लेख

[24] पटिंग छिद्र गोल्फ कोर्स में एक छोटा सा क्षेत्र होता है जिसमें छिद्र की लम्बाई के माध्यम से गेंद डालकर खेल खेला जाता है। पटिंग छिद्र क्षेत्र नियमित कोर्स की तुलना में छोटे होते हैं।

किया गया था और न ही अनुमोदित ले–आउट में इसका उल्लेख किया गया था, इसलिए नौ छिद्र गोल्फ कोर्स की समरूपता और अक्षुण्णता संदेह के घेरे में थी।

जैसा कि मार्च 2011 में शुरू की गई योजना एससी–01 में बताया गया कि, विवरणिका गोल्फ अवसंरचना के सम्बन्ध में अधिक विनिर्दिष्ट थी क्योंकि इसमें 56.33 एकड़ के नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के निर्माण की परिकल्पना की गई थी। जून 2014 में स्पोर्ट्स सिटी–02 योजना के प्रकाशन में गोल्फ कोर्स की विशिष्टता को शिथिल कर दिया क्योंकि इसमें इसके क्षेत्र को इंगित किए बिना नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के निर्माण को केवल निर्दिष्ट किया गया था। जून 2014 में शुरू की गई आरईपी योजना की विवरणिका में केवल यह कहकर विशिष्टता को पूरी तरह से कम कर दिया कि गोल्फ कोर्स का निर्माण उसके क्षेत्र या छेदों की संख्या को निर्दिष्ट किए बिना किया जाएगा। घटनाओं का क्रम यह इंगित करता है कि समय के साथ विशिष्टियों में शिथिलता, इन्हें अस्पष्ट और विनिर्दिष्ट न बनाना जानबूझकर उप–विभाजन की सुविधा के लिए किया गया था जिससे बाद में खेल अवसंरचना के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग परियोजनाएं बन सकें। इसकी विजिलेंस से जाँच कराने की आवश्यकता है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने आश्वासन दिया कि लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए बिंदु को भविष्य में व्यापक दिशा–निर्देश निर्गत करके देखा जाएगा। विकासकर्ताओं को अनुचित लाभ प्रदान करने के अलावा विशिष्टताओं के साथ छेड़ छाड़ की अनुमति देने के कारण हुई राजस्व की हानि और योजना के उद्‌देश्य को विफल करने के लिए उत्तरदायित्व तय करने की आवश्यकता है।

स्पोर्ट्स सिटी–01 में ग्रुप हाउसिंग हेतु रिक्रिएशनल क्षेत्र का एकीकरण

5.4.8.3 महाप्रबंधक (नियोजन एवं वास्तुकार) ने 5,26,512 वर्गमीटर क्षेत्र के लिए स्पोर्ट्स सिटी 01 के सम्पूर्ण भूखण्ड की जोनल योजना को अनुमोदित (सितम्बर 2016) किया, जिसमें ग्रुप हाउसिंग के लिए 10 उप–विभाजित भूखण्ड (जीएच–01 से जीएच–10) सम्मिलित थे। इन जीएच का कुल क्षेत्रफल 1,44,305 वर्गमीटर अनुमोदित किया गया था, जिसमें से 57,722 वर्गमीटर का 40 प्रतिशत क्षेत्र रिक्रिएशनल उपयोग के लिए चिन्हित किया गया था। इन भूखण्डों के जोनल प्लान में, 30 प्रतिशत भू–आच्छादन और 3.5 एफएआर को जीएच भूखण्ड के क्षेत्रफल पर गणना करके अनुमोदित किया गया था जिसमें 57,722 वर्ग मीटर के 40 प्रतिशत क्षेत्र को रिक्रिएशनल उपयोग के लिये सम्मिलित किया गया था। इसने आवंटी को ग्रुप हाउसिंग के अन्दर हरे/खुले क्षेत्र में 40 प्रतिशत रिक्रिएशनल क्षेत्र का उपयोग करने की सुविधा प्रदान की। परिणामस्वरूप, चिन्हित रिक्रिएशनल क्षेत्र को आवासीय में परिवर्तित कर दिया गया, जिससे रिक्रिएशनल क्षेत्र प्रस्तावित 70 प्रतिशत से घटकर 59 प्रतिशत हो गया और आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित 28 प्रतिशत से बढ़कर 39 प्रतिशत हो गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि स्पोर्ट्स सिटी की योजना विवरणिका के प्रावधान के अनुपालन में, स्पोर्ट्स सिटी के अनुमोदित ले–आउट की एक प्रति लेखापरीक्षा को भेजी जा रही है।

जीनीडा के उत्तर (अक्टूबर 2020) ने लेखापरीक्षा आपत्ति को संबोधित नहीं किया।

खेल अवसंरचना के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग के विकास पर जोर

5.4.8.4 स्पोर्ट्स सिटी की विवरणिका शर्तों में परियोजना के एकीकृत विकास और रिक्रिएशनल उपयोग के लिए चिन्हित क्षेत्र के अनुपात में परियोजना में आवासीय और वाणिज्यिक घटक विकसित करने की परिकल्पना की गई थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि स्पोर्ट्स सिटी–01 की ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को समानुपातिक खेल सुविधाओं के निर्माण की प्रगति को सूचित किये बिना क्रियान्वित किया जा रहा था क्योंकि जीनीडा ने न तो योजना विवरणिका न ही पट्‌टा विलेख में विभिन्न चरणों में पूर्ण किए जाने वाले निर्माण को मानचित्र में निर्धारित या चिन्हित

विश्वस्तरीय खेल सुविधाएं विकसित करने के परिकल्पित उद्देश्य के बावजूद, जीनीडा ऐसी अवसंरचना के लिए आवश्यक तकनीकी विशिष्टताओं को निर्दिष्ट करने में विफल रहा और एक सामान्य आवासीय/ग्रुप हाउसिंग परियोजना के रूप में ले–आउट को अनुमोदित किया।

किया था। परिणामस्वरूप, जीनीडा के प्रबंधन के साथ लेखापरीक्षा द्वारा 4 दिसम्बर 2019 को किए गए संयुक्त भौतिक सत्यापन में बिना सम्बन्धित खेल/रिक्रिएशनल सुविधाओं के ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के विकास के प्रकरण सामने आए। जैसा कि ***छायाचित्र 5.4.5*** में दर्शाया गया है।

छायाचित्र 5.4.5: स्पोर्ट्स सिटी–01 की ग्रुप हाउसिंग परियोजनाएं (जीएच–03)

इस प्रकार यह स्पष्ट है कि जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी में एक ग्रुप हाउसिंग परियोजना के रूप में ले–आउट को अनुमोदित किया और परिकल्पना के अनुसार 'विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना/सुविधाओं' के विकास को सुनिश्चित किए बिना संपूर्ण स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों में आवासीय विकास की सुविधा प्रदान की। यद्यपि टेनिस कोर्ट, स्विमिंग पूल जैसी कुछ खेल सुविधाओं के लिए भूखण्डों में कुछ स्थान चिन्हित किए गए हैं, परन्त ये वैसी ही सुविधाएं हैं जो किसी अन्य आवासीय/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में भी प्रदान की जा रही हैं। आगे, परिकल्पित खेल अवसंरचना के स्तर के लिए तकनीकी विशिष्टताओं के अभाव में, निर्मित की जा रही सुविधाएं केवल सम्बन्धित ग्रुप हाउसिंग सोसायटियों को ही सेवा प्रदान करेगीं और सार्वजनिक खेल आयोजनों की मेजबानी के लिए उनका उपयोग संभव नहीं लगता है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार और जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया ।

अतिरिक्त तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू–आच्छादन की अनुमति

अतिरिक्त एफएआर और जीसी की अनुमति के मामले में आवंटियों को जीनीडा ने ₹ 470.12 करोड़ का अनुचित लाभ पहुंचाया।

5.4.8.5 बिल्डर द्वारा खेल अवसंरचना के विकास को प्रोत्साहित करने के लिए, योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों में अंत–परिवर्तनीय[25] तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) एवं भू–आच्छादन (जीसी) की एक विशिष्ट विशेषता का प्रावधान था, जिसमें 1.5 के कुल एफएआर एवं भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 30 प्रतिशत जीसी की अनुमति प्रदान की गई है। रिक्रिएशनल भू–उपयोग में एफएआर और जीसी को प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार अनुमन्य किया गया था, जो लागू जीनीडा भवन विनियम (2010 और 2014) के

[25] हस्तांतरणीय।

अन्तर्गत 0.40 थी। कुल आवंटित भूमि पर 30 प्रतिशत जीसी और 1.5 एफएआर की समग्र स्वीकार्य सीमा के अन्दर ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक भू–उपयोग सहित आवासीय भू–उपयोग में जीसी और एफएआर के उपयोग करने पर कोई प्रतिबंध नहीं था। इस प्रकार, खेलकूद और रिक्रिएशनल श्रेणियों पर एफएआर और जीसी का उपयोग करने के बाद, शेष एफएआर और जीसी को बिना किसी प्रभार के, ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए उपयोग करने के लिए अनुमति दी गई थी।

तालिका 5.4.17 में 100 वर्गमीटर क्षेत्र में विभिन्न उपयोगों के लिए प्रभावी एफएआर और जीसी की गणना की गई है।

तालिका 5.4.17: विक्रय मूल्य की गणना दर्शाने वाला विवरण

भू–उपयोग	स्पोर्ट्स सिटी विवरणिका के अनुसार अनुमत भू–उपयोग (प्रतिशत में)	अनुमत एफएआर (भवन विनियम, 2010 के अनुसार)	अनुमत आच्छादित क्षेत्र (प्रतिशत में)	सम्बन्धित श्रेणी क्षेत्र के लिए प्रभावी एफएआर	अनुमत जीसी (प्रतिशत में) (भवन विनियम के अनुसार)	जीसी के लिए भूमि (वर्गमीटर)	सम्बन्धित श्रेणी क्षेत्र के लिए प्रभावी जीसी (प्रतिशत में)
1	**2**	**3**	**4 (कॉलम 2 x कॉलम 3)**	**5 (कॉलम4/ कॉलम 2)**	**6**	**7 (कॉलम 2x कॉलम 6)**	**8 (कॉलम 7x 100/ कॉलम 2)**
रिक्रिएशनल	70	0.4	28	0.4	20	14	20
वाणिज्यिक	2	4	8	4	30	0.6	30
ग्रुप हाउसिंग / आवासीय	28	स्पोर्ट्स सिटी के लिए वाणिज्यिक एवं रिक्रिएशनल एफएआर समायोजित करने के बाद शेष एफएआर	150 – (28+8) = 114	4.07	वाणिज्यिक एवं रिक्रिएशनल आच्छादित क्षेत्र को समायोजित करने के बाद 30 प्रतिशत में से शेष	30 - (14+0.6) = 15.4	55
योग	**100**	**1.5**	**150**		**30**	**30**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना।

इस प्रकार, रिक्रिएशनल एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए अनुमत एफएआर और जीसी का उपयोग करने के बाद शेष एफएआर और जीसी को ग्रुप हाउसिंग/आवासीय के लिए हस्तान्तरित करने के कारण, ग्रुप हाउसिंग/आवासीय के लिए प्रभावी एफएआर और जीसी क्रमशः 4.07 और 55 प्रतिशत आगणित किया गया। यह ग्रुप हाउसिंग/आवासीय परिसम्पत्तियों के लिए प्रचलित भवन विनियम के अनुसार अनुमत एफएआर 2.75/3.5 और भू–आच्छादन की 40 प्रतिशत सीमा से बहुत अधिक था। जीनीडा द्वारा आरक्षित मूल्य के निर्धारण में एफएआर और जीसी हेतु अनुमत विकास मानदण्डों पर विचार करने की आवश्यकता है चूंकि उच्च एफएआर और जीसी आवंटी को अधिक आच्छादित क्षेत्र के निर्माण की अनुमति देता है। अतः उच्च एफएआर और जीसी की अनुमति को अनुरूप कीमतों के साथ जोड़ा जाना चाहिए।

लेखापरीक्षा में देखा गया कि स्पोर्ट्स सिटी में उच्च प्रभावी एफएआर और जीसी की अनुमति के परिणामस्वरूप स्पोर्ट्स सिटी–01 और स्पोर्ट्स सिटी–02 भूखण्डों में आवंटियों को ₹ 470.12 करोड़ का प्रोत्साहन मिला, जैसा कि ***परिशिष्ट–5.4.2*** में गणना की गई है। खेल अवसंरचना के अनुरूप विकास के अभाव और ग्रुप हाउसिंग

परियोजनाओं के विकास को विचार करने के बाद, दो स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के सम्बन्ध में उपरोक्त प्रोत्साहन ₹ 470.12 करोड़ के अनुचित लाभ के समान है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में तथ्यों और आंकड़ों की पुष्टि की और कहा (अक्टूबर 2020) कि बोर्ड के अनुमोदन के बाद प्रति वर्ष भूखण्डों का आरक्षित मूल्य निर्धारित किया जाता है। एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने 'परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण' अध्याय में इस मामले पर सहमति व्यक्त की और कहा कि उच्चतर एफएआर का मतलब अधिक अवसंरचना है अतः इसे उच्चतर कीमतों में परिलक्षित होना चाहिए।

स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास के स्वीकृत उद्देश्य की विफलता

5.4.8.6 नोएडा उद्यमी एसोसिएशन बनाम नोएडा एवं अन्य [26] में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है (मई 2011):

"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। एक सार्वजनिक कार्यालय का प्रत्येक धारक जिसके आधार पर वह राज्य या 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 एक ट्रस्टी होता है"।

विद्यमान विकास का उद्देश्य बड़े पैमाने पर खेल जनता के लिए नहीं है। जीनीडा और विकास कर्ताओ ने विशुद्ध रूप से तरह से खेल/रिक्रिएशनल सुविधाओं को मुख्य रूप से आवासीय कॉलोनी में बदल दिया था।

जीनीडा के लिए महायोजना–2021 में परिकल्पित विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना को बड़े पैमाने पर जनता के लिए सृजित किया जाना था। इसे सार्वजनिक उद्देश्य और नोएडा के समग्र विकास में सहायक के रुप में प्रयुक्त होना था। हालाँकि, जैसा कि ***प्रस्तर 5.4.8.2*** में चर्चा की गई है, जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी–01 में नौ अलग–अलग पटिंग छिद्र गोल्फ कोर्स को अनुमोदित किया था। ये प्रभावी रूप से सार्वजनिक पहुंच से दूर, गोल्फ़ विलाओं की कतारों के बीच के हरे–भरे हिस्से थे जिनका सबसे अच्छा उपयोग केवल ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी के निवासियों द्वारा किया जा सकता है। इसी प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी–02 के मामले में, गोल्फ कोर्स के विकास के लिए प्रदान की गई भूमि के अनुमोदित ले–आउट में गोल्फ कोर्स के क्षेत्र के माप का उल्लेख किए बिना दो उप–विभाजित भूखण्डों में विभाजित कर दिया गया। यह अपने आप में जीनीडा की स्पोर्ट्स सिटी–01 के स्वयं की विवरणिका के अनुसार 56 एकड़ में फैले नौ–छिद्र वाले अभिप्रेत गोल्फ कोर्स की एक उपहासात्मक रचना है।

लेखापरीक्षा ने निष्कर्ष निकाला कि महायोजना–2021 तथा स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों की योजना विवरणिका में अभिप्रेत खेल/रिक्रिएशनल सुविधाएं या तो बिल्कुल भी क्रियान्वित नहीं हुई हैं या जो निर्मित की गई है उसमें भी महायोजना के दृष्टिकोण का पूर्ण उल्लंघन किया गया है। मार्च 2022 तक, कोई भी खेलकूद अवसंरचना पूर्ण और क्रियाशील नहीं हुई है। मौजूदा विकास सार्वजनिक खेलकूद से जुड़े व्यक्तियों हेतु अभिप्रेत प्रतीत नहीं होता है। जीनीडा और विकासकर्ताओं ने विशुद्ध रूप से खेल/रिक्रिएशनल क्षेत्र को मुख्य रूप से आवासीय कॉलोनी में परिवर्तित कर दिया था, और साथ ही खेल/ रिक्रिएशनल सुविधाओं के नाम पर कई बिल्डरों को अनुचित मौद्रिक और रियायती लाभ दिये गये।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि स्पोर्ट्स सिटी–01 के भूखण्ड को सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के बाद उप–विभाजित किया गया था और प्रत्येक भूखण्ड

[26] रिट याचिका (सिविल) संख्या 1997 का 150।

के लिए अलग–अलग पट्टा विलेख निष्पादित किए गए थे। तदनुसार, नियोजन प्रभाग द्वारा प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्ड के लिए अलग मानचित्र स्वीकृत किया गया था।

उत्तर महायोजना 2021 एवं योजना विवरणिकाओं में परिकल्पित 'विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना' के सृजन को सुनिश्चित करने में जीनीडा की विफलता के मुद्दे को संबोधित नहीं करता है।

5.4.9 निष्कर्ष

जीनीडा के पास औद्योगिक टाउनशिप के विकास के लिए प्राथमिक अधिदेश था। यद्यपि खेल का विकास अधिनियम के अन्तर्गत प्राधिकरण को दिए गए किसी भी कार्य में सम्मिलित नहीं था, इसे महायोजना–2021 में सम्मिलित किया गया था। दो स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटन के अलावा, जीनीडा ने भू–उपयोग परिवर्तन के लिए बोर्ड एवं उ.प्र. सरकार के आवश्यक अनुमोदन के बिना रिक्रिएशनल इंटरटेनमेन्ट पार्कों के लिए भी दो भूखण्ड आवंटित किए। जीनीडा ने इन रिक्रिएशनल पार्कों में ग्रुप हाउसिंग के विकास की अनुमति दी, जो उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचित भवन विनियमों एवं महायोजना 2021 का उल्लंघन था।

'विश्वस्तरीय खेल सुविधाओं' के विकास की परिकल्पित अवधारणा क्रियान्वित नहीं हो सकी क्योंकि जीनीडा योजना विवरणिका के नियम व शर्तों में तदर्थवाद के कारण खेल अवसंरचना (गोल्फ कोर्स, बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस केंद्र, तैराकी केंद्र, आदि) के स्तर के लिए किसी भी विशिष्टता को निरूपित करने में पूरी तरह से विफल रहा। योजना विवरणिका में खेल अवसंरचना के विकास में पूर्व अनुभव को विनिर्दिष्ट करने वाली कोई शर्त निर्धारित नहीं की गई थी। कंसोर्टियम क्लॉज का दुरुपयोग किया गया था, जिसने स्पोर्ट्स सिटी–01, स्पोर्ट्स सिटी–02 और रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क–02 में बड़े पैमाने पर पूर्णतः अपर्याप्त वित्तीय/कार्यकारी क्षमताओं वाले पक्षकारों के पक्ष में भूखण्डों के उपविभाजन की सुविधा प्रदान की। उप–विभाजनों ने विवरणिका में परिकल्पित नौ–छिद्रों वाले मिनी गोल्फ कोर्स की स्थापना को भी असंभव बना दिया है।

जीनीडा आवंटी बिल्डरों पर उनकी प्रतिबद्धताओं को पूर्ण करने के लिए दबाव डालने में भी विफल रहा। परियोजना की प्रगति अथवा इसकी क्रियाशीलता के अनुश्रवण के लिए कोई तंत्र नहीं था जिसके परिणामस्वरूप परियोजना के क्रियान्वयन में देरी हुई। अभी तक (मार्च 2022) कोई कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत नहीं किया गया है।

स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों का आवंटन खेल एवं रिक्रिएशनल से सम्बन्धित निर्माण अवसंरचना के विकास के नाम पर आवासीय रियल एस्टेट को विकसित करने के उद्देश्य से किया गया एक प्रयोग प्रतीत होता है। आवंटियों ने खेल अवसंरचना के निर्माण की प्रगति को सूचित किए बिना ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं का विकास किया। जीनीडा के साथ–साथ गृह क्रेताओं के हितों की रक्षा हेतु जीनीडा ने आवंटियों के साथ एस्क्रो खाते नहीं खोले। कम मूल्य, रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग विकसित करने की अमान्य अनुमति और अतिरिक्त एफएआर एवं भू–आच्छादन की अनुमति के कारण आवंटियों को ₹ 1,480.24 करोड़[27] का अनुचित लाभ भी दिया गया। स्पोर्ट्स सिटी बनाने के घोषित उद्देश्यों को पूर्ण करने में विफलता, जीनीडा को हुए भारी नुकसान के लिये और बिल्डरों को दिए गए अनुचित लाभ के लिए, राज्य सरकार को दोषी अधिकारियों के विरुद्ध उत्तरदायित्व निर्धारित करना चाहिए।

[27] प्रस्तर 4.4.2 (₹ 690.76 करोड़), प्रस्तर 5.4.7.2 (₹ 319.36 करोड़) एवं प्रस्तर 5.4.8.5 (₹ 470.12 करोड़)।

5.4.10 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
26.	राज्य सरकार को, मूल रूप से नियोजित खेल थीम में बड़े पैमाने पर विचलन एवं शिथलन के आलोक में, ऐसी श्रेणी की संरचना और क्रियान्वयन की समीक्षा करनी चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
27.	राज्य सरकार को विशेषज्ञों के परामर्श से स्पोर्ट सिटी एवं आरईपी के विकास के लिए स्पष्ट और विशिष्ट मानदण्ड निर्धारित करने चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
28.	राज्य सरकार को स्पोर्ट्स सिटी बनाने के कथित उद्देश्य से व्यपवर्तन और स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी के नाम पर बिल्डरों को अनुचित लाभ देने के लिए दोषी अधिकारियों के विरुद्ध उत्तरदायित्व निर्धारित करना चाहिए।