

Ref No. 11/Completion Certificate/2019-20

Date: - 17/02/2020

COMPLETION CERTIFICATE

of Development Works in

“ROYAL GREEN CITY-1” RESIDENTIAL SCHEME

at Village Govindpura Urf Jaichandpura, District Jaipur

Developer & Promoter Name:- Gokul Kripa Colonizers & Developers Pvt. Ltd.
(Director Shri Rajesh Kumar)

Contents

1. Introduction.....	3
2. Township Policy 2010:.....	3
3. Development Work:.....	6
4. Layout plan of scheme:.....	8
5. Satellite Image:	8
6. Annexure:	9
6.1 Images of development works on site at Royal Gren City-1, Residential Scheme	10
6.2 Completion Certificate:	12
6.3 Circulars.....	14

VINOD CHANDAK
Chartered Engineer
Membership No. AM1842717

INTRODUCTION

'Royal Green City-1 is a Residential scheme located At Village Govindpura Urf Jaichandpura, District Jaipur, Rajasthan. It falls in Zone 12 of JDA Planning Zone. The scheme is proposed over a land of 100000.0 Sqm. The area distribution of the land use of the scheme is as follow:

S. No.	Use	Area (Sqm.)	Percentage (%)
1	Residential	44812.50	44.81%
2	EWS/LIG	4482.17	4.48%
3	Retail Commercial	894.25	0.89%
4	Facility Area	10000.25	10.00%
5	Park	5163.02	5.16%
6	400 K.V. H.T. Line (Safety Corridor)	4507.65	4.51%
7	Affected area from 30m Road (As per Zonal Plan)	730.65	0.73%
8	Road	29409.48	29.41%
TOTAL AREA OF SCHEME		100000.00	100.00%

Township Policy 2010:

The scheme is categorized as Industrial Township which is envisaged under the Rajasthan Township Policy, 2010. The guidelines for approval / completion of internal development works as per the policy are as follow:

- In order to ensure quality development certain norms as mentioned below are being laid down. It is necessary that the developer should submit along with application for approval the following details:
 - (i) Layout plan showing details of area to be utilized under plots, built up space, roads, open space for park, garden and play ground and other public utility and amenities, services and facilities.
 - (ii) Details of nearby development (at least in the vicinity of 100 meters) along with its superimposition on sector plan.
 - (iii) Details of internal development works as per specifications mentioned below
 - (iv) Details of eco friendly amenities provided;
 - (v) Plan showing HFL of major lakes, water body, if any
- In Residential Schemes and other schemes internal development works such as Construction of roads, Laying of power line and Street lighting, Laying of Water lines, Development of Water Sources (Tube well), Ducting for road crossing, Construction and development of Parks and services area, Plantation along roads sides and parks shall be done by the developer only.

- Work for laying of sewer line, storm water drainage, overhead Water tanks shall be done by ULB at a combined level of various adjoining schemes for which necessary charges shall be paid by developer to the ULB as per details below:
 - (i) Lying of sewer lines - Rs.50/- Per Sq m. of total area.
 - (ii) Storm water drains - Rs. 40/- Per Sq m. of total area.
 - (iii) Construction of Over head tanks (optional for ULB) - Rs. 50/- Per Sqm. of total area

Note:

- I. The above amount is an average amount. However ULB may increase the charges of above items based on actual cost of the work. The above amount shall be deposited along with EDC at the time of issue of Patta.
- II. For ensuring internal development of the area, Patta / lease deed (Sale permission) of 12.5% of the saleable plots will be withheld by the ULB.
- III. In case of plot for group housing of size more than 2 hectares, 5% area of plot (an independent plot with proper approach) shall be surrendered to the ULB for facilities. For plot size less than 5 acres, amount equivalent to 5% of the area calculated at residential reserve price of that area shall be deposited with ULB.
- IV. In case of single Patta for Group Housing land for sector commercial shall not be surrendered to ULB.


- **Construction of Roads**

- (i) All the internal road networks including draft sector plan / master plan roads within the scheme are to be developed by the developer. The sector roads are to be accommodated.
- (ii) The internal roads should be minimum 9 meters wide where the length of the road is up to 100 meters and 12 meters wide where road length is more than 100 meters.
- (iii) However, as far as possible no row of plots should be more than 200 mtrs in length accept the sector plan / zonal plan / main arterial roads having width 18 M & above.

The technical specifications for road construction shall be as follows:

S.No.	Row	Paved width	Berms with (both side)
1.	9meter	5.5 meter	1.5 meter
2.	12meter	5.5 meter	2.5 meter
3.	18meter	5.5 meter (2 lane)	2.5 meter
4.	24meter and above	2 lane each 7.5 meters with divider	2.5 meter

- a) Level and the specifications shall be finalized by the ULB keeping the specifications laid down by IRC.
- b) Gradient shall be as per Indian Road Congress / CRRI.
- c) 1st layer WBM – 90 – 45mm size (100mm compacted)


VINOD CHANDAK
 Chartered Engineer
 Membership No. AM1842717

- d) 2nd layer WBM – 63 – 45mm size (75mm compacted)
- e) 3rd layer (crusher broken) WBM – 53-22.4mm (75mm compacted)
- f) 20mm PMC with seal coat

- **Power Supply and Street Lighting**

- a) The development of electrification, power network and power load requirement in any scheme shall be in accordance with the norms, rules & regulations of State electricity agency. After the completion of the electrification work, the developer shall handover the complete system to the concerned electricity distribution company.
- b) Street Lights – All the roads having above 18 meters width shall have divider as well as the street poles fixed on the divider having the provisions of underground cabling. Other roads will have streetlights on electric poles or single light poles erected on either side of the road. The distance between poles should not be more than 30 meters. The illumination levels of the roads shall be as per the standard of local electricity authority / National Building Code. After the completion of the street light work, the developer shall handover the complete system to the ULB / Maintenance Agency.

- **Water Supply**

All the water lines should be underground having a provision of providing connections to the plot. The sizes of water pipe should be per PHED norms. The scheme should have underground water tank as well as over head water tank as per PHED norms. The complete water supply shall be in accordance with the technical guidelines of the PHED.

After the completion of the water supply scheme, the developer may hand over the laid distribution and storage system to the PHED/ULB/private operator.

- **Sewerage & Drainage**

All the plots in the scheme should be well connected with the underground sewerage line with proper slope; the sewerage line should normally be located close to the boundary wall of the plots (within about 10 ft.) with a provision for connection of plots.

- **Horticulture & Plantation**

All roads should have plantation tree guards on both sides having minimum of 30 trees per acre of the gross area. Trees of 5 feet or more height should be planted. All the parks should be developed by the developer and maintained by the developer till the scheme is completed and handed over to ULB or to the Resident Welfare Society.


- **Rain water Harvesting and Water recycling**

Community rain water harvesting structures shall be constructed by developers. Similarly water recycling shall be provided as per Building Regulations and water from all water outlets and drainages should be collected for recycling for gardening, washing etc. by the ULB.

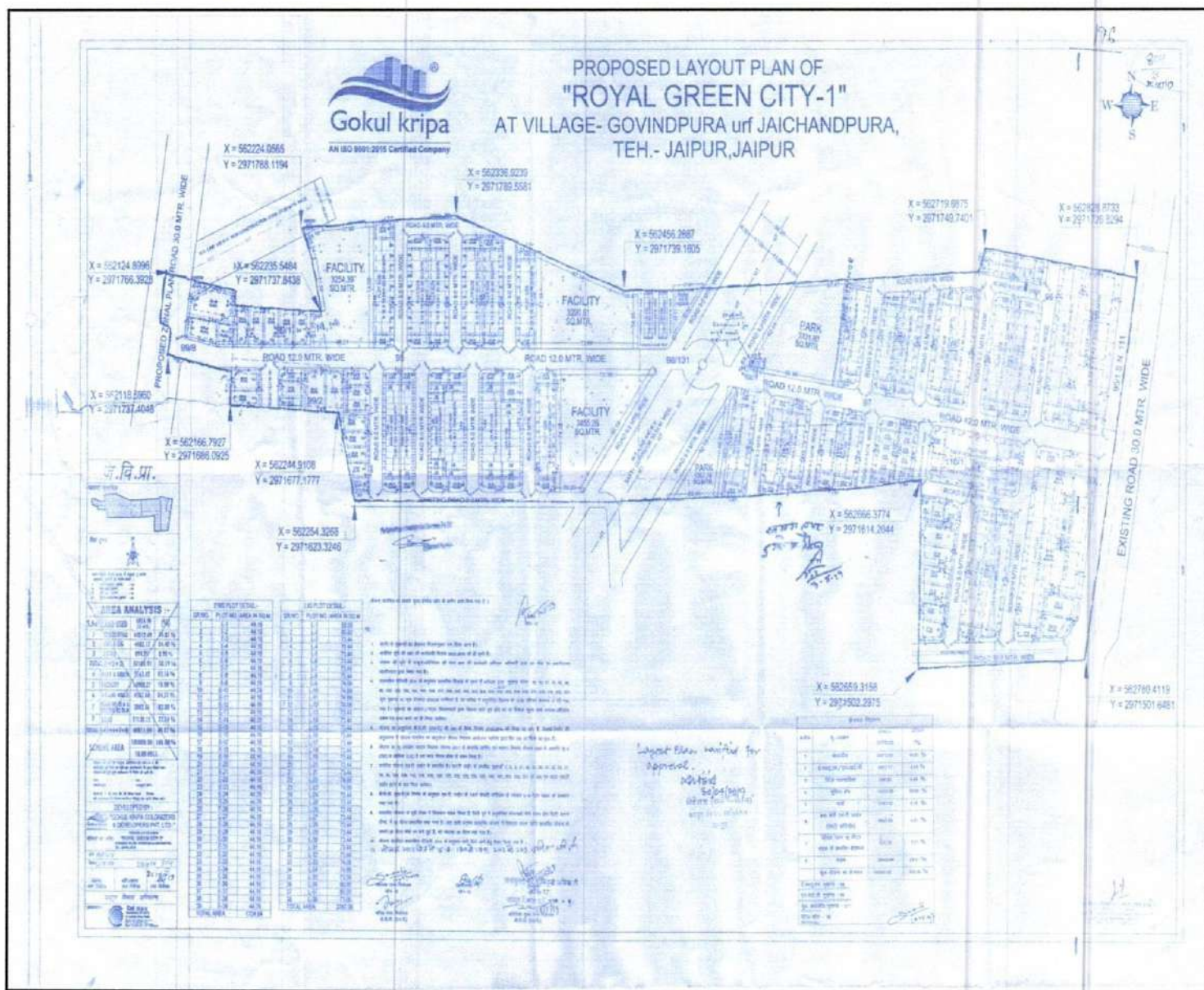
Development Work Of Royal Green City-1 Residential Scheme

Sl. No.	Heading	As per New Township Policy, 2010	Status	% Of Work Done
1	WBM Roads (1st & 2nd layer)	Roads are to be constructed by the developer.	2 Layers complete	100%
	BT/CC Roads (3rd layer WBM & BT/CC layer)	Roads are to be constructed by the developer.	3 Layers Complete	100%
2	Sewer Line	Laying of sewer line shall be done by ULB for which necessary charges shall be paid by the developer. Sewerage line is prescribed to be located close to the boundary wall of plots (within 10 ft.)	Completed Sewer lines laid out by the Developer in the entire scheme	100%
3	Water supply First phase	Construction of tube wells and lying of water pipelines.	Complete	100%
	Water supply Second phase	Construction of over head tank and underground storage tank.	Complete	100%
4	Electrification	Laying of power line and Street lighting shall be done by the developers.	Complete	100%
5	Drainage & Water harvesting	Storm Water drainage shall be constructed by the ULB for which necessary charges shall be paid by the developer & Rain water harvesting structures to accommodate collection of water for recycling and gardening, washing etc.	Complete	100%
6	Parks	To be taken up by the developers.	Complete	100%
7	Street light	Electric poles should be provided on the divider of 18m. Wide road. Prescribed spacing between poles of 30m to be maintained. Internal roads to have street lights on either side of roads.	Complete	100%

8	Plantation	To be undertaken by the developer. There should be 30 trees/acre of the gross area. Minimum Height of trees should be 5ft. or more.	Complete	100%
9	Ducting	Laying of Ducts at road crossing shall be undertaken by the developer.	Complete	100%
10	Overall Development Works	Status of overall development of scheme calculated with weight-age given to different works as per Govt. order dated 01.12.09	Completed	100.00%


VINOD CHANDAK
 Chartered Engineer
 Membership No. AM1842717

Layout plan of scheme of Royal Green City-1 Residential Scheme



VINOD CHANDAK
Chartered Engineer
Membership No. AM1842717

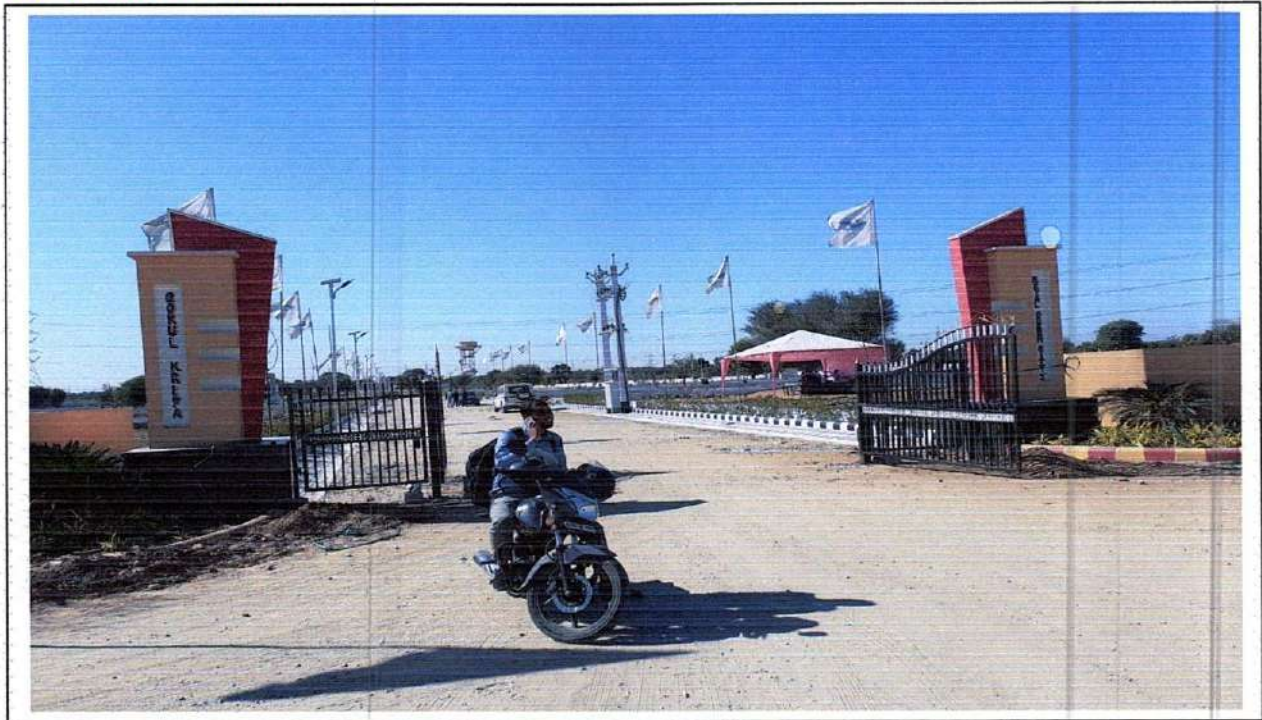
SATELLITE IMAGE OF ROYAL GREEN CITY-1 RESIDENTIAL SCHEME

LATITUDE:- 26.865184°, LONGITUDE:- 75.628564°

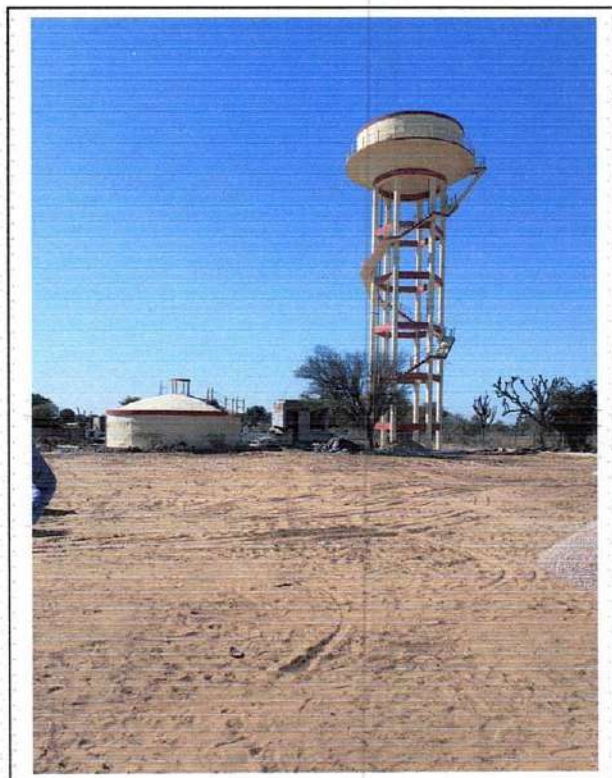


ANNEXURE: ROYAL GREEN CITY-1

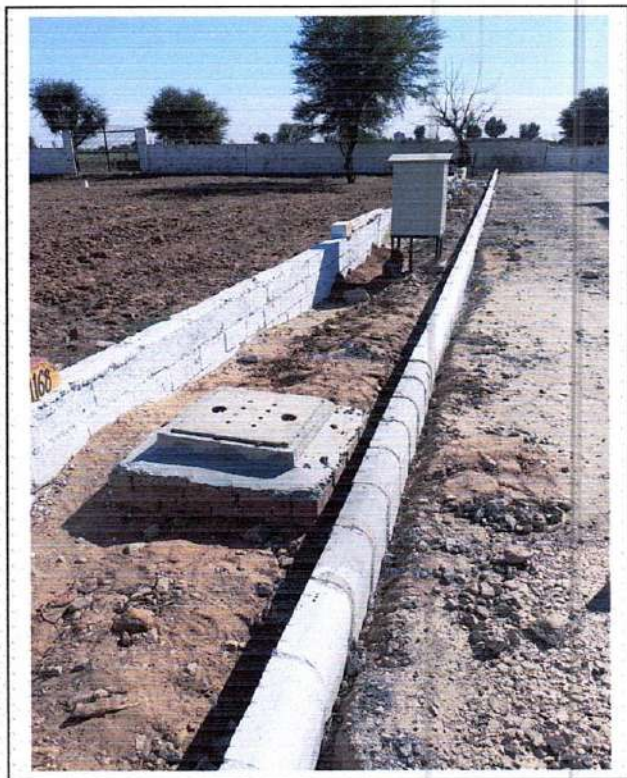
Images showing the status of development works on site at Royal Green City-1 Residential Scheme



ENTRY GATE OF THE SCHEME



WATER TANK



RAINWATER CHAMBER



PARK & PLANTATION



ELECTRIFICATION & LIGHT POLE

Dayan

COMPLETION CERTIFICATE OF ROYAL GREEN CITY-1

Name of the Chartered Engineer : Er. Vinod Chandak
Name of the Scheme : "Royal Green City-1" Residential Scheme
Address : At Village Govindpura Urf Jaichandpura, Khasra No. 95/1 (Sh. No. 111), 96, 97, 98, 98/131, 110/1, 99/1, (Sh. No.101/1, 108/1), 99/2, 99/8 (Sh. No. 101, 108), District Jaipur
Area of scheme : 100000.0 Sqm.
Scheme Inspection on Dated : 17/02/2020

Summary of development works completed by the developer till the date of inspections is given in the following heads:-

A. Road work

Status of work:

WBM (1st & 2nd Layer): 100% Completed

B.T. (3rd Layer): 100% Complete

B. Sewer Line

Status of work: 100% Completed

C. Water Supply

Status of work: 100% Completed

D. Electrification

Status of work: 100% Complete

E. Drainage & Water Harvesting

Status of work: 100% Completed

F. Development of Parks

Status of work: 100% Completed

G. Street Lighting


Status of work: 100% Complete

H. Plantation

Status of work: 100% Completed

I. Ducting

Status of work: 100% Completed


VINOD CHANDAK
Chartered Engineer
Membership No. AM1842717

Summary of development charges against which various works have been completed by the developer in the scheme of "Royal Green City-1"

S. No.	Type of Development Work	Phase/ Description	Charges/ weightage as Per Govt. Orders	Work Done (in %)
1	Road work	1st & 2nd Layer WBM	25	100.00%
		3rd Layer WBM with BT/CC	35	100.00%
2	Sewer Line		30	100.00%
3	Water Supply	Phase I	21	100.00%
		Phase II	35	100.00%
4	Electrification		45	100.00%
5	Drainage & Water Harvesting		25	100.00%
6	Development of Parks		20	100.00%
7	Street Lighting		5	100.00%
8	Plantation		4.5	100.00%
9	Ducting		4.5	100.00%
Total			250	100.00%


VINOD CHANDAK
 Chartered Engineer
 Membership No. AM1842717

Circulars

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

क्रमांक: जपविआ/स.स.अ/2005/D-1674 दिनांक: 1-12-2005

आदेश

राजस्थान में आवासीय परियोजनाओं / हाउसिंग विकसित करने के लिए निजी निवेश की नीति के तहत नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक: 1.1.2002 एवं 15.1.2002 के तहत में पूर्व कायदाओं द्वारा जारी आदेश क्रमांक: जपविआ/ स.स.अ/ पूर्व/ 2003/ डी-716 दिनांक: 18.6.2003 से निजी स्वामित्व/ विकासकर्ताओं की आवासीय योजनाओं हेतु दिशा-निर्देश जारी किये गये थे। उक्त दिशा-निर्देशों में एतद् द्वारा विनियमित शिन्धों में संशोधन एवं परिवर्धन किया जाता है एवं शेष दिशा-निर्देश आदेश दिनांक: 18.6.2003 के अनुसार बंधावस्त बरते जाते हैं :-

निजी स्वामित्व/ विकासकर्ता की आवासीय योजनाओं में विनिम्न विकास कार्यों के लिए प्लॉट एरिया के आधार पर निम्न शुल्क निर्धारित किये जाते हैं :-

क्र.सं.	विवरण	दर रुपये में प्रति वर्ग मीटर विकास योग्य क्षेत्रफल पर	टिप्पणी
1	आंतरिक सड़कों का निर्माण कार्य (अ) दो लेयर कंक्रीट/बी.एम. सड़क	25.00 ✓	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने खर्च पर ही प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप कराया जा सकते हैं।
	(ब) तीसरी लेयर एवं डामरीकरण	35.00 ✓	
2	सीवर लाइन का कार्य	30.00	सीवर लाइन का कार्य प्राधिकरण के द्वारा ही करवाया जाएगा। अतः अधिदास प्रमाण पत्र से पूर्व यह राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।
3	जल आपूर्ति का कार्य प्रथम चरण : जल आपूर्ति लाइनें एवं समुच्चय वीस का निर्माण	21.00 ✓	<ul style="list-style-type: none"> भविष्य में जल आपूर्ति का समस्त कार्य प्राधिकरण के द्वारा ही करवाया जाएगा। वर्तमान में प्रथम चरण का कार्य निजी निवेशकर्ता द्वारा जन स्वास्थ्य अभियंत्रिकी/ प्राधिकरण से योजना का अनुमोदित कराकर कर सकते हैं। द्वितीय चरण के कार्य की राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।
	द्वितीय चरण : जल उत्पादन पानी की ओवर हंड टैंकी एवं प्रसिद्ध जलाशय	35.00	

VINOD CHANDAK

Chartered Engineer

Membership No. AM1842717

4	विद्युतीकरण का कार्य:	45.00 J	इस कार्य को निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर जे.पी.वी. एन.एल. के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप कराया जा सकता है तथा निजी विकासकर्ता द्वारा उक्त कार्य को जयपुर विद्युत वितरण निगम हस्तांतरित करने के उपरान्त ही अधिक राशि प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा। बैकल्पिक तौर पर निजी विकासकर्ता यह राशि प्राधिकरण में जमा करा सकेगा।
5	नालियों एवं वाटर हारवेस्टिंग का कार्य।	25.00 J	यह कार्य प्राधिकरण द्वारा ही करवाया जाएगा। अतः यह राशि प्राधिकरण में जमा करानी होगी।
6	पाकों का विकास कार्य।	20.00 J	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर भी प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप कराया जा सकते हैं।
7	स्ट्रीट लाइट का कार्य।	5.00 J	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर भी प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप कराया जा सकते हैं तथा अधिक राशि प्रमाण पत्र के जारी होने से पहले जयपुर नगर निगम को सम्मिलित होगा। बैकल्पिक तौर पर निजी विकासकर्ता / खातेदार स्ट्रीट लाइट के कार्य की राशि जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा करा सकेगा।
8	वृक्षारोपण का कार्य	4.50 J	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर भी प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप कराया जा सकते हैं।
9	सड़कों में सार्विसेज के लिए ड्रायट आउट का कार्य या सार्विसेज के लिए काटी गई सड़कों की मरम्मत	4.50 J	वर्तमान में सार्विसेज को सड़क काटकर भूमिगत किया जा रहा है। अतः इनकी मरम्मत का कार्य जो भविष्य में अनिवार्य होगा, को प्राधिकरण द्वारा ही करवाया जाएगा। अतः यह राशि प्राधिकरण में जमा करानी होगी।
कुल		250.00	

- (i) आंतरिक विकास हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रसारित आदेश क्रमांक: जेडई-9/ जीडीए/ सी-081 दिनांक: 14.7.2005 के द्वारा विनिर्दिष्टों का निर्धारण किया हुआ है जिससे प्रमुख आधार माना जाएगा किन्तु स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार इसमें यदि किसी छूट/ विनिर्धारण की आवश्यकता महसूस की जाती है तो इस संबंध में निर्णय निर्देशक-अभियांत्रिकी के माध्यम से आयुक्त स्तर से किया जाएगा।
- (ii) आज दिनांक से पूर्व उपरोक्त आंतरिक विकास की गारा में अंकित कार्य जो प्राधिकरण के स्तर से करवाये जाने निश्चित किये गये हैं यदि किसी निजी खातेदार/ विकासकर्ता द्वारा योजना क्षेत्र में निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप करवाये जा चुके हैं तो उन मर्दों के लिए प्राधिकरण को कोई राशि देय नहीं होगी। साथ ही यदि किसी विकासकर्ता/ निजी खातेदार द्वारा आंतरिक विकास शुल्क की किसी मद के घटे राशि प्राधिकरण में आज दिनांक से पूर्व जमा करवा दी है एवं उस मद से संबंधित आंतरिक विकास भी स्वयं के स्तर पर योजना क्षेत्र में निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप पूर्ण करवाया जा चुका है तो वह राशि अन्य आंतरिक विकास की मद के रूप में समायोजित की जा सकेगी।
- (iii) सड़क की चौड़ाई निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप नहीं होने पर कुल कम चौड़ाई का डब्ल्यू.बी.एम. सड़क के लिए रुपये 140.00 प्रति वर्ग मीटर तथा डब्ल्यू.बी.एम. की तीसरी लेयर नय पेयर द्वारा खमरोकरण के लिए रुपये 120.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से निजी विकासकर्ता/ खातेदार द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा कराना होगा।
- (iv) बिन्दु संख्या 3 के संबंध में जलापूर्ति का कार्य वैकल्पिक तौर पर जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग के अधीक्षण अभियंता, शहर/प्रामीण वृत्त से कार्यालय से अनुमति लेकर निजी विकासकर्ता/ खातेदार द्वारा किया जा सकेगा।

(2) परिधीय विकास एवं रूपान्तरण/ नियमन शुल्क -

क्र.सं.	विवरण	शुल्क दर रु. प्र.व.मीटर	विशेष विवरण
1	परिधीय विकास	50.00	
2	रूपान्तरण/ नियमन शुल्क	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित जमीन क्षेत्र की नियमन दरें	

स्पष्टीकरण :

- (i) जयपुर विकास प्राधिकरण की कार्यकारी समिति (E.C.) दिनांक: 29.10.05 में निजी विकासकर्ताओं/ खातेदारों की आवासीय योजनाओं की लीज मनी के लिए आरक्षित दर उस योजना की नियमन / रूपान्तरण दर को घोषित किया गया है, अतः उक्त निर्णय के क्रम में राज्य सरकार की अनुमति के अधीन इन योजनाओं हेतु लीज मनी नियमन दर का आवासीय नियमन हेतु 2.5 प्रतिशत एवं व्यावसायिक नियमन हेतु 5 प्रतिशत निर्धारित की जाती है।

विकासकर्ता/ निजी खातेदार द्वारा आंतरिक विकास कार्य स्वयं नहीं करवाने पर उन्हें आंतरिक विकास शुल्क 250/- रु. प्र.व.मी. की दर से लॉट एरिया के आधार पर जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा करवाना होगा। इस शुल्क में आंतरिक विकास की जिन मदों का समावेश किया गया है वे संशोधित बिन्दु संख्या 7 के अनुसार होगी। यह राशि जमा होने पर योजना का आंतरिक विकास कार्य जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा करवाया जायेगा। इस स्थिति में अधिवास प्रमाण पत्र की अलग से कोई आवश्यकता नहीं होगी। विकासकर्ता/ खातेदार द्वारा जमा करवाई जाने वाली आंतरिक विकास शुल्क की राशि आंतरिक विकास फण्ड में जमा होगी जिसे व्यय करने के लिए अलग से वित्तीय स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी। योजना के आंतरिक विकास कार्य में

जोनास अनिवार्यता द्वारा जमा राशि का 90 प्रतिशत तक खर्च करवा जायेगा।

39. यदि निजी खातेदार योजना में आंतरिक विकास रुक जाता है तो उसे जयपुर विकास प्राधिकरण की अभियांत्रिकी शाखा से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जल आपूर्ति व्यवस्था संबंधी कार्यों का परीक्षण जयपुर विकास प्राधिकरण की अभियांत्रिकी विभाग के अधीक्षण अधिकारी, शहर/ग्रामीण मूल के कार्यालय द्वारा किया जाकर इस कार्य संबंधी पूर्णता प्रमाण पत्र उनके द्वारा ही जारी किया जायेगा। यदि निजी खातेदार द्वारा योजना क्षेत्र में करवाये गये विकास कार्य जयपुर विकास प्राधिकरण के मानदण्डों के अनुरूप नहीं होता है तो अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने वाले अधिवास द्वारा शेष रहे आंतरिक विकास का मूल्य निर्धारित किया जायेगा तथा निजी खातेदार/विकासकर्ता को जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा कराना होगा तभी अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा। अधिवास प्रमाण पत्र आवेदन करने के 30 दिनों में जारी किया जायेगा। किंतु यदि इस प्रकार पाये गये अपूर्ण विकास कार्य को भी निजी खातेदार/विकासकर्ता स्वयं अपने खर्चे पर पूर्ण कराना चाहता है तो योजना क्षेत्र के कुल भूखण्डों के 12.5 प्रतिशत के दरअसल क्षेत्रफल के भूखण्डों को प्राधिकरण में निहित रखा जायेगा तथा इनके विकास कार्य पूर्ण होने के समानुपात में आंशिक दर से इनके मूल्य की गणना कर मुक्त किया जा सकेगा। उपरोक्तानुसार भूखण्ड प्राधिकरण में निहित करने के उपरान्त आंतरिक विकास के अपूर्ण होने की स्थिति में भी योजना का नियमन कैंप आयोजित किया जा सकेगा अथवा खातिरगार प्रकरणों में पट्टे दिये जा सकेंगे।

10. भूखण्डधारी को भूखण्ड कय करने हेतु वित्तीय संस्थाओं से ऋण की आवश्यकता होती है जिसके लिए भूखण्ड का पट्टा होना आवश्यक है। कृषि भूमि के आवासीय उपयोग की प्रक्रिया में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 की तहत खातेदार की भूमि जाविदा के तहत में समर्पित हो जाती है। ऐसी स्थिति में खातेदार/भूखण्ड के कंटा द्वारा गौंय किये जाने पर वित्तीय संस्थाओं से ऋण हेतु अग्रापता प्रमाण पत्र संबंधित उपायुक्त द्वारा जारी किया जा सकेगा।

जयपुर विकास आयोग