

COMPLETION CERTIFICATE
of Development Works in
**“ROYAL RESIDENCY PHASE-2”
RESIDENTIAL TOWNSHIP**

at Village Sarangpura, Ajmer Road, Tehsil Sanganer
Jaipur

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



Email Id:- singhal.mahendra@gmail.com
Phone No. 9414065623

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 Residency Phase-2, Residential Township..	10
6.2 Completion Certificate:.....	14
6.3 Circulars.....	16



Introduction

‘Royal Residency Phase-2’ is a Residential township located At Sarangpura, Ajmer Road, Tehsil Sanganer, Jaipur, Rajasthan. It falls in Zone 11 of JDA Planning Zone. The scheme is proposed over a land of 10.00 hectares. The area distribution of the land use of the scheme is as follow:

The area analysis of the scheme is as follows:

S. No.	Use	Area (Sqm.)	Percentage (%)
1	Residential	53193.02	53.19%
2	Future Extension for Residential	900.00	0.90%
3	EWS/LIG	5410.04	5.41%
4	Retail Commercial	446.10	0.45%
5	Park	5182.95	5.18%
6	Facility	1768.88	1.77%
7	Sector Road (100' & 80')	8421.79	8.42%
8	Road	24677.23	24.68%
SUB TOTAL		100000.0	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) Laying 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 except 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 / CRRRI.
- c) 1st layer WBM – 90 – 45mm size (100mm compacted)
- 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.

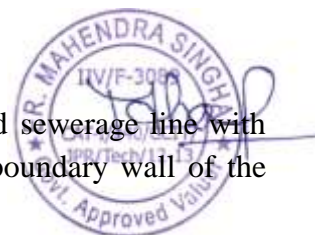
• **Water Supply**

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**

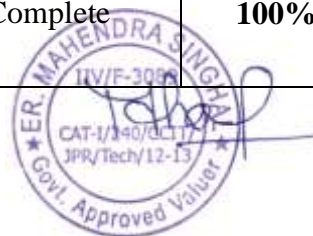
All roads should have plantation tree guards on both sides having minimum of 30 trees per acre of the gross area. Trees of 5 feet or more height should be planted. All the parks should be developed by the developer and maintained by the developer till the scheme is completed and handed over to ULB or 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: Royal Residency Phase-2

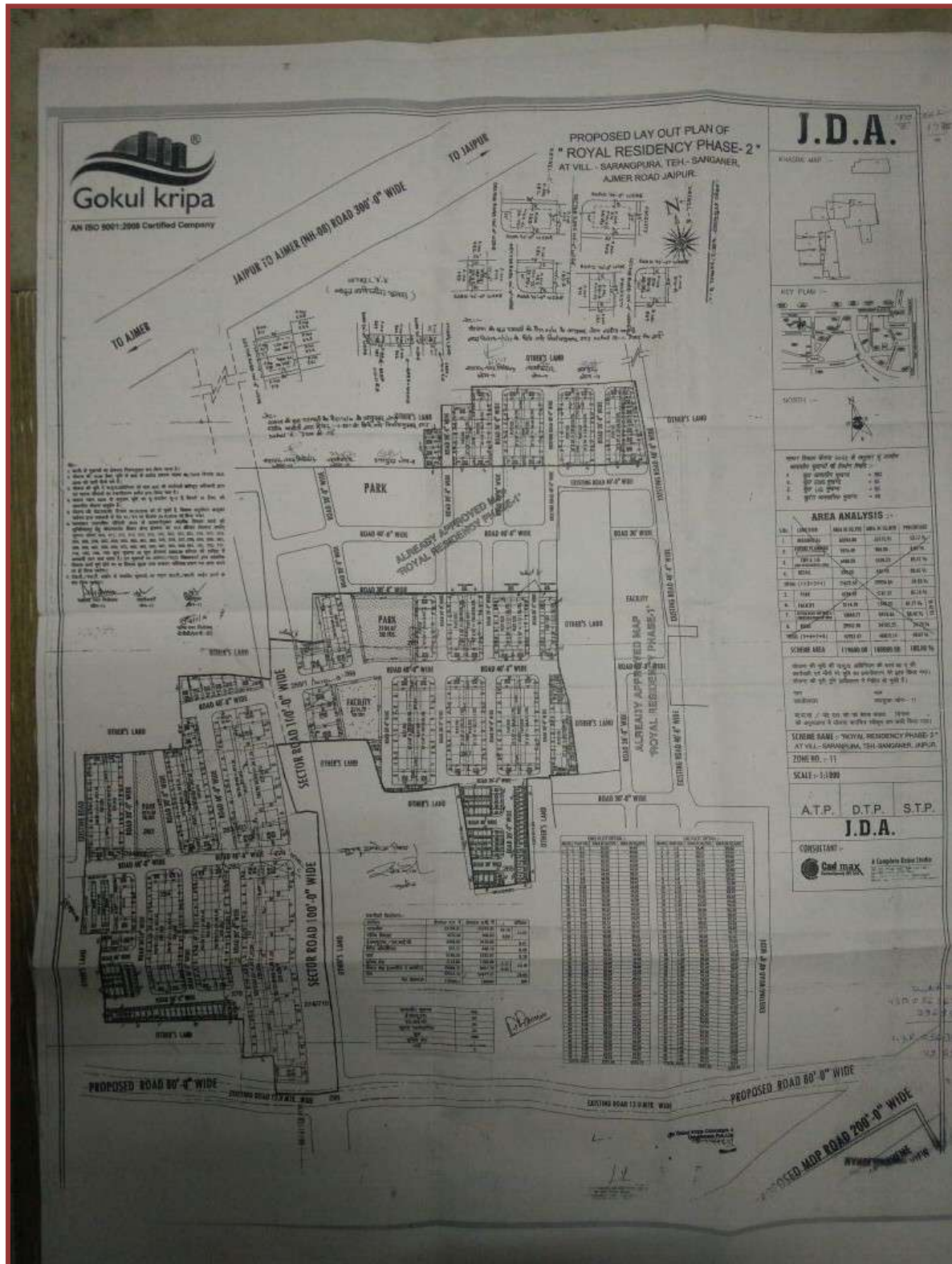
Sl. No.	Heading	As per New Township Policy, 2010	Status	% Of Work Done
1	WBM Roads (1st & 2nd layer)	Roads are to be constructed by the developer.	2 Layers complete	100%
	BT/CC Roads (3rd layer WBM & BT/CC layer)	Roads are to be constructed by the developer.	3 Layers Complete	100%
2	Sewer Line	Laying 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	100%
3	Water supply First phase	Construction of tube wells and laying 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%



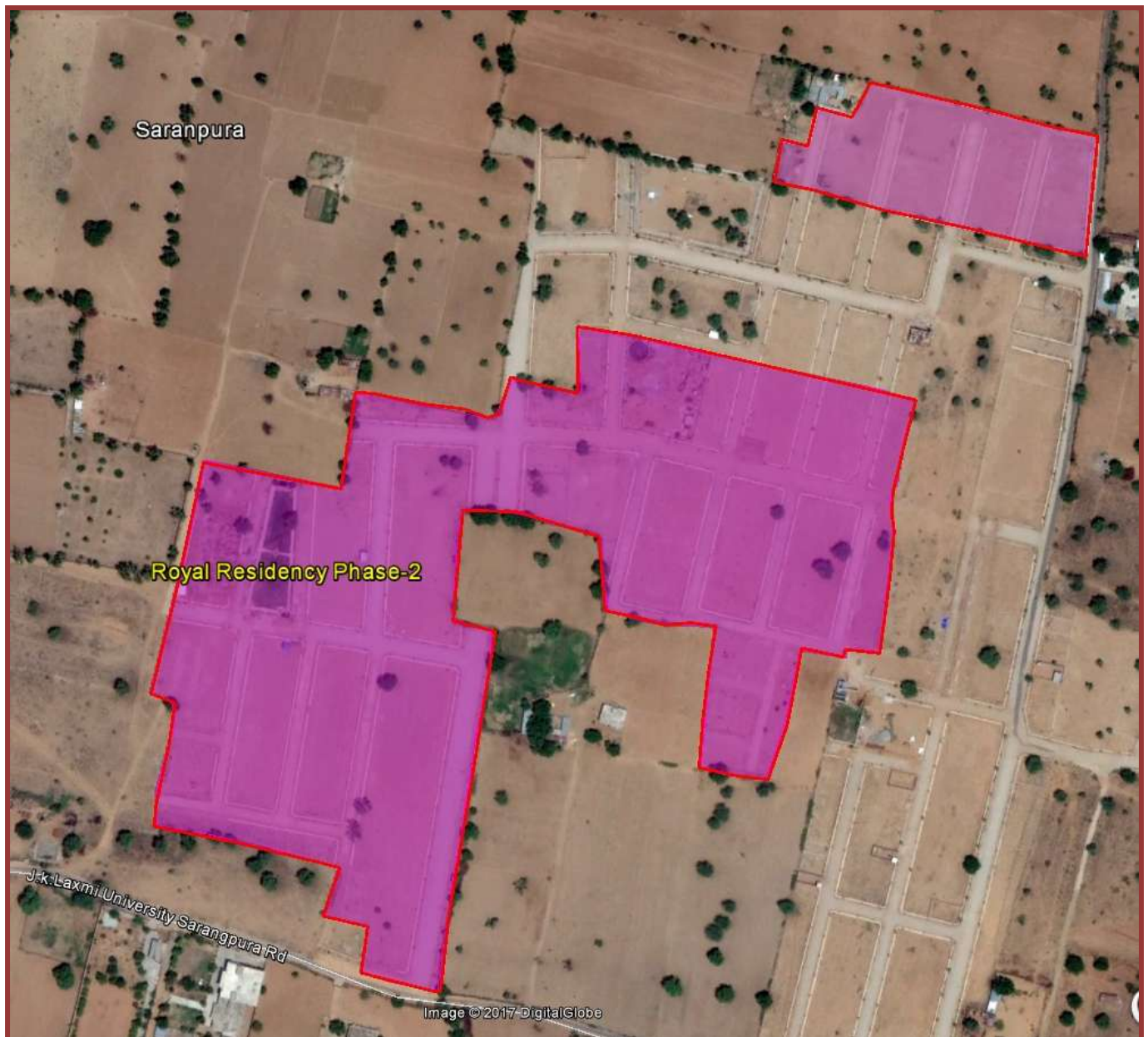
Sl. No.	Heading	As per New Township Policy, 2010	Status	% Of Work Done
5	Drainage & Water harvesting	Storm Water drainage shall be constructed by the ULB for which necessary charges shall be paid by the developer & Rain water harvesting structures to accommodate collection of water for recycling and 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	Complete	100.00%



Layout plan of scheme: Royal Residency Phase-2



Satellite Image: Royal Residency Phase-2



Annexure:

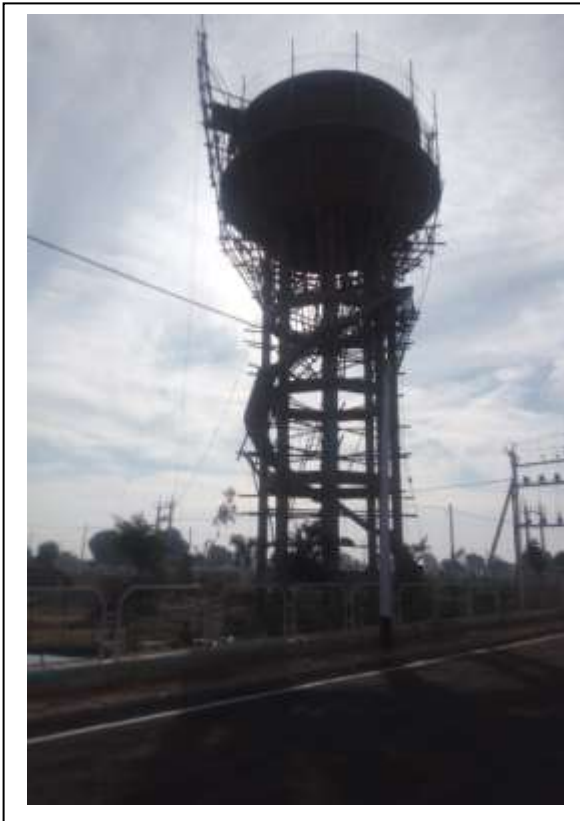
Images showing the status of development works on site at Royal Residency Phase-2 Residential Township



The Ground Water Tank

PARK





Overhead Water tank at site



BT Road





Water Harvesting Chamber





Plantation



Electrification Work



Completion Certificate:

Name of the Chartered Engineer	• Mahendra Singhal
Name of the Scheme	• “Royal Residency Phase -2” Residential Township
Address	• At Village Sarangpura, Ajmer Road, Tehsil Sanganer, • Jaipur
Area of scheme	• 10.00 Ha
Scheme Inspection on Dated	• 24/02/2018

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



Summary of development charges against which various works have been completed by the developer

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%



Circulars

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

दिनांक 1-12-2003

क्रमांक: जसि/अ/20/33/2555/D-1674

आदेश

समाख्यान में आयासीय परियोजनाओं / हाउसिंग विकसित करने के लिए निजी निवेश की नीति के तहत नगरीय विकास एवं स्वामत्त शासन विभाग द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 1.1.2002 एवं 15.1.2002 के अन्तर्गत कार्यवाही द्वारा जारी आदेश क्रमांक जसि/अ/20/33/2555/D-1674 दिनांक 18.6.2003 से निजी खातेदार / विकासकर्ताओं की आयासीय योजनाओं हेतु दिशा-निर्देश जारी किये गये थे। उक्त दिशा-निर्देशों में एनए द्वारा निष्पादित विस्तृत में संशोधन एवं परिवर्तन किया जाता है एवं नए दिशा-निर्देश आदेश दिनांक 18.6.2003 के अनुसार सभागत रखे जाते हैं :-

1. निजी खातेदार / विकासकर्ता की आयासीय योजनाओं में निम्न विकास कार्यों के लिए कौट एरिया के आधार पर निम्न शुल्क निर्धारित किये जाते हैं :-

(1) आंतरिक विकास हेतु -

क्र.सं.	विवरण	प्रति वर्ग मीटर विकास योग्य क्षेत्रफल पर	टिप्पणियाँ
1	आंतरिक सड़क का निर्माण कार्य (अ) दो लेन बस्यू पी.एन. सड़क	25.00 ✓	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने खरच पर 10% प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप करवाया जा सकता है।
	(ब) तीसरे लेन एवं बस्यूकरण	35.00 ✓	
2	सीवर लाइन का कार्ट	30.00	सीवर लाइन का कार्य प्राधिकरण के द्वारा ही करवाया जाएगा। आ. अधिवास प्रमाण पत्र से पूर्व यह राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।
3	जल आपूर्ति का कार्य		<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 अभियांत्रिकी / प्राधिकरण से योजना का अनुमोदन कराकर कर सकते हैं। • द्वितीय चरण के कार्य की राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।
	प्रथम चरण : जल आपूर्ति लाइन एवं ट्यूब वेल का निर्माण	21.00 ✓	
	द्वितीय चरण : जल उपचार, पानी की ओवर हीड टकी एवं पूरित जलसंचय	35.00	

1/12

4	विद्युतीकरण का कार्य: लाइन खालने का कार्य मय जे.पी.पी. एन.एल. में जमा होने वाली राशि	45.00 J	इस कार्य को निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर जे.पी.पी. एन.एल. के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप करवाया जा सकता है तथा निजी विकासकर्ता द्वारा उक्त कार्य को जयपुर विद्युत वितरण निगम हस्तांतरित करने के उपरान्त ही अधिवस प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा। एकलपक्षीय तौर पर निजी विकासकर्ता यह राशि प्राधिकरण में जमा करा सकेगा।
5	भालियी एवं घाटर धारवेस्टिंग का कार्य।	25.00	यह कार्य प्राधिकरण द्वारा ही करवाया जाएगा। अतः यह राशि प्राधिकरण में जमा करानी होगी।
6	पाकों का विभाजन कार्य।	20.00 J	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर भी प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप करवाया 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 करवाया जा सकते हैं तथा प्रेषित प्रमाण पत्र के जारी होने से पहले जयपुर नगर निगम को सम्मलवाना होगा। एकलपक्षीय तौर पर निजी विकासकर्ता / खातेदार स्ट्रीट लाइट के कार्य की राशि जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा करा सकेगा।
8	पुनरोपकरण का कार्य	4.50 J	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर भी प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप करवाया जा सकते हैं।
9	सड़की से सर्विसेज के लिए कबट खालने का कार्य या सर्विसेज के लिए काटी गई सड़की को मरम्मत	4.50	वर्तमान में सर्विसेज की सड़क घाटकर भूमिगत किया जा रहा है। अतः इनकी मरम्मत का कार्य भी भविष्य में अनिवार्य होगा, जो 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: योज-9/ जेडीए/ जी-681 दिनांक 14.7.2005 के द्वारा विनिर्दिष्ट जल निष्प्रेरण किता फुल है जिसे प्रमुख आधार माना जाएगा किन्तु सार्वजनिक प्रतिनिधित्वों के अनुसार इसमें यदि किसी छूट/ शिथिलीकरण की आवश्यकता महसूस की जाती है तो इस संबंध में निर्णय निर्देशक-अभिधात्री की सलाह से आयुक्त सार से किया जाएगा।

(ii) आज दिनांक से पूर्व उपरोक्त आंतरिक विकास की मदों में अक्षिा कार्य जो प्राधिकरण के सार से कराया जाने विरिधात किए गये हैं यदि किसी निजी खातेदार/ विकासकर्ता द्वारा योजना क्षेत्र में निर्धारित मानदण्डों के अनुसरण करवाये जा चुके हैं तो उन मदों के लिए प्राधिकरण को कोई राशि देना नहीं होगी। साथ ही यदि किसी विकासकर्ता/ निजी खातेदार द्वारा आंतरिक विकास शुल्क की किसी मद के वेटे राशि प्राधिकरण में आज दिनांक से पूर्व जमा करवा दी है एवं उस मद से संबंधित आंतरिक विकास भी स्वयं से सार पर योजना क्षेत्र में निर्धारित मानदण्डों के अनुसरण पूर्व करवाया जा चुका है तो वह राशि अन्य आंतरिक विकास की मद के सार में समायोजित की जा सकेगी।

(iii) सड़क की चौड़ाई निर्धारित मानदण्डों के अनुसरण नहीं होने पर कुल कम चौड़ाई का बचपुबी.एम. सड़क के लिए रुपये 110.00 प्रति वर्ग मीटर तथा बचपुबी.एम. की सीसरी सेपर 5 म पैर द्वारा जानरीकरण 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 जलपुर्ति का कार्य वैकल्पिक तौर पर जल सार्वजनिक अभिधात्री विभाग से अधीक्षण अभिधात, सार/ प्राणीन वृत्ता के कार्यालय से अनुमति लेकर निजी विकासकर्ता/ खातेदार द्वारा किया जा सकेगा।

(2) परिधि विकास एवं सजान्तरण/ नियमन शुल्क -

क्र.स.	विवरण	शुल्क दर रु. प्र.च.मीटर	विशेष विवरण
1	पार्षदीय विकास	50.00	
2	रूपान्तरण/ नियमन शुल्क	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित जल क्षेत्र की नियमन दर	

सरायीकरण :

(i) जयपुर विकास प्राधिकरण की कार्यकारी समिति (E.C.) दिनांक 29.10.05 में निजी विकासकर्ताओं/ खातेदारों की आसारतीय योजनाओं की सीज मनी के लिए आरक्षित दर उस योजना की नियमन / रूपान्तरण दर को घोषित किया गया है। अतः उक्त निर्णय के कम में राज्य सरकार की अनुमति के अन्तर्गत इन योजनाओं हेतु सीज मनी नियमन दर का आसारतीय नियमन हेतु 2.5 प्रतिशत एवं आरक्षित 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.च.मी. की दर से स्लॉट प्रिदा के आधार पर जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा करवाना होगा। इस शुल्क में आंतरिक विकास की जिन मदों का समावेश किया गया है वे संबंधित 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 अधिधात प्रमाण प्रन की अलग से कोई आवश्यकता नहीं होगी। विकासकर्ता/ खातेदार द्वारा जल कनवाई जाने वाली आंतरिक विकास-शुल्क की राशि आंतरिक विकास कण्ड में जमा होगी जिसे स्वयं करने के लिए अलग से वित्तीय स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी। योजना के आंतरिक विकास कार्य में

अंमल अभियन्ता द्वारा जमा राशि का 90 प्रतिशत तक खर्च करवा जायेगा ।

9. यदि निजी खातेदार योजना में आंतरिक विकास स्वयं करता है तो उसी जयपुर विकास प्राधिकरण की अभियांत्रिकी शाखा से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा । जल आपूर्ति व्यवस्था संबंधी कार्यों का परीक्षण जल स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग से अधीक्षण अभियन्ता, शहर/ग्रामीण मूल के कार्यालय द्वारा किया जाकर इस कार्य संबंधी पूर्णता प्रमाण पत्र उनसे प्राप्त ही जारी किया जायेगा । यदि निजी खातेदार द्वारा योजना शेष में करवाये गये विकास कार्य जयपुर विकास प्राधिकरण से मान्यपत्रों के अनुरूप नहीं होता है तो अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने वाले अधिकारी द्वारा शेष रहे आंतरिक विकास का मूल्य निर्धारित किया जायेगा और 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 खर्च पर पूर्ण कराना चाहता है तो योजना क्षेत्र के कुल भूखण्डों के 12.5 प्रतिशत के बराबर क्षेत्रफल से भूखण्डों को प्राधिकरण में निहित रखा जायेगा तथा इनके विकास कार्य पूर्ण होने के समानुपात में आशुत वर से इनके मूल्य की गणना की मुक्त किया जा सकेगा । उपरोक्तानुसार भूखण्ड प्राधिकरण में निहित करने के उपरान्त आंतरिक विकास के अपूर्ण होने की स्थिति में योजना का नियमन कम्प्यूटराजित किया जा सकेगा अथवा स्थगित/प्रकारों में पट्टे दिये जा सकेंगे ।

10. भूखण्डधारी को भूखण्ड खच करने हेतु वित्तीय संस्थाओं से ऋण की आवश्यकता होती है जिसके लिए भूखण्ड का पट्टा होना आवश्यक है यदि भूमि के आवासीय उपयोग की प्रक्रिया में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1958 की धारा 10 की के तहत खातेदार की भूमि अधिप्राप्त हक में समर्पित हो जाती है । ऐसी स्थिति में खातेदार/भूखण्ड के कंटा द्वारा सींग किये जाने पर वित्तीय संस्थाओं से ऋण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र संबंधित उपायुक्त द्वारा जारी किया जा सकेगा ।

जयपुर विकास अभियन्ता