



## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक- एफ (437/2019) जविप्रा/उपा/जोन-11/2020/डी-1942

दिनांक 07/9/2020

गौकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा. लि.  
702-703, ओ.के. प्लस स्क्वायर, पटेल मार्ग,  
मध्यम मार्ग, मानसरोवर, जयपुर



विषय-निजी खातेदारी की आवासीय योजना 'रॉयल आंगन ब्लॉक-ई' ग्राम हरबंशपुरा  
तहसील सांगानेर जिला जयपुर के भूखण्डों को रहन मुक्त करने बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर निजी  
खातेदारी की आवासीय योजना 'रॉयल आंगन ब्लॉक-ई' ग्राम हरबंशपुरा तहसील सांगानेर जिला  
जयपुर के आन्तरिक विकास कार्य के पेटे 12.50 प्रतिशत रहन रखे गये भूखण्डों को रहन मुक्त  
करने का निर्णय लिया गया है जो निम्न प्रकार है :- 15, 16, 19, 34, 35, 51 कुल 06 भूखण्ड  
कुल क्षेत्रफल 750.76 वर्गमीटर हैं। इस प्रकार योजना में रहन रखे गये 12.5 प्रतिशत संपूर्ण  
भूखण्ड रहन मुक्त कर दिये गये हैं, योजना मानचित्र की प्रति संलग्न कर सूचनार्थ प्रेषित है।

उपस्थित जयपुर विकास प्राधिकरण  
जयपुर

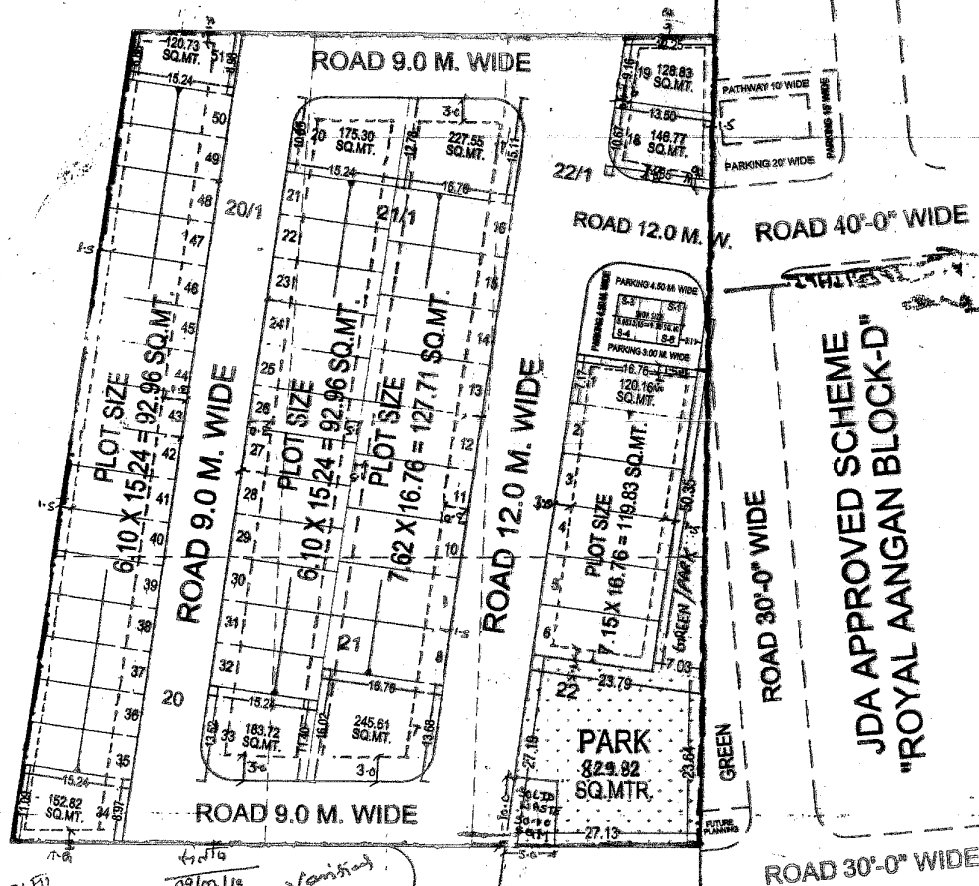


PROPOSED LAYOUT PLAN OF  
**"ROYAL AANGAN BLOCK-E"**  
 AT VILLAGE :- HARBANSH PURA, TEH:- SANGANER, JAIPUR.

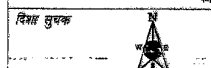
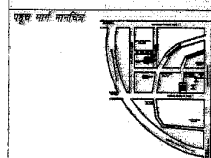
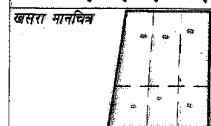
प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मी. में	प्रतिशत
आवासीय	5853.18	57.86
रिटेल कॉमर्शियल	202.40	2.00
पार्क	829.82	8.2
सड़क	3230.68	31.94
कुल क्षेत्रफल	10116.06	100.00

आवासीय भूखण्ड	51
सुदरा व्यावसायिक	06
पार्क	01

Shahom  
 09/09/19  
 अक्षय कुमार निर्याजक  
 जैन-11



ज.वि.प्रा.



नक्शा विकास योजना 20-23 से अनुसूचित भू खण्ड  
 आवासीय भूखण्डों की विवरण तालिका :-  
 1. कुल आवासीय भूखण्ड = 51  
 2. कुल व्यावसायिक भूखण्ड = 06

AREA ANALYSIS :-

S.No.	LAND USED	AREA IN (SQ.MTR.)	(%)
1	RESIDENTIAL	5853.18	57.86 %
2	RETAIL	202.40	2.00 %
TOTAL = (1+2)		6055.58	59.86 %
3	PARK	829.82	8.2 %
4	PLANTATION	185.42	1.83 %
5	ROAD	3230.68	31.94 %
TOTAL = (3+4+5)		4245.92	41.14 %
SCHEME AREA		10116.06	100.00 %

योजना की पूरी की परसूचक अभिलेख की धारा 80 ए की  
 कार्यवाही पूर्ण होने पर पूर्ण रूप से प्रमाणित की जाएगी।  
 योजना की पूर्ण रूप से प्रमाणित करने के लिए प्रमाणित किया गया है।

योजना का नाम:- PROPOSED LAYOUT PLAN OF  
**"ROYAL AANGAN BLOCK-E"**  
 AT VILLAGE :- HARBANSH PURA, TEH:- SANGANER, JAIPUR.

जैन संख्या = 11

क्षेत्रफल = 1:500

तैयार करने वाला: जयपुर विकास अधिकरण

अति. तैयार करने वाला: जयपुर विकास अधिकरण

रीटिंग करने वाला: जयपुर विकास अधिकरण

जयपुर विकास अधिकरण

- योजना में शामिलित सभी खण्डों की 80ए का निर्धारित दिनांक 28.06.2019 व 28.06.2019 को हो चुका है।  
 प्रति प्लॉट सं 20-30/सी पर संलग्न है।
- मास्टर, विमान, योजना, 2020 के अनुसार, आवासीय, पार्क, सड़क, भूखण्ड, पार्क, (आवासीय), पार्क, पार्क, आवासीय योजना अनुसूचित है।
- योजना की भूमि में स.प.स. अभिलेख की धारा 80ए की कार्यवाही प्रमाणित अधिकारी द्वारा एवं खसरा सौमाजी का प्रमाणिकरण अर्थात् द्वारा किया गया है।
- योजना का अनुसूचित सौमाजी (एल.सी) की 270 सी ब्लॉक योजना 28.07.2019 किया जा चुका है, जिसकी अनुपालना में अनुसूचित प्रमाणित जारी किया गया है।
- योजना मानचित्र टाउनशिप पॉलिटी 2010 के अनुसार जारी किये जाने हेतु तैयार किया गया है।
- कार्पर के भूखण्डों के निष्पत्तिगत कार्य दिये गये हैं।
- एल.सी/एल.सी. लाईन में प्रमाणित भूखण्डों का पट्टा एल.सी/एल.सी. लाईन करने के बाद दिया जाएगा।
- आवासीय विकास कार्य के एल.सी में 12.5 प्रतिशत क्षेत्रफल के ग्रीन भूखण्ड जलिया में रहन रखे जाते हैं।  
 भूखण्ड संख्या :- 15, 16, 19, 34, 35, 51 कुल 6 भूखण्ड क्षेत्रफल 780.78 वर्गमीटर।

For Gokul Kishan Gopalraja &  
 svt. 10000 PVT. Ltd.  
 Director

वेस 126/N पर अंतिम श्री मान आधुनिक महोदय की  
 स्वीकृति अनुसार रहन रखे गये 12.5% भूखण्डों के  
 समस्त भूखण्डों की रहन मुक्त करने का निर्धारण लेखा  
 गया।

Shahom  
 09/09/19  
 अक्षय कुमार निर्याजक  
 जैन-11

जयपुर विकास अधिकरण  
 जैन-11

जयपुर विकास अधिकरण  
 जैन-11

Shahom  
 09/09/19  
 अक्षय कुमार निर्याजक  
 जैन-11

जयपुर विकास अधिकरण  
 जैन-11



CIN : U45201RJ2012PTC039308

Ph.: 0141-4030987



# GOKUL KRIPA

## COLONIZERS & DEVELOPERS PVT. LTD.

Reg. Office : 702-703, Okay Plus Square, Patel Marg, Madhyam Marg, Mansarovar, Jaipur-302020 (Raj.)  
Email : gokulkripa@gmail.com Website : www.gokulkripa.com

Ref. No.

Date 03/11/2020

To,  
Registrar Sir,  
Rajasthan Real Estate Regulatory Authority,  
2nd & 3rd Floor, RSIC Building, Udyog Bhavan,  
Tilak Marg, C-Scheme, Jaipur-302005



Sub: For Submission of Completion Certificate our Project "**Royal Aangan Block -E**" registered in RERA vide Reg. No. **RAJ/P/2019/1107** situated at Jaipur.


Dear Sir,

With Reference to above subject our Project "**Royal Aangan Block -E**" registered in RERA vide Reg. No. **RAJ/P/2019/1107** we are submitting completion certificate of Residential project "**Royal Aangan Block -E**".

Thanks & Regards

For Gokul Kripa Colonizers & Developers Pvt. Ltd.

For Gokul Kripa Colonizers &  
Developers Pvt. Ltd.

  
Authorized Signatory  
Amit Kamediya  
Authorized Signatory

Place: Jaipur

Date: 03/11/2020

Enclosed : Completion Certificate





Rajasthan RERA

## Rajasthan Real Estate Regulatory Authority, Jaipur

2nd & 3rd Floor, RSIC Wing, Udyog Bhawan,

Tilak Marg, C-Scheme, Jaipur-302005

Phone No.: 0141-2851900 Website : <http://rera.rajasthan.gov.in>

### FORM-F

[see rule 7(4)]

### CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

This certificate of extension of registration is hereby granted under section 6 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (hereinafter called 'the Act'), to the following project:

<b>Project Name</b>	<b>ROYAL AANGAN BLOCK-E</b>
<b>Location</b>	<b>Khasra No. 20/1, 21/1, 22/1, 20, 21, 22 , HARBANSHPURA , Jaipur - 302026 (Rajasthan)</b>
<b>Registration no.</b>	<b>RAJ/P/2019/1107</b>
<b>Category</b>	<b>Plotted Development</b>
<b>Promoter Name</b>	<b>GOKUL KRIPA COLONIZERS AND DEVELOPERS PVT. LTD.</b>
<b>Promoter Address</b>	<b>702-703 , OKAY PLUS SQUARE, SECTOR-7, MADHYAM MARG, MANSAROVAR JAIPUR , Jaipur , Jaipur (Rajasthan) - 302020</b>
<b>Reason for Extension</b>	<b>Force Majeure</b>

This extension of registration is granted subject to the following conditions, namely:-

1. The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per section 17 of the Act;
2. The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realized by him in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 of the Act;
3. The registration is extended by a period of **6 Months** commencing from **01-07-2020** and shall be valid upto **31-12-2020** unless further extended by the Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 6 of the Act read with rule 7 of the Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 or in accordance with section 6 read with section 7,8 and 37 of the Act.



Signature Not Verified

Digitally signed by Ramesh Chandra Sharma

Designation : Registrar

Date: 2020.07.09 12:35:57 IST

Reason: Approved



4. If the validity of approved building plans has expired or expires before the extended date of validity of registration of the project, the promoter shall obtain from the competent authority the requisite extension of validity of approved building plans and submit a copy thereof to the Authority latest within 6 months from the date of issue of this certificate, failing which this certificate of extension of registration of the project shall stand withdrawn and you shall be liable for the consequences under the provisions of the Act and the rules & regulations made thereunder;
5. The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules & regulations made thereunder;
6. The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force in the area where the project is being developed;
7. The extension of registration of the project (except when it is granted on ground of force majeure) shall not affect/ damage the rights and interests of the allottee(s) under the agreement for sale. Nor will it exonerate the promoter from his obligations to the allottee(s) under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 and rules & regulations made thereunder. If, however, due to this extension, any damages or losses are suffered by any allottee(s), any rights and interests of any allottee(s) are affected or any dispute arises, promoter of the project shall be solely responsible and liable to compensate for the same and to resolve the dispute and shall also be liable for all the legal and financial consequences of delay in handing over the possession vis-à-vis what is previously agreed with the allottee(s).
8. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter, including revocation of the registration, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Signature Not Verified

Digitally signed by Ramesh Chandra  
Sharma  
Designation : Registrar  
Date: 2020.07.09 12:35:57 IST  
Reason: Approved



Ref No. 05-A/Completion Certificate/2020-21

Date:- 04/08/2020


# **COMPLETION CERTIFICATE**

of Development Works in

## ***“ROYAL AANGAN BLOCK-E” RESIDENTIAL SCHEME***

Village Harbanshpura, Khasra No. 20/1, 21/1, 22/1,  
20, 21, 22, Tehsil Sanganer Jaipur

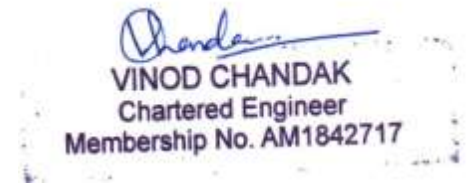
Company Name: - M/s Gokul Kripa Colonizers and Developers Pvt. Ltd.

  
VINOD CHANDAK  
Chartered Engineer  
Membership No. AM1842717



## CONTENTS

1. Introduction.....	3
2.Township Policy 2010: .....	3-5
3. Development Work:.....	5-7
4. Layout plan of scheme:.....	8-8
5. Satellite Image: .....	9-8
6. Annexure:.....	9-10
6.1 Images of development works on site at Royal Aangan Block-E Residential Scheme.....	10-12
6.2 Completion Certificate:.....	12-14
6.3 Circulars .....	15-18





## INTRODUCTION

“Royal Aangan Block-E” is a Residential Scheme located At Village Harbanshpura, Tehsil Sanganer, District Jaipur, Rajasthan. It falls in Zone 11 of JDA Planning Zone. The scheme is proposed over a land of 10116.0 Sqm. 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 (In Sqm.)	Percentage (%)
1	Residential	5853.10	57.86%
2	Retail Commercial	202.40	2.00%
3	Park	829.82	8.20%
4	Road	3230.68	31.94%
<b>Total Scheme Area</b>		<b>10116.00</b>	<b>100.00%</b>
		<b>1.012 Hectare</b>	

## TOWNSHIP POLICY 2010:

The scheme is categorized as residential 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.

  
VINOD CHANDAK  
Chartered Engineer  
Membership No. AM1842717



- 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 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

- Level and the specifications shall be finalized by the ULB keeping the specifications laid down by IRC.
- Gradient shall be as per Indian Road Congress / CRR.
- 1st layer WBM – 90 – 45mm size (100mm compacted)
- 2nd layer WBM – 63 – 45mm size (75mm compacted)
- 3rd layer (crusher broken) WBM – 53-22.4mm (75mm compacted)
- 20mm PMC with seal coat

  
**VINOD CHANDAK**  
 Chartered Engineer  
 Membership No. AM1842717



- **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**

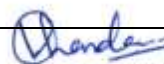
Community rain water harvesting structures shall be constructed by developers. Similarly water recycling shall be provided as per Building Regulations and water from all water outlets and drainages should be collected for recycling for gardening, washing etc. by the ULB

  
VINOD CHANDAK  
Chartered Engineer  
Membership No. AM1842717




## DEVELOPMENT WORK: "ROYAL AANGAN BLOCK-E" RESIDENTIAL SCHEME

Sl. No.	Heading	As per New Township Policy, 2010	Status	% Of Work Done
1	<b>WBM Roads (1<sup>st</sup> &amp; 2<sup>nd</sup> layer)</b>	Roads are to be constructed by the developer.	1 & 2 Layers complete	100%
	<b>BT/CC Roads (3rd layer WBM &amp; BT/CC layer)</b>	Roads are to be constructed by the developer.	3 Layers Complete	100%
2	<b>Sewer Line</b>	Lying 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.)	Complete	100%
3	<b>Water supply First phase</b>	Construction of tube wells and lying of water pipelines.	Complete	100%
	<b>Water supply Second phase</b>	Construction of over head tank and underground storage tank.	Complete	100%
4	<b>Electrification</b>	Lying of power line and Street lighting shall be done by the developers.	Complete	100%
5	<b>Drainage &amp; Water harvesting</b>	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	<b>Parks</b>	To be taken up by the developers.	Complete	100%
7	<b>Street light</b>	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%

  
**VINOD CHANDAK**  
 Chartered Engineer  
 Membership No. AM1842717



<b>8</b>	<b>Plantation</b>	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	<b>100%</b>
<b>9</b>	<b>Ducting</b>	Laying of Ducts at road crossing shall be undertaken by the developer.	Complete	<b>100%</b>
<b>10</b>	<b>Overall Development Works</b>	Status of overall development of scheme calculated with weight-age given to different works as per Govt. order dated 01.12.09	<b>Complete</b>	<b>100.00%</b>

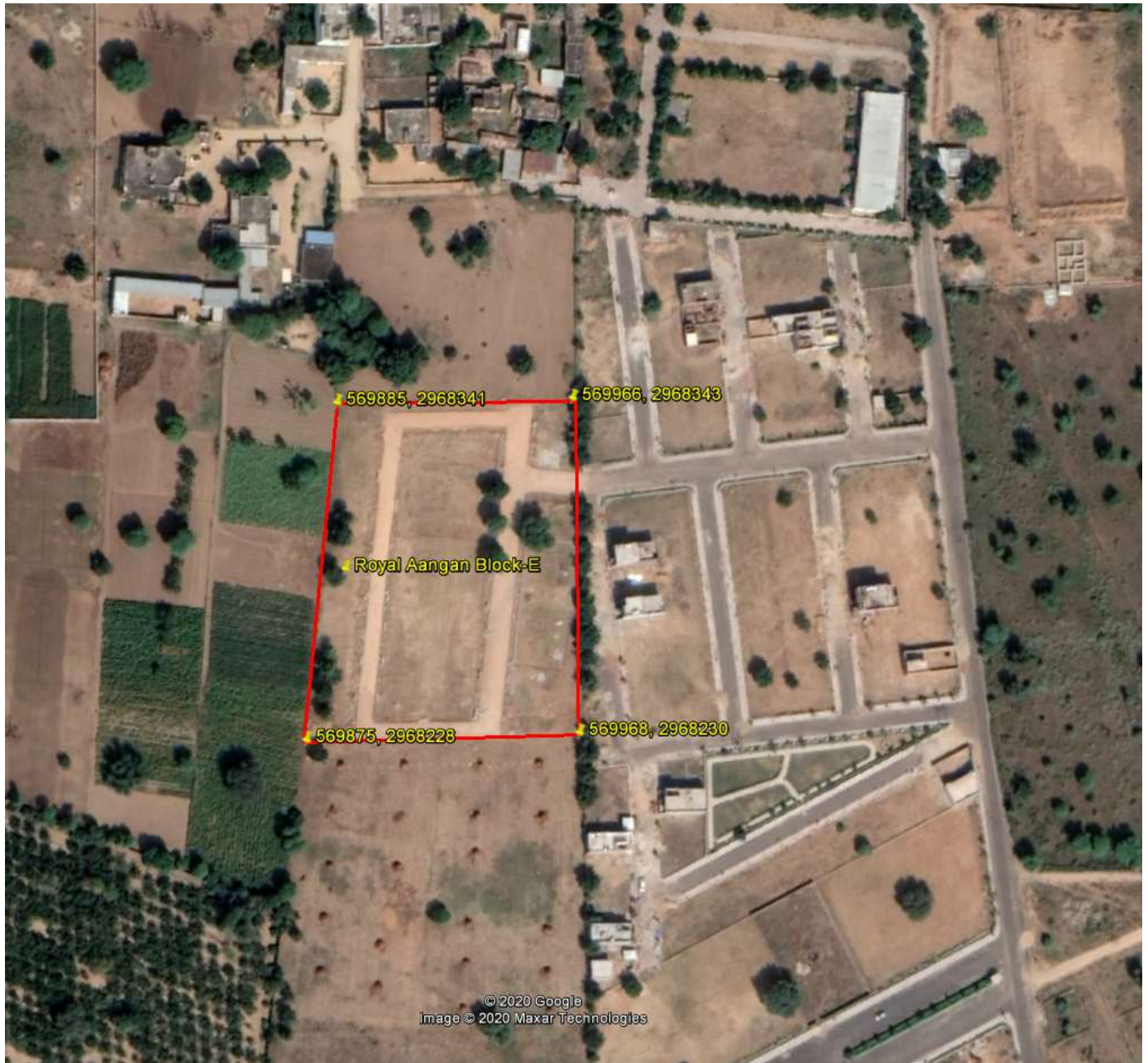
  
**VINOD CHANDAK**  
Chartered Engineer  
Membership No. AM1842717




## Page 8 of 17



## SATELLITE IMAGE: “ROYAL AANGAN BLOCK-E” RESIDENTIAL SCHEME



  
VINOD CHANDAK  
Chartered Engineer  
Membership No. AM1842717



## ANNEXURE:


Images showing the status of development works on site at Royal Aangan Block-E Residential Scheme



**ROAD WORK & SEWER LINE CHAMBER**



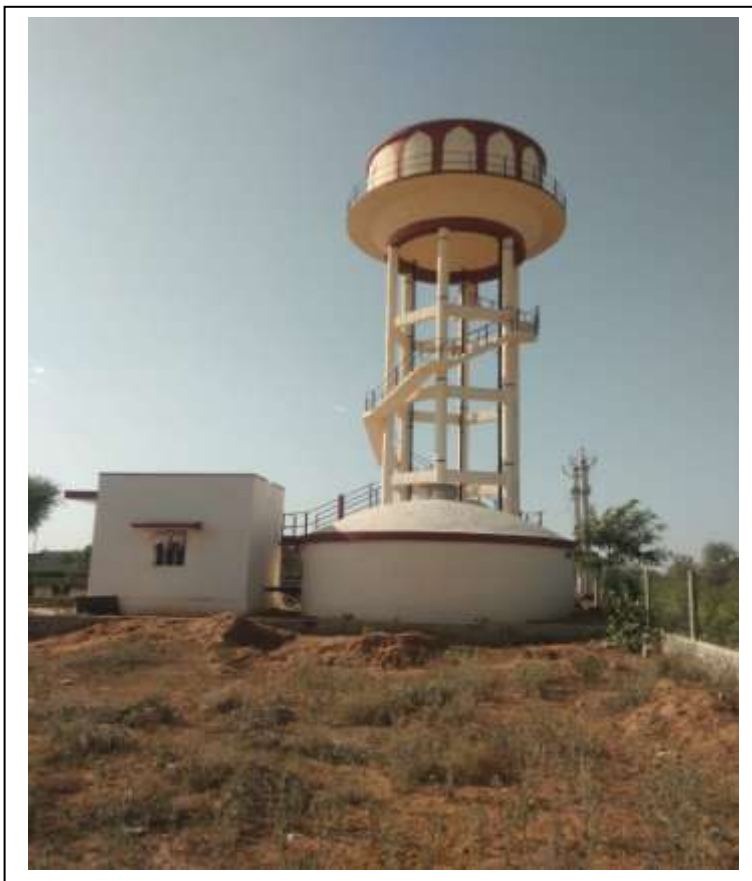
**PARK**

  
**VINOD CHANDAK**  
Chartered Engineer  
Membership No. AM1842717






**PLANTATION WORK ALONG WITH THE ROAD**



**WATER TANK**

  
**VINOD CHANDAK**  
Chartered Engineer  
Membership No. AM1842717



## COMPLETION CERTIFICATE

Name of the Chartered Engineer	: Mr. Vinod Chandak
Name of the Scheme	: "Royal Aangan Block-E" Residential Scheme
Address	: Khasra No. 20/1, 21/1, 22/1, 20, 21, 22, at Village Harbanshpura, Tehsil Sanganer, Jaipur
Area of scheme	: 10116.0 SQM.
Scheme Inspection on Dated	: 01/08/2020
Contact No.	: 8955829798

**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:

1st & 2nd Layer WBM: 100% Completed

3rd Layer WBM with BT/CC: 100% Completed

**B. Sewer Line**

Status of work: 100% Compete

**C. Water Supply**

Status of work: Phase-1<sup>st</sup> 100% Completed

Phase-2<sup>nd</sup> 100% Competed

**D. Electrification**

Status of work: 100.0% Completed

**E. Drainage & Water Harvesting**

Status of work: 100% Completed

**F. Development of Parks**

Status of work: 100.0% Completed

**G. Street Lighting**


Status of work: 100.00% Completed

**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**

<b>S. No.</b>	<b>Type of Development Work</b>	<b>Phase/ Description</b>	<b>Charges/ weightage as per Govt. orders</b>	<b>Work Done (in %)</b>
<b>1</b>	<b>Road work</b>	1st & 2nd Layer GSB & WMM	25	100.00%
		3rd Layer Interlocked paver block, Grade M30	35	100.00%
<b>2</b>	<b>Sewer Line</b>		30	100.00%
<b>3</b>	<b>Water Supply</b>	Phase I	21	100.00%
		Phase II	35	100.00%
<b>4</b>	<b>Electrification</b>		45	100.00%
<b>5</b>	<b>Drainage &amp; Water Harvesting</b>		25	100.00%
<b>6</b>	<b>Development of Parks</b>		20	100.00%
<b>7</b>	<b>Street Lighting</b>		5	100.00%
<b>8</b>	<b>Plantation</b>		4.5	100.00%
<b>9</b>	<b>Ducting</b>		4.5	100.00%
<b>Total</b>			<b>250</b>	<b>100.00%</b>

  
**VINOD CHANDAK**  
 Chartered Engineer  
 Membership No. AM1842717



## CIRCULARS:-

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

दिनांक 1-12-2002

क्रमांक: जसि/420/2002/2525/D-1674

आदेश

समाख्यान में आवासीय परियोजनाओं/ हाउसिंग विकास कार्यों के लिए निजी निवेश की नीति के तहत नगरीय विकास एवं स्थापना शासन विभाग द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 1.1.2002 एवं 15.1.2002 के अन्तर्गत कार्यवाही द्वारा जारी आदेश क्रमांक जसि/ 420/ 2002/ डी-715 दिनांक 18.8.2003 से निजी छातेदार/ विकासकर्ताओं की आवासीय योजनाओं हेतु दिशा-निर्देश जारी किये गये थे। उक्त दिशा-निर्देशों में एतद् द्वारा विस्तारित बिन्दुओं में संशोधन एवं परिवर्तन किया जाता है एवं उक्त दिशा-निर्देश आदेश दिनांक 18.8.2003 के अनुसार संचालित किये जाते हैं -

निजी छातेदार/ विकासकर्ता की आवासीय योजनाओं में विभिन्न विकास कार्यों के लिए फीट रेटिंग के आधार पर निम्न शुल्क निर्धारित किये जाते हैं -

(1) आवासीय विकास हेतु -

क्र.सं.	विवरण	रत दरदी में प्रति वर्ग फीट विकास योग्य क्षेत्रफल पर	टिप्पणी
1	आवासीय सड़कों का निर्माण कार्य (अ) दो लेयर डबल्यू.पी.एम. सड़क (ब) तीसरी लेयर एवं ट.मो.करण	25.00 35.00 ✓	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर ही प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप करवाया जा सकता है।
2	सीवर लाइन का कार्य	30.00	सीवर लाइन का कार्य प्राधिकरण के द्वारा ही करवाया जाएगा। अतः अधिवास प्रमाण पत्र से पूर्व यह राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।
3	जल आपूर्ति का कार्य प्रथम चरण : जल आपूर्ति लाइन एवं ट.मो. वेल का निर्माण द्वितीय चरण : जल उपसादन कार्य की ओवर टैंक एवं पूरिणा जलसाधन	21.00 ✓ 35.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>भविष्य में जल आपूर्ति का समस्त कार्य प्राधिकरण के द्वारा ही करवाया जाएगा।</li> <li>वर्तमान में प्रथम चरण का कार्य निजी निदेशकर्ता द्वारा जन स्वास्थ्य अभियंत्रिकी/ प्राधिकरण से योजना का अनुमोदित कराकर कर सकता है।</li> <li>द्वितीय चरण के कार्य ही राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।</li> </ul>

8/12



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। ऐकल्पिक तौर पर निजी विकासकर्ता यह राशि प्राधिकरण में जमा करा सकेगा।
5	मालिन्यी एवं घाटर द्वारवेस्टिंग का कार्य।	25.00	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 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 प्रसिद्ध प्रमाण पत्र के जारी होने से पहले जयपुर नगर निगम को सम्मलमाना होगा। ऐकल्पिक 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	राकड़ों व सर्विसेज के लिए डबल खालने का कार्य या सर्विसेज के लिए काही गई राकड़ों की मरम्मत	4.50	वर्तमान में सर्विसेज की राकड़ें घाटकर भूमिगत किया जा रहा है। अतः इनकी मरम्मत का कार्य जो अविष्य में आवश्यक 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-१/ जेडीए/ जी-६६१ दिनांक: १४.१.२००५ के द्वारा विधिगत रूप से निर्धारित किया गया है। जिसमें प्रमुख आधार माना जाएगा किन कृषिगत परिस्थितियों के अनुसार इसमें यदि किसी छूट/ शिथिलीकरण की आवश्यकता महसूस की जाती है तो इस संबंध में निर्णय निदेशक-अभियांत्रिकी के माध्यम से आमुक्त स्तर से किया जाएगा।
- (ii) आज दिनांक से पूर्व उपरोक्त आंतरिक विकास की मदों में अंकित कार्य जो प्राधिकरण के स्तर से कारवाय में लिये गये हैं यदि किसी निजी खातेदार/ विकासकर्ता द्वारा योजना क्षेत्र में निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप कारवायें जा चुके हैं तो उन मदों के लिए प्राधिकरण को कोई राशि देय नहीं होगी। साथ ही यदि किसी विकासकर्ता/ निजी खातेदार द्वारा आंतरिक विकास शुल्क की किसी मद के पेटे 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 कारवाया 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 बच्यु बी.एम. सड़क के लिए रुपये ११०.०० प्रति वर्ग मीटर तथा बच्यु बी.एम. की तीसरी सेपर ५५ पेयर द्वारा कार्यकरण के लिए रुपये १२०.०० प्रति वर्ग मीटर की दर से निजी विकासकर्ता/ खातेदार द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा करवाना होगा।
- (iv) बिन्दु संख्या ३ के संबंध में जलपूर्ति का कार्य वैकल्पिक स्तर पर जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग को अधीक्षण अभियंता, शहर/ग्रामीण कुल के कार्यालय से अनुमति लेकर निजी विजरायता/ खातेदार द्वारा किया जा सकेगा।

(2) परिशिष्ट ३ विकास एवं कृषान्तरण/ नियमन शुल्क -

क्र.सं.	विवरण	शुल्क दर रु. प्र.व.मीटर	विवरण
१	पारिधीय विकास	५०.००	
२	कृषान्तरण/ नियमन शुल्क	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित जल क्षेत्र की नियमन दर	

करवीकरण:

- (i) जयपुर विकास प्राधिकरण की कार्यकारी समिति (E.C.) दिनांक: २९.१०.०५ में निजी विकासकर्ताओं/ खातेदारों की आवासीय योजनाओं की सीज मनी के लिए आरक्षित दर उस योजना की नियमन / कृषान्तरण दर को घोषित किया गया है, अतः उक्त निर्णय के तहत में राज्य सरकार की अनुमति के अधीन इन योजनाओं हेतु सीज मनी नियमन दर का आवासीय नियमन हेतु २.५ प्रतिशत एवं व्यावसायिक नियमन हेतु ५ प्रतिशत निर्धारित की जाती है।

विकासकर्ता/ निजी खातेदार द्वारा आंतरिक विकास कार्य स्वयं नहीं करवाने पर उन्हें आंतरिक विकास शुल्क २५०/- रु. प्र.व.मी. की दर से सीट 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 ७ के अनुसार होगी। यह राशि जमा होने पर योजना का आंतरिक विकास कार्य जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा कारवाय लायेगा। 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 कम्पड में जमा होगी जिसे व्यय करने के लिए अलग से वित्तीय स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी। योजना के आंतरिक विकास कार्य में



जोनीत अभिव्यक्त: द्वारा जमा राशि का 90 प्रतिशत तक खर्च करवा जायेगा ।

89- यदि निजी खातेदार योजना में आंतरिक विकास खर्च 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 के अधीक्षण अभियंता, 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 मानकपत्रों के अनुरूप नहीं होता है तो अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने वाले अधिकारी द्वारा शेष रहे आंतरिक विकास का मूल्य निर्धारित किया जायेगा जो 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 दिवस में जारी किया जायेगा । किंतु यदि इस प्रकार पाये गये अपूर्ण विकास कार्य को भी निजी खातेदार/ विकासकर्ता खर्च अपने खर्च पर पूर्ण कराना चाहता है तो योजना क्षेत्र के कुल भूखण्डों के 12.5 प्रतिशत के बराबर क्षेत्रफल में भूखण्डों को प्राधिकरण में निहित रखा जायेगा तथा इनके विकास कार्य पूर्ण होने के समानुपात में आरक्षित 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 योजना का नियमन कैंम्प आयोजित किया जा सकेगा अथवा स्थगितगा 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 बी के तहत खातेदार की भूमि जविप्रा में हफ में समर्पित हो जाती है । ऐसी स्थिति में खातेदार/ भूखण्ड के कंता द्वारा मांग किये जाने पर वित्तीय संस्थानों से ऋण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र संबंधित उपायुक्त द्वारा जारी किया जा सकेगा ।

जयपुर विकास आयोग