



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक-जविप्रा/उपा./जोन-14/2022/डी- 2176

दिनांक 4/3/2022

मैसर्स गोकुल कृपा डवलपर्स एल.एल.पी.,
पता:- 603, ओके प्लस स्ववायर, पटेल मार्ग,
मध्यम मार्ग, मानसरोवर, जयपुर।

विषय:- निजी खातेदारी की योजना रियासत वाटिका, ग्राम वाटिका तह. सांगानेर में 12.50 प्रतिशत रहन रखे गये भूखण्डों को रहन मुक्त कर अनुमोदित मानचित्र जारी करने बाबत।

संदर्भ:- आपका पत्र दिनांक 15.11.2021 के कम में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत एवं सन्दर्भित पत्र के माध्यम से आप द्वारा ग्राम वाटिका तह. सांगानेर में "रियासत वाटिका" आवासीय योजना में 12.50 प्रतिशत क्षेत्रफल के पेटे जविप्रा के पक्ष में रहन रखे गये भूखण्डों को विकास कार्य पूर्ण कर रहन मुक्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। इस क्रम में लेख है कि उक्त सम्पूर्ण योजना के आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने पर जविप्रा में रहन रखे गये 12.50 प्रतिशत भूखण्डों को रहन मुक्त कर रहन मुक्ति का अंकन अनुमोदित मानचित्र में कर दिया गया है। अतः अनुमोदित मानचित्र की प्रति संलग्न कर प्रेषित है।

संलग्न:- उपरोक्तानुसार।

उपायुक्त जोन-14
जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर

Ref No. 22/Completion Certificate/2021-22

Date: - 22/ 02/2022

COMPLETION CERTIFICATE

of Development Works in

“RIYASAT VATIKA” RESIDENTIAL SCHEME

In Khasra No. 907, 908, 6717/895, 6715/898, At
Village Vatika, Tehsil Sanganer, District Jaipur

Developer Name: - M/s RIYASAT INFRATECH DEVELOPERS LLP

VINOD CHANDAK
Chartered Engineer
Membership No. AM1842717

KRASSOCIATE

Email Id:- krassociate.07@gmail.com

Phone No. +91 9799801708

CONTENTS

1. Introduction.....	3
2. Township Policy 2010:	3-5
3. Development Work:.....	6-7
4. Layout plan of scheme:.....	8-8
5. Satellite Image:	9-9
6. Annexure:	10
6.1 Images of development works at "RIYASAT VATIKA" Residential Scheme	10-13
6.2 Completion Certificate:	12-15
6.3 Circulars.....	16-19


VINOD CHANDAK
Chartered Engineer
Membership No. AM1842717

INTRODUCTION

The "RIYASAT VATIKA" is a Residential Scheme located At Village Vatika, Khasra No. 907, 908, 6717/895, 6715/898, Tehsil Sanganer, District Jaipur-302026, Rajasthan. It falls in Zone 14 of JDA Planning Zone. The scheme is proposed over a land area of 10.0 Hectare Or 100000.0 Sqm. As per Township Policy 2010, 54 Plots (Plot No. 45, 46, 47, 64, 65, 77, 80, 118, 127 To 133, 149, 151, 152, 167, 169, 172, 173, 189 To 193, 195, 196, 201, 202, 283, 284, 290, 291, 292, 298, 299, 320, 322, 326, 327, 329, 330, 335 To 342, 351, 354) having Total area of 6608.44 Sq. Mtrs equaling to 12.5% have been kept mortgage. These plots would be allotted after the internal development work is completed or development charges are deposited with Jaipur Development Authority. The area distribution of the land use & The area analysis of the scheme is as follows:

S. No.	Land Use	Area (In Sqm.)		Percentage (%)
1.	Residential	47272.83		47.27%
2.	Retail	678.00		0.68%
3.	EWS & LIG	4796.62		04.80%
Total = (1 To 3)		52747.45		52.75%
4.	Park	2010.49	5000.39	05.00%
	Park / Green	1208.35		
	Play Ground	1781.55		
5.	Facility	5000.11	10000.16	10.00%
	Public Utility	5000.05		
6.	S.W.M.	100.00		0.10%
7.	Mobile Tower	40.00		0.04%
8.	H.T. Line	3279.42		03.28%
9.	RD 30 M W.	3523.40		03.52%
10.	Road	25309.18		25.31%
Total = (4 To 10)		47252.55		47.25%
Total Scheme Area		100000.00 (10.0 Hectare)		100.00%

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


VINOD CHANDAK
 Chartered Engineer
 Membership No. AM1842717

- 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

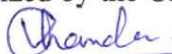
Note:

- 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 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.	6 meter	5.5 meter	0.0 meter
2.	7.5 meter	5.5 meter	1.0 meter
3.	9meter	5.5 meter	1.5 meter
4.	12meter	7.6 meter	2.5 meter
5.	18meter	5.5 meter (2 lane)	2.5 meter
6.	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.


VINOD CHANDAK
 Chartered Engineer
 Membership No. AM1842717

- b) Gradient shall be as per Indian Road Congress / CRRI.
- c) Granular Sub-base (200mm compacted)
- d) 1st layer WBM/WMM Base (230mm compacted)
- e) 2nd layer Sand Bed (20-30mm compacted)
- f) 3rd layer Interlocked paver block (60-70mm Grade M30)

- **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**

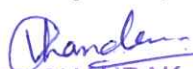
All the plots in the scheme should be well connected with the underground sewerage line with proper slope; the sewerage line should normally be located close to the boundary wall of the plots (within about 10 ft.) with a provision for connection of plots.

- **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.

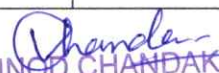
- **Rain water Harvesting and Water recycling**

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 OF "RIYASAT VATIKA" RESIDENTIAL SCHEME

Sl. No.	Heading	As per New Township Policy, 2010	Status	% Of Work Done
1	SUB-BASE & SUB GRADE (1st & 2nd layer)	Roads are to be constructed by the developer.	1 & 2 Layers complete	100%
	Interlocked paver block Grade M30, (3rd layer)	Roads are to be constructed by the developer.	3 Layers complete	100%
2	Sewer Line	Lying of sewer line shall be done by developer	Complete	100%
3	Water supply First phase	Construction of tube wells and lying of water pipelines shall be done by the developer	Complete	100%
	Water supply Second phase	Construction of over head tank and underground storage tank shall be done by the developer	Complete	100%
4	Electrification	Lying 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 developer & Rain water harvesting structures to accommodate collection of water for recycling and gardening, washing etc.	Complete	100%
6	Parks	Development of the park shall be done by the developer.	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 shall be done by the developer. Internal roads to have street lights on either side of roads also.	Complete	100%


VINOD CHANDAK
 Chartered Engineer
 Membership No. AM1842717

8	Plantation	Plantation work shall be done 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 done 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	100.0%


VINOD CHANDAK
 Chartered Engineer
 Membership No. AM1842717

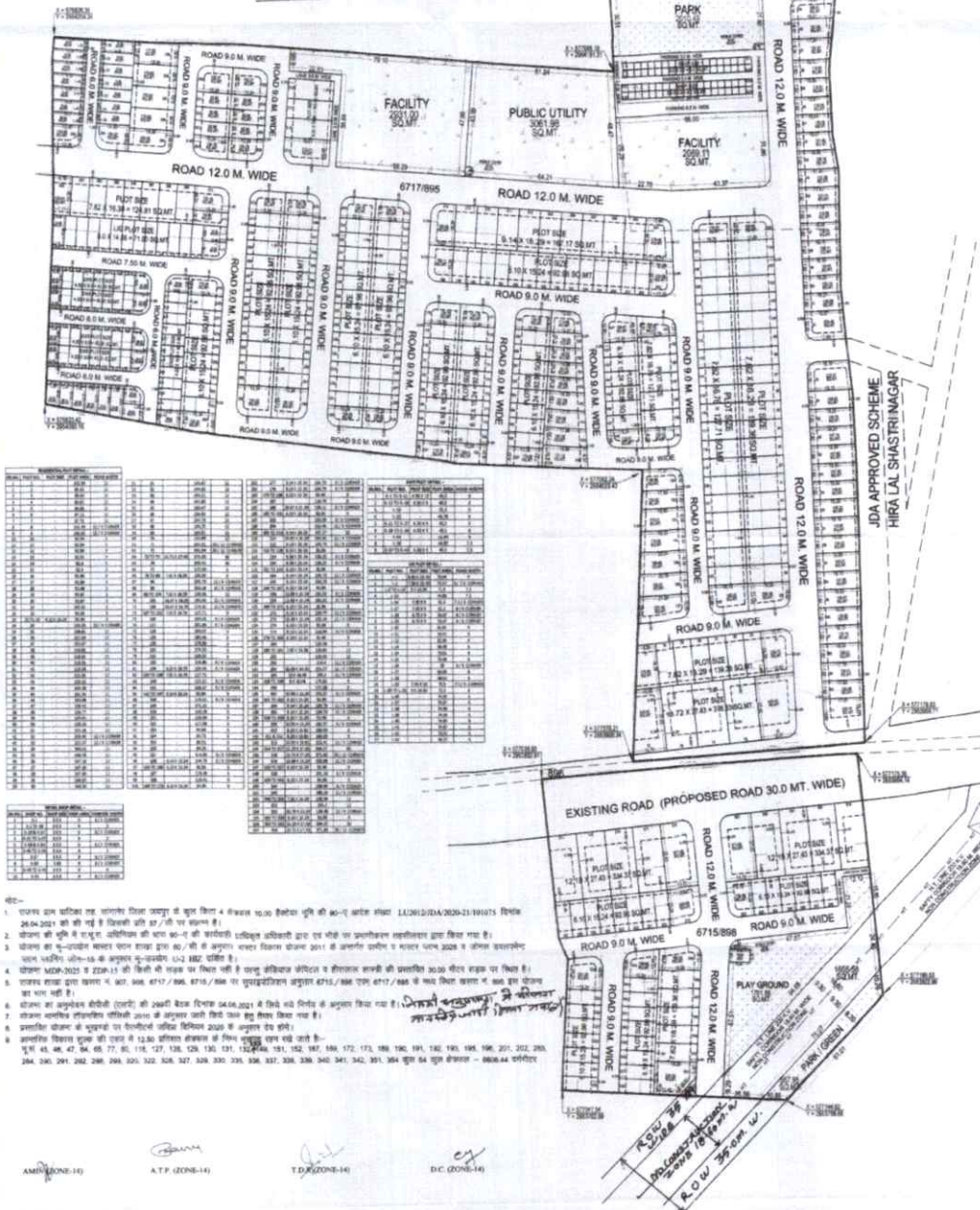
LAYOUT PLAN OF "RIYASAT VATIKA" RESIDENTIAL SCHEME

PROPOSED LAYOUT PLAN OF "RIYASAT VATIKA"

IN KHASRA NO.- 907, 908, 6717/895, 6715/898.
AT VILLAGE :- VATIKA, TEH.-: SANGANER, JAIPUR.

JDA APPROVED SCHEME
PADAM VATIKA

915
B
6.9.21



Sl. No.	Plot No.	Area (Sq. M)	Area (Ac.)	Area (Sq. Yd)	Area (Sq. Ft)
1	1	12.00	0.27	28.00	302.00
2	2	12.00	0.27	28.00	302.00
3	3	12.00	0.27	28.00	302.00
4	4	12.00	0.27	28.00	302.00
5	5	12.00	0.27	28.00	302.00
6	6	12.00	0.27	28.00	302.00
7	7	12.00	0.27	28.00	302.00
8	8	12.00	0.27	28.00	302.00
9	9	12.00	0.27	28.00	302.00
10	10	12.00	0.27	28.00	302.00
11	11	12.00	0.27	28.00	302.00
12	12	12.00	0.27	28.00	302.00
13	13	12.00	0.27	28.00	302.00
14	14	12.00	0.27	28.00	302.00
15	15	12.00	0.27	28.00	302.00
16	16	12.00	0.27	28.00	302.00
17	17	12.00	0.27	28.00	302.00
18	18	12.00	0.27	28.00	302.00
19	19	12.00	0.27	28.00	302.00
20	20	12.00	0.27	28.00	302.00
21	21	12.00	0.27	28.00	302.00
22	22	12.00	0.27	28.00	302.00
23	23	12.00	0.27	28.00	302.00
24	24	12.00	0.27	28.00	302.00
25	25	12.00	0.27	28.00	302.00
26	26	12.00	0.27	28.00	302.00
27	27	12.00	0.27	28.00	302.00
28	28	12.00	0.27	28.00	302.00
29	29	12.00	0.27	28.00	302.00
30	30	12.00	0.27	28.00	302.00
31	31	12.00	0.27	28.00	302.00
32	32	12.00	0.27	28.00	302.00
33	33	12.00	0.27	28.00	302.00
34	34	12.00	0.27	28.00	302.00
35	35	12.00	0.27	28.00	302.00
36	36	12.00	0.27	28.00	302.00
37	37	12.00	0.27	28.00	302.00
38	38	12.00	0.27	28.00	302.00
39	39	12.00	0.27	28.00	302.00
40	40	12.00	0.27	28.00	302.00
41	41	12.00	0.27	28.00	302.00
42	42	12.00	0.27	28.00	302.00
43	43	12.00	0.27	28.00	302.00
44	44	12.00	0.27	28.00	302.00
45	45	12.00	0.27	28.00	302.00
46	46	12.00	0.27	28.00	302.00
47	47	12.00	0.27	28.00	302.00
48	48	12.00	0.27	28.00	302.00
49	49	12.00	0.27	28.00	302.00
50	50	12.00	0.27	28.00	302.00
51	51	12.00	0.27	28.00	302.00
52	52	12.00	0.27	28.00	302.00
53	53	12.00	0.27	28.00	302.00
54	54	12.00	0.27	28.00	302.00
55	55	12.00	0.27	28.00	302.00
56	56	12.00	0.27	28.00	302.00
57	57	12.00	0.27	28.00	302.00
58	58	12.00	0.27	28.00	302.00
59	59	12.00	0.27	28.00	302.00
60	60	12.00	0.27	28.00	302.00
61	61	12.00	0.27	28.00	302.00
62	62	12.00	0.27	28.00	302.00
63	63	12.00	0.27	28.00	302.00
64	64	12.00	0.27	28.00	302.00
65	65	12.00	0.27	28.00	302.00
66	66	12.00	0.27	28.00	302.00
67	67	12.00	0.27	28.00	302.00
68	68	12.00	0.27	28.00	302.00
69	69	12.00	0.27	28.00	302.00
70	70	12.00	0.27	28.00	302.00
71	71	12.00	0.27	28.00	302.00
72	72	12.00	0.27	28.00	302.00
73	73	12.00	0.27	28.00	302.00
74	74	12.00	0.27	28.00	302.00
75	75	12.00	0.27	28.00	302.00
76	76	12.00	0.27	28.00	302.00
77	77	12.00	0.27	28.00	302.00
78	78	12.00	0.27	28.00	302.00
79	79	12.00	0.27	28.00	302.00
80	80	12.00	0.27	28.00	302.00
81	81	12.00	0.27	28.00	302.00
82	82	12.00	0.27	28.00	302.00
83	83	12.00	0.27	28.00	302.00
84	84	12.00	0.27	28.00	302.00
85	85	12.00	0.27	28.00	302.00
86	86	12.00	0.27	28.00	302.00
87	87	12.00	0.27	28.00	302.00
88	88	12.00	0.27	28.00	302.00
89	89	12.00	0.27	28.00	302.00
90	90	12.00	0.27	28.00	302.00
91	91	12.00	0.27	28.00	302.00
92	92	12.00	0.27	28.00	302.00
93	93	12.00	0.27	28.00	302.00
94	94	12.00	0.27	28.00	302.00
95	95	12.00	0.27	28.00	302.00
96	96	12.00	0.27	28.00	302.00
97	97	12.00	0.27	28.00	302.00
98	98	12.00	0.27	28.00	302.00
99	99	12.00	0.27	28.00	302.00
100	100	12.00	0.27	28.00	302.00

1. The layout plan is prepared in accordance with the provisions of the Jaipur Development Authority Act, 1974 and the Jaipur Development Authority (Amendment) Act, 2014.
2. The layout plan is prepared in accordance with the provisions of the Jaipur Development Authority Act, 1974 and the Jaipur Development Authority (Amendment) Act, 2014.
3. The layout plan is prepared in accordance with the provisions of the Jaipur Development Authority Act, 1974 and the Jaipur Development Authority (Amendment) Act, 2014.
4. The layout plan is prepared in accordance with the provisions of the Jaipur Development Authority Act, 1974 and the Jaipur Development Authority (Amendment) Act, 2014.
5. The layout plan is prepared in accordance with the provisions of the Jaipur Development Authority Act, 1974 and the Jaipur Development Authority (Amendment) Act, 2014.
6. The layout plan is prepared in accordance with the provisions of the Jaipur Development Authority Act, 1974 and the Jaipur Development Authority (Amendment) Act, 2014.
7. The layout plan is prepared in accordance with the provisions of the Jaipur Development Authority Act, 1974 and the Jaipur Development Authority (Amendment) Act, 2014.
8. The layout plan is prepared in accordance with the provisions of the Jaipur Development Authority Act, 1974 and the Jaipur Development Authority (Amendment) Act, 2014.
9. The layout plan is prepared in accordance with the provisions of the Jaipur Development Authority Act, 1974 and the Jaipur Development Authority (Amendment) Act, 2014.
10. The layout plan is prepared in accordance with the provisions of the Jaipur Development Authority Act, 1974 and the Jaipur Development Authority (Amendment) Act, 2014.

AMT (ZONE-14)

ATP (ZONE-14)

T.D. (ZONE-14)

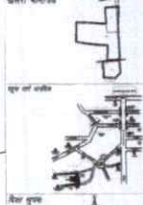
D.C. (ZONE-14)

AMT (ZONE-14)

ATP (ZONE-14)

CAA MAA PROJECTS PVT. LTD.
321, Tripathi Road, Jaipur, Rajasthan
Lal Kothi, Jaipur, Rajasthan
Mobile No. 9829040001

ज.वि.प्रा.



AREA ANALYSIS :-

S.No.	LAND USED	AREA (Sq. M)	(%)
1	RESIDENTIAL	47772.83	47.27 %
2	RETAIL	678.00	0.68 %
3	EDS & LHS	4794.62	4.80 %
	TOTAL = (1 TO 3)	52747.45	52.75 %
4	PARK / GREEN	1208.35	12.08 %
5	PLAY GROUND	1781.55	17.81 %
6	FACILITY	5000.11	50.00 %
7	S.W.M.	100.00	0.10 %
8	MOBILE TOWER	40.00	0.04 %
9	H.T. LINE	2279.47	22.79 %
10	RD 30 M W.	5522.40	55.22 %
11	ROAD	25309.18	25.31 %
	TOTAL = (4 TO 11)	47252.55	47.25 %
	SCHEME AREA	100000.00	100.00 %

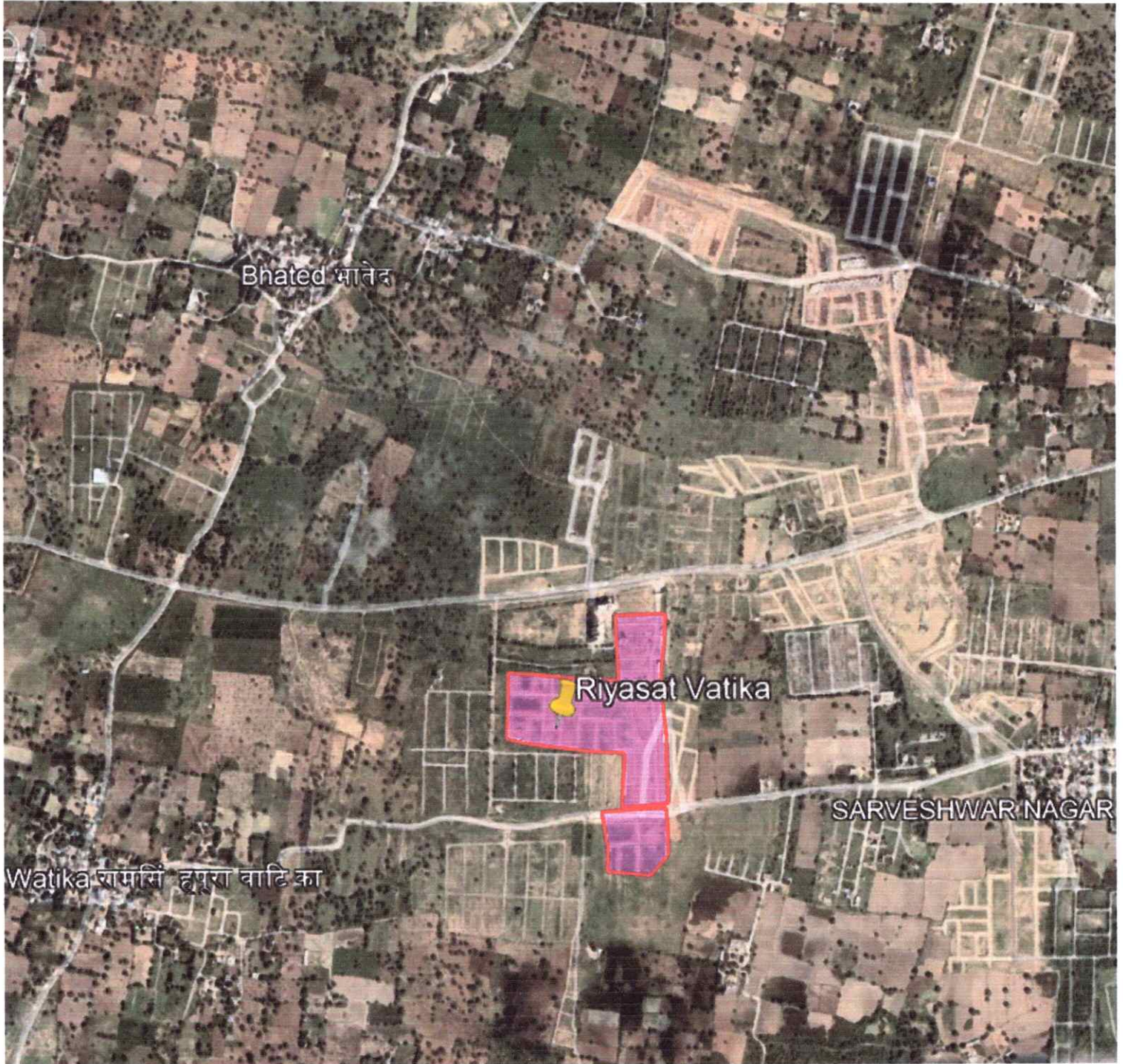
SCHEME AREA
10.00 HECT.
100000.00 SQ. M.
100000.00 SQ. YD.

Prepared by: JDA
Checked by: JDA
Approved by: JDA
Date: 10/05/2021

VINOD CHANDAR
Chartered Engineer
Membership No. AM1842717

SATELLITE IMAGE OF "RIYASAT VATIKA" RESIDENTIAL SCHEME

Co-Ordinates:- Latitude 577118.0 m E, Longitude 2954323.0 m N
Latitude 576826.0 m E, Longitude 2954106.0 m N
Latitude 577124.0 m E, Longitude 2953906.0 m N
Latitude 577093.0 m E, Longitude 2953758.0 m N



Chandak
VINOD CHANDAK
Chartered Engineer
Membership No. AM1842717

ANNEXURE:

Images showing the status of development works on site at "Riyasat Vatika" Residential Scheme

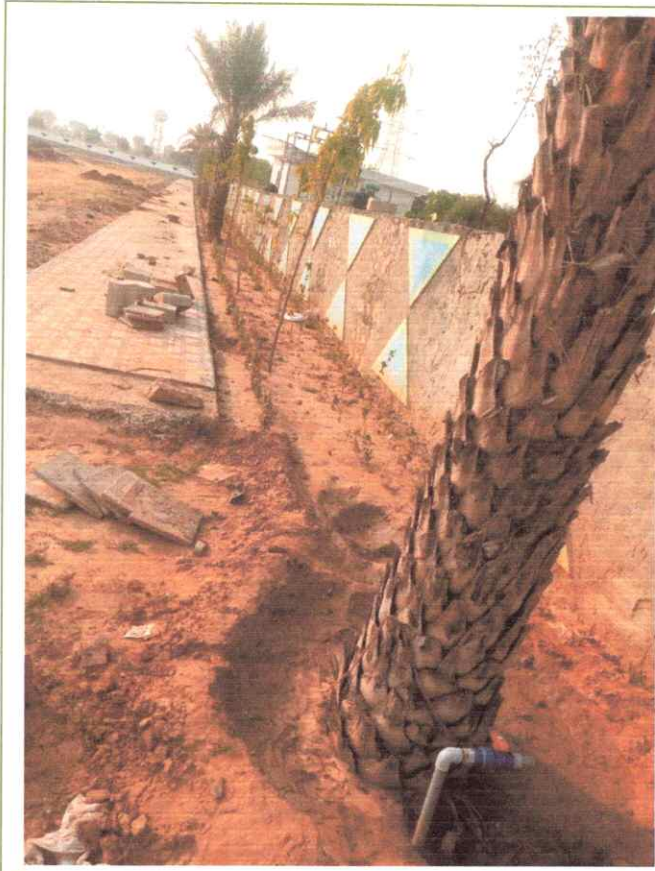


MAIN ENTRANCE OF THE SCHEME



Vinod Chandak
VINOD CHANDAK
Chartered Engineer
Membership No. AM1842717

UNDER GROUND ELECTRIFICATION WORK



PLANTATION & WATER LINE

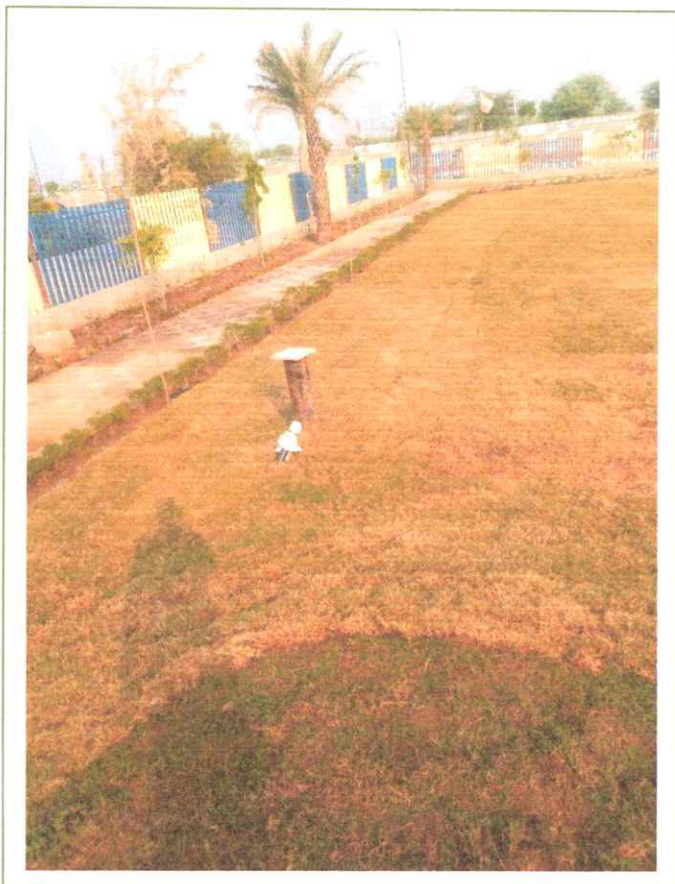


GREEN AREA



PARK

VINOD KUMAR
Chartered Engineer
Membership No. AM1842717



TUBE WELL



SEWER LINE



ROAD LIGHT

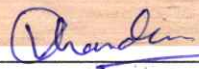
Chandak
VINOD CHANDAK
 Chartered Engineer
 Membership No. AM1842717



WATER TANK



INTERLOCKED PAVER BLOCK ROAD


VINOD CHANDAK
 Chartered Engineer
 Membership No. AM1842717

COMPLETION CERTIFICATE

Name of the Chartered Engineer	:	ER. VINOD CHANDAK
Name of the Scheme	:	"RIYASAT VATIKA" Residential Scheme
Address of the scheme	:	At Village Vatika, Khasra No. 907, 908, 6717/895, 6715/898, Tehsil Sanganer, District Jaipur-302026, Rajasthan
RERA Registration No. & Date	:	RAJ/P/2021/1584 (15/07/2021)
Net Area of scheme	:	100000.0 (10.0 Hectare)
Saleable Area of scheme	:	52747.45 Sqm.
Scheme Inspection on Dated	:	20/02/2021
Contact No.	:	+91 9799801708

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:

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

Interlocked paver block (3rd Layer): 100% Completed

B. Sewer Line

Status of work: 100% Complete

C. Water Supply

Status of work: Phase-1st 100% Completed

Phase-2nd 100% Completed

D. Electrification

Status of work: 100% Completed

E. Drainage & Water Harvesting

Status of work: 100.00% Completed

F. Development of Parks

Status of work: 100.0% Completed

G. Street Lighting

Status of work: 100% 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 in the scheme of "Riyasat Vatika"

S. No.	Type of Development Work	Phase/ Description	Charges / weightage as per Govt. orders	Work Done (in %)	Work Done at the time of visit in amount/Sqm.
1	Road work	1st & 2nd Layer GSB & WMM	25	100.00%	25.0
		3rd Layer Interlocked paver block, Grade M30	35	100.00%	35.0
2	Sewer Line		30	100.00%	30.0
3	Water Supply	Phase I	21	100.00%	21.0
		Phase II	35	100.00%	35.0
4	Electrification		45	100.00%	45.0
5	Drainage & Water Harvesting		25	100.00%	25.0
6	Development of Parks		20	100.00%	20.0
7	Street Lighting		5	100.00%	5.0
8	Plantation		4.5	100.00%	4.5
9	Ducting		4.5	100.00%	4.5
Total			250	100.0%	250.0


VINOD CHANDAK
 Chartered Engineer
 Membership No. AM1842717

CIRCULARS:-

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

दिनांक: 1-12-2002

क्रमांक: जविप्र/अम/अ/2002/D-1674

आदेश

राजस्थान में आवासीय परियोजनाओं/ टाउनशिप विकसित करने के लिए निजी निवेश की नीति के तहत नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी अधिनियम दिनांक: 1.1.2002 एवं 16.1.2002 के तहत में इस कार्योत्पन्न द्वारा जारी आदेश क्रमांक: जविप्र/ अम/ पूर्व/ 2003/ डी-715 दिनांक: 18.6.2003 से निजी खातेदार/ विकासकर्ताओं की आवासीय योजनाओं से निजी निवेश जारी किये गये थे। उक्त दिशा-निर्देशों में एलए द्वारा निम्नलिखित बिन्दुओं में संशोधन एवं परिवर्धन किया जाता है एवं शेष दिशा-निर्देश आदेश दिनांक: 18.6.2003 के अनुसार बंधावस्त रहे जाते हैं -

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

(1) आंतरिक विकास हेतु -

क्र.सं.	विवरण	हर रुपये में प्रति वर्ग मीटर विकस्य योग्य क्षेत्रफल पर	टिप्पणी
1	आंतरिक सड़कों का निर्माण कार्य (अ) दो लेयर डबल्यू.वी.एन. सड़क (ब) तीसरी लेयर एवं ड्रैनरीकरण	25.00 ✓ 35.00 ✓	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर ही प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप करवा जा सकते हैं।
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 लाइनें एवं ट्यूब वेल का निर्माण द्वितीय चरण : जल उत्पादन, पानी की ओवर हेड टंकी एवं पुनर्वितरण जलशय	21.00 ✓ 35.00	<ul style="list-style-type: none"> भविष्य में जल आपूर्ति का सार्वजनिक कार्य प्राधिकरण के द्वारा ही करवाया जाएगा। वर्तमान में प्रथम चरण का कार्य निजी निवेशकर्ता द्वारा जन स्वास्थ्य अभियंत्रिकी/ प्राधिकरण से योजना का अनुमोदित करवाकर कर सकेंगे। द्वितीय चरण के कार्य की राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।

4	विद्युतीकरण का कार्य: लाइन डालने का कार्य मय जे.वी.वी. एन.एल. में जमा होने वाली राशि	45.00	इस कार्य को निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर जे.वी.वी. 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	नालियों एवं वाटर हार्डवेयरिंग का कार्य।	25.00	यह कार्य प्राधिकरण द्वारा ही करवाया जाएगा। अतः यह राशि प्राधिकरण में जमा करानी होगी।
6	पाकों का विपणन कार्य।	20.00	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	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर भी प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप करवाया जा सकते हैं तथा अधिवस प्रमाण पत्र के जारी होने से पहले जयपुर नगर निगम को सम्मेलित होना होगा। ऐकल्पिक तौर पर निजी विकासकर्ता / खातेदार स्ट्रीट लाइट के कार्य की राशि जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा करा सकेगा।
8	वृक्षारोपण का कार्य	4.50	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर भी प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप करवाया जा सकते हैं।
9	सड़कों में सार्विसेज के लिए डबल डालने का कार्य या सार्विसेज के लिए काटी गई सड़कों की मरम्मत	4.50	वर्तमान में सार्विसेज को राडक 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	

स्वीकृति

- (i) आंतरिक विकास हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रसारित आदेश क्रमांक: जेडई-9/ जेडीए/ सी-661 दिनांक: 14.7.2005 के द्वारा विविधताओं का निर्धारण किया गया है जो प्रमुख आधार माना जाएगा किन्तु स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार इसमें यदि किसी छूट/ शिथिलीकरण की आवश्यकता महसूस की जाती है तो इस संबंध में निर्णय निदेशक-अभियांत्रिकी के माध्यम से आयुक्त स्तर से किया जायेगा।
- (ii) आज दिनांक से पूर्व उपरोक्त आंतरिक विकास की गयीं में अंशित 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 गयीं 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 करवाया जा चुका है तो वह राशि अन्य आंतरिक विकास की मद के रूप में समावेशित 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 110.00 प्रति वर्ग मीटर तथा डब्ल्यू.बी.एम. की तीसरी लेयर मय पेयर द्वारा डामरीकरण 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 जलपूर्ति का कार्य वैकल्पिक स्तर पर जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग के अधीक्षण अतिथिता, शहर/ ग्रामीण वृत्त के 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 जोन 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 प्लॉट 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 रचीकृति की आवश्यकता नहीं होगी। योजना के आंतरिक विकास कार्य में

जनित अभियता द्वारा जमा राशि का 90 प्रतिशत तक खर्च किया जायेगा।

9. यदि निजी खातेदार योजना में आंतरिक विकास खर्च करता है तो उसे जयपुर विकास प्राधिकरण की अभियांत्रिकी शाखा से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। जल आपूर्ति व्यवस्था संबंधी कार्यों का परीक्षण जयपुर स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग के आरीक्षण अभियता, शहर/ग्रामीण मूल के कार्यालय द्वारा किया जाकर इस कार्य संबंधी पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जायेगा। यदि निजी खातेदार द्वारा योजना क्षेत्र में करवाये गये विकास कार्य जयपुर विकास प्राधिकरण को मान्यता के अनुरूप नहीं होता है तो अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने वाले अधिकारी द्वारा होश रहे आंतरिक विकास का मूल्य निर्धारित किया जायेगा जो निजी खातेदार/विकासकर्ता को जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा करना होगा तभी अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा। अधिवास प्रमाण पत्र आवेदन करने के 30 दिनों में जारी किया जायेगा। किन्तु 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 होकर जयपुर विकास प्राधिकरण में निहित रखा जायेगा तथा इन्हें विकसित करने में पूर्ण होने के समानुपात में आरक्षित धन 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 स्थितियों प्रकरणों में पट्टे दिये जा सकेंगे।

10. भूखण्डदारी को भूखण्ड खेप करने हेतु वित्तीय संस्थाओं से ऋण का 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 जयपुर में हक में समर्पित हो जाती है। ऐसी स्थिति में खातेदार/भूखण्ड के कंता द्वारा गौम किये जाने पर वित्तीय संस्थानों से ऋण हेतु जमापत्र प्रमाण पत्र संबंधित उपायुक्त द्वारा जारी किया जा सकेगा।

जयपुर विकास आयुक्त