



# जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक:जविप्रा/उपा./जोन-12/2022/डी-5224

दिनांक 04-1-2023

मैसर्स रॉयलक्स ग्रीनअर्थ एलएलपी जरिये पार्टनर,  
श्री महावीर गुर्जर पुत्र श्री गोपीचन्द गुर्जर,  
पता:-गुर्जरो का मोहल्ला, दौलतपुरा,  
जयपुर, राजस्थान-302012।

विषय :- ग्राम मुणियापुरोहितान तह. जयपुर (जयपुर) के ख.नं. 234/4, 235/4, 236/4 व 231/5 किता 4 रकबा 3.7515 हैक्ट. एवं ग्राम नन्दगाव तह. जयपुर (जयपुर) के ख.नं. 82, 241/95, 96, 97, 97/140, 98/141, 219/98, व 220/98 किता 8 रकबा 6.485 हैक्ट. कुल किता 12 कुल रकबा 10.00 हैक्टयर भूमि पर प्रस्तावित आवासीय योजना "नन्दगांव" में रहन रखे गये भूखण्डों को रहन मुक्त कर मानचित्र जारी करने बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत के कम में आप द्वारा प्रस्तुत ग्राम मुणियापुरोहितान तह. जयपुर (जयपुर) के ख.नं. 234/4, 235/4, 236/4 व 231/5 किता 4 रकबा 3.7515 हैक्ट. एवं ग्राम नन्दगाव तह. जयपुर (जयपुर) के ख.नं. 82, 241/95, 96, 97, 97/140, 98/141, 219/98, व 220/98 किता 8 रकबा 6.485 हैक्ट. कुल किता 12 कुल रकबा 10.00 हैक्टयर भूमि पर प्रस्तावित आवासीय योजना "नन्दगांव" में रहन रखे गये 12.5 प्रतिशत भूखण्डों को रहन मुक्त कर भूखण्डों का इन्द्राज योजना मानचित्र में अंकित कर दिया गया है, मानचित्र की प्रति पत्र के साथ सलंगन कर प्रस्तुत है। योजना के समस्त भूखण्ड रहन मुक्त किये जाते हैं।

सलंगन :- उपरोक्तानुसार

04-01-23

उपायुक्त जोन-12  
जयपुर विकास प्राधिकरण,  
जयपुर

रामकिशोर व्यास भवन, इन्दिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर-302 004  
दुरभाष - +91-141-2574798 : ईपीबीएक्स - +91-141-2569696 एक्सटे.: 8340 : फैक्स-+91-141-2574555

Ref No. KRA/N.G./C.C./2022-23/94

Date: 28.12.2022

# **COMPLETION CERTIFICATE**

## **of Development Works in “NANDGAV” RESIDENTIAL SCHEME**

In Khasra No. 82, 241/95, 96, 97, 97/140, 98/141, 219/98, 220/98, At Village Nandgav and Khasra No. 234/4, 235/4, 236/4, 231/5, Village Mundiya Purohitan, Tehsil & District Jaipur

**PROMOTER NAME: - M/S ROYLUX GREENEARTH LLP**



**KRASSOCIATE (ER. RAHUL KUMAR)**  
**Chartered Engineer(Civil) & Approved Valuer**  
Email Id:-[krassociate.07@gmail.com](mailto:krassociate.07@gmail.com)  
Phone No.+919799801708

## CONTENTS

1.Introduction.....	3
2.Township Policy 2010: .....	3-5
3. Development Work:.....	6
4. Layout plan of scheme Nandgav.....	7
5. Satellite Image: .....	8
6. Annexure:.....	9
6.1 Images of development works at “NANDGAV”Residential Scheme .....	9-11
6.2 Completion Certificate:.....	12-13
6.3 Circulars .....	14-17



## 1. INTRODUCTION

“NANDGAV” is a residential scheme (Plotted) located at khasra no. 82, 241/95, 96, 97, 97/140, 98/141, 219/98, 220/98, At Village Nandgav and Khasra No. 234/4, 235/4, 236/4, 231/5, Village Mundiya Purohitan, Tehsil & District Jaipur-302012. It falls in Zone 12 of JDA Planning Zone. The scheme is proposed over a land area is 100000.00 Sqm. Or 10.0 Hectare. As per Township Policy 2010, 43 Plots (Plot No. 4 to 5, 20 to 30, 71 to 72, 203 to 210, 257 to 266, 351 to 360) having total area of 6821.28 Sqm. equaling to 12.5% have been kept mortgage. These plots would be allotted after the internal development work is completed and development charges are deposited with Jaipur Development Authority. It is a plotted development project there is no parking details are required. 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	47067.57	47.07%	
2.	EWS & LIG	5189.92	05.19%	
3.	Commercial	1365.69	01.37%	
4.	Retail	600.00	0.60%	
A.) TOTAL (1+2+3+4)		54223.18	54.23%	
5.	Park	5002.17	5.00%	
6.	Facility	6033.52	06.03%	10.00%
7.	Public Utility	3970.54	03.97%	
8.	GAS Line	2849.95	02.85%	
9.	S.W.M.	50.05	0.05%	
10.	Mobile Tower	40.04	0.04%	
11.	PU (Toilet)	10.02	0.01%	
12.	EXI. RD. 18M	770.25	0.77%	
13.	EXI. RD 30M.	2839.93	02.84%	
14.	Road	24210.35	24.21%	
B.) TOTAL (5 To 14)		45776.82	45.77%	
SCHEME AREA (A+B)		100000.0	100.00%	
		10.0 HECT.		

## 2. 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.
- 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

- 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) 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 handover 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



### 3.) DEVELOPMENT WORK OF “NANDGAV” RESIDENTIAL SCHEME

Sl. No.	Heading	Status	% Of Work Done
1	SUB-BASE & SUB GRADE (1 <sup>st</sup> & 2 <sup>nd</sup> layer)	1 & 2 Layers complete	100%
	Interlocked paver block Grade M30, (3rd layer)	Completed	100%
2	Sewer Line	Completed	100%
3	Water supply First phase (Construction of tube wells and lying of water pipelines)	Completed	100%
	Water supply Second phase (Construction of over head tank and underground storage tank)	Completed	100%
4	Electrification	Completed	100%
5	Drainage & Water harvesting work	Completed	100%
6	Parks & facilities development	Completed	100%
7	Street light	Completed	100%
8	Tree plantation work	Completed	100%
9	Service duct pipe line in roads	Completed	100%
OVER ALL DEVELOPMENT WORK DONE IN PERCENTAGE			100.0%





वाल्मेय — • १३४७२





## 5) SATELLITE IMAGE OF "NANDGAV" RESIDENTIAL SCHEME

Co-Ordinates:-Easting559439.83 m E, Northing2976085.50 m N





## 6) ANNEXURE:

### 6.1) Images showing the status of development works on site at "NANDGAV" Residential Scheme



*Signature*  
ER. RAHUL KUMAR  
Membership  
Number  
AM-3029436  
Chartered Engineer







## **6.2) COMPLETION CERTIFICATE**

Name of the Chartered Engineer	:	ER. RAHUL KUMAR
Name of the Scheme	:	NANDGAV Residential Scheme
Address of the scheme	:	Khasra no. 82, 241/95, 96, 97, 97/140, 98/141, 219/98, 220/98, At Village Nandgav and Khasra No. 234/4, 235/4, 236/4, 231/5, Village Mundiya Purohitan, Tehsil & District Jaipur-302012
RERA Registration No. & Date	:	RAJ/P/2022/2111 (25/08/2022)
Area of scheme	:	10.0 Hectare or 100000.0Sqm.
Saleable area of scheme	:	54223.18Sqm.
Scheme Inspection on Dated	:	27/12/2022
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 (1<sup>st</sup> & 2<sup>nd</sup> Layer): Work is completed

Interlocked paver block (3<sup>rd</sup> Layer): Work is completed

**B. Sewer Line**

Status of work: Work is completed

**C. Water Supply**

Status of work: Phase-1<sup>st</sup> Work is completed

Phase-2<sup>nd</sup>:- Work is completed

**D. Electrification**

Status of work: Work is completed

**E. Drainage & Water Harvesting**

Status of work: Work is completed

**F. Development of Parks**

Status of work: Work is completed

**G. Street Lighting**

Status of work: Work is completed

**H. Plantation**

Status of work: Work is completed

**I. Ducting**

Status of work: Work is completed





**Summary of development charges against which various works have been completed by the developer in the scheme of "NANDGAV"**

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
		Interlocked paver block Grade M30, (3rd layer)	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



## 6.3) CIRCULAR

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

दिनांक 1-12-85

आदेश

समाख्यान में आवासीय 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 इसका अन्तर्गत द्वारा जारी आदेश क्रमांक जयपुर/ अडा/ पृष्ठ/ 2003/ टी-710 दिनांक 18.6.2003 से निजी खातेदार/ विकासकर्ताओं की आवासीय परियोजनाओं से निजी निवेश जारी किया गया है। उक्त दिशा-निर्देशों में एनए द्वारा निर्धारित दिनांक में संशोधन एवं परिवर्तन किया जाता है एवं उक्त दिशा-निर्देश आदेश दिनांक 18.6.2003 के अनुसार व्यवहार रखे जाते हैं -

निजी खातेदार/ विकासकर्ता की आवासीय परियोजनाओं में निम्न विकास कार्यों के लिए नीचे दिये गए आधार पर निम्न शुल्क निर्धारित किए जाते हैं -

(1) आंतरिक विकास हेतु -

क्र.सं.	विवरण	हर वर्गमीटर में प्रति वर्ग मीटर विकास शुल्क के अनुसार	टिप्पणियाँ
1	आंतरिक सड़कों का निर्माण कार्य (अ) दो लेयर बस्यूटीएम सड़क (ब) तीसरी लेयर एवं बस्यूटीकरण	25.00 ✓ 35.00 ✓	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने खर्च 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। उक्त अधिवास प्रमाण पत्र से पूर्व यह राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।
3	जल आपूर्ति का कार्य प्रथम चरण : जल आपूर्ति लाइन एवं ट्यूब वेल का निर्माण द्वितीय चरण : जल उपचारण, पानी की ओवर हीड टैंक एवं पूरित्व जलशय	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 निवेशकर्ता द्वारा जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी/ प्राधिकरण से योजना का अनुमोदन कराकर कर सकता है।</li> <li>द्वितीय चरण के कार्य की राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।</li> </ul>

4	विद्युतीकरण का कार्य:  लाइन खालने का कार्य मय जे.पी.वी. एन.एल. में जमा होने वाली राशि	45.00 J	इस कार्य को निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर जे.पी.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	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 सकता है।
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 सकता है तथा प्रसिद्ध प्रमाण पत्र के जारी होने से पहले जयपुर नगर निगम को सम्मलप्रदान 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 सकता है।
9	राकड़ों व सर्विसेज के लिए डबल खालने का कार्य या सर्विसेज के लिए कांटी यार्ड 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	

आतंरिक विभाग हेतु जयपुर विकास अधिकरण द्वारा प्रसारित आदेश क्रमांक जेड-२/ जेडीए/ जी-६६१ दिनांक १४.१२.२००५ के द्वारा विभिन्न विधायी व निर्धारण विधायक वृत्त है जिनके प्रमुख आधार मान जयपुर वृत्त स्वाधीन वसतिस्थितियों के अनुसार इनमें यदि किसी वृत्त/ विधानसभा की आवश्यकता महसूस की जाती है तो इस संबंध में निर्णय विदेश-अभियंताओं के समक्ष से आगामी कार के लिए जायेगा।

- (2) परिधि में विकास एवं लगान्तरण/ निधामन सुल्क -

क्र.सं.	विवरण	मुल्यांकन दर प्रति मीटर	विवरण
1	प्राथमिक विकास	80.00	
2	रूपांतरण/ नियमन मुल्यांकन	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित जोन क्षेत्र की नियमन दर	

(1) जम्मू विकास प्राधिकरण की कार्यकारी समिति (E.C.) दिनांक 29.10.05 में निम्नी विकासकार्यों / खानेदारी की आवश्यक योजनाओं की सीज करने के लिए आदेशित कर उस योजना की विवरण / स्यान्डरस कर को प्रेषित किया गया है। अतः उक्त निर्णय के क्रम में राज्य सरकार की अनुमति के अन्तर्गत इन योजनाओं हेतु सीज नहीं किया गया। परन्तु आवश्यक निवर्तन हेतु 2.6 प्रतिशत एवं धारणाविवेक नियमों हेतु 5 प्रतिशत विधिवत की जाती है।

2

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 जयिदा में हफ में समर्पित हो जाती है । ऐसी स्थिति में खातेदार/भूखण्ड के कंटा द्वारा सींग किये जाने पर वित्तीय संस्थाओं से ऋण हेतु अनुपस्थिति प्रमाण पत्र संबंधित उपायुक्त द्वारा जारी किया जा सकेगा ।

जयपुर विकास अभियन्ता