

Ref No. KRA/C.C./RPB-B/2022-23/29

Date: - 29/ 06/2022

COMPLETION CERTIFICATE

of Development Works in

“RIYASAT PRIME BLOCK-B” RESIDENTIAL SCHEME

In Khasra No. 795/231, 816/233, 817/233, At Village
Bindayaka, Tehsil & District Jaipur (Rajasthan)

Developer Name:- M/s Riyasat Infra Developers Private Ltd.



KR ASSOCIATE (ER RAHUL KUMAR)
Civil Engineer & Chartered Engineer
Email Id:- krassociate.07@gmail.com
Phone No. +91 9799801708

CONTENTS

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



1.) INTRODUCTION

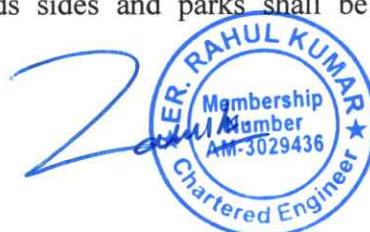
The “**Riyasat Prime Block-B**” is a residential scheme located at Khasra No. 795/231, 816/233 & 817/233, At Village Bindayaka, Tehsil & District Jaipur (Rajasthan)-302012. It falls in Zone 12 of JDA planning zone. The scheme is proposed over a land area of 01.3067 Hectare Or 13067.0 Sqm. As per Township Policy 2010, 05 Plots (Plot No. 30, 36, 37, 38, 45) having total area of 988.48 Sq. Mtrs 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. Since 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	7338.84	56.16%
2.	Retail	72.0	0.55%
Total = 1+2		7410.84	56.71%
3.	Park	653.46	5.00%
4.	S.W.M.	50.00	0.38%
5.	Mobile Tower	20.03	0.15%
6.	Zonal Road 24 m.	1409.24	10.79%
7.	Road	3523.43	26.97%
Total = 3 To 7		5656.16	43.29%
Total Scheme Area		13067.00 (01.3067 Hect.)	100.00%

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) Lying of sewer lines - Rs.50/- Per Sq m. of total area.
 - (ii) Storm water drains - Rs. 40/- Per Sq m. of total area.
 - (iii) Construction of Over head tanks (optional for ULB) - Rs. 50/- Per Sqm. of total area

Note:

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

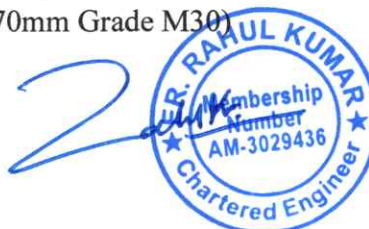
- **Construction of Roads**

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

The technical specifications for road construction shall be as follows:

S.No.	Row	Paved width	Berms with (both side)
1.	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.
- 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

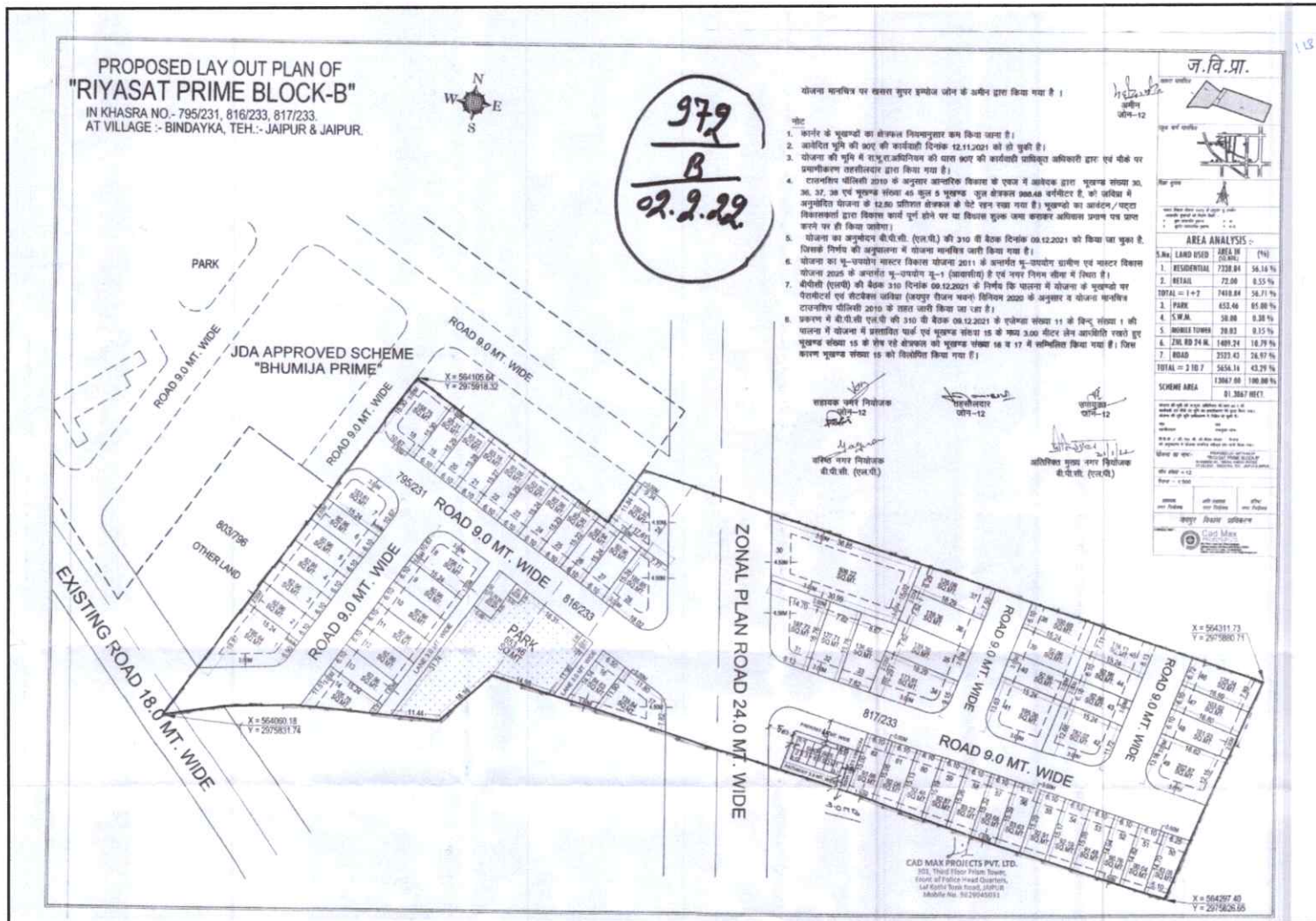


3.) DEVELOPMENT WORK IN "RIYASAT PRIME BLOCK-B" RESIDENTIAL SCHEME

Sl. No.	Heading	Status	% Of Work Done
1	SUB-BASE & SUB GRADE (1 st & 2 nd layer)	1 & 2 Layers complete	100%
	Interlocked paver block Grade M30, (3rd layer)	3 Layers complete	100%
2	Sewer Line	Completed	100%
3	Water supply First phase	Completed	100%
	Water supply Second phase	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%



4.) LAYOUT PLAN OF "RIYASAT PRIME BLOCK-B" RESIDENTIAL SCHEME



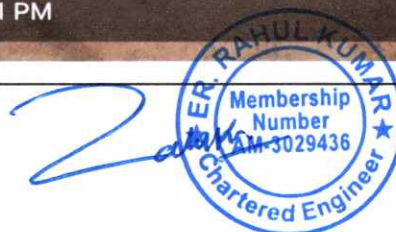
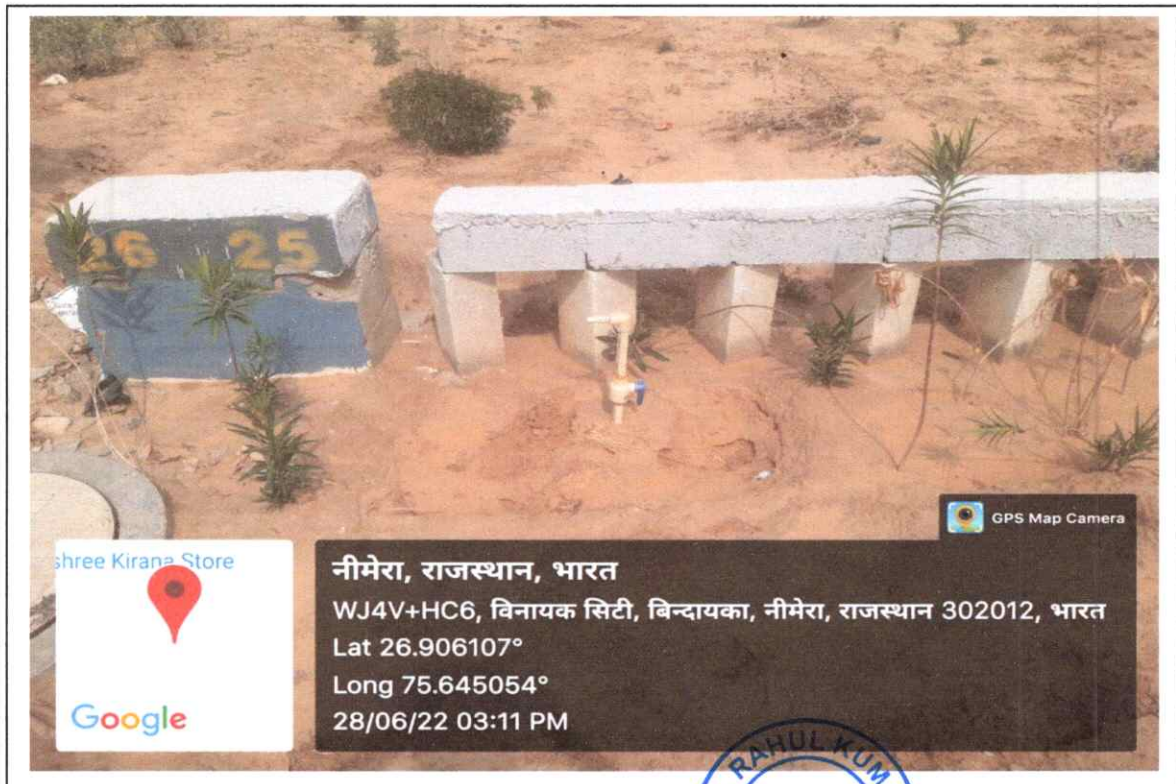
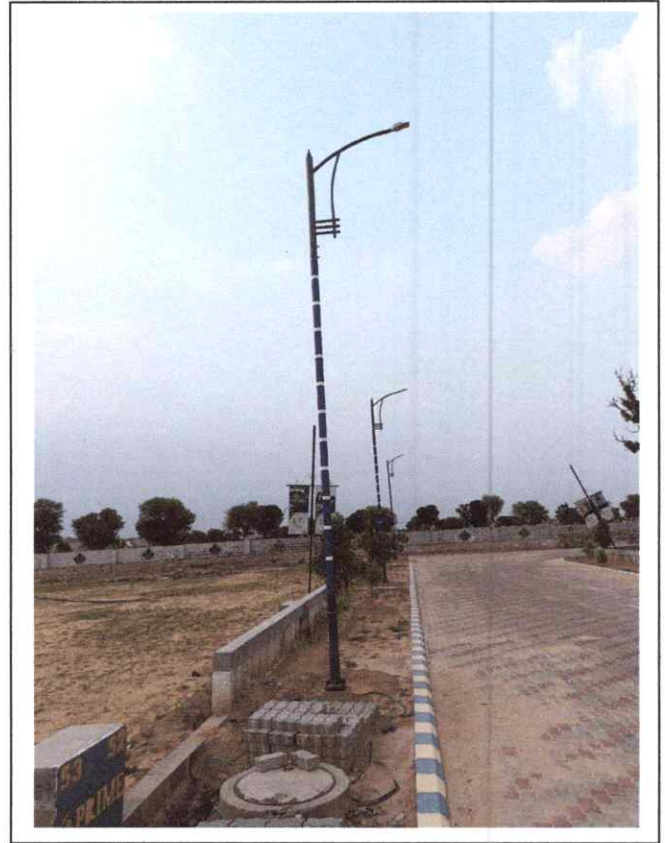
5.) SATELLITE IMAGE OF "RIYASAT PRIME BLOCK-B" RESIDENTIAL SCHEME

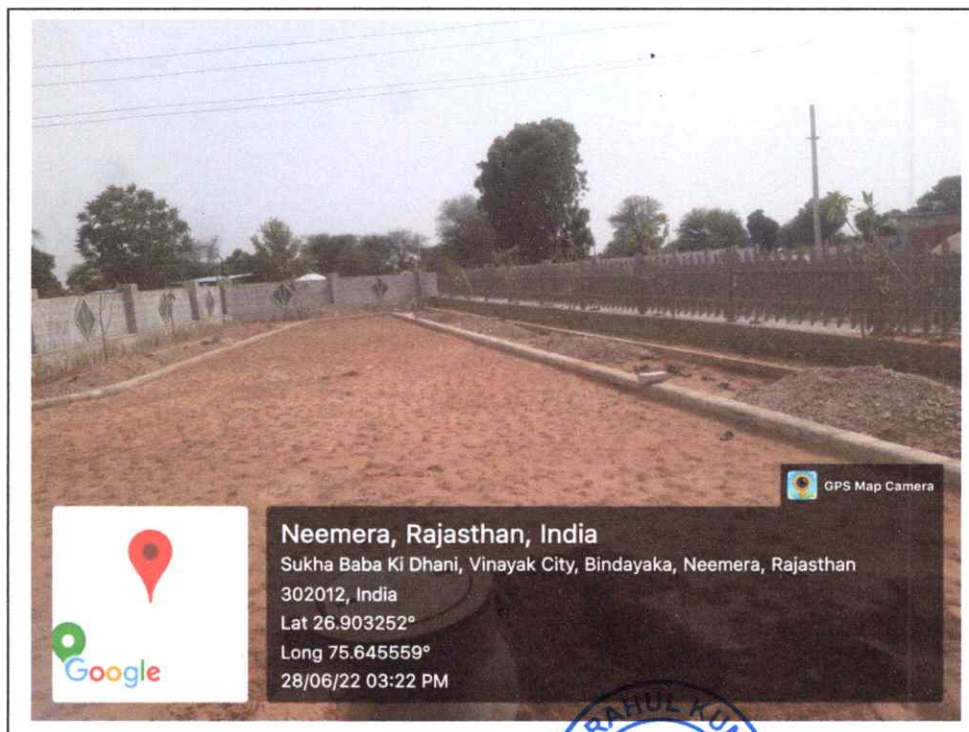
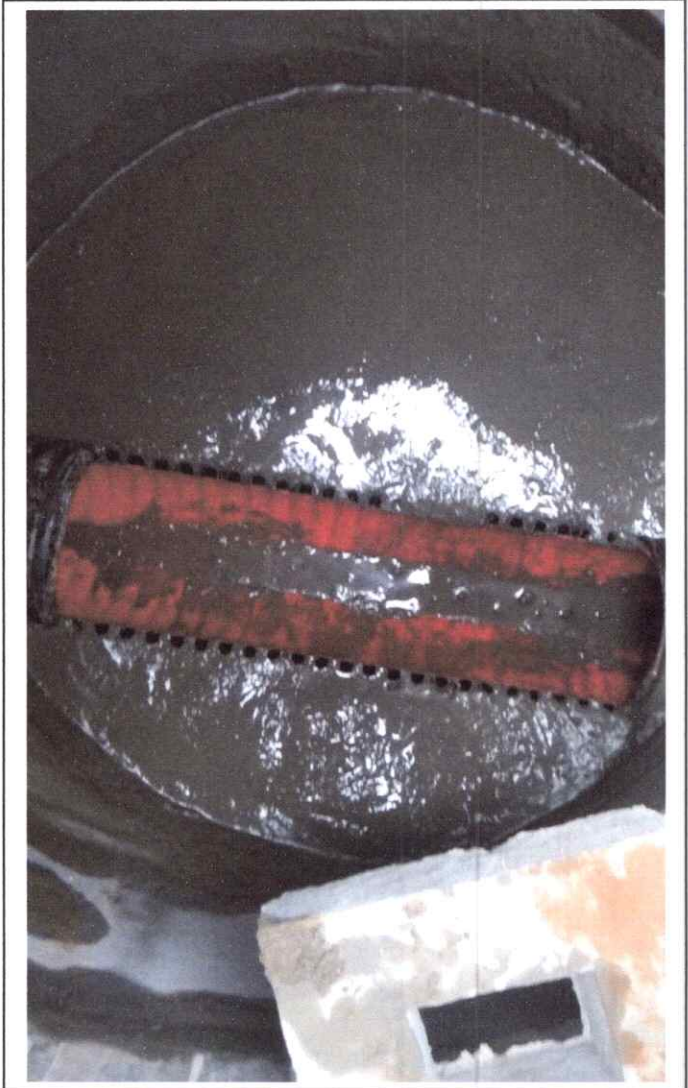
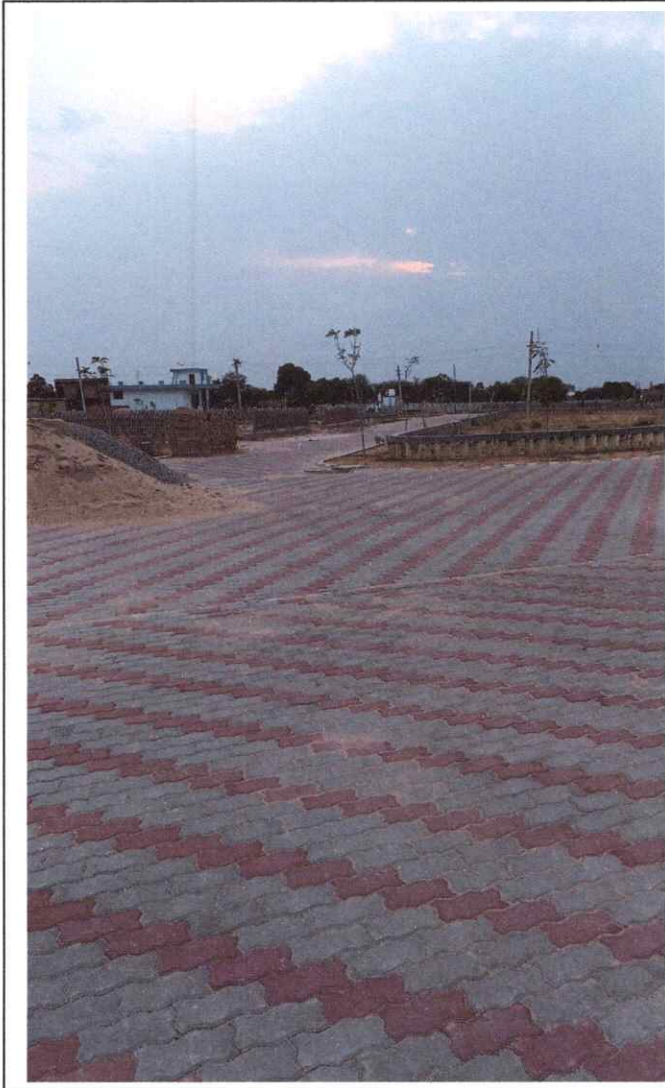
Co-Ordinates:- Latitude 564070.98 m E, Longitude 2975839.23 m N
Latitude 564109.04 m E, Longitude 2975905.17 m N
Latitude 564305.03 m E, Longitude 2975870.87 m N
Latitude 564292.09 m E, Longitude 2975827.62 m N



6.0) ANNEXURE:

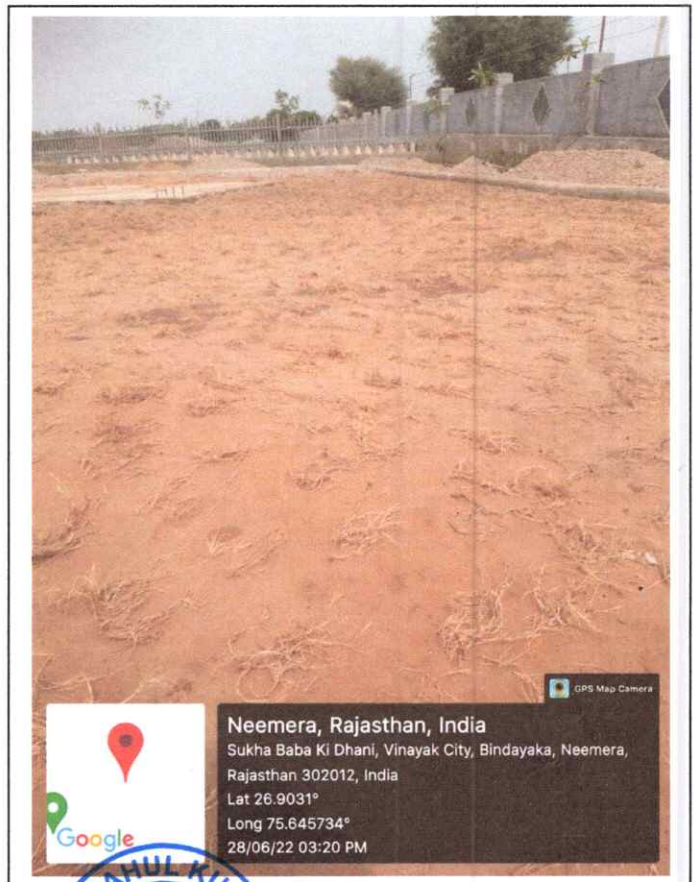
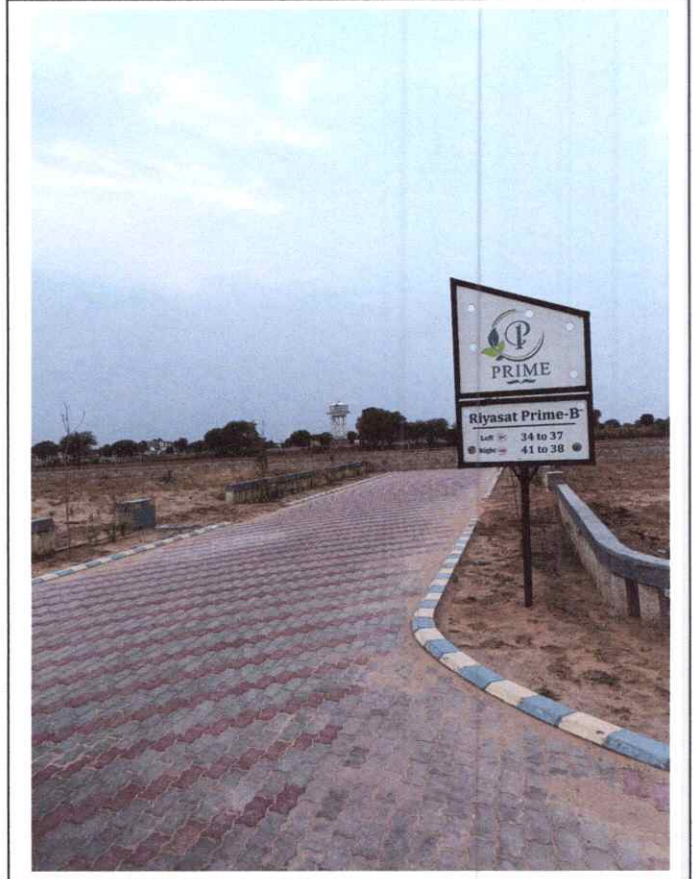
6.1) Images showing the status of development works on site at "Riyasat Prime Block-B" Residential Scheme





Zahid

RAHUL KUMAR
Membership
Number
AM-3029436
Chartered Engineer



COMPLETION CERTIFICATE

Name of the Chartered Engineer	:	ER. RAHUL KUMAR
Name of the Scheme	:	"RIYASAT PRIME BLOCK-B" Residential Scheme
Address of the scheme	:	Khasra No. 795/231, 816/233 & 817/233, At Village Bundayaka, Tehsil & District Jaipur (Rajasthan)-302012
RERA Registration No. & Date	:	RAJ/P/2022/1833 (06/02/2022)
Total area of scheme	:	13067.0 Sqm.
Saleable Area of scheme	:	7410.84 Sqm.
Scheme Inspection on Dated	:	28/06/2022
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 (1st & 2nd Layer): Work is completed

Interlocked paver block (3rd Layer): Work is completed

B. Sewer Line

Status of work: Work is completed

C. Water Supply

Status of work: Phase-1st Work is completed

Phase-2nd 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 "Riyasat Prime Block-B"

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			250.0	100.00%	250.0




CIRCULARS:-

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

दिनांक: 1-12-2005

क्रमांक: ज.वि.प्रा./अ.अ.न/अ.न/2005/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 15.1.2002 के खन में दूरा कार्यालय द्वारा जारी आदेश क्रमांक: ज.वि.प्रा./ अ.अ.न/ पूर्व/ 2003/ डी-716 दिनांक: 18.6.2003 से निजी खातेदार/ विकासकर्ताओं की आवासीय योजनाओं हेतु दिशा-निर्देश जारी किये गये थे। उक्त दिशा-निर्देशों में एतद् द्वारा निम्नलिखित बिन्दुओं में संशोधन एवं परिवर्धन किया जाता है एवं शेष दिशा-निर्देश आदेश दिनांक: 18.6.2003 के अनुसार यथावत रखे जाते हैं :-

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

(1) आंतरिक विकास हेतु :-

क्र.सं.	विवरण	हर रुपय में प्रति वर्ग मीटर विकस्य योग्य क्षेत्रफल पर	टिप्पणियाँ
1	आंतरिक सड़क का निर्माण कार्य (अ) दो लेयर डब्ल्यू.पी.एम. सड़क (ब) तीसरी लेयर एवं दमरोकरण	25.00 ✓ 35.00 ✓	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर 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 अधिदास प्रमाण पत्र से पूर्व यह राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।
3	जल आपूर्ति का कार्य प्रथम घरण : जल आपूर्ति लाइनें एवं दृश्य पैल का निर्माण द्वितीय घरण : जल उत्पादन, पानी की ओवर हेड टैंक एवं प्रसिद्ध जलाशय	21.00 ✓ 35.00	<ul style="list-style-type: none"> भविष्य में जल आपूर्ति का समस्त कार्य प्राधिकरण के द्वारा ही करवाया जाएगा। वर्तमान में प्रथम घरण का कार्य निजी निवेशकर्ता द्वारा जन स्वास्थ्य अभियंत्रिकी/ प्राधिकरण से योजना का अनुमोदित करवाकर कर सकेंगे। द्वितीय घरण के कार्य की राशि प्राधिकरण में जमा करवानी होगी।

4	विद्युतीकरण का कार्य: लाइन डालने 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। वैकल्पिक तौर पर निजी विकासकर्ता यह राशि प्राधिकरण में जमा करा सकेगा।
5	नालियों एवं वाटर हारवेस्टिंग का कार्य।	25.00 J	यह कार्य प्राधिकरण द्वारा ही करवाया जाएगा। अतः यह राशि प्राधिकरण में जमा करानी होगी।
6	पार्कों का विकास कार्य।	20.00 J	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर भी प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप करवाए 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 करवाए जा सकते हैं तथा अधिवास प्रमाण पत्र के जारी होने से पहले जयपुर नगर निगम को सम्मिलित होना होगा। वैकल्पिक तौर पर निजी विकासकर्ता / खातेदार स्ट्रीट लाइट के कार्य की राशि जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा करा सकेगा।
8	वृक्षारोपण का कार्य	4.50 J	यह कार्य निजी विकासकर्ता द्वारा अपने स्तर पर भी प्राधिकरण के निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप करवाए जा सकते हैं।
9	सड़कों में सार्विसेज के लिए ड्रवट डालने का कार्य या सार्विसेज के लिए काटो गई सड़कों की मरम्मत	4.50 J	वर्तमान में सार्विसेज को सड़क काटकर भूमिगत किया जा रहा है। अतः इनकी मरम्मत का कार्य जो भविष्य में अनिवार्य होगा, को प्राधिकरण द्वारा ही करवाया जाएगा। अतः यह राशि प्राधिकरण में जमा करानी होगी।
कुल		250.00	

स्वीकृति :

- (i) आंतरिक विकास हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रसारित आदेश क्रमांक: जेडई-9/ जेडीए/ सी-661 दिनांक: 14.7.2005 के द्वारा विनिर्दिष्टों का निर्धारण किया हुआ है जिसे 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 जाएगा।
- (ii) आज दिनांक से पूर्व उपरोक्त आंतरिक विकास की मदों में अंकित कार्य जो प्राधिकरण के स्तर से कराये जाने निश्चित किये गये हैं यदि किसी निजी खातेदार/ विकासकर्ता द्वारा योजना क्षेत्र में निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप करवाये 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 दृढ 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 समाविष्ट 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 120.00 प्रति वर्ग मीटर तथा डब्ल्यू.बी.एम. की तीसरी लेयर भय पैयर 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 जलापूर्ति का कार्य वैकल्पिक तौर पर जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग के अधीक्षण अभियंता, शहर/ग्रामीण प्लांट के कार्यालय से अनुमति लेकर निजी विकासकर्ता/ खातेदार द्वारा किया जा सकेगा।

(2) परिधि व 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	

स्वीकृति :

- (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 स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी। योजना के आंतरिक विकास कार्य में

जोनल अभियंता द्वारा जमा राशि का 90 प्रतिशत तक खर्च करवा जायेगा ।

9. यदि निजी खातेदार योजना में आंतरिक विकास स्वयं करता है तो उसे जयपुर विकास प्राधिकरण की अभियंत्रिकी शाखा से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा । जल आपूर्ति व्यवस्था संबंधी कार्यों का परीक्षण जल स्वास्थ्य अभियंत्रिकी विभाग के अधीक्षण अभियंता, शहर/ग्रामीण मूल के कार्यालय द्वारा किया जाकर इस कार्य संबंधी पूर्णता प्रमाण पत्र उनके हाथ ही जारी किया जायेगा । यदि निजी खातेदार द्वारा योजना क्षेत्र में करवाये गये विकास कार्य जयपुर विकास प्राधिकरण के मानकपूर्ण 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 दिनों में जारी किया जायेगा । किन्तु यदि इस प्रकार पाये गये अपूर्ण विकास कार्य की भी निजी खातेदार/विकासकर्ता स्वयं अपने खर्चे पर पूर्ण कराना चाहता है तो योजना क्षेत्र के कुल भूखण्डों के 12.5 प्रतिशत के दरदर क्षेत्रफल में भूखण्डों की प्राधिकरण में निहित रखा जायेगा तथा इन्हें विकास कार्य पूर्ण होने के समानुपात में आरक्षित दर से इनके मूल्य की गणना कर मुक्त किया जा सकेगा । उपरोक्तानुसार भूखण्ड प्राधिकरण में गिरा करने के उपरान्त आंतरिक विकास के अपूर्ण होने की स्थिति में योजना का नियमन कैंम्प आयोजित किया जा सकेगा अथवा धातिलाल इकरणों में पट्टे दिये जा सकेंगे ।

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

जयपुर विकास प्राधिकरण