अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर (जोन उत्तर)
राजस्थान सरकार

क्रमांकः LU2012/ADA/2023-24/100836 दिनांकः 20/12/2023

विषयः – राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क के अधीन कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने।

आदेश

मामले के संक्षिप्त तथ्य निम्नानुसार है :

श्री **HAPPY REALSQUARE LLP AUTHORISED SIGNATORY ROOPCHAND DIYA** पुत्र श्री **S/O SHIVRAJ** जाति **JAT** निवासी **40 SHREEJI ENCLAVE JAIRAMPURA ROAD NEENDER JAIPUR RAJASTHAN**

1. ऊपर नामित आवदेक ने राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन भूमि का **आवासीय** प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु अनुज्ञा देने के लिए आवेदन किया है :

क्र.सं.	ग्राम तहसील व जिले का नाम	खातेदार का नाम	खसरा सं.	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	क्षेत्रफल (हैक्टे.)
1.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1427/2921	15900	1.59
2.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1444/2822	600	0.06
				कुल	**1.65**

2. आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जमाबंदी की प्रति, राजस्व खसरा अनुरेख, सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र और शपथपत्र, की –मैप, अभिन्यास योजना, सर्वेक्षण नक्शा और अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये है।

3. यह कि मैने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन और दस्तावेजो/कथनों का परीक्षण कर लिया है। मैने संबंधित तहसीलदार की रिपोर्ट और स्थानीय प्राधिकारी की सहमति रिपोर्ट का परीक्षण कर लिया है। मेरी यह राय है कि आवेदित भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप है और आवेदक के आवेदन को, राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क और राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा 63 को तद्धीन बनाये गये नियमों के उपबंधो के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिधृति अधिकार निर्वापित करके भूमि का **आवासीय** प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए स्वीकार किया जा सकता है।

4. अतः अब इसके द्वारा आदेश दिया जाता है कि उपरोक्त भूमि पर आवेदक के अभिधृति अधिकारों को उक्त भूमि का **आवासीय** प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु निर्वापित किया जावेगा और इस आदेश की तारीख से उक्त भूमि को, उक्त भूमि का आवेदक/आवेदक द्वारा नाम निर्दिष्ट व्यक्तियो को, उक्त स्थानीय प्राधिकारी द्वारा लागू विधि, नियमों, विनियमो या उप–विधि के अनुसार आवंटन के लिए स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखा गया समझा जायेगा।

5. आवेदक द्वारा उस भूमि को, जिसके लिए यह अनुज्ञा दी गयी है, यथाविहित प्रीमियम, नगरीय निर्धारण के साथ ही विनिर्दिष्ट अन्य प्रभारों के निक्षेप और सुसंगति विधि के अधीन अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पश्चात, स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सम्यक् आवंटन किये जाने के पश्चात ही गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जावेगा।

6. इन विनियमों के अधीन विहित और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सुसंगत विधि के अनुसार अधिरोपित निबंधनों और शर्तो की आवेदक द्वारा पालना की जावेगी।

यह आदेश अधोहस्ताक्षरी के हस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज दिनांक **20-12-2023** को पारित किया गया है।

प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर)
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

Signature valid
Digitally Signed by M[illegible]veer Singh
Designation :DC/ A[illegible]
Date: 2023.1[illegible]0 [illegible]17:32 IST
Reason: Appro[illegible]
Location: Rajasth[illegible]n, IN

क्रमांकः अ.वि.प्रा. / प.3 / नियोजन शाखा / 2024 / M-936/5563 दिनांकः 09.07.2024

मैसर्स हैप्पी रियल स्कवायर एल.एल.पी. जरिये
अधिकृत प्रतिनिधि श्री रूपचंद दिया पुत्र श्री शिवराज,
40 श्रीजी, एन्कलैव, जयरामपुरा रोड नींदर,
जयपुर।

विषयः— राजस्व ग्राम गगवाना (जोन उत्तर) के खसरा संख्या 1427 / 2921, 1444 / 2822 प्रकरण में 90—क कुल क्षेत्रफल 16500.00 वर्गमीटर भूमि का आवासीय योजना के तहत ले—आउट प्लान स्वीकृति बाबत्।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा राजस्व ग्राम गगवाना (जोन उत्तर) के खसरा संख्या 1427 / 2921, 1444 / 2822 प्रकरण में 90—क कुल क्षेत्रफल 16500.00 वर्गमीटर भूमि हेतु प्रस्तुत आवासीय योजना मानचित्र को भवन मानचित्र समिति (ले—आउट प्लान) की 03 / 2024 वीं बैठक दिनांक 07.06.2024 में प्रस्ताव संख्या 06 द्वारा अनुमोदित किया गया है। उपरोक्त ले—आउट के क्रियान्वयन हेतु निम्न शर्तो की पूर्ण पालना किया जाना अनिवार्य होगा :—

1. आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में स्थित जोनल डेवलपमेंट प्लान की 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु विद्यमान सड़क मध्य से 15 मीटर तक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी तथा सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 313.38 व.मी. आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गई है जिसे सदैव खुला रखा जाना अनिवार्य होगा तथा इस पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेगा।
2. आवेदित भूमि में सडक मार्गाधिकार में कोई निर्माण नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।
3. अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर सुविधा क्षेत्र, सडक, पार्क इत्यादि के डिमार्केशन की सुनिश्चितता जोन / प्रार्थी के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के बेचान संबंधित अग्रिम कार्यवाही प्रार्थी द्वारा की जावें।
4. आवेदित भूमि का क्रियान्वयन, स्वीकृत योजना मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा एवं टाउनशिप पॉलिसी—2010 के समस्त प्रावधानो की सुनिश्चितत आवेदक द्वारा सम्पूर्ण रूप से किया जाना अनिवार्य होगा।
5. योजना के भूखण्डों पर सैटबैक व अन्य मानदण्ड भवन विनियम 2020 अजमेर रीजन के प्रावधानानुसार रखे जाने होंगे तथा निर्माण प्रारम्भ किये जाने से पूर्व सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।
6. आवेदित भूमि में से यदि कोई निम्न क्षमता की विद्युत लाईन गुजर रही हो तो उक्त विद्युत लाईन को अन्यंत्र सडक के सहारें शिफ्ट किया जावें जिसकी सुनिश्चिता उपरान्त जोन स्तर से पट्टा विलेख जारी किया जावेगा।
7. योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है, अतः भविष्य में योजना की आवश्यकता अनुसार योजना में पार्क की भूमि पर Elevated Service Reservior का निर्माण विशेष परिस्थिति में जोन उपायुक्त व निदेशक अभियान्त्रिकी की स्वीकृति उपरान्त किया जा सकेगा।
8. योजना में सृजित भूखण्डों का पट्टा विलेख हेतु आवेदन से पूर्व समस्त बकाया राशि (यदि कोई देय हो) प्राधिकरण कोष में जमा करवाया जाना अनिवार्य होगा।
9. स्वीकृत योजना मानचित्र प्राप्त होने के पश्चात रेरा रजिस्ट्रेशन कराया जाना अनिवार्य होगा व रेरा रजिस्ट्रेशन की छाया प्रति प्राधिकरण में उपलब्ध कराये जाने के पश्चात ही पट्टा विलेख जारी किये जावेगे। इसी क्रम में योजना में सृजित भूखण्डो के स्थल मानचित्रों में रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर अंकित किया जाना अनिवार्य होगा।

अविप्रा अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

10. टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 12.5 प्रतिशत भूखण्डों को रहन रखे जाने हेतु पट्टो के आवेदन से पूर्व शपथ पत्र मय भूखण्डों की सूची कार्यलय में प्रेषित की जानी होगी।
11. योजना मानचित्र में केवल तकनीकी अनुमोदन दिया जा रहा है, जिसे स्वामित्व से संबंधित दस्तावेज नहीं माने जावे।
12. उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रश्नगत भूमि पर कोई विवाद नही है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नही है, इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावें।
13. प्रस्तावित भूमि के संबंध में आवेदक द्वारा कोई गलत कथन अथवा सारवान तथ्य छुपाया जाना सिद्ध पाया जाये तो उक्त स्थिति में यह स्वीकृति स्वतः ही निष्प्रभावी मानी जावेगी।

स्वीकृत ले—आउट प्लान की प्रमाणित प्रतिलिपि की प्रति संलग्न कर प्रेषित हैं।

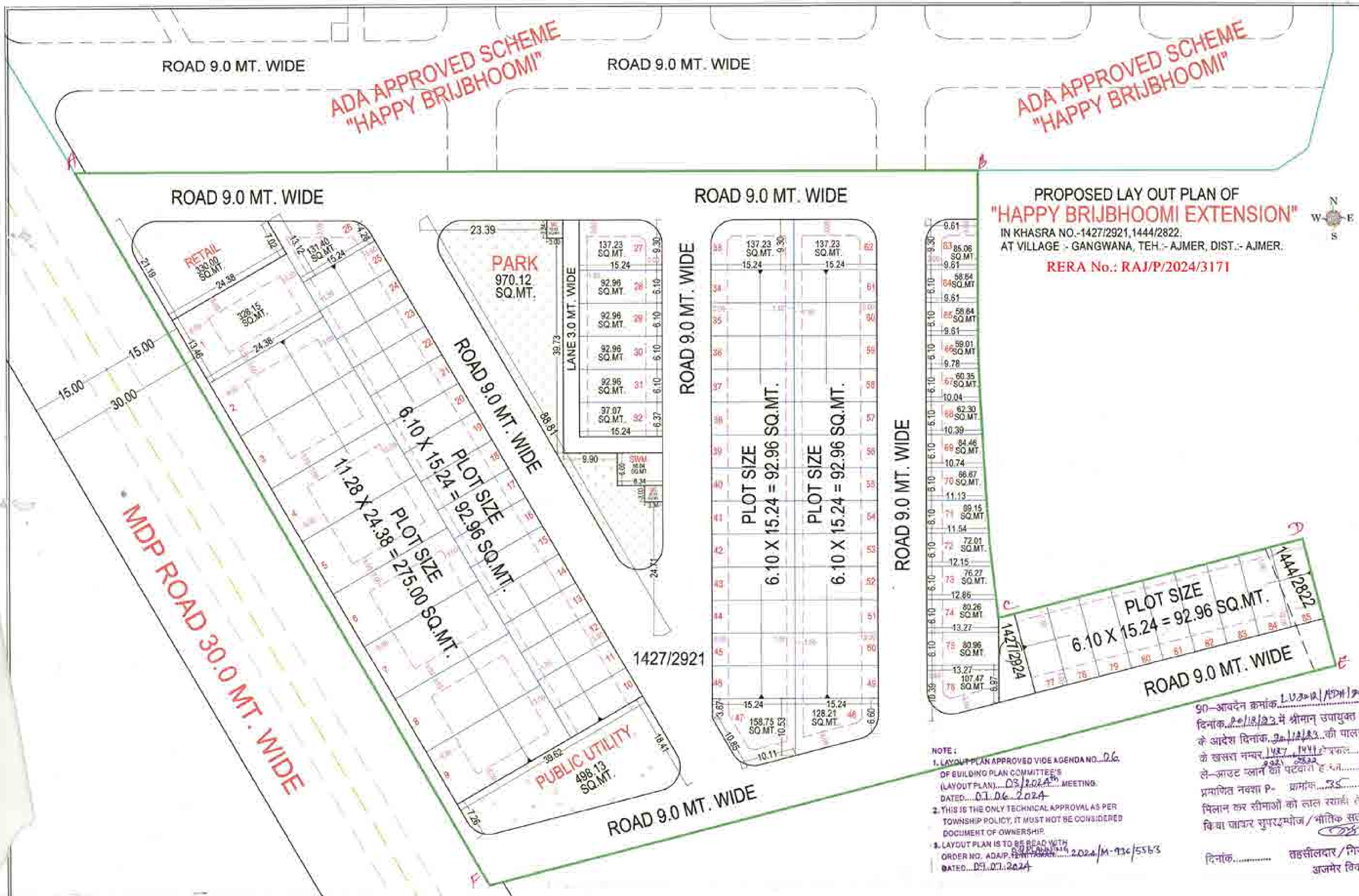
(मुकेश मित्तल)
निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर।

क्रमांक : अविप्रा. / प.3 / नियोजन शाखा / 2024 / 5564-65 दिनांक : 09.07.2024

प्रतिलिपिः—

1. उपायुक्त (उत्तर,) अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. रक्षित पत्रावली के साथ ले—आउट प्लान की एक प्रति संलग्न कर ड्राईग रिकॉर्ड में संधारण हेतु।

(मुकेश मित्तल)
निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर।



PROPOSED LAY OUT PLAN OF "HAPPY BRIJBHOOMI EXTENSION"

IN KHASRA NO.-1427/2921,1444/2822.
AT VILLAGE - GANGWANA, TEH.:- AJMER, DIST.:- AJMER.

RERA No.: RAJ/P/2024/3171

अ.वि.प्रा.

खसरा मानचित्र

दिशा सुचक

AREA ANALYSIS :-

S.No.	LAND USED	AREA IN (SQ.MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	9570.12	58.00 %
2.	RETAIL	330.00	02.00 %
TOTAL =(1+2)		9900.12	60.00 %
3.	PARK	970.12	05.88 %
4.	PUBLIC UTILITY	498.13	03.02 %
5.	SWM.	50.04	0.31 %
6.	MT.	20.04	0.12 %
7.	MDP ROAD 30 MT.	313.38	01.90 %
8.	ROAD	4748.17	28.77 %
TOTAL = (3 TO 8)		6599.88	40.00 %
SCHEME AREA		16500.00	100.00 %

योजना का नाम:- PROPOSED LAY OUT PLAN OF "HAPPY BRIJBHOOMI EXTENSION"

पैमाना :- 1:500

सहायक नगर नियोजक	अति.सहायक नगर नियोजक	वरिष्ठ नगर नियोजक

अजमेर विकास प्राधिकरण

CONSULTANT :- Cad Max PROJECTS (P) LTD.

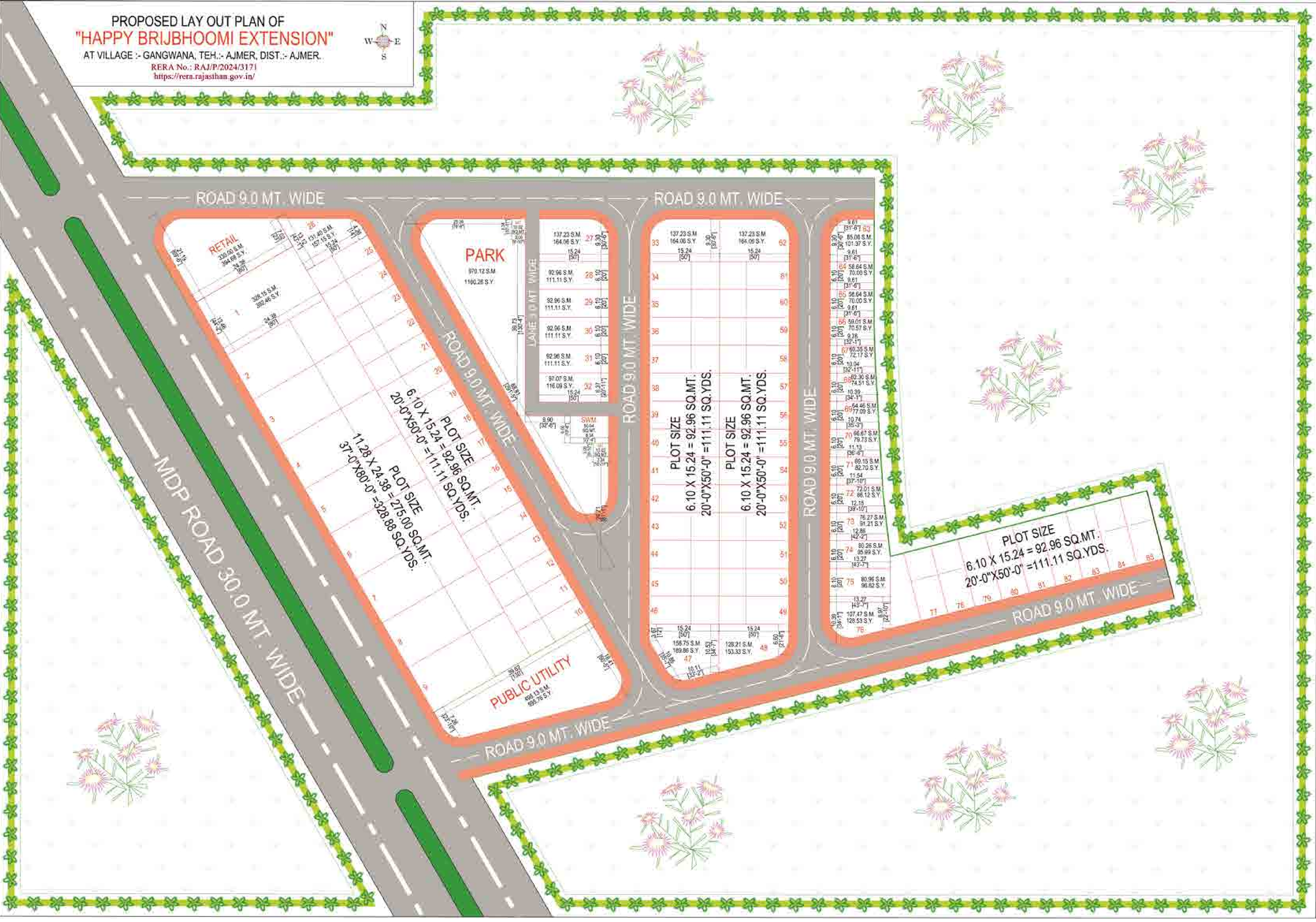
NOTE :

1. LAYOUT PLAN APPROVED VIDE AGENDA NO. 06 OF BUILDING PLAN COMMITTEE'S (LAYOUT PLAN) 03/2024th MEETING. DATED 07.06.2024
2. THIS IS THE ONLY TECHNICAL APPROVAL AS PER TOWNSHIP POLICY, IT MUST NOT BE CONSIDERED DOCUMENT OF OWNERSHIP.
3. LAYOUT PLAN IS TO BE READ WITH ORDER NO. ADA/P. 2024/M-936/5563 DATED 09.07.2024

90–आवेदन क्रमांक LU/2023/ADA/2023-24/100836 दिनांक 20/12/23 में श्रीमान् उपायुक्त महोदय (जोन 3) के आदेश दिनांक 20/12/23 की पालना में राजस्व ग्राम गेगवाना के खसरा नम्बर 1427, 1444/2921, 2822 रकबा 1.65 हैक्टेयर के प्रस्तुत ले-आउट प्लान को पटवारी हल्का गेगवाना द्वारा जारी प्रमाणित नक्शा P- क्रमांक 35 दिनांक 2035 से मिलान कर सीमाओं को लाल स्याही से मार्क A से F किया जाकर सुपरइम्पोज/भौतिक सत्यापन किया गया।

दिनांक........ तहसीलदार/गिरदावर/प्रभारी भू-अभिलेख अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

For Happy Realsquare LLP Authorized Signatory APPLICANT	DRAUGHTSMAN	PATWARI	JEN	TEHSILDAR तहसीलदार अ.वि.प्रा., अजमेर
CAD MAX PROJECTS PVT. LTD. Director ARCHITECT	उप नगर नियोजक अ.वि.प्रा. अजमेर ATP	निदेशक (आयोजना) DIR.PLAN. अ.वि.प्रा., अजमेर		उपायुक्त DEPUTY COMMISSIONER


PROPOSED LAY OUT PLAN OF
"HAPPY BRIJBHOOMI EXTENSION"
AT VILLAGE :- GANGWANA, TEH.:- AJMER, DIST.:- AJMER.
RERA No.: RAJ/P/2024/3171
https://rera.rajasthan.gov.in/
N
W
E
S
ROAD 9.0 MT. WIDE
ROAD 9.0 MT. WIDE
ROAD 9.0 MT. WIDE
ROAD 9.0 MT. WIDE
ROAD 9.0 MT. WIDE
ROAD 9.0 MT. WIDE
ROAD 9.0 MT. WIDE
MDP ROAD 30.0 MT. WIDE
LANE 3.0 MT. WIDE
RETAIL
PARK
SWM
PUBLIC UTILITY
PLOT SIZE
11.28 X 24.38 = 275.00 SQ.MT.
37'-0"X80'-0" =328.88 SQ.YDS.
PLOT SIZE
6.10 X 15.24 = 92.96 SQ.MT.
20'-0"X50'-0" =111.11 SQ.YDS.

Rajasthan Real Estate Regulatory Authority, Jaipur
2nd & 3rd Floor, RSIC Wing, Udyog Bhawan,
Tilak Marg, C-Scheme, Jaipur-302005
Website : http://rera.rajasthan.gov.in
Phone No.: 0141-2851900

Rajasthan RERA

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

This Certificate of registration is hereby granted under Section 5 of the Real Estate(Regulation and Development) Act, 2016 to the following project:-

1. Project registration number: **RAJ/P/2024/3171**
2. Details of Project: **HAPPY BRIJBHOOMI EXTENSION , at Plot/Khasra No.1427/2921, 1444/2822 , Village- GANGWANA , , Ajmer - 305023 (Rajasthan)**
3. Details of promoter:Name of the firm/society/company/competent authority **HAPPY REALSQUARE LLP**having its office address at **40 , JAIRAMPURA ROAD , Amber , Jaipur (Rajasthan) - 302013**
4. This registration is granted subject to the following conditons,namely:-
   i. The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees as provided in Form-G;

   ii. The promoter shall execute and register a convenyance deed in favour of the allottee for the apartment. Simultaneously he shall also execute and register the conveyance deed for the undivided proportionate title in the common areas to the association of the allottees or the competent authority,as the case may be,as per Section 17 of the Real Estate(Regulation and Development) Act, 2016;

   iii. The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate, account to be maintained in a shedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per subclause(D) of clause(1) of sub - Section(2) of Section 4 of the Real Estate(Regulation and Development) Act, 2016

   iv. The registration shall valid upto **05-01-2026**(Estimated Finish Date) unless extended by the Real Estate Regulatory Authority in accordance with Section 6 of the Real Estate(Regulation and Development) Act,2016 read with rule 7 of the Rajasthan Real Estate(Regulation and Development) Rules,2017;

   v. The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;

Signature valid
Digitally signed by Ramesh Chandra Sharma
Designation : Registrar
Date: 2024.07.15 09:00:19 IST
Reason: Approved

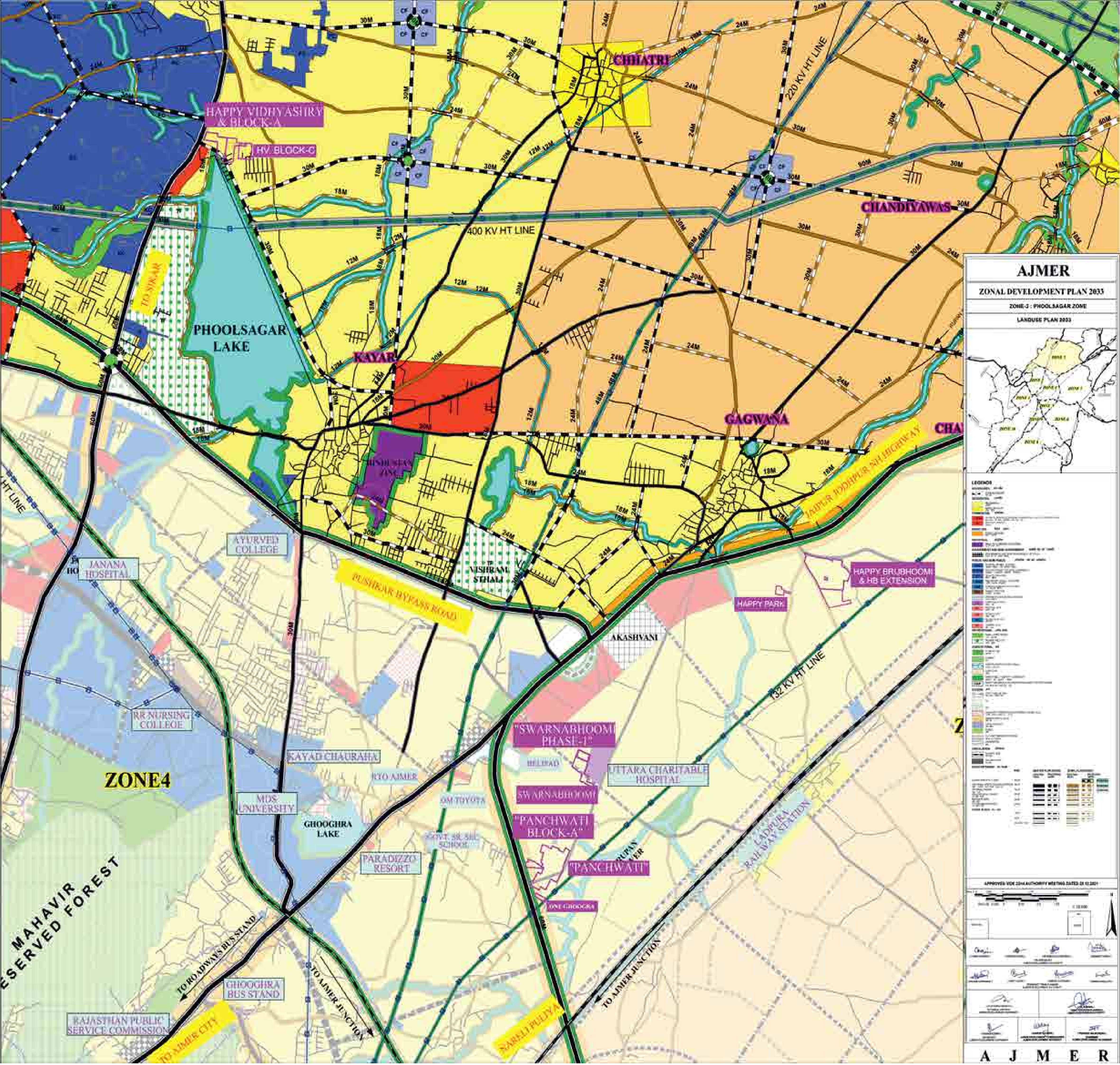
   vi. The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force in the area where the project is being developed.

5. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted here in.

6. If Applicable, it is the responsibility of the promoter to obtain the necessary extension of the time period indicated in Form-B regarding 'Date of Completion'.

This bears approval of Chairman,Rajasthan Real Estate Regulatory Authority(RERA)

Signature valid
Digitally signed by Ramesh Chandra Sharma
Designation : Registrar
Date: 2024.07.15 09:00:19 IST
Reason: Approved


AJMER
ZONAL DEVELOPMENT PLAN 2033
ZONE-3 : PHOOLSAGAR ZONE
LANDUSE PLAN 2033
CHHATRI
HAPPY VIDHYASHRY & BLOCK-A
HV. BLOCK-C
220 KV HT LINE
400 KV HT LINE
CHANDIYAWAS
TO SIKAR
PHOOLSAGAR LAKE
KAYAR
HINDUSTAN ZINC
GAGWANA
JAIPUR JODHPUR NH HIGHWAY
AYURVED COLLEGE
JANANA HOSPITAL
PUSHKAR BYPASS ROAD
VISHRAM STHALI
HAPPY BRUBHOOMI & HB EXTENSION
HAPPY PARK
AKASHVANI
132 KV HT LINE
RR NURSING COLLEGE
"SWARNABHOOMI PHASE-1"
KAYAD CHAURAHA
RTO AJMER
UTTARA CHARITABLE HOSPITAL
ZONE4
SWARNABHOOMI
MDS UNIVERSITY
OM TOYOTA
GHOOGHRA LAKE
"PANCHWATI BLOCK-A"
GOVT. SR. SEC. SCHOOL
PARADIZZO RESORT
LADPURA RAILWAY STATION
"PANCHWATI"
MAHAVIR RESERVED FOREST
TO ROADWAYS BUS STAND
TO AJMER JUNCTION
GHOOGHRA BUS STAND
RAJASTHAN PUBLIC SERVICE COMMISSION
TO AJMER CITY
NARELI PULIYA
A J M E R