

न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-11
कार्यालय, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

मामला सं. 393 और वर्ष 2018

हैप्पी रियल स्कवायर एल.एल.पी. जरिये निदेशक सुमेर सिंह सैनी पुत्र श्री गोकुलचन्द सैनी रजि. कार्या. ए-34, राम नगर, शास्त्री नगर, जयपुर।
यशराज डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री राजेन्द्र मुंदडा पुत्र श्री किशन मुंदडा, श्रीमती शिमला मुंदडा पत्नी श्री राजेन्द्र मुंदडा, सुधा शर्मा पुत्री श्री पूरणचन्द पजी. कार्या. 4354, नथमलजी का चौक, के.जी.बी. का रास्ता, जौहरी बाजार, जयपुर।



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

आदेश

दिनांक 01/5/18

मामले के संक्षिप्त तथ्य निम्नानुसार हैं:-

1. उपर नामित आवेदक ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन निम्नलिखित भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु अनुज्ञा देने के लिए आवेदन किया है:-

जिले सहित तहसील का नाम	ग्राम का नाम	ख.स.	क्षेत्रफल हैक्ट. में	किस्म जमीन	स्वामित्व
तहसील-सागानेर जिला-जयपुर	हरबंसपुरा	28	रकबा 0.58 हैक्ट. में से रकबा 0.425 हैक्ट.	जाय 1 चाही 1	हैप्पी रियल स्कवायर एल.एल.पी. रजि. कार्या. ए-34, राम नगर, शास्त्री नगर, जयपुर।
		29	रकबा 0.90 हैक्ट. में से रकबा 0.750 हैक्ट.	जाय 1 चाही 1	
		30	रकबा 0.50 हैक्ट. में से रकबा 0.295 हैक्ट.	जाय 1 चाही 1	
		31	0.20	जाय 1 चाही 1	
		कुल किता 4	कुल रकबा 1.67 हैक्ट.		यशराज डवलपर्स जरिये पंजी. कार्या. 4354, नथमलजी का चौक, के.जी.बी. का रास्ता, जौहरी बाजार, जयपुर।

- आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जगावर्दी की प्रति, राजस्व खसरा अनुरेख, सम्यक रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति कपत्र और सपथपत्र, की-नैप, अभिन्यास योजना, सर्वेक्षण नक्शा और अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं।
- यह कि मैंने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन और दस्तावेजों/कथनों का परीक्षा कर लिया है। मैंने संबंधित तहसीलदार की रिपोर्ट और स्थानीय प्राधिकारी की सहायता 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 अभिवृत्ति अधिनियम की धारा 63 और तदधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार एसी भूमि पर अभिवृत्ति अधिकार निबंधित करके भूमि का गैर कृषि आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए स्वीकार किया जा सकता है।
- अतः अब इसके द्वारा आदेश दिया जाता है कि ग्राम हरबंसपुरा तहसील सागानेर के खसरा नम्बर 28 रकबा 0.58 हैक्ट. में से रकबा 0.425 हैक्ट. ख.नं. 29 रकबा 0.90 हैक्ट. में से रकबा 0.750 हैक्ट. ख.नं. 30 रकबा 0.50 हैक्ट. में से रकबा 0.295 हैक्ट. ख.नं. 31 रकबा 0.20 हैक्ट. कुल किता 4 कुल रकबा 1.67 हैक्ट. (तस्वीर किया गया नक्शा निर्माण का अभिन्न होगा) भूमि पर आवेदक के अभिवृत्ति अधिकारी को उक्त भूमि का गैर कृषि आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु निर्धारित किया जायेगा और इस आदेश की तारीख से उक्त भूमि को उक्त भूमि का आवेदक/आवेदक द्वारा नाननिर्दिष्ट व्यक्तियों को, उक्त स्थानीय प्राधिकारी पर लागू विधि, नियमों, विनियमों या उप-विधि के अनुसार आवेदन के लिए स्थानीय प्राधिकारी के अधीनस्थ रहना होगा सम्झा जायेगा।
- 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 सुसंगत विधि के अधीन अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पश्चात्, स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सम्यक अंशदान किये जाने के पश्चात् ही गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जायेगा।
- इन नियमों के अधीन विहित और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सुसंगत विधि के अनुसार अधिसूचित नियमों और शर्तों की आवेदक द्वारा पालना की जायेगी।
- यह निर्णय स्थानीय प्राधिकारी (सचिव, जयपुर, जयपुर) की अनुमति के पश्चात् जारी किया जा रहा है। यह आदेश अधोहस्ताक्षरी के हस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज दिनांक 01/5/18 को पारित किया गया।

(सुरेन्द्र सिंह यादव)
प्राधिकृत अधिकारी, उपायुक्त जोन-11
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

दिनांक 01/5/18

क्रमांक: जयपुरा/उपा./जोन-11/2018/10-1597

प्रति सूचना एवं आवश्यक कार्रवाई के लिए निम्नलिखित को अवगत की गयी-

- सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
- तहसीलदार, सागानेर तहसील को पूर्वोक्त भूमि को जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के नाम नामान्तरण करने और इस आदेश के 7 दिन के भीतर स्थानीय प्राधिकारी और अधोहस्ताक्षरी को उसकी प्रति भेजने के लिए।
- प्रभारी नागरिक सेवा केन्द्र को उनके पंजीयन क्रमांक 331761 दिनांक 19.4.18 के क्रम में सूचना प्रेषित है।

(सुरेन्द्र सिंह यादव)
प्राधिकृत अधिकारी, उपायुक्त जोन-11
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

क्रमांक:-एफ-393/जविप्रा/उपा./जोन-11/2018/डी-1983

दिनांक 01/6/18

हैम्पी रियल स्कवायर एल.एल.पी.
जरिये निदेशक सुमेर सिंह सैनी पुत्र गोकुल चन्द सैनी,
पता ए-34, राम नगर, शास्त्री नगर, जयपुर एव यशराज डवलपर्स
जरिये पार्टनर राजेन्द्र मुंदड़ा पुत्र किशन मुंदड़ा
शिमला मुंदड़ा पत्नि राजेन्द्र मुंदड़ा, सुधा शर्मा पुत्री पूरण चन्द
4354, नथमलजी का चौक, के.जी.बी. का रास्ता,
जौहरी बाजार, जयपुर।



विषय:- ग्राम हरबंशपुरा तहसील सांगानेर में स्थित निजी खातेदार योजना "रॉयल आंगन ब्लाक-बी" का अनुमोदित मानचित्र जारी कराने बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा प्रस्तुत ग्राम हरबंशपुरा तहसील सांगानेर में स्थित निजी खातेदार योजना "रॉयल आंगन ब्लाक-बी" का अनुमोदित किया जाकर अनुमोदित मानचित्र की छायाप्रति इस पत्र के साथ संलग्न कर भिजवायी जा रही है।

संलग्न:-अनुमोदित मानचित्र की प्रति।

उपायुक्त जोन-11
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर, राजस्थान

PROPOSED LAY OUT PLAN OF
"ROYAL AANGAN BLOCK-B"
 AT VILLAGE :- HARBANSHPURA, TEH:- SANGANER, JAIPUR.

RERA NO:-RAJ/P/2018/753



SECTOR ROAD 100'-0" WIDE

JDA APPROVED SCHEME
 GOVIND NAGAR

SECTOR ROAD 100'-0" WIDE

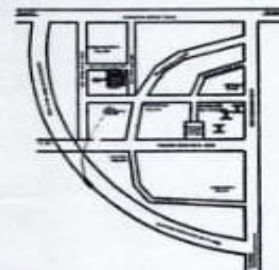
Approved scheme
 Govind Nagar

ज.वि.प्रा.

खसरा मानचित्र



पहुंच मार्ग मानचित्र



दिशा सुचक



मास्टर विकास योजना २०२२ से अनुसार हुए उपखंड
 अवधारणा भूखण्डों की निर्धारित विधियां :-
 १. कुल अवधारणा भूखण्ड = ६९
 २. सुरक्षा अवधारणा भूखण्ड = ०८

AREA ANALYSIS :-

S.No.	LAND USED	AREA IN (SQ.YDS.)	AREA IN (SQ.MTR.)	(%)
1	RESIDENTIAL	11599.36	9698.46	58.07 %
2	RETAIL	384.31	321.33	01.93 %
TOTAL = 1+2		11983.67	10019.79	60.00 %
3	PARK	1006.30	841.29	05.04 %
4	FACILITY	608.16	508.49	03.04 %
5	ROAD	6375.07	5330.33	31.92 %
TOTAL = 3+4+5		7989.53	6680.21	40.00 %
SCHEME AREA		19973.20	16700.00	100.00 %
		1.67 HECT.		

योजना की भूखण्डों की संपूर्ण अवधिगत की बादा ८० ए की
 कार्यवाही एवं कीचें पर भूमि का प्रभावितकरण में हेतु दिया गया।
 योजना की पूरी भूमि प्राधिकरण में निर्धारित की चुकी है।

नाम : उपखण्ड योजना :-
 कीचें की / जी. एल. सी. की बैठक संख्या : निर्धारित
 की अनुमतिपत्र में योजना मानचित्र प्रस्तुत कर जारी किया गया।

योजना का नाम:- PROPOSED LAY OUT PLAN OF
"ROYAL AANGAN BLOCK-B"
 AT VILLAGE :- HARBANSHPURA, TEH:- SANGANER, JAIPUR.

जोन संख्या = 11

माना :- 1:1000

सहायक नगर नियोजक अति. सहायक नगर नियोजक बरिष्ठ नगर नियोजक

जयपुर विकास प्राधिकरण

सलाहकार:-

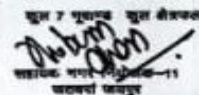
Cad max
 Consultancy (P) Ltd.
 A Complete Urban Studio
 301-302, Priem Tower,
 Opp. Rajasthan Police Head Quarter,
 Laxi Kothi Scheme, Jaipur
 Ph: 0141-4113111

AREA ANALYSIS :-

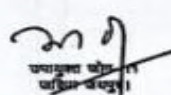
S.No.	LAND USED	AREA IN (SQ.YDS.)	AREA IN (SQ.MTR.)	(%)
1	RESIDENTIAL	11598.73	9697.93	58.07 %
2	RETAIL	384.31	321.33	01.93 %
TOTAL = 1+2		11983.04	10019.26	60.00 %
3	PARK	1191.11	995.91	05.98 %
4	FACILITY	681.76	570.04	03.41 %
5	ROAD	6117.29	5114.79	30.63 %
TOTAL = 3+4+5		7990.16	6680.74	40.00 %
SCHEME AREA		19973.20	16700.00	100.00 %
		1.67 HECT.		

योजना में निर्धारित सभी खण्डों की ८०% का निर्माण दिनांक ०१.०८.२०१८ को हो चुका है। उचित रूप से ८०/१०० पर संलग्न है।

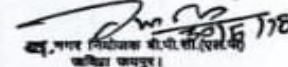
- मास्टर विकास योजना २०२२ के अनुसार आवधिक भूमि का भू-उपयोग U-1 (आवासीय) है। जिसमें आवासीय क्षेत्र अनुमति है।
- योजना की भूमि में प्राथमिक/अवधिगत की बादा ८०% की कार्यवाही प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एवं खसरा रीजनों का प्राथमिक/अवधिगत क्षेत्र अनुमति है।
- योजना का अनुमतिपत्र योजना मानचित्र द्वारा पर ३३/११ दिनांक २१.०८.२०१८ को किया जा चुका है।
- योजना मानचित्र प्राधिकरण की वेबसाइट २०१० के अनुसार जारी दिने जाने हेतु प्रस्तुत किया गया है।
- कार्गो के भूखण्डों के नियमानुसार कार्य दिने गये हैं।
- एल.टी./एच.टी. लाईन से प्राथमिक भूखण्डों का पट्टा एल.टी./एच.टी. लाईन हटने के बाद दिया जायेगा।
- आवधिक विकास कार्य के एकाद में १२.८ प्रतिशत क्षेत्रफल के निम्न भूखण्ड प्राधिकार में रहने वाले खण्डों हैं:-
 भूखण्ड संख्या-६७,८७,८८,१०८,१०९,१२९,१३०
 कुल ७ भूखण्ड कुल क्षेत्रफल-१५०२.९९ ब. म.


 परीक्षण नगर नियोजक कीचें की (सि.सी.)
 जयपुर

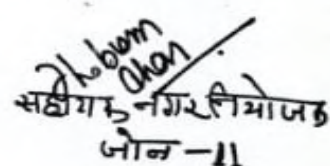

 परीक्षण नगर नियोजक कीचें की (सि.सी.)
 जयपुर

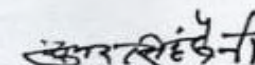

 परीक्षण नगर नियोजक कीचें की (सि.सी.)
 जयपुर


 परीक्षण नगर नियोजक कीचें की (सि.सी.)
 जयपुर


 परीक्षण नगर नियोजक कीचें की (सि.सी.)
 जयपुर

आवासीय भूखण्ड	८०
कुल अवधारणा	८
कुल भूमि	११
कुल क्षेत्र	१


 सहायक नगर नियोजक कीचें की (सि.सी.)
 जयपुर


 सहायक नगर नियोजक कीचें की (सि.सी.)
 जयपुर


 सहायक नगर नियोजक कीचें की (सि.सी.)
 जयपुर

CAD MAX CONSULTANCY PVT. LTD.
 301-302, Priem Tower,
 Opp. Rajasthan Police Head Quarter,
 Laxi Kothi Scheme, Jaipur
 Ph: 0141-4113111

PRADEEP KAPOOR
Registrar



Rajasthan Real Estate Regulatory Authority
Nagar Niyojan Bhawan, Opp. Birla Mandir,
J.L.N. Marg, Jaipur-302004
Tel:-0141-2561666, 2562666
Website: <http://rera.rajasthan.gov.in>
E-mail: admin@rera-rajasthan.in
projectsupport@rera-rajasthan.in

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/2018/753**
2. Details of Project: **ROYAL AANGAN BLOCK B at Khasra No. 28/1, 29/1, 30/1, 31, Village-Harbanshpura, Tehsil-Sanganer, Aimer Road, Jaipur-302026 (Rajasthan)**
3. Details of promoter:
Name of the firm/society/company/competent authority **HAPPY REALSQUARE LLP** having its registered office at **40, Shree ji Enclave, Jairampura Road, Neendar, Jaipur-302013 (Rajasthan)**
4. This registration is granted subject to the following conditions, 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 conveyance 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 schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per subclause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;
- (iv) The registration shall be valid upto **30.04.2019** (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 thereunder;

(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 herein.
6. The Login Id and password for the purpose as provided under clause (a) of sub-section (1) or sub-section (2) of section 5 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, as the case may be, is enclosed herewith.
7. 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).

Date:




Signature and seal
प्रदीप कपूर
Authorised Officer of the Real Estate Regulatory Authority
RERA, RAJ.

Certificate Received
Giteen
14/6/2018

Hitesh K. Khandelwal
M.No.- 9950955175


प्रदीप कपूर
रजिस्ट्रार

[illegible]