अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर (जोन उत्तर)
राजस्थान सरकार

क्रमांक: LU2012/ADA/2022-23/100804 दिनांक: 04/01/2023

विषय: – 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**

1. ऊपर नामित आवेदक 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	1078	1500	0.15
2.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1078/2765	1500	0.15
3.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1428	14200	1.42
4.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1430	3600	0.36
5.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1431	6300	0.63
6.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1432	5800	0.58
7.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1433	9000	0.9
8.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1434	6100	0.61
9.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1435	6000	0.6
10.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1436	5300	0.53
11.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1437	5400	0.54
12.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1438	1300	0.13
13.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1439	2000	0.2
14.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1439/3059	700	0.07
15.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1440	4900	0.49
16.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1441	4900	0.49
17.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1442	7700	0.77
18.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	1443	5700	0.57
				कुल	**9.19**

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/कथनो 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. अत: 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 जायेगा 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 जायेगा।

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 **04-01-2023** को पारित किया गया है।

प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर)
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

Signature valid

Digitally Signed by He[illegible]h Kumar Aditya
Designation : [illegible]
Date: 2023.01.0[illegible]30:29 IST
Reason: Approved
Location: Rajasthan, IN

अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

क्रमांकः अ.वि.प्रा. / प.3 / नियोजन शाखा / 2023 / M-635 / 4179 — 81 दिनांक : 22.09.2023

हैप्पी रियल स्क्वायर एल.एल.पी.
जरिए अधिकृत प्रतिनिधि श्री रूपचंद डिया पुत्र श्री शिवराज
कार्यालय— 40, श्रीजी एनक्लेव, जयरामपुरा रोड,
नींदड़, जयपुर।

विषय:— राजस्व ग्राम गगवाना के खसरा संख्या 1078, 1078 / 2765, 1428, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1439 / 3059, 1440, 1441, 1442, 1443 कुल क्षेत्रफल 91900.00 वर्गमीटर भूमि का आवासीय योजना के तहत ले—आउट प्लान स्वीकृति बाबत्।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा राजस्व ग्राम गगवाना के खसरा संख्या 1078, 1078 / 2765, 1428, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1439 / 3059, 1440, 1441, 1442, 1443 कुल क्षेत्रफल 91900.00 वर्गमीटर भूमि हेतु प्रस्तुत आवासीय योजना मानचित्र को भवन मानचित्र समिति (ले—आउट प्लान) की 04 / 2023 वीं बैठक दिनांक 18.08.2023 में प्रस्ताव संख्या 05 द्वारा अनुमोदित किया गया है। उपरोक्त ले—आउट के क्रियान्वयन हेतु निम्न शर्तो की पूर्ण पालना किया जाना अनिवार्य होगा :—

1. आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में स्थित जोनल प्लान रोड की चौड़ाई 30 मीटर रखे जाने हेतु विद्यमान सड़क मध्य से 15 मीटर तक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी एवं इसी प्रकार से आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में स्थित जोनल प्लान रोड़ की चौडाई 30 मीटर रखे जाने हेतु विद्यमान सड़क मध्य से 15 मीटर तक भूमि आरक्षित रखी जानी होगी तथा सड़क मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि क्षेत्रफल 2507.87 व.मी. आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जानी होगी एवं उक्त समर्पित भूमि पर प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया जायेगा।
2. आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा संख्या 1429 किस्म गै.मु. चाह क्षेत्रफल 0.09 हैक्टेयर भूमि को सदैव खुला रखना होगा एवं उक्त भूमि पर किसी प्राकर का निर्माण नहीं किया जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से प्राप्त किये जाने उपरान्त ही योजना मानचित्र जारी किया जावे।
3. स्वीकृत योजना मानचित्र की एक प्रति राजस्थान राज्य प्रदुषण नियंत्रण मण्डल के कार्यालय में प्रस्तुत करने कि जिम्मेदारी आवेदक की रहेगी।
4. आवेदित भूमि का क्रियान्वयन, स्वीकृत योजना मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा एवं टाउनशिप पॉलिसी—2010 के समस्त प्रावधानो की सुनिश्चितत् 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. 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।
7. 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।

अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर

8. टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 12.5 प्रतिशत भूखण्डो को रहन रखे जाने हेतु पट्टो के आवेदन से पूर्व शपथ पत्र मय भूखण्डो की सूची कार्यालय में प्रेषित की जानी होगी।
9. योजना मानचित्र में केवल तकनीकी अनुमोदन दिया जा रहा है जिसे स्वामित्व से सबंधित दस्तावेज नहीं माने जावे।
10. प्रस्तावित भूमि के संबध मे आवेदक द्वारा कोई गलत कथन अथवा सारवान तथ्य छुपाया जाना सिद्ध पाया जाये तो उक्त स्थिति मे यह स्वीकृति स्वतः ही निष्प्रभावी मानी जावेगी।

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

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर

क्रमांक : अविप्रा. / प.3 / नियोजन शाखा / 2023 / दिनांक :

प्रतिलिपिः—

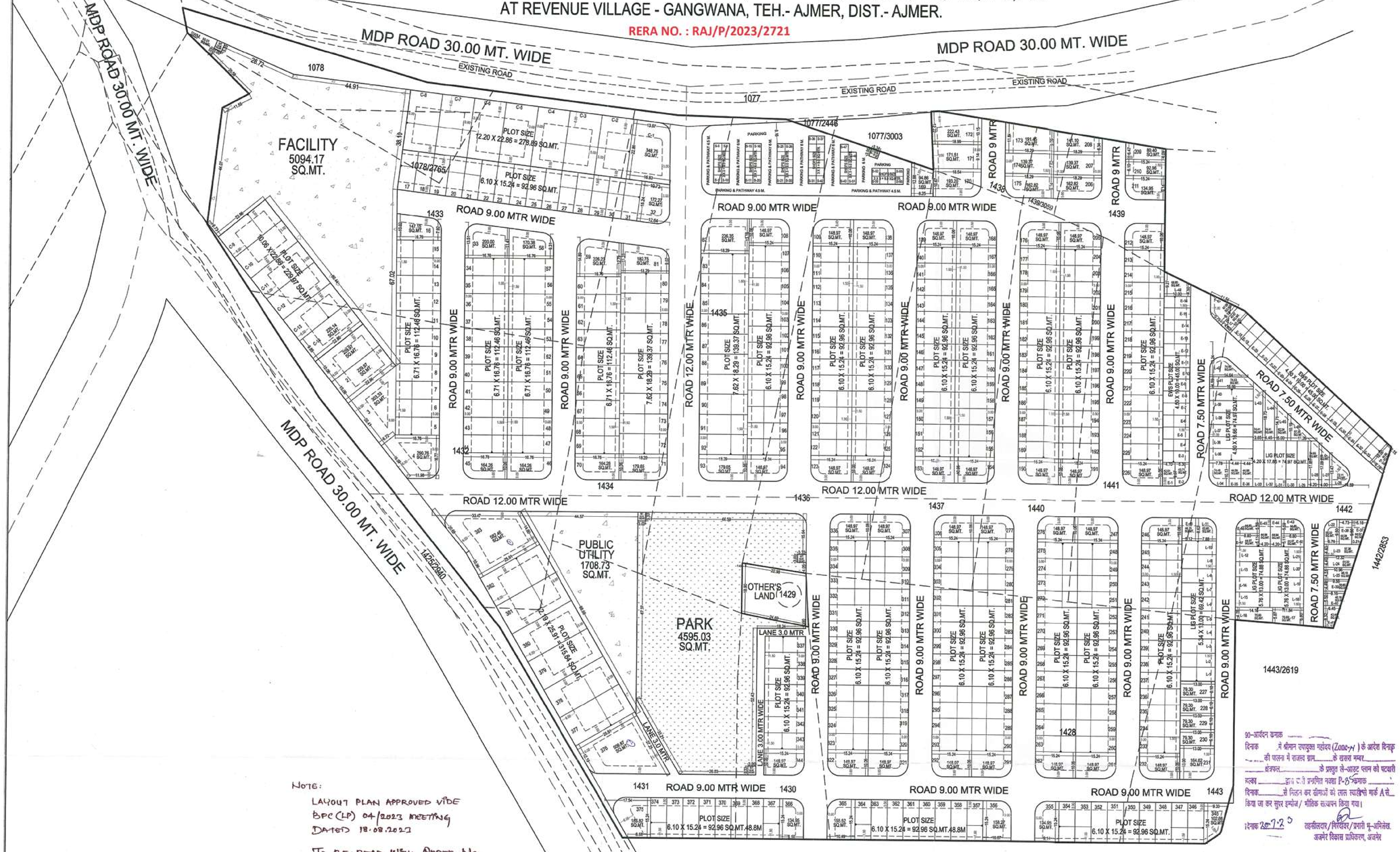
1. उपायुक्त (उत्तर,) अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. रक्षित पत्रावली के साथ ले—आउट प्लान की एक प्रति संलग्न कर ड्राईग रिकॉर्ड में संधारण हेतु।

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर

PROPOSED LAY OUT PLAN OF
"HAPPY BRIJBHOOMI"

IN KHASRA NO.-1078,1078/2765,1428,1430 TO 1439 ,1439/3059,1440,1441,1442,1443
AT REVENUE VILLAGE - GANGWANA, TEH.- AJMER, DIST.- AJMER.

RERA NO. : RAJ/P/2023/2721



NOTE:
LAYOUT PLAN APPROVED VIDE BPC (LP) 04/2023 MEETING DATED 18.08.2023
TO BE READ WITH ORDER NO. ADA/P.3/TOWN PLANNING/2023/M-635/4179-81 DATED 22.09.2023

अ.वि.प्रा.

खसरा मानचित्र

दिशा सुचक

मास्टर विकास योजना २०२५ के अनुसार भू उपयोग आवासीय भूखण्डों की निर्माण स्थिति :-

१	कुल आवासीय भूखण्ड	= 383
२.	कुल EWS भूखण्ड	= E-48
३.	कुल LIG भूखण्ड	= L-48
४.	वाणिज्य खुदरा भूखण्ड	= C-14
५.	खुदरा भूखण्ड	= S-59

AREA ANALYSIS :-

S.No.	LAND USED	AREA IN (SQ.MTR.)	(%)	
1.	RESIDENTIAL	44112.00	48.00 %	
2.	EWS/LIG	5514.00	06.00 %	
3.	COMMERCIAL	3676.00	04.00 %	
4.	RETAIL	1838.00	02.00 %	
TOTAL =(1 TO 4)		55140.00	60.00 %	
5.	PARK	4595.03	05.00 %	
6.	SWM.	50.01	0.05 %	
7.	M.T.	40.00	0.04 %	
8.	P.U.	10.03	0.01 %	
9.	FACILITY	5094.17	5.54 %	10.13 %
10.	PUBLIC UTILITY	1708.73	1.86 %	
11.	ROAD 30 MTR	2507.87	2.73 %	
12.	ROAD	22754.16	24.77 %	
TOTAL = (5 TO 12)		36760.00	40.00 %	
SCHEME AREA		91900.00	100.00 %	
		09.19 HECT.		

योजना का नामः- PROPOSED LAY OUT PLAN OF "HAPPY BRIJBHOOMI"
IN KHASRA NO.-1078,1078/2765,1428,1430 TO 1439 ,1439/3059,1440,1441,1442,1443
AT REVENUE VILLAGE - GANGWANA, TEH.- AJMER, DIST.- AJMER.

जोन संख्या =

पैमाना :- 1:750

सहायक नगर नियोजक	अति.सहायक नगर नियोजक	वरिष्ट नगर नियोजक

अजमेर विकास प्राधिकरण

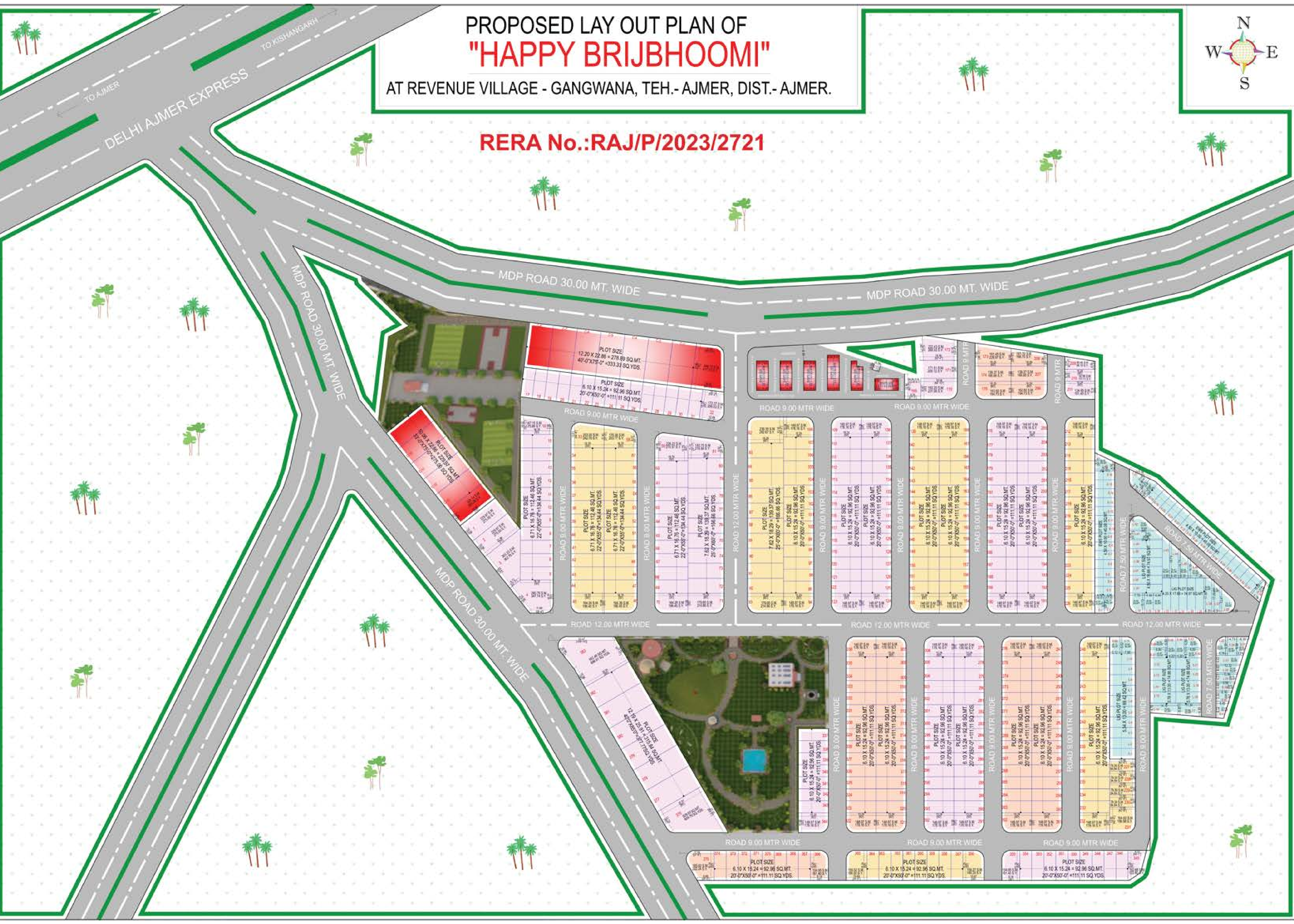
CONSULTANT :- Cad Max PROJECTS (P) LTD.
301, Prism Tower,Opp. Police Headquater, Lalkothi scheme,Tonk Road JAIPUR (RAJ.) 302015
PH.: 0141-4113111, Mob.: +91-9829045231
Website: www.cadmaxpro.com, e-mail: info@cadmaxpro.com

दिनांक 20.7.23
तहसीलदार/गिरदावर/प्रभारी भू-अभिलेख.
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

For Happy Realsquare LLP Authorized Signatory APPLICANT	DRAUGHTSMAN	PATWARI	JEN	TEHSILDAR
SHRI VIJAY ARCHITECTURAL WORKS REGD. LICENCE HOLDER ARCHITECT	ATP	DIR.PLAN		DEPUTY COMMISSIONER

PROPOSED LAY OUT PLAN OF
"HAPPY BRIJBHOOMI"
AT REVENUE VILLAGE - GANGWANA, TEH.- AJMER, DIST.- AJMER.

RERA No.:RAJ/P/2023/2721



Rajasthan RERA

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

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/2023/2721**
2. Details of Project: **HAPPY BRIJBHOOMI , at Plot/Khasra No.1078, 1078/2765, 1428, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1439/3059, 1440, 1441, 1442, 1443 , 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 **31-12-2025**(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

Signature valid
Digitally signed by Rajesh Chandra Sharma
Designation : Registrar
Date: 2023.09.29 06:29:30 IST
Reason: Approved

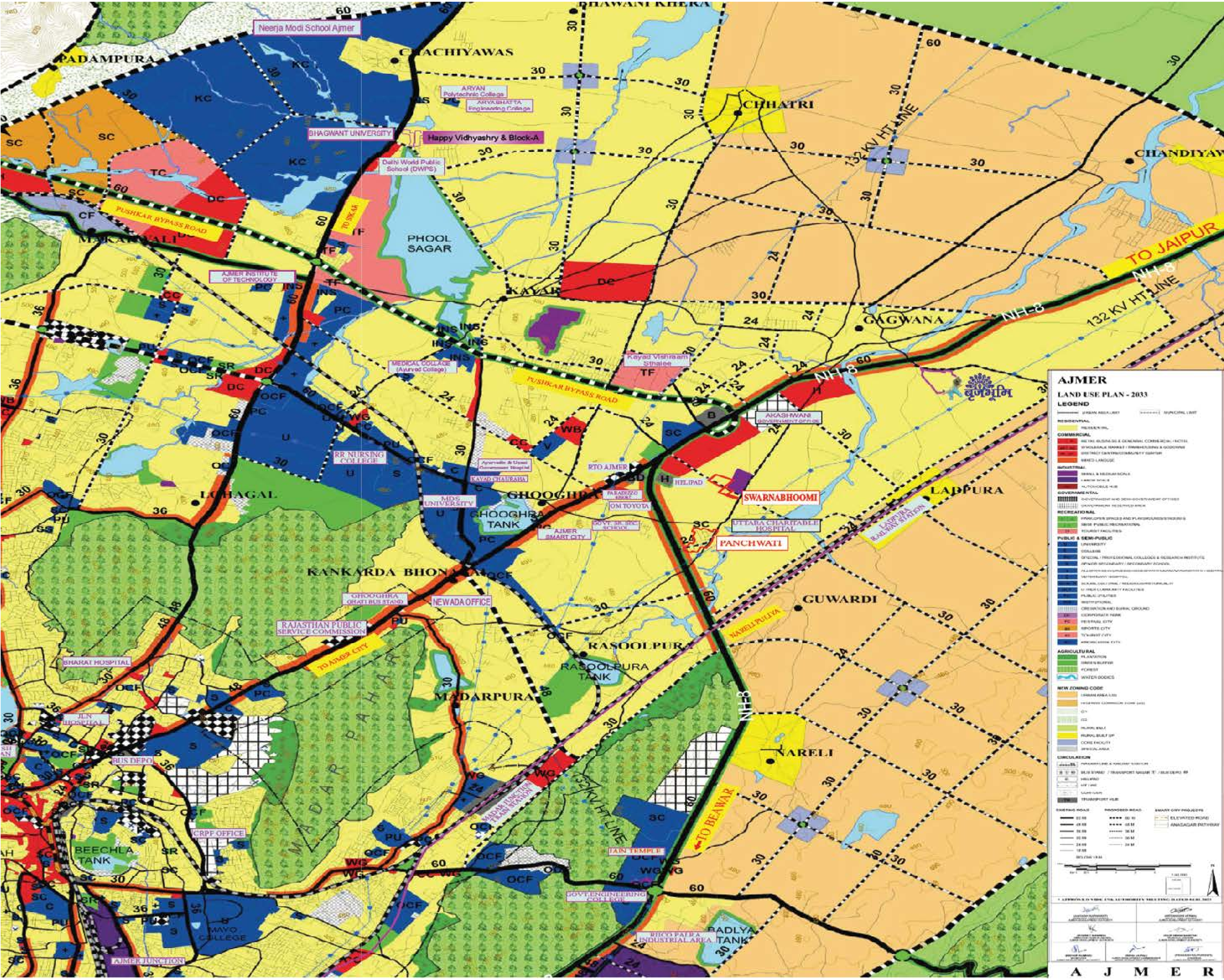
regulations made there under;

   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 Rajesh Chandra Sharma
Designation : Registrar
Date: 2023.09.29 06:29:30 IST
Reason: Approved


AJMER
LAND USE PLAN - 2033
LEGEND
TO JAIPUR
NH-8
TO BEAWAR
TO AJMER CITY
TO SIKAR
PUSHKAR BYPASS ROAD
132 KV HT LINE
Neerja Modi School Ajmer
PADAMPURA
CHACHIYAWAS
CHHATRI
CHANDIYAW
BHAGWANT UNIVERSITY
Happy Vidhyashry & Block-A
Delhi World Public School (DWPS)
ARYAN Polytechnic College
ARYABHATTA Engineering College
PHOOL SAGAR
MAKARWALI
AJMER INSTITUTE OF TECHNOLOGY
KAYAR
GAGWANA
MEDICAL COLLEGE (Ayurved College)
Kayad Vishraam Sthalee
AKASHWANI GOVERNMENT OFFICE
बृजभूमि
RR NURSING COLLEGE
RTO AJMER
HELIPAD
SWARNABHOOMI
LADPURA
LADPURA RAILWAY STATION
LOHAGAL
GHOOGHRA
MDS UNIVERSITY
GHOOGHRA TANK
KAYAD CHAURAHA
OM TOYOTA
AJMER SMART CITY
GOVT. SR. SEC. SCHOOL
UTTARA CHARITABLE HOSPITAL
PANCHWATI
KANKARDA BHONA
GHOOGHRA GHATI BUS STAND
NEWADA OFFICE
RAJASTHAN PUBLIC SERVICE COMMISSION
GUWARDI
RASOOLPURA
RASOOLPURA TANK
NARELI PULIYA
BHARAT HOSPITAL
MADARPURA
MADAR PAHAR
JLN HOSPITAL
BUS DEPO
NARELI
MADAR JUNCTION TRAIN STATION
CRPP OFFICE
BEECHLA TANK
JAIN TEMPLE
GOVT ENGINEERING COLLEGE
MAYO COLLEGE
RIICO PALRA INDUSTRIAL AREA
BADLYA TANK
AJMER JUNCTION
A J M E R