जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जोन–12)
राजस्थान सरकार

क्रमांक: LU2012/JDA/2024-25/103723 दिनांक: 02/12/2024

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 सक्षिप्त तथ्य निम्नानुसार है :

श्री **HAPPY REALSQUARE LLP AUTHORIZED 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.	जयसिंहपुरा काकरोदा, कालवाड (जयपुर)	HAPPY REAL SQUARE LLP	302/97	7208	0.7208
2.	जयसिंहपुरा काकरोदा, कालवाड (जयपुर)	HAPPY REAL SQUARE LLP	305/97	5836	0.5836
3.	जयसिंहपुरा काकरोदा, कालवाड (जयपुर)	HAPPY REAL SQUARE LLP	307/256	3270	0.327
4.	जयसिंहपुरा काकरोदा, कालवाड (जयपुर)	HAPPY REAL SQUARE LLP	309/97	1160	0.116
5.	जयसिंहपुरा काकरोदा, कालवाड (जयपुर)	HAPPY REAL SQUARE LLP	311/98	2426	0.2426
				कुल	1.99

2. आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जमाबंदी की प्रति, राजस्व खसरा अनुरेख, सम्यक 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 अधिकारो 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 आवटन किये जाने के पश्चात ही गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग मे 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 **02-12-2024** को पारित किया गया है।

प्राधिकृत अधिकारी (जोन–12)
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

Signature valid

Digitally Signed by RAKESHKUMAR10
Designation : DC/ AO
Date: 2024.12.02 10:?5:55 IST
Reason: Approved
Location: Rajasthan, IN

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक : जविप्रा / उपा / जोन–12 / 2025 / डी– 1607 दिनांक : 14/2/25

मैसर्स हैप्पी रियल स्क्वायर एलएलपी
अधिकृत हस्ताक्षरकर्त्ता
श्री रूपचन्द दिया पुत्र श्री शिवराज,
पता–40, श्रीजी एनक्लेव, जयरामपुरा रोड,
नींदड़, जयपुर।

विषय :– ग्राम जयसिंहपुरा कांकरोदा, तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 302 / 97, 305 / 97, 307 / 256, 309 / 97, 311 / 98 कुल किता 05 कुल रकबा 1.99 हैक्टयर में आवासीय योजना **"हैप्पी कुंज"** का मानचित्र जारी करने बाबत्।

उपरोक्त विषयान्तर्गत के कम में आप द्वारा प्रस्तुत ग्राम जयसिंहपुरा कांकरोदा, तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 302 / 97, 305 / 97, 307 / 256, 309 / 97, 311 / 98 कुल किता 05 कुल रकबा 1.99 हैक्टयर में आवासीय योजना **"हैप्पी कुंज"** आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 380वीं बैठक दिनांक 07.01.2025 को किया जा चुका है। अनुमोदित योजना के 12.5 प्रतिशत क्षेत्रफल के भूखण्डों को जविप्रा के पक्ष में रहन रखा गया है, उन भूखण्डों का विक्रय विकासकर्ता द्वारा उक्त सम्पूर्ण योजना के आन्तरिक विकासकार्य पूर्ण होने पर रहन मुक्त कराकर किया जावेगा। अनुमोदित मानचित्र की प्रति पत्र के साथ सलंग्न है।

सलंग्न :– उपरोक्तानुसार

उपायुक्त जोन–12
जयपुर विकास प्राधिकरण,
जयपुर

Signature valid
Digitally signed by Rajesh Kumar Meena
Designation : Deputy Commissioner
Date: 2025.02.14 17:58:43 IST
Reason: Approved

रामकिशोर व्यास भवन, इन्दिरा सर्किल, जवाहरलाल नेहरू मार्ग, जयपुर
दुरभाप – +91–141–2574798 : ईपीबीएक्स – +91–141–2569696 (एक्स. 6940) फैक्स +91–141–2574555

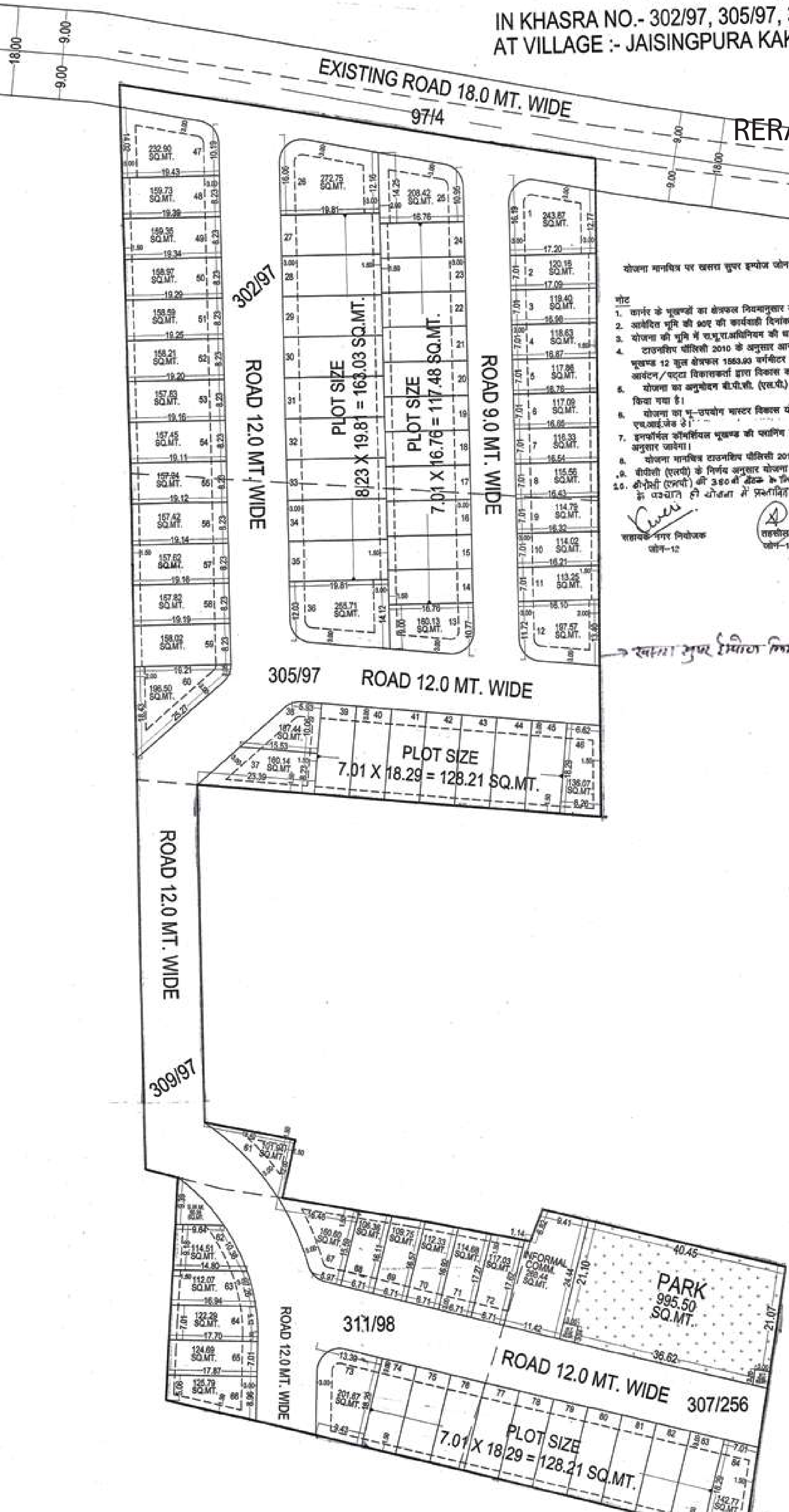
RajKaj Ref No.: 13623329

PROPOSED LAY OUT PLAN OF
"HAPPY KUNJ"

IN KHASRA NO.- 302/97, 305/97, 309/97, 311/98, 307/256.
AT VILLAGE :- JAISINGPURA KAKRODA, TEH.- KALWAR, JAIPUR.

1521
8
13.2.25

RERA NO. :- RAJ/P/2025/3815



योजना मानचित्र पर खसरा सुपर इम्पोज जोन के अमीन द्वारा किया गया है

अमीन
जोन–12

नोट

1. कार्नर के भूखण्डों का क्षेत्रफल नियमानुसार कम किया जाना है।
2. आवेदित भूमि की 90ए की कार्यवाही दिनांक 02.12.2024 को हो चुकी है।
3. योजना की भूमि में रा.भू.रा.अधिनियम की धारा 90ए की कार्यवाही प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एवं मौके पर प्रमाणीकरण तहसीलदार द्वारा किया गया है।
4. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार आन्तरिक विकास के एवज में आवेदक द्वारा भूखण्ड संख्या 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 60, 61, 62 कुल भूखण्ड 12 कुल क्षेत्रफल 1553.93 वर्गमीटर है, को जविप्रा में अनुमोदित योजना के 12.50 प्रतिशत क्षेत्रफल के पेटे रहन रखा गया है। भूखण्डो का आवंटन/पट्टा विकासकर्ता द्वारा विकास कार्य पूर्ण होने पर या विकास शुल्क जमा करवाकर अदेयता प्रमाण पत्र प्राप्त करने पर ही किया जायेगा।
5. योजना का अनुमोदन बी.पी.सी. (एल.पी.) की 380 वीं बैठक दिनांक 07.01.2025 को किया जा चुका है, जिसके निर्णय की अनुपालना में योजना मानचित्र जारी किया गया है।
6. योजना का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत आवासीय व ग्रामीण है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जेडीपी 18 के अनुसार यू–2 एच.आई.जेड है।
7. इनफॉर्मल कॉमर्शियल भूखण्ड की पार्किंग मय पाथ–वे/पार्किंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जायेगा।
8. योजना मानचित्र टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार जारी किये जाने हेतु तैयार किया गया है।
9. बीपीसी (एलपी) के निर्णय अनुसार योजना के भूखण्डो पर पैरामीटर्स एवं सैटबैक्स जविप्रा (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2020 के अनुसार रखा गया है।
10. बीपीसी (एलपी) की 380वीं बैठक के निर्णय के बिन्दु सं. 02 के क्रम में मुख्य सड़क को राजस्व रिकॉर्ड में आम रास्ते में दर्ज होने के पश्चात ही योजना में प्रस्तावित भूखण्डो की लीजडीड जारी की जावे।

सहायक नगर नियोजक
जोन–12

तहसीलदार
जोन–12

उपायुक्त
जोन–12

वरिष्ठ नगर नियोजक
बी.पी.सी. (एल.पी.)

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक
बी.पी.सी. (एल.पी.)
बी.पी.सी.

→ खसरा सुपर इम्पोज किया गया।

पटवारी जोन-12

ज.वि.प्रा.

खसरा मानचित्र

दिशा सूचक

मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू उपयोग
आवासीय भूखण्डों की निर्माण स्थिति :-
1 कुल आवासीय भूखण्ड = 84
2 सुविधा व्यवसायिक भूखण्ड = 01

AREA ANALYSIS :-

S.No.	LAND USED	AREA IN (SQ.MTR.)	(%)
1	RESIDENTIAL	11942.82	60.01 %
2	INFORMAL COMM.	268.44	01.35 %
TOTAL = (1+2)		12211.26	61.36 %
3	PARK	995.50	05.00 %
4	S.W.M.	50.38	0.26 %
5	MOBILE TOWER	20.02	0.10 %
6	ROAD	6622.84	33.28 %
TOTAL = (3 TO 6)		7688.74	38.64 %
SCHEME AREA		19900.00	100.00 %
		01.99 HECT.	

योजना की भूमि की रा.भू.रा. अधिनियम की धारा 90 ए की कार्यवाही एवं मौके पर भूमि का प्रमाणीकरण मेरे द्वारा किया गया। योजना की पूरी भूमि प्राधिकरण में निहित हो चुकी है।

नाम
तहसीलदार

नाम
उपायुक्त जोन–

बी.पी.सी / जी. एल. सी. की बैठक संख्या दिनांक
की अनुपालना में योजना मानचित्र स्वीकृत कर जारी किया गया।

योजना का नामः– PROPOSED LAY OUT PLAN OF "HAPPY KUNJ" IN KHASRA NO.- 302/97, 305/97, 309/97, 311/98, 307/256 AT VILLAGE :- JAISINGPURA KAKRODA, TEH.- KALWAR, JAIPUR

जोन संख्या = 12

पैमाना :- 1:500

सहायक नगर नियोजक	अति.सहायक नगर नियोजक	वरिष्ठ नगर नियोजक

जयपुर विकास प्राधिकरण

CONSULTANT :- Cad Max PROJECTS (P) LTD.

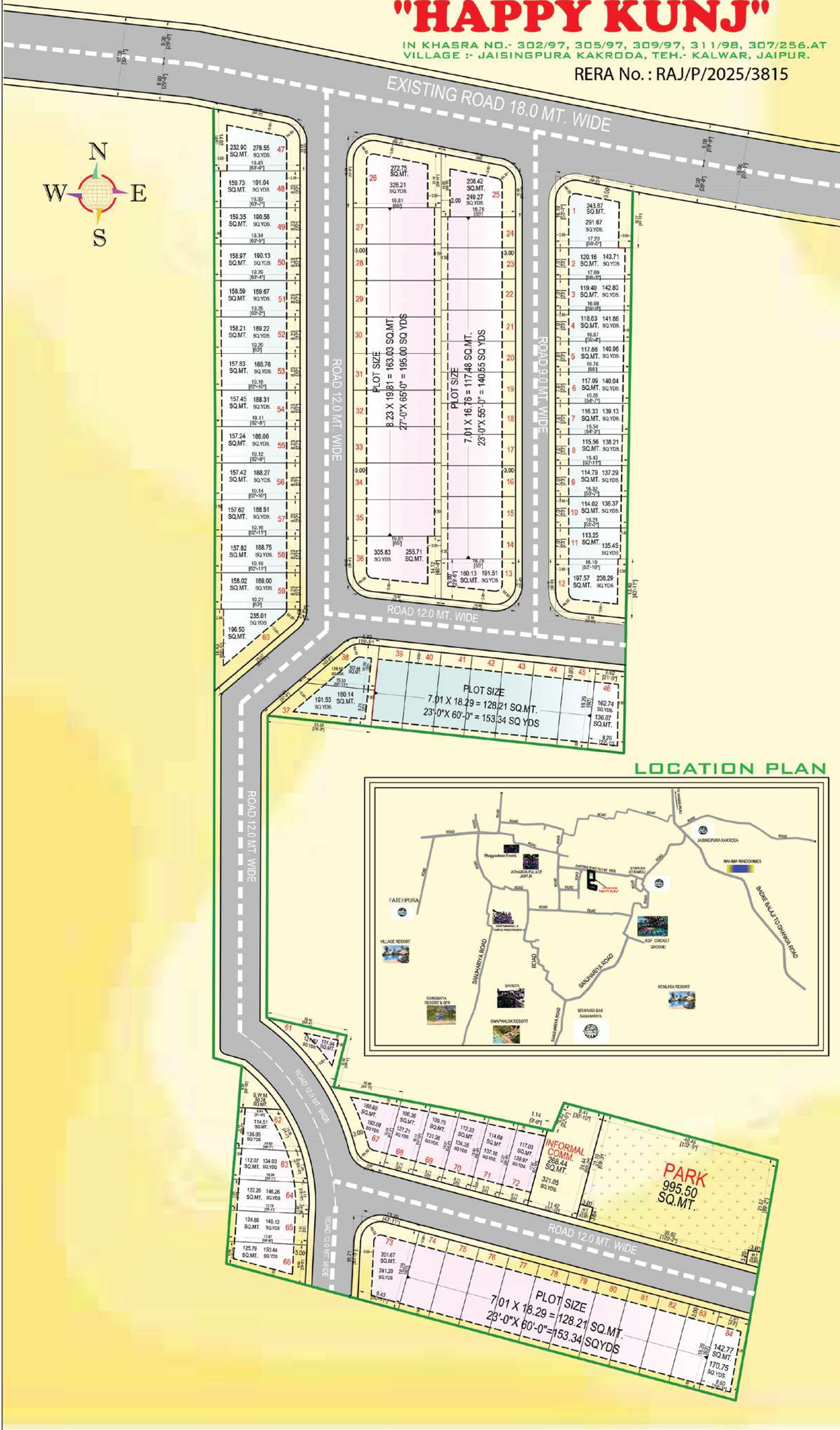
CAD MAX PROJECTS PVT. LTD.
301, Third Floor Prism Tower,
Front of Police Head Quarters,
Lal Kothi Tonk Road, JAIPUR
Mobile No. 9829045031

PROPOSED LAY OUT PLAN OF

"HAPPY KUNJ"

IN KHASRA NO.- 302/97, 305/97, 309/97, 311/98, 307/256.AT
VILLAGE :- JAISINGPURA KAKRODA, TEH.- KALWAR, JAIPUR.

RERA No. : RAJ/P/2025/3815



LOCATION PLAN

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:-

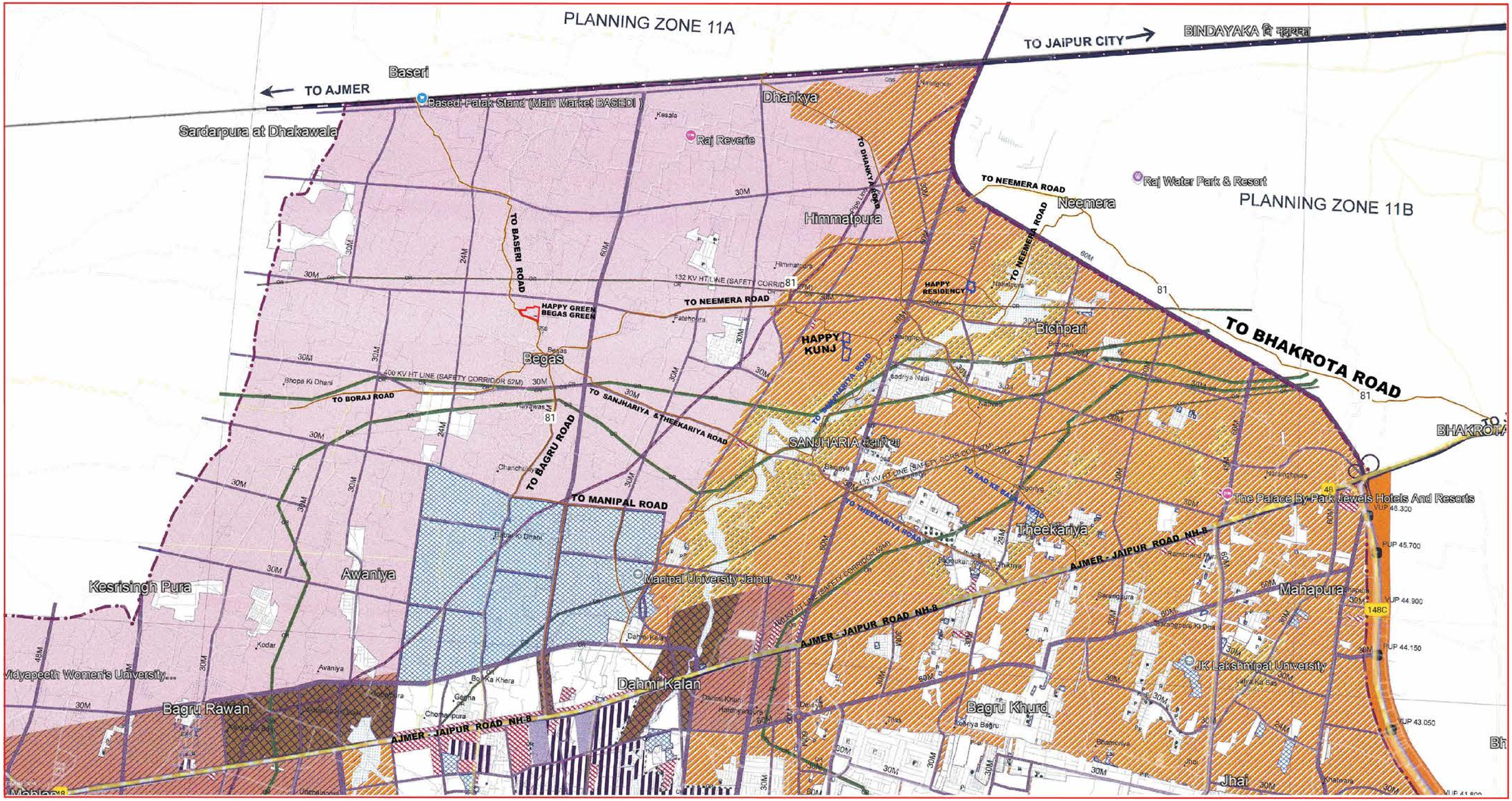
1. Project registration number: **RAJ/P/2025/3815**
2. Details of Project: **HAPPY KUNJ , at Plot/Khasra No.302/97, 305/97, 309/97, 311/98, 307/256 , Village- JAISINGHPURA KAKRODA , , Jaipur - 303007 (Rajasthan)**
3. Details of promoter:Name of the firm/society/company/competent authority **HAPPY REALSQUARE 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 **11-08-2026**(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 Richhpal Singh Kulhari
Designation : Registrar
Date: 2025.05.26 17:12:17 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 Richhpal Singh Kulhari
Designation : Registrar
Date: 2025.05.26 17:12:17 IST
Reason: Approved



PLANNING ZONE 11A
TO JAIPUR CITY
BINDAYAKA
TO AJMER
Baseri
Basedi Fatak Stand (Main Market BASEDI)
Dhankya
Sardarpura at Dhakawala
Raj Reverie
TO DHANKYA ROAD
TO NEEMERA ROAD
Raj Water Park & Resort
Neemera
PLANNING ZONE 11B
Himmatpura
TO BASERI ROAD
TO NEEMERA ROAD
132 KV HT LINE (SAFETY CORRIDOR
HAPPY GREEN
BEGAS GREEN
HAPPY RESIDENCY
TO BHAKROTA ROAD
Bichpari
HAPPY KUNJ
Begas
400 KV HT LINE (SAFETY CORRIDOR 52M)
TO BORAJ ROAD
TO SANJHARIYA &THEEKARIYA ROAD
TO BAGRU ROAD
SANJHARIA
BHAKROTA
TO MANIPAL ROAD
The Palace By Park Jewels Hotels And Resorts
Theekariya
AJMER - JAIPUR ROAD NH-8
Kesrisingh Pura
Awaniya
Manipal University Jaipur
Mahapura
JK Lakshmipat University
Vidyapeeth Women's University...
Bagru Rawan
Dahmi Kalan
Bagru Khurd
Jhai