



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर (जोन उत्तर)
राजस्थान सरकार

क्रमांक: LU2012/ADA/2025-26/101514

दिनांक: 28/07/2025

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 हैं :

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

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.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	172	3700	0.37
2.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	173	4200	0.42
3.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	174	4400	0.44
4.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	178	6800	0.68
5.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	179	5000	0.5
6.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	180	5100	0.51
7.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	181	4700	0.47
8.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	182	5300	0.53
9.	कायड, अजमेर	HAPPY REALSQUARE LLP	183	3600	0.36

	(अजमेर)				
10.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	184	3200	0.32
11.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	185	3300	0.33
12.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	186	3700	0.37
13.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	187	3300	0.33
14.	कायड, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALSQUARE LLP	189	3900	0.39
				कुल	6.02

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 हैं।

3. यह कि मैंने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन और दस्तावेजों/कथनों का परीक्षण कर लिया है। मैंने 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 तदधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों 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 जायेगा और इस आदेश की तारीख से उक्त भूमि को, उक्त भूमि का आवेदक/आवेदक द्वारा नाम निर्दिष्ट व्यक्तियों को, उक्त स्थानीय प्राधिकारी द्वारा लागू विधि, नियमों, विनियमों 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 प्रमारों के निशेध और सुसंगत 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 शर्तों की आवेदक द्वारा पालना की जायेगी।

यह आदेश अद्योदस्ताक्षरी के दस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज दिनांक **28-07-2025** को पारित किया गया है।

प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर)
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



Signature valid

Digitally Signed by
SURYAKANT08.REV
Designation: DVA AC
Date: 2025.07.28 12:22:51 IST
Reason: Approved
Location: Rajasthan, IN

क्रमांक: अ.वि.प्रा./प.3/नियोजन शाखा/2025-26/M 1225/1757 दिनांक: 20.12.2025

निमित्त:-

मेसर्स हैप्पी रियल अर्थ एल.एल.पी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता
श्री रूपचन्द डिया पुत्र श्री शिवराज
निवासी:- 40, श्रीजी एन्वेलव, जयरामपुरा रोड, निदड़,
जयपुर।

विषय:- राजस्व ग्राम कायद के खसरा संख्या 172 से 174, 178 से 187, 189 रकबा 60200.00 व.गी. भूमि का
आवासीय योजना के तहत ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा राजस्व ग्राम कायद के खसरा संख्या 172 से 174, 178 से 187, 189 रकबा 60200.00 व.गी. भूमि हेतु प्रस्तुत आवासीय योजना मानचित्र को भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 15/2025वीं बैठक दिनांक 10.11.2025 में प्रस्ताव संख्या 02 द्वारा अनुमोदित किया गया है। उपरोक्त ले-आउट के क्रियान्वयन हेतु निम्न शर्तों की पूर्ण पालना किया जाना अनिवार्य होगा :-

1. आवेदित भूमि में सड़क मार्गाधिकार में कोई निर्माण नहीं होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही पट्टा विलेख जारी किये जाने की कार्यवाही जोन स्तर पर सम्पादित की जावेगी।
2. अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर सुविधा क्षेत्र, सड़क, पार्क इत्यादि के डिमांडेशन की सुनिश्चितता जोन/प्राथी के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के बेधान संबंधित अग्रिम कार्यवाही प्राथी द्वारा की जावे।
3. आवेदित भूमि का क्रियान्वयन, स्वीकृत योजना मानचित्र के अनुसार ही किया जावेगा एवं टाउनशिप पॉलिसी-2024 के समस्त प्रावधानों की सुनिश्चितता आवेदक द्वारा सम्पूर्ण रूप से किया जाना अनिवार्य होगा।
4. 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।
5. आवेदित भूमि में से यदि कोई निम्न क्षमता की विद्युत लाईन गुजर रही हो तो उक्त विद्युत लाईन को अन्यत्र सड़क के सहारे शिफ्ट किया जावे जिसकी सुनिश्चितता उपरान्त जोन स्तर से पट्टा विलेख जारी किया जावेगा।
6. यदि योजना का क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर से कम है, तो मरियम में योजना की आवश्यकता अनुसार योजना में पार्क की भूमि पर Elevated Service Reservoir का निर्माण विशेष परिस्थिति में जोन उपायुक्त व निदेशक अभियान्त्रिकी की स्वीकृति उपरान्त किया जा सकेगा।
7. 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।
8. 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 भूखण्डों के स्थल मानचित्रों में रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर अंकित किया जाना अनिवार्य होगा।
9. टाउनशिप पॉलिसी-2024 के प्रावधान अनुसार कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूखण्डों को रहन रखे जाने हेतु पट्टों के आवेदन से पूर्व शपथ पत्र नय भूखण्डों की सूची कार्यालय में प्रेषित की जानी होगी।

10. योजना मानचित्र में केवल तकनीकी अनुमोदन दिया जा रहा है, जिसे स्वामित्व से संबंधित दस्तावेज नहीं माने जावे।
11. उक्त प्रस्तावित भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रशासनिक, वाद, अजाबि एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्राथी स्वयं की होगी। इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रश्नगत भूमि पर कोई विवाद नहीं है तथा किसी न्यायालय में कोई वाद लंबित नहीं है, इस बाबत जोन स्तर से शपथ पत्र लेकर ही पट्टा जारी किया जावे।
12. प्रस्तावित भूमि के संबंध में आवेदक द्वारा कोई गलत कथन अथवा सारवान तथ्य छुपाया जाना सिद्ध पाया जावे तो उक्त स्थिति में यह स्वीकृति स्वतः ही निष्प्रभावी मानी जावेगी।
13. प्राधिकरण की 15/2025 वीं बैठक के कार्यवाही विवरण अनुसार समस्त शर्तों की पालना प्राथी के स्तर से किया जाना अपेक्षित रहेगा।

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

(महेन्द्र चौधरी)
निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर।

क्रमांक : अ.वि.प्रा./प.3/नियोजन शाखा/2025-26/ 1758-1759 दिनांक: 20.12.2025

प्रतिलिपि:-

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

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर।

Signature valid

Digitally signed by M. K. Chaudhary
Designation: Director for Planning
Date: 2025.12.20 8:30:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
19507836



Signature valid

Digitally signed by M. K. Chaudhary
Designation: Director for Planning
Date: 2025.12.20 8:30:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
19507836

PROPOSED LAY OUT PLAN OF "KAYAD KUNJ"

IN KHASRA NO.-172,173,174,178,179,180,181,182,183,184.,185,186,187,189
AT REVENUE VILLAGE - KAYAD, TEH.-AJMER , DIST. AJMER

RERA NO. : RAJ/P/2025/4606



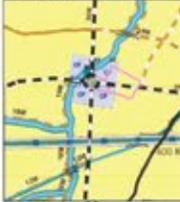
LOCATION MAP



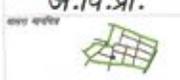
MASTER MAP



ZONAL MAP



अ.वि.प्रा.



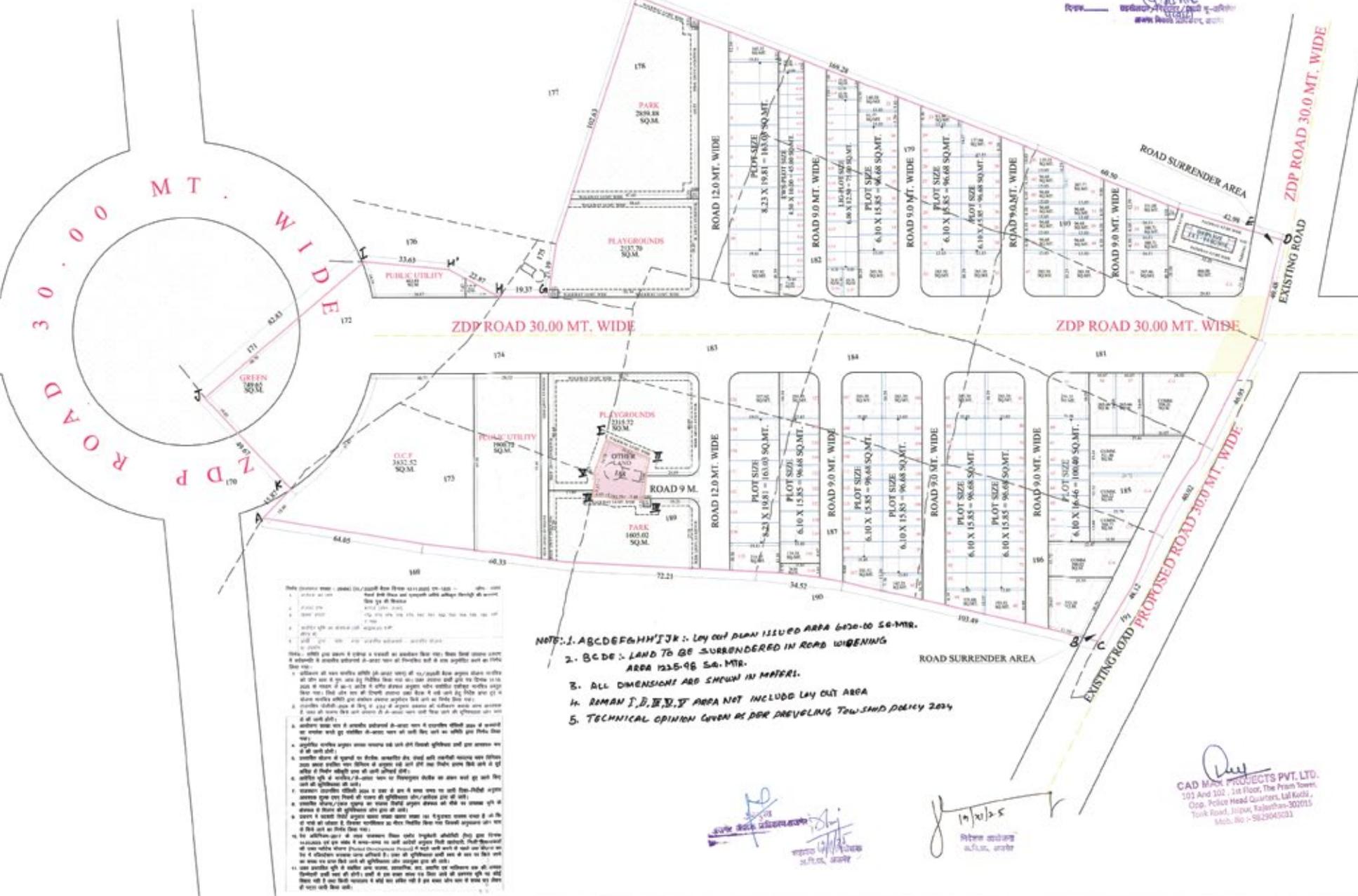
अ.वि.प्रा.



AREA ANALYSIS

S.No	LAND USED	AREA (SQ.M)	(%)
1.	RESIDENTIAL	10266.87	30.51%
2.	COMMERCIAL	2514.70	84.21%
3.	SETBACK	126.80	08.32%
4.	PARKING	365.29	08.32%
5.	OPEN	2184.00	03.56%
TOTAL (1 TO 5)			31455.66
6.	PARK/GREEN	8216.81	28.66%
7.	PLANTATION/SHEDS	4031.42	15.40%
8.	OPEN P.U.	2402.88	08.64%
9.	O.C.F	3632.32	13.77%
10.	M.T.	48.66	0.17%
11.	ROAD	1225.96	4.53%
12.	ROAD	12837.12	47.32%
TOTAL (6 TO 12)			36750.90
TOTAL (1 TO 12)			68206.56

Prepared by: **CAD MAX PROJECTS PVT. LTD.**
301 And 302, 1st Floor, The Prism Tower,
Opp. Police Head Quarters, Lali Bafra,
Tolk Road, Jaipur, Rajasthan-302015
Mob. No. - 9829942033



- NOTE:-
1. ABCDEFGHH'IJK :- LAY OUT PLAN ISSUED AREA 602-00 SQ.MTR.
 2. BCDE :- LAND TO BE SURRENDERED IN ROAD WIDENING AREA 1235-98 SQ. MTR.
 3. ALL DIMENSIONS ARE SHOWN IN METERS.
 4. DIMAN I, D, E, H, J AREA NOT INCLUDE LAY OUT AREA
 5. TECHNICAL OPINION GIVEN AS PER PREVAILING TOW-SHAP POLICY 2024

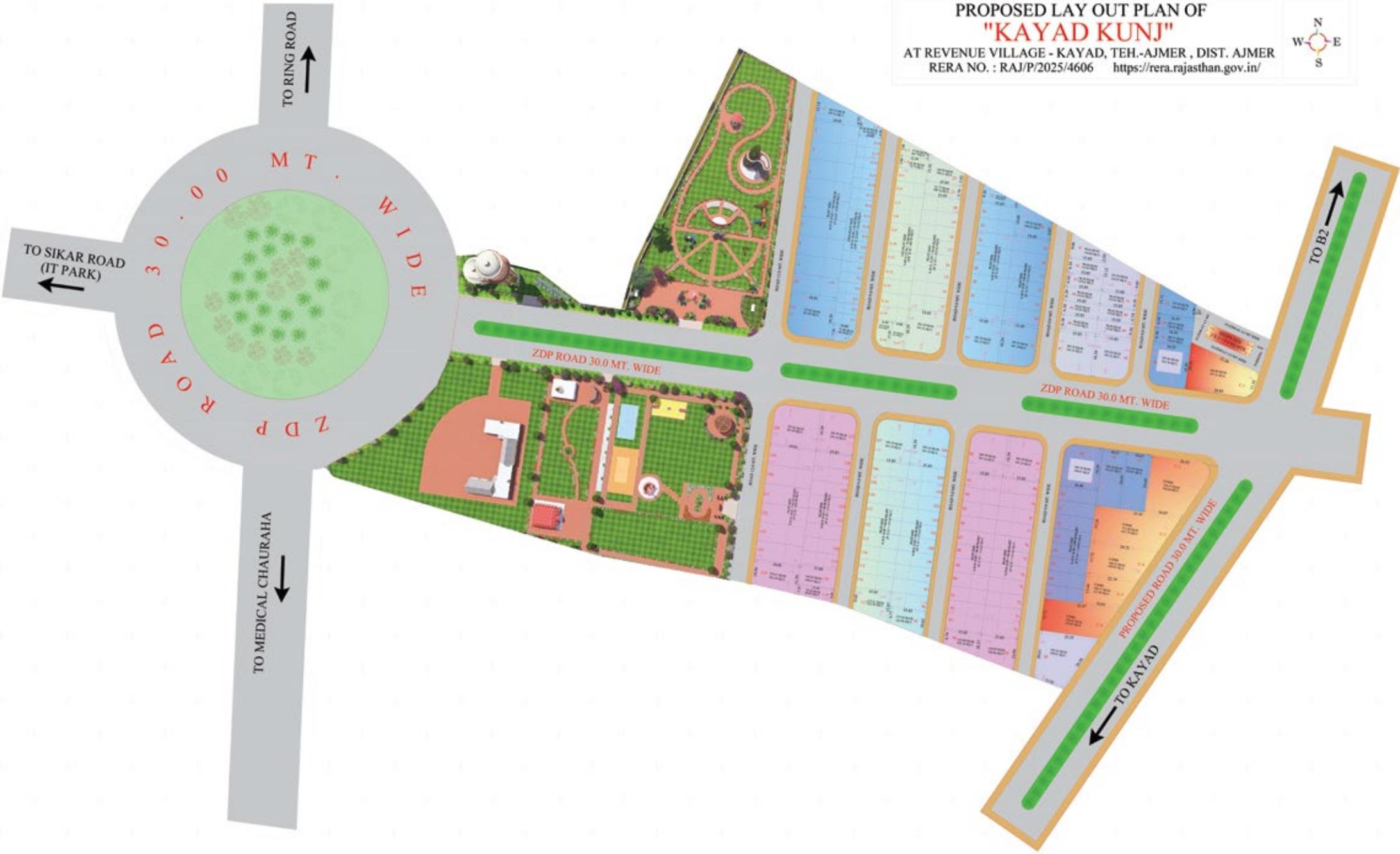
Signature and stamp of the project manager or engineer.

Date: 10/10/25

Signature and stamp of the project manager or engineer.

Additional notes and technical specifications in Hindi, including details about plot sizes, road widths, and utility connections.

PROPOSED LAY OUT PLAN OF
"KAYAD KUNJ"
 AT REVENUE VILLAGE - KAYAD, TEH.-AJMER , DIST. AJMER
 RERA NO. : RAJ/P/2025/4606 <https://rera.rajasthan.gov.in/>





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/2025/4606**
2. Details of Project: **KAYAD KUNJ , at Plot/Khasra No.172, 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189 , Village- Kayad , Kayad , Ajmer - 305023 (Rajasthan)**
3. Details of promoter:Name of the firm/society/company/competent authority **HAPPY REALEARTH LLP**having its office address at **40 , JAIRAMPURA ROAD , Amber , Jaipur (Rajasthan) - 302013**
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 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 **15-02-2027(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;
 - 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)



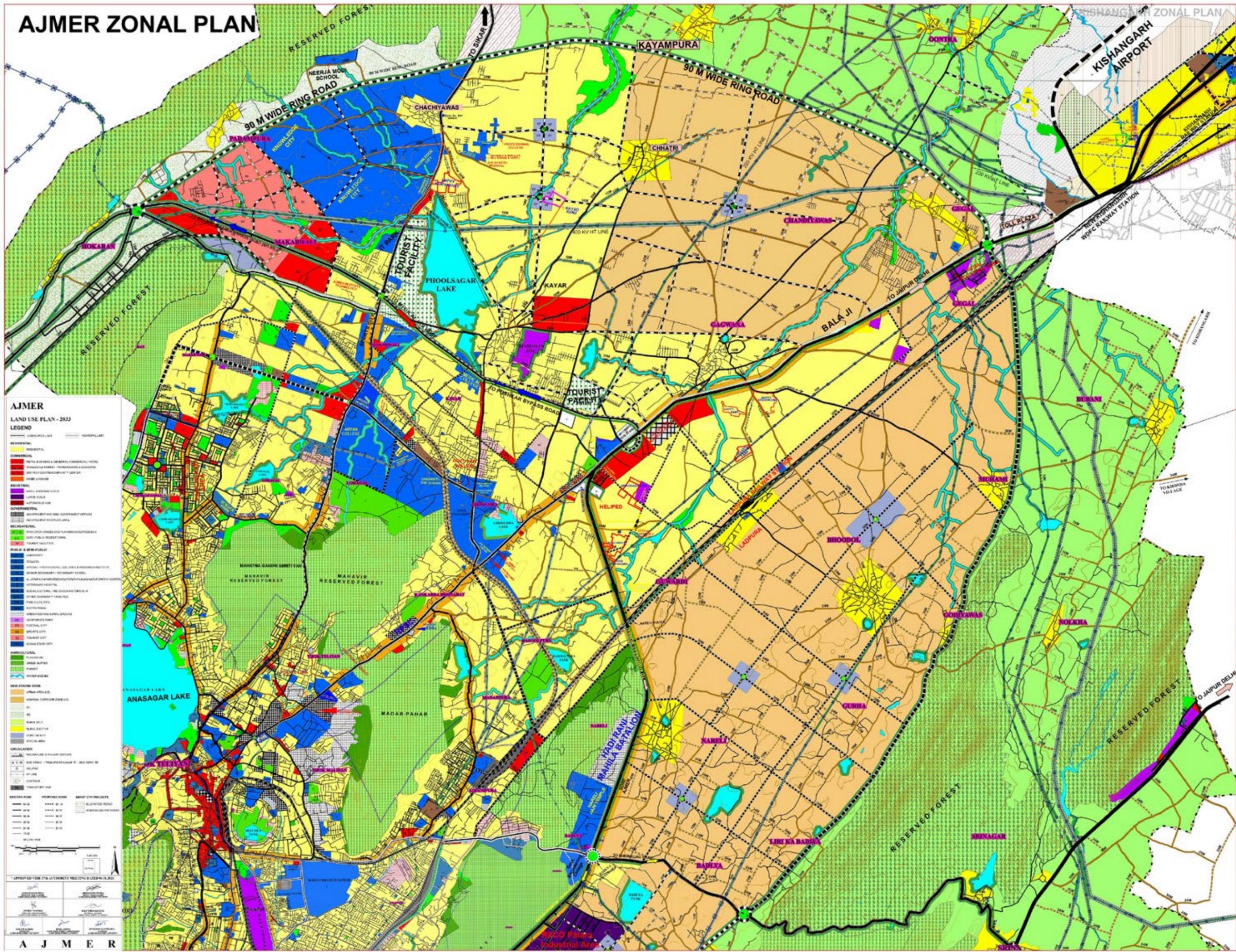
Signature valid

Digitally signed by **Rajiv Jain**
Designation: **Registrar**
Date: 2025.12.26 17:26:05 IST
Reason: Approved

Signature valid

Digitally signed by **Rajiv Jain**
Designation: **Registrar**
Date: 2025.12.26 17:26:05 IST
Reason: Approved

AJMER ZONAL PLAN

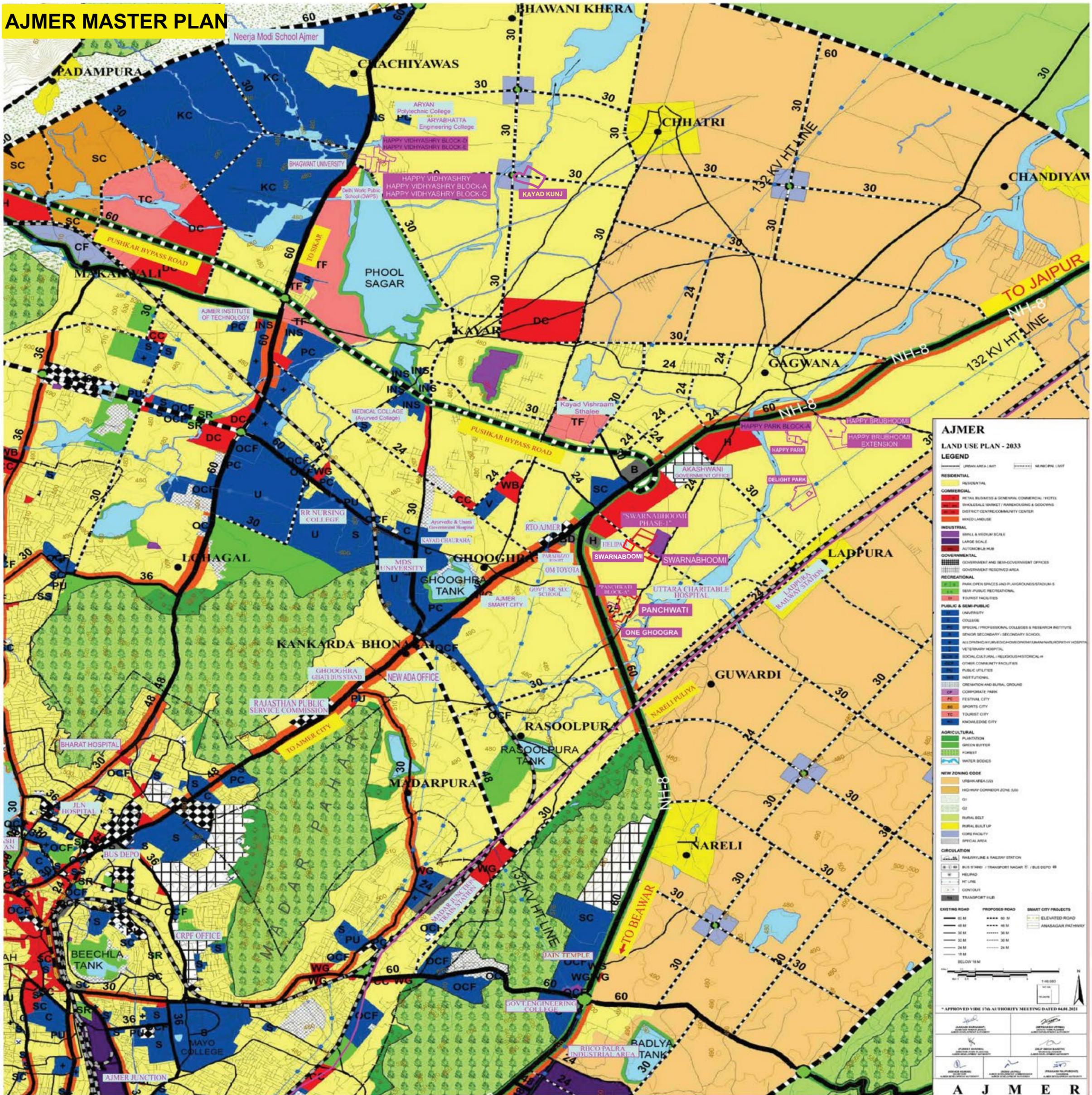


AJMER LAND USE PLAN - 2033

LEGEND

- RESIDENTIAL**
- COMMERCIAL**
- INDUSTRIAL**
- GOVERNMENTAL**
- RECREATIONAL**
- PUBLIC & SEMI-PUBLIC**
- AGRICULTURAL**
- NEW ZONING CODE**
- ROADS**
- RAILWAYS**
- WATER BODIES**
- RESERVED FORESTS**

AJMER MASTER PLAN



AJMER LAND USE PLAN - 2033

LEGEND

- URBAN AREA LIMIT** (Dashed line)
- MUNICIPAL LIMIT** (Dotted line)
- RESIDENTIAL**
 - RESIDENTIAL
- COMMERCIAL**
 - RETAIL BUSINESS & GENERAL COMMERCIAL - HOTELS
 - WHOLESALE MARKET / PARKING & SHOWINGS
 - DISTRICT CENTRE/COMMUNITY CENTER
 - MIXED LANDUSE
- INDUSTRIAL**
 - SMALL & MEDIUM SCALE
 - LARGE SCALE
 - ACTIVABLE HUB
- GOVERNMENTAL**
 - GOVERNMENT AND SEMI-GOVERNMENT OFFICES
 - GOVERNMENT RESERVED AREA
- RECREATIONAL**
 - PARK OPEN SPACES AND PLAYGROUNDS/STADIUMS
 - SEMI-PUBLIC RECREATIONAL
 - TOURIST FACILITIES
- PUBLIC & SEMI-PUBLIC**
 - UNIVERSITY
 - COLLEGE
 - SPECIAL / PROFESSIONAL COLLEGES & RESEARCH INSTITUTES
 - SENIOR SECONDARY / SECONDARY SCHOOL
 - ALL OTHERS (ARTS/ARCHITECTURE/COMMERCE/JURISPRUDENCE/HOSPITALS)
 - VETERINARY HOSPITAL
 - SOCIAL/CULTURAL / RELIGIOUS/HISTORICAL
 - OTHER COMMUNITY FACILITIES
 - PUBLIC UTILITIES
 - INSTITUTIONAL
 - CREMATION AND BURIAL GROUND
 - CORPORATE PARK
 - FESTIVAL CITY
 - SPORTS CITY
 - TOURIST CITY
 - KNOWLEDGE CITY
- AGRICULTURAL**
 - PLANTATION
 - GREEN BUFFER
 - FOREST
 - WATER BODIES
- NEW ZONING CODE**
 - URBAN AREA (U)
 - HIGHWAY CORRECTION ZONE (H)
 - G1
 - G2
 - RURAL BELT
 - RURAL BUILT UP
 - CORE FACILITY
 - SPECIAL AREA
- CIRCULATION**
 - RAILWAY LINE & RAILWAY STATION
 - BUS STAND / TRANSPORT NAGAR / BUS DEPO
 - HELIPAD
 - HT LINE
 - CORRIDOR
 - TRANSPORT HUB
- EXISTING ROAD**
 - 60 M
 - 48 M
 - 36 M
 - 30 M
 - 24 M
 - 18 M
 - BELOW 18 M
- PROPOSED ROAD**
 - 60 M
 - 48 M
 - 36 M
 - 30 M
 - 24 M
- SMART CITY PROJECTS**
 - ELEVATED ROAD
 - ANASAGAR PATHWAY

APPROVED VIDE 176 AUTHORITY MEETING DATED 04.01.2021

A J M E R