



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर (जोन उत्तर)
राजस्थान सरकार

क्रमांक: LU2012/ADA/2026-27/102026

दिनांक: 26/05/2026

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 REALEARTH LLP (FORMERLY KNOWN AS HAPPY REALSQUARE LLP) AUTHORIZED SIGNATORY ROOPCHAND DIYA** पुत्र श्री **SHIVRAJ** जाति **JAT** निवासी **KHASRA NO- 156] VILLAGE HASAMPURA BAS] BHANKROTA] JAIPUR] RAJASTHAN] INDIA] 302026**

1. ऊपर नामित आवेदक ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन भूमि का **वाणिज्य** 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 REALEARTH LLP (FORMERLY KNOWN AS HAPPY REALSQUARE LLP)	1960	7500	0.75
2.	गगवाना, अजमेर (अजमेर)	HAPPY REALEARTH LLP (FORMERLY KNOWN AS HAPPY REALSQUARE LLP)	1961	10000	1
कुल					1.75

2. आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जमाबंदी की प्रति, राजस्व खसरा अनुपेख, 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 अभिधुति अधिनियम की धारा 63 को तदधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिधुति अधिकार निर्वापित करके भूमि का **वाणिज्य** 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 अभिधुति अधिकारों को उक्त भूमि का **वाणिज्य** 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 व्यवित्तियों को, उक्त स्थानीय प्राधिकारी द्वारा लागू विधि, नियमों, विनियमों या उप-विधि के अनुसार आवंटन के लिए स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखा गया समझा जावेगा।

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 अधिशोषित निबंधनों और शर्तों की आवेदक द्वारा पालना की जावेगी।

अतिरिक्त नियम एवं शर्तें

अतिरिक्त नियम एवं शर्तें

यह आदेश अधोहस्ताक्षरी के हस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज दिनांक **26-05-2026** को पारित किया गया है।

प्राधिकृत अधिकारी (जोन उत्तर)
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



Signature valid

Digitally Signed by JAIPAL SINGH
RATHORE
Designation: DCS/ AG
Date: 2026.05.26 20:19:48 IST
Reason: Approved
Location: Rajasthan, IN



कार्यालय अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



Web Site - ada.raasthan.gov.in
Tel. No. - 0145-2627748, 2627749

टोडरमल लेन, सिविल लाईन्स, अजमेर

E-Mail - ajmerada@gmail.com

क्रमांक: अ.वि.प्रा./प.3/नियोजन शाखा/2026-27/M-1290/ 504

दिनांक: 22-7-26

निमित्त:-

मैसर्स हैप्पी रियल अर्थ एल.एल.पी जरिये अधिकृत
हस्ताक्षरकर्ता श्री रूपचन्द डिया पुत्र श्री शिवराज
निवासी:- 40, श्री जी एनक्लेव, जयरामपुरा रोड, नौदड़,
जयपुर।
(पंजीयन प्रमाण पत्र क्रमांक ADA/AJM/PLAN/DR_01)

विषय:- राजस्व ग्राम गगवाना के खसरा संख्या 1960, 1961 रकबा 17500.00 ब.मी. भूमि का टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत व्यवसायिक योजना ले-आउट प्लान स्वीकृति बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा राजस्व ग्राम गगवाना के खसरा संख्या 1960, 1961 रकबा 17500.00 ब.मी. भूमि हेतु प्रस्तुत व्यवसायिक योजना मानचित्र को भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 06/2026वीं बैठक दिनांक 22.06.2026 में प्रस्ताव संख्या 10 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 डिमाकेशन की सुनिश्चितता जोन/प्रार्थी के स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के बेधान संबंधित अग्रिम कार्यवाही प्रार्थी 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. विकासकर्ता के स्तर से टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान 2.8 (iv) में निर्धारित समयावधि में विकास कार्य पूर्ण किया जाना अनिवार्य होगा।
5. योजना के भूखण्डों पर सैटबैक व अन्य मानदण्ड भवन विनियम 2025 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 अत्यंत सड़क के सहारे शिफ्ट किया जावे जिसकी सुनिश्चितता उपरान्त जोन स्तर से पट्टा विलेख जारी किया जावेगा।
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। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जानी होगी।
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 मय 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, अवाप्ति एवं मालिकाना हक की समस्त जिम्मेदारी प्रार्थी स्वयं की होगी। इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे की प्रसंगत 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 जाये तो उक्त स्थिति में यह स्वीकृति स्वतः ही निष्प्रभावी मानी जावेगी।
13. प्राधिकरण की 06/2026 वीं बैठक के कार्यवाही विवरण अनुसार समस्त शर्तों की पालना प्रार्थी के स्तर से किया जाना अपेक्षित रहेगा।

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

निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर।
दिनांक :

क्रमांक : अ.वि.प्रा./प.3/नियोजन शाखा/2026-27/ 504-525
प्रतिलिपि:-

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

Signature valid

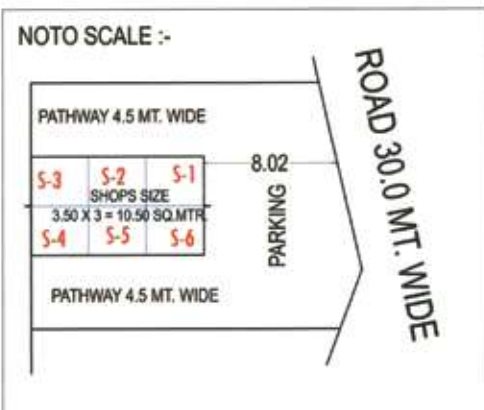
Digitally Signed By Sunil Chauhan
Designation : Director Planning
Date: 2026.07.22 17:43:47 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
23545305



M e-Sign

UNDER KHASRA NO.- 1960,1961



10% RESERVED PLOTS		
क्र. संख्या	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (चर्गमीटर)
1.	C-48	155.26
2.	C-65	128.62
3.	C-66	87.32
4.	C-67	86.56
5.	C-68	86.41
6.	C-69	86.36
7.	C-70	86.24
8.	C-71	85.87
9.	C-72	85.97
	कुल योग,	888.61

PLANTATION GREEN BELT

ROAD 30.0 MT. WIDE

ROAD 18.0 MT. WIDE

[illegible]

निर्णय संख्या : 10 (राजकाज संख्या: 31162)/06/2026वीं बैठक 22.08.2026:- जौन- उत्तर

1.	आयटक का नाम	मैसर्स इन्डी रिटल एंड एक्सपोर्ट्स जॉयपूर अडिक्टेड सिगनेट्री श्री सधनप किंसा पुत्र श्री शिवरत्न
2.	राजस्व भाग	गणपना (गोन-उत्तर)
3.	खसरा नम्बर	1960, 1961
4.	अंशद्वितीय सूर्य का क्षेत्रफल	17300.00 ब.मी.
5.	प्रार्थी द्वारा माहा गमा म-उपयोग	व्यवसायिक प्रयोजनार्थ - व्यवसायिक योजना

निर्णय- समिति द्वारा प्रकरण में एवम्पेयन 6 परवर्ती का अवलोकन किया गया। विचार विमर्त उपरान्त प्रकरण में सर्वसम्मति से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ से-आउट प्लान को निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया-

1. अद्योक्तया साक्षात् सार से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ से-आउट प्लान में टाउनशिपिय पीसीसी 2024 के समस्त प्रावधानों का सम्मेलन करते हुए सम्मोचित से-आउट प्लान को जारी किए जाने का समिति द्वारा निर्णय किया गया।

सिखा गया।
अधोदेशित मूल्य हेतु टाउनशिप पॉलीसी-2024 को बिन्दु संख्या 3.5.2 (vii) के अनुसार सड़क का मार्गाधिकार सम्पन्न 30 मी. अथवा राजस्व रेटिफ़ाईड अनुसार जो अधिक हो, रखे जाने का निर्णय लिया गया। सतत निर्माण की प्रक्रिया टाउनशिप पॉलीसी -2024 के प्रावधानानुसार ज़ोन त्तर से की जानी होगी।
अधोदेशित प्रावधान अनुसार समस्त मापदण्ड रखे जाने होंगे जिसकी सुनिश्चिता प्राप्ति द्वारा आवश्यक रूप से की जायेगी होगी।
प्रस्तावित योजना के मुख्यधारा पर सटीक, आकांक्षित क्षेत्र, उपाईय आदि तकनीकी मापदण्ड प्रस्थित भवन निर्माण के अनुसार रखे जाने होंगे। अनुसंधान प्रारम्भ किये जाने से पूर्व अधिष्ठा से निर्माण सटीकता प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।
अधोदेशित मूल्य के मानचित्र/ले-आउट प्लान पर नियमानुसार सटीकता का अंकन करते हुये जारी किए जाने की सुनिश्चिता की जाये।
राजस्थान टाउनशिप पॉलीसी 2024 व उक्त के क्रम में समय समय पर जारी दिशा-निर्देश अनुसार आवश्यक सुकृष्ट एवं नियमों की पालना की सुनिश्चिता ज़ोन/अवधेद द्वारा की जाये।
प्रास्ताविक योजना/एकल मुख्यधारा का राजस्व रेटिफ़ाई अनुसार क्षेत्रफल को नौकै पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान की सुनिश्चिता ज़ोन द्वारा की जाये।
देश अधिनियम-2017 के तहत राजस्थान एरर एस्टेट रेगुलेशरी अधिदेशित (रेरा) द्वारा दिनांक 14.03.2022 एवं इस संबंध में समय-समय पर जारी आदेशों अनुसार निजी खातेदारी, निजी निवाससक्तता की उक्त प्लॉटिड योजना (Plotted Development Project) में पट्टे जारी करने से पहले उक्त योजना का रेरा रिजल्टेशन करवाया जाना अनिवार्य है। उक्त की सुनिश्चिता प्राप्ति स्वयं के स्तर पर किये जाने का शायद पत्र प्राप्त किये जाने की सुनिश्चिता ज़ोन उपयुक्त द्वारा की जाये।
उक्त प्रास्ताविक भूमि से संबंधित अन्य राजस्व, प्रास्ताविक, वग, अयाति एवं नासिकाना हक की समस्त लिम्बेदारी प्राप्ति स्वयं की होगी। प्राप्ति से दिस बाबत शायद पत्र लिया जाने की प्रवर्तन भूमि पर कोई विधायी नहीं है तथा किसी न्यायालय में कोई दाव लंबित नहीं है इस बाबत ज़ोन त्तर से शायद पत्र सेवर ही पट्टे द्वारा जारी किये जाये।

अ.वि.प्रा.

पैमाना :- 1:750

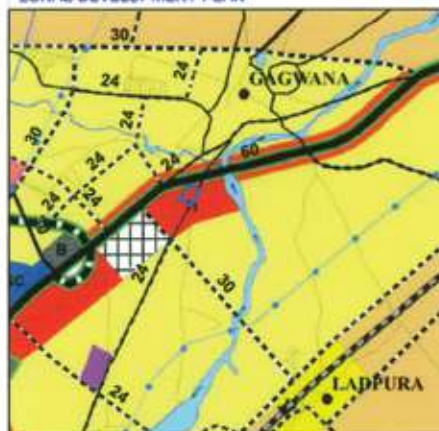
LOCATION MAP



खसरा मानचित्र



ZONAL DEVELOPMENT PLAN



GOOGLE IMAGE MAP OF EXISTING LAND



आवासीय भूखण्डों की विभाजन स्थिति :-

१. $\text{आदिम्य सुदरा मूलाङ्क} = 6.41$
२. $\text{सुदरा मूलाङ्क} = 1.4$

AREA ANALYSIS :-

S.No.	LAND USED	AREA IN (SQ.MTR.)	(%)
1.	COMMERCIAL	8779.02	50.17 %
2.	RETAIL PARKING	63.00 221.26	01.62 %
TOTAL =(1+2)		9063.28	51.79 %
3.	PARK	875.20	05.00 %
4.	PUBLIC UTILITY	825.00	05.00 %
5.	SWM	50.00	
6.	PARKING	1750.05	10.00 %
7.	MOBILE TOWER	20.04	00.11 %
8.	ROAD 30 MT.	473.78	02.71 %
9.	ROAD	4442.65	25.39 %
TOTAL =(3 TO 9)		8436.72	48.21 %
SCHEME AREA		17500.00	100.00 %
		01.7500 HECT.	

CAD MAX PROJECTS PVT. LTD.
01 And 102, 1st Floor, The Prism Tower,
Opp. Police Head Quarters, Lal Kothi,
Tonk Road, Jaipur, Rajasthan 302015
Mob. 9229450315 (P) LTD

PROPOSED LAYOUT PLAN OF
"HAPPY BUSINESS PARK"

RERA NO.- RAJ/P/2026/5282

IN KHASRA NO. 1960 & 1961

AT VILLAGE :- GAGWANA, TEH. & DIST. :- AJMER. (RAJ.)



TO JAIPUR DELHI >>

(AJMER-JAIPUR EXPRESSWAY NH-8)

<< TO AJMER BEAWAR

ROAD 30.0 MT. WIDE

ROAD 12.0 MT. WIDE

ROAD 12.0 MT. WIDE

ROAD 12.0 MT. WIDE

ROAD 30.0 MT. WIDE

ROAD 12.0 MT. WIDE

<< TO LADPURA ROAD

<< TO LADPURA ROAD 18.0 MT. WIDE

PARKING



SCAN FOR RERA



SCAN FOR WEBSITE



SCAN FOR PAYMENT



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/2026/5282**
2. Details of Project: **HAPPY BUSINESS PARK , at Plot/Khasra No.1960, 1961 , Village- Ajmer , Gagwana , Ajmer - 305023 (Rajasthan)**
3. Details of promoter:Name of the firm/society/company/competent authority **HAPPY REALEARTH LLP**having its office address at **Khasra No. 156 , Hasampura Bas , Sanganer , Jaipur (Rajasthan) - 302026**
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 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 **07-07-2028**(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

Digitally signed by RAJIV JAIN
Designation: REGISTRAR
Date: 2026-07-28 16:16:54 IST
Location: Rera, Rajasthan

P-2.1

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)

Digitally signed by RAJIV JAIN
Designation: REGISTRAR
Date: 2026-07-28 16:16:54 IST
Location: Rera, Rajasthan

P-2.1

AJMER ZONAL PLAN

