

F.No. 15-233/NMA/HBL-2022
Government of India
Ministry of Culture
National Monuments Authority

PUBLIC NOTICE

It is brought to the notice of public at large that the draft Heritage Bye-Laws of Centrally Protected Monument “**Dhorara Masjid, Benares City, District Benaras, Uttar Pradesh**” have been prepared by the Competent Authority, as per Section 20(E) of Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958. In terms of Rule 18 (2) of National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, the above proposed Heritage Bye-Laws are uploaded on the following websites for inviting objections or suggestions from the Public:

- i. National Monuments Authority www.nma.gov.in
- ii. Archaeological Survey of India www.asi.nic.in
- iii. Archaeological Survey of India, Sarnath Circle www.asisarnathcircle.org

2. Any person having any objections or suggestion may send the same in writing to Member Secretary, National Monuments Authority, 24, Tilak Marg, New Delhi- 110001 or mail at the email ID ms-nma@nic.in and hbl-section@nma.gov.in latest 17th February, 2023. The person making objections or suggestion should also give their name and address.

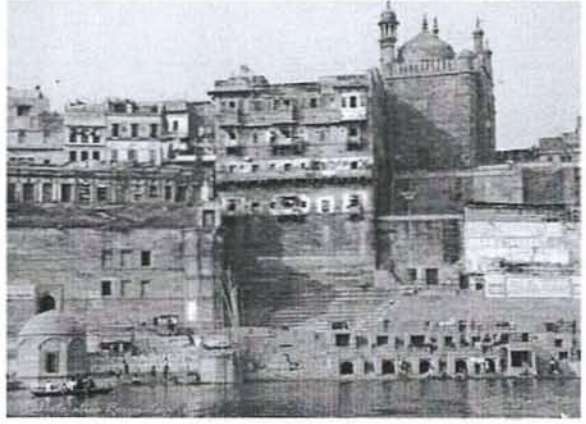
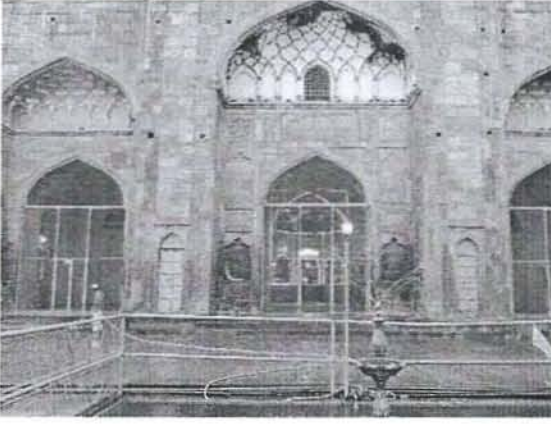
3. In terms of Rule 18(3) of National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, the Authority may decide on the objections or suggestions so received before the expiry of the period of 30 days i.e. 17th February, 2023, in consultation with Competent Authority and other Stakeholders.


17 Jan 23
(Col. Savyasachi Marwah)
Director, NMA



भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY



धोरारा मस्जिद, बनारस नगर, जिला बनारस, उत्तर प्रदेश के लिये
धरोहर-उपविधि

Heritage Bye-laws for Dhorara Masjid, Benares City, District Benares,
Uttar Pradesh

विषयवस्तु		
अध्याय I		
प्रारंभिक		
1.0	संक्षिप्त नाम विस्तार और प्रारंभ	6
1.1	परिभाषाएँ	6
अध्याय II		
प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की पृष्ठभूमि		
2.0	अधिनियम की पृष्ठभूमि	10
2.1	धरोहर उप-विधियों से संबंधित अधिनियम के उपबंध	10
2.2	आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां (नियमों के अनुसार)	10
अध्याय III		
केंद्रीय संरक्षित स्मारक धोरारा मस्जिद, बनारस नगर, जिला - बनारस, उत्तर प्रदेश का स्थान एवं अवस्थिति		
3.0	स्मारक का स्थान एवं अवस्थिति	12
3.1	स्मारक की संरक्षित चारदीवारी	13
	3.11 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकार्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र / योजना: योजना:	13
3.2	स्मारक का इतिहास	13
3.3	स्मारक का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्व, सामग्रियाँ आदि)	13
3.4	वर्तमान स्थिति	13
	3.4.1 स्मारक की स्थिति- स्थिति का आकलन	13
	3.4.2 प्रतिदिन आने वाले और कभी-कभार एकत्रित होने वाले आगंतुकों की संख्या	14
अध्याय IV		
स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में, विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो		
4.0	स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में विद्यमान क्षेत्रीकरण	14
4.1	वाराणसी विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उप-नियम - 2018 (धारा 1.1.1, 1.1.1, 1.1.2 एवं 1.2.1 क्रमशः) "उत्तर प्रदेश नगरपालिका नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973"	14
अध्याय V		
प्रथम अनुसूची, और टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना		
5.0	स्मारक की रूपरेखा	14
5.1	सर्वेक्षित आँकड़ों का विश्लेषण	14
	5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण	14
	5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण	15

5.1.3	हरित/खुले क्षेत्रों का विवरण	16
5.1.4	परिसंचरण के अंतर्निहित आवृत्त क्षेत्र- सड़क, पैदल पथ आदि	16
5.1.5	भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार)	16
5.1.6	राज्य संरक्षित स्मारक और सूचीबद्ध विरासत भवन	17
5.1.7	सार्वजनिक सुविधाएं	17
5.1.8	स्मारकों तक पहुँच	17
5.1.9	अवसंरचनात्मक सेवाएं	17
5.1.10	प्रस्तावित क्षेत्रीकरण (स्थानीय निकाय के दिशा निर्देशों के अनुसार क्षेत्र)	17
अध्याय VI		
स्मारक की वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक मूल्य		
6.0	ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व	18
6.1	स्मारकों की संवेदनशीलता	18
6.2	संरक्षित स्मारकों अथवा क्षेत्र से दृश्य और विनियमित क्षेत्र से दिखाई देने वाला दृश्य	18
6.3	पहचान किये जाने वाले भू-प्रयोग	19
6.4	संरक्षित स्मारकों के अतिरिक्त पुरातात्विक धरोहर अवशेष	19
6.5	सांस्कृतिक भूदृश्य	19
6.6	महत्वपूर्ण प्राकृतिक भूदृश्य	19
6.7	खुले स्थान तथा निर्मित भवन का उपयोग	19
6.8	परंपरागत, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ	19
6.9	स्मारकों एवं विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज	19
6.10	स्थानीय वास्तुकला	20
6.11	स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध विकासात्मक योजना	20
6.12	भवन संबंधी मापदंड	20
6.13	पर्यटक सुविधाएं और साधन	21
अध्याय VII		
स्थल विशिष्ट संस्तुतियां		
7.1	स्थल विशिष्ट संस्तुतियां	22
7.2	अन्य संस्तुतियाँ	22

CONTENTS		
CHAPTER I PRELIMINARY		
1.0	Notification and Short title, Extent and Commencement	23
1.1	Definitions	23
CHAPTER II BACKGROUND OF THE ANCIENT MONUMENTS AND ARCHAEOLOGICAL SITES AND REMAINS (AMASR) ACT, 1958		
2.0	Background of the Act	26
2.1	Provision of Act related to Heritage Bye-Laws	26
2.2	Rights and Responsibilities of Applicant(as laid down in Rules)	26
CHAPTER III LOCATION AND SETTING OF CENTRALLY PROTECTED MONUMENTS OF DHORARA MASJID, BENARES CITY, DISTRICT – BENARES,UTTAR PRADESH		
3.0	Location and Setting of the Monument	27
3.1	Protected boundary of the Monument	27
	3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:	27
3.2	History of the Monument	28
3.3	Description of Monument (Architectural features, Elements, Materials etc.)	28
3.4	Current Status:	
	3.4.1 Condition of Monument – condition assessment	28
	3.4.2 Daily footfalls and Occasional gathering numbers	28
CHAPTER IV EXISTING ZONING, IF ANY, IN THE LOCAL AREA DEVELOPMENT PLAN		
4.0	Existing Zoning in the local area development plans	29
4.1	Existing Guidelines of the local bodies as per Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhniyam,1973	29
CHAPTER V INFORMATION AS PER FIRST SCHEDULE AND TOTAL STATION SURVEY		
5.0	Contour Plan of the Monument	29
5.1	Analysis of surveyed data:	29
	5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details	29
	5.1.2 Description of built up area	29
	5.1.3 Description of green/open spaces	30
	5.1.4 Area covered under circulation – roads, footpaths etc.	31
	5.1.5 Height of buildings (zone-wise)	31
	5.1.6 State protected monuments and listed Heritage Buildings	31
	5.1.7 Public amenities	31
	5.1.8 Access to monuments	31
	5.1.9 Infrastructure services	31
	5.1.10 Proposed zoning of the	32

CHAPTER VI ARCHITECTURAL, HISTORICAL AND ARCHAEOLOGICAL VALUE OF THE MONUMENT		
6.0	Historical and archaeological value	32
6.1	Sensitivity of the monuments	32
6.2	Visibility from the protected monuments or area and visibility from Regulated Area	32
6.3	Land-use to be identified	33
6.4	Archaeological heritage remains other than protected monuments	33
6.5	Cultural landscapes	33
6.6	Significant natural landscapes	33
6.7	Usage of open space and constructions	33
6.8	Traditional, historical and cultural activities	33
6.9	Skyline as visible from the monuments and from Regulated Areas	33
6.10	Vernacular architecture	33
6.11	Developmental plan as available by the local authorities	33
6.12	Building related parameters	34
6.13	Visitor facilities and amenities	34
CHAPTER VII SITE SPECIFIC RECOMMENDATIONS		
7.1	Local governance and Heritage Management	35
7.2	Other Site Specific Recommendations	35

संलग्नक / ANNEXURES		
संलग्नक- I	भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र - संरक्षित सीमाओं की परिभाषा	36
Annexure- I	Notification Map as per ASI records – definition of Protected Boundaries	36
संलग्नक- II	संस्मारक की अधिसूचना	37
Annexure- II	Notification of the Monument	39
संलग्नक- III	स्थानीय निकाय दिशा निदेश	41
Annexure- III	Local Bodies Guidelines	50
संलग्नक- IV	धोरारा मस्जिद, बनारस नगर, जिला - बनारस, उत्तर प्रदेश की सर्वेक्षण योजना	57
Annexure- IV	Survey Plan of Dhorara Masjid, Benares city, District – Benares, Uttar Pradesh	57
संलग्नक- V	स्थानीय प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध विकास योजना	58
Annexure- V	Development plan as available by the local authorities.	58
संलग्नक- VI	धोरारा मस्जिद, इसके प्रतिवेश, बनारस नगर, जिला - बनारस, उत्तर प्रदेश के छायाचित्र	59
Annexure- VI	Photos of Dhorara Masjid, and its surroundings Benares city, District – Benares, Uttar Pradesh	59

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उप-विधि विनिर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011 के नियम (22) के साथ पठित प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की धारा 20 ड द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, केन्द्रीय संरक्षित संस्मारक, "धोरारा मस्जिद, बनारस नगर, जिला - बनारस, उत्तर प्रदेश" के लिए निम्नलिखित प्रारूप प्रारूप धरोहर उप-विधि जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा तैयार किया गया है, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्तें और कार्य निष्पादन), नियमावली, 2011 के नियम 18, उप नियम (2) द्वारा यथा अपेक्षित जनता से आपत्ति या सुझाव आमंत्रित करने के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है।

अधिसूचना के प्रकाशन के तीस दिनों के अंदर आपत्ति या सुझाव, यदि कोई हो, को सदस्य सचिव, सचिव, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (संस्कृति मंत्रालय), 24, तिलक मार्ग, नई दिल्ली के पास भेजा जा सकता है अथवा hbl-section@nma.gov.in पर ई-मेल किया जा सकता है।

उक्त प्रारूप उप-विधि के संबंध में किसी व्यक्ति से यथाविनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पहले प्राप्त आपत्ति या सुझावों पर राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण द्वारा विचार किया जाएगा।

प्रारूप धरोहर उप -विधि

अध्याय I

प्रारंभिक

1.0 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ:-

- (i) इन उप-विधियों को केन्द्रीय संरक्षित स्मारक, "धोरारा मस्जिद, बनारस नगर, जिला - बनारस, बनारस, उत्तर प्रदेश" के लिए राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उप-विधि, 2022 कहा जाएगा।
- (ii) ये स्मारक के सम्पूर्ण प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र तक लागू होंगी।
- (iii) ये अधिकारिक राजपत्र में उनके प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होंगी।

1.1 परिभाषाएं :-

(1) इन उप-विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:-

- (क) "प्राचीन संस्मारक" से कोई संरचना, रचना या संस्मारक, या कोई स्तूप या स्थान या दफनगाह या कोई गुफा, शैल-मूर्ति, शिला-लेख या एकात्मक जो ऐतिहासिक,

पुरातत्वीय या कलात्मक सचि का है और जो कम से कम एक सौ वर्षों से विद्यमान है, अभिप्रेत है, और इसके अंतर्गत हैं -

- (i) किसी प्राचीन संस्मारक के अवशेष,
 - (ii) किसी प्राचीन संस्मारक का स्थल,
 - (iii) किसी प्राचीन संस्मारक के स्थल से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो ऐसे संस्मारक को बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने करने के लिए अपेक्षित हो, तथा
 - (iv) किसी प्राचीन संस्मारक तक पहुंचने और उसके सुविधाजनक निरीक्षण के साधन;
- (ख) "पुरातत्वीय स्थल और अवशेष" से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें ऐतिहासिकया पुरातत्वीय महत्व के ऐसे भग्नावशेष या अवशेष हैं या जिनके होने का युक्तियुक्तरूप से विश्वास किया जाता है, जो कम से कम एक सौ वर्षों से विद्यमान है, और इनके अंतर्गत हैं-
- (i) उस क्षेत्र से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो उसे बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा
 - (ii) उस क्षेत्र तक पहुंचने और उसके सुविधापूर्ण निरीक्षण के साधन;
- (ग) "अधिनियम" से आशय प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 (1958 का 24) है;
- (घ) "पुरातत्व अधिकारी" से भारत सरकार के पुरातत्व विभाग का कोई ऐसा अधिकारी अधिकारी अभिप्रेत है, जो सहायक अधीक्षण पुरातत्वविद् से निम्नतर पद (श्रेणी) का नहीं है;
- (ड.) "प्राधिकरण" से अधिनियम की धारा 20च के अधीन गठित राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण अभिप्रेत है;
- (च) "सक्षम प्राधिकारी" से केंद्र सरकार या राज्य सरकार के पुरातत्व निदेशक या पुरातत्व आयुक्त की श्रेणी से नीचे न हो या समतुल्य श्रेणी का ऐसा अधिकारी अभिप्रेत है, जो इस अधिनियम के अधीन कृत्यों का पालन करने के लिए केंद्र सरकार द्वारा, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, सक्षम प्राधिकारी के रूप में विनिर्दिष्ट किया गया हो:

बशर्ते कि केंद्र सरकार सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, धारा 20ग, 20घ और 20ड के प्रयोजन के लिए भिन्न भिन्न सक्षम प्राधिकारी विनिर्दिष्ट कर सकेगी; सकेगी;

(छ) "निर्माण" से किसी संरचना या भवन का कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसके अंतर्गत उसमें ऊर्ध्वाकार या क्षैतिजीय कोई परिवर्धन या विस्तारण भी है, किन्तु इसके अंतर्गत किसी विद्यमान संरचना या भवन का कोई पुनःनिर्माण, मरम्मत और नवीकरण या नालियों और जलनिकास सुविधाओं तथा सार्वजनिक शौचालयों, मूत्रालयों और इसी प्रकार की सुविधाओं का निर्माण, अनुरक्षण और सफाई या जनता के लिए जलापूर्ति की व्यवस्था करने के लिए आशयित सुविधाओं सुविधाओं का निर्माण और अनुरक्षण या जनता के लिए विद्युत की आपूर्ति और वितरण के लिए निर्माण या अनुरक्षण, विस्तारण, प्रबंध या जनता के लिये इसी प्रकार की सुविधाओं के लिए व्यवस्था शामिल नहीं हैं;

(ज) "तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) से आशय सभी तलों के कुल आवृत्त क्षेत्र का (पीठिका क्षेत्र) भूखंड (प्लॉट) के क्षेत्रफल से भाग करके प्राप्त होने वाले भागफल से अभिप्रेत है;

तल क्षेत्र अनुपात = भूखंड क्षेत्र द्वारा विभाजित सभी तलों का कुल आवृत्त क्षेत्र;

(झ) "सरकार" से आशय भारत सरकार से है;

(ञ) अपने व्याकरणिक रूपों और सजातीय पदों सहित "अनुरक्षण" के अंतर्गत हैं किसी संरक्षित संस्मारक को बाड़ से घेरना, उसे आच्छादित करना, उसकी मरम्मत करना, उसका पुनरुद्धार करना और उसकी सफाई करना, और कोई ऐसा कार्य करना जो किसी संरक्षित संस्मारक के परिरक्षण या उस तक सुविधाजनक पहुंच को सुनिश्चित करने के प्रयोजन के लिए आवश्यक है;

(ट) "स्वामी" के अंतर्गत हैं-

(i) संयुक्त स्वामी जिसमें अपनी ओर से तथा अन्य संयुक्त स्वामियों की ओर से प्रबंध करने की शक्तियाँ निहित हैं और किसी ऐसे स्वामी के हक-उत्तराधिकारी, तथा

(ii) प्रबंध करने की शक्तियों का प्रयोग करने वाला कोई प्रबंधक या न्यासी ऐसे किसी प्रबंधक या न्यासी का पद में उत्तराधिकारी;

- (ठ) "परिरक्षण" से आशय किसी स्थान की विद्यमान स्थिति को मूलरूप से बनाए रखना और खराब होती स्थिति की गति को धीमा करना है;
- (ड) "प्रतिषिद्ध क्षेत्र" से धारा 20क के अधीन प्रतिषिद्ध क्षेत्र के रूप में विनिर्दिष्ट क्षेत्र या घोषित किया गया कोई क्षेत्र अभिप्रेत है;
- (ढ) "संरक्षित क्षेत्र" से कोई ऐसा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अभिप्रेत है, जिसे इस अधिनियम के द्वारा या उसके अधीन राष्ट्रीय महत्व का होना घोषित किया गया है;
- (ण) "संरक्षित संस्मारक" से कोई ऐसा प्राचीन संस्मारक अभिप्रेत है, जिसे इस अधिनियम अधिनियम के द्वारा या उसके अधीन राष्ट्रीय महत्व का होना घोषित किया गया है;
- (त) "विनियमित क्षेत्र" से धारा 20ख के अधीन विनिर्दिष्ट या घोषित किया गया कोई क्षेत्र क्षेत्र अभिप्रेत है;
- (थ) "पुनःनिर्माण" से किसी संरचना या भवन का उसकी पूर्व विद्यमान संरचना में ऐसा कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसकी क्षैतिज और ऊर्ध्वाकार सीमाएं समान हैं;
- (द) "मरम्मत और पुनरुद्धार" से किसी पूर्व विद्यमान संरचना या भवन के परिवर्तन अभिप्रेत हैं, किन्तु इसके अंतर्गत निर्माण या पुनःनिर्माण नहीं होंगे।
- (2) इसमें प्रयुक्त और परिभाषित नहीं किए गए शब्दों और अभिव्यक्तियों का आशय वही अर्थ होगा जैसा अधिनियम में समनुदेशित किया गया है।

अध्याय II

प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की पृष्ठभूमि (ए.एम.ए.एस.आर.) अधिनियम, 1958

2. **अधिनियम की पृष्ठभूमि :** धरोहर उप-विधियों का उद्देश्य केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारकों की सभी दिशाओं में 300 मीटर के अंदर भौतिक, सामाजिक और आर्थिक दखल के बारे में मार्गदर्शन देना है। 300 मीटर के क्षेत्र को दो भागों में बाँटा गया है (i) प्रतिषिद्ध क्षेत्र, यह क्षेत्र संरक्षित क्षेत्र अथवा संरक्षित स्मारक की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में एक सौ मीटर की दूरी तक फैला है और (ii) विनियमित क्षेत्र, यह क्षेत्र प्रतिषिद्ध क्षेत्र की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में दो सौ मीटर की दूरी तक फैला है।

अधिनियम के उपबंधों के अनुसार, कोई भी व्यक्ति संरक्षित क्षेत्र और प्रतिषिद्ध क्षेत्र में किसी प्रकार प्रकार का निर्माण अथवा खनन का कार्य नहीं कर सकता जबकि ऐसा कोई भवन अथवा संरचना जो प्रतिषिद्ध क्षेत्र में 16 जून, 1992 से पूर्व मौजूद था अथवा जिसका निर्माण बाद में महानिदेशक, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण की अनुमति से हुआ था, विनियमित क्षेत्र में किसी भवन अथवा संरचना संरचना निर्माण, पुनःनिर्माण, मरम्मत अथवा पुनरुद्धार की अनुमति सक्षम प्राधिकारी से लेना अनिवार्य है।

- 2.1 **धरोहर उप-विधियों से संबंधित अधिनियम के उपबंध :** प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958, धारा 20ड और प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उप-विधियों का विनिर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011, नियम नियम 22 में केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारकों के लिए उप नियम बनाना विनिर्दिष्ट है। नियम में धरोहर उप-विधि बनाने के लिए पैरामीटर का प्रावधान है। राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्तें तथा कार्य निष्पादन) नियम, 2011, नियम 18 में प्राधिकरण द्वारा धरोहर उप-विधियों को अनुमोदन की प्रक्रिया विनिर्दिष्ट है।

- 2.2 **आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां:** प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की धारा 20ग में प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मरम्मत और पुनरुद्धार अथवा विनियमित क्षेत्र में निर्माण अथवा पुनर्निर्माण अथवा मरम्मत या पुनरुद्धार के लिए आवेदन का विवरण नीचे दिए गए विवरण के अनुसार विनिर्दिष्ट है:

- (क) कोई व्यक्ति जो किसी ऐसे भवन अथवा संरचना का स्वामी है जो 16 जून, 1992 से पहले प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मौजूद था अथवा जिसका निर्माण इसके उपरांत महानिदेशक के अनुमोदन से हुआ था तथा जो ऐसे भवन अथवा संरचना का किसी प्रकार की मरम्मत

अथवा पुनरुद्धार का काम कराना चाहता है, जैसा भी स्थिति हो, ऐसी मरम्मत और पुनरुद्धार को कराने के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।

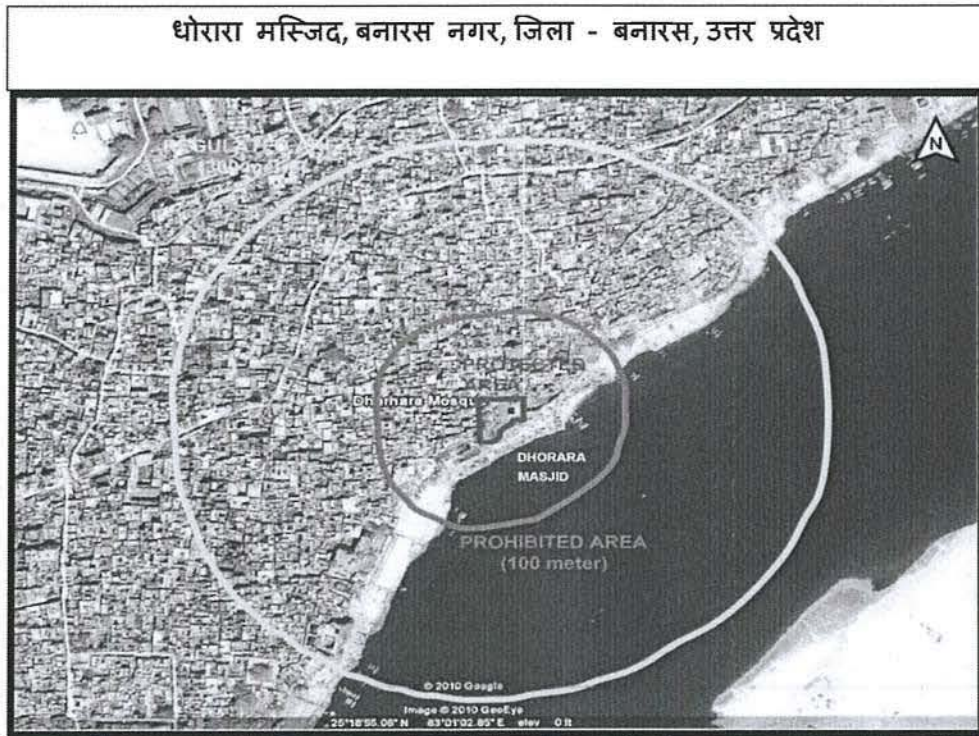
- (ख) कोई व्यक्ति जिसके पास किसी विनियमित क्षेत्र में कोई भवन अथवा संरचना अथवा भूमि है और वह ऐसे भवन अथवा संरचना अथवा जमीन पर कोई निर्माण, अथवा पुनःनिर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार का कार्य कराना चाहता है, जैसी भी स्थिति हो, निर्माण अथवा पुनःनिर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।
- (ग) सभी संबंधित सूचना प्रस्तुत करने तथा राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष अध्यक्ष तथा सदस्यों की सेवा की शर्तें और कार्य संचालन) नियम, 2011 के अनुपालन की जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

अध्याय III

केंद्रीय संरक्षित स्मारक - धोरारा मस्जिद, बनारस नगर, जिला - बनारस, उत्तर प्रदेश स्मारक का स्थान
और अवस्थिति

3.0 स्मारक का स्थान और अवस्थिति :-

नगर के मध्य में स्थित - "वाराणसी" पंचगंगा घाट पर, धोरारा मस्जिद पवित्र गंगा नदी के तट पर स्थित है। शहर की सबसे बड़ी ऐतिहासिक संरचनाओं में से एक होने के नाते, इस मस्जिद का निर्माण भारत में मुगलों के आक्रमण के दौरान किया गया था। यह वाराणसी नगर के लोकप्रिय पर्यटन स्थलों में से एक है और 700 मीटर की दूरी पर रवींद्रनाथ टैगोर रोड से जुड़ा है। निकटतम रेलवे स्टेशन "वाराणसी जंक्शन" है जो शहर में 4.1 किमी (संत कबीर और विद्यापीठ सड़कों के माध्यम से) की दूरी पर स्थित है। इसके अलावा, आगंतुक लखनऊ - वाराणसी रोड (राष्ट्रीय राजमार्ग-56) एवं निकटतम हवाई अड्डे - लाल बहादुर शास्त्री अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डे, वाराणसी जिले में स्थित, 25.0 किलोमीटर की दूरी तय करके स्मारक तक पहुंच सकते हैं।



चित्र 1, धोरारा मस्जिद, बनारस नगर, जिला - बनारस, उत्तर प्रदेश का गूगल मानचित्र

3.1 स्मारक की संरक्षित चारदीवारी:

इसे अनुलग्नक-I में देखा जा सकता है।

3.1.1. भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के अभिलेख (रिकॉर्ड) के अनुसार अधिसूचना मानचित्र / योजना: योजना:

इसे अनुलग्नक-II में देखा जा सकता है।

3.2. स्मारक का इतिहास :

धोरारा मस्जिद, जिसे "आलमगीर मस्जिद, बेनी माधव का दररा और औरंगजेब की मस्जिद" के रूप में भी जाना जाता है, 17 वीं शताब्दी में मुगल सम्राट - औरंगजेब द्वारा बनवाया गया था। बनारस नगर पर कब्जा करने के बाद, औरंगजेब ने एक प्रसिद्ध मराठा सरदार - बेनी माधव राव सिंधिया द्वारा निर्मित "भगवान विष्णु" को समर्पित एक हिंदू मंदिर को ध्वस्त कर दिया और मंदिर के खंडहरों पर इस मस्जिद का निर्माण किया।

मस्जिद अपने आप में एक बहुत ही प्रभावशाली संरचना है और इसकी सबसे बड़ी सुंदरता 174.2 फीट की दो विशाल मीनारें थीं, जो वर्तमान में अस्तित्व में नहीं हैं।

3.3 स्मारक का विवरण (वास्तुशिल्प विशेषताएं, तत्व, सामग्री आदि)

एक प्रभावशाली निर्माण के साथ, मस्जिद की संरचना दो प्राचीन स्थापत्य शैली, यानी हिंदू और इस्लामी वास्तुकला का मिश्रण है। एक बड़े चबूतरे पर बनी यह मस्जिद नक्काशीदार स्तंभों पर खड़ी है, जिसके शीर्ष पर तीन विशाल गुंबद और कुछ छोटी मीनारें/बुर्ज मौजूद हैं। मुख्य प्रवेश द्वार के सामने, एक मंदिर स्थित है और मस्जिद के मुख्य भवन के सामने एक पानी का फव्वारा वाला एक छोटा पानी का तालाब भी मौजूद है। इसके अलावा, मस्जिद के हर हिस्से को उत्कृष्ट बनाने के लिए हर संभव प्रयास किया गया है।

मस्जिद के निचले हिस्से में एक हिंदू मंदिर है और पूरी संरचना का डिजाइन प्राचीन भारत की समृद्ध कलाकृतियां प्रस्तुत करता है। इसके अलावा, मस्जिद की दीवारों पर फूलों और पत्तियों की आकर्षक सजावट के साथ गुंबदों के निर्माण में स्थापत्य कला का नायाब नमूना इस्तेमाल किया गया है।

3.4. वर्तमान स्थिति

3.4.1 स्मारक की स्थिति- स्थिति का मूल्यांकन

स्मारक संरक्षण की अच्छी स्थिति में है। यह भारी निर्माण क्षेत्र से घिरा हुआ है। स्मारक की छत में कुछ जल उपचार और मरम्मत का काम किया गया है और

एक नया प्रवेश द्वार भी स्थापित किया गया है। इसके अलावा, दीवार संरचनाओं के कुछ हिस्सों में नया आधार लगाकर सहारा (अंडरपिनिंग) दिया गया है।

3.4.2. प्रतिदिन एवं यदा-कदा आने वाले आगंतुकों की संख्या:

यह एक बिना-टिकट वाला स्मारक है और आमतौर पर, लगभग 50-60 लोग इस मस्जिद में रोजाना "नमाज" के लिए जाते हैं और शुक्रवार को यह संख्या बढ़कर 250-300 लोगों तक पहुंच जाती है। इसके अलावा, "ईद" के अवसर पर लगभग 450-500 लोग यहां नमाज अदा करने के लिए एकत्रित होते हैं।

अध्याय IV

स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो

4.0. विद्यमान क्षेत्रीकरण :

विशेष रूप से स्मारक के लिए, राज्य सरकार के अधिनियम और नियमों द्वारा कोई क्षेत्रीकरण नहीं किया गया है।

4.1. स्थानीय निकायों के विद्यमान दिशा: निर्देश-

इसे अनुलग्नक-III में देखा जा सकता है।

अध्याय V

भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण अभिलेख (रिकार्ड) में परिभाषित सीमाओं के आधार पर प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों की प्रथम अनुसूची नियम 21 (1) / टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना

5.0 रूपरेखा योजना

अनुलग्नक-IV में देखी जा सकती है।

5.1. संरक्षित आंकड़ों का विश्लेषण

5.1.1. प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण:

संरक्षित क्षेत्र (लगभग): 1574.23 वर्गमीटर (0.389 एकड़)।

प्रतिषिद्ध क्षेत्र (लगभग): 48396.36 वर्गमीटर (11.96 एकड़)।

विनियमित क्षेत्र (लगभग): 284886.552 वर्गमीटर (70.397 एकड़)।

मुख्य विशेषताएं :

स्मारक प्रसिद्ध गंगा नदी के पश्चिमी तट पर धार्मिक घाटों की श्रृंखला के साथ गर्व से खड़ा है, जो पूर्व, दक्षिण-पूर्व और दक्षिण दिशाओं में गंगा नदी के किनारे स्थित हैं। जबकि उत्तर, उत्तर-पूर्व, पश्चिम तथा दक्षिण-पश्चिम दिशाओं में निर्मित क्षेत्र अधिकांशतः आवासीय एवं व्यवसायिक है। कई मंदिर, स्कूल, होटल, सार्वजनिक लॉज, स्थानीय बाजार क्षेत्र और एक अस्पताल भी स्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र दोनों में विद्यमान हैं, साथ ही नगर की कई छोटी सड़कें क्षेत्रों में संपर्कता प्रदान करती हैं।

5.1.2.निर्मित क्षेत्र का विवरण

प्रतिषिद्ध क्षेत्र:

उत्तर : इस दिशा में घर, दुकान, मंदिर, स्कूल हैं। इसके अलावा घर और कुछ दुकानें और मंदिर भी उत्तर-पूर्व दिशा में हैं।

दक्षिण: गंगा नदी के किनारे मंगला गौरी घाट और मंदिर इस दिशा में हैं। दक्षिण-पश्चिम दिशा में कुछ मंदिर, रामघाट, कंगन हवेली, आवास और दुकानें भी हैं।

पूर्व: गंगा नदी के तट पर पंचगंगा घाट, इस दिशा में कुछ मंदिर और आवास हैं। साथ ही, दक्षिण-पूर्व दिशा में गंगा नदी प्रवाहित है।

पश्चिम दिशा में घर, दुकान और कुछ मंदिर इस दिशा में हैं। इसके अलावा कुछ घर और दुकानें भी उत्तर-पश्चिम दिशा में हैं।

विनियमित क्षेत्र:

उत्तर: इस दिशा में एक स्कूल, आवास, व्यावसायिक दुकानें, मंदिर और सार्वजनिक लॉज हैं। जबकि उत्तर-पूर्व दिशा में बूंदी परकोटा घाट, घासी टोला क्षेत्र में कुछ आवास, दुकानें और मंदिर भी मौजूद हैं।

दक्षिण: भोंसले घाट के साथ गंगा नदी, इसके तट पर गणेश घाट, मेहता घाट इस दिशा में हैं। इसके अलावा, एक स्कूल, एक अस्पताल, होटल, कुछ मंदिर, आवास, सार्वजनिक लॉज और दुकानें भी दक्षिण-पश्चिम दिशा में हैं।

पूर्व दिशा : इस दिशा में गंगा नदी है।

पश्चिम: आवास, दुकान और एक स्थानीय 'हेरी' बाजार इस दिशा में हैं। इसके अलावा, कुछ दुकानें, आवास, मंदिर और सार्वजनिक लॉज भी उत्तर-पश्चिम दिशा में हैं।

5.1.3 हरित खुले क्षेत्रों का विवरण:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र :

उत्तर: उत्तर-पूर्व दिशा में घाटों पर ही खुला स्थान है।

दक्षिण: खुला स्थान केवल गंगा नदी के घाटों पर है।

पूर्व: गंगा नदी में पानी के साथ खुली भूमि।

पश्चिम: इमारतों के बीच छोटे स्थान शायद ही बहुत कम हों।

विनियमित क्षेत्र:

उत्तर: उत्तर-पूर्व दिशा में घाटों पर ही खुली जगह है।

दक्षिण: गंगा नदी में जल युक्त खुली भूमि और दक्षिण-पश्चिम दिशा में घाटों पर खुली जगह।

पूर्व: गंगा नदी में पानी के साथ खुली भूमि।

पश्चिम: इमारतों के बीच छोटे स्थान शायद ही बहुत कम हों।

5.1.4 परिसंचरण के अंतर्निहित आवृत्त क्षेत्र सड़कें -, पैदलपथ आदि।

नगर की छोटी संकरी सड़कें विद्यमान हैं, जो प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों के उत्तर, उत्तर-पूर्व, पश्चिम और दक्षिण-पश्चिम दिशाओं में फैली हुई हैं। और, लगभग 16405.54 वर्गमीटर भूमि इन सड़कों के अंतर्गत आती है।

5.1.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्र-वार):

प्रतिषिद्ध सीमा से 100 मी. - 200 मी. : (पहला विनियमित क्षेत्र)

उत्तर और उत्तर-पूर्व: अधिकतम ऊंचाई 14.0 मीटर है।

दक्षिण-पश्चिम: अधिकतम ऊंचाई 18.0 मीटर है।

पूर्व: कोई इमारत विद्यमान नहीं है।

पश्चिम: अधिकतम ऊंचाई 18.0 मीटर है।

200 मी. - 300 मी. पहली विनियमित सीमा से: (दूसरा विनियमित क्षेत्र)

उत्तर और उत्तर-पूर्व: अधिकतम ऊंचाई 14.0 मीटर है।

दक्षिण-पश्चिम: अधिकतम ऊंचाई 18.0 मीटर है।

पूर्व: कोई इमारत विद्यमान नहीं है।

पश्चिम: अधिकतम ऊंचाई 18.0 मीटर है।

5.1.6 प्रतिषिद्ध / विनियमित क्षेत्र के अंतर्गत राज्य द्वारा संरक्षित स्मारक और स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा सूचीबद्ध धरोहर भवन, यदि उपलब्ध हों:

भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण स्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में कोई राज्य संरक्षित स्मारक या कोई अन्य स्थानीय प्राधिकरण संरक्षित स्मारक विद्यमान नहीं है।

5.1.7 सार्वजनिक सुविधाएं:

सुरक्षा नोटिस बोर्ड (पीएनबी), सांस्कृतिक सूचना बोर्ड (सीएनबी), आंतरिक संचलन मार्ग, स्मारक पर विद्यमान हैं।

5.1.8 स्मारक तक पहुंच:

प्रवेश द्वार बिंदु तक एक पक्की संकरी सड़क द्वारा स्मारक तक पहुँचा जाता है जो दूसरी तरफ विस्तारित है और रवींद्रनाथ टैगोर रोड से जुड़ी हुई है। इसके अलावा, स्मारक की संरक्षित सीमा के अंदर, आगंतुकों के आवागमन के लिए पत्थर के पक्के आंतरिक परिसंचरण स्थान विद्यमान हैं।

5.1.9 अवसंरचनात्मक सेवाएं (जलापूर्ति, वर्षाजल निकास तंत्र, जलमल निकासी-, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, पार्किंग आदि)

स्मारक पर जल आपूर्ति लाइन मौजूद है और स्मारक के पास एक स्थानीय नगर की जल निकासी भी विद्यमान है।

5.1.10 स्थानीय निकायों के दिशानिर्देशों के अनुसार क्षेत्र का प्रस्तावित क्षेत्रीकरण:

भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा संरक्षित स्मारक के लिए वाराणसी मास्टर प्लान 2031 में कोई विशेष नियम और खंड परिभाषित नहीं है। प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में किसी भी विकास और निर्माण के लिए सामान्य नियम लागू होते हैं।

अध्याय VI

स्मारक का वास्तु, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व

6.0 वास्तु, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व

ऐतिहासिक महत्व :

मुगल सल्तनत में गंगा तट पर बनी यह मस्जिद उस दौर की उत्कृष्ट कला का बोध कराती है। धार्मिक इमारत होने के बावजूद इस मस्जिद का कलात्मक पहलू आज भी बेमिसाल है। इसकी विशिष्ट विशेषता इसकी नक्काशी है जो इसकी दो शानदार मीनारों पर की गई थी जो अब विद्यमान नहीं हैं। साथ ही इसके विशाल प्रांगण में बना विशाल फव्वारा इसके प्राचीन वैभव की कहानी कहता है और हमारे पूर्वजों की इस विरासत को संभालने की जिम्मेदारी की याद दिलाता है।

वास्तु का महत्व:

इसके अलावा, मस्जिद की वास्तुकला मुगल काल के बेहतरीन नमूनों में से एक है। यह एक उदाहरण है कि यदि हिंदू और मुगल वास्तुकला के डिजाइन तत्वों को एक साथ मिलाया जाए तो क्या हासिल किया जा सकता है, यह सद्भाव की सटीक भावना है। गुंबद, बुर्ज, स्तंभ सभी मिलकर हमारे प्राचीन भारतीय शिल्पकारों की उल्लेखनीय दक्षता और रचनात्मकता को दर्शाते हैं। यह निर्विवाद रूप से एक बेहतरीन इमारत है जो देखने वालों के मन में एक छाप छोड़ती है।

6.1 स्मारक की संवेदनशीलता (उदाहरणार्थ विकासात्मक दबाव, नगरीकरण, जनसंख्या दबाव आदि):

स्मारक बुरी तरह से आधुनिक और पुराने निर्माणों, विशेष रूप से उत्तर, उत्तर-पूर्व, पश्चिम और दक्षिण-पश्चिम दिशाओं में प्रतिषिद्ध और विनियमित दोनों क्षेत्रों में से घिरा हुआ है। जबकि पूर्व दिशा और दक्षिण दिशा के एक हिस्से में गंगा नदी के किनारे और विद्यमान घाटों पर तुलनात्मक रूप से अच्छी मात्रा में खुला स्थान है। चूंकि यह नगरीय क्षेत्र अत्यधिक आबादी वाला है, घनी असंगठित बस्ती प्रतिषिद्ध और विनियमित दोनों क्षेत्रों में मौजूद है। अतिक्रमण, निर्माण और पारंपरिक गतिविधियों के कारण भूमि गंभीर रूप से क्षतिग्रस्त है।

6.2 संरक्षित स्मारक या क्षेत्र से दृश्यता और विनियमित क्षेत्र से दृश्यता:

स्मारक पूर्व, दक्षिण-पूर्व और दक्षिण दिशाओं से स्पष्ट रूप से दिखाई देता है। इसके अलावा, उत्तर, उत्तर-पूर्व, पश्चिम और दक्षिण-पश्चिम दिशाओं में, प्रतिषिद्ध और विनियमित दोनों क्षेत्रों में भारी निर्माण के कारण स्मारक की दृश्यता बाधित है। यह आधुनिक निर्माण के पीछे पूरी तरह से छिपी हुई है।

6.3 भूमि उपयोग की पहचान :

प्रतिषिद्ध और विनियमित दोनों क्षेत्रों में, पूर्व, दक्षिण-पूर्व और दक्षिण दिशा में गंगा नदी और उसके तट स्थित हैं। इसके अलावा, उत्तर, उत्तर-पूर्व, पश्चिम और दक्षिण-पश्चिम दिशाओं में भूमि का उपयोग ज्यादातर आवासीय और व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया जाता है। कुछ धार्मिक और सार्वजनिक स्थान भी विनियमित और प्रतिषिद्ध दोनों क्षेत्रों में अवस्थित हैं।

6.4 संरक्षित स्मारक के अतिरिक्त पुरातात्विक धरोहर अवशेष :

प्रतिषिद्ध और विनियमित दोनों क्षेत्रों में कोई पुरातात्विक विरासत अवशेष और स्थल विद्यमान नहीं हैं।

6.5 सांस्कृतिक परिदृश्य :

मस्जिद स्वयं गंगा नदी के तट पर स्थित है, जो परिदृश्य का एक अभिन्न अंग है। जबकि उत्तर, उत्तर-पूर्व, पश्चिम और दक्षिण-पश्चिम दिशा में पुरानी और आधुनिक इमारतों की उपस्थिति के परिदृश्य की प्राकृतिक अवस्थापन पूरी तरह से नष्ट हो गया है।

6.6 महत्वपूर्ण प्राकृतिक भू-दृश्य जो सांस्कृतिक परिदृश्य का हिस्सा है और पर्यावरण प्रदूषण से स्मारकों को संरक्षित करने में भी सहायक है:

चूंकि, स्मारकीय स्थल गंगा नदी के तट पर स्थित है, पूर्व, दक्षिण और दक्षिण-पूर्व दिशाओं में कोई आवास नहीं है, जो इसे निर्माण और प्रदूषण से मुक्त करता है और इसके प्राकृतिक परिदृश्य की रक्षा करता है।

6.7 खुले स्थान और भवनों का उपयोग:

उत्तर, उत्तर-पूर्व, पश्चिम और दक्षिण-पश्चिम दिशाओं में भूमि का उपयोग ज्यादातर आवासीय और व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया जाता है। और, पूर्व, दक्षिण और दक्षिण-पूर्व दिशाओं में, भूमि लगभग गंगा नदी और उसके तटों से आवृत्त है।

6.8 पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ:

ईद" के अवसर पर कई अनुयाई मस्जिद में इकट्ठा होते हैं और "कार्तिक-पूर्णिमा" के अवसर पर, हर साल गंगा नदी के किनारे स्थित घाटों पर पूजा करने के लिए बहुत संख्या में श्रद्धालू इकट्ठा होते हैं।

6.9 स्मारक और विनियमित क्षेत्रों में से दिखाई देने वाला क्षितिज:

स्मारक का क्षितिज पूर्व, दक्षिण-पूर्व और दक्षिण दिशाओं से स्पष्ट रूप से दिखाई देता है। जबकि उत्तर, उत्तर, उत्तर-पूर्व, पश्चिम और दक्षिण-पश्चिम दिशाओं में ऊंची इमारतों के होने के कारण यह दिखाई नहीं देता है।

6.10 पारंपरिक वास्तुकला:

स्मारक के आसपास कोई स्थानीय वास्तुकला प्रचलित नहीं है।

6.11 स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा यथा उपलब्ध विकास योजना:

इसे अनुलग्नक-V में देखा जा सकता है

6.12 भवन से संबंधी मापदंड

(क) स्थल पर निर्मित भवन की ऊंचाई (छत के ऊपरी भाग की संरचना जैसे ममटी, मुंडेर आदि सहित)

दिशा	पहले विनियमित क्षेत्र में वर्तमान ऊंचाई मीटर में	पहले विनियमित क्षेत्र में अनुशंसित ऊंचाई मीटर में	दूसरे विनियमित क्षेत्र में वर्तमान ऊंचाई मीटर में	दूसरे विनियमित क्षेत्र में अनुशंसित ऊंचाई मीटर में
उत्तर और उत्तर-पूर्व	14.00	18.00	14.00	18.00
दक्षिण-पश्चिम	18.00	18.00	18.00	18.00
पूर्व	0.00	0.00	0.00	0.00
पश्चिम	18.00	18.00	18.00	18.00

टिप्पणी:

1. भवन की ऊपर दी गई ऊंचाई में मुंडेर की दीवार, ममटी और पानी की टंकी की ऊंचाई शामिल शामिल नहीं है, जो 2.5 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।
2. इसके अलावा राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण इसका अंतिम फैसला ले सकता है।

(ख) तल क्षेत्र

लगभग 25 वर्गमीटर से 900 वर्गमीटर

(ग) उपयोग :

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में भूमि का उपयोग ज्यादातर आवासीय और व्यावसायिक है। इसके अलावा, भूमि का उपयोग सार्वजनिक स्थानों और धार्मिक भवनों के लिए भी किया जाता है। है। अन्यथा, आगे के निर्माण को स्मारक के कलात्मक सौंदर्य से मेल खाना चाहिए।

(घ) अग्रभाग का डिजाइन:

प्रतिषिद्ध और विनियमित दोनों क्षेत्रों में आधुनिक निर्माण शैली के आवास और भवन मौजूद हैं। इसलिए, इसकी प्राचीनता बनाए रखने के लिए आधुनिक निर्माण के अग्रभाग को स्मारक के परिवेश से मेल खाना चाहिए। इसके अलावा, मेहराब और गुंबद प्रतिरूप वाले प्रवेश द्वारों खिड़कियों से स्मारक के कलात्मक सौंदर्य में सबसे अच्छा सहयोग मिलेगा। साथ ही, भवन की स्थिति के दौरान, इसे इस तरह से बनाया जाना चाहिए कि आसपास से देखने पर यह संरक्षित स्मारक की दृश्यता को बाधित न करे।

(ड.) छत का डिजाइन :

वर्तमान आवासों, वाणिज्यिक और सार्वजनिक भवनों की विद्यमान निर्माण शैली मुख्य रूप से मुंडेर वाली सपाट छतें, ढलवां छतें और आधुनिक शैली के छज्जे हैं। उसी प्रतिरूप की अनुमति दी जा सकती है। प्रस्ताव के मामले में अगर कोई अपने निर्माण को प्राचीन रूप में डिजाइन करना चाहता है तो उसे गुंबददार छत डिजाइन प्रतिरूप का उपयोग करने की अनुमति दी जा सकती है।

(च) भवन निर्माण सामग्री:

वर्तमान इमारतों में आधुनिक निर्माण सामग्री जैसे सीमेंट, ईंट आदि का उपयोग किया जाता है जो स्थानीय रूप से उपलब्ध सामग्री हैं। और, इसके अलावा, भविष्य के निर्माण के लिए पसंद की जाने वाली सामग्री को स्मारक के कलात्मक सौंदर्य के अनुरूप होना चाहिए।

(छ) रंग:-

विद्यमान भवनों के परिष्करण और डिजाइन के लिए विभिन्न प्रकार के रंगों का उपयोग किया जाता है। अन्यथा, भविष्य में, निर्माण स्मारक के दृश्य कलात्मक सौंदर्य के साथ होना चाहिए। इसके अलावा, पत्थर के रंगों और बनावट का उपयोग अग्रभाग पर किया जा सकता है ताकि वे स्मारक के विपरीत न दिखें।

6.13 आगंतुकों हेतु सुविधाएं और साधन

आगंतुकों के लिए स्मारक पर कोई सुविधा उपलब्ध नहीं है।

अध्याय VII
स्थल विशिष्ट संस्तुतियां

7. स्थल विशिष्ट 1 संस्तुतियां

क (इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सेटबैक) :-

- सामने के भवन का किनारा, मौजूदा गली की साइड की सीध में ही होना चाहिए। इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सेटबैक) अथवा आंतरिक प्रांगणों या छतों पर न्यूनतम खुली जगह की अपेक्षाओं को पूरा किया जाना जरूरी है।

ख निर्माण को आगे बढ़ाने हेतु अनुमति ((प्रोजेक्शन)

- सड़क के बाधा रहित रास्ते से आगे भूमि स्तर पर रास्ते की दायीं तरफ में किसी सीढ़ी और पीठिका (प्लिंथ) की अनुमति नहीं दी जाएगी। गलियों को मौजूदा भवन के किनारे की साइड से माप कर 'बाधा रहित' मार्ग के आयामों (लंबाई चौड़ाई-) से जोड़ा जाएगा।

ग (संकेतक

- धरोहर क्षेत्र में साईनेज (सूचनापट्ट) के लिए एलअथवा डिजिटल चिहनों अथवा .डी.ई. अधिक परावर्तक रासायन अत्यकिसी अन्यिक सिंथेटिक सामग्री का उपयोग नहीं किया जा सकता। बैनर की अनुमति नहीं दी जा सकती, किंतु विशेष आयोजनों/मेलों / तीन से अधिक दिन तक नहीं लगाया जा सकता है। धरोहर क्षेत्र आदि के लिए इन्हें के भीतर पट विज्ञापन(होर्डिंग), पर्चे के रूप में कोई विज्ञापन अनुमत नहीं होगा।
- संकेतक को इस प्रकार रखा जाना चाहिए कि वे धरोहर संरचना या स्मारक को देखने में बाधा न बने और पदयात्री के चलने की दिशा में लगे हों।
- स्मारक की परिधि में फेरीवालों और विक्रेता को खड़े होने की अनुमति न दी जाए।

7. अन्य 2 संस्तुतियां :

- व्यापक जन जागरूकता कार्यक्रम आयोजित किया जा सकता है।
- दिव्यांगजन विनिर्दिष्ट मानकों के अनुसार के लिए व्यवस्था प्रदान की जाएगी।
- इस क्षेत्र को प्लास्टिक और पॉलिथीन मुक्त क्षेत्र घोषित किया जाएगा।
- सांस्कृतिक विरासत स्थलों और परिसीमा के संबंध में राष्ट्रीय आपदा प्रबंधन दिशानिर्देश को लिंक <https://ndma.gov.in/images/guidelines/Guidelines-Cultural-Heritage.pdf> में देखा जा सकता है।

**GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY**

In exercise of the powers conferred by section 20 E of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 read with Rule (22) of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (Framing of Heritage Bye- laws and Other Functions of the Competent Authority) Rule, 2011, the following draft Heritage Bye-laws for the Centrally Protected Monument Dhorara Masjid, Benares city, District – Benares, Uttar Pradesh prepared by the Competent Authority, as required by Rule 18, sub-rule (2) of the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, for inviting objections or suggestions from the public;

Objections or suggestions, if any, may be sent to the Member Secretary, National Monuments Authority (Ministry of Culture), 24 Tilak Marg, New Delhi or email at hbl-section@nma.gov.in within thirty days of publication of the notification;

The objections or suggestions which may be received from any person with respect to the said draft bye-laws before the expiry of the period, so specified, shall be considered by the National Monuments Authority.

Draft Heritage Bye-Laws

CHAPTER I

PRELIMINARY

1.0 Short title, extent and commencements:-

- (i) These bye-laws may be called the National Monuments Authority bye-laws 2021 of Centrally Protected Monument “Dhorara Masjid, Benares city, District – Benares, Uttar Pradesh.
- (ii) They shall extend to the entire prohibited and regulated area of the monuments.
- (iii) They shall come into force with effect from the date of their publication.

1.1 Definitions:-

- (1) In these bye-laws, unless the context otherwise requires, -
 - (a) “ancient monument” means any structure, erection or monument, or any tumulus or place or interment, or any cave, rock sculpture, inscription or monolith, which is of historical, archaeological or artistic interest and which has been in existence for not less than one hundred years, and includes-

- (i) The remains of an ancient monument,
 - (ii) The site of an ancient monument,
 - (iii) Such portion of land adjoining the site of an ancient monument as may be required for fencing or covering in or otherwise preserving such monument, and
 - (iv) The means of access to, and convenient inspection of an ancient monument;
- (b) “archaeological site and remains” means any area which contains or is reasonably believed to contain ruins or relics of historical or archaeological importance which have been in existence for not less than one hundred years, and includes-
- (i) Such portion of land adjoining the area as may be required for fencing or covering in or otherwise preserving it, and
 - (ii) The means of access to, and convenient inspection of the area;
- (c) “Act” means the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 (24 of 1958);
- (d) “archaeological officer” means an officer of the Department of Archaeology of the Government of India not lower in rank than Assistant Superintendent of Archaeology;
- (e) “Authority” means the National Monuments Authority constituted under Section 20 F of the Act;
- (f) “Competent Authority” means an officer not below the rank of Director of archaeology or Commissioner of archaeology of the Central or State Government or equivalent rank, specified, by notification in the Official Gazette, as the competent authority by the Central Government to perform functions under this Act:
 Provided that the Central Government may, by notification in the Official Gazette, specify different competent authorities for the purpose of section 20C, 20D and 20E;
- (g) “construction” means any erection of a structure or a building, including any addition or extension thereto either vertically or horizontally, but does not include any re-construction, repair and renovation of an existing structure or building, or, construction, maintenance and cleansing of drains and drainage works and of public latrines, urinals and similar conveniences, or the construction and maintenance of works meant for providing supply of water for public, or, the construction or maintenance, extension, management for supply and distribution of electricity to the public or provision for similar facilities for public;
- (h) “floor area ratio (FAR)” means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot;

$$\text{FAR} = \text{Total covered area of all floors} \div \text{plot area};$$

- (i) "Government" means The Government of India;
 - (j) "maintain", with its grammatical variations and cognate expressions, includes the fencing, covering in, repairing, restoring and cleansing of protected monument, and the doing of any act which may be necessary for the purpose of preserving a protected monument or of securing convenient access thereto;
 - (k) "owner" includes-
 - (i) a joint owner invested with powers of management on behalf of himself and other joint owners and the successor-in-title of any such owner; and
 - (ii) any manager or trustee exercising powers of management and the successor-in-office of any such manager or trustee;
 - (l) "preservation" means maintaining the fabric of a place in its existing and retarding deterioration.
 - (m) "prohibited area" means any area specified or declared to be a prohibited area under section 20A;
 - (n) "protected area" means any archaeological site and remains which is declared to be of national importance by or under this Act;
 - (o) "protected monument" means any ancient monument which is declared to be of national importance by or under this Act;
 - (p) "regulated area" means any area specified or declared to be a regulated area under section 20B;
 - (q) "re-construction" means any erection of a structure or building to its pre-existing structure, having the same horizontal and vertical limits;
 - (r) "repair and renovation" means alterations to a pre-existing structure or building, but shall not include construction or re-construction;
- (2) The words and expressions used herein and not defined shall have the same meaning as assigned in the Act.

CHAPTER II
Background of the Ancient Monuments and Archaeological sites and remains
(AMASR) Act, 1958

2.0 Background of the Act:-The Heritage Bye-Laws are intended to guide physical, social and economic interventions within 300m in all directions of the Centrally Protected Monuments. The 300m area has been divided into two parts (i) the **Prohibited Area**, the area beginning at the limit of the Protected Area or the Protected Monument and extending to a distance of one hundred meters in all directions and (ii) the **Regulated Area**, the area beginning at the limit of the Prohibited Area and extending to a distance of two hundred meters in all directions.

As per the provisions of the Act, no person shall undertake any construction or mining operation in the Protected Area and Prohibited Area while permission for repair and renovation of any building or structure, which existed in the Prohibited Area before 16 June, 1992, or which had been subsequently constructed with the approval of DG, ASI and; permission for construction, re-construction, repair or renovation of any building or structure in the Regulated Area, must be sought from the Competent Authority.

2.1 Provision of the Act related to Heritage Bye-laws: - The AMASR Act, 1958, Section 20E and Ancient Monument and Archaeological Sites and Remains (Framing of Heritage Bye-Laws and other function of the Competent Authority) Rules 2011, Rule 22, specifies framing of Heritage Bye-Laws for Centrally Protected Monuments. The Rule provides parameters for the preparation of Heritage Bye-Laws. The National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, Rule 18 specifies the process of approval of Heritage Bye-laws by the Authority.

2.2 Rights and Responsibilities of Applicant:-The AMASR Act, Section 20C, 1958, specifies

details of application for repair and renovation in the Prohibited Area, or construction or re- construction or repair or renovation in the Regulated Area as described below:

- (a) Any person, who owns any building or structure, which existed in a Prohibited Area before 16th June, 1992, or, which had been subsequently constructed with the approval of the Director-General and desires to carry out any repair or renovation of such building or structure, may make an application to the Competent Authority for carrying out such repair and renovation as the case may be.
- (b) Any person, who owns or possesses any building or structure or land in any Regulated Area, and desires to carry out any construction or re-construction or repair or renovation of such building or structure on such land, as the case may be, make an application to the Competent Authority for carrying out construction or re-construction or repair or renovation as the case may be.
- (c) It is the responsibility of the applicant to submit all relevant information and abide by the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 2011.

CHAPTER III

Location and Setting of Centrally Protected Monuments/ Sites/ Group of Monuments:

3.0 Location and Setting of the Monument:

Located in the heart of the city - "Varanasi" at the Panchaganga Ghat, Dhorara Masjid enjoys an enviable location flanked by the sacred River Ganges. Being one of the largest historical structures of the city, this masjid was constructed during the invasions of Mughals in India. It is one of the popular tourist places of the Varanasi city and at a distance of 700m, it has connectivity with the Rabindranath Tagore road. The nearest railway station is the "Varansi Junction" situated itself in the city at a distance of 4.1 kms (via Sant Kabir and Vidyapeeth roads). Also the visitor can drive to the monument through the Lucknow - Varanasiroad (NH-56) after reaching the nearest airport - Lal Bahadur Shastri International Airport, situated at the Varanasi District, covering a distance of 25.0 kms.

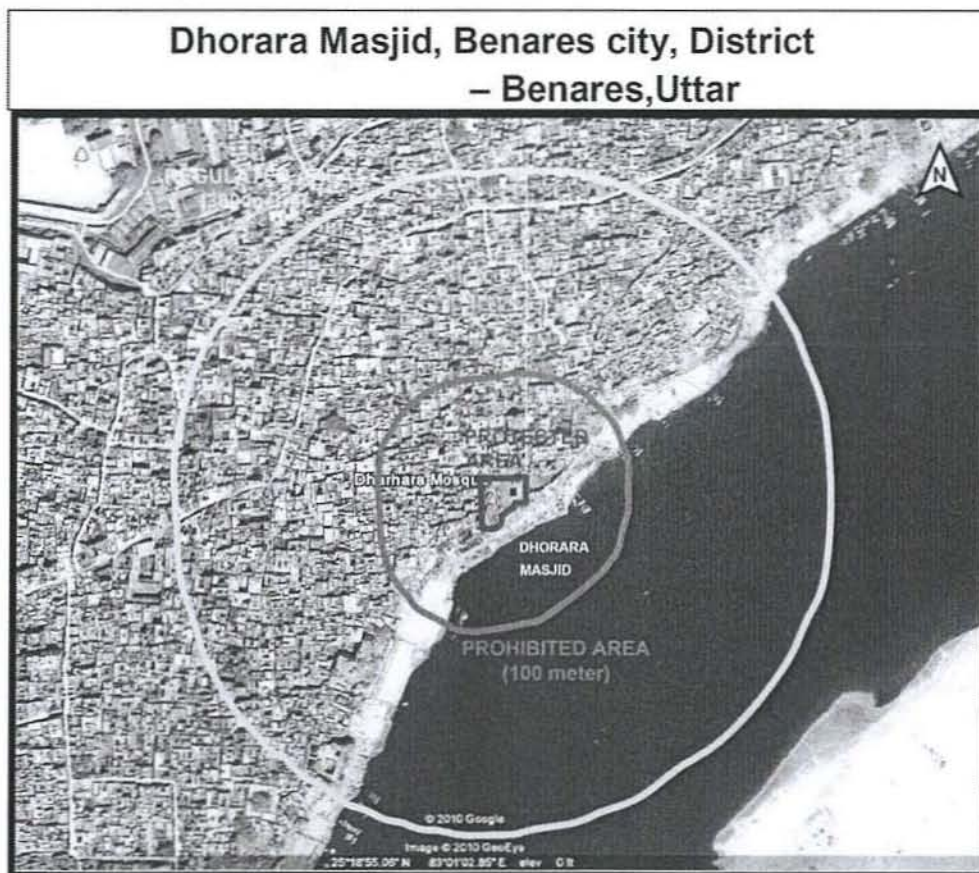


Figure 1, Google map showing location of Dhorara Masjid, Benares city, District – Benares, Uttar Pradesh.

3.1 Protected boundary of the Monument:

3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:

It may be seen at Annexure II

3.2 History of the Monument:

The Dhorara Masjid, also known as “Alamgir Mosque, Beni Madhav ka Darera and Aurangzeb's Mosque”, was built in the 17th century by the Mughal emperor – Aurangzeb. After capturing the Banaras city, Aurangzeb demolished a Hindu temple, which was dedicated to “Lord Vishnu”, built by a famous Maratha chieftain - Beni Madhav Rao Scindia, and constructed this mosque over the ruins of the temple.

The mosque in itself holds a very impressive structure and its biggest beauty was the two huge 174.2 feet minarets, which presently are not in existence.

3.3 Description of Monument (architectural features, elements, materials, etc.):

Possessing an imposing construction, the masjid's structure is a blend of two ancient architectural styles, i.e. the Hindu and the Islamic architecture. Built on a large terrace the masjid stands on the carved pillars, with three huge domes and some small minarets/ turrets present at the top. In front of the main entrance gate, a temple is situated and a small water pond with a water fountain is also present in front of the masjid's main building. Moreover, every effort has been made to make every part of the mosque excellent.

The lower part of the mosque has a Hindu temple and the design of the whole structure presents rich artworks of ancient India. Further, unsurpassed sample of architectural art has been used in the construction of the domes with an attractive decoration of flower and leaves made on the walls of the mosque.

3.4 Current Status:

3.4.1 Condition of the Monument- condition assessment:

Condition of Monument- condition assessment

The monument is in a good state of preservation. It stands surrounded by heavily constructed area. Some water treatment and repairing work is done in the roof of the monument and a new entrance gate is also installed. Also, underpinning is done in some parts of the wall structures.

3.4.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers:

Daily footfalls and occasional gathering numbers.

It is a non-ticketed monument and usually, about 50-60 people visit this masjid daily for “Namaz” and on the Friday the number increases to 250-300 people. Further, on the occasion of “Eid” around 450-500 people gathers here for worshipping.

CHAPTER IV

Existing zoning, if any, in the local area development plans

4.0 Existing zoning:

Specifically for the monument, there is no zoning made by the state government act and rules.

4.1 Existing Guidelines of the local bodies:

It may be seen at **Annexure III**

CHAPTER V

Information as per First Schedule, Rule 21(1)/ total station survey of the Prohibited and the Regulated Areas on the basis of boundaries defined in Archaeological Survey of India records.

5.0 Contour Plan of:

Survey plan **Annexure IV**

5.1 Analysis of surveyed data:

5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details and their salient features:

Protected Area (approx.)	: 1574.23 Sqm (0.389 Acres).
Prohibited area (approx.)	: 48396.36 Sqm (11.96 Acres).
Regulated area (approx.)	: 284886.552 Sqm (70.397 Acres).

Salient Features:

The monument stand proud on the west bank of the famous river Ganga with series of religious Ghats, present along the bank of the river Ganga in the east, south-east and south directions. Whereas, in the north, north-east, west and south-west directions, the built up area is mostly residential and commercial. Many temples, schools, hotels, public lodges, local market areas and a hospital are also present in both the prohibited and the regulated area of the monument, with many small city roads running all around providing connectivity in the areas.

5.1.2 Description of built up area:

Prohibited Area:

North: Residences, shops, temples, school are present in this direction. Moreover residences, and some shops and temples are also present in north-east direction.

South: Ganga River along with Mangla Gauri Ghat at its bank and temples, are present in this direction. Some temples, Ramghat, Kangan Haveli, residences and shops are also present in the south-west direction.

East: Ganga River with Panchganga Ghat on its bank, some temples and residences are present in this direction. Also, the south-east direction is totally covered under the Ganga River.

West: Residences, shops and some temples are present in this direction. Moreover, some residences and shops are also present in the north-west direction.

Regulated Area:

North: A school, residences, commercial shops, temples and public lodges are present in this direction. Whereas, in the north-east direction, Bundi Parkota Ghat, some residences, shops and temples are also present in the Ghasi tola area.

South: Ganga River along with Bhonsale Ghat, Ganesh Ghat, Mehta Ghat lying at its bank, are present in this direction. Moreover, a school, a hospital, hotel, some temples, residences, public lodges and shops are also present in the south-west direction.

East: Ganga River is present in this direction.

West: Residences, shops and a local market – That heri Bazar are present in this direction. Moreover, some shops, residences, temples and public lodges are also present in the north-west direction.

5.1.3 Description of green/open spaces:

Prohibited Area:

North: Open space is only present at the Ghats in the north-east direction.

South: Open space is only present at the Ghats along the Ganga River.

East: Open land with water present under the Ganga River.

West: Small spaces are rarely present in between of the existing buildings.

Regulated Area:

North: Open space is only present at the Ghats in the north-east direction.

South: Open land with water present under the Ganga River and open spaces on the Ghats present in the south-west direction.

East: Open land with water present under the Ganga River.

West: Small spaces are rarely present in between of the existing buildings.

5.1.4 Area covered under circulation- roads, footpaths etc.:

Small narrow city roads are present, spreaded all over the north, north-east, west and south-west directions of the prohibited and the regulated areas. And, approximately, 16405.54 sqm of land is covered under these roads.

5.1.5 Heights of buildings (Zone wise):

100m – 200m from prohibited limit: (first regulated area)

North & North-East:	The maximum height is 14.0 m.
South-West:	The maximum height is 18.0 m.
East:	No building present.
West:	The maximum height is 18.0 m.

200m - 300m from first regulated limit: (second regulated area)

North & North-East:	The maximum height is 14.0 m.
South-West:	The maximum height is 18.0 m.
East:	No building present.
West:	The maximum height is 18.0 m.

5.1.6 State protected monuments and listed Heritage Buildings by local Authorities, if available, within the Prohibited/Regulated Area:

There is no state protected monument or any other local body protected monument present in the prohibited and regulated area of the ASI monument.

5.1.7 Public amenities:

Protection Notice Board (PNB), Cultural Notice Board (CNB), internal circulation pathways, are present at the monument.

5.1.8 Access to monument:

The monument is approached by a narrow road made up of stone up to the entry point which extends on the other side and gets linked to the Rabindranath Tagoreroad. Also, inside the protected boundary of the monument, stone paved internal circulation spaces are present for the visitor's movement.

5.1.9 Infrastructure services (water supply, storm water drainage, sewage, solid waste management, parking etc.):

Water supply line is present at the monument and a local city drainage is also present near the monument.

5.1.10 Proposed zoning of the area as per guidelines of the Local Bodies:

There is no particular rule and clause defined in Varanasi master plan 2031 for ASI protected monument. General rules are applicable for any development and construction in prohibited and regulated area.

CHAPTER VI

Architectural, historical and archaeological value of the monument

6.0 Architectural, historical and archaeological value:

Historical value:

This mosque, built on the Ganges coast in Mughal Sultanate, makes a sense of outstanding art of that period. Despite of being a religious building, the artistic aspect of this mosque is still unmatched. Its specialty is the typical carvings which were done on two of its magnificent minarets which are no longer present. Also, the huge fountain made in its vast courtyard tells the story of its ancient splendour and reminds of our responsibility to handle this legacy of our ancestors.

Architectural value:

Moreover, the architecture of the mosque is one of the finest specimen of the Mughal period. It is an example of what can be achieved if the design elements of the Hindu and the Mughal architecture are blended together in exact sense of harmony. The domes, the turrets, the pillars are all together reflective of the remarkable efficiency and the creativity of our ancient Indian craftsmen. It is undisputedly a fine edifice that has a mark in the minds of all on lookers

6.1 Sensitivity of the monument (e.g. developmental pressure, urbanization, population pressure etc.):

The monument is badly surrounded by modern and old constructions within both prohibited and regulated areas especially in north, north-east, west and south-west directions. Whereas, the east direction and a part of south direction is having comparatively good amount of open spaces lying on the bank of Ganga River and the existing Ghats. As this city area is highly populated, dense unorganised settlement is present in both the prohibited and the regulated areas. The land is severely damaged by the way of encroachment, construction and traditional activities.

6.2 Visibility from the Protected Monument or Area and visibility from Regulated Area:

The monument is clearly visible from the east, south-east and south directions. Further, in the north, north-east, west and south-west directions, the visibility of the monument is lost due to heavy construction in both the prohibited and the regulated areas. It stands completely hidden behind the modern construction.

6.3 Land-use to be identified:

Both in the prohibited and the regulated areas, the east, south-east and south side is covered by the river Ganga and its bank. Further, in the north, north-east, west and south-west directions, the land is mostly used for residential and commercial purposes. Some religious and public spaces are also present in both the regulated and the prohibited areas.

6.4 Archaeological heritage remains other than protected monument:

No archaeological heritage remains and sites are present in both the prohibited and the regulated area.

6.5 Cultural landscapes:

The mosque itself is located on the bank of river Ganga, forming an integral part of the landscape. Whereas, in the north, north-east, west and south-west direction the natural setting of the landscape is totally lost due to the presence of old and modern buildings.

6.6 Significant natural landscapes that form part of cultural landscape and also help in protecting monuments from environmental pollution:

Since, the monumental site is located on the bank of Ganga River, no habitation is occurred in the east, south and south-east directions, which makes it free from construction and pollution and safe guards its natural landscape.

6.7 Usage of open space and constructions:

In north, north-east, west and south-west directions, the land is mostly used for residential and commercial purposes. And, in the east, south and south-east directions, the land is almost covered by the river Ganga and its bank.

6.8 Traditional, historical and cultural activities:

On the occasion of "Eid" many worshippers gather at the masjid and on the "Kartik-Purnima" occasion, every year a huge crowd gathers to worship at the Ghat areas lying next to the Ganga River.

6.9 Skyline as visible from the monument and from Regulated Areas:

The monument's skyline is clearly visible from the east, south-east and south directions. Whereas, it is not visible from the north, north-east, west and south-west directions due to presence of high buildings.

6.10 Traditional Architecture:

No vernacular architecture has been in prevalence around the monument.

6.11 Developmental plan, as available, by the local authorities:

It may be seen at Annexure-V

6.12 Building related parameters:

a) Height of the construction on the site: -

Direction	Present Height in first regulated area in Meters	Recommended Height in first regulated area in Meters	Present Height in second regulated area in Meters	Recommended Height in second regulated area in Meters
North & North-East	14.00	18.00	14.00	18.00
South- West	18.00	18.00	18.00	18.00
East	0.00	0.00	0.00	0.00
West	18.00	18.00	18.00	18.00

Note:

1. The above mentioned height of the building excludes the height of parapet wall, mummy and water tank which should not be more than 2.5m.
2. Apart from this National Monument Authority may take its final decision.

b) Floor Area:- Approx. 25 Sqm. to 900 Sqm.

- c) **Usage:** - The land use in the prohibited and the regulated area is mostly residential and commercial. Moreover, the land is also used for public spaces and religious buildings. Else, further construction should match the aesthetics of the monument.
- d) **Facade design:-** Residences and buildings of modern construction style exist in both the prohibited and the regulated area. Therefore, the facade of modern constructions should match the ambience of the monument to maintain its sanctity. Moreover, opening with arches and dome pattern will support best to the monument's aesthetics. Also, during positioning of the building, it should be placed in such manner that it doesn't obscure the view of the protected monument, when viewed from the surroundings.
- e) **Roof design:** The existing construction style of the present residences, commercial and public buildings are mainly flat roofs with parapet, pitched roofs and chajjas of modern style. The same pattern can be allowed. In case of the proposal if someone wants to design his construction in ancient look he may be allowed for building using dome roof design patterns.
- f) **Building material:** Modern construction material such as Cement, bricks, etc. is used in the existing buildings which are the locally available materials. And, moreover the materials preferred for the future construction, should go along the aesthetics of the monument.
- g) **Color:** Variety of colors are used for finishing and designing of existing buildings. Else, in the future, construction should go in hand with the visual aesthetics of the monument. Moreover, stone colors and textures can be used on facade so that they should not contrast the monument visually.

6.13 Visitors facilities and amenities:

No facilities are available at the monument for visitors.

CHAPTER VII Site Specific Recommendations

7.1 Site Specific Recommendations:

a) Setbacks:

- The front building edge shall strictly follow the existing street line. The minimum open space requirements need to be achieved with setbacks or internal courtyards and terraces.

b) Projections:

- No steps and plinths shall be permitted into the right of way at ground level beyond the obstruction free' path of the street. The streets shall be provided with the obstruction free' path dimensions measuring from the present building edge line.

c) Signages:

- LED or digital signs, plastic fibre glass or any other highly reflective synthetic material may not be used for signage in the heritage area. Banners may not be permitted, but for special events/fair etc. it may not be put up for more than three days. No advertisements in the form of hoardings, bills within the heritage zone will be permitted.
- Signages should be placed in such a way that they do not block the view of any heritage structure or monument and are oriented towards a pedestrian.
- Hawkers and vendors may not be allowed on the periphery of the monument.

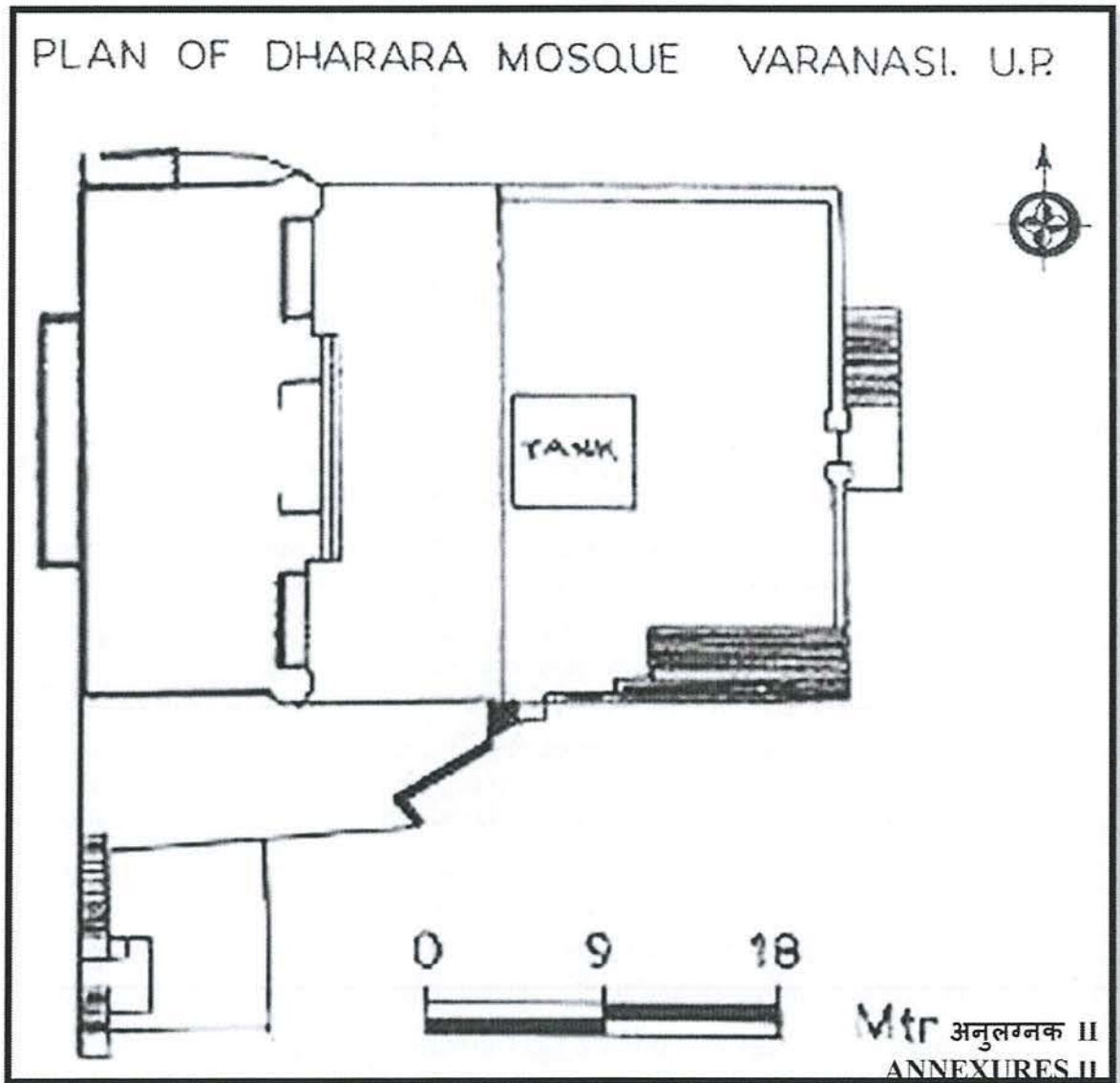
7.2 Other recommendations:

- The visual integrity of the monument should be maintained as far as possible by stopping further constructions around the monument in regulated area.
- The state government and municipal corporation should take proper care to cleanliness and pollution and should maintain its environmental surrounding.
- On the southern and south-east side of the monument there are steps constructed at the Ghat areas which needs periodical repair and maintenance for which local authorities may be allowed so that to keep area well maintained and clean.
- On the north side of the monument there is a narrow road leading to the monument, which is heavily encroached by the city construction. Therefore, the local authorities may be allowed to restore, maintain and repair this existing narrow access road.
- ASI may conduct periodical cleaning awareness program near the monument to aware the public mass.
- Extensive public awareness programme may be conducted.
- Provisions for differently able persons shall be provided as per prescribed standards.
- The area shall be declared as Plastic and Polythene free zone.
- National Disaster Management Guidelines for Cultural Heritage Sites and Precincts may be referred at <https://ndma.gov.in/images/guidelines/Guidelines-Cultural-Heritage.pdf>

अनुलग्नक I
ANNEXURES

अनुलग्नक I
ANNEXURES I

भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकॉर्ड के अनुसार धोरारा मस्जिद, बनारस नगर, जिला - बनारस,
उत्तर प्रदेश की संरक्षित सीमा
Protected boundary of Dhorara Masjid, Benares city, District – Benares, UttarPradesh as per ASI
records.



भा.पु.स. रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र-संरक्षित सीमाओं की परिभाषा

मूल अधिसूचना
भा.पु.स. रिकॉर्ड के अनुसार
संयुक्त प्रांत सरकार
लोक निर्माण विभाग
भवन और सड़क शाखा

दिनांक 22 दिसम्बर, 1920 इलाहाबाद।

संख्या 1645-एम/1133 - प्राचीन स्मारक संरक्षण अधिनियम (1904 के VII) की धारा 3, उप-धारा (3) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, उनके सम्मान उपराज्यपाल इस विभाग की अधिसूचना सं। 1412M, दिनांक 18 नवंबर, 1920, संयुक्त प्रांत राजपत्र के भाग I के पृष्ठ 1851-1885 पर प्रकाशित, दिनांक 20 नवंबर, 1920, जहाँ तक यह निम्नलिखित स्मारकों से संबंधित है और यह निर्देशित करने के लिए कि शेष की सुरक्षा सुरक्षा स्मारकों की पुष्टि नहीं की गई है क्योंकि वे या तो पहले से ही संरक्षित स्मारक हैं या उनकी सुरक्षा सुरक्षा आवश्यक नहीं मानी जाती है।

हुकम से,

एसी वेरिण्डेस,

सरकार के सचिव, संयुक्त प्रांत

क्रमिक	स्मारकों के नाम	परिस्थिति				से घिरा			
		ज़िला	इलाका	गांव	तहसील	पूर्व	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण
1.	बौद्ध मंदिर	बनारस	बकरिया कुंड, में शहर का जैतपुरा संभाग	..	..	..	..	..	..

2.	तेलिया नाला बौद्ध खंडहर, निर्जन गांव का हिस्सा है	बनारस	एक सुनसान मस्जिद का हिस्सा, नाला के ठीक ऊपर, इसके बाएं किनारे की ऊंची जमीन पर, थोड़ी दूरी पर, उस बिंदु से जहां यह गंगा में बहती है और मुख्य सड़क के करीब है जिसके नीचे यह है बहता है।	..	..	..	..	..	..
3.	धोरारा मस्जिद	बनारस	नगर के केन्द्र में नदी के तट पर	..	..	..	..	..	..
4.	लेफ्टिनेंट कर्नल पोगसन का मकबरा	बनारस	अवध और रोहिलखंड रेलवे के क्रॉसिंग के पास, इलाहाबाद रोड पर	..	..	..	..	..	..
5.	चेतगंज में कब्रिस्तान	बनारस	पुलिस स्टेशन के निकट चेतगंज	..	..	..	..	..	..

Notification map as per ASI records-definition of Protection Boundaries
Typed copy of Original Notification

Government of United Provinces

Public Work
 Department Buildings
 and Roads Branch

Dated Allahabad, the 22nd December, 1920.

No. 1645-M/1133. – In exercise of the powers conferred by section 3, sub-section (3) of the Ancient Monuments Preservation Act (VII of 1904), His Honour the Lieutenant Governor is hereby pleased to conform this department notification no. 1412M, dated the 18th November, 1920, published at pages 1851-1885 of part I of the United Provinces gazette, dated the 20th November, 1920, so far as it relates to the under mentioned monuments and to direct that the protection of the remaining monuments is not confirmed as they are either already protected monuments or their protection is not considered necessary.

By order,

A.C. Verrieres,

Secretary to Government, United Provinces.

Sr. No.	Name of Monuments	Situation				Bounded by			
		District	Locality	Village	Tahsil	East	West	North	South
1.	Buddhist Temple	Benares	Bakariya Kund, in the Jaitpura division of the city.	..	..	..	..	..	..
2.	Telia Nala Buddhist ruins, forms part of deserted village	Do	Forms part of a deserted Masjid, immediately above the Nala, on the high ground of its left bank a short distance, from the point where its runs into the Ganges & close to the main street under which it flows.	..	..	..	..	..	..

3.	Dhorara Masjid	Do	On the bank of the river in the heart of the city.	..	..	..	..	..	..
4.	Lieutenant-Colonel Pogson's Tomb	Do	Near crossing of Oudh and Rohilkhand Railway, over the Allahabad road.	..	..	..	..	..	..
5.	Cemetery at Chaitganj	Do	Chaitganj, near Police station.	..	..	..	..	..	..

स्थानीय निकाय दिशानिर्देश

वाराणसी विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उप-नियम - 2018 (धारा 1.1.1, 1.1.2 एवं 1.2.1 क्रमशः) "उत्तर प्रदेश नगरपालिका नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973" के अंतर्गत परिभाषित है।

नए निर्माण के लिए विनियमित क्षेत्र के साथ अनुमेय भूमि आवृत्त (ग्राउंड कवरेज), तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)/ तल स्थान अनुपात (एफ.एस.आई.) और ऊंचाई, मार्ग के चारो ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सेट बैक)।

निर्माण के लिए सामान्य नियम और दिशानिर्देश "वाराणसी विकास प्राधिकरण भवन निर्माण और विकास उप विधि -2018 (क्रमशः खंड 1.1.1, 1.1.2 और 1.2.1)" उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम -1973 के तहत परिभाषित हैं। "।

- आवासीय भवनों के लिए सेटबैक (उप खंड - 3.4.1) अधिकतम अनुमत ऊंचाई 12.5 मीटर (स्टिल्ट फ्लोर फ्लोर के साथ) और 10.5 मीटर (स्टिल्ट फ्लोर के बिना) है:

तालिका 1

विनिर्देश	भूखंड क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	सामने	पीछे का हाशिया	पार्श्व 1 का हाशिया	पार्श्व 2 का हाशिया
पंक्ति आवास	50 तक	1.0	-	-	-
	50 से 100	1.5	1.5	-	-
	100 से 150	2.0	2	-	-
	150 से 300	3.0	3	-	-
अर्द्ध पृथक	300 से 500	4.5	4.5	3	-
पृथक	500 से 1000	6.0	6	3	1.5
	1000 से 1500	9.0	6	4.5	3
	1500 से 2000	9.0	6	6	6

- 15 मीटर तक की ऊंचाई वाले व्यावसायिक/आधिकारिक भवनों (उपखंड - 3.4.2 (I)) के लिए सेटबैक:

तालिका 2

वर्गमीटर में भूमि का क्षेत्रफल	सेट बैक (मीटर में)			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व 1	पार्श्व 2
200 तक	3.0	3.0	-	-
201 से 500	4.5	3.0	3.0	3.0
501 से अधिक	6.0	3.0	3.0	3.0

शैक्षणिक संस्थानों को छोड़कर संस्थागत/सामुदायिक सुविधाओं के लिए सेट बैक (उप-खंड - 3.4.2 (II)), 12.5 मीटर तक की ऊंचाई के साथ:

वर्गमीटर में भूमि का क्षेत्रफल	सेट बैक (मीटर में)			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व 1	पार्श्व 2
200 तक	3.0	3.0	-	-
201 से 500	6.0	3.0	3.0	-
501 से 2000	9.0	3.0	3.0	3.0
2001 से 4000	9.0	4.0	3.0	3.0
4001 से 30000	9.0	6.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

- शैक्षणिक संस्थानों के लिए सेट बैक (उप-खंड - 3.4.3), अधिकतम अनुमत ऊंचाई 12.5 मीटर (स्टिल्ट फ्लोर फ्लोर के साथ) और 10.5 मीटर (स्टिल्ट फ्लोर के बिना):

तालिका 4

वर्गमीटर में भूमि का क्षेत्रफल	सेट बैक (मीटर में)			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व 1	पार्श्व 2
500 तक	6.0	3.0	3.0	-
500 - 2000	9.0	3.0	3.0	3.0
2001 - 4000	9.0	4.0	3.0	3.0
4001 - 30000	9.0	6.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

तालिका 5

भवन की ऊंचाई (मीटर)	भवन के चारों ओर छोड़ा गया सेटबैक (मीटर)
12.5 से 15	5.0
15 से 18	6.0
18 से 21	7.0
21 से 24	8.0
24 से 27	9.0
27 से 30	10.0
30 से 35	11.0
35 से 40	12.0
40 से 45	13.0
45 से 50	14.0
50 से 55	15.0
50 से ऊपर	16.0

- विभिन्न प्रकार के भूमि उपयोग के लिए भूमि आवृत्त (ग्राउंड कवरेज) और तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)/ तल स्थान अनुपात (एफ.एस.आई.) (उप-खंड - 3.5.1):

तालिका 6

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	भूमि आवृत्त (ग्राउंड कवरेज)%	तल क्षेत्र अनुपात
1.	आवासित प्लॉट		
ए	निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• 100 वर्गमीटर तक	75	2.00
	• 101-300 वर्गमीटर	65	1.75
	• 301-500 वर्गमीटर	55	1.50
	• 501-2000 वर्गमीटर	45	1.25
बी	नया/अविकसित क्षेत्र		
	• 100 वर्गमीटर तक	75	2.00
	• 101-300 वर्गमीटर	65	1.75
	• 301-500 वर्गमीटर	55	1.50

	• 501-2000 वर्गमीटर	45	1.25
2.	व्यावसायिक		
ए	निर्मित/विकसित क्षेत्र:		
	• सिटी सेंटर/सेंट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	45	2.00
	• सब-सिटी सेंटर/सब-सेंट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	50	1.75
	• अन्य वाणिज्यिक क्षेत्र	60	1.50
बी	नया/अविकसित क्षेत्र		
	• सिटी सेंटर/सेंट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	40	1.50
	• सब-सिटी सेंटर/सब-सेंट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	45	3.00
	• अन्य वाणिज्यिक क्षेत्र	50	2.50
3.	अधिकारी		
	• निर्मित क्षेत्र	50	1.50
	• विकसित क्षेत्र	45	2.00
	• नया/अविकसित क्षेत्र	40	2.50
4.	शैक्षिक		
ए	एक निर्मित / विकासशील क्षेत्र		
	• प्राथमिक या नर्सरी स्कूल	35	1.00
	• हाई स्कूल / इंटरमीडिएट / उच्च संस्थान	30	1.00
बी	नया/अविकसित क्षेत्र		
	• नर्सरी स्कूल/प्राथमिक स्कूल	40	1.20
	• हाई स्कूल / इंटरमीडिएट	35	1.20
	• डिग्री कॉलेज	35	1.50
	• तकनीकी / प्रबंधन संस्थान	35	2.00

सामुदायिक और संस्थागत सुविधाएं			
ए	निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	1.50
	नया/अविकसित क्षेत्र		
	• कम्युनिटी हॉल, मैरिज हॉल और धार्मिक भवन	40	1.50
	• अन्य संस्थान	30	2.00
6.	होटल		
	• निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	2.00
	• नया/अविकसित क्षेत्र	40	2.50
7.	अस्पताल		
	निर्मित/विकसित क्षेत्र		
	• क्लीनिक/डिस्पेंसरी	35	1.50
	• 50 बिस्तरों वाला नर्सिंग होम	35	1.50
	50 से अधिक बिस्तरों वाला अस्पताल	35	1.50
B	नया/अविकसित क्षेत्र		
	• क्लीनिक/डिस्पेंसरी	40	1.50
	• 50 बिस्तरों वाला नर्सिंग होम	35	1.50
	50 से अधिक बिस्तरों वाला अस्पताल	30	2.00
	• 100 से अधिक बिस्तर वाले अस्पताल	30	2.50
8.	खुला क्षेत्र		
	• निर्मित/विकसित क्षेत्र	2.5	0.025
	• नया/अविकसित क्षेत्र	2.5	0.025

- निम्नतल निर्माण के लिए विनिर्देश (उप-अनुभाग - 3.9.1, 3.9.2 और 3.9.3):
- निम्नतल का उपयोग आवासीय उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा। साथ ही निम्नतल में शौचालय और रसोई घर बनाने की अनुमति नहीं है।
- भीतरी आंगन और शाफ्ट के नीचे निम्नतल की अनुमति है।

- निम्नतल का निर्माण संरचना के मूल्यांकन के बाद ही किया जायेगा आस-पास की संपत्ति उस संपत्ति से 2 मीटर दूर होनी चाहिए जहां निम्नतल का निर्माण किया जाना है।
- फर्श और बीम के तल के बीच की दूरी 2.1 मीटर से 4.5 मीटर की ऊंचाई पर होनी चाहिए।

विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए निम्नतल का निर्माण तदनुसार होना चाहिए:

तालिका 7

क्रमांक	भूमि क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	भूमि का प्रकार-उपयोग	निम्नतल के लिए प्रावधान
1.	100 तक	आवासीय / अन्य गैर-वाणिज्यिक	अनुमति नहीं है
		आधिकारिक और वाणिज्यिक	भूमि आवृत्त का 50 प्रतिशत
2.	100 से 500	आवासीय	भूमि आवृत्त के समान
		गैर आवासीय	भूमि आवृत्त के समान
3.	500 से 1000	आवासीय	भवन की आवरण रेखा तक एक निम्नतल
		गैर आवासीय	भवन की आवरण रेखा तक दो निम्नतल
4.	1000 से ऊपर	आवासीय / समूह आवास, वाणिज्यिक, आधिकारिक,	दो निम्नतल की अनुमति है
			1000-2000 वर्गमीटर के लिए भूमि का क्षेत्रफल
		सामुदायिक सुविधाएं और अन्य बहुमंजिला इमारतों	10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल वाली भूमि के लिए निम्नतल का कोई प्रतिबंध नहीं।
		औद्योगिक	भवन की आवरण रेखा तक दो निम्नतल

- पार्किंग सुविधा के लिए विनिर्देश (उप-खंड - 3.10.1 और 3.10.3):
एक सामान्य कार पार्किंग के लिए आवश्यक संचलन क्षेत्र:

तालिका 8

पार्किंग क्षेत्र का प्रकार	परिसंचरण क्षेत्र (वर्गमीटर)
खुले क्षेत्र में पार्किंग	23
छादित पार्किंग	28
निम्नतल में पार्किंग	32
यंत्रिकृत पार्किंग	16
साइकिल सहित दो पहिया वाहन	2

आवासीय के लिए पार्किंग व्यवस्था के मानक इस प्रकार हैं

स्थानीय निकायों के पास विरासत उपनियम/विनियम/दिशानिर्देश, यदि कोई उपलब्ध हो।

“वाराणसी विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2018, उपखण्ड-3.1.9 (I) एवं (II) के अनुसार, अनुसार, यह कहा गया है कि भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा संरक्षित स्मारकों और विरासत स्थलों के लिए, किसी भी निर्माण और विकास की अनुमति नहीं है। पुरातात्विक स्मारक/स्थलों की संरक्षित सीमा से से 100 मीटर (प्रतिषिद्ध क्षेत्र) की परिधि में तथा इसके आगे 300 मीटर (विनियमित क्षेत्र) तक निर्माण/विकास की अनुमति प्राचीन संस्मारक एवं पुरातत्ववीय स्थल एवं अवशेष अधिनियम-1958 (संशोधन (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) 2010 के नियमानुसार राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण से प्राप्त की जायेगी।

गंगा नदी के किनारे 200 मीटर क्षेत्र में निर्माण परमिट के नियम:

वाराणसी विकास प्राधिकरण के अनुसार भवन निर्माण एवं विकास उपनियम-2018, उपखण्ड-3.1.10 (I) में कहा गया है कि:

- गंगा नदी के किनारे स्थित कस्बों में, नदी के तट से 200 मीटर के नीचे के क्षेत्रों में, केवल विद्यमान भवनों के लिए मरम्मत कार्य की अनुमति है, और "इनटेक" के परामर्श से विरासत भवनों के संरक्षण कार्य की अनुमति है। बाकी अन्य गतिविधियां प्रतिबंधित हैं।

खुला स्थान :

खुला स्थान क्षेत्र मानकों का उल्लेख "वाराणसी विकास प्राधिकरण भवन" में किया गया है निर्माण और विकास उप विधि - 2018", उप खंड - 2.2.1 और 2.2.3:

1.आवासीय भू-उपयोग : विन्यास योजना का 15 प्रतिशत बच्चों का क्रीड़ांगन एवं खेल मैदान के रूप में खुला स्थान छोड़ दिया गया है।

2. गैर आवासीय भू-उपयोग : विन्यास योजना का 10 प्रतिशत बच्चों का क्रीडांगन एवं खेल मैदान के रूप में खुला स्थान छोड़ दिया गया है।

3. भूदृश्य योजना:

क) सड़क की चौड़ाई 9 मीटर या 12 मीटर से कम होने पर सड़क के एक तरफ 10 मीटर की दूरी पर पेड़ लगाए जाएंगे।

ख) सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से अधिक होने पर सड़क के दोनों ओर पेड़ लगाए जाएंगे।

ग) डिवाइडर, पगडंडी आदि के बाद बची सड़क के क्षेत्र का उपयोग पेड़ लगाने के लिए किया जाएगा।

4. व्यवसायिक योजना में 20 प्रतिशत खुला स्थान हरियाली के लिए आरक्षित रहेगा तथा प्रति हेक्टेयर 50 50 वृक्ष लगाये जायेंगे।

5. संस्थागत क्षेत्र, जनसुविधाओं, खेल के मैदान जैसे क्षेत्रों में खुले क्षेत्र का 20 प्रतिशत हरियाली के लिए आरक्षित किया जाता है जहां प्रति हेक्टेयर 25 पेड़ लगाए जाते हैं।

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के साथ गतिशीलता-सड़क पर पैदल मार्ग, गैर-मोटर चालित परिवहन आदि।

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में गतिशीलता के लिए स्थानीय विकास योजना में कोई विशेष उपनियम/उपधाराएं परिभाषित नहीं हैं।

इसके अलावा, आम तौर पर नगर क्षेत्र में, परिवहन को मुख्य रूप से दो पहिया, साइकिल, टेम्पो, कार, जीप, टैक्सी, वैन, ऑटो रिक्शा, मिनी बस, ट्रक, मेटा डोर, ट्रैक्टर और ट्रॉली, तांगा, ठेले आदि व्यक्तिगत साधनों पूरा किया जाता है। स्मारक क्षेत्र में, यातायात को धीमी गति से चलने वाले छोटे मोटर चालित और गैर-मोटर चालित वाहनों से पूरा किया जाता है।

वाराणसी विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपपद्धति के अंतर्गत विनिर्दिष्ट अन्य सड़क/गली विकास मानदंड - 2018", उप खंड - 2.3.1 और 2.3.2:

• आवासीय के लिए:

तालिका 10

क्रमांक	सड़क की लंबाई मीटर में	सड़क की चौड़ाई मीटर में
1.	200 मीटर तक	9
2.	201 - 400	12
3.	401 - 600	18
4.	601 - 1000	24
5.	1000 से ऊपर	30

- मार्ग परिपथ की चौड़ाई 9 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए, लंबाई 400 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।
- खुली भूमि या एक तरफ खुले क्षेत्र वाली सड़क की चौड़ाई 7.5 मीटर हो सकती है और इसकी लंबाई 200 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।
- 50 एकड़ तक की भूमि की थोक बिक्री के मामले में, पहुंच मार्ग की चौड़ाई 24 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए, और 50 एकड़ से अधिक क्षेत्र के साथ 30 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।

• वाणिज्यिक/आधिकारिक/औद्योगिक के लिए:

क्रमांक	सड़क की लंबाई मीटर में	सड़क की चौड़ाई मीटर में
1.	200 मीटर तक	12
2.	201 - 400	18
3.	401 - 1000	24
4.	1000 से ऊपर	30

सड़क दृश्य, अग्रभाग और नया निर्माण

प्रतिबंध और विनियमित क्षेत्र के भीतर सड़क दृश्य और अग्रभाग के लिए कोई क्विजिट उपनियम और दिशानिर्देश उपलब्ध नहीं हैं।

नए निर्माण:

"वाराणसी नगर निगम" द्वारा "भारतीय स्मार्ट नगरों की चुनौती, चरण - II (स्मार्ट काशी)", उप खंड - के लिए कुछ सामान्य प्रस्ताव दिए गए हैं:

• सड़क दृश्य में सुधार:

भूमिगत उपयोगी सेवा वाहिनी नलिकाओं जैसी परियोजनाओं से सड़क दृश्य में सुधार और सेवाओं का बेहतर प्रतिपादन सुनिश्चित होगा। भवनों के अग्रभाग विकास से सौन्दर्य में निखार आएगा, कलात्मक सौंदर्य युक्त विद्युत स्तंभ लगाने, उन्नत रोड संकेतकों से सड़कों की सुंदरता बढ़ेगी। वाणिज्यिक क्षेत्रों में नागरिकों को स्मार्ट पार्किंग क्षेत्र प्रदान करने से सड़क पर अनियमित पार्किंग की संख्या को कम करने में मदद मिलेगी। अग्रभाग के विकास और प्रकाश स्तंभों के प्राचीन डिजाइन और पैदल यात्री अनुकूल सड़कों से सड़क के दृश्य में वृद्धि होगी।

• विद्यमान विरासत क्षेत्रों का कायाकल्प:

विद्यमान विरासत भवनों और तालाबों का पुनः उपयोग और कायाकल्प जैसी परियोजनाएं कम उपयोग वाली संरचनाओं का उपयोग सुनिश्चित करेंगी। उचित प्रकाश व्यवस्था, कलात्मक सौंदर्य वाले संकेतक और अग्रभाग में सुधार के माध्यम से बाजारों का संरक्षण, सार्वजनिक स्थानों, पार्किंग आदि।

ANNEXURE-III

Existing Guidelines of the local bodies / Status of:

Varanasi Development Authority Building Construction and Development sub method - 2018 (clause 1.1.1, 1.1.2 and 1.2.1 respectively) defined under the “Uttar Pradesh municipal planning and development act-1973”.

Permissible Ground Coverage, FAR/FSI and Heights with the regulated area for new construction, Set Backs.

The general rules and guidelines for construction are specified in “Varanasi Development Authority Building Construction and Development sub method-2018 (clause 1.1.1, 1.1.2 and 1.2.1 respectively) defined under the “Uttar Pradesh municipal planning and development act-1973”.

- Setbacks for residential buildings (Sub section – 3.4.1) with maximum allowed height is 12.5m (with stilt floor) and 10.5 m (without stilt floor):

Table 1

Specification	Plot Area (Sq. Mt.)	Front Margin	Rear Margin	Side1 Margin	Side2 Margin
Row Housing	Up to 50	1.0	-	-	-
	50 to 100	1.5	1.5	-	-
	100 to 150	2.0	2	-	-
	150 to 300	3.0	3	-	-
Semi Detached	300 to 500	4.5	4.5	3	-
Detached	500 to 1000	6.0	6	3	1.5
	1000 to 1500	9.0	6	4.5	3
	1500 to 2000	9.0	6	6	6

- Setbacks for Commercial/ Official buildings (Sub-section - 3.4.2 (I)), with height upto 15m:

Table 2

Area of land in Sqm.	Set Back (In Meters)			
	Front	Rear	Side1	side2
Up to 200	3.0	3.0	-	-
201 - 500	4.5	3.0	3.0	3.0
More than 501	6.0	3.0	3.0	3.0

Setbacks for Institutional/Community facilities except Educational Institutions (Sub-section - 3.4.2 (II)), with height upto 12.5m:

Table 3

Area of land in Sqm.	Set Back (In Meters)			
	Front	Rear	Side1	side2
Up to 200	3.0	3.0	-	-
201 - 500	6.0	3.0	3.0	-
501 - 2000	9.0	3.0	3.0	3.0
2001 - 4000	9.0	4.0	3.0	3.0
4001 - 30000	9.0	6.0	4.5	4.5
More than 30000	15.0	9.0	9.0	9.0

- Setbacks for Educational Institutions (Sub-section - 3.4.3), with maximum allowed height 12.5m (with stilt floor) and 10.5 m (without stilt floor):

Table 4

Area of land in Sqm.	Set Back (In Meters)			
	Front	Rear	Side1	side2
Up to 500	6.0	3.0	3.0	-
500 - 2000	9.0	3.0	3.0	3.0
2001 - 4000	9.0	4.0	3.0	3.0
4001 - 30000	9.0	6.0	4.5	4.5
More than 30000	15.0	9.0	9.0	9.0

- Setbacks for building having height more than 12.5m (Sub-section - 3.4.5):

Table 5

Height of Building (m)	Setback left around the Building (m)
12.5 to 15	5.0
15 to 18	6.0
18 to 21	7.0
21 to 24	8.0
24 to 27	9.0
27 to 30	10.0
30 to 35	11.0
35 to 40	12.0
40 to 45	13.0
45 to 50	14.0
50 to 55	15.0
Above 50	16.0

- Ground Coverage and FAR / FSI for various types of land use (Sub-section - 3.5.1):

Table 6

Sr. No.	Land Use	Ground Coverage in %	F.A.R.
1.	Plotted residential		
A	Constructed/ Developed Area		
	• Upto 100 Sqm	75	2.00
	• 101-300 Sqm	65	1.75
	• 301-500 Sqm	55	1.50
	• 501-2000 Sqm	45	1.25
B	New /Undeveloped area		
	• Upto 100 Sqm	75	2.00
	• 101-300 Sqm	65	1.75
	• 301-500 Sqm	55	1.50
	• 501-2000 Sqm	45	1.25
2.	Commercial		
A	Constructed/ Developed Area:		
	• City Centre/ Central Business District	45	2.00
	• Sub-City Centre/ Sub-Central Business District	50	1.75
	• Other Commercial zones	60	1.50
B	New /Undeveloped area		
	• City Centre/ Central Business District	40	1.50
	• Sub-City Centre/ Sub-Central Business District	45	3.00
	• Other Commercial zones	50	2.50
3.	Official		
	• Constructed Area	50	1.50
	• Developed Area	45	2.00
	• New/ Underdeveloped area	40	2.50
4.	Educational		
A	Constructed / Developing area		
	• Primary or Nursery school	35	1.00
	• High school / Intermediate / Higher institutes	30	1.00
B	New / Undeveloped area		
	• Nursery school/ Primary school	40	1.20
	• High school / Intermediate	35	1.20
	• Degree college	35	1.50
	• Technical / Management institute	35	2.00
5.	Community and Institutional facilities		
A	Constructed / Developed area	40	1.50

B	New / Underdeveloped area		
	• Community hall, marriage hall & Religious building	40	1.50
	• Other Institutes	30	2.00
6.	Hotel		
	• Constructed / Developed area	40	2.00
	• New / Underdeveloped area	40	2.50
7.	Hospital		
A	Constructed / Developed area		
	• Clinic/ Dispensary	35	1.50
	• 50 bedded Nursing home	35	1.50
	• Hospital having more than 50 beds	35	1.50
B	New / Underdeveloped area		
	• Clinic/ Dispensary	40	1.50
	• 50 bedded Nursing home	35	1.50
	• 50-100 bedded hospitals	30	2.00
	• Hospitals having more than 100 beds	30	2.50
8.	Open area		
	• Constructed / Developed area	2.5	0.025
	• New / underdeveloped area	2.5	0.025

- Specifications for Basement Construction (Sub-section – 3.9.1, 3.9.2 &3.9.3):
- Basement shall not be used for residential purpose. And no toilet and kitchen are allowed to be constructed in basement.
- The basement is permissible below the inner courtyard and shaft.
- The construction of basement will be done only after evaluation of the structure. The neighboring property should be 2m away from the property where basement has to be constructed.
- The distance between the floor and the beam bottom should be from 2.1m –4.5m in height.

For different type of buildings the construction of basement should be accordingly:

Table 7

Sr. No.	Land area (in Sqm)	Type of Land-use	Provision for Basement
1.	Upto 100	Residential/ other non - commercial	Not Permissible
		Official and commercial	50 percent of ground coverage
2.	100 to 500	Residential	Same as ground coverage
		Non - Residential	Same as ground coverage

3.	500 to 1000	Residential	One basement till building's envelope line
		Non - Residential	Two basements till building's envelope line
3.	Above 1000	Residential/ Group Housing, Commercial, Official, Community facilities and other multi storied buildings	Double basements are allowed for 1000-2000 Sqm. area of land
			Four basements are allowed in 2000-10000 Sqm. area of land.
			No restrictions of basements for land having more than 10000 Sqm area.
		Industrial	Two basements till building's envelope line

- Specifications for Parking Facility (Sub-section – 3.10.1 & 3.10.3) :

A. The circulation area required for common car parking:

Table 8

Type of Parking Area	Circulation Area (sqm)
Parking in open area	23
Covered parking	28
Parking in basement	32
Mechanised Parking	16
Two wheelers including bicycles	2

The standard of parking arrangements for residential are as follows

Heritage byelaws/ regulations/ guidelines if any available with local Bodies.

According to “Varanasi Development authority building construction and development sub method 2018, sub section – 3.1.9 (I) & (II), it is stated that for the monuments and heritage sites declared protected by the ASI, no construction and development is allowed in a periphery of 100m (prohibited area) from the protected boundary of the archaeological monument/sites. And, beyond it, upto 300m (regulated area) the permission for construction / development will be obtained from the Department of ASI as per the rules of The Ancient Monument and Archaeological Sites and Remains Act – 1958

Rules for Construction permit in 200 meters area along the river Ganges:

According to “Varanasi Development authority building construction and development

sub method-2018, sub section – 3.1.10 (I), it is stated that:

- At the towns situated along the Ganga River, in the areas under 200m from the river's bank, repairing work is only allowed for the existing buildings, and conservation work of heritage buildings is allowed in consultation with the "INTACH". Rest other activities are prohibited.

Open spaces.

Open space area standards are mentioned in "Varanasi Development authority building construction and development sub method – 2018", sub section – 2.2.1 & 2.2.3:

1. Residential land-use: 15 percent of layout plan is left as open space as Tot-Lot, park and play ground.
2. Non Residential land-use: 10 percent of layout plan is left as open space as Tot-Lot, park and play ground.
3. Landscape Plan:
 - a. The trees will be planted at distance of 10m on one side along the road when the road width is 9m or less than 12m.
 - b. The trees will be planted on both side along the road when road width is more than 12m.
 - c. The area of the road left after divider, footpath etc. will be used to plant trees.
4. In commercial planning the 20 percent of open space will be reserved for greenery and 50 trees will be planted per hectare.
5. In the areas like institutional area, public amenities, playground, 20 percent of open area is reserved for greenery where 25 trees are planted per hectare.

Mobility with the Prohibited and Regulated area –Road Surfacing Pedestrian Ways, non – motorised Transport etc.

There are no particular bye-laws/clauses defined in the local development plan for mobility in the prohibited and the regulated area.

Further, normally in the city area, the transportation is primarily catered by personalized modes:- Two wheelers, Bicycles, Tempos, Car, Jeeps, Taxi, Vans, Auto Rickshaws, Mini Bus, Truck, Meta door, Tractor and Trolley, Tongas, TheLas etc. And, in the monument area, the traffic is catered with slow moving small motorized and non - motorized vehicles.

Other Road / Street Development parameters specified under "Varanasi Development authority building construction and development sub method – 2018", sub section – 2.3.1 & 2.3.2:

- For Residential:

Table 10

Sr. No.	Length Of Road in Mts.	Width of Road in Mts.
1.	Upto 200 Mts.	9
2.	201 - 400	12
3.	401 - 600	18
4.	601 - 1000	24
5.	Above 1000	30

- Width of Loop Street should not be less than 9 Mts length not more than 400 Mts.
- Width of Road with open land or open area on one side can be 7.5 Mts and it should not be more than 200 Mts in length.
- In case of bulk sale of lands with area upto 50 Acres, the width of access road should not be less than 24 Mts, and not less than 30Mts with area more than 50 Acre.

• **For Commercial/Official/ Industrial :**

Sr. No.	Length Of Road in Mts.	Width of Road in Mts.
1.	Upto 200 Mts.	12
2.	201 - 400	18
3.	401 – 1000	24
4.	Above 1000	30

Streetscapes, Facades and New construction Streetscapes and Facades:

There are no specific Bye-Laws and Guidelines available for the Streetscapes and Facades within the Prohibited and Regulated area.

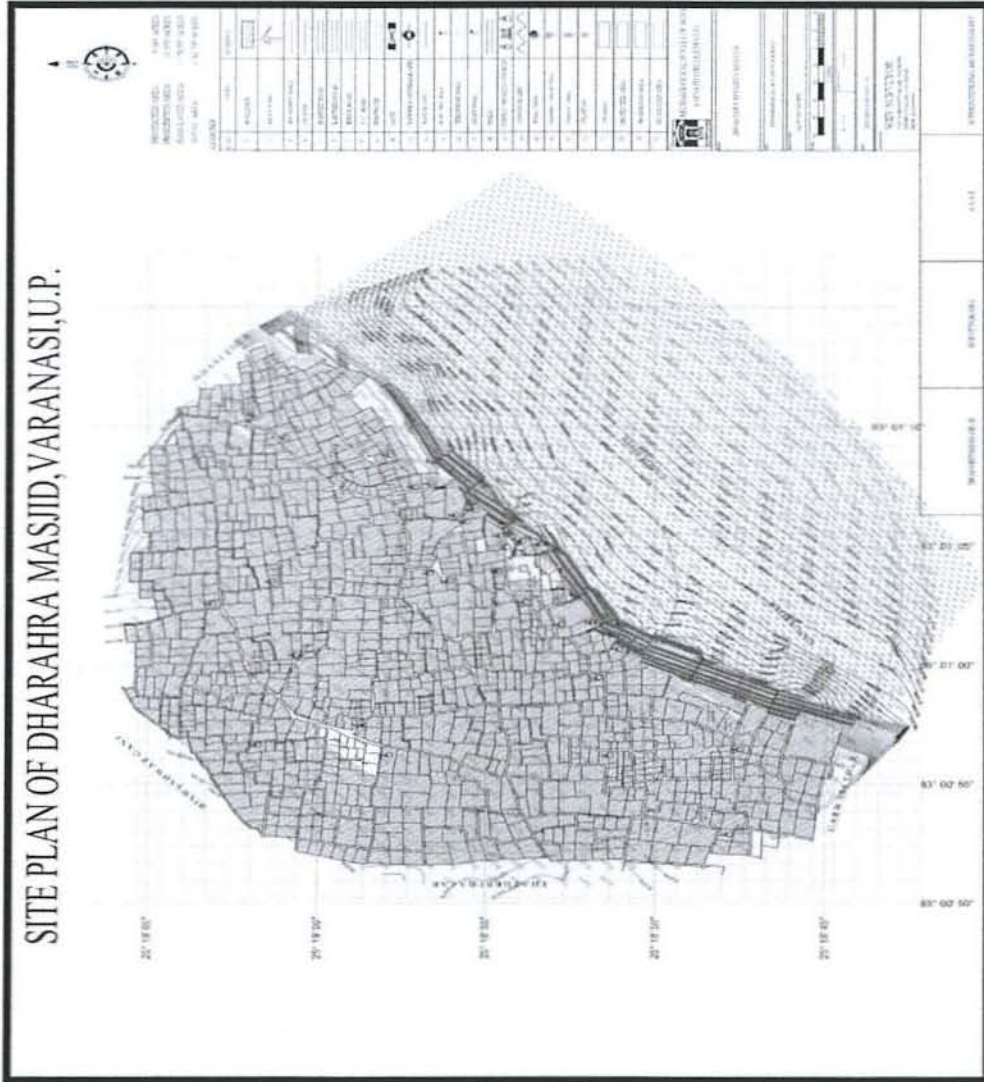
New constructions:

Some general proposals are made by the “Varanasi Municipal Corporation” for the “Indian Smart Cities Challenge, Phase – II (Smart Kashi)”, sub section – 12:

- Street view improvement: Projects like underground utility duct would ensure improving the streetscape and better delivery of services. Façade development of the buildings will improve aesthetic look, the installation of heritage electricity poles, improved road signage board will increase street beauty. Providing citizens with smart parking areas at commercial zones would help to reduce the count of unregulated on-street parking. Development of façade and old design of lamp posts and pedestrian friendly roads will enhance the street views.
- Rejuvenating existing heritage areas: Projects like reuse and rejuvenation of existing heritage buildings and water ponds will ensure usage of underutilized structures. Proper lighting, signages with heritage look and conservation of bazaars through façade improvements, public places, parking etc.

भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण रिकॉर्ड में परिभाषित सीमाओं के आधार पर प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के प्रथम अनुसूची (नियम 21 (1)) / टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना

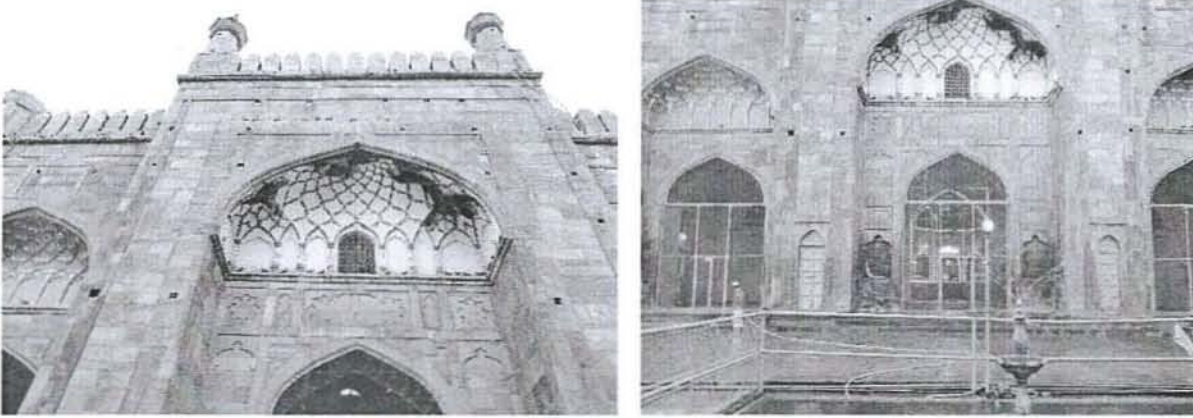
Provide information as per First Schedule (Rule 21 (1))/ Total Station Survey of the Prohibited and Regulated area on the basis of boundaries defined in ASI records



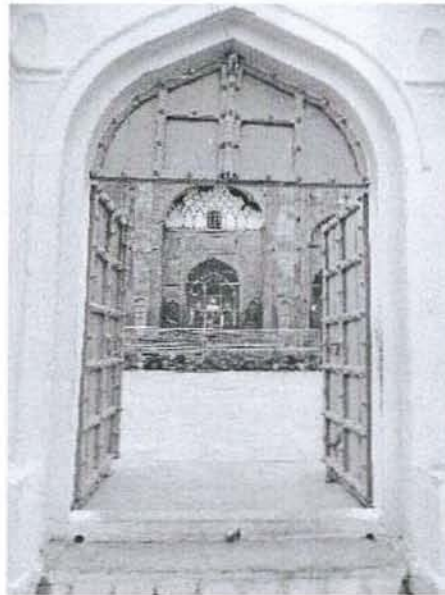
चित्र 3, धोरारा मस्जिद, बनारस नगर, जिला - बनारस, उत्तर प्रदेश के लिए संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित विनियमित सीमाओं को दर्शाने वाली सर्वेक्षण योजना

अनुलग्नक- VI
ANNEXURES VI

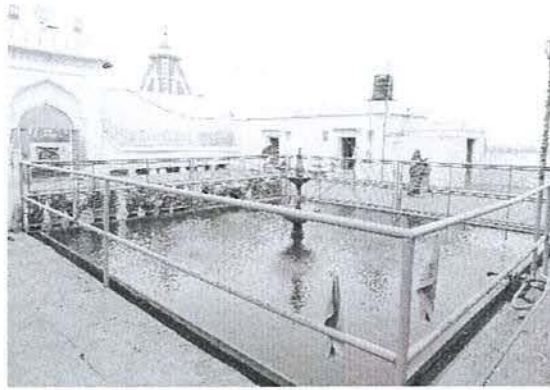
धोरारा मस्जिद, इसके प्रतिवेश, बनारस नगर, जिला - बनारस, उत्तर प्रदेश के छायाचित्र
Photos of Dhorara Masjid, Benares city, District – Benares, Uttar Pradesh



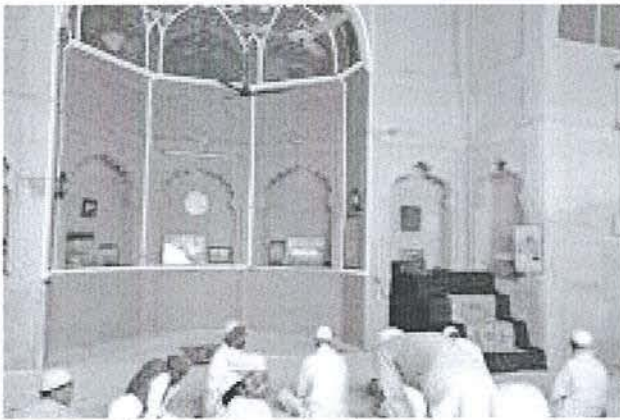
चित्र 1, मस्जिद के सामने का दृश्य और सामने मौजूद मेहराब
Plate 1, Front view of the masjid and the arches present at the front



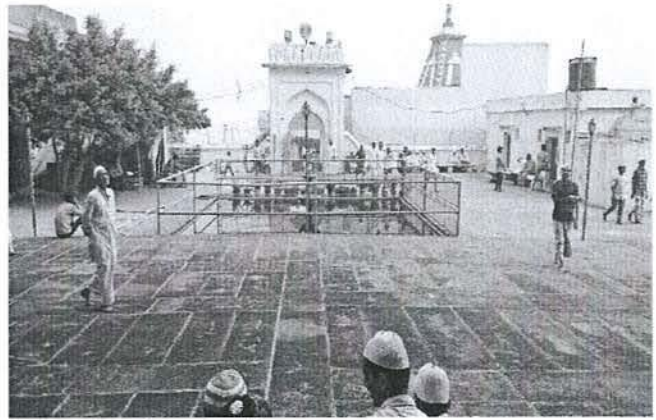
चित्र 2, मस्जिद के प्रवेश द्वार पर मौजूद एक रेस्तरां
Plate 2, View a restaurant present at the entrance of the masjid



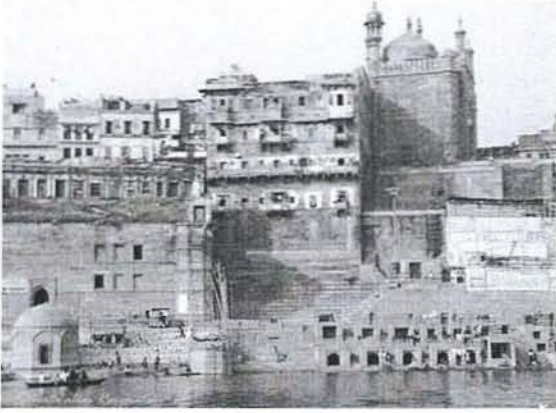
चित्र 3, आंगन में मौजूद पानी के तालाब का दृश्य
Plate 3, View of the water pond present in courtyard



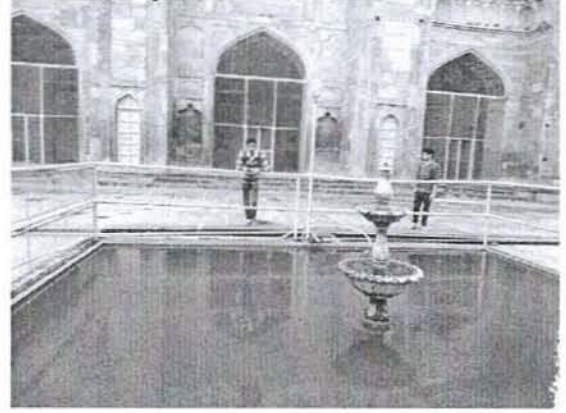
चित्र 4, मस्जिद के अंदर का दृश्य
Plate 4, Inside view of the masjid



चित्र 5, आंगन का दृश्य
Plate 5, View of the courtyard



चित्र 6, मौजूद मस्जिद और घाट का दृश्य
Plate 6, View of the Masjid and the Ghat present



चित्र 7, दक्षिण दिशा से निकट स्थित
पानी के तालाब के फव्वारे का दृश्य
**Plate 7, View of the fountain at the
water pond near from the south
direction.**

