सत्यमेव जयते

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY

राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश के लिए धरोहर उप-विधि
Heritage Bye-Laws for Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh

राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश के लिए धरोहर उप-विधि
Heritage Bye-Laws for Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh

विषय – सूची

अध्याय - 1 प्रारंभिक		
1.1	संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ	1
1.2	परिभाषाएं	2-3
अध्याय - 2 प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (एएमएएसआर) अधिनियम, 1958, यथा संशोधित, की पृष्ठभूमि		
2.1	एएमएएसआर अधिनियम की पृष्ठभूमि	4
2.2	धरोहर उप-विधियों से संबंधित एएमएएसआर अधिनियम के उपबंध	4
2.3	आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां	4-5
अध्याय - 3 संरक्षित संस्मारक - राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश की सर्वेक्षण योजना का स्थान और अवस्थिति		
3.1	संरक्षित संस्मारक का स्थान और अवस्थिति	6-8
3.2	संरक्षित संस्मारक की संरक्षित सीमा	8
	3.2.1 एएसआई रिकॉर्ड के अनुसार राजपत्र अधिसूचना	8
3.3	संरक्षित संस्मारक का इतिहास	8
3.4	संरक्षित संस्मारक का विवरण (वास्तुशिल्प विशेषताएँ, तत्व, सामग्री, आदि)	8
3.5	वर्तमान स्थिति	8
	3.5.1 संरक्षित संस्मारक की स्थिति - स्थिति आकलन	8
	3.5.2 प्रतिदिन आने वाले लोगों की संख्या और कभी-कभी एकत्रित होने वाले लोगों की संख्या	9
अध्याय - 4 स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में मौजूदा ज़ोनिंग , यदि कोई हो		
4.1	मौजूदा ज़ोनिंग	10-11
4.2	स्थानीय निकायों के मौजूदा दिशानिर्देश	11
अध्याय - 5 प्रथम अनुसूची एवं सर्वेक्षण योजना के अनुसार सूचना		
5.1	संरक्षित संस्मारक की सर्वेक्षण योजना	12
5.2	सर्वेक्षित आंकड़ो का विश्लेषण	12
	5.2.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण	12
	5.2.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण	12

	5.2.3 हरित/खुले स्थानों का विवरण	13
	5.2.4 परिसंचरण के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र - सड़कें, फुटपाथ आदि	13
	5.2.5 भवनों की मौजूदा ऊंचाई	13
	5.2.6 राज्य संरक्षित संस्मारक और सूचीबद्ध धरोहर भवन	13
	5.2.7 सार्वजनिक सुविधाएं	13
	5.2.8 संरक्षित संस्मारक तक पहुंच	13
	5.2.9 अवसरंचनात्मक सेवाएं	14
	5.2.10 स्थानीय निकायों के दिशा-निर्देशों के अनुसार क्षेत्र की प्रस्तावित ज़ोनिंग	14
अध्याय - 6 संरक्षित संस्मारक की वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व		
6.1	वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व	15
6.2	संरक्षित संस्मारक की संवेदनशीलता	15
6.3	संरक्षित संस्मारक या क्षेत्र से दृश्यता और विनियमित क्षेत्र से दृश्यता	15-16
6.4	भूमि उपयोग	16
6.5	संरक्षित संस्मारक के अलावा अन्य पुरातात्विक धरोहर अवशेष	16
6.6	सांस्कृतिक परिदृश्य	16
6.7	महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य	16
6.8	खुली जगह और निर्माण का उपयोग	17
6.9	पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ	17
6.10	संरक्षित संस्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दिखाई देने वाला क्षितिज	17
6.11	पारंपरिक वास्तुकला	17
6.12	स्थानीय प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध विकास योजना	17
6.13	अनुमेय भवन संबंधी मापदंड	17
	6.13.1 मरम्मत और नवीनीकरण (प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में)	18
	6.13.2 पुनर्निर्माण	18
	6.13.3 नया निर्माण	19-20
6.14	आगंतुक सुविधाएं और प्रसाधन	21
अध्याय - 7 स्थल विशिष्ट सिफारिशें		
7.1	स्थल विशिष्ट सिफ़ारिशें	22
7.2	अन्य सिफ़ारिशें	22

CONTENTS

CHAPTER - 1 **PRELIMINARY**		
1.1	Short title, Extent and Commencements	23
1.2	Definitions	23-25
CHAPTER - 2 **Background of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (AMASR) Act, 1958, as amended**		
2.1	Background of the AMASR Act	26
2.2	Provisions of the AMASR Act related to Heritage Bye-Laws	26
2.3	Rights and Responsibilities of Applicant	26-27
CHAPTER - 3 **Location and Setting of the Protected Monument – Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh**		
3.1	Location and Setting of the Protected Monument	28-30
3.2	Protected Boundary of the Protected Monument	30
	3.2.1 Gazette Notification as per ASI records	30
3.3	History of the Protected Monument	30
3.4	Description of the Protected Monument (architectural features, elements, materials etc.)	30
3.5	Current Status	30
	3.5.1 Condition of the Protected Monument - condition assessment	30
	3.5.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers	31
CHAPTER - 4 **Existing Zoning, if any, in the Local Area Development Plans**		
4.1	Existing Zoning	32-33
4.2	Existing Guidelines of the Local Bodies	33
CHAPTER - 5 **Information as per First Schedule and Survey Plan**		
5.1	Survey Plan of the Protected Monument	34
5.2	Analysis of surveyed data	34
	5.2.1 Prohibited Area and Regulated Area details	34
	5.2.2 Description of built-up area	34
	5.2.3 Description of green/open spaces	35
	5.2.4 Area covered under circulation-roads, footpaths etc.	35

	5.2.5 Existing Heights of the Buildings	35
	5.2.6 State Protected Monument and listed heritage buildings	35
	5.2.7 Public Amenities	35
	5.2.8 Access to the Protected Monument	35
	5.2.9 Infrastructure services	36
	5.2.10 Proposed zoning of the area as per guidelines of the Local Bodies	36
CHAPTER - 6 **Architectural, Historical and Archaeological Value of the Protected Monument**		
6.1	Architectural, Historical and Archaeological Value	37
6.2	Sensitivity of the Protected Monument	37
6.3	Visibility from the Protected Monument or Area and visibility from the Regulated Area	37
6.4	Land use	38
6.5	Archaeological heritage remains other than the Protected Monument	38
6.6	Cultural Landscapes	38
6.7	Significant natural landscapes	38
6.8	Usage of open space and constructions	38
6.9	Traditional, Historical and Cultural Activities	39
6.10	Skyline as visible from the Protected Monument and from the Regulated Areas	39
6.11	Traditional Architecture	39
6.12	Developmental plan, as available, by the local authorities	39
6.13	Permissible Building related parameters	39
	6.13.1 Repair and Renovation (in Prohibited and Regulated Area)	39-40
	6.13.2 Reconstruction	40
	6.13.3 New Construction	40-42
6.14	Visitor facilities and amenities	42
CHAPTER - 7 **Site Specific Recommendations**		
7.1	Site Specific Recommendations	43
7.2	Other Recommendations	43

अनुलग्नक **Annexures**		
अनुलग्नक-I Annexure-I	राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश की सर्वेक्षण योजना Survey Plan of Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh	44
अनुलग्नक-II Annexure-II	संरक्षित संस्मारक की राजपत्र अधिसूचना Gazette Notification of the Protected Monument	45-47
अनुलग्नक-III Annexure-III	पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 Revised Varanasi Master Plan - 2031	48-49
अनुलग्नक-III(क) Annexure-III(a)	पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 - प्रस्तावित हरित क्षेत्र Revised Varanasi Master Plan - 2031 - Planning Zone Division Map	50
अनुलग्नक-III(ख) Annexure-III(b)	पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 - प्रस्तावित हरित क्षेत्र Revised Varanasi Master Plan - 2031 - Proposed Green Belt	51
अनुलग्नक-III(ग) Annexure-III(c)	पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 - सेंडिंग जोन मानचित्र Revised Varanasi Master Plan - 2031 - Sending Zone Map	52
अनुलग्नक-IV Annexure-IV	संरक्षित संस्मारक और उसके आसपास के क्षेत्रों के चित्र Images of the Protected Monument and its surrounding areas	53-56

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

प्राचीन संस्मारक तथा 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, यथा संशोधित, की धारा 20ङ द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, संरक्षित संस्मारक **"राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश"** के लिए निम्नलिखित धरोहर उप-विधि जिन्हें भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान, (बीएचयू) वाराणसी, उत्तर प्रदेश के परामर्श से सक्षम प्राधिकारी द्वारा तैयार किया गया है, को राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्तें और कार्य प्रणाली), नियम, 2011 के नियम 18 के उप नियम 2 द्वारा यथा अपेक्षित जनता से आपत्ति या सुझाव आमंत्रित करने के लिए एतद्वारा 21.12.2021 को प्रकाशित किया गया था।

यथा विनिर्दिष्ट दिनांक से पहले प्राप्त आपत्ति/सुझावों पर सक्षम प्राधिकारी के परामर्श से राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण द्वारा विधिवत विचार किया गया है।

इसलिए, अब प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958, यथा संशोधित, की धारा 20ङ की उप-धारा (5) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण, निम्नलिखित उप-विधि बनाता है, नामत:

"राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश" के लिए धरोहर उप-विधि

अध्याय -1
प्रारंभिक

1.1 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ:-

(i) इस धरोहर उप-विधि को संरक्षित संस्मारक **"राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश"** के लिए राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उप-विधि, 2026 कहा जाएगा।

(ii) ये संस्मारक के सम्पूर्ण प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र तक लागू होंगी।

(iii) इन उप-विधियों के प्रावधान किसी भी अन्य उप-विधि में निहित असंगतता के बावजूद प्रभावी होंगे, चाहे इन उप-विधियों के प्रारंभ होने से पहले या बाद में बनाए गए हों, या किसी उप-विधि के आधार पर प्रभावी होने वाले किसी भी दस्तावेज़ में हों। इन उप-विधियों को किसी अन्य उप-विधि के अनुरूप बनाने के लिए इनमें संशोधन करना अनिवार्य नहीं होगा।

(iv) ये उनके प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होंगी।

1.2 परिभाषाएं:-

i. इस धरोहर उप-विधि 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 दफ़नगाह या कोई गुफा, शैल-मूर्ति, शिला-लेख या एकाश्मक जो ऐतिहासिक, पुरातत्वीय या कलात्मक रुचि 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 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 ऐतिहासिक या पुरातत्वीय महत्व के ऐसे भग्नावशेष या अवशेष हैं या जिनके होने का युक्तियुक्त रूप 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 सुविधाजनक निरीक्षण के साधन;

(ग) "अधिनियम" से आशय प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958, यथा संशोधित, है;

(घ) "पुरातत्व अधिकारी" से भारत सरकार के पुरातत्व विभाग का कोई ऐसा 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 20ङ के प्रयोजन के लिए भिन्न भिन्न सक्षम प्राधिकारी विनिर्दिष्ट कर 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 पुन:निर्माण, 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 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) "सरकार" से आशय भारत सरकार से है;

(झ) 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 पुनरूद्धार 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;

(ञ) "स्वामी" के अंतर्गत हैं-

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

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

(ट) "विहित" से इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियम अभिप्रेत है:

(ठ) "प्रतिषिद्ध क्षेत्र" से धारा 20क के अधीन प्रतिषिद्ध क्षेत्र के रूप में विनिर्दिष्ट क्षेत्र या घोषित किया गया कोई क्षेत्र अभिप्रेत है;

(ड) "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;

(ढ़) "संरक्षित संस्मारक" से कोई ऐसा प्राचीन संस्मारक अभिप्रेत है, जिसे इस अधिनियम के द्वारा या उसके अधीन राष्ट्रीय महत्व का होना घोषित किया गया है;

(ण) "विनियमित क्षेत्र" से धारा 20ख के अधीन विनिर्दिष्ट या घोषित किया गया कोई क्षेत्र अभिप्रेत है;

(त) "पुन: निर्माण" से किसी संरचना या भवन का उसकी पूर्व विद्यमान संरचना में ऐसा कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसकी क्षैतिजीय और ऊर्ध्वाकार सीमाएं समान हैं;

(थ) "मरम्मत और पुनरुद्धार" से किसी पूर्व विद्यमान संरचना या भवन के परिवर्तन अभिप्रेत हैं, किन्तु इसके अंतर्गत निर्माण या पुन: निर्माण नहीं होंगे।

2. इसमें प्रयुक्त और परिभाषित नहीं किए गए शब्दों और अभिव्यक्तियों का आशय वही अर्थ होगा जैसा अधिनियम अथवा इसके तहत बनाए गए नियमों में समनुदेशित किया गया है।

अध्याय - 2

प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (एएमएएसआर) अधिनियम,1958, यथा संशोधित, की पृष्ठभूमि

2.1 एएमएएसआर अधिनियम की पृष्ठभूमि:

धरोहर उप-विधियों का उद्देश्य केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित संस्मारकों 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 बॉटा गया है (i) **प्रतिषिद्ध क्षेत्र**, यह क्षेत्र संरक्षित क्षेत्र अथवा संरक्षित संस्मारक 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 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 का निर्माण, पुन:निर्माण, मरम्मत अथवा पुनरुद्धार की अनुमति सक्षम प्राधिकारी से लेना अनिवार्य है।

2.2 धरोहर उप-विधियों से संबंधित एएमएएसआर अधिनियम के उपबंध:

प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958, यथा संशोधित, की धारा 20ङ और प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उप-विधियों का विनिर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011 के नियम 22 में संरक्षित संस्मारकों के लिए उप-विधि बनाना विनिर्दिष्ट है। नियम में धरोहर उप-विधि बनाने के लिए मापदंडों 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 के अनुमोदन की प्रक्रिया विनिर्दिष्ट है।

2.3 आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां:

प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958, यथा संशोधित, की धारा 20ग में प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मरम्मत और पुनरुद्धार अथवा विनियमित क्षेत्र में निर्माण अथवा पुनर्निर्माण अथवा मरम्मत अथवा नवीकरण के लिए नीचे दिए गए विवरण के अनुसार आवेदन का ब्यौरा 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 नवीकरण का काम कराना चाहता है तो वह ऐसी मरम्मत और नवीकरण, जैसा भी स्थिति हो, को कराने के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।

(ख) कोई व्यक्ति जो किसी विनियमित क्षेत्र में किसी भवन अथवा संरचना अथवा भूमि का स्वामी है और वह ऐसी भूमि पर ऐसे भवन अथवा संरचना अथवा का कोई निर्माण अथवा पुन:निर्माण अथवा मरम्मत अथवा नवीकरण जैसी भी स्थिति हो, करना चाहता है तो वह निर्माण अथवा पुन:निर्माण अथवा मरम्मत अथवा नवीकरण जैसी भी स्थिति हो, के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।

(ग) सभी संबंधित सूचना प्रस्तुत करने तथा राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों की सेवा की शर्तें और कार्य संचालन) नियम, 2011 के अनुपालन की जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

अध्याय - 3

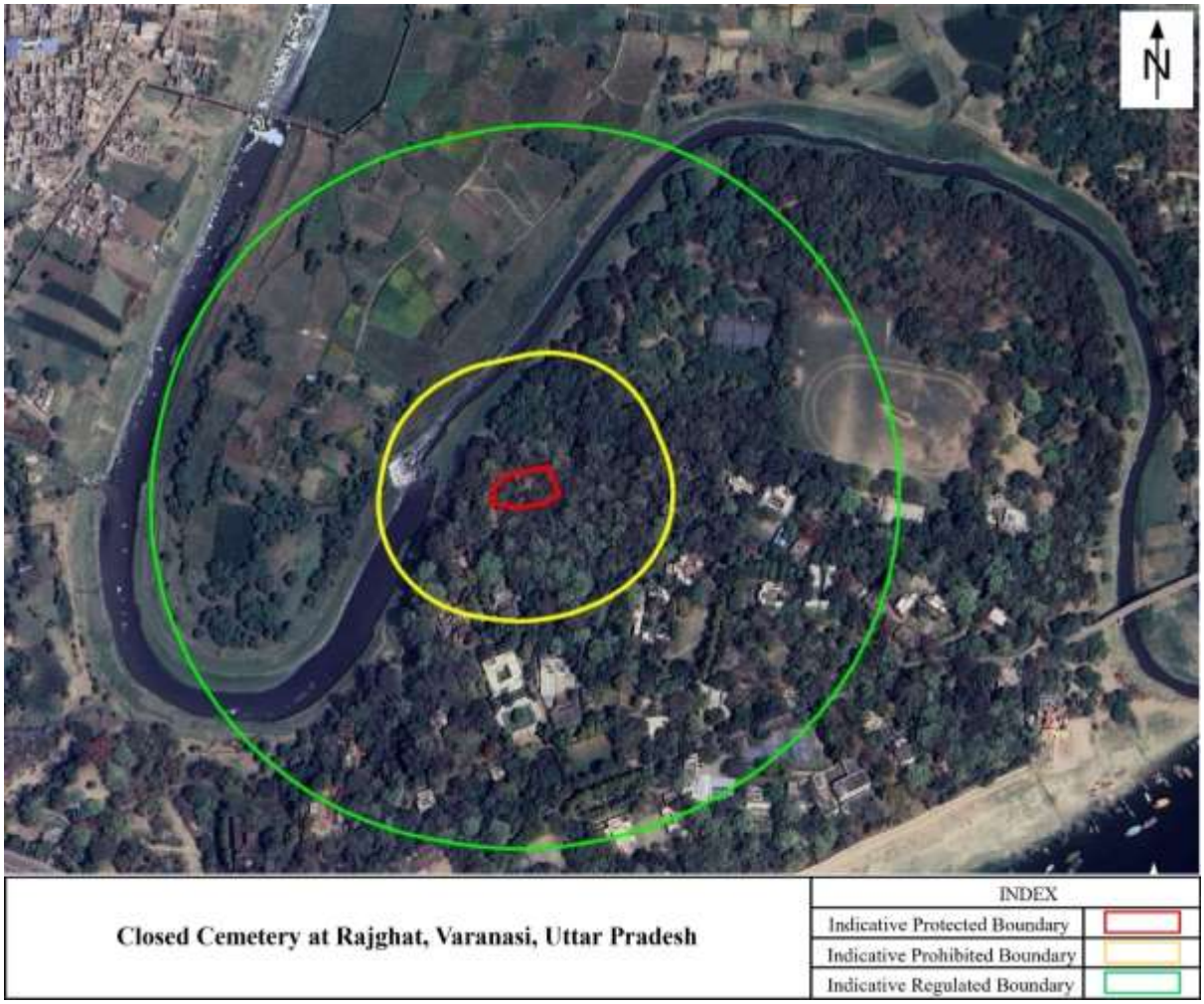
संरक्षित संस्मारक – राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश का स्थान और अवस्थिति

3.1 संरक्षित संस्मारक का स्थान और अवस्थिति:

संरक्षित संस्मारक, बंद कब्रिस्तान उत्तर प्रदेश के वाराणसी के राजघाट क्षेत्र में राजघाट बेसेंट स्कूल के परिसर के भीतर स्थित है। यह स्थल वरुणा नदी के समीप स्थित है और आंशिक रूप से वन और भूदृश्य क्षेत्र के भीतर स्थित है, जो एक प्राकृतिक बफर प्रदान करता है जो संरक्षित संस्मारक को आसपास के शहरी तानेबाने से अलग करता है।

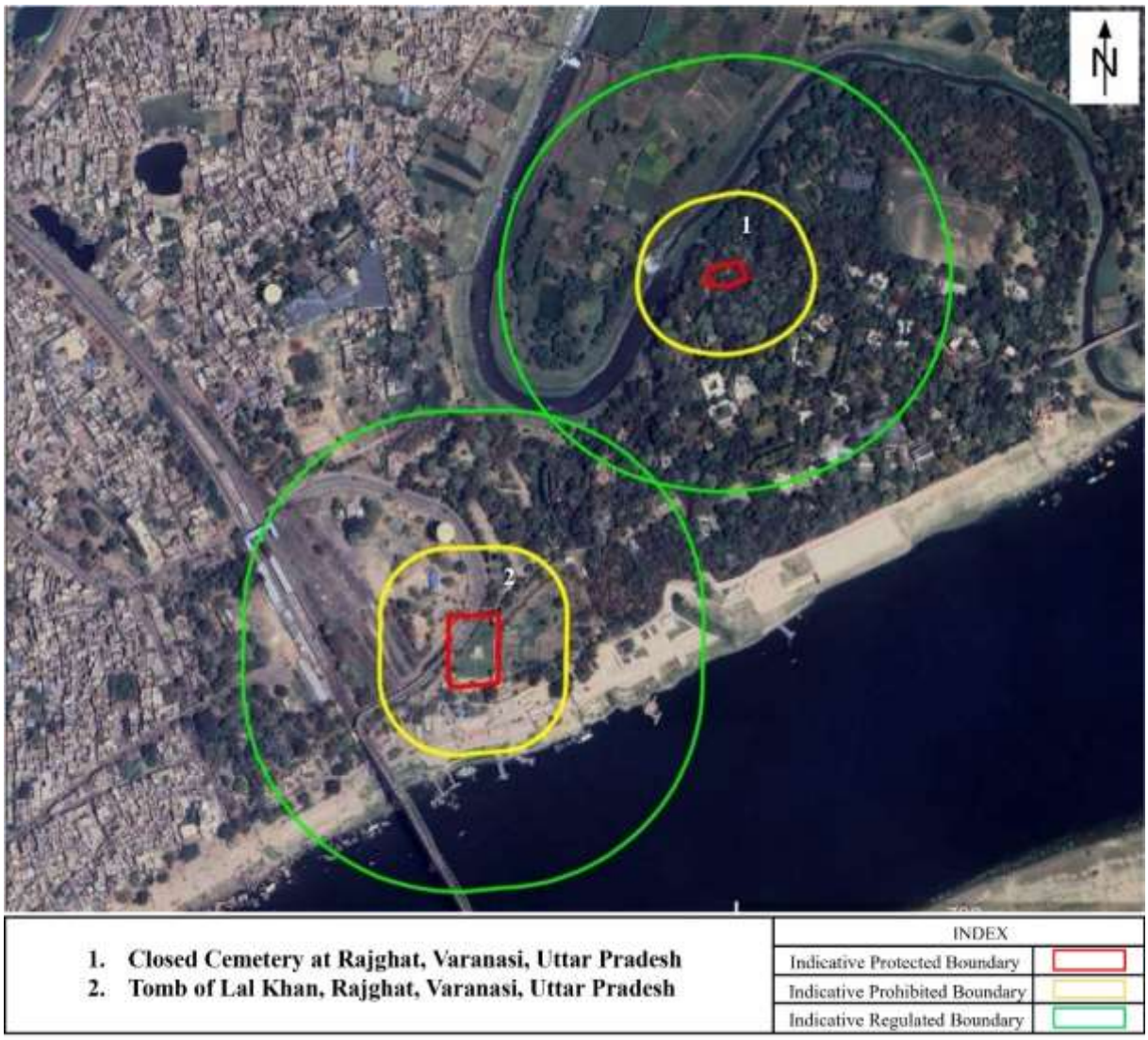
संरक्षित संस्मारक के भौगोलिक निर्देशांक इस प्रकार हैं:

अक्षांश: 25°19'51.53" उत्तर, **देशांतर:** 83°02'17.52" पूर्व ।



चित्र 1: राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश का स्थान दर्शाता उपग्रह चित्र ।

कब्रिस्तान स्कूल के मैदान के भीतर एक निर्धारित परिसर में है, जो पेड़ों, झाड़ियों और खुले हरे-भरे स्थानों के साथ एक आंशिक चारदीवारी से घिरा हुआ है जो इसकी हरीभरी और खुली विशेषता में योगदान देता है। इस वनस्पति अवस्थिति के भीतर मकबरे और संस्मारक संरचनाएं हैं। आसपास के संदर्भ में राजघाट बेसेंट स्कूल, खुले मैदान और समीपवर्ती प्राकृतिक वनस्पति की संस्थागत इमारतें शामिल हैं। शैक्षिक परिसर, वन क्षेत्र और वरुणा नदी के समीप का यह संयोजन संरक्षित संस्मारक की विरासत अवस्थिति बनाता है, जो अपनी दृश्य और स्थानीय अखंडता दोनों को बनाए रखता है।



चित्र 2: संरक्षित संस्मारकों के समूह को दर्शाता उपग्रह चित्र।

राजघाट, वाराणसी, उत्तर प्रदेश में बंद कब्रिस्तान राजघाट, वाराणसी, उत्तर प्रदेश में संरक्षित संस्मारक लाल खान के प्राचीन मकबरे के करीब स्थित है, जिसमें उनके विनियमित क्षेत्रों के कुछ हिस्से ओवरलैप करते हैं। इसलिए इन दो संरक्षित संस्मारकों की धरोहर उपविधियों को संयोजन में पढ़ा जाना चाहिए।

संरक्षित संस्मारक रेल, सड़क और वायुमार्ग से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। निकटतम रेलवे स्टेशन काशी रेलवे स्टेशन है, जो विनियमित क्षेत्र में संरक्षित संस्मारक से लगभग दो किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। निकटतम हवाई अड्डा लाल बहादुर शास्त्री अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा है जो संरक्षित संस्मारक से लगभग 27 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।

3.2 संरक्षित संस्मारक की संरक्षित सीमा:

संरक्षित संस्मारक राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश की संरक्षित सीमा **अनुलग्नक-I** में देखी जा सकती है।

3.2.1 एएसआई रिकॉर्ड के अनुसार राजपत्र अधिसूचना:

संरक्षित संस्मारक राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश की राजपत्र अधिसूचना **अनुलग्नक-II** में देखी जा सकती है।

3.3 संरक्षित संस्मारक का इतिहास:

संरक्षित संस्मारक ब्रिटिश काल का एक कब्रिस्तान है। कब्रिस्तान के भीतर स्मृति लेख पर आंशिक रूप से सुपाठ्य शिलालेखों के आधार पर बंद कब्रिस्तान, राजघाट 19वीं शताब्दी के मध्य का हो सकता है। कब्रगाह में एक रिकॉर्ड है कि कब्र का पत्थर सार्जेंट जेम्स केनी की पत्नी और बेटे, जिनका 26 अगस्त, 1860 को निधन हो गया था, की स्मृति में बनाया गया था। यह कब्रिस्तान के लिए एक अस्थायी संदर्भ प्रदान करता है और इसे वाराणसी में ब्रिटिश काल की अंतिम संस्कार प्रथाओं के व्यापक ऐतिहासिक संदर्भ में रखता है।

3.4 संरक्षित संस्मारक का विवरण (वास्तुशिल्प विशेषताएँ, तत्व, सामग्री, आदि):

यह शिलालेख वर्तमान में ऐतिहासिक राजघाट परिसर से सटे वरुणा नदी के तट पर स्थित राजघाट बेसेंट गर्ल्स डिग्री कॉलेज/स्कूल के परिसर में ब्रिटिश काल की केवल दो कब्रें मौजूद हैं। कब्रों में से एक का स्मृति लेख, जो आंशिक रूप से सुपाठ्य है, निम्नानुसार है:-

"सार्जेंट जेम्स केनी एन: 2 बैटरी 11वीं ब्रिगेड की प्रिय पत्नी और बेटे, 2 बच्चों की देखभाल करने वाली 22 वर्ष और 6 महीने की आयु की पत्नी की स्मृति में पवित्र।"

एक पवित्र क्रॉस कब्रगाह के ऊपर उकेरा गया है, जो इसे ईसाई अंतिम संस्कार संस्मारक के रूप में चिह्नित करता है। नदी और ऐतिहासिक राजघाट स्थल के निकट, खुले परिसर के भीतर इन कब्रों की उपस्थिति इस स्थान के विरासत मूल्य को रेखांकित करती है। सीमित जीवित तत्वों के बावजूद, ये कब्रें वाराणसी में ब्रिटिश काल की अंतिम संस्कार प्रथाओं के सांस्कृतिक और ऐतिहासिक महत्व का प्रतिनिधित्व करती हैं और राजघाट के विरासत परिदृश्य का एक अभिन्न अंग हैं।

3.5 वर्तमान स्थिति:

3.5.1 संरक्षित संस्मारक की स्थिति - स्थिति आकलन:

संरक्षित संस्मारक का रखरखाव और संरक्षण भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण (एएसआई) का विशेष अधिकार क्षेत्र है। संरक्षित संस्मारक की वर्तमान स्थिति को दर्शाने वाले चित्र **अनुलग्नक-IV** में संलग्न हैं।

3.5.2 प्रतिदिन आने वाले लोगों की संख्या और कभी-कभी एकत्रित होने वाले लोगों की संख्या:

संरक्षित संस्मारक राजघाट बेसेंट गर्ल्स डिग्री स्कूल/कॉलेज के परिसर में संलग्न है और इस तरह यह आम जनता के लिए सुलभ नहीं है।

अध्याय - 4

स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में मौजूदा ज़ोनिंग, यदि कोई हो

4.1 मौजूदा ज़ोनिंग:

i. पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के अनुसार संरक्षित संस्मारक को *ऐतिहासिक धरोहर/पुरातत्व स्थल भूमि उपयोग क्षेत्र के तहत विरासत संस्मारक (एच.एम)* के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र निम्नलिखित भूमि उपयोग क्षेत्रों के भीतर आते हैं:

   क) पार्क एवं खुला क्षेत्र/*हरित पट्टी* (*पार्क और खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट*) भूमि उपयोग क्षेत्र के तहत *हरित पट्टी (ग्रीन बेल्ट)* के रूप में निर्दिष्ट किया गया है।

   ख) *आवासीय (आवासीय)* भूमि उपयोग क्षेत्र।

   ग) *सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक (सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग)* भूमि उपयोग क्षेत्र।

   घ) अन्य भूमि उपयोग क्षेत्र के तहत *नदी/नाला (नदी/नहर)*। **अनुलग्नक-III देखें**

ii. पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के अनुसार योजना क्षेत्र को भवन घनत्व, खुले भूमि क्षेत्र और विकास क्षमता के आधार पर 18 क्षेत्रों में विभाजित किया गया है। संरक्षित संस्मारक तथा इसका प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र योजना क्षेत्र 4 के अंतर्गत आते हैं। **अनुलग्नक-III (क) देखें**

iii. पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031, पैरा 4.1.3 के अनुसार उल्लेख किया गया है कि वाराणसी शहर को प्रसिद्ध ऐतिहासिक, धार्मिक और सांस्कृतिक महत्व के एक प्राचीन तीर्थस्थल के रूप में मान्यता प्राप्त है। महायोजना छह अलग-अलग रूपों/क्षेत्रों के तहत अपनी पुरातात्विक, ऐतिहासिक, धार्मिक और सांस्कृतिक विरासत की पहचान बनाती है। संरक्षित संस्मारक "गंगा नदी के किनारे घाट और मंदिर क्षेत्रों" के अंतर्गत आता है।

iv. पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031, पैरा 10.3.8 के अनुसार उल्लेख किया गया है कि राष्ट्रीय महत्व के संस्मारकों के संरक्षण और सुरक्षा का उल्लेख है और यह भी कहा गया है कि प्राचीन संस्मारक तथा पुरातात्विक स्थल और अवशेष (संशोधन और मान्यकरण) अधिनियम, 2010 के अनुसार प्रत्येक संरक्षित संस्मारक के चारों ओर 100 मीटर का प्रतिषिद्ध क्षेत्र और 200 मीटर का विनियमित क्षेत्र सीमांकित किया गया है, जहां विकास के लिए विशेष अनुमति की आवश्यकता होती है।

v. पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के अनुसार नियंत्रित विकास सुनिश्चित करने और पारिस्थितिक संतुलन बनाए रखने के लिए आवासीय क्षेत्रों के भीतर गंगा नदी के किनारे 200 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है। महायोजना में उल्लिखित है कि हरित पट्टी "स्पंज सिटी" की जरूरतों को पूरा करती है। इसके अलावा सराय मोहना राजघाट से कैंट रेलवे लाइन तक फैले विकसित खंड के भीतर, वरुणा नदी के दोनों ओर 50 मीटर की हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है। **अनुलग्नक-III (ख) देखें**

vi. पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के अनुसार प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र टीडीआर (विकास अधिकारों का हस्तांतरण) के लिए "सेंडिंग जोन" के अंतर्गत आते हैं। **अनुलग्नक-III (ग) देखें**

4.2 स्थानीय निकायों के मौजूदा दिशानिर्देश:

"पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031" और "मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम और उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों के लिए मॉडल ज़ोनिंग विनियम 2025" में निर्दिष्ट सभी विकास नियंत्रण मानदंड और भवन विनियम", यथा संशोधित, लागू हैं।

"मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम और उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों के लिए मॉडल ज़ोनिंग विनियम 2025" अध्याय 2, पैरा 2.10 - संरक्षित संस्मारकों/विरासत स्थलों के समीप अनुमति, के अनुसार,:

i. भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण (एएसआई) द्वारा घोषित संरक्षित संस्मारकों/विरासत स्थलों के प्रतिषिद्ध क्षेत्र के अंदर विकास/भवन की अनुमति नहीं दी जाएगी। इसके अलावा, विनियमित क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुमति प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम 1958 (यथा संशोधित)[1] के उपबंधों के तहत पुरातत्व विभाग द्वारा दी गई अनापत्ति के आधार पर दी जाएगी।

ii. संरक्षित संस्मारकों के अलावा, प्राधिकरण सांस्कृतिक, ऐतिहासिक और वास्तुशिल्प डिजाइन विरासत[2] के संरक्षण को ध्यान में रखते हुए महत्वपूर्ण स्थलों/इमारतों के आसपास विकास/निर्माण की अनुमति देने के लिए उचित शर्तें और प्रतिबंध निर्धारित कर सकता है।

[1]मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम और उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों के लिए मॉडल ज़ोनिंग विनियम 2025 ।

[2]पूर्वोक्त ।

अध्याय - 5

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

5.1 संरक्षित संस्मारक की सर्वेक्षण योजना:

राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश की सर्वेक्षण योजना **अनुलग्नक-I** में देखी जा सकती है।

5.2 सर्वेक्षित आंकड़ों का विश्लेषण:

5.2.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण:

i. प्रतिषिद्ध क्षेत्र लगभग 46,744 वर्ग मीटर है।

ii. विनियमित क्षेत्र लगभग 2,81,853 वर्ग मीटर है।

5.2.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण:

i. **उत्तर:**

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में कोई संरचना मौजूद नहीं है। उत्तर-पश्चिमी विनियमित सीमा की विशेषता वरुणा नदी है, जो एक प्राकृतिक सीमांकन के रूप में कार्य करती है। उत्तर-पूर्व दिशा में चार दीवार से घिरा एक खुला भूखंड कई सौर पैनलों को समायोजित करता है।

ii. **पूर्व:**

न्यूनतम निर्माण के साथ पूर्व में क्षेत्र मुख्य रूप से खुला है। प्रतिषिद्ध क्षेत्र में कोई संरचना मौजूद नहीं है। विनियमित क्षेत्र मुख्य रूप से राजघाट बेसेंट स्कूल परिसर के निर्मित क्षेत्रों द्वारा अधिकृत है, जिसमें शैक्षिक और प्रशासनिक संरचनाएं शामिल हैं, जो खुले स्थानों से घिरी हुई हैं, जो सुंदर दृश्य प्रदान करती हैं और परिसर के भीतर स्थानीय सुसंगतता बनाए रखती हैं।

iii. **दक्षिण:**

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र मुख्य रूप से स्कूल परिसर द्वारा अधिकृत है, जिसमें इसके शैक्षिक और प्रशासनिक भवन शामिल हैं, साथ ही आंतरिक रास्ते हैं, जो परिसर के भीतर संरक्षित संस्मारक तक पहुंच प्रदान करते हैं।

iv. **पश्चिम:**

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र मुख्य रूप से खुला है, जिसमें विस्तृत खुली भूमि और वरुणा नदी एक प्राकृतिक सीमा बनाती है। कुछ छोटी अस्थायी संरचनाएं मौजूद हैं, जो संरक्षित संस्मारक के परिवेश के समग्र खुलेपन को बनाए रखती हैं।

5.2.3 हरित/खुले स्थानों का विवरण:

राजघाट में बंद कब्रिस्तान के आसपास प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों में विस्तृत खुले और हरे-भरे स्थान शामिल हैं जो संरक्षित संस्मारक की पारिस्थितिक और स्थानिक अवस्थिति में योगदान करते हैं। उत्तर और उत्तर-पूर्व में पहाड़ी इलाकों के साथ खुली भूमि, इक्का-दुक्का पेड़ और वरुणा नदी के भाग और इसके किनारे मौजूद हैं। दक्षिण और दक्षिण-पूर्व में पेड़ों से ढकी भूमि, परिदृश्य वाले क्षेत्र, खेल के मैदान और संस्थागत बगीचे शामिल हैं। पश्चिम और उत्तर-पश्चिम में इस क्षेत्र में खुली खेती भूमि, पेड़ कवर के साथ पहाड़ी इलाके और नदी से जुड़े जल स्रोत शामिल हैं।

5.2.4 परिसंचरण के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र - सड़कें, फुटपाथ आदि:

राजघाट में बंद कब्रिस्तान के आसपास प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र परिसंचरण मार्गों की सुविधा देते हैं जो स्थल के पहाड़ी इलाके के साथ संरेखित होते हैं। प्रतिषिद्ध क्षेत्र के भीतर संकीर्ण कच्चे और पक्के रास्ते पैदल यात्रियों के आने जाने की सुविधा प्रदान करते हैं, प्राकृतिक स्थलाकृति को संरक्षित करते हैं। विनियमित क्षेत्र में दक्षिणी और दक्षिण-पूर्वी दिशाएं राजघाट रोड से जुड़ी हुई हैं, जो संरक्षित संस्मारक को व्यापक शहर-स्तर के परिवहन नेटवर्क से जोड़ने वाला एक पक्का मार्ग है।

5.2.5 भवनों की मौजूदा ऊंचाई:

उत्तरी दिशा में प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में कोई संरचना मौजूद नहीं है। पूर्व की ओर भवनों की औसत ऊंचाई ग्राउंड लेवल (जी) से ग्राउंड प्लस वन (जी+2) तक है। संरक्षित संस्मारक के दक्षिण में भवन की औसत ऊंचाई ग्राउंड लेवल (जी) से ग्राउंड प्लस टू (जी+2) तक है, जिसमें ग्राउंड प्लस टू (जी+3) फ्लोर भवन के कुछ अपवाद हैं। पश्चिम में इमारत की अधिकतम ऊंचाई 3 मीटर है।

5.2.6 प्रतिषिद्ध/विनियमित क्षेत्र के भीतर स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा राज्य संरक्षित संस्मारक और सूचीबद्ध धरोहर भवन, यदि उपलब्ध हों:

संरक्षित संस्मारक के प्रतिषिद्ध एवं विनियमित क्षेत्रों में कोई राज्य संरक्षित संस्मारक या स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा सूचीबद्ध विरासत भवन नहीं हैं।

5.2.7 सार्वजनिक सुविधाएं:

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों में आवश्यक सार्वजनिक सुविधाएं उपलब्ध कराई जाती हैं।

5.2.8 संरक्षित संस्मारक तक पहुंच:

राजघाट में बंद कब्रिस्तान तक पहुंच मुख्य रूप से राजघाट बेसेंट स्कूल परिसर के भीतर एक आंतरिक मार्ग के माध्यम से उपलब्ध है, जो संरक्षित संस्मारक के लिए एक सीधा पैदल मार्ग प्रदान करता है। यह मार्ग प्रतिबंधित क्षेत्र के भीतर कच्चे और पक्के परिसंचरण मार्गों के नेटवर्क के साथ निर्बाध रूप से जुड़ता है। विनियमित क्षेत्र से दक्षिण और दक्षिण-पूर्व में राजघाट रोड के माध्यम से भी पहुंच उपलब्ध है, एक पक्का मार्ग जो संरक्षित संस्मारक को व्यापक शहर-स्तर के परिवहन नेटवर्क से जोड़ता है।

5.2.9 अवसंरचनात्मक सेवाएं (जल आपूर्ति, वर्षा जल निकासी, सीवेज, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, पार्किंग आदि):

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों में पानी की आपूर्ति, बिजली की आपूर्ति, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और सीवेज प्रणाली जैसी आवश्यक बुनियादी ढांचा सेवाएं हैं।

5.2.10 स्थानीय निकायों के दिशा-निर्देशों के अनुसार क्षेत्र का प्रस्तावित ज़ोनिंग:

i. पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के अनुसार, संरक्षित संस्मारक को *ऐतिहासिक धरोहर/पुरातत्व स्थल* भूमि उपयोग क्षेत्र के तहत विरासत संस्मारक *(एच.एम)* के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र निम्नलिखित भूमि उपयोग क्षेत्रों के भीतर आते हैं:

   क) *पार्क एवं खुला क्षेत्र/हरित पट्टी* (*पार्क और खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट*) भूमि उपयोग क्षेत्र के तहत *हरित पट्टी* (*ग्रीन बेल्ट*) के रूप में निर्दिष्ट किया गया है।

   ख) *यातायात एवं परिवहन (यातायात और परिवहन)* भूमि उपयोग क्षेत्र के तहत *रेलवे यार्ड/रेलवे भूमि* के रूप में निर्दिष्ट किया गया है।

   ग) *सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक* (*सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक सेवाएं*) भूमि उपयोग क्षेत्र।

   घ) विनियमित क्षेत्र के कुछ हिस्से को *आवासीय* (*आवासीय*) भूमि उपयोग क्षेत्र के तहत *निर्मित क्षेत्र* के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। **अनुलग्नक-III देखें**

ii. पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के अनुसार योजना क्षेत्र को भवन घनत्व, खुले भूमि क्षेत्र और विकास क्षमता के आधार पर 18 क्षेत्रों में विभाजित किया गया है। संरक्षित संस्मारक तथा इसका प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र नियोजन **क्षेत्र 4** के अंतर्गत आते हैं। **अनुलग्नक-III (क) देखें**

iii. पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के अनुसार नियंत्रित विकास सुनिश्चित करने और पारिस्थितिक संतुलन बनाए रखने के लिए आवासीय क्षेत्रों के भीतर गंगा नदी के किनारे 200 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है। हरित पट्टी महायोजना में उल्लिखित "स्पंज सिटी" की जरूरतों को पूरा करती है। इसके अलावा सराय मोहना राजघाट से कैंट रेलवे लाइन तक फैले विकसित खंड के भीतर, वरुणा नदी के दोनों ओर 50 मीटर की हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है। **अनुलग्नक-III (ख) देखें**

पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के अनुसार प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र टीडीआर (विकास अधिकारों का हस्तांतरण) के लिए "सेंडिंग जोन" के अंतर्गत आते हैं। **अनुलग्नक-III (ग) देखें**

अध्याय - 6

संरक्षित संस्मारक की वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व

6.1 वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व:

राजघाट में बंद कब्रिस्तान वाराणसी में ब्रिटिश औपनिवेशिक काल का एक महत्वपूर्ण अवशेष है। यह सीमित है, यद्यपि यह स्थल 19वीं शताब्दी के मध्य की अंतिम संस्कार प्रथाओं में मूल्यवान अंतर्दृष्टि प्रदान करता है। बचे हुई कब्रें घिसाई किए हुए पत्थर से बनी हैं, जिन पर उत्कीर्ण शिलालेख और ऊपरी सतह पर एक नक्काशीदार ईसाई क्रॉस है, जो उस अवधि की धार्मिक पहचान और सांस्कृतिक प्रभावों को दर्शाता है। ऐतिहासिक रूप से कब्रिस्तान 19वीं शताब्दी के दौरान वाराणसी में ब्रिटिश सैन्य उपस्थिति के एक मूर्त मार्कर के रूप में महत्व रखता है। एक स्मृति लेख पर उत्कीर्ण अभिलेख सीधे संरक्षित संस्मारक को क्षेत्र में तैनात औपनिवेशिक सशस्त्र बलों से जुड़े व्यक्तियों से जोड़ता है।

पूर्व राजघाट क्षेत्र के भीतर कब्रिस्तान का स्थान, वरुणा नदी और प्राचीन राजघाट स्थल के करीब, इसके ऐतिहासिक और पुरातात्विक संदर्भ को और बढ़ाता है। यह वाराणसी के बड़े सांस्कृतिक और धार्मिक परिदृश्य के साथ औपनिवेशिक इतिहास के प्रतिच्छेदन को दर्शाता है, जहां ब्रिटिश स्थापना गहरी स्वदेशी विरासत के स्थलों के करीब स्थित थे।

6.2 संरक्षित संस्मारक की संवेदनशीलता (विकासात्मक दबाव, शहरीकरण, जनसंख्या दबाव, आदि):

बंद कब्रिस्तान राजघाट बेसेंट गर्ल्स डिग्री कॉलेज/स्कूल के परिसर के भीतर बंद है, जो आम जनता के लिए पहुंच को प्रतिबंधित करता है। हालांकि यह दैनिक हस्तक्षेप से सुरक्षा प्रदान करता है, यह स्थल संस्थागत बुनियादी ढांचे के विस्तार और आसपास के क्षेत्र में अतिक्रमण के प्रति संवेदनशील बना हुआ है। यह कब्रिस्तान वरुणा नदी के पास और आंशिक रूप से वन क्षेत्र के भीतर स्थित है, जहां अत्यधिक वनस्पति और प्राकृतिक पर्यावरणीय कारक कब्रों और समाधि के भौतिक क्षरण का खतरा पैदा करते हैं। वरुणा नदी से इसकी निकटता बाढ़ का खतरा पैदा करती है।

6.3 संरक्षित संस्मारक या क्षेत्र से दृश्यता और विनियमित क्षेत्र से दृश्यता:

संरक्षित संस्मारक से दृश्यता:

संरक्षित संस्मारक राजघाट में बंद कब्रिस्तान पहाड़ी इलाके में स्थित है और काफी हद तक घने पेड़ों और जंगली वनस्पतियों से घिरा हुआ है। कब्रें कम ऊंचाई की हैं और वनस्पति के साथ आसपास की स्थलाकृति लंबी दूरी के दृश्यों को प्रतिबंधित करती है। इसके परिणामस्वरूप संस्मारक के भीतर से दृश्यता सीमित है, प्रतिषिद्ध क्षेत्र के भीतर आसन्न खुले क्षेत्रों में केवल आंशिक दृश्यता है।

विनियमित क्षेत्र से दृश्यता:

आसपास के विनियमित क्षेत्र से पहाड़ी इलाके, घने पेड़ के कवर और कम ऊंचाई वाली कब्रों के संयोजन के कारण संस्मारक काफी हद तक अस्पष्ट है। कब्रिस्तान ज्यादातर दृश्य से छिपा हुआ है, दृश्यता निकटतम मार्गों तक सीमित है और स्कूल परिसर के भीतर खुले क्षेत्रों का चयन करती है।

6.4 भूमि उपयोग:

पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के अनुसार, संरक्षित संस्मारक को ऐतिहासिक धरोहर/पुरातत्व स्थल भूमि उपयोग क्षेत्र के तहत विरासत संस्मारक (एच.एम) के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र निम्नलिखित भूमि उपयोग क्षेत्रों के भीतर आते हैं:

क) पार्क एवं खुला क्षेत्र/हरित पट्टी (पार्क और खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट) भूमि उपयोग क्षेत्र के तहत हरित पट्टी (ग्रीन बेल्ट) के रूप में निर्दिष्ट किया गया है।

ख) आवासीय (आवासीय) भूमि उपयोग क्षेत्र।

ग) सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक (सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग) भूमि उपयोग क्षेत्र।

घ) अन्य भूमि उपयोग क्षेत्र के तहत नदी/नाला (नदी/नहर)। **अनुलग्नक-III देखें**

6.5 संरक्षित संस्मारक के अलावा अन्य पुरातात्विक धरोहर अवशेष:

संस्मारक के प्रतिषिद्ध एवं विनियमित क्षेत्र में आज तक कोई ज्ञात अथवा सूचित पुरातात्विक धरोहर अवशेष मौजूद नहीं हैं।

6.6 सांस्कृतिक परिदृश्य:

राजघाट में बंद कब्रिस्तान एक परत वाले सांस्कृतिक परिदृश्य का हिस्सा है जो वाराणसी की ऐतिहासिक और सामाजिक प्रथाओं को दर्शाता है। यह स्थल 18वीं शताब्दी के उत्तरार्ध की अंत्येष्टि परंपराओं का प्रतीक है, जो प्रमुख स्थानीय हस्तियों की स्मृति में है और राजघाट परिसर की ऐतिहासिक पहचान में योगदान देता है। उत्तर के विनियमित क्षेत्र में स्थानीय समुदाय नदी तट पर एक छोटा मेला आयोजित करता है, जो आसपास के परिदृश्य के साथ निरंतर सांस्कृतिक और सामाजिक जुड़ाव को दर्शाता है।

6.7 महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य जो सांस्कृतिक परिदृश्य का हिस्सा बनते हैं और संरक्षित संस्मारक को पर्यावरण प्रदूषण से बचाने में भी मदद करते हैं:

राजघाट में बंद कब्रिस्तान के आसपास प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों में प्राकृतिक परिदृश्य शामिल हैं जो इसके सांस्कृतिक परिदृश्य का एक अभिन्न अंग हैं और पर्यावरण संरक्षण में योगदान करते हैं। कब्रिस्तान के भीतर और आसपास पहाड़ी इलाके, घने पेड़ के आवरण और जंगली वनस्पतियों के टुकड़े एक प्राकृतिक बफर बनाते हैं जो संरक्षित संस्मारक को अतिक्रमण, शोर और दृश्य दखल से बचाता है। वरुणा नदी के खंड तथा उत्तरी और पश्चिमी दिशाओं में इसके किनारे पारिस्थितिक संतुलन प्रदान करते हैं, वायु की गुणवत्ता को नियंत्रित करते हैं और परिसर के समग्र पर्यावरणीय स्वास्थ्य में योगदान देते हैं।

6.8 खुली जगह और निर्माण का उपयोग:

राजघाट में बंद कब्रिस्तान के आसपास प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों की विशेषता व्यापक खुली भूमि, परिदृश्य हरियाली और संस्थागत विकास की पॉकेट हैं। खुले स्थानों में पहाड़ी इलाके, पेड़ से ढके क्षेत्र, वरुणा के साथ नदी के सामने के भाग, खेल के मैदान और राजघाट बेसेंट स्कूल परिसर के भीतर बगीचे, संरक्षित संस्मारक के चारों ओर एक बफर प्रदान करना शामिल है। निर्माण काफी हद तक कम वृद्धि वाले संस्थागत भवनों, आंतरिक मार्गों और लघु सहायक संरचनाओं तक सीमित हैं।

6.9 पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ:

विनियमित क्षेत्र की उत्तर दिशा में, वरुणा नदी के तट पर स्थानीय लोगों द्वारा एक छोटा सा मेला आयोजित किया जाता है।

6.10 संरक्षित संस्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दिखाई देने वाला क्षितिज:

राजघाट में बंद कब्रिस्तान के आसपास का क्षितिज प्राकृतिक और कम ऊंचाई वाले निर्मित तत्वों के संयोजन से परिभाषित होता है जो संस्मारक को उसके सांस्कृतिक और पारिस्थितिक संदर्भ बनाते हैं। संस्मारक से क्षितिज मुख्य रूप से पहाड़ी इलाके, घने वृक्ष आवरण और खुले परिसर के मैदानों से बना है, जो एक दबी हुई और संलग्न रूपरेखा बनाता है। विनियमित क्षेत्र में क्षितिज छिटपुट संस्थागत इमारतों, कम ऊंचाई वाले निर्माणों और वृक्षों से ढकी भूमि से चिह्नित है, जो वरुणा नदी के खुले किनारों के साथ-साथ है।

6.11 पारंपरिक वास्तुकला:

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में शायद ही कोई इमारत है जो पारंपरिक वास्तुकला को प्रदर्शित करती हैं।

6.12 स्थानीय प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध विकास योजना:

पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 को **अनुलग्नक-III** में देखा जा सकता है।

6.13 अनुमेय भवन संबंधी मापदंड:

"राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश" एक अन्य संरक्षित संस्मारक के निकट स्थित है, जिसका नाम "राजघाट में लाल खान का प्राचीन मकबरा, वाराणसी, उत्तर प्रदेश" है। इसलिए इन संरक्षित संस्मारकों के विनियमित क्षेत्र ओवरलैप होते हैं और एक समूह बनाते हैं। इसलिए इन संरक्षित संस्मारकों की धरोहर उप-विधियों को एक दूसरे के साथ मिलकर पढ़ा जाना चाहिए। एक संरक्षित संस्मारक के प्रतिषिद्ध क्षेत्र और दूसरे संरक्षित संस्मारक के विनियमित क्षेत्र में एक साथ निर्माण स्थल आने की स्थिति में निर्माण स्थल को केवल प्रतिषिद्ध क्षेत्र में ही माना जाएगा और भवन से संबंधित मापदंड तदनुसार लागू होगा। इसके अलावा यदि निर्माण स्थल दो अलग-अलग संरक्षित संस्मारकों के विनियमित क्षेत्र में आता है, तो संरक्षित संस्मारक, जो निर्माण स्थल के करीब है, पर प्रस्तावित निर्माण के कारण संभावित प्रतिकूल प्रभाव को प्राथमिकता दी जाएगी।

6.13.1 मरम्मत और नवीनीकरण (प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में):

आंतरिक परिवर्तन और अनुकूली पुनः उपयोग की सामान्य रूप से अनुमति दी जा सकती है। हालाँकि, बाहरी परिवर्तन सक्षम प्राधिकारी द्वारा विस्तृत जाँच के अधीन होंगे। ऐसे परिवर्तन जिनमें रेट्रोफिटिंग/नवीनीकरण शामिल है, की अनुमति तब दी जा सकती है जब इमारत संरचनात्मक रूप से कमज़ोर या असुरक्षित हो या जब उस पर किसी प्राकृतिक आपदा का प्रतिकूल प्रभाव पड़ा हो और नवीनीकरण अत्यंत आवश्यक हो। मूल इमारत शब्दावली और लेआउट के साथ-साथ निर्मित-खुले संबंधों का पालन किया जाना चाहिए। सक्षम प्राधिकारी से पूर्व अनुमति के अधीन इमारतों की सामान्य मरम्मत और रखरखाव की अनुमति होगी।

भवन/संरचनाओं में मरम्मत और नवीनीकरण संरक्षित संस्मारक और उसके आस-पास के क्षेत्रों की धरोहर विशेषताओं के अनुरूप और उससे मेल खाता होना चाहिए। एल्युमिनियम कम्पोजिट पैनल (एसीपी), हाई प्रेशर लैमिनेट्स (एचपीएल), लैमिनेट्स, टाइलिंग या ग्लेज़िंग जैसी नई क्लैडिंग सामग्रियों की अनुमति नहीं दी जाएगी। मरम्मत और नवीनीकरण कार्यों को करने में स्थानीय रूप से उपलब्ध निर्माण सामग्री के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाना चाहिए।

6.13.2 पुनर्निर्माण:

पुनर्निर्माण को एएमएएसआर अधिनियम, 1958, यथा संशोधित, की धारा 2(त) में परिभाषित किया गया है। विनियमित क्षेत्र में पुनर्निर्माण की अनुमति एएमएएसआर अधिनियम, 1958, यथा संशोधित, की धारा 20ग(2) और एएमएएसआर (विरासत उपनियमों का निर्धारण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम, 2011 के नियम 6(IV) और नियम 7 के अनुसार दी जाती है। किसी संरक्षित संस्मारक या संरक्षित क्षेत्र के प्रतिषिद्ध या विनियमित क्षेत्र में स्थित किसी भी प्रकार के भवन या सरंचना, जो प्राकृतिक आपदाओं से ध्वस्त या क्षतिग्रस्त हो गयी है और जिसकी मरम्मत नहीं की जा सकती है, के मामले में पुनर्निर्माण की एएमएएसआर (विरासत उपनियमों का निर्धारण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम, 2011 के नियम 16 के अनुसार दी जाती है। प्राकृतिक आपदा के कारण क्षतिग्रस्त भवन अथवा संरचना के पुनर्निर्माण की अनुमति उसी सीमा तक दी जाएगी जितनी क्षति हुई है। पुनर्निर्माण के मामले में पुरानी इमारत के प्रतिस्थापन के रूप में नई संरचना या इमारत को पहले से मौजूद संरचना के अनुसार उसी क्षैतिज और ऊर्ध्वाधर सीमाओं का पालन करना होगा। अग्रभाग में असंगत सामग्री जैसे ग्लेज़िंग, मेटल क्लैडिंग, एल्युमीनियम कम्पोजिट पैनल (एसीपी), हाई प्रेशर लैमिनेट्स (एचपीएल), टाइल्स, लैमिनेट्स के उपयोग की अनुमति नहीं होगी। नई संरचना संरक्षित संस्मारक और उसके आसपास के क्षेत्र की धरोहर विशेषता के साथ मेल खाती और उसके अनुरूप होनी चाहिए।

6.13.3 नया निर्माण:

6.13.3 क प्रतिषिद्ध क्षेत्र:

सामान्य शब्दों में, एएमएएसआर अधिनियम, 1958, यथा संशोधित, की धारा 20क(4) के अनुसार, संरक्षित संस्मारक के प्रतिषिद्ध क्षेत्र के भीतर किसी भी सार्वजनिक कार्य या जनता के लिए आवश्यक परियोजना या अन्य निर्माण सहित किसी भी नए निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

6.13.3 ख विनियमित क्षेत्र:

"पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031" और "मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम और उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों के लिए मॉडल ज़ोनिंग विनियम 2025" में निर्दिष्ट सभी विकास नियंत्रण मानदंड और भवन विनियम, जब भी संशोधित होंगें, लागू होंगे, तथापि इस दस्तावेज़ में निर्दिष्ट ऊंचाई और अन्य मानदंड संरक्षित संस्मारक के विनियमित क्षेत्र में लागू होंगे।

1. **स्थल पर नए निर्माण की ऊंचाई (जिसमें ममटी, पैरापेट, जल भंडारण टैंक, मशीन कक्ष, जनरेटर कक्ष, एचवीएसी इकाई, सौर पैनल, वर्षा जल संचयन प्रणाली, पेंटहाउस संरचनाएं या टैरेस गार्डन आदि सहित या छत पर कोई अन्य सेवाएं):**

   i. नए निर्माण या मौजूदा इमारतों में परिवर्धन/परिवर्तन के लिए अधिकतम ऊंचाई सीमा **10.50 मीटर** से अधिक नहीं होगी (जिसमें ममटी, पैरापेट, जल भंडारण टैंक, मशीन कक्ष, जनरेटर कक्ष, एचवीएसी इकाई, सौर पैनल, वर्षा जल संचयन प्रणाली, पेंटहाउस संरचनाएं या टैरेस गार्डन आदि सहित या छत पर कोई अन्य सेवाएं)।

   ii. बेसमेंट के निर्माण को हतोत्साहित किया जाना चाहिए।

2. **उपयोग:**

   i. उपयोग पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के प्रावधानों के अनुसार होना चाहिए।

   ii. किसी संरक्षित संस्मारक या संरक्षित क्षेत्र के प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र के भीतर भूमि का कोई भी परिवर्तन राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण के साथ पूर्व परामर्श के बाद किया जाना चाहिए।

   iii. पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 के अनुसार टीडीआर (विकास अधिकारों का हस्तांतरण) के लिए सेंडिंग जोन के अंतर्गत आने वाले संरक्षित संस्मारक के आसपास के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों का उपयोग महायोजना के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा और राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण द्वारा इसकी निगरानी और अनुमोदन के अध्यधीन होगा।

3. अग्रभाग डिजाइन:

i. किसी भी नए निर्माण का अग्रभाग डिजाइन प्रकृति में न्यूनतम होना चाहिए, ताकि यह संरक्षित संस्मारक और आसपास के क्षेत्र की समग्र विशेषता पर हावी न हो। अग्रभाग डिजाइन सूक्ष्म होना चाहिए, मिट्टी के रंगों में प्लास्टर और पेंट किया जाना चाहिए।

ii. अंतर्वेधी सामग्री जैसे एल्यूमीनियम कंपोजिट पैनल (एसीपी), हाई प्रैशर लेमिनेट (एचपीएल) और बाहरी अग्रभाग पर बाहरी सज्जा के लिए किसी अन्य सिंथेटिक सामग्री के उपयोग को हतोत्साहित किया जाना चाहिए।

4. छत का डिज़ाइन:

समतल छत डिजाइन का पालन किया जा सकता है। इमारत की छत पर एल्युमीनियम, फाइबर ग्लास, पॉली कार्बोनेट या इसी तरह की सामग्री का उपयोग करके संरचनाओं चाहे वह अस्थायी प्रकृति की हो, के निर्माण को भी हतोत्साहित किया जाना चाहिए। पानी की टंकियों को ईंट की दीवारों का उपयोग करके ढक दिया जाना चाहिए।

5. निर्माण सामग्री:

i. संरक्षित संस्मारक के सड़क के अग्रभाग पर निर्माण सामग्री और रंग में एकरूपता बनाए रखी जानी चाहिए। आधुनिक निर्माण सामग्री जैसे एल्यूमीनियम क्लैडिंग, कांच की ईंटों और किसी भी अन्य सिंथेटिक टाइलों या सामग्रियों को बाहरी सज्जा के लिए हतोत्साहित किया जाना चाहिए।

ii. ईंट, पत्थर और सीमेंट जैसी निर्माण सामग्री का उपयोग किया जा सकता है जो संरक्षित संस्मारक और उसके आसपास के क्षेत्र की विरासत विशेषता के लिए गैर-अंतर्वेधी है।

6. रंग:

बाहरी रंग संरक्षित संस्मारक के अनुरूप तटस्थ स्वर का होना चाहिए जो संरक्षित संस्मारक और इसके निकटतम परिवेश के साथ एक कड़ा विरोधाभास पैदा नहीं करते हों।

7. अन्य विनियम:

मेट्रो रेल सिस्टम (भूमिगत या एलिवेटेड), रेल या सड़क ओवर ब्रिज, फ्लाई ओवर, बहु-स्तरीय पार्किंग सुविधाएं या सार्वजनिक हित में इसी तरह की विकास परियोजनाओं और संस्थागत भवनों के निर्माण या जो जनता के लिए आवश्यक हैं, जैसे बड़े पैमाने पर सार्वजनिक बुनियादी ढांचे की परियोजनाओं के निर्माण के प्रस्ताव एक विस्तृत विरासत प्रभाव आकलन (एचआईए) रिपोर्ट के अधीन होंगे। ऐसी परियोजनाओं पर तभी विचार किया जा सकता है जब यह स्पष्ट रूप से स्थापित हो जाए कि वे संरक्षित संस्मारक या उसके आस-पास के क्षेत्र के संरक्षण, सुरक्षा, संरक्षा, दृश्य अखंडता या पहुंच पर कोई महत्वपूर्ण प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेंगे।

6.14 आगंतुक सुविधाएं और प्रसाधन:

व्यवहार्यता के अनुसार आगंतुक सुविधाओं और प्रसाधनों पर विचार किया जाए।

अध्याय - 7

स्थल विशिष्ट सिफारिशें

7.1 स्थल विशिष्ट सिफ़ारिशें:

i. स्थानीय प्रशासन प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में अनियमित विकास के खिलाफ सक्रिय उपाय कर सकता है।

ii. बाढ़ संभावित क्षेत्र में आम जनता की सुरक्षा और संरक्षा के लिए स्थानीय निकायों द्वारा उठाए गए किसी भी उपाय की अनुमति दी जा सकती है।

iii. संकेतों की स्थापना से ऐतिहासिक ताने-बाने को नुकसान नहीं होना चाहिए, न ही संरक्षित संस्मारक की ऐतिहासिक विशेषता को कम करना चाहिए।

iv. संरक्षित संस्मारक या उसके आसपास के क्षेत्रों में साइन बोर्ड के लिए एलईडी या डिजिटल संकेत, प्लास्टिक फाइबर ग्लास या किसी अन्य अत्यधिक परावर्तक सिंथेटिक सामग्री का उपयोग नहीं किया जाना चाहिए।

v. संरक्षित संस्मारक के आसपास विशेष रूप से संरक्षित संस्मारक की दीवारों पर होर्डिंग, बिल-बोर्ड और पोस्टर के रूप में किसी विज्ञापन अनुमति नहीं दी जाएगी।

vi. वाहनों के उत्सर्जन और कंपन के कारण संरक्षित संस्मारक पर प्रतिकूल प्रभावों को कम करने के लिए संरक्षित संस्मारक के आसपास आवाजाही के लिए पर्यावरण के अनुकूल वाहनों के उपयोग को प्रोत्साहित किया जा सकता है।

vii. वर्षा जल संचयन आदि जैसी सर्वोत्तम प्रथाओं सहित हरित भवनों के निर्माण को प्रोत्साहित किया जाना चाहिए।

7.2 अन्य सिफारिशें:

i. क्षेत्र को प्लास्टिक और पॉलीथीन मुक्त क्षेत्र घोषित किया जाना चाहिए।

ii. सांस्कृतिक विरासत स्थलों और परिसरों के लिए राष्ट्रीय आपदा प्रबंधन दिशानिर्देश https://nidm.gov.in/PDF/pubs/NDMA/20.pdf. पर देखे जा सकते हैं।

GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY

In exercise of the powers conferred by section 20E of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958, as amended, 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 Heritage Bye-Laws for the Protected Monument **"Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh"** prepared by the Competent Authority, in consultation with the Indian Institute of Technology (BHU) Varanasi, Uttar Pradesh, were published on 21.12.2021, as required by sub-rule 2 of Rule 18 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;

The objections/suggestions, received before the specified date have duly been considered by the National Monuments Authority in consultation with the Competent Authority.

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (5) of the Section 20E of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958, as amended, the National Monuments Authority, hereby makes the following bye-laws, namely:

Heritage Bye-Laws for "Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh"

CHAPTER - 1

PRELIMINARY

1.1 Short title, Extent and Commencements:

i. This Heritage Bye-Laws may be called the National Monuments Authority Heritage Bye-Laws 2026 of the Protected Monument **"Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh".**

ii. They shall extend to the entire Prohibited and Regulated Area of the Protected Monuments.

iii. The provisions of these bye-laws shall have effect notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other bye-laws, whether made before or after the commencement of these bye-laws, or in any instrument having effect by virtue of any bye-laws. It shall not be obligatory to carry out amendments in these bye-laws to make them consistent with any other bye-laws.

iv. They shall come into force with effect from the date of their publication.

1.2 Definitions:-

1. In this Heritage Bye-Laws, unless the context otherwise requires, -

(a) "ancient monument" means any structure, erection or monument, or any tumulus or place of 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, as amended,

(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 20F 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 or 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) "Government" means The Government of India,

(i) "maintain", with its grammatical variations and cognate expressions, includes the fencing, covering in, repairing, restoring and cleansing of a 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,

(j) "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,

(k) "prescribed" means prescribed by rules made under this Act;

(l) "Prohibited Area" means any area specified or declared to be a Prohibited Area under section 20A,

(m) "Protected Area" means any archaeological site and remains which is declared to be of national importance by or under this Act,

(n) "Protected Monument" means any ancient monument which is declared to be of national importance by or under this Act,

(o) "Regulated Area" means any area specified or declared to be a Regulated Area under section 20B,

(p) "re-construction" means any erection of a structure or building to its pre-existing structure, having the same horizontal and vertical limits,

(q) "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 or the rules made there under.

CHAPTER - 2

Background of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (AMASR) Act, 1958, as amended

2.1 Background of the AMASR Act:

The Heritage Bye-Laws are intended to guide physical, social and economic interventions within 300 metres in all directions of the Protected Monument. The 300 metres 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 100 metres in all directions and (ii) the **Regulated Area**, the area beginning at the limit of the Prohibited Area and extending to a distance of 200 metres 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 16th day of June, 1992, or which had been subsequently constructed with the approval of Director General (DG), Archaeological Survey of India (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.

2.2 Provision of the AMASR Act related to Heritage Bye-Laws:

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

2.3 Rights and Responsibilities of Applicant:

Section 20C of the AMASR Act, 1958, as amended, 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 day of 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 constructionor 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 - 3

Location and Setting of the Protected Monument – Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh

3.1 Location and Setting of the Protected Monument:

The Protected Monument, Closed Cemetery is located within the campus of Rajghat Besant School, in the Rajghat area of Varanasi, Uttar Pradesh. The site lies in proximity to the Varuna River and is situated within a partially forested and landscaped area, providing a natural buffer that separates the Protected Monument from the surrounding urban fabric.

The geographical coordinates of the Protected Monument are as follows:

Latitude: 25°19'51.53" N, **Longitude:** 83°02'17.52" E.

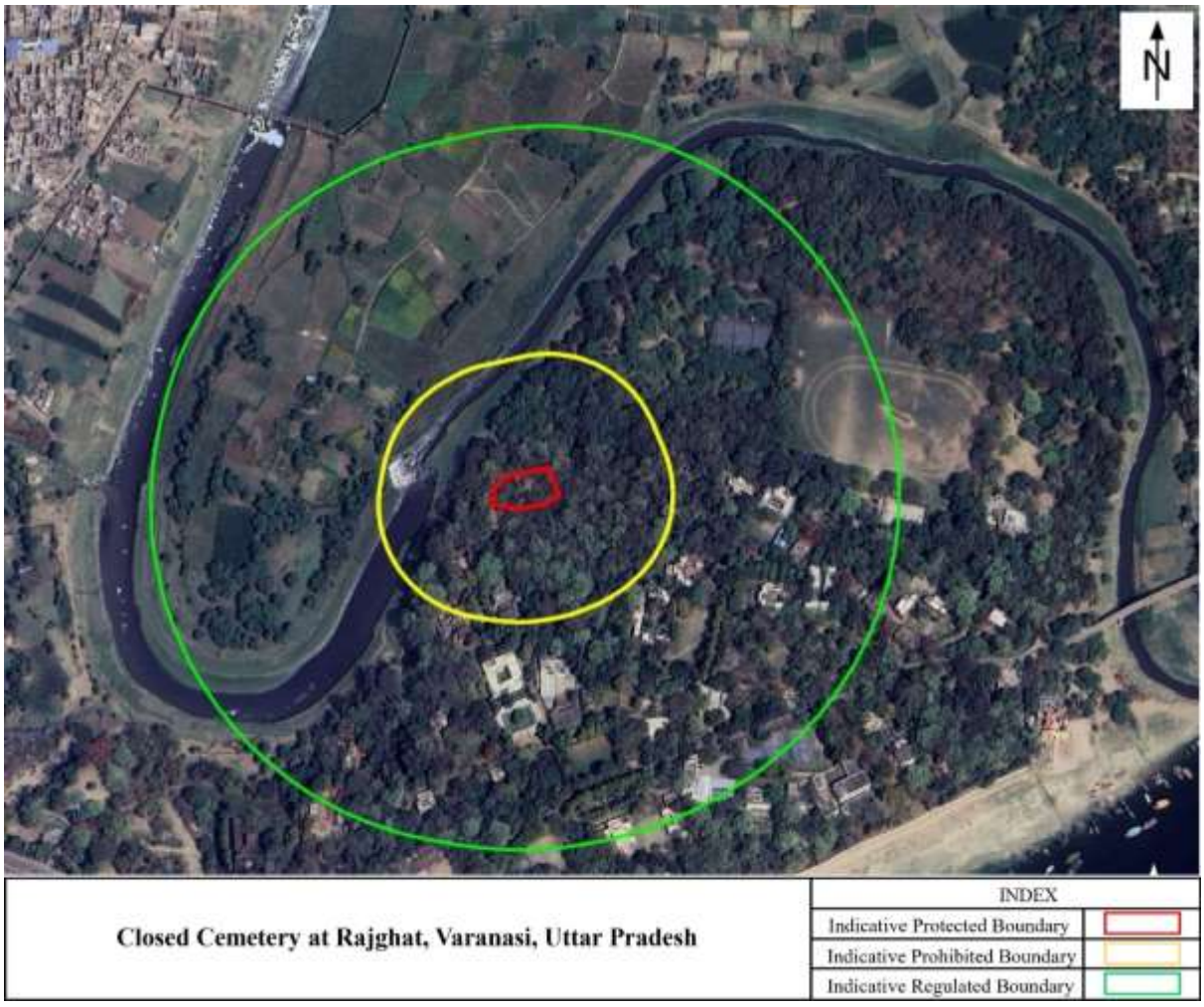


Figure 1: Satellite image showing the location of Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh.

The cemetery occupies a defined precinct within the school grounds, enclosed by a partial boundary wall with trees, shrubs and open green spaces that contribute to its green and open character. The tombstones and memorial structures are dispersed within this vegetated setting. The surrounding context includes institutional buildings of Rajghat Besant School, open grounds and adjacent natural vegetation. This combination of educational campus, forested area and proximity to the Varuna River forms the heritage setting of the Protected Monument, maintaining both its visual and spatial integrity.

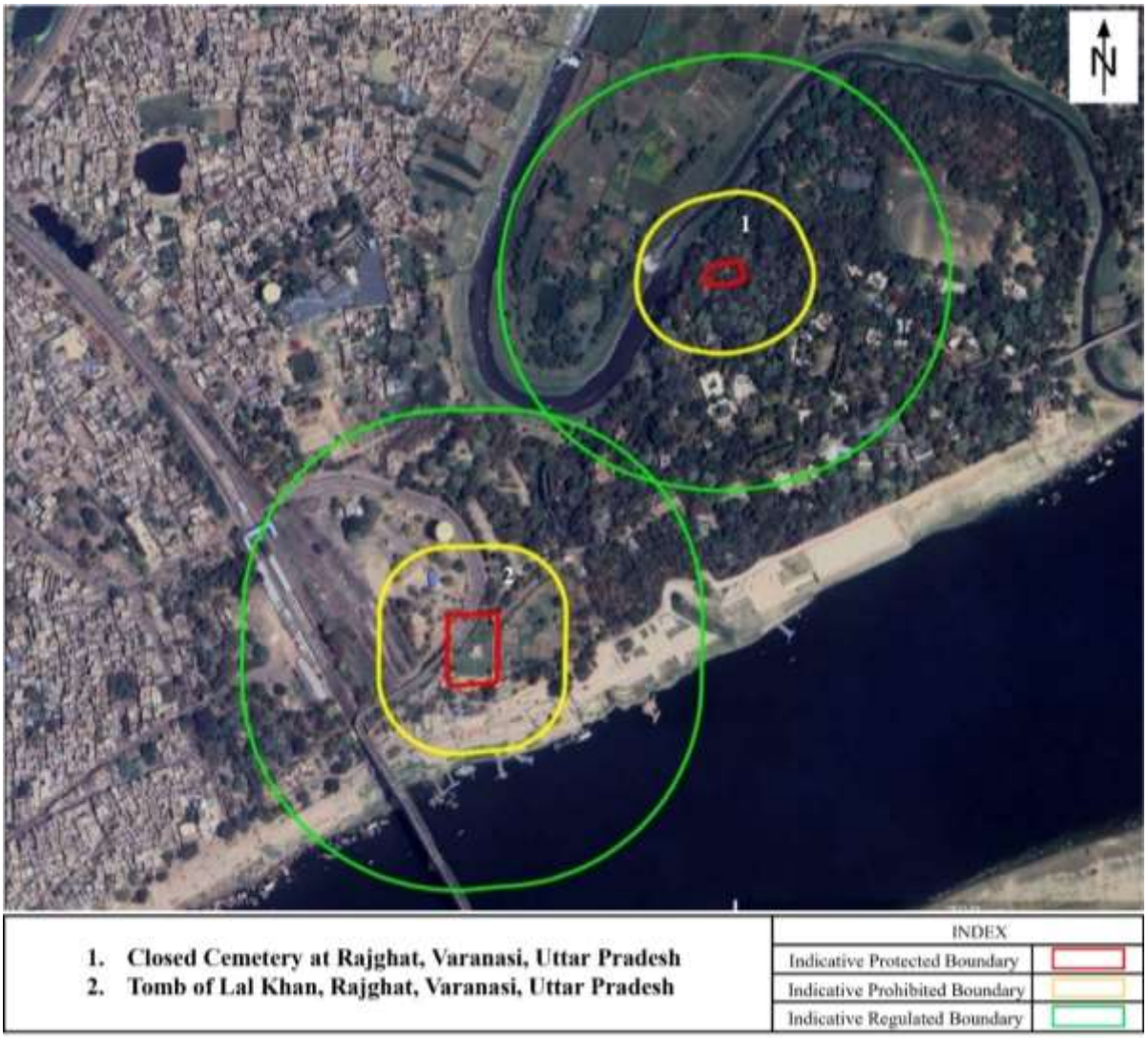


Figure 2: Satellite image showing the Cluster of the Protected Monument.

The Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh is situated in close proximity to the Protected Monument, Ancient Tomb of Lal Khan at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh, with portions of their respective Regulated Areas overlapping. Hence, the Heritage Bye-Laws of these two Protected Monuments should be read in conjunction.

The Protected Monument is well connected by rail, road and air. The nearest railway station is Kashi Railway station, situated at approximately two kilometres from the Protected Monument, in the Regulated Area. The nearest airport is Lal Bahadur Shastri International Airport situated at approximately 27 kilometres from the Protected Monument.

3.2 Protected Boundary of the Protected Monument:

The boundary of the Protected Monument Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh may be seen at **Annexure-I**.

3.2.1 Gazette Notification as per ASI records:

Gazette Notification for Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh may be seen at **Annexure-II**.

3.3 History of the Protected Monument:

The Protected Monument is a British era cemetery. Based on inscriptions partially legible on the epitaphs within the cemetery, the Closed Cemetery, Rajghat can be attributed to the mid-19th century. One of the gravestones records that the tombstone was erected in memory of the wife and son of Sergeant James Kenney, who passed away on 26th August, 1860. This provides a temporal reference for the cemetery and places it within the broader historical context of British-period funerary practices in Varanasi.

3.4 Description of the Protected Monument (architectural features, elements, materials etc.):

At present, only two graves from the British period are present within the campus of Rajghat Besant Girls Degree College/School, situated on the bank of the Varuna River, adjacent to the historic Rajghat precinct. The epitaph of one of the graves, which is partially legible, reads:

"SACRED TO THE MEMORY of MARGRET and INFANT, the beloved Wife and Son of SERGEANT JAMES KENNEY N:2 Battery 11th Brigade, Wife Aged 22 Years and 6 Months caring 2 children."

A holy cross is carved atop the gravestone, marking it as a Christian funerary monument. The presence of these graves within the open campus, in proximity to the river and historic Rajghat site, underscores the heritage value of the location. Despite the limited surviving elements, the graves represent the cultural and historical significance of British-period funerary practices in Varanasi and form an integral part of the heritage landscape of Rajghat.

3.5 Current Status:

3.5.1 Condition of the Protected Monument - condition assessment:

The maintenance and preservation of the Protected Monument is the exclusive domain of the Archaeological Survey of India (ASI). The photographs depicting the present condition of the Protected Monument are appended at **Annexure-IV**.

3.5.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers:

The Protected Monument is enclosed within the campus of Rajghat Besant Girls Degree School/College and as such, it is not accessible to the general public.

CHAPTER - 4

Existing Zoning, if any, in the Local Area Development Plans

4.1 Existing Zoning:

i. As per Revised Varanasi Master Plan - 2031, the Protected Monument is designated as *Heritage Monument (H.M)* under the *Aitihasik Dharohar/Puratatvik Sthal (Historical Monuments/Archaeological Site)* Land use Zone. The Prohibited and Regulated Areas fall within the following Land Use Zones:

   a) Designated as *Harit Patti* (*Green Belt)* under the *Park evam Khula Kshetra/Harit Patti (Park and Open Areas/Green Belt)* Land use Zone.

   b) *Awasiya (Residential)* Land use Zone.

   c) *Sarvajanik and Ardh Sarvajanik (Public and Semi-Public Utilities)* Land Use Zone.

   d) *Nadi/Nala (River/Canal)* under the *Other* Land Use Zone.

   Refer Annexure-III

ii. As per Revised Varanasi Master Plan - 2031, the planning area is divided into 18 zones based on building density, open land area and development capacity. The Protected Monument and its Prohibited and Regulated Area fall within Planning Zone 4. **Refer Annexure-III (a)**

iii. As per the Revised Varanasi Master Plan - 2031, para 4.1.3 mentions that the city of Varanasi is recognized as an ancient pilgrimage centre of immense historical, religious and cultural significance. The Master Plan identifies its archaeological, historical, religious and cultural heritage under six distinct forms/areas. The Protected Monument falls within the "Ghats and temple areas along the Ganga riverbank."

iv. As per the Revised Varanasi Master Plan - 2031, para 10.3.8 mentions the conservation and protection of Monuments of National Importance and states that as per the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (Amendment and Validation) Act, 2010, a prohibited area of 100 metres and a regulated area of 200 metres around each protected monument have been demarcated, where development requires special permission.)

v. As per the Revised Varanasi Master Plan - 2031, to ensure controlled development and maintain ecological balance, a 200-metre-wide Green Belt has been proposed along the River Ganga within residential areas. The Green Belt meets the needs of "Sponge City" as mentioned in the Master Plan. Furthermore, within the developed stretch extending from Sarai Mohana Rajghat to the Cantt Railway Line, a Green Belt of 50 metres on either side of the River Varuna has been proposed. **Refer Annexure-III (b)**

vi. As per the Revised Varanasi Master Plan - 2031, the Prohibited and Regulated Areas fall within the "Sending Zone" for TDR (Transfer of Development Rights). **Refer Annexure-III (c)**

4.2 Existing Guidelines of the Local Bodies:

All the development control norms and building regulations specified in the "Revised Varanasi Master Plan - 2031" and "Model Building Construction and Development Bye-Laws and Model Zoning Regulations for Development Authorities of Uttar Pradesh 2025", as amended, are applicable.

As per the "Model Building Construction and Development Bye-Laws and Model Zoning Regulations for Development Authorities of Uttar Pradesh 2025", Chapter 2, para 2.10 - Permission near Protected Monuments/Heritage Sites:

i. Development/Building permission shall not be granted inside the Prohibited Area of Protected Monuments/heritage sites declared by the Archaeological Survey of India (ASI). Further, permission for any construction in the Regulated Area shall be given on the basis of no-objection given by the Archaeology Department under the provisions of The Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act 1958 (as amended).[1]

ii. Apart from the Protected Monuments, the authority can set appropriate conditions and restrictions for granting permission for development/construction around important sites/buildings from the point of view of conservation of cultural, historical and architectural design heritage.[2]

[1]Model Building Construction and Development Bye-Laws and Model Zoning Regulations for Development Authorities.
[2] Ibid.

CHAPTER - 5

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

5.1 Survey Plan of the Protected Monument:

Survey Plan of Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh may be seen at **Annexure-I**.

5.2 Analysis of surveyed data:

5.2.1 Prohibited Area and Regulated Area details:

i. Prohibited Area is 46,744 square metres approximately.

ii. Regulated Area is 2,81,853 square metres approximately.

5.2.2 Description of built-up area:

i. **North:**

There are no structures present in the Prohibited and Regulated Area. The North-Western Regulated Boundary is characterized by the Varuna River, which serves as a natural demarcation. In the North-East direction, an open plot enclosed by a boundary wall accommodates several solar panels.

ii. **East:**

To the East, the area remains predominantly open, with minimal construction. There are no structures present in the Prohibited Area. The Regulated Area is predominantly occupied by the built-up areas of the Rajghat Besant School campus, comprising educational and administrative structures, interspersed with open spaces that provide visual relief and maintain spatial coherence within the campus.

iii. **South:**

The Prohibited and Regulated Area is predominantly occupied by the school campus, encompassing its educational and administrative buildings along with the internal pathways that provide access to the Protected Monument within the campus.

iv. **West:**

The Prohibited and Regulated Area is predominantly open, with extensive open land and the River Varuna forming a natural boundary. A few small temporary structures are present, maintaining the overall openness of the Protected Monument's surroundings.

5.2.3 Description of green/open spaces:

The Prohibited and Regulated Areas surrounding the Closed Cemetery at Rajghat comprise extensive open and green spaces that contribute to the Protected Monument's ecological and spatial setting. To the North and North-East, open land with hilly terrain, scattered trees and sections of the Varuna River and its banks are present. The South and South-East include tree-covered land, landscaped areas, playgrounds and institutional gardens. To the West and North-West, the area features open cultivation land, hilly terrain with tree cover and water bodies associated with the river.

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

The Prohibited and Regulated Areas surrounding the Closed Cemetery at Rajghat feature circulation pathways that align with the site's hilly terrain. Within the Prohibited Area, narrow earthen and paved pathways facilitate pedestrian movement, preserving the natural topography. In the Regulated Area, the Southern and South-Eastern directions are connected by Rajghat Road, a metalled route linking the Protected Monument to broader city-level transportation networks.

5.2.5 Existing Heights of the Buildings:

In the Northern direction, there are no structures present in the Prohibited and Regulated Area. The average building heights to the East range from ground level (G) to ground plus one (G+2). The average building height to the South of the Protected Monument ranges from ground level (G) to ground plus two (G+2) with a few exceptions of ground plus two (G+3) floor buildings. To the West the maximum building height is 3 metres.

5.2.6 State Protected Monument and listed heritage building by local authorities if Available, within Prohibited/Regulated Area:

No State Protected Monument and listed heritage building by local authorities is present in the Prohibited and Regulated Area of the Protected Monument.

5.2.7 Public Amenities:

The Prohibited and Regulated Areas are provided with essential public amenities.

5.2.8 Access to the Protected Monument:

Access to the Closed Cemetery at Rajghat is primarily facilitated through an internal pathway within the Rajghat Besant School campus, which provides a direct pedestrian route to the Protected Monument. This pathway connects seamlessly with the network of narrow earthen and paved circulation routes within the Prohibited Area. From the Regulated Area, access is also available via Rajghat Road in the South and South-East, a metalled route that links the Protected Monument to broader city-level transportation networks.

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

The Prohibited and Regulated Areas have essential infrastructure services such as water supply, electricity supply, solid waste management and sewage system.

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

i. As per Revised Varanasi Master Plan - 2031, the Protected Monument is designated as *Heritage Monument (H.M)* under the *Aitihasik Dharohar/Puratatvik Sthal (Historical Monuments/Archaeological Site)* Land use Zone. The Prohibited and Regulated Areas fall within the following Land Use Zones:

   a) designated as *Harit Patti* (*Green Belt)* under the *Park evam Khula Kshetra/Harit Patti (Park and Open Areas/Green Belt)* Land use Zone.

   b) designated as *Railway Yard/Railway Land* under the *Yatayat evam Parivahan (Traffic and Transportation)* Land use Zone.

   c) *Sarvajanik and Ardh Sarvajanik (Public and Semi-Public Utilities)* Land Use Zone.

   d) some part of the Regulated Area is designated as *Nirmit Kshetra* under the *Awasiya (Residential)* Land use Zone.

   Refer Annexure-III

ii. As per Revised Varanasi Master Plan - 2031, the planning area is divided into 18 zones based on building density, open land area and development capacity. The Protected Monument and its Prohibited and Regulated Area fall within Planning **Zone 4**. **Refer Annexure-III (a)**

iii. As per the Revised Varanasi Master Plan - 2031, to ensure controlled development and maintain ecological balance, a 200-metre-wide Green Belt has been proposed along the River Ganga within residential areas. The Green Belt meets the needs of "Sponge City" as mentioned in the Master Plan. Furthermore, within the developed stretch extending from Sarai Mohana Rajghat to the Cantt Railway Line, a Green Belt of 50 metres on either side of the River Varuna has been proposed. **Refer Annexure-III (b)**

   As per the Revised Varanasi Master Plan - 2031, the Prohibited and Regulated Areas fall within the "Sending Zone" for TDR (Transfer of Development Rights). **Refer Annexure-III (c)**

CHAPTER - 6

Architectural, Historical and Archaeological Value of the Protected Monument

6.1 Architectural, Historical and Archaeological Value:

The Closed Cemetery at Rajghat is an important remnant of the British colonial period in Varanasi. Although limited in extent, the site provides valuable insight into the funerary practices of the mid-19th century. The surviving graves are constructed with dressed stone masonry, bearing inscribed epitaphs and a carved Christian cross on the top surface, reflecting the religious identity and cultural influences of the period. Historically, the cemetery holds significance as a tangible marker of the British military presence in Varanasi during the 19th century. The epitaph on one of the provides an epigraphic record directly linking the Protected Monument to individuals associated with the colonial armed forces stationed in the region.

The location of the cemetery within the former Rajghat area, close to the River Varuna and the ancient Rajghat site, further enhances its historical and archaeological context. It reflects the intersection of colonial history with the larger cultural and religious landscape of Varanasi, where British establishments were positioned in proximity to sites of deep indigenous heritage.

6.2 Sensitivity of the Protected Monument (e.g. developmental pressure, urbanization, population pressure, etc.):

The Closed Cemetery is enclosed within the campus of Rajghat Besant Girls Degree College/School, which restricts access to the general public. While this provides protection from casual interference, the site remains vulnerable to expansion of institutional infrastructure and encroachment in the surrounding area. The cemetery is situated near the Varuna River and within a partially forested area, where overgrown vegetation and natural environmental factors pose risks of physical deterioration to the gravestones and epitaphs. Its proximity to River Varuna poses the risk of flood.

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

Visibility from the Protected Monument:

The Closed Cemetery at Rajghat is situated on hilly terrain and is largely enclosed by dense trees and wild vegetation. The graves are of low height and the surrounding topography along with the vegetation restricts long-distance views. Consequently, visibility from within the monument is limited, offering only partial sightlines across adjacent open areas within the Prohibited Area.

Visibility from the Regulated Area:

From the surrounding Regulated Area, the monument is largely obscured due to the combination of hilly terrain, dense tree cover and low-rise graves. The cemetery remains mostly hidden from view, with visibility restricted to proximate pathways and select open areas within the school campus.

6.4 Land use:

As per Revised Varanasi Master Plan - 2031, the Protected Monument is designated as *Heritage Monument (H.M)* under the *Aitihasik Dharohar/Puratatvik Sthal (Historical Monuments/Archaeological Site)* Land use Zone. The Prohibited and Regulated Areas fall within the following Land Use Zones:

a) Designated as *Harit Patti (Green Belt)* under the *Park evam Khula Kshetra/Harit Patti (Park and Open Areas/Green Belt)* Land use Zone.

b) *Awasiya (Residential)* Land use Zone.

c) *Sarvajanik and Ardh Sarvajanik (Public and Semi-Public Utilities)* Land Use Zone.

d) *Nadi/Nala (River/Canal)* under the *Other* Land Use Zone. **Refer Annexure-III**

6.5 Archaeological heritage remains other than the Protected Monument:

There are no known or reported archaeological heritage remains in the Prohibited and Regulated Area to date.

6.6 Cultural Landscapes:

The Closed Cemetery at Rajghat forms part of a layered cultural landscape that reflects the historical and social practices of Varanasi. The site embodies the funerary traditions of the late 18th century, commemorating prominent local figures and contributes to the historical identity of the Rajghat precinct. In the Regulated Area to the North, the local community organizes a small mela on the riverbank, demonstrating the continued cultural and social engagement with the surrounding landscape.

6.7 Significant natural landscapes that form part of cultural landscape and also helps in protecting the Protected Monument from environmental pollution:

The Prohibited and Regulated Areas surrounding the Closed Cemetery at Rajghat include natural landscapes that form an integral part of its cultural setting and contribute to environmental protection. Hilly terrain, dense tree cover and patches of wild vegetation within and around the cemetery create a natural buffer that safeguards the Protected Monument from encroachment, noise and visual intrusion. Sections of the Varuna River and its banks in the Northern and Western directions provide ecological balance, moderating air quality and contributing to the overall environmental health of the precinct.

6.8 Usage of open space and constructions:

The Prohibited and Regulated Areas surrounding the Closed Cemetery at Rajghat are characterized by extensive open lands, landscaped greenery and pockets of institutional development. Open spaces include hilly terrain, tree-covered areas, riverfront sections along the Varuna, playgrounds and gardens within the Rajghat Besant School campus, providing a buffer around the Protected Monument. Constructions are largely limited to low-rise institutional buildings, internal pathways and minor ancillary structures.

6.9 Traditional, Historical and Cultural Activities:

In the North direction of the Regulated Area, on the banks of River Varuna, a small Mela is organised by the local people.

6.10 Skyline as visible from the Protected Monument and from the Regulated Areas:

The skyline surrounding the Closed Cemetery at Rajghat is defined by a combination of natural and low-rise built elements that frame the monument within its cultural and ecological context. From the monument, the skyline is predominantly formed by the hilly terrain, dense tree cover and open campus grounds, creating a subdued and enclosed profile. In the Regulated Area, the skyline is punctuated by scattered institutional buildings, low-rise constructions and tree-covered land, interspersed with open riverfront sections of the Varuna.

6.11 Traditional architecture:

There are hardly any buildings in the Prohibited and Regulated Area that display traditional architecture.

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

Revised Varanasi Master Plan - 2031 may be seen at **Annexure-III**.

6.13 Permissible Building related parameters:

The "Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh" is located in close vicinity of another Protected Monument namely the "Ancient Tomb of Lal Khan at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh". Hence, the Regulated Areas of these Protected Monuments overlap and forms a cluster. The Heritage Bye-Laws of these Protected Monuments should therefore be read in conjunction with one another. In the event of a site of construction simultaneously falling in the Prohibited Area of one Protected Monument and the Regulated area of another Protected Monument, the site of construction shall be deemed to be falling in the Prohibited Area alone and the building related parameter shall be applicable accordingly. Further, if a site of construction falls in the Regulated Area of two separate Protected Monuments, the likely adverse impact on account of the proposed construction on the Protected Monument which is closer to the site of construction, shall be given precedence.

6.13.1 Repair and Renovation (in Prohibited and Regulated Area):

Internal changes and adaptive reuse may be generally permitted. However, external changes shall be subject to detailed scrutiny by the Competent Authority. Such changes which include retrofitting/renovation may be permitted when the building is structurally weak or unsafe or when it has been adversely impacted by any natural calamity and renovation is absolutely necessary. Original building vocabulary and layout along with built area and open area relationships are to be adhered to. General repair and upkeep of buildings will be permissible, subject to prior permission from the Competent Authority.

The repair and renovation in building/structures should be sympathetic and congruous with the heritage character of the protected monument and its surrounding areas. New cladding materials like Aluminium Composite Panels (ACP), High Pressure Laminates (HPL), laminates, tiling or glazing will not be permitted. Use of locally available building material should be encouraged in carrying out repair and renovation works.

6.13.2 Reconstruction:

Reconstruction is defined in Section 2(k) of Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958, as amended. Permission for reconstruction in Regulated Area is accorded as per Section 20 C(2) of the AMASR Act, 1958, as amended, and Rule 6 (IV) and Rule 7 AMASR (Framing of heritage Bye-Laws and other functions of the Competent Authority) Rules, 2011. In case of any type of building or structure located in the Prohibited or Regulated Area of the Protected Monument or Protected Area, collapsed or damaged and found beyond repair due to natural calamities, the permission for reconstruction is accorded as per Rule 16 of AMASR (Framing of heritage Bye-Laws and other functions of the Competent Authority) Rules, 2011. Reconstruction of building or structure damaged due to natural calamity shall be permissible only to the extent it is damaged. The new structure or building as a replacement to the older building in case of reconstruction shall follow the same horizontal and vertical limits as per the pre-existing structure. The use of incongruous materials in the façade such as glazing, metal cladding, Aluminium Composite Panels (ACP), High Pressure Laminates (HPL), tiles, laminates will not be permissible. The new structure should be sympathetic and congruous with the heritage character of the Protected Monuments and its surrounding area.

6.13.3 New Construction:

6.13.3 A Prohibited Area:

In general terms, as per Section 20A(4) of AMASR Act, 1958, as amended, no new construction including carrying out any public work or project essential to the public or other construction, shall be permitted within the Prohibited Area of the Protected Monument.

6.13.3 B Regulated Area:

All the development control norms and building regulations specified in the “Revised Varanasi Master Plan - 2031” and “Model Building Construction and Development Bye-Laws and Model Zoning Regulations for Development Authorities of Uttar Pradesh, 2025”, as and when amended shall be applicable, however, the height and other parameters specified in this document shall be applicable in the Regulated Area of the Protected Monument.

1. **Height of the new construction on the site (including mumty, parapet, water storage tank, machine room, generator room, HVAC unit, solar panel, rain water harvesting system, penthouse structures of terrace garden, etc. or any other services on the roof):**

   i. The maximum height limit for new construction or additions/alteration to existing buildings shall not exceed **10.50 metres** (including mumty, parapet, water storage tank, machine room, generator room, HVAC unit, solar panel, rainwater harvesting system, penthouse structures of terrace garden, etc. or any other services on the roof).

   ii. Construction of the basement should be discouraged.

2. **Usage:**

   i. The usage should be as per the provisions of Revised Varanasi Master Plan - 2031.

   ii. The conversion of land use within the Prohibited Area and Regulated Area of a Protected Monument or Protected Area should be done after prior consultation with the National Monuments Authority.

   iii. The Prohibited and Regulated Areas around the Protected Monument, falling under the sending zone for TDR (Transfer of Development Rights) as per the Revised Varanasi Master Plan - 2031, shall be used in accordance with the Master Plan provisions and shall be subjected to oversight and approval by the National Monuments Authority.

3. **Façade design:**

   i. The façade design of any new construction should be minimalistic in nature, so that it does not overpower the Protected Monument and the overall character of the surrounding area. The façade design should be subtle, plastered and painted in earthy colours.

   ii. Use of intrusive materials such as Aluminium Composite Panel (ACP), High Pressure Laminates (HPL) and any other synthetic material for exterior finishes on the exterior façade should be discouraged.

4. **Roof design:**

   Flat roof design may be followed. Erection of Structures, even of temporary nature, using materials such as aluminium, fibre glass, polycarbonate or similar materials should be discouraged on the roof of the building. Water tanks should be screened off using brick walls.

5. **Building materials:**

   i. Consistency in building materials and colour along the street façade of the Protected Monument should be maintained. Modern building materials such as aluminium cladding, glass bricks and any other synthetic tiles or materials should be discouraged for exterior finishes.

ii. Building materials like brick, stone and cement may be used which are non-intrusive to the heritage character of the Protected Monument and its surroundings area.

6. Colour:

The exterior colour should be of a neutral tone in harmony with the Protected Monument, which does not create a harsh contrast with the Protected Monument and its immediate surroundings.

7. Other Regulations:

Proposals for the construction of any large-scale public infrastructure projects such as Metro Rail Systems (underground or elevated), rail or road over bridges, flyovers, multi-level parking facilities, or similar development projects and construction of institutional buildings in public interest or which are essential for public, shall be subject to a detailed Heritage Impact Assessment (HIA) report. Such projects may be considered only if it is clearly established that they will not cause any significant adverse impact on the preservation, safety, security, visual integrity or accessibility of the Protected Monument or its immediate surroundings.

6.14 Visitor facilities and amenities:

Visitor facilities and amenities may be considered as far as feasible.

CHAPTER - 7

Site Specific Recommendations

7.1 Site Specific Recommendations:

i. The local administration may take proactive measures against unregulated development in the Prohibited and Regulated Area.

ii. Any measures taken by the local bodies for the safety and security of the general public in the flood prone zone may be permitted.

iii. The installation of signages should not damage the historic fabric, nor diminish the historic character of the Protected Monument.

iv. LED or digital signs, plastic fibre glass or any other highly reflective synthetic material should not be used for signages in the vicinity of the Protected Monument or its immediate surrounding areas.

v. No advertisements in the form of hoardings, bill-boards and posters should be permitted near the Protected Monument, especially on the boundary of the Protected Monument.

vi. Use of eco-friendly vehicles for movement in the vicinity of the Protected Monument may be encouraged to mitigate adverse impacts on the Protected Monument due to vehicular emissions and vibrations.

vii. Construction of green buildings including best practices like rainwater harvesting, etc. should be encouraged.

7.2 Other Recommendations:

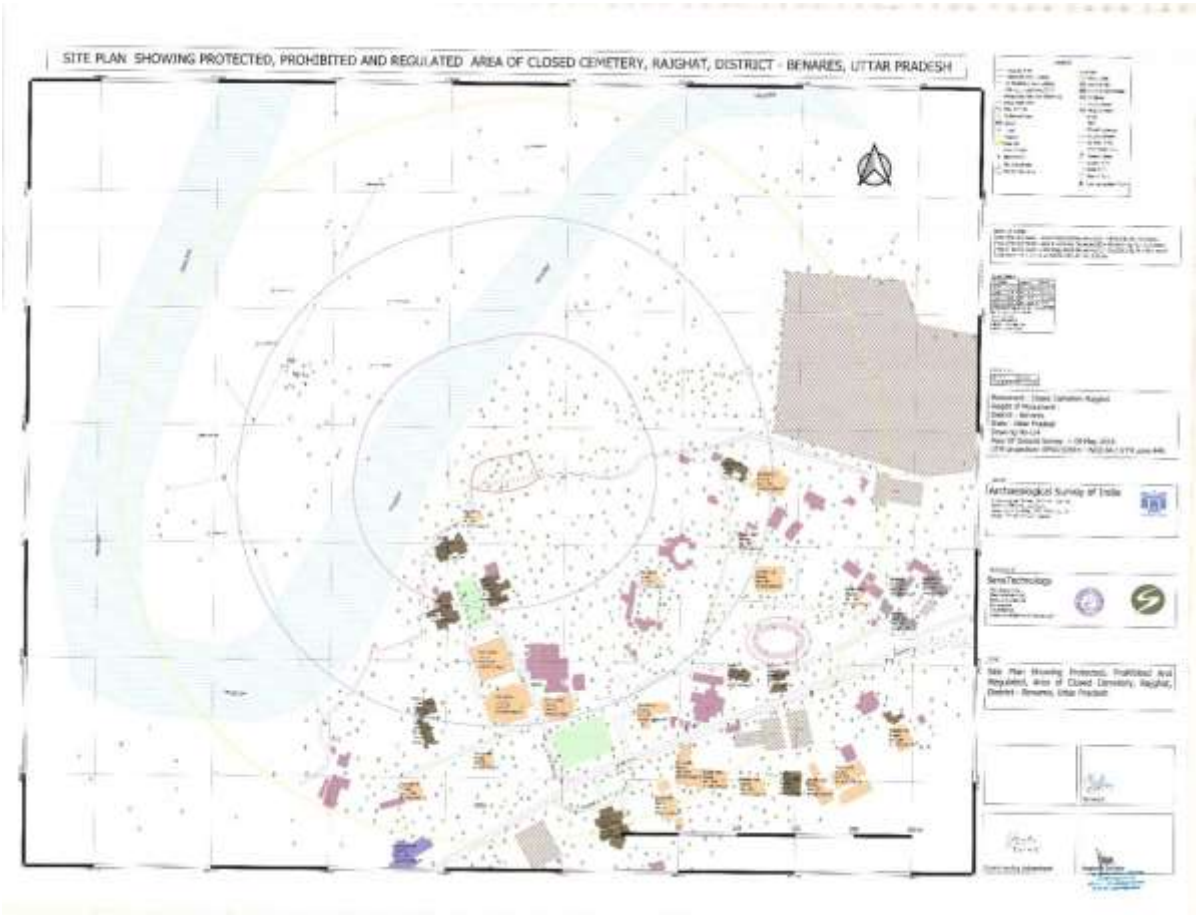
i. The area should be declared as Plastic and Polythene free zone.

ii. National Disaster Management Guidelines for Cultural Heritage Sites and Precincts may be referred at https://nidm.gov.in/PDF/pubs/NDMA/20.pdf.

अनुलग्नक
ANNEXURES

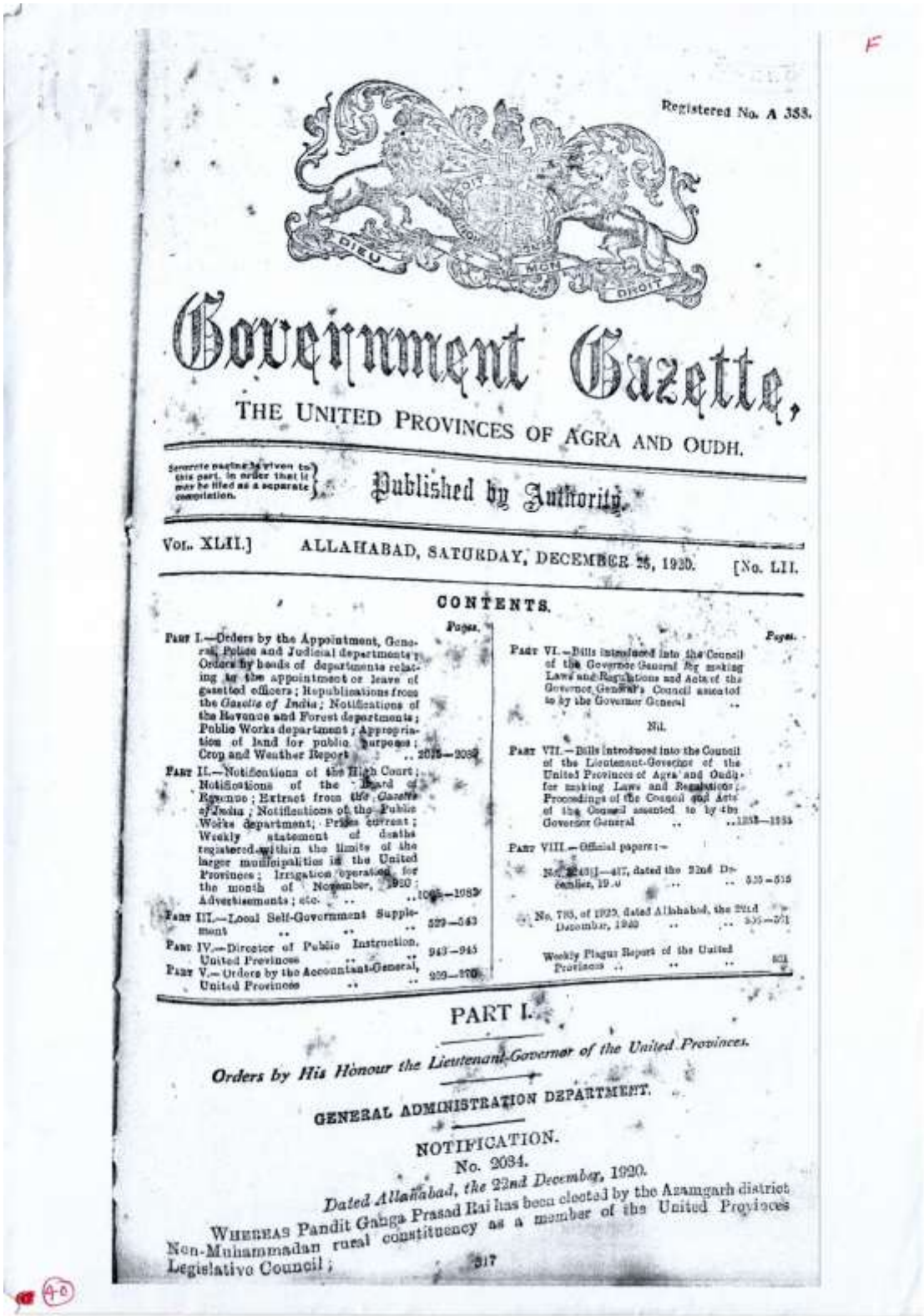
अनुलग्नक-I
ANNEXURE–I

राजघाट में बंद कब्रिस्तान, वाराणसी, उत्तर प्रदेश की सर्वेक्षण योजना
Survey Plan of Closed Cemetery at Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh



अनुलग्नक-II
ANNEXURE–II

संरक्षित संस्मारक की राजपत्र अधिसूचना
Gazette Notification of the Protected Monument



Registered No. A 353.

Government Gazette,

THE UNITED PROVINCES OF AGRA AND OUDH.

Separate paging is given to this part, in order that it may be filed as a separate compilation.

Published by Authority.

Vol. XLII.] ALLAHABAD, SATURDAY, DECEMBER 25, 1920. [No. LII.

CONTENTS.

	Pages.
PART I.—Orders by the Appointment, General, Police and Judicial departments; Orders by heads of departments relating to the appointment or leave of gazetted officers; Republications from the *Gazette of India*; Notifications of the Revenue and Forest departments; Public Works department; Appropriation of land for public purposes; Crop and Weather Report ..	2015—2032
PART II.—Notifications of the High Court; Notifications of the Board of Revenue; Extract from the *Gazette of India*; Notifications of the Public Works department; Prices current; Weekly statement of deaths registered within the limits of the larger municipalities in the United Provinces; Irrigation operations for the month of November, 1920; Advertisements; etc. ..	1033—1082
PART III.—Local Self-Government Supplement	329—343
PART IV.—Director of Public Instruction, United Provinces	943—945
PART V.—Orders by the Accountant-General, United Provinces	999—1000
PART VI.—Bills introduced into the Council of the Governor General for making Laws and Regulations and Acts of the Governor General's Council assented to by the Governor General ..	
Nil.	
PART VII.—Bills introduced into the Council of the Lieutenant-Governor of the United Provinces of Agra and Oudh for making Laws and Regulations; Proceedings of the Council and Acts of the Council assented to by the Governor General ..	1253—1254
PART VIII.—Official papers:—	
No. 2431—437, dated the 22nd December, 1920	515—516
No. 785, of 1920, dated Allahabad, the 22nd December, 1920	515—971
Weekly Plague Report of the United Provinces	831

PART I.

Orders by His Honour the Lieutenant-Governor of the United Provinces.

GENERAL ADMINISTRATION DEPARTMENT.

NOTIFICATION.

No. 2034.

Dated Allahabad, the 22nd December, 1920.

WHEREAS Pandit Ganga Prasad Rai has been elected by the Azamgarh district Non-Muhammadan rural constituency as a member of the United Provinces Legislative Council;

317

| | | |

मूल अधिसूचना की टंकित प्रति

Typed copy of Original Notification

GOVERNMENT GAZETTE

THE UNITED PROVINCES OF AGRA AND OUDH.

PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. XLII.] ALLAHABAD, SATURDAY, DECEMBER 25, 1920. [No. LII.

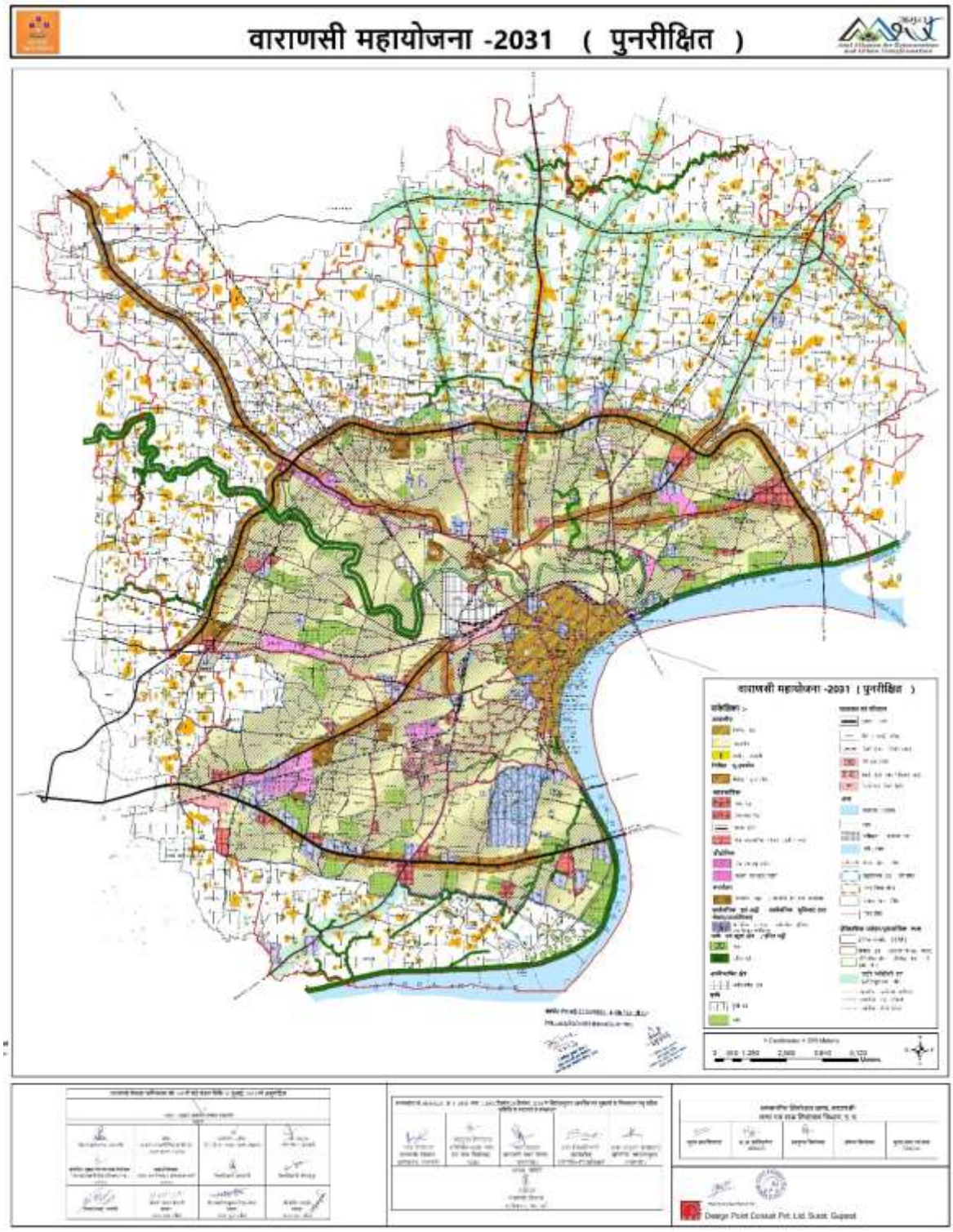
S.No.	State	District	Name of Monument
1.	Uttar Pradesh	Varanasi	Closed Cemetery at Rajghat

अनुलग्नक-III

ANNEXURE-III

पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031

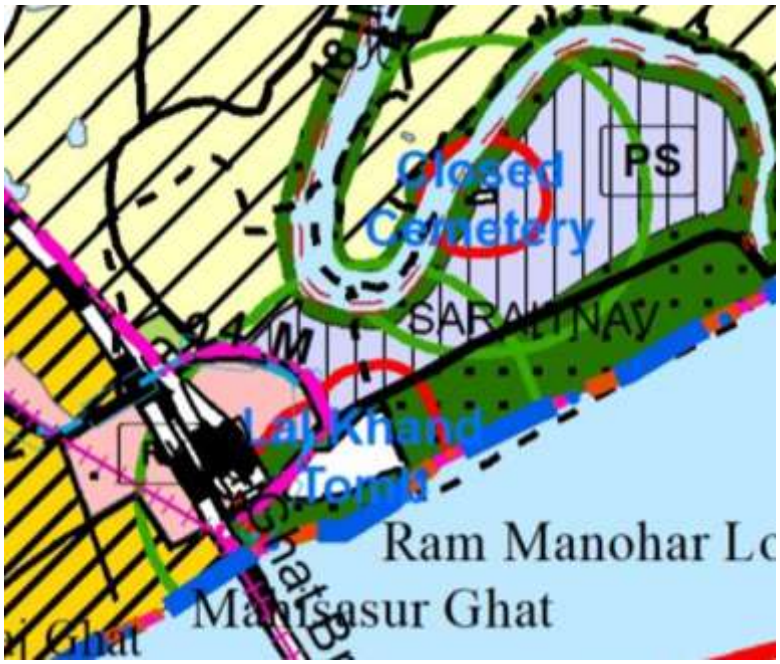
Revised Varanasi Master Plan - 2031



मानचित्र 1: भूमि उपयोग मानचित्र, पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 ।

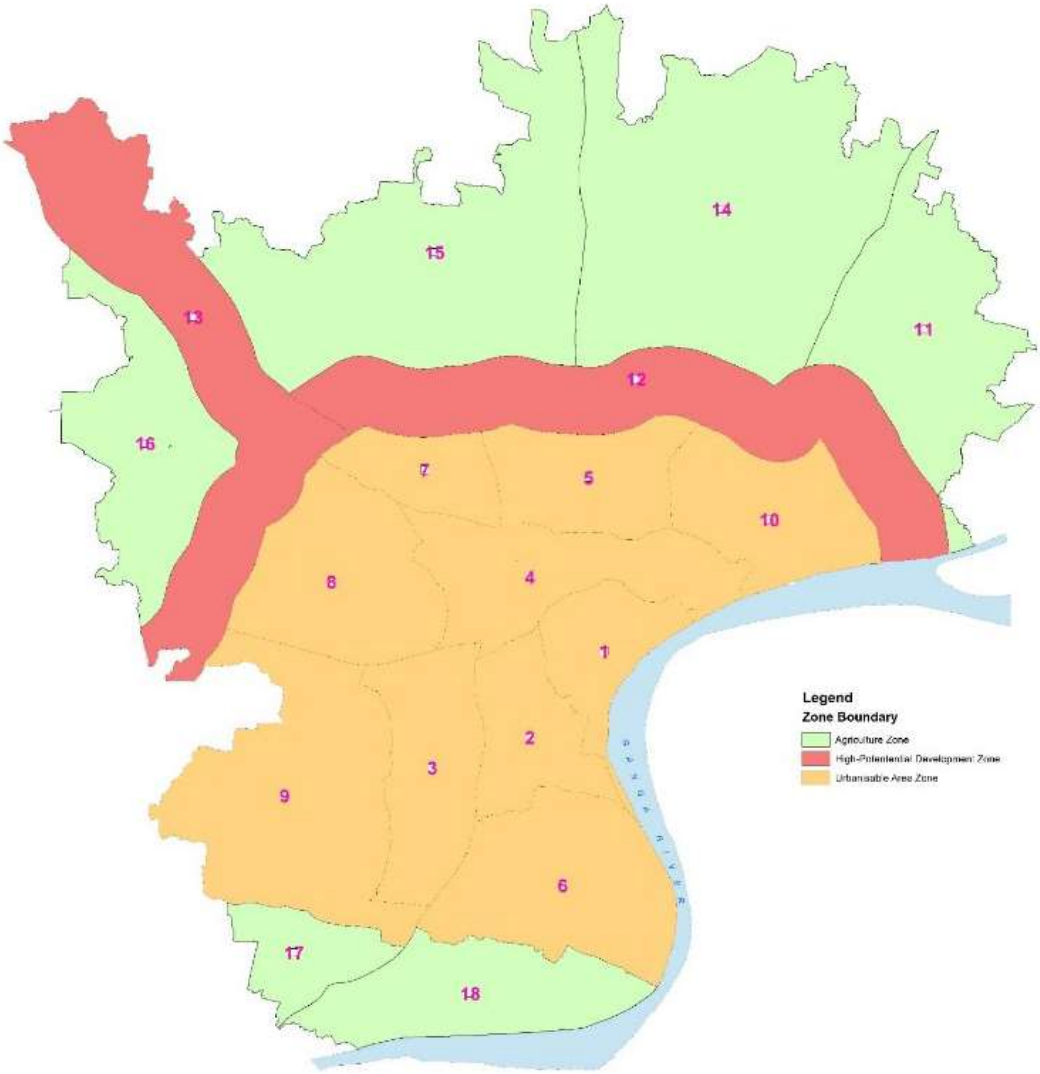
Map 1: Landuse Map, Revised Varanasi Master Plan - 2031.

पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 का विस्तारित दृश्य
Enlarged View of the Revised Varanasi Master Plan - 2031



अनुलग्नक-III(क)
ANNEXURE–III(a)

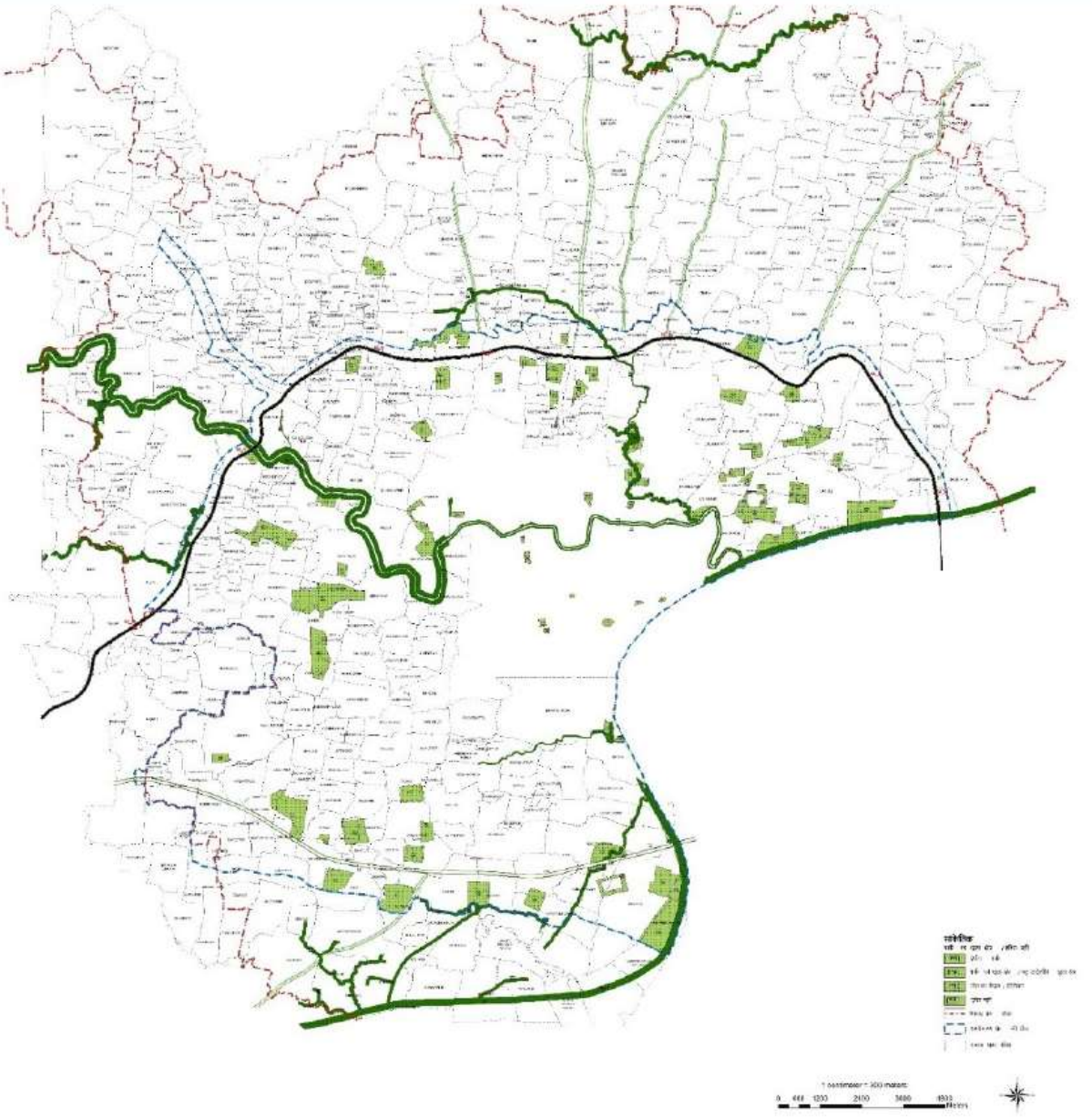
पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 - प्रस्तावित हरित क्षेत्र
Revised Varanasi Master Plan - 2031 - Planning Zone Division Map



मानचित्र 2: नियोजन जोन प्रभाग मानचित्र, पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 ।
Map 2: Planning Zone Division Map, Revised Varanasi Master Plan - 2031.

अनुलग्नक-III(ख)
ANNEXURE–III(b)

पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 - प्रस्तावित हरित क्षेत्र
Revised Varanasi Master Plan - 2031 - Proposed Green Belt

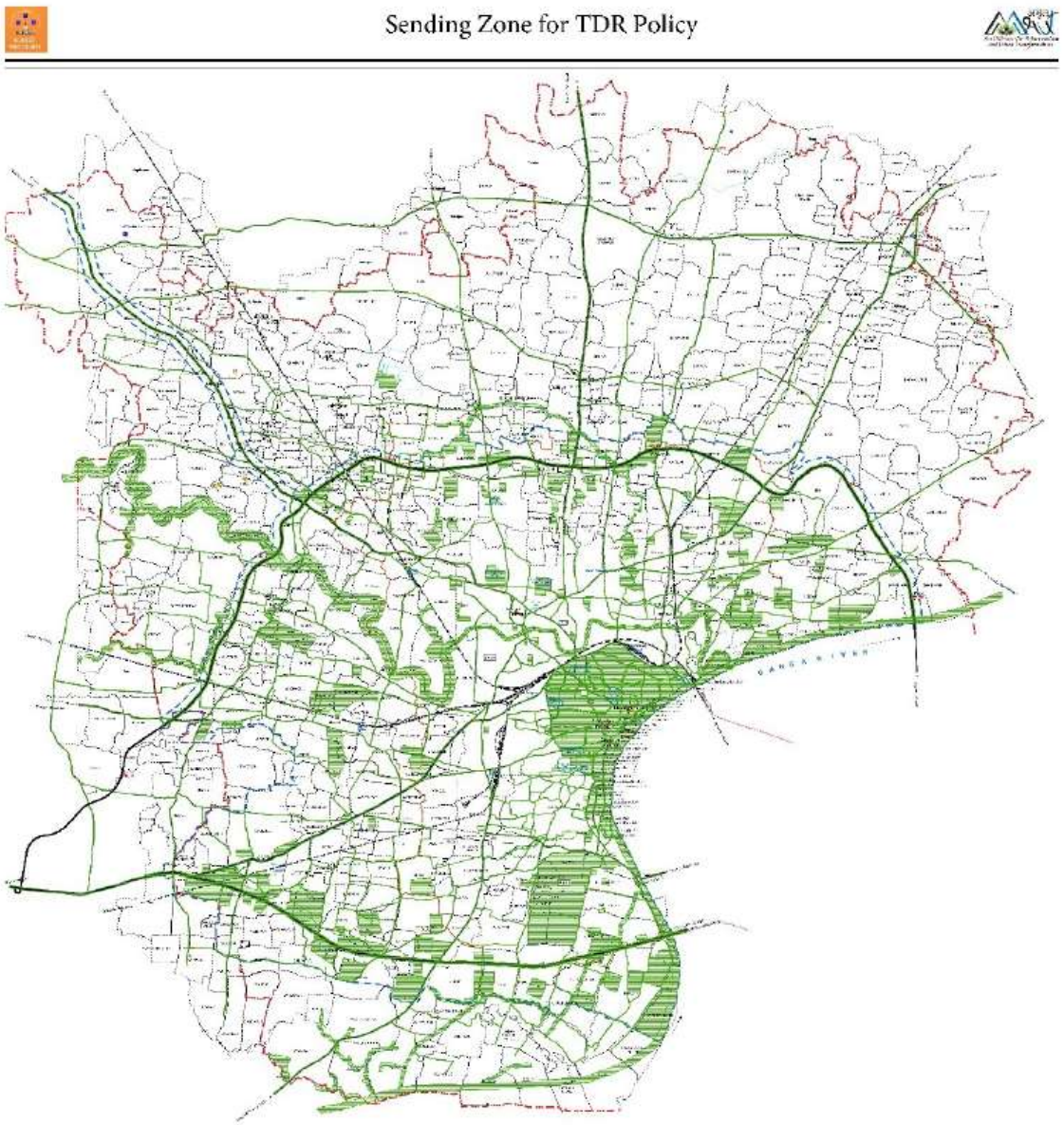


आकृति 39: वाराणसी महायोजना -2031 के प्रस्तावित हरित क्षेत्र

मानचित्र 3: प्रस्तावित हरित क्षेत्र, पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 ।
Map 3: Proposed Green Belt, Revised Varanasi Master Plan - 2031.

अनुलग्नक-III(ग)
ANNEXURE–III(c)

पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031 - सेंडिंग जोन मानचित्र
Revised Varanasi Master Plan - 2031 - Sending Zone Map



आकृति 44: TDR हेतु सेंडिंग जोन

मानचित्र 4: सेंडिंग जोन मानचित्र, पुनरीक्षित वाराणसी महायोजना - 2031।
Map 4: Sending Zone Map, Revised Varanasi Master Plan - 2031.

अनुलग्नक-IV
ANNEXURE–IV

संरक्षित संस्मारक और उसके आसपास के क्षेत्रों के चित्र
Images of the Protected Monument and its surrounding areas

चित्र 1: कब्रिस्तान में समाधि पत्थर का दृश्य।
Image 1: View of the tombstone in the cemetery.

चित्र 2: संरक्षित सीमा के अंदर प्रवेश और रास्ते का दृश्य।
Image 2: View of the entrance and pathway inside the Protected Boundary.

चित्र 3: संरक्षित सीमा के अंदर रास्ते का दृश्य।

Image 3: View of the pathway inside the Protected Boundary.

चित्र 4: राजघाट बेसेंट स्कूल के प्रवेश द्वार का दृश्य।

Image 4: View of the entrance of Rajghat Besant School.

चित्र 5: राजघाट बेसेंट स्कूल के परिसर का दृश्य।
Image 5: View of the campus of Rajghat Besant School.

चित्र 6: राजघाट बेसेंट स्कूल की ओर जाने वाली पक्की सड़क का दृश्य।
Image 6: View of the metalled road towards Rajghat Besant School.

चित्र 7: विनियमित क्षेत्र में वसंत कॉलेज परिसर।
Image 7: Vasanta College campus in the Regulated Area.