

**BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI
ORIGINAL APPLICATION NO. 259/2025**

IN THE MATTER OF:

ANURAG SINGHAL

.....APPLICANT

VERSUS

UNION OF INDIA & ORS

..... RESPONDENT(S)

INDEX

S. NO	PARTICULARS	PAGE NO.
1.	RESPONSE ON BEHALF OF RESPONDENT NO. 8 IN COMPLIANCE OF THE ORDER DT. 6.10.2025 PASSED BY THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL	
2.	COPIES OF THE SAID VDA LETTERS DATED 14.08.2023, 19.08.2023, 05.03.2025 ARE BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE-1 .	
3.	A COPY OF THE SAID LETTER DATED 29.08.2025 IS BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE-2	
4.	A COPY OF THE MOM OF THE SAID MEETING DATED 09.09.2025 IS BEING ANNEXED HEREIN AS ANNEXURE-3	

5.	A COPY OF THE SAID SALE DEED DATED 24.09.1952 IS BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE-4	
6.	A COPY OF THE SAID PHOTOGRAPHS AND HISTORICAL IMAGERY IS BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE- 5	
7.	A COPY OF THE SAID INTACH LETTER DATED 03.10.2025 IS BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE-6	
8.	A COPY OF THE SAID NMCG LETTER DATED 25.06.2025 IS BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE- 7	
9.	A COPY OF THE SAID LETTER DATED 03.11.2025 AND MINUTES OF MEETINGS OF THE DISTRICT GANGA COMMITTEE MEETING HELD ON 14.10.2025 ARE BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE-8	
10.	A COPY OF THE SAID UPPCB LETTER DATED 26.10.2025 IS BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE- 9	

11.	A COPY OF THE SAID COMPLIANCE REPORT DATED 01.11.2025 IS BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE-10	
12.	A COPY OF THE SAID UTTAR PRADESH BUILDING CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT BYELAWS 2025 OF HOUSING & URBAN PLANNING DEPARTMENT IS BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE-11	
13.	A COPY OF THE SAID JUDGEMENT DATED 28.04.2016 IS BEING ANNEXED HEREWITH AS ANNEXURE- 12	

THROUGH COUNSEL



BHANWAR PAL SINGH JADON
STANDING COUNSEL FOR THE STATE OF U.P.

[EMAIL-bhanwar09jadon@gmail.com](mailto:Bpsjadon@gmail.com)

PHONE NO.-6375115224

Date: 24.12.2025

Place: NOIDA

S No 17497 Year 24 Dec 2025 240

BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI
ORIGINAL APPLICATION NO. 259/2025



IN THE MATTER OF:

ANURAG SINGHAL



.....APPLICANT

VERSUS

UNION OF INDIA & ORS

..... RESPONDENT(S)

RESPONSE ON BEHALF OF RESPONDENT NO. 8 IN COMPLIANCE
OF THE ORDER DT. 6.10.2025 PASSED BY THE HON'BLE NATIONAL
GREEN TRIBUNAL

I, Satyendra Kumar aged about 38 years
S/o. Radhe Raman Thakur, presently posted as DM, Varanasi, do hereby
solemnly affirm and state on oath as under:

1. That I, the deponent in the above captioned matter am fully conversant with
the facts of the case and is competent and authorized to swear the present



[Handwritten signature]

2. That I state that the contents of the affidavit have been drafted by my counsel on my instructions and the contents of the same are true to my knowledge and nothing material has been concealed therefrom.

I. BACKGROUND OF THE MATTER

3. That the allegation of the applicant is against construction being raised by R-9, Shri Vaari Chemicals Private Limited by the side of river Ganga in Varanasi. The Applicant has alleged that there was a heritage charitable institution- Mehta Hospital existing as a three-storey charitable health facility situated approximately 100 feet from river bank and within the High Flood Level Zone (HFLZ).



4. That Applicant has further alleged that R-9 has started construction of additional floors on the top of the existing structure as well as expanding the horizontal area beyond the original built-up area to convert it into a commercial hotel
5. That the above-mentioned O.A was listed for hearing on 06.10.2025, wherein the Hon'ble Tribunal directed the Deponent to file their reply/response. The relevant portion of the order has been reproduced herein:

“6. Learned Counsel for Respondents No. 2, 7 and 8 seeks four weeks’ time for filing of the reply which prayer is allowed.

7. List on 05.01.2026 for further consideration

dy

II. PERMISSIONS GRANTED BY VDA

6. That the Varanasi Development Authority (VDA) vide letter dated 14.08.2023, 19.08.2023 & 05.03.2025 had granted permissions for the proposed repair and renovation work subject to certain terms and conditions in regards to the respective applications dated 02.06.2023, 08.06.2023 & 15.02.2025 sent by the Project Proponent.

A copy of the said VDA letter dated 14.08.2023, 19.08.2023 & 05.03.2025 are

being annexed herewith as **ANNEXURE- 1**.

APPROVAL BY TOURISM DEPARTMENT FOR REGISTRATION OF HOTEL

7. That vide letter dated 29.08.2025, the Tourism Department has granted an approval to the Project Proponent for adaptive reuse of Heritage building premises as a hotel under Tourism Policy 2022.

A copy of the said letter dated 29.08.2025 is being annexed herewith as **ANNEXURE-2**

IV. VDA MEETING CONVENED ON 09.09.2025

8. That further, the Project Proponent had again applied for a grant of permission to seek exemption in access road and parking, to the VDA on 03.09.2025 and 06.09.2025. In consideration of the same, a meeting of the VDA was convened on 09.09.2025 under the chairmanship of Vice Chairman, VDA.



9. That the said meeting was held strictly in accordance with the relevant *Uttar Pradesh Building Construction and Development Byelaws 2025 of Housing & Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh* and the following concluding points were ascertained:

- i. *“On the basis of the powers conferred upon the Heritage Conservation Committee under Clause 5.3.9, Point No. VIII of the Building Construction and Development Bye-laws, 2025, it was unanimously decided that, granting relaxation in place of the prescribed 5-metre access road (road width), the buildings bearing Nos. K-24/2, 24/3, 24/4, 24/9, K-24/102 and K-24/2-A (Arazi No. 5739, part), situated at Sheherkhas, Ramghat, Pargana Dehat Amanat, District Varanasi, with respect to the access road, the presently available road width of 1.5 metres may be accepted subject to the condition that the applicant institution shall ensure the availability of at least one fire officer on site, as per standards (but at a minimum), on a 24×7 basis.*
- ii. *Since the building in question was constructed prior to the constitution of the Authority, it does not presently comply with the FAR, setback, and ground coverage norms under the Building Construction and Development Bye-laws, 2025 currently in force. In view thereof, relaxation in the relevant norms is granted, site-specifically.*



[Handwritten signature]

iii. *For providing the requisite parking as per norms, the applicant institution shall, prior to commencement of hotel operations, be required to enter into an agreement with another institution that operates parking facilities, or alternatively, arrange for the construction and implementation of parking at some other location in the city.”*

A copy of the MoM of the said meeting dated 09.09.2025 is being annexed herein as **ANNEXURE-3**

10. That it would be germane to mention here that the said building in question as stated in the afore mentioned *para iv*, was constructed prior to the constitution of the Authority and its origin goes back to 1952, wherein the said building situated at Ramghat was acquired by one Sri Murarilal Mehta and Sri Girdharilal Mehta of Ramghat, Banaras, as mentioned in a Sale Deed dated 24.09.1952.

A copy of the said sale deed dated 24.09.1952 is being annexed herewith as

ANNEXURE-4

11. That the said building in question at Ramghat has existed since 1952 and that of present it has been acquired by different parties for its conversion into a Heritage Hotel. Mapped Google photographs from 2012, 2013 and 2019 prove the continued existence of the same.



Signature

A copy of the said photographs and historical imagery is being annexed herewith as ANNEXURE-5

V. APPROVAL GRANTED BY INDIAN NATIONAL TRUST FOR ART AND CULTURAL HERITAGE (INTACH)

12. That vide letter dated 03.10.2025, a 6 member INTACH committee on basis of their site visit on 01.10.2025, **certified the Heritage Building to Hotel conservation building to the Project Proponent.**

13. That further, **the 6 member INTACH committee confirmed that this heritage hotel building conservation work is near completion and is in accordance with the heritage principles.**

A copy of the said INTACH letter dated 03.10.2025 is being annexed herewith as ANNEXURE-6



VI. MEETING OF DISTRICT GANGA COMMITTEE CONVENED ON 14.10.2025

14. That the Deponent vide letter dated 03.11.2025 had informed the Executive Director, NMCG, New Delhi as under:

- i. That a **meeting of the District Ganga Committee, was convened on 14.10.2025** which was chaired by the Deponent.

(Signature)

- ii. That in the above context, letter received from the **National Mission for Clean Ganga (NMCG) dated 25.06.2025 was discussed**, which mentions alleged construction activities within the High Flood Level Zone (HFLZ) of River Ganga in District Varanasi, pertaining to the matter of alleged unauthorized structural alterations and extensions carried out by M/s Shri Vaari Chemicals Pvt. Ltd., within
- A copy of the said NMCG letter dated 25.06.2025 is being annexed herewith as **ANNEXURE- 7**
- iii. That further, the **NMCG directed the District Ganga Committee to immediately investigate the matter, conduct necessary field verification, and take action under the provisions of the *River Ganga (Rejuvenation, Protection, and Management) Authorities Order, 2016.***
- iv. Accordingly, in the said meeting, **directions were issued to the Varanasi Development Authority, the Uttar Pradesh Pollution Control Board (UPPCB), Varanasi, and the Irrigation Department, Varanasi, to take necessary action and furnish a report of compliance.**

A copy of the said letter dated 03.11.2025 and Minutes of Meetings of the

District Ganga Committee Meeting held on 14.10.2025 are being annexed

herewith as **ANNEXURE-8**



VII. CONSENT TO OPERATE (CTO) GRANTED BY UPPCB

15. That UPPCB vide letter dated 26.10.2025 has granted CTO to the Project Proponent for the period **from 25.10.2025 to 31.07.2030.**

Signature

A copy of the said UPPCB letter dated 26.10.2025 is being annexed herewith as ANNEXURE- 9

VIII. COMPLIANCE REPORT DATED 01.11.2025 SUBMITTED BY
DIVISIONAL FOREST OFFICER (DFO) / MEMBER
SECRETARY, DISTRICT GANGA COMMITTEE, VARANASI



TO THE DEPONENT

16. That the Divisional Forest Officer / Member Secretary, District Ganga Committee, Varanasi, obtained reports from the Secretary, Varanasi Development Authority, Regional Officer, U.P. Pollution Control Board, Varanasi, and the Executive Engineer, Bandhi Division, Irrigation Department, Varanasi, and submitted a compliance report vide letter dated 01.11.2025.

17. That according to the said 01.11.2025 report, Shri Deepak Soppa, the authorized representative of M/s Shri Vari Chemicals Pvt. Ltd., **had applied for permission to carry out repair/renovation work from the VDA** on property nos. K- 24/2, 3, 4, 9 and K-24/102 Mohalla Ramghat, Ward Kotwali, Varanasi, situated along the riverbank, in Mauza Shahr Khas, Pargana Dehat Amanat, Ward Kotwali, Varanasi.

18. That during the field and record verification, it was found that the under mentioned properties:

- i. Property nos. K-24/2, 3, 4, and 9, Mohalla Ramghat, Ward Kotwali,
- ii. Property no. K-24/102, Mauza Shahr Khas, Pargana Dehat Amanat, Ward Kotwali

19. It is submitted that the above-mentioned properties were found being repaired/renovated with the afore-mentioned due permissions obtained from the Varanasi Development Authority as per the relevant Government Orders. That furthermore, no additional floor construction was found at the site.

A copy of the said Compliance dated 01.11.2025 is being annexed

herewith as ANNEXURE-10



RELAXATION BY HERITAGE CONSERVATION

COMMITTEE VARANASI

20. That it is germane to mention here that as per Uttar Pradesh Building Construction and Development Bye laws 2025 of Housing & Urban Planning Department Government of Uttar Pradesh under section 5.3.9 Provisions for Hotels in Heritage Buildings sub section (ii) following provision is mentioned:

“....(ii) In buildings declared as heritage buildings by Tourism Department, adaptive reuse of existing residential/ non-residential buildings as hotels shall be permitted by the Authority. The provisions related to means of access, ground coverage, FAR, setbacks, means of access, parking etc. may be relaxed by the Authority on the recommendation of the Heritage Conservation Committee.....”

A copy of the said Uttar Pradesh Building Construction and Development Byelaws 2025 of Housing & Urban Planning Department is being annexed herewith as ANNEXURE-11

dy

**XI. PIL BEFORE THE ALLAHABAD HIGH COURT IN THE
MATTER OF: KAUTILYA SOCIETY & ORS. VS. STATE OF
UTTAR PRADESH, 2016**

21. That it is worthwhile to mention here that the Allahabad High Court in the matter of **Kautilya Society & Ors. Vs. State Of Uttar Pradesh, 2016** vide order dt. 28.04.2016 in **Para A** under *“Repair Bye-laws and Model Heritage Bye-laws”* directed as under:

“We deem it appropriate and proper to order and direct that all permissions for repair and development strictly in accordance with the approved Bye-laws may be processed by the VDA. However, we clarify that this order shall not be construed as an order permitting the regularization of any construction which has been carried out in violation of the provisions of the UP Urban Planning and Development Act 1973 which, in any case, shall be dealt with in accordance with the provisions of the law by the VDA.”

A copy of the said judgement dated 28.04.2016 is being annexed herewith as

ANNEXURE- 12



22. That the Deponent, being duty-bound under law, is committed to ensuring strict compliance with all directions of this Hon'ble Tribunal and undertakes to adhere to any further orders or instructions issued hereafter, without demur or delay.

23. Hence, the present response is being submitted for the kind perusal of this Hon'ble Tribunal and it is prayed that the same be taken on record.




DEPONENT

VERIFICATION

Verified at Varanasi on this 24 day of December, 2025, that the contents of the above affidavit from paragraphs 1 to 23 are true and correct to the best of my knowledge and belief. No part of it is false and nothing material has been concealed therefrom.

Material Affidavit

पंजियन / Registration
क्र०सं०/Sr. No. 21/13/25
दि०/Date 24-12-25
स्थान/Place CCV U.P.
एड०/Adv. S.E.I.

By Uday K. Charuvedi
एड०/Adv. दि०को Tr
CCV.U.P
27 Dec, 2025


DEPONENT



वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी

राजा उदय प्रताप मार्ग, पन्ना ताल पार्क, वाराणसी-221002

फ़ोन: 0542-2280326 ईमेल: vdavaranasi@gmail.com

सेवा में,

श्री दीपक सोप्या ऑर्थॉरिजेट सिग्रेट्री ऑफ़ श्रीवारी केमिकल्स प्राइवेट लिमिटेड,
निवासी-भ०सं०-के० 24/2, 3, 4, 9, मोहल्ला-रामघाट,
वार्ड-कोतवाली, वाराणसी।

पत्रांक :- 103 /वि०प्रा०/जोनल अधि०-कोतवाली/मरम्मत अनुज्ञा/2023-24 दिनांक :- 14-08-2023

विषय :- गंगा किनारे से 200 मी० के अन्तर्गत स्थित भवन की मरम्मत/पुनर्निर्माण की अनुज्ञा के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक अपने स्वकीय आवेदन पत्र दिनांक 02.06.2023 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा भ०सं०-के० 24/2, 3, 4, 9, मोहल्ला-रामघाट, वार्ड-कोतवाली, वाराणसी स्थित भवन में मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु दिया गया है। आपके आवेदन पत्र के सम्बन्ध में प्राधिकरण के नगर नियोजक, जोनल अधिकारी, सहायक अभियन्ता, अवर अभियन्ता, मानचित्रकार की संयुक्त टीम (शासनादेश दिनांक 11 मार्च, 2015 के अनुपालन में सचिव विकास प्राधिकरण, वाराणसी द्वारा गठित समिति दिनांक 16-6-2016) द्वारा स्थलीय निरीक्षण रिपोर्ट और सचिव, विकास प्राधिकरण, वाराणसी की आख्या/अनुशंसा पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 03.08.2023 को उक्त भवन के मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु अनुमति प्रदान की गयी है। आपके वर्तमान निर्माण एवं वांछित मरम्मत/पुनर्निर्माण का विवरण इस प्रकार है :-

मौजूदा भवन का विवरण :-																							
1.	मुखण्ड/भवन का क्षेत्रफल-	1330.76 वर्गमीटर।																					
2.	चौहद्दी-	उत्तर-मकान नं०-के 24/103 (आराजी नं०-5699 पार्ट), दक्षिण-मकान नं०-के 24/1 (आ०नं०-5739 विश्वनाथ ब्रम्हचारी पाठशाला), पूर्व-प्लॉट नं०-5739 पार्ट (गंगा नदी) पश्चिम-गली (23.58 मी०)																					
3.	निर्माण चिठ्ठा के अनुसार-	बेसमेण्ट+तीन मंजिला (बी+जी+2) भवन। (चिठ्ठा के अनुसार) बेसमेण्ट में -2 बरामदा, 2 हाल, 5 कमरा, स्टोर, पैथालॉजी एक्स-रे विभाग, चिल्ड्रेन वार्ड, शौचालय, स्नानगृह। भूतल में- 7 कमरा, 1 डिस्पेन्सरी हॉल, 1 ऑपरेशन रूम, 2 बरामदा, कार्यालय, शौचालय, स्नानगृह। प्रथम तल- 3 वार्ड, 1 ऑपरेशन रूम, 2 बरामदा, 13 कमरा, 1 फिमेल वार्ड, मैटनिटी रूम, वातानुकूलित वार्ड, शौचालय, स्नानगृह। द्वितीय तल- 3 वार्ड, 1 ऑपरेशन रूम, 2 बरामदा, 13 कमरा, 1 फिमेल वार्ड, मैटनिटी रूम, वातानुकूलित वार्ड, शौचालय, स्नानगृह।																					
4.	अनुज्ञा हेतु प्रस्तावित-	बेसमेण्ट+तीन मंजिला (बी+जी+2) मरम्मत/पुनर्निर्माण का कार्य किया जाना है। फोटोग्राफ संख्या-1 से 4 तक।																					
5.	वास्तुकला एवं सौंदर्य संरक्षण-	भवन गंगा नदी तट की ओर स्थित होने के कारण पूर्व निर्मित भवन के बाह्य स्वरूप में कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा। वास्तुकला एवं सौंदर्य पूर्व की भांति रहेगा। गंगा नदी की ओर आने वाले फसाड़ पर पूर्व की भांति रेड सैंडस्टोन का प्रयोग किया जाएगा।																					
6.	वाराणसी विकास प्राधिकरण की 127वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31.05.2022 के अनुपालन में विकास शुल्क भवन निर्माण शुल्क, अम्बार शुल्क एवं निरीक्षण शुल्क दिनांक 07.08.2023 को पक्ष द्वारा चलान के माध्यम से प्राधिकरण कोष में जमा किया गया।	<table border="0"> <tr> <td>मुखण्ड का कुल क्षेत्रफल</td> <td>-</td> <td>1330.76 वर्ग मी०</td> </tr> <tr> <td>भू-आच्छादन</td> <td>-</td> <td>3506.93 वर्ग मी०</td> </tr> <tr> <td>विकास शुल्क</td> <td>-</td> <td>1330.76x132 = 175660.32</td> </tr> <tr> <td>निरीक्षण शुल्क</td> <td>-</td> <td>3506.93x23 = 80659.39</td> </tr> <tr> <td>मलबा शुल्क</td> <td>-</td> <td>3506.93x46 = 161318.78</td> </tr> <tr> <td>कुल योग</td> <td>-</td> <td>= 417638.49</td> </tr> <tr> <td>यानि</td> <td>-</td> <td>= 417639.00 (पात्र)</td> </tr> </table>	मुखण्ड का कुल क्षेत्रफल	-	1330.76 वर्ग मी०	भू-आच्छादन	-	3506.93 वर्ग मी०	विकास शुल्क	-	1330.76x132 = 175660.32	निरीक्षण शुल्क	-	3506.93x23 = 80659.39	मलबा शुल्क	-	3506.93x46 = 161318.78	कुल योग	-	= 417638.49	यानि	-	= 417639.00 (पात्र)
मुखण्ड का कुल क्षेत्रफल	-	1330.76 वर्ग मी०																					
भू-आच्छादन	-	3506.93 वर्ग मी०																					
विकास शुल्क	-	1330.76x132 = 175660.32																					
निरीक्षण शुल्क	-	3506.93x23 = 80659.39																					
मलबा शुल्क	-	3506.93x46 = 161318.78																					
कुल योग	-	= 417638.49																					
यानि	-	= 417639.00 (पात्र)																					

(चार लाख सत्रह हजार छः सौ उनठालीस रूपया मात्र)

उक्त अनुज्ञा निम्न नियमों एवं शर्तों के अधीन प्रदान की जाती है :-

1. भवन की मरम्मत/पुनर्निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व प्राधिकरण को इस आशय की अनिवार्य रूप से लिखित सूचना दी जायेगी।
2. मरम्मत/पुनर्निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के उपरान्त उसकी लिखित सूचना प्राधिकरण को अनिवार्य रूप से दी जायेगी एवं निर्मित भवन के (सभी उपलब्ध दिशाओं से) फोटोग्राफ्स के साथ यथा समय जमा किये जायेंगे मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु जितनी अनुज्ञा दी गयी है, किसी भी दशा में उसमें विचलन नहीं होना चाहिए अन्यथा प्राधिकरण अग्रिम विधिक कार्यवाही के लिए स्वतंत्र होगा।
3. भवन की पुनर्निर्माण हेतु आवेदन पत्र के साथ प्राधिकरण में जमा किये गये विद्यमान भवन का मानचित्र, स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेख एवं "की प्लान", साइट प्लान, भवन की वर्तमान स्थिति के सभी उपलब्ध दिशाओं से फोटो ग्राफ्स, स्थल पर मौजूदा भवन का वर्तमान भू-आच्छादन, विद्यमान सेट-बैक, सभी तलों के प्लान, सेक्शन, एलीवेशन, आदि अन्य अभिलेखों के साथ प्राधिकरण में जमा किये गये एवं शपथ-पत्र में प्राधिकरण द्वारा स्थलीय पुष्टि के उपरान्त प्रस्तुत मानचित्र एवं अन्य दस्तावेजों में कोई विसंगति पाये जाने पर अथवा स्थल पर प्रस्तुत मानचित्र के विपरीत किसी प्रकार का विचलन पाये जाने पर किये गये निर्माण के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
4. भवन के वर्तमान उपयोग में कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा तथा भवन जिस उपयोग में लाया जा रहा है वहीं उपयोग अनुमन्य होगा। स्वीकृति के विपरीत अन्य उपयोग अथवा किसी अन्य व्यवसायिक उपयोग के लिए किये जाने की स्थिति में इसके विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
5. सीवरेज एवं ड्रेनेज का निस्तारण सीधे गंगा नदी में नहीं किया जायेगा।
6. मरम्मत/पुनर्निर्माण के विभिन्न चरणों (प्लिन्थ लेवल, प्रथम तल/द्वितीय/तृतीय तल का स्लैब आदि) के फोटोग्राफ्स भी समय-समय पर प्राधिकरण में अनिवार्य रूप से यथा समय जमा किये जायेंगे ताकि प्राधिकरण द्वारा मरम्मत/पुनर्निर्माण कार्यों की समय-समय पर स्थलीय पुष्टि भी की जा सके।
7. पूर्व निर्मित भवन के वाह्य स्वरूप में परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि विद्यमान स्वरूप में मरम्मत/पुनर्निर्माण की अनुमति होगी तथा भवन का फ्रन्ट एलीवेशन पूर्व निर्मित भवन के अनुसार ही रखा जायेगा। इसके अतिरिक्त विद्यमान भवन में फुट-प्रिन्ट, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. तथा भवन की चेंचाई में कोई वृद्धि अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि पूर्व निर्मित भवन की सीमान्तर्गत ही मरम्मत/पुनर्निर्माण अनुमन्य होगा।
8. गंगा नदी के किनारे नदी की ओर स्थित भवनों की वास्तुकला एवं सौंदर्य का संरक्षण सुनिश्चित किया जायेगा।
9. उपरोक्त उल्लिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के उल्लंघन की दशा में प्राधिकरण द्वारा विधि सम्मत सुसंगत अधिनियम/नियम/उपनियम के अन्तर्गत कार्यवाही की जायेगी।
10. प्रश्नगत भवन के सामने स्थित सड़क के मध्य से 9 मीटर दूरी तक पक्ष को अपने भवन के सामने स्थित खुले चबुतरे की भूमि व मोटी दीवार के अंश भाग की भूमि मार्ग विस्तार में देने के साथ शासनादेश में उल्लेखित अन्य शर्तों का पालन किया जाना अनिवार्य होगा।

आज्ञा से



जोनल अधिकारी
(वार्ड-कोतवाली)

पत्रांक :- /वि०प्र०/जोनल अधि०-कोतवाली/मरम्मत अनुज्ञा/2023-24 दिनांक :-

- प्रतिलिपि :-
1. नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण, वाराणसी को सूचनार्थ।
 2. क्षेत्रीय सहायक अभियन्ता, विकास प्राधिकरण, वाराणसी को आवश्यक कार्यवाही हेतु।
 3. क्षेत्रीय अवर अभियन्ता, विकास प्राधिकरण, वाराणसी को उपरोक्त शर्तों के अनुपालन सुनिश्चित कराने हेतु।
 4. सम्बन्धित पत्रावली पर।

जोनल अधिकारी
(वार्ड-कोतवाली)

वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी

राजा उदय प्रताप मार्ग, पन्ना ताल पार्क, वाराणसी-221002

फ़ोन: 0542-2280326 ईमेल: vdavaranas@gmail.com

सेवा में,

श्री दीपक सोप्या ऑर्थोरिजेट सिग्रेट्री ऑफ़ श्रीवारी कैमिकल्स प्राइवेट लिमिटेड,

निवारी-भ0सं0-के0 24/102, मोहल्ला-रामघाट,

वार्ड-कोतवाली, वाराणसी।

9899192376.

पत्रांक :- 231 / वि0प्रा0 / जोनल अधि0-कोतवाली / मरम्मत अनुज्ञा / 2023-24 दिनांक :- 14-08-2023

विषय :- गंगा किनारे से 200 मी0 के अन्तर्गत स्थित भवन की मरम्मत / पुनर्निर्माण की अनुज्ञा के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक अपने स्वकीय आवेदन पत्र दिनांक 08.08.2023 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करे, जिसके द्वारा भ0सं0-के0 24/102, मोहल्ला-रामघाट, वार्ड-कोतवाली, वाराणसी स्थित भवन में मरम्मत / पुनर्निर्माण हेतु दिया गया है। आपके आवेदन पत्र के सम्बन्ध में प्राधिकरण के नगर नियोजक, जोनल अधिकारी, सहायक अभियन्ता, अवर अभियन्ता, मानचित्रकार की संयुक्त टीम (शासनादेश दिनांक 11 मार्च, 2015 के अनुपालन में सचिव विकास प्राधिकरण, वाराणसी द्वारा गठित समिति दिनांक 16-6-2016) द्वारा स्थलीय निरीक्षण रिपोर्ट और सचिव, विकास प्राधिकरण, वाराणसी की आख्या / अनुज्ञा पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 04.08.2023 को उक्त भवन के मरम्मत / पुनर्निर्माण हेतु अनुमति प्रदान की गयी है। आपके वर्तमान निर्माण एवं वांछित मरम्मत / पुनर्निर्माण का विवरण इस प्रकार है :-

मौजूदा भवन का विवरण :-																						
1. भूखण्ड / भवन का क्षेत्रफल-	169.78 वर्गमीटर।																					
2. चौहद्दी-	उत्तर-मकान (राजगुरु), दक्षिण-मकान (के0 24/103), पूरब- पब्लिक लेन पश्चिम-मकान (गणेश कृष्णा)																					
3. निर्माण चिठ्ठा के अनुसार-	चार मंजिला (जी+3) भवन। (चिठ्ठा के अनुसार) भूतल में- दो बड़ा कमरा, दो छोटा कमरा, शौचालय, स्नानगृह। प्रथम तल- चार कमरा, शौचालय, स्नानगृह। द्वितीय तल- चार कमरा, शौचालय, स्नानगृह। तृतीय तल- चार कमरा।																					
4. अनुज्ञा हेतु प्रस्तावित-	तीन मंजिला (जी+3) मरम्मत / पुनर्निर्माण का कार्य किया जाना है। फोटोग्राफ संख्या-1 से 4 तक।																					
5. वाराणसी विकास प्राधिकरण की 127वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31.05.2022 के अनुपालन में विकास शुल्क भवन निर्माण शुल्क, अम्बार शुल्क एवं निरीक्षण शुल्क दिनांक 07.08.2023 को पक्ष द्वारा चलान के माध्यम से प्राधिकरण कोष में जमा किया गया।	<table border="0"> <tr> <td>भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल</td> <td>-</td> <td>169.78 वर्ग मी0</td> </tr> <tr> <td>भू-आच्छादन</td> <td>-</td> <td>493.34 वर्ग मी0</td> </tr> <tr> <td>विकास शुल्क</td> <td>-</td> <td>169.78x132 = 22410.96</td> </tr> <tr> <td>निरीक्षण शुल्क</td> <td>-</td> <td>493.34x23 = 11346.82</td> </tr> <tr> <td>मलबा शुल्क</td> <td>-</td> <td>493.34x46 = 22693.64</td> </tr> <tr> <td>कुल योग</td> <td>-</td> <td>= 56451.42</td> </tr> <tr> <td>यानि</td> <td>-</td> <td>= 56452.00 (मात्र)</td> </tr> </table> <p>(छप्पन हजार चार सौ सावन रुपया मात्र)</p>	भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल	-	169.78 वर्ग मी0	भू-आच्छादन	-	493.34 वर्ग मी0	विकास शुल्क	-	169.78x132 = 22410.96	निरीक्षण शुल्क	-	493.34x23 = 11346.82	मलबा शुल्क	-	493.34x46 = 22693.64	कुल योग	-	= 56451.42	यानि	-	= 56452.00 (मात्र)
भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल	-	169.78 वर्ग मी0																				
भू-आच्छादन	-	493.34 वर्ग मी0																				
विकास शुल्क	-	169.78x132 = 22410.96																				
निरीक्षण शुल्क	-	493.34x23 = 11346.82																				
मलबा शुल्क	-	493.34x46 = 22693.64																				
कुल योग	-	= 56451.42																				
यानि	-	= 56452.00 (मात्र)																				

उक्त अनुज्ञा निम्न नियमों एवं शर्तों के अधीन प्रदान की जाती है :-

1. भवन की मरम्मत / पुनर्निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व प्राधिकरण को इस आशय की अनिवार्य रूप से लिखित सूचना दी जायेगी।

2. मरम्मत/पुनर्निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के उपरान्त उसकी लिखित सूचना प्राधिकरण को अनिवार्य रूप से दी जायेगी एवं निर्मित भवन के (सभी उपलब्ध दिशाओं से) फोटोग्राफ्स के साथ यथा समय जमा किये जायेंगे मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु जितनी अनुज्ञा दी गयी है, किसी भी दशा में उसमें विचलन नहीं होना चाहिए अन्यथा प्राधिकरण अग्रिम विधिक कार्यवाही के लिए स्वतंत्र होगा।
3. भवन की पुनर्निर्माण हेतु आवेदन पत्र के साथ प्राधिकरण में जमा किये गये विद्यमान भवन का मानचित्र, स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेख एवं "की प्लान", साइट प्लान, भवन की वर्तमान स्थिति के सभी उपलब्ध दिशाओं से फोटो ग्राफ्स, स्थल पर मौजूदा भवन का वर्तमान भू-आच्छादन, विद्यमान सेट-बैक, सभी तलों के प्लान, सेक्शन, एलीवेशन, आदि अन्य अभिलेखों के साथ प्राधिकरण में जमा किये गये एवं शपथ-पत्र में प्राधिकरण द्वारा स्थलीय पुष्टि के उपरान्त प्रस्तुत मानचित्र एवं अन्य दस्तावेजों में कोई विसंगति पाये जाने पर अथवा स्थल पर प्रस्तुत मानचित्र के विपरीत किसी प्रकार का विचलन पाये जाने पर किये गये निर्माण के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
4. भवन के वर्तमान उपयोग में कोई परिवर्तन अनुमत्य नहीं होगा तथा भवन जिस उपयोग में लाया जा रहा है वहीं उपयोग अनुमत्य होगा। स्वीकृति के विपरीत अन्य उपयोग अथवा किसी अन्य व्यवसायिक उपयोग के लिए किये जाने की स्थिति में इसके विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
5. सीवरेज एवं ड्रेनेज का निस्तारण सीधे गंगा नदी में नहीं किया जायेगा।
6. मरम्मत/पुनर्निर्माण के विभिन्न चरणों (प्लिन्थ लेवल, प्रथम तल/द्वितीय/तृतीय तल का स्लैब आदि) के फोटोग्राफ्स भी समय-समय पर प्राधिकरण में अनिवार्य रूप से यथा समय जमा किये जायेंगे ताकि प्राधिकरण द्वारा मरम्मत/पुनर्निर्माण कार्यों की समय-समय पर स्थलीय पुष्टि भी की जा सके।
7. पूर्व निर्मित भवन के वाह्य स्वरूप में परिवर्तन अनुमत्य नहीं होगा, बल्कि विद्यमान स्वरूप में मरम्मत/पुनर्निर्माण की अनुमति होगी तथा भवन का फ्रन्ट एलीवेशन पूर्व निर्मित भवन के अनुसार ही रखा जायेगा। इसके अतिरिक्त विद्यमान भवन में फुट-प्रिन्ट, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. तथा भवन की ऊँचाई में कोई वृद्धि अनुमत्य नहीं होगा, बल्कि पूर्व निर्मित भवन की सीमान्तर्गत ही मरम्मत/पुनर्निर्माण अनुमत्य होगा।
8. गंगा नदी के किनारे नदी की ओर स्थित भवनों की वास्तुकला एवं सौंदर्य का संरक्षण सुनिश्चित किया जायेगा।
9. उपरोक्त उल्लिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के उल्लंघन की दशा में प्राधिकरण द्वारा विधि सम्मत सुसंगत अधिनियम/नियम/उपनियम के अन्तर्गत कार्यवाही की जायेगी।
10. प्रश्नगत भवन के सामने स्थित सड़क के मध्य से 9 मीटर दूरी तक पक्ष को अपने भवन के सामने स्थित खुले चबुतरे की भूमि व मोटी दीवार के अंश भाग की भूमि मार्ग विस्तार में देने के साथ शासनादेश में उल्लेखित अन्य शर्तों का पालन किया जाना अनिवार्य होगा।

आज्ञा से



जोनल अधिकारी
(वार्ड-कोतवाली)

पत्रांक :- /वि0प्रा0/जोनल अधि0-कोतवाली/मरम्मत अनुज्ञा/2023-24 दिनांक :-
प्रतिलिपि :-

1. नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण, वाराणसी को सूचनार्थ।
2. क्षेत्रीय अवर अभियन्ता, विकास प्राधिकरण, वाराणसी को उपरोक्त शर्तों के अनुपालन सुनिश्चित कराने हेतु।
3. गार्ड फाईल।

जोनल अधिकारी
(वार्ड-कोतवाली)



वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी

राजा उदय प्रताप मार्ग- पन्नालाल पार्क, वाराणसी-221002
फोन -0542-280326, ई-मेल- vdavaranasi@gmail.com

सेवा में,

श्री क्लिपक सोप्पा, ऑर्थोरिजेट सिग्रेट्री ऑफ श्रीवारी केमिकल्स प्रा०लि०,
आराजी संख्या-5739(पार्ट) मौजा-शहरखास, प०-दे०अ०,
वार्ड-कोतवाली, जिला-वाराणसी
मो०नं०-9899192376

पत्रांक : 1304 / वि०प्रा० / जोनल अधि०(जोन-3) / मरम्मत अनुज्ञा / 2024-25 दिनांक : 05.3.2025
विषय - गंगा नदी के किनारे से 200 मी० के अन्तर्गत स्थित भवन की मरम्मत / पुनर्निर्माण की अनुज्ञा के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया विषयक अपने स्वकीय आवेदन पत्र दिनांक 15.02.2025 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा आराजी संख्या-5739(पार्ट) मौजा-शहरखास, परगना-देहात, अमानत, वार्ड-कोतवाली, वाराणसी स्थित भवन में मरम्मत / पुनर्निर्माण हेतु दिया गया है। आपके आवेदन पत्र के सम्बन्ध में प्राधिकरण के अवर अभियन्ता, जोनल अधिकारी, नगर नियोजक की संयुक्त टीम (शासनादेश दिनांक 11 मार्च, 2015 के अनुपालन में सचिव, विकास प्राधिकरण, वाराणसी द्वारा गठित समिति दिनांक 16.06.2016) द्वारा स्थलीय निरीक्षण रिपोर्ट और सचिव विकास प्राधिकरण, वाराणसी की आख्या/अनुशंसा पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 04.03.2025 को उक्त भवन के मरम्मत / पुनर्निर्माण हेतु अनुमति प्रदान की गयी है। आपके वर्तमान निर्माण एवं वांछित मरम्मत / पुनर्निर्माण का विवरण इस प्रकार है :-

मौजूदा भवन का विवरण :-	
1. भूखण्ड/भवन का क्षेत्रफल	129.80 वर्गमीटर
2. चौहद्दी-	पूरब- गंगा। पश्चिम- भवन। दक्षिण- गणेश घाट। उत्तर-खाली प्लाट।
3. स्थल के अनुसार व अनुज्ञा हेतु स्वीकृत	वर्तमान में नगर महापालिका वाराणसी का 17.09.1963 का जारी मानचित्र के अनुसार तलों पर पूर्व में स्वीकृत मानचित्र अनुसार निर्माण विद्यमान है। तीन मंजिला (जी+2) भवन। भूतल- 03 कमरा, एक किचन इत्यादी। प्रथम तल- 02 कमरा एक किचन इत्यादी। द्वितीय तल- 02 कमरा, एक किचन इत्यादी।

उक्त अनुज्ञा निम्न नियमों एवं शर्तों के अधीन प्रदान की जाती है :-

1. भवन की मरम्मत / पुनर्निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व प्राधिकरण को इस आशय की अनिवार्य रूप से लिखित सूचना दी जायेगी।
2. मरम्मत / पुनर्निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के उपरान्त उसकी लिखित सूचना प्राधिकरण को अनिवार्य रूप से दी जायेगी एवं निर्मित भवन के (सभी उपलब्ध दिशाओं से) फोटोग्राफ्स के साथ यथा समय जमा किये जायेंगे मरम्मत / पुनर्निर्माण हेतु जितनी अनुज्ञा दी गयी है, किसी भी दशा में उसमें विचलन नहीं होना चाहिए अन्यथा प्राधिकरण अग्रिम विधिक कार्यवाही के लिए स्वतंत्र होगा।
3. भवन की पुनर्निर्माण हेतु आवेदन पत्र के साथ प्राधिकरण में जमा किये गये विद्यमान भवन का मानचित्र, स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेख एवं "की-प्लान" साइट प्लान, भवन की वर्तमान स्थिति के सभी उपलब्ध दिशाओं से फोटोग्राफ्स स्थल पर मौजूदा भवन का वर्तमान भू-आच्छादन, विद्यमान सेट-बैक सभी तलों के प्लान, सेक्शन, एलीवेशन आदि अन्य अभिलेखों के साथ प्राधिकरण में जमा किये गये एवं शपथ-पत्र में प्राधिकरण द्वारा स्थलीय पुष्टि के उपरान्त प्रस्तुत मानचित्र एवं अन्य दस्तावेजों में कोई विसंगति पाये जाने पर अथवा स्थल पर प्रस्तुत मानचित्र के विपरीत किसी प्रकार का विचलन पाये जाने पर किये गये निर्माण के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।

4. भवन के वर्तमान उपयोग में कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा तथा भवन जिस उपयोग में लाया रहा है वहीं उपयोग अनुमन्य होगा। स्वीकृति के विपरीत अन्य उपयोग अथवा किसी अन्य व्यवसायिक उपयोग के लिए किये जाने की स्थिति में इसके विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगा।
5. सीवरेज एवं ड्रेनेज का निस्तारण सीधे गंगा नदी में नहीं किया जायेगा।
6. मरम्मत/पुनर्निर्माण के विभिन्न चरणों (फ्लिन्थ लेवल, प्रथम तल/द्वितीय/तृतीय तल का स्लैब आदि) के फोटोग्राफ्स भी समय-समय पर प्राधिकरण में अनिवार्य रूप से यथा समय जमा किये जायें ताकि प्राधिकरण द्वारा मरम्मत/पुनर्निर्माण कार्यों की समय-समय पर स्थलीय पुष्टि भी की जा सके।
7. पूर्व निर्मित भवन के वाह्य स्वरूप में परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि विद्यमान स्वरूप में मरम्मत/पुनर्निर्माण की अनुमति होगी तथा भवन का फ्रन्ट एलिवेशन पूर्व निर्मित भवन के अनुसार ही रखा जायेगा। इसके अतिरिक्त विद्यमान भवन में फुट-प्रिन्ट, भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0 तथा भवन की ऊचाई में कोई वृद्धि अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि पूर्व निर्मित भवन की सीमान्तर्गत ही मरम्मत/पुनर्निर्माण अनुमन्य होगा।
8. गंगा नदी के किनारे नदी की ओर स्थित भवनों की वास्तुकला एवं सौन्दर्य का संरक्षण सुनिश्चित किया जायेगा।
9. उपरोक्त उल्लिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के उल्लंघन की दशा में प्राधिकरण द्वारा विधि सम्मत सुसंगत अधिनियम/नियम/उपनियम के अन्तर्गत कार्यवाही की जायेगी।
10. प्रश्नगत भवन के सामने स्थित सड़क के मध्य से 4 मीटर दूरी तक पक्ष को अपने भवन के सामने स्थित खुले चबुतरे की भूमि व मोटी दीवार के अंश भाग की भूमि मार्ग विस्तार में देने के साथ शासनादेश में उल्लेखित अन्य शर्तों का पालन किया जाना अनिवार्य होगा।
11. मरम्मत/पुनर्निर्माण के लिए शासनादेश संख्या-049/8-3-15-103 विविध/13, दिनांक 11-3-2015 का पूर्णतया पालन करना होगा।
12. एन0जी0टी0 के नियमों का अनुपालन स्थल पर सुनिश्चित करना होगा।
13. सड़क सर्विस लेन सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री नहीं रखा जायेगा तथा गन्दे पानी की निकासी का पूर्व प्रबन्धन स्वयं करना होगा।
14. सड़क पर कोई रेम्प अथवा स्टेप्स नहीं बनाया जायेगा और वह अपना कार्य केवल अपनी ही भूमि पर सम्पन्न करना होगा।

भवदीय,

जोनल अधिकारी
जोन-3

पत्रांक : /वि0प्रा0/जोनल अधि0(जोन-3)/मरम्मत अनुज्ञा/2024-25 दिनांक :.....
प्रतिलिपि :-

1. सचिव महोदय को सादर सूचनार्थ प्रेषित।
2. नगर नियोजक, विकास प्राधिकरण, वाराणसी को सूचनार्थ।
3. क्षेत्रीय अवर अभियन्ता, को उपरोक्त शर्तों के अनुपालन सुनिश्चित कराने एवं पाक्षिक निर्माण की जांच हेतु।
4. सम्बन्धित पत्रावली पर।

जोनल अधिकारी
जोन-3

257

कार्यालय-संयुक्त निदेशक पर्यटन
वाराणसी, विन्ध्याचल एवं आजमगढ़ मण्डल, वाराणसी।

फोन नं: 0542-2505033, ई-मेल: uptvns@gmail.com

पत्रांक 587 / प0के0वा0-पर्यटन नीति-22/25

दिनांक 29 अगस्त, 2025

सेवा में,

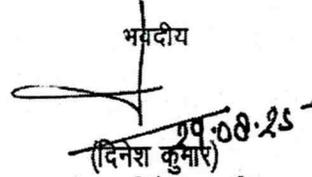
मेसर्स श्रीवारी कैमिकल्स प्रा0लि0,
रामघाट, वाराणसी।

महोदय,

कृपया अपने पत्र दिनांक 29.08.2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से पर्यटन नीति-2022 अन्तर्गत पर्यटन विभाग उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा निर्गत पंजीकरण प्रमाण पत्र संख्या VAR/03/TP036/2024 दिनांक 01.10.2024 के संदर्भ में Adaptive Reuse अन्तर्गत बजट होटल कैटगरी प्रमाण पत्र जारी किया गया है, के संदर्भ में पर्यटन विभाग से पत्र जारी करने का अनुरोध किया गया है।

आपके उक्त पत्र के क्रम में अवगत कराना है कि पर्यटन नीति-2022 अन्तर्गत अवतिका, पता-No. K-24/2, 24/3, 24/4, 24/9, 24/102 VILLAGE SHAHAR KHAS, MOHALLA RAMGHAT, KOTWALI, PARGANA DEHAT AMANAT TEHSIL, VARANASI Proposed by SRIVAARI CHEMICALS (P) LTD को पर्यटन नीति-2022 अन्तर्गत विरासत भवन (हेरिटेज बिल्डिंग) को अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Reuse) अन्तर्गत बजट होटल में पंजीकृत किया गया है। कृपया तदनुसार अवगत होने का कष्ट करें।

भवदीय



(दिनेश कुमार)

संयुक्त निदेशक पर्यटन,
वाराणसी, विन्ध्याचल एवं आजमगढ़ मण्डल,
वाराणसी।

उपाध्यक्ष वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी / अध्यक्ष धरोहर संरक्षण समिति की अध्यक्षता में दिनांक 09.09.2025 को समय 4:00 बजे अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Reuse) के माध्यम से मेसर्स श्रीवारी केमिकल्स प्रा०लि० द्वारा वाराणसी में रामघाट पर पूर्व में निर्मित भवन को प्रस्तावित बजट होटल भवन के सम्बन्ध में पहुँच मार्ग(सड़क की चौड़ाई) एवं पार्किंग में छूट प्रदान किये जाने हेतु आहूत बैठक का कार्यवृत्त:-

बैठक में उपस्थिति:-

1. उपाध्यक्ष, वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी।
2. अपर नगर आयुक्त, नगर निगम वाराणसी।
3. सहयुक्त नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, वाराणसी। (प्रतिनिधि, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक)
4. संयुक्त निदेशक, पर्यटन विभाग वाराणसी।
5. जिला संस्कृति अधिकारी, संस्कृति विभाग वाराणसी।
6. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, वाराणसी।
7. नगर नियोजक, वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी।
8. श्री के. शिवा प्रसाद, एम.डी., श्री डी. राधाकृष्णन मूर्ति, डायरेक्ट कम सी.ई.ओ. एवं श्री एस. दीपक, श्रीवारी केमिकल्स प्रा. लि. वाराणसी।

सर्वप्रथम मेसर्स श्रीवारी केमिकल्स प्रा०लि० द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 03.09.2025 एवं 06.09.2025 के द्वारा अवगत कराया गया कि वाराणसी में पर्यटन के दृष्टिगत भवन संख्या-के.-24/2, 24/3, 24/4, 24/9, के.-24/102 व के.-24/2-ए. (आराजी संख्या-5739 अंश) शहरखास, रामघाट, परगना-देहात अमानत, जिला-वाराणसी में होटल का संचालन करना चाहता है, जिस हेतु पहुँच मार्ग एवं पार्किंग में छूट प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है।

2. नगर नियोजक, वाराणसी विकास प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया कि उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 के प्रस्तर-5.3.9 में निम्न उल्लेख है:-

- *In buildings declared as heritage buildings by Tourism Department, adaptive reuse of existing residential/ non-residential buildings as hotels shall be permitted by the Authority.*
- *Road Width - Heritage buildings, proposed to be used as heritage hotels, shall be permissible on existing road width of at least 5 meters in areas which have traditionally considered to be religious and spiritual hotspots wherein most of the roads are narrow. In case of non-heritage areas, minimum width of existing approach road shall be 7.5 meters.*
- *Parking - Heritage buildings proposed to be used as heritage hotels, situated on narrow roads in urban areas which arrange for dedicated alternative parking on wider roads (more than 12-m) and provide for park and ride system from Hotel to parking place shall be permitted.*

- *Relaxations - The provisions related to means of access, ground coverage, FAR, setbacks, means of access, parking etc. may be relaxed by the Authority on the recommendation of the Heritage Conservation Committee.*
3. समिति में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश लखनऊ द्वारा पत्रांक 1130/कैम्प/प्राधि. बैठक(नामित)/टी.सी.पी./2025-26, दिनांक 08 सितम्बर, 2025 के द्वारा अपने प्रतिनिधि के रूप में सहयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, वाराणसी को नामित किया गया है।
 4. बैठक में संयुक्त निदेशक, पर्यटन द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदक श्रीवारी केमिकल्स के आवेदन के सम्बन्ध में मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में दिनांक 11 अगस्त, 2024 को बैठक आहूत की गयी। बैठक में लिए गये निर्णय निम्नवत है:-
 - *The 1120 sq. mt. land lease as it was given to previous owner be given to the new owner of the property adjacent to this land for 30 years on rental agreed mutually by the Municipal Corporation and the owner of the property. (Time one week Action by the Municipal Commissioner, Varanasi)*
 - *The buyer of the property can take up renovation, retrofitting, repair and conservation works inside the building without impacting the facade. (Time one week, Action by the Vice Chairman, Development Authority, Varanasi)*
 - *Culture Department to issue adaptive reuse permission and register the hospitality unit in 15 days time. (Time two weeks, Action by the Principal Secretary, Culture.)*
 उक्त बैठक में लिए गये निर्णय के क्रम में भवन संख्या-के.-24/2, 24/3, 24/4, 24/9, के.-24/102 व के.-24/2-ए, (आराजी संख्या-5739 अंश) शहरखास, रामघाट, परगना-देहात अमानत, जिला-वाराणसी पर पर्यटन नीति-2022 के अन्तर्गत विरासत भवन को अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Reuse) अन्तर्गत पत्र संख्या-587/प0के0वा0-पर्यटन नीति-22/25, दिनांक 29 अगस्त, 2025 के माध्यम से बजट होटल में पंजीकृत (पंजीकरण संख्या-VAR/03/TP036/2024) किये जाने के सम्बन्ध में अवगत कराया गया है।
 5. घाटों के किनारे बने एवं संचालित अन्य होटल्स, व्यावसायिक भवन एवं रिहायशी भवनों तक पहुँचने हेतु गलियाँ हैं जिन पर बड़े वाहन आ जा नहीं सकते और उन गलियों का चौड़ीकरण होना भी कठिन है, अतः पर्यटन को बढ़ावा देने के दृष्टिगत प्रश्नगत भवन हेतु वांछित पहुँच मार्ग/सड़क की चौड़ाई में छूट दिया जाना उचित है।
 6. सूच्य है कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 के प्रस्तर-5.3.9 के विन्दु संख्या:-VIII में धरोहर संरक्षण समिति को पहुँच मार्ग (सड़क की चौड़ाई), पार्किंग, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. आदि में छूट प्रदान किये जाने हेतु प्राधिकृत किया गया है।

7. जनपद वाराणसी पौराणिक शहर एवं गंगा तट पर भारतीय गौरवशाली संस्कृति की पहचान होने के कारण जनपद में पर्यटन के दृष्टिकोण से देश-विदेश से श्रद्धालु आते हैं एवं निवास करते हैं, जिसमें गंगा तट पर निवास करना उनकी प्रथम प्राथमिकता होती है, जिसके लिए गंगा तट पर अधिक संख्या में होटल होना उचित होगा। The Economics Times Travel world की एक रिपोर्ट के अनुसार वाराणसी के अन्तर्गत होटल की कमी है।
8. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, वाराणसी द्वारा अवगत कराया गया कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 के अन्तर्गत धार्मिक स्थलों पर निर्मित हेरिटेज होटल भवनों हेतु न्यूनतम 05 मीटर सड़क की चौड़ाई अनिवार्य है जबकि भौतिक रूप से सड़क की चौड़ाई 1.5 मीटर होने से फायर टेण्डर एवं अन्य इमरजेन्सी सर्विस वाहन उपरोक्त भवन तक नहीं पहुँच सकते हैं, जिसके कारण पंजीकरण व फायर सेफ्टी सर्टिफिकेट प्राप्त होने में कठिनाई उत्पन्न हो रही है।
9. मुख्य अग्निशमन अधिकारी, वाराणसी द्वारा यह भी बताया गया कि नियमानुसार अग्निशमन सम्बन्धी समस्त व्यवस्थाएं एवं उपकरण प्रश्नगत भवन में आवेदक द्वारा स्थापित कर दिये गये हैं। भविष्य में किसी विपरीत परिस्थिति में आपदा का निवारण किया जा सकेगा।
10. प्रश्नगत भवन को बजट होटल के रूप में प्रयोग किये जाने हेतु पुलिस आयुक्त, कमिश्नरेट वाराणसी, विद्युत सुरक्षा वाराणसी जोन वाराणसी, प्रान्तीय खण्ड लोक निर्माण विभाग वाराणसी, पर्यटन विभाग वाराणसी, मुख्य अग्निशमन अधिकारी वाराणसी, नगर निगम वाराणसी, तहसील सदर वाराणसी द्वारा की गयी संस्तुति के क्रम में अपर जिलाधिकारी (प्रोटोकाल/पर्यटन) वाराणसी द्वारा सराय अधिनियम के अन्तर्गत सशर्त पंजीयन किया जा चुका है।
11. आवेदक संस्था मेसर्स श्रीवारी केमिकल्स प्रा०लि० के प्रतिनिधि द्वारा अवगत कराया गया कि वाहनो के पार्किंग हेतु सार्वजनिक पार्किंग स्थलों का उपयोग किया जायेगा एवं स्थल पर पहुँचने हेतु जल मार्ग का प्रयोग किया जायेगा।

बैठक में प्रकरण पर विस्तार से विचार-विमर्श किया गया तथा निम्नानुसार निर्णय लिये गये:-

1. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 के प्रस्तर-5.3.9 के विन्दु संख्या:-VIII में धरोहर संरक्षण समिति को प्रदत्त अधिकारो के आधार पर सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि भवन संख्या-के.-24/2, 24/3, 24/4, 24/9, के.-24/102 व के.-24/2-ए, (आराजी संख्या-5739 अंश) शहरखास, रामघाट, परगना-देहात अमानत, जिला-वाराणसी के पहुँच मार्ग (सड़क की चौड़ाई) निर्धारित 05 मीटर के स्थान पर छूट प्रदान करते हुए वर्तमान में उपलब्ध

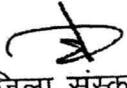
सड़क की चौड़ाई 1.5 मीटर इस शर्त के साथ स्वीकार कर लिया जाए कि आवेदक संस्था द्वारा स्थल पर मानक अनुसार किन्तु न्यूनतम एक फायर ऑफिसर की उपलब्धता 24x7 सुनिश्चित करनी होगी।

2. प्रश्नगत विद्यमान भवन प्राधिकरण गठन से पूर्व का निर्मित होने के दृष्टिगत वर्तमान में प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 के अनुसार एफ.ए.आर., सेटबैक एवं भू-आच्छादन संबंधी मानकों की पूर्ति नहीं करता है। उक्त के दृष्टिगत तत्संबंधी मानकों में स्थलानुसार शिथिलता प्रदान की जाती है।
3. मानक के अनुसार आवश्यक पार्किंग हेतु आवेदक संस्था को होटल संचालन से पूर्व किसी अन्य संस्था, जो पार्किंग संचालित करती हो, के साथ अनुबन्ध किया जाना आवश्यक होगा अथवा शहर के अन्य किसी स्थान पर पार्किंग का निर्माण कराते हुए क्रियान्वयन किया जाना होगा।

अन्त में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुयी।

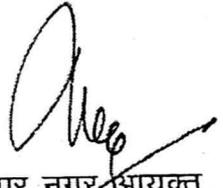

नगर नियोजक,
वाराणसी विकास प्राधिकरण,
सदस्य


मुख्य अग्निशमन अधिकारी,
मुख्य अग्निशमन अधिकारी
सदस्य


जिला संस्कृति अधिकारी,
वाराणसी
सदस्य


संयुक्त निदेशक,
पर्यटन विभाग, वाराणसी
सदस्य


सहसंयुक्त निदेशक
वाराणसी संयुक्त निदेशक
नगर एवं ग्रामीण विकास विभाग, उ०प्र०
मुख्य नगर विकास प्राप्ति नियोजक
सदस्य


अपर नगर आयुक्त,
अपर नगर आयुक्त
नगर विकास विभाग, वाराणसी


उपाध्यक्ष / अध्यक्ष
वा०वि०प्रा० / धरोहर संरक्षण समिति।
वाराणसी।

262

Unig
ited ProThe Cal. Trust.
VIDYALAYA, Varanasises No. K24/2 and 3 and
and K.24/9, Ramghat.

SALE DEED dated 24. 9. 1952.

Registered in Book No. 1,

Volume No. 384

Pages 48 to 54

Being No. 4256

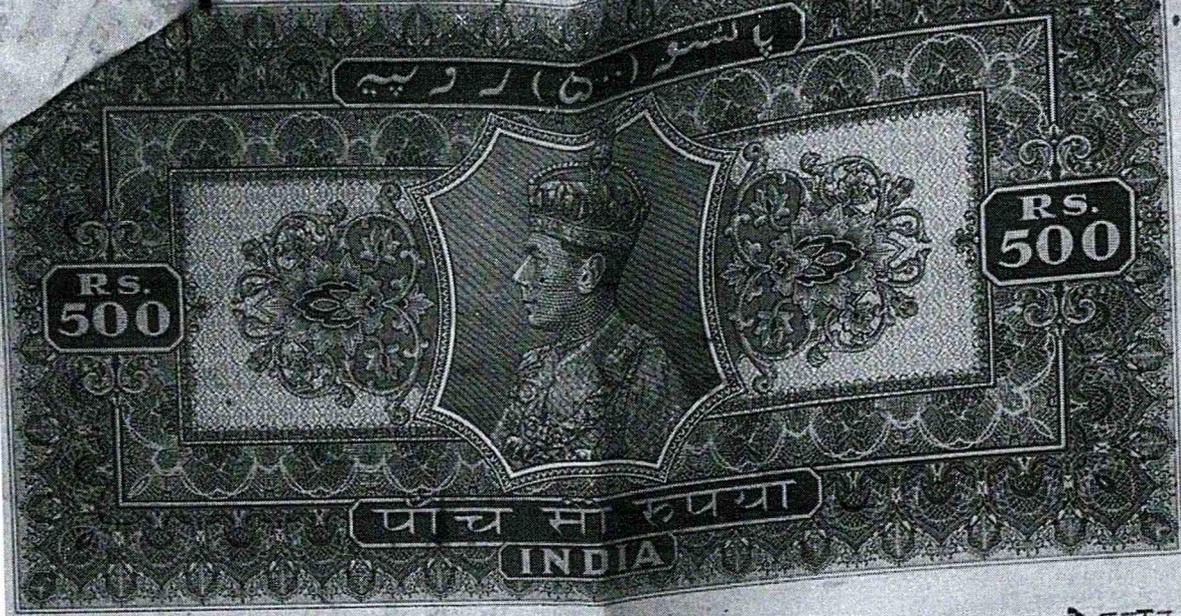
Regd. office at Banaras.

Vendor : Raja Mahendra Ripudaman Singh
(seller) (Raja of Bhadawr Estate)Vendee : Sri Murarilal Mehta
(Purchaser) and
Sri Girdharilal Mehta
of Ramghat, Banaras.

मनकि राज महेंद्र रिपुर

सिंह साहव मरहूम कोम

Sales of K... 263... 49... 500RS.



मनकि राजा महेश्वर रिपुदमनसिंह राजा म दावर राजा वत्स राजा महेश्वरमान-

सिंह साहव परदूम कीम बन्नी बाकिन मौजूा नीगवा परगना बाह जिला आगरा
ना है /

चूं मकानात न्युनिवपलठी नखरी के २४/२ व ३ व ४ व के २४/२ मय

जमीन व इमारत जमला व बरहान मौजूा जमीन मजूर मुतरह जल बाका
महल्ला रामघाट शहर बनारस मिल्कियत मिनमुकिर वसमूल दीगर मकानात

मिनमुकिर व मुकदमा इतिदाई नं० ३२ सन् ५१ ई० व मुकदमा इजराम नखरी
३८ सन् ५१ ई०, अदालत डेडीकत सिविल जजी बनारस कुंजर श्री त्रिविक्रम -

नरायनसिंह मुदई डिगिदार बनाम राजा महेश्वर रिपुदमनसिंह मुदआलय मद्दून
यानी मिनमुकिर वतारीख १८ आस्त सन् ५२ ई० व तारीख २२ आस्त सन्

५२ई० नीलाम हांगमे जिनकी पुजन डिगिदार मौजूक व वकीया दीगर असहास

ने व मुजावजा मुवलि २७६०० रुपया बरीद किया मिनमुकिर मद्दून डिगि की
अन्दर ३० थोम मुतालिवा डिगि मय मुकान अदालत मजूर में जमा करके

जायदाद नीलाम मुदा मजूर से बरी कराके जायदाद कपीरुल मालियत नवा -

Handwritten signatures and notes:
 १० मिनमुकिर व मुकदमा इतिदाई नं० ३२ सन् ५१ ई० व मुकदमा इजराम नखरी ३८ सन् ५१ ई०, अदालत डेडीकत सिविल जजी बनारस कुंजर श्री त्रिविक्रम -
 नरायनसिंह मुदई डिगिदार बनाम राजा महेश्वर रिपुदमनसिंह मुदआलय मद्दून यानी मिनमुकिर वतारीख १८ आस्त सन् ५२ ई० व तारीख २२ आस्त सन् ५२ई० नीलाम हांगमे जिनकी पुजन डिगिदार मौजूक व वकीया दीगर असहास ने व मुजावजा मुवलि २७६०० रुपया बरीद किया मिनमुकिर मद्दून डिगि की अन्दर ३० थोम मुतालिवा डिगि मय मुकान अदालत मजूर में जमा करके जायदाद नीलाम मुदा मजूर से बरी कराके जायदाद कपीरुल मालियत नवा -
 Mr. Ranjaya Gauri Shastri
 A.P. Ram Ghat Bazaar
 1955

150 100
300
186/81
श्री राजा महाराज
जिला बलरामपुर
माल 150 100
विशेष न्यायालय

35000/-
कनका
श्रील रजिस्ट्री
180/81
श्री बंदा नारायण सिंह पुत्र श्री राम नारायण सिंह पेशा हुला/जमत
निवासी महाराज हाउस आगा
उजरत 6/-
शब्द 2400
कुल जोड़ 186/81
श्री राजा महाराज

रजिस्ट्रार बनारस में आज बनाई गई है माह 2 सन 1952
2 बड़े बजे के बीच पेश की जाई हुला/जमत नामा लिख नीचे
राजा महाराज रिपुदान सिंह लखीमपुरा 25 22 परफत सब
रजिस्ट्रार आगा

Batuk Nath Singh
Special attorney.

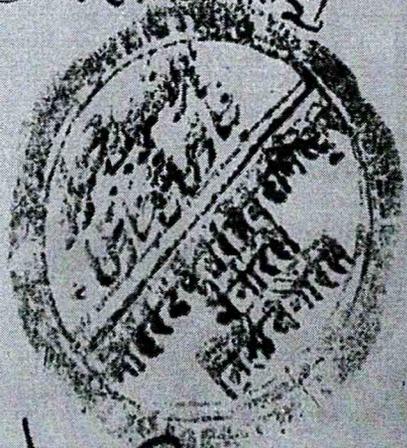
25/9/52

विहीर व तकमिल दस्तावेज हाजा व वसूलयाथी
35000/-
श्रील रजिस्ट्री में से सु. नौ हुला/जमत दस रुपया एक मोना लोन
शब्द मेरे सामने वसूल पाकर श्री बंदा नारायण सिंह
ने बाद सुनने व समझने मजमून दस्तावेज
के इकबाल किया जिनकी पहचान श्री

पुत्र निवासी ✓
श्री पुत्र निवासी ✓
श्री निवासी ✓

श्रील बनारस ने श्री जिनकी में स्वयं जाना है!

Batuk Nath Singh
Special attorney of
Raja Mahendra Ripudaman Singh
of Akhadawar Distt. Agra.



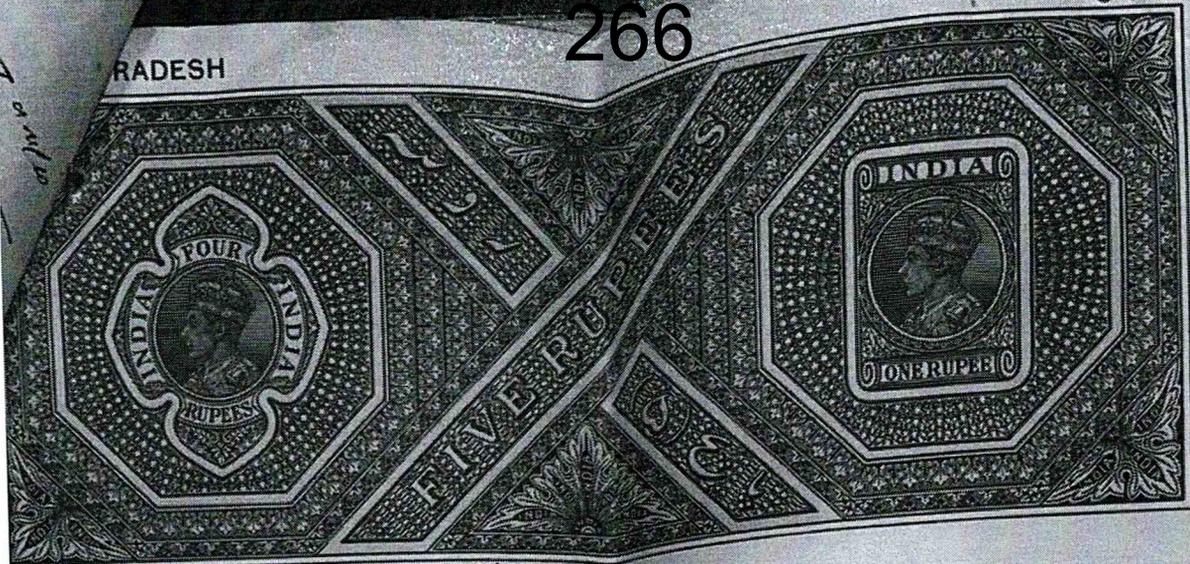
25/9/52

Provinces.



The undersigned
 J. P. ...
 ...

लेना जरूरी था वरना नीलाम मजकूर कर्तई होने में बहुत मुकसान मिनमुकिर मुत्सखीवर
 था और आयदाद मजकूर के कम कीमत पर निकल जाने का अन्देधा था- मिनमुकिर
 के पास रुपया मताख्ता खिगी चाह तावान मजकूर के अदा करने के लिये नहीं
 था- बुनाव: मिनमुमला आयदाद नीलाम बुदा के आयदाद मुसरह व मुफ्तिसला
 महबूदा जेल के पैनामा का मामला मिनमुकिर ने मारफत श्री बटुकनाथसिंह भैनेजर
 गदखर राज्य मुस्तार सास मिनमुकिर तकूर करदा मिनमुकिर जरिये मुस्तारनामा
 सास नविइता सुवरिखा १२ सितम्बर सन् १९५२ ई०, व तसदीक करदा श्रीगलताफ-
 हुसैन खान जी० कम० तहसील बाह जिला भागरा- रौवर मुस्तलिफ असलाश पैश
 किये सबसे ज्यादा व माकूल कीमत आयदाद मुसरह जेल मुवलिखा ३५०००) पैंतीस
 हजार रुपया श्री मुरारीलाल जी मेहता व श्री गिरधारीलाल जी मेहता साकिनान
 मुहल्ला रामघाट बहर बनारस का करने पर आमादा हुये जी वलिहाजु बाणारी
 कीमत आयदाद मजकूर काफी है मिनमुकिर ने कबूल व मंजूर करके ठाकुर बटुकनाथ-
 सिंह मुस्तार सास मजकूर को विदापत किया कि इकरार नामा सुवरिखा २२ सितम्बर



घाँच रूपया

सन् १९५२ ई०, बाबत वै करने जायदाद मुसरह धेल वहक खरीदारान मजकूर

तहरीर व तकमील करके कागजात हक मिल्कियत मिनमुकिर से खरीदारान

मजकूर का अन्दर १५ पन्डह याम इतमीनान करा दिया जाये और खरीदारान

मजकूर जुमला बयानात वाकिआत मुबहिरा मिनमुकिर व मुस्तार खास मिनमुकिर

के बाबत वजुवी जांच व तहकीकात जरूरी करा ली और बैनामा मतलूवा तहरीर

करा ली - गुनाब: मिनमुकिर ने जरिये मुस्तार खास मजकूर इकरार नामा

सिटा मुवरिया, सितम्बर सन् १९५२ ई० तहरीर व तकमील करके रजिस्ट्री

करा दिया और तहकीकात वै तहक मुसरह धेल पर क्वजा वजुल खरीदारान

मजकूर का इमूजिले खरायत मुन दरजे इकरार नामा मजकूर करा दिया और

खरीदारान मीसूफ से मतालिया बिगि व तावान जुमला मुबलिया २५९८९-१४-९

पच्चीस हजार नौ सी नवासी खया चौदह आना नौ पाई, हस्व मन्थाये

आर्डर २१ कायदा ८९ मजमुधा जावता दीकानी अदालत के सिविल ज्जी

अवल वनारस व मुकदमा इ खराय नम्बरी ३८ सन् ५१ ई०, मजकूर जमा कराके

अदालत के सिविल ज्जी अदालत के सिविल ज्जी अदालत के सिविल ज्जी



एक रुपया चार आना

नीलाम मजदूर के मन्सूखी की दरखास्त दे दिया और कागजात हक मिल्कियत

मुद से मिनमुकिर ने त्थरीदारान मजदूर का इतमीनान करा दिया- और त्थरीदारा

न मजदूर ने भी जरूरियात जायज बान्दानी मिनमुकिर के बाबत भी जांच व

तहकीकात जरूरी करा लिया- है / लिहाजा मिनमुकिर वसैहत नपूस व सवात

अकल दुस्तती होस हवास विला खर व इकराह व कुी रजामन्धी वैनामा हाजा

बाबत मकानात मुसरह मुफ्तिसला व महदुवा पैल व कीमत मुवलिा ३५०००) पैंतीस

स हजार रुपया कि निस्फ जिसका १०५००) स-तरह हजार पांच सौ रुपया होता

है- यहक श्री मुराडीलाल जी मेहता वल्द श्री विहाडीलाल जी मेहता व श्री-

गिरधारीलाल जी मेहता वल्द श्री किशोरीलाल जी मेहता साकिनान मुहल्ला

रामघाट सहर बनारस , हाल मुकीम सहर कलक-ता तहरीर व तकमील करके

इ करार करता व मौबन्द शरायत पैल का होता हूँ -

१. यहकि मिनमुकिर मदावर राज्य जिला- भागरा का मालिक व राजा हूँ-
राज्य मजदूर इमपाटीबुल स्टेट है और बान्दान मिनमुकिर ने यह रिवाज स्वामद

Handwritten signature/initials in the left margin.

पुस्तकालय हरद्वारा हासिल है - /

कदीम से मरई है कि वाहिले रियासत के वफात पर उनका पिसर कलां तनहा राज्य मजकूर का मालिक व गद्दी नसीन होता है और दीगर पिसरान और मैम्बरान सान्दान सिर्फ गुजारा पाने के मुह तक होते हैं- राज्य मजकूर के किसी जायदाद के हक मिल्कियत से किसी दूसरे शख्स की कोई वास्ता व सरोकार किसी किस्म का नहीं होता है - मालिक रियासत को अह्तयार कामिल है - जायदाद का हासिल होता है - /

२. यह कि राजा महेंद्रमानसिंह साहब मिनमुकिर के पहले मदावर राज्य मजकूर के राजा के जो वतारीह २५ जनवरी सन् १९४९ ई०, मिनमुकिर को पिसर कलां को इकलौता लड़का छोड़कर वकजां इलाही जौत होगये और वक्त वफात राजा साहब महेंद्रमानसिंह साहब मौसूफ से मिनमुकिर जुमला जायदाद मनकूला व गैर मनकूला राज्य मजकूर पर मिनमुकिर वनिकाज जुमला हकूक मालिकाना तनहा का विजु दखील है /

३. यह कि मकानात मुसरह व महबूदा जेल मिल्कियत मदावर राज्य मजकूर अरसा दर्राज केवल ज़माना पाददास्त इन्बानी से ममलूका व मक्बूजा राजा साहब गद्दी- नसीन मदावर राज्य मजकूर चली जाती है - और वसिलसिला विरासत व मक्बूजा दखल मालिकाना मिनमुकिर वक्त वफात राजा महेंद्रमानसिंह साहब मरहूम आखिरी राजा मदावर राज्य मजकूर चली जाती है और मिनमुकिर को जायदाद मजकूर के है व मुन्तखिल करने का पूरा अह्तयार हरगुना हासिल है - /

४. यहकि मिनमुकिर श्री जाज की तारीख में मकानात मुसरह महबूदा जेल

व वहक मुशतरियान मौसूफ वकैल जूर समन तै बुदा मजकूर वाला वै कतई व

लाकलामी करके तब्जा व दस्त मातिकांना व तहरीर इकरार नामा मुवरिस्ता

१६ सितम्बर सन् १९५२ई०, मजकूर करा दिया - जो हकूक व अहत्पारात मिन-

मुकिर की जायदाद मुविया मजकूर में हासिल थे मुशतरियान मौसूफ को हासिल

होगये मिनमुकिर को उससे कोई वास्ता व सरौकार किसी किस्म का बाकी

नहीं रहा - मुशतरियान मौसूफ पालिक कामिल व मुस्तकिल जुमला जायदाद

मुविया के होगये - व रहेगे - /

५. यहकि कुल जूर समन ज्ञाया हाजा इस तीर से वसूल पायाकि मुवलिा

२५९८९-१४-९ पच्चीस हजार ती छी न्वासी खया चौदह गाना- ती पाई,

मिनमुकिर ने जरिये मुशतरियान मौसूफ वमुक्वमा इजराम नम्बर ३८ सन् ५१ई०,

कुंअर श्री त्रिविक्रम नरायनसिंह मुई डिग्रीदार वनामः राजा महैन्द्र रिपुदमनसिंह

मुवजालम मवयून गानी मिनमुकिर वतारीख १७, १८ सितम्बर सन् ५२ ई०,

अदालत सिविल जजी अक्वल बनारस में वगारज मन्सूफी नीताम मुवरिस्ता १८

आस्त सन् ५२ ई०, व २२ आस्त सन् ५२ ई०, जमा कराया था- मुजुरा करा

दिया - और वकिया मुवलिा १०१०-१२ ती हजार दस खया खिलानातीनपाई

नकद रीवउ लव रजिस्टार बनारस जरिये ठाकुर बटुकनाथसिंह मुस्तार वास

मिनमुकिर वसूल पातिया और अब क्व वग्ना जूर समन जुम्मा मुशतरियान बाकी

नहीं रहा /

जमीन बेरीन मकान मजकूर के बाबत मिनमुकिर नेकिता नालिस इतकरार इक

मिलियत जुद नव्वरी ९१ सन् १९७७ राजा महेंद्र रिपुदमनसिंह यानी मुनमुकिर

मुदई वनामः श्री बलवीर अहली वीरह वसदालत सिविल जजी बनारस दाकि

किया- जी मुन्तकिलहोकर बाद समागत नामिल अदालत जेडीशनल सिविल जजी

अबुल बनारस से वतारीक २५/१०/७९ वहक मिनमुकिर डिग्री हुआ- और बनारा जी

डिग्री अदालत मातहत मजकूर मुक्दमा ने अपील अबुल अदालतुल आलिया हाई

कोर्ट इलाहाबाद रिजू किया है- जोहिनीज जेर समागत है उसके निस्वत दरख्यान

मिनमुकिर व मुश्तरियान मौसूफ यह ते पामा है कि मुश्तरियान मौसूफ दरखास्त

देकर हस्व आर्डर २२ कायदा १० मजमुआ जावता दीवानी हमराह मिनमुकिर

व जुमरा रिस्पोन्डेन्ट करीक अपील होजावे - मिनमुकिर ने जुमला पैरवी मुक्दमा

अपील अबुल मजकूर कुल खर्चा व ज्वाई व फीस वकील व नीज दीगार इतराजात

मुक्दमा अदालत मातहत ता अदालतुल आलिया हाई कोर्ट इलाहाबाद अपने पास

से करके जवाबदेही अपील मजकूर नामयाव रक्ती है- अगर मिनमुकिर ने खर्चा

मजकूर न किया हो- और मुश्तरियान को खर्चा मजकूर कर्ना पड़े या जुदानखास्ता

अपील मजकूर में नाकामयावी होवे - या मुश्तरियान को खर्चा मुक्दमा इतियाई

वा अपील व इतराय अदा करना पड़े तो जेती हर सुरत में मुश्तरियान को अहत-

यार व हक हासिल होगा- कि जुद नूर समन व कुल खर्चा व खिसारा जी उन्होंने

किया हो या उनको करना पड़े व कुल रकम मस जुद वषरह रुक १) रिकडा माहवारी

M. M. M. M.

जात व जायदाद मिनमुक्ति से वसूल कर ले - मुश्तरियान मौसूफ अगर अपील

अवल मजकूर व अदालत हाईकोर्ट इलाहाबाद मजकूर या अदालत सुप्रीमकोर्ट

दिल्ली में खर्च करें तो उसके वसूल करने के मुश्तक मिनमुक्ति से न होंगे तावकते

कि मिनमुक्ति अदालत हाईकोर्ट इलाहाबाद या सुप्रीमकोर्ट दिल्ली

में अपील की धरवी या जवाबदी अन्तर आद जरूरी न करें और मुकदमा सराव

होने का अन्तर होजाये /

९. यहकि अगर वे किसी क्षेत्र या तर्क फेल ववजह अदम इतहकाकी व नुकश

मिलिक्यत मिनमुक्ति या ववजह मुकदमा अपील अवल मजकूर कुल या जुजां वे

मुविया पर कक्षा व दखल मुश्तरियान मजकूर न होसके - या बाद हसूल कक्षा

कुल या जुज व ये मुविया मजकूर कक्षा वदखल मुश्तरियान मौसूफ से

निकल जाये तो वहर सूरत मुश्तरियान मौसूफ को अन्तरयार है व होगा- कि कुल

अर समन येनामा हाजा मय खर्चा खिसारा व सूद वसरह १) क्त उपया सैकडा

मौहवारी जात व जायदाद मिनमुक्ति से वसूल करलें /

१०. यहकि डिग्री व मुकदमा इवक्तिई तम्बर ३२ सन् ५१ मजकूर वरविनाय

कर्जा जो मिनमुक्ति ने अगारण रफे अजरिमात जायजु खान्दानी व तरक्की मदावर-
राज्य मजकूर लिमा था- खादिर बुई है और कर्जा मजकूर से जुमला मैम्बरान

खान्दान मिनमुक्ति वनीजु मदावर राज्य मुश्तकीद हुये हैं इसके बावत मिनमुक्ति

ने मुश्तरियान मौसूफ का इतमीनान जायजात स्टेट से करा दिया और मुश्तरियान

M. J. ...

मीरुफ ने जांच व तहकीकात कर लिया है - पस मतालिवा डिग्री मजकूर

के अदायगी की पूरी साबद्धी मिनमुकिर व स्टेट मिनमुकिर पर है - और

किसी मेम्बर साब्दान मिनमुकिर को कोई मन्शव खेतराज नहीं है - अलावा

वरी मिनमुकिर को पूरा इल्हार के जायदाद मजकूर वहर सुरत हासिल है /

११. यहकि मुस्तारियान मीरुफ ने मिनमुकिर के कोल फेल इजहार व

बयानात को यकीन और जाबर करके यह मुनासिब जांच व तहकीकात करके

बैनामा हाज़ा कसीर कीमत ज्ञा करके इरीब करना बबूल व मन्जूर किया है-

वसुरत बाहिर व साबित होने गलत बयानी मिनमुकिर मुर्तकिब जुर्म चौकादेही

का होगा-

१२. यहकि मिनमुकिर किला- आगरा में मुकीम है और वतजह अदम

फुर्ती व मुकाम शहर बनारस जाकर बैनामा हाज़ा की रजिस्ट्री नहीं करा सकता

है / पस मिनमुकिर ने बैनामा हाज़ा को तहरीर करके जरिये मुख्तार नामा

साहब साती तबिरती मिनमुकिर फुर्तिवा २४ सितम्बर सन् १९५२ जो बाज़ावता

व आकायदा सब रजिस्ट्रार आगरा- ने आधिनीकेट व रजिस्ट्री किया है-

ठाकुर बटुकनाथसिंह वत्त ठाकुर रामनाथसिंह साकिन भदावर हाउस शहर

आगरा- भिन्न भदावर राज्य मजकूर को मुख्तार सास मुकरिर करके अख्तयार

दिया है कि मुख्तार सास मजकूर बैनामा हाज़ा को मिनजानिव मिनमुकिर

दफ्तर सब रजिस्ट्रार बनारस में वास्ते रजिस्ट्री पेश करें - और जुमला मजबून

बैनामा हाजा व तहरीर व तक्मील बैनामा मिनजानिव मिनमुकिर हक्वाल

करें - वकिया जर समन बैनामा मिन जानिव मिनमुकिर वसूल करें व तक्मीला

रजिस्ट्री मिन जानिव मिनमुकिर करावें और जो अफवाल जरुरी निस्वत

रजिस्ट्री हो वमिनजानिव मिनमुकिर तक्मीला करें /

१३. यहकि जुमला मजूर व अरामत बैनामा हाजा की मिनमुकिर ने

वखूवी सुव व समझ कर तहरीर किया है - जिसकी हर आहना पूरी पावन्ही

मिनमुकिर बुरुसाय कायम मुकामान मिनमुकिर पर है व आयन्दा होगी- इस

वास्ते यह चन्द कलमा वतरीक बैनामा लाकलामी के लिख दिया कि सन्द रहे -

और वक्त पर काम आवे /

तक्मील मकानात जिसके निस्वत बैनामा तहरीर किया जाता है :-

मकानात नम्बरी के० ३४/२ व ३ व ४ व के० २४/९ मुहता व संगिन

दौमन्बला व खंडहरूम जूमिन व इमारत व अमला मकान व हर चार परदा

दीवार व जुमला हकूक बालामश हासिला व काविलउल हसूल बिला इतसनाय

किसी जु व शै के वाके मुहत्ता रामघाट हत्का कौतवाली शहर बनारस हत्का

हदूद चौहर्दी पैल :- जिसकी तक्मील नक्सा स्ट्रेली मुनसलिका बैनामा हाजा में दर्ज है /

पूरुव. दरियाये गंग ,

पच्छिम. गली सरकारी व जेत मन्दिर व मकान नं० के० २४/८ ,

उत्तर. सीदीध रास्ता रामघाट , व मन्दिर हनुमान जी , बौरा ,

दक्कितन. विश्वनाथ बृहमचारी पाञ्जाला मकान नं० के० २४/९

तहरीर तारीख २४/९/५३ ई० तक्मीलात श्रीवास्तव टाइपिस्ट

Handwritten signature and notes on the left margin.

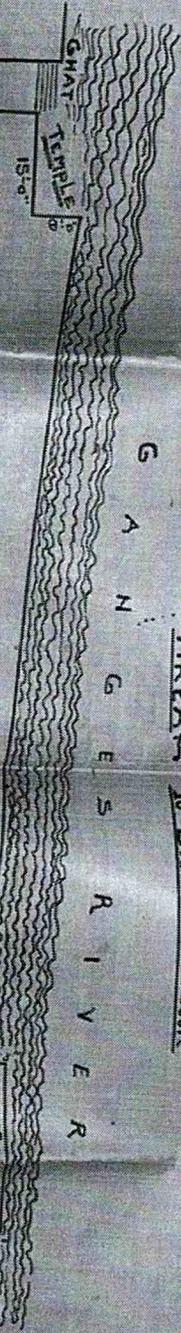


SITE PLAN OF H. NR. K²⁴, K²⁴, K²⁴, K²⁴
BELONGING TO BHADWAR STATE RAMP GHAT
BANARAS CITY

SCALE = 1"

AREA = 10 Biswa 10.2 Dhora

G A N G E S R I Y E R



AREA 6505 Sft

Or 4 Biswa 15.5 Dhora

OPEN LAND

H. NR. K²⁴

56-6"

22-0"

52-3"

AREA 1287 Sft

Or 1 Biswa 9 Dhora

K²⁴

AREA 2006 Sft

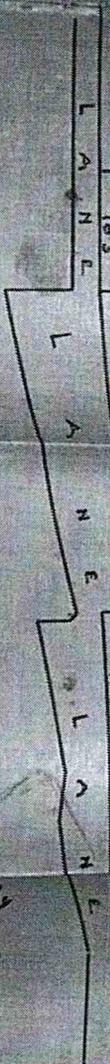
Or 2 Biswa 5.6 Dhora

H. NR. K²⁴

EXISTING BUILDING
Area 2491 Sft
Or 1 Biswa 15.8 Dhora
K²⁴

EXISTING BUILDING
Area 980 Sft
Or 11.4 Dhora
K²⁴

Jain Mandir



DRAWN BY
S. Singh
Scale Tank
16.02.2018

दस्तावेज नं. ११३३-३०२४ क. पं. ६८/२४९ सा. व. ६२४६ का दिनांक २३-१०-५२ ई. राजकीय न. ३

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

H.C. Cal. T.M.
A/c. VIDYALAYA, Varanasi.

Re: Premises No. K24/2 and 3 and
and K.24/9, Ramghat.

SALE DEED dated 24. 9. 1952.
Registered in Book No. 1,
Volume No. 384
Pages 48 to 54
Being No. 4256
Regd. office at Banaras.

Vendor : Raja Mahendra Ripudaman Singh,
(seller) (Raja of Bhadawr Estate)

Vendee : Sri Murarilal Mehta
(Purchaser) and
Sri Girdharilal Mehta
of Ramghat, Banaras.

Gopalram (Illegible)
resident of Sikri
at present residing
By own pen. date

Whereas houses
4 and K 24/9 together
standing on the said
Mahalla Ramghat, Ban
with other houses be

described and butted and bounded as stated below which had been put to auction, before (the Court of) Sri Altaf Hessein, S.D.M. Tapsil Bah, district- Agra in presence of other persons, through Sri Batuk Nath Singh, manager Bhadawar Estate (State ?) specially constituted Attorney of the executant by a special power of Attorney written and verified on date 12th September, 1952 A.D. Sri Murarilalji Mehta and Sri Gridharilalji Mehta residents of Mahalla Ramghat, Benares, offered to pay the highest price of Rs. 35000/- for the (said) properties. Having admitted that the said price is adequate in view of the present market rate the executant directed Thakur Batuknath Singh, (his) specially constituted attorney that the agreement dated 16th. September, 1952 A.D. in respect of the sale of properties fully described below should be executed in favour of the said purchasers and they should be caused to be satisfied with regard to the title deeds within 15 days and that the purchasers should cause the necessary and proper enquiry and searches relating to the entire statements of the executant and his constituted attorney as also with regard to the facts which are apparent. Hence the executant through his said specially constituted attorney caused the executive and registrative of the Agreement dated the 16th September, 1952 and put the purchasers in possession and occupation of the houses covered by the Sale (Deed) and fully described below in terms of the conditions of the said Agreement and by causing the amount of the decree and interest totalling Rs. 25989/14/9 to be deposited through the said purchasers in the Court of the Additional, Civil Judge, Benares in Executive Proceedings No. 38 of 1951 under Order 21 Rule 89 of the Civil Procedure Code, submitted on application for the cancellation of the said auction. The executant has satisfied the purchasers with regard to his title deeds and the purchasers themselves have also made searches and enquiries regarding the ~~xxxx~~ bonafide necessities of the family of the executant. Hence I, k

the....

the executant in a sound state of body and mind, with my senses intact without coercion and of my free will and pleasure, execute the sale Deed in respect of the houses fully described and butted and bounded as stated below for a consideration of a total sum of Rs. 35000/-, half whereof is Rs. 17500/-, in favour of Sri Mararilalji Mehta, son of Sri Beharilalji Mehta and Sri Gridharilalji Mehta son of Sri Kishori Lalji Mehta, residents of Mahalla Ramghat, Benares at present residing in Calcutta, and (I, the executant,) admit the terms and conditions as stated below and bind myself by them.

1. That the executant is the Malik (owner) and Raja of Bhadwar Estate (State?), district Agra. The said Estate (State ?) is an impartible Estate (State ?) and a custom has been prevalent in the family of the executant since ancient times that upon the death of the owner of the Estate (State ?) his eldest son becomes the sole owner of the said Estate (State ?) and occupies the Guddy and the other sons and members of the family become entitled only to maintenance. No other person has any concern of any kind with right title and interest in any property belonging to the Estate (State ?). The Malik (owner) of the Estate (State ?) is invested with the right of effecting the sale of any property.
2. That Raja Mahendra Man Singh Saheb, the Raja of Bhadwar Estate (State ?) previous to the executant, breathed his last under heavenly dispensative leaving behind the executant his eldest and only son and since the time of death of Raja Mahendra Mansingh I, the executant, have been in sole possession and occupation of all the moveable and immoveable properties belonging to the Estate (State ?).
3. That the Raja Saheb of Bhadwar who was in occupation of the guddy has been immemorial in possession and ownership of the houses fully described and butted and bounded as it has been stated below. And since the death of Raja Mahendra Man Singh the last Raja of the said Bhadwar Estate (State ?) I, the executant...

the executant, have been in possession and occupation of the same by virtue of inheritance. And I, the executant our competent in all respects to sell and alienate the said property.

4. That I, the executant, have this day sold absolutely, for a consideration which had been settled the houses fully described and butted and bounded as mentioned below in favour of the purchasers, and have put them in possession and ownership of the same by executing an agreement (document) dated the 16th September, 1952. The said purchasers have (now) become vested with all the rights, which I, the executant had in the property sold. I, the executant have no concern and connection with the same anymore. The purchasers have become full and permanent owners of the property sold and they will continue to be so.

5. That the entire consideration of this Deed of Sale has been received in the following manner. I, the executant, through the said purchasers caused a total sum of Rs. 26989/14/9 to be deposited in the execution proceedings No. 38 of 1951 Kunwar Sri Tribikram Narain Singh Plaintiff decree holder - versus - Raja Mahendra Ripudaman Singh Defendant debtor i.e. the executant on 17th and 18th. September, 1952 in the Court of the First Additional Civil Judge, Benares, for the cancellation of the auctions dated 18th August, 1952 and 22nd August, 1952 after having given remission for the said sum the balance sum of Rs. 9010/1/3 was received in cash by me, the executant, through my specially constituted attorney Thakur Batuk Nath Singh before the Sum-Registrar, Benares, and, now, not a single pice is due by the purchasers.

6. That the property sold is completely free from all charges and encumbrances, attachment under any decree, charges with regard to security and maintenance and taxes etc of Municipal Board, Benares, And it is sold free from defects. If after this day any charge on the property sold comes to light which the said purchasers have to redeem or on account of the performance or non-performance of any act....

act or on account of any defect in title of me, the executant, or on account of any claim put forward by anyone, any defect in the possession of the property sold comes to light or any damage or loss has to be suffered and expenses have to be incurred, the said purchasers shall be competent to realise from the person and property of me, the executant, the entire sum paid for redeeming the charges or the whole or part of the consideration to the extent of loss suffered by them together with all costs and expenses and interest at the rate of Rs.1/- per cent per month on the aforesaid accounts.

7. That I, the executant, by submitting an application for the cancellation of my name, shall cause the names of the purchasers to be entered in the records of Benares Municipality. If I, the executant, fail to do so the said purchasers themselves are and shall be competent to get the mutation effected and they, on paying the Municipal taxes, shall remain in possession and occupation of the property sold, by virtue of their being vested with all rights of ownership and shall be entitled to receive the usufructs thereof.

8. That I, the executant, filed suit No.91 of 1947 (the cause title whereof is) Raja Mahendra Ripudaman Singh that is, myself the plaintiff -versus- Sri Balbir Avasthi in the Court of the Civil Judge, Benares for a declaration of the right of ownership in respect of house No. K 24/9 and the land lying thereunder out of the entire property sold. The same after being transferred, was fully heard in the court of 1st Additional Civil Judge, Benares and was decreed in favour of me, on 25.19.49. The said defendants preferred an appeal from the said decree of the subordinate Court in the High Court at Allahabad and the hearing of the same (there) is pending. It has been settled between me, the executant and the purchasers that the said purchasers by filing an application under Order 22 Rule 10 of the Civil Procedure Code should all become respondents along with me the executant. I, the executant, by defraying all the expenses for taking steps with regard to the said first Appeal including printing charges, lawyer's fees and further expenses in respect of the suit from the subordinate Court to High Court, have been successful in maintaining.....

284

in maintaining the defence in said Appeal. If I, the executant, have not borne the said expenses and the purchasers have to defray the expenses or, god forbid if they do not succeed in the said Appeal, or if the purchasers have to pay the costs of Appeal and Executive proceedings of the Original Suit then they shall be competent to realise from the person and property of the executant, part of the consideration and the enter amount respecting losses which they have suffered and expenses which they have incurred or which they may have to incur, together with interest at the rate of Rs.1/- per cent per month. If the said purchasers incur expenses in connection with the said first appeal in the High Court at Allahabad or in the Supreme Court, Delhi, they shall not be competent to realise the same from me, the executant as long as I, the executant, do not take steps in connection with the said appeal or defend the same within the time limit in the High Court, Allahabad or in the Supreme Court, Delhi which may adversely effect the case.

9. If the purchasers fail to be in possession and occupation of the whole or part of the property sold on account of any act of commission or omission relating to absence of title and owing to some defect in the title or owing to the said first Appeal or even after getting possession they are dispossessed of the whole or part of the property sold, the purchasers are and shall be entitled to realise from the person or property of me, the executant, the entire consideration of this Deed of Sale together with expenses and amount of losses suffered and interest at the rate of Rs.1/- per cent per month.

10. That a decree has been passed in the Original Suit No.32 of 51 which had been filed on the basis of a loan taken by me, the executant, for meeting the bonafide requirements for the family and for the improvement of the Bhadwar Estate (State ?) and all the members of the executant as also the (said) Bhadwar State desired benefit from the said loan. With regard to this I, the executant have caused the said purchasers to be satisfied with the papers of the state and the said purchasers have made th

I, the executant, have to de...

purchasers have made the necessary searches and enquiries. Hence the entire liability for the payment of the decretal amount rests on me, the executant, and the Estate (State ?) and no member of the family of the executant has any objection of any kind with regard to the same. Besides this the executant is fully competent in all manner to sell the said property.

11. That the said purchasers having believed the statements, declarations and acts of me, the executant and having made the proper searches and enquiries and having paid a high price for this Deed of Sale have agreed to purchaser (property). In case the statements (of me, the executant) turn out and are proved to be false I, the executant, shall be liable for committing fraud.

12. That I, the executant, reside in the district of Agra and for want of time can not come down to Benares for the registration of this Deed of Sale. Hence I, the executant, have executed the said Deed of Sale and have authorised my specially constituted attorney Thakur Batuknath Singh son of Thakur Ramnath Singh, resident of Bhadwar House, Agra, Manager Bhadwar Estate (State ?), who was appointed as such by a second special power of Attorney written (executed) by me, the executant on date 24th September, 1952 and duly authenticated and registered by the Sub-Registrar, Agra, to submit the said Deed of Sale on behalf of me, the executant, in the office of the Sub-Registrar, Benares for registration, to admit the entire contents of this Deed of Sale on behalf of me, the executant, to realise the remaining portion of the consideration of the Sale Deed on behalf of me, the executant, to cause the registration (of the Sale Deed) on behalf of me, the executant, and complete all such acts on behalf of the executant as may be necessary for registration.

13. I, the executant, have executed this Deed of Sale after having fully heard and understand its entire contents and conditions every aspect of which is and shall be binding, in all respects, on the executant, his heirs and representatives. Hence I write these few lines by way of Deed of absolute Sale so that it may remain a proof and be of use when required.

Particulars of the houses in respect of which the Deed of Sale is being executed.

Pucca Stone-built two storied houses Nos. K24/2 and 3 and 4 and K 24/9 and Khandhar (open land) together with land, structures and appurtenances and the four walls together with all existing and future easement right without the exclusion of any part or portion therefore, situate at Mahalla- Ramghat, Halka Kotwali, Benares, the four boundaries whereof are as follows. The particulars of the same are shown in the Plan drawn to a scale, attached to this Deed of Sale.

East - The river ganges

West - Public lane, Jain Temple and house No. K24/8.

North- Road and steps leading to Ramghat and Hanumanji's temple etc.

South- Biswanath Brahwachari Pathtala House No. K 24/1.

Date of execution - 24.9.52 A.D.

Nathilal Srivastava- typist.

(Signature of the executant appears on the left hand margin of pages 2 to 11 as shown on the 1st)

Book No. I

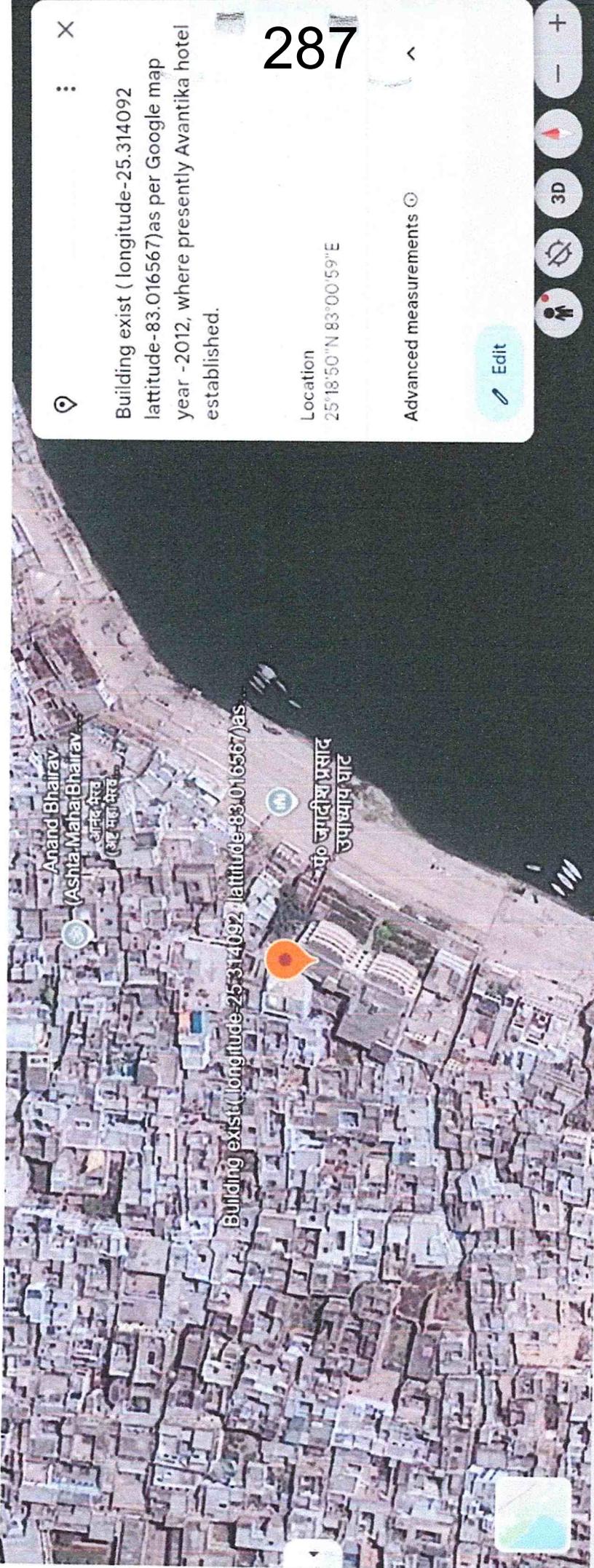
Volume . 384

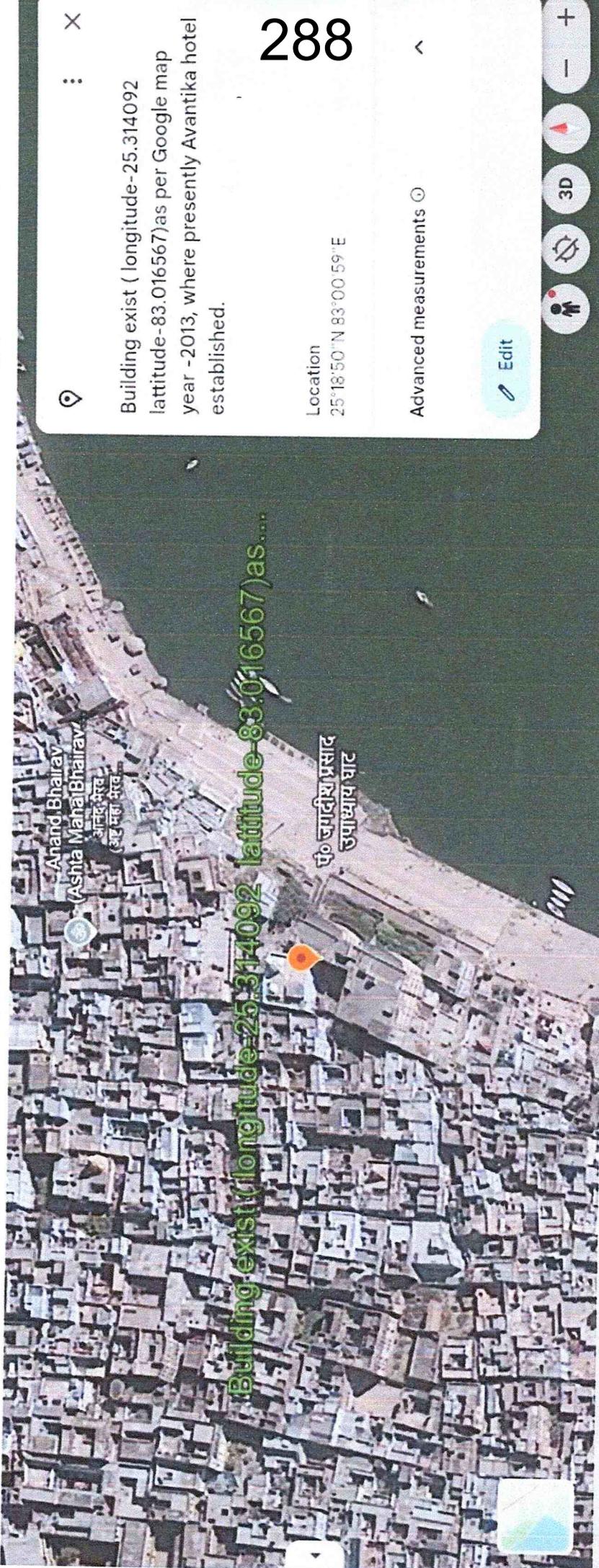
on Pages 48 to 54

Being No.4256

Registrar's endorsement.

Presented by Sri Batuknath Singh son of Sri Ram Nath Singh by occupation service, resident of Bhadwar House, Agra, has this day 25⁹/₅₂ A.D. between the houses of 3 and 4, by virtue of a Special Power of Attorney. executed by Raja Mahandra Ripudaman Singh, registered on 24.9.52, in the office of the Sub-Registrar, Agra.





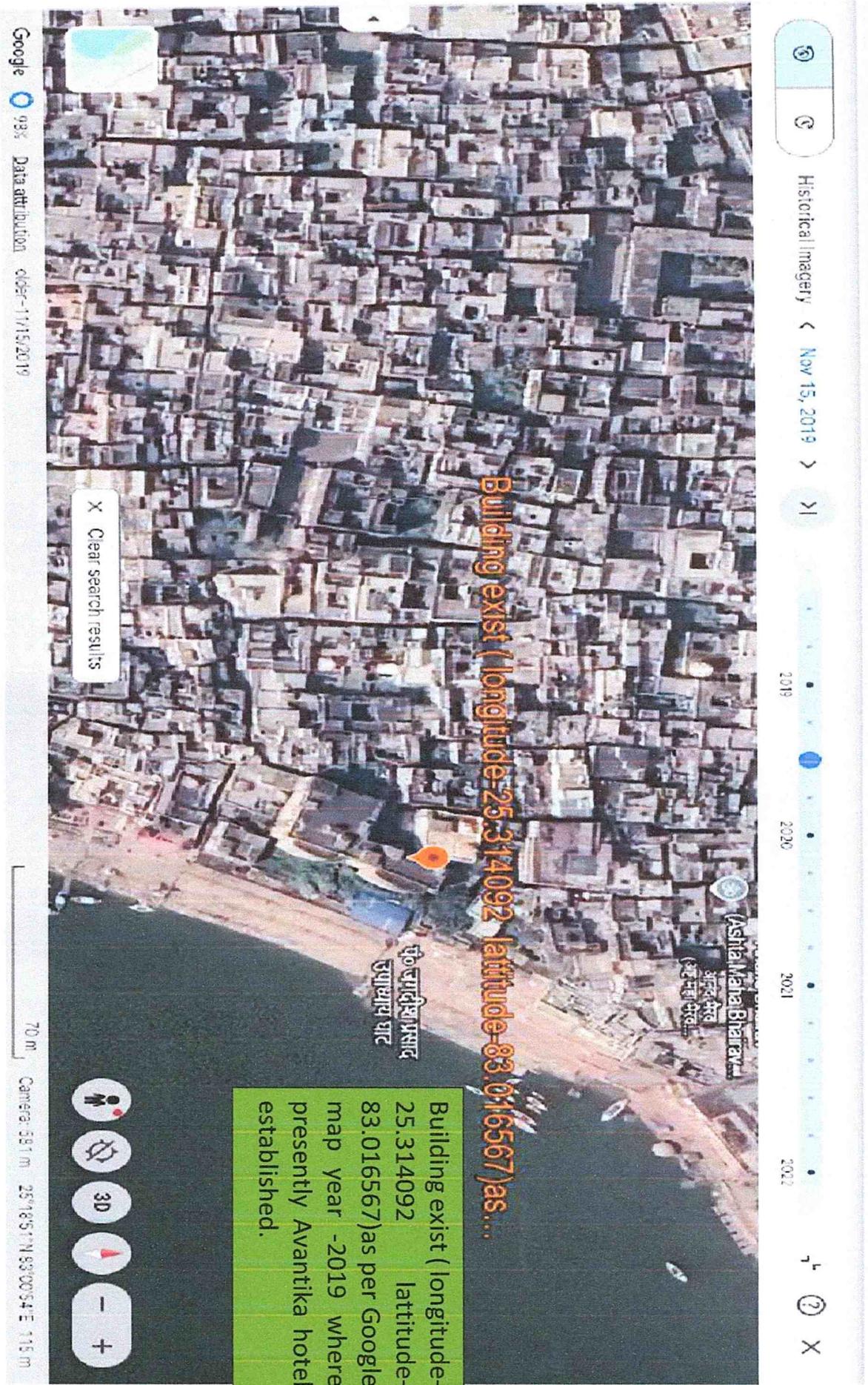
288

Building exist (longitude-25.314092 latitude-83.016567) as per Google map year -2013, where presently Avantika hotel established.

Location
25°18'50"N 83°00'59"E

Advanced measurements

Edit



Ashok Kapoor
Convener
Varanasi Chapter

Date

To,

03/10/2025

M/S.SRIVAARI CHEMICALS (P)LTD

Door no. K-24/2, 24/3, 24/4, 24/9, K-24/102 and K.24/2-A
Shaharkhas, Ramghat, Pargana Dehat Amanat,
Varanasi- 221001

Dear Sir,

Subject: Certification of Heritage Building to Hotel Conservation.

With reference to your mail , the following INTACH members visited your property on 01.10.2025.

The Following 6 member INTACH team visited your site .

- 1)Anurag Chandra- Addl Co Convener INTACH Varanasi and a leading builder/exporter.
- 2)Anil Keshari- Addl Co Convener INTACH Varanasi and a leading wholesaler of Spices and dry fruits.
- 3)Abhijit Agrawal- INTACH Member Hotelier.
- 4)Akhilesh Kumar - INTACH member. Coordinator Heritage Tourism Cell of INTACH Varanasi. President Tourist Guide Association Varanasi.
- 5)Jainendra Rai- INTACH member. Coordinator Heritage Walk Group of INTACH Varanasi. Convener and Past President Tourist Guide Association. Honorary Gen Sec - Home Stay and bnb Association of VARANASI. Joint secretary Varanasi Tourism Guild .
- 6)Ashok Kapoor Convener INTACH Varanasi and Member National Level Heritage Tourism Advisory Committee of INTACH Delhi.

We are happy to notify the below points during your site visit.

- 1)This heritage building façade is bringing back old Benares heritage features aligned with Varanasi Ghats.
- 2)From the Ganges view hand railing Jalli is made with local chunar stone adding more beautification to the entire building.
- 3) Ghat pathway is repaired with Chunar stone for comfortable walk to the pedestrians.
- 4) We found , 50KLD STP plant was erected for water treatment and there will be no pollution from this hotel.
- 5) We found CPCB IV + rated 2 no's 320 KVA Capacity of Gensets with proper Chimney for pollution free environment .

Ashok Kapoor
Convener
Varanasi Chapter

Date

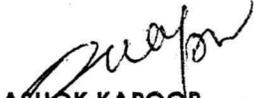
-2-

- 6) There is no change in the entire property except renovation to bring back to the usage for Hotel Usage.
7) We found 65 KW Solar plant on the rooftop to generate green energy.

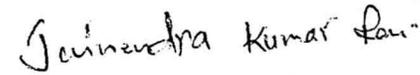
Now , we here by confirm this heritage hotel building conservation work is near completion according to the heritage principles and we are happy about this hotel coming on the Ghats.

With best regards

For INTACH Varanasi Chapter


ASHOK KAPOOR
Convener


Akhilesh Kumar
Member


Jainendra Rai
Member

राष्ट्रीय स्वच्छ गंगा मिशन
National Mission for Clean Ganga

(COURT MATTER: PRIORITY)

F.No. L-25012(11)/12/2025-O/o ED(TECH)-NMCG

Date: 25.06.2025

Subject: Request for Action and Submission of Status Report in OA No. 259/2025 – Anurag Singhal Vs. Union of India & Ors. – Alleged Construction in High Flood Level Zone (HFLZ), Varanasi

This is with reference to Original Application No. 259 of 2025, titled *Anurag Singhal Vs. Union of India & Ors.*, pending before the Hon'ble National Green Tribunal, Principal Bench, New Delhi. The National Mission for Clean Ganga (NMCG) has been impleaded as one of the respondents in the matter.

2. The original application was listed before the Hon'ble Tribunal on 26.05.2025, wherein the applicant in the matter has raised the issue of unauthorised construction by Respondent No. 9 M/s Sri Vaari Chemicals Private Limited in close proximity to the river Ganga in Varanasi, alleging that a three storey charitable health facility (Mehta Hospital), located approximately 100 feet from the riverbank and within the High Flood Level Zone (HFLZ), is being structurally modified through the addition of extra floors and horizontal expansion beyond its original built-up area, with the intent to convert it into a commercial hotel, thereby potentially violating environmental norms, river conservation regulations, and heritage protection guidelines. Copy of the order dated 26.05.2025 and original application is attached as 'Annexure – 1' for your kind reference.

3. In this regard, NMCG requests the District Ganga Committee to urgently examine the matter and verify whether the construction activities undertaken by Respondent No. 9 fall within the prohibited zone or violate any applicable norms related to riverfront development, floodplain regulation, or environmental safeguards under the Ganga conservation framework. In particular, attention is invited to Section 55 of the NMCG Authority Notification, 2016 which empowers District Ganga Committee to conduct inspections, monitor compliance, and take enforcement action against any activity detrimental to the river ecosystem. Necessary coordination with local bodies and regulatory agencies may also be undertaken to assess the legality and environmental impact of the construction in question.

एन.एम.सी.जी., (जल संसाधन, नदी विकास एवं गंगा संरक्षण मंत्रालय, भारत सरकार के अन्तर्गत निबंधित सोसायटी)
प्रथम तल, मेजर ध्यानचंद नेशनल स्टेडियम, इंडिया गेट, नई दिल्ली - 110002

NMCG, (A Registered Society under Ministry of Water Resources, River Development & Ganga Rejuvenation, Govt. of India)
First Floor, Major Dhyana Chand National Stadium, India Gate, New Delhi-110002

Ph : 011-23072900, 23072901

4. Accordingly, it is requested that appropriate action be initiated under the above-mentioned provision, and a status report containing factual findings, observations, actions taken, and recommendations be submitted to NMCG at the earliest. This will enable NMCG to take further appropriate steps in compliance with the directions of the Hon'ble National Green Tribunal.



Anup Kumar Srivastava
Executive Director (Technical)

To,
District Magistrate, Chairperson, District Ganga Committee, Varanasi, Uttar Pradesh;
Collectorate Compound, Hamrautia,
Varanasi, Uttar Pradesh 221102,
dmvar@nic.in

Copy for information and necessary action to:

1. The Project Director, SMCG, Uttar Pradesh
Plot No. 18, Sector 07, Gomti Nagar Rd, Sector 18, Gomti Nagar, Lucknow,
Uttar Pradesh 226010,
pd@smcg-up.org
2. PS to DG, NMCG, ps.dg@nmcg.nic.in

फाइल - 1660 - दि. 16-10-25

जिला गंगा समिति, वाराणसी की बैठक में जिलाधिकारी, वाराणसी की अध्यक्षता में दिनांक 14.10.2025 को सायं 3.00 बजे रायफल क्लब में सम्पन्न समीक्षा बैठक का कार्यवृत्त।

दिनांक 14.10.2025 को सायं 3.00 बजे जिला गंगा समिति की माह अक्टूबर 2025 की बैठक रायफल क्लब कलेक्टरेट सभागार वाराणसी में सम्पन्न कराई गयी। बैठक में उपस्थित अधिकारियों/ सदस्यों की सूची संगलन है। सर्वप्रथम जिला गंगा समिति की बैठक प्रारंभ करते हुए प्रभागीय वनाधिकारी/ सदस्य सचिव जिला गंगा समिति वाराणसी द्वारा दिनांक 22/09/2025 को हुई बैठक के कार्यवृत्त के अनुपालन के सम्बन्ध संछिप्त चर्चा की गयी।

1. पूर्व बैठक के क्रम में प्रभागीय वनाधिकारी महोदय द्वारा अवगत कराया गया की परियोजना निदेशक, राज्य स्वच्छ गंगा मिशन उत्तर प्रदेश के पत्रांक संख्या 422A/695/SMCG-UP/14 दिनांक 08/09/2025 के तहत जनपद वाराणसी में चयनित की गयी छोटी नदी- वरुणा नदी एवं अस्सी नदी से सम्बंधित सूचना की प्रविष्टि smcgup पोर्टल पर किये जाने हेतु सूचना विभिन्न विभाग से मांगी गयी थी मगर अब तक नगर निगम वाराणसी एवं उत्तर प्रदेश प्रदुषण नियंत्रण बोर्ड वाराणसी द्वारा किसी भी प्रकार की सूचना प्रस्तुत नहीं की गयी है, जिस हेतु मुख्य विकास अधिकारी वाराणसी महोदय द्वारा उक्त विभागों को सभी सूचनाएं संकलित करते हुए जल्द से जल्द समिति को प्रेषित करने हेतु निर्देशित किया गया। साथ ही जल निगम वाराणसी एवं सिचाई विभाग वाराणसी को उक्त क्रम में निर्देशित किया गया पूर्व में प्रेषित की गयी प्रस्तावित एस० टी० पी० साईट का पूर्ण विवरण बजट सहित प्रेषित किया जाए।

(कार्रवाई अपेक्षित - नगर निगम वाराणसी/

उत्तर प्रदेश प्रदुषण नियंत्रण बोर्ड वाराणसी/ जल निगम वाराणसी/ सिचाई विभाग वाराणसी)

2. प्रभागीय वनाधिकारी महोदय द्वारा अवगत कराया गया की अपर मुख्य सचिव महोदय के पत्रांक संख्या 610/76-2-2025-E-1609058 दिनांक 03/07/2025 के तहत प्रदेश में छोटी एवं सहायक नदियों के पुनरुद्धार एवं कायाकल्प किये जाने हेतु कार्ययोजना तैयार किये जाने हेतु पूर्व बैठक में जिलाधिकारी महोदय द्वारा निर्देशित किया गया की प्राप्त प्रारूप को विभागवार वितरित करते हुए, सम्बन्धित विभाग को व्यक्तिगत पत्र जारी कर सूचनाएं संकलित की जाए। जिस हेतु सभी सम्बन्धित विभागों को पत्र के माध्यम से अवगत कराया गया मगर अब तक नगर निगम वाराणसी, भूगर्भ विभाग, पंचायती राज विभाग, कृषि विभाग, राजस्व विभाग, वाराणसी विकास

प्राधिकरण से सूचनाएं प्रस्तुत नहीं की गयी हैं। उक्त क्रम में मुख्य विकास अधिकारी वाराणसी महोदय द्वारा निर्देशित किया गया की सभी विभागों को सूचनाएं संकलित करते हुए 1 हफ्ते में समिति को प्रेषित किया जाए। साथ ही यह भी निर्देशित किया गया की जनपद स्तर पर वरुणा नदी एवं अस्सी नदी से सम्बंधित एवं पहले से प्रस्तावित की गयी कार्य योजनाओं को भी संकलित रूप से प्रस्तुत कर वर्तमान कार्ययोजना में शामिल किया जाए।

(कार्रवाई अपेक्षित - नगर निगम वाराणसी ,
पंचायती राज ,भूगर्भ विभागविभागराजस्व विभाग ,कृषि विभाग ,, वाराणसी विकास प्राधिकरण,
जल निगम वाराणसी, सिचाई विभाग वाराणसी)

3. प्रभागीय वनाधिकारी महोदय द्वारा अवगत कराया गया की परियोजना निदेशक, राज्य स्वच्छ गंगा मिशन उत्तर प्रदेश के पत्रांक संख्या 540/768(10)/SMCG-UP/07 दिनांक 06/10/2025 एवं राष्ट्रीय स्वच्छ गंगा मिशन नई दिल्ली के पत्रांक संख्या F.No.L-25012(11)/12/225-O/O ED(TECH) NMCG दिनांक 19/09/2025 के तहत मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण में विचारधीन - अनुराग सिंगल बनाम भारत संघ और अन्य - से संबंधित हैं, जिसमें वाराणसी में गंगा नदी के उच्च बाढ़ स्तर क्षेत्र (HFLZ) के भीतर कथित निर्माण गतिविधियों का उल्लेख है। यह मामला मेहता अस्पताल, जो कि HFLZ के भीतर स्थित एक धर्मार्थ स्वास्थ्य सुविधा है, के परिसर में मैसर्स श्री वारी केमिकल्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा कथित रूप से किए गए अनधिकृत संरचनात्मक संशोधनों और विस्तार से संबंधित है। उपरोक्त के मद्देनजर, एनएमसीजी ने जिला गंगा समिति-वाराणसी को इस मुद्दे की तत्काल जांच करने, आवश्यक क्षेत्र सत्यापन करने और रिवर गंगा (कायाकल्प, संरक्षण और प्रबंधन) प्राधिकरण आदेश, 2016 के प्रावधानों के तहत उचित कार्रवाई शुरू करने का निर्देश दिया है। जिस हेतु जिलाधिकारी महोदय वाराणसी द्वारा विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड वाराणसी एवं सिचाई विभाग वाराणसी के स्तर से की गयी कार्यवाही पर सूचना चाही जिस पर क्षेत्रीय अधिकारी उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड वाराणसी द्वारा अवगत कराया गया की उक्त सूचनाएं वाराणसी विकास प्राधिकरण से संकलित कर रिपोर्ट सहित एफिडेविट मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण को प्रेषित किया जा चुका है, जिस पर जिलाधिकारी महोदय द्वारा निर्देशित किया गया की मा० राष्ट्रीय हरित अधिकरण को प्रेषित की गयी रिपोर्ट एवं एफिडेविट को समिति को अवश्य प्रेषित किया जाए।

वाराणसी, वाराणसी विकास प्राधिकरण)

(कार्रवाई अपेक्षित- उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड

4. प्रभागीय वनाधिकारी महोदय द्वारा अवगत कराया गया की पूर्व बैठक में विकासखंड चोलापुर में नियारडीह द्वितीय (पोषक) पंप नहर (क्षमता 30 क्यूसेक) के निर्माण की परियोजना के निर्माण हेतु गोमती नदी से जल उठाने की अनुमति हेतु जिलाधिकारी महोदय द्वारा अवगत कराया गया की गोमती नदी से जल उठाने की अनुमति का सक्षम स्तर राष्ट्रीय स्वच्छ गंगा मिशन नई दिल्ली है जिस हेतु अधिशासी अभियंता लघु डाल नहर खंड वाराणसी को निर्देशित किया गया , की जिला गंगा समिति वाराणसी के स्तर से आवश्यक अनुशंसा को राष्ट्रीय स्वच्छ गंगा मिशन , नई दिल्ली को अनुमति प्राप्त करने हेतु प्रेषित किये जाने के सम्बन्ध में जिलाधिकारी महोदय द्वारा अधिशासी अभियंता लघु डाल नहर खंड वाराणसी को समस्त कार्यवाही पूर्ण करते हुए राष्ट्रीय स्वच्छ गंगा मिशन नई दिल्ली को प्रेषित करने हेतु निर्देशित किया गया ।

(कार्रवाई अपेक्षित- लघु डाल नहर खंड वाराणसी)

5. प्रभागीय वनाधिकारी महोदय द्वारा अवगत कराया गया की परियोजना निदेशक, राज्य स्वच्छ गंगा मिशन उ0प्र0, लखनऊ के पत्रांक 464/425-C/02, दिनांक-17/09/2025 के क्रम में स्वच्छता ही सेवा अभियान के तहत दिनांक 17/09/2025 से 31/10/2025 तक स्वच्छता अभियान चलाने पर केन्द्रित होगा, जिसका लक्ष्य जनपद वाराणसी से 20000 स्कूल एवं कॉलेज के छात्र छात्राओं को प्रतिभाग करते हुए दिए गए गूगल लिंक के माध्यम से पंजीकरण अनिवार्य रूप से किया जाना है ॥ कार्यक्रम के आयोजन एवं छात्रछात्राओं- के पंजीकरण हेतु जिला विद्यालय निरीक्षक वाराणसी, जिला बेसिक शिक्षा अधिकारी वाराणसी ,क्षेत्रीय उच्च शिक्षा अधिकारी वाराणसी को पत्र के माध्यम से अवगत कराया गया है, जनपद के स्कूल / कॉलेज के स्तर से पंजीकरण कर कार्यक्रम आयोजित कराये जाने के सम्बन्ध में जानकारी चाही गयी जिस पर जिला बेसिक शिक्षा अधिकारी वाराणसी द्वारा अवगत कराया गया की जनपद के स्कूल में स्वच्छता सम्बंधित गतिविधियाँ आयोजित की जा रही है जिस पर जिलाधिकारी महोदय द्वारा जिला विद्यालय निरीक्षक वाराणसी ,जिला बेसिक शिक्षा अधिकारी वाराणसी ,क्षेत्रीय उच्च शिक्षा अधिकारी वाराणसी को निर्देशित किया गया की स्वच्छता अभियान आयोजित कर गूगल लिंक के माध्यम से पंजीकरण कर रिपोर्ट समिति को प्रेषित करना सुनिश्चित करें ।

पंजीकरण हेतु गूगल लिंक : <https://docs.google.com/spreadsheets/d/1ktDe-aiRCJzL8WYIEIUNNe-r4FdEv0cba0SFh5OHkvo/edit?gid=847552257#gid=847552257>

(कार्रवाई अपेक्षित- जिला विद्यालय निरीक्षक वाराणसी ,जिला बेसिक

शिक्षा अधिकारी वाराणसी ,क्षेत्रीय उच्च शिक्षा अधिकारी वाराणसी)

उपरोक्त बिन्दुओं पर विचार-विमर्श के उपरांत बैठक में उपस्थित सदस्यों से यह अपेक्षा की गयी कि उपरोक्तानुसार जारी किये गये निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित कराते हुए अनुपालन सूचना प्रभागीय वनाधिकारी/सदस्य संयोजक, जिला गंगा समिति, वाराणसी को एक सप्ताह के भीतर ई-मेल (dfovrns@gmail.com) पर उपलब्ध कराया जाय।

अन्त में धन्यवाद ज्ञापित करते हुए बैठक समाप्त की गयी।

प्रभागीय वनाधिकारी / सदस्य सचिव
जिला गंगा समिति, वाराणसी

कार्यालय प्रभागीय वनाधिकारी, वाराणसी वन प्रभाग, वाराणसी।

पत्रांक-1660 /29-1, दिनांक, वाराणसी, अक्टूबर, 16 2025।
प्रतिलिपि- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. वन संरक्षक, वाराणसी वृत्त, वाराणसी।
2. उपाध्यक्ष, वाराणसी विकास प्राधिकरण, वाराणसी।
3. मुख्य विकास अधिकारी, वाराणसी।
4. प्रभागीय वनाधिकारी, वाराणसी।
5. नगर आयुक्त, नगर निगम, वाराणसी।
6. मुख्य राजस्व अधिकारी, वाराणसी।
7. अधिशासी अधिकारी, नगर पालिका परिषद, रामनगर/नगर पंचायत, गंगापुर वाराणसी।
8. मुख्य चिकित्साधिकारी, वाराणसी।
9. मुख्य पशु चिकित्साधिकारी, वाराणसी।
10. अधिशासी अभियन्ता, प्रान्तीय खण्ड, लो.नि.वि. वाराणसी।
11. अधिशासी अभियन्ता, अनुसंधान एवं नियोजन खण्ड, सिंचाई विभाग, वाराणसी।
12. अधिशासी अभियन्ता विद्युत वितरण खण्ड प्रथम(नोडल खण्ड), वाराणसी।
13. महाप्रबन्धक, जलकल वाराणसी।
14. महाप्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र, वाराणसी।
15. जिला पंचायत राज अधिकारी, वाराणसी।
16. उप कृषि निदेशक, वाराणसी।
17. जिला उद्यान अधिकारी, वाराणसी।
18. उपायुक्त, श्रम एवं रोजगार, वाराणसी।
19. जिला सूचना विज्ञान अधिकारी, वाराणसी।
20. क्षेत्रीय अधिकारी, उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, वाराणसी।
21. क्षेत्रीय उच्च शिक्षा अधिकारी, वाराणसी।
22. जिला विद्यालय निरीक्षक, वाराणसी।
23. बेसिक शिक्षा अधिकारी, वाराणसी।
24. संयुक्त निदेशक, प्रविधिक शिक्षा, वाराणसी।
25. परियोजना प्रबन्धक, गंगा प्रदूषण नियंत्रण खण्ड, उ0प्र0 वाराणसी।
26. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड जल निगम, वाराणसी।
27. अधिशासी अभियन्ता, द्वितीय निर्माण खण्ड जल निगम, वाराणसी।
28. अधिशासी अभियन्ता, षष्ठम निर्माण खण्ड जल निगम, वाराणसी।
29. कमांडिंग अफसर गंगा टास्क फोर्स वाराणसी।
30. अधिशासी अभियन्ता जल निगम (ग्रामीण)।
31. अधिशासी अभियन्ता जल निगम (नगरीय)।
32. अधिशासी अभियन्ता भूगर्भ जल विभाग वाराणसी।

प्रभागीय वनाधिकारी / सदस्य सचिव
जिला गंगा समिति, वाराणसी



Uttar Pradesh Pollution Control Board

Building, No TC-12V Vibhuti Khand, Gomti Nagar, Lucknow-226010

Phone:0522-2720828,2720831, Fax:0522-2720764, Email: info@uppcb.in, Website: www.uppcb.com

Category : GREEN

Application Id : 34161587

252813/UPPCB/Varanasi(UPPCBRO)/CTO/both/VARANASI/2025

Date: 26/10/2025

To,

M/s

SRIVAARI CHEMICALS PRIVATE LIMITED

Hotel Project located at K-24/2,24/3,24/4,24/9,24/102, Pargana Dehat Amanat Tehsil, VillageShahar Khas, Mohalla Ramghat Kotwali, Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh, VARANASI,

Consolidated Consent to Operate and Authorisation hereinafter referred to as the CCA (Consolidated Consent & authorization) (Fresh) under Section-25 of the Water (Prevention & Control of Pollution) Act, 1974 and under Section-21 of the Air (Prevention & Control of Pollution) Act, 1981

CCA is hereby granted to **SRIVAARI CHEMICALS PRIVATE LIMITED** located at **Hotel Project located at K-24/2,24/3,24/4,24/9,24/102, Pargana Dehat Amanat Tehsil, VillageShahar Khas, Mohalla Ramghat Kotwali, Rajghat, Varanasi, Uttar Pradesh,VARANASI,** subject to the provisions of the **Water Act, Air Act** and the orders that may be made further and subject to following terms and conditions :-

1. This CCA **SRIVAARI CHEMICALS PRIVATE LIMITED** granted for the period from **25/10/2025** to **31/07/2030** and valid for manufacturing of following products.

S No	Product	Quantity	Unit
1	Hotel (No. of rooms-45)	45	Numbers/Day
2	Restaurants (Sitting Capacity- 36 Persons)	01	Numbers/Day
3	Banquet Hal (Capacity-70 Persons)	01	Numbers/Day
4	All day dining restaurant Seating capacity -102	02	Numbers/Day

2. **Conditions under Water(Prevention and Control of Pollution) Act -1974 as amended :-**

(i) The daily quantity of effluent discharge (KLD) :-

Kind of Effluent	Quantity(KLD)	Treatment facility	Discharge point
Domestic	45 KLD	STP	15 KLD treated water discharge in sewer line of Nagar Nigam, Varanasi

(ii) **Trade Effluent Treatment and Disposal :-**The applicant shall operate Effluent Treatment Plant consisting of primary/secondary and tertiary treatment as is required with reference to influent quantity and quality.

In case of stoppage of functioning of ETP, production has to be stopped immediately and this Board has to be intimated by fax/phone/email with a report in this regard to be dispatched immediately.

(iii) The treated effluent shall be recycled to the maximum extent and should be reused within the premises for gardening etc. Quality of the treated effluent shall meet to the following general and specific standards as prescribed under Environment (Protection) Rules, 1986 and applicable to the unit from time-to-time :-

Industrial Effluent Quality Standard

S.No.	Parameter	Standard
1	pH	As per E (P) Rules, 1986
2	BOD	As per E (P) Rules, 1986
3	COD	As per E (P) Rules, 1986
4	TSS	As per E (P) Rules, 1986
5	Oil and grease	As per E (P) Rules, 1986

(iv) Sewage Treatment and Disposal :- The applicant shall provide comprehensive STP as is required with reference to influent quantity and quality. In case of stoppage of functioning of STP, production has to be stopped immediately and this Board has to be intimated by fax/phone/email with a report in this regard to be dispatched immediately.

(v) The treated sewage shall be reused in gardening as far as possible. The STP shall be maintained continuously so as to achieve the quality of the treated sewage to the following standards.

S No.	Parameters	Standards
1	pH	As per E (P) Rules, 1986
2	BOD (mg/L)	As per E (P) Rules, 1986
3	Fecal Coliform (MPN/100ml)	As per E (P) Rules, 1986
4	TSS (mg/L)	As per E (P) Rules, 1986

3. Conditions under Air (Prevention and Control of Pollution) Act -1981 as amended :-

i) The applicant shall use following fuel and install a comprehensive control system consisting of control equipment as required with reference to generation of emissions and operate and maintain the same continuously so as to achieve the level of pollutants to the following standards.

Air Pollution Source Details

S No.	Air Pollution Source	Type of fuel	Stack no	Control Device	Height of Stack
1	320 KVA-2 nos.	HSD	02	Particulate Matter	As per E (P) Rules, 1986

Emmission Quality Standards

S No.	Stack no	Parameters	Standards
1	02	Particulate Matter	As per E (P) Rules, 1986

In case of stoppage of functioning of air pollution control equipment, production has to be stopped immediately and this Board has to be intimated by fax/phone/email with a report in this regard to be dispatched immediately

(ii) The unit will not use any type of restricted fuel.

iii) Noise from the D.G. Set and other source(s) should be controlled by providing an acoustic enclosure as is required for meeting the ambient noise standards for night and day time as prescribed for respective areas/zones (Industrial, Commercial, Residential, Silence) which are as follows :-

Day time : from 6.00 a.m. to 10.00 p.m., Night time: from 10.00 p.m. to 6.00 a.m.

Standards for Noise level in db(A) Leq	Industrial Area		Commercial Area		Residential Area		Silence Zone	
	Day Time	Night Time	Day Time	Night Time	Day Time	Night Time	Day Time	Night Time
	75	70	65	55	55	45	50	40

4. Essential documents to be submitted by the Industry/Unit as Applicable :-

(i) Environment Statement in Form-V of Environment (Protection) Rules, 1986.

(ii) Quarterly compliance report of the CCA, photograph of ETP/APCs/Waste Storage Area.

5. Competent Authority reserves the right to change/modify/add any time any condition of this CCA.

6. Unit has to comply with the following specific & general conditions. Non compliance of any provision of this CCA and provisions of the Water Act, Air Act and Hazardous and Other Wastes (Management and Transboundary Movement) Rules, 2016 will result in legal action under the aforesaid Acts and Rules.

7. In compliance to the G.O 1011/81-7-2021-09 (Writ)/2016 dated.13.10.2021 issued by Department of Environment, Forest and Climate Change, Uttar Pradesh. You are directed to develop Miyawaki Forest as per the SOP available at URL:-<http://www.upecp.in/TrainingSession.aspx> for ensuring timely compliance of this direction, you are hereby directed to submit a bank guarantee with minimum validity of one year of the amount equivalent to the sum of initial consent fees (Air and Water) or Rs. 50,000/- (Rs. Fifty Thousand Only) whichever is more, within 30 days from the date of issuance of this certificate. In case of non-compliance of this direction, your consent will be revoked by the Board.

8. If the unit uses the ground water and requires the permission from SGWA/CGWA for water abstraction then the industry will have to obtain No objection certificate for abstraction of ground water. It will be the responsibility of the industry to comply with the various conditions of the NOC obtained from the competent authority and submit to the Board, within 3 months time failing which CTO will be revoked.

General Conditions:-

1. The applicant shall get analysed the samples of effluent/emission/hazardous wastes at least once in a three month from the laboratory recognized by the MoEF and shall report to the UPPCB.

2. The applicant shall however, not without the prior consent of the Board bring into use any new or altered outlet for the discharge of effluent or gases emission or sewage waste from the unit.

3. Treated Industrial waste water and domestic waste water shall be disposed jointly at one disposal point. The applicant shall provide discharge measurement equipment at final disposal point.

4. The applicant shall strictly comply with conditions of this CCA and submit compliance report of stipulated conditions within 30 days of receipt of this CCA. If at any point of time, it is found that the industry is not complying with stipulated conditions or any further direction/instruction issued by the Board, legal action shall be initiated against the applicant.

5. The applicant shall maintain good house keeping. All valves/pipes/sewer/drains etc. must be leak-proof

6. The industry shall provide uninterrupted entry to the STP/ETP inlet and outlet points, Air Pollution Control equipment and stack for smooth sampling/monitoring of efficiency of pollution control systems.

7. The industry shall provide Inspection Book at the time of inspection to the Board's officials.
8. Whenever due to any accident or other unforeseen act or event, such emission occurs or is apprehended to occur in excess of standards laid down, such information shall be reported to the Board's offices and all other concerned offices. In case of failure of pollution control equipment, the production process connected to it shall be stopped with immediate effect.
9. The industry shall operate in a manner so that all emissions be emitted through designated chimney/stack only.
10. In case of any damage to the agriculture productivity, human habitation etc. by the operation of industry, it shall be imperative to stop production in the industry with immediate effect and such information shall be reported to Board's offices. The industry shall be liable to pay compensation also in such cases as decided by the Competent Authority.
11. The applicant shall apply before the 60 days of expiry of CCA or any change in production types/ production capacity/manufacturing process/capacity enhancement etc. or any change in effluent discharge point or emission point
12. The Board reserves the right to revoke/add/modify any stipulated condition issued along with CCA, as may be necessary.

Specific Conditions:-

1. This consent to Operate is being issued to M/s Srivaari Chemicals Private Limited (Hotel Avantika) House No. K 24/2, 24/3, 24/4, 24/9, K 24/102 and K 24/2-A, Sharkhas, Ramghat, Pargana-Dehat Amanat, Tehsil-Sadar, District-Varanasi.
2. This CTO order is valid from 25.10.2025 upto 31.07.2030 for Hotel Industry (Fooding & Lodging)- 45 Rooms (Including 6 suits), 1 No. Roof top Restaurants (Sitting Capacity- 36 Persons), 01 No. Banquet Hal (Capacity-70 Persons) & All day dining restaurant Seating capacity (Cover area+Oper area)-102 Seats.
3. The Hotel should install electromagnetic flow meter on bore well, inlet and outlet of STP.
4. The consumption of electricity, nutrient and chemicals in operation of STP must record on logbook regularly.
5. The Hotel should reuse maximum treated in flushing, floor washing and gardening and remaining 15 KLD treated water discharge into sewer line of Nagar Nigam, Varanasi.
6. The Hotel shall operate all units of STP regularly.
7. The Hotel shall maintain good housekeeping in hotel premisses.
8. The hotel shall submit treated water analysis report of STP within one month and after every six month analyzed by Board or NABL accredited laboratory.
9. The Hotel shall submit Environment Statement to this Board as per provision of Environment (Protection) amendment Rule, 1993 for the previous year ending 31st March on or before 30th September every year.
10. The hotel shall comply provisions and standards notified vide GSR 794(E), dt. 04.11.2009 by MoEF, Govt. of India under E(P)Act, 1986.
11. Green belt of suitable species able to attain 8-10 meter height on maturity shall be developed in multi-lineate staggered manner on a minimum 33% of the land on which the industry is established as per the "Protocol for Development of Green Belt" notified vide Board Office Order No.H16405/220/2018/02 dated. 16.02.2018 in this regard and is available at URL http://www.uppcb.com/pdf/Green_belt-Guide_160218.pdf. If land area is not available for plantation within premisses then hotel should carried out plantation near by area of hotel premisses.
12. The hotel shall use H.S.D. as fuel in D.G. sets capacity 320 KVA D.G. Set-02 nos.
13. The DG set should have minimum stack height 0.2x under root KVA from roof-top of the nearest building with acoustic enclosure and monitoring of noise level, stack emission and ambient air quality should be done by the laboratory recognized under Environment (Protection) Act, 1986 and report be sent to the Board.

14. The hotel shall obtain NOC from Ground Water Department for abstraction of ground water within 01 months and shall be submitted to State Board.
15. The hotel shall install rain water harvesting system as per guidelines of ground water department.
16. The hotel should obtain necessary permission from all competent authority and a copy of this shall be submit to State Board.
17. This Consent of the hotel is automatically considered abrogated after receiving public grievances regarding air/ water pollution against the hotel and the confirmation of the complaint by UPPCB.
18. The hotel shall operate in such a way so that is does not affect the surrounding environment and population.
19. The hotel shall fully comply notification of MoEF & CC on dated 04.11.2009 regarding hotels, restaurants, Banquet halls etc. effluent standards.
20. The hotel shall comply with the guidelines of Mechanism/Guidelines for Control of Pollution and Enforcement of Environments Norms at Individual Establishments and the Area/Cluster of Restaurants/Hotels/Motels/Banquets etc.
21. Generated hazardous waste shall be stored temporarily in the factory premises and disposed off through authorized TSDF after obtaining authorization from the Board.
22. The Order issued by Hon'ble Courts/Hon'ble NGT and direction issued by MoEF & CC, Central Pollution Control Board, U.P Pollution Control Board etc shall be complied by the hotel.
23. The hotel shall comply with the provisions of the Environment (Protection) Act 1986, Water (Prevention and Control of Pollution) Act, 1974 as amended, Air (Prevention and Control of Pollution) Act, 1981 as amended, Public liability insurance Act, 1991, Plastic Waste Management Rules 2016, Solid Waste Management Rules 2016, Construction and Demolition Waste Management Rules, 2016 & Hazardous and other Waste (Management and Transboundary Movement) Rules 2016 (Whichever is applicable).
24. The conditions mentioned in the consent shall be complied by the hotel and submit the compliance report to UPPCB within the stipulated time period.
25. This CTO will be subject to the decision/order passed by Hon'ble National Green Tribunal, New Delhi in OA No. 259/2025 "Anurag Singhal vs. Government of India and others".
26. The hotel shall submit a bank guarantee of Rs. 600000/= (Six Lac Only) in the State Board within one month.
27. If closure order is issued by CPCB or UPPCB against any defaulting unit, then CTO issued earlier will suspended during the pendency of the closure period and after ensuring the compliance and after revocation of closure order, the CTO will be deemed to be restore subject to the effective date of revocation of the closure order, with imposed conditions thereof.

ROHIT SINGH
Digitally signed
by ROHIT SINGH
Date:
2025.10.26
02:10:25 +05'30'

Regional Officer

Copy to:

Chief Environmental Officer (Circle-6), U.P. Pollution Control Board, T.C. 12V, Vibhuti Khand, Gomati Nagar, Lucknow for information please.

ROHIT SINGH
Digitally signed
by ROHIT SINGH
Date: 2025.10.26
02:10:50 +05'30'

Regional Officer



मिशन LIFE - पर्यावरण के लिए जीवन शैली
(Lifestyle For Environment)
जनसहभागिता का सन्देश



- स्वच्छता – देशसेवा में अपने परिवेश की स्वच्छता हेतु अपना सक्रिय योगदान सुनिश्चित करें
- संकल्प लें - एकल उपयोग प्लास्टिक उत्पाद जैसे कप, तश्तरी, चम्मच, स्ट्रॉ, ईयरबड्स आदि का उपयोग न हो एवं पर्यावरण अनुकूल विकल्पों जैसे कागज/पत्तों से बने दोने या कटलरी को प्राथमिकता दी जाय |
- एकल उपयोग प्लास्टिक उत्पाद के प्रयोग को रोकने एवं प्लास्टिक बैग के बजाय कपड़े के थैले का उपयोग करने मात्र से 375 मिलियन टन ठोस (प्लास्टिक) कचरे का उत्सर्जन बचाया जा सकता है
- चक्रीय अर्थव्यवस्था (सर्कुलर इकोनॉमी) का समुचित कार्यान्वयन वर्ष 2030 तक लगभग 14 लाख करोड़ रुपये की अतिरिक्त बचत उत्पन्न कर सकता है | वेस्ट /अपशिष्ट फेकने के पूर्व सोचें, ये किसी का संसाधन तो नहीं ...?
- अनुपयोगी इलेक्ट्रिक / इलेक्ट्रॉनिक उत्पाद को कचरे में फेकने से रुकें | इसके उपयुक्त निस्तारण हेतु इसे प्राधिकृत ई-वेस्ट रीसाइकलर को दें | प्राधिकृत ई-रीसाइकिलिंग इकाई में अनुपयोगी इलेक्ट्रिक / इलेक्ट्रॉनिक उत्पाद को देने मात्र से 0.75 मिलियन टन तक ई-कचरे का पुनर्चक्रण किया जा सकता है एवं ई-कचरे के विषम पर्यावरणीय दुष्प्रभाव से बचा जा सकता है
- बाहर जाते समय - सोचें कि क्या आपको वास्तव में परिवहन की आवश्यकता है - वह भी क्या व्यक्तिगत रूप से ? छोटी दूरी के लिए पैदल चलना पसंद करें, अथवा सम्भव हो तो कार पूल के रूप में संसाधन को साझा करें अथवा सार्वजनिक परिवहन पर विचार करें
- घरेलू स्तर पर कम से कम ठोस अपशिष्ट का उत्सर्जन करें और इनका प्रथाकीकरण करें
- उपयोगी शेष खाद्य सामग्री आपके स्वयं प्रयास अथवा निकटस्थ सक्रिय स्वयं सेवी संस्थाओं की सहायता से समाज के वंचित वर्ग तक पहुंचाई जा सकती है | वहीं अनुपयोगी भोजन /खाद्य सामग्री को कंपोस्ट (वर्मी कम्पोस्ट) करने से 15 अरब टन भोजन को नष्ट होने से बचाया जा सकता है
- ध्यान रखें - उपयुक्त नल और शावर के उपयोग से पानी की खपत को 30 - 40% तक कम किया जा सकता है। एवं उपयोग में न होने पर नलों को बंद रखने मात्र से 9 ट्रिलियन लीटर पानी बचाया जा सकता है
- ट्रैफिक लाइट/रेलवे क्रॉसिंग पर कार/स्कूटर के इंजन बंद करने मात्र से 22.5 बिलियन kWh तक ऊर्जा की बचत हो सकती है
- परम्परागत बल्ब के स्थान पर CFL का उपयोग बिजली की खपत में प्रभावी कमी लाते हैं | उपयोग में न होने पर बिजली उपकरणों को बंद करें | स्टार रेटेड विद्युत उपकरणों के उपयोग को प्राथमिकता दें

हमारे द्वारा अपनी जीवन शैली की प्राथमिकताओं का उचित और पर्यावरण अनुकूल पुनर्निर्धारण समाज और पर्यावरण के प्रति हमारा दायित्व है |



कार्यालय प्रभागीय वनाधिकारी, वाराणसी वन प्रभाग, वाराणसी।

(वन भवन, एच.आई.जी.-36 अशोक विहार कालोनी फेज-1, पहड़िया, वाराणसी-221007)

दूरभाष/फैक्स-0524 2585574

ई-मेल dfovrns@yahoo.in

पत्रांक:- 1799/29-1,

दिनांक, वाराणसी, नवम्बर, 01 2025 ।

सेवा में,

जिलाधिकारी/अध्यक्ष

जिला गंगा समिति वाराणसी ।

विषय : माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण की कार्यवाही OA No. 259/2025 - अनुराग सिंघल बनाम भारत संघ और अन्य - से संबंधित हैं, जिसमें वाराणसी में गंगा नदी के उच्च बाढ़ स्तर क्षेत्र (HFLZ) के भीतर कथित निर्माण गतिविधियों के सम्बन्ध में ।

सन्दर्भ : परियोजना निदेशक, राज्य स्वच्छ गंगा मिशन उत्तर प्रदेश के पत्रांक संख्या 540/768(10)/SMCG-UP/07 दिनांक 06/10/2025 एवं राष्ट्रीय स्वच्छ गंगा मिशन नई दिल्ली के पत्रांक संख्या F.No.L-25012(11)/12/225-O/O ED(TECH) NMCG दिनांक 19/09/2025 ।

महोदय,

उपरोक्त विषयक पत्र के क्रम में अवगत करना है की राष्ट्रीय स्वच्छ गंगा मिशन नई दिल्ली द्वारा तत्काल जांच करने, आवश्यक क्षेत्र सत्यापन करने और रिवर गंगा (कायाकल्प, संरक्षण और प्रबंधन) प्राधिकरण आदेश, 2016 के प्रावधानों के तहत उचित कार्रवाई शुरू करने का निर्देश दिया है। साथ ही एक व्यापक स्थिति रिपोर्ट तैयार कर, तथ्यात्मक निष्कर्ष, अवलोकन, की गई कार्रवाई और सिफारिशों का विवरण देते हुए प्रस्तुत की जानी है। जिस हेतु आवश्यक कार्यवाही के क्रम में प्रभागीय वनाधिकारी वाराणसी कार्यालय के पत्रांक संख्या 1950/29-1 दिनांक 10/10/2025 के माध्यम से सचिव, वाराणसी विकास प्राधिकरण, क्षेत्रीय अधिकारी, उत्तर प्रदेश नियंत्रण बोर्ड वाराणसी, अधिशासी अभियंता, सिचाई विभाग वाराणसी को अवगत कराया गया था ।

अतः उपरोक्त के क्रम में सचिव, वाराणसी विकास प्राधिकरण, क्षेत्रीय अधिकारी, उत्तर प्रदेश नियंत्रण बोर्ड वाराणसी, अधिशासी अभियंता, सिचाई विभाग वाराणसी द्वारा प्रस्तुत की गयी रिपोर्ट संकलित कर आवश्यक एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु सादर प्रेषित ।

भवदीय,

प्रभागीय वनाधिकारी/सदस्य सचिव
जिला गंगा समिति वाराणसी ।

पत्रांक:- 1799/समदिनांकित ।

प्रतिलिपि परियोजना निदेशक राज्य स्वच्छ गंगा मिशन लखनऊ को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही प्रेषित।।

प्रभागीय वनाधिकारी/सदस्य सचिव
जिला गंगा समिति वाराणसी ।

कृपया कार्यालय प्रभागीय वनाधिकारी, वाराणसी, वन प्रभाग, वाराणसी के पत्रांक-1950/29-1 दिनांक 10.10.2025 द्वारा विषयक माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण की कार्यवाही OA No. 259/2025- अनुराग सिंघल बनाम भारत संघ और अन्य से संबंधित है, जिसमें वाराणसी में गंगा नदी के उच्च बाढ़ स्तर क्षेत्र(एच0एफ0एल0) के भीतर कथित निर्माण गतिविधियों के सम्बन्ध में वा0वि0प्रा0 वाराणसी के स्तर से स्थल निरीक्षण सहित रिपोर्ट उपलब्ध कराये जाने की अपेक्षा की गयी है। तदक्रम में आख्या निम्नवत् है:-

प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि श्री दीपक सोप्या अधिकृत हस्ताक्षरी श्रीवारी केमिकल्स प्रा0लि0 द्वारा गंगा किनारे स्थित भवन संख्या-के0-24/2, 3, 4 व 9 मोहल्ला-रामघाट, वार्ड-कोतवाली स्थित भवन पर 1330.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु एवं भवन संख्या के0-24/02 मोहल्ला-रामघाट वार्ड-कोतवाली, स्थित भवन पर 169.78 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु तथा आराजी संख्या-5739(पार्ट) मौजा-शहरखास परगना-देहात अमानत वार्ड-कोतवाली वाराणसी स्थित भवन पर मरम्मत/पुनर्निर्माण कराये जाने की अनुमति हेतु आवेदन किया गया था। उक्त आवेदन के क्रम में पी0आई0एल0 संख्या-31229/2005 में पारित मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के अनुपालन में निर्गत आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 उ0प्र0 शासन लखनऊ के शासनादेश सं0-049/8-3-15-103 विविध/15 दिनांक 11.03.2015 एवं दिनांक 17.08.2015 में उल्लिखित प्रावधानों तथा नगर निगम द्वारा उपलब्ध कराये गये अभिलेखानुसार (चिट्ठा वर्ष-1976 से पूर्व वार्ड-कोतवाली) के क्रम में निर्माणकर्ता श्री दीपक सोप्या अधिकृत हस्ताक्षरी श्रीवारी केमिकल्स प्रा0लि0 को भवन संख्या-के0-24/2, 3, 4 व 9 मोहल्ला-रामघाट वार्ड-कोतवाली स्थित भवन पर 1330.76 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु अनुमति दिनांक 14.08.2023 (संलग्नक-01) के माध्यम से एवं भवन संख्या के0-24/02 मोहल्ला-रामघाट वार्ड-कोतवाली, स्थित भवन पर 169.78 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु अनुमति दिनांक 19.08.2023 (संलग्नक-02) तथा आराजी संख्या-5739(पार्ट) मौजा-शहरखास परगना-देहात अमानत वार्ड-कोतवाली वाराणसी स्थित भवन पर 129.80 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर मरम्मत/पुनर्निर्माण हेतु अनुमति दिनांक 05.03.2025 (संलग्नक-03) के माध्यम से प्रदान की गयी है। "उक्त प्रकरण में स्थलीय एवं अभिलेखीय जांच के दौरान पाया गया कि भवन संख्या के0-24/2, 3, 4 व 9 मोहल्ला-रामघाट, वार्ड-कोतवाली एवं भवन संख्या के0-24/102 मोहल्ला-रामघाट तथा आराजी संख्या-5739(पार्ट) मौजा-शहरखास परगना-देहात अमानत वार्ड-कोतवाली पर उपरोक्त शासनादेश के अनुक्रम में वाराणसी विकास प्राधिकरण द्वारा मरम्मत/पुनर्निर्माण की अनुमति प्राप्त करके निर्माण किया जा रहा है। मौके पर कोई अतिरिक्त तल का निर्माण नहीं किया गया है।" मेसर्स श्रीवारी केमिकल्स प्रा0लि0 द्वारा वाराणसी में रामघाट पर स्थित पूर्व निर्मित भवन को अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Reuse) के अन्तर्गत हेरिटेज होटल में परिवर्तित किये जाने हेतु मुख्य सचिव उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में दिनांक 11.08.2024(संलग्नक-04) को दस सदस्यीय बैठक आहूत की गयी थी। बैठक में लिये गये निर्णय निम्नवत् है:-

1. The 1120 Sqm land lease as it was given to previous owner be given to the new owner of the property adjacent to this land for 30 years on rental agreed mutually by the Municipal Corporation and the owner of the property. (Time one week action by the Municipal commissioner, Varanasi)
2. The buyer of the property can take up renovation retrofitting repair and conservation works inside the building without impaction the

facade. (Time one week action by the Vice Chairman Development Authority Varanasi)

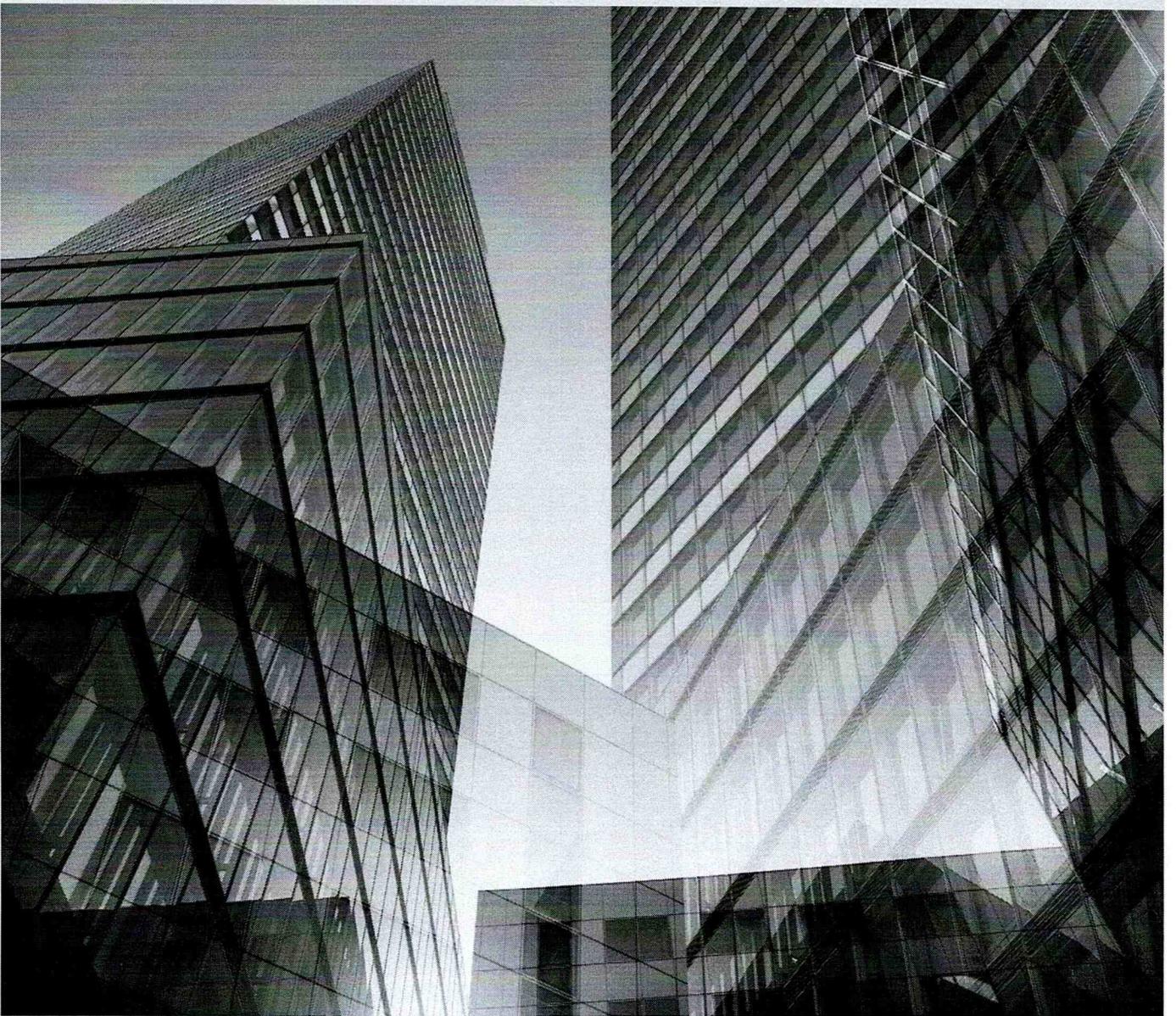
3. Culture Department to issue adaptive reuse permission and register the hospitality unit in 15 days time (Time two weeks action by the principal Secretary Culture.)

उक्त बैठक में लिए गये निर्णय के क्रम में भवन संख्या-के0-24/2, 3, 4 व 9, के0-24/102 व के0-24/2-ए (आराजी संख्या-5739 अंश) शहरखास रामघाट परगना-देहात अमानत जिला-वाराणसी पर पर्यटन नीति-2022 के अन्तर्गत विरासत भवन को अनुकूली पुनः उपयोग (Adaptive Reuse) अन्तर्गत पत्र संख्या-587/प0के0वा0-पर्यटन नीति-22/25 दिनांक 29 अगस्त 2025 के माध्यम से बजट होटल में पंजीकृत (पंजीकरण संख्या वी0ए0आर0/03/टी0पी0036/2024) (संलग्नक-05) में किये जाने के सम्बन्ध में अवगत कराया गया है।

यह भी उल्लेखनीय है कि वर्तमान में प्रभावी व प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधियां 2025 के अध्याय-1 के प्रस्तर-1.6 सेक्टरल नीतियां में उल्लिखित है कि "यदि राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर प्रख्यापित विभिन्न सेक्टरल नीतियों के प्राविधान उपविधियों से भिन्न है तो वो प्रभावी होंगे। यदि सेक्टरल नीतियों के अन्तर्गत एफ0ए0आर0 भवन की ऊर्चाई अनुषांगिक/मिश्रित उपयोग जैसे मापदण्डों से सम्बन्धित विशिष्ट प्राविधान उपविधियों की अनुमन्य सीमाओं से अधिक निर्धारित किए गये हैं तो वे मान्य होंगे।" उपरोक्त के अतिरिक्त उक्त उपविधि के अध्याय-05 के प्रस्तर 5.3.9 में उल्लिखित है कि "ऐसे भवन जिनके पर्यटक विभाग द्वारा हेरिटेज भवन घोषित किया गया है उसमें विद्यमान आवासीय/गैर आवासीय भवनों का होटल के रूप से अनुकूलनीय पुनः उपयोग प्राधिकरण द्वारा अनुमन्य होगा।" उपरोक्त प्राविधानों के अनुसार उपरोक्त प्रकरण में किसी प्रकार का कोई अनाधिकृत परिवर्तन नहीं हुआ है और सभी स्वीकृतियां विधि सीमाओं के अन्तर्गत नियमानुसार प्रदान की गयी। यहा यह भी अवगत कराना है कि इण्डियन नेशनल ट्रस्ट फार आर्ट एण्ड कल्चरल हेरिटेज (INTACH) (संलग्नक-06) के पत्र दिनांक 03.10.2025 द्वारा भी मेसर्स श्रीवारी केमिकल्स प्रा0लि0 रामघाट वाराणसी को हेरिटेज बिल्डिंग से होटल कन्वर्जन की सहमति प्रदान की गयी है। उक्त प्रकरण में पूर्व में दाखिल पी0आई0एल0 संख्या-54/2025 अनुराग सिंघल बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य को मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा दिनांक 10.02.2025 को प्रथम सुनवाई पर ही उक्त जनहित याचिका संख्या-54/2025 पोषणीय न होने के कारण खारिज कर दिया गया, जिसमें पारित आदेश का प्रभारी अंश निम्नवत् है- "Going through the averments in the petition and the representation made, besides the fact that Mehta Hospital, a necessary party, has not been impleaded, we do not find any public interest involved in the matter. If the petitioner who is Managing Chairmen of the trust has any legal grievance qua the construction raised by the Mehta Hospital, he may approach the appropriate authority/civil court for remedy. 4 In view of the above, petition is dismissed."

उक्त के क्रम में आख्या सादर अवलोकनार्थ प्रेषित।

[Handwritten Signature]
2-0-3



Uttar Pradesh Building Construction and Development Byelaws 2025

Byelaws for Urban Development Authorities

Uttar Pradesh Building Construction and Development
Byelaws 2025

Housing and Urban Planning Department
Government of Uttar Pradesh

Hotels	FAR	Road Width (Upto12m)			Road Width (>12 -24m)			Road Width (>24 - 45m)			Road Width (>45m)		
	BFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR	PFAR	PPFAR	MFAR
Non-Built-up Area													
Hotels	2.5	NA	NA	2.5	1.25	1.25	5.0	2.5	3.75	8.75	2.5	UR	UR

Note-1: BFAR – Base FAR, PFAR – Purchasable FAR, PPFAR – Premium Purchasable FAR, MFAR – Maximum Permissible FAR which includes Base FAR, UR – Unrestricted FAR.

Note-2: In green building, additional FAR over and above maximum permissible FAR shall be provided as per Chapter 9.3 of the building byelaws.

5.3.6 Minimum Setback

The minimum setback requirement for hotel buildings shall be as per *paragraph 3.2.4* of the building byelaw.

5.3.7 Parking Requirements

Parking requirements for hotel buildings shall be as per *paragraph 3.3.4* of the building byelaws.

5.3.8 Basement

The permissibility of basement in hotel buildings shall be as per *paragraph 3.3.3* of the building byelaws.

5.3.9 Provisions for Hotels in Heritage Buildings

- (i) As per UP Tourism Policy 2022, Heritage hotels will be defined as per the Ministry of Tourism, Government of India guidelines according to which the heritage value old buildings/ forts/havelis/kothis/castles constructed prior to 1950, on being operated as hotels will be included in the category of heritage hotels. Heritage hotels can be of any size and dimension. Heritage Homestay refers to those units wherein the tourist resides with the owner or any of his/her family member in the usual place of residence which must be a heritage building.
- ✓(ii) In buildings declared as heritage buildings by Tourism Department, adaptive reuse of existing residential/ non-residential buildings as hotels shall be permitted by the Authority. The provisions related to means of access, ground coverage, FAR, setbacks, means of access, parking etc. may be relaxed by the Authority on the recommendation of the Heritage Conservation Committee.
- (iii) FAR incentive – Subject to the approval of competent authority, FAR incentives may be provided for heritage building owners who undertake restoration and conservation work, promoting preservation of historic structures. Higher FAR for heritage buildings being adaptively reused for compatible purposes, such as hotels, restaurants, or museums, to encourage their economic viability. Heritage features such as ornate facades, balconies, or courtyards, may be exempt from FAR calculations, allowing owners to preserve these essential elements. Heritage building owners incorporating green building features such as solar panels, rainwater harvesting, or energy efficient systems shall be offered FAR bonus of 0.25 or 0.50 over and above base FAR.
- (iv) Road Width - Heritage buildings, proposed to be used as heritage hotels, shall be permissible on existing road width of at least 5 meters in areas which have traditionally considered to be religious and spiritual hotspots wherein most of the roads are narrow. In case of non-heritage areas, minimum width of existing approach road shall be 7.5 meters.
- (v) Parking - Heritage buildings proposed to be used as heritage hotels, situated on narrow roads in

Chief Justice's Court

Case :- PUBLIC INTEREST LITIGATION (PIL) No. - 31229 of 2005

Petitioner :- Kautilya Society Thru' General Secy. & Another

Respondent :- State Of U.P. Thru' Principal Secy. & Others

Counsel for Petitioner :- Neeraj Tiwari, Neera Tiwari, S.T. Ali, Sandeep Chaturvedi, Suneet Kumar, Suneet Tewari, Tahir

Husain, U.N. Sharma, Virendra (In Person), Vrinda Dar

Counsel for Respondent :- C.S.C., A.N. Tewari, Ajay Kumar Singh, Ajit Kumar Singh, C.K. Parekh, Gyan Prakash, Manish Goyal, Prakash Padia, Q.H. Siddiqui, Raunak Parekh, Sanjay Kumar Om, Shambhu Chopra, Swati Agrawal, Vivek Varma

Hon'ble Dr. Dhananjaya Yeshwant Chandrachud, Chief Justice
Hon'ble Dilip Gupta, J.

A. Repair Bye-laws and Model Heritage Bye-laws

In the affidavit which has been filed by the Superintending Engineer of the Varanasi Development Authority¹ on 17 February 2016, it has been stated that in pursuance of the orders passed by this Court, building construction and development bye-laws have been amended after obtaining the prior approval of the State Government after which the bye-laws have been adopted by VDA. Bye-law 3.1.10 as amended contains provisions for regulating repairs and reconstruction of buildings situated within 200 meters of the banks of the river. At this stage, we may note that bye-law 3.1.10 has provided a complete mechanism to ensure that no new or fresh construction is raised in a manner that would either alter the exterior portion of an existing building or result in an alteration of the footprint, ground

¹ VDA

coverage area, floor area ratio or height of the building.

In this context for convenience of reference, we may extract clause (III) (छ) of the amended bye-laws which reads as follows:

“(छ) पूर्व निर्मित भवन के बाह्य स्वरूप में कोई परिवर्तन अनुमत्य नहीं होगा, बल्कि विद्यमान स्वरूप में ही मरम्मत/पुर्ननिर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा भवन का फ्रन्ट एलिवेशन पूर्व निर्मित भवन के अनुसार ही रखा जायेगा। इसके अतिरिक्त विद्यमान भवन के 'फुट-प्रिन्ट', भू-आच्छादन, एफ.ए.आर. तथा भवन की ऊँचाई में कोई वृद्धि/अनुमत्य नहीं होगा। बल्कि पूर्व निर्मित भवन की सीमान्तर्गत ही अनुमत्य होंगे।”

The amended bye-laws also include various other requirements including the submission of the plan in respect of the existing building and relevant documents and contain stipulations to the effect that there would be no change of the use of the existing structure and there would be no discharge of sewage into the river. Provisions have also been made for inspection of the constructions so as to enable the development authority to verify that there has been a breach of the bye-laws.

The State Government in exercise of its powers conferred by Section 57 read with Section 9 (2) of the UP Urban Planning and Development Act 1973 has also notified on 20 January 2016 the Model Heritage Bye-laws which have been adopted by the VDA on 22 January 2016.

Since the amended bye-law 3.1.10 of the Building Construction and Development Bye-laws has now received the approval of the State Government and has been adopted by the VDA, we deem it appropriate and proper to order and direct that all permissions for repair and development strictly in accordance with the approved Bye-laws may be processed by the VDA. However, we clarify that this order shall not be construed as an order permitting the regularization of any construction which has been carried out in violation of the provisions of the UP Urban Planning and Development Act 1973 which, in any case, shall be dealt with in accordance with the provisions of the law by the VDA.

B. The Project of Inland Waterways Authority of India (IWAI)

The Inland Waterways Authority of India, which is a statutory body constituted under the Inland Waterways Authority of India Act 1985², is proposing to develop a multi modal water terminal at Ram Nagar, Varanasi. The land acquisition proceedings were completed in 2010 and approximately 5.6 hectares of land have been acquired. Among the waterways which have been declared as National Waterways, in implementation of the provisions of Section 14, is NW-1 which covers the Ganga – Bhagirathi – Hooghly river system from Allahabad to Haldia at a distance of 1620 Kms, traversing the States of Uttar Pradesh, Bihar, Jharkhand and West Bengal.

² IWAI Act

Permanent jetties with mechanical handling facilities have been set up at Patna and Kolkata in addition to which jetties for berthing facilities have been provided at two other places. The project envisages as many as twenty floating terminals at various locations between Haldia and Allahabad. The Vice Chairperson of IWAI, who has assisted the learned Senior Counsel during the course of the hearing of these proceedings, has stated before the Court that the project is being implemented with the technical and financial assistance of the World Bank involving a total of USD 859 million. The project at Ram Nagar is on the south bank of the river and involves the construction of off shore jetties which will not impede the flow or current of the river.

The Environmental Impact Assessment Notification of the Ministry of Environmental and Forests dated 14 September 2006 covers in item 7 (e) of its schedule, projects for ports and harbours. The Court has been apprised of the fact that though the provisions of the notification of MOEF dated 14 September 2006 are not attracted to the project, detailed environmental impact assessments and cumulative impact assessments have been carried out for the project.

The learned Additional Solicitor General of India has placed on the record a copy of the Draft Environmental Assessment Report in respect of Phase 1A of Multi Modal River Water Terminal at Ram Nagar, Varanasi. The submissions which have been made before the

Court indicate that the draft EIA report deals with the environmental impact assessment up to the stage of the commissioning of the project and hence, it would be appropriate if IWAI also undertakes to carry out an environmental impact assessment of the position after the commissioning of the project. We deem this suggestion to be fair and proper and the suggestion of the learned Amicus Curiae has not been opposed by the IWAI.

Accordingly, we allow the application which has been filed by IWAI and permit the authority to proceed with the project, subject to the receipt of all the required statutory clearances. This shall, however, be subject to the condition, which we have proceeded to accept of a requirement of obtaining an environmental impact assessment in respect of the project after the date of its commissioning.

C. Repair and Construction of Ghats

Applications have been submitted by the State (Irrigation Department) and (Jal Nigam) for (i) construction and development of four new Ghats on the banks of the river Ganga at Varanasi; and (ii) for carrying out the work of repair at the Ghats.

I. By orders dated 11 September 2014 and 29 January 2015, this Court had directed both the Union Government and the State Government to extend cooperation in the preparation of a

comprehensive analysis and plan by a team of experts, consisting of eminent persons drawn from diverse branches, including conservation architecture, ecology, hydro-geology, civil engineering and urban planning for the purpose of formulating a perspective plan for preserving the intrinsic character and heritage importance of Varanasi. The issues which were flagged in the order of this Court included the following:

- “(i) identification of the historic ghats, assessment of their heritage value, determining the present condition as well as the need and extent of restoration;
- (ii) repair of old constructions along side the banks of the river and the need to monitor the nature of the work that would be permitted and implemented;
- (iii) monitoring any new construction;
- (iv) pollution of the river caused due to new constructions along side the ghats;
- (v) public utilities and services on the ghats;
- (vi) sanitation and hygiene along side the ghats;
- (vii) addressing the issue of ecological imbalance.”

In pursuance of the order of this Court, a notification has been issued by the Union Government (National Mission for Clean Ganga), Ministry of Water Resources, River Development & Ganga Rejuvenation. A committee of experts has been constituted consisting

of the following members:

- i. Chairman, Varanasi Development Authority.....Chairman
- ii. Nominee of State Government, Uttar Pradesh
- iii. Commissioner, Nagar Nigam, Varanasi
- iv. District Magistrate, Varanasi
- v. Shri Jahnwaj Sharma, Director- Conservation, ASI
(Representative of Ministry of Culture, Govt. of India)
- vi. Shri R.P. Singh, Supdt. Engineer, CPWD, Varanasi
(Representative of Ministry of Urban Development,
Govt. of India)
- vii. Shri Udit Ratna, Town & Country Planner, Town &
Country Planner Organization
(Representative of Ministry of Urban Development,
Govt. of India)
- viii. Regional Director, Central Ground Water Board,
Lucknow
(Representative of MoWR, RD & GR, GoI as Hydro-
geology expert)
- ix. Nominee, Department of Environment, Govt. of UP (as
Ecology expert)
- x. Additional Mission Director, National Mission for Clean
Ganga, MoWR, RD & GR, Delhi
.....Member Convener”

The terms of reference of the committee are as follows:

- i. To preserve and restore the intrinsic character and heritage importance of Varanasi Ganga Ghats with comprehensive analysis and Plan.

- ii. Identification of the historic Ghats, assessment of their heritage value, determining the present condition as well as the need and extent of restoration of existing Ghats and proposal of new Ghats.
- iii. Consider and recommend repair of old constructions alongside the banks of River Ganga and the need to monitor the nature of work that may be permitted.
- iv. Assess the extent of pollution and recommend mitigative measures arising due to new construction, waste disposal, throwing of pious materials, and river-surface cleanliness along the Ghats.
- v. Mechanism for monitoring of new construction, if any that may be permitted.
- vi. Public utilities and services, sanitation and hygienic condition alongside of the Ghats.
- vii. Addressing the issue of ecological imbalance.”

In the application which has been filed by the State (Jal Nigam) for repair of the Ghats, it has been stated that the plan for repairs has been sanctioned by the State Government so as to ensure the availability of basic infrastructure to cater to the needs of domestic and international tourists and pilgrims by providing facilities of toilets, drinking water, information kiosk, guiding tours, telecommunications and other ancillary facilities. The sanctions which were received cover the period from 2011 to 2015, details of which have been provided as follows:

“The plan for the year 2011-12 envisages installation of

electrical poles, sanitary and plumbing equipment, external illumination and also dismantling work, amongst other things for which the Government has been pleased to sanction the amount of Rs. 1165.96 crores.

The plan for the year 2012-13 for which a sanction for an amount of Rs. 1173.85 crores has been accorded, envisages construction of horticulture operations, street furniture, earth work, dredging work, clearance of site and civil and conservation work.

The plan for the year 2013-14 has been sanctioned at a total cost of Rs. 1174.81 lacs and the plan for 2014-15 has been sanctioned at an estimated cost of Rs.1155.31 lacs.”

In our view, now that a broad based committee has been constituted by the National Mission for Clean Ganga, consisting both of the representatives of the State Government as well as the Union Government, it would be appropriate and proper if the proposals for repair of the Ghats are placed before the committee. The terms of reference of the committee include the preservation and restoration of the intrinsic character and heritage importance of the Ghats on the banks of the river at Varanasi. The terms of reference are broad enough to cover proposals for repair and restoration of the Ghats.

Hence, we are of the view that it would be but appropriate and proper that the broad based committee which has been constituted considers the proposals which have been moved before the Court. Upon the receipt of the consent of the committee, the State

Government would be at liberty to proceed with the work of repair. In order to facilitate the fulfillment of the urgent need of repairing of the Ghats and to provide amenities to tourists, pilgrims as well as the local residents who visit the Ghats on a daily basis, we would request the committee initially to meet at least once every fortnight so as to facilitate an early decision on the proposal for repair. Once the requisite consent has been granted, the committee would be at liberty to schedule its meetings in accordance with the exigencies of work. To facilitate the work of repair of the Ghats, we lift the order of restraint. We clarify that subject to the above, the interim order shall not stand in the way of the carrying out of repairs to the Ghats.

II. Insofar as the proposal for the construction of four new Ghats is concerned (the learned Chief Standing Counsel has informed the Court that the initial proposal for four Ghats has now been enhanced to five new Ghats), we propose to issue a direction to the effect that this proposal should also be initially placed before the committee constituted on 17 February 2016 by the office memorandum referred to above. This application which has been submitted before the Court for construction of new Ghats and for the grant of permission by the Court would be taken up after the committee has an opportunity to consider the proposal and to submit a report in regard thereto containing its observations and findings. The committee would be at liberty to consider the matter from all its perspectives and suggest

such environmental and other safeguards as may be necessary if the proposal is found to be in order. We would request the committee to finalize its report on these aspects preferably within a period of two months from today. We direct that the representative of INTACH be also associated with the work of the committee.

Order on the Order Sheet

We direct that these proceedings be listed on 27 May 2016 at 2:00 pm so that the Court can be apprised of the status of the proceedings.

Order Date :- 28.4.2016

RK

(Dilip Gupta, J) (Dr D Y Chandrachud, CJ)

C.M. Application No. 135071 of 2015

Case :- PUBLIC INTEREST LITIGATION (PIL) No. - 31229 of 2005

Hon'ble Dr. Dhananjaya Yeshwant Chandrachud, Chief Justice
Hon'ble Dilip Gupta, J.

Allowed.

For orders, see order of date passed on the order sheet of
the petition.

Order Date :- 28.4.2016

RK

(Dilip Gupta, J) (Dr D Y Chandrachud, CJ)