

**F.No. 15-228/NMA/HBL-2022**  
**Government of India**  
**Ministry of Culture**  
**National Monuments Authority**


**PUBLIC NOTICE**

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

- i. National Monuments Authority [www.nma.gov.in](http://www.nma.gov.in)
- ii. Archaeological Survey of India [www.asi.nic.in](http://www.asi.nic.in)
- iii. Archaeological Survey of India, Bhopal Circle [www.asibhopal.nic.in](http://www.asibhopal.nic.in)

2. Any person having any objections or suggestions may send the same in writing to Member Secretary, National Monuments Authority, 24, Tilak Marg, New Delhi- 110001 or mail at the email ID [ms-nma@nic.in](mailto:ms-nma@nic.in) and [arch-section@nma.gov.in](mailto:arch-section@nma.gov.in) latest by 14<sup>th</sup> January, 2023. The person making objections or suggestion should also give their name, address and mobile number.

3. In terms of Rule 18(3) of National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, the Authority may decide on the objections or suggestions so received before the expiry of the period of 30 days i.e. 14<sup>th</sup> January, 2023 in consultation with Competent Authority and other Stakeholders.

  
(Col. Savyasachi Marwaha)  
Director, NMA



भारत सरकार  
संस्कृति मंत्रालय  
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

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



बीजामंडल मस्जिद, भिलसा, जिला विदिशा, मध्य प्रदेश के लिये  
धरोहर उप-विधि

Heritage Bye-laws for Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha,  
Madhya Pradesh

<b>विषयवस्तु</b>		
<b>अध्याय I</b>		
<b>प्रारंभिक</b>		
1.0	संक्षिप्त नाम विस्तार और प्रारंभ	6
1.1	परिभाषाएँ	6
<b>अध्याय II</b>		
<b>प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की पृष्ठभूमि</b>		
2.0	अधिनियम की पृष्ठभूमि	10
2.1	धरोहर उप-विधियों से संबंधित अधिनियम के उपबंध	10
2.2	आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां (नियमों के अनुसार)	10
<b>अध्याय III</b>		
<b>केंद्रीय संरक्षित स्मारक बीजामंडल मस्जिद, भिलसा, जिला विदिशा, मध्य प्रदेश का स्थान एवं अवस्थिति</b>		
3.0	स्मारक का स्थान एवं अवस्थिति	12
3.1	स्मारक की संरक्षित चारदीवारी	13
	3.1.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकार्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र / योजना:	13
3.2	स्मारक का इतिहास	13
3.3	स्मारक का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्व, सामग्रियाँ आदि)	13
3.4	वर्तमान स्थिति	14
	3.4.1 स्मारक की स्थिति- स्थिति का आकलन	14
	3.4.2 प्रतिदिन आने वाले और कभी-कभार एकत्रित होने वाले आगंतुकों की संख्या	14
<b>अध्याय IV</b>		
<b>स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में, विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो</b>		
4.0	स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में विद्यमान क्षेत्रीकरण	14
4.1	मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अनुसार स्थानीय निकायों के वर्तमान दिशा-निर्देश (संलग्नक II)	14
<b>अध्याय V</b>		
<b>प्रथम अनुसूची, और टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना</b>		
5.0	स्मारक की रूपरेखा	15
5.1	सर्वेक्षित आँकड़ों का विश्लेषण	15
	5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण	15
	5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण	15
	5.1.3 हरित/खुले क्षेत्रों का विवरण	16
	5.1.4 परिसंचरण के अंतर्निहित आवृत्त क्षेत्र- सड़क, पैदल पथ आदि	17
	5.1.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार)	17

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

<b>CONTENTS</b>		
<b>CHAPTER I PRELIMINARY</b>		
1.0	Notification and Short title, Extent and Commencement	22
1.1	Definitions	22
<b>CHAPTER II BACKGROUND OF THE ANCIENT MONUMENTS AND ARCHAEOLOGICAL SITES AND REMAINS (AMASR) ACT, 1958</b>		
2.0	Background of the Act	25
2.1	Provision of Act related to Heritage Bye-Laws	25
2.2	Rights and Responsibilities of Applicant(as laid down in Rules)	25
<b>CHAPTER III LOCATION AND SETTING OF CENTRALLY PROTECTED MONUMENTS OF BIJAMANDAL MOSQUE, BHILSA, DISTT. VIDISHA, MADHYA PRADESH</b>		
3.0	Location and Setting of the Monument	26
3.1	Protected boundary of the Monument	26
	3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:	26
3.2	History of the Monument	27
3.3	Description of Monument (Architectural features, Elements, Materials etc.)	27
3.4	Current Status:	
	3.4.1 Condition of Monument – condition assessment	27
	3.4.2 Daily footfalls and Occasional gathering numbers	27
<b>CHAPTER IV EXISTING ZONING, IF ANY, IN THE LOCAL AREA DEVELOPMENT PLAN</b>		
4.0	Existing Zoning in the local area development plans	28
4.1	Existing Guidelines of the local bodies as per Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhnyam,1973	28
<b>CHAPTER V INFORMATION AS PER FIRST SCHEDULE AND TOTAL STATION SURVEY</b>		
5.0	Contour Plan of the Monument	28
5.1	Analysis of surveyed data:	28
	5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details	28
	5.1.2 Description of built up area	28
	5.1.3 Description of green/open spaces	29
	5.1.4 Area covered under circulation – roads, footpaths etc.	29
	5.1.5 Height of buildings (zone-wise)	30
	5.1.6 State protected monuments and listed Heritage Buildings	30
	5.1.7 Public amenities	30
	5.1.8 Access to monuments	30
	5.1.9 Infrastructure services	30
	5.1.10 Proposed zoning of the	30

<b>CHAPTER VI ARCHITECTURAL, HISTORICAL AND ARCHAEOLOGICAL VALUE OF THE MONUMENT</b>		
6.0	Historical and archaeological value	31
6.1	Sensitivity of the monuments	31
6.2	Visibility from the protected monuments or area and visibility from Regulated Area	31
6.3	Land-use to be identified	31
6.4	Archaeological heritage remains other than protected monuments	31
6.5	Cultural landscapes	31
6.6	Significant natural landscapes	31
6.7	Usage of open space and constructions	31
6.8	Traditional, historical and cultural activities	32
6.9	Skyline as visible from the monuments and from Regulated Areas	32
6.10	Vernacular architecture	32
6.11	Developmental plan as available by the local authorities	32
6.12	Building related parameters	32
6.13	Visitor facilities and amenities	32
<b>CHAPTER VII SITE SPECIFIC RECOMMENDATIONS</b>		
7.1	Local governance and Heritage Management	33
7.2	Other Site Specific Recommendations	33

<b>संलग्नक/ ANNEXURES</b>		
संलग्नक- I	भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र - संरक्षित सीमाओं की परिभाषा	34
Annexure- I	Notification Map as per ASI records – definition of Protected Boundaries	34
संलग्नक- II	स्मारक की अधिसूचना	35
Annexure- II	Notification of the Monument	35
संलग्नक- III	स्थानीय निकाय दिशा निदेश	37
Annexure- III	Local Bodies Guidelines	45
संलग्नक- IV	बीजामंडल मस्जिद, भिलसा, जिला विदिशा, मध्य प्रदेश की सर्वेक्षण योजना	52
Annexure- IV	Survey Plan of Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, Madhya Pradesh	52
संलग्नक- V	बीजामंडल मस्जिद, भिलसा, जिला विदिशा, मध्य प्रदेश) स्मारकों के लिए विस्तृत जानकारी प्रदान करने वाले मानचित्र	53
Annexure- IV	Maps providing detailed information for Monuments of Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, Madhya Pradesh	53

**भारत सरकार**  
**संस्कृति मंत्रालय**  
**राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण**

---

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

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

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

**प्रारूप धरोहर उप -विधि**  
**अध्याय I**  
**प्रारंभिक**

**1.0 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ:-**

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

**1.1 परिभाषाएं :-**

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

(क) “प्राचीन संस्मारक” से कोई संरचना, रचना या संस्मारक, या कोई स्तूप या स्थान या दफनगाह या कोई गुफा, शैल-मूर्ति, शिला-लेख या एकात्मक जो ऐतिहासिक, पुरातत्वीय या कलात्मक रुचि का है और जो कम से कम एक सौ वर्षों से विद्यमान है, अभिप्रेत है, और इसके अंतर्गत हैं -

(i) किसी प्राचीन संस्मारक के अवशेष,

(ii) किसी प्राचीन संस्मारक का स्थल,

(iii) किसी प्राचीन संस्मारक के स्थल से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो ऐसे संस्मारक को बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा

(iv) किसी प्राचीन संस्मारक तक पहुंचने और उसके सुविधाजनक निरीक्षण के साधन;

(ख) “पुरातत्वीय स्थल और अवशेष” से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें ऐतिहासिकया पुरातत्वीय महत्व के ऐसे भग्नावशेष या अवशेष हैं या जिनके होने का युक्तियुक्तरूप से विश्वास किया जाता है, जो कम से कम एक सौ वर्षों से विद्यमान है, और इनके अंतर्गत हैं-

(i) उस क्षेत्र से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो उसे बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा

(ii) उस क्षेत्र तक पहुंचने और उसके सुविधापूर्ण निरीक्षण के साधन;

(ग) “अधिनियम” से आशय प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 (1958 का 24) है;

(घ) “पुरातत्व अधिकारी” से भारत सरकार के पुरातत्व विभाग का कोई ऐसा अधिकारी अभिप्रेत है, जो सहायक अधीक्षण पुरातत्वविद् से निम्नतर पद (श्रेणी) का नहीं है;

(ङ.) “प्राधिकरण” से अधिनियम की धारा 20च के अधीन गठित राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण अभिप्रेत है;

(च) “सक्षम प्राधिकारी” से केंद्र सरकार या राज्य सरकार के पुरातत्व निदेशक या पुरातत्व आयुक्त की श्रेणी से नीचे न हो या समतुल्य श्रेणी का ऐसा अधिकारी अभिप्रेत है, जो इस अधिनियम के अधीन कृत्यों का पालन करने के लिए केंद्र



सरकार द्वारा, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, सक्षम प्राधिकारी के रूप में विनिर्दिष्ट किया गया हो:

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

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

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

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

(झ) "सरकार" से आशय भारत सरकार से है;

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

(ट) "स्वामी" के अंतर्गत हैं-

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

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

## अध्याय II

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

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

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

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

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

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

के अनुमोदन से हुआ था तथा जो ऐसे भवन अथवा संरचना का किसी प्रकार की मरम्मत अथवा पुनरुद्धार का काम कराना चाहता है, जैसा भी स्थिति हो, ऐसी मरम्मत और पुनरुद्धार को कराने के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।

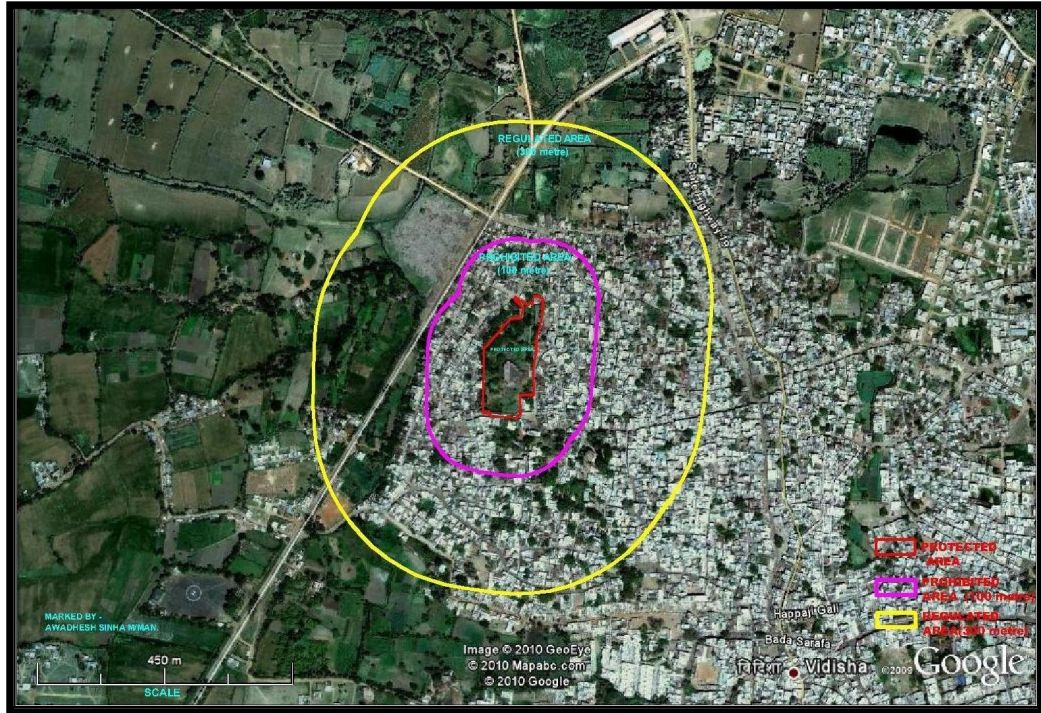
- (ख) कोई व्यक्ति जिसके पास किसी विनियमित क्षेत्र में कोई भवन अथवा संरचना अथवा भूमि है और वह ऐसे भवन अथवा संरचना अथवा जमीन पर कोई निर्माण, अथवा पुनःनिर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार का कार्य कराना चाहता है, जैसी भी स्थिति हो, निर्माण अथवा पुनःनिर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार के लिए सक्षम प्राधिकारी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

### अध्याय III

## केंद्रीय संरक्षित स्मारक - "बीजामंडल मस्जिद, भिलसा, जिला विदिशा, मध्य प्रदेश" का स्थान एवं अवस्थिति

### 3.0 स्मारक का स्थान और अवस्थिति :-

- बीजामंडल मस्जिद विदिशा, मध्य प्रदेश  $24.829348^\circ$  उत्तरी अक्षांश एवं  $79.934410^\circ$  पूर्वी देशांतर पर स्थित है।
- स्मारक मुख्य विंध्याचल श्रेणी के विंध्याचल पठार पर स्थित है।
- बेतवा नदी के पूर्व में स्थित शहर, सांची से 9 किमी दूर बेतवा और बेस नदी के बीच में स्थित है।
- विदिशा रेलवे स्टेशन मध्य प्रदेश की राजधानी भोपाल से 54 किमी की दूरी पर मध्य रेलवे की दिल्ली-चेन्नई, दिल्ली-मुंबई मुख्य लाइन पर है।
- निकटतम हवाई अड्डा भोपाल है जो सभी मेट्रो नगरों गुवाहाटी, अहमदाबाद, श्रीनगर, गया और पंतनगर के साथ-साथ गोवा को भी जोड़ता है,



चित्र: बीजामंडल मस्जिद, भिलसा, जिला विदिशा, मध्य प्रदेश के संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र का गूगल मानचित्र।

### 3.1 स्मारक की संरक्षित चारदीवारी :-

बीजामंडल मस्जिद, भिलसा, जिला की संरक्षित सीमा योजना विदिशा, मध्य प्रदेश को अनुलग्नक I में देखा जा सकता है।

#### 3.1.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण (ए.एस.आई.) के रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र / योजना :

इसे अनुलग्नक II में देखा जा सकता है।

### 3.2 स्मारक का इतिहास:-

बीजा मंडल मध्य प्रदेश के विदिशा जिले में स्थित है। यह एक परमार मंदिर है जिसे विद्या मंदिर के नाम से जाना जाता है। मंदिर जो 11वीं शताब्दी ई. में बनाया गया था, मुगल शासक औरंगजेब के शासनकाल के दौरान 1682 ई. में ध्वस्त कर दिया गया था। और उसी संरचनात्मक अवशेषों का उपयोग करके एक मस्जिद में परिवर्तित कर दिया और फिर इसे आलमगीर मस्जिद कहा।

मूल मंदिर के स्तंभों में से एक पर खुदे हुए एक शिलालेख से स्पष्ट है कि मंदिर को देवी चर्चिका या शायद विजया के नाम से जाना जाने वाला मंदिर विद्या मंदिर कहा जाता है। तबकात-ए-नासिरी में रिकार्ड है कि 1234 ई. में सुल्तान इल्तुतमिश के ग्वालियर पर कब्जा करने के तुरंत बाद, इस्लाम के मेजबानों को मालवा की ओर ले गया और किले और भिलसा नगर पर अधिकार कर लिया एवं मूर्ति, मंदिर को ध्वस्त कर दिया, जिसके निर्माण में 300 साल लगे और जो बहुत ऊंचा था। विभिन्न मिथकों को इसके नाम बताते हुए जोड़ा जाता है। मंदिर कुछ कहते हैं कि मंदिर का नाम विद्यामंदिर के नाम पर रखा गया था, शायद घोडा के उत्तराधिकारी विजय पाला के नाम पर। यह भी कहा गया था कि यह वडजादेवी हो सकता है। यह भी कहा जाता है कि विजय मंदिर का निर्माण बनियालाडी विजया ने करवाया था।

### 3.3 स्मारक का विवरण (वास्तुकला विशेषताएं, तत्व, सामग्री आदि):-

भवन में प्रयुक्त वास्तुशिल्पीय स्थापत्यखंडों को मंदिर की परमार शैली में उकेरा गया है और उनमें से कुछ में संस्कृत में शिलालेख भी हैं। स्तंभों में से एक में परमार राजा नरवर्मन (1094-1133 ई.) का नाम है, जबकि एक अन्य शिलालेख में चर्चिका देवी के मंदिर का उल्लेख है। 1971-74 के वर्षों में भारत के पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा किए गए पुरातात्विक उत्खनन से विभिन्न वास्तुशिल्प स्थापत्यखंडों, खंडित प्रतिमायें प्रतिमायें एवं अभिलिखित प्रस्तर के साथ-साथ 2 मीटर ऊंचे अधिष्ठान के साथ दक्षिण की ओर 7 सीढ़ियों का पता चला है जो पहले के मंदिर के काफी आयाम को इंगित करता है। अन्य उल्लेखनीय पुरावशेषों में महिषासुरमर्दिनी, अष्टभुजा युक्त खड़े गणेश, नृत्यरत नारी, एवं परमार शिलालेखों के खंडित अवशेष आदि हैं। स्मारक के उत्तर में एक बावली है, जिसकी पहले अवतरण में 8 वीं शताब्दी के दो उत्कृष्ट नक्काशीदार स्तंभ एवं विभिन्न कृष्ण लीला दृश्य सुशोभित हैं। इस बावली का अस्तित्व इस स्थल पर एक परमार मंदिर का संकेत देता है।

### 3.4 वर्तमान स्थिति :-

#### 3.4.1 स्मारक की स्थिति - स्थिति का मूल्यांकन

स्मारक संरक्षण की अच्छी स्थिति में है। कुछ साल पहले मंदिर के दक्षिणी हिस्से में एक छोटा सा जीर्णोद्धार का काम किया गया था। संरक्षित क्षेत्र में खुले में कुछ मंदिर के स्थापत्यखंड प्रदर्शित किए गए हैं।

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

स्मारक में औसतन प्रति दिन 30 से 50 आगंतुक आते हैं।

## अध्याय IV

स्थानीय क्षेत्र की विकास योजनाओं में विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई है

### 4.0 विद्यमान क्षेत्रीकरण :-

विदिशा विकास योजना के अनुसार, स्मारक आवासीय उपयोग क्षेत्र में आता है।

#### 4.1 स्थानीय निकायों के विद्यमान दिशानिर्देश :

इसे अनुलग्नक-III में देखा जा सकता है।

## अध्याय V

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

### 5.0 बीजामंडल मस्जिद, भिलसा, जिला विदिशा, मध्य प्रदेश की रूपरेखा योजना :-

बीजामंडल मस्जिद, भिलसा, जिला की सर्वेक्षण योजना विदिशा, मध्य प्रदेश को अनुलग्नक- IV में देखा जा सकता है

### 5.1 सर्वेक्षित आंकड़ों का विश्लेषण :-

#### 5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण

- संरक्षित क्षेत्र: लगभग 15947.83 वर्गमीटर।
- प्रतिषिद्ध क्षेत्र: लगभग 93546.38 वर्गमीटर
- विनियमित क्षेत्र: लगभग 444965.25 वर्गमीटर।

#### मुख्य विशेषताएं :

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के सभी दिशाओं में कच्चे, पक्के मकान एवं व्यावसायिक निर्मित क्षेत्र के साथ-साथ इमारतों के आसपास के खुले स्थान प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के पूर्व और दक्षिण दिशा में स्थित हैं। जबकि कुछ प्रस्तावित एवं बंजर भूमि विनियमित क्षेत्र के पश्चिम दिशा में स्थित है

#### 5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण :

##### प्रतिषिद्ध क्षेत्र

- **उत्तर:** इस दिशा में 8.5 मीटर की अधिकतम ऊंचाई के साथ निवास विद्यमान हैं। वहां किनारे बहुत कम खुले क्षेत्र के साथ निकटता से भरे हुए हैं।
- **दक्षिण:** हाथी वाली हवेली नामक एक प्राचीन निवास के साथ किला अंदर क्षेत्र, इस दिशा में मौजूद अधिकतम ऊंचाई वाले आवास 7 मीटर तक हैं।
- **पूर्व:** आवासीय क्षेत्र प्रतिषिद्ध क्षेत्र की इस दिशा में विद्यमान है जिसकी अधिकतम ऊंचाई 8.5 मीटर तक है।
- **पश्चिम:** दौलतपुर नाम की आवासीय कॉलोनी, जिसकी अधिकतम ऊंचाई 8.5 मीटर है, इस दिशा में मंदिर विद्यमान हैं।



### **विनियमित क्षेत्र :**

- **उत्तर:** निर्मित आवासीय भवन के रूप में है जिसकी अधिकतम ऊंचाई 8.5 मीटर तक इस दिशा में विद्यमान है।
- **दक्षिण:** कुछ खुले स्थानों के साथ 8.5 मीटर की ऊंचाई वाले आवासीय क्षेत्र, मस्जिद और मंदिर जैसे धार्मिक भवन, पास की कॉलोनी में पानी की आपूर्ति करने वाली उपरली टंकी और इमारतें इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **पूर्व:** विनियमित क्षेत्र में घनी आबादी वाले सिद्धेश्वर हनुमान मंदिर दक्षिण पूर्व दिशा में विद्यमान है।
- **पश्चिम:** इस दिशा में बिकसारिया कॉलोनी और खुली जमीन विद्यमान है। छोटी दुकाने उत्तर पश्चिम दिशा में विद्यमान है। चोपड़ा कॉलोनी कुछ घरों के साथ दक्षिण पश्चिम दिशा में विद्यमान है। इस दिशा में अधिकतम 7 मीटर ऊंचाई वाला रॉयल होटल विद्यमान है।

### **5.1.3 हरित खुले क्षेत्रों का विवरण:**

#### **प्रतिषिद्ध क्षेत्र :**

- **उत्तर :** इस दिशा में घरों के अंदर और बाहर खुली जमीन और सेटबैक या छोटे बगीचों के रूप में छोड़ दिया गया है।
- **दक्षिण:** इस दिशा में किला अंदर क्षेत्र में हाथी वाली हवेली के आसपास खुली जगह छोड़ी गई है।
- **पूर्व:** इस दिशा में रिहायशी भवनों के आसपास खुली जगह विद्यमान हैं।
- **पश्चिम:** दौलतपुर कॉलोनी के आवासों के आसपास और अंदर कुछ खुले स्थान बचे हैं। इस दिशा में प्रतिषिद्ध सीमा के अंत में खुली बंजर भूमि भी विद्यमान है।

#### **विनियमित क्षेत्र :**

- **उत्तर :** इस दिशा में घरों के अंदर और बाहर खुली जमीन और सेटबैक या छोटे बगीचों के रूप में विद्यमान है।
- **दक्षिण:** इस दिशा में किला अंदर क्षेत्र में हाथी वाली हवेली के आसपास खुली जगह अवस्थित है।
- **पूर्व:** इस दिशा में रिहायशी भवनों के आसपास खुली विद्यमान है।
- **पश्चिम:** दौलतपुर कॉलोनी के आवासों के आसपास और अंदर कुछ खुले स्थान हैं। इस दिशा में प्रतिषिद्ध सीमा के अंत में खुली बंजर भूमि भी है।

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

लगभग 530.10 वर्गमीटर स्मारक के अंदर और 4388 वर्गमीटर के रास्ते के तहत क्षेत्र आवृत्त किया गया है। यह क्षेत्र स्मारक की संरक्षित सीमा के बाहर पश्चिम दिशा में सड़क से आवृत्त है।

#### 5.1.5 . भवनों की ऊंचाई (क्षेत्र-वार):

##### प्रतिषिद्ध क्षेत्र :

- उत्तर: इस दिशा में अधिकतम ऊंचाई 8.5 मीटर है।
- दक्षिण: इस दिशा में अधिकतम ऊंचाई 7 मीटर है।
- पूर्व: इस दिशा में अधिकतम ऊंचाई 8.5 मीटर है।
- पश्चिम: इस दिशा में अधिकतम ऊंचाई 8.5 मीटर है।

##### विनियमित क्षेत्र :

- उत्तर: इस दिशा में अधिकतम ऊंचाई 8.5 मीटर है।
- दक्षिण: इस दिशा में अधिकतम ऊंचाई 8.5 मीटर है।
- पूर्व: इस दिशा में अधिकतम ऊंचाई 8.0 मीटर है।
- पश्चिम: इस दिशा में अधिकतम ऊंचाई 7.0 मी है।

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

स्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में कोई राज्य संरक्षित या कोई अन्य स्थानीय निकाय संरक्षित स्मारक विद्यमान नहीं है।

#### 5.1.7 सार्वजनिक सुविधाएं : स्मारक में शौचालय, पेयजल की सुविधा दी गई है।

#### 5.1.8 स्मारक तक पहुंच : स्मारक के प्रवेश बिंदु तक एक पक्की सड़क द्वारा स्मारक पर सीधे पहुंचा जा सकता है।

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

स्मारक के प्रतिषिद्ध एवं विनियमित क्षेत्र में जलापूर्ति, उचित जल निकासी, सीवेज निकासी की सुविधा उपलब्ध है। इस स्मारक को देखने आने वाले पर्यटकों के लिए कोई विशेष पार्किंग नहीं दी जाती है।

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

क्षेत्र का प्रस्तावित क्षेत्रीकरण मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम -2012 और विदिशा विकास योजना 2031 के अनुसार है

## अध्याय VI

### स्मारक का वास्तु, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व

#### 6.0 वास्तु, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व:

संरचना परमार काल के हिंदू मंदिर वास्तुकला का एक अनुपम उदाहरण है। इसके विभिन्न संरचनात्मक अवशेष, परमार काल की 11वीं शताब्दी की वास्तुकला की विशेषता एवं महत्व बताते हैं। बीजामंडल अपनी सारी प्राचीन भव्यता खो चुका है और समय बीतने के साथ मुगलों और इस्लामी आक्रमणकारियों के आक्रमणों और क्रूरता की एक कड़वी, दर्दनाक और दुखद याद के रूप में खड़ा है, जो इसे अत्यधिक ऐतिहासिक महत्व देता है। भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा कई प्रतिमाओ, पुरानिधियों और वास्तु अवशेषों का उत्खनन, पुर्नप्राप्ति और अनुमोदन किया गया है। यह स्मारक को पुरातात्विक महत्व देता है।

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

स्मारक आधुनिक बस्ती का हिस्सा है जो उत्तर, दक्षिण और पूर्व दिशाओं में प्रतिषिद्ध और विनियमित दोनों क्षेत्रों के भीतर आधुनिक निर्माणों से बुरी तरह से घिरा हुआ है। जैसे-जैसे शहर का विस्तार हो रहा है, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र दोनों ही अतिक्रमण, निर्माण और विकासात्मक गतिविधियों के प्रति अधिक संवेदनशील हो गए हैं।

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

प्रतिषिद्ध और विनियमित दोनों क्षेत्रों से स्मारक किसी भी दिशा से मुश्किल से दिखाई देता है। यह आधुनिक निर्माण के पीछे लगभग छिपा हुआ है।

#### 6.3 भूमि उपयोग की पहचान :

स्मारक के विनियमित क्षेत्र में पश्चिमी तरफ कुछ इमारतों को छोड़कर लगभग खुली बंजर भूमि है जो आवासीय और साथ ही होटल के रूप में वाणिज्यिक हैं। उत्तर, पूर्व और पश्चिम दिशा में भूमि उपयोग मुख्य रूप से आवासीय, मिश्रित उपयोग, मंदिर और मस्जिद के रूप में धार्मिक भवन हैं।

#### 6.4 संरक्षित स्मारक के अतिरिक्त पुरातात्विक धरोहर अवशेष :

ए.एस.आई. (भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण) द्वारा कई प्रतिमाएं, उत्कृष्ट निधियां और मूर्तियों का उत्खनन, पुनर्प्राप्ति और अनुमोदन किया गया था। वहां सभी को स्मारक की सीमा और प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के भीतर रखा गया है।

#### 6.5 सांस्कृतिक परिदृश्य :

पास की बावली के साथ मंदिर, परिदृश्य का एक अभिन्न अंग है। स्मारक नगर के सांस्कृतिक भूदृश्य का एक अभिन्न अंग है। यह शहर के बीचोबीच खड़ा है। जहां तक प्राकृतिक विन्यास का सवाल है, यह पूरी तरह से नष्ट हो चुका है और यह क्षेत्र अब शहरी क्षेत्र का हिस्सा बन गया है।

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

स्मारक के आस-पास आधुनिक निर्माणों की बसावट है इसलिए स्मारक के चारों ओर का सांस्कृतिक परिदृश्य और प्राकृतिक परिदृश्य खो गया है।

#### 6.7 खुले स्थान और भवनों का उपयोग:

पश्चिम में खुली बंजर भूमि और निर्माण के लिए प्रस्तावित भूमि है।

#### 6.8 पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ:

नागपंचमी पर, स्मारक के परिसर में एक मेला आयोजित किया जाता है जिसके बाद कबड्डी और कुश्ती जैसे कई कार्यक्रम एवं खेल होते हैं।

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

अतिक्रमण के कारण स्मारक किसी भी दिशा में दिखाई नहीं दे रहा है।

#### 6.10 पारंपरिक वास्तुकला:

शहर में पारंपरिक वास्तुकला वाले कच्चे घर भी शामिल हैं। उनके पास पत्थर की दीवारें हैं, मिट्टी के साथ पलस्तर किया गया है और स्थानीय रूप से उपलब्ध मिट्टी की टाइलों से ढकी हुई छत है जिसे काबेलुस कहा जाता है

#### 6.11 स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा यथा उपलब्ध विकास योजना:

इसे अनुलग्नक V में देखा जा सकता है

#### 6.12 भवन से संबंधी मापदंड :

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

स्मारक के विनियमित क्षेत्र में सभी भवनों की ऊंचाई तक सीमित होगी

(ख) तल क्षेत्र : तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) स्थानीय भवन उपनियमों के अनुसार होगा

(ग) उपयोग : स्थानीय भवन उपनियमों के अनुसार भू-उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं।

(घ) अग्रभाग का डिजाइन :-

- अग्रभाग का डिजाइन स्मारक से मेल खाना चाहिए।
- सामने की सड़क के किनारे या सीढ़ी के शाफ्ट के साथ फ्रेंच दरवाजे और बड़े कांच के अग्रभाग की अनुमति नहीं होगी।

(ड.) छत का डिजाइन :-

- पारंपरिक सामग्री जैसे मिट्टी की टाइलों की ढलान वाली छत का उपयोग किया जा सकता है।

(च) भवन निर्माण सामग्री :

- स्मारक के सभी सड़क अग्रभागों के साथ सामग्री और रंग में एकरूपता।
- आधुनिक सामग्री जैसे एल्युमीनियम का आवरण, कांच की ईंटें, और किसी भी अन्य सिंथेटिक टाइल या सामग्री को बाहरी परिष्करण के लिए अनुमति नहीं दी जाएगी।
- पारंपरिक सामग्री जैसे ईंट और पत्थर का इस्तेमाल किया जाना चाहिए।

(छ) रंग:- बाहरी रंग स्मारकों के अनुरूप तटस्थ रंग का होना चाहिए।

### 6.13 आगंतुकों हेतु सुख सुविधाएं

आगंतुक सुविधाएं जैसे रोशनी, शौचालय, व्याख्या केंद्र, कैफेटेरिया, पीने का पानी, स्मारिका दुकान, दृश्य एवं श्रव्य केंद्र, रैंप, वाई-फाई और ब्रेल स्थल पर उपलब्ध होना चाहिए।

## अध्याय VII स्थल विशिष्ट संस्तुतियां

### 7.1 स्थल विशिष्ट संस्तुतियां

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

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

#### ख) निर्माण को आगे बढ़ाने हेतु अनुमति (प्रोजेक्शन)

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

#### ग) संकेतक

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

### 7.2 अन्य संस्तुतियां:

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

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

---

In exercise of the powers conferred by section 20 E of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 read with Rule (22) of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (Framing of Heritage Bye-laws and Other Functions of the Competent Authority) Rule, 2011, the following draft Heritage Bye-laws for the Centrally Protected Monument “**Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, Madhya Pradesh**”, prepared by the Competent Authority and in consultation with the Indian National Trust for Culture, are hereby published as required by Rule 18, sub-rule (2) of the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, for inviting objections or suggestions from the public,

Monuments Authority (Ministry of Culture), 24 Tilak Marg, New Delhi or email at [hbl-section@nma.gov.in](mailto:hbl-section@nma.gov.in) within thirty days of publication of the notification,

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

**Draft Heritage Bye-Laws**

**CHAPTER I**

**PRELIMINARY**

**1.0 Short title, extent and commencements: -**

- (i) These bye-laws may be called the National Monument Authority Heritage bye-laws 2020 of Centrally Protected Monument Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, Madhya Pradesh.
- (ii) They shall extend to the entire prohibited and regulated area of the monuments.
- (iii) They shall come into force with effect from the date of their publication.

**1.1 Definitions: -**

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

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



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

## CHAPTER II

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

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

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

#### **2.1 Provision of the Act related to Heritage Bye-laws:**

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

#### **2.2 Rights and Responsibilities of Applicant:**

The AMASR Act, Section 20C, 1958, specifies details of application for repair and renovation in the Prohibited Area, or construction or re-construction or repair or renovation in the Regulated Area as described below:

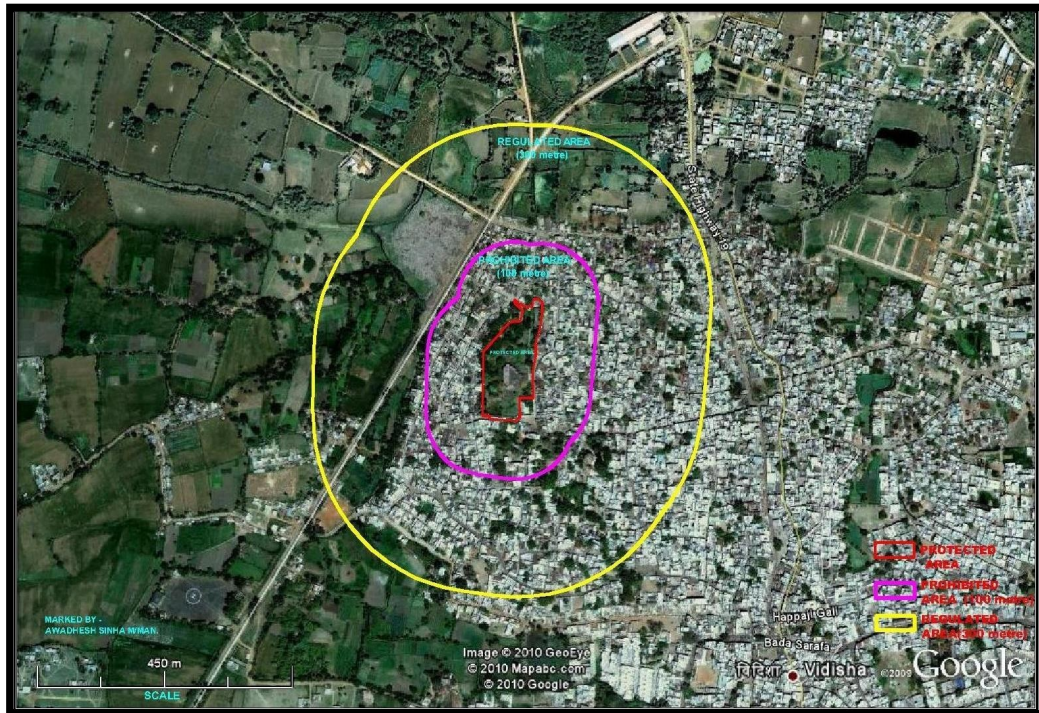
- (a) Any person, who owns any building or structure, which existed in a Prohibited Area before 16<sup>th</sup> June, 1992, or, which had been subsequently constructed with the approval of the Director-General and desires to carry out any repair or renovation of such building or structure, may make an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

## CHAPTER – III

### Location and Setting of the Centrally Protected Monument–Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, Madhya Pradesh.

#### 3.0 Location and Setting of the Monument:-

- Bijamandal Mosque is located at Lat. 24.829348°N Long. 79.934410°E in Vidisha, Madhya Pradesh.
- The monument lies on the Vindhya Chhal Plateau of the main Vindhya Chhal range.
- The town is situated east of the Betwa River, in the fork of the Betwa and Bes rivers 9 km from Sanchi.
- Vidisha is a Railway station on the Delhi- Chennai, Delhi-Mumbai main line of the Central Railway, at a distance of 54 km from Bhopal, the capital of Madhya Pradesh.
- The nearest Airport is Bhopal connecting all the metro cities as well as Goa, Guwahati, Ahmedabad, Srinagar, Gaya and Pantnagar.



**Fig: Google Map of the Protected, Prohibited and Regulated Area of Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, Madhya Pradesh**

#### 3.1 Protected boundary of the Monument:

The protected boundary plan of Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, Madhya Pradesh may be seen at **Annexure I**.

##### 3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:

It may be seen at **Annexure II**.

### **3.2 History of the Monument**

Bija Mandal is located at district Vidisha in Madhya Pradesh. This is a Parmara Temple known as Vidya Mandira. The temple which was built in the 11th century C.E. was demolished in 1682 A.D. during the reign of Mughal king Aurangzeb and converted into a mosque by using same structure for the same and then called it as Alamgir Masjid.

An inscription carved on one of the pillars of the original temple is an evident that the temple was sacred to Goddess Charchika or probably name das Vijaya so the temple is called Vidya Mandira. The Tabaquat-i-Nasiri records that shortly after the capture of Gwalior the Sultan Iltutmish in 1234 A.D. led the hosts of Islam towards Malwa and took the Fortress and town of Bhilsa and demolished idol, temple which took 300 years in its construction and which was very high. Different myths are attached telling the name of the temple some says that the temple was named as Vidya mandir a probably after the name of Vijay Pala the successor of Ghoda. It is also said that it might have been Vadjadevi. It is also said that Vijay Mandira was built by Vijaya, a Baniyalady.

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

The architectural members use in the building are carved in the Parmarastyle of temple and some of them also contain inscriptions in Sanskrit. One of the pillars has the name of Parmara King Narvarman (A.D.1094-1133) while another inscription refers about the temple of Charchika Devi. The Archaeological excavations conducted by the Archaeological Survey of India in the years 1971-74 reveals various architectural members, sculptural fragments and inscribed slabs along with a 2m high Adhistan with 7 steps on the southern side which indicates the considerable dimension of the earlier Temple. The other note worthy objects are figures of mahishasurmardini, eight armed standing Ganesh, dancing female and fragmentary pieces of Parmar inscriptions etc. To the North of the monument there is a Baoli the first landing of which has two exquisitely carved pillars of 8<sup>th</sup> century and are adorned with various Krishna Lila scenes. The existence of this Baoli indicates of a free- Parmars shrine at this site.

### **3.4 Current Status:**

#### **3.4.1 Condition of Monument- condition assessment:**

The monument is in a good state of preservation. Few years ago a small restoration work was done in the southern part of the temple. A few temple fragments are displayed in the open in the protected area.

#### **3.4.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers:**

Average foot fall is 30 to 50 visitors per day.

## CHAPTER IV

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

#### 4.0 Existing zoning

As per Vidisha Development Pan, the Monument falls in Residential use zone.

#### 4.1 Existing Guidelines of the local bodies:

It may be seen at **Annexure-III**.

## CHAPTER V

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

#### 5.0 Contour Plan of Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, MadhyaPradesh:

Survey Plan of Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, MadhyaPradesh may be seen at **Annexure- IV**.

#### 5.1 Analysis of surveyed data:

##### 5.1.1 Prohibited Area Regulated Area in sqm and their salient features

- Protected Area: Approx. 15947.83 Sqm.
- Prohibited Area: Approx. 93546.38 Sqm
- Regulated Area: Approx. 444965.25 Sqm.

##### Salient Features:

Kutchha, Pucca houses and commercial built up area lies in all direction of the Prohibited and Regulated Area along with open spaces surrounding the buildings lies in east and south direction of the Prohibited and Regulated Area. While some proposed and barren land lies in west direction of Regulated Area.

##### 5.1.2 Description of built up area

##### Prohibited Area:

- **North:** Residence are Present in this direction with maximum height of 8.5m. There sidence are closely packed with very less open area.
- **South:** Kila andar area with an ancient residence namely Hathi wali Haveli, residences with maximum height going up to 7mare present in this direction.
- **East:** Residential area is present in this direction of Prohibited Area with maximum height going up to 8.5m.
- **West:** Daulatpur named residential Colony having building going to maximum

height of 8.5m, Temple are present in this direction.

**Regulated Area:**

- **North:** Built up is in the form of residential building with maximum height going up to 8.5m are present in this direction.
- **South:** Residential area with building height of 8.5m with few open Spaces, religious building like mosque and temple, overhead tank supplying water to the nearby Colony and buildings are present in this direction.
- **East:** Densely populated with residences in Regulated Area, Siddheshwar Hanuman temple is present in south east direction.
- **West:** Biksaria colony and open land is present in this direction. Commercial in the form of small shops is present in North West direction Chopra Colony is present in south west direction with few residences. Royal Hotel with maximum height of 7m is present in this direction.

**5.1.3 Description of green/open spaces**

**Prohibited Area:**

- **North:** Open land is left in and outside the houses and as setbacks or small gardens in this direction.
- **South:** Open space is left around Hathi wali haveli in the killa Ander area in this direction.
- **East:** Open Spaces left around the residential buildings in this direction.
- **West:** Few Open Spaces are left around and inside the residences of Daulatpur Colony. Open barren land is also found at the end of the Prohibited boundary in this direction.

**Regulated Area:**

- **North:** Vast open barren land is found in this direction in the Regulated Area.
- **South:** Open spaces are found around residences and temple in south east direction. A good open Barren land is also found touching the Regulated boundary in south west direction.
- **East:** Open Spaces are found in and around the residential buildings in this direction.
- **West:** Most of the land in this direction is left as open barren land.

**5.1.4 Area covered under circulation –roads, footpath setc.**

Approx 530.10 sqm. Area is covered under pathways inside the monument and 4388 sqm. area is covered under road in the west direction outside the protected boundary of the monument.

### **5.1.5 Heights of buildings (Zone wise)**

#### **Prohibited Area:**

- **North:** The maximum height in this direction is 8.5m.
- **South:** The maximum height in this direction is 7m.
- **East:** The Maximum height in this direction is 8.5m.
- **West:** The Maximum height in this direction is 8.5m

#### **Regulated Area:**

- **North:** The maximum height in this direction is 8.5m.
- **South:** The maximum height in this direction is 8.5m.
- **East:** The Maximum height in this direction is 8.0m.
- **West:** The Maximum height in this direction is 7.0m

### **5.1.6 State protected monuments and listed heritage buildings by local authorities if available within prohibited/Regulated Area.**

There is no state protected or any other local body protected monument present in the Prohibited and Regulated Area of the monument.

### **5.1.7 Public amenities.**

Toilet, drinking water facility is given in the monument.

### **5.1.8 Access to monument**

Monument is directly approached by a pucca road up to the entry point of the monument.

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

Water supply, proper water drainage, sewage drainage is available in the Prohibited and Regulated Area of the monument. No special parking is given for the visitors coming to visit this monument.

### **5.1.10 Proposed zoning of the area :**

Proposed zoning of the area is as per the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam -2012 and Vidisha Vikas Yojna 2031.

## CHAPTER VI

### Architectural, historical and archaeological value of the monument.

#### **6.0 Architectural, historical and archaeological value of the monument.**

The structure is a good example of Hindu temple Architecture of Parmara period. Its various structural parts whether retractor in fragments explains the story of 11<sup>th</sup> century architecture of Parmara period. Bijamandal having lost all its ancient grandeur stands still through the passage of time as a bitter, painful and sad reminder of the invasions and brutality of Mughals and Islamic invaders giving it immense historical value. A number of sculptures, exquisite treasures and statues were excavated, retrieved and approved by the ASI (Archaeological Survey of India). This gives archaeological importance to the monument.

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

The monument forms part of the modern settlement which is badly surrounded by modern constructions within both Prohibited and Regulated Areas in north, south and east directions. As the city is expanding therefore, both the Prohibited and Regulated Area has become more sensitive towards encroachment, construction and developmental activity.

#### **6.2 Visibility from the protected monument or area and visibility from Regulated Area.**

The monument is hardly visible from any of the direction from both Prohibited and Regulated Areas. It is almost hidden behind the modern construction.

#### **6.3 Land use to be identified.**

The western side in the Regulated Area of the monument is almost open barren land except a few buildings that are residential as well as commercial in the form of hotel. North, east and west direction the land use is mainly residential, mixed-use, religious buildings in the form of temple and Mosque.

#### **6.4 Archaeological heritage remains other than protected monument(s)**

A number of sculptures, exquisite treasures and statues were excavated, retrieved and approved by the ASI (Archaeological Survey of India). There all are placed within the monument boundary and the Prohibited and Regulated Area.

#### **6.5 Cultural land scapes.**

The temple along with the nearby Baoli forms an integral part of the landscape. The monument is an integral part of cultural land scape of the city. It is standing in heart of the city. So far as natural setting is concerned, it is completely destroyed and the area has now become the part of urban area.

#### **6.6 Significant natural land scapes that forms part of cultural land scape and also helps in protecting monument from environmental pollution.**

The surrounding of the monument is inhabited by the modern constructions hence its cultural landscape and natural landscape around the monument has lost.

#### **6.7 Usage of open space and constructions**

In west there is open barren land and proposed land for construction.



## **6.8 Traditional, historical and cultural activities**

On Naagpanchmi, a Mela is organized in the premises of the monument followed by several events like Kabaddi and Wrestling.

## **6.9 Skyline as visible from the monument and from Regulated Areas**

The monument is not visible any of the direction due to encroachment.

## **6.10 Traditional Architecture**

The town also comprises of kutchha houses that have traditional architecture. They have stone walls, plastered with mud and have thatched roof covered by locally available clay tiles called Kabelus.

## **6.11 Development plan as available by the local authorities.**

It may be seen at Annexure V.

## **6.12 Building related parameters:**

- (a) Height of the construction on the site (including rooftop structures like mumty, parapet, etc):** The height of all buildings in the Regulated Area of the monument will be restricted to ( ).
- (b) Floor area:** FAR will be as per local building bye-laws.
- (c) Usage:-**As per local building bye-laws with no change in land-use.
- (d) Façade design:-**
  - The façade design should match the monument.
  - French doors and large glass façades along the front street or along staircaseshafts will not be permitted.
- (e) Roof design:-**
  - Sloping roof of traditional material like clay tiles may be used.
- (f) Building material: -**
  - Consistency in materials and color along all street façades of the monument.
  - Modern materials such as aluminum cladding, glass bricks, and any othersynthetic tiles or materials will not be permitted for exterior finishes.
  - Traditional materials such as brick and stone should be used.
- (g) Color: -**

The exterior color must be of a neutral tone in harmony with the monuments.

## **6.13 Visitor facilities and amenities:**

Visitor facilities and amenities such as illumination, toilets, interpretation centre, cafeteria, drinking water, souvenir shop, audio visual centre, ramp, wi-fi and braille should be available at site.

## **CHAPTER VII**

### **Site Specific Recommendations**

#### **Site Specific Recommendations.**

##### **a) Setbacks**

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

##### **b) Projections**

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

##### **c) Signages**

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

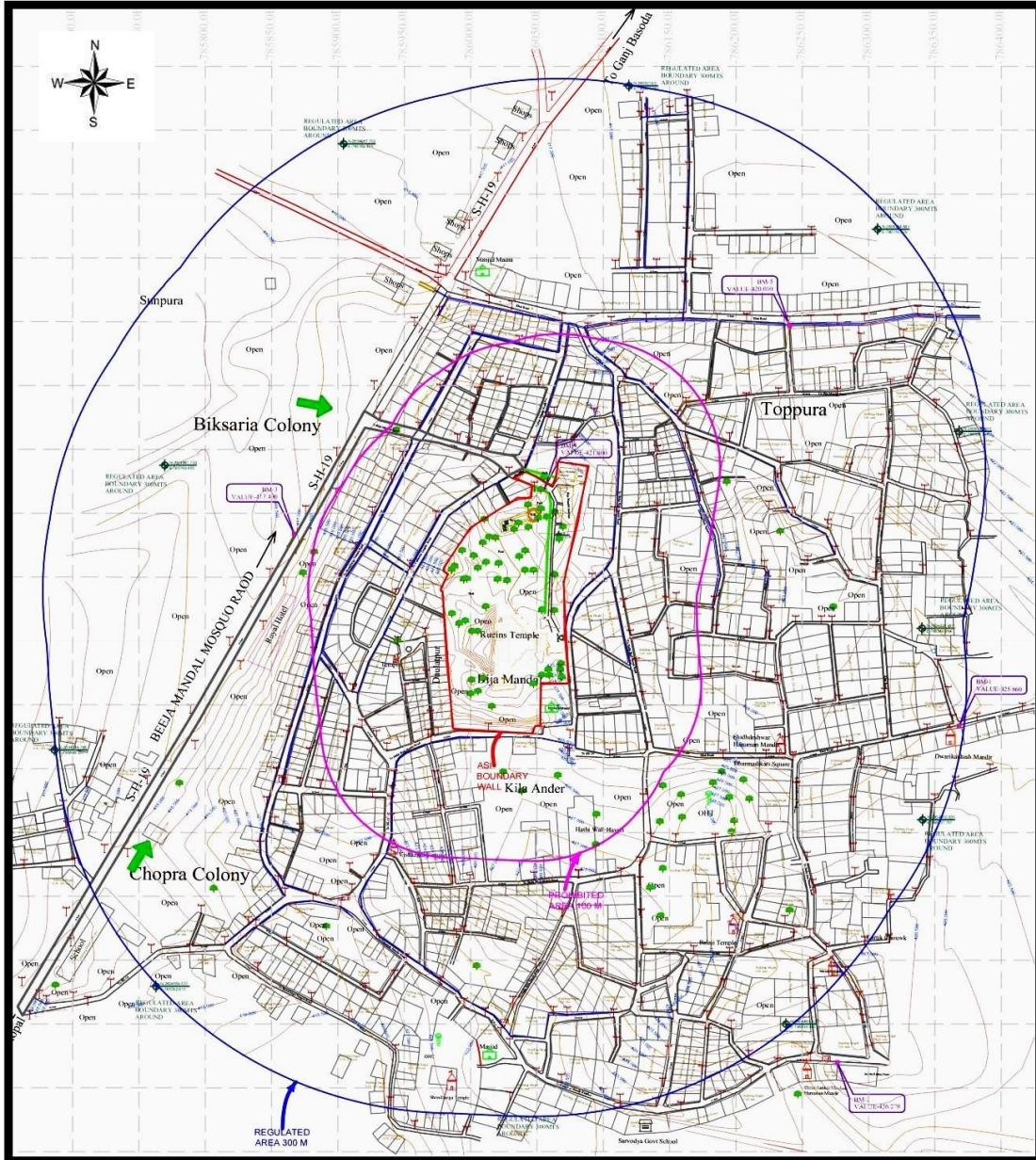
#### **Other recommendations**

- Extensive public awareness programme may be conducted.
- Provisions for differently able persons shall be provided as per prescribed standards.
- The area shall be declared as Plastic and Polythene free zone.
- National Disaster Management Guidelines for Cultural Heritage Sites and Precincts may be referred at <https://ndma.gov.in/images/guidelines/Guidelines-Cultural-Heritage.pdf>

अनुलग्नक  
ANNEXURES

अनुलग्नक-I  
ANNEXURE - I

“बीजामंडल मस्जिद, भिलसा, जिला विदिशा, मध्य प्रदेश” की सरंक्षित चारदीवारी  
Protected boundary of Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, MadhyaPradesh



संस्मारक की अधिसूचना  
NOTIFICATION OF THE MONUMENT

THE ANCIENT AND HISTORICAL MONUMENTS AND  
ARCHAEOLOGICAL SITES AND REMAINS (DECLARA-  
TION OF NATIONAL IMPORTANCE) ACT, 1951.

No. LXXI OF 1951



An Act to declare certain ancient and historical monuments and archaeological sites and remains in Part A States and Part B States to be of national importance and to provide for certain matters connected therewith.

[28th November, 1951]

Enacted by Parliament as follows :—

1. Short title.—This Act may be called the Ancient and Historical Monuments and Archaeological Sites and Remains (Declaration of National Importance) Act, 1951.

2. Declaration of certain monuments and archaeological sites and remains to be of national importance.—The ancient and historical monuments referred to or specified in Part I of the Schedule and the archaeological sites and remains referred to or specified in Part II thereof are hereby declared, respectively, to be ancient and historical monuments and archaeological sites and remains of national importance.

3. Application of Act VII of 1904 to ancient monuments, etc., declared to be of national importance.—All ancient and historical monuments and all archaeological sites and remains declared by this Act to be of national importance shall be deemed to be protected monuments and protected areas, respectively, within the meaning of the Ancient Monuments Preservation Act, 1904, and the provisions of that Act shall apply accordingly to the ancient and historical monuments or archaeological sites and remains, as the case may be, and shall be deemed to have so applied at all relevant times.

THE SCHEDULE

(See section 2)

PART I

*Ancient and Historical Monuments*

1. All ancient and historical monuments in Part A States and Part B States which, before the commencement of this Act, have either been declared by the Central Government, to be protected monuments within the meaning of the Ancient Monuments Preservation Act, 1904, or which have been taken possession of by the Central Government as protected monuments.

*Price annas 2 or 3d.*

953 M. of Law.

OF 1951]

Ancient and Historical Monuments and Archaeological Sites and Remains (Declaration of National Importance)

Serial No.	Name of monument	Locality
<b>MADHYA BHARAT STATE—contd.</b>		
<i>District Bilasa—contd.</i>		
4.	Maladevi	Gyansingh
5.	Bara Khambdi	Udaypur
6.	Pisaurkha Temple	Do.
7.	Udayacharya Hanumadova Temple	Do.
8.	Bhimragala	Palbani
9.	Chowk	Do.
10.	Bijamandal Mosque	Bhilsa
11.	Lohangal Hill	Do.
12.	Caves 1 to 20	Udayasiri
13.	Dashavatara Temple	Madich
14.	Gudarmal Temple	Do.
15.	Jain	Do.
16.	Sola Khambi	Do.
17.	Khamb Baba (Heliodoros Pillar)	Besnagar
18.	Brick temples (two)	Kherat
19.	Open Air Museum	Do.
20.	Fort	Aber
<i>District Deogarh</i>		
21.	Siddheshwar Temple	Neorawa
22.	Unfinished Temple	Do.
<i>District Deogarh</i>		
23.	Adar Gumbaz	Manik
24.	Alamgir Gate	Do.
25.	Ancient Hindu Baodi	Do.
26.	Ancient Hindu well	Do.
27.	Andhari Baodi	Do.
28.	Ashraf Mahal	Do.
29.	Baz Bahadur's well	Do.
30.	Bhambhara	Do.
31.	Bhangi Gate	Do.
32.	Champa Baodi	Do.
33.	Chhapan Mahal	Do.
34.	Christichand's Mahal	Do.
35.	Cher Kot	Do.
36.	Cherakot Mosque	Do.
37.	Nahar Jharokha Compound	Do.
38.	Dalka Mahal	Do.
39.	Dalka Mahal, Dalka Ka Mahal	Do.
40.	Darya Khan's tomb	Do.
41.	...	Do.

स्थानीय निकायों के दिशानिर्देश

नए निर्माण, इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सेट बैक) के लिए अनुमत भूमि आवृत्त (ग्राउंड कवरेज), तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)/ तल स्थान अनुपात (एफएसआई) और विनियमित क्षेत्र के साथ उंचाई।

विकास के सामान्य नियम विशिष्ट विकास योजना 2031 और मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के तहत लागू होते हैं। मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 का 1973) के तहत किस अधिनियम को परिभाषित किया गया है, जिसकी विकास समिति ने विकास प्राधिकरण "नगर और देश विकास प्राधिकरण" की स्थापना की। मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (सं. 23 का 1973) की धारा 38 के तहत या उक्त अधिनियम की धारा 65 के तहत गठित विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण या मध्य प्रदेश नगर सुधार न्यास अधिनियम, 1960 (सं. 14 1961) नए और मौजूदा क्षेत्र में जो भी विकास किया जाना है, जो स्थानीय प्राधिकरण द्वारा विकास दिशानिर्देशों के अनुसार परिभाषित किया गया है, के लिए उत्तरदायी है।

आवासीय विकास क्षेत्र के नियम

- प्लॉट की चौड़ाई और गहराई का अनुपात 1:1.5 से 1.3 होना चाहिए।
- एफ.ए.आर. और खुला स्थान प्लॉट के आकार के अनुसार होगा जैसा कि नीचे तालिका 2 में बताया गया है।
- भवन की अधिकतम उंचाई 6 मी . होगी

तालिका 2

क्र.सं	प्लॉट क्षेत्रफल मीटर . में	सतह क्षेत्र का मीटर में	ग्राउंड कवरेज क्षेत्र प्रतिशत में	मीटर में सीमांत खुला स्थान				एफ.ए.आर.
				सामने	पीछे	पार्श्व 1	पार्श्व2	
1	4.0x8.0	32	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
2	4.0x12.0	48	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
3	5.0x15.0	75	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
4	7.0x15.0	105	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
5	9.0x15.0	135	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.50
6	11.0x18.0	200	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.50
7	12.0x18.0	216	50	3.5	2.5	3.0	0.0	1.25
8	12.0x24.0	288	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
9	15.0x24.0	360	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
10	15.0x27.0	405	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
11	18.0x30.0	540	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
12	20.0x30.0	600	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.00
13	25.0x30.0	750	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

### टिप्पणी:

- 1) इसके अलावा भवन की अधिकतम ऊंचाई विकास नियम 1984 के अनुसार होगी।
- 2) एक कार पार्किंग की जगह न्यूनतम 240 वर्गमीटर होनी चाहिए जो 288 वर्ग मीटर से अधिक हो।

### बहुमंजिला भवन का निर्माण :

नियम मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के अनुसार होंगे। भवन की ऊंचाई तालिका 3 में उल्लिखित 12 मीटर से 18 मीटर तक होगी।

तालिका 3

भूमि क्षेत्र (न्यूनतम)	1000 वर्ग मी.
सामने की ओर की लंबाई (न्यूनतम)	18 मीटर
सामने की ओर की सड़क की चौड़ाई (न्यूनतम)	18 मीटर
एफ.ए.आर.	1.10

### भूखंडों का आकार और अन्य मानदंड:

#### (1) आवासीय :

प्रत्येक भूखंड का न्यूनतम आकार और अग्रभाग विकास के प्रकार के अनुरूप होगा जैसा कि नीचे दिया गया है:

तालिका 4

प्रकार	प्लॉट का आकार (वर्ग)	बागीचा (मीटर)
पृथक भवन	225 . से ऊपर	12 . से ऊपर
अर्ध-पृथक इमारत	125-225	8 से 12
पंक्ति प्रकार की इमारत	50-225	4.5 से 12

#### (2) औद्योगिक :

भूखंड का आकार स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित के रूप में होगा।

#### (3) अन्य भूमि उपयोग :

व्यवसाय, शैक्षिक, व्यापारिक, असेंबली, सिनेमा/थिएटर, मंगल कार्यालय/मैरेज गार्डन, ईंधन भरने वाले स्टेशन इत्यादि जैसे अन्य उपयोगों के लिए भवनों के लिए भूखंडों का न्यूनतम आकार स्थानीय प्राधिकरण द्वारा खंड (I) के अधीन तय किया जाएगा।

- विधानसभा हॉल/थिएटर; विधानसभा भवन/सार्वजनिक मनोरंजन के लिए पुनः उपयोग के लिए निर्धारित सीटों के साथ भूखंड का न्यूनतम आकार 3 वर्ग मीटर प्रति सीट की दर से भवन की बैठने की क्षमता के आधार पर होगा।

## 2. विरासत उपनियम/विनियम/दिशानिर्देश यदि स्थानीय निकायों के पास उपलब्ध हों :

विदिशा विकास योजना 2031 के अनुसार, उल्लिखित विरासत उपनियम/दिशानिर्देश इस प्रकार हैं:

पुरातत्व विरासत स्थल भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के तहत संरक्षित विरासत हैं। इसका निर्माण/विकास 100 मीटर की परिधि में पूर्णतः प्रतिबंधित रहेगा तथा 100 मीटर के बाद 200 मीटर की परिधि में निर्माण/विकास की अनुमति राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण से प्राप्त की जायेगी।

### संवेदनशील क्षेत्रों के लिए नियमन :

- संवेदनशील क्षेत्र में विकास की गतिविधियाँ इस प्रकार हैं:- नदियों, नालों और तालाबों के किनारे छोड़े गए खुले क्षेत्र मध्य प्रदेश भूमि विकास अधिनियम 1984 में उल्लिखित होने चाहिए। नियमानुसार खुली भूमि छोड़ना अनिवार्य है। नदी के तट पर न्यूनतम 50 मीटर की दूरी पर।
- कीचड़, मल, नाली और सेप्टिक टैंक, जलाशय में समाप्त नहीं होंगे।
- नियंत्रण क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से अप्रत्यक्ष मनोरंजन, पदोन्नति, दर्शनीय स्थलों की यात्रा व्यय और पर्यटक के अन्य कार्य स्वीकार्य होंगे। नियंत्रण क्षेत्र के बाहर खुले क्षेत्रों में कुछ श्रेणियों के लिए नीचे उल्लिखित निर्माण को छोड़कर अन्य निर्माण प्रतिबंधित होंगे:
  - तालाबों से सटे भवन का निर्माण करते समय व्यक्तिगत सेप्टिक टैंक, ग्रिल स्टूल लाइन से जुड़ा होना चाहिए।
  - नियंत्रित क्षेत्र में आने वाली इमारतों, ग्राउंड कवरेज में वृद्धि, एफएआर की अनुमति तब तक नहीं है जब तक कि सक्षम प्राधिकारी से अनुमति नहीं दी जाती है।
  - तालाबों की सुरक्षा और पानी की गुणवत्ता में सुधार के लिए किए गए कार्य स्वीकार्य होंगे।
  - ऐतिहासिक महत्व के लिए।
  - नागरिक और सांस्कृतिक महत्व के भवन।
  - निजी भूमि में आने वाले हेरिटेज भवन।
  - समय-समय पर खोजी गई ऐतिहासिक इमारतें।



### शहरी विरासत क्षेत्र के लिए विनियमन:

स्मृति चिन्ह और विरासत भवनों के संरक्षण और सुधार के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा विस्तृत प्रस्ताव तैयार किए जाने चाहिए। जब तक प्रस्ताव कार्यान्वयन के लिए तैयार हो जाता है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा चयनित और सूचीबद्ध विरासत भवन क्षेत्र निम्नलिखित नियमों द्वारा शासित होगा:

- प्रत्येक हेरिटेज भवन का प्रतिबंधित क्षेत्र उसकी परिधि के सौ मीटर में फैला होगा।
- चयनित और सूचीबद्ध विरासत भवनों को निजी कब्जे में होने पर भी ध्वस्त या पुनर्निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- प्रतिबंधित क्षेत्र के अंतर्गत विरासत संरचनाएं शहर के सामान्य भवन उपनियमों से शासित नहीं होंगी।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित भवन की ऊंचाई और डिजाइन हेरिटेज भवनों की वास्तुकला के समान होना चाहिए।
- प्रतिबंधित क्षेत्र में भूदृश्य विकास स्वीकार्य होगा जिसके आसपास वृक्षारोपण होगा, भवन के चारों ओर पार्किंग उचित रूप से डिजाइन की जानी चाहिए और सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन के बाद ही स्वीकार्य होगी

### 3. खुला स्थान

खुला स्थान (एक भूखंड के भीतर)

#### सामान्य

- 1) मानव निवास के लिए अभिप्रेत प्रत्येक कमरा एक आंतरिक या बाहरी या खुले स्थान या ऐसे आंतरिक या बाहरी खुले स्थान के लिए एक खुला बरामदा होगा।
- 2) प्रकाश और वायु संचरण की आवश्यकता को पूरा करने के लिए खुला स्थान : भवन के अंदर या आसपास के खुले स्थान अनिवार्य रूप से ऐसे खुले स्थानों से सटे कमरों की रोशनी और संवातन आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए होते हैं और यदि सामने, पीछे या किनारों से सटी सड़कों का निर्माण किया जाता है, तो उपलब्ध कराए गए खुले स्थान भविष्य के लिए पर्याप्त होंगे।
- 3) प्रत्येक भवन या खंड के लिए अलग खुले स्थान : खुले स्थान प्रत्येक भवन के लिए अलग या अलग होंगे और जहां एक भवन में दो या दो से अधिक खंड होंगे, प्रत्येक खंड में खंडों के प्रकाश और वायु संचरण के प्रयोजनों के लिए पृथक या विशिष्ट खुले स्थान होंगे।
- 4) 7 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले सहायक और मुख्य भवनों के बीच अलगाव 1.5 मीटर से

कम नहीं होगा। 7 मीटर ऊंचाई तक के निर्माण के लिए इस तरह के अलगाव की आवश्यकता नहीं होगी।

### आवासीय भवन - खुला स्थान

12.5 मीटर तक की ऊंचाई वाले भवनों के लिए बाहरी खुले स्थान।

#### 1) सामने खुला स्थान

क) प्रत्येक आवासीय भवन जिसकी ऊंचाई 12.5 मीटर तक है, गली के सामने की ओर एक सामने का खुला स्थान होगा जिसका उल्लेख नीचे किया गया है और ऐसा खुला स्थान स्थल का एक अभिन्न अंग होगा:

तालिका 5

क्र.सं.	भूखंड के सामने गली की चौड़ाई	सामने खुला स्थान
1.	9.0 मीटर तक	3.0 मीटर
2.	9.0 मीटर से अधिक और 12 मीटर तक	3.6 मीटर
3.	12.0 मीटर से अधिक और 18 मीटर तक	4.5 मीटर
4.	18 मीटर से ऊपर।	6.0 मीटर

ख) विद्यमान विकसित क्षेत्रों में जिनकी चौड़ाई 6.0 मीटर से कम है, भवन (बिल्डिंग लाइन) की दूरी गली के मध्य रेखा से 6.0 मीटर की दूरी पर होगी।

#### 2) पीछे का खुला स्थान

क) प्रत्येक आवासीय भवन, जिसकी ऊंचाई 12.5 मीटर तक है, में एक पीछे का खुला स्थान होगा, जैसा कि नीचे दिया गया है।

तालिका 6

क्र.सं.	प्लॉट क्षेत्र वर्ग मीटर में	पीछे का खुला स्थान न्यूनतम मीटर में
1.	40.00 . तक	शून्य
2.	40.00 से ऊपर और 150.00 तक	1.5
3.	150 से ऊपर और 225.00 . तक	2.5
4.	225.00 . से ऊपर	3

ख) पीछे की दीवार तक विस्तार करने के लिए पीछे की खुली जगह। पीछे का खुला स्थान पीछे की दीवार की पूरे अग्रभित्ति के साथ सह-व्यापक होगा। यदि कोई भवन दो या दो से अधिक सड़कों से लगा हुआ है, तो ऐसा पीछे का खुला स्थान पीछे की दीवार की पूरी अग्रभित्ति के सामने उपलब्ध कराया जाएगा। ऐसी पिछली दीवार भवन के अग्रभित्ति की विपरीत दिशा की दीवार होगी जब तक कि प्राधिकरण अन्य निर्देश न दे।

### (3) पार्श्व का खुला स्थान

प्रत्येक अर्ध-पृथक और पृथक भवन के किनारों पर स्थायी रूप से खुला वायु क्षेत्र होगा, जो स्थल का अभिन्न अंग होगा:

क) पृथक भवनों के लिए दोनों ओर कम से कम 3 मीटर का खुला स्थान होना चाहिए, बशर्ते कि 12 मीटर से कम अग्रभाग वाले भूखंडों पर 7 मीटर ऊंचाई तक के पृथक आवासीय भवन के लिए, एक तरफ के खुले स्थान को 1.5 मीटर तक कम किया जा सकता है।

ख) अर्ध-पृथक भवन के लिए एक तरफ कम से कम 3.0 मीटर का खुला स्थान होना चाहिए। 10 मीटर ऊंचाई तक के अर्ध-पृथक भवन के लिए 10 मीटर तक के सामने वाले भूखंडों पर, तरफ के खुले स्थान को 2.5 मीटर तक कम किया जा सकता है।

ग) पंक्ति-प्रकार के भवनों के लिए, किसी ओर खुले स्थान की आवश्यकता नहीं है।

(4) उप-नियम (2) और (3) गैरेज में निहित कुछ भी स्थित होने के साथ एक तरफ के खुले स्थान के पीछे के छोर पर अनुमति नहीं दी जा सकती है।

### अन्य अधिवासों के लिए खुला स्थान

क) **शैक्षिक भवन:** नर्सरी स्कूल को छोड़कर, भवन के चारों ओर खुला स्थान 6 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।

ख) **संस्थागत भवन:** भवन के चारों ओर खुला स्थान 6 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।

ग) **सभा भवन:** सामने का खुला स्थान 12 मीटर से कम नहीं होना चाहिए और भवन के चारों ओर अन्य स्थान 6 मीटर से कम नहीं होना चाहिए।

घ) **व्यापारिक, वाणिज्यिक एवं भंडारण भवन:** खुला स्थान सामने की तरफ 6 मीटर से कम और अन्य तीन तरफ 4.5 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। जहां ये विशुद्ध रूप से आवासीय क्षेत्र में स्थित हैं या दुकानों के लाइन क्षेत्र के साथ आवासीय हैं, खुले स्थान में छूट दी जा सकती है।

ड) **औद्योगिक भवन:** भवन के चारों ओर का खुला स्थान 16 मीटर तक की ऊंचाई के लिए 45 मीटर से कम नहीं होना चाहिए और 16 मीटर से ऊपर की ऊंचाई में 1 मीटर या उसके अंश की प्रत्येक वृद्धि के लिए 0.25 मीटर के खुले स्थान की वृद्धि के साथ।

च) **खतरनाक अधिवास** - भवन के चारों ओर खुला स्थान उपरोक्त खंड (ई) में उल्लिखित औद्योगिक भवनों के लिए निर्दिष्ट होगा।

## खुले स्थानों की सीमा

- 1) फिर से खुले स्थानों की कमी रक्षा । किसी भवन पर किसी भी निर्माण कार्य की अनुमति नहीं दी जाएगी यदि ऐसा कार्य उसी मालिक से संबंधित किसी अन्य आसन्न भवन के खुले स्थान को प्रस्तावित कार्य के समय निर्धारित सीमा से कम या ऐसे खुले स्थान को और कम करने के लिए संचालित करता है। यदि यह पहले से निर्धारित से कम है।
- 2) **भवन में परिवर्धन या विस्तार:** भवन के परिवर्धन या विस्तार की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि परिवर्धन या विस्तार के लिए खुले स्थान ऐसे परिवर्धन या विस्तार किए जाने के बाद इन नियमों को पूरा करेंगे।

## 4. प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के साथ गतिशीलता - सड़क पर पैदल चलने के रास्ते, गैर-मोटर चालित परिवहन आदि

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में, गतिशीलता के लिए स्थानीय विकास योजना में परिभाषित कोई विशेष उपनियम/खंड नहीं है।

इसके अलावा विदिशा 4 मुख्य कॉरिडोर के माध्यम से अन्य शहरों से जुड़ा हुआ है:

- विदिशा - शमशाबाद (बसोदा रोड)
- विदिशा -भोपाल
- विदिशा -सागर
- विदिशा - रायसेन (स्रोत: मास्टर प्लान विदिशा) ये प्रमुख परिवहन गलियारे क्षेत्रीय स्तर पर एक उत्कृष्ट संपर्क के रूप में कार्य करते हैं। ये कॉरिडोर विदिशा और भोपाल-सागर कॉरिडोर के साथ रायसेन और बीना के अन्य बढ़ते केंद्रों के विकास के दायरे को अधिकतम करने का अवसर प्रदान करते हैं।

मोटर यातायात में मुख्य रूप से दोपहिया और मोटर साइकिल शामिल हैं। इसके अलावा शहर की सड़कों पर पैदल चलने वालों की संख्या काफी ज्यादा है। उच्च व्यावसायिक गतिविधि और पर्यटकों की आवाजाही के कारण शहर के सामान्य क्षेत्रों में पैदल चलने वालों का यातायात बहुत अधिक पाया जाता है। शहर के पुराने हिस्से में सड़क क्षमता अभी भी बनी हुई है जबकि यातायात की मात्रा में काफी वृद्धि हुई है।

आम तौर पर शहर के क्षेत्र में, परिवहन मुख्य रूप से व्यक्तिगत साधन द्वारा पूरा किया जाता है: - दो पहिया वाहन, साइकिल, टैपो, कार, जीप, टैक्सी, वैन, ऑटो रिक्शा, मिनी बस, ट्रक, मेटा डोर, ट्रैक्टर और ट्रॉली, तांगा, ठेला आदि। स्मारक क्षेत्र के पास, धीमी गति से चलने वाले गैर-मोटर चालित वाहनों के साथ यातायात को पूरा किया जाता है। स्मारक तक पहुँचने के लिए वाहन के व्यक्तिगत साधनों का उपयोग किया जाता है।

## 5. सड़क दृश्य, अग्रभाग और नया निर्माण

### सड़क के दृश्य और अग्रभाग :

प्रतिबंधित क्षेत्र में या स्मारक के आसपास कोई सड़क दृश्य और पारंपरिक अग्रभाग नहीं मिली है। जबकि ऊपर बताए गए प्रतिबंधित क्षेत्र में बसावट के मकान आधुनिक प्रकार के हैं अर्थात् आधुनिक भवन और दो मंजिल के मकान। सड़कों और अग्रभागों के लिए राज्य सरकार के उपर्युक्त नियमों में कोई विशिष्ट दिशा-निर्देश और प्रावधान नहीं किए गए हैं।

### नया निर्माण:

मध्य प्रदेश राज्य सरकार ने व्यक्तिगत रूप से उसमें शहरी और ग्रामीण विकास के लिए आवास नीति बनाई है; ग्रामीण समुदाय के लिए इंदिरा आवास योजना आवास योजना कार्यक्रम के तहत ग्रामीण क्षेत्र विकास योजना तैयार की गई है।

अब इसके लिए मास्टर प्लान तैयार करना होगा। पंच परमेश्वर योजना के तहत नालों और सेवा वाहिनी वाली आंतरिक सीसी सड़कों का निर्माण किया जाएगा। पंचायत अधिनियम के प्रावधान और उसमें बनाए गए नियम, ग्राम पंचायतों द्वारा नगरपालिका के कार्यों को अनिवार्य बनाना।

### विदिशा विकास योजना 2031 के लिए नीति:

विदिशा विकास योजना 2031 निम्नलिखित बिंदुओं पर आधारित है:

- विकसित क्षेत्र और राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 86 को जोड़ने वाला प्रस्तावित बाईपास।
- प्राकृतिक और सांस्कृतिक विरासत का संरक्षण।
- रेलवे स्टेशन का आवासीय क्षेत्र से सीधा जुड़ाव।
- विभिन्न कार्य केंद्रों से सीधा संबंध स्थापित करना।
- शहर का प्रशासनिक और शैक्षिक केंद्र के रूप में विकास।

इसके अलावा आवास योजना, सभी ग्रामीण क्षेत्र के विकास के लिए केंद्र सरकार की प्रधानमंत्री आवास योजना

## ANNEXURE – III

### LOCAL BODIES GUIDELINES

#### 1. Permissible Ground Coverage, FAR/FSI and Heights with the Regulated Area for new construction, Set Backs.

The General rules of development are invoked under the Visidha development plan 2031 and the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Rules, 2012. Which Act defined, under the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhinyam, 1973 (No. 23 of 1973) of which development committee the Development Authority “Town and Country Development Authority” established under Section 38 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhinyam, 1973 (No. 23 of 1973) or a Special Area Development Authority constituted under Section 65 of the said Act or an Improvement Trust Constituted under the Madhya Pradesh Town Improvement Trust Act, 1960 (No. 14 of 1961) is liable for whatever developments are to be done in New and existing area which is defined by the local authority in accordance with development guideline.

#### Rules of Residential development area

- The Plot width and depth ratio should be 1: 1.5 to 1.3.
- The FAR and open space will be as per the plot size as mentioned in below Table 2.
- The Maximum height of building shall be 6m.

**Table 2**

Sr. No.	Plot area in meter	Surface Area in Meter	Ground Coverage area in Percentage	Marginal Open Space in Meter				FAR
				Front	Rear	Side1	Side2	
	4.0x8.0	32	60	3.0	0.0	0.0	0.0	1.50
	4.0x12.0	48	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
	5.0x15.0	75	60	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
	7.0x15.0	105	50	3.0	1.5	0.0	0.0	1.50
	9.0x15.0	135	50	3.0	1.5	2.5	0.0	1.50
	11.0x18.0	200	50	3.0	2.5	2.5	0.0	1.50
	12.0x18.0	216	50	3.5	2.5	3.0	0.0	1.25
	12.0x24.0	288	40	4.5	2.5	3.0	1.5	1.25
	15.0x24.0	360	35	6.0	2.5	3.0	3.0	1.25
	15.0x27.0	405	33	7.5	3.0	3.5	3.0	1.00
	18.0x30.0	540	33	8.0	3.0	4.0	3.0	1.00
	20.0x30.0	600	33	9.0	3.0	4.5	3.0	1.00
	25.0x30.0	750	30	12.0	4.5	4.5	4.5	1.00

**Note:**

- 1) Apart from this, the maximum height of building shall be in according with development Rule 1984.
- 2) A car parking space should be Minimum 240sqm that can be exceeded 288sq.Meters.

**Construction of Multi-Storied building:**

Rules shall be as per Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 1984. The building height shall be 12 meter to 18 meter mentioned in table 3.

**Table 3**

Land area (Minimum)	1000 Sq m.
Length of front side (Minimum)	18 Meter
Road width of front side (Minimum)	18 Meter
FAR	1.10

Size of plots and other norms:

**(1) Residential.**

Each plot shall have a minimum size and frontage corresponding to the type of development as given below:

**Table 4**

Type of	Plot size (Sq.	Frontage (meters)
Detached building	Above 225	Above 12
Semi-detached building	125-225	8 to 12
Row type building	50-225	4.5 to 12

**(2) Industrial.** The size of plot shall be such as approved by the local development Authority.

**(3) Other land uses.** The minimum size of plots for buildings for other uses like business, educational, mercantile, assembly, cinema/ theatre, mangal karyalaya/ marriage garden, fuel filling station setc., shall be decided by the local Authority subject to the clause(I).

- Assembly Halls /Theatres; The Minimum size of plot for assembly building/the at reused for public entertainment with fixed seats shall be on the basis of seating capacity of the building at the rate of 3 Square meters per Seat.

**2. Heritage bye laws/ regulations/ guidelines if any available with local Bodies.**

According to Vidisha Development plan 2031, the heritage bye-laws/ guidelines mentioned are as follows:

Archaeological heritage sites are protected heritage under Archaeological Survey of India. Its construction / development will be fully restricted in the periphery of 100 meters, and after 100 meters, the permission for construction / development in the periphery of 200 meters will be obtained from the Department of ASI.

**Regulation for sensitive areas:**

- The activities of development in the sensitive area are as under: - The open area left on the banks of rivers, streams and ponds should be as mentioned in Madhya Pradesh Bhumi Vikas Adhiniyam 1984. According the rules it is mandatory to leave the open land of minimum 50 Meters at the coast of the river.
- Mud, Stool, Drain and Septic tank, won't be exhausted in the waterbody.
- With the permission of the competent authority in the control area, indirect entertainment, promotions, sightseeing expenses and other works of tourist will be acceptable. In the open areas outside the control area, other construction will be restricted except the below mentioned construction for certain categories:
  - The building adjacent to the ponds need to be attached to individual septic tank, griddle stool line, when they are constructed.
  - Buildings coming in the controlled area, the increasing of ground coverage, FAR is not allowed unless permissions are granted from the competent authority.
  - Works done for the safety of ponds and improving the water quality will be acceptable.
  - For historical significance.
  - Buildings for civil and cultural importance.
  - Heritage buildings coming in private land.
  - Historical buildings searched from time to time.

#### **Regulation for urban heritage area:**

Detailed proposals should be prepared by the competent authority to preserve and improve the souvenirs and heritage buildings. By the time proposal get ready for implementation, the heritage building area selected and listed by the competent authority will be governed by the following rules:

- The restricted area of each Heritage building will be spread over hundred metres of its circumference.
- The selected and listed Heritage buildings will not be allowed to be demolished or reconstructed even if they are in private possession.
- The Heritage structures under the restricted area will not be governed from the usual general building bye laws of the city.
- The height and design of the building located in the restricted area should be similar to the architecture of Heritage buildings.
- Landscape development will be acceptable in the restricted area in which the surroundings will have tree plantation, parking around the building should be reasonably designed and at the same will be acceptable after approval from the competent authority.

### **3. Open spaces.**

Open Spaces (within a Plot)

#### **General**

- 1) Every room intended for human habitation shall abut on an interior or exterior or open space or an open veranda open to such interior or exterior open space.
- 2) Open spaces to cater for lighting and ventilation requirement. The open spaces inside or around building have essentially to cater for the lighting and ventilation requirements of the rooms abutting such open spaces and in the case of building abutting streets in the front, rear or sides, the open spaces provided shall be sufficient for the future widening of such streets.
- 3) Open spaces separate for each building or wing. The open spaces shall be separate or



distinct for each building and where a building has two or more wings, each wing shall have separate or distinct open spaces for the purposes of light and ventilation of the wings.

- 4) Separation between accessory and main buildings of more than 7 meters in height shall not be less than 1.5 meters. For buildings up to 7 meters in height no such separation shall be required.

**Residential Buildings. - Open Spaces.**

Exterior open spaces for buildings having height up to 12.5 meters.

**1) Front open spaces.**

- a) Every Residential Building having height up to 12.5 meters, facing street shall have a front open space mentioned below and such open space shall form an integral part of the site:

**Table 5**

S. No.	Width of street facing the plot	Front open space
1.	Up to 9.0 meters	3.0 meters
2.	More than 9.0 meters and up to 12 meters	3.6 meters
3.	More than 12.0 meters and up to 18 meters	4.5 meters
4.	Above 18 meters.	6.0 meters

- b) In existing developed areas with streets less than 6.0 meters in width, the distances of the building (building line) shall be at 6.0 meters from the center line of the street.

**2) Rear open spaces.**

- a) Every Residential Building, having height up to 12.5 meters, shall have a Rear Open Space, as below:

**Table 6**

S. No.	Plot area in Square meters	Minimum Rear Open space in meters
1	Up to 40.00	Nil
2	Above 40.00 and Up to 150.00	1.5
3	Above 150 and up to 225.00	2.5
4	Above 225.00	3

- b) Rear open space to extend up to the rear wall. The rear open space shall be \ Co-extensive with the entire face of the rear wall. If a building abuts on two or more streets, such rear open space shall be provided through-out the entire face of the rear wall. Such rear wall shall be the wall on the opposite side of the face of the building unless the Authority other wise directs.

**(3) Side open space.**

Every semi-detached and detached building shall have a permanently

open airspace on sides, forming integral part of the site as below:

- a) For detached buildings there shall be minimum side open spaces of 3 meters on both the sides Provided that for detached residential building up to 7 meters in height on plots with a frontage less than 12 meters, one of the sides open space may be reduced to 1.5meters.
- b) For semi- detached building there shall be a minimum side open space of 3.0 meters on one side. For Semi-detached building up to 10 meters in height  
On plots with a front age up to 10 meters, the side open space may be reduced to 2.5meters.
- c) For row-type buildings, no side open space is required.

(4) Not with standing anything contained in sub-rule (2) and (3) garage may be permitted at rear end of the side open space.

### **Open spaces for other occupancies.**

- a. Educational Buildings. Except for nursery school, the open spaces around the building shall be not less than 6meters.
- b. Institutional Building. The open spaces around the building shall not be less than 6 meters.
- c. Assembly Building. The open space at front shall not be less than 12 meters and other spaces around the building shall not be less than 6meters.
- d. Business, Mercantile and Storage Buildings. The open spaces shall not be less than 6 meters in the front and 4.5 meters on other three sides. Where these are situated in purely residential zone or residential with shops line zone, the open spaces may be relaxed.
- e. Industrial Buildings. The open spaces around the building shall not be less than 4.5 meters for heights up to 16 meters with an increase of the open spaces of 0.25 meters for every increase of 1 meter or fraction thereof in height above 16meters.
- f. Hazardous occupancies. - The open space around the building shall be as specified for industrial buildings mentioned in clause (e) above.

### **Limitation to open spaces.**

- 1) Safe guard against reduction of open spaces. No construction work on a building shall be allowed if such work operates to reduce an open space of any other adjoining building belonging to the same owner to an extent less than what is prescribed at the time of the proposed work or to reduce further such open space if it is already less than that prescribed.
- 2) Additions or Extensions to a building. Additions or extensions of building shall be allowed provided that the open spaces for the additions or extensions would satisfy these rules after such additions or extensions are made.

## **4. Mobility with the Prohibited and Regulated Area –Road Surfacing Pedestrian Ways, non –motorized Transport etc.**

In Prohibited and Regulated Area, there is no particular bye-laws/clauses defined

in local development plan for mobility.

Besides Vidisha is connected with the other cities through 4 main corridors:

- Vidisha - Shamshabad (Basoda Road)
- Vidisha -Bhopal
- Vidisha -Sagar
- Vidisha - Raisen (Source: Master Plan Vidisha) these major transport corridors serve as an excellent linkage at regional level. These corridors provide an opportunity to maximize the scope of development of Vidisha and other growing centers Raisen, and Bina along the Bhopal-Sagar corridor.

Motor traffic mainly consists of 2-wheelers and motorcycles. In addition to this, there is a considerable percentage of pedal cycle plying on the city road. Pedestrian traffic is found to be very high in common areas of the city due to high commercial activity and tourist movement. The road capacity in older part of the city remained still while the quantum of traffic increased significantly.

Normally in the city area, the transportation is primarily catered by personalized modes:- Two wheelers, Bicycles, Tempos, Car, Jeeps, Taxi, Vans, Auto Rickshaws, Mini Bus, Truck, Meta door, Tractor and Trolley, Tongas, Thelas etc. Near the monument area, the traffic is catered with slow moving non-motorized vehicles. The personalized modes of conveyance is used to access the monument.

## **5. Streetscapes, Facades and New Construction.**

### **Streetscapes and facades:**

There is no streetscape and traditional facade found in the restricted zone or around the monument. Where as the houses of the habitation in the restricted area as stated above are of modern kind viz modern buildings and houses of two floors. No specific guidelines and provisions are made in the above stated rules of the State Government for streetscapes and facades.

### **New Construction:**

Madhya Pradesh State Government has individually made the housing policy for urban and rural development therein; the rural area development plan has been prepared under Indira Awas Yojana housing scheme program for rural community.

Now it has to be prepared the master plan for it. Internal CC roads with drains and service ducts will be constructed under the Panch Parmeshwar Yojana. The provisions of the Panchayat Adhiniyam and rules framed therein, to make mandatory municipal functions by the Gram Panchayats.

### **Policy for Vidisha Development Plan 2031:**

Vidisha Vikas Yojna 2031 is based on the following points:

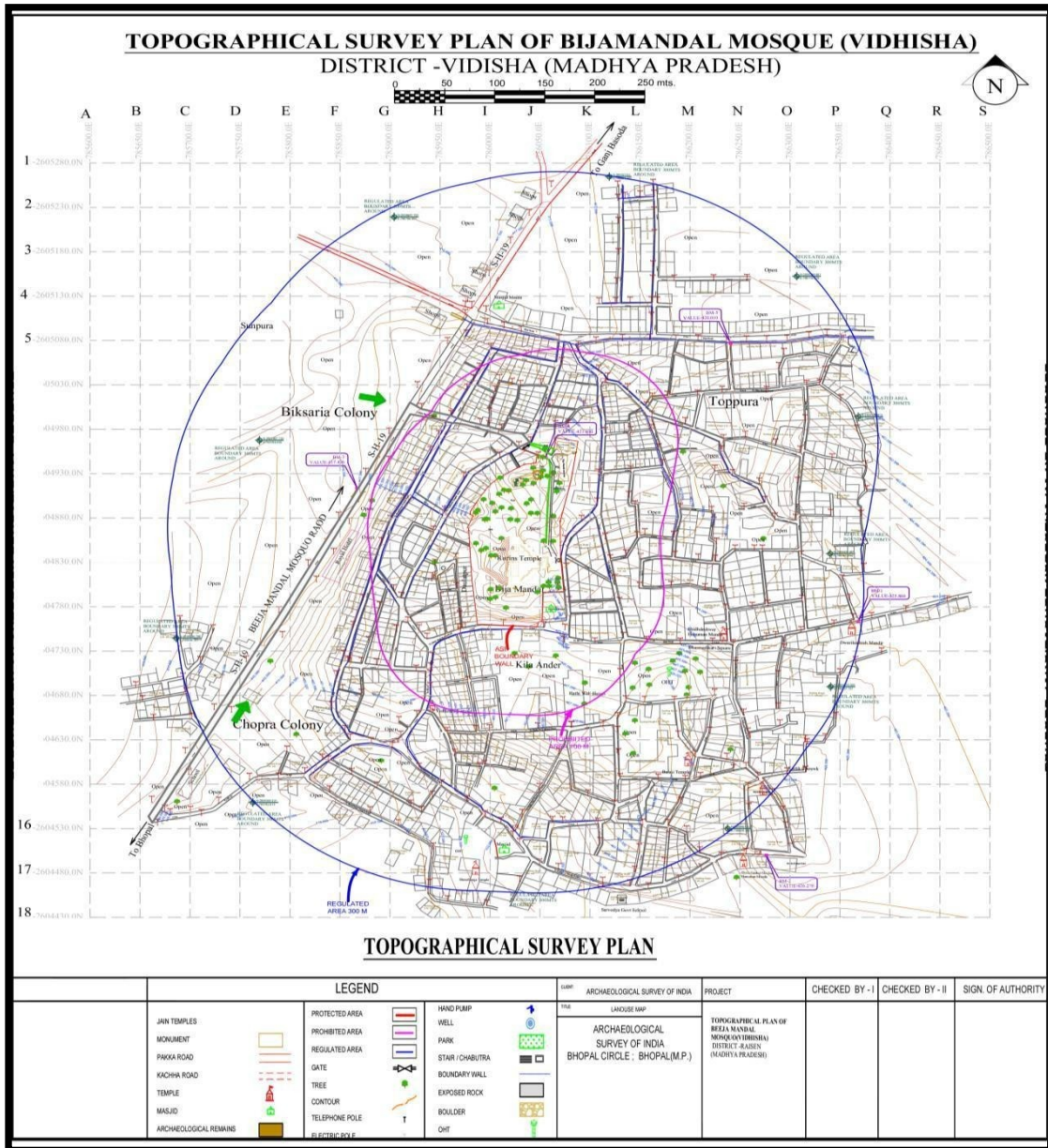
- Proposed Bypass connecting developed area and National Highway no86.
- Preservation of Natural and Cultural Heritage.

- Direct connection of railway station with residential area.
- To establish direct connection with various work centers.
- Development of the city as administrative and educational center.

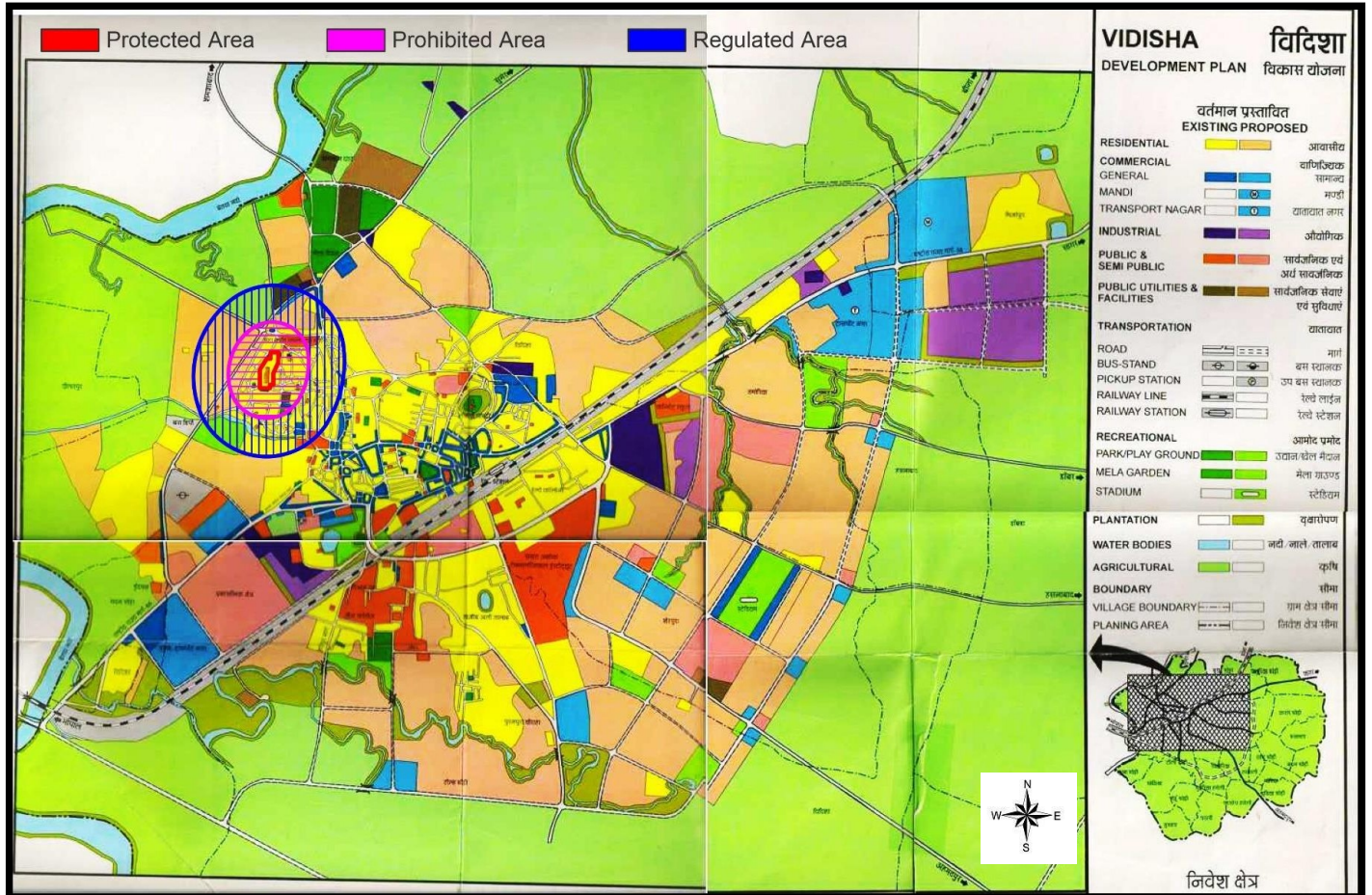
Apart from this the housing scheme, the Pradhan Mantri AwasYoja Central Government for all rural area development.

अनुलग्नक- IV  
ANNEXURE -IV

बीजामंडल मस्जिद, भिलासा, जिला विदिशा, मध्य प्रदेश की सर्वेक्षण योजना  
Survey plan of Bijamandal Mosque, Bhilsa, Distt. Vidisha, MadhyaPradesh



नगर विकास योजना- विदिशा, मध्य प्रदेश  
CITY DEVELOPMENT PLAN- Vidisha, Madhya Pradesh



बीजामंडल मस्जिद, एवं इसके प्रतिवेश के छायाचित्र भिलसा, जिला विदिशा, मध्य प्रदेश  
Pictures of Bijamandal Mosque, and its Surrounding Bhilsa, Distt. Vidisha, Madhya Pradesh



चित्र 1, बीजामंडल मस्जिद के सामने का दृश्य  
Figure 1, Front view of Bijamandal Mosque



चित्र 2, बीजामंडल मस्जिद के दक्षिण की ओर का दृश्य  
Figure 2, South side view of Bijamandal Mosque



चित्र 3, बीजामंडल मस्जिद के उत्तर की ओर का दृश्य  
Figure 3, North side view of Bijamandal Mosque



चित्र 4, मस्जिद के अर्ध-आच्छादित क्षेत्र में स्तंभों की पंक्ति  
Figure 4, Row of Pillars in the semi covered area of mosque



चित्र 5, मस्जिद के अर्ध-आच्छादित क्षेत्र में स्तंभ  
Figure 5, pillar in the semi covered area of mosque



चित्र 6, मंदिर के अवशेष आसपास में बिखरे हुए हैं  
Figure 6, Temple remains scattered in the surrounding



चित्र 7, शिखर के अवशेष चारों ओर बिखरे हुए हैं  
Figure 7, Shikhar remains scattered in the surrounding





चित्र 8, आसपास में बिखरे हुए मंदिर के अवशेष  
 Figure 8, Temple remains scattered in the surrounding



चित्र 9, पैदल यात्री मस्जिद के सामने की ओर आता है  
 Figure 9, Pedestrian comes towards the front of mosque



चित्र 10, दक्षिण दिशा में हाथी वाली हवेली  
 Figure 10, Hathi Wali Haveli in the south direction



चित्र 11, संरक्षित सीमा के अंदर पुरानी बावली  
 Figure 11, Old Baoli inside protected boundry