F.No. 15-39/1/NMA/HBL-2019
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 "**Kondiote or Mahakali Caves, Mumbai**" have been prepared by the Competent Authority, as per Section 20(E) of Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958. In terms of Rule 18 (2) of National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, the above proposed Heritage Bye-Laws are uploaded on the following websites for inviting objections or suggestions from the Public:

i. National Monuments Authority **www.nma.gov.in**
ii. Archaeological Survey of India **www.asi.nic.in**

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** and **arch-section@nma.gov.in** latest by 26th 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. 26th January, 2023 in consultation with Competent Authority and other Stakeholders.

Marwaha 26/XII

(Col. Savyasachi Marwaha)
Director, NMA

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY

कोन्दीवित या महाकाली गुफाएं मुंबई के लिये धरोहर उप-विधि

Heritage Bye-laws for Kondiote or Mahakali Caves Mumbai

विषयवस्तु		
अध्याय I **प्रारंभिक**		
1.0	संक्षिप्त नाम विस्तार और प्रारंभ	05
1.1	परिभाषाएँ	05
अध्याय II **प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम,1958 की पृष्ठभूमि**		
2.0	अधिनियम की पृष्ठभूमि	09
2.1	धरोहर उप-विधियों से संबंधित अधिनियम के उपबंध	09
2.2	आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां (नियमों के अनुसार)	09
अध्याय III **केंद्रीय संरक्षित स्मारक कोन्दीवित या महाकाली गुफाएं मुंबई का स्थान एवं अवस्थिति**		
3.0	स्मारकों का स्थान एवं अवस्थिति	11
3.1	स्मारकों की संरक्षित चारदीवारी	12
	3.11भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकार्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र / योजना:	12
3.2	स्मारकों का इतिहास	12
3.3	स्मारकों का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्व, सामग्रियॉ आदि)	12
3.4	वर्तमान स्थिति	13
	3.4.1 स्मारकों की स्थिति- स्थिति का आकलन	13
	3.4.2 प्रतिदिन आने वाले और कभी-कभार एकत्रित होने वाले आगंतुकों की संख्या	13
अध्याय IV **स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में, विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो**		
4.0	स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में विद्यमान क्षेत्रीकरण	14
4.1	मुबंई नगरपालिका दिशानिर्देश7 के अनुसार स्थानीय निकायों के वर्तमान दिशा-निर्देश (संलग्नक II)	17
अध्याय V **प्रथम अनुसूची, और टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना**		
5.0	स्मारकों की रूपरेखा	18
5.1	सर्वेक्षित ऑकड़ों का विश्लेषण	18
	5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण	18
	5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण	18
	5.1.3 हरित/खुले क्षेत्रों का विवरण	18
	5.1.4 परिसंचरण के अंर्तनिहित आवृत्त क्षेत्र- सड़क, पैदल पथ आदि	18
	5.1.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार)	19

	5.1.6 राज्य संरक्षित स्मारक और सूचीबद्ध विरासत भवन	19
	5.1.7 सार्वजनिक सुविधाएं	22
	5.1.8 स्मारकों तक पहुँच	22
	5.1.9 अवसंरचनात्मक सेवाएं	22
	5.1.10 प्रस्तावित क्षेत्रीकरण (स्थानीय निकाय के दिशा निर्देशों के अनुसार क्षेत्र)	22
	अध्याय VI **स्मारक की वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक मूल्य**	
6.0	ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व	23
6.1	स्मारकों की संवेदनशीलता	23
6.2	संरक्षित स्मारकों अथवा क्षेत्र से दृश्य और विनियमित क्षेत्र से दिखाई देने वाला दृश्य	23
6.3	पहचान किये जाने वाले भू-प्रयोग	23
6.4	संरक्षित स्मारकों के अतिरिक्त पुरातात्विक धरोहर अवशेष	23
6.5	सांस्कृतिक भूदृश्य	24
6.6	महत्वपूर्ण प्राकृतिक भूदृश्य	24
6.7	खुले स्थान तथा निर्मित भवन का उपयोग	24
6.8	परंपरागत, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ	24
6.9	स्मारकों एवं विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज	24
6.10	स्थानीय वास्तुकला	24
6.11	स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध विकासात्मक योजना	24
6.12	भवन संबंधी मापदंड	25
6.13	पर्यटक सुविधाएं और साधन	26
	अध्याय VII **स्थल विशिष्ट संस्तुतियां**	
7.1	स्थल विशिष्ट संस्तुतियां	27
7.2	अन्य संस्तुतियाँ	27

CONTENTS		
CHAPTER I PRELIMINARY		
1. 0	Notification and Short title, Extent and Commencement	28
1. 1	Definitions	28
CHAPTER II BACKGROUND OF THE ANCIENT MONUMENTS AND ARCHAEOLOGICAL SITES AND REMAINS (AMASR) ACT, 1958		
2.0	Background of the Act	31
2.1	Provision of Act related to Heritage Bye-Laws	31
2.2	Rights and Responsibilities of Applicant(as laid down in Rules)	31
CHAPTER III LOCATION AND SETTING OF CENTRALLY PROTECTED MONUMENTS OF "KONDIWAIT OR MAHAKALI CAVES MUMBAI"		
3.0	Location and Setting of the Monuments	32
3.1	Protected boundary of the Monuments	33
	3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:	33
3.2	History of the Monuments	33
3.3	Description of Monuments (Architectural features, Elements, Materials etc.)	33
3.4	Current Status:	
	3.4.1 Condition of Monuments – condition assessment	34
	3.4.2 Daily footfalls and Occasional gathering numbers	34
CHAPTER IV EXISTING ZONING, IF ANY, IN THE LOCAL AREA DEVELOPMENT PLAN		
4.0	Existing Zoning in the local area development plans	34
4.1	Existing Guidelines of the local bodies as per Uttarakhand Master Plan 2021(Annexure-II)	37
	CHAPTER V INFORMATION AS PER FIRST SCHEDULE AND TOTAL STATION SURVEY	
5.0	Contour Plan of the Monuments	37
5.1	Analysis of surveyed data:	37
	5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details	37
	5.1.2 Description of built up area	37
	5.1.3 Description of green/open spaces	37
	5.1.4 Area covered under circulation – roads, footpaths etc.	38
	5.1.5 Height of buildings (zone-wise)	38
	5.1.6 State protected monuments and listed Heritage Buildings	38
	5.1.7 Public amenities	39
	5.1.8 Access to monuments	39
	5.1.9 Infrastructure services	40
	5.1.10 Proposed zoning of the	40

	CHAPTER VI **ARCHITECTURAL, HISTORICAL AND ARCHAEOLOGICAL VALUE OF THE MONUMENT**	
6.0	Historical and archaeological value	40
6.1	Sensitivity of the monuments	40
6.2	Visibility from the protected monuments or area and visibility from Regulated Area	40
6.3	Land-use to be identified	40
6.4	Archaeological heritage remains other than protected monuments	40
6.5	Cultural landscapes	41
6.6	Significant natural landscapes	41
6.7	Usage of open space and constructions	41
6.8	Traditional, historical and cultural activates	41
6.9	Skyline as visible from the monuments and from Regulated Areas	41
6.10	Vernacular architecture	41
6.11	Developmental plan as available by the local authorities	41
6.12	Building related parameters	41
6.13	Visitor facilities and amenities	42
	CHAPTER VII **SITE SPECIFIC RECOMMENDATIONS**	
7.1	Local governance and Heritage Management	43
7.2	Other Site Specific Recommendations	43

	संलग्नक/ ANNEXURES	
संलग्नक- I	भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र - संरक्षित सीमाओं की परिभाषा	44
Annexure- I	Notification Map as per ASI records – definition of Protected Boundaries	44
संलग्नक- II	संस्मारक की अधिसूचना	45
Annexure- II	Notification of the Monument	45
संलग्नक- III	स्थानीय निकाय दिशा निदेश	47
Annexure- III	Local Bodies Guidelines	48
संलग्नक- IV	कोन्दीवित या महाकाली गुफाएं मुंबई की सर्वेक्षण योजना की सर्वेक्षण योजना	49
Annexure- IV	Survey Plan of Kondiwait or Mahakali Caves Mumbai	49
संलग्नक- V	स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध कराई गई विकास योजना	50
Annexure- V	Developmental plan as available by the local authorities.	5
संलग्नक- VI	कोन्दीवित या महाकाली गुफाएं मुंबई स्मारकों के लिए विस्तृत जानकारी प्रदान करने वाले मानचित्र	51
Annexure- IV	Maps providing detailed information for Monuments of Kondiwait or Mahakali Caves Mumbai	51

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 ङ द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, केन्द्रीय संरक्षित संस्मारक ''**कोन्दीवित या महाकाली गुफाएं मुंबई**'' 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 एतद्द्वारा 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 पर ई-मेल किया जा सकता हैं।

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

प्रारूप धरोहर उप –विधि

अध्याय I

प्रारंभिक

1.0 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ:-

(i) इन उप-विधियों को केंद्रीय संरक्षित स्मारक, उत्खनित स्थल "कोन्दीवित या महाकाली गुफाएं मुंबई" 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 दफ़नगाह या कोई गुफा, शैल-मूर्ति, शिला-लेख या एकाश्मक जो ऐतिहासिक,

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

(i) किसी प्राचीन संस्मारक के अवशेष,

(ii) किसी प्राचीन संस्मारक का स्थल,

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

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

(ख) "पुरातत्वीय स्थल और अवशेष" से कोई ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जिसमें ऐतिहासिक या पुरातत्वीय महत्व के ऐसे भग्नावशेष या अवशेष हैं या जिनके होने का 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;

(ड.) "प्राधिकरण" से अधिनियम की धारा 20च के अधीन गठित राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण अभिप्रेत है;

(च) "सक्षम प्राधिकारी" से केंद्र सरकार या राज्य सरकार के पुरातत्व निदेशक या पुरातत्व आयुक्त की श्रेणी से नीचे न हो या समतुल्य श्रेणी का ऐसा अधिकारी अभिप्रेत है, जो इस अधिनियम के अधीन कृत्यों का पालन करने के लिए केंद्र सरकार द्वारा, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, सक्षम प्राधिकारी के रूप में विनिर्दिष्ट किया गया हो:

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

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

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

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

(झ) "सरकार" से आशय भारत सरकार से है;

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

(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।

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

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

(2) इसमें प्रयुक्त और परिभाषित नहीं किए गए शब्दों और अभिव्यक्तियों का आशय वही अर्थ होगा जैसा अधिनियम 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 बॉटा 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, पुन:निर्माण, 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 20ङ 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 पुन:निर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार का कार्य कराना चाहता है,जैसी भी स्थिति हो, निर्माण अथवा पुन:निर्माण 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।

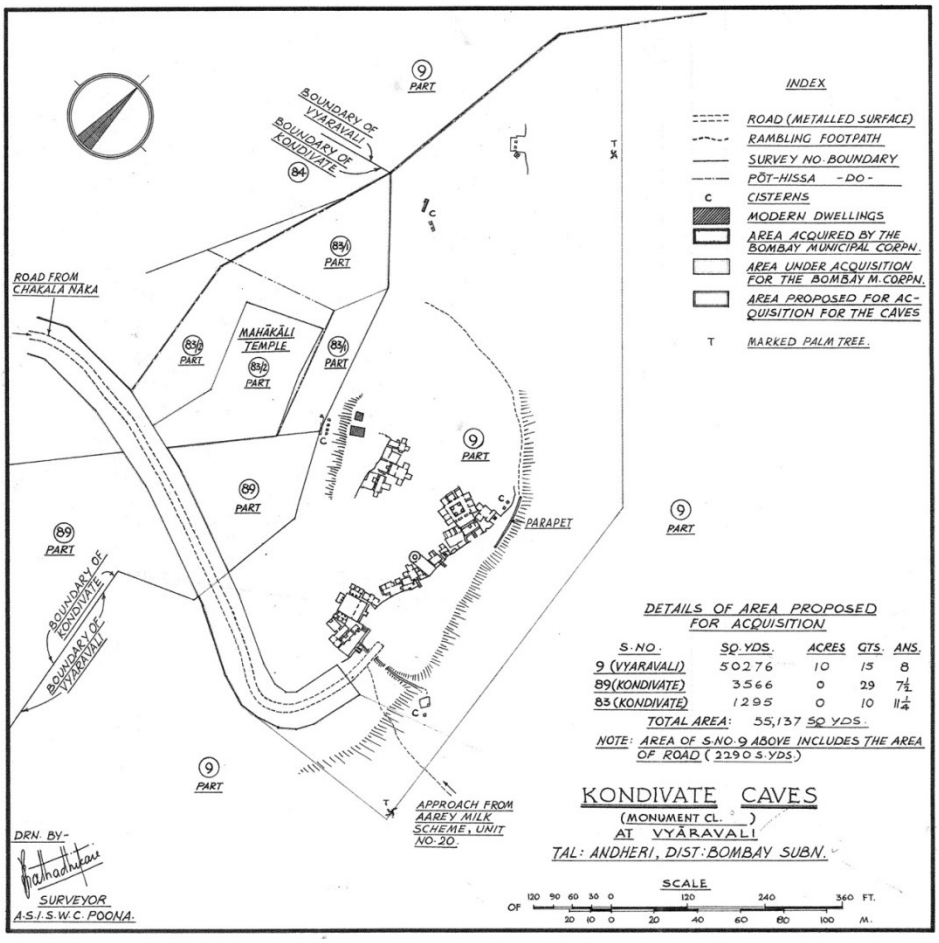
अध्याय III

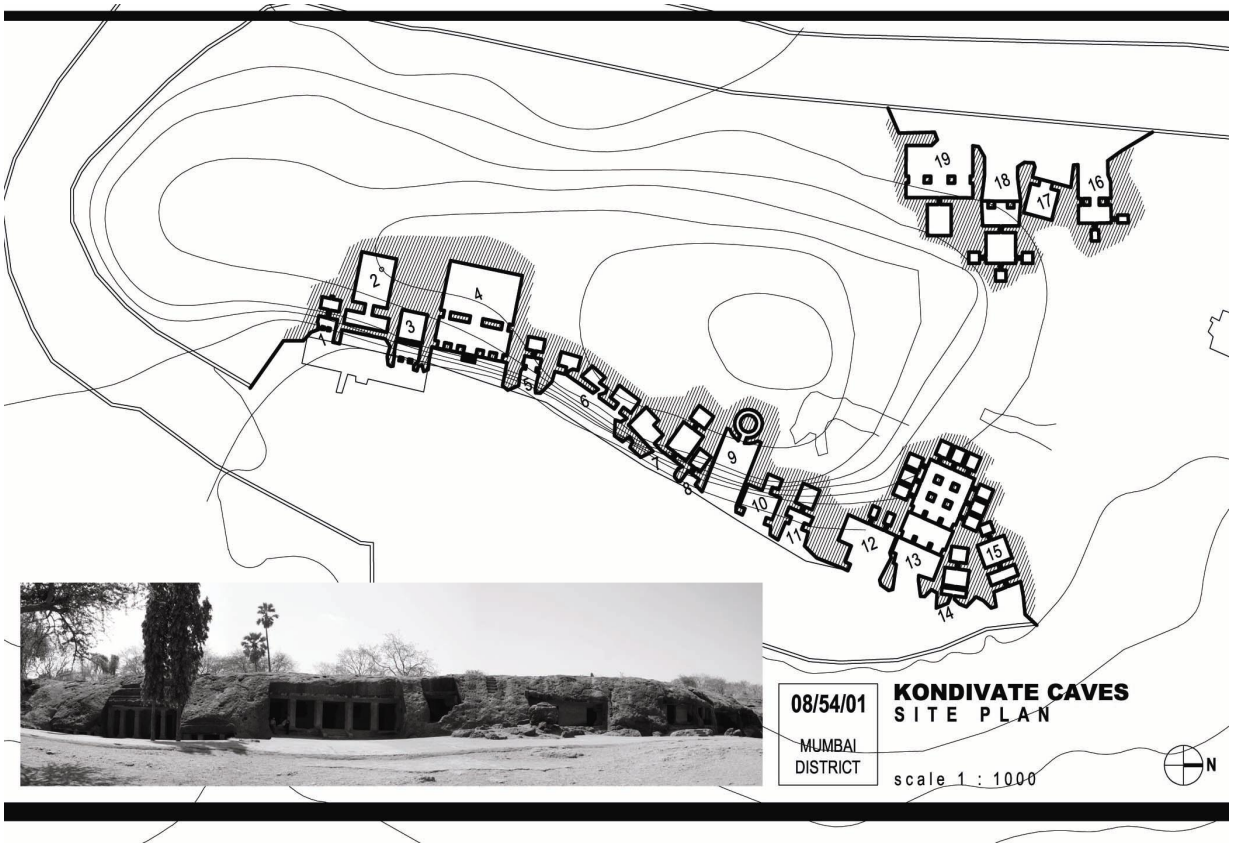
केंद्रीय संरक्षित स्मारक - ''कोन्दीवित या महाकाली गुफाएं मुंबई'' का स्थान एवं अवस्थिति

3.0 स्मारक का स्थान और अवस्थिति :-

राष्ट्रीय स्तर पर संरक्षित स्मारक, कोन्दीवित या महाकाली गुफाएं 190° 06', उत्तरी अक्षांश एवं 720° 52' पूर्वी देशांतर पर मुंबई उपनगर जिले और अंधेरी के उप-मंडल/तहसील में स्थित है।

मुंबई भारत में महाराष्ट्र राज्य का एक महानगरीय शहर है। यह शहर भारत की एक वाणिज्यिक राजधानी है और पर्यटन केंद्र और अन्य गतिविधियों के लिए प्रसिद्ध है, जो कई ऐतिहासिक स्मारकों से घिरा हुआ है। इसके अलावा एलिफेंटा की गुफाएं (विश्व धरोहर स्थल), कान्हेरी, जोगेश्वरी, कोन्दीवित गुफाएं और सायन किला महान पुरातात्विक क्षमता वाले जिले के अन्य उल्लेखनीय स्मारक हैं। मुंबई हवाई, रेल और सड़क मार्ग से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है।





3.1 **स्मारक की संरक्षित चारदीवारी:-**

इसे **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:-**

अंधेरी में महाकाली या कोन्दीवित गुफाएं निचली पहाड़ी की चोटी में उत्खनित की गई हैं, जो ज्वालामुखी ट्रैप संकोणाश्म में दूसरी और छठवीं शताब्दी के बीच उत्खनित हैं। यह स्थल हमेशा अपने ऐतिहासिक अवशेषों के लिए जाना जाता था, जिसके गजेटियर में प्राचीन कुएं, तालाब, मकबरे, प्रतिमाओं के अवशेष, मंदिरों की संरचानाऐं और यहां तक कि एक प्राचीन पुर्तगाली चर्च जैसे अवशेष अभिलिखित किए गए थे। इनमें से बहुत कम का अब पता लगाया जा सकता है और बस्तियों के सभी प्राचीन नाम जैसे सरपाला टैंक, मुलगाँव आदि वर्षों से अप्रचलित हैं।

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

महाकाली गुफा परिसर में अपेक्षाकृत छोटा उत्खनन दो पंक्तियाँ में किया गया है। दक्षिण-पूर्वाभिमुख पर पंद्रह गुफाओं का समूह I और उत्तर-पश्चिमाभिमुख पर चार गुफाओं का

समूह **II** इस समूह की सबसे महत्वपूर्ण उत्खनन में नक्काशीदार बौद्ध लीटनी वाली चैत्य गुफा (संख्या 9) और गुफा सं. 13, जो समूह की सबसे बड़ी गुफाओं में से एक है। गुफा सं. 9 अपनी अनूठी योजना के मामले में सबसे दिलचस्प है और शायद समूह में सबसे प्राचीन है। एक बरामदे से मिलकर, जिसकी सामने की दीवार टूट गई है और फर्श में केवल कुछ गर्त (गड्ढे) बचे हैं, गुफा एक स्तूप की ओर जाती है जो एक झोपड़ी की तरह अहाते में बंद है। कक्ष के भीतर स्तूप का यह परिक्षेत्र, 3' चौड़ा परिक्रमा पथ के साथ, स्तूप के साथ एक अर्ध-वृत्ताकार दीवार के प्रारम्भ को ऊंचाई देता है। जबकि खुला बरामदा सपाट छत वाला है, आंतरिक मंदिर में पानी के प्रवेश के लिए एक गुंबददार आवरण है। स्तूप को बहुत ही सादे रूप में प्रस्तुत किया गया है, जिसकी एकमात्र सजावट एक छतरी के लिए शीर्ष पर गर्त (गड्ढे) के साथ मध्य-स्तर पर खुदी हुई बौद्ध वेदिका प्रतिरूप है। यह हाल ही में स्थानीय लोगों द्वारा शिव लिंग के रूप में पूजित किया जाता है और महाकाली नाम भी महाकाल या शिव के साथ जुड़ा हुआ है। स्तूप के चारों ओर 8" मोटी दीवार के दोनों ओर एक जालीदार खिड़की के साथ एक केंद्रीय दरवाजा है। दाहिनी खिड़की पर एक दो पंक्ति पाली शिलालेख अभिलिखित है, "एक विहार का उपहार, अपने भाई के साथ, गोतमस गोत्र के एक ब्राह्मण, और पाची काम के निवासी पित्तिम्बा द्वारा" अन्य दिलचस्प विवरण गुफा के दाईं ओर एक कमल के सिंहासन पर बैठे बुद्ध के सामान्य बौद्ध प्रार्थना के साथ बाद में एक नक्काशीदार पैनल का सम्मिलन है। इस पैनल के हिस्से खराब हो गए हैं, विशेष रूप से आधार पर, संभवतः आगंतुकों द्वारा इसे पीठ के सहारे के रूप में उपयोग करने के कारण समूह II गुफाएँ, जिसमें चार गुफाएँ शामिल हैं, सीधे उत्तर-पश्चिम में सड़क और बस्ती के सामने हैं, शायद चौथी या पाँचवीं शताब्दी मे निर्मित चट्टान की अधिक भुरभुरी किस्म में उकेरे गए हैं और अत्यधिक नष्टप्राय हैं।

3.4 वर्तमान स्थिति :-

3.4.1 स्मारक की स्थिति - स्थिति का मूल्यांकन

स्मारक का रख-रखाव अच्छी तरह से है।

3.4.2 प्रतिदिन एंव यदा-कदा आने वाले आगंतुकों की संख्या:

गुफाओं में प्रतिदिन लगभग 50-150 लोग आते हैं। ज्यादातर बच्चों को गुफा संख्या 9 या गुफा परिसर में किसी भी छायांकित स्थान में अध्ययन करते हुए देखा जाता है। शोधकर्ता और यात्रा के प्रति उत्साही बहुत आम आगंतुक हैं।

अध्याय IV

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

4.0 विद्यमान क्षेत्रीकरण :-

विधायी और प्रशासनिक संरचना जो विरासत उपनियमों के तहत प्रभाव में आएगा, वह इस प्रकार है-

ए.एम.ए.एस.आर. अधिनियम 2010, ए.एम.ए.एस.आर. नियम 2011, एन.एम.ए. नियम, 2011, पुरानिधि निखात अधिनियम, 1878 और पुरावशेष और पुरानिधि निर्यात नियंत्रण अधिनियम, 1972 और नियम, 1973 इस विरासत उप-विनियम के माध्यम से वैधानिक और प्रशासनिक संरचना प्रदान करने के लिए लागू होंगे। निम्नलिखित दृष्टिकोणों के साथ, मुंबई शहर नगरपालिका सीमा के भीतर विकास को प्रभावित करने वाले नगरपालिका नियमों के अलावा पुरातात्विक क्षमता के क्षेत्रों में या सूचीबद्ध राष्ट्रीय संरक्षित स्मारक के निकट विकास नियंत्रण:

- राष्ट्रीय स्तर पर संरक्षित स्मारक का संरक्षण और परिरक्षण।
- ऐतिहासिक/सांस्कृतिक/पुरातात्विक महत्व के किसी अवशेष का 300 मीटर क्षेत्र के भीतर या इसके संबंध में संरक्षण और परिरक्षण या अन्यथा आसपास के क्षेत्र में पाया जाना प्रतिषिद्ध क्षेत्र में संरचनागत अनुरक्षण और जीर्णोद्धार कार्य।
- प्रतिषिद्ध एवं विनियमित क्षेत्र में विकास कार्यों की योजना एवं नियमितीकरण।

यह आवश्यक है कि विनियमित क्षेत्र में प्रस्तावित किसी भी प्रकार के मानव निर्मित हस्तक्षेप या विकास कार्य या प्रतिबंधित क्षेत्र में मरम्मत/नवीकरण द्वारा राष्ट्रीय स्तर पर संरक्षित स्मारक पर पड़ने वाले प्रभाव पर उचित ध्यान दिया जाना चाहिए। कारवाई की इस क्रम में, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि भवन के संदर्भ में मानवीय हस्तक्षेप और तकनीकी सरलता को केवल मरम्मत/नवीकरण/निर्माण/पुनर्निर्माण और ऐसे सभी समाशोधन या पूर्व निर्माण कार्य तक ही सीमित नहीं किया जा सकता है, लेकिन इसमें विध्वंस/निर्माण/विघटन/कटाई/उत्खनन/खुदाई शामिल होनी चाहिए। स्थानीय विधानों में इस बारे में कोई उल्लेख नहीं है। फिर भी, सक्षम प्राधिकारी कार्यालय को किए गए आवेदन में इस प्रकार के कार्यों का अलग से उल्लेख किया जाना चाहिए। पुरातत्व/विरासत प्रभाव आकलन एक रिपोर्ट दस्तावेज के रूप में स्थल वैज्ञानिक साफ-सफाई से पूरा हुआ है और इस तरह प्रस्तुत किया जाएगा जो स्पष्ट रूप से परियोजना को इसके निर्माण की पहचान करता है।

ए.एम.ए.एस.आर. अधिनियम 2010 में संशोधन के अनुसार प्रतिषिद्ध क्षेत्र में नये निर्माण पर पूरी तरह से रोक लगा दी गयी है. इस संशोधन के तहत मरम्मत/नवीकरण की श्रेणियां अच्छी तरह से परिभाषित हैं, जबकि यदि कोई व्यक्ति जो प्रतिषिद्ध क्षेत्र में एक

संरचना का मालिक है और उसे गिराना चाहता है, तो उसे सक्षम प्राधिकारी कार्यालय के समक्ष विध्वंस/निर्माण/निर्माण के लिए आवेदन करना चाहिए। राष्ट्रीय संरक्षित स्मारक पर इसके किसी भी प्रतिकूल प्रभाव को बचाने के लिए कटाई कार्य ने इसके लिए कार्यप्रणाली की व्याख्या की। फिर से कहना है कि प्रतिषिद्ध क्षेत्र में विध्वंस के बाद भी किसी भी नए निर्माण की अनुमति नहीं है।

विनियमित क्षेत्र में, इसकी प्रकृति और राष्ट्रीय स्तर पर संरक्षित स्मारक पर प्रभाव के आधार पर नए विकास की अनुमति है। यदि विकास कार्य में प्रस्तावित भवन अधिरचना और उनसे संबंधित तकनीकों के अलावा पुरानी संरचना को गिराना और नई संरचनाओं का निर्माण शामिल है, तो विध्वंस/विघटन/निर्माण/कटाई और अन्य उप-संरचना कार्यों के लिए विकास अनुप्रयोग आवश्यक हैं।

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में विध्वंस/भंजन/निर्माण/कटाई से संबंधित गतिविधियों पर रिपोर्ट और कार्यप्रणाली आवेदन के एक भाग के रूप में सक्षम प्राधिकारी कार्यालय को अनुमोदन के लिए प्रस्तुत की जाएगी। स्थल की सफाई, विध्वंस, डी-कंस्ट्रक्शन, डिस्मेंटलिंग, कटिंग बुनियाद और अधिरचना कार्यों के मामले में, निम्नलिखित उपायों का विवरण और कार्यान्वयन आवश्यक है:

क) मौजूदा आसपास के क्षेत्रों के विध्वंस के दौरान राष्ट्रीय स्तर पर संरक्षित स्मारक स्थल (संरक्षित क्षेत्र) के लिए सुरक्षात्मक उपाय

ख) राष्ट्रीय संरक्षित स्मारक (संरक्षित क्षेत्र) के लिए गैर-अतिक्रमण/गैर-विनाशकारी अस्थायी समर्थन, यदि प्रस्तावित स्थल स्मारक के बहुत करीब है।

ग) विध्वंस के लिए नियंत्रण क्षेत्र और परिमाप की स्थापना।

घ) विध्वंस से पहले जमीनी जांच।

ड) ब्लास्टिंग से बचने के लिए किए गए उपाय।

च) कंपन को कम करने और स्मारक पर इसके प्रभाव को मापने के लिए किए गए उपाय।

छ) गैर-दखलंदाजी तरीके से अस्थायी सहायक संरचनाओं की स्थापना।

ज) स्थल के विकास के चरणों और निर्माण अवधि के दौरान विध्वंस/विनिर्माण/मौजूदा भवन संरचना या प्राकृतिक तत्व को काटने की प्रक्रिया के दौरान पहचान किए गए श्रम आवास (अस्थायी), सामग्री के भंडारण, उपकरण, पार्किंग, पहुंच मार्ग आदि का स्थान है।

झ)विध्वंस और निर्माण की प्रक्रिया के दौरान निपटान अवलोकन के लिए निगरानी प्रणाली और जांच चौकी की स्थापना, यदि कोई संबंधित कार्य जैसे प्रतिकूल मौसम के दौरान खुले मिट्टी के कार्य आदि के लिए सुरक्षा बढ़ाना।

ण) राष्ट्रीय स्मारक (संरक्षित क्षेत्र) से हवाई स्थल नियंत्रण क्षेत्र (एयर स्पेस कंट्रोल जोन), लटकती क्रेन, भारी मशीनरी और उपकरण की स्थल और पार्किंग की पर्याप्त।

त) प्लाट की चारदीवारी के हर कोने या मोड़ पर संकेतक मार्कर, कार्य के विवरण और समय अवधि आदि के साथ वहां से राष्ट्रीय स्मारक की निकटता का संकेत देने वाला नोटिस:

- चेतावनी संकेत/खुले क्षेत्र/गतिविधि क्षेत्र
- पर्याप्त रोशनी
- दिशात्मक संकेत

थ) स्मारक संरचना को ढंकना और जहां भी आवश्यक हो, विध्वंस के दौरान मचान और तिरपाल के साथ संबद्ध भवनों को बनाए रखना।

द) प्रदूषण से राष्ट्रीय स्मारक (संरक्षित क्षेत्र) पर प्रतिकूल प्रभाव को कम करने के लिए किए जाने वाले उपायों के बारे में पर्याप्त स्पष्टता के साथ विस्तार से बताएं (संपूर्ण कार्य के दौरान)।

- गैस या वाष्प जोखिम - श्वसन और आग
- धूल - श्वसन और लेयरिंग (पेटिना) - गीला करने वाले एजेंट का छिड़काव
- सामग्री का जलना - धुआँ, स्वास्थ्य के लिए खतरा और रासायनिक अपक्षय
- शोर - स्वास्थ्य के लिए खतरा और गड़बड़ी
- कंपन - स्थिरता, निपटान और विस्थापन
- अभ्रक युक्त सामग्री - सुरक्षित हटाने के तरीके
- मलबे का निपटान देखभाल और सावधानी के साथ किया जाना चाहिए - स्थल पर हतोत्साहित किया जाना चाहिए और गंतव्य के स्रोत के साथ स्थल से दूर, चलने के तरीकों और आवागमन के समय के साथ मार्गों के बारे में बताया जाना चाहिए।

ध) पूरी प्रक्रिया के दौरान, विकास कार्यों या इंजीनियरिंग कार्यों के लिए सभी स्थल जांच (खंदक, भू-तकनीकी बोरिंग, बोरवेल और मिट्टी परीक्षण) की निगरानी सक्षम प्राधिकारी कार्यालय या उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि या प्रतिनिधि संस्था के माध्यम से की जानी चाहिए।

किए जाने वाले अन्य उपाय-

1. संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों में अनुशंसित विध्वंस गतिविधियों का प्रकार विखंडन/भंजन/विघटन करना है।
2. निस्तारण और पुनः उपयोग के माध्यम से विध्वंस / विखंडन संसाधन पुनर्प्राप्ति के लिए पहचान करें और कदम उठाएं।
3. कुशल अनुभवी योग्य कर्मियों की नियुक्ति करें।
4. पुनः प्राप्त करने योग्य वस्तुओं को आश्रय भंडारण में और पुनः उपयोग के लिए सुरक्षा के तहत रखें।
5. कचरे को कम करने, अलग करने और इसके न्यूनीकरण को प्रोत्साहित करने के उपाय सुझाएं।

उप-संरचना डिजाइन के संबंध में उपाय -

1. पुजंन (पाइलिंग) - पर्क्यूसिव (प्रतिस्थापन) पाइलिंग का निषेध और समवर्ती पाइप पुजंन बहाव (ड्राइविंग) (कंपन के कारण) से बचें
2. नींव - नींव, नालियों और सेवाओं सहित सभी उपसंरचनाओं के डिजाइन का उद्देश्य छिपे हुए पुरातात्विक/ऐतिहासिक अवशेषों को कम से कम नुकसान पहुंचाना चाहिए और शुरू से ही विशेषज्ञ सलाह की आवश्यकता है।
3. जल निकासी - भूमिगत पुरातात्विक/ऐतिहासिक अवशेषों पर जल निकासी और भूजल के प्रभावों पर भी उचित विचार किया जाना चाहिए।
4. निम्नतल - पुरातात्विक क्षमता वाले क्षेत्रों में (और दर्ज स्मारकों के निकट) निम्नतल, निम्नतल कार पार्कों और गहरी भूमिगत संरचनाओं से बचना चाहिए; जैसा कि भूमि सुधार तकनीकों का उपयोग करना चाहिए।

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 कोन्दीवित या महाकाली गुफाएं मुंबई की रूपरेखा योजना :-

सर्वेक्षण योजना अनुबंध **IV**

5.1 सर्वेक्षित आंकड़ों का विश्लेषण :-

5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण

प्रगति: प्राप्त की जाने वाली जानकारी।

ऐसे अद्भुत स्मारक जैसे कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं के सघन आवास की निकटता भी दबाव को बढ़ाती है और संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र को निर्माण विकास और संबंधित गतिविधियों के प्रति अधिक संवेदनशील बनाती है क्योंकि मुंबई में गुफा क्षेत्र अत्यधिक संवेदनशील है।

5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र में निर्मित क्षेत्र में आधुनिक के साथ-साथ अस्थायी संरचनाएं भी शामिल हैं। विनियमित क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग के साथ-साथ आवासीय के साथ-साथ व्यावसायिक स्थान भी हैं।

5.1.3 हरित खुले क्षेत्रों का विवरण:

कोन्दीवित या महाकाली गुफा परिसर के संरक्षित क्षेत्र में हरित स्थान/भूदृश्य क्षेत्र मौजूद हैं और संबंधित प्राधिकरण द्वारा अच्छी तरह से बनाए रखा जाता है।

पूर्व विकास योजना में महाकाली गुफाओं के उत्तर पश्चिमी अंचल में मनोरंजन स्थल (आरजी) के लिए आरक्षण था, लेकिन अब इसे आंशिक रूप से आवासीय अंचल में तब्दील कर दिया गया है। गुफाओं के उत्तर-पूर्वी, पूर्वी और दक्षिण-पूर्वी क्षेत्र में वनस्पति से ढकी एक ढलान है, जिस पर कभी अतिक्रमण किया गया था, लेकिन प्राधिकरणों (बीएमसी) ने इसे ध्वस्त करने में कामयाबी हासिल की है।

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

सड़कें, फुटपाथ आदि संरक्षित क्षेत्र में पगडंडी या पैदल रास्ता मौजूद है और ठीक से नियोजित है। पैदल चलने वालों के आवागमन के लिए विनियमित क्षेत्रों में फुटपाथों के साथ-साथ कुछ प्रतिषिद्ध क्षेत्रों में निर्दिष्ट स्थान हैं। .

5.1.5 **भवनों की ऊंचाई (क्षेत्र-वार):**

प्रस्ताव संख्या	**आवेदक का नाम**	**प्रस्तावित स्थल का पता**	**स्वीकृत ऊंचाई (मीटर में)**	**यदि कोई टिप्पणी हो)**
512	एमएस सेटस्क्वेयर प्रोजेक्ट कंसल्टेंट्स 1/308, योगेश्वर सीएचएस, एन.एम जोशी मार्ग, लोअर परेल (ई), मुंबई - 400013	कोन्दीवित गांव की सीटीएस संख्या 554-सी(पीटी), 566, 567,568, 570 और 573	63.55	फॉर्म IV जारी किया
543	एमएस फाइन डेवलपमेंट्स, ग्रेस चेम्बर्स, बी विंग शॉप नंबर 2 और 3, अंधेरी कुर्ला रोड, अमृत नगर, चकला, अंधेरी (ई), मुंबई - 400059	सीटीएस नं. 560, विलेज कोन्दीवित, महाकाली केव्स रोड, अंधेरी (ई), मुंबई - 400059	32	फॉर्म IV जारी किया

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

मुख्य अभियंता (विकास योजना) से जारी नोटिस के अनुसार ग्रेटर मुंबई नगर निगम

नं. सी.एच.ई.ई./1271/डी.पी./जी.ई.एन.

दिनांक : 31-07-2012

मौजूदा विरासत सूची (DCR-67) के पूरक के रूप में पश्चिमी उपनगरों से भवनों और संरक्षण क्षेत्रों की प्रस्तावित सूची।

क्र.सं.	**क्र.सं. एम.एच.सी.सी.**	**इमारतों, स्मारकों, परिसर आदि की प्रकृति।**	**स्थान**	**बालक**	**श्रेणी**	**टिप्पणियां**
193.	242	मरोल गांव	मरोल	K/E	N.A.	

		परिसर	मरोशी रोड, अंधेरी (ई)			
194.	243	सेंट जॉन, द इंजीलवादी और सेंट जॉन, बैपटिस्ट	चर्च रोड, मरोल, अंधेरी (ई) क्रॉस रोड सी, सीप्ज़, अंधेरी (ई)	K/E	IIA	
195.	244	महाकाली गुफाएँ	महाकाली गुफाओं के बाहर रोड, जोगेश्वरी (ई)	K/E	I	
196.	245	इस्माइल यूसुफ यूनिवर्सिटी का कॉलेज	हिंदू मित्र समाज रोड, जोगेश्वरी (ई)	K/E	IIB	
197.	248	सरस्वती बाग बंगलों का परिसर	1 से 8,13,14, हिन्दू फ्रेंड्स सोसायटी रोड, जोगेश्वरी (ई)	K/E	N.A.	
198.	249	सदभक्ति मंदिर/ शंकर लॉज	हिंदू मित्र समाज रोड, जोगेश्वरी (ई)	K/E	IIB	
199.	250	गुंदावली गांव सीमा	अंधेरी कुर्ला रोड, अंधेरी	K/E	N.A.	

			(ई)			
200.	251	विसानजी हाउस	मथारदास विसानजी रोड, अंधेरी (ई)	K/E	III	
201.	254	धोत्रे निवास	तिलक मंदिर रोड, विले पारले (ई)	K/E	III	
202.	255	धैर्य निवास	प्रार्थना समाज रोड, विले पार्ले (ई)	K/E	III	
203.	256	गणेश भवन	15, पार्क रोड, विले पार्ले (ई)	K/E	III	
204.	258	श्री राम साईं निवास	तिलक मंदिर रोड, विले पारले (ई)	K/E	III	
205.	259	नानी निवास	7, दीक्षित रोड, विले पार्ले (ई)	K/E	III	
206.	260	चोकसी भवन	K-441(1)42, नेहरू रोड और नरीमन रोड, विले पार्ले (इ)	K/E	IIB	
207.	261	सीता सदन	नरीमन रोड, विले पारले (E)	K/E	III	
208.	262	श्री	नेहरू रोड,	K/E	III	

		निकेतन	विले पार्ले (E)			
209.	264	विले पार्ले गांव सीमा एडनोर विला	वी मकरंद गिनेकर मार्ग, विले पार्ले (E)	K/E	N.A.	
210.	265	वाहन वटी भवन	वी मकरंद गिनेकर मार्ग, विले पार्ले (E)	K/E	IIB	

5.1.7.सार्वजनिक सुविधाएं :

प्रतिषिद्ध क्षेत्र: एक कामकाजी बस स्टैंड और अन्य मिश्रित उपयोग वाली संरचनाओं की उपस्थिति विनियमित क्षेत्र पश्चिमी क्षेत्रीय शक्ति समिति, कुछ धार्मिक स्थान जैसे मस्जिद, मंदिर।

5.1.8.स्मारक तक पहुंच:

संरक्षित क्षेत्रों में पड़ने वाली गुफाओं तक पहुंचने के लिए पेवर ब्लॉक और टार का संयोजन है। गुफा परिसर में एक निश्चित बिंदु से परे केवल पैदल मार्ग है।

प्रतिषिद्ध क्षेत्रों में तृतीयक सड़कें शामिल हैं जिनमें पेवर ब्लॉक या डामर सड़क की सतह हैं। यह वाहनों की आवाजाही के लिए भी अनुमति देता है।

विनियमित क्षेत्रों में कुछ मामलों में तृतीयक सड़कों के साथ-साथ विभिन्न प्राथमिक और द्वितीयक सड़कें शामिल हैं।

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

पानी की आपूर्ति, विद्युत लाइनें, सीवेज लाइन के साथ तूफानी जल निकासी, सड़क के किनारे पार्किंग, सार्वजनिक बस परिवहन बुनियादी ढांचागत सुविधाएं उपलब्ध हैं।

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

K/पूर्व वार्ड की आंशिक योजना जिसमें भवन, 'कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं' के पास क्षेत्रीकरण और इसके भू-उपयोग को दिखाया गया है।

अध्याय VI

स्मारक का वास्तु, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व

6.0. वास्तु, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व:

स्मारक में उच्च ऐतिहासिक, स्थापत्य, सांस्कृतिक और संस्थागत महत्व हैं।

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

संरक्षित स्मारक प्रतिषिद्ध के साथ-साथ विनियमित क्षेत्र में आवासीय, वाणिज्यिक और मिश्रित उपयोग क्षेत्र से घिरा हुआ है। बहुत सारी सार्वजनिक सुविधाओं की उपस्थिति देखी जा सकती है। विकास और जनसंख्या के दबाव के कारण मुंबई में शहरीकरण दिन-ब-दिन बढ़ता जा रहा है। इस तरह के एक अद्भुत स्मारक की निकटता भी दबाव को बढ़ाती है और संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र को निर्माण विकास और संबंधित गतिविधियों के प्रति अधिक संवेदनशील बनाती है क्योंकि मुंबई में विशेष रूप से कोन्दीवित या महाकाली गुफा क्षेत्र अत्यधिक संवेदनशील है।

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

स्मारक या क्षेत्र से दृश्यता: संरक्षित क्षेत्र में गुफाएँ अच्छी तरह से बनाए हुए परिदृश्य से घिरी हुई हैं। विनियमित क्षेत्रों में/उसके बाहर गिरने वाली कुछ ऊंची इमारतें स्मारक के शीर्ष तल से दिखाई देती हैं। जबकि गुफाओं के दूसरी ओर भूतल+1 मिश्रित उपयोग वाली आधुनिक संरचनाएँ हैं।

विनियमित क्षेत्र से दृश्यता: चूंकि संरक्षित स्मारक एक उचित बाड़/कंपाउंड गेट, ढलान वाली तरफ मोटी वनस्पति, और प्रतिषिद्ध क्षेत्रों के साथ मिश्रित उपयोग संरचनाओं से घिरा हुआ है, जमीनी स्तर से कुछ भी स्पष्ट रूप से दिखाई नहीं देता है।

6.3 भूमि उपयोग की पहचान :

मौजूदा भूमि उपयोग में ज्यादातर आवासीय, वाणिज्यिक और मिश्रित उपयोग के साथ-साथ धार्मिक गतिविधियां शामिल हैं। स्मारक के आसपास कोई जगह खुली नहीं छोड़ी गई है। आसपास आधुनिक निर्माण और झुग्गियों की घनी आबादी है प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में बागवानी या भूनिर्माण जैसे किसी भी प्रकार के विकास के लिए कोई स्थान उपलब्ध नहीं है। प्रतिषिद्ध क्षेत्र में खुली भूमि को खाली/खुला रखना चाहिए।

6.4 संरक्षित स्मारक के अतिरिक्त पुरातात्विक धरोहर अवशेष :

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र ज्यादातर पहाड़ी ढलानों या किसी भी पुरातात्विक अवशेष से रहित सपाट भूखंड हैं।

6.5 **सांस्कृतिक परिदृश्य:**

स्मारक के आसपास कोई जगह खुली नहीं छोड़ी गई है। आसपास आधुनिक निर्माण और झुग्गियों की घनी आबादी है। हालाँकि, कुछ स्थानीय छात्र और पर्यटक आमतौर पर गुफाओं के शांतिपूर्ण परिसर में अध्ययन या पढ़ने/अनुसंधान करने आते हैं। स्तूप की उपस्थिति के कारण गुफा संख्या 9 का ज्यादातर सांस्कृतिक महत्व 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:**

यद्यपि गुफाएँ पहाड़ी पर स्थित हैं, लेकिन गुफाओं के चारों ओर घनी आबादी होने के कारण यह पहाड़ी नहीं बल्कि समतल भूमि प्रतीत होती है।

6.7 **खुले स्थान और भवनों का उपयोग:**

प्रतिषिद्ध क्षेत्र में खुली भूमि को खाली/खुला रखा जाना चाहिए और केवल उद्यान या स्मारक के हित में किसी उपयोगिता कार्य के रूप में बनाए रखा जाना चाहिए।

6.8 **पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियां:**

गुफा सं. 9 अपनी अनूठी योजना के मामले में सबसे दिलचस्प है और शायद समूह में सबसे प्राचीन है। गुफा का रास्ता एक स्तूप की ओर जाता है जो एक झोपड़ी जैसे अहाते में बंद है और आंतरिक चैत्य में पानी के प्रवेश के लिए एक गुंबददार आवरण है। स्तूप को बहुत ही सादे रूप में प्रस्तुत किया गया है, जिसकी एकमात्र सजावट एक छतरी के लिए शीर्ष पर गर्त (गड्ढे) के साथ मध्य-स्तर पर उत्कीर्णित बौद्ध वेदिका प्रतिरूप है। यह हाल ही में स्थानीय लोगों द्वारा शिव लिंग के रूप में पूजित किया जाता है और महाकाली नाम भी महाकाल या शिव के साथ जुड़ा हुआ है।

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

अंधेरी, मुंबई में शहरी दबाव के कारण विनियमित क्षेत्रों में वर्षों से बहुत विकास हुआ है। गुफाओं के ऊपर से विभिन्न प्रकार के अतिक्रमण बहुत स्पष्ट हैं। जब प्रतिषिद्ध / विनियमित क्षेत्रों (जमीनी स्तर से) से देखा जाता है, तो संरक्षित क्षेत्र में मौजूद अधिकांश संरचनाएं घने और उच्च वनस्पति आवरण के कारण छिपी हुई हैं।

6.10**पारंपरिक वास्तुकला:**

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों में मौजूदा आवास वास्तुकला की किसी विशिष्ट शैली का प्रतिनिधित्व नहीं करते हैं। निर्माण और घर प्रचलित डिजाइन, समतल छत के साथ वर्गाकार खंड के अनुसरण करते हैं।

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

इसे **अनुबंध-V** में देखा जा सकता है।

6.12 **भवन संबंधी पैरामीटर:**

स्मारक पहाड़ी पर स्थित है। इसलिए, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों के भीतर निर्माण संबंधी गतिविधियों को विनियमित और नियंत्रित करने के अलावा, प्राकृतिक व्यवस्थापन को संरक्षित करना होगा।

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

इसकी प्राकृतिक व्यवस्थापन और आवश्यक सांस्कृतिक घटकों को ध्यान में रखते हुए निम्नलिखित विनियमों का पालन किया जाएगा-

(क) तलहटी की ढलान के बीच मौजूदा खुली जगह को मौजूदा स्थिति में बनाए रखा जाता है, पहाड़ी क्षेत्र को नए निर्माण से मुक्त रखा जाना चाहिए।

(ख) प्रतिषिद्ध क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।

(ग) विनियमित क्षेत्र में 101 से 200 मीटर तक अधिकतम 15 मीटर तक, 201 से 300 के भीतर अधिकतम 25 मीटर तक निर्माण की अनुमति दी जा सकती है।

(ख) **तल क्षेत्र:-**

प्रतिषिद्ध क्षेत्र: इस क्षेत्र में किसी भी नए निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। नवीनतम अनुमोदित मुंबई विकास योजना के अनुसार, यह संबंधित विनियमित क्षेत्रों के लिए निर्दिष्ट एफएसआई/एफएआर के अधीन होगा।

(ग) **उपयोग:-**

संरक्षित क्षेत्र के आस-पास की बसावट आवासीय, वाणिज्यिक एवं धार्मिक गतिविधियों का मिश्रण है। किसी भी कारखाने और बड़े व्यावसायिक निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। विनियमित क्षेत्र में केवल आवासीय भवन की अनुमति होगी।

(घ) **अग्रभाग का डिजाइन**: -

प्रतिषिद्ध क्षेत्र में किसी भी नए निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। विनियमित क्षेत्र में किसी भी इमारत के अग्रभाग को उस शहर के ऐतिहासिक चरित्र के संदर्भ में डिजाइन किया जाएगा जिसमें स्मारक स्थित है। राष्ट्रीय स्तर पर संरक्षित स्मारक के संदर्भ, स्वरूप और आसपास के क्षेत्र के साथ इसके संबंध को बनाए रखने के लिए डिजाइन, जैसे, सक्षम प्राधिकारी कार्यालय / राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण / भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा अनुमोदित किया जाएगा। चमकदार सतह वाले ग्लास, एल्युमीनियम, स्टेनलेस स्टील जैसी सामग्रियों के उपयोग से बचा जा सकता है।

(ङ) **छत का डिजाइन:-**

संरचना की कार्यक्षमता या वास्तविक उपयोग/उद्देश्य के आधार पर, आमतौर पर समतल छतों को प्रतिबंधित और विनियमित क्षेत्रों में अनुमति दी जाएगी जब तक कि ढलान/त्रिकोणिका/गृहशिखर अंत (गैबल इंड) छतों की आवश्यकता न हो।

(च) **भवन निर्माण सामग्री:-**

प्रतिषिद्ध क्षेत्र में किसी भी प्रकार के नए निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। स्मारक के ऐतिहासिक स्वरूप के साथ जुड़ाव बनाए रखने के लिए, प्रतिबंधित और विनियमित क्षेत्र में कृत्रिम सामग्री जैसे कांच/एल्यूमीनियम के आवरण युक्त दीवार का उपयोग प्रतिबंधित होगा। संरक्षित स्मारक के चारों ओर निर्धारित सभी दिशाओं में 300 मीटर की सीमा में प्राकृतिक सामग्री जैसे पत्थर या ईंट की चिनाई या दीवारों पर पलस्तर और पेंट की गई दीवारों के उपयोग की अनुमति होगी। पर्यावरण की दृष्टि से स्थायी निर्माण सामग्री का उपयोग करने के प्रयास किए जाएंगे। नगर के ऐतिहासिक स्वरूप (संरक्षित स्मारक) और नगर के आगे के विकास के लिए आवश्यक आधुनिक तकनीक के अनुसार निर्माण सामग्री और निर्माण तकनीक का उपयोग करने के लिए देखभाल की जानी चाहिए। स्मारक के परिवेश को विकृत करने वाले किसी भी अति-आधुनिक डिजाइन की अनुमति नहीं दी जाएगी। आधुनिक भवन के अग्रभाग का डिजाइन स्मारक के अनुरूप होना चाहिए। स्मारक के परिवेश में अधिक ध्यान आकर्षित करने वाले किसी भी डिजाइन की अनुमति नहीं होगी।

(छ) **रंग:-**

संरचनाओं का रंग (विनियमित क्षेत्र में नव निर्मित या प्रतिषिद्ध या विनियमित क्षेत्र में बहाल संरचना) उस शहर के ऐतिहासिक स्वरूप के संदर्भ में रखा जा सकता है जिसमें स्मारक स्थित है। बाहरी और/या भवन के अग्रभाग/सतहों के लिए उपयोग किए जाने वाले पेंट और सामग्रियों का रंग विरासत स्थल के अनुरूप होना चाहिए जैसे प्रकृति के समीप हल्के रंग और धरती के रंग ।

6.13 आगंतुक सुविधाएं और साधन:

वर्तमान में, कुछ दुपहिया और चार पहिया वाहनों के लिए पार्किंग उपलब्ध है। कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं और पर्यटन को प्रोत्साहित करने के लिए एक विरासत स्थल के रूप में इसके महत्व के बारे में लोगों को जागरूक करने की आवश्यकता है (समय की अवधि में पर्यटकों की संख्या में पर्याप्त वृद्धि सुझाव दे सकती है कि क्या स्थल को टिकट वाले स्मारक के रूप में माना जा सकता है)। यह परिसर में रुचि रखने वाले विरासत उत्साही लोगों के साथ-साथ संबंधित अधिकारियों द्वारा शुरू किए गए उचित प्रचार और जागरूकता अभियानों द्वारा किया जा सकता है। उस स्थिति में, यदि आवश्यक हो तो सार्वजनिक सुविधाएं जैसे कि पर्यावरण के अनुकूल अस्थायी प्रक्षालन कक्ष/शौचालय, पीने के पानी की

सुविधा, प्राकृतिक सामग्री जैसे पत्थर का उपयोग करके बैठने की व्यवस्था की जा सकती है।

अधिकारी एक छोटे से सूचना केंद्र का सुझाव दे सकते हैं जो गुफा परिसर की पहले और बाद की छवियों को प्रदर्शित करता है और गुफा के परिसर में और उसके आसपास हाल ही में हुए अवैध विकास/अतिक्रमण से राष्ट्रीय महत्व की इस विरासत संरचना को खतरा है और हम स्थल को और नुकसान पहुंचाए बिना इससे कैसे निपट सकते हैं।

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 (सैटबैक) अथवा आंतरिक प्रांगणों या छतों पर न्यूनतम खुली जगह की अपेक्षाओं को पूरा किया जाना जरूरी है।

ख) निमार्ण 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 चिह्नों 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।

7.2अन्य 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 **"Kondiote or Mahakali Caves, Mumbai"** prepared by the Competent Authority, as required by Rule 18, sub-rule (2) of the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, for inviting objections or suggestions from the public;

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

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

Draft Heritage Bye-Laws

CHAPTER I

PRELIMINARY

1.0Short title, extent and commencements:-

(i) These bye-laws may be called the National Monuments Authority bye-laws 2021 of Centrally Protected Monument **"Kondiote or Mahakali Caves, Mumbai" .**

(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.

1.1Definitions:-

(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 and 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 or water for public, or, the construction or maintenance, extension, management for supply and distribution of electricity to the public or provision for similar facilities for public;

(h) "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

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

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

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

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

(a) Any person, who owns any building or structure, which existed in a Prohibited Area before 16th June, 1992, or, which had been subsequently constructed with the approval of the Director-General and desires to carry out any repair or renovation of such building or structure, may make an application to the Competent Authority for carrying out such repair and renovation as the case may be.

(b) Any person, who owns or possesses any building or structure or land in any Regulated Area, and desires to carry out any construction or re-construction or repair or renovation of such building or structure on such land, as the case may be, make an application to the Competent Authority for carrying out construction or re-construction or repair or renovation as the case may be.

(c) It is the responsibility of the applicant to submit all relevant information and abide by the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 2011.

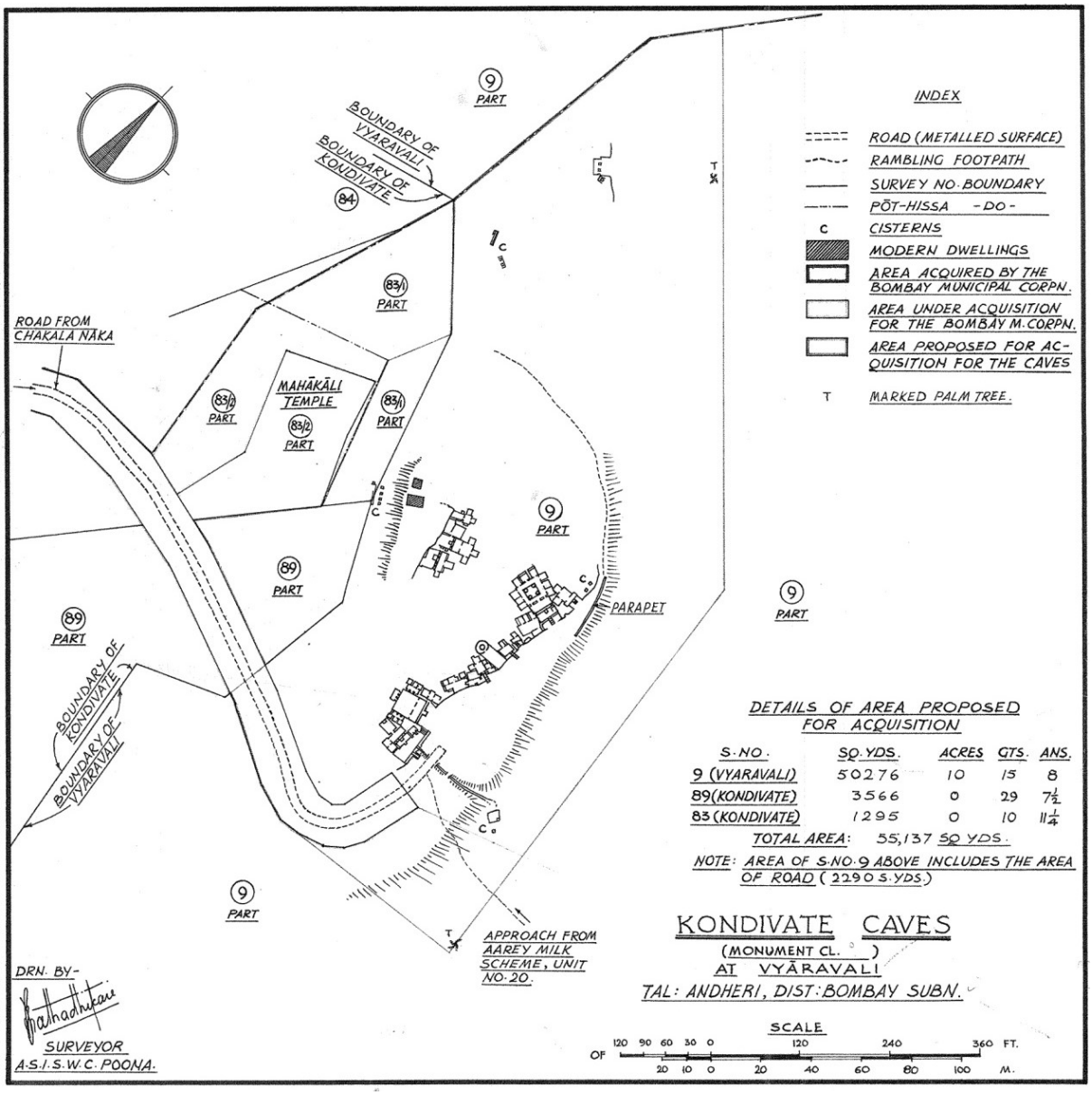
CHAPTER III

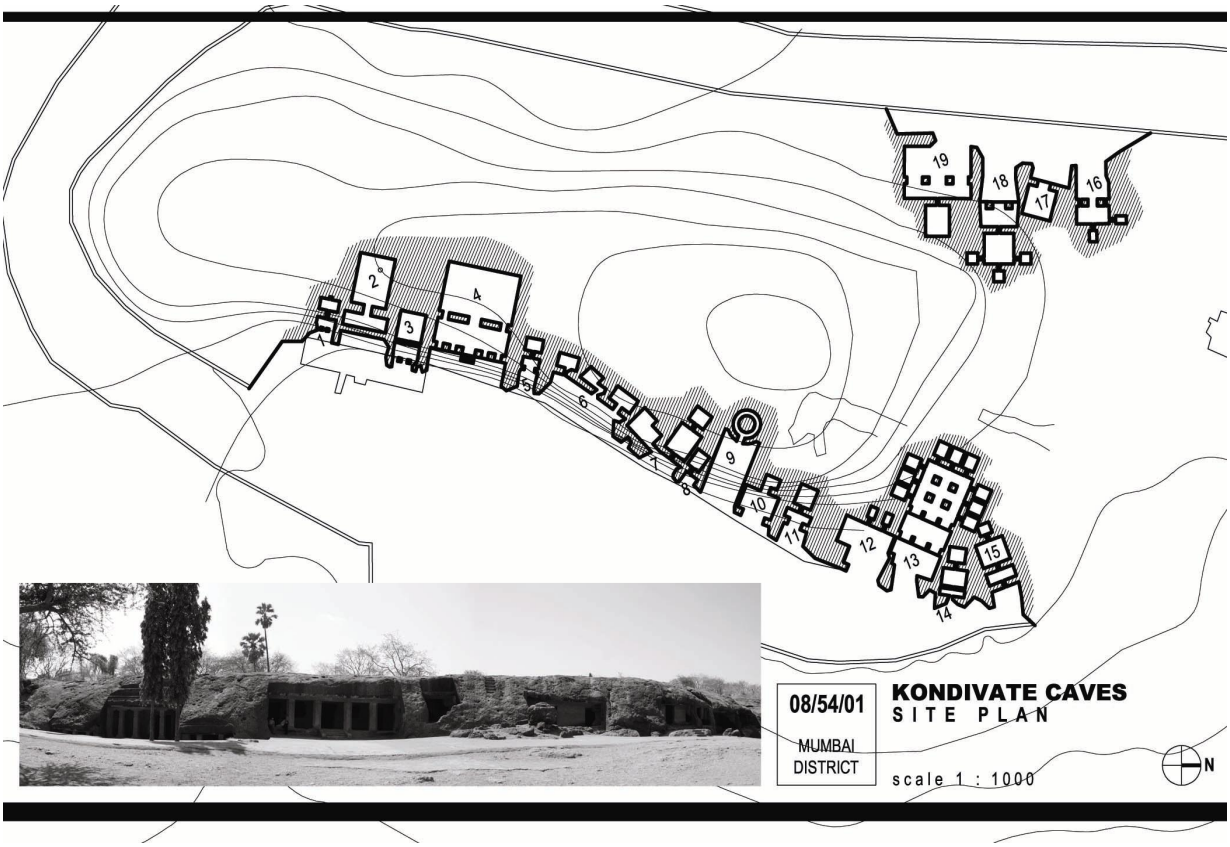
Location and Setting of Centrally Protected "Kondiote or Mahakali Caves, Mumbai":

3.0 Location and Setting of the Monument:

Nationally protected monument, The Kondiote or Mahakali Caves is located at Latitude 190 06', Longitude 720 52' in the District of Mumbai Suburban and Sub-Division/Tehsil of Andheri.

Mumbai is a Metropolitan city of Maharashtra state in India. The city is a commercial capital of India and famous for tourist hub and other activities, surrounded with many historical monuments. Beside that the Caves of Elephanta (World Heritage Sites), Kanheri, Jogeshwari, Kondiote caves and Sion fort are other noteworthy monuments in the district of great archaeological potential. Mumbai is well connected by air, rail and road.





3.1 Protected boundary of the Monument:

3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:

It may be seen at **Annexure II**

3.2 History of the Monument:

Mahakali or Kondiote caves in Andheri are carved in low lying hill top, excavated between the 2nd and 6th centuries in volcanic trap breccia. The site was always known for its historic remains, with fragments recorded in the Gazetteer such as old wells, tanks, tombstones, relic shrines, structural temples and even an old Portuguese church. Very few of these can be traced now and all the older names of the settlements such as Sarpala tank, Mulgaon etc. have over the years disappeared.

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

The Mahakali cave complex is a rather small excavation comprising of two rows, Group I of fifteen caves on southeast face and Group II of four caves on the northwest face. Some of the most significant excavations in this group are the chaitya cave (No. 9) with carved Buddhist litany and Cave no. 13, which is one of the largest caves in the group. Cave no. 9 is the most interesting in terms of its unique plan and is perhaps the oldest in the group. Comprising of a veranda, of which the front wall is broken and only a few dowels in the floor survive, the cave leads to a stupa that is enclosed in a hut-like enclosure. This enclosure of the stupa within the chamber, with a circumambulation path 3’ wide, gives rise to the introduction of a semi-circular wall along the stupa. While the open veranda is flat roofed the inner shrine has

a domical cover prone to water ingress. The stupa is rendered very plain with the only decoration being the Buddhist rail pattern carved at mid-level with dowels at the top for a chattri. It is lately used by the locals as a Shiva ling and the name Mahakali too is associated with Mahakal or Shiva. The 8" thick wall around the stupa has a central door with a latticed window on either side. Over the right window is a two line Pali inscription recording, "Gift of a vihar, with his brother, by Pittimba a Brahman of the Gotamas gotra, and inhabitant of Pachi Kama". The other interesting detail is the later insertion of a carved panel on the right of the cave with the usual Buddhist litany of a seated Buddha on a lotus throne. Portions of this panel have deteriorated, especially at the base, probably on account of visitors using it as a backrest. Group II caves, comprising of four caves, directly face the road and settlement on the north-west, probably from the 4th or 5th century. These are carved in a more friable variety of rock and are severely deteriorated.

3.4 Current Status:

3.4.1Condition of the Monument- condition assessment:

The monument is well kept.

3.4.2Daily footfalls and occasional gathering numbers:

The daily footfall of the caves is around 50-150 people. Mostly children are spotted studying in Cave number 9 or any shaded space in the caves precinct. Researchers and travel enthusiasts are very common visitors.

CHAPTER IV

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

4.0Existing zoning: Legislative and Administrative Framework that will come to the effect under the heritage Bye-laws is as follows:

The AMASR Act 2010, AMASR Rules 2011, NMA Rules, 2011, The Treasure Trove Act, 1878 and The Antiquities and Art Treasures Act, 1972 and Rules, 1973 will apply through this Heritage Bye-Law to provide the statutory and administrative framework of Development Control in zones of archaeological potential or in proximity to listed National Protected Monument in addition to the Municipal rules influencing development within Mumbai city municipality limits, with following angles:

- Preservation and protection of Nationally Protected Monument.
- Preservation and protection of any remains of historical/cultural/archaeological significance to be found within 300 meter area or in the nearby vicinity in its connection or otherwise.
- Structural maintenance and restoration works in the Prohibited Area .
- Planning and regularization of development work in the Prohibited and Regulated Area.

It is necessary that due attention must be given to the impact on the Nationally Protected Monument by any form of man-made intervention or development action, proposed in the Regulated Area or Repair/Renovation in the Prohibited Area. In this line of action, it must be noted that human intervention and technological ingenuity in terms of building cannot be restricted to only Repair/ Renovation/Construction/Re-construction but must include Demolition/De-construction/ Dismantling /Cutting /Excavation/Digging and all such clearing or preconstruction work. Local legislations do not have any mention regarding this. Yet, such type of works should be separately mentioned in an application made to the Competent Authority Office. The Archaeological/Heritage Impact Assessment shall be submitted as a Report document which clearly identifies the project in its making, complete from site clearing and such.

As per the Amendment of AMSAR act 2010, new constructions have completely been banned in Prohibited area. Under this amendment, categories of Repair/Renovations are well defined, whereas if any person who owns a structure in the Prohibited Area and wants to pull it down, then he/should make application before the Competent Authority Office for Demolition/De-Construction/Cutting Works explaining methodology for the same in order to save any it's adverse impact on the Nationally Protected Monument. To reiterate, no new construction is allowed in the prohibited area, even after demolition.

In the Regulated Area, the new development is permitted based on its nature and impact on the nationally protected monument. The development applications are necessary for Demolition/ Dismantling /De-construction/Cutting and other sub-structure works if the development work includes demolition of old structure and erection of new structures in addition to the proposed building superstructure and their related technologies.

The report and methodology on the activities in the Prohibited and Regulated Area related to Demolition/Dismantling/De-Construction/Cutting shall be submitted for approval to the Competent Authority Office as a part of application. In case of site clearing, demolition, de-construction, dismantling, cutting sub-structure and super-structure works, description and implementation of following measures is necessary:

a. Protective measures for Nationally Protected Monument site (Protected Area) during demolition of existing surrounding areas.
b. Non-intrusive/non-destructive temporary support to National Protected Monument (Protected Area), if the proposed site is very near to the Monument.
c. Establishment of control zone and perimeter for demolition.
d. Ground investigation prior to demolition.
e. Measures taken to avoid blasting.
f. Measures taken to minimize vibration and gauge its impact on the Monument.
g. Installation of temporary supporting structures in a non-intrusive manner.
h. The location of labour housing (temporary), storage of material, equipment, parking, access routes etc. identified during the process of

demolition/deconstruction/cutting of existing building structure or natural element during the stages of site development and the construction periods.

i. Installation of monitoring systems and checkpoints for settlement observation during the process of demolition and construction if any associated works like enhanced protection for open earthwork etc during adverse weather.

j. Adequacy of air space control zones, site and parking of overhanging cranes, heavy machinery and equipment from National Monument (Protected Area).

k. Sign markers at every corner or turn of plot boundary with description of work and time period etc. notice indicating proximity of National Monument there from.

- Warning signs / open areas / activity zones
- Adequate lighting
- Directional signs

l. Covering Monument structure and retained associated buildings with scaffolding and tarpaulins during demolition wherever required.

m. State in detail with adequate clarity, of measures to be taken to mitigate adverse impact on National Monument (Protected Area) from pollution through: (during the course of the entire work).

- Gas or vapor risk – Respiratory and fire.
- Dust – respiratory and layering (patina) – Wetting agent spraying.
- Burning of materials – Fumes, health hazard and chemical weathering.
- Noise – Health hazard and disturbance.
- Vibration – Stability, settlement and displacement.
- Asbestos containing materials – Methods for safe removal.
- Debris disposal to be done with care and caution – On site discouraged and off site to be stated with source to destination, hauling methods and routes with timings of movement.

n. During the entire process, all site investigations (trenches, geotechnical borings, bore wells and soil testing) for development works or engineering operations should be closely monitored by the Competent Authority Office or through representative or representative institution nominated by them.

Other measures to be undertaken -

1. Type of Demolition activities recommended in the Protected, Prohibited and Regulated Areas is to De-construct/Dismantle/Disassemble.
2. Identify and take steps for Demolition / Deconstruction resource recovery through salvage and reuse.
3. Appoint skilled experienced qualified personnel.

4. Keep retrievable items in sheltered storage and under protection for reuse.
5. Suggest means for waste reduction, segregation and encourage its minimization.

Measures regarding Sub-Structure Design -

1. Piling – Prohibition of percussive (replacement) piling and avoid concurrent pipe pile driving (vibration causing).
2. Foundations – The design of all substructures, including foundations, drains and services, should aim to minimize damage to hidden archaeological/historical remains and expert advice is needed from the beginning.
3. Drainage – Due consideration must also be given to the effects of drainage and groundwater on underground archaeological/historical remains.
4. Basements – In zones of archaeological potential (and in proximity to recorded Monuments) cellars, basement car parks and deep underground structures should be avoided; as should the use of ground improvement techniques.

4.1 Existing Guidelines of the local bodies:

It may be seen at **Annexure – III.**

CHAPTER V

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

5.0 Contour Plan of:

Survey plan **Annexure IV.**

5.1 Analysis of surveyed data:

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

Work in progress: Information to be procured.

Proximity of dense habitation to such a wonderful monument such as Kondiote or Mahakali Caves also enhances the pressure and makes protected, prohibited and regulated area more sensitive towards construction development and related activities because the cave area in Mumbai is highly sensitive.

5.1.2 Description of built up area:

The built up area in the prohibited area consists of the modern as well as the temporary structures. The regulated areas have the residential as well as the commercial spaces along with the mixed use.

5.1.3Description of green/open spaces:

The green spaces/landscaped areasare present in the protected area of the Kondiote or Mahakali Caves precinct and are well maintained by the respective authorities.

There was a reservation for recreational ground (RG) in earlier development plan in the north western zone of Mahakali caves but it has been now partially translated into the residential zone. The north- eastern, eastern and south- eastern zone of the caves has a slopecovered with vegetation which was once encroached upon but authorities (BMC) have managed to demolish it.

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

The footpath or walkway is present in the protected area and properly planned. There are designated places for pedestrian circulation such as foothpaths in the regulated areas as well as a few in the prohibited areas.

5.1.5Heights of buildings (Zone wise):

Proposal Number	Name of Applicant	Proposed Site Address	Height approved (in mts)	Remarks (if any)
512	M/s. Setsquare Project Consultants. 1/308, Yogeshwar CHS, N.M. Joshi Marg, Lower Parel (E), Mumbai - 400013	CTS No. 554-C(pt), 566, 567,568, 570 & 573 of village Kondivita	63.55	Form IV issued
543	M/s. Fine Developmets, Grace Chambers, B wing shop No. 2 & 3, Andheri Kurla Road, Amrut Nagar, Chakala, Andheri (E), Mumbai – 400059	CTS No. 560, Village Kondivita, Mahakali Caves Road, Andheri (E), Mumbai - 400059	32	Form IV issued

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

According to the Notice from
MUNICIPAL CORPORATION OF GREATER MUMBAI
CHIEF ENGINEER (DEVELOPMENT PLAN)
No. CHE / 1271 / DP / Gen
Date: 31/07/2012;

Proposed list of Buildings & Conservation areas from Western Suburbs as Supplement to the existing Heritage List (DCR-67).

(Task-V)

Sr. No.	***Sr. No. of M.H.C.C***	***Nature of buildings, monuments, precincts, etc.***	***Location***	***Ward***	***Grade***	***Remarks***
193.	242	Marol Village Precinct	Marol Maroshi Road, Andheri (E)	K/E	N.A.	
194.	243	St. John, The Evangelist & St.John, The Baptist	Church Road,Marol, Andheri (E) Cross Road C, SEEPZ, Andheri (E)	K/E	IIA	
195.	244	Mahakali Caves	Off Mahakali Caves Road, Jogeshwari(E)	K/E	I	

196.	245	Ismail Yusuf University/ College	Hindu Friends Society Road, Jogeshwari(E)	K/E	IIB	
197.	248	Saraswati Baug Bunglows Precinct	1 to 8,13,14, Hindu Friends Society Road, Jogeshwari(E)	K/E	N.A.	
198.	249	Sadbhakti Mandir/ Shankar Lodge	Hindu Friends Society Road, Jogeshwari(E)	K/E	IIB	
199.	250	Gundavli Village Precinct	Andheri Kurla Road, Andheri (E)	K/E	N.A.	
200.	251	Vissanji House	Matharadas Vissanji Road, Andheri (E)	K/E	III	
201.	254	Dhotre Niwas	Tilak Mandir Road, Ville Parle (E)	K/E	III	
202.	255	Dhairya Niwas	Prarthana Samaj Road, Ville Parle (E)	K/E	III	
203.	256	Ganesh Bhavan	15,Park Road, Ville Parle (E)	K/E	III	
204.	258	Shri Ram Sai Niwas	Tilak Mandir Road, Ville Parle (E)	K/E	III	
205.	259	Nani Niwas	7, Dixit Road, Ville Parle (E)	K/E	III	
206.	260	Choksi Bhavan	K-441(1)42, Nehru Road and Nariman Road, Ville Parle (E)	K/E	IIB	
207.	261	Sita Sadan	Nariman Road, Ville Parle (E)	K/E	III	
208.	262	Shree Niketan	Nehru Road, Ville Parle (E)	K/E	III	
209.	264	Ville Parle Village Precinct Ednore Villa	V.Makarand Ginnekar Marg, Ville Parle (E)	K/E	N.A.	
210.	265	Vahan Vati Building	V.Makarand Ginnekar Marg, Ville Parle (E)	K/E	IIB	

5.1.7 Public amenities: Prohibited Area: presence of a functioning bus stand and other mixed used structures Regulated Area Western Regional Power Committee, a few religious places such as masjid, temples.

5.1.8Access to monument: The approach to the caves falling in the protected areas is a combination of paver blocks and tar. The cave premises have only pedestrian approach beyond a certain point.

Prohibited areas includes tertiary roads which have paver blocks or tar road surfaces. It allows for vehicular movement as well.

Regulated areas include various primary and secondary roads along with tertiary roads in some cases.

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

Water supply, electrical lines, sewage line combined with storm water drainage, road side parking, public bus transport are the infrastructural facilities available.

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

Partial plan of K/East ward showing buildings, zoning near the 'Kondiote or Mahakali Caves' and its landuse

CHAPTER VI

Architectural, historical and Archaeological value of the monument

6.0 Architectural, Historical and Archaeological value:

The monument has high historic, architectural, cultural and association value.

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

The protected monument is surrounded by residential, commercial and mixed-use zone in prohibited as well as regulated area. Presence of lot of public amenities can be noticed. Urbanization in Mumbai is increasing day by day due to development and population pressure. Proximity to such a wonderful monument also enhances the pressure and makes protected, prohibited and regulated area more sensitive towards construction development and related activities because in Mumbai especially in Kondiote or Mahakali cave area is highly sensitive.

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

Visibility from the monument or area: The cavesare surrounded by well maintained landscapes in the protected area. A few high rise structures falling in/beyond regulated areas are visible from the top floor of the monument. Whereas the other side of the caves has G+1 mixed use modern structures.

Visibilityfrom regulated area: As the protected monument is surrounded by a proper fence/compound gate, thick vegetation on the sloping side, and mixed use structures along the prohibited zones nothing much isfully visible from the ground eye level.

6.3 Land-use to be identified:

The existing landuse mostly consists of residential, commercial and mixed use as well as religious activities.No space is left open around the monument. Surroundings are thickly inhabited by modern constructions and Jhhuggis in prohibited and regulated area no space is available for any kind of development like gardening or landscaping. Open land in prohibited area should be kept vacant/open.

6.4 Archaeological heritage remains other than protected monument:

The prohibited and regulated areas are mostly hill slopes or flat patches devoiding of any archaeological remains.

6.5 Cultural landscapes:

No space is left open around the monument. Surroundings are thickly inhabited by modern constructions and Jhhuggis. However, few local students and tourists usually come to study or read/research in the peaceful premises of the caves. Cave Number 9 mostly has cultural importance due to the presence of the stupa.

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

Although Caves are located on the hillock but due to dense habitation over and around the caves it doesn't looks hillock rather appears an even land.

6.7 Usage of open space and constructions:

Open land in prohibited area should be kept vacant/open and maintained only as garden or any utility work in interest of monument.

6.8 Traditional, historical and cultural activities:

Cave no. 9 is the most interesting in terms of its unique plan and is perhaps the oldest in the group. The cave leads to a stupa that is enclosed in a hut-like enclosure and the inner shrine has a domical cover prone to water ingress. The stupa is rendered very plain with the only decoration being the Buddhist rail pattern carved at mid-level with dowels at the top for a chattri. It is lately used by the locals as a Shiva ling and the name Mahakali too is associated with Mahakal or Shiva.

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

Due to the urban pressure in Andheri, Mumbai, there is a lot of development over the years in the regulated areas. Encroachments of various types are pretty evident from the top of the caves.When viewed from prohibited/regulated areas (from the ground level), most of the structures present in the protected area are hidden due to dense and high vegetation cover.

6.10 Vernacular Architecture:

Existing habitation in prohibited and regulated areas does not represent any specific style of architecture. The constructions and houses follows prevalent design, square blocks with flat roof.

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

It may be seen at **Annexure-V**

6.12 Building related parameters:

The monument is situated on the hill. Therefore, in addition to regulate and control construction related activities within prohibited and regulated areas, the natural setting has to be preserved.

(a) Height of the construction on the site: - Considering its natural setting and essential cultural components following regulations shall be followed-

(a) The existing open space between the slop of foothills is maintained as in existing condition, hill area should be kept free from new constructions.

(b) No construction should be allowed in prohibited area.

(c) In regulated area constructions may be allowed maximum up to 15 meters from 101 to 200meter, within the 201 to 300 up to 25 meters may be allowed.

(b) Floor Area:- Prohibited Area: No new construction to be permitted in this area. As per the latest approved Mumbai Development Plan, this shall be subjective to the FSI/FAR assigned for the respective regulated areas.

(c) Usage: - The habitation around the protected area is a mix of residential, commercial and religious activities. No factory and major commercial construction shall be allowed. Only residential building shall be allowed in the regulated area.

(d) Façade Design:- No new construction to be permitted in Prohibited area. The façade of any building in the Regulated area shall be designed in keeping context of the historic character of the city in which the monument is located. The design, as such, shall be as approved by the Competent Authority Office/ National Monument Authority/ Archaeological Survey of India to maintain the context, character of the nationally protected monument and its association with the surrounding area. Use of materials like glass, aluminium, stainless steel having glossy surface may be avoided.

(e) Roof Design :- Depending on the functionality or actual use/purpose of the structure, usually flat roofs shall be permissible in prohibited and regulated areas unless sloping/gable end roofs are a necessity

(f) Building Material :- No new construction to be permitted in Prohibited area. To maintain the association with historic character of the monument, use of artificial materials such as glass/ aluminium curtain wall cladding shall be restricted in Prohibited and Regulated Area. Use of natural material such as stone or brick masonry or walls plastered and applied walls with paint shall be permitted in the 300 meters limit in all directions set around the Protected Monument. Efforts shall be made to use environmentally sustainable building materials. The care should be taken to use building material and construction technique in accordance with the historic character of the city (protected monument) and the modern technology necessary for the further development of the city.No ultra-modern design distorting ambiance of the monument shall be permitted. No ultra-modern design distorting ambiance of the monument shall be permitted. The design of the façade of the modern building shall be in harmony of the monument. No designs catching more attention in the ambiance of the monument shall be permissible.

(g) Color The Color of the structures (newly constructed in Regulated area or restored structure in Prohibited or Regulated Area) may be kept in keeping with the context of the historic character of the city in which the monument is located. The colour of paints and materials used for exteriors and/or building facades/surfaces should be in harmony with the heritage site such as shades and tones of warm natural and earth colors.

6.13 Visitors facilities and amenities:

At present, the parking is available for few two-wheelers and four wheeler parking. There is a need to aware people about the Kondiote or Mahakali Caves and its importance as a Heritage Site to encourage tourism (Substantial increase in the number of tourist over the period of time may suggest if the site can be considered as a ticketed monument). This can be done by proper publicity and awareness campaigns initiated by respective officials along with interested Heritage enthusiasts in the premises. In that case, public amenities such as eco-friendly temporary washrooms/toilets, drinking water facilities, seating made using natural materials such as stone can be provided if required.

Authorities may suggest a small Information center displaying the before and after images of the cave premises and how the recent illegal developments/encroachments in and around the cave's premises possess a threat to this heritage structure of national importance and also, how can we deal with it without causing further damage to the site.

CHAPTER VII

Site Specific Recommendations

7.1 Site Specific Recommendations.

a) Setbacks

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

b) Projections

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

c) Signages

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

7.2 Other recommendations

- 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

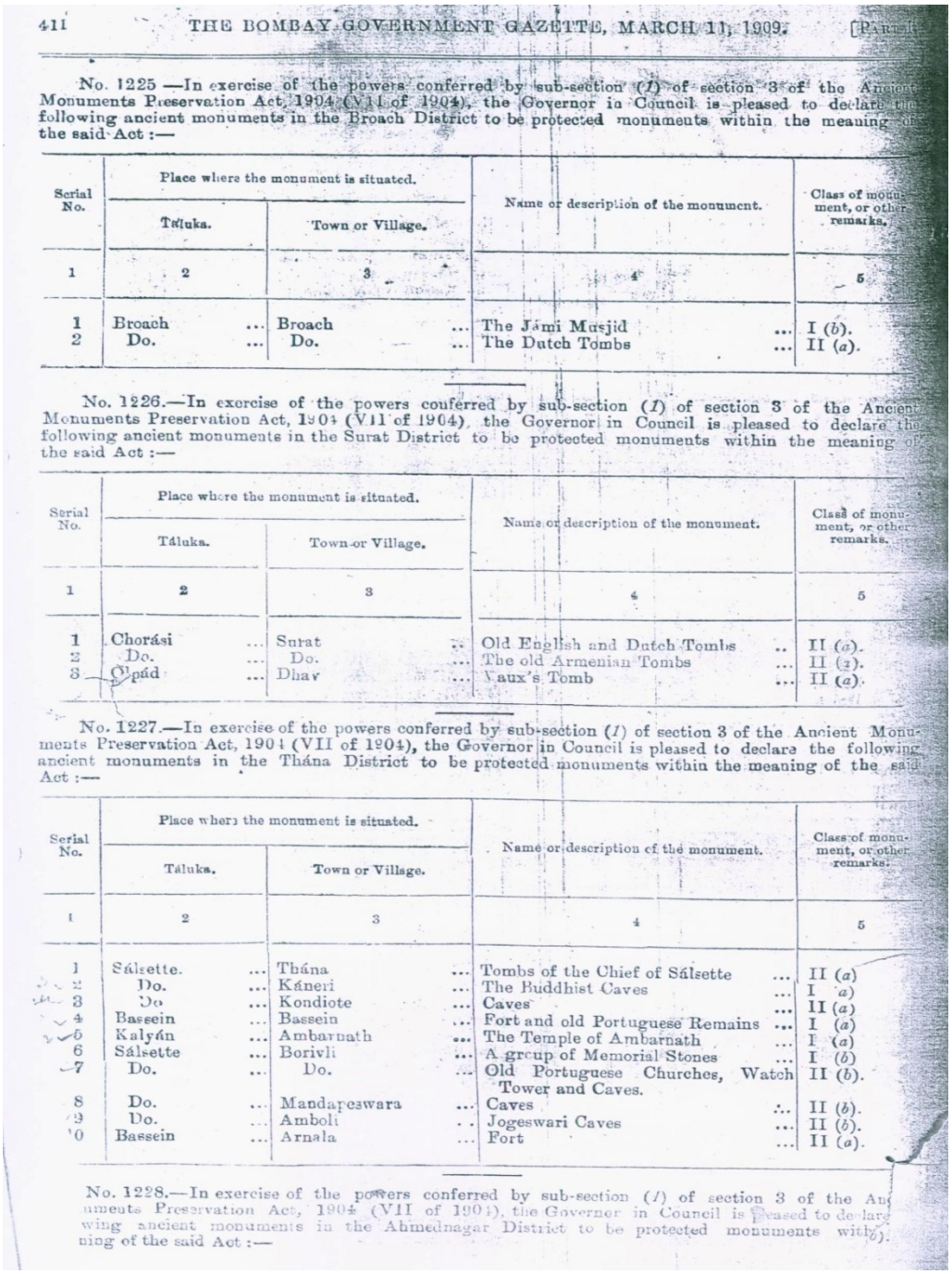
अनुलग्नक-I
ANNEXURE - I

भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र/योजना- संरक्षित सीमाओं की परिभाषा

Notification map/plan as per ASI records- definition of protection boundaries

अधिसूचना सं. 3, दिनांक 02.01.1954

Notification no. 3, dated 02.01.1954



411 THE BOMBAY GOVERNMENT GAZETTE, MARCH 11, 1909. [PART I.

No. 1225.—In exercise of the powers conferred by sub-section (*1*) of section 3 of the Ancient Monuments Preservation Act, 1904 (VII of 1904), the Governor in Council is pleased to declare the following ancient monuments in the Broach District to be protected monuments within the meaning of the said Act :—

Serial No.	Place where the monument is situated.		Name or description of the monument.	Class of monument, or other remarks.
	Táluka.	Town or Village.		
1	2	3	4	5
1	Broach ...	Broach ...	The Jámi Musjid ...	I (*b*).
2	Do. ...	Do. ...	The Dutch Tombs ...	II (*a*).

No. 1226.—In exercise of the powers conferred by sub-section (*1*) of section 3 of the Ancient Monuments Preservation Act, 1904 (VII of 1904), the Governor in Council is pleased to declare the following ancient monuments in the Surat District to be protected monuments within the meaning of the said Act :—

Serial No.	Place where the monument is situated.		Name or description of the monument.	Class of monument, or other remarks.
	Táluka.	Town or Village.		
1	2	3	4	5
1	Chorási ...	Surat ...	Old English and Dutch Tombs ..	II (*a*).
2	Do. ...	Do. ...	The old Armenian Tombs ...	II (*a*).
3	Olpád ...	Dhav ...	Vaux's Tomb ...	II (*a*).

No. 1227.—In exercise of the powers conferred by sub-section (*1*) of section 3 of the Ancient Monuments Preservation Act, 1904 (VII of 1904), the Governor in Council is pleased to declare the following ancient monuments in the Thána District to be protected monuments within the meaning of the said Act :—

Serial No.	Place where the monument is situated.		Name or description of the monument.	Class of monument, or other remarks.
	Táluka.	Town or Village.		
1	2	3	4	5
1	Sálsette. ...	Thána ...	Tombs of the Chief of Sálsette ...	II (*a*)
2	Do. ...	Káneri ...	The Buddhist Caves ...	I (*a*)
3	Do ...	Kondiote ...	Caves ...	II (*a*)
4	Bassein ...	Bassein ...	Fort and old Portuguese Remains ...	I (*a*)
5	Kalyán ...	Ambarnath ...	The Temple of Ambarnath ...	I (*a*)
6	Sálsette ...	Borivli ...	A group of Memorial Stones ...	I (*b*)
7	Do. ...	Do. ...	Old Portuguese Churches, Watch Tower and Caves.	II (*b*).
8	Do. ...	Mandapeswara ...	Caves ...	II (*b*).
9	Do. ...	Amboli ..	Jogeswari Caves ...	II (*b*).
10	Bassein ...	Arnala ...	Fort ...	II (*a*).

No. 1228.—In exercise of the powers conferred by sub-section (*1*) of section 3 of the An[illegible] uments Preservation Act, 1904 (VII of 1904), the Governor in Council is pleased to declare [illegible] wing ancient monuments in the Ahmednagar District to be protected monuments with[illegible] ning of the said Act :—

difficulties in the matter of recruiting. I have consequently decided that the time has now arrived when no further increase of the civil side of the service can be allowed, and when a strong effort should be made to reduce it by gradually extending the employment of civil medical practitioners recruited in India.

4. Your Excellency's Government will consider what appointments can best be filled in this way. If there should be any particular posts requiring special qualifications, for which suitable persons, whether trained in Indian colleges or holding European medical degrees, be they European, Eurasian, or Indian, cannot be obtained in India, it will be necessary to seek candidates from this country.

5. When it is found impossible to obtain a man from outside the Indian Medical Service to fill a particular new civil appointment, or one which has not previously been so filled, I will not object for the present to that service being drawn upon; but the vacancy so caused must be filled from outside it, *i. e.*, no appointment must be made in succession which would involve an addition to the cadre of the Indian Medical Service.

I have the honour to be,
MY LORD,
Your Lordship's most obedient, humble servant,
MORLEY OF BLACKBURN.
(Signed) H. A. STUART,
Secretary to the Government of India."

No. 2704-*A*.—In exercise of the powers conferred by sub-section (3) of section 3 of the Ancient Monuments Preservation Act, 1904 (VII of 1904), the Governor in Council is pleased to confirm Government Notifications in this department Nos. 1222 to 1238 (both inclusive) dated the 4th March 1909, declaring certain monuments in the districts noted in the margin,* to be protected monuments within the meaning of the said Act.

*Ahmedabad.	Sátára.
Kaira.	Bijápur.
Panch Maháls.	Dhárwár.
Broach.	Kolábá.
Surat.	Hyderabad.
Thána.	Sukkur.
Ahmednagar.	Lárkána.
Násik.	Thar and Párkar.
Poona.	

No. 2704-*B*.—In exercise of the powers conferred by section 20 of the Ancient Monuments Preservation Act, 1904 (VII of 1904), the Governor in Council is pleased to make the following rules, viz. :—

1. These rules are applicable to the areas in the Násik District described below, namely :—

(1) *Aeshwar's Temple situated in Survey No. 1281 of the village of Sinnar*, and the area comprised in the said survey number bounded as follows :—

North—Saraswati river, beyond that Survey Nos. 1250 and 1249.
West—Survey No. 1251.
South—Násik-Sinnar Road, beyond that Survey Nos. 1277 and 1280.
East—Survey No. 1282.

(2) *The "Shri Mahadeo" Hemadpanti Temple at Zodga, táluka Málegaon*, and the area which is included within the space of 200 feet on every side and from the corners of the said temple which is situated in Revision Survey No. 426 at Zodga.

(3) *The Ankai Caves and the Hillocks comprised in Forest No. 240 of Ankai village*, bounded as follows :—

North—Survey Nos. 218, 223, 224, 225, 226, 232, 233, 239 and the boundary of the village of Wanjarwadi.
South - Survey Nos. 8, 7, 6, 5, 4, 2, 1, village site and Survey Nos. 173, 174, 175, 179 and 180.
West—Survey Nos. 215, 216 and 217.
East - Hill of Survey No. 240 and the boundary of the village of Málegaon.

(4) *The Pandu Lena Caves and Hillock comprised in Forest No. 286 of the village of Páthardi* and the space round about bounded as follows :—

North—Survey Nos. 285, 287, 288, 230, 231, 235, 236, 237 and 238 of Páthardi.
East—Survey Nos. 239 to 249.
South—Survey Nos. 250 and 251.
West—Survey Nos. 267 to 272, and 284.

(5) The Godeshwar Mahadeo Temple with the land and compound occupied by it in Survey No. 1 of the village of Sinnar and all land within 100 yards of the temple's outer wall.

2. No person shall within any of the said areas make any sort of excavation whatever, except under a license from the Collector of the district, which will generally not be granted except so far as such excavation may be deemed necessary for the repair or improvement or protection of the temple or caves in question.

3. Any person committing a breach of the above rule shall be punishable with fine which may extend to two hundred rupees.

3.2.1 **नए निर्माण, इमारत के चारो ओर छोडा क्षेत्र (सेटबैक) के लिए विनियमित क्षेत्र के साथ अनुमेय भूमि आवृत्त, तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)/ तल स्थान अनुपात (एफएसआई) और ऊंचाई:**

एफएआर/एफएसआई नगरपालिका के अनुमेय दिशानिर्देशों के अनुसार है।

3.2.2 **विरासत उपनियम/विनियम/दिशानिर्देश, यदि कोई स्थानीय निकायों के पास उपलब्ध हो:**

विरासत उपनियम अनुपलब्ध।

3.2.3 **खुला स्थान:**

विरासत परिसर के साथ-साथ प्रतिषिद्ध क्षेत्र में बहुत सारे हरे और खुले स्थान मौजूद हैं। नवीनतम विकास योजना के अनुसार गुफाओं के उत्तर पश्चिमी किनारे पर मौजूद मनोरंजक मैदान के एक हिस्से को आवासीय क्षेत्र में परिवर्तित करने का प्रस्ताव दिया गया था।

3.2.4 **प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के साथ गतिशीलता - सड़क की सतह, पैदल मार्ग, गैर-मोटर चालित परिवहन आदि।**

स्मारक में एक उचित परिसर की दीवार है जो एएसआई संरक्षित क्षेत्र की सीमा को दर्शाती है। प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र: इसमें भारी यातायात के साथ डामर वाली सड़कें हैं और साथ ही स्मारक के सामने / प्रवेश द्वार पर एक बेस्ट बस स्टेशन है। इन क्षेत्रों में कुछ द्वितीयक और तृतीयक सड़कें भी मौजूद हैं।

3.2.5 **सड़कों का नज़ारा, अग्रभाग और नया निर्माण:**

कोन्दीवित/महाकाली गुफाओं के परिसर के आसपास की अधिकांश संरचनाओं में आधुनिक वास्तुकला है। प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र बड़े पैमाने पर आवासीय और/या वाणिज्यिक क्षेत्रों के साथ-साथ कुछ मिश्रित उपयोग वाली संरचनाओं, सेवाओं और अन्य सुविधाओं के साथ हैं।

ANNEXURE-III

3.2.1 Permissible ground coverage, FAR/FSI and Heights with the regulated area for new construction, setbacks:

The FAR/FSI is according to the Municipal permissible guidelines.

3.2.2 Heritage byelaws/ regulations/guidelines if any available with local bodies:

Heritage Byelaws unavailable.

3.2.3 Open spaces:

Lot of green and open spaces are present around the heritage precinct as well in the prohibited area. A part of the recreational ground present on the north western side of the caves was proposed to be converted into a residential zone as per the latest development plan.

3.2.4 Mobility with the prohibited and regulated area- road surfacing, pedestrian ways, non-motorized transport etc.:

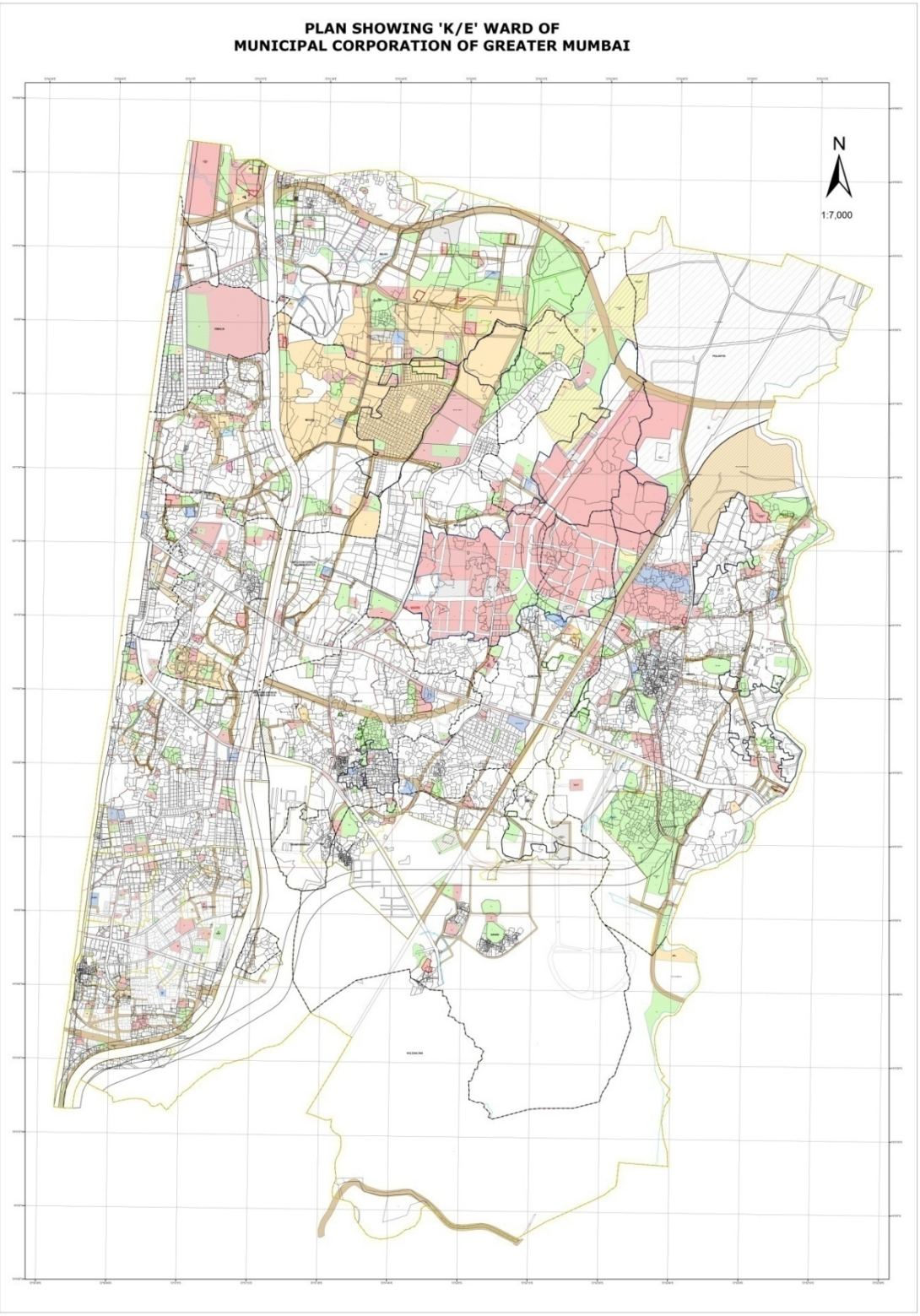
The monument has a proper compound wall depicting the ASI protected area boundary. Prohibited and Regulated area: It has asphalted roads with heavy traffic as well as a BEST Bus Station on the front side/entrance gate of the monument. Few secondary and tertiary roads also exist in these areas.

3.2.5 Streetscapes, facades and new construction:

Mostly the structures surrounding the Kondiote/ Mahakali Caves precinct have modern architecture. The prohibited area and regulated areas are largely has residential and/or commercial zones along with few mixed used structures, services and other amenities.

अनुलग्नक-IV
ANNEXURE – IV

कोन्दीवित या महाकाली गुफाएं मुंबई की सर्वेक्षण योजना
Survey Plan of Kondiwait or Mahakali Caves Mumbai

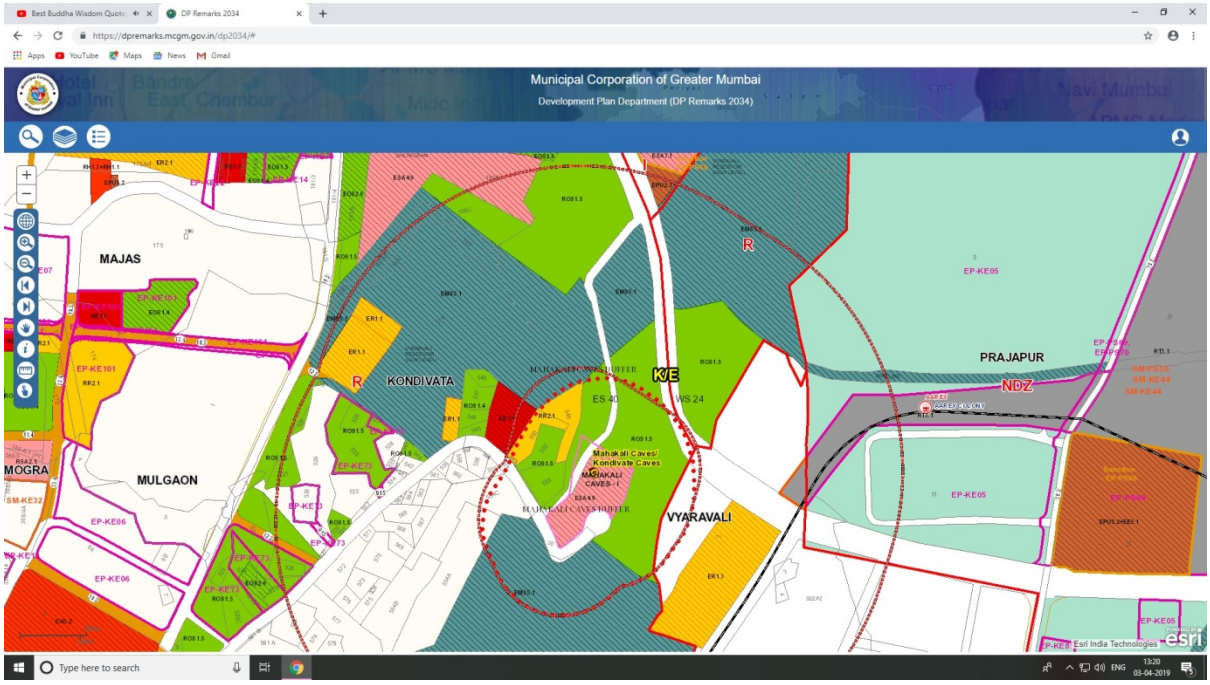


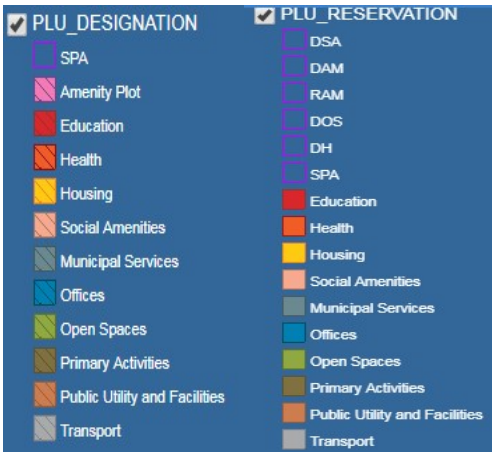
अनुलग्नक-V

ANNEXURE – V

स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध कराई गई विकास योजना

Developmental plan as available by the local authorities.





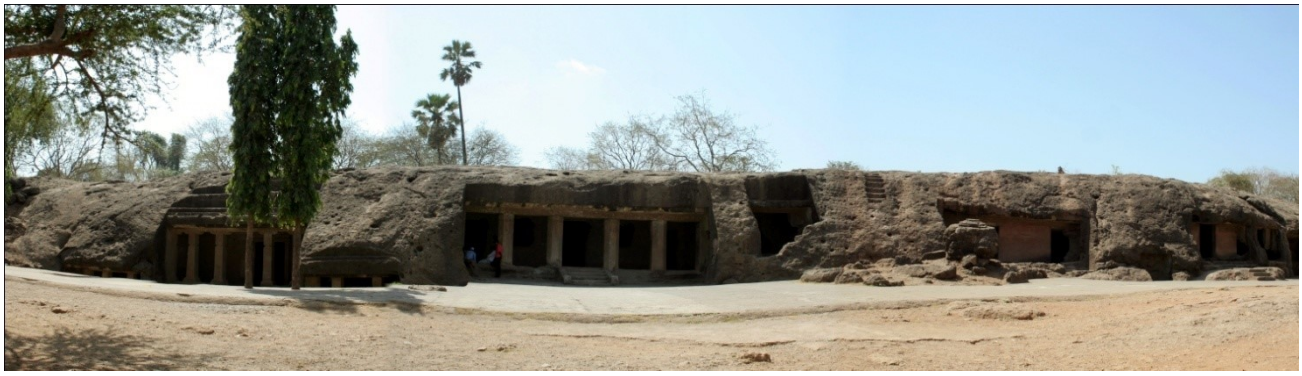
Map No. 4. Map of K/E Ward locating the tentative prohibited and regulated areas for monument protected by ASI i.e. The Kondiote/Mahakali Caves
Source - https://dpremarks.mcgm.gov.in/dp2034/#

नक्शा संख्या 4. ए.एस.आई. द्वारा संरक्षित स्मारक के लिए अनुमानित प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों का पता लगाने के लिए के / ई वार्ड का नक्शा यानी कोन्दीवित / महाकाली गुफाएं स्रोत https://dpremarks.mcgm.gov.in/dp2034/#

अनुलग्नक- VI

ANNEXURE – VI

Pictures of Kondiote or Mahakali Caves in Mumbai
मुंबई में कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं के चित्र



IMAGES OF THE KONDIOTE OR MAHAKALI CAVES IN MUMBAI मुंबई में कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं के छायाचित्र	
	Panaromic View of 'The Kondiote or Mahakali Caves' from northern eastern side उत्तर पूर्वी दिशा से कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं' का विहंगम दृश्य
	View of 'The Kondiote or Mahakali Caves' from northern eastern side उत्तरी पूर्वी हिस्से से कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं' का दृश्य
	View of 'The Kondiote or Mahakali Cave Number 9 कोन्दीवित या महाकाली गुफा संख्या 9' का दृश्य

<table>
<tr><td></td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">View of the mural and jali in Cave Number 9 at ‘The Kondiote or Mahakali Caves
कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं में गुफा संख्या 9 में भित्ति और जाली का दृश्य</td></tr>
<tr><td></td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td colspan="3">IMAGES OF THE KONDIOTE OR MAHAKALI CAVES IN MUMBAI
मुंबई में कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं की छवियां</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">View of ‘The Kondiote or Mahakali Caves’from the western side
पश्चिमी ओर से 'द कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं' का दृश्य</td></tr>
<tr><td></td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">View of history andnotification board at ‘The Kondiote or Mahakali Caves
कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं में इतिहास और अधिसूचना बोर्ड का दृश्य</td></tr>
</table>

	View of the inside and from outside for one of the caves at 'The Kondiote or Mahakali Caves कोन्दीवित या महाकाली गुफाओं में से एक गुफा के अंदर और बाहर का दृश्य	
	View of the prohibited and regulated area as seen from protected area of the cave precinct. गुफा परिसर के संरक्षित क्षेत्र से देखा गया प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र का दृश्य।	