भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

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

# खैर-उल्- मनाज़िल और शेर शाह गेट के लिये धरोहर उप-विधि

# Heritage Bye-laws for Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate

| विषयवस्तु | | |
|---|---|---|
| **अध्याय I**<br>**प्रारंभिक** | | |
| 1.0 | संक्षिप्त नाम विस्तार और प्रारंभ | 01 |
| 1.1 | परिभाषाएँ | 01 |
| **अध्याय II**<br>**प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम,1958 की पृष्ठभूमि** | | |
| 2.0 | अधिनियम की पृष्ठभूमि | 04 |
| 2.1 | धरोहर उप-विधियों से संबंधित अधिनियम के उपबंध | 04 |
| 2.2 | आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां (नियमों के अनुसार) | 05 |
| **अध्याय III**<br>**केंद्रीय संरक्षित स्मारक खैर-उल्-मनाज़िल एवं शेरशाह गेट का स्थान एवं अवस्थिति** | | |
| 3.0 | स्मारकों का स्थान एवं अवस्थिति | 05 |
| 3.1 | स्मारकों की संरक्षित चारदीवारी | 06 |
| | 3.11भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकार्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र / योजना: | 06 |
| 3.2 | स्मारकों का इतिहास | 06 |
| 3.3 | स्मारकों का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्व, सामग्रियॉ आदि) | 07 |
| 3.4 | वर्तमान स्थिति | 08 |
| | 3.4.1 स्मारकों की स्थिति- स्थिति का आकलन | 08 |
| | 3.4.2 प्रतिदिन आने वाले और कभी-कभार एकत्रित होने वाले आगंतुकों की संख्या | 09 |
| **अध्याय IV**<br>**स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में, विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो** | | |
| 4.0 | स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में विद्यमान क्षेत्रीकरण | 09 |
| 4.1 | दिल्ली मुख्य योजना(मास्टर प्लान)2021 के अनुसार स्थानीय निकायों के वर्तमान दिशा-निर्देश (संलग्नक II) | 10 |
| **अध्याय V**<br>**भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकॉर्ड में निर्धारित सीमाओं के आधार पर प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों की प्रथम अनुसूची, नियम 21(1)/ टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना।** | | |
| 5.0 | स्मारकों की रूपरेखा | 10 |
| 5.1 | सर्वेक्षित ऑकड़ों का विश्लेषण | 10 |
| | 5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण | 10 |
| | 5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण | 10 |

| | | |
|---|---|---|
| | 5.1.3 हरित/खुले क्षेत्रों का विवरण | 11 |
| | 5.1.4 परिसंचरण के अंर्तनिहित आवृत्त क्षेत्र- सड़क, पैदल पथ आदि | 12 |
| | 5.1.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार) | 12 |
| | 5.1.6 राज्य संरक्षित स्मारक और सूचीबद्ध विरासत भवन | 12 |
| | 5.1.7 सार्वजनिक सुविधाएं | 13 |
| | 5.1.8 स्मारकों तक पहुँच | 13 |
| | 5.1.9 अवसंरचनात्मक सेवाएं | 13 |
| | 5.1.10 प्रस्तावित क्षेत्रीकरण (स्थानीय निकाय के दिशा निर्देशों के अनुसार क्षेत्र) | 13 |
| | **अध्याय VI**<br>**स्मारक की वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक मूल्य** | |
| 6.0 | ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व | 13 |
| 6.1 | स्मारकों की संवेदनशीलता | 14 |
| 6.2 | संरक्षित स्मारकों अथवा क्षेत्र से दृश्य और विनियमित क्षेत्र से दिखाई देने वाला दृश्य | 14 |
| 6.3 | पहचान किये जाने वाले भू-प्रयोग | 14 |
| 6.4 | संरक्षित स्मारकों के अतिरिक्त पुरातात्विक धरोहर अवशेष | 14 |
| 6.5 | सांस्कृतिक भूदृश्य | 15 |
| 6.6 | महत्वपूर्ण प्राकृतिक भूदृश्य | 15 |
| 6.7 | खुले स्थान तथा निर्मित भवन का उपयोग | 15 |
| 6.8 | परंपरागत, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियॉ | 15 |
| 6.9 | स्मारकों एवं विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज | 15 |
| 6.10 | स्थानीय वास्तुकला | 15 |
| 6.11 | स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध विकासात्मक योजना | 15 |
| 6.12 | भवन संबंधी मापदंड | 16 |
| 6.13 | आगंतुक सुविधाएं और साधन | 17 |
| | **अध्याय VII**<br>**स्थल विशिष्ट संस्तुतियां** | |
| 7.1 | स्थल विशिष्ट संस्तुतियां | 17 |
| 7.2 | अन्य संस्तुतियॉ | 17 |

## CONTENTS


| | | |
|---|---|---|
| | **CHAPTER I**<br>**PRELIMINARY** | |
| 1. 0 | Notification and Short title, Extent and Commencement | 18 |
| 1. 1 | Definitions | 18 |
| | **CHAPTER II**<br><br>**BACKGROUND OF THE ANCIENT MONUMENTS AND ARCHAEOLOGICAL SITES AND REMAINS (AMASR) ACT, 1958** | |
| 2.0 | Background of the Act | 21 |
| 2.1 | Provision of Act related to Heritage Bye-Laws | 21 |
| 2.2 | Rights and Responsibilities of Applicant(as laid down in Rules) | 21 |
| | **CHAPTER III**<br><br>**LOCATION AND SETTING OF CENTRALLY PROTECTED MONUMENTS OF KHAIR-UL MANAZIL AND SHER SHAH GATE** | |
| 3.0 | Location and Setting of the Monuments | 22 |
| 3.1 | Protected boundary of the Monuments | 23 |
| | 3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records: | 23 |
| 3.2 | History of the Monuments | 23 |
| 3.3 | Description of Monuments (Architectural features, Elements, Materials etc.) | 24 |
| 3.4 | Current Status: | |
| | 3.4.1 Condition of Monuments – condition assessment | 24 |
| | 3.4.2 Daily footfalls and Occasional gathering numbers | 25 |
| | **CHAPTER IV**<br><br>**EXISTING ZONING, IF ANY, IN THE LOCAL AREA DEVELOPMENT PLAN** | |
| 4.0 | Existing Zoning in the local area development plans | 25 |
| 4.1 | Existing Guidelines of the local bodies as per Delhi Master Plan 2021(Annexure-II) | 26 |
| | **CHAPTER V**<br><br>**INFORMATION AS PER FIRST SCHEDULE AND RULE 21(1)/TOTAL STATION SURVEY OF THE PROHIBITED AND REGULATED AREAS ON THE BASIS OF BOUNDARIES DEFINED IN ASI RECORDS** | |
| 5.0 | Contour Plan of the Monuments | 26 |
| 5.1 | Analysis of surveyed data: | 26 |
| | 5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details | 26 |
| | 5.1.2 Description of built up area | 26 |
| | 5.1.3 Description of green/open spaces | 27 |
| | 5.1.4 Area covered under circulation – roads, footpaths etc. | 28 |
| | 5.1.5 Height of buildings (zone-wise) | 28 |

| | | |
|---|---|---|
| | 5.1.6 State protected monuments and listed Heritage Buildings | 28 |
| | 5.1.7 Public amenities | 28 |
| | 5.1.8 Access to monuments | 28 |
| | 5.1.9 Infrastructure services | 29 |
| | 5.1.10 Proposed zoning of the | 29 |
| | **CHAPTER VI**<br><br>**ARCHITECTURAL, HISTORICAL AND ARCHAEOLOGICAL VALUE OF THE MONUMENT** | |
| 6.0 | Historical and archaeological value | 29 |
| 6.1 | Sensitivity of the monuments | 30 |
| 6.2 | Visibility from the protected monuments or area and visibility from Regulated Area | 30 |
| 6.3 | Land-use to be identified | 30 |
| 6.4 | Archaeological heritage remains other than protected monuments | 30 |
| 6.5 | Cultural landscapes | 30 |
| 6.6 | Significant natural landscapes | 30 |
| 6.7 | Usage of open space and constructions | 30 |
| 6.8 | Traditional, historical and cultural activates | 31 |
| 6.9 | Skyline as visible from the monuments and from Regulated Areas | 31 |
| 6.10 | Vernacular architecture | 31 |
| 6.11 | Developmental plan as available by the local authorities | 31 |
| 6.12 | Building related parameters | 31 |
| 6.13 | Visitor facilities and amenities | 32 |
| | **CHAPTER VII**<br><br>**SITE SPECIFIC RECOMMENDATIONS** | |
| 7.1 | Local governance and Heritage Management | 32 |
| 7.2 | Other Site Specific Recommendations | 32 |

| | **संलग्नक/ ANNEXURES** | |
|---|---|---|
| संलग्नक- I | भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र - संरक्षित सीमाओं की परिभाषा | 33 |
| Annexure- I | Notification Map as per ASI records – definition of Protected Boundaries | 33 |
| संलग्नक- II | स्थानीय निकाय दिशानिर्देश | 34 |
| Annexure- II | Local Bodies Guidelines | 45 |
| संलग्नक- III | स्मारकों के प्रतिवेश क्षेत्र के छायाचित्र | 54 |
| Annexure- III | Images of the Surrounding Areas of the Monuments | 54 |
| संलग्नक- IV | खैर-उल्-मनाज़िल एवं शेरशाह गेट स्मारकों के लिए विस्तृत जानकारी प्रदान करने वाले मानचित्र | 64 |
| Annexure- IV | Maps providing detailed information for Monuments of Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate | 64 |

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

---

प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम,1958 जिसे प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उप-विधि बनाना और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011 के नियम (22) के साथ पढ़ा जाए, की धारा 20 ङ द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए केन्द्रीय संरक्षित स्मारक 'ख़ैर-उल्-मनाज़िल और शेर शाह गेट' के लिए निम्नलिखित प्रारूप धरोहर उप-विधि जिन्हें "कला और सांस्कृतिक विरासत के लिए भारतीय राष्ट्रीय न्यास" (इनटेक) के साथ परामर्श करके सक्षम प्राधिकारी द्वारा तैयार किया गया है, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्तें और कार्य निष्पादन), नियम 2011 के नियम 18, उप नियम (2) द्वारा यथा अपेक्षित सभी व्यक्तियों की आपत्ति और सुझाव आमंत्रित करने के लिए एतत् द्वारा 30.05.2019 को प्रकाशित किया गया था।

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

इसलिए, अब प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की धारा 20 ई के खंड 5 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण, निम्नलिखित धरोहर उप-विधि बनाता है, नामत- :

**धरोहर उप-विधि**

**अध्याय I**

**प्रारंभिक**

**1.0 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ-**

(i) इन उप-विधियों को केंद्रीय संरक्षित स्मारक ख़ैर-उल्-मनाज़िल और शेर शाह गेट के राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उपविधि,2019 कहा जाएगा।

(ii) ये स्मारक के सम्पूर्ण प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र तक लागू होंगे।

(iii) ये उनके प्रकाशन की तारीख से लागू होंगे।

**1.1 परिभाषाएँ-**

**(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 दफ़नगाह,या कोई गुफा, शैल-रूपकृति, उत्कीर्ण लेख या एकाश्मक जो ऐतिहासिक, पुरातत्वीय या कलात्मक रूचि 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 प्रभाग जो ऐसे संस्मारक को बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने केलिए अपेक्षित हो, तथा

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

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

(i) उस क्षेत्र से लगी हुई भूमि का ऐसा प्रभाग 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 पुरातत्व अधीक्षक से निम्नतर पंक्ति का नहीं है;

(ङ) "प्राधिकरण" से धारा 20च के अधीन गठित राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण अभिप्रेत है;

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

परन्तु केंद्रीय सरकार 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 पुर्ननिर्माण, मरम्मत और नवीकरण या नालियों और जल निकास संकर्मों तथा सार्वजनिक शौचालयों- मूत्रालयों और इसी प्रकार की सुविधाओं का निर्माण, अनुरक्षण और सफाई या जनता के लिए जल के प्रदाय का उपबंध करने के लिए आशयित संकर्मों का निर्माण और अनुरक्षण या जनता के लिए विद्युत के प्रदाय और वितरण के लिए निर्माण या अनुरक्षण, विस्तारण, प्रबंध या जनता के लिये इसी प्रकार की सुविधाओं के लिए उपबंध 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 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, उसे पुनरूद्धार करना और उसकी सफाई करना, और कोई ऐसा कार्य करना जो किसी संरक्षित संस्मारक के परिरक्षण या उस तक सुविधापूर्ण पहुँच 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 शक्तियॉ निहित हैं और किसी ऐसे स्वामी के हक- उत्तराधिकारी, तथा

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

(ठ) "परिरक्षण" से आशय किसी स्थान की विद्यमान स्थिति को मूलरूप से बनाए रखना और खराब स्थिति 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 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 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) "पुर्ननिर्माण" से किसी संरचना या भवन का उसकी पूर्व विद्यमान संरचना में ऐसा कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसकी समान क्षैतिजीय और ऊर्ध्वाकार सीमाएँ हैं;

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

(2) यहां प्रयोग किए शब्द और अभिप्राय जो परिभाषित नहीं हैं उनका वही अर्थ होगा जो अधिनियम में दिया गया है।

## अध्याय II

## प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम,1958 की पृष्ठभूमि

**2.0 अधिनियम की पृष्ठभूमि**:धरोहर उप-विधियों का उद्देश्य केंद्रीय 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 100 मीटर की दूरी तक फैला है और (ii) **विनियमित क्षेत्र,** यह क्षेत्र प्रतिषिद्ध क्षेत्र की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में 200 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, पुर्ननिर्माण, मरम्मत अथवा नवीकरण 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 खंड 20ड. और प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष नियम (धरोहर उप-विधियों का निर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) 2011, नियम 22 में केंद्रीय संरक्षित स्मारकों के लिए उप- विधि बनाना विर्निदिष्ट है। नियम में धरोहर उप-विधि बनाने के लिए मापदंडों का प्रावधान है। राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्ते तथा कार्य संचालन) नियम, 2011, नियम 18 में प्राधिकरण द्वारा धरोहर उप नियमों को अनुमोदन की प्रक्रिया विर्निदिष्ट है।

**2.2 आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियॉ (नियमों के अनुसार):** प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, धारा 20ग,1958 में प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मरम्मत और नवीकरण अथवा विनियमित क्षेत्र में निर्माण अथवा पुनर्निर्माण अथवा मरम्मत या नवीकरण 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 नवीकरण का काम कराना चाहता है, जैसा भी स्थिति हो, ऐसी मरम्मत और नवीकरण 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 पुननिर्माण अथवा मरम्मत अथवा नवीकरण का कार्य कराना चाहता है, जैसी भी स्थिति हो, निर्माण अथवा पुर्ननिर्माण अथवा मरम्मत अथवा नवीकरण के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदनकर सकता है।

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

## अध्याय- III

## केंद्रीय संरक्षित स्मारक खैर-उल्-मनाज़िल एवं शेर शाह गेट का स्थान एवं अवस्थिति

**3.0 स्मारकों का स्थान एवं अवस्थिति:**

- खैर-उल्-मनाज़िल जी.पी.एस. निर्देशांक 28 °36'27 " उत्तरी अक्षांश एवं 77 °14'22 " पूर्वी देशांतर में स्थित है। और शेर शाह गेट जी.पी.एस निर्देशांक 28 °36'31 " उत्तरी अक्षांश एवं 77 ° 14'21'' पूर्वी देशांतर में स्थित है।
- दोनों स्मारक अर्थात ख़ैर-उल्- मनाज़िल और शेर शाह गेट मथुरा रोड पर, पुराना किले के पश्चिम की ओर अवस्थित हैं। दोनों स्मारक 16वीं शताब्दी के दिल्ली शहर के अभिविन्यास के महत्वपूर्ण प्रमाण हैं।
- शेर शाह गेट, खैर-उल्- मनाज़िल मस्जिद की उत्तरी दिशा में अवस्थित है। ऐसा माना जाता है कि यह दरवाजा, शेर शाह द्वारा उसके पुराने किले के सामने निर्मित विशाल दिल्ली शहर

का प्रवेशद्वार था। काबुली अथवा खूनी दरवाजे को भी शेरशाह के इस नगर की परिधि का एक अन्य प्रवेशद्वार माना जाता है।

- केन्द्रीय संरक्षित स्मारकों, खैर-उल्-मनाज़िल मस्जिद और शेर शाह गेट की अवस्थिति संलग्नक-IV में मानचित्र-1 पर देखी जा सकती है।

*'चित्र: 1 केन्द्रीय संरक्षित स्मारकों, खैर-उल-मनाज़िल मस्जिद और शेर शाह गेट की अवस्थिति दर्शाता गूगल मानचित्र'*

### 3.1 स्मारकों की संरक्षित चारदीवारी:

केन्द्रीय संरक्षित स्मारकों, खैर-उल्-मनाज़िल मस्जिद और शेर शाह गेट की संरक्षित चारदीवारी संलग्नक-IV में मानचित्र-2 पर देखी जा सकती है।

#### 3.1.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकार्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र/योजना:

खैर-उल्-मनाज़िल मस्जिद और शेर शाह गेट की राजपत्र अधिसूचना संख्या है:

- **पूर्ववर्ती:** पंजाब राजपत्र 583, दिनांक 08.06.1912
- **अंतिम:** 1717 एजु. दिनांक 01.03.1913

[अधिसूचना की प्रतिलिपि संलग्नक-I पर देखी जा सकती है]

### 3.2 स्मारकों का इतिहास:

खैर-उल्-मनाज़िल मस्जिद और शेर शाह गेट उस टीले के निकट अवस्थित हैं जहां पुरात्तव उत्खनन में चित्रित धूसर मृदभांड और उत्तरी काले ओपदार मृदभांड मिले हैं, जिन्हें दूसरी और पहली सहस्त्राब्दी ईसा पूर्व का माना जाता है।

दूसरे मुगल सम्राट हुमायूं (1530-1556 ईस्वी) ने दिल्ली में यमुना नदी के किनारे 1553 ई. में दीनपनाह के नए शहर की आधारशिला रखी थी। 1540 ईस्वी में, अफगान नवाब शेर शाह सूर

(1486-1545 ईस्वी) ने हुमायूं को पराजित कर दीनपनाह शहर को ध्वस्त कर छठे दिल्ली शहर की स्थापना की जिसे शेरगढ का नाम दिया गया। शेर शाह गेट, शेरगढ के कुछ अवशेषों में से एक है और यह मथुरा रोड और शेर शाह रोड के चौराहे के समीप अवस्थित है।

### 3.2.1 ख़ैर-उल्- मनाज़िल

ख़ैर-उल्-मनाज़िल का अर्थ 'सबसे पवित्र घर' है। इबादतगाह की अग्रभित्ति के मध्य में उत्कीर्ण अभिलेख के अनुसार इसका निर्माण 1561 ई. में महम अंगा मुगल सम्राट अकबर की एक प्रभावशाली धाय के प्रयत्नों द्वारा हुआ। इस मस्जिद के निर्माण की निगरानी अकबर के एक शक्तिशाली दरबारी एवं महम अंगा के रिश्तेदार शिहाबुद्दीन अहमद खान द्वारा की गई थी। मस्जिद और इससे सटे प्रांगण को मलबे की चिनाई से बनाकर पलस्तर की परत से ढका गया है। यह मस्जिद आरंभिक मुगल काल के मस्जिद-सह- मदरसा का अग्रणी उदाहरण प्रस्तुत करती है।

### 3.2.2 शेर शाह गेट

यह मुगलकालीन दरवाजा, शेर शाह की दिल्ली कहे जाने वाले नगर का दक्षिणी प्रवेश द्वार है। इस नगर का उत्तरी द्वार फिरोज शाह कोटला के नजदीक है और इसे खूनी दरवाजा कहा जाता है। इसे लाल दरवाजा भी कहा जाता है क्योंकि यह लाल बलुई पत्थर से ढका है। कुछ समय पहले तक, इस दरवाजे से होकर दक्षिण- पूर्वी दिशा में एक सड़क गुजरती थी जिसकी दिशा अब बदल दी गई है। मथुरा मार्ग की तरफ इस दरवाजे की ओर वर्तमान में आने वाले गलियारे के दोंनों तरफ 150 मीटर तक बरामदों की श्रृंखला है। ये वीथिकाएं मूलत: एक बाजार का हिस्सा थीं। यह संभव है कि आरंभिक मुगल काल के दौरान इस सड़क का उपयोग सुंदर नगर, चिलगाह निजामुद्दीन (हुमायूं के मकबरे का उत्तर-पूर्वी कोना), निजामुद्दीन रेलवे स्टेशन और बारापुला सेतु के मार्ग से किया जाता हो। इस मार्ग पर, शेर शाह गेट से ठीक एक किलोमीटर की दूरी पर एक कोस मीनार अवस्थित है (जो वर्तमान में प्राणी उद्यान के अंदर है)। इसके आगे, इस मार्ग पर अजीमगंज नामक एक सराय भी अवस्थित है।

## 3.3 स्मारकों का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्व, सामग्रियां आदि)

### 3.3.1 खैर-उल्- मनाज़िल

यह 20.75 मीटर ऊंची मस्जिद, मलबे की चिनाई से निर्मित एक पंच मेहराब युक्त इबादतगाह है। यह योजना में आयताकार है और इसके साथ एक प्रांगण सटा हुआ है। प्रांगण चारों ओर से दो मंजिले मेहराबदार आच्छादित पथ से घिरा है, जिन्हें मूलत: *मदरसे* के रूप में प्रयोग किया जाता था। इस प्रांगण के मध्य में एक उथला अष्टभुज हौज है। मलबा साफ करने के दौरान अष्टभुज

पानी का हौज इस मस्जिद के उत्तर- पूर्व में अष्टभुज कक्ष में प्रकाश में आया था। इस हौज़ के ऊपर खुली छत है और इस हौज़ में एक मीटर की चौडाई की जल प्रणाली है। इबादतगाह की अग्रभित्ति रंगीन पलस्तर और चमकीली टाईलों से अत्यधिक सुसज्जित थी। इबादतगाह की मध्य मेहराब के ऊपर एक गुंबद है जबकि इसके अन्य कोष्ठों की छतें मेहराबदार हैं। अग्रभित्ति के ऊपरी भाग में निकली छज्जे की सिल्लियां अब लुप्त हो गई हैं और बॅधनी या कोष्ठकों (ब्रैकेट्स) के अवशेष ही देखे जा सकते हैं।

### 3.3.2 शेर शाह गेट

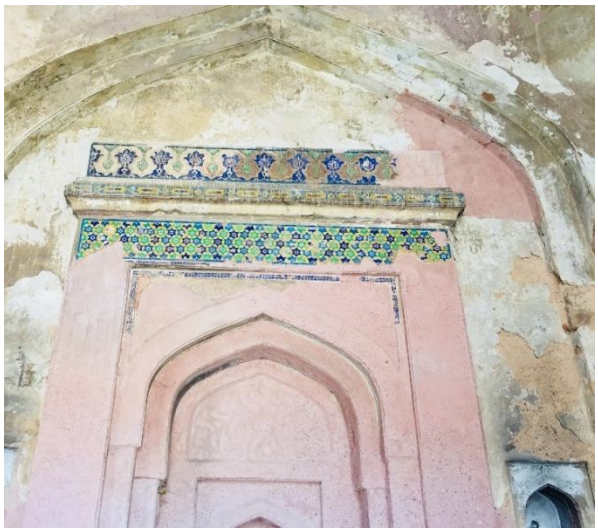
यह दुमंजिला, 21 मीटर ऊंचा भव्य द्वार मलबे की चिनाई से निर्मित है और इसके ऊपर भूरे क्वार्टजाइज एवं बलुई लाल पत्थर की मोटी परत है। इसका मुख दक्षिण- पूर्वी दिशा में है और इसके दोनों ओर दो बुर्ज हैं जो दोनों ओर से दीवारों से जुडे हुए हैं। इसमें एक ऊंचा मध्य मेहराब (मुख्य मेहराब) है जिसमें आने-जाने या प्रवेश के लिए नीचे मेहराब युक्त अंतराल हैं। मुख्य मेहराब एवं प्रवेशद्वार के मेहराब के स्कन्ध, पदकों (मुहरों) और संगमरमर की पच्चीकारी से सुसज्जित है। प्रवेश द्वार के किनारों की ओर परदे की दीवारें बनाई गई हैं जिनमें ऊपरी मंजिल पर बाहर की ओर खिडकियां हैं। प्रवेशद्वार के मुख्य मेहराब के ऊपर, छज्जे की खिड़की है जो कोष्ठकों पर टिकी हुई है। भूरे क्वार्टजाइज पत्थर को आवरण (स्क्रीन) के निचले व ऊपरी हिस्से की अग्र-सामग्री के तौर पर प्रयोग किया गया है जबकि मध्य में बाहर निकली हुई खिड़कियों के ठीक नीचे लाल बलुई पत्थर का उपयोग किया गया है। द्वार के शिखर पर अवस्थित प्राचीरों में तीर चलाने के लिए कटावों का प्रावधान है। अपेक्षाकृत नीची घेरे की दीवार पर प्राचीर निरंतरता से बने हैं।

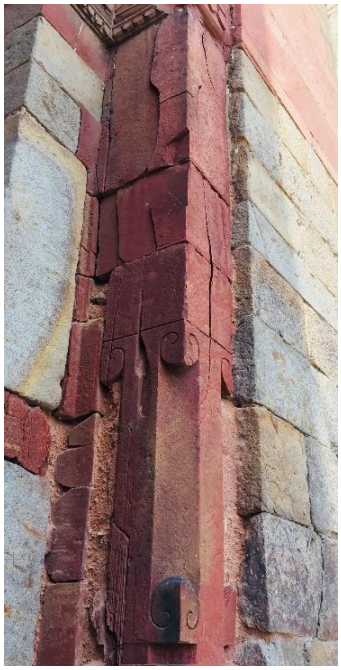
## 3.4 वर्तमान स्थिति

### 3.4.1 स्मारकों की स्थिति- स्थिति का आकलन:

खैर-उल्-मनाज़िल मस्जिद में संरक्षण कार्य अपेक्षित है; जबकि शेर शाह गेट पर पहले से ही संरक्षण कार्य किया जा रहा है क्योंकि इस द्वार में संरचनात्मक अस्थिरता थी और शिलास्तंभों में दरारें दिखाई दे रही थीं।

*चित्र 1: शेर शाह द्वार पर संरक्षण कार्य*





*चित्र 2: बायें- ख़ैर-उल्-मनाज़िल* *चित्र 3; दाएँ शेर शाह द्वार पर शिलास्तंभ में दरारें*

### 3.4.2 प्रतिदिन आनेवाले और कभी-कभार एकत्रित होने वाले आगंतुकों की संख्या

इन स्मारकों में प्रतिदिन औसतन 50 व्यक्ति आते हैं।

## अध्याय IV

## स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में , विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो।

### 4.0 स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में विद्यमान क्षेत्रीकरण:

स्मारकों की अवस्थिति का इनके प्रतिवेश क्षेत्र के विकास पर पर्याप्त प्रभाव है और इसे शहर के मुख्य योजना (मास्टर प्लान) और क्षेत्रीय योजनाओं में स्थान दिया गया है। मुख्य योजना (मास्टर प्लान) 2021 में इस क्षेत्र को दिल्ली के छः धरोहर क्षेत्रों में से एक निर्दिष्ट किया गया है।

दिल्ली विकास प्राधिकरण की क्षेत्रीय विकास योजना-'डी' में 52 स्मारकों की सूची दी गई है। खैर-उल्-मनाज़िल और शेर शाह गेट इस सूची में 52 स्मारकों में से एक हैं। खैर-उल- मनाज़िल तथा शेर शाह गेट, दिल्ली नगर निगम के वार्ड नं. 55 एस में आते हैं।

**[वार्ड सं. 55 और क्षेत्रीय योजना - 'डी' का मानचित्र संलग्नक- IV के क्रमश: मानचित्र-3 और मानचित्र-4 पर देखा जा सकता है।]**

**4.1 दिल्ली मुख्य योजना (दिल्ली मास्टर प्लान) 2021 के मौजूदा दिशा-निर्देश संलग्नक-II पर देखे जा सकते हैं।**

## अध्याय V

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

### 5.0 स्मारकों की रूपरेखा

ख़ैर-उल- मनाज़िल और शेर शाह गेट का सर्वेक्षण मानचित्र संलग्नक -III के मानचित्र- 2 पर देखा जा सकता है।

### 5.1 सर्वेक्षित आंकडों का विश्लेषण:

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

- स्मारक का कुल संरक्षित क्षेत्र 8672.41 वर्ग मीटर है।
- स्मारक का कुल प्रतिषिद्ध क्षेत्र 90487.71 वर्ग मीटर है।
- स्मारक का कुल विनियमित क्षेत्र 357499.3 वर्ग मीटर है।

#### 5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण

**प्रतिषिद्ध क्षेत्र**

- **उत्तर** - मेजर ध्यान चंद राष्ट्रीय स्टेडियम का कुछ भाग, दो पुरानी संरचनाएँ (जो खैर-उल-मनाज़िल मस्जिद का हिस्सा हैं), पानी की टंकी और मथुरा रोड पर पुलिस बूथ।
- **दक्षिण**- काका नगर आवासीय क्षेत्र।
- **पूर्व** - एक सुविधा खंड (एम्निटी ब्लॉक), भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण पार्किंग के भीतर जलपानगृह और एक स्मारिका (सोविनियर) दुकान, प्राणि उद्यान का बस स्टॉप, प्रसाधन और प्राणि उद्यान की पार्किंग के समीप जलपानगृह।
- **पश्चिम**- बापा नगर आवासीय क्षेत्र, उच्च न्यायालय परिसर।

**विनियमित क्षेत्र**

- **उत्तर-** मेजर ध्यान चंद राष्ट्रीय स्टेडियम स्थित भवन, मथुरा रोड पर राष्ट्रीय स्टेडियम बस स्टॉप, पुराना किला की किलाबंदी दीवार, शेर शाह रोड के समीप बहु स्तरीय पार्किंग के ऊपर खुला क्षेत्र।

- **दक्षिण-** काका नगर, सुंदर नगर का आवासीय क्षेत्र, काका नगर के भीतर शादी-घर, सुब्रह्मण्यम भारती मार्ग पर मज़ार और मंदिर, मथुरा रोड पर प्रशासनिक भवन, प्रसाधन, कूड़ादान, भूमि के ऊपर (ओवरहैड) टैंक, प्रहरी कक्ष, गैस संयत्र, एचपी पेट्रोल पंप।
- **पूर्व-** प्राणी उद्यान पार्किंग के समीप जलपानगृह, प्राणी उद्यान टिकट काउंटर भवन, टिकट काउंटर के समीप ए.टी.एम., बड़ा दरवाजा से सटी पुराना किला की दीवार, पुराना किला के भीतर पानी की टंकी, आर.ओ. जल वितरक, एन.बी.सी.सी. द्वारा निर्मित एक व्याख्या (इंटरप्रेटेशन) केन्द्र।
- **पश्चिम-**उच्च न्यायालय परिसर का एक बड़ा हिस्सा (अर्थात उच्च न्यायालय भवन), अधिवक्ता कक्ष, प्रशासनिक खंड, बार काउंसिल ऑफ देहली भवन, दुकानें, बापा नगर मार्ग और बापा नगर आवासीय कॉलोनी।

### 5.1.3 हरित/ खुले क्षेत्रों का विवरण

**प्रतिषिद्ध क्षेत्र**

- **उत्तर-** मेजर ध्यान चंद राष्ट्रीय स्टेडियम एक खुला स्थल है जिसके चारों ओर हरे-भरे वृक्ष हैं।
- **दक्षिण-** नई दिल्ली नगर पालिका परिषद (एन.डी.एम.सी.) पार्किंग बापा नगर क्षेत्र में है, खैर-उल्-मनाज़िल मस्जिद के बाहर खुला स्थान, बापा नगर कॉलोनी में कार पार्किंग, यह पार्किंग मथुरा रोड और सुब्रह्मण्यम भारती मार्ग संगम के समीप है।
- **पूर्व-** जलपानगृह के समीप खुला स्थान जो घने वृक्षों वाला प्रतिरोधक क्षेत्र है, पुराना किला की भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण कर्मचारी पार्किंग, मथुरा मार्ग के दोनों ओर वृक्ष रोपित किये गय हैं ।
- **पश्चिम-** स्कूटर पार्किंग, बापा नगर मार्ग के समीप नई दिल्ली नगर पालिका परिषद (एन.डी.एम.सी.) पार्क और शेर शाह गेट के बाहर उद्यान।

**विनियमित क्षेत्र**

- **उत्तर-** मेजर ध्यान चंद राष्ट्रीय स्टेडियम एक खुला स्थल है जिसके चारों ओर हरे-भरे वृक्ष हैं, शेर शाह मार्ग के समीप बहु स्तरीय पार्किंग, पुराना किला परिखा के चारों ओर भूदृश्य उद्यान।
- **दक्षिण-** राष्ट्रीय वन्य प्राणी उद्यान एक खुला स्थान है जिसमें काफी घने वृक्ष हैं, काका नगर और सुंदर नगर आवासीय क्षेत्र के भीतर नई दिल्ली नगर पालिका परिषद (एन.डी.एम.सी.) पार्क हैं।
- **पूर्व-** प्राणी उद्यान की आगंतुक पार्किंग, जलपान गृह के पास उद्यान, पुराना किला परिखा, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण कर्मचारी पार्किंग।

- **पश्चिम-** बापा नगर में नई दिल्ली नगर पालिका परिषद (एन.डी.एम.सी.) पार्क और कार पार्किंग और दिल्ली उच्च न्यायालय का खुला स्थान।

### 5.1.4 परिसंचरण के अंर्तनिहित आवृत्त क्षेत्र- सड़क, पैदल पथ आदि

**i. सड़कें**

**क. डामर (बिटुमैन) रोड**

i. डामर (बिटुमैन) रोड द्वारा आवृत्त किया गया कुल प्रतिषिद्ध क्षेत्र 23616.807 वर्गमीटर है।

ii. डामर (बिटुमैन) रोड द्वारा आवृत्त किया गया कुल विनियमित क्षेत्र 65830.283 वर्गमीटर है।

**ख. आर.सी.सी. रोड**

i. आर.सी.सी. रोड द्वारा आवृत्त किया गया कुल प्रतिषिद्ध क्षेत्र 509.297 वर्गमीटर है।

ii. आर.सी.सी. रोड द्वारा आवृत्त किया गया कुल विनियमित क्षेत्र 5658.782 वर्गमीटर है।

**ii. पैदलपथ (फुटपाथ)**

i. पैदलपथ (फुटपाथ) द्वारा आवृत्त किया गया कुल प्रतिषिद्ध क्षेत्र 3569.603 वर्गमीटर है।

ii. पैदलपथ (फुटपाथ) द्वारा आवृत्त किया गया कुल विनियमित क्षेत्र 6874.658 वर्गमीटर है।

### 5.1.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार)

- **पूर्व:** अधिकतम ऊंचाई 18 मीटर (पुराना किला अवस्थित बड़ा दरवाजा) है।
- **पश्चिम:** अधिकतम ऊंचाई 27.6 मीटर (उच्च न्यायालय परिसर) है।
- **उत्तर:** अधिकतम ऊंचाई 6 मीटर (मेजर ध्यान चंद राष्ट्रीय स्टेडियम परिसर) है।
- **दक्षिण:** अधिकतम ऊंचाई 6.46 मीटर (काका नगर) है।

### 5.1.6 राज्य संरक्षित स्मारक और सूचीबद्ध विरासत भवन

- अजीमगंज की सराय (राष्ट्रीय वन्यप्राणी उद्यान के भीतर)
- 2 अज्ञात मकबरे (राष्ट्रीय वन्यप्राणी उद्यान के भीतर)

**5.17 सार्वजनिक सुविधाएँ:**

इस स्थल पर सावर्जनिक सुविधाएं जैसे सांस्कृतिक सूचना पटल और सार्वजनिक सूचना पटल ही उपलब्ध हैं।

**5.1.8 स्मारकों तक पहुंच**

- स्मारकों से निकटतम विमान पत्तन, 16.4 किलोमीटर की दूरी पर दिल्ली इंदिरा गॉधी अंतर्राष्ट्रीय विमान पत्तन है और निकटतम रेलवे स्टेशन 5.1 किलोमीटर की दूरी पर हजरत निजामुद्दीन रेलवे स्टेशन है।
- प्रगति मैदान मेट्रो स्टेशन, खैर-उल्-मनाज़िल मस्जिद और शेर शाह गेट से 2.1 किलोमीटर की दूरी पर है।
- स्मारक से सबसे निकटतम बस टर्मिनल सराय काले खां है जो 8.2 किलोमीटर की दूरी पर है।

**5.1.9 अवसंरचनागत सेवाएं**

स्थल पर कोई अवसंरचनागत सेवाएं उपलब्ध नहीं हैं।

**5.1.10 प्रस्तावित क्षेत्रीकरण (स्थानीय निकायों के दिशा- निर्देशों के अनुसार क्षेत्र)**

खैर-उल-मनाज़िल मस्जिद और शेर शाह गेट, दिल्ली मुख्य योजना (मास्टर प्लान) 2021 के क्षेत्र -डी, वार्ड नं. 55-एस के अंतर्गत आते हैं।

## अध्याय-VI

## स्मारक की वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व

**6.0 ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व:**

**6.0.1 खैर-उल-मनाज़िल:**

इस मस्जिद का निर्माण मुगल सम्राट अकबर की एक प्रभावशाली धाय द्वारा कराया गया था। वह अकबर की सेना में एक अमीर और सेनापति आदम खान की मां थीं। मस्जिद के निर्माण की निगरानी शिहाबुद्दीन अहमद खान द्वारा की गई थी जो अकबर के दरबार का ताकतवर अमीर और महम अंगा का रिश्तेदार था। यह आरंभिक मुगल काल का मस्जिद सह मदरसे का उदाहरण प्रस्तुत करती है। इस मस्जिद का प्रवेश एक भव्य द्वार से है जिसकी विगत 10 वर्षो में काफी अधिक मरम्मत की गई है। मस्जिद में पांच चाप के आकार का ईबादतगाह है जिनका माप

125’ 10’’x31’9’’ है और एक बरामदा है जिसकी माप 125’10’’x123’’ है। इस गुंबद का कलश (स्तूपिका) पुराना किला में किला-ए-कुहना मस्जिद के कलश (स्तूपिका) के सदृश है।

**6.0.2 शेर शाह गेट:**

शेर शाह गेट, शेरगढ के कुछ अवशेषों में से एक है और यह मथुरा रोड और शेर शाह रोड के चौराहे के समीप अवस्थित है। इस द्वार की वास्तुकला शैली शेर शाह द्वारा बनवाई गई अन्य संरचनाओं के समान ही है। इस दरवाजे से होकर गुजरने वाली सड़क की दिशा को हाल ही में बदल दिया गया है। इस दरवाजे की ओर आने वाली वर्तमान दूरी, मथुरा सड़क की ओर 150 मीटर की दूरी तक दोनों ओर, एक के बाद एक बरामदे है। यह द्वार दो मंजिला है और मूल रूप से मलबे की चिनाई से निर्मित है और इस पर ऊपर भूरे क्वार्टजाईट एवं लाल बलुई पत्थर की परत चढ़ाई गई है।

**6.1 स्मारकों की संवेदनशीलता:**

इस क्षेत्र में तेजी से होते शहरीकरण से यह अपने मूल प्रतिवेश क्षेत्र से अलग हो गया है और इस पर अत्यधिक विकासात्मक दबाव पड़ा है।

**6.2 संरक्षित स्मारकों अथवा क्षेत्र से दृश्य और विनियमित क्षेत्र से दृश्य:**

ये स्मारक मथुरा रोड और शेर शाह मार्ग के संगम पर स्थित हैं, इसलिए, इन स्मारकों को आसपास के क्षेत्रों से देखा जा सकता है।

**6.3 पहचान किए जाने वाले भू-प्रयोग:**

इस स्मारक के प्रतिवेश क्षेत्र में किया गया विकास, दिल्ली विकास प्राधिकरण के मुख्य योजना (मास्टर प्लान) / उसकी क्षेत्रीय योजना के अनुसार है।

**6.4 संरक्षित स्मारकों के अतिरिक्त पुरातात्विक धरोहर अवशेष:**

यह क्षेत्र दिल्ली के पुराने शहरों के एक महत्वपूर्ण भाग का परिचायक है और इन्द्रप्रस्थ/ पुराना किला स्थल के समीप स्थित है। यहां बहुत- सी असंरक्षित पुरातात्विक संरचनाएं हैं जैसे कि:

(क) **दो मंजिला संरचना:** इसी परिसर में शेर शाह गेट के उत्तर- पश्चिम में अवस्थित।
(ख) **मस्जिद:** शेर शाह गेट के दक्षिणी बुर्ज से 220 मीटर पश्चिम में अवस्थित।
(ग) **स्तंभयुक्त छतरी/मकबरा:** उच्च न्यायालय पार्किंग क्षेत्र के परिसर में अवस्थित।
(घ) **हजरत बीबी फातिमा समरा की मज़ार:** खैर-उल्- मनाज़िल मस्जिद के 370 मीटर दक्षिण-पश्चिम में अवस्थित।

**6.5 सांस्कृतिक भूदृश्य:**

ये स्मारक महत्वपूर्ण प्राचीन पुरातात्विक स्थल- 'इन्द्रप्रस्थ' के नजदीक अवस्थित हैं। तीव्र शहरीकरण के कारण, स्मारकों के सांस्कृतिक भूदृश्य का कोई अवशेष नहीं बचा है।

**6.6 महत्वपूर्ण प्राकृतिक भूदृश्य जो सांस्कृतिक भूदृश्य का हिस्सा हैं और स्मारकों को पर्यावरण प्रदूषण से संरक्षित करने में सहायक हैं:**

एकमात्र महत्वपूर्ण प्राकृतिक भूदृश्य तत्व पुराना किला और प्राणी उद्यान के भीतर खुले स्थान हैं।

**6.7 खुले स्थान तथा निर्मित भवन का उपयोग:**

ये स्मारक मथुरा मार्ग और शेर शाह मार्ग के संगम पर स्थित हैं। स्मारकों के दक्षिण में सरकारी आवास, पश्चिम में दिल्ली उच्च न्यायालय परिसर, उत्तर में मेजर ध्यान चंद राष्ट्रीय स्टेडियम, पूर्व और दक्षिण पूर्व में क्रमश: पुराना किला और राष्ट्रीय प्राणी उद्यान अवस्थित हैं।

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

इन स्मारकों के आसपास ऐसी कोई गतिविधियां नहीं है।

**6.9 स्मारकों एवं विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज।**

पुराना किला परिसर की सुरक्षा प्राचीर दोनों स्मारकों से स्पष्ट दिखाई देती है। ये स्मारक मथुरा मार्ग, सुब्रहमण्यम भारती मार्ग और शेर शाह मार्ग से दिखाई देते हैं। ये काका नगर आवासीय क्षेत्र के भाग, बापा नगर आवासीय क्षेत्र और उच्च न्यायालय परिसर से भी दिखाई देते हैं।

**6.10 स्थानीय वास्तुकला:**

स्मारक के आस पास स्थानीय वास्तुकला की कोई प्रचलित विशेषताएँ मौजूद नहीं हैं।

**6.11 स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध विकासात्मक योजना**

दिल्ली मुख्य योजना (दिल्ली मास्टर प्लान) 2021 के अनुसार, क्षेत्रीय विकास योजना की तालिका 2 में पुराना किला को उप-क्षेत्र -डी-7 में रखा गया है जैसा मई 1981 में अधिसूचित किया गया था।

**6.12 भवन संबंधी मापदंड:**

**(क) स्थल पर निर्माण की ऊंचाई (कुल मिलाकर):**

स्मारक के विनियमित क्षेत्र में सभी भवनों की ऊंचाई 7.5 मीटर (कुल मिलाकर) तक प्रतिबंधित है। सुंदर नगर में, यह ऊंचाई भवन की ऊंचाई के लिए 15 मीटर और छत के ऊपर (रूफटॉप) की संरचनाओं के लिए अधिकतम 3 मीटर तक प्रतिबंधित की जाएंगी।

**(ख) तल क्षेत्र:**

तल क्षेत्र अनुपात, उपर्युक्त यथा प्रस्तावित ऊंचाई प्रतिबंधों के अध्यधीन दिल्ली मुख्य योजना (दिल्ली मास्टर प्लान), 2021 के अनुसार होगा।

**(ग) उपयोग:- दिल्ली मुख्य योजना, (एमपीडी) 2021 के अनुसार।**

**(घ) अग्रभाग की रचना**

- सामने की सड़क अथवा सीढ़ियों के कूपक (शैफ्ट) के किनारे-किनारे फ्रेंच दरवाजे और बडे कांच के अग्रभाग की अनुमति नहीं दी जाएगी।

**(ङ)छत की रचना**

- क्षेत्र में सपाट छत की रचना (डिजाईन) को अपनाया जाएगा।
- भवनों की छतों पर संरचनाओं, यहां तक कि अस्थायी सामग्री जैसे एलुमिनियम, फाईबर ग्लास, पोलीकार्बोनेट या सदृश सामग्री का उपयोग करने की अनुमति नहीं होगी।
- छत पर अवस्थित सभी सेवाओं जैसे बड़ी वातानुकूलन इकाईयों, पानी की टंकियों अथवा बड़े जेनरेटर को दीवारों के आवरण (ईंट/सीमेंट शीट आदि) का उपयोग कर ढॅका (स्क्रीन ऑफ) जाएगा।

**(च) भवन सामग्री:**

- स्मारक के 100 मीटर के भीतर सभी सडकों के अग्रभागों के किनारे-किनारे सामग्री और रंग में समरूपता।
- बाहरी परिष्करण के लिए आधुनिक सामग्री जैसे एलुमिनियम का आवरण,सीसे की ईंटे और किसी अन्य रासायनिक टाइल या सामग्री की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- परंपरागत सामग्री जैसे ईंट, और पत्थर का उपयोग किया जाना चाहिए।

**(छ) रंग:-** बाहर का रंग, स्मारक के अनुरूप हल्के रंग का उपयोग ही किया जाना चाहिए।

### 6.13 आगंतुक सुविधाएं और साधन:

स्थल पर आगंतुक सुविधाएं और साधन जैसे कि प्रकाश व्यवस्था, प्रकाश एवं ध्वनि प्रदर्शन, प्रसाधन, निर्वचन केन्द्र, जलपान गृह, पेयजल, स्मारिका दुकान, दृश्य-श्रव्य केन्द्र,रैंप, वाई-फाई और ब्रेल उपलब्ध होनी चाहिएं।

## अध्याय-VII

## स्थल विशिष्ट सिफारिशें

### 7.1 स्थल विशिष्ट संस्तुतियॉ

**(क) इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सैटबैक)**

- सामने के भवन का किनारा, मौजूदा सड़क की सीध में ही होना चाहिए। इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सैटबैक) अथवा आंतरिक बरामदों या चबूतरों में न्यूनतम खाली स्थान की अपेक्षा को पूरा किया जाना चाहिए।

**(ख) प्रक्षेपण**

- सड़क के 'निर्बाध' रास्ते से आगे भूमि स्तर पर अधिकृत रास्ते में किसी सीढ़ी या पीठिका (प्लिंथ) की अनुमति नहीं दी जाएगी। सड़कों को मौजूदा भवन के किनारे की रेखा से 'निर्बाध' आयामों से जोड़ा जाएगा।

**(ग) संकेतक**

- धरोहर क्षेत्र में साईनेज़ (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।

### 7.2 अन्य संस्तुतियॉ

- गहन जनजागरूकता कार्यक्रम आयोजित किया जा सकता है।
- विनिर्दिष्ट मानकों के अनुसार दिव्यांग व्यक्तियों के लिए व्यवस्था प्रदान की जाएगी।
- इस क्षेत्र को प्लास्टिक और पोलिथीन मुक्त क्षेत्र घोषित किया जाएगा।

**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 Monuments "Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate", prepared by the Competent Authority and in consultation with the Indian National Trust for Culture, , were published on 30.05.2019 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;

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

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

## Heritage Bye-Laws
## CHAPTER I
## PRELIMINARY

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

(i) These bye-laws may be called the National Monument Authority Heritage bye-laws 2019 of Centrally Protected Monuments Khair-ul- Manazil and Sher Shah Gate.

(ii) They shall extend to the entire prohibited and regulated area of the monuments.

(iii) They shall come into force with effect from the date of their publication.

**1.1 Definitions: -**

**(1) In these bye-laws, unless the context otherwise requires, -**

(a) "ancient monument" means any structure, erection or monument, or any tumulus or place or interment, or any cave, rock sculpture, inscription or monolith, which is of historical, archaeological or artistic interest and which has been in existence for not less than one hundred years, and includes-

(i) The remains of an ancient monument,
(ii) The site of an ancient monument,
(iii) Such portion of land adjoining the site of an ancient monument as may be required for fencing or covering in or otherwise preserving such monument, and
(iv) The means of access to, and convenient inspection of an ancient monument;

(b) "archaeological site and remains" means any area which contains or is reasonably believed to contain ruins or relics of historical or archaeological importance which have been in existence for not less than one hundred years, and includes-

(i) Such portion of land adjoining the area as may be required for fencing or covering in or otherwise preserving it, and
(ii) The means of access to, and convenient inspection of the area;

(c) "Act" means the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 (24 of 1958);

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

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

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

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

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

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

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

# CHAPTER III

## Location and Setting of Centrally Protected Monuments – Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate

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

- Khair-ul-Manazil is located at **Lat. 28°36'27" N; Long. 77°14'22" E** GPS Coordinates and Sher Shah Gate is located at **Lat. 28°36'31" N; Long. 77°14'21" E** GPS Coordinates.
- The two monuments, viz. Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate are located on Mathura Road, to the west of Purana Qila. Both the monuments are important evidences for the layout of the 16th Century city of Delhi.
- The Sher Shah Gate is situated towards the north of Khair-ul-Manazil Masjid. This Gate is believed to be the entrance to the extensive city of Delhi built by Sher Shah, in front of his citadel of Purana Qila. Another gate on the periphery of Sher Shah's city is said to be the Kabuli or Khuni Darwaza.
- The location of the Centrally Protected Monuments Khair-ul Manazil mosque and Sher Shah Gate may be seen at Map-1 in Annexure-IV.

*'Fig 1, Google map showing location of Centrally Protected Monuments of Khair-ul -Manazil and Sher Shah Gate'*

## 3.1 Protected boundary of the Monuments:

The protected boundaries of the Centrally Protected Monuments- Khair-ul-Manazil mosque and Sher Shah Gate may be seen at Map-2 in Annexure-IV.

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

Gazette Notification number of Khair-ul-Manazil Masjid and Sher Shah Gate is:

- **Previous:** Punjab Gaz. 583 DT. 08.06.1912
- **Final:** 1717 Edu Dated 01.03.1913

[The copy of the notification may be seen at Annexure-I]

## 3.2 History of the Monuments/Site:

The monuments of Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate are located in close proximity to the mound where archaeological excavations have revealed Painted Grey Ware and Northern Black Polished Ware pottery, assignable to second and first millennium BC.

The second Mughal emperor Humayun (1530-1556 CE) laid the foundation of a new city of Dinpanah in 1553 CE on the banks of the river Yamuna in Delhi. In 1540 CE, Afghan noble Sher Shah Sur (1486-1545 CE) defeated Humayun, demolished the city of Dinpanah and raised the sixth city of Delhi known as Shergarh. Sher Shah Gate is one of the few remains of Shergarh and is located near the crossing of Mathura Road and Sher Shah Road.

### 3.2.1. Khair-ul-Manazil

Khair-ul-Manazil means 'the most auspicious house'. An inscription engraved on the centre of the façade of the prayer hall states that it was constructed in 1561 CE by the efforts of Maham Angah, one of the influential wet nurses of Mughal emperor Akbar. The construction of the mosque was supervised by Shiha-bu'd- Din Ahmad Khan, a powerful noble of Akbar's court and relative of Maham Angah. The mosque with attached courtyard is made of rubble masonry and covered with plaster. The mosque represents a leading example of mosque cum *madarsa* of early Mughal period.

### 3.2.2. Sher Shah Gate

This Mughal-era gateway marked the southern entrance to the city known as Sher Shahi Dilli. The city's northern gateway is near Firoz Shah Kotla and is known as the Khuni Darwaza. It is also known as Lal Darwaza as it is clad with Red Sandstone. Until recently, a road passed through the gateway in the south-eastern direction which has now been shifted. The extant stretch leading to the gateway, a series of verandahs are found on both sides to a distance of 150m towards Mathura Road. These arcades originally belonged to a bazaar. It is possible that during the early mughal period this road was in use via Sunder Nagar, Chillgah Nizamuddin (north-east corner of Humayun's Tomb), Nizamuddin railway station and Barapullah Bridge. A Kos Minar is

located on this route (presently inside the Zoological Park) exactly one km away from the Sher Shah Gate. Further on this route, a sarai named Azimganj ki Sarai is also located.

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

### 3.3.1. Khair-ul-Manazil

The 20.75 m high, mosque is a five arched prayer hall constructed of rubble masonry. It is rectangular in plan and has an attached courtyard. The courtyard is enclosed with double storey cloisters which were originally used as *madarsa*. There is a shallow octagonal tank in the centre of the courtyard. During clearance of debris, an octagonal water cistern was exposed inside the octagonal chamber at the north-east of the mosque. The roof above the cistern is open and the tank is provided with a metre broad water channel. The façade of the prayer hall was profusely decorated with coloured plaster and glazed tiles. The central bay of the prayer hall is crowned by a dome while the other bays are roofed with vaults. The projecting *chajja* slabs in the upper part of the façade have now disappeared and only remains of brackets can be seen.

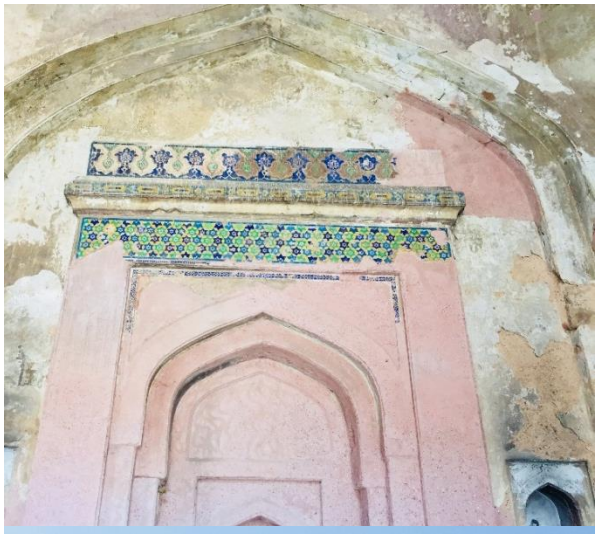
### 3.3.2. Sher Shah Gate

The double storey, 21 m high, imposing gateway is constructed of rubble masonry and externally encased with grey quartzite and red sandstone. It faces south-eastern direction and is flanked by two bastions with connecting walls on both sides. It has a high central arch (main arch) with arched recesses below for thoroughfare or entrance. The spandrels of the gateway arch as also of the main arch are decorated with medallions and marble inlay. The sides of the gateway are provided with curtain walls having projecting windows on the upper storey. Above the main arch of the gateway is a balcony window supported by brackets. Grey quartzite stone is used as facing material in the lower and upper parts of the screen while in the centre, just below the projected window, red sandstone has been used. The top of the gate is surmounted by battlements with provision for arrow slits. The battlements continue on the comparative low enclosure wall.

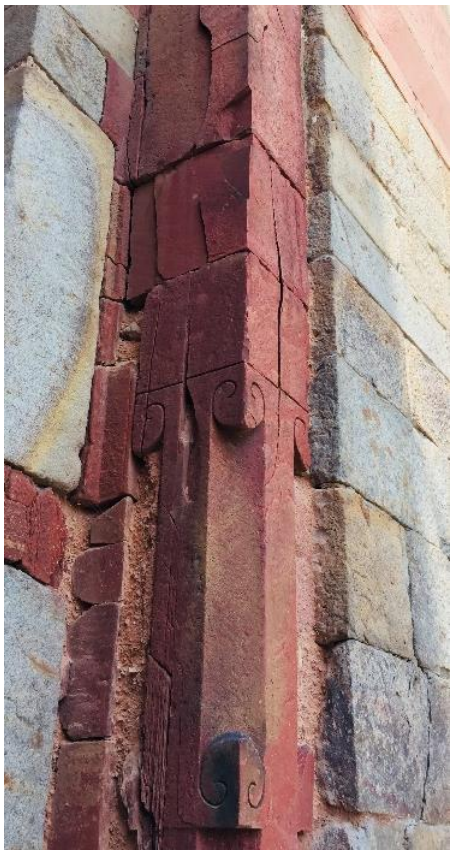
## 3.4 CURRENT STATUS

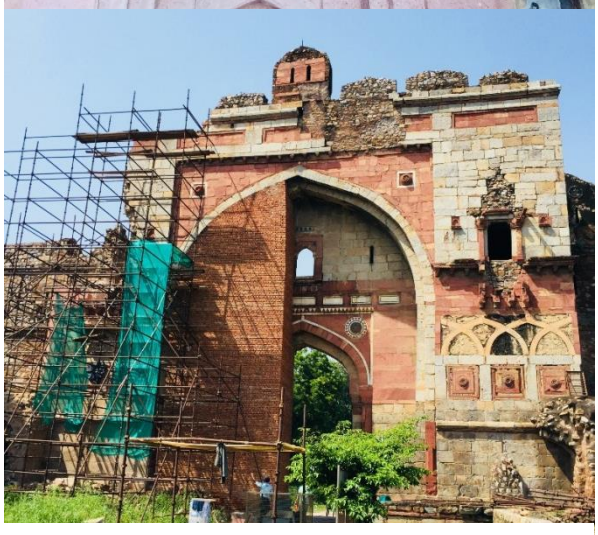
### 3.4.1 Condition of the Monuments- condition assessment:

Khair-ul-Manazil mosque requires conservation work; whereas, Sher Shah Gate is already going through conservation work as the gate was structurally unstable and cracks were visible on the stone columns.



*'Figure 1,: Left- Khair-ul-Manazil ; 'Figure 3,: Below:- Column stones cracking at Sher Shah Gate*





*'Figure 2,: Conservation work at Sher Shah Gate*

### 3.4.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers:

The average footfall of these monuments is around 50 people every day.

## CHAPTER IV

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

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

The location of the monuments has a significant impact on the development around the sites and this is recognized in the Master Plan and the zonal plans of the city. The Master Plan 2021 designates this area as one of the six heritage zones of Delhi.

The Zonal Plan-D of the Delhi Development Authority lists down 52 monuments. Khair-ul Manazil Masjid and Sher Shah Suri Gate are one of the 52 monuments in the list. Khair-ul Manazil Masjid and Sher Shah Sur Gate lie in ward number 55-S of Delhi Municipal Corporation.

**[Map of Ward No. 55-S and Zonal Plan D may be seen at Map-3 and Map-4 respectively of Annexure-IV]**

**4.1 Existing Guidelines of "Delhi Master Plan 2021 may be seen at Annexure-II"**

## 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 Khair-ul-Manazil and Sher Shah gate of monuments**

Survey Map of Khair-ul-Manazil Masjid and Sher Shah Gate may be seen at Map-2 of Annexure-III.

**5.1 Analysis of surveyed data:**

**5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details:**

- Total Protected Area of the monuments is 8672.41 sq. m.
- Total Prohibited Area of the monuments is 90487.71 sq. m.
- Total Regulated Area of the monuments is 357499.3 sq. m.

**5.1.2 Description of built up area**

**Prohibited Area**

- **North**- Part of Major Dhyan Chand National Stadium, two old structures (which are the part of Khair-ul-Manazil Masjid), water tank and Police Booth on Mathura road.
- **South**- Part of Kaka Nagar residential area.
- **East**- An amenity block, cafeteria and a souvenir shop inside ASI parking, Zoo bus stop, toilet and canteen near zoo parking.
- **West**- Part of Bapa Nagar residential area, part of High Court Complex.

**Regulated Area**

- **North-** Structures inside Major Dhyan Chand National Stadium, National stadium bus stop on Mathura road, part of Purana Qila fortification wall, open area above the multi-level parking near Sher Shah road.
- **South-** Kaka Nagar, Sunder Nagar residential areas, marriage home inside Kaka Nagar, Mazaar and Temple on Subramaniam Bharti Marg, Zoo Administrative Building, toilets, dustbins, overhead tank, guard room, gas plant, HP petrol pump on Matura Road,
- **East-** Canteen near Zoo parking, Zoo ticket counter building, ATM near the ticket counter, Purana Qila fortification adjacent to Bada Darwaza, water tank inside Purana Qila, RO water dispensers, an Interpretation Center designed by NBCC.
- **West-** Major part of High Court Complex (i.e. High Court Building), Advocate Chamber, Administrative Block, Bar Council of Delhi building, shops, Bapa Nagar road and Bapa Nagar residential colony.

### 5.1.3 Description of green/open spaces

**Prohibited Area**

- **North-** Major Dhyan Chand National Stadium is an open space with green plantation around it.
- **South-** NDMC Park is located in Bapa Nagar area, open spaces outside Khair-ul-Manazil Masjid, car parking in Bapa Nagar Colony, the park is located near Mathura road and Subramaniam Bharti Marg junction.
- **East-** Open space near the canteen which has densely planted buffer zone, part of ASI staff parking of Purana Qila, trees are planted on both side of Mathura road
- **West-** Scooter parking, NDMC Park near Bapa Nagar road and garden outside Sher Shah Gate.

**Regulated Area**

- **North-** Major Dhyan Chand National Stadium is an open space with green plantation around it, Multi-level parking near Sher Shah Road, landscape gardens around the moat of Purana Qila.
- **South-** National Zoological Park is an open space with densely planted trees, NDMC parks are located inside Kaka Nagar and Sunder Nagar residential area.
- **East-** Visitors parking of the zoo, garden area near the canteen, Purana Qila Moat, ASI staff parking.
- **West-** NDMC park and car parking in Bapa Nagar and open space of Delhi High Court.

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

**i. Roads**

**a. Bitumen Roads**

i. Total Prohibited Area covered by Bitumen Roads is 23616.807 sq. mt.
ii. Total Regulated Area covered by Bitumen Road is 65830.283 sq. mt.

**b. RCC Roads**

i. Total Prohibited Area covered by RCC Road is 509.297 sq. mt.
ii. Total Regulated Area covered by RCC Road is 5658.782 sq. mt.

**ii. Footpath**

i. Total Prohibited Area covered by footpath is 3569.603 sq. mt.
ii. Total Regulated Area covered by footpath is 6874.658 sq. mt.

### 5.1.5 Heights of buildings (Zone wise)

- **East**: Maximum height is 18m (Bada Darwaza at Purana Qila)
- **West**: Maximum height is 27.6 m (High Court Complex)
- **North**: Maximum height is 6m. (Major Dhyan Chand National Stadium Complex)
- **South:** Maximum height is 6.46 m (Kaka Nagar)

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

- Sarai of Azimganj (Inside National Zoological Park)
- 2 Unknown Tombs (Inside National Zoological Park)

### 5.1.7 Public amenities:

Public amenities such as Cultural Notice Board and Public Notice Board are only available at site.

### 5.1.8 Access to monuments:

- The nearest airport from the monuments is Delhi IGI Airport at a distance of 16.4 km and the nearest Railway station is Hazrat Nizamuddin Railway Station at a distance of 5.1km.
- Pragati Maidan Metro Station is 2.1km away from Khair-ul-Manazil Masjid and Sher Shah Gate.
- Sarai Kale Khan Bus terminal is the nearest bus terminal from the monuments at a distance of 8.2 km.

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

No infrastructure services are available on site.

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

Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate come under Zone – D, Ward no. 55- S of Delhi Master Plan 2021.

## CHAPTER VI

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

### 6.0 Architectural, historical and archaeological value:

#### 6.0.1 Khair-ul-Manazil

The Mosque was constructed by Maham Angah, one of the influential wet nurses of Mughal emperor Akbar. She was the mother of Adham Khan, a nobleman and a general in Akbar's army. The construction of the mosque was supervised by Shiha-bu'd- Din Ahmad Khan, a powerful noble of Akbar's court and relative of Maham Angah. It represents an example of a mosque cum *madarsa* of early Mughal period.The entrance to the mosque is through an imposing gateway which has been considerably repaired in the last ten years. The five arched prayer chamber of the mosque measures 125' 10" by 31' 9" and the courtyard, which contains a well measures 125' 10" by 123'. The finial of the dome resembles that of the Qila-e-Kuhna mosque in Purana Qila.

#### 6.0.2 Sher Shah Gate

Sher Shah Gate is one of the few remains of Shergarh and is located near the crossing of Mathura Road and Sher Shah Road. The architectural style of the gate is similar to other structures built by Sher Shah. The road passing through this gateway has been shifted in recent times. The extant leading to the gateway, a series of arcades with verandah are found on both sides to a distance of 150m towards Mathura road. The gateway is double storeyed and is primarily built of rubble stone masonry and externally encased with grey quartzite and red sandstone.

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

The rapid urbanisation in the area has detached the monuments from their original setting and caused tremendous developmental pressure.

**6.2 Visibility from the Protected Monuments or Area and visibility from Regulated Area:**

The monuments are located at the junction of Mathura Road and Sher Shah Marg, therefore, the monuments are visible from the surrounding areas.

**6.3 Land-use to be identified:** The development around the monument is in accordance with the Master Plan/ Zonal plan of DDA.

**6.4 Archaeological heritage remains other than protected monuments:**

The area represents an important part of the old cities of Delhi and is located near the site of Indraprastha/ Purana Qila. There are a number of un-protected archaeological structures, such as:

a) **Double Storeyed Structure**: Located in north-west of Sher Shah Gate in the same complex.
b) **Mosque**: Located 220m west from the southern bastion of Sher Shah Gate.
c) **Pillared Chhatri/ Tomb**: Located in the premises of the High Court parking area.
d) **Mazaar of Hazrat Bibi Fatima Sam (ra)**: Located 370m south-west of Khair-ul-Manazil mosque.

**6.5 Cultural landscapes:**

The monuments are located in the vicinity of one of the important ancient archaeological sites- 'Indraprastha'. Due to rapid urbanisation, there are no elements remaining of the cultural landscape of the monuments.

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

The only significant natural landscape elements are the open spaces inside Purana Qila and the Zoo.

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

The monuments are located at the junction of Mathura Road and Sher Shah Marg. A Government housing on the south, Delhi High Court Complex on the West, Major Dhyan Chand National Stadium on the north, Purana Qila and National Zoological Park on the east and the south-east of the monuments exist respectively.

### 6.8 Traditional, historical and cultural activities:

There are no such activities around this monument.

### 6.9 Skyline as visible from the monuments and from Regulated Areas:

The fortification wall of Purana Qila is clearly visible from both the monuments. The monuments are visible from Mathura Road, Subramaniam Bharti Marg and Sher Shah Marg. They are also visible from a part of Kaka Nagar residential area, Bapa Nagar residential area and High Court complex.

### 6.10 Vernacular Architecture:

There are no prevalent features of vernacular architecture existing in the surrounding of the monument.

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

As per Delhi Master Plan 2021, Table 2 of Zonal Development Plan identifies Purana Qila as a Sub Zone- D-7 as notified in May 1981

### 6.12 Building related parameters:

**(a) Height of the construction on the site (inclusive all):**

The height of all buildings in the Regulated Area of the monument will be restricted to 7.5 metre (all inclusive). In Sunder Nagar, the height will be restricted to 15 metre for the building height and a maximum of 3 metre for rooftop structures.

**(b) Floor area:**

FAR will be as per Master Plan 2021, Delhi (MPD) subject to the height restrictions as proposed above.

**(c) Usage:-** As per Master Plan 2021, Delhi (MPD).

**(d) Façade design:-**

- French doors and large glass façades along the front street or along staircase shafts will not be permitted.

**(e) Roof design:-**

- Flat roof design in the area is to be followed
- Structures, even using using temporary materials such as aluminium, fibre glass, polycarbonate or similar materials will not be permitted on the roof of the building.
- All services such as large air conditioning units, water tanks or large generator sets placed on the roof to be screened off using screen walls (brick/cements sheets etc)

**(f) Building material: -**

- Consistency in materials and color along all street façades within 100m of the monument.
- Modern materials such as aluminum cladding, glass bricks, and any other synthetic tiles or materials will not be permitted for exterior finishes.
- Traditional materials such as brick, and stone should be used.

**(g) Colour: -** The exterior colour must be used of a neutral tone in harmony with the monuments.

### 6.13 Visitor facilities and amenities:

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

## CHAPTER VII

## Site Specific Recommendations

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

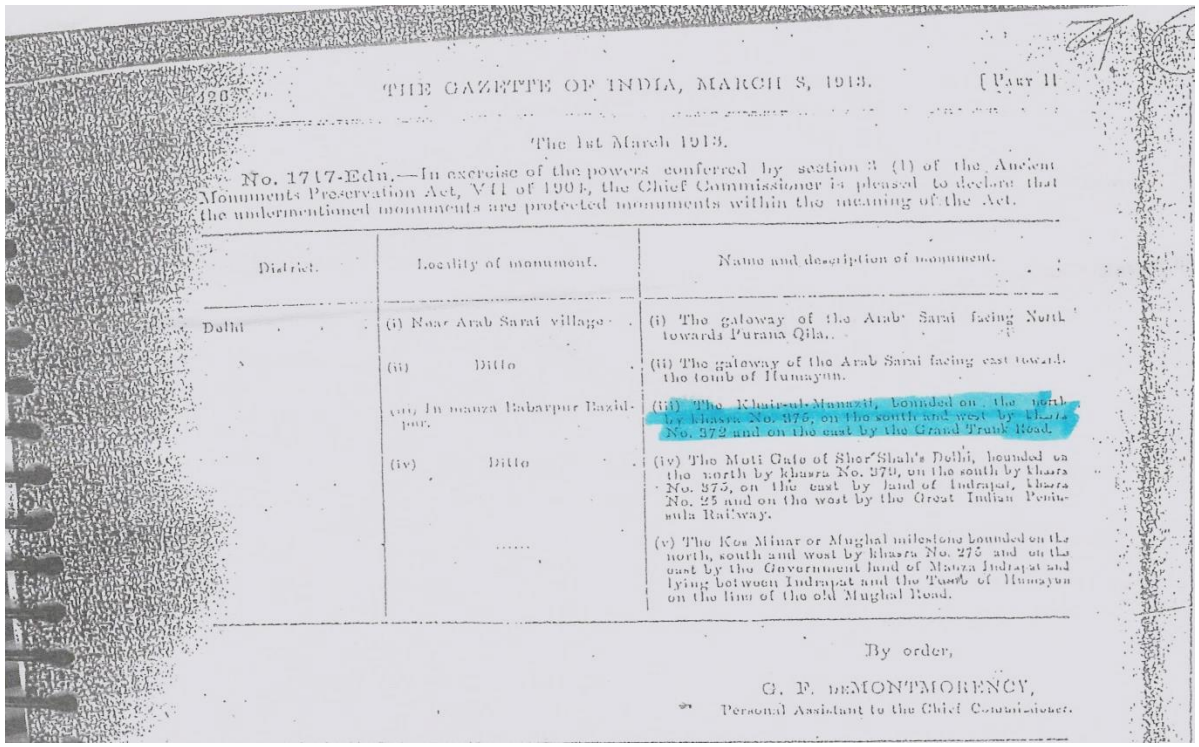
### 7.2 Other recommendations

- 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.

# संलग्नक
# ANNEXURES

**संलग्नक-I**
**ANNEXURE - I**

## ख़ैर- उल- मनाज़िल मस्जिद और शेर शाह गेट की राजपत्र अधिसूचना
## Gazette Notification of Khairu'l-Manazil Masjid and Sher Shah Gate



120 THE GAZETTE OF INDIA, MARCH 8, 1913. [PART II

The 1st March 1913.

No. 1717-Edu.—In exercise of the powers conferred by section 3 (1) of the Ancient Monuments Preservation Act, VII of 1904, the Chief Commissioner is pleased to declare that the undermentioned monuments are protected monuments within the meaning of the Act.

| District. | Locality of monument. | Name and description of monument. |
|---|---|---|
| Delhi | (i) Near Arab Sarai village | (i) The gateway of the Arab Sarai facing North towards Purana Qila. |
| | (ii) Ditto | (ii) The gateway of the Arab Sarai facing east towards the tomb of Humayun. |
| | (iii) In mauza Babarpur Bazidpur. | (iii) The Khairul-Manazil, bounded on the north by khasra No. 376, on the south and west by khasra No. 372 and on the east by the Grand Trunk Road. |
| | (iv) Ditto | (iv) The Moti Gate of Sher Shah's Delhi, bounded on the north by khasra No. 370, on the south by khasra No. 375, on the east by land of Indrapat, khasra No. 25 and on the west by the Great Indian Peninsula Railway. |
| | ..... | (v) The Kos Minar or Mughal milestone bounded on the north, south and west by khasra No. 275 and on the east by the Government land of Mauza Indrapat and lying between Indrapat and the Tomb of Humayun on the line of the old Mughal Road. |

By order,

G. F. DEMONTMORENCY,
Personal Assistant to the Chief Commissioner.

**संलग्नक- II**

## स्थानीय निकाय दिशा-निर्देश
## दिल्ली मुख्य योजना 2021 के अनुसार मौजूदा दिशा-निर्देश

1. **नए निर्माण, इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सैट बैक) के लिए विनियमित क्षेत्र में अनुमति दत्त भूमि आवृत्त, तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)/ तल स्थल निर्देशिका (एफ.एस . आई.) और ऊंचाई**

अधिकतम भूमि आवृत्त, तल क्षेत्र अनुपात, विभिन्न आकार के आवासीय इकाईयों की संख्या निम्नलिखित सारणी के अनुसार होगी:-

| क्र. सं. | भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी. में) | अधिकतम भूमि आवृत्त % | तल-क्षेत्र अनुपात(एफ.ए.आर.) | आवासीय इकाईयों की सं. |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 32 से कम | 90 | 350 | 3 |
| 2. | 32 से 50 तक | 90 | 350 | 3 |
| 3. | 50 से 100 तक | 90 | 350 | 4 |
| 4. | 100 से 250 तक | 75 | 300 | 4 |
| 5. | 250 से 750 तक | 75 | 225 | 6 |
| 6. | 750 से 1000 तक | 50 | 200 | 9 |
| 7. | 1000 से 1500 तक | 50 | 200 | 9 |
| 8. | 1500 से 2250 तक | 50 | 200 | 12 |
| 9. | 2250 से 3000 तक | 50 | 200 | 15 |
| 10. | 3000 से 3750 तक | 50 | 200 | 18 |
| 11. | 3750 से अधिक | 50 | 200 | 21 |

*तालिका 1: मुख्य योजना (मास्टर प्लान) 2021 के अनुसार तल क्षेत्र अनुपात और भूमि आवृत्त*

- **टिप्पणी:-**

1. संबंधित स्थानीय निकाय वर्ग गज से वर्गमीटर में परिवर्तन की वजह से भूखण्ड में 2% तक अंतर को नजर अंदाज करने और नीचे दिए गए पैरा (2) के अनुसार भूखण्ड की निचली श्रेणी में लागू नियमों की मंजूरी देने के लिए सक्षम होगा।
2. 22.09.2006 की स्थिति के अनुसार पहले से मौजूद निर्माण के विनियमन के लिए यथा अधिसूचित प्रभारों के भुगतान पर 100% भूमि आवृत्त का अधिकार होगा।

3. आवासीय भूखण्ड का न्यूनतम आकार 32 वर्गमीटर होगा। यद्यपि, सरकार द्वारा प्रायोजित आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए योजना के मामले में, इसे और अधिक कम किया जा सकता है।
4. 100 से 175 वर्गमीटर के बीच भूखण्ड के संबंध में, 22.09.2006 की स्थिति के अनुसार पहले से मौजूद निर्माण के विनियमन के लिए यथा अधिसूचित प्रभारों के भुगतान पर 100% भूमि आवृत्त का अधिकार होगा।
5. अनुमति दत्त तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) और आवासीय इकाईयां, दिल्ली मुख्य योजना (मास्टर प्लान)2021 के मानदंडों से कम नहीं होंगी।

- **शर्तें और अनुबंध:-**

    1. अतिरिक्त आवासीय इकाईयां, नागरिक अवसंरचना की बढ़ोत्तरी के लिए प्रभार के भुगतान के अध्यधीन होंगी।
    2. किसी भी श्रेणी में किसी भूखण्ड में अनुमति दत्त कुल आवृत्त और तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) अगली निचली श्रेणी में सबसे बड़े भूखण्ड के लिए अनुमति दत्त एवं उपलब्ध कुल आवृत्त और तल क्षेत्र अनुपात से कम नहीं होंगे।

- **ऊंचाई:**
    1. सभी भूखण्डों में भवनों की अधिकतम ऊंचाई 15 मीटर होगी।
    2. ऊंचाई में छूट- भवन की ऊंचाई में निम्नलिखित संबंधित संरचनाएं शामिल नहीं होंगी- छत की टंकी और उनका अवलंब 1.0 मीटर से अधिक ऊंचे नहीं होंगे, वातायन, वातानुकूलन एवं लिफ्ट रूम और सदृश सेवा उपस्कर, ममटी के साथ आवृत्त सीढ़ियॉ 3.0 मीटर से ऊंची नहीं होंगी, चिमनी व मुंडेर और वास्तुकला विशेषताओं की ऊंचाई 1.5 मीटर से अधिक नहीं होगी,यदि बरसाती सहित ऐसी संरचनाओं का कुल क्षेत्र उस भवन की छत के 1/3 से अधिक नहीं है जिस पर ये संस्थापित हैं।
    3. भूखण्ड का उपविभाजन अनुमति दत्त नहीं है। हालांकि, यदि एक आवायीय भूखण्ड में एकाधिक भवन हैं, ऐसे सभी भवनों का कुल निर्मित क्षेत्र और भूमि आवृत्त उस भूखण्ड में अनुमति दत्त निर्मित क्षेत्र और भूमि आावृत्त से अधिक नहीं होगा।
    4. मध्य तल, और सेवा तल की गणना, यदि निर्मित है, तल क्षेत्र अनुपात(एफ.ए.आर.) में की जाएगी।

- **भूमिगत तल (बेसमेंट):**

    भूमिगत तल की गणना तल क्षेत्र अनुपात(एफ.ए.आर.) में नहीं की जाएगी यदि इसे भवन उपविधि के तहत अनुमति दत्त प्रयोजनों नामत: घर के भंडारण एवं पार्किंग के

लिए उपयोग किया जाता है। भूमिगत तल का क्षेत्रफल अनुमति दत्त और संस्वीकृत निर्मित क्षेत्र के अनुसार भूतल पर आवृत्त से अधिक नहीं होगा किंतु इसका विस्तार आंतरिक बरामदे एवं शैफ्ट (कूपक) के नीचे क्षेत्र तक हो सकता है। यदि भूमिगत तल का उपयोग दिल्ली मुख्य योजना( एम.पी.डी.) के अध्याय 15.0 मिश्रित उपयोग की शर्तों के अनुसार किया जाता है, तो इसकी गणना तल क्षेत्र अनुपात(एफ.ए.आर.) में की जाएगी और यदि यह अनुमति दत्त तल क्षेत्र अनुपात(एफ.ए.आर.) से अधिक होता है तो उपयुक्त प्रभार का भुगतान करना होगा।

- **स्टिल्ट्स:**

  यदि भवन गैर- आवास योग्य ऊंचाई (2.4 मीटर से कम) के स्टिल्ट क्षेत्र पर निर्मित हो, जिसे पार्किंग के लिए प्रयुक्त किया जाता है, तो ऐसे स्टिल्ट क्षेत्र को तल क्षेत्र अनुपा (एफ.ए.आर.) में सम्मिलत नहीं किया जाएगा किंतु इसकी भवन की ऊंचाई के लिए गणना की जाएगी।

- **पार्किंग:**

  आवासीय भूखण्ड के भीतर निम्नवत पार्किंग स्थान प्रदान किया जाएगा:

  1. 250-300 वर्गमीटर के आकार वाले भूखण्ड में 2 समान कार स्थल (ईसीएस)
  2. 300 वर्गमीटर से अधिक आकार वाले भूखण्ड में प्रत्येक 100 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र के लिए 1 समान कार स्थल (ईसीएस) बशर्ते कि यदि किसी भूखण्ड में उल्लिखित पार्किंग मानदंडों के अनुसार अनुमति दत्त आवृत्त क्षेत्र और तल क्षेत्र अनुपात प्राप्त नहीं किया जाता, पूर्ववर्ती श्रेणी के पार्किंग मानदंड अनुमति दत्त होंगे।

- **घनत्व:**

  घनत्व की गणनाओं के लिए, 4.5 व्यक्तियों के रहने के लिए आवासीय इकाई और 2.25 व्यक्तियों के लिए सेवक आवास पर विचार किया जाएगा।

  1. भवन के चारों ओर छोड़ा गया न्यूनतम क्षेत्र (सैटबैक), निम्नलिखित सारणी में दिए गए विवरण के अनुसार होगा:

| क्र. सं. | भूखण्ड का आकार (वर्गमी. में) | भवन के चारों ओर छोड़ा गया न्यूनतम क्षेत्र (मीटर में) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | सामने | पीछे | पक्ष (1) | पक्ष (2) |
| 1. | 100 से अधिक | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | 100 से 250 तक | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | 250 से 500 तक | 3 | 3 | 3 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 4. | 500 से 2000 | 6 | 3 | 3 | 3 |
| 5. | 2000 से 10000 तक | 9 | 6 | 6 | 6 |
| 6. | 10000 से अधिक | 15 | 9 | 9 | 9 |

*तालिका 2: मुख्य योजना (मास्टर प्लान)2021 के अनुसार भवन के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र*

क. यदि किसी भूखण्ड में ऊपर उल्लिखित मानदंडों के अनुसार अनुमत आवृत्त क्षेत्र और तल क्षेत्र अनुपात(एफ.ए.आर.) प्राप्त नहीं किया जाता, पूर्ववर्ती श्रेणी के पार्किंग मानदंड अनुमति दत्त होंगे।

ख. यदि भविष्य में निर्माण किया जाता है, 50 वर्गमीटर से 100 वर्गमीटर के क्षेत्र के आवासीय भूखण्डों में न्यूनतम 2 मीटर x 2 मीटर का खुला प्रांगण उपलब्ध कराया जाएगा।

2. सेवक आवासों की संख्या अनुमोदित अभिन्यास योजना के अनुसार उपलब्ध कराई जाएगी और इन्हें विहित ऊंचाई के भीतर निर्मित किया जाएगा। यदि गैराज खंड के स्थान को मुख्य भवन के साथ मिला दिया जाता है, मुख्य भवन के भाग के रूप में कोई अलग सेवक आवास खंड अथवा सेवक आवास अनुमति दत्त नहीं होगा। तथापि, अनुमति दत्त आवृत्त क्षेत्र तल क्षेत्र अनुपात के भीतर आवासीय इकाई के भाग के रूप में सेवक आवास की व्यवस्था की अनुमति होगी।

3. प्रत्येक सेवक आवास में कम से कम 11 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल का एक आवासीय कमरा होगा जिसके अतिरिक्त खाना बनाने का बरामदा, बाथरूम और शौचालय होगा। सेवक आवास का अधिकतम आकार 25 वर्गमीटर होगा। यदि इसका आकार बड़ा है, सेवक आवास की गणना, पूर्ण आवासीय इकाई के रूप में घनत्व में की जाएगी।

4. उपर्युक्त उल्लिखित नियमों के अनुसार, दिनांक 23.07.1998 की राजपत्र अधिसूचना के अतिरिक्त आवृत्त क्षेत्र, अतिरिक्त तल अथवा इसके किसी भाग की मांग करने वाले भूखण्ड स्वामियों/आबंटियों पर सरकार के अनुमोदन से समय-समय पर अधिसूचित दरों पर सुधार प्रभार (अथवा अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात प्रभार) प्रभारित किया जाएगा। यह दिनांक 23.07.1998 की राजपत्र अधिसूचना के द्वारा अनुमति दत्त अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात पर देय प्रभार और दिनांक 15.05.1995 की अधिसूचना के जरिये अनुमति तल क्षेत्र अनुपात के अतिरिक्त है।

5. इस अधिसूचना के तहत अतिरिक्त आवृत्त क्षेत्र के संदर्भ में निर्माण को विनियमित करने की मांग करने वाले भूखण्ड स्वामियों/आबंटियों को उपर्युक्त पैरा

(4) में संदर्भित सुधार प्रभार के अतिरिक्त सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित शास्ति और विशेष समझौता प्रभारों का भुगतान करना होगा।

6. इस अधिसूचना की शर्तों के अनुसार अतिरिक्त ऊंचाई को विनियमित करने की मांग करने वाले भूखण्ड स्वामियों/आबंटियों को उपर्युक्त पैरा (5) में संदर्भित सुधार प्रभार के अतिरिक्त सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित शास्ति और विशेष समझौता प्रभारों का भुगतान करना होगा।

7. इस प्रकार एकत्र राशि को पार्किंग स्थल बनाने, सुविधाओं/ अवसंरचना की वृद्धि करने और पर्यावरणीय सुधार कार्यक्रमों के लिए खर्च करने हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा निलंब खाते में जमा किया जाएगा और स्थानीय निकाय द्वारा सरकार को इस खाते के आय-व्यय का तिमाही विवरण दिया जाएगा।

8. सरकारी भूमि पर अतिक्रमण को विनियमित नहीं किया जाएगा और निम्नलिखित को छोड़कर अतिरिक्त निर्माण अथवा ऊंचाई के विनियमन के लिए स्थानीय निकाय द्वारा मंजूरी दिए जाने से पूर्व हटा दिया जाएगा:-

क. प्रक्षेपण/ छज्जा / आवृत्त छज्जा,निर्मित हिस्सा, जो 1962 से पूर्व की कॉलोनियों (श्रेणी 'ए' और 'बी' को छोड़कर) में 24 मीटर मार्ग अधिकार (राइट आफ वे) सड़कों से नीचे, अनियोजित क्षेत्रों (विशेष क्षेत्र, ग्रामीण आबादी और अनधिकृत विनियमित कॉलोनियों सहित) और पुनर्वास कॉलोनियों में 175 वर्गमीटर आकार तक के भूखण्डों के लिए दिनांक 7.2.2007 से पूर्व भूमितल से 3 मीटर ऊंचाई के अतिरिक्त 1 मीटर तक मौजूद था, विनियमन किया जाएगा। स्वामियों/दख़लकारों को सरकार द्वारा यथा अधिसूचित समुचित अवधि के भीतर संरचनागत सुरक्षा प्रमाणपत्र और अग्नि संबंधी मंजूरी लेने होंगे। उन पर निर्मित ऐसे प्रक्षपेण/हिस्से को तल क्षेत्र अनुपात में गिना जाएगा और यदि तल क्षेत्र अनुपात, कुल अनुमत तल क्षेत्र अनुपात से अधिक है, इस अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात को सरकार द्वारा यथा अनुमोदित उपयुक्त प्रभारों के भुगतान के अध्यधीन विनियमित किया जाएगा।

ख. स्थानीय निकाय विनियमन के लिए पात्र ऐसे सभी प्रक्षेपणों की अधिसूचना की तारीख से दो माह की अवधि के भीतर एक सर्वेक्षण करेगा और दख़लकारों/स्वामियों और सूची में ऐसे प्रक्षेपण के समावेशन/ बहिष्करण के

खिलाफ किसी आम आदमी से आपत्ति के लिए इस सूची को सार्वजनिक करेगा और तदुपरांत, लिखित में प्राप्त इन आपत्तियों पर विचार करने के बाद एक माह की अवधि में इस सूची को अंतिम रूप दिया जाएगा।

9. अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात और/ अथवा ऊंचाई की मंजूरी या विनियमन की मांग करने वाला प्रत्येक व्यक्ति संरचना अभियंता से प्राप्त संरचनागत सुरक्षा प्रमाणपत्र प्रस्तुत करेगा। जहां ऐसा कोई प्रमाणपत्र प्रस्तुत नहीं किया जाता अथवा भवन अन्यथा संरचनागत तौर पर असुरक्षित पाई जाती है, स्थानीय निकाय द्वारा समुचित निर्दिष्ट अवधि के भीतर संरचनागत कमजोरी को ठीक करने के लिए औपचारिक नोटिस दिया जाएगा जिसमें विफल रहने पर संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा भवन को असुरक्षित घोषित कर दिया जाएगा और इसे स्वामी या स्थानीय संगठन द्वारा ध्वस्त कर दिया जाएगा।

10. **मानक योजनाएं:**

प्राधिकरण द्वारा रचित और अनुमोदित की गई कई मानक भवन योजनाएं हैं। इन योजनाओं का, जहां भी प्रयोजनीय हो, संचालन जारी रहेगा। प्रयोजनीय विकास नियंत्रणों के अनुसार इन योजनाओं में परिवर्तन किया जाएगा।

**2. स्थानीय निकायों के पास उपलब्ध धरोहर उप-विधियॉ/ विनियम/ दिशा-निर्देश, यदि कोई हो।**

- दिल्ली की निर्मित धरोहर को संरक्षण देने वाले अभिकरण भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण, जी. एन.सी.टी.डी., राज्य पुरातत्व विभाग, एन.डी.एम.सी., एम.सी.डी.,छावनी बोर्ड और दिल्ली विकास प्राधिकरण हैं।
- दिल्ली की निर्मित धरोहर को सभी नागरिकों द्वारा संरक्षित किए जाने, पोषित एवं संपोषित किए जाने और आने वाली पीढ़ियों को देने की जरूरत है। यह सुझाव है कि संरक्षण के लिए नीतियां और कार्यनीतियां बनाने के उद्देश्य से, सभी अभिकरणों द्वारा उपयुक्त कार्य- योजनाएं बनाई जानी चाहिये। इसमें नागरिक और शहरी विरासत के संरक्षण का संवर्धन, वास्तुकला के रूप में महत्वपूर्ण ऐतिहासिक कीर्तिमान, जीवंत स्मारक, स्मारक और ऐतिहासिक उद्यान, नदी मुहाने, शहर की प्राचीरों, द्वारों, सेतुओं, छटाओं, सार्वजनिक स्थलों, राजाज्ञाएं और पर्वत श्रेणियॉ शामिल होनी चाहिये।
- यह अनुशंसित है कि अभिन्यास योजनाएं/ योजना बनाते समय इन्हें उपयुक्त तौर पर समाविष्ट किया जाना चाहिए। विशिष्ट स्मारकों के मामले में, यह आवश्यक है कि अभिन्यास/ विस्तृत योजना में आसपास के क्षेत्र की पहचान की जाए और स्मारक की ऊंचाई, सामग्री और विस्तार के संबंध में भवन नियंत्रण होना चाहिए।

- निम्नलिखित उद्देश्यों और अपेक्षाओं के मद्देनजर इन सभी अभिकरणों के बीच घनिष्ठ बातचीत और समन्वय बनाए रखना आवश्यक है।
    i. आधारभूत ऑकड़ों को बनाकर रखना और इसे अद्यतन करना।
    ii. धरोहर के प्रबंधन के लिए संगठनात्मक क्षमता विकसित करना।
    iii. सभी लागू शर्तों को परिभाषित करना।
    iv. निम्नलिखित मानदंडों के आधार पर धरोहर भवनों को सूचीबद्ध करना:

        क. भवन की आयु;
        ख. वास्तुकला या सांस्कृतिक कारणों अथवा ऐतिहासिक अवधियों के लिए इसका विशेष महत्व;
        ग. इतिहास के लिए इसकी प्रासंगिकता;
        घ. सुविख्यात व्यक्तियों या घटनाओं के साथ इसकी संबद्धता;
        ङ. भवन समूह के भाग के तौर पर इसका महत्व;
        च. भवन अथवा भवन में लगी किसी वस्तु या संरचना अथवा भवन की भूमि और भवन के अहाते के भीतर भूमि का अनूठापन,

    v. धरोहर भवनों के विकास, पुर्नविकास, अधिवृद्धि, परिवर्तन, मरम्मत, नवीकरण और पुन: उपयोग के लिए दिशा- निर्देश बनाना।
    vi. शिक्षा और जागरूकता के लिए कार्यक्रम कार्यान्वित करना।

**3.खुला स्थान**

ऐसा खुला स्थान जिसे खेल, व्यायाम अथवा सक्रिय खेल के तौर पर उपयोग में लाया जाता है, "सक्रिय खुला स्थान' वर्गीकृत किया जाता है जैसे क्रीडास्थल एवं मैदान, तैरने का तालाब, गोल्फ कोर्स आदि, दूसरी ओर, विश्राम के लिए, जैसे बैठने या टहलने के लिए उपयोग में लाया जाने वाला खुला स्थान "निष्क्रिय" वर्गीकृत किया जाता है जैसे लॉन, उद्यान, चर्च यार्ड आदि।

एन.सी.पी.आर.बी. (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड) और दि.वि.प्रा. (दिल्ली विकास प्राधिकरण) ने 20 वर्ष परिप्रेक्ष्य से एन.सी.टी.डी. (दिल्ली राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र) के लिए क्रमश: एन.सी.आर. योजना और मुख्य योजना (मास्टर प्लान) बनाए हैं जिसमें मुख्यत: भू-प्रयोग और यातायात मार्ग दर्शाए गए हैं। दिल्ली विकास प्राधिकरण ने दिल्ली की हरित योजना बनाते हुए खुले स्थानों को श्रेणी स्तरों में विभाजित किया है:-

**i. क्षेत्रीय मैदान**

| | | |
|---|---|---|
| (क) | उत्तरी पहाड़ी | 87 हेक्टेयर |
| (ख) | मध्य पहाड़ी | 864 हेक्टेयर |
| (ग) | दक्षिण केंद्रीय पहाडी | 626 हेक्टेयर |
| (घ) | दक्षिणी पहाडी | 6200 हेक्टेयर |

सत्यापन के अध्यधीन क्षेत्रीय उद्यानों का क्षेत्रफल 7777 हेक्टेयर है। इसके कुछ भाग को दिनांक 24.05.1994 और 02.04.1996 की अधिसूचना के जरिये भारतीय वन अधिनियम, 1927 के तहत संरक्षित वन अधिसूचित किया गया है। अधिसूचित क्षेत्र और विभिन्न अभिकरणों- दिल्ली विकास प्राधिकरण, केंद्रीय लोक निर्माण विभाग, नई दिल्ली नगर परिषद, दिल्ली नगर निगम, वन विभाग और रक्षा मंत्रालय द्वारा स्वामित्व वाले कुल क्षेत्रफल की वास्तविक सीमाओं को लेकर विसंगतियां हैं। वन विभाग द्वारा सीमाओं की सही-सही पहचान किए जाने तक क्षेत्रीय पार्क के तौर पर दिल्ली के मास्टर प्लान (भू-उपयोग योजना) में उल्लेखित सीमा जारी रहेगी।

**ii. जिला पार्क**

जिला पार्क, मनोरंजन उद्यान (थीम पार्क), मनोरंजन क्लब, राष्ट्रीय स्मारक, ओपेन एयर फूड कोर्ट, बाल उद्यान, उपवन रोपण पौधा घर, जल संचयन क्षेत्र, पुरातत्व पार्क, विशेष पार्क, मनोरंजन पार्क, बाल यातायात पार्क, खेल गतिविधि, क्रीडास्थल, सुविधा संरचनाएं।

- निम्नलिखित की शर्त पर जिला पार्क में जलपानगृह जिसका क्षेत्रफल 25 हेक्टेयर से अधिक है:-
- जलपानगृह भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.8 हेक्टेयर अथवा जिला पार्क के 1% से अधिक नहीं होगी, जो भी कम हो, होगा।
- जलपानगृह का भूखण्ड, शेष जिला पार्क के क्षेत्र से वास्तविक तौर पर अलग नहीं होगा।
- भवन एक मंजिला संरचना होगी, जिसकी अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात 5 होगी और ऊंचाई 4 मीटर से अधिक नहीं होगी। इसमें कोई आवासीय सुविधा नहीं होगी और आसपास के क्षेत्र के सामंजस्य में होगी।
- यदि आसपास कोई पार्किंग स्थल नहीं है, जलपानगृह से समुचित दूरी पर पार्किंग प्रदान की जाएगी। पार्किंग क्षेत्र, जलपानगृह परिसर/ हरित क्षेत्र में नहीं होगा।
- इस क्षेत्र को 30 % घने वृक्षारोपण में विकसित किया जाएगा।

### iii. हरित/मनोरंजन क्षेत्र

खेल परिसर को, जिन्हें दिल्ली मुख्य योजना-2001 के अंतर्गत हरित/ मनोरंजन उपयोग की श्रेणी में शामिल किया गया था, खेल की एक अलग श्रेणी के तहत देखा जाएगा। इस परिवर्तन का एक मुख्य कारण यह है कि दिल्ली,राष्ट्रीय और अंतर्राष्ट्रीय खेल आयोजनाओं के लिए महत्वपूर्ण केन्द्र के रूप में उभर रहा है।

| **क्र. सं.** | **श्रेणी** | **नियोजन के नियम और मानक** | |
|---|---|---|---|
| | | **जनसंख्या/ इकाई (लगभग)** | **भूखण्ड का क्षेत्रफल (हे.)** |
| 1. | शहर पार्क | 10 लाख | 100 |
| 2. | जिला पार्क | 5 लाख | 25 |
| 3. | सामुदायिक पार्क | 1 लाख | 5 |

*तालिका 3: उप शहरीय स्तर पर मनोरंजन क्षेत्रों/ पार्कों के लिए नियोजन नियम, मानक*

टिप्पणी: क्षेत्र का 5 से 10 % वर्षा जल संचयन/ जल निकाय के लिए उपयोग के अंतर्गत होगा।

| **क्र. सं.** | **श्रेणी** | **नियोजन के नियम और मानक** | |
|---|---|---|---|
| | | **जनसंख्या/ इकाई (लगभग)** | **भूखण्ड का क्षेत्रफल (हे.)** |
| 1. | पड़ोस का पार्क | 10000 | 1.0 |
| 2. | आवासीय क्षेत्र का पार्क | 5000 | 0.5 |
| 3. | कुल आवासीय समूह स्तर | 250 | 0.0125 |

*तालिका 4: पड़ोस स्तर पर मनोरंजन क्षेत्रों/ पार्कों के लिए नियोजन नियम, मानक*

### iv. क्रीड़ा परिसर

| **क्र. सं.** | **श्रेणी** | **नियोजन के नियम और मानक** | |
|---|---|---|---|
| | | **जनसंख्या/ इकाई (लगभग)** | **भूखण्ड का क्षेत्रफल (हे.)** |
| 1. | प्रभागीय क्रीड़ा केन्द्र/गोल्फ कोर्स | 10 लाख | 10 से 30 और अधिक |
| 2. | जिला क्रीड़ा केन्द्र | 5 लाख | 3 से 10 |
| 3. | सामुदायिक क्रीड़ा केन्द्र | 1 लाख | 1 से 3 |
| 4. | पड़ोस क्रीड़ा क्षेत्र | 10,000 | 0.5 से 1 |
| 5. | आवासीय क्षेत्र क्रीड़ा मैदान | 5,000 | 0.5 |

***तालिका 5: क्रीड़ा केन्द्र के लिए नियोजन नियम, मानक***

**v. अंतर्राष्ट्रीय खेल आयोजन**

अंतर्राष्ट्रीय खेल आयोजनों के लिए, जहां भी संभव हो, लगभग 200 हेक्टेयर का उपयुक्त क्षेत्रफल आरक्षित रखा जाएगा।

**vi. हरित क्षेत्र**

वन, कृषि उपयोग, वनस्पति क्षेत्र, डेयरी फार्म, सुअर पालन, कुक्कुट फार्म, फार्म हाउस, बन्य जीव अभ्यारण्य, पक्षी अभ्यारण्य, जैव विविधता पार्क, पशुचिकित्सा केन्द्र, पुलिस चौकी, अग्नि शमन चौकी, स्मृति वन, पौधा नर्सरी, फलोद्यान (ओर्चार्ड), जल संचयन क्षेत्र, पुष्प खेती फार्म, खुला खेल का मैदान, कृषिवानिकी, सुविधा संरचनाएं।

क. **सामुदायिक पार्क:** पार्क, बाल उद्यान, ओपन एयर फूड कोर्ट, खेल का मैदान आदि।

ख. **मनोरंजन पार्क:** जिला पार्कों में 10 हेक्टेयर तक का मनोरंजन पार्क अनुमत किया जा सकता है। निम्नलिखित विकास नियंत्रण लागू होंगे:-

1. अधिकतम भूमि आवृत्त- 5%
2. अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात- 7.5
3. अधिकतम ऊंचाई- 8 मीटर
4. पार्किंग- 3 ई.सी.एस./ न्यूनतम 100 कारों के लिए पार्किंग प्रदान करने के लिए अनुमान से तल क्षेत्र का 100 वर्गमीटर

ग. **पुरातात्विक पार्क:** निम्नलिखित क्षेत्रों को पुरातात्विक पार्क नामोद्दिष्ट किया गया है:

1. महरौली पुरातत्व पार्क
2. तुगलकाबाद पुरातत्व पार्क
3. सुल्तान गढ़ी पुरातत्व पार्क

घ. **बहु-प्रयोजन भूमि:** इसे विवाह/ जन समारोहों आदि के लिए उपयोग किया जाता है। अतः, इसकी देखरेख के लिए निम्नलिखित तरीके से तीन स्तरों की एक विशेष श्रेणी प्रस्तावित है:-

| **क्र. सं.** | **श्रेणी** | **नियोजन के नियम और मानक** | |
|---|---|---|---|
| | | **जनसंख्या/ इकाई (लगभग)** | **भूखण्ड का क्षेत्रफल (हे.)** |
| 1. | नगर बहु प्रयोजन भूमि | 10 लाख | 8 |
| 2. | जिला बहु प्रयोजन भूमि | 5 लाख | 4 |
| 3. | समुदाय बहुप्रयोजन भूमि | 1 लाख | 2 |

***तालिका 6: बहुप्रयोजन भूमि के लिए नियोजन नियम, मानक***

ङ. **पार्किंग:** निजी मोटर वाहनों की संख्या में अभूतपूर्व वृद्धि होने से, आज पेश आने वाली एक प्रमुख समस्या, पार्किंग स्थान की अत्यधिक कमी है। पर्याप्त व्यवस्थित पार्किंग स्थान और सुविधाएं न होने की स्थिति में वाहनों को खड़ा करने के लिए महत्वपूर्ण सड़क के स्थान का उपयोग किया जा रहा है। शहर में पार्किंग की समस्या को मौटे तौर पर तीन श्रेणियों में बांटा जा सकता है:

क. सड़कों के किनारे, जहां व्यवसाय होता है।
ख. नियोजित वाणिज्यिक केंद्रों में।
ग. आवासीय कॉलोनियों में।
घ. बडे संस्थागत परिसरों में।

**4. प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में आवागमन- सड़क की ऊपरी सतह, पैदल यात्री मार्ग, मोटर -परिवहन आदि।**

दिल्ली की समृद्ध सांस्कृतिक धरोहर नगर में बिखरे हुये छः प्राचीन कालीन दुर्गों को प्रदान होती है। बढ़ती जनसंख्या और प्रवासन के कारण भारत की राजधानी में सड़कें खचाखच भरी हैं, तथा यातायात निरंतर बढ़ता हुआ प्रतीत होता है। इसका आधा भार मेट्रो द्वारा उठाए जाने के उपरांत भी सड़क पर यातायात की यथा स्थिति है, क्योंकि वाहनों की संख्या में बेतहाशा वृद्धि हुई है।

आवागमन के साधन कार (टैक्सी सहित), दुपहिया-वाहन, ऑटो रिक्शा, बसें, मेजिक बसें और विक्रम ऑटो हैं। सार्वजनिक परिवहन में डी.टी.सी. (दिल्ली परिवहन निगम) की बसें और क्लस्टर बसें आती हैं जो दिल्ली शहर में और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन.सी.आर.) में चलती हैं। कुछ निजी बसें भी हैं जो पूरे शहर और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में चलती हैं।

**5. गलियां, अग्रभित्ति तथा नव निर्माण**

स्मारक की चारदीवारी के साथ-साथ विभिन्न भूखण्ड किसी रचना नियंत्रण, नियम से बंधे हुए नहीं हैं। इसीलिए, वे स्मारक के परिवेश और संदर्भ को प्रतिबिंबित नहीं करते जो स्थल के आसपास असंगत दृश्य प्रस्तुत करते हैं। संकेतक, चारदीवारी की सामग्री और रचना, सड़क की ऊपरी सतह, मार्ग सज्जा और प्रवेशद्वार संबंधी विस्तृत रचना दिशा-निर्देशों से स्थल के आसपास स्थान का एकाकार करने में मदद मिलेगी।

**ANNEXURE – II**

## LOCAL BODIES GUIDELINES

## EXISTING GUIDELINES AS PER DELHI MASTERPLAN 2021

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

   Maximum ground coverage, FAR, number of dwelling units for different size of residential plots shall be as per the following table:

| S.No. | Area of Plot (sq. m.) | Max. Ground Coverage % | FAR | No. of DUs |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Below 32 | 90 | 350 | 3 |
| 2. | Above 32 to 50 | 90 | 350 | 3 |
| 3. | Above 50 to 100 | 90 | 350 | 4 |
| 4. | Above 100 to 250 | 75 | 300 | 4 |
| 5. | Above 250 to 750 | 75 | 225 | 6 |
| 6. | Above 750 to 1000 | 50 | 200 | 9 |
| 7. | Above 1000 to 1500 | 50 | 200 | 9 |
| 8. | Above 1500 to 2250 | 50 | 200 | 12 |
| 9. | Above 2250 to 3000 | 50 | 200 | 15 |
| 10. | Above 3000 to 3750 | 50 | 200 | 18 |
| 11. | Above 3750 | 50 | 200 | 21 |

***Table 1: FAR and Ground Coverage as per Master Plan 2021***

- **Notes:**
  1. The local body concerned shall be competent to disregard variation of up to 2% in plot size, arising from conversion of area from sq. yard to sq. m. and to grant the norms applicable to the lower category of plot size in accordance with para (2) below.
  2. 100% ground coverage shall be eligible for regularization of construction, already existing as on 22.09.2006 on payment of charges as notified.

3. Minimum size of the residential plot shall be 32 sqm. However, in case of Government sponsored economically weaker section schemes, size could be reduced further.
4. 100% ground coverage and 350 FAR shall be eligible for regularization of construction already existing as on 22.09.2006 on payment of charges as per the notification, in respect of plot size between 100 to 175 sqm.
5. Permissible FAR and Dwelling Units shall not be less than MPD-2001 norms.

- **Terms and Conditions:**
  1. The additional number of dwelling units would be subject to payment of levy for the augmentation of civic infrastructure.
  2. The total coverage and FAR permissible in any plot in a category, shall not be less than that permissible and available to the largest plot in the next lower category.

- **Height:**
  1. The maximum height of the building in all plots shall be 15 metres.
  2. Height Exemptions- The following appurtenant structures shall not be included in the height of the building – roof tanks and their supports not exceeding 1.0m in height, ventilating, air conditioning and lift rooms and similar service equipment, stairs covered with mumty not exceeding 3.0m in height, chimneys and parapet walls and architectural features not exceeding 1.5m in height- unless the aggregate area of such structures including *barsati*, exceeds 1/3 of the roof of the building upon which they are erected.
  3. Subdivision of plots is not permitted. However, if there are more than one building in one residential plot, the sum of the built-up area and ground coverage of all such buildings, shall not exceed the built-up area and ground coverage permissible in that plot.
  4. The mezzanine floor, and service floor, if constructed, shall be counted in the FAR.

- **Basement:**
  Basement shall not be counted towards FAR if used for purposes permissible under building byelaws namely household storage and parking. Basement area shall not extend beyond the coverage on the ground floor as per permissible and sanctioned built up area but may extend to the area below the internal courtyard and shaft. Basement if used in terms of Chapter 15.0 of MPD-2021. Mixed Use regulations shall count towards FAR and shall be liable to payment of appropriate charges, if it exceeds the permissible FAR.

- **Stilts:**
  If the building is constructed with stilt area of non-habitable height (less than 2.4m), used for parking, such stilt area shall not be included in FAR but would be counted towards the height of the building.

- **Parking:**
  Parking space shall be provided for within the residential plot as follows:
  1. 2 Equivalent Car Space (ECS) in plots of size 250-300 sq.m.

2. 1 ECS for every 100 sq. m. built up area, in plots exceeding 300 sq. m., provided that, if the permissible coverage and FAR is not achieved with the above-mentioned parking norms in a plot, the parking norms of the preceding category shall be allowed.

- **Density:**
  For density calculations, the dwelling unit shall be considered to accommodate 4.5 persons and the servant quarter to accommodate 2.25 persons.

1. The minimum setbacks shall be as given in the following table:

| **S. No.** | **Plot Size (in sq. m.)** | **Minimum Setbacks (in meters)** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Front | Rear | Side (1) | Side (2) |
| 1. | Below 100 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Above 100 and up to 250 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Above 250 and up to 500 | 3 | 3 | 3 | 0 |
| 4. | Above 500 and up to 2000 | 6 | 3 | 3 | 3 |
| 5. | Above 2000 and up to 10000 | 9 | 6 | 6 | 6 |
| 6. | Above 10000 | 15 | 9 | 9 | 9 |

***Table 2: Setbacks as per Master Plan 2021***

a. In case the permissible coverage is not achieved with the above-mentioned setbacks in a plot, the setbacks of the preceding category may be allowed.
b. In the case of construction in the future, a minimum 2m x 2m open courtyard shall be provided for in residential plots of area of 50 sqm. to 100 sqm.

2. Number of servant quarters shall be provided as per approved layout plan and shall be constructed within the stipulated height. However, if the garage block space is merged with the main building, no separate servant quarter block or servant quarter, as part of main building shall be allowed. However, provision for a servant's room as part of the dwelling unit within the permissible coverage FAR shall be allowed.

3. Each servant quarter shall comprise of one habitable room of area not less than 11 sq.m. Floor area, exclusive of cooking *verandah,* bathroom and lavatory. The maximum size of servant quarter shall be 25 sqm. If larger in size, the servant's quarter shall be counted in density as a full dwelling unit.

4. Plot owners / allotters seeking extra coverage, additional floor or part thereof, over and above Gazette Notification dated 23.07.1998, as per above mentioned norms shall be charged betterment levy (or additional FAR charges) at the rates notified with the

approval of the Government from time to time. This is in addition to the levy payable on the additional FAR allowed vide notification dated 23.07.1998 and over the FAR allowed vide notification dated 15.05.1995.

5. Plot owners / allotters seeking regularization of construction in terms of the additional coverage allowed under this notification, shall have to pay a penalty and compounding charges notified with the approval of the Government, over and above the betterment levy referred to in para (4) above.

6. Plot owners / allotters seeking regularization of additional height in terms of this notification, will have to pay penalty and special compounding charges notified with the approval of the Government, in addition to betterment levy referred to in para (5).

7. The amount so collected be deposited in an escrow account by the local body concerned for incurring expenditure for developing parking sites, augmentation of amenities / infrastructure and environmental improvement programmes and a quarterly statement of the income and expenditure of the account shall be rendered by the local bodies to the Government.

8. [Encroachment on public land shall not be regularized and shall be removed before the local body grants sanction for regularization of additional construction or height except the following: -

   a. Projections / *chajjas* / covered *chajjas* built up portion which existed before7.2.2007 up to 1m above 3m height from the ground level shall be regularized for plot size up to 175 sqm on roads below 24m ROW in pre-1962 colonies (except for A & B category), in unplanned areas (including special area, village *abadi* and unauthorized regularized colonies) and re-settlement colonies. The owners /occupiers shall have to obtain structural safety certificate and fire clearance within reasonable period as notified by the Government. Such projections / built up portion thereon shall be counted in FAR and in case of excess FAR over and above permissible FAR, such FAR in excess shall be regularized subject to payment of appropriate charges as approved by the Government.
   b. The local body concerned shall carry out a survey within a period of two months from the date of notification of all such projections eligible to be regularized and put such list in public domain for objections from the occupiers / owners and any person of the public against inclusion / exclusion of such projection in the list and the list thereafter will be finalized within a period of one month after considering such objections received in writing.

9. Every applicant seeking sanction or regularization of additional FAR and / or height shall submit a certificate of structural safety obtained from a structural engineer. Where such certificate is not submitted, or the Building is otherwise found to be structurally unsafe, formal notice shall be given to the owner by the local body concerned, to rectify the structural weakness within a reasonable stipulated period,

failing which the building shall be declared unsafe by the local body concerned and shall be demolished by owner or the local body.

10. Standard Plans:
    There are several standard building plans designed and approved by the Authority. Such plans shall continue to operate whenever applicable. Such plans shall be modified as per the applicable development controls.

## 2. Heritage bye-laws/ regulations/ guidelines, if any, available with local bodies

- The agencies concerned with the protection of Delhi's Built Heritage are ASI, GNCTD, State Archaeology Department, NDMC, MCD, Cantonment Board and DDA.
- Built heritage of Delhi needs to be protected, nourished and nurtured by all citizens and passed on to the coming generations. It is suggested that with the aim of framing policies and strategies for conservation, appropriate action plans may be prepared by all the agencies. These should include promotion of conservation of the civic and urban heritage, architecturally significant historical landmarks, living monuments, memorials and historical gardens, riverfront, city walls, gates, bridges, vistas, public places, edicts and the ridge.
- It is recommended that these should be suitably incorporated while preparing layout plans / schemes. In case of major monuments, it is necessary that the surrounding area should be identified in the layout / detail plan, and should have building controls in relation to height, material and spread of the monuments.
- It will also be necessary to maintain close interaction and coordination between all these agencies keeping in view the following objectives and requirements.
    i. Maintain and update a database.
    ii. Develop organizational capacity for heritage management.
    iii. Define all the applicable terms.
    iv. Listing of Heritage Buildings based on the following criteria:
        a. The age of the building;
        b. Its special value for architectural or cultural reasons or historical periods;
        c. Its relevance to history;
        d. Its association with a well-known character or event;
        e. Its value as part of a group of buildings;
        f. The uniqueness of the building or any object or structures fixed to the building or forming part of the land and comprised within the curtilage of the building.
    v. Prepare guidelines for development, redevelopment, additions, alterations, repairs, renovations and reuse of the heritage buildings.
    vi. Implementing programmes for education and awareness.

## 3. Open Spaces

Open space that is used for sports, exercise or active play is classified as "active open space" like playing field and courts, pools, golf courses etc. on the other hand, the open space used for relaxation, such as sitting, or strolling is classified as "passive" like restricted use lawns, gardens, church yards etc.

The NCRPB (National Capital Region Planning Board) and the DDA (Delhi Development Authority) have prepared the NCR Plan and Master Plan for the NCTD (National Capital Territory of Delhi), respectively, with a 20-year perspective showing broad land-use categories and traffic corridors. Carefully, planning the greening of Delhi, DDA has divided the open space into a level of hierarchies:

### i. Regional Parks

| | |
|---|---|
| a) Northern Ridge | 87 ha. |
| b) Central Ridge | 864 ha. |
| c) South Central Ridge | 626 ha. |
| d) Southern Ridge | 6200 ha. |

Subject to verification, the area of Regional Parks is 7777 hectares. Part of this has been notified as Reserve Forest under the Indian Forest Act, 1927 vide Notification dated24.5.94 and 02.04.96. There are discrepancies between the area notified and the physical boundaries of the total area owned by various agencies - DDA, CPWD, NDMC, MCD, Forest Department and the Ministry of Defense. Till the exact boundaries are identified by the Forest Department, the boundary indicated in the Master Plan for Delhi (land use plan) as Regional Park shall continue.

### ii. District Parks

District Park, Theme park, Recreational Club, National Memorial, Open-air food court, Children Park, Orchard, Plant Nursery, Area for water harvesting, Archaeological Park, Specialized Park, Amusement Park, Children Traffic Park, Sports activity, Playground, Amenity structures.

- Restaurant in a District Park having an area above 25 Ha. subject to following:
- Area of the restaurant plot shall not be more than 0.8 Ha or 1% of the District Park, whichever is less.
- Restaurant plot shall have no physical segregation from the rest of the District Park area.
- The building shall be a single-story structure with max. FAR of 5 and height not more than 4m. Without any residential facility and to harmonize with the surroundings.
- In case there is no parking lot in the vicinity, parking should be provided at a reasonable distance from the restaurants. Parking area should not form part of the restaurant complex / greens.
- 30% of the area shall be developed as dense plantation

### iii. Green / Recreational Areas

Sports Complexes, which were included in the green / recreational use category under the MPD-2001 will be seen under a separate category of sports. One of the main reasons for this modification is that, Delhi is emerging as an important center for National and International sports events.

| S. No. | Category | Planning Norms& Standard | |
|---|---|---|---|
| | | **Population / unit (Approx.)** | **Plot Area (Ha)** |
| 1. | City Parks | 10 lakhs | 100 |
| 2. | District Parks | 5 lakhs | 25 |
| 3. | Community Parks | 1 lakh | 5 |

***Table 3:Planning Norms, Standards for Recreational Areas / Parks at Sub-City Level***

Note: 5 to 10 % of the area will be under use for rainwater harvesting / water body.

| S. No. | Category | Planning Norms& Standard | |
|---|---|---|---|
| | | **Population / unit (Approx.)** | **Plot Area (Ha)** |
| 1. | Neighborhood Park | 10000 | 1.0 |
| 2. | Housing Area Park | 5000 | 0.5 |
| 3. | Total Housing Cluster Level | 250 | 0.0125 |

***Table 4: Planning Norms, Standards for Recreational Areas / Parks at Neighborhood Level***

### iv. Sports Complex

| S. No. | Category | Pop. / Unit (Approx.) | Plot Area (Ha) |
|---|---|---|---|
| 1. | Divisional Sports Centre / Golf Course | 10 lakhs | 10 to 30 & above |
| 2. | District Sports Centre | 5 lakhs | 3 to 10 |
| 3. | Community Sports Centre | 1 lakh | 1 to 3 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4. | Neighborhood Play area | 10,000 | 0.5 to 1 |
| 5. | Housing Area Play Ground | 5,000 | 0.5 |

***Table 5: Planning Norms, Standard for Sport Center***

### v. International Sports Events

Suitable area of about 200 ha shall be reserved for International Sports events wherever possible.

### vi. Green Belts

Forest, agriculture use, vegetation belt, dairy farms, piggery, poultry farms, farm house, wild life sanctuary, bird sanctuary, biodiversity park, veterinary centre, police post, fire post, smriti van, plant nursery, orchard, area for water-harvesting, floriculture farm, open playground, agro forestry, amenity structures

a. **Community Parks:** Park, children park, open-air food court, playground etc.

b. **Amusement Parks:** Amusement parks up to 10 Ha may be permitted in District parks. Following development controls shall be applicable:
   1. Max Ground coverage – 5%
   2. Max FAR – 7.5
   3. Max height – 8 mt
   4. Parking – 3 ECS/ 100 sqm. Of floor area with the stipulation to provide min. parking for 100 cars.

c. **Archaeological Park:** The following areas have been designated as Archaeological Parks:
   1. Mehrauli Archaeological Park.
   2. Tughlaquabad Archaeological Park.
   3. Sultan Garhi Archaeological Park.

d. **Multipurpose Grounds:** It is used for marriage/public functions etc. therefore; a special category is proposed to take care of the same at three levels in the following manner:

| S. No. | Category | Planning Norms& Standard | |
|---|---|---|---|
| | | Population / unit (Approx.) | Plot Area (Ha) |
| 1. | City Multipurpose Ground | 10 lakhs | 8 |
| 2. | District Multipurpose Ground | 5 lakhs | 4 |
| 3. | Community Multipurpose Ground | 1 lakh | 2 |

***Table 6: Planning Norms, Standards for Multi-Purpose Grounds***

e. **Parking:** With the phenomenal increase in personalized motor vehicles, one of the major problems being faced today is an acute shortage of parking space. In the absence of adequate organized parking space and facilities, valuable road space is being used for vehicular parking. The problem of parking in the city can be broadly divided into the following categories:
   A. Along streets, which are commercialized.
   B. In planned commercial centers.
   C. In residential colonies.
   D. In the large institutional complexes.

**4. Mobility with the prohibited and regulated area: road-surfacing, pedestrian ways, non-motorised transport etc.**

Delhi has a rich cultural heritage which caters to the six citadels of old times, all scattered around the city. With growing population and migration in the capital of India, the roads have become congested and traffic always seems to be growing. Even though metro takes half of the load, the road networks are still the same, though there has been a drastic rise in the number of vehicles.

The mode of mobility is by cars (including taxis), 2-wheelers, auto rikshaws, buses, Magic buses and Vikram autos. Public transport includes DTC (Delhi Transport Corporation) buses, and Cluster buses which runs within the city and in the NCR. There are several private buses as well that run around the city and the NCR.

**5. Streetscapes, facades and new construction**

The different plots of land along the monument enclosed walls are not bound by any design control, norms and therefore, do not reflect the setting and the context of the monument giving a disaggregated appearance around the site. Comprehensive design guidelines on signage, material and design of boundary walls, street surfacing, street furniture and entrance gate can help unify the space around the site.

**संलग्नक-III**

**ANNEXURE –III**

## स्मारकों के प्रतिवेश क्षेत्र के छायाचित्र

## IMAGES OF THE AREA SURROUNDING THE MONUMENTS

चित्र 1: बापा नगर

*Figure 1: Bapa Nagar*

चित्र 2: सुरक्षा दीवार

*Figure 2: Fortification Wall*

चित्र 3: राष्ट्रीय प्राणि उद्यान जलपानगृह

*Figure 3: Zoological Park Canteen*

चित्र 4: सुब्रहमण्यम भारती मार्ग

*Figure 4: Subramaniam Bharti Marg*

चित्र 5: ख़ैर-उल्-मनाज़िल मस्जिद का पश्चिमी भाग

*Figure 5: West Side of Khair-ul-Manazil Masjid*

चित्र 6 पुराना किला की परिखा

*Figure 6: Moat of Purana Qila*

चित्र 7: मथुरा रोड

*Figure 7: Mathura Road*

चित्र 8: मथुरा रोड और सुब्रहमण्यम भारती मार्ग का संगम

*Figure 8: Junction of Mathura Road and Subramaniam Bharti Marg*

चित्र 9: मेजर ध्यान चंद राष्ट्रीय स्टेडियम

*Figure 9: Major Dhyan Chand National Stadium*

चित्र 10: काका नगर आवासीय सोसायटी

*Figure 10: Kaka Nagar Residential Society*

चित्र 11: राष्ट्रीय प्राणि उद्यान का टिकट काउंटर

*Figure 11: Ticketing Counter of National Zoological Park*

चित्र 12: ख़ैर- उल- मनाज़िल मस्जिद

*Figure12: Khair-ul-Manazil Masjid*

चित्र 13: ख़ैर- उल- मनाज़िल मस्जिद की स्थिति

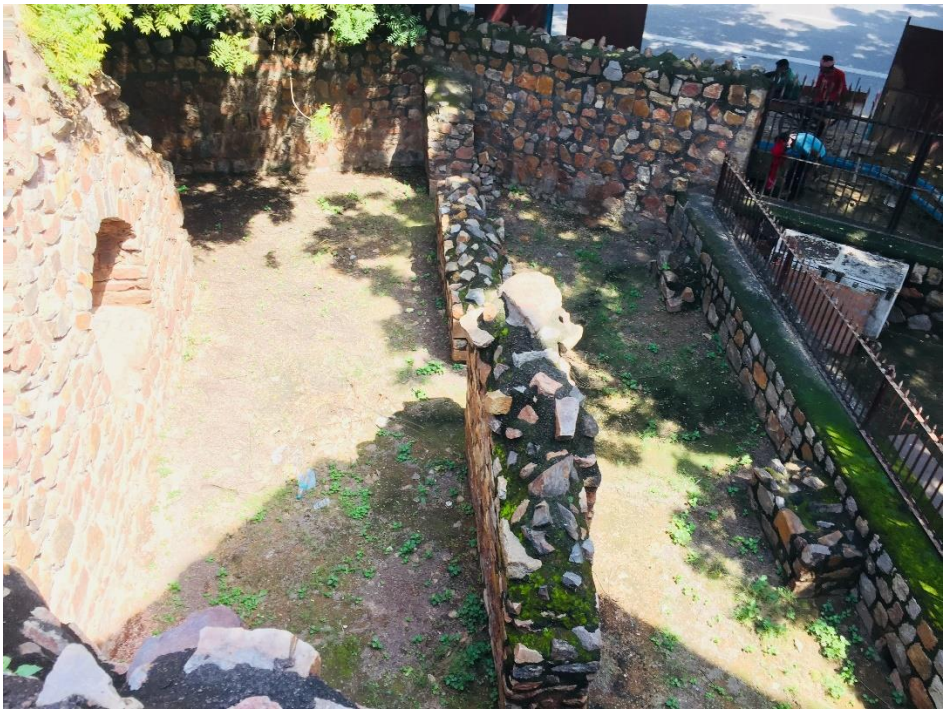
*Figure13: Condition of Khair-ul-Manazil Masjid*

चित्र 14: ख़ैर- उल- मनाज़िल मस्जिद की स्थिति

*Figure14: Condition of Khair-ul-Manazil Masjid*

चित्र 15: ख़ैर- उल- मनाज़िल मस्जिद का भीतरी दृश्य

*Figure 15: Inside of Khair-ull-Manazil Masjid*



चित्र 16: ख़ैर- उल- मनाज़िल मस्जिद का भीतरी दृश्य

*Figure 16 Inside of Khai-ul-Manazil Masjid*

चित्र 17: ख़ैर- उल- मनाजिल मस्जिद से शेर शाह गेट का दृश्य

*Figure17: View of Sher Shah Gate from Khair-ul-Manazil Masjid*

चित्र 18: शेर शाह गेट

*Figure 18: Sher Shah Gate*

चित्र 19: शेर शाह गेट

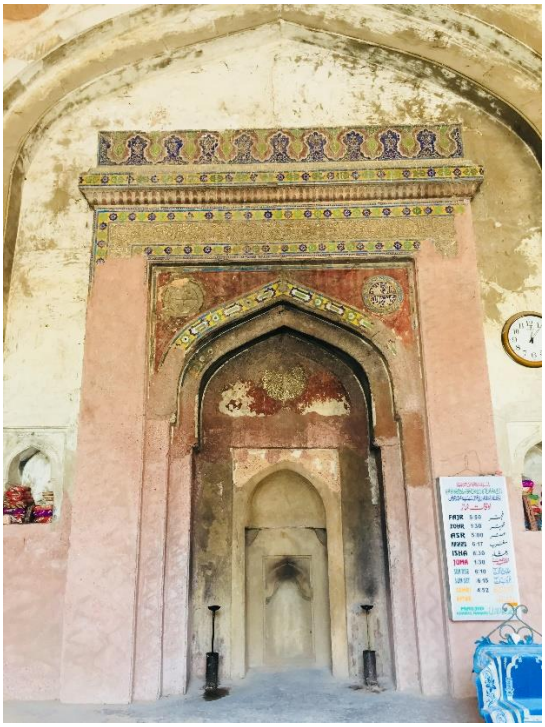
*Figure 19: Sher Shah Gate*

चित्र 20: शेर शाह गेट के बाहर खुला स्थान

*Figure 20: Open Space outside Sher Shah Gate*

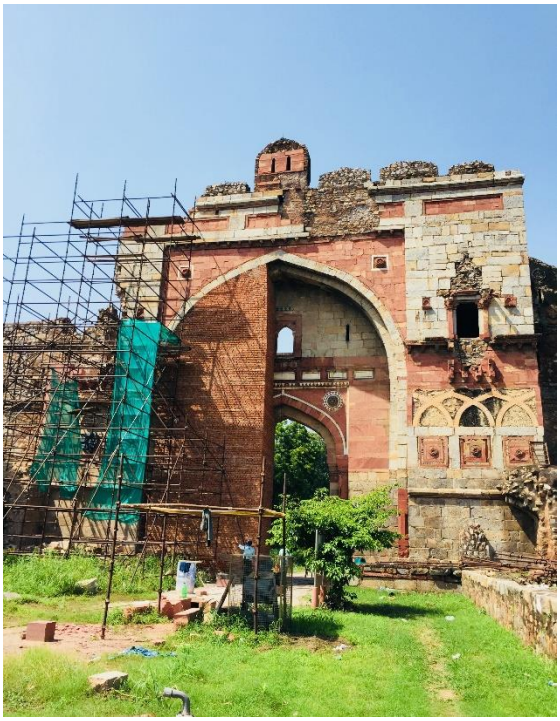
चित्र 21: ख़ैर- उल- मनाज़िल मस्जिद का मेहराब

*Figure21: Arch of Khair-ul-Manazil Masjid*



चित्र 22: ख़ैर- उल- मनाज़िल मस्जिद का भीतरी दृश्य

*Figure 22: Inside of Khair-ul-Manazil Masjid*



चित्र 23: शेर शाह गेट

*Figure23: Sher Shah Gate*

चित्र 24: भैरों मार्ग

*Figure24: Bhairo Marg*

## संलग्नक- IV

खैर-उल्-मनाज़िल एवं शेरशाह गेट स्मारकों के लिए विस्तृत जानकारी प्रदान करने वाले मानचित्र

| क्र. सं | मानचित्र का शीर्षक |
|---|---|
| | |
| मानचित्र 1 | ख़ैर- उल्- मनाज़िल और शेर शाह गेट की स्थल योजना। |
| मानचित्र 2 | ख़ैर- उल्- मलाज़िल और शेर शाह गेट का सर्वेक्षण मानचित्र। |
| मानचित्र 4 | वार्ड 55- एस, दिल्ली का मानचित्र।<br>स्रोत: दिल्ली विकास प्राधिकरण |
| मानचित्र 5 | दिल्ली मुख्य योजना 2021 के अनुसार जोन- 'डी' की योजना।<br>स्रोत: दिल्ली विकास प्राधिकरण |

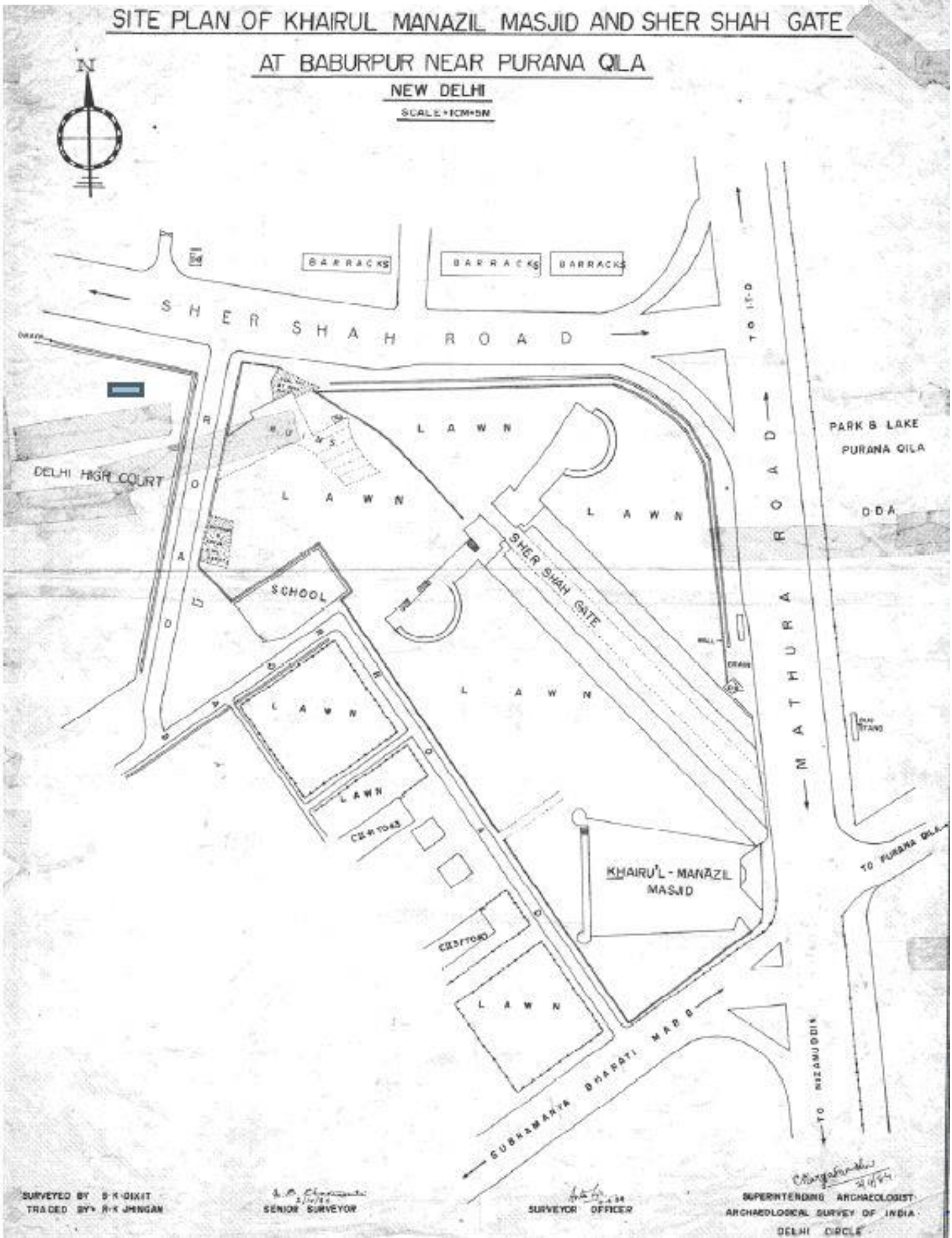
## ANNEXURE – IV

**Maps providing detailed information for Monuments in the Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate**

| Sl.no | Map Title |
|---|---|
| | |
| Map 1 | Site plan of Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate |
| Map 2 | Survey Map of Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate |
| Map 4 | Map of Ward 55-S, Delhi,<br>Source: DDA |
| Map 5 | Plan of Zone D as per Master Plan of Delhi 2021;<br>Source: DDA |

**MAP-1**

**बाबरपुर, पुराना किला, नई दिल्ली के समीप खैर- उल्- मनाज़िल और शेर शाह गेट की स्थल योजना।**



**MAP-2**

NOTES–:
1. ALL DIMENSIONS AND LEVELS ARE IN METER.
2. GRIDS ARE DRAWN AT 50M X 50M INTERVAL.
3. CONTOUR INTERVAL 1.00M
4. LEVELS ARE TAKEN WITH REFERENCE TO DGPS INSTRUMENT.
5. THE BOUNDARY OF SURVEYED AREA IS MARKED AT DISTANCES OF 100M AND 300M BY MEASURING DISTANCES FROM CORNER POINTS OF THE MONUMENT.

SCALE : 1:1000 @ A0 Size

50m 25m 30m 50m

NAME OF WORK–:

PROVISION FOR TOPOGRAPHIC AND CONTOUR SURVEY PLAN (TCSP) PROTECTED, PROHIBITED & REGULATED AREAS AROUND CENTRALLY PROTECTED MONUMENTS UNDER THE JURISDICTION OF DELHI CIRCLE.

AREA STATEMENT

PROTECTED AREA OF MONUMENT
2.143 ACRE

PROHIBITED AREA 100M FROM PROTECTION LINE
22.360 ACRE

REGULATED AREA 300M FROM PROTECTION LINE
88.340 ACRE

HEIGHT OF MONUMENT = 21.00 M.

| | |
|---|---|
| DATE : 23/10/2017 | DRG NO-ASI/KH-MDS-01 |
| SURVEY BY | Revision: R-00 |
| DRAWN BY | CHECKED BY |

LEGEND

| DESCRIPTION | SYMBOL | DESCRIPTION | SYMBOL |
|---|---|---|---|
| BENCH MARK | | LIGHT POLE | |
| BRICK ROAD | | METALLED ROAD | |
| BORE WELL | BW | PARK | |
| BUILDING | | PARK LIGHT | |
| BUS STOP | BUS STOP | PLATFORM | |
| CCTV CAMERA | CCTV | RCC ROAD | |
| CHAMBER | CH | ROAD DIVIDER | |
| COMPOUND WALL | | SEWER MANHOLE | |
| CONTOUR LINE | | SHED | |
| CULVERT | | SHOP LINE | |
| DRAIN | | SIGN BOARD | |
| DRAIN CHAMBER | | STAIRS | |
| ELECTRIC JUNCTION | | TELEPHONE POLE | |
| ELECTRIC POLE | EP | TEMPLE | TEMPLE |
| FENCING LINE | | TOILET | |
| FOOT PATH | | TRAFFIC SIGNAL POST | |
| GATE | | TRANSFORMER | |
| GRID LEVELS | | WATER TANK | |
| HANDPUMP | | PROTECTED AREA | |
| IGL GAS PILLAR | | PROHIBITED AREA | |
| LAKE | | REGULATED AREA | |

| TREE GIRTH CHART | | TREE GIRTH CHART | |
|---|---|---|---|
| S.NO | TREE GIRTH SIZE | S.NO. | TREE GIRTH SIZE |
| TR-1 | 0.30M TO 0.60M | TR-4 | 1.20M TO 1.80M |
| TR-2 | 0.60M TO 0.90M | TR-5 | 1.80M TO ABOVE |
| TR-3 | 0.90M TO 1.20M | | |


| TREE GIRTH CHART | | TREE GIRTH CHART | |
|---|---|---|---|
| S.NO | TREE GIRTH SIZE | S.NO. | TREE GIRTH SIZE |
| TR-1 | 0.30M TO 0.60M | TR-4 | 1.20M TO 1.80M |
| TR-2 | 0.60M TO 0.90M | TR-5 | 1.80M TO ABOVE |
| TR-3 | 0.90M TO 1.20M | | |


CLIENT:

GOVERNMENT OF INDIA OFFICE ARCHAEOLOGICAL SURVEY OF INDIA, DELHI MINI CIRCLE, PURATATVA BHAWAN, 1st FLOOR, D–BLOCK, GPO COMPLEX, INA NEW DELHI–110023

SURVEY CONSULTANT:

HABIB SURVEY & DESIGN PVT. LTD.
C-1 Ansal Chambers, Greater Noida G.B. Nagar
Mob. – 09312820283 (M) 0120-4268819
E-mail – info@habibsurveying.com
www.habibsurveying.com

*मानचित्र 2, खैर-उल्-मनाज़िल और शेर शाह गेट का सर्वेक्षण मानचित्र* ,Map2, Survey Map of Khair-ul-Manazil and Sher Shah Gate

**MAP-3**

# WARD 55-S, DARYAGANJ PURANA QILA

N

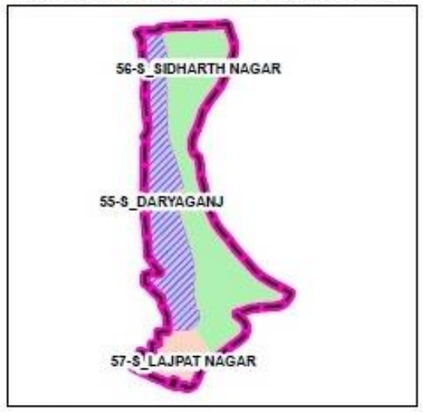
Geospatial DELHI LIMITED

DELHI GOVERNMENT

प्रतिरचित केवल विभागीय प्रयोग हेतु निर्यात के लिए नहीं

RESTRICTED
FOR DEPARTMENTAL USE ONLY
NOT FOR EXPORT

WARDS AS SEEN WITHIN AC-41 (JANGPURA)




LEGEND

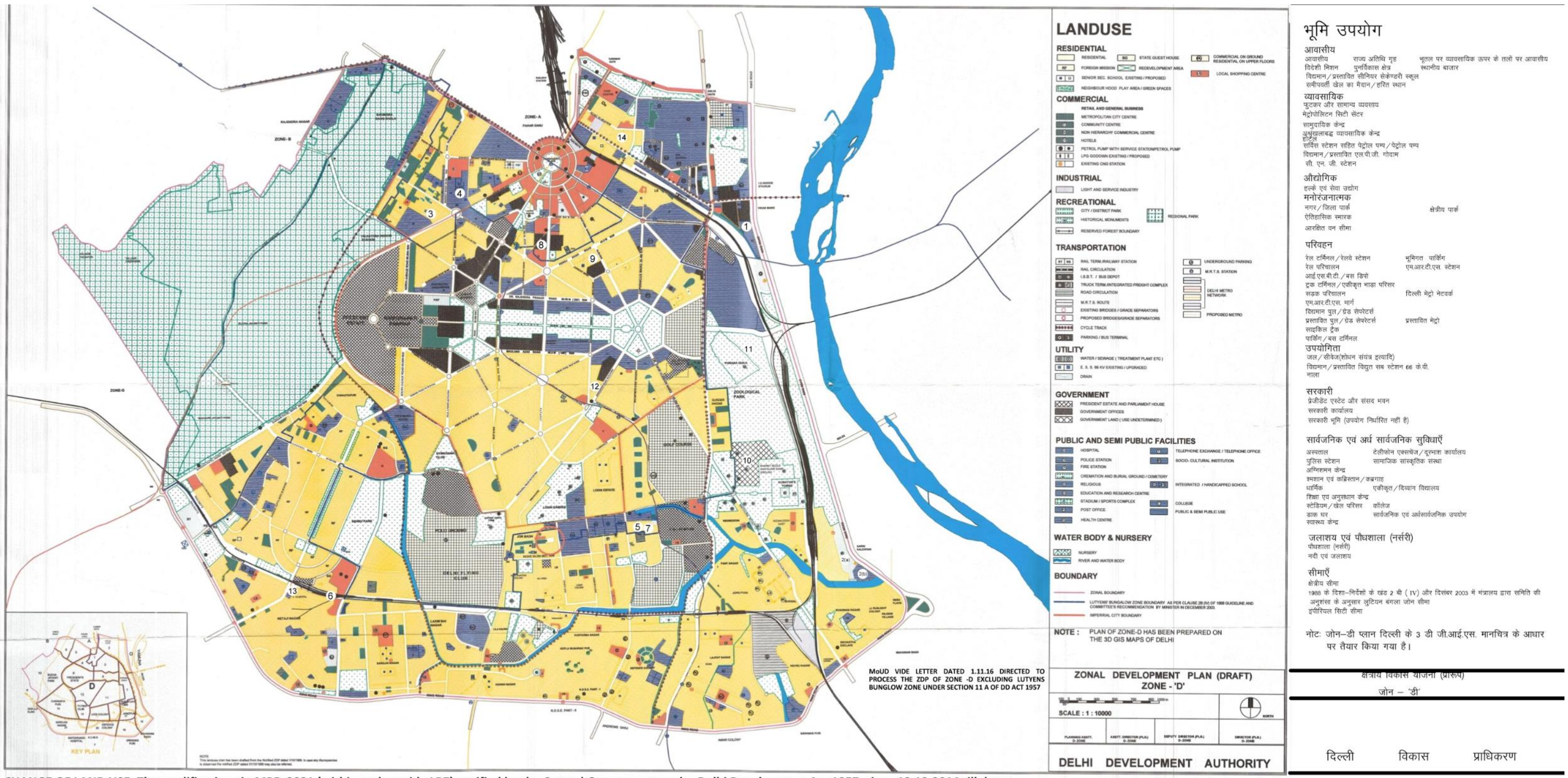
- Bank
- College
- Bus Stop
- Auditorium
- Fire Station
- Metro Station
- Bus Terminal
- Health Centre
- Cats Ambulance
- Community Center
- Government Office
- Accident Trauma Center
- Roads
- Railway Line
- Canal
- River
- Storm Water
- Pond
- Sub Locality
- Locality
- Play Ground
- Stadium
- Garden Parks
- Ward Boundary
- AC Boundary

625 0 625 1,250 Meters

1:32,500

*मानचित्र 3, वार्ड* 55-*एस का नक्शा, दिल्ली, स्रोत: दिल्ली विकास प्राधिकरण* *Map3, Map of Ward 55-S, Delhi, Source: DDA*

**MAP-4**




**CHANGE OF LAND USE: The modifications in MPD-2021 (within and outside LBZ) notified by the Central Government under Delhi Development Act,1957, since 12.12.2014 till date :**

1. Plot No. 10-B, I.P. Estate, New Delhi measuring 0.49 Ha. (1.20 acres) from 'Public & Semi-Public Facilities (Socio-Cultural)' to 'Government (Government Office)' of Ministry of the Human Resource Development vide S.O. S.O. 19 (E) dated 01.01.2015.

2. a) 2nd Inter-State Bus Terminal (ISBT) at Sarai Kale Khan, Delhi of an area measuring 11.71 Ha (11,7091 sqm.) from 'Recreational (District Park)' to 'Transportation (2nd ISBT)' vide S.O. 501 (E) dated 12.02.2015.
   b) Millenium Bus Depot of an area measuring 3.1 Ha. (31,707 sq.m.) from 'Public & semi-public facilities (Motor Driving Training Centre)' to 'Transportation (Bus Depot)' vide S.O. 501 (E) dated 12.02.2015.

3. Dr. Ram Manohar Lohia Hospital, Super Speciality Block measuring an area measuring 0.89 ha. (2.20 acres) at G point, Gole Market, New Delhi from 'Residential' to 'Public & semi-public facilities (Tertiary Health Care Centre)' vide S.O. 502 (E) dated 12.02.2015.

4. Unique Identification Authority of India (UIDAI) Headquarter building measuring 4447.49 sqm. (1.099 Acres) from 'Public & Semi-Public Facilities' to 'Government (Government Office)' at Bangla Sahib Road, New Delhi vide S.O. 1370 (E) dated 21.05.2015.

5. Proposed National Investigation Agency (NIA) Headquarter Building of an area measuring 4191 sq.m. (1.0356 acres) from -'Residential' to 'Government (Govt . Office)', opposite CGO Complex, opening on Road to JLN Staduim, New Delhi vide S.O. 1412 (E) dated 25.05.2015.

6. Area measuring 7830 sq.m. (0.78 ha.) from 'Transportation (Rail Circulation)' to 'Residential' located adjacent to Hotel Leela in Moti Bagh, New Delhi vide S.O. 2048 (E) dated 27.07.2015.

7. Proposed 'Akshay Urja Bhawan' for the Ministry of New and Renewable Energy, of an area measuring 1.12 ha. (2.76 acres) from 'Residential' to Government (Govt. Office)'opposite CGO Complex, opening on Road to JLN Stadium, New Delhi vide S.O. 1492 (E) dated 25.04.2016.

8. Western Court Hostel of an area measuring 7.76 acres (3.14 ha.) from 'Government Office' to 'Residential (Guest House)' at Janpath, New Delhi vide S.O. 1714 (E) dated 12.05.2016.

9. Dedicated office building of an area measuring 1.40 ha. (3.462 acres) from 'Residential' to 'Government (Government Office)' at Curzon Road, Kasturba Gandhi Marg, New Delhi vide S.O. 2086 (E) dated 13.05.2016.

10. Area in respect of Sunder Nursery measuring 17.0 ha. from 'Agriculture / Green Belt & Water Body (Plant Nursery)' to 'Recreational (District Park)' near Humayun's Tomb, New Delhi vide S.O. 1900 (E) dated 26.05.2016.

11. Proposed building for the National Museum of Natural History (NMNH) of an area measuring 2.63 Ha. (6.5 acres) from 'Recreational (District Park)' to 'Public & Semi-Public Facilities' behind Purana Quila at Bhairon Mandir Road, opposite Pragati Maidan, New Delhi vide S.O. 2085 (E) dated 13.06.2016.

12. Proposed office building of Registrar General & Census Commissioner, India, Ministry of 3019.5 sq.m. (0.3019 Ha.) from 'Residential' to 'Government (Government Office)' of Home Affairs, Government of India at 2-A Mansingh Road, New Delhi vide S.O. 2954 (E) dated 15.09.2016.

13. Proposed multi- specialty Charak Palika hospital of an area measuring 0.28 ha. (2800 sq.m.) from 'Residential' to 'Public & Semi-Public Facilities (PS-1: Hospital)' at Shanti Path along Railway track near Moti Bagh Flyover, New Delhi vide S.O. 3006 (E) dated 20.09.2016.

14. Regarding proposed change of land use in respect of an area measuring 1015 sqm. from 'Residential' to 'Public & Semi-Public facilities' in Pocket-III, Rouse Avenue, DDA Marg, New Delhi allotted to Child Relief & You (CRY) vide S.O. 3493(E) dated 21.11.2016.

भूमि उपयोग में परिवर्तन : दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 के अंतर्गत, 12.12.2014 से अब तक, केंद्रीय सरकार द्वारा अधिसूचित दि.मु.यो.–2021 में (एल.बी.जैड के अंदर और बाहर) संशोधन ।

1. एस.ओ. 19(ई) दिनांक 01.01.2015 द्वारा 0.49 हैक्टेयर (1.20 एकड़) के प्लॉट सं. 10–बी, आई.पी. एस्टेट, नई दिल्ली का 'सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं' (सामाजिक–सांस्कृतिक)' से सरकार (सरकारी कार्यालय)', में परिवर्तन, मानव संसाधन विकास मंत्रालय ।

2. क) एस.ओ. 501 (ई) दिनांक 12.02.2015 द्वारा सराय काले खां, दिल्ली में 11.71 हैक्टे. (11,7091 वर्ग मीटर) क्षेत्रफल के द्वितीय अन्तर्राज्यीय बस टर्मिनल (आई.एस.बी.टी.) का 'मनोरंजनात्मक' (जिला पार्क)' से 'परिवहन (द्वितीय आई.एस.बी.टी.)' में परिवर्तन ।

ख). एस.ओ. 501 (ई) दिनांक 12.02.2015 द्वारा 3.1 हैक्टेयर (31,707 वर्ग मीटर) क्षेत्रफल के मिलेनियम बस डिपो का 'सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं (मोटर ड्राइविंग ट्रेनिंग सेंटर)' से 'परिवहन (बस डिपो)' में परिवर्तन ।

3. एस.ओ. 502 (ई) दिनांक 12.02.2015 द्वारा जी. प्वाइंट, गोल मार्किट, नई दिल्ली में 0.89 हैक्टेयर (2.20 एकड़) क्षेत्रफल के डॉ. राम मनोहर लोहिया अस्पताल, सुपर स्पेशियलिटी ब्लॉक का 'आवासीय' से 'सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं (टेयटरी हैल्थ केयर सेन्टर)' में परिवर्तन ।

4. एस.ओ. 1370 (ई) दिनांक 21.05.2015 द्वारा बंगला साहिब रोड, नई दिल्ली स्थित 4447.49 वर्ग मीटर (1.099 एकड़) के यूनिक आईडेन्टीफिकेशन अथॉरिटी ऑफ इण्डिया (यू.आई.डी.ए.आई.) हेडक्वार्टर बिल्डिंग का 'सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं' से 'सरकारी (सरकारी कार्यालय)' में परिवर्तन ।

5. स.ओ. 1412(ई) दिनांक 25.05.2015 के द्वारा सी.जी.ओ. कॉम्पलैक्स के सामने जे.एल.एन. स्टेडियम के सामने वाली सड़क, नई दिल्ली में 4191 वर्ग मीटर (1.0356 एकड़) क्षेत्रफल के प्रस्तावित नेशनल इन्वेस्टीगेशन एजेंसी (एन.आई.ए.) हेडक्वार्टर बिल्डिंग का 'आवासीय' से 'सरकारी (सरकारी कार्यालय); में परिवर्तन ।

6. एस.ओ. 2048 (ई) दिनांक 27.07.2015 द्वारा मोती बाग, नई दिल्ली में होटल लीला के पास स्थित में 7830 वर्ग मीटर (0.78 हैक्टेयर) क्षेत्रफल का 'परिवहन (रेल परिचालन)' से 'आवासीय' में परिवर्तन।

7. एस.ओ. 1492 (ई) दिनांक 25.04.2016 द्वारा सी.जी.ओ. कॉम्पलैक्स के सामने जे.एल.एन. स्टेडियम के सामने वाली सड़क, नई दिल्ली में 1.12 हैक्टेयर (2.76 एकड़) क्षेत्रफल का नवीन और नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय के लिए प्रस्तावित 'अक्षय ऊर्जा भवन' का 'आवासीय' से सरकारी (सरकारी कार्यालय)' में परिवर्तन ।

8. एस.ओ. 1714 (ई) दिनांक 12.05.2016 द्वारा जनपथ, नई दिल्ली स्थित 7.76 एकड़ (3.14 हैक्टेयर) क्षेत्रफल के वेस्टर्न कोर्ट हॉस्टल का 'सरकारी कार्यालय' से 'आवासीय' (अतिथि गृह) में परिवर्तन ।

9. एस.ओ. 2086(ई) दिनांक 13.05.2016 द्वारा कर्जन रोड, कस्तूरबा गांधी मार्ग, नई दिल्ली में 1.40 हैक्टेयर (3.462 एकड़) क्षेत्रफल के कार्यालय भवन का 'आवासीय' से सरकारी (सरकारी कार्यालय) में परिवर्तन ।

10. एस.ओ. 1900(ई) दिनांक 26.05.2016 द्वारा हुमायूं का मकबरा, नई दिल्ली के समीप सुन्दर नर्सरी की 17.0 हैक्टेयर भूमि का 'कृषि/हरित पट्टी एवं जलाशय (पौधशाला)' से मनोरंजनात्मक (जिला पार्क) में परिवर्तन ।

11. एस.ओ. (ई) दिनांक 13.06.2016 द्वारा पुराने किले के पीछे भैरों मन्दिर रोड़ पर प्रगति मैदान, नई दिल्ली के सामने 2.63 हैक्टेयर (6.5 एकड़) की नेशनल म्यूजियम ऑफ नेचुरल हिस्ट्री (एन.एम.एन.एच.) हेतु प्रस्तावित भवन का 'मनोरंजनात्मक (जिला पार्क)' से 'सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक सुविधाओं' में परिवर्तन ।

12. एस.ओ. 2954(ई) दिनांक 15.09.2016 द्वारा 2–ए मानसिंह, रोड, नई दिल्ली में महापंजीयक एवं जनगणना आयुक्त, भारत, गृह मंत्रालय, भारत सरकार के 3019.5 वर्ग मी. (0.3019 हैक्ट) के प्रस्तावित कार्यालय भवन का 'आवासीय' से 'सरकारी (सरकारी कार्यालय)' में परिवर्तन ।

13. एस.ओ. 3006(ई) दिनांक 20.09.2016 द्वारा शांति पथ पर, रेलवे ट्रैक के साथ, मोतीबाग फ्लाई ओवर के निकट, नई दिल्ली में, 0.28 हैक्टे. (2800 वर्ग मीटर) क्षेत्रफल के प्रस्तावित मल्टीस्पेशियलिटी चरक पालिका अस्पताल का 'आवासीय' से 'सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक सुविधाओं (पी.एस.–1: अस्पताल) मे परिवर्तन ।

14. एस.ओ. 3493(ई) दिनांक 21.11.2016 द्वारा पॉकेट– III, राउस एवेन्यू, डी.डी.ए. मार्ग नई दिल्ली में चाइल्ड रिलीफ एण्ड यू (सी.आर.वाई.) को आबंटित 1015 वर्ग.मी. क्षेत्रफल के संबंध में प्रस्तावित भूमि उपयोग का 'आवासीय' से 'सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक' सुविधाओं में परिवर्तन ।

***मानचित्र 4 , दिल्ली मुख्य योजना 2021 के अनुसार क्षेत्र डी की योजना, स्रोत: दिल्ली विकास प्राधिकरण Map4, Plan of Zone D as per Master Plan of Delhi 2021; Source: DDA***