**F.No. 15-91/1/NMA/HBL-2021**

**Government of India**
**Ministry of Culture**
**National Monuments Authority**

# PUBLIC NOTICE

It is brought to the notice of public at large that the draft Heritage Bye-Laws of Centrally Protected Monument "Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura" have been prepared by the Authority, as per Section 20(E) of Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958. In terms of Rule 18 (2) of National Monuments Authority (Appointment, Function and Conduct of Business) Rules, 2011, the above proposed Heritage Bye-Laws are uploaded on the following websites for inviting objections or suggestions from the Public:

i. National Monuments Authority **www.nma.gov.in**
ii. Archaeological Survey of India **www.asi.nic.in**
iii. Archaeological Survey of India,Guwahati Circle **www.asiguwahaticircle.gov.in**

2. Any person having any objections or suggestion may send the same in writing to Member Secretary, National Monuments Authority, 24, Tilak Marg, New Delhi- 110001 or mail at the email ID **hbl-section@nma.gov.in** latest by 9th September, 2021. The person making objections or suggestion should also give his name and address.

3. In terms of Rule 18(3) of National Monuments Authority (Appointment, Function and Conduct of Business) Rules, 2011, the Authority may decide on the objections or suggestions so received before the expiry of the period of 30 days i.e. 9th September, 2021, consultation with Competent Authority and other Stakeholders.

(N.T.Paite)
Director, NMA
11th August, 2021

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

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

# भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा के लिए धरोहर उप-विधि

# Heritage Bye Laws for Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura

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

---

प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उप-विधि विनिर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011 के नियम (22) के साथ पठित प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की धारा 20 ङ द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, केन्द्रीय संरक्षित संस्मारक , "भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा" के लिए निम्नलिखित प्रारूप धरोहर उप-विधि जिन्हें “भारतीय राष्ट्रीय कला एवं सांस्कृतिक विरासत 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), नियमावली, 2011 के नियम 18, उप नियम (2) द्वारा यथा अपेक्षित जनता से आपत्ति या सुझाव आमंत्रित करने के लिए एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

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

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

## प्रारूप धरोहर उप -विधि

### अध्याय I

### प्रारंभिक

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

(i) इन उप-विधियों को केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारक, "भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा" के लिए राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उप-विधि, 2021 कहा जाएगा।

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

(iii) ये अधिकारिक राजपत्र में उनके प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होंगी।

**1.1 परिभाषाएं :-**

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

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

(i) किसी प्राचीन संस्मारक के अवशेष,
(ii) किसी प्राचीन संस्मारक का स्थल,
(iii) किसी प्राचीन संस्मारक के स्थल से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो ऐसे संस्मारक को बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा
(iv) किसी प्राचीन संस्मारक तक पहुंचने और उसके सुविधाजनक निरीक्षण के साधन;

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

(i) उस क्षेत्र से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो उसे बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा
(ii) उस क्षेत्र तक पहुंचने और उसके सुविधापूर्ण निरीक्षण के साधन;

(ग) "अधिनियम" से आशय प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेषअधिनियम,1958 (1958 का 24) है;

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

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

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

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

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

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

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

(झ) “सरकार” से आशय भारत सरकार से है;

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

(ट) "स्वामी" के अंतर्गत हैं-

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

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

(ठ) "परिरक्षण" से आशय किसी स्थान की विद्यमान स्थिति को मूलरूप से बनाए रखना और खराब होती स्थिति की गति को धीमा करना है;

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

(ढ़) "संरक्षित क्षेत्र" से कोई ऐसा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अभिप्रेत है, जिसे इस अधिनियम के द्वारा या उसके अधीन राष्ट्रीय महत्व का होना घोषित किया गया है;

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

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

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

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

(2) इसमें प्रयुक्त और परिभाषित नहीं किए गए शब्दों और अभिव्यक्तियों का आशय वही अर्थ होगा जैसा अधिनियम में समनुदेशित किया गया है।

## अध्याय II

## प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम,1958 की पृष्ठभूमि (एएमएएसआर) अधिनियम, 1958

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

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

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

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

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

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

(ख) कोई व्यक्ति जिसके पास किसी विनियमित क्षेत्र में कोई भवन अथवा संरचना अथवा भूमि है और वह ऐसे भवन अथवा संरचना अथवा जमीन पर कोई निर्माण,अथवा पुन:निर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार का कार्य कराना चाहता है,जैसी भी स्थिति हो, निर्माण अथवा पुन:निर्माण अथवा मरम्मत अथवा पुनरुद्धार के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।

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

## अध्याय III

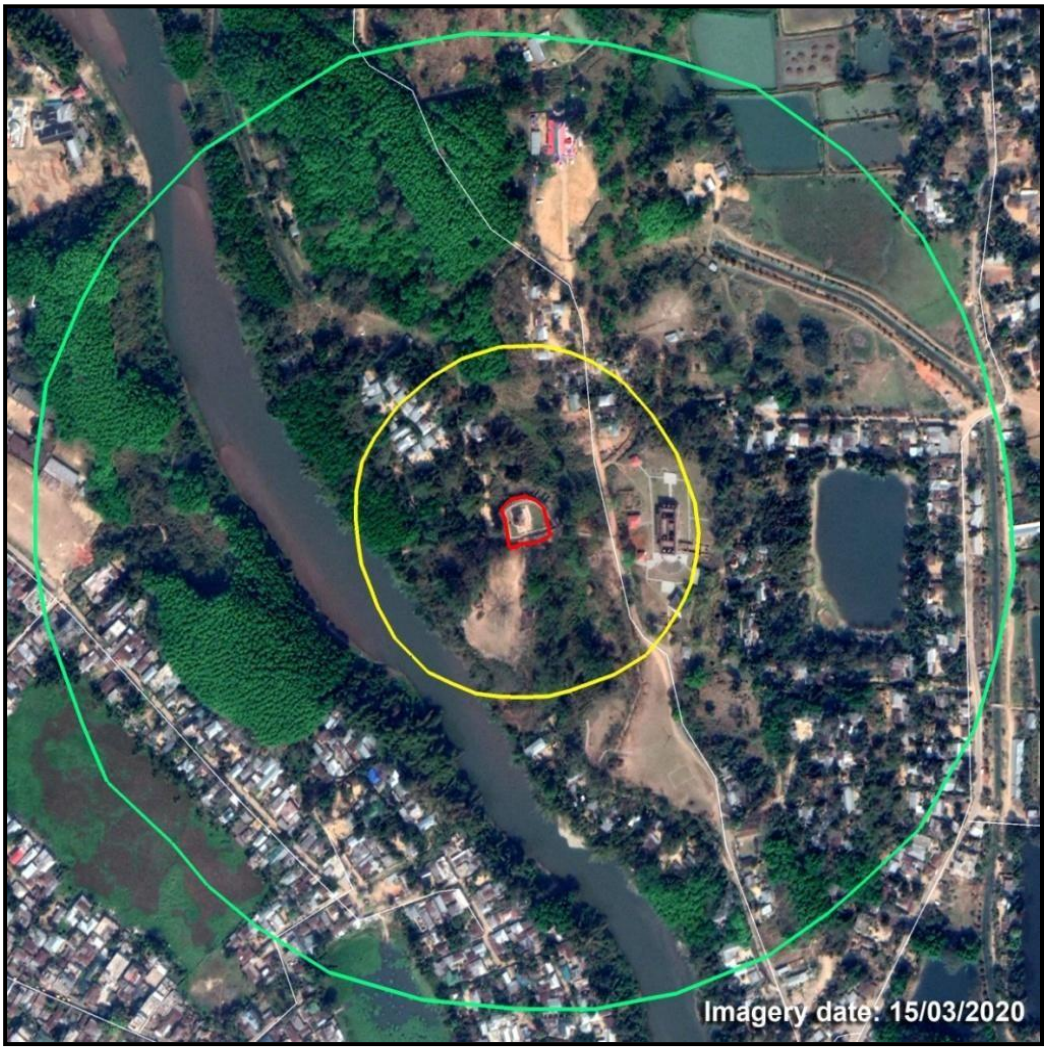
## केन्द्रीय संरक्षित स्मारक - भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा का स्थान एवं अवस्थिति

**3.0 स्मारक का स्थान एवं अवस्थिति:**

**4.0**

- भुवनेश्वरी मंदिर, जीपीएस निर्देशांक : उत्तरी अक्षांश 23°32’30”; एवं पूर्वी देशांतर 91°30’16” पर स्थित है।
- यह स्मारक त्रिपुरा के गोमती जिले में में स्थित है। स्मारक के पूर्व से एक पक्की सड़क(मैटल्ड रोड) गुजरती है, जो आगे उदयपुर-पिटरा रोड (450 मीटर दक्षिण-पूर्व) से जुड़ती है।
- निकटतम बस स्टाप उदयपुर राजारबाग बस स्टाप है और उदयपुर रेलवे स्टेशन निकटतम रेलवे स्टेशन है जो स्मारक के दक्षिण-पश्चिम में क्रमश: 4.1 किलोमीटर और 7.2 किलोमीटर की दूरी पर हैं।

  निकटतम हवाई अड्डा महाराजा बीर बिक्रम हवाई अड्डा है जो स्मारक के उत्तर-पश्चिम में 59.8 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।




**मानचित्र 1, संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र सहित भुवनेश्वरी मंदिर, स्थान- राजनगर, जिला गोमती, त्रिपुरा सर्वेक्षण की अवस्थिति को दर्शाता गूगल मानचित्र**

### 3.1 स्मारक की संरक्षित चारदीवारी:

केन्द्रीय संरक्षित स्मारक - भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा की संरक्षित चारदीवारी **अनुलग्नक-I** पर देखी जा सकती है।

#### 3.1.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग(ए.एस.आई.) के अभिलेखों (रिकार्ड) के अनुसार अधिसूचित मानचित्र/योजना:

भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा की राजपत्र अधिसूचना की प्रति **अनुलग्नक-II** पर देखी जा सकती है।

### 3.2 स्मारक का इतिहास :

भुवनेश्वरी मंदिर महाराजा गोविंद माणिक्य (1660-75 ईसवी) द्वारा निर्मित बड़े महल से सटा हुआ है जो राजनगर, उदयपुर, जिला गोमती के दाईं ओर गोमती नदी के तट पर स्थित है।

इतिहास गवाह है कि महाराजा गोविंद माणिक्य 1660 ईसवी में सिंहासन पर बैठे, लेकिन अगले वर्ष उनके सौतेल भाई छत्र माणिक्य ने उन्हें गद्दी से हटा दिया था। महाराजा 1667 ईसवी में दोबारा सिंहासन पर बैठे और 1675 ईसवी तक शासन किया। इस दौरान उन्होंने मंदिर का निर्माण किया और इसे देवी भुवनेश्वरी को समर्पित किया। इस मंदिर का महत्व इसलिए भी है कि महान कवि रवीन्द्र नाथ टैगोर के उपन्यासों और नाटकों में इस मंदिर का नाम आया है। प्रसिद्ध उपन्यास राजर्षिअनद में विसर्जन नाटक में इस मंदिर का प्रसंग आता है।

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

मंदिर की वास्तुकला की विशेषताएं आमतौर पर बंगाल की *चार चाला* वास्तुकला से मिलती-जुलती हैं। मंदिर के निर्माण के लिए ईंट और चूने के गारों का इस्तेमाल किया गया था। मंदिर एक ऊंचे मंच पर बनाया गया है। यह कक्ष आगे की ओर गलियारे और एक मेहराब वाले प्रवेश-द्वार से जुड़ा हुआ है। यहां चार लंबी और पतली टेक (टेपरिंग पुश्ते (बट्टरेस) हैं जो इस कक्ष के चार किनारों से जुड़ी हुई हैं और अन्य दो टेक गलियारे के आगे के कोने से जुड़ी है। मंदिर की दीवार के सभी भाग रेखाकार टुकड़ों से सुसज्जित हैं। इस मंदिर की छत घुमावदार है जिस पर एक कलश मौजूद है जो अंतराल (गलियारा) के शीर्ष पर और गर्भगृह पर मनौती के स्तूप से मिलता-जुलता है। मुख्य कक्ष पर मौजूद मिलते-जुलते स्तूप को पत्र-पुष्प अलंकरण से सजाया गया है।

### 3.4 वर्तमान स्थिति :

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

स्मारक परिरक्षण की अच्छी स्थिति में है।

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

स्मारक में औसतन प्रतिदिन 100-300 पर्यटक आते हैं। स्मारक पर किसी अन्य अवसर पर भीड़ इकट्ठी नहीं होती है।

## अध्याय IV

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

**4.0 विद्यमान क्षेत्रीकरण**:

त्रिपुरा शहरी विकास प्राधिकरण का गठन त्रिपुरा शहरी योजना और विकास अधिनियम, 2018 की धारा 17 के तहत किया गया था।

**4.1 स्थानीय निकायों के विद्यमान दिशानिर्देश :**

इन्हें **अनुलग्नक-III** में देखा जा सकता है।

## अध्याय V

## भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के अभिलेखों (रिकार्ड) में निर्धारित सीमाओं के आधार परप्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों की प्रथम अनुसूची, नियम 21/ (1)टोटल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना

**5.0 भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा की रूपरेखा :**

यह **अनुलग्नक- IV** में देखी जा सकती है।

**5.1 सर्वेक्षित आंकड़ों का विश्लेषण:**

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

- संरक्षित क्षेत्र (लगभग) : 788.163 वर्ग मीटर
- प्रतिषिद्ध क्षेत्र (लगभग) : 42383.722 वर्ग मीटर
- विनियमित क्षेत्र (लगभग) : 273232.503 वर्ग मीटर

**मुख्य विशेषताएं:**

स्मारक के पश्चिम में लगभग 80 मीटर की दूरी पर गोमती नदी बहती है। स्मारक कम ऊंचाई वाली झोपड़ियों/संरचनाओं और घने पेड़-पौधों से घिरा हुआ है। स्मारक के पास के क्षेत्र में ग्रामीण बसावट है।

### 5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण:

**प्रतिषिद्ध क्षेत्र**:

- **उत्तर** : कम ऊंचाई वाली झोपड़ियां/संरचनाएं, विद्युत स्तंभ, सड़क, नाला और पेड़-पौधों सहित कुछ खुले स्थान।
- **उत्तर-पूर्व :** कम ऊंचाई वाली झोपड़ियां/संरचनाएं, विद्युत स्तंभ, सड़क, नाला और पेड़-पौधों सहित कुछ खुले स्थान।
- **दक्षिण :** शमशेर गांजी ग्रीन पार्क, विद्युत स्तंभ, सड़क, नाला और पेड़-पौधों सहित कुछ खुले स्थान।
- **पूर्व** : राजबाड़ी पैलेस (राज्य संरक्षित), विद्युत स्तंभ, सड़क, नाला और पेड़-पौधों सहित कुछ खुले स्थान।
- **पश्चिम :** गोमती नदी और पेड़-पौधों सहित कुछ खुले स्थान।

**विनियमित क्षेत्र**:

- **उत्तर** : कम ऊंचाई वाली झोपड़ियां/संरचनाएं, विद्युत स्तंभ, सड़क, नाला और पेड़-पौधों सहित कुछ खुले स्थान।
- **दक्षिण :** कम ऊंचाई वाली झोपड़ियां/संरचनाएं, गोमती नदी, विद्युत स्तंभ, मंदिर, सड़क, नाला, खेल का मैदान, घने वनों से आच्छादित और पेड़-पौधों सहित कुछ खुले स्थान।
- **पूर्व :** कम ऊंचाई वाली झोपड़ियां/संरचनाएं, विद्युत स्तंभ, सड़क, तालाब/जलाश्य, नाला घने वनों से आच्छादित और पेड़-पौधों सहित कुछ खुले स्थान।
- **पश्चिम :** कम ऊंचाई वाले आवासीय भवन, गोमती नदी, हरिआनंद एचएस स्कूल, विद्युत स्तंभ, सड़क, तालाब/जलाश्य, नाला, पेड़-पौधों सहित कुछ खुले स्थान और घना जंगल।

### 5.1.3 हरित/खुले स्थानों का वर्णन:

**प्रतिषिद्ध क्षेत्र**:

- **उत्तर:** पेड़-पौधों सहित खुले स्थान।
- **दक्षिण:** समशेर गांजी ग्रीन पार्क और पेड़-पौधों सहित खुले स्थान
- **पूर्व:** कम पेड़-पौधों सहित खुले स्थान।
- **पश्चिम :** गोमती नदी, कम पेड़-पौधों सहित खुला स्थान और घना जंगल।

**विनियमित क्षेत्र**:

- **उत्तर:** घने वनों से आच्छादित, पेड़-पौधों सहित खुले स्थान और तालाब/ जलाशय।
- **दक्षिण:** गोमती नदी, खेल का मैदान, तालाब/जलाशय और पेड़-पौधों सहित खुले स्थान ।
- **पूर्व:** तालाब/जलाशयों और पेड़-पौधों सहित खुले स्थान।
- **पश्चिम :** घने वनों से आच्छादित, पेड़-पौधों सहित खुले स्थान और तालाब/ जलाशय।

**5.1.4 परिचालन के अंतर्गत अंर्तनिहित आवृत्त क्षेत्र - सड़क**, **पैदलपथ आदि**:

स्मारक तक संकरे मार्ग से पहुंचा जा सकता है। परिवहन के मुख्य साधन मोटरसाइकिल, स्कूटर, साइकिल, कार, ऑटो-रिक्शा आदि हैं।

**5.1.5 इमारतों की ऊँचाई (क्षेत्र-वार)**:

- **उत्तर:** अधिकतम ऊंचाई 3 मीटर है।
- **दक्षिण:** अधिकतम ऊंचाई 3 मीटर है।
- **पूर्व:** अधिकतम ऊंचाई 3 मीटर है।
- **पश्चिम:** अधिकतम ऊंचाई 3 मीटर है।

**5.1.6 प्रतिषिद्ध/विनियमित क्षेत्र में राज्य द्वारा संरक्षित स्मारक और स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा सूचीबद्ध विरासत भवन**, **यदि हों:**

स्मारक की पूर्व दिशा में, प्रतिषिद्ध क्षेत्र में राजबाड़ी नामक एक ऐतिहासिक स्मारक मौजूद है। इसे गोविंद माणिक्य महल के रूप में भी जाना जाता है। योजना में यह महल एल-आकार का है, जिसका अधिक लंबा अक्षांश उत्तर से दक्षिण की ओर है और छोटा अक्षांश, जो आगे के या दक्षिण भाग पर पूर्व दिशा की ओर झुका हुआ है।

**5.1.7 सार्वजनिक सुविधाएं :**

स्मारक की संरक्षित चारदीवारी के भीतर आगंतुकों के लिए सुनियोजित पैदलपथ, बैंच और पास में ही कूड़ेदान मौजूद हैं। तथापि, स्मारक के बाहर पार्किंग सुविधा उपलब्ध है।

**5.1.8 स्मारक तक पहुंच:**

यह स्मारक त्रिपुरा के गोमती जिले में स्थित है। यह उदयपुर-पिटरा रोड (450 मीटर, दक्षिण-पूर्व) से अच्छी तरह से जुड़ी है। यातायात के के मुख्य साधन मोटरसाइकिलें, स्कूटर, साइकिल, कार, ऑटो-रिक्शा आदि हैं।

**5.1.9 अवसंरचनात्मक सेवाएं [(जलापूर्ति, झंझाजल अपवाह तंत्र (स्टोर्म वाटर ड्रेनेज), जल-मल निकासी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, पार्किंग आदि)]** :

स्मारक के संरक्षित क्षेत्र के निकट नालों और स्ट्रीट लाइट के अतिरिक्त कोई मूलभूत सुविधाएं उपलब्ध नहीं हैं। तथापि, स्मारक के बाहर मुख्य प्रवेश-द्वार के निकट पार्किंग की जा सकती है।

**5.1.10 स्थानीय निकायों के दिशानिर्देशों के अनुसार प्रस्तावित क्षेत्र बनाना :**

क्षेत्र में अनुपालन किए जाने वाले दिशानिर्देशों का विवरण का नीचे उल्लेख किया गया है :

i. त्रिपुरा भवन निर्माण नियमावली, 2017
ii. त्रिपुरा भवन निर्माण संशोधन नियमावली, 2019
iii. त्रिपुरा भवन (दूसरा संशोधन) नियमावली, 2020
iv. त्रिपुरा शहरी योजना और विकास अधिनियम, 2018

## अध्याय VI

## स्मारक का वास्तु शिल्पीय, ऐतिहासिक और पुरातत्वीय महत्व

**6.0 वास्तु शिल्पीय, ऐतिहासिक और पुरातत्वीय महत्व:**

**ऐतिहासिक महत्व :**

भुवनेश्वरी मंदिर महाराजा गोविंद माणिक्य (1660-75 ईसवी) द्वारा निर्मित बड़े महल से सटा हुआ है जो राजनगर, उदयपुर, जिला गोमती के दाईं ओर गोमती नदी के तट पर स्थित है। इतिहास गवाह है कि महाराजा गोविंद माणिक्य 1660 ईसवी में सिंहासन पर बैठे, लेकिन अगले वर्ष उनके सौतेले भाई छत्र माणिक्य ने उन्हें गद्दी से हटा दिया था।

महाराजा 1667 ईसवी में दोबारा सिंहासन पर बैठे और 1675 ईसवी तक शासन किया। इस दौरान उन्होंने मंदिर का निर्माण किया और इसे देवी भुवनेश्वरी को समर्पित किया। इस मंदिर का महत्व इसलिए भी है कि महान कवि रवीन्द्र नाथ टैगोर के उपन्यासों और नाटकों में इस मंदिर का नाम आया है। प्रसिद्ध उपन्यास राजर्षिअनद में विसर्जन नाटक में इस मंदिर का प्रसंग आता है।

**वास्तु शिल्पीय महत्व :**

मंदिर की वास्तुकला की विशेषताएं आमतौर पर बंगाल की *चार चाला* वास्तुकला से मिलती-जुलती हैं। मंदिर के निर्माण के लिए ईंट और चूने के गारों का इस्तेमाल किया गया था। मंदिर एक उभरे हुए मंच पर बनाया गया है। यह कक्ष आगे की ओर गलियारे और एक मेहराब वाले प्रवेश-द्वार से जुड़ा हुआ है। यहां चार लंबी और पतली टेक (टेपरिंग बट्रेस) हैं जो इस कक्ष के चार किनारों से जुड़ी हुई हैं और अन्य दो टेक गलियारे के आगे के कोने से जुड़ी है। मंदिर की दीवार के सभी भाग रेखाकार टुकड़ों से सुसज्जित हैं। इस मंदिर की छत घुमावदार है जिस पर एक कलश मौजूद है जो *अंतराल* (गलियारा) के शीर्ष पर और गर्भगृह पर मनौती के स्तूप से मिलता-जुलता है। मुख्य कक्ष पर मौजूद मिलते-जुलते स्तूप को पत्र-पुष्प अलंकरण से सजाया गया है।

**पुरातात्विक महत्व :**

अपनी पुरातनता या ऐतिहासिक संबंध के कारण ये मंदिर पुरातत्वविदों का ध्यान आकर्षित नहीं करते हैं, परन्तु त्रिपुरा के मंदिरों का महत्व केवल विभिन्न चाला प्रकारों के विस्तार में नहीं बल्कि भारत में मौजूद अप्रतिम मंदिर वास्तुकला की नई शैली में योगदान के कारण है। यह नई शैली धार्मिक वास्तुकला में ब्राह्मणवादी और बौद्ध अभिव्यक्तियों का आनंददायक और सुखद संयोजन है। असम, बिहार, ओडिशा और पश्चिम बंगाल के *चाला या रत्नों* से अलग हटकर; त्रिपुरा के मंदिरों में झोंपड़ीनुमा आकार की छतों पर मनौती के स्तूपों का उपयोग किया गया है।

**6.1 स्मारक की संवेदनशीलता (जैसे विकासात्मक दबाव, शहरीकरण, जनसंख्या दबाव, आदि):**

स्मारक चारों ओर से कम ऊंचाई वाली झोपड़ियों/सरंचनाओं से घिरा हुआ है। नगर में बढ़ती जनसंख्या के कारण हाल ही के वर्षों में कई नए निर्माण कार्य हुए हैं।

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

स्मारक की प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र की सभी दिशाओं से दृश्यता- यह स्मारक प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र की सभी दिशाओं से आंशिक रूप से दिखाई देता है।

स्मारक से दृश्यता-

कम ऊंचाई वाले पक्के घर और घने पेड़-पौधों यहां से दिखाई देते हैं।

**6.3 पहचान के लिए भूमि-उपयोग:**

स्मारक के आस-पास के क्षेत्र में कम ऊंचाई वाली झोपड़ियां/सरंचनाएं हैं। गोमती नदी स्मारक की पश्चिम दिशा में बहती है। इस क्षेत्र में आंशिक रूप से ग्रामीण बसावट है।

**6.4 संरक्षित स्मारक के अतिरिक्त अन्य पुरातत्वीय धरोहरों के अवशेष :**

स्मारक की पूर्व दिशा में, प्रतिषिद्ध क्षेत्र में राजबाड़ी नामक एक ऐतिहासिक स्मारक मौजूद है। इसे गोविंद माणिक्य महल के रूप में भी जाना जाता है। योजना में यह महल एल-आकार का है, जिसका अधिक लंबा अक्ष (एक्सिस) उत्तर से दक्षिण की ओर है और छोटा अक्ष, जो आगे के या दक्षिण भाग पर पूर्व दिशा की ओर झुका हुआ है।

**6.5 सांस्कृतिक परिदृश्य:**

स्मारक के पास कोई सांस्कृतिक परिदृश्य नहीं है।

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

इस क्षेत्र में वायु और ध्वनि प्रदूषण कम है। स्मारक के निकट पेड़-पौधों की विद्यमानता इसे शहर की ओर से होने वाले पर्यावरणीय प्रदूषण से बचाती है।

**6.7 खुले स्थान का उपयोग और निर्माण:**

स्मारक के आस-पास का क्षेत्र ग्रामीण परिवेश का है जिसमें कम ऊंचाई वाली झोपड़ियां/सरंचनाएं हैं। स्मारक की पूर्वी दिशा में राजबाड़ी महल है जिसका निर्माण इसी अवधि के दौरान किया गया था और यह दर्शकों के लिए खुला हुआ है। गोमती नदी स्मारक की पश्चिमी दिशा में बहती है।

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

इस स्मारक से कोई पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियां संबंधित नहीं हैं। तथापि, प्रत्येक वर्ष रबीन्द्र नाथ टैगोर की जयंती के अवसर पर राजबाड़ी महल में एक महोत्सव/मेले का आयोजन किया जाता है।

**6.9 स्मारक एवं विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज :**

कम ऊंचाई वाले आवासीय भवनों की रूपरेखा देखी जा सकती है।

**6.10 पारंपरिक वास्तुकला :**

वर्तमान में स्मारक के आसपास कोई पारंपरिक वास्तुकला विद्यमान नहीं है।

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

इसे **अनुलग्नक-V** पर देखा जा सकता है।

**6.12 भवन निर्माण से संबंधित मापदंड :**

(क) **स्थल पर निर्माण की ऊँचाई (छत संरचना जैसे ममटी, पैरापेट, आदि सहित):** स्मारक के विनियमित क्षेत्र की सभी इमारतों की ऊँचाई 3.0 मीटर (सभी को शामिल करते हुए) तक सीमित रहेगी।

(ख) **तल क्षेत्र:** तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) स्थानीय भवन उप-विधियों के अनुसार होगा।

(ग) **उपयोग: -** स्थानीय भवन उप-विधियों के अनुसार भूमि-उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं।

(घ) **अग्रभाग रचना (डिजाइन): -**

- अग्रभाग को स्मारक के परिवेश से मिलता-जुलता होना चाहिए।
- सामने की सड़क के किनारे या सीढ़ी वाले शाफ्ट के साथ फ्रेंच दरवाजे और बड़े कांच के अग्रभाग की अनुमति नहीं होगी।

**(ङ) छत की रचना (डिजाइन): -**

- भवन की छत पर एल्युमिनियम, फाइबर ग्लास, पॉलीकार्बोनेट या समान सामग्रियों से बनी संरचनाओं के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- बड़ी वातानुकूलित इकाई, पानी की टंकियों या बड़े जनरेटर सेट जैसी सभी सेवाएं जिन्हें छत पर रखा जाएगा, उन्हें दीवारों के आवरण (स्क्रीन वॉल्स) (ईंट/सीमेंट की शीटें आदि) का उपयोग करते हुए छिपाया जाएगा। इन सभी सेवाओं को अधिकतम अनुमेय ऊंचाई में अवश्य शामिल किया जाना चाहिए।

**(च) भवन निर्माण सामग्री: -**

- स्मारक की सभी सड़क के किनारे सामग्री और रंग में समरूपता।
- आधुनिक सामग्री जैसे कि एल्यूमीनियम आवरण (क्लैडिंग), कॉच की ईट, और किसी भी अन्य सिंथेटिक टाइल या सामग्री का बाह्य परिष्करण के लिए अनुमति नहीं होगी।
- पारंपरिक सामग्री जैसे ईंट और पत्थर का उपयोग किया जाना चाहिए।

**(छ) रंग: -** बाहरी दीवार का रंग स्मारकों के साथ मेल खाने वाले हल्क' रंग का होना चाहिए।

### 6.13 आगंतुक हेतु सुख-सुविधाएं:

स्थल पर आगंतुक हेतु सुख-सुविधाएं जैसे रोशनी, शौचालय, विवेचना केंद्र, कैफेटेरिया, पीने का पानी, स्मारिका दुकान, दृश्य एवं श्रव्य केन्द्र, दिव्यांगजनों के लिए रैंप, वाई-फाई और ब्रेल सुविधा उपलब्ध होना चाहिए।

## अध्याय-VII
## स्थल विशिष्ट संस्तुतियॉ

### 7.1 स्थल विशिष्ट संस्तुतियां:

**(क) 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 बाधा मुक्त पथ 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 लगाने 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।
- संकेतकों को इस तरह रखा जाना चाहिए कि वे किसी भी धरोहर संरचना या स्मारक को देखने में बाधा न आए और पैदल यात्री की ओर उनकी दिशा हो।
- स्मारक की परिधि में फेरीवालों और विक्रेताओं को खड़े होने की अनुमति नहीं दी जाए।

**7.2 अन्य संस्तुतियाँ:**

- व्यापक जनजागरूकता कार्यक्रम आयोजित किया जा सकता है।
- विनिर्दिष्ट मानकों के अनुसार दिव्यांगजनों के लिए व्यवस्था उपलब्ध कराई जाएगी।
- इस क्षेत्र को प्लास्टिक और पोलिथीन मुक्त क्षेत्र घोषित किया जाएगा।
- सांस्कृतिक विरासत स्थलों और परिसीमा के संबंध में राष्ट्रीय आपदा प्रबंधन दिशानिर्देश https://ndma.gov.in/images/guidelines/Guidelines-Cultural-Heritage.pdf में देखे जा सकते हैं।

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

---

In exercise of the powers conferred by section 20 E of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958 read with Rule (22) of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (Framing of Heritage Bye- laws and Other Functions of the Competent Authority) Rule, 2011, the following draft Heritage Bye-laws for the Centrally Protected Monument "Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura", prepared by the Competent Authority and in consultation with the Indian National Trust for Culture, are hereby published as required by Rule 18, sub-rule (2) of the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, for inviting objections or suggestions from the public;

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

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

## Draft Heritage Bye-Laws

## CHAPTER I

## PRELIMINARY

### 1.0 Short title, extent and commencements:

(i) These bye-laws may be called the National Monument Authority Heritage bye- laws 2021 of Centrally Protected Monument Bhubaneswari Temple, Rajnagar Gomati, Tripura.
(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

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

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

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

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

**(a)** Any person, who owns any building or structure, which existed in a Prohibited Area before 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.

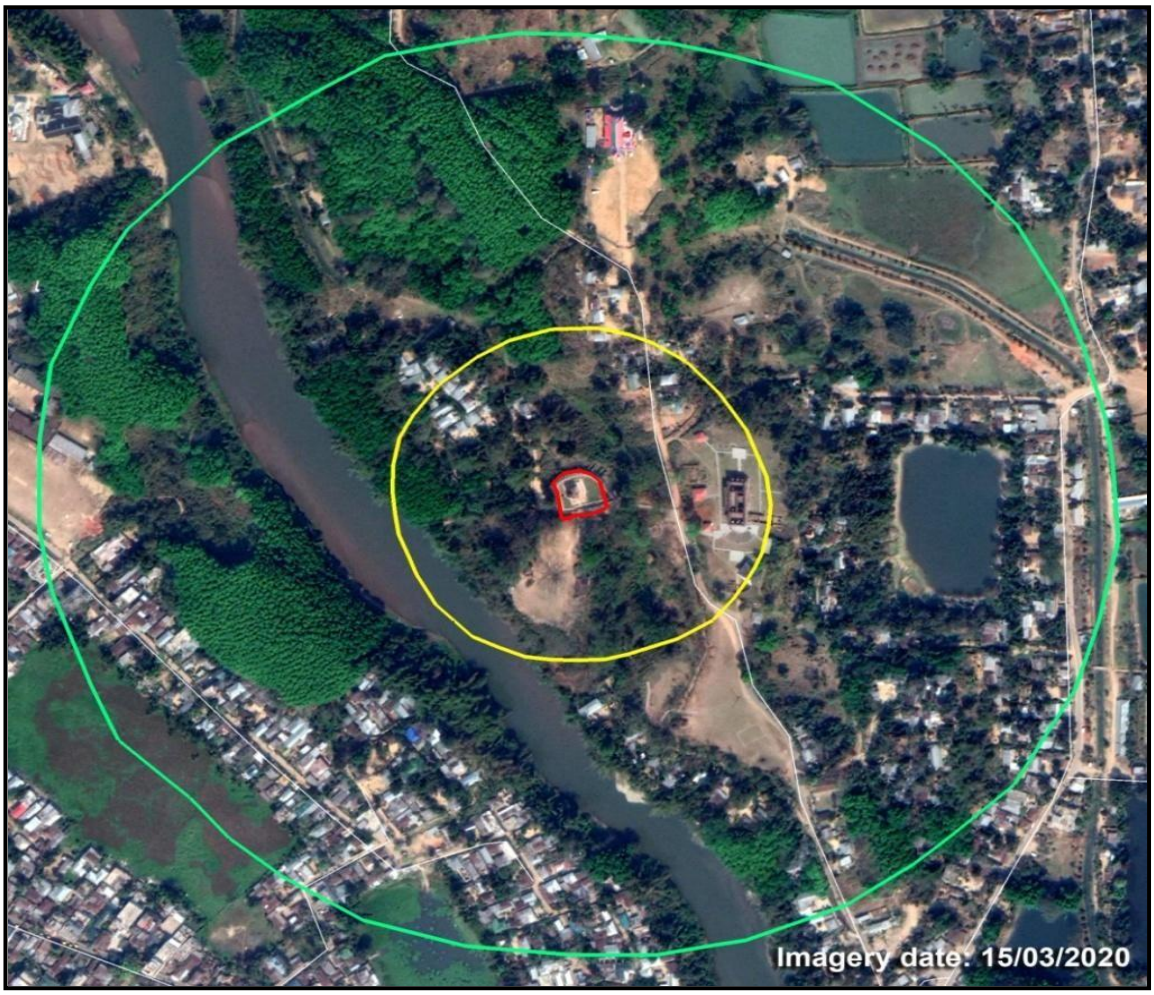
**(c)** It is the responsibility of the applicant to submit all relevant information and abide by the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 2011

## CHAPTER III

## Location and Setting of Centrally Protected Monument - Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura

### 3.0 Location and Setting of the Monument:

- Bhubaneswari Temple is located at GPS Coordinates: Lat: 23°32’30”N; Long : 91°30’16”E
- The monument lies in the Gomati district of Tripura. A metalled road passes from the east of the monument, which further connects to Udaipur-Pittra Road (450m, south-east).
- Udaipur Rajarbag Bus Stop and Udaipur Railway Station are at a distance of 4.1 km and 7.2 km, south-west from the monument, respectively.
- Maharaja Bir Bikram Airport, Agartala is the nearest airport at a distance of about 59.8 km, north-west of the monument.




***Google map showing location of – “Bhubaneswari Temple”, along with protected, prohibited and regulated area, Locality- Rajnagar, District – Gomati, Tripura.***

### 3.1 Protected boundary of the Monument:

The protected boundary of the Centrally Protected Monument-Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura may be seen at **Annexure-I.**

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

Notification of Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura may be seen at **Annexure-II**.

### 3.2 History of the Monument:

Situated on the right bank of the Gomati River at Rajnagar,Udaipur, district Gomati, the Bhubaneswari Temple is located adjacent to the big palace built by Maharaja Govinda Manikya (1660-75 CE.).

History testifies that Maharaja Govinda Manikya ascended to the throne in 1660 CE but was ousted by his stepbrother Chhatra Manikya the following year. The Maharaja regained the throne in 1667 CE. and ruled up to 1675 CE during which he built the temple and dedicated it to goddess Bhubaneswari. The historical significance of this temple is that it finds literary reference in the great poet Rabindranath Tagore's novels and drama. The backdrop of the famous novel Rajarshiand the celebrated lyric drama Bisarjan were conceived by the poet testifying Bhubaneswari temple's anecdote.

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

The architectural features of the temple typically resemble with the *char chala* architecture of Bengal. Brick and lime mortar was used for construction of the temple. The temple is built on a raised platform. The chamber is attached with vestibule and a single arch entrance at the front. There are four tapering buttresses which are attached to the four corners of the chamber and another two buttresses at the front corner of vestibule. All sides of the temple wall are decorated with linear segments. The temple has a curve roof with a finial which resembles a votive stupa on the top of *antarala* (vestibule) and the sanctum sanctorum. The resembling stupa on the core chamber is embellished with floral design.

### 3.4 Current Status:

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

The monument is in a good state of preservation.

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

The average footfall is 100-300 visitors per day. No other occasional gathering is associated with the monument.

## CHAPTER IV

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

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

Tripura Urban Development Authority was constituted under Section 17 of The Tripura Urban Planning and Development Act, 2018.

### 4.1 Existing Guidelines of the local bodies :

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

## CHAPTER V

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

### 5.0 Contour Plan of Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura:

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

### 5.1 Analysis of surveyed data:

#### 5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details:

- Protected Area (approx.) : 788.163 sqm.
- Prohibited Area (approx.): 42383.722 sqm.
- Regulated Area (approx.): 273232.503 sqm.

**Salient Features:**

Gomati River runs at a distance of about 80m to the west of the monument. The monument is surrounded by low rise huts/structures and dense vegetation growth. The area near the monument has a rural character.

#### 5.1.2 Description of built up area:

**Prohibited Area:**

- **North:** Low rise huts/ structures, electric pole, road, drain and open spaces with vegetation growth.

- **North-east:** Low rise huts/ structures, electric pole, road, drain and open spaces with vegetation growth.
- **South:** Samsher Ganzi green park, electric pole, road, drain and open spaces with vegetation growth.
- **East:** Rajbari Palace (State Protected), electric pole, road, drain and open spaces with vegetation growth.
- **West:** Gomati River and open spaces with vegetation growth.

**Regulated Area:**

- **North:** Low rise huts/ structures, electric pole, road, drain, dense forest cover and open spaces with vegetation growth.
- **South:** Low rise huts/ structures, Gomati River, electric pole, temple, road, drain, playground, dense forest cover and open spaces with vegetation growth.
- **East:** Low rise huts/ structures, electric pole, road, pond/water body, drain, dense forest cover and open spaces with vegetation growth.
- **West:** Low rise residential buildings, Gomati River, Harianda HS School, electric pole, road, pond/water body, drain, dense forest cover and open spaces with vegetation growth.

### 5.1.3 Description of green/open spaces:

**Prohibited Area:**

- **North:** Open spaces with vegetation growth.
- **South:** Samsher Ganzi green park and open spaces with vegetation growth.
- **East:** Open spaces with little vegetation growth.
- **West:** Gomati River, open spaces with little vegetation growth and dense forest cover.

**Regulated Area:**

- **North:** Dense forest cover, open spaces with vegetation growth and pond/water body.
- **South:** Gomati River, playground,pond/water body and open spaces with vegetation growth.
- **East:** Pond/water body and open spaces with vegetation growth.
- **West:** Dense forest cover, open spaces with vegetation growth and pond/water body.

### 5.1.4 Area covered under circulation – roads, footpaths, etc.:

The monument is accessible from a cart-track road. The primary mode of transportation is by motorcycles, scooters, bicycles, cars, auto-rickshaws, etc.

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

- **North:** The maximum height is 3 m.
- **South:** The maximum height is 3 m.
- **East:** The maximum height is 3 m.
- **West:** The maximum height is 3 m.

### 5.1.6 State protected monuments and listed heritage buildings by local authorities if available within Prohibited/Regulated Area:

Raj Bari, a historical monument is present in the Prohibited Area, to the east of the monument. It is also known as Govinda Manikya's Palace. The palace is L-shaped in plan, the longer axis being from north to south and the shorter one, which takes on by a slight recession of the front or south side, to the east.

### 5.1.7 Public amenities:

Well planned footpath, benches and dustbins within walking distance are present within the protected boundary of the monument for the visitors. However, parking facility is present outside the monument.

### 5.1.8 Access to monument:

The monument lies in Gomati district of Tripura. It is well connected to Udaipur-Pittra Road (450 m, south-east). The primary mode of transportation is by motorcycles, scooters, bicycles, cars, auto-rickshaws, etc.

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

No such infrastructure services except drains and street lights are available near the Protected Area of the monument. However, parking can be done outside the monument near the main gate.

### 5.1.10 Proposed zoning of the as per the Local bodies:

The guidelines followed in the area are:

i. Tripura Building Rules- 2017.

ii. Tripura Building Amendment Rules, 2019.
iii. Tripura Building (Second Amendment) Rules, 2020.
iv. The Tripura Urban Planning and Development Act, 2018.

## CHAPTER VI

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

### 6.0 Architectural, historical and archaeological value:

**Historical value:**

Situated on the right bank of the Gomati River at Rajnagar,Udaipur, district Gomati, the Bhubaneswari Temple is located adjacent to the big palace built by Maharaja Govinda Manikya (1660-75 CE.).

History testifies that Maharaja Govinda Manikya ascended to the throne in 1660 CE but was ousted by his stepbrother Chhatra Manikya the following year. The Maharaja regained the throne in 1667 CE. and ruled up to 1675 CE during which he built the temple and dedicated it to goddess Bhubaneswari. The historical significance of this temple is that it finds literary reference in the great poet Rabindranath Tagore's novels and drama. The backdrop of the famous novel Rajarshiand the celebrated lyric drama Bisarjan were conceived by the poet testifying Bhubaneswari temple's anecdote.

**Architectural value:**

The architectural features of the temple typically resemble with the *char chala* architecture of Bengal. Brick and lime mortar was used for construction of the temple. The temple is built on a raised platform. The chamber is attached with vestibule and a single arch entrance at the front. There are four tapering buttresses which are attached to the four corners of the chamber and another two buttresses at the front corner of vestibule. All sides of the temple wall are decorated with linear segments. The temple has a curve roof with a finial which resembles a votive stupa on the top of *antarala* (vestibule) and the sanctum sanctorum. The resembling stupa on the core chamber is embellished with floral design.

**Archaeological value:**

It is not on account of their age or their historical associations that these temples claim the interest of archaeologists, but the importance of the temples of Tripura, lies merely not on the diffusion of different *chala* type but on the contribution of new style of temple architecture unrivalled in India; a happy and affectionate combination of Brahmanical and Buddhist idioms of expressions in religious architecture. Unlike *chalas* or *ratnas* of Assam, Bihar, Odisha and West Bengal; votive stupas were used over hut shaped type of roofs in the temples of Tripura. The temple is not living now.

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

The monument is surrounded by low rise huts/ structures. Many new construction activities have come up in the recent years due to an increase in the population of the town.

**6.2 Visibility from the protected monument or area and visibility from regulated area:**

Visibility from all directions of Prohibited and Regulated Area to the monument- The monument is partially visible from all directions of Prohibited and Regulated Area.

Visibility from the monument- Low rise *pukka* houses and dense vegetation growth can be seen.

**6.3 Land use to be identified:**

The area near the monument has low rise huts/ structures. River Gomati flows to the west of the monument. The area is partly rural in character.

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

Raj Bari, a historical monument is present in the Prohibited Area, to the east of the monument. It is also known as Govinda Manikya's Palace. The palace is L-shaped in plan, the longer axis being from north to south and the shorter one, which takes on by a slight recession of the front or south side, to the east.

**6.5 Cultural landscapes:**

There is no cultural landscape near the monument.

**6.6 Significant natural landscapes that forms part of cultural landscape and also helps in protecting the monument from environmental pollution:**

Air and noise pollution is less in the area. The trees and vegetation growth near the monument protects the monument from the environmental pollution coming from the town.

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

The area near the monument is rural in character, having low rise huts/ structures. To the east of the monument is the Raj Badi palace, which was constructed during the same period and is open for visitors. The Gomati River flows to the west of the monument.

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

No traditional, historical and cultural activity is associated with the monument. However, each year on the birth anniversary of Rabindra Nath Tagore, a festival/ mela is celebrated in the Raj Badi palace.

### 6.9 Skyline as visible from the monument and from regulated areas:

The outline of low rise residential buildings can be seen.

### 6.10 Traditional architecture:

No traditional architecture is in prevalent around the monument.

### 6.11 Development plan as available by the local authorities:

It may beseen at **Annexure-V.**

### 6.12 Building related parameters:

**(a) Height of the construction on the site (including rooftop structures like mumty, parapet, etc.):** The height of all buildings in the Regulated Area of the monument will be restricted to 3.0 m. (All inclusive)

**(b) Floor area:** FAR will be as per local bye-laws.

**(c) Usage:** As per local building bye-laws with no change in land-use.

**(d) Façade design:-**

- The façade design should match the ambience of the monument.
- French doors and large glass façades along the front street or along staircase shafts will not be permitted.

**(e) Roof design:**

- Structures, even 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). All of these services must be included in the maximum permissible height.

**(f) Building material:**

- Consistency in materials and color along all street façades of the monument.
- Modern materials such as aluminum cladding, glass bricks, and any 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 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 shows, toilets, interpretation center, cafeteria, drinking water, souvenir shop, audio visual center, ramp for differently abled, Wi-Fi, and braille should be available at the site.

## CHAPTER VII

## Site Specific Recommendations

### 7.1 Site Specific Recommendations:

**a) Setbacks:**

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

**b) Projections:**

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

**c) Signages:**

- LED or digital signs, plastic fibre glass or any other highly reflective synthetic material may not be used for signage in the heritage area. Banners may not be permitted, but for special events/fair etc. it may not be put up for more than three days. No advertisements in the form of hoardings, bills within the heritage zone 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.
- National Disaster Management Guidelines for Cultural Heritage Sites and Precincts may be referred at https://ndma.gov.in/images/guidelines/Guidelines-Cultural-Heritage.pdf

## अनुलग्नक

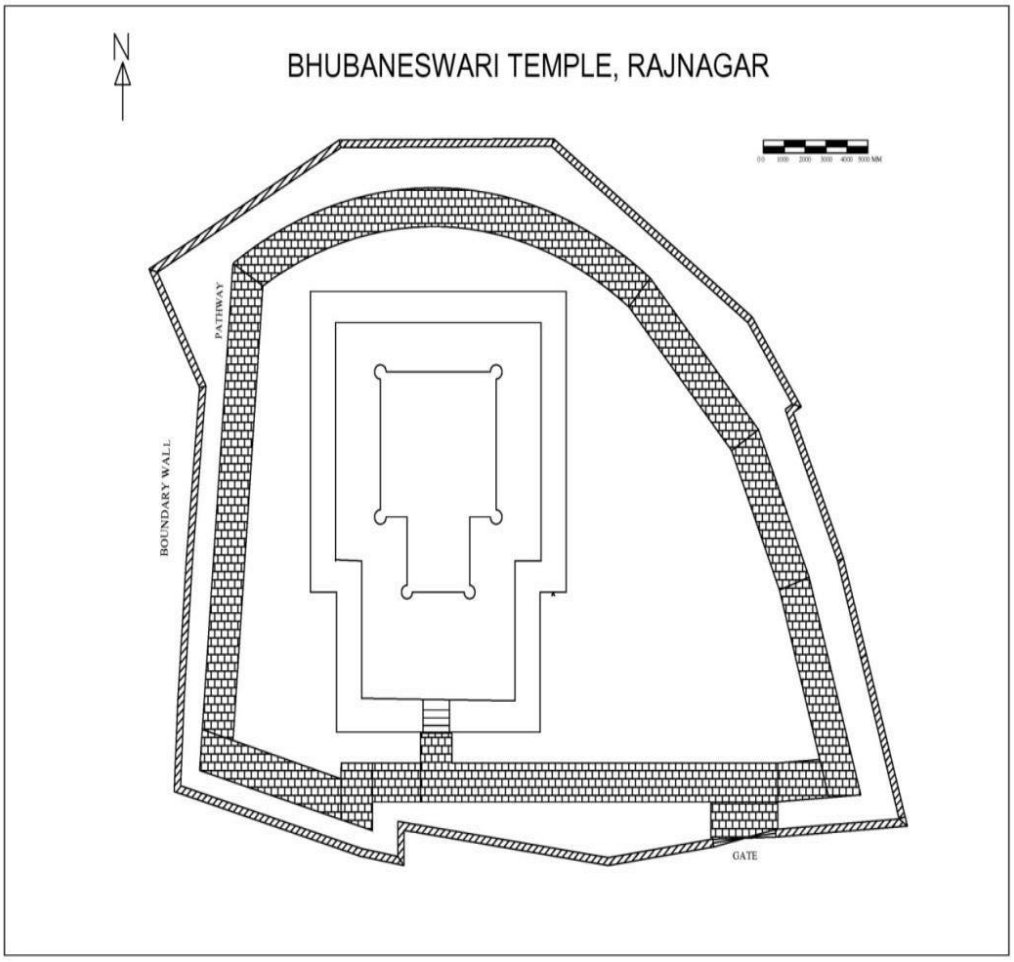
## ANNEXURES

**अनुलग्नक - I**

**ANNEXURE-I**

**भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर (परगना-उदयपुर), गोमती, त्रिपुरा की संरक्षित चारदीवारी**

**Protected Boundary of Bhubaneswari Temple, Rajnagar (Parganah- Udaipur), Gomati, Tripura**



**अनुलग्नक- II**

**ANNEXURE-II**

## भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर (परगना-उदयपुर), गोमती, त्रिपुरा की अधिसूचना

## Notification of Bhubaneswari Temple, Rajnagar (Parganah- Udaipur), Gomati, Tripura

इस स्मारक को 29 जून, 1953 को अधिसूचना सं. एसआरओ 1322 के द्वारा "भुवनेश्वरी मंदिर", स्थान-राजनगर, परगना-उदयपुर, जिला-गोमती, त्रिपुरा के नाम से संरक्षित किया गया था।

**MINISTRY OF EDUCATION**

ARCHAEOLOGY

*New Delhi, the 29th June 1953*

**S.R.O. 1322.**—In exercise of powers conferred by sub-section (1) of Section 3 of the Ancient Monuments Preservation Act (VII of 1904), the Central Government hereby declares the monuments described in the schedule annexed hereto to be protected within the meaning of the said Act.

STATEMENT OF PARTICULARS OF TEMPLES

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sl. No. | Name of locality | Name of the monuments | Ownership | Survey plot Nos. | Area in acres | Boundary |
| 1 | Radhakri shorepur. Parganah-Udaipur. | Temple of Chaturdasha Devata. | Govt. Khas land. | 1596 (portion of) | 085 | West & North :—Jote lands of Kamini Chakravorty. East & South:—Lands of Mahadeo temple. |
| 2 | Do | Gunavati Groups of temples. | Do. | 1763 | 18 | West, North and East :—Taluk of Hari Bhakat Sing. South :—Road. |
| 3 | Rajnagar. Parganah-Udaipur. | Bhubaneswari Temple. | Do. | 3016 (portion of) | 18 | North, West and South :—Tilla lands. East :—Govt. waste land and jote of Bepin Chandra Jamatia. |

[No. F.4-5/53-A2.]

T. S. KRISHNAMURTI, Asstt. Secy.

## मूल अधिसूचना की टंकित प्रति

## Typed copy of Original Notification

MINISTRY OF EDUCATION
ARCHAEOLOGY

*New Delhi, the 29th June, 1953.*

S.R.O. 1322.- In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 3 of the Ancient Monuments Preservation Act (VII of 1904), the Central Government hereby declares the monument described in the schedule annexed hereto to be protected within the meaning of the said Act.

STATEMENT OF PARTICULARS OF TEMPLES

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sl. No.** | **Name of locality** | **Name of the monuments** | **Ownership** | **Survey plot nos.** | **Area in acres** | **Boundary** |
| 1 | Rajnagar, Parganah- Udaipur | Bhubaneswari Temple | Govt. Khas land | 3016 (portion of) | 18 | North, west and south: Tilla lands<br><br>East: govt. waste land and jote of Bepin Chandra Jamatia |

[No. F.4-5/ 53-A2.] T.S. KRISHNAMURTI,
Asstt. Secy.

**अनुलग्नक - III**

## स्थानीय निकाय दिशानिर्देश

त्रिपुरा भवन निर्माण नियमावली, 2017 में तकनीकी मूल्यांकन समिति (टीएसी) का उल्लेख किया गया है जिसका गठन नियम, 50 के प्रावधान के अनुसार शहरी विकास विभाग द्वारा किया जाएगा जो 14.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाली भवन योजना का अनुमोदन प्रदान करने में राज्य सरकार की सहायता करेगी।

त्रिपुरा शहरी विकास प्राधिकरण का गठन त्रिपुरा शहरी योजना एवं विकास अधिनियम, 2018 की धारा 17 के अंतर्गत किया गया था।

इसके अतिरिक्त राज्य अधिनियमों/विरासत उप- विधियों/ मुख्य योजना (मास्टर प्लान)/शहर विकास योजना आदि में कोई अन्य दिशानिर्देश तैयार नहीं किए गए हैं।

प्राधिकरण (योजना एवं भवन मानक) विनियम-2008 के अनुसार सभी विकास योजनाओं के लिए निर्माण के सामान्य नियम लागू होंगे

1. **नए निर्माण, इमारत के चारों ओर छोड़ा गया क्षेत्र (सेटबैक) के लिए विनियमित क्षेत्र के साथ अनुमेय भूमि आवृत्त , तल क्षेत्र अनुपात / तल स्थान अनुपात और ऊंचाई**

त्रिपुरा भवन निर्माण नियम-2017 के अनुसार निर्माण के सामान्य नियम लागू होंगे।

I. त्रिपुरा भवन निर्माण नियम 2017 के नियम 46 के भाग III (भवन के संबंध में भूमि स्तर आावृत्त) को त्रिपुरा भवन संशोधन नियम, 2019 द्वारा संशोधित किया गया था।

[त्रिपुरा भवन निर्माण संशोधन नियम, 2019 के नियम 11 के अनुसार]

**1)** जब किसी भूखंड पर एक ही भवन विद्यमान हो तो उस भवन के लिए अधिकतम अनुमत भूमि आवृत्त किसी भी प्रकार के उपयोगों हेतु भवनों के लिए 70 प्रतिशत होगा।

**तालिका 1 : अधिकतम अनुमेय भूमि आवृत्त (ग्राउंड कवरेज), प्लॉट में एक ही भवन हो**

| **भूखंड का माप और भवन का प्रकार** | **अधिकतम अनुमेय भूमि आवृत्त (ग्राउंड कवरेज)** |
|---|---|
| (क) प्लॉट का आकार 200 वर्ग मीटर तक | |
| (i) आवासीय | 70% |
| (iii) आवासीय से इतर | 50% |
| (ख) प्लॉट का आकार 200 वर्ग मीटर से अधिक<br>सभी प्रकार के उपयोगों हेतु भवन | 60% |

2) जब भूखंड पर एक से अधिक भवन विद्यमान हों, तब भवन के लिए अधिकतम अनुमेय भूमि आवृत्त (ग्राउंड कवरेज) वह होगी जो नियम, 51 में निर्धारित है।

3)

II. त्रिपुरा भवन निर्माण नियम 2017 के भाग III, नियम 47 (भवन की अनुमेय ऊंचाई) के अनुसार-

1) भवन की ऊंचाई उस भूखंड के साथ की गली या रास्ते की मध्य रेखा के औसत स्तर से भवन के उच्चतम बिन्दु तक मापी गई लम्बवत दूरी होगी, चाहे वह भवन सपाट छत वाला हो या ढलान वाली छत सहित।

2) (क) निम्नलिखित संबद्ध संरचनाओं को भवन की ऊंचाई में शामिल नहीं किया जाएगा :

i. सीढियों का आच्छादन जो ऊंचाई 2.4 मीटर से अधिक नहीं होना चाहिए।
ii. राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के नवीनतम संस्करण के अनुसार लिफ्ट मशीन कक्ष।
iii. छत पर रखी टंकियां उनके आधार सहित, इनकी ऊंचाई 1.80 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।
iv. चिमनियां।
v. मुंडेर की दीवारों की ऊंचाई 1.50 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।
vi. वातायन, वातानुकूलन और अन्य सेवा उपकरण।

vii. ओलती या ओरी स्तर (ईव स्तर) और पृष्ठ (रिज स्तर) के बीच मध्य-बिन्दु से अधिक ऊंचाई

(ख) खंड (क) में उल्लिखित संरचनाओं का कुल क्षेत्र उस छत के क्षेत्र के एक तिहाई से अधिक नहीं होना चाहिए जिसके ऊपर इन्हें बनाया गया हो।

3) यह नियम त्रिपुरा भवन निर्माण (द्वितीय संशोधन) नियमावली, 2020 के अनुसार संशोधित किया गया था।

किसी भूखंड पर अवस्तंभ (स्टिल्ट पार्किंग) या भूगृह तल (निम्नतल) सहित भवन की अधिकतम अनुमत ऊंचाई नीचे दी गई तालिका के अनुसार अनुमत अधिकतम ऊंचाई से अधिक नहीं होनी चाहिए।

**तालिका 2**

**(i) आवासीय भवन**

| **सड़क की चौड़ाई (मीटर में)** | **अधिकतम अनुमेय ऊंचाई (मीटर में)** |
|---|---|
| (क) सड़क की चौड़ाई 1.80 और 2.40 तक | 08.00 तक |
| (ख) सड़क की चौड़ाई 2.4 से ऊपर और 6.00 तक | 12.50 तक |
| (ग) सड़क की चौड़ाई 6.00 से ऊपर और 7.50 तक | 17.50 तक |
| (घ) सड़क की चौड़ाई 7.50 से ऊपर और 10.00 तक | 20.50 तक |
| (ड.) सड़क की चौड़ाई 10.00 से अधिक | 20.50 से ऊपर एएआई (एयरपोर्ट अथॉरिटी आफ इंडिया) की अनुमति के अधीन) |

**(ii) आवासीय भवन के अलावा अन्य**

| **पहुंच मार्ग की चौड़ाई (मीटर में)** | **अधिकतम अनुमेय ऊंचाई (मीटर में)** |
|---|---|
| (क) सड़क की चौड़ाई 1.80 और 2.40 तक | 08.00 तक |
| (ख) सड़क की चौड़ाई 2.4 से ऊपर और 6.00 तक | 12.50 तक |
| (ग) सड़क की चौड़ाई 6.00 से ऊपर और | 14.50 तक |

| | |
|---|---|
| 7.50 तक | |
| (घ सड़क की चौड़ाई 10.00 से अधिक | 14.50 से ऊपर<br>एएआई (एयरपोर्ट अथॉरिटी आफ इंडिया) की अनुमति के अधीन) |
| **व्याख्या 1 :** आवासीय भवनों के लिए उपर्युक्त (ग), घ) और (ड.) मामलों में और आवासीय भवनों से इतर के लिए उपर्युक्त (ग) एवं (घ) मामलों में, अग्नि सुरक्षा वाहनों को खड़ा करने (ईधन गाड़ी (टेंडर)/ द्रवचालित चबूतरा (हाइड्रॉलिक प्लेटफॉर्म)/अन्य समान वाहन) के लिए, इन नियमों में निर्धारित खुले स्थान के अलावा न्यूनतम 40 फीट x 30 फीट के खुले स्थान का प्रावधान किया जाएगा तथा कार्य स्थल/भवन स्थल तक जाने वाली सड़क (पहुंच मार्ग) के लिए घुमावों (यदि कोई हो) पर मुड़ने के लिए पर्याप्त त्रिज्या (जगह) (न्यूनतम 8 मीटर त्रिज्या) का प्रावधान किया जाएगा। | |
| **व्याख्या 2 :** इस तालिका को नियम 45 और नियम 50 के साथ पढ़ा जाए। | |

4) हवाई अड्डे के निकटवर्ती क्षेत्र में किसी ऐसे भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण या उसे शामिल किए जाने के लिए, जो दूरसंचार प्रयोजनों के लिए किसी सूक्ष्म तरंग (माइक्रोवेव) प्रणाली के कार्यकरण को प्रभावित कर सकती हो, ऐसे भवन की ऊंचाई ऐसे नियमों या निदेशों के अनुसार होनी चाहिए जो केन्द्रीय सरकार या अन्य किसी संबंधित प्राधिकरण द्वारा इस संबंध में बनाए गए हों या जारी किए गए हों।

5) शहरी स्थानीय निकाय (यूएलबी), यदि आवश्यक हो, तो शहरी स्थानीय निकाय (यूएलबी) के भीतर किसी क्षेत्र में भवनों की ऊंचाई को उप नियम (3) के अंतर्गत नीचे तालिका में उपलब्ध कराई गई ऊंचाई तक सीमित कर सकता है जिसके कारण लिखित में रिकॉर्ड किए जाएंगे।

**III.** त्रिपुरा भवन निर्माण नियमावली 2017 के नियम 10 (3) के धारा (क), भाग II के अनुसार : पहुंच मार्ग की अधिकतम अनुमेय लंबाई निम्नलिखित सारणी में दिए गए विवरण के अनुसार होगी :

**तालिका 3: पहुंच मार्ग की अधिकतम लंबाई**

| पहुंच मार्ग की चौड़ाई | एक तरफ से बंद पहुंच मार्ग के लिए | दोनों तरफ से सड़क की ओर कुल खुलने वाले पहुंच मार्ग के लिए |
|---|---|---|
| 3.50 मीटर और उससे अधिक लेकिन 7.00 मीटर से अधिक नहीं | 25.00 मीटर | 75.00 मीटर |
| 7.00 मीटर से अधिक लेकिन 10.00 मीटर से अधिक नहीं | 50.00 मीटर | 150.00 मीटर |
| 10.0 मीटर से ऊपर | कोई प्रतिबंध नहीं | कोई प्रतिबंध नहीं |

**IV.** त्रिपुरा भवन निर्माण नियमावली, 2017 के नियम 45 (पहुंच मार्ग के लिए नियमावली) के भाग III के अनुसार :

1. (क) प्रत्येक भूखंड के साथ पहुंच मार्ग होना चाहिए जो सार्वजनिक सड़क या निजी सड़क या रास्ता के रूप में हो सकते हैं।
   (ख) पहुंच मार्ग की चौड़ाई और भवन की अधिकतम अनुमेय ऊंचाई के बीच का संबंध इन नियमों में इंगित किया जाना चाहिए।
2. नए भवन के संबंध में पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई निम्नानुसार होगी :
   i. भवन के कुल आच्छादित (कवर) किए हुए क्षेत्र के 10 प्रतिशत से कम क्षेत्र पर अन्य अधिभोग, यदि कोई हो, वाले आवासीय भवन के मामले में ऐसी सड़क (स्ट्रीट) या रास्ते की चौड़ाई किसी भी भाग में 1.80 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
   ii. भवन के कुल आाच्छादित (कवर) किए हुए क्षेत्र के 10 प्रतिशत पर अन्य अधिभोग, वाले आावासीय भवन के मामले में ऐसी स्ट्रीट या रास्ते की चौड़ाई किसी भी भाग में 8.00 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
3. ऐसा कोई भी भवन जिसे थिएटर, सिनेमाघर (मोशन पिक्चर हाउस), नगर परिषदीय प्रशासनिक भवन (सिटी हॉल), स्केटिंग करने का स्थान, सभागार, प्रदर्शनी हॉल या अन्य समान प्रयोजनों के लिए सभा अधिभोग हेतु पूर्णत: या आंशिक रूप से उपयोग किया जाता है तो ऐसा करना 10.00 मीटर या अधिक चौड़ाई वाली दो सड़कों के जोड़ रास्ते के 50 मीटर के भीतर स्थित भूखंड पर अनुमेय नहीं होगा।

**V.** त्रिपुरा भवन निर्माण नियमावली, 2017 के नियम 49 (भूखंड के भीतर भवन के लिए पार्किंग स्थान का प्रावधान) भाग IV के अनुसार:

1) पार्किंग के लिए न्यूनतम अपेक्षा निम्नानुसार होगी :

**तालिका 4 : न्यूनतम पार्किंग की आवश्यकता**

| **भवन का उपयोग** | **पार्किंग की न्यूनतम आवश्यकता** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **आच्छादित किया गया क्षेत्र (वर्ग मीटर)** | **कारों की संख्या** | **ट्रकों की सं.** | **बसों की सं.** |
| आवासीय | 70 तक | शून्य | शून्य | शून्य |
| | प्रत्येक 100 या उसके भाग के लिए 70 से अधिक | 01 | शून्य | शून्य |
| व्यावसायिक/व्यापारिक | 50 तक | शून्य | शून्य | शून्य |
| | प्रत्येक 50 या उसके भाग के लिए 75 से अधिक | 01 | शून्य | शून्य |
| रेस्तरां, भोजनालय, बार, क्लब एवं जिमखाना या ऐसे अन्य सभा स्थान | प्रत्येक 100 या उसका भाग | 01 | शून्य | शून्य |
| होटल, बोर्डिंग हाउस एवं ऐसे अन्य सभा स्थान | प्रत्येक 200 या उसका भाग | 01 | शून्य | शून्य |
| थिएटर,सिनेमाघर (मोशन पिक्चर), सिटी हॉल, टाउन हॉल, सभागार या ऐसे अन्य सभा स्थान | प्रत्येक 100 या उसका भाग | 01 | शून्य | शून्य |
| अस्पताल या स्वास्थ्य देखभाल या ऐसे अन्य संस्थान | प्रत्येक 100 या उसका भाग | 01 | शून्य | शून्य |
| शैक्षिक | प्रत्येक 400 या उसका भाग | 01 | शून्य | शून्य |
| | प्रत्येक 1000 या उसका भाग | शून्य | शून्य | 01 |

| भवन का उपयोग | पार्किंग की न्यूनतम आवश्यकता | | | |
|---|---|---|---|---|
| | आच्छादित किया गया क्षेत्र (वर्ग मीटर) | कारों की संख्या | ट्रकों की सं. | बसों की सं. |
| औद्योगिक, भंडारण एवं जोखिमपूर्ण या ऐसे अन्य | प्रत्येक 400 या उसका भाग | 01 | शून्य | शून्य |
| | प्रत्येक 1000 या उसका भाग | शून्य | 01 | शून्य |

2) पार्किंग या किसी अन्य उपयोग के लिए यदि भवन योजना में अवस्तंभ (स्टिल्ट) संरचनाएं शामिल की जाती हैं तो उन अवस्तंभ (स्टिल्ट) संरचनाओं में पर्याप्त शीयर वॉल और/या क्रॉस ब्रेसिंग उपलब्ध कराना अनिवार्य है।

**VI.** भाग IV, नियम 50 (ऊंचे भवन (14.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले) को त्रिपुरा भवन निर्माण संशोधित नियमावली 2019 द्वारा संशोधित किया गया था।

[त्रिपुरा भवन निर्माण संशोधित नियमावली, 2019 के नियम 14 के अनुसार]

18 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले किसी भवन के मामले में, शहरी स्थानीय निकाय (यूएलबी)/त्रिपुरा शहरी योजना एवं विकास प्राधिकरण, जैसा भी मामले हो, लिखित में कारणों को रिकॉर्ड करते हुए और इस नियम के उप नियम 8 के अनुसार गठित तकनीकी मूल्यांकन समिति (टीएसी) की सहायता से राज्य सरकार से पूर्व अनुमोदन सहित, ऐसे प्रस्ताव को विशेष मामले के तौर पर संस्वीकृत कर सकती है यदि यह मामला उस समय पर प्रवृत्त किसी कानून के अंतर्गत आच्छादित (कवर) नहीं होता हो। 14.50 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवन के लिए, उक्त नियम के अंतर्गत अन्य नियमों के अलावा निम्नलिखित विशेष नियम भी लागू होंगे :

1) 14.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले किसी भी भवन का निर्माण नालों सहित 10.00 मीटर से कम चौड़ाई वाली निजी या सार्वजनिक सड़क पर अनुमेय नहीं होगा।
2) 14.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले प्रत्येक भवन में भूमि तल पर आगे की ओर न्यूनतम खुला स्थान होगा (0.50 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले छज्जे या वेदर शेड के अलावा किसी बाहुधरन प्रक्षेपण (कैंटीलीवर प्रोजेक्शन) के बिना मुक्ताकाश) जैसा कि नीचे दर्शाया गया है।

**तालिका 5**

| **भवन की ऊंचाई (मीटर)** | **भू स्तर (ग्राउंड लेवल) पर आगे की ओर खुले न्यूनतम स्थान का सबसे संकरा भाग (मीटर)** |
|---|---|
| 14.50 से ऊपर, लेकिन 25.00 से अधिक नहीं | 3.00 |
| 25.00 से ऊपर | 5.00 |

3) 14.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले प्रत्येक भवन में भूमि तल पर पिछले भाग में न्यूनतम खुला स्थान होगा (0.50 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले छज्जे या वेदर शेड के अलावा किसी बाहुधरन प्रक्षेपण **(**कैंटीलीवर प्रोजेक्शन**)** के बिना मुक्ताकाश) जैसा कि नीचे दर्शाया गया है।

**तालिका 6**

| **भवन की ऊंचाई (मीटर)** | **पीछे की तरफ न्यूनतम खुले स्थान का सबसे संकरा भाग (मीटर)** |
|---|---|
| 14.50 से ऊपर, लेकिन 18.00 से अधिक नहीं | 3.50 |
| 18.00 से ऊपर, लेकिन 30.00 से अधिक नहीं | 5.00 |
| 30.00 से ऊपर | 10.00 |

बशर्ते कि**,** भवन के किसी भाग की क्षैतिज दूरी 10 मीटर से कम चौड़ाई वाली पहुंच सड़क से 30 मीटर से अधिक हो तो उसके सबसे संकरे भाग में पीछे के न्यूनतम खुले स्थान की चौड़ाई 10.00 मीटर होनी चाहिए जो भवन की ऊंचाई पर निर्भर नहीं करेगा। इसके अलावा प्रावधान किया गया है कि पिछले भाग का खुला स्थान एक सख्त सतह के रूप में होगा जो 45 टन तक के वजन वाले दमकल **(**फायर इंजन**)** का भार संभालने की क्षमता रखता हो।

4) 14.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले प्रत्येक भवन में एक तरफ से खुला न्यूनतम स्थान होना चाहिए होगा (0.50 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले छज्जे या

मौसम से बचाव के लिये छादन (वेदर शेड) के अलावा किसी बाहुधरन प्रक्षेपण (कैंटीलीवर प्रोजेक्शन) के बिना मुक्ताकाश जैसा कि नीचे दर्शाया गया है।

**तालिका 7**

| **भवन की ऊंचाई (मीटर)** | **एक तरफ से खुले न्यूनतम स्थान का सबसे संकरा भाग (मीटर)** | |
|---|---|---|
| | साइड **1** | साइड **2** |
| 14.50 से ऊपर, लेकिन 30.00 से अधिक नहीं | 3.50 | 3.50 |
| 30.00 से ऊपर | 5.00 | 5.00 |

एक तरफ से खुला न्यूनतम स्थान (जगह) ऐसा होना चाहिए कि आवश्यकता पड़ने पर समुचित दमकल (फायर इंजन) भवन में आसानी से घूम सके। इस प्रयोजन के लिए भवन के सभी किनारों पर गाड़ी के घूमने के लिए समुचित त्रिज्या रखी जानी चाहिए। इसके अलावा प्रावधान किया जाए कि पिछले भाग का खुला स्थान एक सख्त सतह के रूप में होगा जो 45 टन तक के वजन वाले दमकल (फायर इंजन ) का भार संभालने की क्षमता रखता हो।

5) (क) 14.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवन के लिए तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) 3 होगा, बशर्ते कि आवेदनकर्ता तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) को सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से बढ़ा सकता है जिसके लिए उसे एफएआर को 3 से 5 तक बढ़ाने के लिए शुल्क का भुगतान करना होगा जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर यथा निर्धारित न्यूनतम दरों के अध्यधीन इसे अनुमोदन करने वाले सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथानिर्धारित दरों पर किया जाएगा।

इसके अलावा, प्रावधान किया गया है कि 5 से अधिक एफएआर में छूट के लिए, राज्य सरकार का अनुमोदन आवश्यक होगा जिसके लिए राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित दरों पर 5 से अधिक एफएआर के लिए शुल्क का भुगतान करना होगा।

कार पार्किंग स्थान का आच्छादित (कवर) किया हुआ क्षेत्र, जैसा कि नियम 5 के अनुरूप कार पार्किंग स्थानों की अपेक्षित संख्या के लिए तथा इस गणना के लिए प्रावधान किया गया है, सभी परिचालन स्थानों को शामिल करते हुए एक कार के लिए अपेक्षित कार पार्किंग स्थान 20 वर्ग मीटर होगा।

6) स्टील टावर के निर्माण के लिए, 14.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों के लिए विनिर्दिष्ट मानदंडों का अनुपालन किया जाएगा।

7) नियम 50 में किए गए प्रावधान के अनुसार शहरी विकास विभाग द्वारा तकनीकी मूल्यांकन समिति (टीएसी) गठित की जाएगी जो 14.5 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों की योजना का अनुमोदन प्रदान करने में राज्य सरकार की सहायता करेगी।

**2. विरासत उप- विधियां/विनियम/दिशानिर्देश, यदि स्थानीय निकायों के पास कोई उपलब्ध हो:**

स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध कराए गए सामान्य दिशानिर्देशों का उल्लेख पहले ही इस दस्तावेज के खंड ग (भाग 3.2) में किया गया है।

तथापि, स्थानीय निकायों द्वारा एएसआई स्मारकों के लिए कोई अन्य विशिष्ट उप-विधियां और दिशानिर्देश तैयार नहीं किए गए हैं।

3. **खुले स्थान:**

**क.** भाग IV, नियम 48 (भवन के लिए खुले स्थान) : त्रिपुरा भवन नियमावली-2017 के, अग्रभाग के न्यूनतम खुले स्थान (इसे त्रिपुरा भवन संशोधन नियमावली, 2019 द्वारा संशोधित किया गया था)

[त्रिपुरा भवन निर्माण संशोधन नियमावली 2019 के नियम 13 के अनुसार]

प्रत्येक भवन में भूमि तल पर आगे की ओर न्यूनतम खुला स्थान होगा (0.50 मीटर चौड़ाई से कम चौड़ाई वाले छज्जे या मौसम से बचाव के लिये आच्छादन **(**वेदर शेड**)** के अलावा किसी बाहुधरन प्रक्षेपण **(**कैंटीलीवर प्रोजेक्शन**)** के बिना मुक्ताकाश) जिसके सबसे संकरे भाग की चौड़ाई नीचे दर्शाए गए विवरण से कम नहीं होगी:

**तालिका 8**

| **भवन का उपयोग** | **भवन की ऊंचाई (मीटर)** | **भूमितल पर आगे के ओर न्यूनतम खुले स्थान का सबसे संकरा भाग (मीटर)** |
|---|---|---|
| आवासीय | 14.50 तक | 1.80 |
| व्यावसायिक जिसमें 100 वर्ग मीटर तक का निर्मित क्षेत्र हो | 14.50 तक | 1.80 |

| | | |
|---|---|---|
| व्यावसायिक जिसमें 100 वर्ग मीटर तक का निर्मित क्षेत्र हो | 14.50 तक | 3.00 |
| सभा/संस्थानिक/शैक्षिक/क्लब | 14.50 तक | 3.00 |
| औद्योगिक/वाणिज्यिक (थोक व्यापार)/ भंडारण | 14.50 तक | 3.00 |
| ऊपर वर्णित मदों के अलावा | 14.50 तक | 1.80 |

व्याख्या : 11.50 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों के लिए, नियम 50 का संदर्भ लें। बशर्ते कि, 165 वर्ग मीटर से अनधिक माप वाले भूखंड पर 8.00 मीटर तक की ऊंचाई वाले भवन में आगे की ओर न्यूनतम 1.20 मीटर खुला स्थान होना चाहिए। बशर्ते कि मिश्रित उपयोग भवनों के लिए, आगे की ओर न्यूनतम खुला स्थान वह होना चाहिए जो उस विशेष अधिभोग के लिए लागू हो और जो इस नियम में आगे की ओर न्यूनतम खुले स्थान का उच्चतम प्रावधान प्रदान करता हो।

टिप्पणी : मिश्रित उपयोग भवन का अर्थ है और इसमें शामिल है आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक कार्यालय, संस्थानिक या अन्य उपयोगों का सम्मिश्रण।

**ख.** पीछे की ओर न्यूनतम खुला स्थान इस प्रकार होगा : (त्रिपुरा भवन नियमावली 2017 के अनुसार) प्रत्येक भवन में भूमि स्तर (ग्राउंड लेवल) पर पिछले भाग में न्यूनतम खुला स्थान होना चाहिए जिसकी चौड़ाई उसके सबसे संकरे भाग में नीचे दर्शायी गई तालिका से कम नहीं होनी चाहिए :

**तालिका 9**

| **भवन की ऊंचाई (मीटर)** | **सबसे कम पक्ष (साइड) वाले खुले स्थान का सबसे संकरा भाग (मीटर)** |
|---|---|
| 8.00 तक | 1.00 |
| 8. 00 से ऊपर लेकिन 10.00 से अधिक नहीं | 1.20 |
| 10. 00 से ऊपर लेकिन 12.50 से अधिक नहीं | 2.00 |
| 12. 50 से ऊपर लेकिन 14.50 से अधिक नहीं | 2.50 |

**ग.** न्यूनतम खुला स्थान इस प्रकार होगा : (त्रिपुरा भवन नियमावली 2017 के अनुसार)

(क) प्रत्येक भवन में ग्राउंड लेवल पर एक तरफ की ओर न्यूनतम खुला स्थान होना चाहिए जिसकी चौड़ाई उसके सबसे संकरे भाग में नीचे दर्शायी गई तालिका से कम नहीं होनी चाहिए :

**तालिका 10**

| भवन की ऊंचाई (मीटर) | भूमितल पर एक तरफ की ओर न्यूनतम खुले स्थान का सबसे संकरा भाग (मीटर) | |
|---|---|---|
| | साइड 1 | साइड 2 |
| 8.00 तक (भूतल+1 तल) | 1.00 | 1.00 |
| 8.00 से ऊपर, लेकिन 14.50 से अधिक नहीं | 1.20 | 1.20 |

ख. उपर्युक्त खंड (क) में शामिल विवरण के बावजूद, प्रत्येक नए भवन से एक तरफ से खुले स्थान से दरवाजे या खिड़की वाले विद्यमान भवन तक की न्यूनतम दूरी 1.80 मीटर होनी चाहिए।

ग. उपर्युक्त खंड (क) में शामिल विवरण के बावजूद, औद्योगिक या भंडारण या वाणिज्यिक (थोक व्यापार) भवन के लिए एक तरफ से खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3.50 मीटर होनी चाहिए।

घ. किसी सड़क (स्ट्रीट) के साथ लगे भूखंड पर 24.00 मीटर से अधिक गहराई वाले भवन के मामले में, भवन की पूरी गहराई के साथ-साथ एक रास्ता बनाया जाएगा और इस रास्ते की न्यूनतम चौड़ाई 4.0 मीटर होनी चाहिए।

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

उपर्युक्त अधिनियम और विनियमों में प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के भीतर आवागमन के बारे में कोई विशेष दिशानिर्देश जारी नहीं किए गए हैं- सड़कें, पैदल रास्ते, गैर-मोटर चालित परिवहन, आदि।

तथापि, सड़क की चौड़ाई और पहुंच के साधनों के लिए उपर्युक्त पैरा (उप-धारा 3.2.1 और 3.2) में विवरण पहले ही दिया गया है।

**5. गलियां (स्ट्रीटस्केप्स), अग्रभाग और नव निर्माण:**

गलियों (स्ट्रीटस्केप्स) और नए निर्माण के लिए कुछ विवरण उपर्युक्त पैरा (उप-धारा 3.2.1 और 3.2.3) में पहले ही वर्णित है।

त्रिपुरा भवन निर्माण नियमावली, 2017 के नियम 42 (3) की धारा ग के भाग II के अनुसार- कोई भी भवन या बरामदा या किसी भवन में प्रक्षेपण (प्रोजेक्शन) के निर्माण,

पुनर्निर्माण, उनमें परिवर्धन या ऐसे निर्माण और ऊपर की विद्युत लाइन के बीच की दूरी के मामले में परिवर्तन करने की अनुमति समय-समय पर संशोधित भारतीय विद्युत अधिनियम, 1910 (1910 का 9) के प्रावधानों तथा उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों के अनुसार नीचे दी गई तालिका में दर्शाए गए विवरण से कम होगी (मी. का अर्थ है मीटर)

**तालिका 11**

| **क्र. सं.** | | **ऊर्ध्वाधर अंतर (वर्टिकल क्लियरेंस)** | **क्षैतिज अंतर होरिजोंटल क्लियरेंस)** |
|---|---|---|---|
| क | सेवा लाइनों सहित कम और मध्यम वोल्टेज लाइनें | 25 मीटर | 12 मीटर |
| ख | 11.000 किलो वोल्ट तक और इसके सहित उच्च वोल्टेज लाइनें | 3.7 मीटर | 1.2 मीटर |
| ग | 11.000 किलो वोल्ट से अधिक और उस तक तथा 33के वोल्ट सहित उच्च वोल्टेज लाइनें | 3.7 मीटर | 2.0 मीटर |
| घ | 33.000 किलो वोल्ट से अधिक अतिरिक्त उच्च वोल्टेज लाइनों के लिए | प्रत्येक अतिरिक्त 33.000 किलो वोल्ट या उसके कुछ भागों के लिए 3.7 मीटर प्लस 0.3 मीटर | प्रत्येक अतिरिक्त 33 किलो वोल्ट या उसके कुछ भागों के लिए 2.0 मीटर प्लस 0.3 मीटर |

त्रिपुरा भवन निर्माण (दूसरा संशोधन) नियमावली, 2020 के अनुसार : (नियम 42 के अंतर्गत नए प्रावधान को शामिल करना)

नियम 42(क) और 42(ख) को मुख्य नियमावली के नियम, 42 के बाद जोड़ा जाएगा जिसके साथ निम्नलिखित भी होंगे :

42(क)-ग्राउंड फ्लोर +4 से अधिक मंजिलों वाले भवन या 500 वर्ग मीटर से अधिक कवर क्षेत्र वाले भवन में न्यूनतम 8 वर्ग मीटर माप का एक विशिष्ट अलग क्षेत्र रखा जा सकता है जो विद्युत मीटर बक्से, पावर मेन्स और अन्य आवश्यक विद्युत संस्थापनों को उपलब्ध कराने और अधिष्ठापित करने के काम में उपयोग किया जाएगा।

42(ख) किसी भवन के निर्माण की अनुमति प्रदान करने से पहले विद्युत विभाग के साथ परामर्श :

i. 15.00 मीटर ऊंचाई तक और/या 1000 वर्ग मीटर (जैसा भी मामला हो) तक के कवर क्षेत्र वाले किसी भवन के अलावा किसी आवासीय भवन के निर्माण, उसमें परिवर्तन या परिवर्धन करने के लिए कोई अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी, जब तक इस प्रयोजन के लिए त्रिपुरा सरकार के विद्युत विभाग की ओर से विशेष रूप से शक्ति प्राप्त किसी अधिकारी के माध्यम से त्रिपुरा सरकार के विद्युत विभाग से भवन योजना के अनुमोदन के लिए ऑनलाइन प्रणाली के माध्यम से अनापत्ति प्रमाणपत्र (एनओसी) प्राप्त नहीं हो जाता।

ii. 15.00 मीटर ऊंचाई तक और/या 500 वर्ग मीटर (जैसा भी मामला हो) तक के कवर क्षेत्र वाले किसी भवन के अलावा किसी गैर- आवासीय भवन के निर्माण, उसमें परिवर्तन या परिवर्धन करने के लिए कोई अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी, जब तक इस प्रयोजन के लिए त्रिपुरा सरकार के विद्युत विभाग की ओर से विशेष रूप से शक्ति प्राप्त किसी अधिकारी के माध्यम से त्रिपुरा सरकार के विद्युत विभाग से भवन योजना के अनुमोदन के लिए ऑनलाइन प्रणाली के माध्यम से अनापत्ति प्रमाणपत्र (एनओसी) प्राप्त नहीं हो जाता।

**ANNEXURE-III**

## LOCAL BODIES GUIDELINES

In the Tripura Building Rules 2017, there is a mention of a Technical Appraisal Committee (TAC), as provided in rule 50, shall be constituted by the Urban Development Department which will support the State Government in giving approval of building plan having height more than 14.5 meter.

Other than this, no other guidelines are framed in the state acts/heritage byelaws/master plan/city development plan, etc.

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

The general rules of construction shall be applicable as per- **Tripura Building Rules- 2017.**

**I.** Part III, of Rule 46 (Ground coverage in respect of building) – of the TripuraBuilding Rules 2017, was amended by Tripura Building Amendment Rules,2019

[As per rule 11 of -Tripura Building Amendment Rules, 2019]

1) The maximum permissible ground coverage for building, when a plot contains a single building, shall be 70% for buildings of any types of uses.

Table 1: Maximum Permissible Ground Coverage (Plot containing a single building)

| **Plot size and type of building** | **Maximum permissible ground coverage** |
|---|---|
| (a) Plot size up to 200 sq. meters | |
| (i) Residential | 70% |
| (ii) Other than Residential | 50% |
| (b) Plot size above 200 sq. meters<br>Buildings of all types of uses | 60% |

2) When a plot contains more than one building the maximum permissible ground coverage for the building shall be as stipulated in rule 51.

**II.** As per Part III, Rule 47 (Permissible height of building), of the TripuraBuilding Rules- 2017:

1) Height of a building shall be the vertical distance measured from the average level of the centreline of the adjoining street or passage on which the plot abuts, to the highest point of the building, whether with flat roof or sloped roof.

2) (a) The following appurtenant structures shall not be included in the height of the building:

i. stair cover not exceeding 2.40 meters in height;
ii. lift machine room as per the latest edition of the National Building Code;
iii. roof tanks with their supports, the height shall not be exceeding 1.80 meter;
iv. parapet walls not exceeding 1.50 meters in height;
v. ventilating, air conditioning and other services equipment's;
vi. height above mid-point between eaves level and ridge level.

(b)The aggregate area of the structures mentioned in clause (a) shall not exceed one-third of the area of the roof upon which these are erected.

3) This rule was amended as per the "Tripura Building (Second Amendment) Rules, 2020*"*

The maximum permissible height of a building, including the stilt parking or basement, on a plot, shall not be more than the Maximum permissible height, as given in the table below: -

Table 2

(i) Residential Building

| **Width of means of access (in meters)** | **Maximum permissible height (in meters)** |
|---|---|
| (a) road width from 1.80 and upto 2.40 | Upto 08.00 |
| (b) Road width above 2.4 and upto 6.00 | Upto 12.50 |
| (c) Road width above 6.00 and upto 7.50 | Upto 17.50 |
| (d) road width above 7.50 and upto 10.00 | Upto 20.50 |
| (e) Road width more than 10.00 | Above 20.50 (subject to the permission of the AAI) |

(ii) Other than Residential building

| **Width of means of access (in meters)** | **Maximum permissible height (in meters)** |
|---|---|
| (a) road width from 1.80 and upto 2.40 | Upto 08.00 |
| (b) Road width above 2.4 and upto 6.00 | Upto 12.50 |
| (c) Road width above 6.00 and upto7.50 | Upto 14.50 |
| (d) Road width more than 10.00 | Above 14.50 (subject to the permission of the AAI) |

| |
|---|
| **Explanation 1**: In cases of (c), (d) & (e) above for residential building and in cases if (c) & (d) above for other than residential building, there shall be provision for free space of minimum 40ft X 30ft, in addition to the open space prescribed in these rules, for stationing the fire safety vehicles (Tenders/Hydraulic platform/other similar vehicle) and also in the road (access) approaching the worksite/building site there shall be provision for sufficient radius for turning (minimum 8 mtr. Radius) in curves (if any). |
| Explanation 2: This table shall be read with Rule 45 and rule 50. |

4) For any building to be erected or re-erected or added to in the vicinity of aerodrome, or which may affect the functioning of any microwave system
for telecommunication purposes, the height of such building shall be governed by such rules or directions as may be made or issued in this behalf by Central Government or any other concerned authority.

5) The ULB may, if necessary, restrict the height of buildings in any area within the ULB, below that provided under sub-rule (3) for reasons to be recorded in writing.

**III.** As per part II, section A, of Rule 10 (3), of the Tripura Building Rules- 2017: The maximum permissible length for the means of access shall be as given in the following table:

Table 3: Maximum length of the means of access

| **Width of means of access** | **For means of access closed at one end** | **For means of access open to street at both ends** |
|---|---|---|
| 3.50 metres and above but not more than 7.00 metres | 25.00 meters | 75.00 metres |
| Above 7.00 metres but not more than 10.00 metres | 50.00 metres | 150.00 metres |
| Above 10.00 metres | No restriction | No restriction |

**IV.** As per Part III, of Rule 45 (Rules for means of access) - of the TripuraBuilding Rules- 2017-

1. (a). Every plot shall abut a means of access which may be a public street or private street or passage.
(b).The relationship between the width of the means of access and the maximum permissible height of building shall be as indicated in these rules.

2. The minimum width of means of access in respect of a new building shall be as follows: -

i. In the case of a residential building, with other occupancies, if any, on less than 10% of the total covered area of building, the width of such street or passage shall not be less than 1.80 metres at any part;

ii. In case of a building other than residential purpose having occupancy on 10% or more of the total covered area of the building, the width of such street or passage shall not be less than 8.00 metres at any part.

3. Any building which is fully or partly put to assembly occupancy for the purpose of theatre, motion picture house, city hall, skating rink, auditorium, exhibition hall or for similar other purposes shall not be allowed on a plot located within 50 metres of junction of two streets, the width of each of which is 10.00 metres or more.

**V.** As per Part IV, Rule 49 (Provision of parking space for a building within aplot), of the Tripura Building Rules- 2017:

1) The minimum parking requirement shall be as follows-

Table 4: minimum parking requirement

| **Use of building** | **Minimum parking requirement** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Covered area (sq. meter)** | **No. of car** | **No. of Truck** | **No. of Bus** |
| Residential | Upto 70 | nil | nil | nil |
| | Beyond 70 for every 100 or part there of | 01 | Nil | Nil |
| Commercial/ business | Upto 50 | nil | nil | nil |
| | Beyond 50 for every 75 or part there of | 01 | Nil | Nil |
| Assembly houses like restaurant, eating house, Bars, Clubs & Gymkhana or such other | Every 100 or part there of | 01 | Nil | Nil |
| Assembly like Hotel & Boarding houses or such other | Every 200 or part there of | 01 | Nil | Nil |
| Assembly like Theatre, Motion picture, City hall, Town hall, Auditorium or such other | Every 100 or part there of | 01 | Nil | Nil |
| Institutional like Hospital & Health care or such other | Every 100 or part there of | 01 | Nil | Nil |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Educational | Every 400 or part there of | 01 | Nil | Nil |
| | Every 1000 or part there of | Nil | Nil | 01 |
| Industrial, Storage & Hazardous or such other | Every 400 or part there of | 01 | Nil | Nil |
| | Every 1000 or part there of | Nil | 01 | Nil |

2) In case stilt structures are included in the building plan for parking or other use then providing adequate shear walls and/or cross bracings in stilt structures is mandatory.

**VI.** As per Part IV, Rule 50 (Tall buildings (exceeding fourteen and half metersin height) - was amended by Tripura Building Amendment Rules, 2019

[As per Rule 14 of the Tripura Building Amendment Rules, 2019]

In the case of any building exceeding 18 meters in height, the ULB/ Tripura Urban Planning & Development Authority, as the case may be, for reasons to be recorded in writing and with the previous approval of the State Government with the support of the Technical Appraisal Committee (TAC) constituted as per sub-rule 8 of this rule, may sanction such proposal(s) as special case if not otherwise covered by any law for the time being in force. For the building having height more than 14.50 meters (fourteen and half), the following special rules shall be applicable in addition to other rules under the Act:-

1. No building exceeding 14.5 (fourteen and half) meters height shall be allowed on private or public street of less than 10.00 meters in width including drains;
2. Every building exceeding 14.5 (fourteen and half) meters height shall have a minimum front open space at ground level (open to the sky without any cantilever projection excepting chajja or weather shades of not more than 0.50 metre width) as indicated below:-

Table 5

| **Height of building (meters)** | **Minimum front open space at ground level at its narrowest part (meters)** |
|---|---|
| Above 14.50 but not more than 25.00 | 3.00 |
| Above 25.00 | 5.00 |

3. Every building exceeding 14.5 (fourteen and half) meters in height shall have a minimum rear open space at ground level (open to the sky without any cantilever projection excepting chajja or weather shades of not more than 0.50 metre width) as indicated below:

Table 6

| **Height of building (meters)** | **Minimum rear open space at its narrowest part (meters)** |
|---|---|
| Above 14.50 but not more than 18.00 | 3.50 |
| Above 18.00 but not more than 30.00 | 5.00 |
| Above 30.00 | 10.00 |

Provided that, if horizontal distance of any part of the building is more than 30 meters from the approach road of not less than 10 meters in width then minimum rear open space at its narrowest part should be 10.00 meters irrespective of the height of the building.

Provided further that, the rear open space shall be of hard surface capable to take load of fire engine weighting upto 45 tonnes.

4. Every building exceeding 14.5 (fourteen and half) meters in height shall have a minimum side open space at ground level (open to the sky without any cantilever projection excepting chajja or weather shades of not more than 0.50 metre width) as indicated below:-

Table 7

| **Height of building (meters)** | **Minimum side open space at its narrowest part (meters)** | |
|---|---|---|
| | **Side 1** | **Side 2** |
| Above 14.50 but not more than 30.00 | 3.50 | 3.50 |
| Above 30.00 | 5.00 | 5.00 |

Provided that minimum side open space should be such that the appropriate fire engine can move freely around the building in case of necessity. Appropriate Turning radius should also be maintained in all corner of the building for this purpose.

Provided further that, the side open space shall be of hard surface capable to take load of fire engine weighing upto 45 tonnes.

5. For a building exceeding 14.5 (fourteen and half) meters in height, the Floor Area Ratio (FAR) shall be 3; provided that the applicant may get the Floor Area Ratio (FAR) increased from the authority competent to approve it, on payment of a fee for additional FAR beyond 3 upto 5, at such rates as determined by the authority competent to approve subject to minimum as may be determined by State Government from time to time.

Provided further that, for relaxation of FAR beyond 5, approval of State Government shall be necessary and on payment of a fee for additional FAR beyond 5, at such rates as may be determined by State Government from time to time.

The area of covered car parking spaces as may have been provided for the required number of car parking, spaces in accordance with rule 50, and for this calculation the area required for one car parking space shall be taken as 20 sq. meters inclusive of all circulation spaces.

**VII.** For construction of steel towers, the criteria specified for buildings above 14.5 meters in height shall be followed.

**VIII.** A Technical Appraisal Committee (TAC) as provided in rule 50 shall be constituted by the Urban Development Department which will support the State Government in giving approval of building plan having height more than 14.5 meter.

## 2. Heritage byelaws/ regulations/ guidelines if any available with local bodies

The general guidelines as provided by the local authorities has already been mentioned in, Section C (Part 3.2) of this document. However, no other specific bye-laws and guidelines are framed for the ASI monuments by the local bodies.

## 3. Open spaces

**A.** Part IV, Rule 48 (Open spaces for building): The minimum front openspaces, of the Tripura Building Rules- 2017 (was amended by Tripura
Building Amendment Rules, 2019)
[As per Rule 13 of -Tripura Building Amendment Rules, 2019]
Every building shall have a minimum front open space at the ground level (open to the sky without any cantilever projection excepting chajja or weather shades of not more than 0.50 meter width) of a width at its narrowest part of not less than that indicated below:

Table 8

| **Use of building** | **Height of building (metres)** | **Minimum front open space at ground level at its narrowest part (metres)** |
|---|---|---|
| Residential | Upto 14.50 | 1.80 |
| Commercial having built up area upto 100 sqm. | Upto 14.50 | 1.80 |
| Commercial having built up area more than 100 sqm. | Upto 14.50 | 3.00 |

| | | |
|---|---|---|
| Assembly/ lnstitutional/ Educational/ Club | Upto 14.50 | 3.00 |
| lndustrial/ Mercantile (Wholesale)/ Storage | Upto 14.50 | 3.00 |
| Others not specified above | Upto 14.50 | 1.80 |

Explanation: For height of buildings exceeding 11.50 meters, rule 50 shall be referred to.

Provided that, a building upto 8.00 mt. of height on a plot measuring not more than 165 sqm, should have a minimum front open space of 1.20 mt. Provided that for mixed use buildings, the minimum front open space shall be the one applicable for that particular occupancy which gives the highest provision of the minimum front open space in this rule.

Note: mixed use building means and includes the combination of residential, commercial, industrial, office, institutional or other uses.

B. The minimum rear open space shall be as follows: (As per Tripura Building Rules- 2017)

Every building shall have a minimum rear open space at ground level of a width at its narrowest part of not less than that indicated below:-

Table 9

| **Height of building (metres)** | **Minimum rear open space at its narrowest part (metres)** |
|---|---|
| Up to 8.00 | 1.00 |
| Above 8. 00 but not more than 10.00 | 1.20 |
| Above 10.00 but not more than 12.50 | 2.00 |
| Above 12.50 but not more than 14.50 | 2.50 |

C. The minimum side open space shall be as follows: (As per Tripura Building Rules- 2017)

a. Every building shall have minimum side open spaces at ground level of width at its narrowest past of not less than that indicated hereinafter-

Table 10

| **Height of building (metres)** | **Minimum side open space at ground level at its narrowest part (metres)** | |
|---|---|---|
| | **Side 1** | **Side 2** |
| Up to 8.00 (G+1) | 1.00 | 1.00 |
| Above 8. 00 but not more than 14.50 | 1.20 | 1.20 |

b. Notwithstanding anything contained in clause (a) above, the minimum distance across the side open space from every new building, to an existing building with a door or window opening shall be 1.80 metres.

c. Notwithstanding anything contained in clause(a) above, the minimum width of side open spaces for an industrial or storage or mercantile
(wholesale) building shall be 3.50 metres;

d. In the case of a building more than 24.00 metres in depth on a plot abutting any street a passage along the entire depth of the building shall be provided and the minimum width of such passage shall be 4.0 metres.

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

No specific guidelines are made in the above said act and regulations regarding mobility within the prohibited and regulated area- roads facing, pedestrian ways, non-motorized transport, etc. However, for road widths and means of access, the details are already stated in the above paras (sub- section 3.2.1. and 3.2).

## 5. Streetscapes, facades and new construction

For streetscape and new construction, few details are already stated in the above paras

As per Part II, Section C, of Rule 42 (3), of the Tripura Building Rules- 2017No building, or veranda, or balcony or projection in any building shall be permitted to be erected, re-erected, added to or altered in any case where the distance between such construction and any overhead electric lines, in accordance with the provision of the Indian Electricity Act, 1910 (9 of 1910) as amended time to time, and the rules made there under, is less than that specified hereinafter: - ("m" indicates metre).

Table 11

| **Sl. No.** | | **Vertical Clearance** | **Horizontal Clearance** |
|---|---|---|---|
| a | low and Medium voltage lines including service lines | 25 m | 12 m |
| b | High Voltage lines up to and including 11.000 volts. | 3.7 m | 1.2 m |
| c | High voltage lines above 11.000 volts and up to and including 33 K volts. | 3.7 m | 2.0 m |
| d | For extra high voltage lines beyond 33.000 volts. | 3.7 m. plus 0.3 m for every additional 33.000 volts or parts thereof. | 2.0 m plus 0.3 m for every additional 33 K volts or parts thereof. |

As per the "Tripura Building (Second Amendment) Rules, 2020": (Inclusionof new provision under Rule 42)

Rule 42(A) and 42(B) shall be inserted after Rule 42 of the Principal Ruleswith the following:

42(A)- An exclusive area of isolation of minimum 8 sq m in size in a building having number of story G+4 or above or having covered area more than 500 sq m may be kept for providing and installing electric meter boxes, power mains and other required power installations.

42(B)- Consultation with the Power Department before granting permissionto erect a building:

i. No permission for erection, addition to or alteration of any Residential Building other than a building upto 15.00 m in height and/or having covered area upto 1000 sq. m. (as the case may be) shall be granted unless a „No Objection Certificate (NOC)" is obtained through the Online system for Building Plan approval from the Power Department of the Government of Tripura through any officer specially empowered by the Power Department of the Government of Tripura through any officer specially empowered by the Power Department for this purpose.
ii. No permission for erection, addition to or alteration of any nonresidential Building other than a building upto 15.00 m in height and/or having covered area upto 500 sq m (as the case may be) shall be granted unless a „No Objection Certificate (NOC)" is obtained through the Online system for Building Plan approval from the Power Department of the Government of Tripura through any officer specially empowered by the Power Department for this purpose.

**अनुलग्नक –IV**

**ANNEXURE-IV**

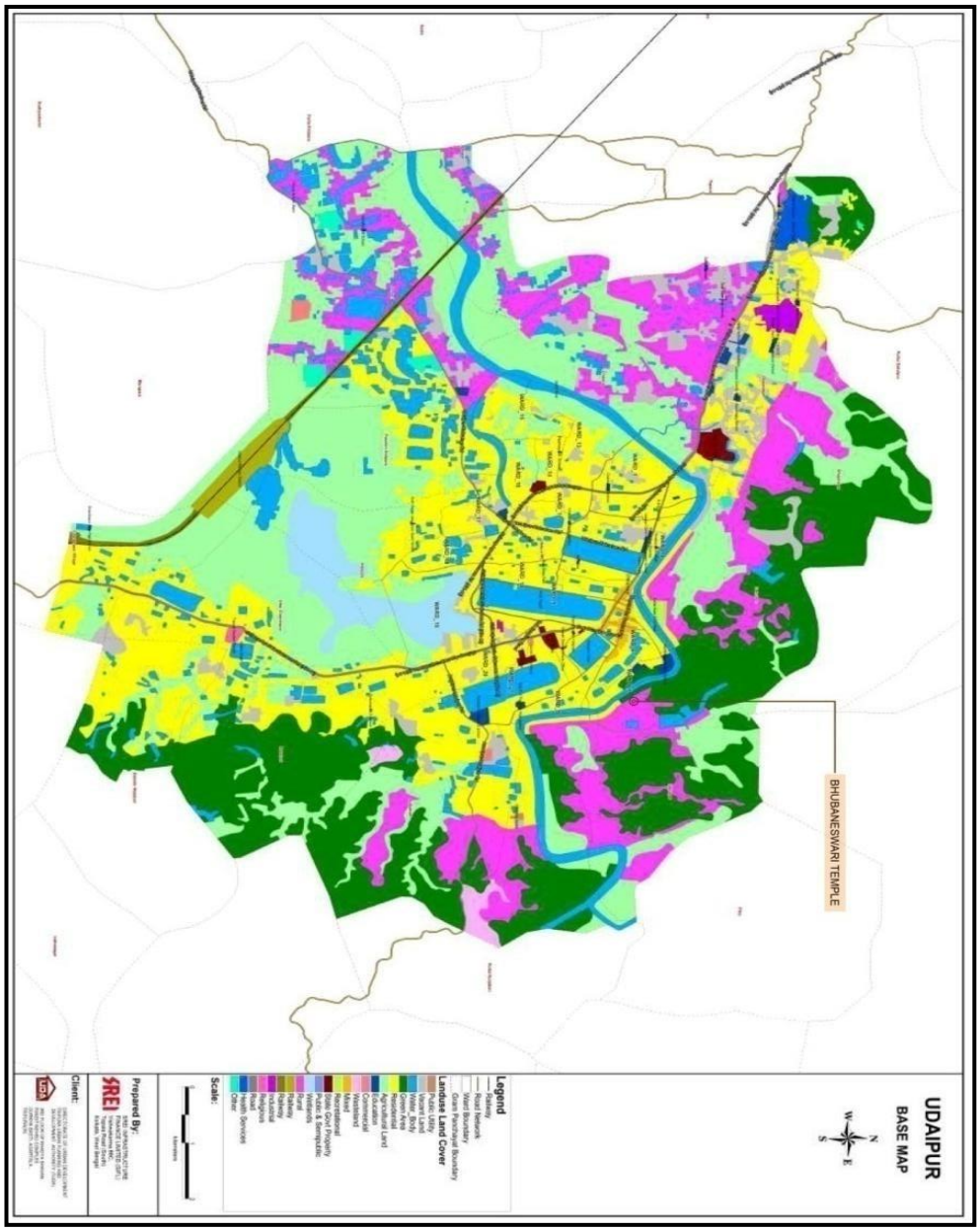
## भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा की सर्वेक्षण योजना

## Survey Plan of of Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura

ARCHAEOLOGICAL SURVEY OF INDIA
AIZAWL CIRCLE, AIZAWL
BHUBANESWARI TEMPLE
PALACE
SCALE:
Notes:
Reference B.M.
For Office Use

**अनुलग्नक –V**
**ANNEXURE-V**

## स्थानीय निकायों के अनुसापर विकास योजना
**Developmental Plan as per Local Bodies**



**अनुलग्नक –VI**
**ANNEXURE-VI**

## स्मारक और उसके आस-पास के क्षेत्र के चित्र
## Images of the Monument and its surroundings

**चित्र 1, दक्षिण पूर्वी दिशा से स्मारक का दृश्य**

चित्र 2, स्मारक का प्रवेश-दवार

चित्र 3, स्मारक के संरक्षित क्षेत्र का दृश्य