F.No. 15-95/1/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 "Karan Chaupar Cave, Sudama Cave and Lomas Rishi Cave, Barabar and Nagarjuni Hills, District Jehanabad, Bihar" 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, Patna Circle **www.asipatnacircle.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.

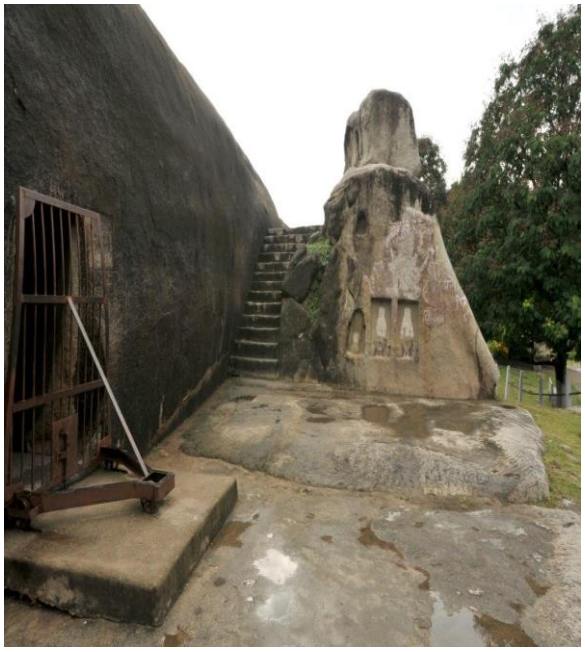
(N.T.Paite)
Director, NMA
11th August, 2021

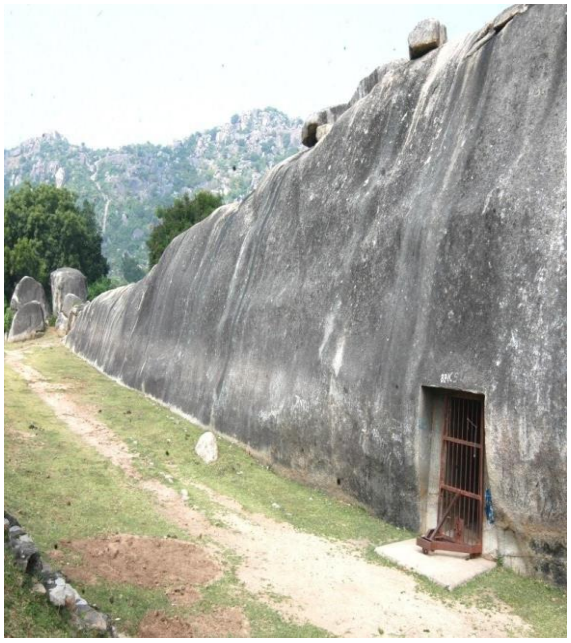
भारतसरकार

संस्कृति मंत्रालय

राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY





करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा, बराबर और नागार्जुनी पहाड़ियां जहानाबाद बिहार के लिए धरोहर उप-विधि

Heritage Bye Laws for **Karan Chaupar Cave, Sudama Cave and Lomas Rishi Cave, Barabar and Nagarjuni Hills, District Jehanabad,Bihar**

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,करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा, बराबर और नागार्जुनी पहाड़ियां जहानाबाद बिहार 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 केंद्रीय संरक्षित स्मारक, करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा, बराबर और नागार्जुनी पहाड़ियां जहानाबाद बिहार 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:

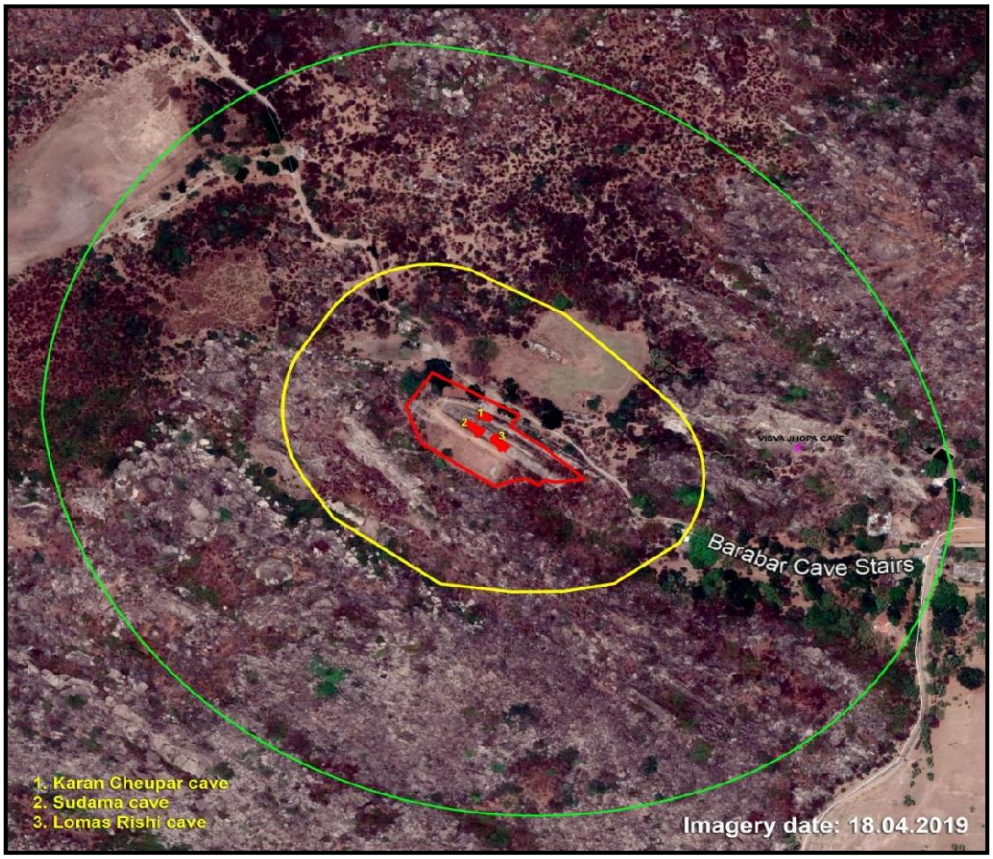
(क) कोई व्यक्ति जो किसी ऐसे भवन अथवा संरचना का स्वामी है जो 16 जून,1992 से पहले प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मौजूद था अथवा जिसका निर्माण इसके उपरांत महानिदेशक के अनुमोदन से हुआ था तथा जो ऐसे भवन अथवा संरचना का किसी प्रकार की मरम्मत अथवा पुनरुद्धार का काम कराना चाहता है, जैसा भी स्थिति हो,ऐसी मरम्मत और पुनरुद्धार 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

केंद्रीयसंरक्षित स्मारक का स्थान और स्थापत्य - करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा, बराबर और नागार्जुनी पहाड़ियां,जिला जहानाबाद, बिहार का स्थान एवं अवस्थिति



चित्र: करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा, बराबर और नागार्जुनी पहाड़ियां, जिला जहानाबाद, बिहार का गूगल मानचित्र

3.0 स्मारक का स्थान और स्थापत्य:

- यह संस्मारक जी.पी.एस. निर्देशांक अंक्षाश: 25°0'20.17"उत्तरी अक्षांश एवं 85°3'48.35" डिग्री पूर्वी देशांतर पर स्थित है।
- इस स्मारक तक बराबर पहाड़ी सड़क के रास्ते पहुंचा जा सकता है जो बराबर-पनारी-दिहा रोड से जुड़ती है,जो आगे बेलागंज बराबर रोड के रास्ते एनएच-83 पटना-गया रोड (पश्चिम) और एसएच-4 (पूर्व) से जुड़ती है।
- निकटतम बस स्टैंड जहानाबाद बस स्टैंड है। मखदुमपुर रेलवे स्टेशन और गया रेलवे स्टेशन स्मारक के क्रमशः33.9 किमी (उत्तर) और 16.8 किमी (उत्तर-पश्चिम) की दूरी पर स्थित हैं।

- गया विमानपत्तन स्मारक के दक्षिण में 39.9 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है और जयप्रकाश नारायण अंतर्राष्ट्रीय विमानपत्तन पटना में है,जो स्मारक के उत्तर पश्चिम में85.1 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।

3.1 स्मारक की संरक्षित सीमा:

केन्द्रीय संरक्षित स्मारक - करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा, बराबर और नागार्जुनी पहाड़ियां, जिला जहानाबाद की संरक्षित सीमा **अनुबंध-I** में देखी जा सकती है।

3.1.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र/योजना:

करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा, बराबर और नागार्जुनी पहाड़ियां, जिला जहानाबाद की राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना **अनुबंध- II** में देखी जा सकती है।

3.2 स्मारक का इतिहास:

बिहार के जहानाबाद जिले में स्थित बराबर और नागार्जुनी पहाड़ियों में भारत में तीसरी शताब्दी ईसा पूर्व में चट्टानों को तराशकर बनाई गई वास्तुकला के प्राचीनतम उदाहरण हैं। बराबर पहाड़ी में चार गुफाएं हैं जो सुदामा, विश्वकर्मा, करण चौपड़ और लोमस ऋषि के रूप में जानी जाती हैं और तीन नागार्जुनी पहाड़ी में है। ये पहाड़ियां लगभग 500 फीट (152.4 मीटर) लंबी, 100 फीट (30.48 मी) से 120 फीट (36.576 मीटर) मोटी और 30 फीट (9.144 मीटर) से 35 फीट (10.668 मीटर) ऊंचाई की ग्रेनाइट पत्थर की कम उंचाई वाली संकरी पर्वतश्रेणी बनाती हैं जिसमें ठोस चट्टानों को तराशकर बनाई गई कुछ उल्लेखनीय गुफाएं हैं। मौर्यकालीन ब्राह्मी लिपि में लिखी गई इन गुफाओं के शिलालेखों से पता चलता है कि इनका निर्माण मौर्य सम्राट अशोक और उनके पौत्र दशरथ ने आजिविक संप्रदाय के तपस्वियों के लिए करवाया था, जो जैन धर्म की शाखा मानी जाती है इसके अलावा,सामान्य रूप से मौर्यों और विशेष रूप से अशोक के धर्मनिरपेक्ष दृष्टिकोण का प्रत्यक्ष प्रमाण है।

मौर्यकाल में सर्वप्रथम पत्थरों को तराशकर बनाई गई गुफाओं का उपयोग कम से कम गुप्त काल तक लगातार होता रहा है जैसा कि ये शिलालेख के साक्ष्य दर्शाते हैं। इसमें 6वीं शताब्दी ईसा पूर्व के ब्राह्मी लिपि में सुंदर अक्षरों में लिखे गए तीन लंबे शिलालेख हैं जो मौखरी की एक शाखा से संबंधित है, जिसे सामान्य रूप से गया शाखा कहा जाता है। उनके तीन शासकों यज्ञवर्मन, शार्दूलवर्मन और अनंतवर्मन का उल्लेख इन शिलालेखों में किया गया है। कहा जाता है कि इनमें से आखिरी अनंतवर्मन ने इन गुफाओं में भगवान शिव और देवी भवानी की कुछ प्रतिमाएं बनवाई हैं। इनके अलावा गुफाओं में कई भित्तिचित्र हैं जो उनके निरंतर अधिवास का संकेत देते हैं।

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

बराबर और नागार्जुनी पहाड़ी की ये गुफाएँ भारतमें शैलोत्खनित वास्तुकला का सबसे पहला उदाहरण प्रस्तुत करती हैं, जो ग्रेनाइट की चट्टानों में तत्कालीन प्रचलित लकड़ी और छप्पर की संरचनाओं की पद्धति पर है।

करण चौपड़ गुफ़ा:

बराबर पहाड़ी के उत्तर में एक बड़ी करण चौपड़ या करण की झोपड़ी नामक गुफा है। इसमें एक आयताकार कक्ष है, जो 10.2 मीटर X 4.27 मीटर के आकार का है इसकी छत मेहराबदार है और एक तरफ पत्थर की एक चौकी (बेंच) है। इस गुफा के पश्चिमी छोर पर एक ऊंचा चबूतरा है जो शायद किसी प्रतिमा के लिए आसन के रूप में प्रयोग में आता था। शैलोत्खनित गुफा की पूरी आंतरिक सज्जा में एक अद्भुत चमकदार पॉलिश देखने को मिलती है, यह मौर्यकालीन कारीगरों की उत्कृष्ठ कारीगरी का नमूना है जो भारतीय इतिहास में किसी अन्य काल में नहीं पायी जाती है। प्रवेश द्वार के पश्चिमी कोने में एक धंसी हुई तख्ती पर उत्कीर्ण शिलालेख में सम्राट अशोक द्वारा स्वयं इस गुफा को समर्पित किया जाना उल्लिखित है जो गुफा की तिथि का प्रमाण है। द्वार के पूर्व में चट्टानों को तराशकर कुछ अस्पष्ट मूर्तियां बनाई गई हैं जो एक लिंग को दर्शाती हैं और बाद के समय में कुछ ब्राह्मणवादी मूर्तियां स्पष्ट रूप से उकेरी गई हैं।

सुदामा (न्याग्रोध) गुफा:

करण चौपड़ गुफा के सामने बराबर पहाड़ी के दक्षिण में स्थित है सुदामा (नयाग्रोध) गुफा इस श्रृंखला का नवीनतम उदाहरण है। इसमें अशोक का एक शिलालेख है, यह उस समय का है जब 12 वर्ष की आयु (257 ईसा पूर्व) में उसका अभिषेक किया गया था, तब उसने इस गुफा को आजीवकों को समर्पित किया था। इसमें दो कक्ष हैं, जिनमें से बाहरी आयताकार 32'9 "X 19'6" X 12'3" माप का है। इससे दूर और पृष्ठ भाग में एक मजबूत दीवार इसे विभाजित करती है,एक संकरा आयताकार गलीयारा इन दोनों को जोड़ता है, वहाँ इसी ऊंचाई का एक गोलाकार कक्ष है और इसका व्यास 19' है। सामने के कक्ष में एक गुंबदनुमा छत और कक्ष है, एक अर्ध-गोलाकार गुंबद है। शिलाखंड के किनारे अंत में स्थित ढलावदार चौखट वाला द्वार निर्माण में लकड़ी के उपयोग का स्पष्ट नमूना है जहां यह छत के बाहरी किनारे को सहारा देने के लिए बनाया गया था। गुफा कीआंतरिक सज्जा खुरदरी और अधूरी है जबकि गुफा की सभी आसनों को अत्यधिक पॉलिश किया हुआ है। संभव है कि यह काम अधूरा छोड़ दिया गया था।

लोमस ऋषि गुफा:

लोमस ऋषि गुफा पर्वत श्रेणी के उसी तरफ स्थित है जिस तरफ सुदामा गुफा स्थित है, इस गुफा का आकार और उसकी दो कक्षों की व्यवस्था सुदामा गुफा के लगभग बराबर है लेकिन दोनों गोल कक्षों की आंतरिक सज्जा खुरदरी है और कक्ष के फर्श और छत दोनों का काम अधूरा

छोड़ दिया गया है। छेनी के निशान अभी भी दिखाई दे रहे हैं केवल आंशिक रूप से मिटे हैं। बेशक, दीवारों पर चमकदार आकर्षक पॉलिश किया गया है। छत पर खुदाई का काम बीच में ही बंद कर दिया गया है क्योंकि यह एक गहरी दरार तक पहुँच रहा है जो चट्टान की दरार की एक प्राकृतिक रेखा बनाती है। गुफा का द्वार आकार और रूप में सुदामा गुफा के समान है। लोमस ऋषि गुफा के प्रवेश द्वार को खूबसूरती से तराशा गया है जो एक लकड़ी की इमारत के सुसज्जित प्रवेश द्वार को दर्शाता है और जिसमें सीधा ढलान, संयुक्त बीम और धरन के साथ एक गवाक्ष, (द्विज्या-चाप खिड़की) चीरे हुए तख्तों के शीर्ष पर एक कलश और तराशकर जालीदार काम किया गया है। जाली के नीचे एक नक्काशीदार चित्रवल्लरी है जिसमें एक स्तूप की पूजा करते हुए हाथियों की पंक्तियों को दर्शाया गया है। इस गुफा में अशोक का कोई भी मौर्यकालीन शिलालेख नहीं है। वहीं दूसरी ओर इसमें मौखरि शासक अनंतवर्मन का शिलालेख है।

3.4 वर्तमान स्थिति:

3.4.1 स्मारक की स्थिति-स्थिति का आकलन:

स्मारक के संरक्षण की स्थिति अच्छी है।

3.4.2 दैनिक और कभी-कभार आनेवाले आगंतुकों की संख्या:

स्थल पर आगंतुकों की औसत संख्या 30 से 35 व्यक्ति प्रतिदिन है। अधिक पर्यटकों के आगमन वाले मौसम के दौरान यह संख्या प्रतिदिन 50 व्यक्ति से अधिक तक बढ़ जाती है।

अध्याय IV

स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो

4.0 विद्यमान क्षेत्रीकरण:

इस स्मारक के लिए राज्य सरकार के अधिनियमों और नियमों में कोई क्षेत्रीकरण नहीं किया गया है।

4.1 स्थानीय निकायों के मौजूदा दिशानिर्देश:

इसे **अनुबंध-III** में देखा जा सकता है।

अध्याय V

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

5.0 करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा, बराबर और नागार्जुनी पहाड़ियां, जिला जहानाबाद की रूपरेखा योजना:

करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा, बराबर और नागार्जुन हिल्स, जिला जहानाबाद की सर्वेक्षण योजना **अनुबंध-IV** में देखी जा सकती है।

5.1 सर्वेक्षित आंकड़ों विश्लेषण:

5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण:

- संरक्षित क्षेत्र(लगभग): 6,875.74 वर्गमीटर (1.7 एकड़)
- प्रतिषिद्ध क्षेत्र(लगभग): 68,185.47 वर्गमीटर (16.85 एकड़)
- विनियमितक्षेत्र(लगभग): 3,27,218.56 वर्गमीटर(80.85 एकड़)

मुख्य विशेषताएं:

जिले में सर्वाधिक प्राचीन पुरातत्वीय अवशेष बरबार और नागार्जुनी पहाड़ियों में पाए जाते हैं। यहां बराबर पहाड़ियों में चार गुफाएं हैं जो सुदामा, विश्वकर्मा, करण चौपड़ और लोमस ऋषि गुफा के नाम से जानी जाती हैं। इन पहाड़ियों तक जाने के लिए मोटरवाहन चलाने योग्य एक सड़क है और गुफाओं तक बराबर गुफा की सीढ़ियों के माध्यम से जा सकते हैं। बराबर पहाड़ियां विशाल काले पत्थरों के एक के ऊपर एक रखे हुए ढेर से बनी हैं जिसके नीचे बड़ी गुफाएं हैंऔर यह फूलों झाड़ियो और लताओं से ढंकी है।

5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र:

- **उत्तर:** बराबर शिव मंदिर की सीढ़ियां, झील, विद्युत स्तंभ और बराबर पहाड़ियों के विशाल काले पत्थर इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **दक्षिण:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **पूर्व:** बराबर शिव मंदिर की सीढ़ियां, विद्युत स्तंभ, मंदिर और बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर इस दिशा में विद्यमान हैं।

- **पश्चिम:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **उत्तर पश्चिम:** बराबर शिव मंदिर की सीढ़ियां, कुंआ, पंप कक्ष, विद्युत स्तंभ और बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर इस दिशा में विद्यमान हैं।

विनियमित क्षेत्र:

- **उत्तर:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **दक्षिण:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **पूर्व:** बराबर संग्रहालय, विश्वकर्मा गुफा, बराबार गुफा की सीढ़ियां, विद्युत स्तंभ और बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **पश्चिम:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **उत्तर पश्चिम:** बराबर शिव मंदिर की सीढ़ियां, झील, टीन का शेड, सेप्टिक टैंक,विद्युत स्तंभ इस दिशा में मौजूद हैं।

5.1.3 हरित/खुले स्थानों का वर्णन:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र:

- **उत्तर:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर,झील और वनस्पति के साथ खुली जगह इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **दक्षिण:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर और वनस्पति के साथ खुली जगह इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **पूर्व:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर और वनस्पति के साथ खुली जगह इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **पश्चिम:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर और वनस्पति के साथ खुली जगह इस दिशा में विद्यमान हैं।

विनियमित क्षेत्र:

- **उत्तर:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर,झील और वनस्पति के साथ खुली जगह इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **दक्षिण:** बराबर हिल्स के विशाल काले पत्थर और वनस्पति के साथ खुली जगह इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **पूर्व:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर और वनस्पति के साथ खुली जगह इस दिशा में विद्यमान हैं।
- **पश्चिम:** बराबर पहाड़ी के विशाल काले पत्थर और वनस्पति के साथ खुली जगह इस दिशा में विद्यमान हैं।

5.1.4 परिसंचरण के अंर्तनिहित आवृत्त क्षेत्र- सड़क, पैदलपथ आदि:

स्मारक तक उत्तर दिशा से बराबर गुफा की सीढ़ियों के माध्यम से पहुँचा जा सकता है जो आगे जाकर वाहन योग्य सड़क (बराबर हिल्स सड़क) से जुड़ी हैं। यह दक्षिण में बराबर-पनारी-दिहा सड़क, जो आगे बेलागंज-बराबर सड़क के रास्ते एनएच-83 पटना-गया रोड (पश्चिम) और एसएच-4 (पूर्व) से जुड़ती है।

5.1.5 इमारतों की ऊँचाई (क्षेत्रवार):

- **उत्तर:** अधिकतम ऊंचाई 0 मीटर है।
- **दक्षिण:** अधिकतम ऊंचाई 0 मीटर है।
- **पूर्व:** अधिकतम ऊंचाई 7 मीटर है।
- **पश्चिम:** अधिकतम ऊंचाई 0 मीटर है।
- **उत्तर-पश्चिम:** अधिकतम ऊंचाई 3 मीटर है।

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

विश्वकर्मा गुफा जो भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा संरक्षित स्मारक है, यह विनियमित क्षेत्र में स्मारक के पूर्व में स्थित है।

5.1.7 सार्वजनिक सुविधाएं:

आगंतुकों के लिए स्मारक के संरक्षित क्षेत्र के अंदर कोई सार्वजनिक सुविधा उपलब्ध नहीं हैं।

5.1.8 स्मारक तक पहुंच:

स्मारक तक उत्तर दिशा से बराबर गुफा की सीढ़ियों के माध्यम से पहुँचा जा सकता है जो आगे पूर्व दिशा में वाहन योग्य एक सड़क से जुड़ी हैं। संरक्षित क्षेत्र तक पैदल मार्ग से पहुँचा जा सकता है। परिवहन के प्राथमिक साधन मोटरसाइकिल, स्कूटर, साइकिल, कार, ऑटो-रिक्शा आदि हैं।

5.1.9 बुनियादी ढांचागत सेवाएं (जल आपूर्ति, तूफान जल निकासी, मल प्रवाह पद्धति, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, पार्किंग आदि):

आगंतुकों के लिए स्मारक के संरक्षित क्षेत्र के अंदर कोई बुनियादी सेवा विद्यमान नहीं हैं।

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

इस क्षेत्र को अब तक किसी भी मुख्य योजना (मास्टर प्लान) में शामिल नहीं किया गया है। स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में इस स्मारक के लिए कोई विशिष्ट क्षेत्र निर्धारित नहीं किया गया है।

निम्नलिखित के अनुसार उपर्युक्त खंडों में कुछ दिशानिर्देशों का उल्लेख किया गया है :

i. बिहार शहरी नियोजन और विकास अधिनियम, 2012
ii. बिहार भवन उपनियम2014

अध्याय VI

स्मारक का स्थापत्य, ऐतिहासिक और पुरातत्वीय महत्व

6.0 वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातत्वीय महत्व:

ऐतिहासिक महत्व:

भारत में'शैलोत्खनित वास्तुकला का सबसे पहला ज्ञात उदाहरण होने के नाते, बाराबर और नागार्जुनी हिल्स की गुफाएं, भारतीय वास्तुकला के इतिहास में एक मील का पत्थर हैं। ये आजीवक संप्रदाय के तपस्वियों के लिए चट्टानों को तराशकर बनाई गई हैं अत: ये मौर्य सम्राट अशोक के व्यापक धर्मनिरपेक्ष दृष्टिकोण का भी प्रमाण हैं, जिन पर कुछ विद्वानों द्वारा बौद्ध धर्म का पक्षधर होने का आरोप लगाया गया हैं। इसके अलावा, इनमें लगभग आठ शताब्दियों का इतिहास है जैसा कि उनमें से कुछ में लगभग 6वीं शताब्दी ईसा पूर्व के मौखरि शिलालेखों से स्पष्ट है। चट्टानों को तराशकर बनाई गई मौर्य, मौखरि वंश की ये गुफाएं और इनमें बनाए गए कुछ चित्रवल्लरियां न केवल भारत में शैल स्थापत्य के विकास के अध्ययन के लिए बल्कि धार्मिक-सामाजिक इतिहास के अध्ययन के लिए भी इन्हें ऐतिहासिक दृष्टि से बहुत अधिक महत्वपूर्ण बनाते हैं।

स्थापत्य की दृष्टि से महत्व:

करण चौपड़ गुफा:

बराबर हिल्स के उत्तर में करण चौपड़ या करण की झोपड़ी नामक एक बड़ी गुफा है। इसमें एक आयताकार कक्ष है, जो 10.2 मीटर X 4.27 मीटर के आकार का है इसकी छत मेहराबदार है और एक तरफ पत्थर की एक चौकी (बेंच) है। इस गुफा के पश्चिमी छोर पर एक ऊंचा चबूतरा है जो शायद किसी प्रतिमा के लिए आसन के रूप में प्रयोग में आता था। शैलोत्खनित गुफा की पूरी आंतरिक सज्जा में एक अद्भुत चमकदार पॉलिश देखने को मिलती है यह मौर्यकालीन कारीगरों की उत्कृष्ठ कारीगरी का नमूना है जो भारतीय इतिहास में किसी अन्य काल में नहीं पायी जाती

है। प्रवेश द्वार के पश्चिमी कोने में एक धंसी हुई तख्ती पर उत्कीर्ण शिलालेख में सम्राट अशोक द्वारा स्वयं इस गुफा को समर्पित किया जाना उल्लिखित है जो गुफा की तिथि का प्रमाण है। द्वार के पूर्व में चट्टानों को तराशकर अस्पष्ट मूर्तियां बनाई गई हैं जो एक लिंग को दर्शाती हैं और बाद के समय में कुछ ब्राह्मणवादी मूर्तियां स्पष्ट रूप से उकेरी गई हैं।

सुदामा (न्याग्रोध) गुफा:

करण चौपड़ गुफा के सामने बराबर पहाड़ी के दक्षिण में स्थित सुदामा (न्याग्रोध) गुफा इसश्रृंखला का नवीनतम उदाहरण है। इसमें अशोक का एक शिलालेख है, यह उस समय का है जब 12 वर्ष की आयु (257 ईसा पूर्व) में उसका अभिषेक किया गया था, तब उसने इस गुफा को आजीवकों को समर्पितकिया था। इसके दो कक्ष हैं, जिनमें से बाहरी आयताकार 32'9 "X 19'6" X 12'3"है। इससे दूर और पृष्ठ भाग में एक मजबूत दीवार इसे विभाजित करती है एक संकरा आयताकार गलियारा इन दोनों को जोड़ता है, वहाँ इसी ऊंचाई का एक गोलाकार कक्ष है और इसका व्यास 19' है। सामने के कक्ष में एक गुंबदनुमा छत और कक्ष है, एक अर्ध-गोलाकार गुंबद है। शिलाखंड के किनारे अंत में स्थित ढलावदार चौखट वाला द्वार निर्माण में लकड़ी के उपयोगका स्पष्ट नमूना है इसे छत के बाहरी किनारे को सहारा देने के लिए बनाया गया था। गुफा की आंतरिक सज्जा खुरदरी और अधूरी है जबकि गुफा की सभी आसन अत्यधिक पॉलिश की हुई हैं। संभव है कि यह काम अधूरा छोड़ दिया गया था।

लोमस ऋषि गुफा:

लोमस ऋषि गुफा पर्वत श्रेणी के उसी तरफ स्थित है जिस तरफ सुदामा गुफा स्थित है, इस गुफा का आकार और उसकी दो कक्षों की व्यवस्था सुदामा गुफा के लगभग बराबर है लेकिन दोनों गोल कक्षों की आंतरिक सज्जा खुरदरी है और कक्ष के फर्श और छत दोनों का काम अधूरा छोड़ दिया गया है। छेनी के निशान अभी भी दिखाई दे रहे हैं केवल आंशिक रूप से मिटे हैं। बेशक, दीवारों पर चमकदार आकर्षक पॉलिश किया गया है। छत पर खुदाई का काम बीच में ही बंद कर दिया गया है क्योंकि यह एक गहरी दरार तक पहुँच रहा है जो चट्टान की दरार की एक प्राकृतिक रेखा बनाती है। गुफा का द्वार आकार और रूप में सुदामा गुफा के समान है। लोमस ऋषि गुफा के प्रवेश द्वार को खूबसूरती से तराशा गया है जो लकड़ी की इमारत के सुसज्जित प्रवेश द्वार को दर्शाता है और जिसमें सीधा ढलान, संयुक्त बीम और धरन के साथ एक गवाक्ष, (द्विज्या-चाप खिड़की) चीरे हुए तख्तों के शीर्ष पर एक कलश और तराशकर जालीदार काम किया गया है। जाली के नीचे एक नक्काशीदार चित्रवल्लरी है जिसमें एक स्तूप की पूजा करते हुए हाथियों की पंक्तियों को दर्शाया गया है। इस गुफा में अशोक का कोई भी मौर्यकालीन शिलालेख नहीं है। वहीं दूसरी ओर इसमें मौखरि शासक अनंतवर्मन का शिलालेख है।

पुरातत्वीय महत्व:

मौर्यों के शासन और तीसरी सदी ईसा पूर्व से छठी शताब्दी ईसा पूर्व के बीच के मौखरियों के गुप्त काल के बीच लगभग आठ सौ वर्ष बीत गए हैं। बराबर और नागार्जुनी पहाड़ी के स्मारकों के कई शिलालेख और कुछ पुरातत्वीय अवशेष इस लंबी अवधि के इतिहास और पुरातत्व की एक उत्कृष्ट झलक प्रदान करते हैं। बराबर और नागार्जुनी पहाड़ी की लोमस ऋषि और गोपी गुफाओं में अशोक और उनके पोते दशरथ के तीन मौर्यकालीन शिलालेखों के अलावा मौखरि वंश के राजा अनंतवर्मन के शिलालेख हैं। इन शिलालेखों में तीन राजाओं यज्ञवर्मन, उसके पुत्र शार्दूलवर्मन और शार्दूलवर्मन के बेटे अनंतवर्मन के नाम का उल्लेख मिलता हैं, जो गुप्त वंश के पतन के बाद संभवतः गया क्षेत्र में शासन कर रहे थे। इन शिलालेखों में से एक में सिद्धेश्वर मंदिर का उल्लेख मिलता है जो बराबर पहाड़ी के उच्चतम शिखर पर करण चौपड़ के सामने अभी भी स्थित है। इन शिलालेखों की तिथि छठी शताब्दी ईस्वी के मध्य मानी जा सकती हैं, इनके इलावा, इन गुफाओं में इस काल के कई चित्रवल्लरी, शिलालेख विद्यमान हैं। वास्तुकला, पुरालेख और कला के अवशेषों के कारण इन स्मारकों का महत्व बहुत अधिक बढ़ जाता है।

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

स्मारकों के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में कोई विकासात्मक और निर्माण गतिविधि जारी नहीं है।

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

एक के ऊपर एक रखे हुए बराबर पहाड़ियों के विशालकाय काले पत्थर स्मारकों के विनियमित क्षेत्र से दिखाई देते हैं।

6.3 भूमि-उपयोग का निर्धारण किया जाना है:

बड़ी घाटी, बराबर पहाड़ियों से घिरी हुई है और ज्यादातर पहाड़ी इलाका स्मारकों के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के दायरे में आता हैं।

6.4 संरक्षित स्मारक के अलावा पुरातत्वीय धरोहर अवशेष:

संरक्षित स्मारकों के अलावा पुरातत्वीय धरोहर के अन्य कोई अवशेष प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के भीतर नहीं है।

6.5 सांस्कृतिक परिदृश्य:

वर्तमान में स्थल पर कोई सांस्कृतिक परिदृश्य मौजूद नहीं है।

6.6 महत्वपूर्ण प्राकृतिक भूदृश्य जो सांस्कृतिक परिदृश्य का हिस्सा हैं और स्मारकों को पर्यावरण प्रदूषण से बचाने में मदद करते हैं:

यह स्मारक बराबर और नागार्जुन पहाड़ियों पर स्थित है। पहाड़ी में विशाल काले पत्थर एक के ऊपर एक रखे हैं। स्मारकों की प्राकृतिक व्यवस्था उन्हें पर्यावरण प्रदूषण से बचाती है।

6.7 खुले स्थान और विनिर्माण क्षेत्र का उपयोग:

संरक्षित क्षेत्र के पास कोई विकास या विनिर्माण गतिविधि नहीं है। कुछ मनोरंजक संरचनाएं स्मारक के पूर्व में विनियमित क्षेत्र में देखी जा सकती है।

6.8 पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ:

स्मारक से संबंधित कोई भी पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधि नहीं हैं।

6.9 स्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दिखाई देने वाला क्षितिज:

स्वच्छ आकाश और बाराबर पहाड़ी से घिरी बड़ी घाटी को स्मारक से देखा जा सकता है।

6.10 पारंपरिक वास्तुकला:

स्मारक के चारों ओर कोई पारंपरिक वास्तु संरचना विद्यमान नहीं है।

6.11 स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध कराई गई विकास योजना:

स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं/अधिनियमों/नियमों में क्षेत्र के लिए कोई क्षेत्रीकरण नहीं किया गया है।

6.12 भवन संबंधित मानक:

(क) स्थल पर निर्माण की ऊँचाई (छत संरचना जैसे मम्मटी,पैरापेट आदि सहित): भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा जनसुविधा या अवसंरचनात्मक सुविधाओं के लिए किए जाने वाले विनिर्माण के अलावा विनियमित क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं है। ऐसी इमारतों के लिए अधिकतम अनुमेय ऊंचाई 5 मीटर (सर्व समावेशी) होगी।

(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 होगा

(घ) अग्रभाग की रचना:

- अग्रभाग रचना स्मारक के परिवेश से मेल खाना चाहिए।
- फ्रेंच दरवाजे और सामने की सड़क के किनारे या सीढ़ी के किनारों के बड़े शीशे के अग्रभाग की अनुमति नहीं होगी।

(ड.) छत रचना:

- क्षेत्र में केवल समतल छत की रचना को अपनाया जाएगा।
- भवन की छत पर संरचनाएं, यहां तक कि अस्थायी सामग्री जैसे एल्यूमीनियम, फाइबर ग्लास, पॉली कार्बोनेट या इसी तरह की सामग्री का उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- छत पर रखी गई सभी सेवाओं जैसे कि बड़ी एयर कंडीशनिंग ईकाइयाँ, पानी की टंकी या बड़े जनरेटर सेट को आवरण दीवार (ईंट/सीमेंट की चादरें आदि) का उपयोग करके ढंका जाएगा। इन सभी सेवाओं को अधिकतम स्वीकार्य ऊंचाई के भीतर बनाया जाना चाहिए।

(च) भवन निर्माण सामग्री:-

- सभी सड़कों के साथ स्थित स्मारक की अग्रभाग की संरचनाओं की सामग्री और रंग में एकरूपता।
- बाह्य परिष्करण के लिए आधुनिक सामग्री जैसे एल्यूमीनियम का आवरण, सीसे की ईंट और किसी भी अन्य सिंथेटिक टाइल या सामग्री की अनुमति नहीं होगी।
- ईंट और पत्थर जैसी पारंपरिक सामग्रियों का उपयोग किया जाना चाहिए।

(छ) रंग: बाहरी वास्तु संरचनाओं का रंग स्मारकों के साथ मेल खाता हुआ हल्के रंग का होना चाहिए।

6.13 आगंतुक सुविधाएं और सुख-साधन:

आगंतुक सुविधाएं और सुख-साधन जैसे प्रकाश व्यवस्था, ध्वनि एवं प्रकाश प्रदर्शन, शौचालय, व्याख्या केंद्र, कैफेटेरिया, पीने का पानी, स्मारिका दुकान,दृश्य श्रव्य केंद्र, रैंप, वाई-फाई और ब्रेल की सुविधा स्थल पर उपलब्ध होना चाहिए।

अध्याय VII

स्थल विशिष्ट संस्तुतियां

7.1 स्थल विशिष्ट संस्तुतियां:

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

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

(ख) प्रक्षेपण (प्रोजेक्शंस)

- 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 (साइनेज)

- 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 संस्तुतियां

- 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 परिसीमाओं के लिए 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 Karan Chaupar Cave, Sudama Cave and Lomas Rishi Cave, Barabar and Nagarjuni Hills, District Jehanabad, Bihar, prepared by the Competent Authority, 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 2020 of Centrally Protected Monument Karan Chaupar Cave, Sudama Cave and Lomas Rishi Cave,Barabar and Nagarjuni Hills, District Jehanabad, Bihar.
(ii) They shall extend to the entire Prohibited and Regulated Area of the monuments.
(iii) They shall come into force with effect from the date of their publication.

1.1 Definitions: -

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

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

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

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

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

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

(d) "archaeological officer" means and officer of the Department of Archaeology of the Government of India not lower in rank than Assistant Superintendent of Archaeology,

(e) "Authority" means the National Monuments Authority constituted under Section 20 F of the Act,

(f) "Competent Authority" means an officer not below the rank of Director of archaeology or Commissioner of archaeology of the Central or State Government or equivalent rank, specified, by notification in the Official Gazette, as the competent authority by the Central Government to perform functions under this Act:
Provided that the Central Government may, by notification in the Official Gazette, specify different competent authorities for the purpose of section 20C, 20D and 20E,

(g) "construction" means any erection of a structure or a building, including any addition or extension thereto either vertically or horizontally, but does not include any re-construction, repair and renovation of an existing structure or building, or, construction, maintenance and cleansing of drains and drainage works and of public latrines, urinals and similar conveniences, or the construction and maintenance of works meant for providing supply or water for public, or, the

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

(h) "floor area ratio (FAR)" means the quotient obtained by dividing the total covered area (plinth area) on all floors by the area of the plot,

FAR = Total covered area of all floors divided by plot area,

(i) "Government" means The Government of India,

(j) "maintain", with its grammatical variations and cognate expressions, includes the fencing, covering in, repairing, restoring and cleansing of protected monument, and the doing of any act which may be necessary for the purpose of preserving a protected monument or of securing convenient access thereto,

(k) "owner" includes-

(i) a joint owner invested with powers of management on behalf of himself and other joint owners and the successor-in-title of any such owner, and

(ii) any manager or trustee exercising powers of management and the successor-in-office of any such manager or trustee,

(l) "preservation" means maintaining the fabric of a place in its existing and retarding deterioration.

(m) "Prohibited Area" means any area specified or declared to be a Prohibited Area under section 20A,

(n) "Protected Area" means any archaeological site and remains which is declared to be of national importance by or under this Act,

(o) "protected monument" means any ancient monument which is declared to be of national importance by or under this Act,

(p) "Regulated Area" means any area specified or declared to be a Regulated Area under section 20B,

(q) "re-construction" means any erection of a structure or building to its pre-existing structure, having the same horizontal and vertical limits,

(r) "repair and renovation" means alterations to a pre-existing structure or building, but shall not include construction or re-construction,

(2) The words and expressions used herein and not defined shall have the same meaning as assigned in the Act.

CHAPTER II

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPTER III

Location and Setting of Centrally Protected Monument – Karan Chaupar Cave, Sudama Cave and Lomas Rishi Cave, Barabar and Nagarjuni Hills, District Jehanabad, Bihar.

3.0 Location and Setting of the Monument:-

- It is located atLat: 25° 0'20.17"North, Long: 85° 3'48.35"East.
- The monument is accessible by the Barabar hill road which connects to the Barabar-Panari-Diha Road which is further connected to NH-83 Patna-Gaya Road (west) and SH-4 (east), via the BelaganjBarabar Road.

Fig. :Google Map of Karan Chaupar Cave, Sudama Cave and Lomas Rishi Cave, Barabar and Nagarjuni Hills, District Jehanabad, Bihar.

- The nearest bus stand is Jehanabad Bus Stand. Makhdumpur Railway Station and Gaya Railway Station are at a distance of 33.9 km (north) and 16.8 km (north-west) of the monument respectively.
- Gaya Airport is located in the south of the monumentat a distance of 39.9 km and Jay Prakash Narayan International Airport in Patna is located in the north-west of the monument at a distance of 85.1 km.

3.1 Protected boundary of the Monuments:

The protected boundary of the Centrally Protected Monument- Karan Chaupar Cave, Sudama Cave and Lomas Rishi Cave, Barabar and Nagarjuni Hills, DistrictJehanabadmay be seen at **Annexure-I**.

3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:

The Gazette Notification of Karan Chaupar Cave, Sudama Cave and Lomas Rishi Cave, Barabar and Nagarjuni Hills, District Jehanabad may be seen at **Annexure-II.**

3.2 History of the Monuments:

The Barabar and Nagarjuni Hills located in the Jehanabad district of Bihar contain the earliest examples of rock-cut architecture in India belonging to the 3rd century BCE. There are four caves in the Barabar Hills, known as Sudama, Visvakarma, Karan Chaupar and Lomas Rishi and three in the Nagarjuni Hills These hills form a low ridge of granite rock, about 500 feet (152.4 m) long, from 100 (30.48 m) to 120 (36.576 m) feet thick, and 30 (9.144 m) to 35 (10.668 m) feet in height in which some remarkable caves have been hewn in the solid rock. The inscriptions in these caves, written in the MauryanBrahmi script, attest that they were commissioned by the Mauryan Emperor Asoka and his grandson Dasaratha for the ascetics of Ajivika sect, which is believed to be an off-shoot of Jainism. They are the living testimony of the secular outlook of the Mauryas in general and Asoka in particular.

First hewn in the Mauryan period, the rock-cut caves appear to have continuously been in use at least till the late Gupta period as the epigraphic evidence indicates. There are three long inscriptions written in the beautiful Brahmi characters of c. 6th century CE belonging to a branch of the Maukharis, normally called the Gaya branch. Three of their rulers Yajnavarman, Sardulavarman and Anantavarman are mentioned in these epigraphs. The last of these, Anantavarman is said to have installed some images of god Siva and the goddess Bhavani in these caves. Beside these there are several graffiti inscriptions in the caves that indicate their continuous occupation.

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

These caves in the Barabar and Nagarjuni Hills offer the earliest examples of rock-cut architecture in India, hewn exactly on the pattern of the then prevalent wood and thatch structures in living granite rock.

Karan Chaupar cave:

On the northern side of the Barabar hill, lies a large cave called Karan Chaupar or the hut of Karna. It consists of a single rectangular room measuring 10.2 m X 4.27 m with vaulted ceiling and a stone bench on one side. At the western end of this cave there is a raised platform which probably formed the pedestal of some image. The entire interior of the rock-cut cave hasa wonderful lustrous polish, typical of the fine workmanship of the Mauryan artisans that was not to be found at any other time in Indian history. An inscription on a sunken tablet at the western corner of the entrance recording the dedication of the cave by Asoka himself attests to the date of the cave. To the east of the doorway the rock has been cut away and some crude sculptures representing a lingam and some Brahmanical figureshave been carved evidently at a later date.

Sudama (Nayagrodha) cave:

Located on the south of the Barabar Hill, opposite the Karan Chaupar cave, Sudama (Nayagrodha) caveappears to be the earliest of the series. It contains an inscriptionofAsoka, to the effect that when he had been consecrated for 12 years (257 BCE)he dedicated this cave to the Ajivikas. It has two chambers, of which the outer one is rectangular measuring 32'9" X 19'6" X 12'3". Beyond this at the back and separated from it by a solid wall with a narrow rectangular passage connecting the two,thereis a circular chamber of the same height and 19' in diameter. The ante chamber has a vaulted roof and the cell, a hemispherical dome. The doorway near one end of the boulder side with sloping jambs is a clear prototype of wooden construction where it was meant to counterpoise the outward thrust of the roof. The interior of the cave is rough and unfinished while all the seats of the cave are highly polished. It is possible that the work was left incomplete.

Lomas Rishi cave:

The Lomas Rishi cave, located on the same side of the ridge as the Sudama cave, is almost similarto the latter in the size and arrangement of its two chambers, but the whole of the interior of the circular room has been left rough and both the floor and the roof of the outer apartment remains unfinished. The chisel marks are still visible on the floor which has been only partially hewn.Walls, of course, have fine lustrous polished finish. The excavation of the roof appears to have been abandoned owing to the work having reached a deep fissure which forms one of the natural lines of cleavage of the rock. The doorway of the cave is of the same size and of the same form as that of the Sudama Cave. But the entrance of the Lomas Rishi Cave has been beautifully sculptured to represent the ornamental entrance of a wooden building with sloping uprights, jointed beams and rafters, a *gavaksha*, (ogee-arched window) of laminated planks crowned by a finial and perforated lattice work. A carved frieze depicting rows of elephants worshipping a *stupa* occurs below the latticework.This cave does not have any Mauryaninscription of Asoka. On the other hand it contains inscription of theMaukhari ruler Anatavarman.

3.4 CURRENT STATUS

3.4.1 Condition of the Monument- condition assessment:

The monument is in a good state of preservation.

3.4.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers:

The average numbers of visitors at the site is 30 to 35 persons daily. During peak seasons the number increases to more than 50 persons daily.

CHAPTER IV

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

4.0 Existing zoning:

No zoning has been made in the state government acts and rules for this monument.

4.1 Existing Guidelines of the local bodies:

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

CHAPTER V

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

5.0 Contour Plan of Karan Chaupar Cave, Sudama Cave and Lomas Rishi Cave, Barabar and Nagarjuni Hills, District Jehanabad:

Survey Plan of Karan Chaupar Cave, Sudama Cave and Lomas Rishi Cave, Barabar and Nagarjuni Hills, DistrictJehanabad may be seen at **Annexure- IV**.

5.1 Analysis of surveyed data:

5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details:

- Protected Area(approx.): 6,875.74 sq.m. (1.7 acres)
- Prohibited Area (approx): 68,185.47 sq.m. (16.85 acres)
- Regulated Area (approx.):3, 27,218.56sq.m. (80.85acres)

Salient Features:

The earliest of the archaeological remains in the district are to be found in the Barabar and Nagarjuni Hills. There are four caves in the Barabar hills known as Sudama, Visvakarma, Karan Chaupar and Lomas Rishi. The hills are connected by a motorable road and the caves are accessible through the Barabar cave stairs. The Barabar hills are composed of giant black boulders piled one above the other leaving great caverns beneath and are covered with flowering scrubs and creepers.

5.1.2 Description of built up area:

Prohibited Area

- **North:** Barabar Shiv Mandir stairs, lake, electric pole and giant black boulders of the Barabar hill are present in this direction.
- **South:** Giant black boulders of the Barabar hill are present in this direction
- **East:** Barabar Shiv Mandir stairs, electric pole, temple and giant black boulders of the Barabarhillare present in this direction.
- **West:** Giant black boulders of the Barabar hill are present in this direction.
- **North-west:** Barabar Shiv Mandir stairs, well, pump chamber, electric pole and giant black boulders of the Barabarhillare present in this direction.

Regulated Area

- **North:** Giant black boulders of the Barabar hill are present in this direction.
- **South:** Giant black boulders of the Barabar hill are present in this direction.
- **East:** Barabar Museum, Visvakarma cave,Barabar cave stairs, electric pole and giant black boulders of the Barabar hill are present in this direction.
- **West:** Giant black boulders of the Barabar hill are present in this direction.
- **North-west:** Barabar Shiv Mandir stairs, lake, tin shed,septic tank and electric pole are present in this direction.

5.1.3 Description of green/open spaces:

Prohibited Area

- **North:** Giant black boulders of the Barabar hill, lake and open spaces with vegetationgrowth are present in this direction.
- **South:** Giant black boulders of the Barabar hill and open spaces with vegetationgrowth are present in this direction.
- **East:** Giant black boulders of the Barabar hill and open spaces with vegetationgrowth are present in this direction.
- **West:** Giant black boulders of the Barabar hill and open spaces with vegetationgrowth are present in this direction.

Regulated Area

- **North:** Giant black boulders of the Barabar hill, lake and open spaces with vegetationgrowth are present in this direction.
- **South:** Giant black boulders of the Barabar hill and open spaces with vegetationgrowth are present in this direction.
- **East:** Giant black boulders of the Barabar hill and open spaces with vegetationgrowth are present in this direction.
- **West:** Giant black boulders of the Barabar hill and open spaces with vegetationgrowth are present in this direction.

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

The monument is accessible from north, via the Barabar cave stairs which is further connected to a motorable road (Barabar hill road). This connects to the Barabar-Panari-Diha road to the south which is further connected to NH-83 Patna-Gaya Road (west) and SH-4 (east) via the Belaganj-Barabar Road.

5.1.5 Heights of buildings (Zone wise):

- **North:** The maximum height is 0 m.
- **South:** The maximum height is 0 m.
- **East:** The maximum height is 7 m.
- **West:** The maximum height is 0 m.
- **North-west:** The maximum height is 3 m.

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

The Visvakarma cave which is an ASI protected monument is present in the Regulated Area in the east of the monument.

5.1.7 Public amenities:

No public amenities are present inside the Protected Area of the monument for visitors.

5.1.8 Access to monument:

The monument is accessible from north by the Barabar cave stairs which is further connected to a motorable road in the east. The access to theProtected Area is through a pedestrian path. 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 infrastructure services are present inside the Protected Area of the monument for visitors.

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

This area has not been included in any master plan so far. No specific zoning has been made for this monument in the local area development plans.
Few guidelines are mentioned in the above clausesas per:

i. The Bihar Urban Planning and Development Act,2012.
ii. The Bihar Building Byelaws2014.

CHAPTER VI

Architectural, historical and archaeological value of the monument.

6.0 Architectural, historical and archaeological value:

Historical value:

Being the earliest known examples of the rock-cut architecture in India, the caves in the Barabar and Nagarjuni Hills, form a landmark in the history of Indian architecture. Being hewn for the ascetics of the Ajivika sect, they also attest the broad secular outlook of the Mauryan Emperor Asoka, who is otherwise accused of being partial to Buddhism by some scholars. Further, they contain a history of about eight centuries of occupation as evidenced by the Maukhari inscriptions of circa 6^{th} century CE in some of them. The Mauryan, Maukhari and some graffiti inscriptions in these rock-cut caves make them of immense historical value not only for the study of the development of rock-cut architecture in India but also for religio-social history.

Architectural value:

Karan Chaupar Cave:

On the northern side of the Barabar hill, lies a large cave called Karan Chaupar or the hut of Karna. It consists of a single rectangular room measuring 10.2 m X 4.27 m with vaulted ceiling and a stone bench on one side. At the western end of this cave there is a raised platform which probably formed the pedestal of some image. The entire interior of the rock-cut cave has a wonderful lustrous polish, typical of the fine workmanship of the Mauryan artisans that was not to be found at any other time in Indian history. An inscription on a

sunken tablet at the western corner of the entrance recording the dedication of the cave by Asoka himself attests to the date of the cave. To the east of the doorway the rock has been cut away and some crude sculptures representing a lingam and some Brahmanical figureshave been carved evidently at a later date.

Sudama (Nayagrodha) cave:

Located on the south of the Barabar Hill, opposite the Karan Chaupar cave, Sudama (Nayagrodha) caveappears to be the earliest of the series. It contains an inscriptionofAsoka, to the effect that when he had been consecrated for 12 years (257 BCE)he dedicated this cave to the Ajivikas. It has two chambers, of which the outer one is rectangular measuring 32'9" X 19'6" X 12'3". Beyond this at the back and separated from it by a solid wall with a narrow rectangular passage connecting the two,thereis a circular chamber of the same height and 19' in diameter. The ante chamber has a vaulted roof and the cell, a hemispherical dome. The doorway near one end of the boulder side with sloping jambs is a clear prototype of wooden construction where it was meant to counterpoise the outward thrust of the roof. The interior of the cave is rough and unfinished while all the seats of the cave are highly polished. It is possible that the work was left incomplete.

Lomas Rishi cave:

The Lomas Rishi cave, located on the same side of the ridge as the Sudama cave, is almost similarto the latter in the size and arrangement of its two chambers, but the whole of the interior of the circular room has been left rough and both the floor and the roof of the outer apartment remains unfinished. The chisel marks are still visible on the floor which has been only partially hewn. Walls, of course, have fine lustrous polished finish. The excavation of the roof appears to have been abandoned owing to the work having reached a deep fissure which forms one of the natural lines of cleavage of the rock. The doorway of the cave is of the same size and of the same form as that of the Sudama Cave. But the entrance of the Lomas Rishi Cave has been beautifully sculptured to represent the ornamental entrance of a wooden building with sloping uprights, jointed beams and rafters, a *gavaksha*, (ogee-arched window) of laminated planks crowned by a finial and perforated lattice work. A carved frieze depicting rows of elephants worshipping a *stupa* occurs below the latticework.This cave does not have any Mauryaninscription of Asoka. On the other hand it contains inscription of theMaukhari ruler Anatavarman.

Archaeological value:

Nearly eight hundred years elapsed between the rule of the Mauryas and the late Gupta period of the Maukharis from third century BCE to the sixth century CE. A number of inscriptions and some archaeological remains in the monuments at Barabar and Nagarjuni Hills provide an excellent peep into the history and archaeology of this long period. Besides the Mauryan inscriptions of Asoka and his grandson Dasaratha there are three inscriptions of the Maukhari king Avantivarman in the Barabar and Nagarjuni Hills in the Lomas Rishi and Gopi caves. These inscriptions supply the name of three kings, Yajnavarman, his son Sardulavarman and the latter's son Anantavarman, who were ruling in the Gaya region presumably after the fall of the Guptas. One of the inscriptions refers to a temple of Siddhesvara which is still *in situ* on the highest peak of the BarabarHill opposite Karan Chaupar. The inscriptions may be dated to the middle of the sixth century C.E. in addition to

these several graffiti inscriptions of various periods exist in these cave. Taken together the architecture, epigraphs and art remains make these monuments of immense value.

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

There are no developmental and construction activities in the Prohibited and Regulated Area of the monuments.

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

Giant black boulders of the Barabar hills piled one above the otherare visible from the Regulated Area of the monuments.

6.3 Land-use to be identified:

The large valley is enclosed by the Barabar hills and mostly hilly terrain is present in the Prohibited and Regulated Area of the monuments.

6.4 Archaeological heritage remains other than protected monument:

No archaeological heritage remains other than theProtected Monumentsare present within the Prohibited and Regulated Area.

6.5 Cultural landscapes:

No cultural landscape exists at the site at present.

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

The monument is located on the Barabarand Nagarjunihills. The hillscomprise of giant black boulders piled one above the other. The natural setting of the monuments protects them from environmental pollution.

6.7 Usage of open space and constructions:

No development or construction activities can be seen near the Protected Area. Few recreational structures can be seen to the east of the monument in the Regulated Area.

6.8 Traditional, historical and cultural activities:

No traditional, historical and cultural activities are associated with the monument.

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

Clear sky and the large valley enclosed by the Barabar hills can be seen from the monument.

6.10 Traditional Architecture:

No traditional architecture exists around the monument.

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

No zoning has been done for the area in the local area development plans/ acts/ rules.

6.12 Building related parameters:

(a) Height of the construction on the site (including rooftop structures like mumty, parapet, etc): No construction is allowed in the Regulated Area except that by Archaeological Survey of India for public conveniences or infrastructural facilities. The maximum permissible height for such buildings will be 5m (All inclusive).

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

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

(d) Façade design:-

- The façade design should match the 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:-

- Only flat roof design in the area is to be followed
- 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 show, toilets, interpretation centre, cafeteria, drinking water, souvenir shop, audio visual centre, ramp, wi-fi and braille should be available at site.

CHAPTER VII

Site Specific Recommendations

7.1 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

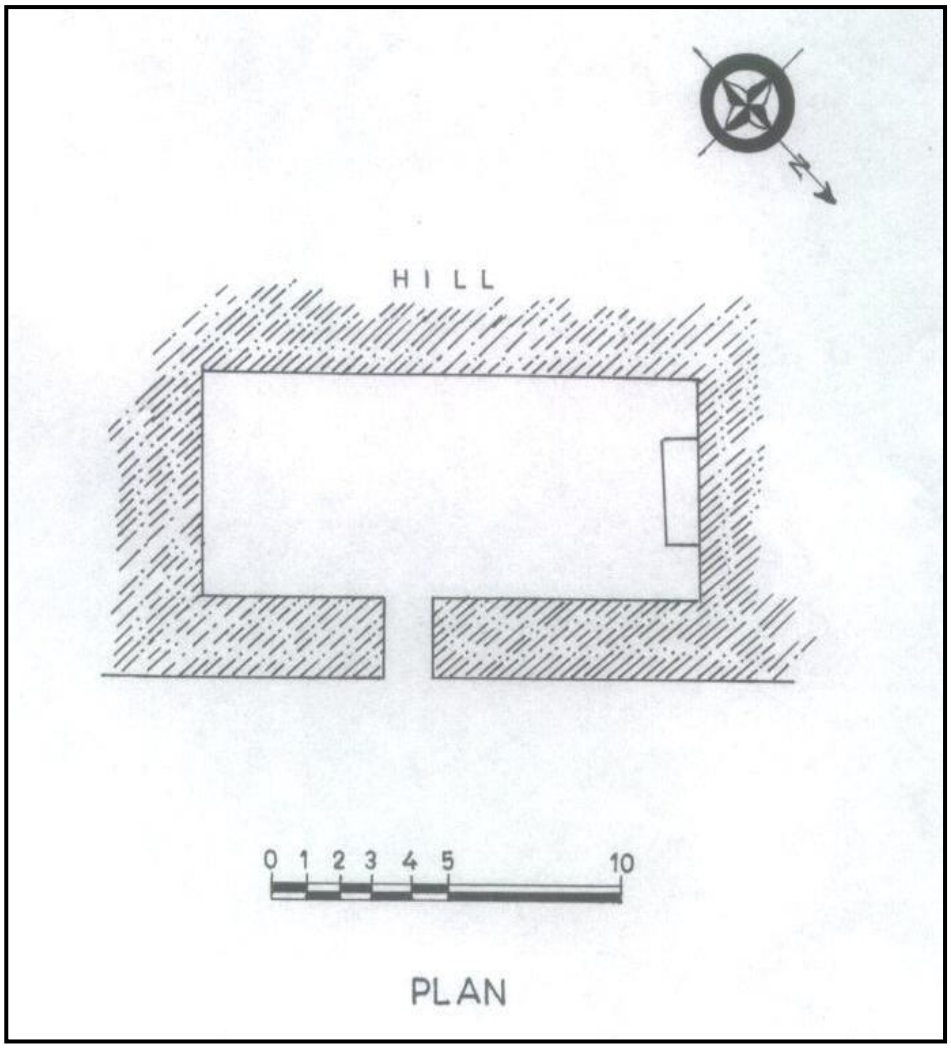
अनुबंध
ANNEXURES

अनुबंध- I

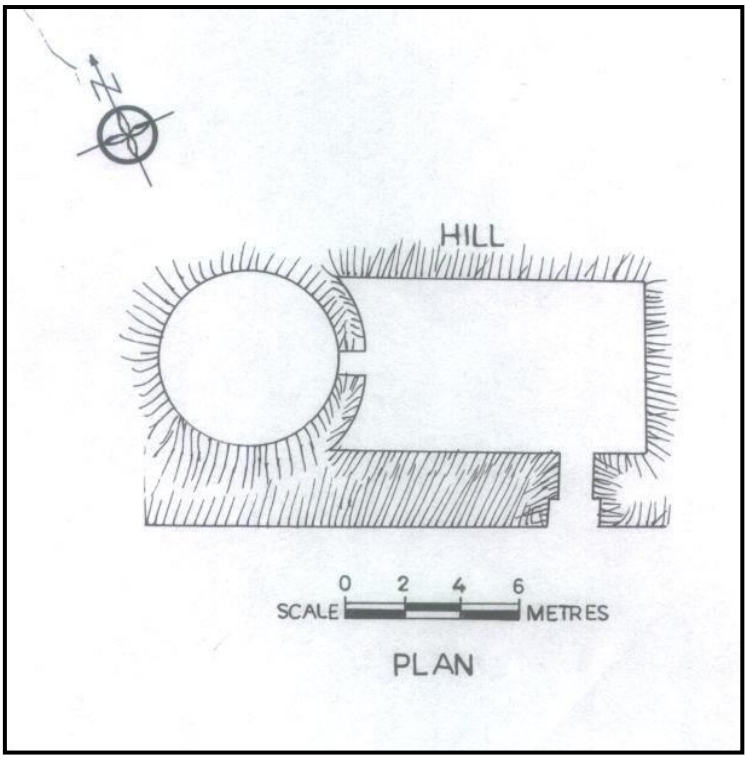
ANNEXURE - I

करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफाऔर लोमस ऋषि गुफा की संरक्षित सीमा

Protected boundary of Karan Chaupar Cave, Sudama Cave, and Lomas Rishi Cave

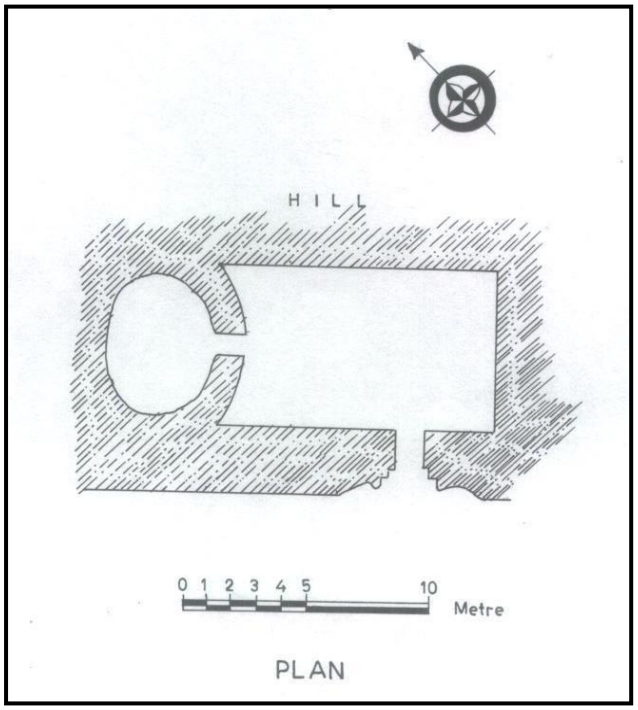


करण चौपड़ गुफा की योजना
Protecteed boundary of Karan Chaupar Cave



सुदामा गुफा की योजना

Protecteed boundary of Sudama Cave



चित्र3, लोमस ऋषि गुफा की योजना

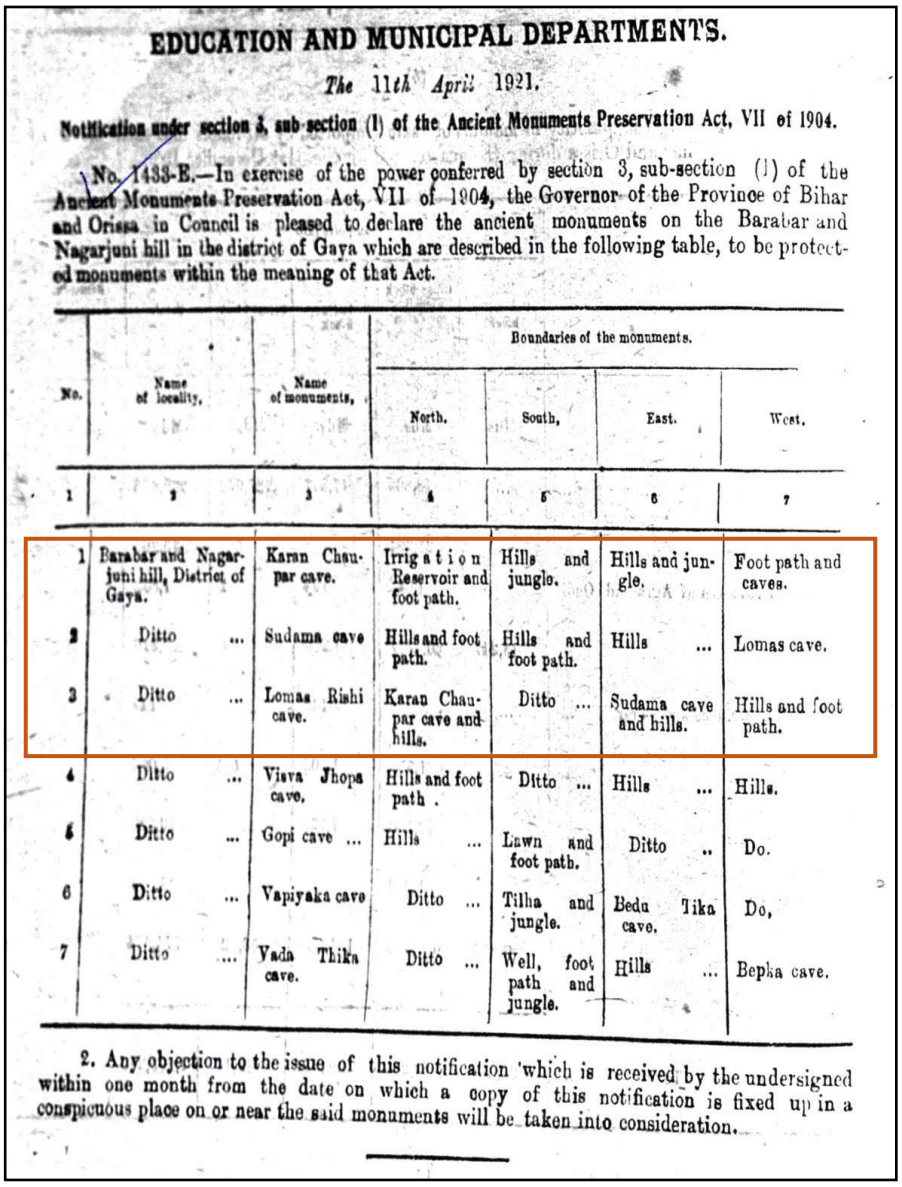
Protecteed boundary of Lomas Rishi Cave

अनुबंध - II
ANNEXURE – II

भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र - संरक्षण सीमाओं की परिभाषा
Notification map as per ASI records - definition of Protection Boundaries

इस स्मारक को करण चौपड़ गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा; क्षेत्र-बराबार और नागार्जुनी हिल्स, जिला-गया, (अब जहानाबाद), बिहार के नाम दिनांक 27 जुलाई, 1921 की अधिसूचना संख्या 2793-ई के माध्यम से वर्ष 1921 में संरक्षित किया गया था।

This monument was protected in 1921, vide notification no. 2793-E., dated 27 July, 1921, by the name of- Karan Chaupar cave, Sudama cave, and Lomas Rishi cave; Locality- Barabar and Nagarjuni hill, District- Gaya, (Now Jehanabad), Bihar.



EDUCATION AND MUNICIPAL DEPARTMENTS.

The 11th April 1921.

Notification under section 3, sub-section (1) of the Ancient Monuments Preservation Act, VII of 1904.

No. 1433-E.—In exercise of the power conferred by section 3, sub-section (1) of the Ancient Monuments Preservation Act, VII of 1904, the Governor of the Province of Bihar and Orissa in Council is pleased to declare the ancient monuments on the Barabar and Nagarjuni hill in the district of Gaya which are described in the following table, to be protected monuments within the meaning of that Act.

No.	Name of locality.	Name of monuments.	Boundaries of the monuments.			
			North.	South.	East.	West.
1	2	3	4	5	6	7
1	Barabar and Nagarjuni hill, District of Gaya.	Karan Chaupar cave.	Irrigation Reservoir and foot path.	Hills and jungle.	Hills and jungle.	Foot path and caves.
2	Ditto ...	Sudama cave	Hills and foot path.	Hills and foot path.	Hills ...	Lomas cave.
3	Ditto ...	Lomas Rishi cave.	Karan Chaupar cave and hills.	Ditto ...	Sudama cave and hills.	Hills and foot path.
4	Ditto ...	Visva Jhopa cave.	Hills and foot path .	Ditto ...	Hills ...	Hills.
5	Ditto ...	Gopi cave ...	Hills ...	Lawn and foot path.	Ditto ..	Do.
6	Ditto ...	Vapiyaka cave	Ditto ...	Tilha and jungle.	Bedu Tika cave.	Do,
7	Ditto ...	Vada Thika cave.	Ditto ...	Well, foot path and jungle.	Hills ...	Bepha cave.

2. Any objection to the issue of this notification which is received by the undersigned within one month from the date on which a copy of this notification is fixed up in a conspicuous place on or near the said monuments will be taken into consideration.

EDUCATION AND MUNICIPAL DEPARTMENTS.

The 27th July 1921.

No. 2793-E.—In exercise of the power conferred by sub-section (3) of section 3 of the Ancient Monuments Preservation Act (Act VII of 1904), the Governor of Bihar and Orissa in Council is pleased to confirm Notification No. 433-E., dated the 11th April 1921, which was issued under sub-section (1) of that section and published at page 298 of Part II of the *Bihar and Orissa Gazette* of the 4th May 1921, declaring the monuments noted below to be a protected monument within the meaning of that Act:—

No.	Name of locality.	Name of monuments.
1	2	3
1	Barabar and Nagarjuni hill, district of Gaya ...	Karan Chaupar cave.
2	Ditto ditto ...	Sudama cave.
3	Ditto ditto ...	Lomas Rishi cave.
4	Ditto ditto ...	Visva Jhopa cave.
5	Ditto ditto ...	Gopi cave.
6	Ditto ditto ...	Vapiyaka cave.
7	Ditto ditto ...	Vada Thika cave.

मूल अधिसूचना की टंकित प्रति

शिक्षा और निगमविभाग

11 अप्रैल,1921

प्राचीन स्मारक संरक्षण अधिनियम वर्ष1904 काVIIकी धारा 3, उपधारा (1)

के तहत अधिसूचना

संख्या1433-ई - प्राचीन स्मारक संरक्षण अधिनियम, 1904 काVII की धारा 3, उप-खंड (1) द्वारा प्रदत्त शक्ति के प्रयोगमें, परिषद केबिहार और उड़ीसा प्रांत के राज्यपाल निम्नलिखित तालिका में वर्णित गया जिले में बराबरऔर नागार्जुनी हिल्स प्राचीन स्मारकों को उस अधिनियम के अर्थ के भीतर संरक्षित स्मारक घोषित करते हैं।

क्र. सं.	स्थानीय क्षेत्र का नाम	स्मारक का नाम	स्मारकों की सीमा			
			उत्तरी	दक्षिण	पूर्व	पश्चिम
1	2	3	4	5	6	7
1	बराबर औरनागार्जुनीपहाड़ी , गया जिला	करणचौपड़गुफ़ा	सिंचाई जलाशय औरफुटपाथ	पहाड़ियां और वन	पहाड़ियां और जंगल	फुटपाथ और गुफाएँ
2	वही	सुदामा गुफा	पहाड़ियां और फुटपाथ	वही	सुदामा गुफा और पहाड़ियां	पहाड़ियां और फुटपाथ
3	वही	लोमस ऋषि गुफा	करण चौपड़ गुफा औरपहाड़ियां	वही	पहाड़ियां	पहाड़ियां
4	वही	विश्व झोपा गुफा	पहाड़ियां और फुटपाथ	वही	पहाड़ियां	पहाड़ियां
5	वही	गोपी गुफा	पहाड़ी	लॉन और पगडंडी	वही	वही
6	वही	वापीयक गुफा	वही	तिल्हा और जंगल	बेडु टीका गुफा	वही
7	वही	वड़ा थिका गुफ़ा	वही	कुंआ, फुटपाथ और जंगल	पहाड़ी	बेपका गुफा

2. इस अधिसूचना के जारी किए जाने के संबंध में,इस अधिसूचना की एक प्रति निर्धारित स्थान पर या उक्तस्मारकों के निकट लगाए जाने की तिथि से एक माह के भीतर प्राप्त होने वाली आपत्तियोंपर विचार किया जाएगा।

शैक्षिक और निगम विभाग

27 जुलाई, 1921

संख्या2793-ई - प्राचीन स्मारक संरक्षण अधिनियम (1904 का अधिनियम VII) की धारा 3 की उप-धारा (3) द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए, परिषद में बिहार और उड़ीसाके राज्यपाल दिनांक 11 अप्रैल 1921 की अधिसूचना संख्या 1433-ई की पुष्टि करते हुए प्रसन्न हैं, जो कि खंड की उप-धारा (1) के तहत जारी की गयी थी और निम्नलिखितस्मारकों को उस अधिनियम के अर्थ के भीतर संरक्षितस्मारक घोषित करने के लिए दिनांक 04मई,1921 को बिहार और उड़ीसा राजपत्र के भाग II के पृष्ठ298 पर प्रकाशित की गई थी: -

क्र. सं.	**स्थानीय क्षेत्र का नाम**	**स्मारक का नाम**
1	2	3
1	बराबर और नागार्जुनी पहाड़ी, जिला -गया	करण चेउपर (चौपड़) गुफा
2	वही ..	सुदामा गुफा
3	वही ..	लोमस ऋषि गुफा
4	वही ..	विश्वझोपा गुफा
5	वही ..	गोपी गुफा
6	वही ..	वापियक गुफा
7	वही ..	वड़ा थिका गुफ़ा

(टिप्पणी: गुफा का नाम करन चेउपर मूल अधिसूचना में एक 'ई' के साथ लिखा गया है। मूल अधिसूचना की टंकितप्रति और दस्तावेज में 'ए' और 'ई' के साथ करण चौपड़ और चेउपर दोनों का उल्लेख है।)

अनुबंध - III

स्थानीय निकायों से संबंधित दिशानिर्देश

यद्यपि राज्य के अधिनियमों/नियमों/धरोहर उप-विधियों/ मुख्य योजना (मास्टर प्लान)/शहर विकास योजना आदि में कोई विशेष दिशा निर्देश नहीं बनाए गए हैं, और बिहार शहरी योजना और विकास अधिनियम, 2012 में भी धरोहर के संबंध में कोई प्रावधान नहीं किए गए हैं।

बिहार शहरी योजना और विकास अधिनियम, 2012, अध्याय XI (शहरी कला और धरोहर आयोग), खंड 77 (राज्य शहरी कला और धरोहर आयोग का गठन) के तहत - निम्नलिखित उल्लेख किया गया है:

1) सरकार, अधिसूचना के आधार पर, राज्य के लिए एक कला और धरोहर आयोग का गठन कर सकती है, जैसा कि अधिसूचना में विनिर्दिष्ट है,इसे बिहार राज्यकला और धरोहर आयोग कहा जाएगा (इसके बाद इसे आयोग कहा जाएगा), इसमें एक अध्यक्ष और अन्य के अलावा ऐसे सदस्य होंगे जो शहरी योजना, दृश्य कला, वास्तुकला, भारतीय इतिहास या पुरातत्व, पर्यटन और पर्यावरण विज्ञान का प्रतिनिधित्व करते हैं।
2) आयोग सरकार को निम्नलिखित के लिए सिफारिश करेगा -
   क) योजना क्षेत्रों में शहरी रचना और पर्यावरण और धरोहर स्थलों और इमारतों की यथास्थिति बहाली और संरक्षण;
   ख) शहर की भावी रचना और पर्यावरण की योजना बनाना;
   ग) पुरातत्वीय और ऐतिहासिक स्थलों और अत्यधिक दर्शनीय स्थलों की यथास्थिति बहाली और संरक्षण;
3) आयोग द्वारा प्रयोग की जाने वाली शक्तियाँ और किए जाने वाले कार्य और अपनाई जाने वाली प्रक्रिया वह होगी जैसे कि अधिसूचना में विनिर्दिष्ट की जाएगी।
4) सरकार, आयोग की सिफारिशों पर विचार करने के बाद और संबंधित योजना प्राधिकरण, स्थानीय प्राधिकरण और प्रतिनिधित्व करने वाले अन्य संबंधित प्राधिकरणों को अभ्यावेदन प्रस्तुत करने का एक अवसर देने के बाद जैसा वह उचित समझे,योजना प्राधिकरण या स्थानीय प्राधिकरण या संबंधित अन्य प्राधिकरणों को इस तरह के निर्देश जारी कर सकती है, और योजना प्राधिकरण या स्थानीय प्राधिकरण या ऐसे अन्य प्राधिकरण सरकार के ऐसे सभी दिशा निर्देशों का अनुपालन करेंगे।

1. नए निर्माण, खुला स्थान के लिए विनियमित क्षेत्र के साथ अनुमेय भू-क्षेत्र, तल क्षेत्र अनुपात एफएआर/तल स्थान अनुपात और ऊंचाई।

निर्माण के सामान्य नियम **बिहार भवन उपनियम,2014** के अनुसार सभी विकासात्मक परियोजनाओं के लिए लागू होंगे।

क. बिहार भवन उपनियम2014 के अध्याय IV (सामान्य अपेक्षा), **धारा38 (तल क्षेत्र अनुपात) के अनुसार**, निम्नलिखित उल्लेख किया गया है:

i. भवनों के लिए तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) का निर्धारण जिससड़क के किनारे भूखंड/स्थल स्थित है उसकी चौड़ाई के आधार पर तालिका 1 और 2 के अनुसार किया जाएगा।

तालिका 1: (पुराने क्षेत्र) के संबंध में सड़क की चौड़ाई और एफ.ए.आर.तालिका

वर्ग	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	तल क्षेत्र अनुपात		मंज़िल	अधिकतमऊंचाई (मीटरमें)	संस्तुतियां
		आवासीय	गैर-आवासी			
O-I	3.60 (12 फीट)	1.5	शून्य	जी + 2	10	
O-II	4.80 (16 फीट)	1.8	शून्य	जी + 2	10	
O-III	6.10 (20 फीट)	2.0	शून्य	जी + 3,ए +3	12	किसी भी मंजिल पर पार्किंग की अनुमति दी जाएगी। किसी भी परिस्थिति में पार्किंग के तल या पार्किंग के लिए प्रावधान का उपयोग किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा। मेजेनाइन फर्श याफर्श पर किसी भी मंजिल विभाजन की गणना तल क्षेत्र अनुपात एफएआर के तहत की जाएगी और इसे एक तल माना जाएगा।
O-IV	9.10 (30 फीट)	2.5	शून्य	एस + 5	18	
O-V	12.20 (40 फीट)	2.5	2.0	अधिकतम ऊंचाई 24 मीटर		
O-VI	18.30 (60 फीट) अ इससे अधि	2.5	2.5	ऊंचाई और मंजिलों की संख्या के संबंध में कोई प्रति नहीं है किंतु इसे मुख्य योजना (मा प्लान)/विकासात्मक योजना/क्षेत्र योजना के माध्यम विनियमित किया जा सकता है।		

तालिका 2: सड़क की चौड़ाई और तल क्षेत्र अनुपात एफएआर तालिका (नया क्षेत्र)

वर्ग	सड़क की चौ (मीटर में)	दूर		मंजिलों	अधिकतमऊं (मीटर में	संस्तुति
		आवासीय	गैर आवास			
एन-I	6.10 (20 फीट)	2.0	शून्य	जी + 3, एस +3	12	किसी भी मंजिल पर पार्किंग की अनुमति दी जाएगी। किसी भी परिस्थितिमें पार्किंग के तल या पार्किंग के लिए प्रावधान का उपयोग किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जाएगा। मेजेनाइन तल या तल किसी भी मंजिल विभाजन गणना तल क्षेत्र अनु (एफएआर) के तहत जाएगी और इसे एक माना जाएगा।
एन-II	9.10 (30 फीट)	2.5	शून्य	एस + 5	18	
एन-III	12.20 (40 फीट)	2.5	2.0	अधिकतम ऊँचाई 24 मीटर		
एन-IV	18.30 (60 फीट)	2.5	2.5	ऊंचाई और मंजिलों संख्या के संबंध में प्रतिबंध नहीं है किंतु मुख्य योजना (मा प्लान)/विकासात्मक योजना/क्षेत्र योजना माध्यम से विनिर्या किया जा सकता है।		
एन-V	24.40 (80 फीट)	3.00	2.5			
एन-VI	27.40 (90 फीट)	3.25	3.0			
एन-VII	30.50 (100 फीट	3.50	3.5			

ii. 12 फीट और 16 फीट चौड़ी सड़क के किनारे स्थित भवन पर योजनाओं को मंजूरी देते समय, प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि भवन के भीतर वाहनों के लिए पर्याप्त पार्किंग स्थल बनाए गए हैं और वाहन सड़क पर पार्क नहीं किए जाएंगे। तालिका 6 के अनुसार सड़क की लंबाई से संबंधित प्रावधान का पालन किया जाएगा।

iii. आवास योजना में निम्न आय वर्ग (एलआईजी)/ आर्थिक पिछड़ा वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के लिए विशेष रूप से आवास इकाइयों के लिए अधिकतम 0.25 से 10% तक अतिरिक्त तली क्षेत्र अनुपात (एफएआर) कीअनुमति दी जाएगी।

iv. शैक्षिक, संस्थागत और विधानसभा भवन के मामले में 1000 वर्गमीटर तक के प्लॉट के लिए अधिकतम अनुमेय तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) 1.50 होगा और 1000 वर्गमीटर से बड़े भूखंडों के लिए 1.75 होगा।

v. परिवहन से संबंधित गतिविधियों जैसे; रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन, बस स्टैंड, बस शेल्टर, ट्रांसपोर्ट डिपो, एयरपोर्ट, स्पेशल वेयरहाउसिंग, कार्गो टर्मिनल आदि के लिए अधिकतम अनुमेय एफ.ए.आर.1.50 होगा।

vi. औद्योगिक भवनों के मामले में प्रदूषण और खतरनाक उद्योगों के लिए अधिकतम एफएआर 0.5 होगा। गैर-प्रदूषणकारी और घरेलू उद्योगों के मामले में अधिकतम एफएआर 1.5 होगा।

vii. भवन की एफएआर और ऊंचाई को मास्टर प्लान/विकासात्मक योजना या क्षेत्र योजना द्वारा भी विनियमित किया जा सकता है।

viii. यदि भूखंड सड़क चौड़ीकरण कार्य से प्रभावित होता है और भूखंड का मालिक अपनी भूमि के प्रभावित हिस्से को स्वेच्छा से क्षतिपूर्ति के किसी भी दावे के बिना या सरकार द्वारा कार्यान्वित किसी टी.डी.आर. (हस्तांतरणीय विकास अधिकार) योजना के तहत प्राधिकरण को सौंपता है तो वह ऐसे समर्पण से पहले कुल क्षेत्र पर लागू एफएआर के आधार पर की गई गणना के अनुसार शेष भूखंड क्षेत्र पर विनिर्माण करने का हकदार होगा। बशर्ते कि सड़क चौड़ी करने के लिए भू-स्वामी द्वारा प्राधिकरण के पक्ष में भूमि के समर्पण हेतु हस्तांतरण विलेख तैयार किया गया हो।

ix. विशिष्ट बहुमंजिला पार्किंग ब्लॉक आवश्यक खुली जगह सीमा के भीतर फायर टेंडर के लिए ड्राइव-वे को घटाए बिना न्यूनतम 6 मीटर की सीमा तक प्रदान किया जा सकता है। इसे एफएआर की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

x. एफएआर में शामिल नहीं होगा

   क. किसी इमारत के निम्नतल या निम्नतल और शहतीर (स्टिल्ट) पर निर्मित नीचे की जगह और जिसे केवल पार्किंग की जगह के रूप में उपयोग किया जाता है, और वातानुकूलित इकाई कक्ष जिसे प्रमुख उपयोग के लिए सहायक के रूप में प्रयोग किया जाता है;

   ख. स्टिल्ट पार्किंग;

   ग. विशेष मल्टीस्टोरी पार्किंग जिसे वाहनों की पार्किंग के प्रयोजन से ही बनाया गया है और किसी भी अन्य उपयोग में नहीं लिया गया है;

घ. इलेक्ट्रिक केबिन या सबस्टेशन, चौकीदार के लिएअधिकतम 3 वर्गमीटर का न्यूनतम चौड़ाई वाला या 1.732 मीटर व्यास का बूथ, पंप हाउस, कचरा शाफ्ट, फायर हाइड्रेंट के लिए आवश्यक स्थान, इलेक्ट्रिक फिटिंग और पानी की टंकी, अधिकतम 12 वर्गमीटर का समिति कक्ष;

ड. प्रक्षेपण (प्रोजेक्शन) और सामान की इमारतों को विशेष रूप से खुली जगह/खुली जगह से छूट दी गई है;

च. सबसे ऊपरी मंजिल के उपर सीढ़ी वाला कमरा और लिफ्ट रूम, स्थापत्य विशेषताओं और चिमनी और राष्ट्रीय भवन संहिता (एनबीसी) के तहत अनुमति के अनुसार ऊंचे स्थान पर रखे टैंक;लिफ्ट शाफ्ट का क्षेत्र केवल एक तल माना जाएगा;

छ. उपनियम 45 (4) के अनुसार अनुमानित बालकनी के क्षेत्र का 50% शामिल नहीं किया जाएगा।

xi. सरकार की पूर्व स्वीकृति के साथ सरकारीभवनों/सरकारी परियोजनाओं के लिए अतिरिक्त एफएआर की अनुमति दी जा सकती है।

ख. अध्याय IV (सामान्य आवश्यकताएँ), **धारा 39 (भवन की ऊँचाई)** के अनुसार, बिहार भवन उपनियम2014 मेंनिम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

भवन की ऊंचाई,तल क्षेत्र अनुपात, खुली जगह (खुली जगह) की सीमाओं द्वारा नियंत्रित होगी, और भूखंड के सामने की सड़क की चौड़ाई का उल्लेख नीचे किया गया है:

क. किसी इमारत की अधिकतम ऊंचाई किसी भी स्थिति में (1.5 गुना Xजिससड़क पर भूखंड स्थित है उसकी चौड़ाई) आगे की तरफ की खुली जगह से ज्यादा नहीं होगी। यह केवल 9.10 मीटरसे अधिक की औसत मौजूदा चौड़ाई वाली सड़क के किनारे स्थित भूखंडों के लिए अप्रयुक्त अनुमेय एफएआर के मामले में लागू होगा।

ख. यदि भवन अलग-अलग चौड़ाई की दो या दो से अधिक सड़कों के किनारे स्थित है, तो भवनको उस सड़क के सामने स्थित समझा जाएगा जिसकी चौड़ाई अधिक है और इमारत की ऊंचाई उससड़क की चौड़ाई से विनियमित होगी। बशर्ते कि दूसरी तरफ की सड़कें भी उपनियम 33 के तहत बनाए गए प्रावधानों के अनुरूप हों।

ग. बिहार भवन उपनियम 2014 के अध्याय IV (सामान्य आवश्यकताएँ), **धारा 33 (पहुंच के साधन) के अनुसार**, निम्नलिखित में संशोधन किया गया है :

i. प्रत्येक भवन/भूखंड के लिए पहुंच इन उपनियमों में निर्दिष्ट चौड़ाई की गलियों/सड़कों या मास्टर प्लान/विकासात्मक योजना/आंचलिक योजना/स्कीम में निर्दिष्ट सार्वजनिक/निजी माध्यमों के अनुसार होगी। क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण, नगर पालिका, हाउसिंग बोर्ड, सहकारी समिति, सरकारी और अर्ध सरकारी संगठन जैसी किसी भी अधिकृत एजेंसी द्वारा न विकसित की गई किसी मौजूदा कॉलोनी

में भवन तक पहुंच के लिए आवश्यक सड़क/गली की न्यूनतम चौड़ाई निम्न तालिका के अनुसार होगी:

तालिका 3: सड़क सीमा की लंबाई

पुराना क्षेत्र		
क्र. सं.	**सड़क की अधिकतम लंबाई मीटर में**	**सड़क की न्यूनतम चौड़ा मीटरमें**
(i)	(ii)	(iii)
1	25 मीटर तक	3.6 मीटर या 12 फीट
2	25 मीटरसे अधिक और100 मीटर तक	4.8 मीटर या 16 फीट
3	100 मीटर से अधिक	6.10 मीटर या 20 फीट
टिप्पणी-सड़क निर्माण विभाग,पटना नगर निगम, प्राधिकरण, हाउसिंग बोर्ड, सहकारी समितियां, सरकारी और अर्ध-सरकारी संगठन द्वारा घोषित या अधिकार वाली 20 फीट से कम चौड़ी सड़कों पर चौड़ाई की केंद्रीय रेखा से10 फीट माप कर दोनों तरफ से अतिक्रमण हटाया जाएगा। अन्य मामलों में ऐसे राजस्व भूखंड से अधिकतम 10 फीट की भूमि को 20 फीट चौड़ी सड़क बनाने के लिए शामिल किया जाएगा और सड़क की उक्त चौड़ाई के बीच में आने वाले निर्माण को अतिक्रमण के रूप में हटा दिया जाएगा। इसी तरह प्रत्येक राजस्व भूखंड के किसी भी किनारे से 6 फीट और 8 फीट भूमि या इसे क्रमश: 12 फीट और 16 फीट चौड़ी सड़क बनाने के लिए शामिल की जाएगी।		
नया क्षेत्र (आवासीय)		
1	75	6.10 (20 फीट)
2	250	9.10 (30 फीट)
3	400	12.20 (40 फीट)
4	1000	18.30 (60 फीट)
5	1000 से अधिक	24.40 (80 फीट)
टिप्पणी- यदि पहुंचके साधनों के केवल एक तरफ विकास किया गया हो, तो निर्धारित चौड़ाई प्रत्येक मामले 1.0 मीटर कम की जा सकती है। किसी भी स्थिति में, भूखंडों पर विकास की अनुमति तब तक नहीं दी जा जब तक कि यह कम से कम 6 मीटर चौड़ाई वाली सार्वजनिक गली से न जुड़ा हो।		
नया क्षेत्र (गैर आवासीय)		
1	200	12.20 (40 फीट)
2	400	15.00 (50 फीट)
3	600	18.30 (60 फीट)
4	600 से अधिक	24.40 (80 फीट)

इसके अलावा, किसी भी स्थिति में विन्यास (लेआउट) और उपखंड में आंतरिक पहुंच के तरीकों की तुलना में पहुंच के साधन की चौड़ाई कम नहीं होगी।

ii. पुराने क्षेत्र में 12 फीट से कम चौड़ाई वाली सड़क (सड़क चौड़ीकरण सहित) पर कोई भी भवन निर्माण गतिविधि नहीं होगी।

iii. विभाग की स्वीकृति के साथ प्राधिकरण द्वारा नए क्षेत्रों के रूप में अधिसूचित क्षेत्रों के मामले में, किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी जहां पहुंच के साधन की चौड़ाई 20 फीट से कम हैं।

iv. जब तक और अन्यथा निर्दिष्ट नहीं किया जाता है, भूखंडों के विकास की अनुमति नहीं दी जाएगी जब तक कि वहां उपनियमों में निर्दिष्ट चौड़ाई वाली सार्वजनिक/निजी सड़क द्वारा पहुंचना संभव न हो। मास्टर प्लान/विकास योजना/क्षेत्र योजना में सड़क की चौड़ाई बढ़ाई जा सकती है, लेकिन किसी भी परिस्थिति में सड़क की चौड़ाई के प्रावधान इन उपनियमों के तहत किए गए प्रावधानों से कम नहीं होंगे।

v. संस्थागत, प्रशासनिक, विधानसभा, औद्योगिक और अन्य गैर-आवासीय और वाणिज्यिक गतिविधियों के मामले में सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 12..20 मीटर होगी।

vi. यदि सड़क के लिए सार्वजनिक भूमि उपलब्ध नहीं है, तो सड़क की चौड़ाई को समायोजित करने के लिए सड़क के दोनों ओर के भूखंड मालिक प्राधिकरण को भूमि पर अपने अधिकार का समान रूप से समर्पण करेंगे। ऐसे समर्पण के लिए सड़क की केंद्रीय रेखा को संदर्भ के रूप में लिया जाएगा।

vii. भवन की योजना को मंजूरी देने के उद्देश्य से सड़क की चौड़ाई की गणना करते समय, औसत चौड़ाई को ध्यान में रखा जाएगा। भवन योजना को सड़क की औसत चौड़ाई के आधार पर अनुमोदित किया जाएगा जैसा कि प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित किया गया है।

viii. निजी सड़क के मामले में, जो एक या एक से अधिक भवनों तक पहुंच प्रदान करती है, उक्त निजी सड़क का मालिक स्थानीय प्राधिकरण की आवश्यकतानुसार सड़क और तूफान के पानी का निकास तैयार करेगा, और उसे पंजीकृत रेजिडेंट्स वेलफेयर एसोसिएशन को रखरखाव के लिए हस्तांतरित करेगा।

घ. चतुर्थ अध्याय (सामान्य आवश्यकताएं), **धारा 34 (भूखंडों और सड़क की चौड़ाई का न्यूनतम आकार) के अनुसार**, निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

तालिका 4: भूखंडों का श्रेणीवार आकार

वर्ग	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	भूखंड का न्यूनतम आकार (वर्गमीटर)
मैरिज हॉल	12.20	1000
सिनेमा, मल्टीप्लेक्स, शॉपिंग मॉल, कन्वेंशन सेंटर, गेम सेंटर	18.30	2000
सामाजिक क्लब और सुविधाएं	12.20	1000
बहुमंजिला कार पार्किंग	12.20	1000
कार्यालय भवन	12.20	300
प्राथमिक/उच्च प्राथमिक विद्यालय	12.20	2000
हाई स्कूल, आवासीय विद्यालय	12.20	6000
+2 कॉलेज/जूनियर कॉलेज	12.20	4000
डिग्री कॉलेज	12.20	6000
तकनीकी शिक्षण संस्थान	12.20	10,000
पेट्रोल पंप/फिलिंग स्टेशन	12.20	500
रेस्टॉरेंट	12.20	500
एलपीजी का भंडारण	12.20	500
मण्डली के स्थान	12.20	500
सार्वजनिक लाइब्रेरी	12.20	300
सम्मेलन हॉल	18.30	1000
सामुदायिक भवन	12.20	500
नर्सिंग होम/पॉलीक्लिनिक	12.20	300
होटल (तीन सितारा से कम)	12.20	2000
होटल (तीन सितारा और उससे अधिक)	18.30	2000
अनुसंधान और विकास प्रयोगशाला	18.30	1500
ग्रुप हाउसिंग	12.20	4000

टिप्पणी:

i. प्राधिकरण असाधारण मामलों में सरकार के अनुमोदन से भूखंड के न्यूनतम आकार को संशोधित करने पर विचार कर सकता है।

ii. प्लॉट को मंजूरी देते समय भूखंड के न्यूनतम आकार से अधिक (आवश्यकता) क्षेत्र में 5% की छूट दी जा सकती है।

iii. 800 वर्गमीटर से कम आकार के भूखंड पर अधिक उंचाई वाली इमारत (15 मीटर और अधिक ऊंचाई वाली इमारत) की अनुमति नहीं दी जाएगी।

iv.

ड. बिहार भवन उपनियम 2014 के अध्याय IV (सामान्य आवश्यकताएँ), **धारा 35 (कम ऊंचाई वाले भवनों के लिए न्यूनतम खुली जगह और ऊँचाई) के अनुसार**, निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है।

कम ऊंचाई वाले भवनों की श्रेणी में किसी दिए गए आकार/भूखंड में आवासीय भवनों के लिए स्वीकार्य न्यूनतम खुली जगह और ऊंचाई तालिका 5 और 6 के अनुसार होगी। वाणिज्यिक और व्यापारिक भवनों के लिए न्यूनतम खुली जगह तालिका 7 और 8 के अनुसार होगा।

तालिका 5: आवासीय भवनों की न्यूनतम खुली जगह और ऊंचाई

क्र. सं.	**प्लॉट की औसत ग (मीटर में)**	**भवन की ऊँचाई जी + 2 अधिकतम -10 मीटर तक**		**भवन की ऊँचाई जी + 3 अधिकतम -12 मी तक**		**भवन की ऊँचाई जी + 4 अधिकतम -15 मीटर तक**	
		आगे की तरप न्यूनतम खुर्ल जगह(मी.)	**पीछे की तरफ न्यू खुली जगह(मी.**	**आगे की तरप न्यूनतम खुल जगह(मी.)**	**पीछे की तरप न्यूनतम खुल जगह(मी.)**	**आगे की तरप न्यूनतम खुल जगह(मी.)**	**पीछे की तरफ न्यूनतम जगह(मी.)**
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)
1	10 मी. तक	1.5	0.90	किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं होगी		किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं होगी	
2	10 मी से अधिक और15 मीटर तक	1.5	1.2	2.5	1.8	किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं होगी	
3	15 मीटर सेअधिक और21 मीटर तक	1.8	1.5	3.6	2.0	4.0	3.0
4	21 मीटर से अधि और27 मीटर तक	2.5	1.8	4.0	2.5	4.5	3.6
5	27 मीटर से अधिकऔर33 मीट	3.0	2.5	4.0	3.0	5.0	4.0
6	33 मीटर से अधि और39 मीटर तक	3.0	3.0	4.5	4.0	5.5	4.0
7	39 मीटर से अधिकऔर45 मीट तक	4.0	4.0	5.0	4.0	6.0	4.0
8	45 मी सेअधिक	4.0	4.0	6.0	4.0	6.0	4.5

तालिका 6- आवासीय भवनों के लिए किनारे परन्यूनतम खुली जगह

क्र. सं.	प्लॉट की औसत चौड़ाई (मी. में)	जी + 2 अधिकतम -10 मीटर तकऊँचाई का निर्माण		जी + 3 अधिकतम -12 मी त ऊँचाई का निर्माण		जी + 4 अधिकतम -15 मीटर तकऊँ का निर्माण	
		आगे की तरप न्यूनतम खुल जगह(मी.)	पीछे की तरप न्यूनतम खुली ज (मी.)	आगे की तर न्यूनतम खुल जगह(मी.)	पीछे की तरप न्यूनतम खुली ज (मी.)	आगे की तरफ न्यू खुली जगह(मी.	पीछे की तरफ न्यू खुली जगह (मी
1	10 मी. तक	शून्य	शून्य	कोई निर्माण नहीं होगा अनुमति दी जाए		किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं ह	
2	10 मी से अधिक और15 मीटर तक	0.75	0.75	1.5	1.5	किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं ह	
3	15 मीटर सेअधिक और21 मीटर तक	1.0	1.0	1.5	1.5	2.0	2.0
4	21 मीटर से अधिक और27 मीटर तक	1.5	1.5	2.0	2.0	2.5	2.5
5	27 मीटर से अधिक और33 मीटरतक	1.5	1.5	2.5	2.5	3.0	3.0
6	33 मीटर से अधिक और39 मीटर तक	2.0	2.0	3.0	3.0	3.66	3.66
7	39 मीटर से अधिक और45 मीटर तक	3.0	3.0	3.66	3.66	4.00	4.00
8	45 मी सेअधिक	3.66	3.66	4.00	4.00	4.00	4.00

तालिका 7- वाणिज्यिक/व्यापारिक भवनों के लिए आगे की तरफ और पीछे की तरफ न्यूनतम खुली जगह

क्र. सं.	प्लॉट की औसत गहराई (मी. में)	भवन की ऊँचाई 15 मीटर तक	
		आगे की तरफ न्यूनतम र जगह(मी.)	पीछे की तरफ न्यूनतम खुली जगह (
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
1	10 मीटर तक (इमारत की ऊंचाई को 10 मी तक ही जाएगा)	4.5	2.0
2	10 मीटर से अधिक और 15 मीटर तक	4.5	3.0
3	15 मीटर से अधिक और 21 मीटर तक	5.5	4.0
4	21 मीटर सेअधिक और 27 मीटर तक	6.0	4.0
5	27 मीटर से अधिक और 33 मीटर तक	6.5	4.0
6	33 मीटर से अधिक और 39 मीटर तक	7.0	4.5
7	39 मीटर सेअधिक और 45 मीटर तक	7.5	4.5
8	45 मी से अधिक	8.0	4.5

च. बिहार भवन उपनियम 2014 के अध्याय IV (सामान्य आवश्यकताएँ) की **धारा 40 (गली से बाहर पार्किंग स्थान)** के अनुसार, निम्नलिखित उल्लेख किया गया है:

i. अपार्टमेंट बिल्डिंग/ग्रुप हाउसिंग, होटल, रेस्तरां और लॉज, व्यावसायिक भवनों, व्यावसायिक भवनों, संस्थागत भवनों जैसे अस्पतालों, स्कूलों और कॉलेजों की शैक्षिक इमारतों, बहुस्तरीय इमारतों/मल्टीप्लेक्स आदि और अन्य सभी गैर-आवासीय गतिविधियों सहित सभी भवनों में पार्किंग के लिए स्थान का प्रावधान तालिका 9 में उल्लिखित आवश्यकताओं के अनुसार बनाया जाए।

ii. पार्किंग स्थान (सभी योजनाओंके लिए) प्रदान किया जा सकता है

- बेसमेंट या निम्नतल
- स्टिल्ट फलोर पर
- खुली पार्किंग
- विशिष्ट बहु-स्तरीय पार्किंग
- वाणिज्यिक/आईटी/आईटीईएस और कॉर्पोरेट भवन के मामले में रूफ-टॉप पार्किंग
- उपर्युक्त किसी एक या सभी जगह मिलाकर।

पार्किंग के लिए किए गए किसी भी प्रावधान को एफएआर की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

तालिका 9: विभिन्न प्रकार के अधिवास के लिए पार्किंग स्थल

क्र. सं.	**भवन/गतिविधि की श्रेणी**	**कुल निर्मित क्षेत्र के प्रतिशत के रूप में पार्कि क्षेत्र प्रदान किया जाए**
(1)	**(2)**	**(3)**
1	शॉपिंग मॉल, मल्टीप्लैक्स /सिनेप्लेक्स, सिनेमा, रिटेल शॉप सेंटर और मैरिज हॉल और बैंक्वेट हाल के साथ शॉपिंग मॉल	35
2	आईटी/आईटीईएस कॉम्प्लेक्स, होटल, रेस्तरां, लॉज, नर्सिंग ह अस्पताल, संस्थागत और अन्य वाणिज्यिक भवन, विधानस भवन, कार्यालय और औद्योगिक भवन और उंची इमारतें कॉम्प्लेक्स।	30
3	आवासीय भवन, आवासीय अपार्टमेंट इमारतें, ग्रुप हाउसि क्लिनिक और 50 वर्गमीटर तक के छोटे कार्यालय।	25

iii. गली से अलग पार्किंग स्थल ऐसे स्थान पर प्रदान किया जाएगा जहां से गली तक और ड्राइव क्षेत्र, गलियारे और ऐसे अन्य आवश्यक प्रावधानों तक वाहनों के संचलन के लिए पर्याप्त रिक्त स्थान हों।

iv. यदि इन उपनियमों के तहत ऑफ-स्ट्रीट पार्किंग स्थल कुल ऑफ-स्ट्रीट पार्किंग स्थल आवश्यक है, तो संपत्ति के मालिकों के समूह द्वारा उनके पारस्परिक लाभ के लिए एक स्थान पर प्रदान किया जाता है, तो इस तरह के पार्किंग स्थल को ऑफ-स्ट्रीट पार्किंग आवश्यकता को पूरा करना माना जा सकता है, हालांकि, यह प्राधिकरण के अनुमोदन के अधीन है। प्राधिकरण ऐसे पार्किंग स्थलों को विकसित करने और और इसके प्रभार का लिए संपत्ति मालिकों द्वारा आनुपातिक वहन करवाने का निर्णय भी ले सकता है।!

v. पार्किंग स्थल की आवश्यकता को निर्धारित करने के लिए फ्लोर-स्पेस की गणना में लॉकिंग सुविधाओं के साथ गैराज को शामिल किया जाएगा, जब तक कि यह किसी भवन के निम्नतल में या बिना किसी बाहरी दीवार के साथ स्टिल्ट्स पर बनाई गई इमारत के तहत प्रदान नहीं किया जाता है।

vi. उपलब्ध कराए जाने वाले पार्किंग स्थल इन उपनियमों के तहत किसी भवन के आसपास आवश्यक खुली जगहों (खुली जगह) के अतिरिक्त होंगे।

vii. वाहनों की पार्किंग के लिए निर्दिष्ट क्षेत्र के दुरुपयोग या किसी अन्य उपयोग की स्थिति में इसे प्राधिकरण द्वारा सरसरी तौर पर हटा दिया/ध्वस्त कर दिया जाएगा।

viii. बेसमेंट और पार्किंग मंजिलों के ऊपरी मंजिल में पार्किंग स्थल के लिए, न्यूनतम 3.6 मीटर चौड़ाई के कम से कम दो रैंप या न्यूनतम 5.4 मीटर चौड़ाई का एक रैंप और अधिकतम 1:10 का ढलान प्रदान किया जाएगा। अग्निशमन वाहनों की आवाजाही के लिए 3.60 मीटर जगह छोड़ने के बाद किनारे और पीछे की खाली जगह में ऐसे रैंप की अनुमति दी जा सकती है। यांत्रिक लिफ्टों के प्रावधानों के माध्यम से इन तक पहुंच भी प्रदान की जा सकती है। जिसके उपर फायर टेंडर की आवाजाही के लिए बनाई गई स्लैब, वह फायर इंजन, कम से कम 45 टन के अग्निशमन वाहनों का भार उठाने में सक्षम केबल हो।

ix. तहखाने के 10% तक स्थान का उपयोग आवश्यक सुविधाओं और गैर-आवासीय प्रयोजनों जैसे ए/सी प्लांट रूम, जेनरेटर रूम, इलेक्ट्रिकल इंस्टॉलेशन, लॉन्ड्रीसेट के लिए किया जा सकता है

x. ग्रुप हाउसिंग, अपार्टमेंट की इमारतों में कम से कम 15% पार्किंग स्थल आगंतुकों के लिए रखा जाएगा। इस तरह के पार्किंग स्थल के फर्श पर आगंतुक के पार्किंग पेंट से दर्शाया जाएगा। आगंतुकों के लिए पार्किंग की सुविधा सभी आगंतुकों के लिए खुली रहेगी और इसे किसी और को नहीं दिया जाएगा।

xi. 15 मीटर और उससे अधिक की ऊंचाई वाली सभी इमारतों में एम्बुलेंस, फायर टेंडर और शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों के लिए पार्किंग की जगह होगी। ऐसे आरक्षित स्थानों के फर्श पर पेंट करके स्पष्ट रूप से दर्शाया जाएगा जिस उद्देश्य के लिए पार्किंग का स्थान आरक्षित है।

xii. 15 मीटर और उससे अधिक की ऊंचाई वाली सभी इमारतों में एम्बुलेंस, फायर टेंडर और शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों के लिए पार्किंग की जगह होगी। इस तरह के रिक्त स्थान

को फर्श पर पेंटिंग करके स्पष्ट रूप से दर्शाया जाएगा जिस उद्देश्य के लिए पार्किंग की जगह आरक्षित है।

2. धरोहर उपनियम/विनियम/दिशानिर्देश,यदि स्थानीय निकाय के पास कोई उपलब्ध हो तो।

बिहार भवन उपनियम2014 के अनुसार:

i. अध्याय II (प्रशासन), धारा 19 (कला आयोग) में निम्नलिखित का उल्लेख कियागया है:

1) शहरी कला और धरोहर आयोग का गठन सरकार द्वारा किया जाएगा। शहरी कला और धरोहर आयोग द्वारा निर्दिष्ट क्षेत्रों और अंचलों में, भवन योजना के साथ अनुमति प्राप्त करने के लिए इस अधिनियम की धारा 77 के तहत गठित शहरी कला और धरोहर आयोग, बिहार की मंजूरी की आवश्यक है, तो प्राधिकरण उक्त आयोग द्वारा मंजूरी दिए जाने के बाद ही अनुमति प्रदान करेगा। अन्य सभी मामलों में, स्थापत्य नियंत्रण को इन उपनियमों के प्रावधानों के अनुसार विनियमित किया जाएगा। आयोग विशिष्ट रंग कोड और स्थापत्य विशेषताओं के प्रवर्तन सहित ऐसी शर्तें और प्रतिबंध लगा सकता है जिन्हें वह आवश्यक समझता है।

2) प्राधिकरण, शहरी कला और धरोहर आयोग की सिफारिश पर, विभिन्न अंचलों में वास्तुकला के मानदंडों को निर्धारित करते हुए समय-समय पर सार्वजनिक सूचना जारी कर सकता है।

ii. अध्याय II (प्रशासन), धारा 20 (संरक्षित स्मारकों के पास निर्माण), में निम्नलिखित में संशोधन किया गया है:

1) पुरातत्वीय स्थल से100 मीटर की परिधि में या किसी घोषित संरक्षित स्मारक की बाहरी सीमा से किसी भी अन्य ऐसी अधिक दूरी के भीतर, जो कि भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण और बिहार राज्य कला, संस्कृति और युवा विभाग द्वारा समय-समय पर निर्धारित किया जा सकता है,किसी भी भवन का निर्माण या पुर्ननिर्माण करने की अनुमति नहींदी जाएगी।

2) (i) ऐसे स्मारकों के 100 मीटर की परिधि से बाहर और 300 मीटर के दायरे में पहली मंजिल से ऊपर और 7 (सात) मीटर से अधिक उंचाई पर किसी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(ii) उप-उपनियम (2) के तहत किसी भी भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण कुल ऊंचाई (सात) मीटर की उंचाई से अधिक नहीं होगा।

3) उपर्युक्त उप-उपनियम (1) और (2) में निहित किसी स्थिति के होते हुए भी, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण/राज्य पुरातत्व विभाग से मंजूरी प्राप्त होने पर निर्माण/पुनर्निर्माण/जोड़/परिवर्तन की अनुमति दी जा सकती है।

4) यदि कोई भवन या परिसर, प्राचीन स्मारक संरक्षण अधिनियम, 1904या प्राचीन स्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958के तहत शामिल नहीं है, तो यदि प्राधिकरण की राय में, वह ऐतिहासिक या स्थापत्य की दृष्टि से महत्वपूर्ण है, तथा किसी विकास कार्यद्वारा उसके ध्वस्त या परिवर्तित होने का खतरा है या उसकी विशेषताओं के प्रभावित होने की संभावना होने है, तो प्राधिकरण उक्त भवन के पास स्थित किसी भी भूमि पर या परिसर में निर्माण की अनुमति नहीं देगा। यह मामला कला आयोग को भेजा जाएगा,जिसका निर्णय अंतिम होगा।

5) ये प्रावधान कला आयोग द्वारा अधिसूचित पुरातत्वीय स्थलों के संबंध में आवश्यक परिवर्तनों सहित लागू होंगे।

6) उप-उपनियम (4) के तहत दिए गए निर्णय के विरूद्ध कोई अपील इस अधिनियम या नगर पालिका अधिनियम के तहत संबंधित ट्रिब्यूनल में की जा सकेगी।

iii. अध्याय IV (सामान्य आवश्यकताएँ), धारा 49 (धरोहरक्षेत्र) में, निम्नलिखित बातों का उल्लेख किया गया है:

- यह प्राधिकरण भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण, राज्य संस्कृति विभाग और युवा और कला आयोग के परामर्श से धरोहर क्षेत्र अधिसूचित कर सकता है।
- धरोहर भवन, धरोहर परिसीमा और प्राकृतिक विशेषताओं का संरक्षण: इमारतों, कलाकृतियों, संरचनाओं, क्षेत्रों और ऐतिहासिक और/या सौंदर्य और/या स्थापत्य और/या सांस्कृतिक महत्व (धरोहर भवन और धरोहर परिसीमा) और/या पर्यावरणीय महत्व की प्राकृतिक विशेषताओं का संरक्षण प्राधिकरण द्वारा उस समय प्रवर्तित और समय-समय पर बनाए गए प्रासंगिक प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा।

iv. अध्यायV (सुरक्षा और सेवाओं की अतिरिक्त आवश्यकता), धारा 57 (**बहु-मंजिला भवनों के निर्माण पर प्रतिबंध**), मेंनिम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

- इन उपनियमों के लागू होने से पहले, जहां सशर्त रूप से अनुमति दी गई है, ऐसे मामलों पर इन उप नियमों के संबंधित प्रावधानों के तहत कोई बड़ा बदलाव किए बिना, या निर्माण को हटाकर कार्रवाई की जाएगी, बशर्ते कि जहां धरोहर क्षेत्र की शर्तों का उल्लंघन हुआ है, वहां यह छूट नहीं होगी।

3. खुले स्थान

क. बिहार भवन उपनियम 2014 के अध्याय IV (सामान्य आवश्यकताएँ), धारा **36 (उंचे भवनों के लिए न्यूनतम खुले स्थान) के अनुसार**, निम्नलिखित मेंसंशोधन किया गया है:

तालिका 10-सभी प्रकार के ऊँचे भवनों के लिए भवनों के चारों ओर न्यूनतम बाहरी खुले स्थान जब तक अन्यथा विनिर्दिष्ट नहीं किया जाता

क्र. सं.	भवन की ऊँचाई (मीटर)	सभी तरफ से छोड़े जाने वाले बाहरी खुले स्थान मीटर में	
		सामने की तरफ खुला स्थान	किनारे और पीछे की तरफ खुला स्थान
1	15 से अधिकऔर 18 तक	6.5	4.5
2	18 से अधिकऔर 21 तक	7.5	4.5
3	21 से अधिकऔर 24 तक	8.0	5.0
4	24 से अधिकऔर 27 तक	9.0	6.0
5	27 से अधिकऔर 30 तक	10.0	7.0
6	30 से अधिकऔर 35 तक	11.0	7.0
7	35 से अधिकऔर 40 तक	12.0	8.0
8	40 से अधिकऔर 45 तक	13.0	8.0
9	45 से अधिकऔर 50 तक	14.0	9.0
10	50 से अधिक	15.0	9.0

- किसी भी मामले में उल्लिखित श्रेणी में अधिक उंची इमारतों के लिए उपनियम 37 में निर्दिष्ट की तुलना में खुला स्थान कम नहीहोगा।
- बहु मंजिला इमारतों के मामले में, किसी इमारत के चारों ओर बाहरी खुली जगह कठोर सतह वाली होगी जो कि 45 टन तक के फायर इंजन के भार को सहन करने में सक्षम हो।

ख. बिहार भवन उपनियम का अध्याय IV (सामान्य आवश्यकताएँ), **धारा 3** (**खुले स्थान के लिए सामान्य शर्तें) के अनुसार**,निम्नलिखित उल्लेखकिया गया है:

1. दो इमारतों के बीच न्यूनतम दूरी अधिक उंची इमारत की ऊँचाई के एक तिहाई या 18 मीटर,जो भी कम हो,से कम नहीं होगी। हालाँकि,आंतरिक सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर से कम नहीं होगी। सभी मामलों में, भूखंड पर इमारतों के बीच ऐसी खुली जगह की चौड़ाई भूखंड के भीतर न्यूनतम तीन मीटर तक की शर्त पर अधिक उंची इमारत के लिए निर्दिष्ट खुले स्थान से कम नहीं होगी।
2. अन्य आवासों के लिए खुली जगह/खुली जगहें निम्नानुसार होंगी:
    - **शैक्षिक भवन** - **शैक्षिक भवनों के** मामले में भवन के चारों ओर खुला स्थान 6 मीटर से कम नहीं होगा। आगे की तरफ खुला स्थान 9 मीटर होगा।

- **संस्थागत भवन - भवन के** चारों ओर खुला स्थान 6 मीटर से कम नहीं होगा। सामने का खुला स्थान 9 मीटरहोगा।
- **विधानसभा भवन** - आगे की तरफ खुला स्थान 12 मीटर से कम नहीं होगा और भवन के आसपास के अन्य खुले स्थान 6 मीटर से कम नहीं होंगे।
- **मॉल और मल्टीप्लेक्स** - आगे की तरफ खुला स्थान 12 मीटरसे कम नहीं होगा, पीछे की तरफ खुला स्थान 7 मीटर से कम नहीं होगा और किनारे का खुला स्थान7 मीटरसे कम नहीं होगा।
- **वाणिज्यिक और भंडारण इमारतें** - 1000 वर्गमीटर से अधिक के आकार वाले भूखंड के मामले में भवन के चारों ओर के खुले स्थान 6.0 मी से कम नहीं होंगे। आगे की तरफ खुला स्थान 9 मीटर होगा। अन्य सभी मामलों में यह तालिका 10 के अनुसार होगा।
- **औद्योगिक भवन** - खुले स्थान तालिका 12 और 13 के अनुसार होंगे।
- **जोखिम वाले** स्थान - भवन के चारों ओर खुला स्थान 9 मीटर से कम नहीं होगा आगे की तरफ खुला स्थान 12 मीटर होगा।
- **झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्र सुधार**- खुला स्थान मानदंड सरकार के अनुमोदित कार्यक्रम के तहत अधिग्रहित भूमि पर लागू नहीं होंगे, बशर्ते कि इसके लिए सरकार की विशिष्ट मंजूरी हो।
- **आईटी, आईटीईएस इमारतें**- 12 मीटर आर/डब्ल्यू या उससे अधिक आर/डब्ल्यू के साथ लगी इमारतों के संबंध में खुले स्थान, ऊंचाई, मंजिलों की संख्या और एफएआर, संबंधित सड़क की चौड़ाई के मामले में वाणिज्यिक भवन के अनुसार लागू होंगे।

3. खुले स्थान की गणना उपर्युक्त तालिका या इन उपनियमों में उल्लिखित खुले स्थान के अधिकतम प्रावधान के आधार पर की जाएगी।
4. सड़क के चौड़ीकरण के लिए खुले स्थान भूखंड/साइट का प्रभावित क्षेत्र,यदि कोई हो, को छोड़ने के बाद दिया जाना है।
5. जहां कोई स्थल एक से अधिक सड़क से लगा हुआ है, तो सामने का खुले स्थान बड़ी सड़क की चौड़ाई की तरफ और शेष किनारे या किनारों के लिए, बाजू में और पीछे की तरफ खुला स्थान रखने पर जोर दिया जाना चाहिए।
6. 300 वर्गमीटर से बड़े आकार के भूखंडों के लिए परिधि के किनारों में न्यूनतम 01 मीटर चौड़ी लगातार ग्रीन बेल्ट विकसित करना और बाजू में और पीछे की तरफ खुला स्थान रखना आवश्यक होता है।
7. अधिकतम 400 वर्गमीटर की सीमा वाले संकीर्ण भूखंडों और जहां भूखंड की लंबाई उसकी चौड़ाई का 4 गुना है, किनारों पर खुले स्थान की भरपाई आगे और पीछे के खुले स्थान से की जा सकती है ताकि स्थल पर समग्र खुला स्थान छोडा जाना सुनिश्चित किया जा सके, बशर्ते कि समग्र रूप से अनुमेय प्लिंथ एरिया को बढ़ाए बिना 10 मीटर तक उंचाई वाली

इमारतों के मामले में किनारे की तरफ न्यूनतम 01 मीटर खुला स्थान और 12 मीटर तक ऊंचाई वाली इमारतों के मामले में न्यूनतम 02 मीटर खुला स्थान रखा जाए।

8. मास्टर प्लान/विकासात्मक योजना/आंचलिक योजना में विभिन्न क्षेत्रों के लिए भवन रेखा भी निर्दिष्ट की जाएगी। तदनुसार इन उपनियमों के तहत न्यूनतम आवश्यक खुले स्थान को कम किए बिना खुले स्थान को बदला जा सकता है।

ग. बिहार भवन उपनियम अध्याय IV (सामान्य आवश्यकताएं), की **धारा 45 (खुले स्थानके संबंध में छूट)** के अनुसार, निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

- किसी भी इमारत के मामलेमें आंतरिक या बाहरी किसी भी स्थान पर प्रदान की जाने वाली प्रत्येक खुली जगह को किसी भी निर्माण से मुक्त रखा जाएगा और यह आकाश तक खुला होगा और ऐसे खुले स्थान पर 0.75 मीटर से अधिक चौड़ाई की कोई भी कंगनी, छत या मौसम की छाया के लिए साधन लटका हुआ या बाहर की तरफ निकला हुआ नहीं होगा।
- किनारे के खुले स्थान में 2.5 मीटर तक चौड़ाई और प्लिंथ एरिया से न्यूनतम 2.4 मीटर की ऊँचाई के साथ 4.6 मीटर लंबाई के पोर्टिको की अनुमति दी जा सकती है। किनारे के खुले स्थान के पीछे के छोर पर एक गैराज की अनुमति है, बशर्ते कि किनारे और पीछे की चारदिवारी पर कोई भी खुला स्थान स्थित न हो। पोर्टिको/गैरेज की शीर्ष तक पहुंच से पड़ोस के भूखंड की गोपनीयता प्रभावित नहीं होनी चाहिए।
- ऊपर उल्लिखित पोर्टिको चारदीवारी पर टिका हुआ नहीं होना चाहिए और पीछे तक पहुंच प्रदान करने के लिए खुला होना चाहिए। यदि पोर्टिको कैंटिलीवर नहीं है और खंभो पर टिका है तो इस क्षेत्र को एफएएआर में शामिल किया जाएगा।
- 1.5 मीटर से कम के खुले स्थान पर किसी भी बालकनी की अनुमति नहीं होना चाहिए। जहां खुला स्थान1.5 मीटर से 2.5 मीटर के बीच है वहां 0.6 मीटर चौड़ाई वाली बालकनी की अनुमति दी जाएगी। 2.5 मीटर से अधिक खुले स्थान के लिए 0.9 मीटर की चौड़ाई वाली बालकनी की अनुमति दी जाएगी। केवल दूसरी मंजिल और ऊपर की मंजिलों पर बालकनी की अनुमति दी जाएगी। इसे प्रथम तल पर इस शर्त के साथ अनुमति दी जा सकती है कि यह फायर टेंडर सहित भवन के आसपास वाहनों और पैदल चलने वालों की आवाजाही को बाधित नहीं करेगा। तल क्षेत्र की गणना के लिए बालकनी के 50% क्षेत्र को ध्यान में रखा जाएगा।

4. प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में गतिशीलता - सड़क की ऊपरी सतह, पैदल यात्री पथ, गैर-मोटर चालित परिवहन आदि।

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के भीतर गतिशीलता - सड़क **ऊपरी सतह,** पैदल यात्री पथ, गैर-मोटर चालित परिवहन आदि के बारे में उपर्युक्त अधिनियम और विनियमों में कोई विशेष

दिशानिर्देश नहीं बनाए गए हैं।हालांकि सड़क की चौड़ाई और पहुंच के साधन के संबंध में उपर्युक्त पैराग्राफ में पहले से ही ब्यौरा दिया जा चुका है।

5. गलियां, अग्रभित्ति और नया निर्माण।

अग्रभाग के बारे में उपर्युक्त अधिनियम और विनियमों में कोई विशिष्ट उल्लेख नहीं है। हालाँकि, सड़को के जाल और नए निर्माण के संबंध में उपर्युक्त पैराग्राफ में पहले से ही ब्यौरा दिया जा चुका है।

ANNEXURE – III

LOCAL BODIES GUIDELINES

Although there are no specific guidelines framed in the state acts/rules/heritage bye-laws/master plan/city development plan, etc., nevertheless provisions are made regarding the heritage in the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012.
In the **Bihar Urban Planning and Development Act, 2012,** chapter XI (Urban Arts and Heritage Commission), under section 77 (Constitution of Urban Arts and Heritage Commission for the State) - the following has been mentioned:

1) The Government may, by notification, constitute an Arts and Heritage Commission for the State, to be called The Bihar Urban Arts and Heritage Commission (hereinafter called the Commission) which shall consist of a Chairperson and such other members, representing among others, Urban Planning, Visual Arts, Architecture, Indian History or Archaeology, Tourism and the Environmental Sciences, as specified in the notification by theGovernment.
2) The Commission shall make recommendations to the Government asto-
   a) The restoration and conservation of urban design and of the environment and heritage sites and buildings in the Planning Areas;
   b) The planning of future urban design and of theenvironment;
   c) The restoration and conservation of archaeological and historical sites and sites to high scenicbeauty;
3) The powers to be exercised and the functions to be performed and the procedure to be followed by the Commission shall be such as may be specified in thenotification.
4) The Government may, after consideration of the recommendations of the Commission and after giving an opportunity to the respective Planning Authority, Local Authority and other authorities concerned to make representation, issue such directions to the Planning Authority or Local Authority or other authorities concerned as they may think fit, and the Planning Authority or the Local Authority or other authorities shall comply with every such direction of theGovernment.

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 for all developmental projects as per the **Bihar Building Byelaws 2014**.

A. As per chapter IV (General Requirements), **Section 38 (Floor Area Ratio)**, of the Bihar Building Byelaws 2014, the following has beenmentioned:
   i. The Floor Area Ratio (F.A.R) for buildings shall be decided on the basis of the road width on which the plot/site abuts as per Table 1 and2.

Table 1: Road width and FAR table for (OLD AREA)

Cate-gory	Road Width (in m)	FAR		Floor	Maximum Height (inm)	Conditions
		Residential	Non Residential			
O-I	3.60 (12 ft.)	1.5	Nil	G+2	10	
O-II	4.80 (16 ft.)	1.8	Nil	G+2	10	
O-III	6.10 (20 ft.)	2.0	Nil	G+3, S+3	12	Parking shall be allowed on any floor. Under no circumstances the parking floors or provision for parking shall be used for any other purposes. Mezzanine floors or any floor partition shall be computed under FAR and counted as a floor.
O-IV	9.10 (30 ft.)	2.5	Nil	S+5	18	
O-V	12.20 (40ft.)	2.5	2.0	Maximum Height 24 m		
O-VI	18.30 (60ft.) and above	2.5	2.5	No restriction on height and number of floors however it may be regulated by the master plan/ development plan/zonal plan.		

Table 2: Road width and FAR table (NEW AREA)

Cate-gory	Road Width (in m)	FAR		Floors	Maximum Height (inm)	Conditions
		Residential	Non Residential			
N-I	6.10 (20 ft.)	2.0	Nil	G+3, S+3	12	Parking shall be allowed on any floor. Under no circumstances the parking floors
N-II	9.10 (30 ft.)	2.5	Nil	S+5	18	
N-III	12.20(40 ft.)	2.5	2.0	Maximum Height 24 m.		

					or provision for parking shall be used for any other purposes. Mezzanine floors or any floor partition shall be computed under FAR and counted asa floor.
N-IV	18.30(60 ft.)	2.5	2.5	No restriction on height and number of floors however it may be regulated by the master plan/ development plan/ zonal plan	
N-V	24.40(80 ft.)	3.00	2.5		
N-VI	27.40(90 ft.)	3.25	3.0		
N-VII	30.50 (100ft.)	3.50	3.5		

ii. While sanctioning the plans on building with a road width of 12 feetand16 feet, the Authority shall ensure that enough parking spaces for vehicles have been made within the building and that the vehicles shall not be parked on the road. Provisions related to length of the road in Table 6 shall be adhered to.

iii. Additional FAR up to 10% up to a maximum of 0.25 shall be allowed for dwelling units meant exclusively for LIG/EWS in a group housing scheme.

iv. In case of Educational, Institutional and Assembly building the maximum permissible FAR shall be 1.50 for plots up to 1000 sq. m.and1.75 for plots above 1000 sq. m.

v. In case of transport related activities such as; railway yards, railway station, bus stands, bus shelters, transport depot, airport, special warehousing, cargo terminals etc. the maximum permissible FAR shall be1.50.

vi. In case of Industrial buildings the maximum FAR shall be 0.5 for polluting and hazardous industries. In case of non-polluting and household industries the maximum FAR shall be1.5.

vii. The FAR and Height of the building may also be regulated by the master plan/development plan or the zonalplan.

viii. In case the plot is affected by a road widening and the owner of the plot voluntarily surrenders the affected portion of his land to the Authority without any claim of compensation or through a TDR (Transferable Development Right) scheme implemented by the Government the owner shall be entitled to build on the remaining plot an area, calculated on the basis of the FAR as applied to the total area prior to such surrender. Provided that the surrender of the land shall be affected by a deed of transfer to be executed by the owner in favor of the Authority for widening ofroad.

ix. Exclusive multistory parking blocks can be provided within the required setbackareawithoutreducingthedrivewayforthefiretendertotheextent of minimum 6 m. This will not be included in the calculation of FAR.

x. FAR shall not include

a. Basements or cellars and space under a building constructed on stilts and used only as a parking space, and air conditioning plant room used as accessory to the principaluse;

b. StiltParking

c. Exclusive Multi Storey Parking made only for the purpose of parking vehicles

and not put to any otheruse.

d. Electric cabin or substation, watchman booth of maximum size of 3 sq.m. with minimum width or diameter of 1.732 m., pump house, garbage shaft, space required for location of fire hydrants, electric fittings and water tank, society room of maximum 12 sq.mtr.

e. Projections and accessories buildings as specifically exempted from the open space/setbackrequirement.

f. Staircase room and lift rooms above the topmost storey, architectural features, and chimneys and elevated tanks of dimensions as permissible under the NBC; the area of the lift shaft shall be taken only on onefloor.

g. 50% of the area of projected balcony as per bye laws 45(4) shall notinclude.

xi. Additional FAR may be allowed for Government Buildings/ Government Projects with the prior approval of the Government.

B. As per chapter IV (General Requirements), **Section 39 (Height of a building)**, of the Bihar Building Byelaws 2014, the following has been mentioned:
The height of the building shall be governed by the limitations of Floor Area Ratio, open space (setbacks), and the width of the street facing the plot described as detailed below:

a. The maximum height of a building shall in no case exceed (1.5 times X the width of the road on which the plot abuts) + the front setback. It shall be applicable only in case of unused permissible FAR for plots abutting on road of average existing width not less than 9.10 mwide.

b. If a building abuts on two or more streets of different widths, the building shall be deemed to face upon the street that has the greater width and the height of the building shall be regulated by the width of the street. Provided that the roads on the other side shall also conform to provisions made under bye law33.

C. As per chapter IV (General Requirements), **Section 33 (Means of Access)**, of the Bihar Building Byelaws 2014, the following has beenmentioned:

i. Every building/ plot shall abut on a public/ private means of access like streets /roads of duly formed of width as specified in these byelaws or specified in the Master Plan/ Development/Zonal Plan/Scheme. The minimum width of the road/street required for access to building in an existing colony not developed by any authorized agency such as Regional Development Authority, Municipality, Housing Board, Co-operative societies, Government and Semi government organization shall be as per the followingtable:

Table 3: Length of road limitation

Old Area		
Sl. No.	**Maximum Length of the road in m**	**Minimum width of road of street in m**

(i)	(ii)	(iii)
1	Upto 25 m	3.6 m or 12 feet
2	Exceeding 25 m and upto 100 m	4.8 m or 16 feet
3	Exceeding 100 m	6.10 m or 20 feet
Note-On less than 20 feet wide roads the encroachment from both sides will be removed by measuring 10 feet from the centre line of the width of roads declared by or belonging to Road Construction Department. Patna Municipal, Authority, Housing Board, Co-operative Societies, Government and Semi-Government Organizations. In other cases maximum 10 feet land from such revenue plot on either side will be taken into account to make it 20 feet wide road and the construction falling in between the said width of road will be removed as an encroachment. Similarly 6 feet and 8 feet land from each Revenue plot on either sidewillbetakenintoaccounttomakeit12feetand16feetwideroad correspondingly.		
New Area (Residential)		
1	75	6.10 (20 ft.)
2	250	9.10 (30 ft.)
3	400	12.20 (40 feet)
4	1000	18.30 (60 ft.)
5	Above 1000	24.40 (80 ft.)
Note- If the developments only on one side of the means of access, the prescribed widths maybe reduced by 1.0 meter each case. In no case, development on plots shall be permitted unless it is accessible by a public street of width not less than 6 m.		
New Area (Non residential)		
1	200	12.20 (40 ft.)
2	400	15.00 (50 ft.)
3	600	18.30 (60 ft.)
4	Above 600	24.40 (80 ft.)

Further, in no case the means of access shall be lesser in width than the internal access ways in layouts and subdivision.

ii. No building construction activity shall happen on a road with a width of less than 12 ft. (Including Road Widening) in oldarea.

iii. In case of areas notified as New Areas by the authority with the approval of the department, no construction shall be allowed where the means of access is less than 20feet.

iv. Unless and otherwise specified, development of plots shall not be permitted unless

it is accessible by a public/private street with the width specified in these bye laws. The width of the road may be increased in a master plan/development plan/zonal plan but under no circumstance the provisions for width of road shall be less than the provisions made under these byelaws.

v. In case of institutional, administrative, assembly, industrial and other non-residential and commercial activities, the minimum road width shall be 12.20meters.

vi. In case public land is not available for the road, the plot owners on both sides of the road shall equally surrender their right over the land to the authority to accommodate the road width. The centre line of the road shall be taken as reference for suchsurrenders.

vii. While calculating the width of the street for the purpose of sanctioning the building plan, the average width will be taken into consideration. The building plan shall be approved on the basis of the average width of the road as notified by theauthority.

viii. In case of a private road, which gives access to one or more buildings, the owner of the said private road shall develop the road and storm water drain as required by the Local Authority, and transfer the same to the Registered Residents' Welfare Association formaintenance.

D. As per chapter IV (General Requirements), **Section 34 (Minimum size of plots and road width)**, the following has beenmentioned:

Table 4: Category wise size of plots

Category	**Minimum road width (m)**	**Minimum size of plot (sq. m.)**
Marriage Halls	12.20	1000
Cinema, Multiplex, Shopping Malls, Convention centers, Game centers	18.30	2000
Social clubs and amenities	12.20	1000
Multi storey car parking	12.20	1000
Office buildings	12.20	300
Primary/Upper Primary school	12.20	2000
High School , Residential school	12.20	6000
+2 College / Junior college	12.20	4000
Degree College	12.20	6000
Technical educational institution	12.20	10,000
Petrol pumps / Filling stations	12.20	500
Restaurant	12.20	500
LPG storages	12.20	500
Places of congregation	12.20	500

Public libraries	12.20	300
Conference hall	18.30	1000
Community hall	12.20	500
Nursing homes/polyclinics	12.20	300
Hotel (below three star)	12.20	2000
Hotel (three star and above)	18.30	2000
R&D Lab	18.30	1500
Group Housing	12.20	4000

Note:

i. In exceptional cases the Authority may consider revising the minimum size of plot with the approval of the Government.
ii. The above (requirement) area of minimum size of the plot may be relaxed by 5% while sanctioning theplan.
iii. No high rise building (building with a height of 15 meters and above) shall be allowed on a plot size less than 800 sq.meters.

E. As per chapter IV (General Requirements), **Section 35 (Minimum setbacks & Height for non-high rise buildings)**, of the Bihar Building Byelaws 2014, the following has beenmentioned.

The minimum setbacks and height of buildings permissible in a given size/ plot for residential in non-high rising category shall be as per Table 5 and 6. The minimum setback for commercial and mercantile buildings shall be as per Table 7 and 8.

Table 5: Minimum setbacks and height of residential buildings

Sl. No.	**Average depth of plot (in m)**	**Building Height Up to G+2 Maxmimum-10m**		**Building Height Up to G+3 Maxmimum-12m**		**Building Height Up to G+4 Maxmimum-15m**	
		Minimum Front set back (m)	**Minimum Rear Set back(m)**	**Minimum Front set back (m)**	**Minimum Rear Set back (m)**	**Minimum Front set back (m)**	**Minimum Rear Set back (m)**
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)
1	Up to 10m	1.5	0.90	No construction shall be permitted		No construction shall be permitted	

2	Exceeding 10m &up to 15 m	1.5	1.2	2.5	1.8	No construction shall be permitted	
3	Exceeding 15m &up to 21 m	1.8	1.5	3.6	2.0	4.0	3.0
4	Exceeding 21m &up to 27 m	2.5	1.8	4.0	2.5	4.5	3.6
5	Exceeding 27m &up to 33m	3.0	2.5	4.0	3.0	5.0	4.0
6	Exceeding 33m &up to 39m	3.0	3.0	4.5	4.0	5.5	4.0
7	Exceeding 39m &up to 45m	4.0	4.0	5.0	4.0	6.0	4.0
8	More the 45m	4.0	4.0	6.0	4.0	6.0	4.5

Table 6- Minimum side setbacks for residential buildings

Sl. No.	**Average width of plot (in m)**	**Building Height Up to G+2 Maxmimum-10m**		**Building Height Up to G+3 Maxmimum-12m**		**Building Height Up to G+4 Maxmimum-15m**	
		Minimum Front set back (m)	**Minimum Rear Set back(m)**	**Minimum Front set back (m)**	**Minimum Rear Set back (m)**	**Minimum Front set back (m)**	**Minimum Rear Set back (m)**
1	Up to 10m	NIL	NIL	No construction shall be permitted		No construction shall be permitted	
2	Exceeding 10m &up to 15 m	0.75	0.75	1.5	1.5	No construction shall be permitted	
3	Exceeding 15m &up to 21 m	1.0	1.0	1.5	1.5	2.0	2.0
4	Exceeding 21m &up to 27 m	1.5	1.5	2.0	2.0	2.5	2.5
5	Exceeding 27m &up to 33m	1.5	1.5	2.5	2.5	3.0	3.0
6	Exceeding 33m &up to 39m	2.0	2.0	3.0	3.0	3.66	3.66

7	Exceeding 39m &up to 45m	3.0	3.0	3.66	3.66	4.00	4.00
8	More the 45m	3.66	3.66	4.00	4.00	4.00	4.00

Table 7- Minimum front and rear setback for commercial/ mercantile buildings

Sl. No.	**Average Depth of plot (in m)**	**Building Height up to 15 m**	
		Minimum Front set back (m)	**Minimum Rear set back (m)**
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
1	Up to 10 m (height of the building shall be restricted to 10m)	4.5	2.0
2	Exceeding 10 m and up to 15 m	4.5	3.0
3	Exceeding 15m and up to 21 m	5.5	4.0
4	Exceeding 21 m and up to 27 m	6.0	4.0
5	Exceeding 27 m and up to 33 m	6.5	4.0
6	Exceeding 33 m and up to 39 m	7.0	4.5
7	Exceeding 39 m and up to 45 m	7.5	4.5
8	More than 45 m	8.0	4.5

F. As per chapter IV (General Requirements), **Section 40 (Off Street Parking Space)**, of the Bihar Building Byelaws 2014, the following has been mentioned:

i. In all buildings including Apartment buildings/ Group Housing, Hotels, Restaurants and Lodges, business buildings, commercial buildings, Institutional buildings like hospitals, Educational buildings like schools and colleges, multistoried buildings/complexes etc. and all other non-residential activities provision shall be made for parking spaces as per the requirements mentioned in Table9.

ii. The parking spaces may be provided in (for allschemes)

- Basements orcellars
- on stiltfloor
- open parkingarea
- exclusive multi-level parkingor
- Roof top parking in case of commercial/IT/ITES and corporate building
- A combination of any or all of theabove.

Any provision made for parking shall not be included in the FAR calculation.

Table 9: Parking space for different category of occupancies

Sl. No.	Category of building/ activity	Parking area to be provided as percentage of total built up area
(1)	(2)	(3)
1	Shopping malls, Shopping malls with Multiplexes/ Cineplexes, Cinemas, Retail shopping centre and marriage halls and banquet Halls	35
2	IT / ITES complexes, Hotels, Restaurants, Lodges, Nursing Homes, Hospitals, Institutional and other commercial buildings, Assembly buildings, offices, and Industrial buildings and High-risebuildings and complexes.	30
3	Residential Building, Residential apartment buildings, Group Housing, Clinics and small offices up to 50 sqm.	25

iii. Off-street parking spaces shall be provided with adequate vehicular access to a street and the area of drives, aisles and such other provisions required for adequate maneuvering ofvehicles.

iv. If the total off-street parking space required under these bye laws is provided by a group of property owners at a place for their mutual benefit, such parking spaces may be construed as meeting the off-street parking requirement, however, subject to the approval of the Authority. The Authority may also decide to develop such parking spaces and charge property owners to bear proportionatecost.

v. Garage with locking facilities shall be included in the calculation of floor space for determining the requirement of parking space, unless this is provided in the basement of a building or under a building constructed on stilts with no externalwalls.

vi. The parking spaces to be provided shall be in addition to the open spaces (setback) required around a building under these byelaws.

vii. Misuse of the area specified for parking of vehicles for any other use shall be summarily removed / demolished by theAuthority.

viii. For parking spaces in basements and upper storey of parking floors, at least two ramps of minimum 3.6 m width or one ramp of minimum 5.4 m width and in maximum 1:10 slope shall be provided. Such ramps may be permitted in the side and rear setbacks after leaving 3.60 m space for movement of fire-fighting vehicles. Access to these may also be accomplished through provisions of mechanical lifts. The slab overwhich the fire tender move shall be cable of taking the load of fire engine, fire vehicle of atleast 45 tonnes.

ix. Up to 10% of cellar may be utilized for utilities and non-habitation purpose like A/C plant room, Generator room, Electrical installations, laundryetc.

x. At least 15% of the parking space in group housing, apartment buildings shall be earmarked for visitors. Such parking space shall be indicated by painting Visitor's

parking on the floor. The Visitors parking facility shall be open to all visitors and shall not be settled with anyoccupant.

xi. All buildings with a height of 15 m and above will have parking space earmarked for ambulance, fire tender and physically challenged persons. Such spaces shall be clearly indicated by painting on the floor the purpose for which the parking space isreserved.

xii. All buildings with a height of 15 m and above will have parking space earmarked for ambulance, fire tender and physically challenged persons. Such spaces shall be clearly indicated by painting on the floor the purpose for which the parking space isreserved.

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

As per the Bihar Building Byelaws 2014:

i. In chapter II (Administration), Section 19 (Art Commission), the following has beenmentioned:

1) The Urban Art and Heritage Commission shall be constituted by the Government. In areas and zones specified by the Urban Art and Heritage Commission, where the building plan accompanying the application seeking permission, requires the clearance of the Urban Arts and Heritage Commission, Bihar, constituted under section 77 of the Act, the authority shall grant the permission only after the clearance is given by the said Commission. In all other cases, Architectural Control shall be regulated according to the provisions of these bye laws. The Commission may impose such conditions and restrictions as it may think necessary including enforcement of specific colour code and architecturalfeatures.
2) The Authority, on the recommendation of the Urban Arts and Heritage Commission, may issue public notices, from time to time, prescribing the architectural norms in differentzones.

ii. In chapter II (Administration), Section 20 (Construction near protected monuments), the following has beenmentioned:

1) No construction or re-construction of any building, within a radius of 100 meters, or such other higher distance from any archaeological site, as may be decided by the Archaeological Survey of India and Bihar State Art, Culture and Youth Department from time to time, from the outer boundary of a declared protected monument shall be permitted.
2) (i) No construction above 1st floor and above 7 (seven) m shall be allowed beyond a radius of 100 m and within a radius of 300 m of suchmonuments.
(ii) The construction or reconstruction of any building under sub-bye law (2) shall not be above 7 (Seven) meters of total height.
3) Notwithstanding anything contained in the sub-bye law (1) & (2) above, construction/re-construction/addition/alteration shall be allowed on production of clearance from A.S.I./State Archaeology Department as the case maybe.
4) If a building or premises, not covered under The Ancient Monument Preservation Act, 1904, or The Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958, in the opinion of the Authority, is of historical or architectural interest, and is in danger of being demolished or altered or likely to be affected in its character by

a development, the Authority shall not grant permission for construction over any land situated near the said building or premises. The matter shall be referred to the Art Commission, whose decision shall befinal.

5) These provisions shall apply mutatis mutandis in respect of archaeological sites notified by the ArtCommission.
6) An appeal against the decision under sub-bye law (4) shall lie with the respective Tribunal under the Act or the MunicipalAct.

iii. In chapter IV (General Requirements), Section 49 (Heritage Zone), the following has beenmentioned:

- The Authority may notify the Heritage Zones in consultation with the Archaeological Survey of India, State Department of Art Culture and Youth and the Art Commission.
- Conservation of Heritage Buildings, Heritage Precincts and Natural features: Conservation of buildings, artifacts, structures, areas and precincts of historic and /or aesthetic and/or architectural and /or cultural significance (Heritage buildings and heritage precincts) and/or natural features of environmental significance shall be taken up by the Authority in accordance with the relevant provisions in- force and those framed from time totime.

iv. InchapterV(AdditionalRequirementsforsafetyandservices)),Section 57 (**Restriction on construction of Multi-storied building**), the following has been mentioned:

- Before commencement of these bye laws, where permission has been granted conditionally, such cases shall be dealt with under corresponding provisions of these Bye laws without any major change, or removal of construction, subject to the condition where violation of Heritage Zone conditions has occurred, this relaxation shall notapply.

3. Open spaces.

A. As per chapter IV (General Requirements), **Section 36 (Minimum setbacks for high rise buildings)**, of the Bihar Building Byelaws 2014, the following has beenmentioned:

Table 10- Minimum exterior open spaces around the buildings for all type of high rise Buildings unless otherwisespecified

Sl. No.	Height of the Building (m.)	Exterior open spaces to be left out on all sides in m.	
		front setback	Side and back
1	More than15 and up to 18	6.5	4.5
2	More than 18 and up to 21	7.5	4.5
3	More than 21and up to 24	8.0	5.0
4	More than 24 and up to 27	9.0	6.0
5	More than 27 and up to 30	10.0	7.0
6	More than 30 and up to 35	11.0	7.0

7	More than 35 and up to 40	12.0	8.0
8	More than 40 and up to 45	13.0	8.0
9	More than 45 and up to 50	14.0	9.0
10	More than 50	15.0	9.0

- In no case the minimum setbacks shall be less than those specified in Bye Law 37 for high rise buildings in the mentionedcategory.
- In case of multi storied buildings the exterior open space around a building shall be of hard surface capable of taking load of fire engine weighting up to 45tonnes.

B. As per chapter IV (General Requirements), **Section 37 (General Conditions for Setback)**, of the Bihar Building Byelaws the following has beenmentioned:

1. The minimum distance between two buildings will not be less than l/3rd of the height of the taller building or 18m whichever is lower. However the minimum width of the internal road shall not be less than 4.5 meters. In all cases, the width of such open space between the buildings on a plot shall not be less than the setback specified for the tallest building subject to a minimum of three meters within aplot.
2. The setbacks/open spaces for other occupancies shall be asbelow;
   - **Educational buildings** - In case of educational buildings the open spaces around the building shall not be less than 6 meter. The front set back shall be 9meters.
   - **Institutional buildings** - The open spaces around the building shall not be less than 6 m. The front setback shall be9m.
   - **Assembly buildings**- The open space in front shall be not less than 12m and the other open spaces around the building shall not be less than 6m.
   - **Malls and Multiplex**– The front set back shall not be less than 12 m, the rear set back shall not be less than 7 m and the side set back shall not be less than7m.
   - **Commercial & Storage buildings** - In case of plots with more than 1000 sq.mtr. area, the open spaces around the building shall not be less than 6.0m. The front setback shall be 9m. In all other cases it shall be as per Table10.
   - **Industrial buildings** –The setbacks shall be as per Table 12 and 13.
   - **Hazardous occupancies** - the open spaces around the building shall not be less than 9 m. The front set back shall be12m.
   - **Slum Improvement**-The setback norms shall not apply to slums taken up under an approved programme of the Government subject to the specific sanction of theGovernment.
   - **IT, ITES Buildings**-Abutting on 12 m R/W or more R/W the setback, height, number of floors and FAR shall be applicable as per commercial building in respect of corresponding roadwidth.
3. The setbacks shall be calculated on the basis of highest provision of setback mentioned either in the above table or mentioned in these Bye Laws.
4. The setbacks are to be left after leaving the affected area of the plot/site, if any, for roadwidening.
5. Where a site abuts more than one road, then the front setback should be insisted

towards the bigger road width and for the remaining side or sides, Side and rear setback shall beinsisted.

6. For Plots above 300 sq m a minimum 1m wide continuous green planting strip in the periphery sides are required to be developed and maintained within the side or rearsetback.
7. For narrow plots having extent not more than 400 sq m and where the length is 4 times of the width of the plot, the setbacks on sides may be compensated in front and rear setbacks so as to ensure that the overall aggregate setbacks are maintained in the site, subject to maintaining a minimum of side setback of 1m in case of buildings of height up to 10 m and minimum of 2m in case of buildings of height up to 12 m without exceeding overall permissible plintharea.
8. The master plan/development plan/zonal plan shall also specify a building line for various areas. The setbacks shall accordingly be changed without reducing the minimum required setbacks under these byelaws.

C. As per chapter IV (General Requirements), **Section 45 (Exemption in Open space)**, of the Bihar Building Byelaws the following has been mentioned:

- Every open space provided either in the interior or exterior in respect of any building shall be kept free from any erection thereon and shall be open to the sky and no cornice, roof, or weather shade of more than 0.75 m. in width shall overhang or project over such openspace.
- A portico of up to 2.5 m. width and 4.6 m. length with a minimum height of 2.4mfrom the plinth level may be permitted within the side setback. A garage is permissible at the rear end of side open space provided no openings are located on the side and rear boundary. Access to the top of the portico/garage should not affect the privacy of the neighboringplot.
- The portico provided as above should not rest on the boundary wall and should be open to provide through access to the rear. In case the Portico is not a cantilevered one and supported by pillars the area shall be included in theFAR.
- No projected balcony shall be allowed on setback less than 1.5 meters. Projected balcony shall be allowed with a width of 0.6 meters where the setback is between 1.5 meters to 2.5 meters. For setback more than 2.5 meters projected balcony shall be allowed with a width of 0.9 meters. Projected balcony shall only be allowed on the second floor and above floors. It may be allowed on first floor subject to condition that it shall not obstruct the clear vehicular and pedestrian movement around the building including movement of fire tender. 50% of the area on the projected balcony shall be taken into account for calculation of floorarea.

4. Mobility with the Prohibited and Regulated area – Road Surfacing, PedestrianWays, non –motorised 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-motorised transport, etc. However for road widths and means of access, the details are already stated in the above paragraphs

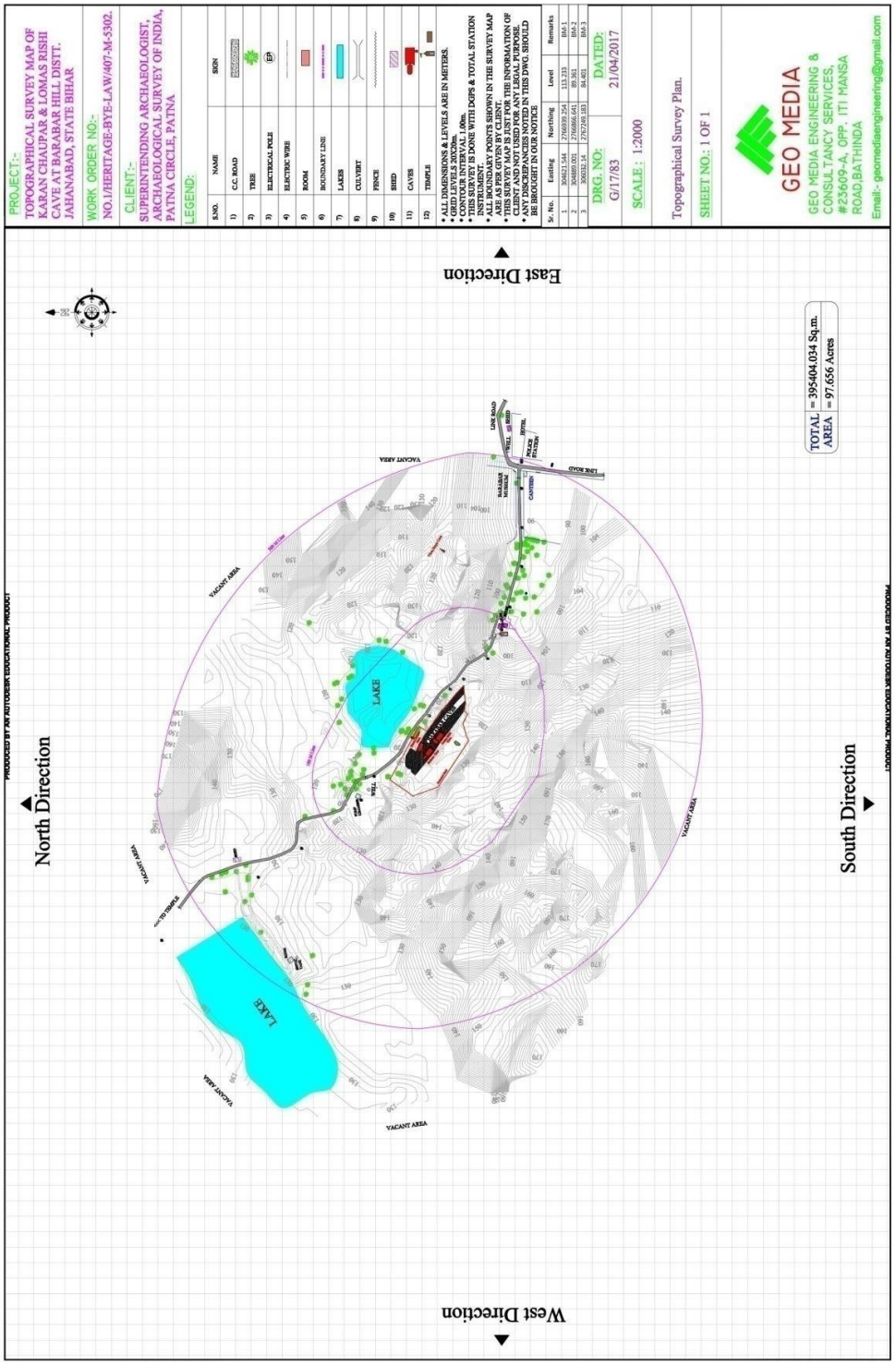
5. Streetscapes, Facades and New Construction.

There is no specific account made in the above said act and regulations regarding facades. However for streetscape and new construction, the details are already stated in the above paragraphs

अनुबंध -IV
ANNEXURE –IV

करणचेउपर(चौपड़) गुफा, सुदामा गुफा और लोमस ऋषि गुफा, जेहनाबाद की सर्वेक्षण योजना

SURVEY PLAN KARAN CHEUPAR (CHAUPAR) CAVE, SUDAMA CAVE AND LOMAR RISHI CAVE, JEHANABAD



अनुबंध- V

ANNEXURE – V

स्मारक और स्मारक के चारो ओर के क्षेत्र के चित्र

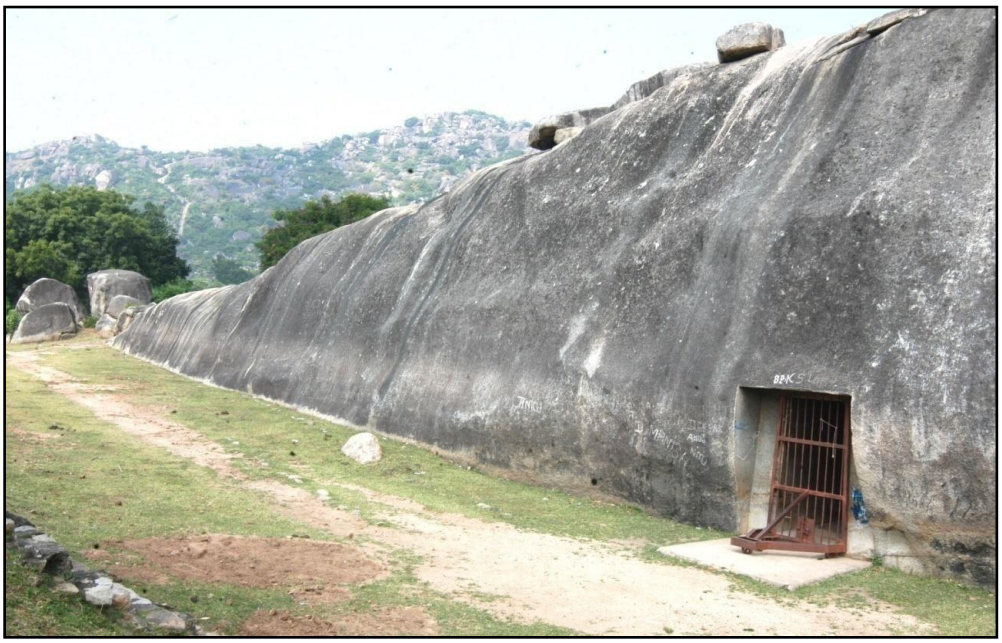
IMAGES OF THE MONUMENT AND THE AREA SURROUNDING THE MONUMENT

चित्र 1,करणचेउपर(चौपड़) गुफा के बाहर का दृश्य

Figure 1, View of the the Karan Cheupar (Chaupar) cave

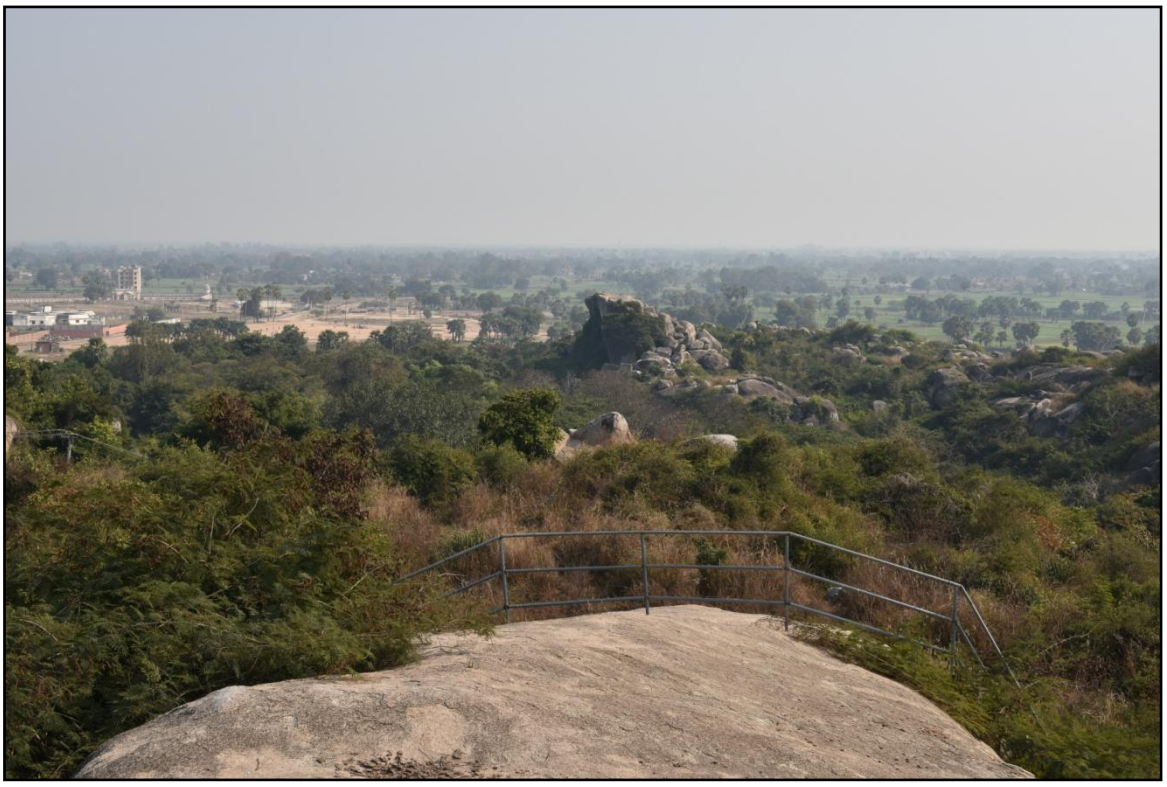
चित्र 2, स्मारक का पूर्वी दृश्य

Figure 2, East view from the monument



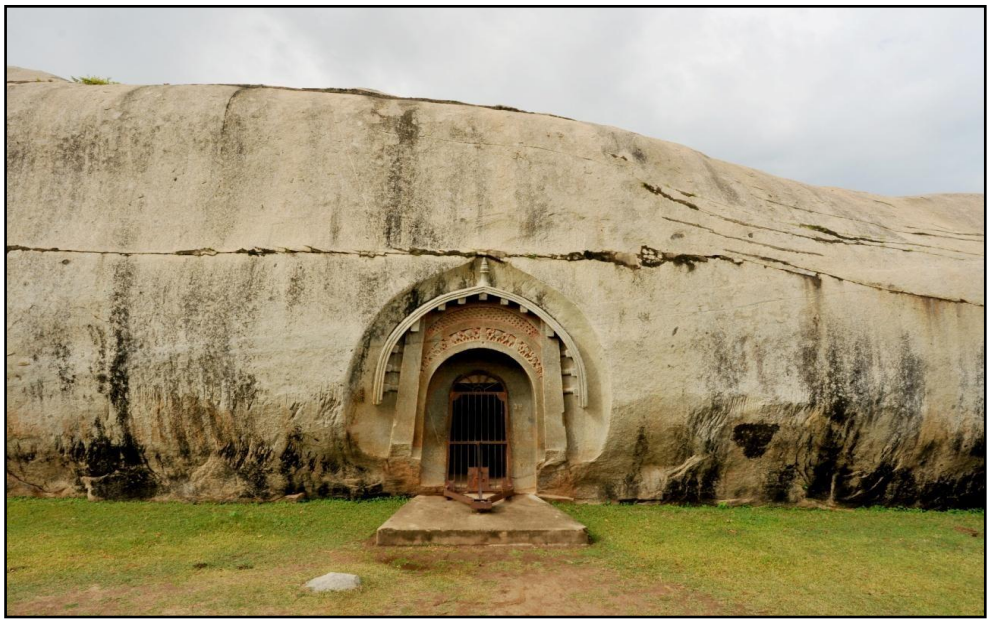
चित्र 3, सुदामा गुफा के बाहर का दृश्य

Figure 3, View of the outside of the Sudama cave



चित्र 4, स्मारक का पूर्वी दृश्य

Figure 4, East view from the monument



चित्र 5, लोमसऋषिगुफा केबाहरकादृश्य

Figure 5, Front view of the Lomas Rishi cave

चित्र 6, स्मारक का दक्षिणी दृश्य

Figure 6: South View from the Lomas Rishi Cave