F.No. 15-55/1/NMA-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 "Gopi Caves, 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, 2010 and Rule 18 of National Monuments Authority (Appointment, Function and Conduct of Business) Rules, 2011 and the same is uploaded on the following websites:

1. National Monuments Authority www.nma.gov.in
2. Archaeological Survey of India www.asi.nic.in
3. Archaeological Survey of India, Patna Circle circlepatna.asi@gov.in

Any person having any suggestion or comments 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 18th February 2021. The person making comment or suggestions should also give his name and address.

The objection or comments which may be received before the expiry of the period of 30 days i.e. 18th February 2021 shall be considered by The National Monuments Authority.

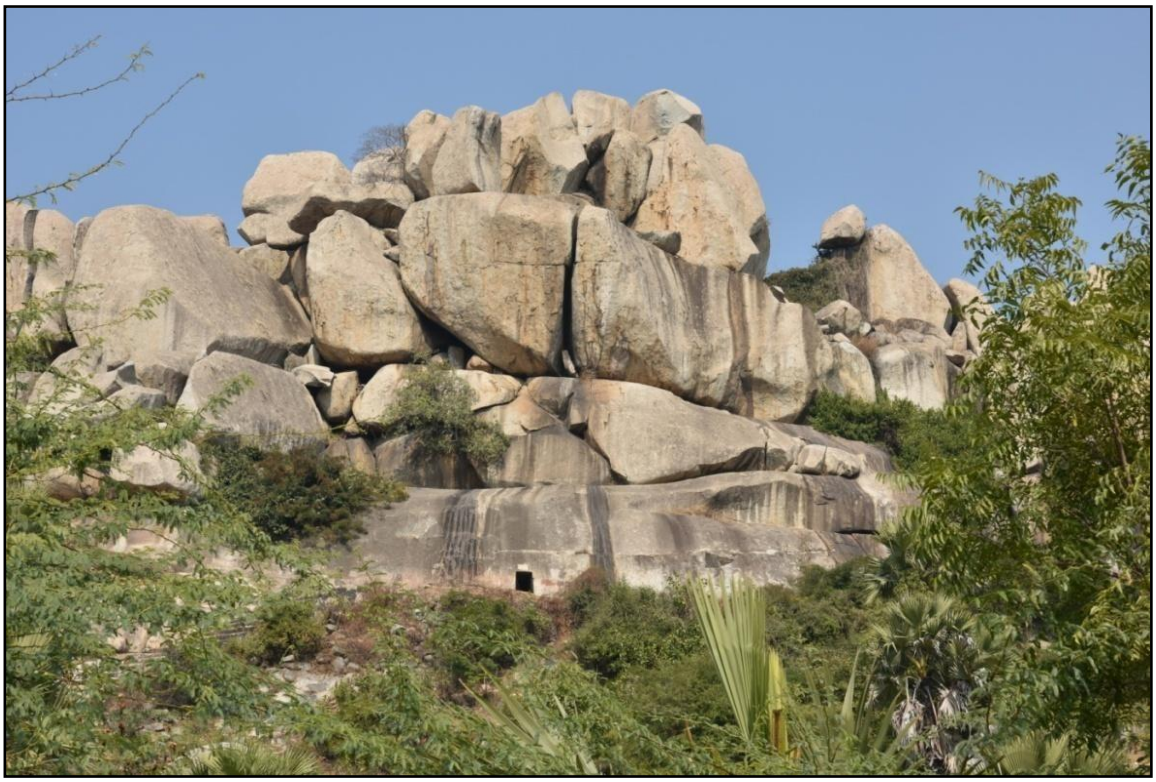
(N.T. Paite)
18th January2021

भारत सरकार

संस्कृति मंत्रालय

राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY



गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जिला जहानाबाद, बिहार के लिये धरोहर उप-विधि

Heritage Byelaws for Gopi Caves, Jehanabad, Bihar

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम,1958 जिसे प्राचीन संस्मारक और पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उपविधि- बनाना और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011 के नियम (22) के साथ पढ़ा जाए, की धारा 20 ङ द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए केन्द्रीय संरक्षित स्मारक "गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जिला जहानाबाद, बिहार" के लिए निम्नलिखित प्रारूप धरोहर उप-विधि जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा तैयार किया गया है, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्तें और कार्य निष्पादन), नियम 2011 के नियम 18, उप नियम (2) द्वारा यथा अपेक्षित सभी व्यक्तियों की आपत्तियॉ और सुझाव आमंत्रित करने के लिए एतत् द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

आपत्तियॉ अथवा सुझाव, यदि कोई हैं, तो उन्हें सदस्य सचिव, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (संस्कृति मंत्रालय) 24, तिलक मार्ग, नई दिल्ली को अथवा ईमेल hbl-section@nma.gov.in पर अधिसूचना के प्रकाशन के 30 दिनों के अंदर भेजा जाए।

किसी व्यक्ति से अवधि समाप्त होने की तिथि से पूर्व प्राप्त उक्त प्रारूप उप नियमों के संबंध में यथा विनिर्दिष्ट, आपत्तियों अथवा सुझाव, पर राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण द्वारा विचार किया जाएगा।

धरोहर उप विधि-
अध्याय I
प्रारंभिक

1.0 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ-

(i) इन उप-विधियों को केंद्रीय संरक्षित स्मारक **"गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जिला जहानाबाद, बिहार"** की राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उपविधि, 2021 कहा जाएगा।

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

(iii) ये उनके प्रकाशन की तिथि से प्रभावी होंगी।

1.1 परिभाषाएँ-

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

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

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

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

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

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

(घ) "पुरातत्व अधिकारी" से भारत सरकार के पुरातत्व विभाग का कोई ऐसा अधिकारी अभिप्रेत है, जो सहायक पुरातत्व अधीक्षक से निम्नतर पंक्ति का नहीं है;

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

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

परन्तु केंद्रीय सरकार राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, धारा 20ग,20घ और 20ङ के प्रयोजन के लिए भिन्न भिन्न सक्षम प्राधिकारी विनिर्दिष्ट कर सकेगी;

(छ) "निर्माण" से किसी संरचना या भवन का कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसके अंतर्गत उसमें ऊर्ध्वाकार या क्षैतिजीय कोई परिवर्धन या विस्तारण भी है, किन्तु इसके अंतर्गत किसी विद्यमान संरचना या भवन का कोई पुर्ननिर्माण, मरम्मत और नवीकरण या नालियों और जल निकास संकर्मों तथा सार्वजनिक शौचालयों- मूत्रालयों और इसी प्रकार की सुविधाओं का निर्माण, अनुरक्षण और सफाई या जनता के लिए जल के प्रदाय का उपबंध करने के लिए आशयित संकर्मों का निर्माण और अनुरक्षण या जनता के लिए विद्युत के प्रदाय और वितरण के लिए निर्माण या अनुरक्षण, विस्तारण, प्रबंध या जनता के लिये इसी प्रकार की सुविधाओं के लिए उपबंध नहीं हैं;]

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

(झ) "सरकार" से आशय भारत सरकार है;

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

(ट) "स्वामी" के अंतर्गत हैं-
(i) संयुक्त स्वामी जिसमें अपनी ओर से तथा अन्य संयुक्त स्वामियों की ओर से प्रबंध करने की शक्तियॉ निहित हैं और किसी ऐसे स्वामी के हक- उत्तराधिकारी, तथा
(ii) प्रबंध करने की शक्तियों का प्रयोग करने वाला कोई प्रबंधक या न्यासी और ऐसे किसी प्रबंधक या न्यासी का पद में उत्तरवर्ती;

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

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

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

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

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

(थ) "पुर्ननिर्माण" से किसी संरचना या भवन का उसकी पूर्व विद्यमान संरचना में ऐसा कोई परिनिर्माण अभिप्रेत है, जिसकी समान क्षैतिजीय और ऊर्ध्वाकार सीमाएँ हैं;

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

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

अध्याय II

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

2.0 अधिनियम की पृष्ठभूमि: धरोहर उपविधियों का उद्देश्य केंद्रीय संरक्षित स्मारकों की सभी दिशाओं में 300 मीटर के अंदर भौतिक, सामाजिक और आर्थिक दखल के बारे में मार्गदर्शन देना है। 300 मीटर के क्षेत्र को दो भागों में बॉटा गया है (i) **प्रतिषिद्ध क्षेत्र,** यह क्षेत्र संरक्षित क्षेत्र अथवा संरक्षित स्मारक की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में 100 मीटर की दूरी तक फैला है और (ii) **विनियमित क्षेत्र,** यह क्षेत्र प्रतिषिद्ध क्षेत्र की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में 200 मीटर की दूरी तक फैला है।

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

2.1 धरोहर उपविधियों से संबंधित अधिनियम के- उपबंध: प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम,1958 खंड 20ड ल और अवशेष नियमय स्थरक तथा पुरातत्वीऔर प्राचीन संस्मा . (धरोहर उप कार्यविधियों का निर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य-) 2011, नियम 22 में केंद्रीय संरक्षित स्मारकों के लिए उपविधि बनाने के लिए - है। नियम में धरोहर उपविधि बनाना विर्निदिष्ट - क प्राधिकरणरय संस्मामापदंडों का प्रावधान है। राष्ट्री(अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्ते तथा कार्य संचालन) नियम,2011 , नियम 18में प्राधिकरण द्वारा धरोहर उप नियमों को अनुमोदन की प्रक्रिया विर्निदिष्ट है।

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

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

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

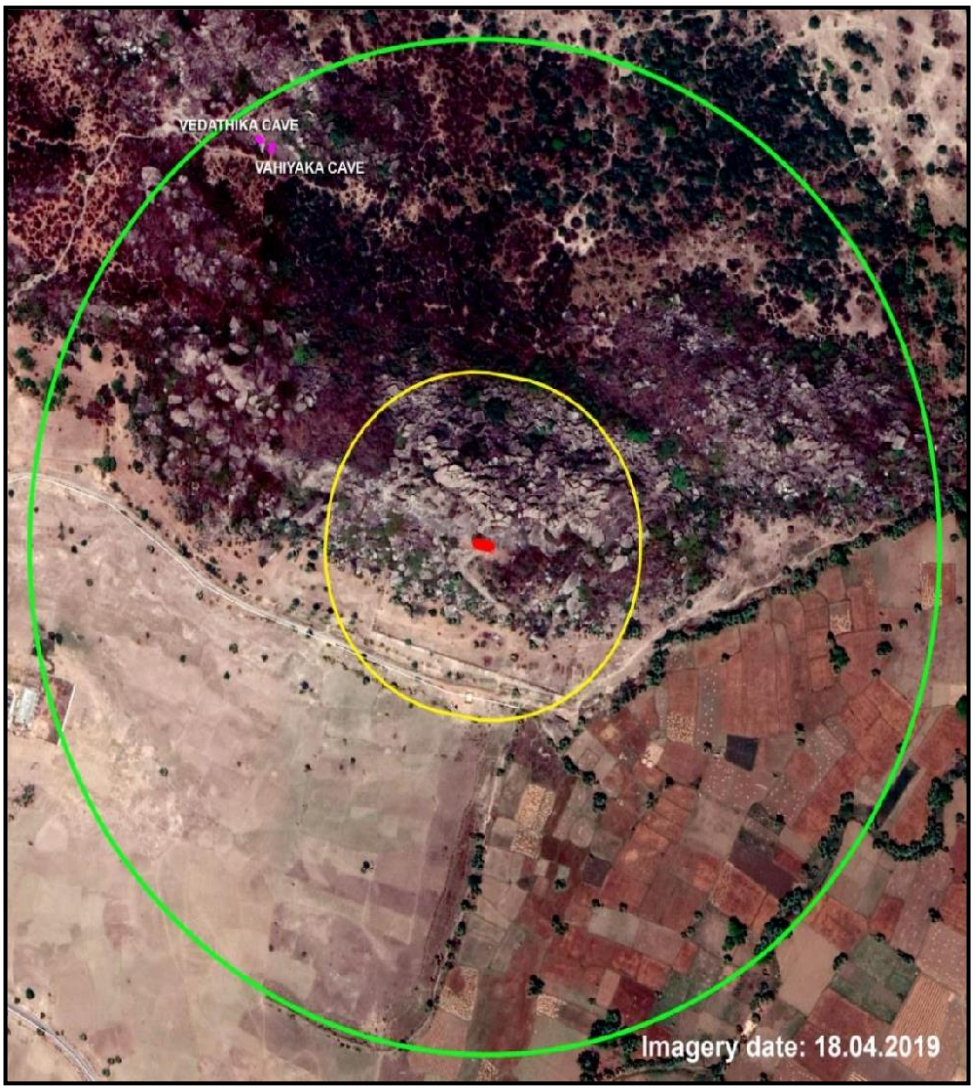
(ग) सभी संबंधित सूचना प्रस्तुत करने तथा राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों की सेवा की शर्तें और कार्यप्रणाली) नियम, 2011 के अनुपालन की जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

अध्याय- III

केंद्रीय संरक्षित स्मारक गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जहानाबाद का स्थान एवं स्थिति

3.0 स्मारक का स्थान एवं स्थिति|:

- **गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जहानाबाद** जीपीएस निर्देशांक **-25° 0'34.21"** उत्तरी अक्षांश एवं **85° 4'41.49"** पूर्वी देशांतर पर स्थित है**,**
- स्मारक में दक्षिण ओर से वाहनीकृत मार्ग द्वारा पहुंचा जा सकता है जो आगे दक्षिण की ओर बेलागंज-बाराबर मार्ग को जहानाबाद बस स्टैंड एवं मखदूमपुर गया रेलवे स्टेशन को जोड़ती है जो स्मारक से क्रमश: 36.1 कि.मी. तथा 19 कि.मी. की दूरी में उत्तर-पश्चिम दिशा में स्थित है।
- गया हवाई अड्डा और जय प्रकाश नारायण अंतरराष्ट्रीय हवाई अड्डा**,** पटना जो स्मारक से क्रमश: 40.1 कि.मी. (दक्षिण-पश्चिम) और 87.3 कि.मी. (उत्तर) की दूरी पर स्थित है।



मानचित्र *1:* केन्द्रीय संरक्षित स्मारक **गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जहानाबाद** की संरक्षित, प्रतिषिद्ध एवं विनयमित क्षेत्र की अवस्थिति दर्शाता गूगल मानचित्र

3.1 स्मारक की संरक्षित चारदीवारी:

केंद्रीय संरक्षित स्मारक **गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जहानाबाद** की संरक्षित सीमा को संलग्नक I पर देखी जा सकती है।

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

गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जहानाबाद की अधिसूचना की प्रति संलग्नक- II पर देखी जा सकती है।

3.2 स्मारक/स्थल का इतिहास:

बाराबर और नागार्जुनी पहाड़ी बिहार के जहानाबाद जिले में स्थित है जो भारत में शैलोत्खनित वास्तुकला का आरंभिक उदाहरण प्रस्तुत करता है तथा यह तीसरी शताब्दी ईसा पूर्व से संबंधित है। बाराबर पहाड़ी में चार गुफाएं तथा नागार्जुनी पहाड़ी में तीन गुफाएं स्थित हैं। ये पहाडियां ग्रेनाइट शैली की पर्वत श्रेणियों का निर्माण करती हैं जो लगभग 500 फीट (152.4 मी.) लंबी, 100 (30.48 मी.) से 120 (36. 567 मी.) फीट मोटी और 30 (9.144 मी.) से 35 (10.668 मी.) फीट ऊंची हैं जिसमें कुछ उत्कृष्ट गुफाएं हैं जिनको ठोस शैल को तराशकर बनाया गया है। इन गुफाओं में पुरालेखों को मौर्य ब्राह्मी लिपि में लिखा गया था जो यह अनुप्रमाणित करता है कि इनका निर्माण मौर्य सम्राट अशोक और उनके पोते दशरथ द्वारा आजीविक सम्प्रदाय के संन्यासियों के लिए किया गया था ऐसा माना जाता था कि यह जैन धर्म की एक उपशाखा थी। ये सामान्य रूप से मौर्य के विशेषकर अशोक के धर्मनिरपेक्ष दृष्टिकोण का सजीव अभिसाक्ष्य हैं।

तराशने की कला सर्वप्रथम मौर्य काल में देखी गई, शैल कर्तित गुफाएं कम से कम गुप्तकाल के बाद तक लगातार उपयोग में थीं जैसा कि अभिलेखीय साक्ष्य इस तथ्य को निर्दिष्ट करता है। ये तीन दीर्घ अभिलेख हैं जो सुंदर ढंग से ब्राह्मी लिपि में लिखी गई है जो छठी शताब्दी ईस्वी की मौखरी शाखा से संबंधित है जिसे सामान्य रूप से गया शाखा के नाम से जाना जाता है। इन अभिलेखों में मौखरी वंश के इन तीन शासकों यज्ञवर्मन, शार्दूलवर्मन और अनंतवर्मन का वर्णन किया गया है। इनमें से अंतिम शासक अनंतवर्मन के बारे में यह कहा जाता है कि इन्होंने इन गुफाओं में भगवान शिव और देवी भवानी की मूर्तियां स्थापित की थी। इसके अलावा इन गुफाओं में अनेक भित्तिचित्र अभिलेख मौजूद हैं जो उनके द्वारा किए गए अनवरत कार्य को इंगित करते हैं।

3.3. स्मारक का विवरण (वास्तुकलाविशेषताएं, तत्व, सामग्री आदि):

गोपी गुफा की खुदाई भूमि से लगभग 60 फीट ऊपर की ओर ऊंचाई में शैल के दक्षिणी भाग की तरफ की गई है। यह पूर्व से पश्चिमी की ओर 4 फीट और 7 इंच लंबी और 19 फीट 1-इंच चौड़ी है, दोनों छोर अर्द्धवृत्ताकार हैं। इसकी छत महराबदार है और दरवाजे में सामान्य रूप से इस्तेमाल होने वाली ढालनुमा चौखट लगी हुई है। इसके संपूर्ण आंतरिक भाग को पूरी तरह से पालिश किया हुआ है। इसके अतिरिक्त दशरथ के शिलालेख के रेकॉर्ड से यह पता चलता है कि गुफा आजीविक साधकों को समर्पित है। गुफा में बादके समय के अन्य अभिलेख भी मौजूद हैं। मौखरी प्रमुख अनंतवर्मन ने नागार्जुनी पहाड़ी गुफाओं में हिन्दू मूर्तियां संस्थापित की जो राजा दशरथ द्वारा आजीविक साधकों को समर्पित किए गए थे।

3.4 वर्तमान स्थिति

3.4.1 स्मारक की स्थिति- स्थिति मूल्यांकन:

स्मारक परिरक्षण की अच्छी स्थिति में है।

3.4.2 रोजाना आने वाले दर्शकों और कभी-कभार आने वाले दर्शकों की संख्या :

दैनिक आधार पर आने वाले आगंतुकों की औसत सं. 30 से 35 व्यक्ति हैं। व्यस्ततम अवधि के दौरान यह संख्या बढ़कर 50 व्यक्ति प्रतिदिन हो जाती है।

अध्याय-IV

स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में मौजूदा क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो

4.0 मौजूदा क्षेत्रीकरण :

विशेष रूप से स्मारक के लिए राज्य सरकार द्वारा कोई क्षेत्रीकरण अधिनियम और नियम नहीं बनाए गए हैं।

4.1 स्थानीय निकायों के लिए मौजूदा दिशानिर्देश :

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

अध्याय-V

प्रथम अनुसूची, नियम 21 (1)भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के अभिलेखों में परिभाषित सीमाओं के आधार पर प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के कुल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार जानकारी

5.0 गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जहानाबाद की रूपरेखा योजना :

गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी की सर्वेक्षण योजना अनुलग्नक-IV पर देखी जा सकती है।

5.1 सर्वेक्षित आंकड़ों का विशलेषण :

5.1.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण :

- स्मारक काकुल संरक्षित क्षेत्र 87.33 वर्ग मी. है।
- स्मारक का कुल प्रतिषिद्ध क्षेत्र 35078.56 वर्ग मी. है।
- स्मारक का कुल विनियमित क्षेत्र 258615.99 वर्ग मी. है।

मुख्य विशेषताएं

- जिले में आरंभिक पुरातात्विक अवशेष बराबर और नागार्जुनी पहाड़ी में पाए गए हैं।

- इन पहाड़ियों को मोटर वाहन चलाए जा सकने वाली सड़कों से जोड़ा गया है और गुफा में गुफा की सीढ़ियों द्वारा पहुंचा जा सकता है। नागार्जुनी पहाड़ी विशाल काले बोल्डर से बना हुआ है जिसे एक दूसरे के ऊपर बिछाया गया है और नीचे बड़ी कंदराओं को छोड़ा गया है और जिन्हें फूल-पत्तियों की छोड़ी झाडियों और लताओं से ढका गया है।
- स्मारक के दक्षिण, पूर्वी और पश्चिमी भाग में कृषि भूमि का बड़ा भूभाग मौजूद है।

5.1.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण :

प्रतिषिद्ध क्षेत्र

- **उत्तर:** वानस्पतिक वृद्धि सहित नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर।
- **दक्षिण:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।
- **पूर्व:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर और वानस्पतिक वृद्धि सति खुले क्षेत्र।
- **पश्चिम:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर और वानस्पतिक वृद्धि सति खुले क्षेत्र।

विनियमित क्षेत्र

- **उत्तर:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर और वानस्पतिक वृद्धि सति खुले क्षेत्र।
- **उत्तर-पश्चिम:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर, वेदान्तिक गुफा (एएसआई द्वारा संरक्षित), वाहियाका गुफा (एएसआई द्वारा संरक्षित) और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।
- **दक्षिण:** कृषि भूमि का बड़ा भूभाग, बिजली के खंभे, सड़क और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।
- **पश्चिम:**नार्गानजुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर, कृषि भूमि का बड़ा भूभाग, बिजली के खंभे, सड़क और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।

5.1.3 हरित/खुले स्थानों का विवरण प्रतिषिद्ध क्षेत्र :

- **उत्तर:** वानस्पतिक वृद्धि सहित नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर।
- **दक्षिण:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।
- **पूर्व:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।

- **पश्चिम:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।

विनियमित क्षेत्र

- **उत्तर:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।
- **उत्तर-पश्चिम:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर, वेदान्तिक गुफा (एएसआई द्वारा संरक्षित), वाहियाका गुफा (एएसआई द्वारा संरक्षित) और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।
- **दक्षिण:** कृषि भूमि का बड़ा भूभाग, बिजली के खंभे, सड़क और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।
- **पूर्व:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।
- **पश्चिम:**नागार्जुनी पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर और वानस्पतिक वृद्धि सहित खुले क्षेत्र।

5.1.4 परिचालन के अंतर्गत आवृत्त क्षेत्र- सड़क, फुटपाथ आदि :

स्मारकों में दक्षिण की तरफ से गुफा की सीढ़ियों के माध्यम से पहुंचा जा सकता है जो आगे दक्षिण की ओर मोटर वाहन जा सकने वाली सड़क से जुड़ती है।

5.1.5 भवन की ऊंचाई (क्षेत्रवार) :

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

5.1.6 स्थानीय प्राधिकरण द्वारा प्रतिनिषिद्ध/विनियमित क्षेत्र के भीतर राज्य संरक्षित स्मारक और सूचीबद्ध विरासत भवन, यदि उपलबध हो :

स्मारक के उत्तर-पश्चिमी दिश के विनियमित क्षेत्र में वेदन्तिका गुफा और वाहियाका गुफा जो एएसआई संरक्षित स्मारक हैं, मौजूद हैं।

5.1.7 सार्वजनिक सुविधाएं :

आगंतुकों के लिए स्मारकके संरक्षित क्षेत्र के भीतर कोई सार्वजनिक सुविधाएं मौजूद नहीं हैं।

5.1.8 स्मारक तक पहुंच :

स्मारक में दक्षिणी भाग से गुफा की सीढ़ियों द्वारा पहुंचा जा सकता है जो आगे दक्षिणी दिशा में मोटर वाहन जा सकने वाली सड़क से जुड़ती है।

यातायात के प्रमुख साधन मोटर साइकिल, स्कूटर, साइकिल, कार, ऑटो रिक्शा आदि हैं।

5.1.9 अवसंरचानात्मक सेवाएं (जलापूर्ति, स्टोर्म वाटर ड्रेनेज, जलमल निकासी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, पार्किंग आदि) :

आगंतुकों के लिए स्मारक के संरक्षित क्षेत्र में कोई अवसंरचनात्मक सुविधाएं मौजूद नहीं हैं।

5.1.10 स्थानीय निकायों के दिशा-निर्देशों के अनुसार क्षेत्र का प्रस्तावित क्षेत्रीकरण :

स्थानीय क्षेत्र विकास योजना में इस स्मारक के लिए कोई विशिष्ट क्षेत्रीकरण नहीं किया गया है।

अध्याय- VI

स्मारक का वास्तुकीय, ऐतिहासिक और पुरातत्वीय महत्व

6.0 स्मारक का वास्तुकीय, ऐतिहासिक और पुरातत्वीय महत्व:

बराबर और नागार्जुनी पहाड़ी बिहार के जहानाबाद जिले में स्थित है जो भारत में शैलकर्तित वास्तुकला का आरंभिक उदाहरण प्रस्तुत करता है तथा यह तीसरी शताब्दी ईसापूर्व से संबंधित है। बराबर पहाड़ी में चार गुफाएं तथा नागार्जुनी पहाड़ी में तीन गुफाएं स्थित हैं। ये पहाडियां ग्रेनाइट शैली की पर्वत श्रेणियों का निर्माण करती हैं जो लगभग 500 फीट (152.4 मी.) लंबी, 100(30.48 मी.) से 120 (36.567 मी.) फीट मोटी और 30 (9.144 मी.) से 35 (10.668मी.) फीट ऊंची हैं जिसमें कुछ उत्कृष्ट गुफाएं हैं जो ठोस शैल को तराशकर बनाया गया है। इन गुफाओं में पुरालेखों को मौर्य ब्राहमी लिपि में लिखा गया था जो यह अनुप्रमाणित करता है कि इनका निर्माण मौर्य सम्राट अशोक और उनके पोते दशरथ द्वारा आजीविक सम्प्रदाय के संन्यासियों के लिए किया गया था ऐसा माना जाता था कि यह जैन धर्म की एक उपशाखा थी। ये सामान्य रूप से मौर्य के विशेषकर अशोक के धर्मनिरपेक्ष दृष्टिकोण का सजीव अभिसाक्ष्य हैं।

तराशने की कला सर्वप्रथम मौर्य काल में देखी गई, शैल कर्तित गुफाएं गुप्तकाल की बाद तक कम से कम लगातार उपयोग थी जैसा कि अभिलेखीय साक्ष्य इस तथ्य को निर्दिष्ट करता है। ये तीन दीर्घ अभिलेख हैं जो सुंदर ढंग से ब्राहमी लिपि में लिखी गई है जो सी छठी शताब्दी सी.ई. के मौखरी शाखा से संबंधित है जिसे सामान्य रूप से गया शाखा के नाम से जाना जाता है। इन

अभिलेखों में मौखरी वंश के इन तीन शासकों यज्ञवर्मन, शार्दूलवर्मन और अनंतवर्मन का वर्णन किया गया है। इनमें से अंतिम शासक अनंतवर्मन के बारे में यह कहा जाता है कि इन्होंने इन गुफाओं में भगवान शिव और देवी भवानी की मूर्तियां स्थापित की थी। इसके अलावा इन गुफाओं में अनेक भित्तिचित्र अभिलेख मौजूद हैं जो उनके द्वारा किए गए अनवरत कार्य को इंगित करते हैं।

गोपी गुफा की खुदाई भूमि से लगभग 60 फीट ऊपर की ऊंचाई में शैल के दक्षिणी भाग की ओर की गई है। यह पूर्व से पश्चिमी की ओर 4 फीट और 7 इंच लंबी और 19 फीट 1-इंच चौड़ी है, दोनों छोर अर्द्धवृत्ताकार हैं। इसकी छत महराबदार है और दरवाजे में सामान्यत: इस्तेमाल होने वाली ढालनुमा चौखट लगी हुई है। इसके संपूर्ण आंतरिक भाग को पूरी तरह से पालिश किया हुआ है। इसके अतिरिक्त दशरथ के अभिलेख के रिकार्ड के रिकार्ड से यह पता चलता है कि गुफा आजीविक साधकों को समर्पित है। गुफा में बादके समय के अन्य अभिलेख भी मौजूद हैं। मौखरी प्रमुख अनंतवर्मन ने नागार्जुनी पहाड़ी गुफाओं में हिन्दू मूर्तियां संस्थापित जो राजा दशरथ द्वारा आजीविक साधकों को समर्पित किए गए थे।

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

पहाड़ी क्षेत्र होने के कारण इस स्थान पर ऐसे कोई भी विकासात्मक और निर्माण कार्यकलाप नहीं देखे जा सकते हैं।

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

बराबर पहाड़ी के विशाल काले बोल्डर जो एक के ऊपर एक बिछाए गए हैं और वानस्पतिक वृद्धि सहित कृषि योग्य भूमि के बड़े भूभाग देखे जा सकते हैं।

6.3 पहचान की गई भूमि का उपयोग :

नजदीकी भूमि का मुख्य रूप से उपयोग कृषि भूमि के रूप में किया जाता है और भूमि का बड़ा भूभाग नागार्जुनी पहाड़ी द्वारा अधिग्रहीत किया गया है। इस स्थान का उपयोग अधिकतर संरक्षित विरासत क्षेत्र के रूप में किया जाता है जो आगंतुकों के लिए खुला है।

6.4 संरक्षित स्मारक के अलावा पुरातत्वीय विरासत अवशेष :

- बराबर गुफा में चार गुफाएं (केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित) नामत: सुदामा, विश्वकर्मा, कर्ण चौपर और लोमष ऋषि हैं।
- नागार्जुनी पहाड़ी में तीन गुफाएं (केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित) नामत: गोपी, वेदाथिका और वाहियाका हैं।

6.5 सांस्कृतिक परिदृश्य :

बराबर और नागार्जुनी पहाड़ी बिहार के जहानाबाद जिले में स्थित है जो भारत में शैलकर्तित वास्तुकला का प्रारंभिक उदाहरण प्रस्तुत करते हैं जो तीसरी शताब्दी ईसापूर्व से संबंधित है और इसलिए यह स्मारक के सांस्कृतिक परिदृश्य का घटक का निर्माण करता है।

6.6 महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य जो सांस्कृतिक परिदृश्य का निर्माण करती है और यह पर्यावरणीय प्रदूषण से स्मारक को संरक्षित करने में मदद करता है :

स्मारक नागार्जुनी पहाड़ी पर स्थित है। पहाड़ी में विशाल काले बोल्डर है जो एक दूसरी के ऊपर बिछाए गए हैं, शामिल हैं। स्मारक प्रदूषण से पूर्ण रूप से मुक्त है क्योंकि स्मारक के आसपास प्राकृतिक परिदृश्य मौजूद है।

6.7 खुले स्थानों का उपयोग एवं निर्माण :

पहाड़ी क्षेत्र होने के कारण संरक्षित क्षेत्र के नजदीक कोई विकास या निर्माण कार्यकलाप नहीं देखे जा सकते हैं।

6.8 पारंपरिक ऐतिहासिक तथा सांस्कृतिक कार्यकलाप :

वर्तमान समय में ऐसा कोई पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक कार्यकलाप स्मारक से संबद्ध नहीं है।

6.9 स्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज :

स्वच्छ आकाश, कृषि योग्य भूमि का बड़ा भूभाग और नागार्जुनी पहाड़ी से संबद्ध बड़ी घाटी स्मारक से देखी जा सकती है।

6.10 पारंपरिक वास्तुकला :

स्मारक के आसपास कोई पारंपरिक वास्तुकला का नमूना विद्यमान नहीं है।

6.11 स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा यथा उपलब्ध विकास योजना :

स्थानीय क्षेत्र विकास योजना अधिनियम/नियमों में क्षेत्र में कोई क्षेत्रीकरण नहीं किया गया है।

6.12 भवन से संबंधित मानदंड :

(क) स्थल पर निर्माण की ऊंचाई (ममटी, मुंडेर आदि):भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा दी गई सार्वजनिक सुविधाओं या अवसंरचनात्मक सुविधाओं की अनुमति को छोड़कर विनियमित क्षेत्र

में किसी प्रकार के निर्माण कार्य की अनुमति नहीं है। ऐसे भवनों के लिए अधिकतम अनुमेय ऊंचाई 5 मी. (सभी को शामिल करते हुए) होगी।

(ख) तल क्षेत्र : स्थानीय भवन उप-नियम के अनुसार एफएआर होगा।

(ग) उपयोग :भूमि-उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं सहित स्थानीय निर्मित भवन उप-नियम के अनुसार।

(घ) अग्रभाग का डिजाइन :

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

(ड.) छत का डिजाइन :

- क्षेत्र में केवल सपाट छत वाली डिजाइन को अपनाया जाना है।
- भवन के छत पर संरचना यहां तक कि अस्थायी सामग्री जैसे अल्मुनियम, फाइबर ग्लास, पॉलीकार्बोनेट या उसी प्रकार की सामग्री का उपयोग किए जाने की अनुमति नहीं होगी।
- छत पर रखी गई सभी सुविधाओं जैसे बड़ी वातानुकूलन इकाइयां, पानी की टंकी या बड़े जेनरेटर को दीवार के आवरण (ईंट/सीमेंट की चादरें आदि) का उपयोग करते हुए ढका जाना चाहिए। इन सभी सुविधाओं को अधिकतम अनुमेय ऊंचाई वाली संरचना में शामिल किया जाना चाहिए।

(च) भवन निर्माण सामग्री:

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

(छ) रंग:- बाहर का रंग, स्मारक के अनुरूप हल्के रंग का ही होना चाहिए।

6.13 आगंतुक सुविधाएं और साधन:

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

अध्याय-VII

स्थल विशिष्ट सिफारिशें

7.1 अन्य सिफारिशें

- 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.pdfमें 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 "Gopi Caves, 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 TilakMarg, New Delhi or email at hbl-section@nma.gov.in within thirty days of publication of the notification;

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

Draft Heritage Bye-Laws

CHAPTER I

PRELIMINARY

1.0 Short title, extent and commencements: -

(i) These bye-laws may be called the National Monument Authority Heritage bye-laws 2021 of Centrally Protected MonumenttheGopi Caves, Nagarjuni hills, District Jehanabad, BiharThey shall extend to the entire prohibited and regulated area of the monuments.

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

1.1 Definitions: -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(k) "owner" includes-

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

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

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

(m) "prohibited area" means any area specified or declared to be a prohibited area under section 20A;

(n) "protected area" means any archaeological site and remains which is declared to be of national importance by or under this Act;

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

(p) "regulated area" means any area specified or declared to be a regulated area under section 20B;

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

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

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

CHAPTER II

Background of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (AMASR) Act, 1958

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

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

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

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

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

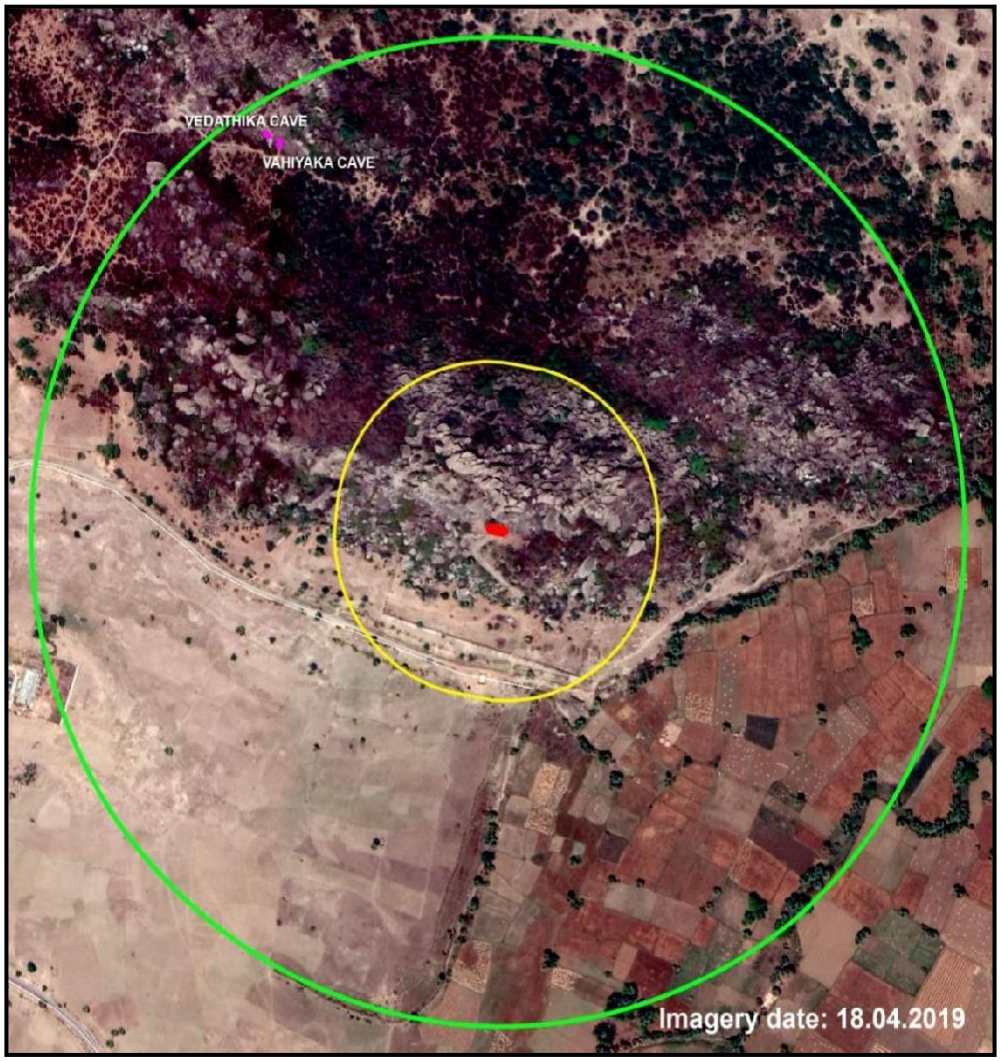
(c) It is the responsibility of the applicant to submit all relevant information and abide by the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of the Authority and Conduct of Business) Rules, 201.

CHAPTER III

Location and Setting of Centrally Protected Monument-Gopi Caves, Nagarjuni Hills, Jehanabad

3.0 Location and Setting of the Monuments:

- **GPS Coordinates- 25° 0'34.21"N, 85° 4'41.49"E**
- The monument is accessible from south by a motorable road, which further connects to the Belaganj-BarabarMarg to the south. JehanabadBus Stand and Makhdumpur Gaya Railway station are at a distance of 36.1 km and 19 km, north- west of the monument respectively.
- Gaya airport and Jay Prakash Narayan International airport, Patna, is located at a distance of 40.1 km (south-west) and 87.3 km (north) of the monument,respectively.



Map 1: Google map showing location of – Gopi cave; Locality- Nagarjuni hill, District-Jehanabad, Bihar, along with the Protected, Prohibited and Regulated Area.

3.1Protected boundary of the Monument:

The protected boundary of the Centrally Protected Monument-, Gopi Caves, Nagarjuni Hills, Jehanabad, may be seen at Annexure-I.

3.1.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:

The copy of Gazette Notification Gopi Caves, Nagarjuni Hills, Jehanabad, may be seen at Annexure-II.

3.2 History of theMonument:

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 BarabarHills 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.):

Gopicave, is excavated in the southern face of the rock at a height of about 60 feet above the ground. It measures 4 feet 7 inches long from east to west and is 19 feet 1-inch-wide, both ends being semi-circular. It has vaulted roof and the doorway has the usual sloping jambs. The whole of the interior is highly polished. Besides the inscription of Dasaratha which records that the cave was dedicated to the Ajivikas, there are other inscriptions in the cave of later dates. The Maukhari chieftain Anantavarman, installed Hindu images in the Nagarjuni hill caves which were dedicated to the Ajivikas by the kingDasaratha.

3.4 Current Status:

3.4.1 Condition of Monument – condition assessment:

The monument is in a good state of preservation.

3.4.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers:

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

CHAPTER IV

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

4.0 Existing zoning:

Specifically, for the monument, there is no zoning made by the state government act and rules.

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 Gopi Cave, Nagarjuni Hills, Jehanabad :

Survey Plan of the Gopi Cave, Nagarjuni Hills, Jehanabadmay be seen at Annexure- IV.

5.1 Analysis of the surveyed data5.1.1 Prohibited Area and Regulated Area details:

- Total Protected Area of the monument is 87.33 sq.m
- Total Prohibited Area of the monument is35078.56 sq.m.
- Total Regulated Area of the monument is 258615.99 sq.m.

Salient Features

- The earliest of the archaeological remains in the district are to be found in the Barabar and Nagarjuni hills.
- The hills connected by a motorable road and the caves are accessible by the cave stairs. The Nagarjuni hills are composed of giant black boulders piled one above the other leaving great caverns beneath; and are covered with flowering scrubs and creepers.
- There are large tracts of agricultural land to the south, east and west of the monument.

5.1.2 Description of built upArea:

ProhibitedArea

- **North:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill with vegetation growth.
- **South:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill and open spaces with vegetationgrowth.
- **East:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill and open spaces with vegetationgrowth.
- **West:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill and open spaces with vegetationgrowth.

RegulatedArea

- **North:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill and open spaces with vegetationgrowth.
- **North-west:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill,Vadathika cave (Centrally Protected Monument),Vahiyaka cave (Centrally Protected Monument) and open spaces with vegetationgrowth.
- **South:** Large tracts of agricultural land, electric pole, road and open spaces with vegetation growth.
- **East:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill, large tracts of agricultural land, electric pole, road and open spaces with vegetationgrowth.
- **West:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill, large tracts of agricultural land, electric pole, road and open spaces with vegetationgrowth.

5.1.3 Description of green/open spaces:

Prohibited Area

- **North:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill with vegetation growth.
- **South:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill and open spaces with vegetation growth.
- **East:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill and open spaces with vegetationgrowth.
- **West:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill and open spaces with vegetationgrowth.

Regulated Area

- **North:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill and open spaces with vegetation growth.
- **North-west:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill, Vadathika cave and Vahiyaka cave (Centrally Protected Monuments) and open spaces with vegetationgrowth.
- **South:** Large tracts of agricultural land, electric pole, road and open spaces with vegetation growth.

- **East:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill, large tracts of agricultural land, road and open spaces with vegetationgrowth.
- **West:** Giant black boulders of the Nagarjuni hill, large tracts of agricultural land, road and open spaces with vegetationgrowth.

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

The monument is accessible from south, via the cave stairs which further connects to a motorable road to the south.

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 0 m.
- **West:** The maximum height is 0 m.

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

The Vadathika cave and the Vahiyaka cave, Centrally Protected Monuments are present in the regulated area in the north-west 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 south, by the cave stairs, which is further connected to a motorable road in the south. 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 Local Bodies:

No specific zoning has been made for this monument in the local area development plans.

CHAPTER VI

Architectural, historical and archaeological value of the monuments.

6.0 Architectural, historical and archaeological value of themonument:

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 BarabarHills 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.

Gopicave, is excavated in the southern face of the rock at a height of about 60 feet above the ground. It measures 4 feet 7 inches long from east to west and is 19 feet 1-inch-wide, both ends being semi-circular. It has vaulted roof and the doorway has the usual sloping jambs. The whole of the interior is highly polished. Besides the inscription of Dasaratha which records that the cave was dedicated to the Ajivikas, there are other inscriptions in the cave of later dates. The Maukhari chieftain Anantavarman, installed Hindu images in the Nagarjuni hill caves which were dedicated to the Ajivikas by the kingDasaratha.

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

No such developmental and construction activities can be seen due to it being a hillyterrain.

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

Giant black boulders of the Barabarhills, piled one above the other and also large tracts of agricultural land with vegetation growthcan be seen.

6.3 Land use to be identified:

The nearby land is mainly used as agricultural land and also large tracts of land are occupied by the Nagarjuni hills. The place is mostly used as a protected heritage zoneopen to visitors.

6.4 Archaeological heritage remains other than protected monument:

- There are four caves (Centrally protected) in the in the BarabarHills namely Sudama, Visvakarma, Karan Chaupar and Lomas Rishi.
- There are caves (Centrally protected) in the Nagarjuni Hills namely Gopi, Vadathika and Vahiyaka.

6.5 Cultural landscapes:

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 and thus forming the components of Cultural Landscape of the monument.

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

The monument is located on the Nagarjuni hills. The hill comprises of giant black boulders piled one above the other. The monument is free from all kinds of pollution because of the natural landscape surrounding the monument.

6.7 Usage of open space and constructions:

No development or construction activities can be seen near the Protected Area due to it being a hilly terrain. Few recreational activities can be seen in the north- west of the monument in the Regulated Area.

6.8 Traditional, historical and cultural activities:

No such traditional, historical and cultural activities are associated with the monument in the present day.

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

Clear sky, large tracts of agricultural landand the large valley enclosed by the Nagarjuni hills can be seen from the monument.

6.10 Traditional architecture:

No traditional architecture is in prevalent around the monument.

6.11 Development 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

ANEXURES

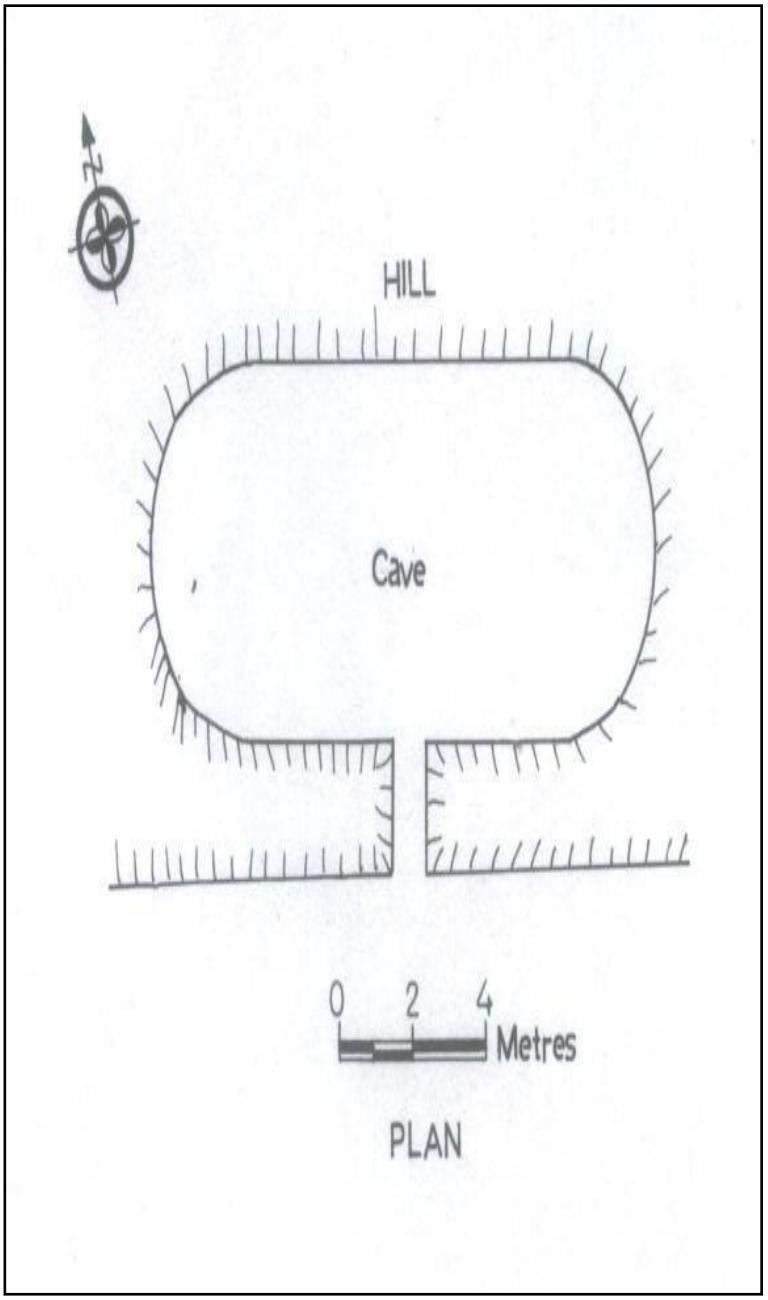
अनुलग्नक

ANNEXURE-I

अनुलग्नक-I

गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जहानाबाद की संरक्षित चारदीवारी

Protected Boundary of Gopi Cave, Nagarjuni Hill, Jehanabad



अनुलग्नक-II

गोपी गुफा, नागार्जुनी पहाड़ी, जहानाबाद की अधिसूचना ANNEXURE-II

Notification of theGopi Cave, Nagarjuni Hill, Jehanabad

EDUCATION AND MUNICIPAL DEPARTMENTS.

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.

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.

अनुलग्नक- III

स्थानीय निकाय दिशानिर्देश

विरासत और एएसआई स्मारकों के लिए बिहार भवन निर्माण उप-नियम 2014 में कुछ प्रावधान किए गए हैं।

बिहार भवन निर्माण उप-नियम 2014 के अनुसार:

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

1) सरकार द्वारानगर कला एवं विरासत आयोग का गठन किया जाएगा। नगर कला एवं विरासत आयोग द्वारा विनिर्दिष्ट क्षेत्रों और जोनों में, जहां अनुज्ञा के आवेदन के साथ संलग्न भवन योजना में, बिहार नगर योजना और विकास अधिनियम, 2012 की धारा-77 के अधीन गठित, नगर कला एवं विरासत आयोग की अनापत्ति की अपेक्षा हो वहां प्राधिकरण उक्त आयोग द्वारा दी गई अनापत्ति के बाद ही अनुज्ञा प्रदान करेगा। अन्य सभी मामलों में वास्तु विषयक नियंत्रण इस उप-नियम के उपबंधों के अनुसार विनियमित किए जाएंगे। आयोग विनिर्दिष्ट रंग संकेत और वास्तुविषयक विशिष्टताएं सहित यथावश्यक शर्तें एवं निबंधन भी अधिरोपित कर सकेगा।

2) नगर कला एवं विरासत आयोग की अनुशंसा पर, प्राधिकरण समय-समय पर सार्वजनिक सूचना जारी कर विभिन्न जोनों में वास्तुशिल्पीय मानक निर्धारित करेगा।

I. नए निर्माण, सेटबैकके लिए विनियमित क्षेत्र के साथ अनुमेय ग्राउंड कवरेज, एफएआर/एफएसआई और ऊंचाई

बिहार भवन निर्माण उप-नियम 2014 के अनुसार सभी विकास परियोजनाओं के लिए निर्माण हेतु सामान्य नियम लागू होगा।

क. अध्याय IV(सामान्य अपेक्षाएं) **धारा 38 (तल क्षेत्र अनुपात)**, के अनुसार निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है :

i. भवनों के लिए तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) का निर्धारण, तालिका-1 और 2 के अनुसार उस सड़क की चौड़ाई के आधार पर किया जाएगा जिससे भूखंड/स्थल सटा हुआ हो।

तालिका 1

सड़क की चौड़ाई और एफ.ए.आर. (पुराने क्षेत्रों के लिए)

श्रेणी	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	एफ.ए.आर.		तल	अधिकतम ऊंचाई (मी. में)	शर्तें
		आवासीय	गैर आवासीय			
0-I	3.60 (12 फीट)	1.5	शून्य	जी+2	10	
0-II	4.80 (16 फीट)	1.8	शून्य	जी+2	10	

श्रेणी	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	एफ.ए.आर.		तल	अधिकतम ऊंचाई (मी. में)	शर्तें
		आवासीय	गैर आवासीय			
0-III	6.10 (20 फीट)	2.0	शून्य	जी+3 एस+3	12	किसी भी तल पर पार्किंग की अनुमति दी जाएगी। किसी भी परिस्थिति में पार्किंग वाले तलों या पार्किंग के प्रावधान का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा। मेजेनाइन तल या किसी तल विभाजक (पार्टिशन) की गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी और तल के रूप में की जाएगी।
0-IV	9.10 (30 फीट)	2.5	शून्य	एस+5	18	
0-V	12.20 (40 फीट)	2.5	2.0	अधिकतम ऊंचाई 24 मीटर		
0-VI	18.30 (60 फीट) और इससे अधिक	2.5	2.5	ऊंचाई और तलों की संख्या पर कोई प्रतिबंध नहीं होगा, किन्तु, इसका विनियमन मास्टर, प्लान/विकास योजना/जोनल योजना के अनुसार किया जा सकेगा।		

तालिका 2

सड़क की चौड़ाई और एफ.ए.आर. (नये क्षेत्रों के लिए)

श्रेणी	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	एफ.ए.आर.		तल	अधिकतम ऊंचाई (मी. में)	शर्तें
		आवासीय	गैर आवासीय			
N-I	6.10 (20 फीट)	2	शून्य	जी+3 एस+3	12	किसी भी मंजिल पर पार्किंग की अनुमति दी जाएगी। किसी भी परिस्थिति में पार्किंग वाले तलों या पार्किंग के प्रावधान का उपयोग किसी अन्य प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएग। मेजेनाइन तल
N-II	9.10 (30 फीट)	2.5	शून्य	एस+5	18	
N-III	12.20 (40 फीट)	2.5	2.0	अधिकतम ऊंचाई 24 मीटर		
N-IV	18.30 (60 फीट)	2.5	2.5	ऊंचाई और तलों की		

श्रेणी	सड़क की चौड़ाई (मीटर में)	एफ.ए.आर.		तल	अधिकतम ऊंचाई (मी. में)	शर्तें
		आवासीय	गैर आवासीय			
N-V	24.40 (80 फीट)	3	2.5	संख्या पर कोई प्रतिबंध नहीं किन्तु, इसका विनियमन मास्टर प्लान/विकास योजना/जोनल योजना के अनुसार किया जा सकेगा।		या किसी तल विभाजक (पार्टिशन) की गणना एफ.ए.आर. और तल में की जाएगी।
N-VI	27.40 (90 फीट)	3.25	3.0			
N-VII	30.50 (100 फीट)	3.50	3.5			

ii. 12 फीट और 16 फीट की चौड़ाई वाली सड़क पर भवन योजना की स्वीकृति प्रदान करते समय प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि भवन के भीतर वाहनों के लिए यथेष्ट पार्किंग स्थल की व्यवस्था की गई है और यह कि वाहनों को सड़क पर पार्क नहीं किया जाएगा। सड़क की लंबाई के संबंध में तालिका-6 में दिए गए उपबंधों का पालन किया जाएगा।

iii. समूह आवास स्कीम में, विशेष रूप से निम्न आय वर्ग(एल.आई.जी.)/आर्थिक पिछड़ा वर्ग (ई.डब्लू.एस.) के लिए निवास इकाइयों के लिए 10% प्रतिशत तक तथा अधिकतम 0.25 तक अतिरिक्त एफ.ए.आर. की अनुमति दी जाएगी।

iv. शैक्षिक, सांस्थानिक और सभा भवन के मामले में 1000 वर्ग मीटर तक के भूखंडों के लिए अधिकतम अनुज्ञेय एफ.ए.आर. 1.50 और 1000 वर्ग मीटर से ऊपर के भूखंडों के लिए 1.75 होगा।

v. परिवहन से संबंधित क्रियाकलापों, यथा, रेल यार्ड, रेलवे स्टेशन, बस स्टैंड, बस शेल्टर, परिवहन डिपो, हवाई अड्डा, विशेष भंडागारण, कार्गो, टर्मिनल आदि के मामले में अधिकतम अनुज्ञेय एफ.ए.आर.1.50 होगा।

vi. औद्योगिक भवन के मामले में प्रदूषणकारी और जोखिम वाले उद्योगों के लिए अधिकतम एफ.ए.आर. 0.5 होगा। गैर-प्रदूषणकारी तथा घरेलू उद्योगों के मामले में अधिकतम एफ.ए.आर. 1.50 होगा।

vii. एफ.ए.आर. और भवन की ऊंचाई का विनियमन मास्टर प्लान/विकास योजना या जोनल योजना के अनुसार भी किया जा सकेगा।

viii. यदि भूखंड सड़क को चौड़ा किए जाने से प्रभावित होता हो और भूखंड का स्वामी अपनी भूमि के प्रभावित भाग को, किसी मुआवजे के दावे के बिना स्वेच्छा से या सरकार द्वारा कार्यान्वित टी.डी.आर. (अंतरणीय विकास अधिकार) के माध्यम से प्राधिकरण को अभ्यर्पित कर देता हो तो भू-स्वामी ऐसे अभ्यर्पण से पूर्व कुल क्षेत्र पर लागू एफ.ए.आर. के आधार पर क्षेत्र के शेष भूखंड पर निर्माण करने का हकदार होगा। बशर्ते कि सड़क को चौड़ा किए जाने के लिए प्राधिकरण के पक्ष में भूमि का अभ्यर्पण भूस्वामी द्वारा अंतरण विलेख के माध्यम से किया जाएगा।

ix. दमकल वाहन के मार्ग के लिए न्यूनतम 6 मीटर के रास्ते में कमी किए बिना, अपेक्षित सेटबैकके अन्तर्गत विशेष रूप से बहुमंजिला पार्किंग खंडों का प्रावधान किया जा सकता है। इसे एफ.ए.आर. की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

x. एफ.ए.आर. में निम्नलिखित शामिल नहीं होंगे :-

(क) भवन के नीचे स्टिल्ट पर निर्मित बेसमेंट या सैलर्स तथा स्थान, जिस का उपयोग मात्र पार्किंग स्थान तथा मुख्य उपयोग के उप-भवन के रूप में प्रयुक्त वातानुकूलन संयंत्र कक्षके रूप में किया जाता है।

(ख) स्टिल्ट पार्किंग

(ग) विशेष रूप से बहुमंजिला पार्किंग जो मात्र वाहनों के पार्किंग के प्रयोजन से बनाया गया हो और किसी अन्य उपयोग में न लाया जाता हो,

(घ) विद्युत केबिन या उपकेन्द्र, अधिकतम 3 वर्गमीटर के आकार तथा 1.732 मीटर की न्यूनतम चौड़ाई या ब्यास वाला पहरेदार बूथ, पंप हाऊस, कूड़ा शाफ्ट, फायर हाइड्रेंट, विद्युत फिटिंग्स और पानी टंकी के लिए अपेक्षित स्थान तथा अधिकतम 12 वर्गमीटर का सोसाइटी कक्ष,

(ड.) बाहर निकले हुए भाग तथा उप-भवन जिसे खुले स्थान/सेटबैककी अपेक्षा के अनुसार विशेष रूप से छूट दी गई है।

(च) सबसे ऊपरी मंजिल पर सीढ़ी घर और लिफ्ट रूम, वास्तु विषयक विशेषताएं और चिमनी एवं राष्ट्रीय भवन संहिता के अधीन यथा अनुज्ञेय माप की ऐलिवटेड टंकी, लिफ्ट शाफ्ट के क्षेत्र की गणना मात्र एक मंजिल के संदर्भ में की जाएगी।

(छ) उप-नियम 45(4) के अनुसार प्रोजेक्टेड बालकनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत शामिल नहीं होगा।

(ix) सरकार के पूर्व अनुमोदन से सरकारी भवनों/सरकारी परियोजनाओं के लिए अतिरिक्त एफ.ए.आर. की अनुमति दी जा सकेगी।

(ख) बिहार भवन निर्माण उप नियम 2014 का अध्याय IV (सामान्य अपेक्षाएं), **धारा 39 (भवन की ऊंचाई)**के अनुसार निम्नलिखित उल्लेख किया गया है :

भवन की ऊंचाई का निर्धारण तल क्षेत्र के अनुपात की सीमाओं, खुले स्थान (सेटबैक) तथा भूखंड के सामने के पथ की चौड़ाई के आधार पर निम्नलिखित ब्योरे के अनुसार किया जाएगा :-

(क) किसी भी हाल में भवन की अधिकतम ऊंचाई (जिस सड़क से भूखंड सटा हो उसकी चौड़ाई 1.5 (डेढ़ गुणा) जोड़ (+) अग्रभाग के सेटबैकसे अधिक नहीं होगी। विद्यमान औसत सड़क चौड़ाई जो 9.10 मीटर से कम न हो, से सटे भूखंड पर यह अप्रयुक्त अनुज्ञेय एफ.ए.आर. के लिए ही लागू होगा।

(ख) यदि भवन भिन्न-भिन्न चौड़ाई वाली दो या अधिक स्ट्रीटों से सटा हो तो अधिकतम चौड़ाई वाले पथ से सटे भाग को भवन का अग्रभाग माना जाएगा और भवन की ऊंचाई का विनियमन उस पथ की चौड़ाई से किया जाएगा। बशर्ते कि अन्य ओर की सड़कें भी उप नियम-33 के अधीन किए गए उपबंधों के अनुरूप होंगी।

(ख) बिहार भवन निर्माण अधिनियम 2014 का अध्याय IV (सामान्य अपेक्षाएं), **धारा 33 (पहुंच मार्ग)**के अनुसार निम्नलिखित उल्लेख किया गया है :

i. प्रत्येक भवन/भूखंड उस उपविधि में या मास्टर प्लान/विकास/जोनल योजना/स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट चौड़ाई वाले पथ/सड़क जैसे सार्वजनिक /निजी पहुंच मार्ग से सटा होगा।

किसी प्राधिकृत एजेंसी यथा क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण, नगरपालिका, आवास बोर्ड, सरकारी सोसाइटी, सरकार और अर्द्धसरकारी संगठन द्वारा विकसित नहीं किए गए मौजूदा कॉलोनी में भवन तक आने-जाने के लिए अपेक्षित सड़क/पथ की न्यूनतम चौड़ाई तालिका के अनुसार होगी।

तालिका 3

सड़क सीमा की लंबाई

	पुराना क्षेत्र	
क्र.सं.	**सड़क की अधिकतम लंबाई मीटर में**	**पथ की न्यूनतम चौड़ाई मीटर में**
(i)	**(ii)**	**(iii)**
1.	25 मीटर तक	3.6 मीटर या 12 फीट
2.	25 मीटर से अधिक और 100 मीटर तक	4.8 मीटर या 16 फीट
3.	100 मीटर से अधिक	6 मीटर या 20 फीट
टिप्पणी:- 20 फीट से कम चौड़ी सड़कों पर पथ निर्माण विभाग, पटना नगर पालिका, प्राधिकरण, आवास बोर्ड, सहकारी सोसायटियों, सरकार और अर्द्धसरकारी संगठनों द्वारा घोषित या उनकी सड़कों की चौड़ाई की मध्य रेखा से 10 फीट की माप लेकर दोनों ओर से अतिक्रमण को हटा दिया जाएगा। अन्य		

मामलों में 20 फीट चौड़ी सड़क बनाने के लिए दोनों ओर ऐसे राजस्व भूखंड से अधिकतम 10 फीट भूमि ली जाएगी और सड़क की उक्त चौड़ाई के बीच पड़ने वाले निर्माण को अतिक्रमण मान कर हटा दिया जाएगा। इसी प्रकार से 6 फीट एवं 8 फीट भूमि प्रत्येक रेवन्यू खाता के प्रत्येक भागों से इसे क्रमश: 12 फीट एवं 16 फीट चौड़ा करने के लिए लिया जाएगा।		
नए 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 ऊपर	24.40 (80 फीट)
टिप्पणी:- यदि पहुंच मार्ग के एक ही ओर विकास हो तो प्रत्येक मामलों में निर्धारित चौड़ाई 1 मीटर घटायी जा सकेगी। किसी भी दशा में 6 मीटर से कम चौड़ाई के सार्वजनिक पथ से जाने योग्य भूखंडों पर विकास की अनुमति नहीं दी जाएगी।		
नए क्षेत्र (गैर आवासीय)		
1.	200	12.20 (40 फीट)
2.	400	15.0 (50 फीट)
3.	600	18.30 (60 फीट)
4.	600 से ऊपर	24.40 (80 फीट)

इसके अतिरिक्त, किसी भी दशा में, ले-आउट और उप विभाजन में दिए गए आंतरिक पहुंच मार्ग की चौड़ाई से कम चौड़ाई वाला पहुंच मार्ग नहीं होगा।

ii. 12 फीट (सड़क चौड़ीकरण सहित) से कम चौड़ाई वाली सड़क पर भवन निर्माण का कोई कार्य-कलाप नहीं होगा।

iii. विभाग के अनुमोदन से प्राधिकरण द्वारा नए क्षेत्र के रूप में अधिसूचित क्षेत्रों के मामले में जहां 20 फीट से कम चौड़ाई वाले पहुंच मार्ग हों वहां किसी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

iv. बशर्ते, अन्यथा विनिर्दिष्ट न हो, भूखंडों के विकास की अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी जब तक वह इस उप-विधि में विनिर्दिष्ट चौड़ाई के सार्वजनिक/निजी पथ से पहुंच न हो। सड़क की चौड़ाई मास्टर प्लान/विकास योजना/जोनल योजना में बढ़ाई जा सकेगी, लेकिन किसी भी परिस्थिति में सड़क की चौड़ाई इस उप-विधि के अधीन किए गए उपबंधों से कम नहीं होगी।

v. सांस्थानिक, प्रशासनिक, सभा, औद्योगिक और अन्य गैर-आवासीय तथा गैर-व्यावसायिक क्रिया कलापों की दशा में सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 12.20 मीटर होगी।

vi. यदि सड़क के लिए सार्वजनिक भूमि उपलब्ध न हों तो सड़क के दोनों ओर के भू-स्वामी सड़क की चौड़ाई को बढ़ाने के लिए भूमि पर अपना अधिकार प्राधिकरण को समान रूप से अभ्यर्पित करेंगे और ऐसे अभ्यर्पण के लिए सड़क की मध्य रेखा को निर्देश के रूप में लिया जाएगा।

vii. भवन की योजना की स्वीकृति के प्रयोजनार्थ पथ की चौड़ाई की गणना करते समय औसत चौड़ाई को ध्यान में रखा जाएगा।भवन योजना को अनुमोदन प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित सड़क की औसत चौड़ाई के आधार पर किया जाएगा।

viii. यदि कोई ऐसी निजी सड़क हो, जिससे एक या अधिक भवनों में जाया जाता हो तो उक्त निजी सड़क का स्वामी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा यथापेक्षित, सड़क और झझा जल निकास (स्टोर्म वाटर ड्रेनेज) का विकास करेगा और रख-रखाव के लिए उसे पंजीकृत निवासी कल्याण संघ को अंतरित कर देगा।

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

तालिका4

भूखंडों का श्रेणी-वार आकार

श्रेणी	**सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)**	**भूखंड का न्यूनतम आकार (वर्ग मीटर)**
विवाह हॉल	12.20	1000
सिनेमा, शॉपिंग मॉल, मल्टीप्लेक्स, सम्मेलन केंद्र, खेल केंद्र	18.30	2000
सामाजिक क्लब और सुख-सुविधाएं	12.20	1000
बहुमंजिला कार पार्किंग	12.20	1000
कार्यालय भवन	12.20	300
प्राथमिक/उच्च प्राथमिक विद्यालय	12.20	2000
उच्च विद्यालय, आवासीय विद्यालय	12.20	6000
+2 महाविद्यालय/जूनियर महाविद्यालय	12.20	4000
डिग्री महाविद्यालय	12.20	6000
तकनीकी शिक्षा संस्थान	12.20	10,000

श्रेणी	**सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)**	**भूखंड का न्यूनतम आकार (वर्ग मीटर)**
पेट्रोल पंप/फिलिंग स्टेशन	12.20	500
रेस्तरॉ	12.20	500
एल.पी.जी. भण्डारण	12.20	500
कॉन्ग्रगेशन के स्थान	12.20	500
सार्वजनिक पुस्तकालय	12.20	300
सम्मेलन हॉल	18.30	1000
सामुदायिक हॉल	12.20	500
नर्सिंग होम/ पॉलीक्लिनिक	12.20	300
होटल (तीन सितारा के नीचे)	12.20	2000
होटल (तीन सितारा एवं इसके ऊपर)	18.30	2000
अनुसंधान और विकास (आर. एंड डी.) प्रयोगशाला	18.30	1500
समूह आवास	12.20	4000

टिप्पणी:

i. आपवादिक मामलों में प्राधिकरण, सरकार के अनुमोदन से, भूखंड के न्यूनतम आकार के पुनरीक्षण करने पर विचार कर सकेगा।

ii. योजना की स्वीकृति प्रदान करते समय भूखंड के न्यूनतम क्षेत्र की अधिक आवश्यकताको 5% तक कम किया जा सकेगा।

iii. 800 वर्ग मीटर से कम भूखंड के आकार पर बहुमंजिला भवन (15 मीटर ऊंचाई और इसके ऊपर के भवन) की अनुमति नहीं दी जाएगी।

ड. बिहार भवन निर्माण उप-नियम 2014 के अध्याय IV (सामान्य अपेक्षाएं), **धारा 35 (बिना अधिक ऊंचाई वाले भवनों के लिए न्यूनतम सेटबैकऔर ऊंचाई)**के अनुसार, निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है :

बिना अधिक ऊंचाई वाली श्रेणी में आवासीय भवन के लिए निर्धारित आकार/भूखंड में न्यूनतम सेटबैकतथा भवनों की ऊंचाई तालिका-5 और 6 के अनुसार होगी। वाणिज्यिक और व्यापारिक भवनों के लिए न्यूनतम सेटबैकसारणी-7 और 8 के अनुसार होगा।

तालिका 5

भूखंड के आकार के अनुसार भवनों का न्यूनतम सेटबैकऔर ऊंचाई

क्र. सं.	भूखंड की औसत गहराई (मी.)	भवन की ऊंचाई अधिकतम 10 मीटर जी+2 (ग्राउंड+2 फ्लोर) तक		भवन की ऊंचाई अधिकतम 12 मीटर जी+3 (ग्राउंड+3 फ्लोर) तक		भवन की ऊंचाई अधिकतम 15 मीटर जी+4 (ग्राउंड+4 फ्लोर) तक	
		अग्रभाग का न्यूनतम सेटबैक (मी.)	पश्चभाग (पीछे) का न्यूनतम सेटबैक (मी.)	अग्रभाग का न्यूनतम सेटबैक (मी.)	पश्चभाग (पीछे) का न्यूनतम सेटबैक (मी.)	अग्रभाग का न्यूनतम सेटबैक (मी.)	पश्चभाग (पीछे) का न्यूनतम सेटबैक (मी.)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)
1	10 मीटर तक	1.5	0.90	किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।		किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।	
2	10 मीटर से अधिक और 15 मीटर तक	1.5	1.2	2.5	1.8	किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।	
3	15 मीटर से अधिक और 21 मीटर तक	1.8	1.5	3.6	2.0	4.0	3.0
4	21 मीटर से अधिक और 27 मीटर तक	2.5	1.8	4.0	2.5	4.5	3.6
5	27 मीटर से अधिक और 33 मीटर तक	3.0	2.5	4.0	3.0	5.0	4.0
6	33 मीटर से अधिक और 39 मीटर तक	3.0	3.0	4.5	4.0	5.5	4.0
7	39 मीटर से अधिक और 45 मीटर तक	4.0	4.0	5.0	4.0	6.0	4.0
8	45 मीटर से अधिक	4.0	4.0	6.0	4.0	6.0	4.5

तालिका 6

आवासीय भवनों का न्यूनतम साइड सेटबैक

क्र. सं.	भूखंड की औसत चौड़ाई (मी.)	जी+2 तक भवन की ऊंचाई अधिकतम 10 मीटर		जी+3 तक भवन की ऊंचाई अधिकतम 12 मीटर		जी+4 तक भवन की ऊंचाई अधिकतम 15 मीटर	
		न्यूनतम अग्र सेटबैक (मी.)	न्यूनतम सेटबैक (मी.)	न्यूनतम अग्र सेटबैक (मी.)	न्यूनतम पिछली ओर का सेटबैक (मी.)	न्यूनतम पार्श्व सेटबैक (मी.)	न्यूनतम पिछली ओर का सेटबैक (मी.)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)
1	10 मीटर तक	शून्य	शून्य	किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।		किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।	
2	10 मीटर से अधिक और 15 मीटर तक	0.75	0.75	1.5	1.5	किसी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।	
3	15 मीटर से अधिक और 21 मीटर तक	1.0	1.0	1.5	1.5	2.0	2.0
4	21 मीटर से अधिक और 27 मीटर तक	1.5	1.5	2.0	2.0	2.5	2.5
5	27 मीटर से अधिक और 33 मीटर तक	1.5	1.5	2.5	2.5	3.0	3.0
6	33 मीटर से अधिक और 39 मीटर तक	2.0	2.0	3.0	3.0	3.66	3.66
7	39 मीटर से अधिक और 45 मीटर तक	3.0	3.0	3.66	3.66	4.00	4.00
8	45 मीटर से अधिक	3.66	3.66	4.00	4.00	4.00	4.00

तालिका 7

व्यावसायिक-व्यापारिक भवनों के अगले एवं पिछले भाग का न्यूनतम सेटबैक

क्र. सं.	भूखंड की औसत गहराई (मीटर में)	भवन की ऊंचाई 15 मीटर तक	
		अगले भाग का न्यूनतम सेटबैक(मीटर में)	पिछले भाग का न्यूनतम सेटबैक(मीटर में)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
1	10 मीटर तक (भवन की ऊंचाई 10 मीटर तक सीमित रहेगी)	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 से अधिक 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 से अधिक और 45 मीटर तक	7.5	4.5
8	45 मीटर से अधिक	8.0	4.5

तालिका 8

व्यावसायिक और व्यापारिक भवनों का न्यूनतम साइड सेटबैक

क्र. सं.	भूखंड की औसत गहराई (मीटर में)	भवन की ऊंचाई 15 मीटर तक	
		बांया भागका न्यूनतम सेटबैक(मीटर में)	दाहिने भागका न्यूनतम सेटबैक(मीटर में)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
1	10 मीटर तक (भवन की ऊंचाई 10 मीटर तक सीमित रहेगी)	शून्य	शून्य
2	10 मीटर से अधिक और 15 मीटर तक	2.0	2.0
3	15 मीटर से अधिक और 21 मीटर तक	2.5	2.5
4	21 मीटर से अधिक और 27 मीटर तक	3.0	3.0
5	27 मीटर से अधिक और 33 मीटर तक	4.0	4.0
6	33 मीटर से अधिक और 39 मीटर तक	4.0	4.0
7	39 मीटर से अधिक और 45 मीटर तक	5.0	5.0
8	45 मीटर से अधिक	5.5	5.5

च. बिहार भवन निर्माण उप-नियम 2014 का अध्याय IV (सामान्य अपेक्षाएं), **धारा 40 (ऑफ स्ट्रीट पार्किंग स्थल)**में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है :

i. अपार्टमेंट भवन/समूह आवास/होटल/रेस्तरॉ और लॉज, व्यापार भवन, व्यावसायिक भवन, सांस्थानिक भवन, यथा अस्पताल, शैक्षिक भवन, यथा विद्यालय और महाविद्यालय, बहुमंजिला भवन/परिसरों आदि सहित भवनों तथा सभी अन्य गैर-आवासीय क्रिया-कलापों वाले भवनों में तालिका-9 में उल्लेखित अपेक्षाओं के अनुसार पार्किंग स्थानों की व्यवस्था की जाएगी।

ii. पार्किंग स्थलों की व्यवस्था (सभी स्कीमों के लिए)की जाए।

(क) बेसमेंटया तलकक्ष(सैलर्स)

(ख) स्टिल्ट तल पर

(ग) खुला पार्किंग क्षेत्र

(घ) विशेष बहु-स्तरीय पार्किंग या

(ड.) व्यावसायिक/आई.टी./आई.टी.ई.एस. और कॉरपोरेट भवन के मामले में छत पर पार्किंग

(च) उपर्युक्त में से कोई एक या सभी का समुच्चय।

कोई प्रावधान जो पार्किंग के लिए बनाया गया है एफ.ए.आर. की गणना में शामिल नहीं किया जाएगा।

तालिका 9

विभिन्न श्रेणियों के अधिभोगों (ऑक्यूपेंसीज)के लिए ऑफ स्ट्रीट पार्किंग स्थान

क्र. सं.	**भवन/क्रियाकलाप की श्रेणी**	**कुल निर्मित क्षेत्र के प्रतिशत के रूप में उपलब्ध कराया जाने वाला पार्किंग क्षेत्र**
(1)	**(2)**	**(3)**
1	शॉपिंग मॉल, मल्टीप्लेक्स/सिनेप्लेक्स युक्त शॉपिंग मॉल, सिनेमा, खुदरा शॉपिंग केंद्र विवाह हॉल तथा भोज-शाला (बैंक्वेट हॉल)	35
2	आई.टी./आई.टी.ई. एस. परिसर और होटल, रेस्तरॉ, लॉज, नर्सिंग होम, अस्पताल, सांस्थानिक और औद्योगिक भवन अन्य वाणिज्यिक भवन, सभा भवन, कार्यालय और हाई राईज भवन/परिसर	30
3	आवासीय भवन, आवासीय अपार्टमेंट भवन, समूह आवासन, क्लीनिक और छोटे कार्यालय 50 वर्ग मीटर तक।	25

iii. ऑफ स्ट्रीट पार्किंग स्थानों का प्रावधान वाहनों के पथ तक और वाहन मार्ग रास्ते तक आने-जाने की पर्याप्त व्यवस्था के साथ तथा वाहनों को घुमाने-फिराने की पर्याप्त व्यवस्था के साथ किया जायेगा।

iv. यदि इस उप-विधि के अधीन अपेक्षित ऑफ स्ट्रीट पार्किंग स्थान का प्रावधान संपत्ति के स्वामियों के समूह द्वारा अपने पारस्परिक लाभ के लिए एक स्थान पर किया जाता हो तो ऐसे पार्किंग स्थलों का निर्माण ऑफ स्ट्रीट पार्किंग अपेक्षा की पूर्ति के लिए किया जा सकेगा, किंतु यह प्राधिकरण के अनुमोदन के अध्यधीन होगा। प्राधिकरण भी ऐसे पार्किंग स्थलों का विकास करने का विनिश्चय कर सकेगा और आनुपातिक लागत वहन करने के लिए संपत्ति के स्वामियों से चार्ज कर सकेगा।

v. पार्किंग स्थल की आवश्यकता पर ध्यान देते समय ताला लगाने की सुविधा युक्त गैरेज को फर्श क्षेत्र की गणना में शामिल किया जायेगा, बशर्ते, इसका प्रावधान भवन के बेसमेंट में या स्तंभों पर निर्मित भवन के बीच निचले भाग में बाहरी दीवारों के साथ न किया जाए।

vi. पार्किंग स्थल का प्रावधान, इस उप-विधि के अधीन भवन के चारों ओर अपेक्षित खुले स्थानों (सेटबैक) के अतिरिक्त किया जायेगा।

vii. वाहनों की पार्किंग के लिए विनिर्दिष्ट क्षेत्र का दुरूपयोग किसी अन्य उपयोग के लिए करने पर प्राधिकरण द्वारा तुरंत हटा/तोड़ दिया जायेगा।

viii. बेसमेंट में तथा पार्किंग तल की ऊपरी मंजिल के लिए न्यूनतम 3.6 मीटर चौड़ाई के दो ढलान (रैम्प) या न्यूनतम 5.4 मीटर की एक ढलान (रैम्प) तथा अधिकतम 1:10 की चढ़ाई (स्लोप) की व्यवस्था कीजायेगी। ऐसे ढलान (रैम्प) की अनुमति, अग्निशमन वाहनों के घूमने के लिए 3.6 मीटर का स्थान छोड़ देने के बाद, साइड के और पिछले हिस्से के सेटबैकमें दी जा सकेगी। इन तक पहुंच की पूर्ति यांत्रिक लिफ्ट की व्यवस्था कर के भी की जा सकेगी। जिस स्लैब पर अग्निशमन गाड़ी घूमेगी वह कम से कम 45 टन के अग्निशमन इंजन, अग्निशमन वाहन के भार वहन करने की क्षमता वाला होगा।

ix. तल कक्ष (सैलर) के 10 प्रतिशत तक का उपयोग उपयोगिताओं तथा गैर-निवास प्रयोजनों, यथा ए.सी. संयंत्र कक्ष, जेनरेटर कक्ष, विद्युत व्यवस्थाओं, लॉउकरी आदि के लिए किया जा सकेगा।

x. समूह आवास, अपार्टमेंट भवन में पार्किंग का न्यूनतम 15 प्रतिशत आगन्तुकों के लिए निर्धारित किया जायेगा। आगन्तुकों की पार्किंग सुविधा सभी आगन्तुकों के लिए उपलब्ध होगी और किसी अधिभोगी के साथ तय/बंधी नहीं होगी।

xi. 15 मीटर ऊंचाई एवं इससे अधिक ऊंचाई के भवनों में एम्बुलेंस, अग्निशमन गाड़ी और शारीरिक नि:शक्त व्यक्तियों के लिए पार्किंग स्थान निर्धारित करना होगा। ऐसे स्थानों को, जिस प्रयोजन के लिए पार्किंग स्थान आरक्षित हो उसे प्रयोजन कोफर्श की पेंटिंग कर स्पष्टत: इंगित किया जायेगा।

xii. मात्र आवासीय और सांस्थानिक भवनों के मामले में, तलघर (बेसमेंट) का उपयोग सेवा-सुविधा/पार्किंग/भंडारण के अलावा पुस्तकालय, अध्ययन कक्ष, खेल-कूद कक्ष तथा लाउन्डरी जैसे अन्य क्रिया कलापों के लिए किया जा सकेगा।

2. धरोहर उप-नियम/विनियम/दिशा-निर्देश स्थानीय निकायों के पास उपलब्ध हो तो :

बिहार भवन निर्माण उप-नियम 2014 के अनुसार:

i. अध्याय II (प्रशासन) में धारा-20 (संरक्षित स्मारक के निर्माण) के अनुसार निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है:

1) किसी घोषित संरक्षित स्मारक की बाहरी चाहरदीवारी से 100 मीटर के दायरे में या भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण तथा बिहार राज्य कला, संस्कृति एवं युवा विभाग द्वारा किसी पुरातत्वीय स्थल से समय समय पर यथा निर्धारित, अधिक दूरी तक किसी भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(2) (i) ऐसे स्मारकों से 100 मीटर से अधिक 300 मीटर तक के दायरे में पहली मंजिल से ऊपर तथा 7 (सात) मीटर से ऊपर के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

(ii) अनु उप-नियम(2) के अधीन किसी भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण कुल मिलाकर 7 (सात) मीटर से अधिक ऊंचाई का नहीं होगा।

(3) उपर्युक्त अनु उप-विधि (1) और (2) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी यथा स्थित, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण (ए.एस.आई.) राज्य के पुरातत्व विभाग से अनापत्ति प्रस्तुत किए जाने पर निर्माण/पुनर्निर्माण/जोड़ना/परिवर्तन की अनुमति दी जाएगी।

(4) प्राधिकरण की राय में यदि कोई भवन या परिसर, जो प्राचीन संस्मारक परिरक्षण अधिनियम, 1904 या प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 के अधीन नहीं आताहो, ऐतिहासिक या वास्तुशिल्पीय हो और किसी विकास के कारण उसके गिर जाने या परिवर्तित हो जाने का खतरा हो या उसके स्वरूप पर प्रभाव पड़ने की संभावना हो तो प्राधिकरण उक्त भवन या परिसर के नजदीक अवस्थित किसी भूमि पर

निर्माण की अनुमति नहीं देगा। यह मामला कला आयोग को निर्दिष्ट किया जाएगा, जिसका निर्णय अंतिम होगा।

(5) ये प्रावधान, आवश्यक परिवर्तनों सहित, कला आयोग द्वारा अधिसूचित पुरातात्विक स्थलों के संबंध में भी लागू होंगे।

(6) अनु उप-नियम(4) के अधीन किए गए निर्णय के विरूद्ध अपील अधिनियम या नगरपालिका अधिनियम के अधीन संबंधित न्यायाधिकरण के समक्ष की जाएगी।

III. अध्याय IV (सामान्य अपेक्षाएं), धारा 49 (विरासत जोन), में यह उल्लेख किया गया है कि :

1) प्राधिकरण भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण, राज्य कला, संस्कृति और युवा विभाग तथा कला आयोग के परामर्श से विरासत जोनको अधिसूचित कर सकेगा।

2) विरासत भवनों, विरासत सीमाओं और प्राकृतिक विशेषता का संरक्षण: ऐतिहासिक और/या सौंदर्यपरक, और/या वास्तुशिल्पीय और/या सांस्कृतिक महत्व के (विरासती भवनों और विरासती प्रसीमाओं) और/या पर्यावरण महत्व के प्राकृतिक विशेषता वाले भवनों, शिल्पकृतियों, संरचनाओं, क्षेत्रों और सीमाओं का संरक्षण प्राधिकरण द्वारा लागू संगत उपबंधों या समय-समय पर किए जाने वाले उपबंधों के अनुसार किया जाएगा।

IV. अध्याय V (सुरक्षा और सेवाओं के लिए अतिरिक्त अपेक्षाएं), **धारा 57 (बहु-मंजिला भवन के निर्माण पर प्रतिबंध)**में, निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है :

(3) इस उप-नियमों के प्रारंभ होने के पूर्व, जहां शर्तों के आधार पर अनुमति प्रदान की गई हो वैसे मामलों पर इन उप-नियमों के संगत उपबंधों के अधीन, कोई प्रमुख परिवर्तन या निर्माण को हटाए बिना, इस शर्त के अध्यधीन विचार किया जाएगा कि जहां धरोहर क्षेत्र की शर्तों का उल्लंघन हुआ हो वहां यह शिथिलीकरण लागू नहीं होगा।

3. खुले स्थान

छ. बिहार भवन निर्माण उप-नियम 2014 के अध्याय IV (सामान्य अपेक्षाएं), धारा 36 (हाई राइज भवनों के लिए न्यूनतम सेटबैक) के अनुसार निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है :

तालिका 10

बशर्ते अन्यथा विनिर्दिष्ट न हो, सभी प्रकार के बहुत ऊंचे (हाई राइज) भवनों के लिए न्यूनतम बाहरी खुले स्थान

क्र. सं.	भवन की ऊंचाई (मीटर में)	सभी साइडों में छोड़े जाने वाले बाहरी खुले स्थान (मीटर में)	
		अग्रभाग का सेटबैक	साइड और पिछले भाग का सेटबैक
1	15 मीटर से अधिक और 18 मीटर तक	6.5	4.5
2	18 मीटर से अधिक 21 मीटर तक	7.5	4.5
3	21 मीटर से अधिक और24 मीटर तक	8.0	5.0
4	24 मीटर से अधिक और27 मीटर तक	9.0	6.0
5	27 मीटर से अधिक और30 मीटर तक	10.0	7.0
6	30 मीटर से अधिक और35 मीटर तक	11.0	7.0
7	35 मीटर से अधिक और40 मीटर तक	12.0	8.0
8	40 मीटर से अधिक और45 मीटर तक	13.0	8.0
9	45 मीटर से अधिक और50 मीटर तक	14.0	9.0
10	50 मीटर से अधिक	15.0	9.0

2) उल्लिखित श्रेणी के हाई राइज भवनों के लिए न्यूनतम सेटबैककिसी भी दशा में उप-नियम-37 में यथा विनिर्दिष्ट से कम नहीं होगा।

3) बहुमंजिला भवनों के मामले में भवन के चारों ओर बाहरी खुले स्थान ऐसी सख्त सतह के होंगे कि 45 टन तक के अग्निशमन इंजन का भार सहने में समर्थ हों।

ज. बिहार भवन निर्माण उप-नियम के अध्याय IV (सामान्य अपेक्षाएं), **धारा 37 (सेटबैकके लिए सामान्य शर्तें)**के अनुसार निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है :

1. दो भवनों के बीच न्यूनतम दूरी, दोनों में से अधिक ऊंचे भवन की ऊंचाई के 1/3 भाग या 18 मीटर जो भी निम्नतर हो, से कम नहीं होगी। तथापि आंतरिक सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 4.5 मीटर से कम नहीं होगी। सभी मामलों में, किसी भूखंड पर भवनों के बीच ऐसे खुले स्थान की चौड़ाई, भूखंड के अन्तर्गत न्यूनतम तीन मीटर के अध्यधीन, सबसे ऊंचे भवन के लिए विनिर्दिष्ट सेटबैकसे कम नहीं होगी।

(2) अन्य अधिभोगों के लिए सेट बैक/ खुले स्थान निम्नलिखित रूप में होंगे :-

(क) शैक्षिक भवन- शैक्षिक भवनों के मामले में भवन के चारों ओर खुले स्थान 6 मीटर से कम नहीं होंगे। अग्रभाग का सेटबैक9 मीटर होगा।

(ख) सांस्थानिक भवन- ऐसे भवन के चारों ओर खुले स्थान 6 मीटर से कम नहीं होंगे। अग्रभाग का सेटबैक9 मीटर होगा।

(ग) सभा भवन- अग्रभाग में खुला स्थान 12 मीटर से कम नहीं होगा तथा भवन के चारों ओर अन्य भागों में खुले स्थान 6 मीटर से कम नहीं होंगे।

(घ) मॉल और मल्टीप्लेक्स- अग्रभाग का सेटबैक12 मीटर से कम नहीं होगा, पिछले भाग का सेटबैक7 मीटर से कम नहीं होगा और पार्श्वभाग का सेटबैक7 मीटर से कम नहीं होगा

(ड.) व्यावसायिक और भंडारण भवन- 1000 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंडों के मामले में भवन के चारों ओर खुले स्थान 6.0 मीटर से कम नहीं होंगे। अग्रभाग का सेटबैक9 मीटर का होगा। सभी मामलों में यह तालिका-10 के अनुसार होगा।

(च) औद्योगिक भवन-सेटबैकतालिका-12 और 13 के अनुसार होंगे।

(छ) खतरनाक उद्योग वाले अधिभोग- भवन के चारों ओर खुले स्थान 9 मीटर से कम के नहीं होंगे। अग्रभाग का सेटबैक12 मीटर का होगा।

(ज) मलिन बस्ती के उद्धार- सरकार की विनिर्दिष्ट स्वीकृति के अध्यधीन, सरकार के अनुमोदित कार्यक्रम के अधीन ली गई मलिन बस्तियों के मामले में सेटबैकके मानक लागू नहीं होगे।

(झ) आई.टी. एवं आई.टी.ई.एस. भवनों- 12 मीटर चौड़ी सड़क या इससे ज्यादा चौड़ी सड़क पर सेटबैक, ऊंचाई, तलों की संख्या औरएफ.ए.आर. वही लागू होगा जो वाणिज्यिक भवन में तत्संबंधी सड़क चौड़ाई के सापेक्ष है।

1) खुले छोड़े गए स्थानों (सेटबैक) की गणना या तो ऊपर की तालिका में उल्लिखित या इन उप-नियमों में उल्लिखित सेटबैकके सर्वोच्च मानक के आधार पर की जाएगी।

2) सड़क को चौड़ा करने के कारण प्रभावित होने वाले भूखंड /स्थल यदि कोई हो, के मामले में भूखंड/स्थल के प्रभावित क्षेत्र को छोड़ने के बाद सेटबैकछोड़ा जाएगा।

3) जहां कोई स्थल (साइट) एक से अधिक सड़कों से सटा हो वहां अग्रभाग का सेटबैकअधिक चौड़ी सड़क की ओर रखने का आग्रह किया जाएगा और शेष भाग या भागों में साइड में एवं पिछली तरफ सेटबैकहोंगे।

4) 300 वर्ग मीटर से ऊपर के भूखंडों में पार्श्व या पश्च भाग के सेटबैकके अंतर्गत किनारे की ओर हरित पौधे लगाने के लिए एक मीटर चौड़ी पट्टी विकसित एवं अनुरक्षित करना अपेक्षित है।

5) 400 वर्ग मीटर से अनाधिक क्षेत्रफल वाले संकरे भूखंडों में जहां भूखंड की लम्बाई उसकी चौड़ाई से चार गुना अधिक हो वहां साइडों के सेटबैककी कमी अग्र और पश्च भागों के सेटबैकसे इस प्रकार दूर की जाएगी कि स्थल में कुल मिलाकर समग्र सेटबैककी सुनिश्चितता बनी रहे, किन्तु ऐसा 10 मीटर तक की ऊंचाई वाले भवनों के मामले में न्यूनतम एक मीटर का साइड सेटबैकऔर 12 मीटर तक की ऊंचाई वाले भवनों के मामले में न्यूनतम 2 मीटर का साइडों का सेटबैकबनाए रखने के अध्यधीन होगा तथा अनुमतिप्राप्त समग्र प्लिंथ क्षेत्र में वृद्धि नहीं की जाएगी।

(8) मास्टर प्लान/विकास योजना/जोनल योजना में भी विभिन्न क्षेत्रों के लिए भवन लाईन विनिर्दिष्ट होगी। इस उप-नियम के अधीन अपेक्षित न्यूनतम सेटबैककको घटाए बिना, सेटबैकमें तद्नुसार परिवर्तन किया जाएगा।

झ. बिहार भवन निर्माण उप-नियम का अध्याय IV (सामान्य अपेक्षाएं) **धारा 45 (खुले स्थान में छूट)**के अनुसार निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है :

1) किसी भवन में अन्दर या बाहर प्रदान किए गए प्रत्येक खुले स्थान को उस पर किसी निर्माण से मुक्त रख जाएगा और वह खुला होगा तथा ऐसे खुले स्थान पर कोई कॉर्निस, छत या 0.75 मीटर से अधिक की चौड़ाई का कोई मौसम से बचाव का (वेदर)शेड नहीं रहेगा।

2) साइड के सेटबैकके भीतर 2.5 मीटर तक चौड़ाई तथा 4.6 मीटर लंबाई और प्लिंथ स्तर से न्यूनतम 2.4 मीटर ऊंचाई के बरामदा (पोर्टिको) की अनुमति दी जा सकेगी। साइड के खुले स्थान के पिछले भाग पर गैरेज अनुज्ञेय है बशर्ते कि साइड के और पिछले हिस्से की चारदीवारी में कोई द्वार न हो।पोर्टिको/गैरेज के ऊपरी भाग पर जाने से पड़ोस के भूखंड की निजता प्रभावित नहीं हो।

3) ऊपर बनाए गए बरामदा (पोर्टिको) चाहरदीवारी पर टिका हुआ न हो और वह खुला होना चाहिए ताकि पिछली तरफ के भाग से उसके आर-पार जाया जा सके, यदि

बरामदा कैन्टी लीवर युक्त न हो और स्तंभो (पिलर) पर टिका हो तो उस क्षेत्र को एफ.ए.आर. में शामिल किया जाएगा।

4) 1.5 मीटर से कम सेटबैकवाले भवनों में बाहर की तरफ निकली हुई बालकनी की अनुमति नहीं दी जाएगी। जहां 1.5 मीटर से 2.5 मीटर तक का सेटबैकहो वहां 0.6 मीटर चौड़ी बाहर की तरफ निकली हुई बालकनी की अनुमति होगी। 2.5 मीटर से अधिक सेटबैकवाले भवन में 0.9 मीटर चौड़ी बाहर की तरफ निकली हुई बॉलकनी की अनुमति होगी। बाहर निकली हुई बालकनी की अनुमति मात्र द्वितीय मंजिल और उससे ऊपर की मंजिलों के लिए दी जाएगी। पहले तल पर इसकी अनुमति दी जा सकती है किन्तु इस शर्त के अध्यधीन कि भवन के चारों ओर अग्निशमन गाड़ी सहित वाहनों एवं पैदल आने जाने वालों की आवाजाही में कोई बाधा न पड़े। तल वाले क्षेत्र की गणना में बाहर निकली हुई बालकनी के क्षेत्र का 50 प्रतिशत लिया जाएगा।

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

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में आवागमन-सड़क की ऊपरी सतह, पैदल-यात्री मार्ग, गैर-मोटरीकृत परिवहन आदि के संबंध में उक्त अधिनियम और विनियम में कोई विशेष दिशा-निर्देश नहीं हे। तथापि, सड़क की चौड़ाई और पहुंच मार्ग, के संबंध में उपरोक्त पैराग्राफों में पहले से निर्दिष्ट है। (उप-धारा 3.2.1 और 3.2)

5. गलियां, अग्रभाग और नव निर्माण

अग्रभाग के संबंध में उपरोक्त अधिनियम और विनियम में कोई विशेष प्रावधान नहीं किया गया है। तथापि, गलियों और नव निर्माण के लिए, विवरण उपरोक्त पैराओं में पहले से निर्दिष्ट है। (उप-धारा 3.2.1 और 3.2.3)

ANNEXURE-III

LOCAL BODIES GUIDELINE

For the heritage and ASI monuments some provisions are made in the Bihar Building Byelaws 2014.

As per the Bihar Building Byelaws2014:

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 Bihar Urban Planning and Development Act, 2012, 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 color code and architectural features.
    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.

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

The general rules of construction shall be applicable for all developmental projects as per the **Bihar Building Byelaws2014**.

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 meter)	FAR		Floor	Maximum Height (inmeter)	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 meter		
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 meter)	FAR		Floors	Maximum Height (inmeter)	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 or provision for parking shall be used for any other purposes.
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 meter		
N-IV	18.30(60 ft.)	2.5	2.5	No restriction on height and number		
N-V	24.40(80 ft.)	3.00	2.5			

N-VI	27.40(90 ft.)	3.25	3.0	of floors however it may be regulated by the master plan/ development plan/ zonal plan	Mezzanine floors or any floor partition shall be computed under FAR and counted asa floor.
N-VII	30.50 (100ft.)	3.50	3.5		

ii. While sanctioning the plans on building with a road width of 12 feetand 16 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% upto 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.and 1.75 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 setback area without reducing the driveway for the fire tender to the extent of minimum 6 meters. This will not be included in the calculation ofFAR.

x. FAR shall notinclude

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 sizeof 3 sq.m. with minimum width or diameter of 1.732 m., pump house, garbage shaft, space required for location offire 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.

11) 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 Meter**	**Minimum width of road of street**
		in Meter
(i)	(ii)	(iii)
1	Upto 25 meter	3.6 meter or 12 feet
2	Exceeding 25 meter and upto 100 meter	4.8 meter or 16 feet
3	Exceeding 100 meter	6.10 meter 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 (Nonresidential)		
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 theGovernment.
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**	**Building Height Upto G+2 Maxmimum-10m**		**Building Height Upto G+3 Maxmimum-12m**		**Building Height Upto G+4 Maxmimum-15m**	
	(in meters)	**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	Upto 10m	1.5	0.90	No construction shall be permitted		No construction shall be permitted	
2	Exceeding 10m & upto 15 m	1.5	1.2	2.5	1.8	No construction shall be permitted	
3	Exceeding 15m & upto 21 m	1.8	1.5	3.6	2.0	4.0	3.0
4	Exceeding 21m & upto 27 m	2.5	1.8	4.0	2.5	4.5	3.6
5	Exceeding 27m & upto 33m	3.0	2.5	4.0	3.0	5.0	4.0
6	Exceeding 33m & upto 39m	3.0	3.0	4.5	4.0	5.5	4.0
7	Exceeding 39m & upto 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 meters)	Building Height Upto G+2 Maxmimum- 10m		Building Height Upto G+3 Maxmimum- 12m		Building Height Upto 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	Upto 10m	NIL	NIL	No construction shall be permitted		No construction shall be permitted	
2	Exceeding 10m &upto 15 m	0.75	0.75	1.5	1.5	No construction shall be permitted	
3	Exceeding 15m &upto 21 m	1.0	1.0	1.5	1.5	2.0	2.0
4	Exceeding 21m & upto 27 m	1.5	1.5	2.0	2.0	2.5	2.5
5	Exceeding 27m & upto 33m	1.5	1.5	2.5	2.5	3.0	3.0
6	Exceeding 33m & upto 39m	2.0	2.0	3.0	3.0	3.66	3.66
7	Exceeding 39m & upto 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 meters)	Building Height upto 15 m	
		Minimum Front set back (m)	Minimum Rear set back (m)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
1	Upto 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 upto 27 m	6.0	4.0
5	Exceeding 27 m and upto 33 m	6.5	4.0
6	Exceeding 33 m and upto 39 m	7.0	4.5
7	Exceeding 39 m and upto 45 m	7.5	4.5
8	More than 45 m	8.0	4.5

Table 8- Minimum side setbacks for commercial/ mercantile buildings

Sl. No.	Average Width of plot (in meters)	Building Height upto 15 m	
		Minimum Left set back (m)	Minimum Right set back (m)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
1	Upto 10 m (height of the building shall be restricted to 10m)	NIL	NIL
2	Exceeding 10 m and up to 15 m	2.0	2.0
3	Exceeding 15m and up to 21 m	2.5	2.5
4	Exceeding 21 m and upto 27 m	3.0	3.0
5	Exceeding 27 m and upto 33 m	4.0	4.0
6	Exceeding 33 m and upto 39 m	4.0	4.0

7	Exceeding 39 m and upto 45 m	5.0	5.0
8	More than 45 m and upto 45 m	5.5	5.5

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)

   a. Basements orcellars
   b. on stiltfloor
   c. open parkingarea
   d. exclusive multi-level parkingor
   e. Roof top parking in case of commercial/IT/ITES and corporate building
   f. 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	30
	other commercial buildings, Assembly buildings, offices, and Industrial buildings and High-	

	rise buildings and complexes.	
3	Residential Building, Residential apartment buildings, Group Housing, Clinics and small offices upto 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-meter space for movement of fire-fighting vehicles. Access to these may also be accomplished through provisions of mechanical lifts. The slab over which the fire tender shall move shall be cable of taking the load of fire engine, fire vehicle of atleast 45tonnes.

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"sparking" 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 challengedpersons.Such spaces shall be clearly indicated by painting on the floor the purpose for which the parking space is reserved.

xii. Apart from use of Basement for Services/Parking/ Storage, it may be used for other activities like library, Study Room, Games Room and Laundry only in case of Residential and InstitutionalBuildings.

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

As per the Bihar Building Byelaws 2014:

i. 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 or above 7 meters shall be allowed beyond a radius of 100 meters and within a radius of 300 meters of suchmonuments.

(ii) The construction or reconstruction of any building under sub-bye law (2) shall not be above 7 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:

1) The Authority may notify the Heritage Zones in consultation with the ArchaeologicalSurveyofIndia,StateDepartmentofArtCultureand Youth and the Art Commission.

2) 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:

(3) 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. Openspaces

G. 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 upto 18	6.5	4.5
2	More than 18 and upto 21	7.5	4.5
3	More than 21and upto 24	8.0	5.0
4	More than 24 and upto 27	9.0	6.0
5	More than 27 and upto 30	10.0	7.0
6	More than 30 and upto 35	11.0	7.0

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

2) In no case the minimum setbacks shall be less than those specified in Bye Law 37 for high rise buildings in the mentionedcategory.

3) 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.

H. 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;
    a. **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.
    b. **Institutional buildings** - The open spaces around the building shall not be less than 6 m. The front setback shall be9m.
    c. **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.
    d. **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.
    e. **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.
    f. **Industrial buildings** –The setbacks shall be as per Table 12 and 13.
    g. **Hazardous occupancies** - the open spaces around the building

shall not be less than 9 m. The front set back shall be12m.

h. **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.

i. **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.

1) 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.
2) The setbacks are to be left after leaving the affected area of the plot/site, if any, for roadwidening.
3) 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.
4) 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.
5) 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.
6) 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.

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

1) 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.
2) 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.

3) 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.

4) 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, pedestrian ways, non-motorized transport,etc.

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

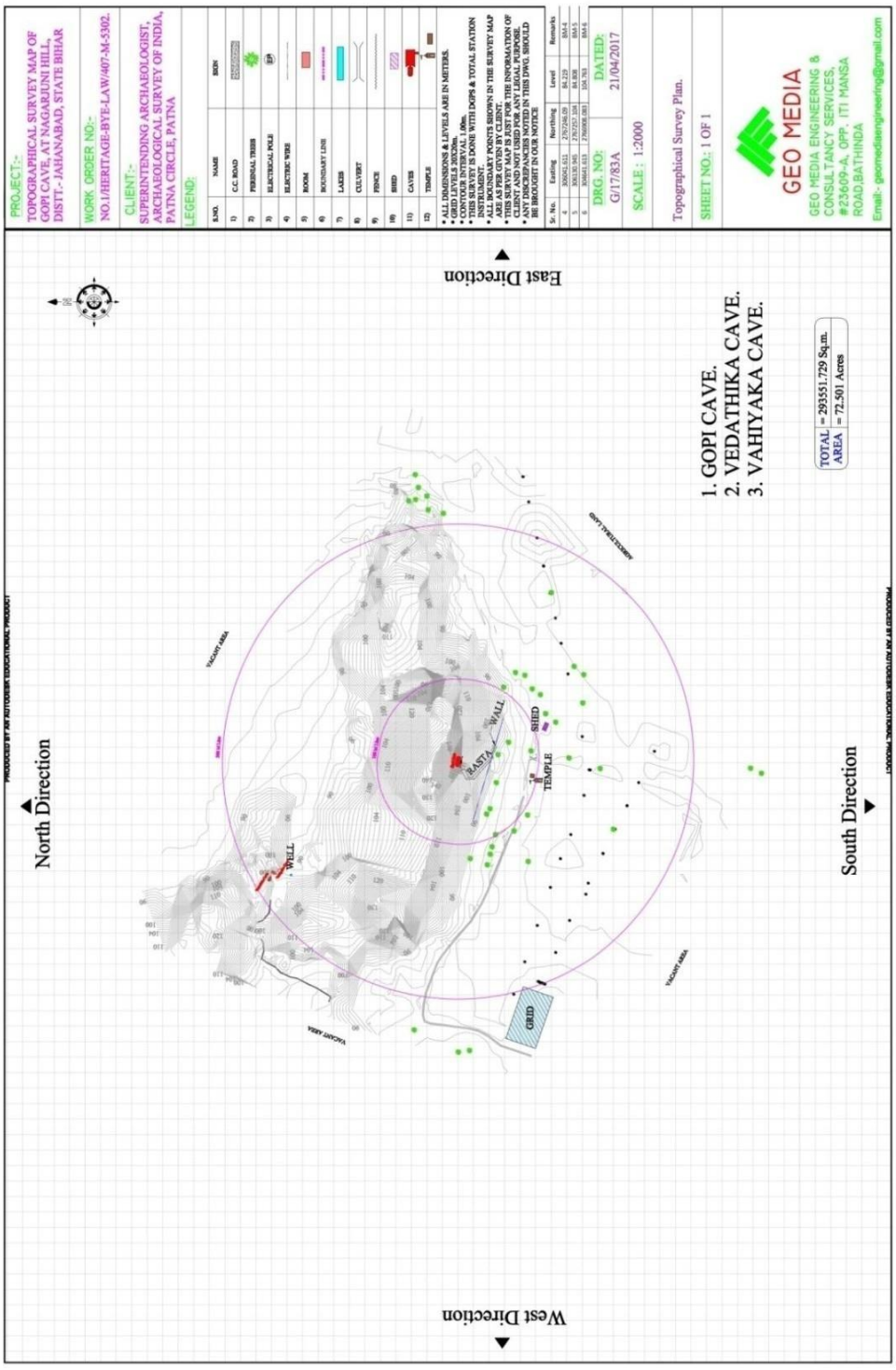
5. Streetscapes, facades and newconstruction.

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 paras (sub- section 3.2.1. and 3.2.3.

अनुलग्नक-IV

Annexure-IV

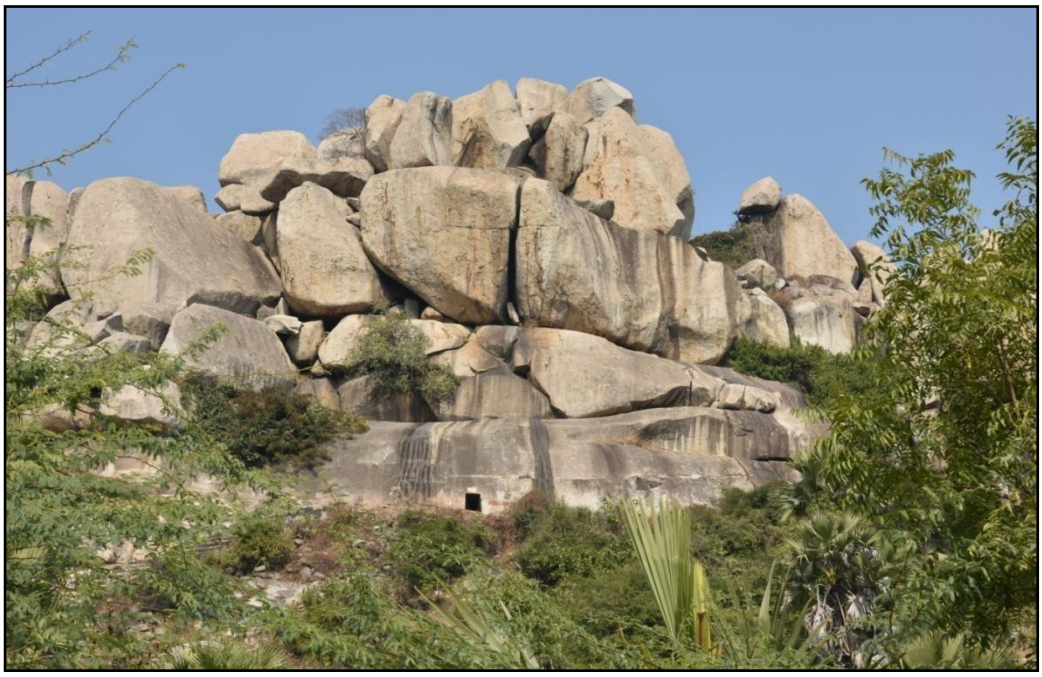
स्मारक की सर्वेक्षण योजना
SURVEY PLAN OF THE MONUMENT



अनुलग्नक-V

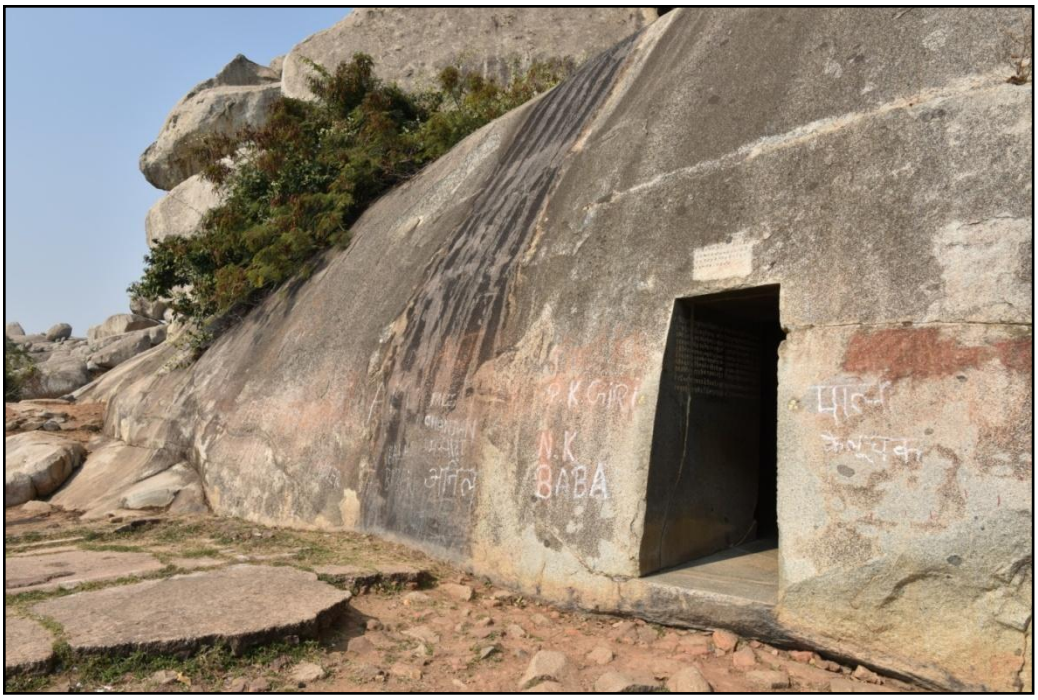
स्मारक और इसके आस-पास के चित्र

IMAGES OF THE MONUEMENT AND ITS DURROUNDING



पट्ट 1. गोपी गुफा

Plate 1.Gopi Cave



पट्ट 2. गोपी गुफा का प्रवेश
Plate 2 Entrance to the Gopi cave

पट्ट 3. स्मारक से पूर्वी तरफ का दृश्य
Plate 3. View to the east from the monument

पट्ट 4. स्मारक से दक्षिणी तरफ का दृश्य

Plate 4. View to the south from the monument