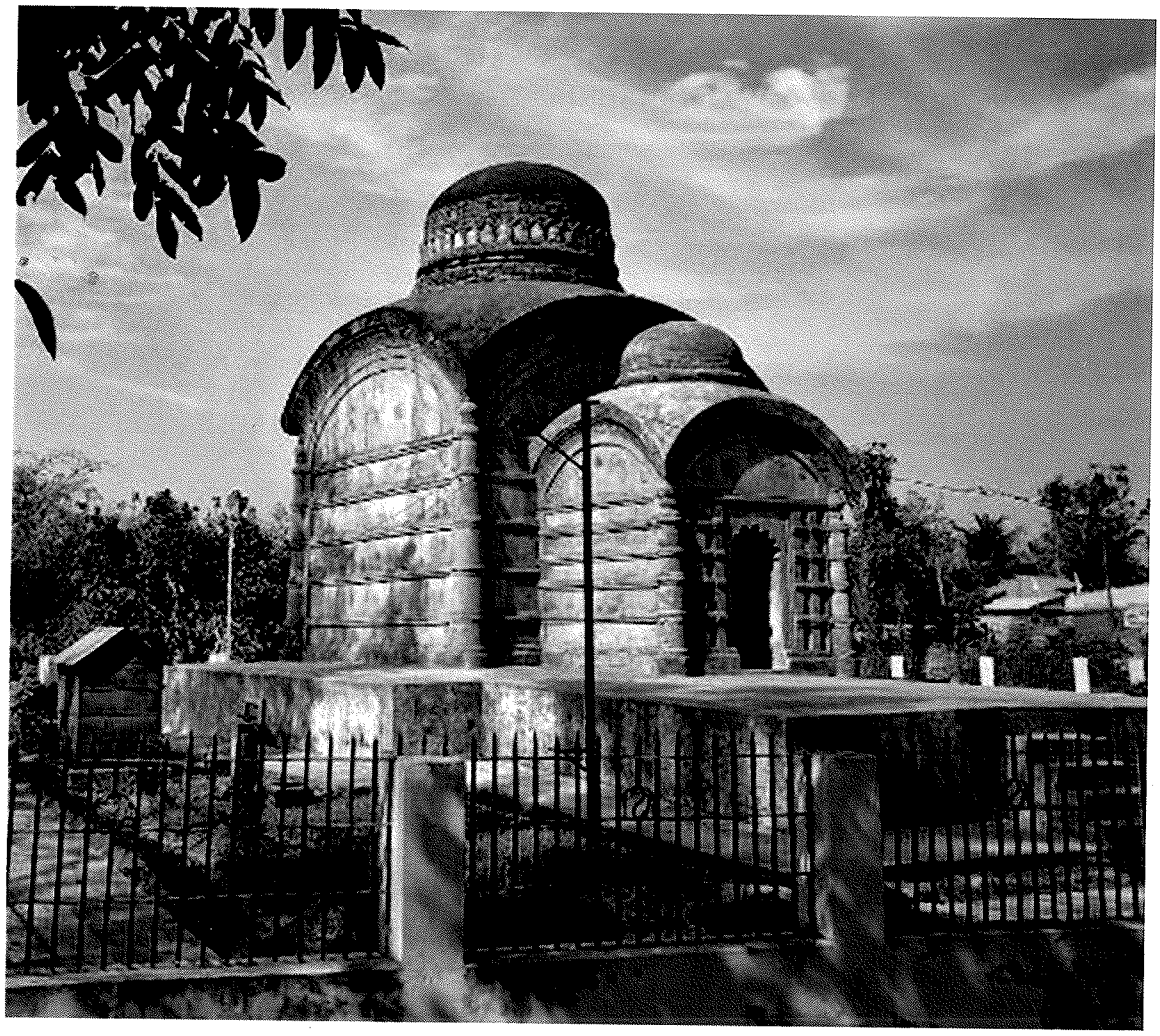
भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा के लिए धरोहर उप- विधि

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



विषय-सूची

	अध्याय I **प्रारंभिक**	
1.1	संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ	1
1.2	परिभाषाएं	1-3
	अध्याय II **प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की पृष्ठभूमि**	
2.1	अधिनियम की पृष्ठभूमि	4
2.2	धरोहर उप-विधियों से संबंधित अधिनियम के उपबंध	4
2.3	आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां	4-5
	अध्याय III **केंद्रीय संरक्षित संस्मारक- भुवनेश्वरी मंदिर, त्रिपुरा का स्थान एवं अवस्थिति**	
3.1	संस्मारक का स्थान एवं अवस्थिति	6
3.2	संस्मारक की संरक्षित चारदीवारी	6
	3.2.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण (एएसआइ) के अभिलेखों के अनुसार अधिसूचना मानचित्र/योजना:	7
3.3	संस्मारक का इतिहास	7
3.4	संस्मारक का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्व, सामग्रियॉ आदि)	7
3.5	वर्तमान स्थिति	7
	3.5.1 संस्मारक की स्थिति- स्थिति का आकलन	7
	3.5.2 प्रतिदिन आने वाले और कभी-कभार एकत्रित होने वाले आगंतुकों की संख्या	8
	अध्याय IV **स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में वर्तमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो**	
4.1	वर्तमान क्षेत्रीकरण	9
4.2	स्थानीय निकायों के वर्तमान दिशानिर्देश	9
	अध्याय V **प्रथम अनुसूची एवं कुल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना**	
5.1	संस्मारक की रूपरेखा योजना	10
5.2	सर्वेक्षित आंकड़ो का विश्लेषण	10
	5.2.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण	10
	5.2.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण	10
	5.2.3 हरित/खुले क्षेत्रों का विवरण	10-11
	5.2.4 परिसंचरण के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र - सड़कें, फुटपाथ, आदि	11
	5.2.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार)	11
	5.2.6 राज्य संरक्षित संस्मारक और सूचीबद्ध धरोहर भवन	11
	5.2.7 सार्वजनिक सुविधाएं	11
	5.2.8 संस्मारक तक सुसाध्यता	11
	5.2.9 अवसरंचनात्मक सेवाएं	11
	5.2.10 स्थानीय निकायों के दिशा-निर्देशों के अनुसार क्षेत्र का प्रस्तावित क्षेत्रीकरण	12

	अध्याय VI	
	संस्मारक का वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व	
6.1	वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व	13
6.2	संस्मारक की संवेदनशीलता	14
6.3	संरक्षित संस्मारक या क्षेत्र से दृश्यता और विनियमित क्षेत्र से दृश्यता	14
6.4	पहचान किये जाने वाले भू-उपयोग	14
6.5	संरक्षित संस्मारक के अतिरिक्त अन्य पुरातात्विक धरोहर अवशेष	14
6.6	सांस्कृतिक परिदृश्य	14
6.7	महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य	14
6.8	खुली जगह और निर्माण का उपयोग	15
6.9	पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियां	15
6.10	संस्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज	15
6.11	पारंपरिक वास्तुकला	15
6.12	स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा यथा उपलब्ध विकासात्मक योजना	15
6.13	प्रस्तावित भवन संबंधी मानदंड	15-17
6.14	आगंतुक सुविधाएं और साधन	17
	अध्याय VII	
	स्थल विशिष्ट संस्तुतियां	
7.1	स्थल विशिष्ट संस्तुतियां	18
7.2	अन्य संस्तुतियाँ	18

CONTENTS

	CHAPTER I **Preliminary**	
1.1	Short title, extent and commencements	19
1.2	Definitions	20-21
	CHAPTER II **Background of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (AMASR) Act, 1958**	
2.1	Background of The Act	22
2.2	Provisions of the Act related to Heritage Bye-laws	22
2.3	Rights and Responsibilities of the Applicant	22-23
	CHAPTER III **Location and Setting of the Centrally Protected Monument – Bhubaneswari Temple, Tripura.**	
3.1	Location and Setting of the Monument	24
3.2	Protected boundary of the Monument	24
	3.2.1 Notification Map/ Plan as per ASI records	25
3.3	History of the Monument	25
3.4	Description of the Monument (architectural features, elements, materials etc.)	25
3.5	Current Status	25-26
	3.5.1 Condition of the Monument - condition assessment	25-26
	3.5.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers	26
	CHAPTER IV **Existing Zoning, if any, in the Local Area Development Plans**	
4.1	Existing Zoning	27
4.2	Existing Guidelines of the local bodies	27
	CHAPTER V **Information as per First Schedule and Total Station Survey**	
5.1	Contour Plan	28
5.2	Analysis of surveyed data	28
	5.2.1 Prohibited Area and Regulated Area details	28
	5.2.2 Description of built up area	28
	5.2.3 Description of green/open spaces	28-29
	5.2.4 Area covered under circulation- roads, footpaths etc	29
	5.2.5 Heights of building (Zone wise)	29
	5.2.6 State protected monuments and listed Heritage Buildings	29
	5.2.7 Public amenities	29
	5.2.8 Access to monument	29
	5.2.9 Infrastructure services	30
	5.2.10 Proposed zoning of the area as per guidelines of the Local Bodies	30

CHAPTER VI **Architectural, Historical and Archaeological Value of the Monuments**		
6.1	Architectural, historical and archaeological value	31
6.2	Sensitivity of the Monument	32
6.3	Visibility from the Protected Monument or area and visibility from Regulated Area	32
6.4	Land-use to be identified	32
6.5	Archaeological heritage remains other than the protected monument	32
6.6	Cultural landscapes	32
6.7	Significant natural landscapes	32-33
6.8	Usage of open space and constructions	33
6.9	Traditional, historical and cultural activities	33
6.10	Skyline as visible from the monument and from Regulated Areas	33
6.11	Traditional architecture	33
6.12	Developmental plan as available by the local authorities	33
6.13	Proposed Building related parameters	33-35
6.14	Visitor facilities and amenities	35
CHAPTER VII **Site Specific Recommendations**		
7.1	Site Specific Recommendations	36
7.2	Other Recommendations	36

अनुलग्नक /Annexure

अनुलग्नक–I Annexure–I	भुवनेश्वरी मंदिर, त्रिपुरा की सर्वेक्षण योजना Survey Plan of Bhubaneswari Temple, Tripura	37
अनुलग्नक– II Annexure– II	भुवनेश्वरी मंदिर, त्रिपुरा की अधिसूचना Notification of Bhubaneswari Temple, Tripura	38-39
अनुलग्नक–III Annexure-III	स्थानीय निकायों के दिशानिर्देश Local Bodies Guidelines	40-47
अनुलग्नक–IV Annexure–IV	संस्मारक और उसके आस–पास के क्षेत्र के चित्र Images of the monument and the area surrounding the monument	48-49

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (धरोहर उप-विधि विनिर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011 के नियम (22) के साथ पठित प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की धारा 20ङ द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, केन्द्रीय संरक्षित संस्मारक, **"भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा"** के लिए निम्नलिखित धरोहर उप-विधि जिन्हें भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान (आईआईटी), खड़गपुर के परामर्श से सक्षम प्राधिकारी द्वारा तैयार किया गया है, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्तें और कार्य प्रणाली), नियम, 2011 के नियम 18 के उप नियम (2) द्वारा यथा अपेक्षित जनता से आपत्ति या सुझाव आमंत्रित करने के लिए एतद्वारा 11.08.2021 को प्रकाशित किया गया था।

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

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

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

अध्याय I
प्रारंभिक

1.1 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ:-

(i) इन उप-विधियों को केंद्रीय संरक्षित संस्मारक- **भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा** के लिए राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उप-विधि, 2023 कहा जाएगा।

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

(iii) इन उप-विधियों के प्रावधान किसी भी अन्य उप-विधि में निहित असंगतता के बावजूद प्रभावी होंगे, चाहे इन उप-विधियों के प्रारंभ होने से पहले या बाद में बनाए गए हों, या किसी उप-विधि के आधार पर प्रभावी होने वाले किसी भी दस्तावेज़ में हों। इन उप-विधियों को किसी अन्य उप-विधि के अनुरूप बनाने के लिए इनमें संशोधन करना अनिवार्य नहीं होगा।

(iv) ये राजपत्र में इनके प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होंगी।

1.2 परिभाषाएं :-

(1) इन उप-विधियों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, अधिनियम अथवा इसके तहत बनाए गए नियमों के तहत दिए अनुसार परिभाषाएं सुविधा की दृष्टि से यहां पुन: लिखी गई हैं:-

(क) "प्राचीन संस्मारक" से कोई संरचना, रचना या संस्मारक, या कोई स्तूप या स्थान या दफ़नगाह या कोई गुफा, शैल-मूर्ति, शिला-लेख या एकाश्मक जो ऐतिहासिक, पुरातत्वीय

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

(i) किसी प्राचीन संस्मारक के अवशेष,

(ii) किसी प्राचीन संस्मारक का स्थल,

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

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

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

(i) उस क्षेत्र से लगी हुई भूमि का ऐसा भाग जो उसे बाड़ से घेरने या आच्छादित करने या अन्यथा परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो, तथा

(ii) उस क्षेत्र तक पहुंचने और उसके सुविधापूर्ण निरीक्षण के साधन;

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

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

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

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

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

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

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

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

(झ) "सरकार" से आशय भारत सरकार से है;

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

(ट) "स्वामी" के अंतर्गत हैं-

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

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

(ठ) "विहित" से इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित अभिप्रेत है:

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

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

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

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

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

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

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

अध्याय II

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

2.1 अधिनियम की पृष्ठभूमि:

धरोहर उप-विधियों का उद्देश्य केंद्र सरकार द्वारा संरक्षित संस्मारकों 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 संस्मारक की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में एक सौ मीटर की दूरी तक फैला है और (ii) **विनियमित क्षेत्र**, यह क्षेत्र प्रतिषिद्ध क्षेत्र की सीमा से शुरू होकर सभी दिशाओं में दो सौ मीटर की दूरी तक फैला है।

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

2.2 धरोहर उप-विधियों से संबंधित अधिनियम के उपबंध:

प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम,1958 की धारा 20ङ और प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष नियम (धरोहर उप-विधियों का विनिर्माण और सक्षम प्राधिकारी के अन्य कार्य) नियम 2011 के नियम 22 में केंद्रीय संरक्षित संस्मारकों के लिए उप-विधि बनाना विनिर्दिष्ट है। नियम में धरोहर उप-विधि बनाने के लिए मापदंडों का प्रावधान है। राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण (अध्यक्ष और सदस्यों की सेवा शर्तें तथा कार्य संचालन) नियम, 2011 के नियम 18 में प्राधिकरण द्वारा धरोहर उप विधि के अनुमोदन की प्रक्रिया विनिर्दिष्ट है।

2.3 आवेदक के अधिकार और जिम्मेदारियां:

प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 की धारा 20ग में प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मरम्मत और नवीकरण के लिए अथवा विनियमित क्षेत्र में निर्माण अथवा पुन: निर्माण अथवा मरम्मत अथवा नवीकरण के लिए नीचे दिये गये अनुसार आवेदन का ब्यौरा दिया गया है।

क कोई भी व्यक्ति, जो किसी भवन या संरचना का स्वामी है, जो 16 जून, 1992 से पहले प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मौजूद थी, या जिसे बाद में महानिदेशक, एएसआई की मंजूरी के साथ बनाया गया था और जो ऐसे किसी भी भवन या संरचना की मरम्मत या नवीकरण का कार्य करना चाहता है तो वह ऐसी मरम्मत और नवीकरण, जैसा भी मामला हो, करने के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।

ख कोई व्यक्ति जो किसी विनियमित क्षेत्र में किसी भवन अथवा संरचना अथवा भूमि का स्वामी है और ऐसी भूमि पर कोई निर्माण अथवा पुनर्निर्माण अथवा मरम्मत अथवा नवीकरण, जैसा भी मामला हो, करना चाहता है तो वह निर्माण अथवा पुनर्निर्माण अथवा

मरम्मत अथवा नवीकरण जैसा भी मामला हो, के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है।

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

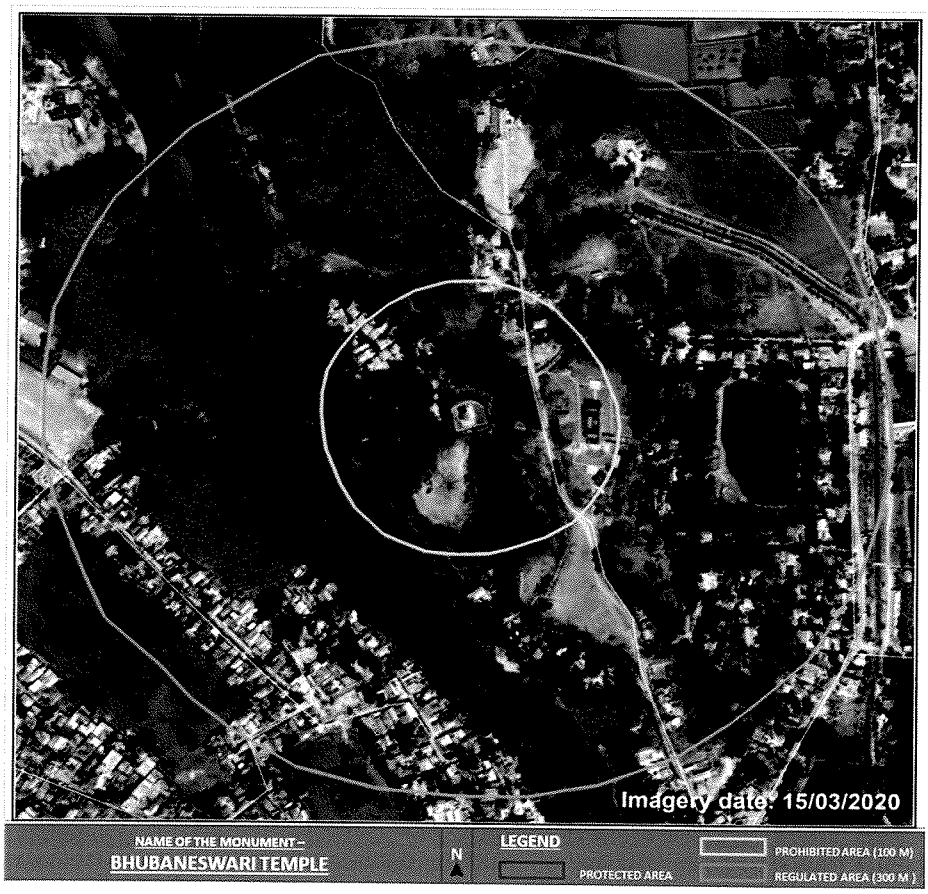
अध्याय III

केंद्रीय संरक्षित संस्मारक- भुवनेश्वरी मंदिर, त्रिपुरा का स्थान एवं अवस्थिति

3.1 संस्मारक का स्थान एवं अवस्थिति:

संस्मारक जीपीएस **23°32'30"**, उत्तरी अंक्षाश एवं **91°30'16"** पूर्वी देशांतर पर स्थित है। यह संस्मारक त्रिपुरा के गोमती जिले के उदयपुर के राजनगर इलाके में स्थित है। यह संस्मारक गोमती नदी से पश्चिम की ओर लगभग 80 मीटर की दूरी पर है और संस्मारक के पूर्व में राजबाड़ी का पुराना महल स्थित है। यह उदयपुर नगर परिषद क्षेत्र में स्थित है।

संस्मारक के आस-पास का क्षेत्र एक ग्रामीण परिवेश वाला है, जिसमें घनी हरियाली और वृक्षों के आवरण के साथ-साथ कम ऊंचाई वाली झोपड़ियों और संरचनाओं वाली खुली भूमि बड़ी संख्या में मौजूद है। संस्मारक के नजदीक अनगिनत तालाब/जलाशय हैं जिन्हें माणिक्य राजाओं ने अपने शासनकाल के दौरान बनवाया था, जिसके कारण उदयपुर को 'झीलों का नगरी' भी कहा जाता है।



चित्र 1: गूगल मानचित्र में संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र, इलाके- राजनगर, जिला-गोमती के साथ-साथ भुवनेश्वरी मंदिर का स्थान दर्शाया गया है।

3.2 संस्मारक की संरक्षित चारदीवारी :

केंद्रीय संरक्षित संस्मारक - भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, त्रिपुरा की संरक्षित सीमाएँ **अनुलग्नक- I** में देखी जा सकती हैं।

3.2.1 एएसआई अभिलेखों के अनुसार अधिसूचना मानचित्र/योजना:

भुवनेश्वरी मंदिर, त्रिपुरा की राजपत्र अधिसूचना अनुलग्नक-**II** में देखी जा सकती है।

3.3 संस्मारक का इतिहास:

राजनगर, उदयपुर, जिला गोमती में गोमती नदी के तट पर स्थित, भुवनेश्वरी मंदिर राजबाड़ी या महाराजा गोविंद माणिक्य (1660-76 ई.) द्वारा निर्मित शाही महल के निकट स्थित है जो अब खंडहर हो चुका है।

उदयपुर, जिसे तब रंगमती के नाम से जाना जाता था, त्रिपुरा की तत्कालीन रियासत की पहली राजधानी थी। इतिहास गवाह है कि महाराजा गोविंद माणिक्य 1660 ई. में सिंहासन पर बैठे लेकिन उनके सौतेले भाई छत्र माणिक्य ने उन्हें अगले वर्ष हटा दिया। महाराजा ने 1667 ई. में दोबारा गद्दी संभाली और 1675 ई. तक शासन किया, इस दौरान उन्होंने यह मंदिर बनवाया और इसे देवी भुवनेश्वरी को समर्पित किया। इस मंदिर का ऐतिहासिक महत्व यह है कि इसका साहित्यिक संदर्भ महान कवि रवींद्रनाथ टैगोर के उपन्यास राजर्षि और प्रसिद्ध गीत नाटक बिसर्जन जैसी रचनाओं में मिलता है।

महाराजा कृष्ण माणिक्य के शासनकाल के दौरान उदयपुर ने राजधानी होने का अपना गौरव 1760 ई में खो दिया, जब राजधानी को पुराने अगरतला में स्थानांतरित कर दिया गया। हालाँकि, उदयपुर का ऐतिहासिक महत्व अभी भी बहुत अधिक है। उस युग के कई ऐतिहासिक संस्मारक धुंधले हो गए थे, हालाँकि प्राचीन मुहरें, पत्थर के शिलालेख और दस्तावेज़ जैसे कई साक्ष्य अभी भी सांस्कृतिक रूप से जीवंत क्षेत्र के प्रमाण के रूप में मौजूद हैं।

3.4 संस्मारक का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्व, सामग्रियाँ आदि):

मंदिर की स्थापत्य विशेषताएं आम तौर पर बंगाल की वास्तुकला की *चार चाला शैली से मिलती जुलती हैं।* यह मंदिर 3 फीट ऊंचे चबूतरे पर बना है। कक्ष अंतराला(वेस्टिब्यूल) से जुड़ा है और आगे के हिस्से पर एक एकल मेहराबदार प्रवेशद्वार है। इसमें चार पतली लकड़ी की कड़ियाँ हैं जो कक्ष के चारों कोनों पर लगी हुई हैं और अन्य दो कड़ियाँ अंतराला के सामने के कोने पर लगी हुई हैं। मंदिर में एक घुमावदार छत है जिसमें एक पंखुड़ी है जो *अंतराला* (वेस्टिब्यूल) और गर्भगृह के शीर्ष पर एक मन्नत स्तूप जैसी दिखती है। मुख्य कक्ष पर स्तूप जैसा दिखने वाला ढांचा पुष्प डिजाइन से सजाया गया है। यह मंदिर एक अजीवित संस्मारक है और इसकी ऊंचाई 10.40 मीटर है।

मंदिर की दीवार के सभी किनारों को रैखिक खंडों और दीवारों के शीर्ष भाग पर नक्काशीदार पुष्प रूपांकनों से सजाया गया है।

मंदिर के निर्माण में ईंट और चूने के गारे का उपयोग किया गया है। ईंटों से बनी दीवार से इस प्राचीन परिसर की चारो तरफ से चारदीवारी की गयी है।

3.5 वर्तमान स्थिति

3.5.1 संस्मारक की स्थिति - स्थिति का आकलन

केंद्रीय संरक्षित संस्मारक और उसके संरक्षित क्षेत्रों का रखरखाव और संरक्षण करना पूरी तरह से एएसआई के अधिकार क्षेत्र मैं है। संस्मारक की वर्तमान स्थिति को दर्शाने वाली तस्वीरें अनुलग्नक-**IV** में संलग्न हैं।

3.5.2 प्रतिदिन आने वाले और कभी- कभार एकत्रित होने वाले आगंतुकों की संख्या

मंदिर एक बिना टिकट वाला संस्मारक है और जनता के दर्शन के लिए खुला रहता है। यहाँ प्रतिदिन औसतन 100-300 आगंतुक आते हैं। संस्मारक में किसी खास मौके पर कोई भीड़ नहीं जुटती है।

अध्याय IV

स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में वर्तमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो

4.1 वर्तमान क्षेत्रीकरण:

स्थानीय अधिकारियों द्वारा अभी तक कोई मौजूदा ज़ोनिंग परिभाषित नहीं की गई है।

4.2 स्थानीय निकायों के वर्तमान दिशानिर्देश :

त्रिपुरा शहरी विकास प्राधिकरण के अनुसार वर्तमान स्थानीय भवन उपविधि, त्रिपुरा भवन नियम-2017 को अनुलग्नक-**III** में देखा जा सकता है।

अध्याय V

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

5.1 भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा की रूपरेखा योजना/सर्वेक्षण योजना

भुवनेश्वरी मंदिर, राजनगर, गोमती, त्रिपुरा की सर्वेक्षण योजना अनुलग्नक-I में देखी जा सकती है।

5.2 सर्वेक्षित आंकड़ों का विश्लेषण:

5.2.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण:

- संरक्षित क्षेत्र (लगभग): 788.163 वर्गमीटर।
- प्रतिषिद्ध क्षेत्र (लगभग): 42383.722 वर्गमीटर।
- विनियमित क्षेत्र (लगभग): 273232.503 वर्गमीटर।

5.2.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण:

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र: मंदिर के आसपास सभी दिशाओं में प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में बहुत कम निर्मित ढांचे दिखते हैं।

उत्तर: प्रतिषिद्ध क्षेत्र के उत्तर-पश्चिम में मौजूद कुछ बेहद थोड़े कम ऊंचाई वाले ढांचों को छोड़कर इस दिशा में कोई महत्वपूर्ण निर्माण कार्य मौजूद नहीं है। इस दिशा में मुख्य रूप से बेतरतीब उगी हुई घास वाले बड़े पैमाने पर खाली भूमि के भूखंड मौजूद हैं।

पूर्व : पुरानी राजबाड़ी या राजा का पुराना महल प्रतिषिद्ध क्षेत्र में संस्मारक के पूर्व की ओर मौजूद है। संस्मारक के विनियमित क्षेत्र में पूर्व दिशा में तालाब के किनारे 3-7 मीटर की ऊंचाई तक की कुछ कम ऊंचाई वाली आवासीय और वाणिज्यिक संरचनाएं मौजूद हैं।

दक्षिण: इस दिशा में 3 से 4 मीटर तक की ऊंचाई वाली पक्की और कच्ची दोनों प्रकार की बहुत कम तादाद में निर्मित संरचनाएं (आवासीय और वाणिज्यिक) मौजूद हैं जो मुख्य रूप से ग्रामीण परिवेश वाली हैं।,

पश्चिम: दक्षिण पश्चिम में गोमती नदी के किनारे, 3 से 10 मीटर तक की कम ऊंचाई वाली आवासीय इमारतें हैं, गोमती नदी के डूब वाले इलाके में बेतरतीब उगी घास वाले खुले स्थान हैं।

5.2.3 हरे/खुले क्षेत्रों का विवरण:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र

उत्तर: इस दिशा में घने वन क्षेत्र और बेतरतीब उगी घास के खुले स्थान मौजूद हैं।

पूर्व: इस दिशा में मुख्य रूप से बेतरतीब उगी घास और तालाब/जलाशय वाले खुले स्थान मौजूद हैं।

दक्षिण: इस दिशा में गोमती नदी, खेल का मैदान, पार्क और बेतरतीब उगी घास वाले खुले स्थान मौजूद हैं।

पश्चिम: गोमती नदी, कम बेतरतीब उगी घास वाले खुले स्थान और घना जंगल है। इस दिशा में बेतरतीब उगी घास वाले बहुत कम खुले स्थान मौजूद हैं।

5.2.4 परिसंचरण के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र - सड़कें, फुटपाथ आदि:

संस्मारक तक एक संकरी सड़क से पहुंचा जा सकता है। परिवहन का प्राथमिक साधन मोटरसाइकिल, स्कूटर, साइकिल, कार, ऑटो-रिक्शा आदि हैं।

5.2.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार):

- उत्तर: कम ऊँचाई वाली निर्मित संरचनाएँ जिनकी ऊँचाई 3-4 मीटर तक होती है।
- पूर्व: कम ऊँचाई वाली निर्मित संरचनाएँ जिनकी ऊँचाई 3-6 मीटर तक होती है।
- दक्षिण: कम ऊँचाई वाली निर्मित संरचनाएँ जिनकी ऊँचाई 3-4 मीटर तक होती है।
- पश्चिम: कम ऊँचाई वाली निर्मित संरचनाएँ जिनकी ऊँचाई 3-10 मीटर तक होती है।

5.2.6 प्रतिषिद्ध/विनियमित क्षेत्र के भीतर, स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा राज्य संरक्षित संस्मारक और सूचीबद्ध धरोहर भवन, यदि उपलब्ध हो तो:

राजबाडी, जिसे गोविंद माणिक्य महल के नाम से भी जाना जाता है, एक ऐतिहासिक संस्मारक है, जो कि संस्मारक के पूर्व में प्रतिषिद्ध क्षेत्र में स्थित है। महल योजना में एल-आकार का है, लंबी धुरी उत्तर से दक्षिण की ओर है और छोटी धुरी जो सामने या दक्षिण की ओर से पूर्व की ओर थोड़ी ढलान पर है।

भुवनेश्वरी मंदिर के निकट दो अन्य केंद्रीय संरक्षित संस्मारक मौजूद हैं, जिनके नाम हैं - गुणवती मंदिर समूह और चतुर्दश देवता मंदिर जो दक्षिण-पश्चिम में गोमती नदी के पार स्थित है।

5.2.7 सार्वजनिक सुविधाएं:

आगंतुकों के लिए संस्मारक की संरक्षित सीमा के भीतर सुनियोजित फुटपाथ, बेंच और कूड़ेदान मौजूद हैं। हालाँकि पार्किंग की सुविधा संस्मारक के बाहर मौजूद है। संस्मारक में और उसके आसपास शौचालय, पानी पीने की सुविधा और छतदार बैठने की जगह जैसी सार्वजनिक सुविधाएं उपलब्ध नहीं हैं।

5.2.8 संस्मारक तक सुसाध्यता:

यह संस्मारक त्रिपुरा के गोमती जिले में स्थित है। यह उदयपुर- पित्रा रोड (450 मीटर, दक्षिण-पूर्व) से अच्छी तरह जुड़ा हुआ है। परिवहन का प्राथमिक साधन मोटरसाइकिल, स्कूटर, साइकिल, कार, ऑटो-रिक्शा आदि हैं।

5.2.9 अवसरंचनात्मक सेवाएँ (जल आपूर्ति, वर्षा -जल निकासी, सीवेज, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, पार्किंग आदि):

संस्मारक के संरक्षित क्षेत्र के पास नालियों और स्ट्रीट लाइटों को छोड़कर ऐसी कोई बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध नहीं हैं। हालाँकि, संस्मारक के बाहर मुख्य द्वार के पास पार्किंग की जा सकती है।

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

स्थानीय अधिकारियों के पास कोई विकास योजना उपलब्ध नहीं है; इसलिए दिए गए क्षेत्र के लिए किसी प्रस्तावित ज़ोनिंग की पहचान नहीं की जा सकती।

अध्याय VI

संस्मारक का वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व

6.1 वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व:

वास्तुशिल्पीय महत्व –

यह मंदिर परिसर बंगाल की वास्तुकला की विशिष्टता *चार चाला* (चार तरफ ढलान वाली छत) मंदिर की वास्तुकला की विशिष्ट त्रिपुरा शैली का प्रतिनिधित्व करता है। यह मंदिर एक ऊंचे चबूतरे पर ईंट और चूने से बनाया गया है। कक्ष अंतराला(वेस्टिब्यूल) से जुड़ा है और आगे के हिस्से पर एक एकल मेहराबदार प्रवेशद्वार है। इसमें लकड़ी की चार पतली कड़ियाँ लगी हैं जो कक्ष के चारों कोनों से जुड़ी हुई हैं और अन्य दो लकड़ी की कड़ियाँ अंतराला(वेस्टिब्यूल) के सामने के कोने पर लगी हुई हैं। मंदिर की दीवार के सभी किनारों को रैखिक खंडों से सजाया गया है। मंदिर की छत घुमावदार है जो स्तूपिका आकार की है और यह *अंतराला* (वेस्टिब्यूल) और गर्भगृह के शीर्ष पर एक मन्नत स्तूप जैसी दिखती है।

त्रिपुरा के मंदिरों का स्थापत्य महत्व इसका भारत में बेजोड़ मंदिर वास्तुकला की एक नई शैली में योगदान है; जो कि धार्मिक वास्तुकला में अभिव्यक्ति के ब्राह्मणवादी और बौद्ध तौर-तरीकों का संयोजन है। असम, बिहार, ओडिशा और पश्चिम बंगाल के *चालों* या *रत्नों* के विपरीत; त्रिपुरा के मंदिरों में झोपड़ी के आकार की छतों पर मन्नत स्तूपों का उपयोग किया जाता था।

ऐतिहासिक महत्व –

महाराजा गोविंद माणिक्य (1660-75 ई.) द्वारा निर्मित राजनगर, उदयपुर, जिला गोमती में गोमती नदी के दाहिने तट पर स्थित भुवनेश्वरी मंदिर बड़े महल के निकट स्थित है।

इतिहास गवाह है कि महाराजा गोविंद माणिक्य 1660 ई. में सिंहासन पर बैठे थे लेकिन उनके सौतेले भाई छत्र माणिक्य ने अगले वर्ष उन्हें गद्दी से हटा दिया। महाराजा ने 1667 ई. में दोबारा गद्दी संभाली और 1675 ई. तक शासन किया, इस दौरान उन्होंने मंदिर बनवाया और इसे देवी भुवनेश्वरी को समर्पित किया। इस मंदिर का ऐतिहासिक महत्व यह है कि इसका साहित्यिक संदर्भ महान कवि रवींद्रनाथ टैगोर के उपन्यासों और नाटकों में मिलता है। प्रसिद्ध उपन्यास राजर्षि और प्रसिद्ध गीत नाटक बिसर्जन की पृष्ठभूमि की कल्पना कवि ने भुवनेश्वरी मंदिर के उपाख्यान की गवाही देते हुए की थी। ये सभी अवशेष यहाँ की भूमि और क्षेत्र के लोगों के समृद्ध ऐतिहासिक अतीत का प्रमाण देते हैं।

पुरातात्विक महत्व –

यह ध्यान दिया जा सकता है कि कार्य-स्थल पर अभी तक कोई ज्ञात पुरातात्विक अवशेष नहीं मिला है। हालाँकि, पुराने राजबाड़ी और निकटवर्ती स्थित चतुर्दश देवता के मंदिरों और गुणवती मंदिर समूह के साथ-साथ भुवनेश्वरी मंदिर के संयोजन से त्रिपुरा साम्राज्य की तत्कालीन राजधानी के दबे हुए साक्ष्य सामने आ सकते हैं, जिसकी राजधानी उदयपुर थी। स्मारकों का उच्च ऐतिहासिक महत्व भी हो सकता है जो वर्तमान में बहुत अच्छी तरह से दर्ज नहीं किया गया है लेकिन आगे के शोध से इसके ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व को स्थापित किया जा सकता है।

6.2 संस्मारक की संवेदनशीलता (जैसे विकासात्मक दबाव, शहरीकरण, जनसंख्या दबाव, आदि):

यह संस्मारक आधुनिक और स्थानीय सामग्री से बनी कम ऊंचाई वाली संरचनाओं से घिरा हुआ है। कुछ निर्मित संरचनाओं के साथ-साथ काफी बड़े खुले स्थानों, पार्कों, वन क्षेत्रों के कारण संस्मारक की अवस्थिति काफी हद तक बरकरार रही है। इस क्षेत्र की देख-रेख की जानी चाहिए ताकि भविष्य में संस्मारक की इस प्राकृतिक अवस्थिति को संरक्षित रखा जा सके।

6.3 संरक्षित संस्मारक या क्षेत्र से दृश्यता और विनियमित क्षेत्र से दृश्यता:

<u>प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र की सभी दिशाओं से संस्मारक की दृश्यता</u> - संस्मारक प्रतिषिद्ध क्षेत्र की अधिकतर दिशाओं से आंशिक रूप से दिखाई देता है क्योंकि कुछ हिस्से ऊंचे पेड़ों और अन्य प्रकार की बेतरतीब उगी हुई घास के आवरण के कारण छिपे दिखाई देते हैं।

<u>संस्मारक से दृश्यता</u> - संस्मारक से सभी दिशाओं में, क्षितिज पर घने हरे आवरण और ऊंचे पेड़ हैं। संस्मारक के बिलकुल आसपास की कुछ एक- मंजिला संरचनाएँ पूर्व दिशा में मंदिर की सीमा के साथ भी दिखाई देती हैं।

6.4 पहचान किए जाने वाले भू-उपयोग:

स्थानीय अधिकारियों द्वारा कोई निर्दिष्ट भूमि उपयोग की पहचान नहीं की गई है, हालांकि संस्मारक के पास का क्षेत्र ज्यादातर आवासीय, कृषि और मनोरंजक उद्देश्यों के लिए उपयोग किया जाता है।

6.5 संरक्षित संस्मारक के अतिरिक्त अन्य पुरातात्विक धरोहर अवशेष:

संस्मारक के पास कोई ज्ञात पुरातात्विक धरोहर का अवशेष मौजूद नहीं है।

6.6 सांस्कृतिक परिदृश्य:

शहर का एक महत्वपूर्ण चरित्र इसकी बड़ी झीलें और तालाब और त्रिपुरा की सबसे पवित्र नदी गोमती नदी है। इस शहर को 'झील नगरी' के नाम से भी जाना जाता है, यहां अमर सागर, जगन्नाथ दिघी, धानी सागर और महादेव दिघी जैसी कई बड़ी झीलें हैं। झीलों के अलावा आसपास के क्षेत्र में कई बड़े टैंक हैं, उनमें से अनेक की देखभाल नहीं की गयी है और कुछ गाद के कारण समाप्त हो गए हैं। मंदिर वास्तुकला की त्रिपुरा शैली में निर्मित अन्य मंदिर एक दूसरे के निकट मौजूद हैं, जिनमे चतुर्दश का देवता मंदिर और गुणवती मंदिरों का समूह शामिल है। इन मंदिरों को त्रिपुरा साम्राज्य के माणिक्य राजाओं द्वारा संरक्षण दिया गया था और आज ये उदयपुर, त्रिपुरा के इस हिस्से के सांस्कृतिक परिदृश्य का हिस्सा हैं।

6.7 महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य जो सांस्कृतिक परिदृश्य का हिस्सा हैं और संस्मारक को पर्यावरण प्रदूषण से बचाने में भी मदद करते हैं:

यह संस्मारक गोमती नदी के तट के निकट स्थित है और सुंदर तालाबों और हरियाली से घिरा हुआ है, जो क्षेत्र के लिए प्राकृतिक परिदृश्य का एक हिस्सा है और मनोरंजन उद्देश्यों के लिए इनका उपयोग किया जाता है। ये संस्मारक के आसपास वायु और ध्वनि प्रदूषण को भी नियंत्रित और विनियमित करते हैं।

6.8 खुली जगह और निर्माण का उपयोग:

संस्मारक के पास का क्षेत्र ग्रामीण स्वरूप का है और इसमें कम ऊँची झोपड़ियाँ/निर्मित संरचनाएँ हैं। मंदिर के चारों ओर पर्याप्त खुली जगहें हैं जिनका उपयोग पार्क और पिकनिक स्थल जैसे मनोरंजक उद्देश्यों के लिए किया जाता है जबकि अन्य खुली जगहें घनी वनस्पति और वन आवरण से ढकी हुई हैं।

6.9 पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ:

कोई भी पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ संस्मारक या उसके आसपास से जुड़ी नहीं हैं। हालाँकि, हर साल रवीन्द्र नाथ टैगोर की जयंती पर, राजबाड़ी महल में एक उत्सव/मेला मनाया जाता है, जो संस्मारक के करीब है। संस्मारक के बहुत करीब में रबींद्रनाथ टैगोर, जो पश्चिम बंगाल और त्रिपुरा में समान रूप से एक प्रतिष्ठित व्यक्ति हैं, की एक प्रतिमा है और यहाँ बड़ी संख्या में आगंतुक आया करते हैं।

6.10 संस्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज:

यह संस्मारक एक शांत ग्रामीण परिवेश में स्थित है, जहां से आसपास के जलाशयों, सड़कों, हरे-भरे कुछ हिस्सों और कम ऊंचाई वाली इमारतों का दृश्य दिखाई देता है।

6.11 पारंपरिक वास्तुकला:

वर्तमान समय में आसपास के क्षेत्र में कोई पारंपरिक वास्तुकला नहीं देखी गई है। निकटवर्ती क्षेत्र में गुणवती मंदिर समूह और चतुर्दश का देवता मंदिर विशिष्ट त्रिपुरा मंदिर वास्तुकला के प्रमुख उदाहरण हैं जो माणिक्य राजाओं द्वारा संरक्षित *चार- चाल शैली को प्रदर्शित करते हैं।*

6.12 स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा यथा उपलब्ध विकासात्मक योजना:

स्थानीय प्राधिकरणों के पास कोई विकासात्मक योजना उपलब्ध नहीं है।

6.13 प्रस्तावित भवन संबंधी मानदंड:

<u>प्रतिषिद्ध क्षेत्र</u> –

एएमएएसआर अधिनियम के अनुसार, केंद्रीय संरक्षित संस्मारक के 100 मीटर के दायरे में किसी भी नए निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

<u>मरम्मत और नवीनीकरण:</u>

आंतरिक परिवर्तन और अनुकूली पुन: उपयोग की आम तौर पर अनुमति दी जा सकती है, हालांकि, बाहरी परिवर्तन सक्षम प्राधिकारी से जांच और अनुमति के अधीन होंगे। इन परिवर्तनों में रेट्रोफिटिंग/नवीनीकरण शामिल हो सकता है जिसकी अनुमति तब दी जा सकती है जब इमारत संरचनात्मक रूप से कमजोर या असुरक्षित हो या जब यह किसी प्राकृतिक आपदा से प्रभावित हो और नवीकरण नितांत आवश्यक हो।

निर्मित/खुले स्थान संबंधों के साथ-साथ मूल भवन शब्दावली और भवन आयोजना का पालन किया जाना चाहिए। सक्षम प्राधिकारी से अनुमति के अधीन इमारतों की सामान्य मरम्मत और रखरखाव की अनुमति दी जाएगी।

संरचनाओं की मरम्मत और नवीनीकरण आस-पास के क्षेत्रों की धरोहर विशेषताओं के साथ मेल-खाता और उसके अनुरूप होना चाहिए। अल्यूमिनियम कंपोजिट पैनल (एसीपी), उच्च दाब लैमिनेट्स (एचपीएल), टाइलिंग आदि या ग्लेज़िंग जैसी नई क्लैडिंग सामग्री की अनुमति नहीं दी जाएगी।

<u>पुनर्निर्माण</u> :

पुनर्निर्माण को एएमएएसआर अधिनियम, 1958 की धारा 2(त) में परिभाषित किया गया है, विनियमित क्षेत्र में निर्माण की अनुमति एएमएएसआर अधिनियम, 1958 की धारा 20ग(2) और एएमएएसआर नियम,2011 के नियम 6(IV)और नियम 7 के अनुसार दी जाती है। प्राकृतिक आपदाओं से क्षति के मामले में, पुनर्निर्माण की अनुमति एएमएएसआर नियम, 2011 के नियम 16 के अनुसार दी जाती है। पुनर्निर्माण के मामले में पुरानी इमारत के प्रतिस्थापन के रूप में नई संरचना या इमारत को पहले से मौजूद संरचना के अनुसार उसी क्षैतिज और ऊर्ध्वाधर सीमाओं का पालन करना होगा। अग्रभाग में असंगत सामग्री जैसे ग्लेज़िंग, मेटल क्लैडिंग, एल्युमीनियम कम्पोजिट पैनल (एसीपी), हाई प्रेशर लैमिनेट्स (एचपीएल), टाइल्स, लैमिनेट्स आदि के उपयोग की अनुमति नहीं है। नई संरचना आसपास के क्षेत्र के धरोहर स्वरूप के साथ मेल खाती और उसके अनुरूप होनी चाहिए।

<u>विनियमित क्षेत्र</u> –

क) प्रस्तावित स्थल पर निर्माण की अनुमेय ऊंचाई (ममटी, पैरापेट आदि जैसी छत पर बनी संरचनाओं सहित):

संस्मारक के विनियमित क्षेत्र में सभी भवनों की ऊंचाई की सीमा 7.5 मीटर से अधिक नहीं होगी। तलघर निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

ख) भू-आच्छादन:

भूखंड के भू-आच्छादन में स्थानीय भवन दिशा निर्देशों का पालन किया जायेगा।

ग) उपयोग:

(i) स्थानीय भवन उप-नियमों के अनुसार कोई भूमि उपयोग निर्दिष्ट नहीं है।

(ii) क्षेत्र में कम ऊंचाई वाली आवासीय इमारतों, कुछ स्थानीय दुकानें आदि की वर्तमान व्यवस्था का पालन किया जाना है।

(iii) संस्मारक के विनियमित और प्रतिषिद्ध क्षेत्र में जलाशयों द्वारा आच्छादित क्षेत्र वर्तमान स्वरूप में बनाए रखा जाएगा और इसे किसी भी तरह से बदला नहीं जाएगा।

(iv) प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों में सभी गतिविधियां संस्मारक के भावनात्मक महत्व को क्षति पहुंचाए बिना सद्भावपूर्ण रूप में की जाएंगी जैसे कि धार्मिक संस्मारकों की बगल मैं मांस की दुकान या शराब की दुकानों की अनुमति नहीं होगी।

घ) अग्रभाग डिजाइन:

(i) नए निर्माण के भवन अग्रभाग में पारंपरिक वास्तुशिल्प तत्वों का उपयोग शामिल किया जाना चाहिए।

(ii) अग्रभाग सादे और न्यूनतम अभिकल्प के साथ सूक्ष्म और सरल होना चाहिए।

(iii) इमारत का अभिकल्प आसपास के मौजूदा धरोहर स्वरूप से अलग नहीं होना चाहिए या उस पर हावी नहीं होना चाहिए।

(iv) चमकदार फिनिश और सामग्री जैसे अल्यूमिनियम कंपोजिट पैनल, उच्च दाब लैमिनेट्स (एचपीएल) आदि, को धरोहर क्षेत्र की विशेषता नहीं माना जाता है और इनसे बचा जाना चाहिए।

(v) तारों और पाइपों को छुपाया जाना चाहिए और इनसे आसपास के सामंजस्यपूर्ण माहौल में बाधा नहीं आनी चाहिए।

(vi) स्थानीय पारंपरिक सामग्री जैसे ईंट, पत्थर, मिट्टी की टाइल आदि का उपयोग किया जाएगा।

ड) छत का डिज़ाइन:

लाल मिट्टी की टाइल जैसी पारंपरिक सामग्री की ढलान वाली छत का उपयोग किया जा सकता है।

च) रंग:

बाहरी अग्रभाग का रंग स्मारक के अनुरूप मटमैला, तटस्थ रंग का होना चाहिए जैसे-बेज, ऑफ-व्हाइट, क्रीम आदि।

6.14 आगंतुक सुविधाएं और साधन :

कार्य-स्थल पर पानी की सुविधा, शौचालय, रोशनी, संकेतक, गार्ड रूम और सार्वभौमिक सुसाध्यता जैसे रेंप, स्पर्श-पथ और ब्रेल सुविधा प्रदान की जानी चाहिये।

अध्याय VII

स्थल विशिष्ट संस्तुतियां

7.1 स्थल विशिष्ट संस्तुतियां:

i. गुणवती मंदिर समूह, चतुर्दश का देवता मंदिर के साथ -साथ भूवनेश्वरी मंदिर और राजनगर और खोदी गई झीलें जैसे महादेव दिघी, अमर सागर, जगन्नाथ सागर, माणिक्यों द्वारा निर्मित धानी सागर को पर्यटन और धार्मिक उद्देश्यों के लिए विकसित किया जा सकता है।

ii. स्थल पर प्रामाणिक ऐतिहासिक आख्यानों पर आधारित वर्णनात्मक पट्टिकाएँ भी लगाई जा सकती हैं।

iii. ऐतिहासिक परिसर के भीतर सभी संकेतक संस्मारक और उसके आसपास के विशेष स्वरूप के साथ संगत और सामंजस्यपूर्ण होने चाहिए।

iv. संकेतक इस प्रकार से लगाए गए हों कि उनसे ऐतिहासिक ताने-बाने को नुकसान नहीं पहुंचना चाहिए और न ही संस्मारक का ऐतिहासिक स्वरूप कम होना चाहिए।

v. धरोहर क्षेत्र के भीतर होर्डिंग, इश्तहार के रूप में किसी भी विज्ञापन की अनुमति नहीं दी जाएगी।

vi. किसी भी संरचनात्मक क्षति से बचाने के लिए संस्मारक का नियमित रखरखाव किया जाये।

vii. विशेष अवसरों पर, जब पर्यटकों की संख्या अधिक हो, तो संस्मारक के आसपास खुली/खाली भूमि पर कुछ अस्थायी सुविधाएं स्थापित की जा सकती हैं।

viii. संकेतक इस तरह से लगाए जाने चाहियें कि वे किसी भी धरोहर सरंचना या संस्मारक के दृश्य को अवरूद्ध न करें और वे पैदल चलने वालों की तरफ उन्मूख हों।

7.2 अन्य संस्तुतियाँ:

i. संस्मारक के अधिकार क्षेत्र और सीमाओं को स्थानीय क्षेत्र योजना में एकीकृत किया जा सकता है जो त्रिपुरा शहरी योजना और विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार और कार्यान्वित की जाती हैं क्योंकि स्थानीय क्षेत्र योजना मास्टर प्लान के विनियमों के साथ-साथ धरोहर नियमों के कार्यान्वयन के लिए एकल खिड़की व्यवस्था प्रदान करती है। शहरी अभिकल्प दिशानिर्देशों के साथ विन्यास योजनाओं को भी स्थानीय क्षेत्र योजना स्तर पर शामिल किया जा सकता है।

ii. अलग-अलग प्रकार के दिव्यांगों के लिए निर्धारित मानकों के अनुसार प्रावधान किए जाएंगे।

iii. संस्मारक के चारों ओर मौजूदा शहरीकरण से प्रतिरोध बढ़ाने की दृष्टि से संरक्षित संस्मारक की चारदीवारी के साथ-साथ पेड़ों की अधिक स्वदेशी/स्थानीय घनी कतार लगाई जानी चाहिए।

iv. व्यापक जन जागरूकता कार्यक्रम आयोजित किए जाएँ।

v. क्षेत्र को प्लास्टिक और पॉलिथीन मुक्त घोषित किया जाये।

vi. सांस्कृतिक धरोहर स्थलों और परिक्षेत्रों के लिए राष्ट्रीय आपदा प्रबंधन दिशानिर्देश https://ndma.gov.in/images/guidelines/Guidelines-Cultural-Heritage.pdf पर 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 Heritage Bye-laws for the Centrally Protected Monument **Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura,** prepared by the Competent Authority in consultation with the Indian Institute of Technology (IIT), Kharagpur, were published on 11.08.2021, as required by sub-rule (2) of Rule 18 of the National Monuments Authority (Conditions of Service of Chairman and Members of Authority and Conduct of Business) Rules, 2011, for inviting objections or suggestions from the public;

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

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

Heritage Bye-laws for Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura

CHAPTER I

Preliminary

1.1 **Short title, Extent and Commencements:**

(i) These bye-laws may be called the National Monument Authority Heritage bye-laws, 2023 of Centrally Protected Monument - **Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura.**

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

(iii) The provisions of these bye-laws shall have effect notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other bye-laws, whether made before or after the commencement of these bye-laws, or in any instrument having effect by virtue of any bye-laws It shall not be obligatory to carry out amendments in these bye-laws to make them consistent with any other bye-laws.

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

1.2 **Definitions:**

1. In these bye-laws, unless the context otherwise requires, the definitions as given in the Act or the rules made thereunder have been reproduced hereunder for the sake of convenience:-

(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 an 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 of 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 a 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) "prescribed" means prescribed by rules made under this Act;

(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 of this Act;

(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 or the rules made there under.

CHAPTER II

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

2.1 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 three hundred meters 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 Director General (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.

2.2 Provision of the Act related to Heritage Bye-laws:

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

2.3 Rights and Responsibilities of the Applicant:

Section 20C of AMASR Act, 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, ASI 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, may make an application to the Competent Authority for carrying out construction or re-construction or repair or renovation as the case may be.

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

CHAPTER III

Location and Setting of the Centrally Protected Monument – Bhubaneswari Temple, Tripura

3.1 Location and Setting of the Monument:

It is situated at GPS Coordinates: Lat: 23°32'30"N, Long: 91°30'16"E. The monument lies in Rajnagar locality of Udaipur in Gomati district of Tripura. The monument is located in close vicinity to River Gomati at a distance of about 80m to the west and the Rajbari or the old palace to the east of the monument. It is located within the Udaipur Municipal Council Area.

The area around the monument has a rural setting characterised by vast expanse of open lands with dense greenery and tree cover along with sparse built-up comprising of low rise huts and structures. In close vicinity to the monument are numerous ponds/water bodies which were built by the Manikya kings during their reign due to which Udaipur is also called the 'City of Lakes'.

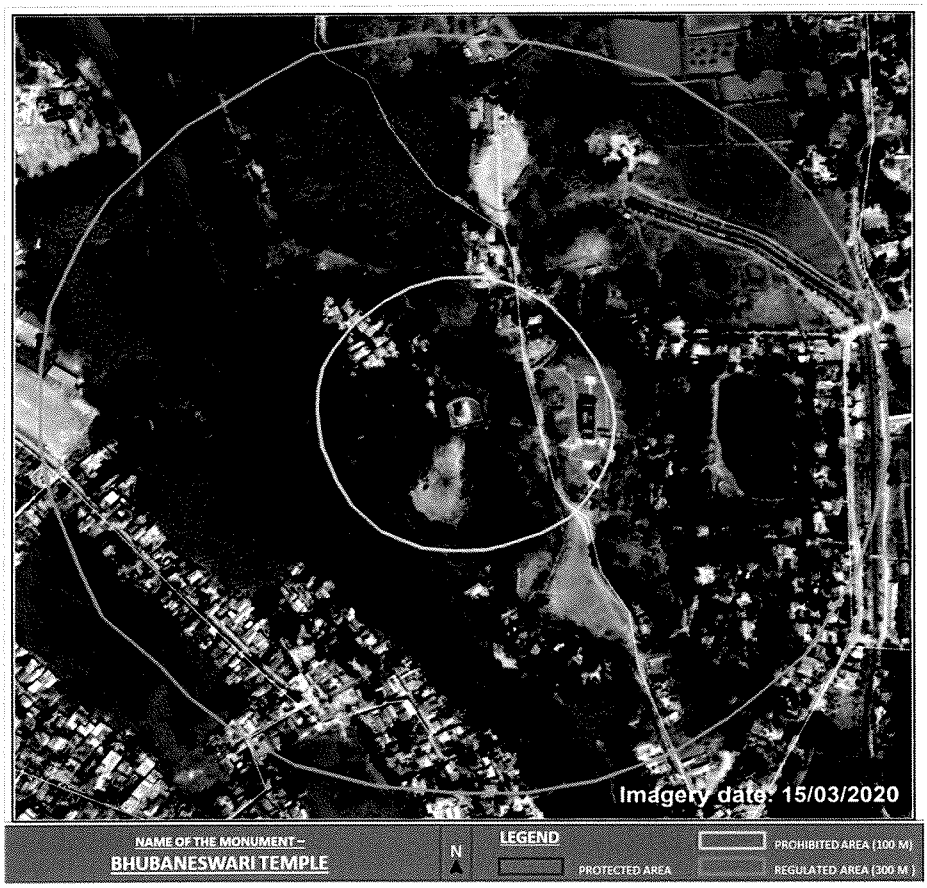


Figure 1: Google map showing location of Bhubaneswari Temple, along with the Protected, Prohibited and Regulated area boundaries, Locality- Rajnagar, District – Gomati

3.2 Protected boundary of the Monument:

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

3.2.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:

The Gazette Notification of the Bhubaneswari Temple, Tripura may be seen in **Annexure-II**.

3.3 History of the Monument:

Situated on the banks of the Gomati River in Rajnagar, Udaipur, district Gomati, the Bhubaneswari Temple is located adjacent to the Rajbari or the royal palace built by Maharaja Govinda Manikya (1660-76 CE.) which now lies in ruins.

Udaipur, then known as Rangamati, was the first capital of the erstwhile princely state of Tripura. History testifies that Maharaja Govinda Manikya ascended to the throne in 1660 CE but was ousted by his stepbrother Chhatra Manikya the following year. The Maharaja regained the throne in 1667 CE and ruled up to 1675 CE during which he built the temple and dedicated it to goddess Bhubaneswari. The historical significance of this temple is that it finds literary reference in the great poet Rabindranath Tagore's works such as novel Rajarshi and the celebrated lyric drama Bisarjan.

Udaipur lost its glory of being the capital during the reign of Maharaja Krishna Manikya, around 1760, when the capital was shifted to old Agartala. However, the historical significance of Udaipur still remains very high. Many historical monuments of that era have faded away, however many evidences like ancient seals, stone inscriptions and documents still remain as a proof to once culturally vibrant region.[1]

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

The architectural features of the temple typically resemble the *char chala* style of architecture of Bengal. The temple is built on a 3 feet high raised platform. The chamber is attached with the vestibule and a single arch entrance at the front. There are four tapering buttresses which are attached to the four corners of the chamber and another two buttresses at the front corner of vestibule. The temple has a curve roof with a finial which resembles a votive stupa on the top of *antarala* (vestibule) and the sanctum sanctorum. The resembling stupa on the core chamber is embellished with floral design. The temple is a non-living monument and it measures 10.40 meters in height.

All sides of the temple wall are decorated with linear segments and carved floral motifs on the top portion of the walls.

Brick and lime mortar is used for construction of the temple. A brick-built wall surrounds the ancient compound on all four sides.

3.5 Current Status:

3.5.1 Condition of the Monument - condition assessment

[1] 20 Years Respective Plan for the Sustainable Development of Tourism

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

5.1 Contour Plan/Survey Plan of Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura:

Survey Plan of Bhubaneswari Temple, Rajnagar, Gomati, Tripura may be seen in **Annexure-I.**

5.2 Analysis of surveyed data:

5.2.1 Prohibited Area and Regulated Area details:

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

5.2.2 Description of built up area:

Prohibited and Regulated Area: The immediate surroundings of the temple is sparse built up fabric in the prohibited and regulated area in all the directions.

North: No substantial built fabric is present in this direction except for some sparse low-rise built structures present in the north-west of the prohibited area. Majorly vast expanse of vacant land parcels with vegetation growth is present in this direction.

East: Old Rajbari or the King's old palace is present towards the east of the monument in the Prohibited area. Few low-rise residential and commercial structures ranging from 3-7m in height along the pond are present in the east direction in the Regulated area of the monument.

South: Majorly rural setting with very sparse built structures (residential and commercial), both Pucca and kutcha structures ranging from 3 to 4m in height are present in this direction.

West: Along the river Gomati in the south west, there are low-rise residential buildings ranging from 3 to 10m in height, open spaces with vegetation growth in the flood plain along the river Gomati.

5.2.3 Description of green/open spaces:

Prohibited Area and Regulated Area

North: Dense forest cover and open spaces with vegetation growth are present in this direction.

East: Majorly open spaces with vegetation growth along with a pond/water body are present in this direction.

South: Gomati River, playground, parks and open spaces with vegetation growth are present in this direction.

West: Gomati River, open spaces with little vegetation growth and dense forest cover. Very few open spaces with vegetation growth are present in this direction.

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

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

5.2.5 Heights of buildings (Zone wise):

- **North:** Low rise built structures ranging from 3-4 m in height.
- **East:** Low rise built structures ranging from 3-6 m in height.
- **South:** Low rise built structures ranging from 3-4 m in height.
- **West:** Low rise built structures ranging from 3-10 m in height.

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

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

There are two other centrally protected monuments present in close vicinity to the Bhubaneswari Temple namely – Gunavati group of temples and Temple of Chaturdasha Devata to the south-west of the temple beyond River Gomati.

5.2.7 Public Amenities:

Well planned footpath, benches and dustbins are present within the protected boundary of the monument for the visitors. However, parking facility is present outside the monument. Public amenities like toilets, drinking facilities and sheltered seating in and around the monument are not present.

5.2.8 Access to the Monument:

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

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

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

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

No development plan is available with the local authorities; hence no proposed zoning can be identified for the given area.

CHAPTER VI

Architectural, Historical and Archaeological Value of the Monument

6.1 Architectural, historical and archaeological value:

The Architectural value –

The temple complex represents the typical Tripura style of temple architecture with the characteristic *char chala* (sloping roof on four sides) architecture of Bengal. The temple is built in brick and lime on a raised platform. The chamber is attached with vestibule and a single arch entrance at the front. There are four tapering buttresses which are attached to the four corners of the chamber and another two buttresses at the front corner of vestibule. All sides of the temple wall are decorated with linear segments. The temple has a curve roof with a finial which resembles a votive stupa on the top of *antarala* (vestibule) and the sanctum sanctorum.

The architectural significance of the temples of Tripura is its contribution to a new style of temple architecture unrivalled in India; a combination of Brahmanical and Buddhist idioms of expressions in religious architecture. Unlike *chalas* or *ratnas* of Assam, Bihar, Odisha and West Bengal; votive stupas were used over hut shaped type of roofs in the temples of Tripura.

Historical Value –

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

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

Archaeological Value –

It can be noted that no known archaeological remains have been yet found on the site. However, the compound of the Bhubaneshwari temple along with the old Rajbari and the temples of Chaturdasha Devata and Gunavati group of temples in close vicinity may reveal buried evidences of the erstwhile capital of the Tripura kingdom of which Udaipur was the capital. The monuments may also have high historical value which is not very well recorded currently but further research may establish its historical as well as archaeological significance.

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

The monument is surrounded by low rise structures in modern as well as vernacular materials. At present, the setting of the monument has been intact to a large extent with vast expanses of open spaces, parks, forest areas with few built structures. The area should be monitored so as to preserve this natural setting of the monument in the future.

6.3 Visibility from the protected monument or area and visibility from Regulated Area:

Visibility of the monument from all directions of the Prohibited and Regulated Area - The monument is partially visible from most directions of the prohibited area, camouflaged through the tall trees and other types of vegetation cover which form a part of the natural setting.

Visibility from the monument - In all directions from the monument, the skyline is dominated by dense green cover and tall trees. Few single storey structures in the immediate surround of the monument are also visible along the boundary of the temple in the east.

6.4 Land-use to be identified:

There is no designated land use identified by the local authorities however the area near the monument is used mostly for residential, agricultural and recreational purposes.

6.5 Archaeological heritage remains other than the protected monument:

No known archaeological heritage remains is present near the monument.

6.6 Cultural Landscapes:

A significant character of the city is its large lakes and ponds and the river Gomati, the most holy river in Tripura. The city is also known as the 'Lake City', with many large lakes like Amar Sagar, Jagannath Dighi, Dhani Sagar and Mahadev Dighi. Apart from lakes there are several large tanks in the immediate surroundings many of them are in a state of neglect and few have even vanished due to siltation. Other temples built in the Tripura style of temple architecture are present in close vicinity to one another, namely the temple of Chaturdasha Devata and Gunavati group of temples; these temples were patronised by the Manikya kings of the Tripura kingdom and today, form part of the cultural landscape of this part of Udaipur, Tripura.

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

The monument is situated in close vicinity along the river bed of the Gomati river and is surrounded by scenic ponds and greenery which form a part of natural landscape for the area and are used for recreational purposes. These also control

and regulate the air and noise pollution around the monument.

6.8 Usage of open space and constructions:

The area near the monument is rural in character with low rise huts/ built structures. There are significant open spaces around the temple which are used for recreational purposes such as parks and picnic spots whereas other open spaces are densely covered in vegetation and forest cover.

6.9 Traditional, historical and cultural activities:

No traditional, historical and cultural activities are associated with the monument or its immediate surroundings. However, each year on the birth anniversary of Rabindranath Tagore, a festival/mela is celebrated in the Raj Badi palace, which is in close vicinity of the monument. In very close vicinity of the monument is a statue of Rabindranath Tagore who is a revered figure in West Bengal and Tripura alike and attracts major footfall of visitors.

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

The monument is located in a serene rural setting overviewing the surrounding water bodies, roads, few patches of green and the low rise buildings from the monument.

6.11 Traditional architecture:

There is no traditional architecture seen in the surrounding area in the present day. Gunavati group of temples and Temple of Chaturdasha Devata in close vicinity are prominent examples of typical Tripura temple architecture showcasing the *Char-Chala* style patronised by the Manikya Kings.

6.12 Developmental plan as available by the local authorities:

No developmental Plan is available with the local authorities.

6.13 Proposed Building related parameters:

Prohibited Area –

As per AMASR Act, no new construction shall be permissible within the 100 m radius from the notified protected boundary of the Centrally Protected Monument.

Repair and Renovation:

Internal changes and adaptive reuse may be generally allowed, however, external changes shall be subject to scrutiny and permission from the Competent Authority. Changes may include retrofitting/renovation that may be permitted when the building is structurally weak or unsafe or when it has been affected by any natural calamity and renovation is absolutely necessary.

Original building vocabulary and layout along with built/open relationships are to be adhered to. General repair and upkeep of buildings will be permitted, subject to permission from the Competent Authority.

The repair and renovation in structures should be sympathetic and congruous with the heritage character of the surrounding areas. New cladding materials like Aluminium composite panels (ACP), High Pressure Laminates (HPL), tiling etc or glazing will not be permitted.

Reconstruction:

Reconstruction is defined in Section 2(k) of AMASR Act, 1958, Permission for reconstruction in Regulated Area is accorded as per Section 20 C (2) of the AMASR Act, 1958 and Rule 6(IV) and Rule 7 of AMASR Rules, 2011. In case of damage due to natural calamities, the permission for reconstruction is accorded as per Rule 16 of the AMASR Rule, 2011. The new structure or building as a replacement to the older building in case of reconstruction shall follow the same horizontal and vertical limits as per the pre-existing structure. The use of incongruous materials in the façade such as glazing, metal cladding, Aluminium Composite Panels (ACP), High Pressure Laminates (HPL), tiles, laminates, etc. is not permitted. The new structure should be sympathetic and congruous with the heritage character of the surrounding area.

Regulated Area -

(a) Permissible Height of the construction on the site (including rooftop structures like mumty, parapet, etc):

The height of all buildings in the Regulated Area of the monument will be restricted to **7.5 metres**. Construction of basement shall not be permitted.

(b) Ground Coverage: Ground coverage of the plot shall be followed as per the local building guidelines.

(c) Usage:

i. As per local building bye-laws there is no land use specified.

ii. The current setting of the area of low rise residential structures with few local shops is to be followed.

iii. The area covered by water bodies in the regulated and prohibited area of the monument shall be maintained as existing and shall not be changed in any manner.

iv. All the activities in the prohibited and regulated areas shall be in harmony without causing harm to the sentimental value of the monument such as no butcher shop, or alcohol shops shall be permitted next to religious monuments.

(d) Façade design:

i. Use of traditional architectural elements should be incorporated in the building façade of new constructions.

ii. Façade should be subtle and simple with plain and minimal designs.

iii. The building design should not detract from or dominate the existing heritage character of the surrounding.

iv. Glossy finishes and materials like tiles, Aluminium composite panels, high pressure laminates (HPL) etc., are not considered characteristic of the heritage area and should be avoided.

v. Wires and pipes should be concealed and not disrupt the harmony of the surrounding.

vi. Vernacular traditional materials like brick, stone, clay tiles, etc shall be used.

(e) Roof design:

Sloping roof of traditional material like red clay tiles may be used.

(f) Colour:

The exterior façade colour must be of an earthy, neutral tone in harmony with the monument like – beige, off-white, cream etc.

6.14 Visitor facilities and amenities:

Visitor facilities and amenities such as drinking water, toilets, illumination, signages, guard room and universal accessibility such as ramp, tactile pathways and braille facility to be made available at the site.

CHAPTER VII
Site Specific Recommendations

7.1 Site Specific Recommendations:

i. The Temple of Bhubaneswari along with Gunavati group of temples, Temple of Chaturdasha Devata and the dug-out lakes such as Mahadev Dighi, Amar Sagar, Jagannath Sagar, Dhani Sagar by the Manikyas may be developed together as a heritage precinct for tourism and religious purposes.

ii. Site may also have descriptive plaques based on authentic historical narrative.

iii. All signs within the historic precinct should be compatible and harmonious with the special character of the monument and its surroundings.

iv. The installation of signages should not damage the historic fabric, nor diminish the historic character of the monument.

v. No advertisements in the form of hoardings, bills within prohibited boundaries will be permitted.

vi. Regular upkeep and maintenance of the monument to protect it from any structural damage.

vii. Some temporary facilities may be created in open /vacant land around the monument for special occasions when the footfall is high.

viii. Signages should be placed in such a way that they do not block the view of any heritage structure or monument and are oriented towards a pedestrian.

7.2 Other Recommendations:

i. The jurisdiction and the boundaries may be integrated into the local area plan that is prepared and implemented by the Tripura Urban Planning and Development Authority (TUDA) as the local area plan provides a single window framework for implementation of regulations of the Master plan as well as heritage regulations. Layout plans with urban design guidelines may also be included at the local area plan level.

ii. Provisions for differently able persons to be provided as per prescribed standards.

iii. More indigenous/local dense canopy of trees should be planted along the boundary of the protected monument to elevate the buffer from the existing roads around the monument.

iv. Extensive public awareness programme may be conducted.

v. The area shall be declared as Plastic and Polythene free zone.

vi. National Disaster Management Guidelines for Cultural Heritage Sites and Precincts may be referred at https://ndma.gov.in/images/guidelines/Guidelines-Cultural-Heritage.pdf.

ुलग्नक
EXURES

emple, Rajnagar, Gomati, Tripura

अनुलग्नक–II

ANNEXURE-II

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

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

MINISTRY OF EDUCATION

ARCHAEOLOGY

New Delhi, the 29th June 1953

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

STATEMENT OF PARTICULARS OF TEMPLES

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

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

T. S. KRISHNAMURTI, Asstt. Secy.

अनुलग्नक–II
ANNEXURE-II

Typed copy of Original Notification
मूल अधिसूचना की टंकित प्रति

MINISTRY OF EDUCATION
ARCHAEOLOGY

New Delhi, the 29th June, 1953.

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

STATEMENT OF PARTICULARS OF TEMPLES

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

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

T.S. KRISHNAMURTI, Asstt. Secy.

अनुलग्नक-III
ANNEXURE-III

स्थानीय निकायों के दिशानिर्देश

त्रिपुरा शहरी विकास प्राधिकरण (योजना और निर्माण मानक) विनियमन -2017 के अनुसार मौजूदा दिशानिर्देश

निर्माण के सामान्य नियम त्रिपुरा शहरी विकास प्राधिकरण (योजना और भवन मानक) विनियमन -2017 के अनुसार सभी विकास योजनाओं के लिए लागू होंगे।

1. अनुमेय भूतल कवरेज:

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

त्रिपुरा भवन नियम 2017 के भाग III नियम 46 (भवन के संबंध में भूतल कवरेज) को त्रिपुरा बिल्डिंग संशोधन नियम, 2019 द्वारा संशोधित किया गया था

त्रिपुरा भवन संशोधन नियम, 2019 के नियम 11 के अनुसार

1) भवन के लिए अधिकतम अनुमेय ग्राउंड कवरेज, जब किसी भूखंड में एक ही इमारत हो, किसी भी प्रकार के उपयोग की इमारतों के लिए 70% होगी।

2. भवन की अनुमेय ऊंचाई:

त्रिपुरा भवन नियम-2017 के भाग III, नियम 47 (इमारत की अनुमेय ऊंचाई) के अनुसार:

1) किसी भवन की ऊंचाई निकटवर्ती सड़क या मार्ग, जिस पर भूखंड स्थित है, की केंद्र रेखा के औसत स्तर से भवन के उच्चतम बिंदु तक मापी जाने वाली ऊर्ध्वाधर दूरी होगी, चाहे वह सपाट छत वाली हो या ढलान वाली छत वाली हो।

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

i. सीढ़ी कवर की ऊंचाई 2.40 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए,

ii. नेशनल बिल्डिंग कोड के नवीनतम संस्करण के अनुसार लिफ्ट मशीन कक्ष,

iii. छत पर लगे सपोर्ट सहित टैंकों की ऊंचाई 1.80 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।

iv. चिमनी,

v. पैरापेट दीवारों की ऊंचाई 1.50 मीटर से अधिक न हो,

vi. वेंटिलेशन, एयर कंडीशनिंग और अन्य सेवा उपकरण,

vii. गुफाओं के स्तर और कटक स्तर के बीच मध्य बिंदु से ऊपर की ऊँचाई।

(ख) खंड (क) में उल्लिखित संरचनाओं का कुल क्षेत्रफल उस छत के क्षेत्र के एक तिहाई से अधिक नहीं होगा जिस पर इन्हें खड़ा किया गया है।

3) इस नियम को त्रिपुरा भवन (द्वितीय संशोधन) नियम, 2020 के अनुसार संशोधित किया गया था

किसी भूखंड पर स्टिल्ट पार्किंग या बेसमेंट सहित भवन की अधिकतम अनुमेय ऊंचाई, अधिकतम अनुमेय ऊंचाई से अधिक नहीं होगी, जैसा कि नीचे दी गई तालिका में दिया गया है:-

(i)आवासीय भवन

आने-जाने के साधनों की चौड़ाई (मीटर में)	अधिकतम अनुमेय ऊंचाई (मीटर में)
(क) सड़क की चौड़ाई 1.80 और 2.40 तक	08.00 बजे तक
(ख) सड़क की चौड़ाई 2.4 से ऊपर और 6.00 तक	12.50 तक
(ग) सड़क की चौड़ाई 6.00 से ऊपर और 7.50 तक	17.50 तक
(घ) सड़क की चौड़ाई 7.50 से ऊपर और 10.00 तक	20.50 तक
(ड) सड़क की चौड़ाई 10.00 से अधिक	20.50 से ऊपर (एएआई की अनुमति के अधीन)

(i) आवासीय भवन के अलावा अन्य

आने-जाने के साधनों की चौड़ाई (मीटर में)	अधिकतम अनुमेय ऊंचाई (मीटर में)
(क) सड़क की चौड़ाई 1.80 से 2.40 तक	08.00 तक
(ख) सड़क की चौड़ाई 2.4 से ऊपर और 6.00 तक	12.50 तक
(ग) सड़क की चौड़ाई 6.00 से ऊपर और 7.50 तक	14.50 तक
(घ) सड़क की चौड़ाई 10.00 से अधिक	14.50 से ऊपर (एएआई की अनुमति के अधीन)

3. आने-जाने के साधनों की अधिकतम लंबाई

त्रिपुरा बिल्डिंग नियम- 2017 के भाग II क, नियम 10 (3) के अनुसार: आने- जाने के साधनों के लिए अधिकतम अनुमेय लंबाई निम्नलिखित तालिका में दी गई हो

आने-जाने के साधनों की चौड़ाई	एक छोर पर आने-जाने के साधन बंद हैं, उनके लिए	सड़क के दोनों छोर पर पहुंच के साधन खुले हैं उनके लिए
3.50 मीटर और उससे अधिक लेकिन 7.00 मीटर से अधिक नहीं	25.00 मी	75.00 मी
7.00 मीटर से ऊपर लेकिन 10.00 मीटर से अधिक नहीं	50.00 मी	150.00 मी
10.00 मीटर से ऊपर	प्रतिबंध नहीं	प्रतिबंध नहीं

त्रिपुरा भवन नियम-2017 के नियम 45 (आने-जाने के साधनों के लिए नियम) के भाग III के अनुसार-

1. (क). प्रत्येक भूखंड पहुंच के साधन से सटा होगा जो सार्वजनिक सड़क या निजी सड़क या मार्ग हो सकता है।

(ख). पहुंच के साधनों की चौड़ाई और भवन की अधिकतम अनुमेय ऊंचाई के बीच संबंध इन नियमों में बताए अनुसार होगा।

2 किसी नये भवन के संबंध में पहुंच के साधनों की न्यूनतम चौड़ाई इस प्रकार होगी:-

i. आवासीय भवन के मामले में, भवन के कुल कवर क्षेत्र के 10% से कम पर अन्य अधिभोगों के साथ, यदि कोई हो, तो ऐसी सड़क या मार्ग की चौड़ाई किसी भी हिस्से में 1.80 मीटर से कम नहीं होगी।

ii. यदि आवासीय उद्देश्य के अलावा किसी अन्य भवन में भवन के कुल कवर क्षेत्र के 10% या उससे अधिक पर कब्जा है, तो ऐसी सड़क या मार्ग की चौड़ाई किसी भी हिस्से में 8.00 मीटर से कम नहीं होगी।

3 कोई भी इमारत जो थिएटर, मोशन पिक्चर हाउस, सिटी हॉल, स्केटिंग रिंग, ऑडिटोरियम, प्रदर्शनी हॉल या इसी तरह के अन्य उद्देश्यों के लिए पूरी तरह या आंशिक रूप से सामूहिक अधिभोग के लिए रखी गई है, उसे दो सड़कों के जंक्शन के 50 मीटर के भीतर स्थित भूखंड पर अनुमति नहीं दी जाएगी, जिनमें से प्रत्येक की चौड़ाई 10.00 मीटर या अधिक है।

4 खुले स्थान

क) त्रिपुरा भवन संशोधन नियम, 2019 के नियम 13 के अनुसार :

प्रत्येक भवन में भू- स्तर पर न्यूनतम आगे की तरफ खुला स्थान होना चाहिए (0.50 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाले छज्जे या मौसम की छाया को छोड़कर बिना किसी कैंटिलीवर प्रक्षेपण के आकाश की ओर खुला) और उसके सबसे संकीर्ण भाग की चौड़ाई नीचे दर्शाई गई चौड़ाई से कम नहीं होनी चाहिए:

भवन का उपयोग	भवन की ऊंचाई (मी)	जमीनी स्तर पर इसके सबसे संकीर्ण भाग पर न्यूनतम सामने की खुली जगह (मी)
आवासीय	14.50 तक	1.80
व्यावसायिक जिसका निर्मित क्षेत्र 100 वर्ग मी तक है.	14.50 तक	1.80
100 वर्गमीटर से अधिक निर्मित क्षेत्र वाला व्यावसायिक।	14.50 तक	3.00
सभा/ संवैधानिक /शैक्षिक/क्लब	14.50 तक	3.00
औद्योगिक /व्यापारिक (थोक)/भंडारण	14.50 तक	3.00
अन्य ऊपर निर्दिष्ट नहीं हैं	14.50 तक	1.80

ख) न्यूनतम पिछला खुला स्थान इस प्रकार होगा: (त्रिपुरा भवन नियम-2017 के अनुसार)

प्रत्येक भवन में जमीनी स्तर पर उसके सबसे संकरे भाग की चौड़ाई में पीछे की ओर न्यूनतम खुली जगह नीचे दर्शाई गई चौड़ाई से कम नहीं होनी चाहिए:

भवन की ऊंचाई (मी)	इसके सबसे संकरे हिस्से में न्यूनतम पिछला खुला स्थान (मी)
8.00 बजे तक	1.00
8.00 से ऊपर लेकिन 10.00 से अधिक नहीं	1.20
10.00 से ऊपर परन्तु 12.50 से अधिक नहीं	2.00
12.50 से ऊपर लेकिन 14.50 से अधिक नहीं	2.50

ग) न्यूनतम पार्श्व खुली जगह इस प्रकार होगी: (त्रिपुरा भवन नियम-2017 के अनुसार)

प्रत्येक भवन में इसके सबसे संकीर्ण अतीत में जमीनी स्तर पर चौड़ाई के न्यूनतम पार्श्व खुले स्थान होंगे जो इसके बाद दर्शाए गए से कम नहीं होंगे-

भवन की ऊंचाई (मी)	जमीनी स्तर पर इसके सबसे संकीर्ण भाग पर न्यूनतम पार्श्व खुली जगह (मी)	
	पार्श्व 1	पार्श्व 2
8.00 तक (जी+1)	1.00	1.00
8.00 से ऊपर लेकिन 14.50 से अधिक नहीं	1.20	1.20

5. जल निकायों के पास स्थित भूखंडों के लिए नियम:

भाग II ए, नियम 9, खंड 4: नदी के क्षेत्र में (नदी के तट से 15 मीटर के भीतर) या बड़े जल निकायों (1000 एकड़ से अधिक) के अन्य जल मोर्चों पर एक इमारत के मामले में, -

क) ऐसे क्षेत्र में किसी भवन की अधिकतम अनुमेय ऊंचाई 5.00 मीटर होगी। स्टिल्ट पर बनी इमारत के मामले में, स्टिल्ट सहित इमारत की अधिकतम अनुमेय ऊंचाई 6.50 मीटर होगी, जिसकी अधिकतम ऊंचाई 3.00 मीटर होगी - ऐसी इमारत में स्टिल्ट वाले हिस्से को दीवार बनाने या ढकने की अनुमति नहीं दी जाएगी। किनारों के साथ-ऐसी स्थितियों में कोड आधारित भूकंप बलों का विरोध करने के लिए आईएस 1893:2000 के प्रावधान के अनुसार रुके हुए हिस्से को उपयुक्त रूप से कड़ा किया जाना चाहिए।

ख) नदी या अन्य तट के किनारे कोई भी इमारत 20.00 मीटर से अधिक लंबी नहीं होगी। नदी या अन्य जल के किनारे स्थित दो इमारतों के बीच 50.00 मीटर का स्पष्ट रैखिक अंतर होना चाहिए;

ग) ऐसे भवनों का अधिकतम अनुमेय कवर क्षेत्र 200.00 वर्ग मीटर होगा;

घ) इस उप-नियम के अनुरूप मनोरंजक उद्देश्यों के लिए संरचनाओं को निकटवर्ती भूमि के भीतर अनुमति दी जा सकती है।

अनुलग्नक- III
ANNEXURE-III

LOCAL BODIES GUIDELINES

EXISTING GUIDELINES AS PER TRIPURA URBAN DEVELOPMENT AUTHORITY (PLANNING & BUILDING STANDARDS) REGULATION -2017

The General rules of construction shall be applicable for all development schemes as per Tripura Urban Development Authority (Planning & Building Standards) Regulation -2017.

1. Permissible Ground Coverage:

Part III, Rule 46 (Ground coverage in respect of building) – of the Tripura Building Rules 2017, was amended by Tripura Building Amendment Rules, 2019.
As per rule 11 of -Tripura Building Amendment Rules, 2019

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

2. Permissible Height of Building:

As per Part III, Rule 47 (Permissible height of building) of the Tripura Building Rules-2017:

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

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

i. stair cover not exceeding 2.40 m in height,
ii. lift machine room as per the latest edition of the National Building Code,
iii. roof tanks with their supports, the height shall not exceeding 1.80 m,
iv. chimneys,
v. parapet walls not exceeding 1.50 m in height,
vi. ventilating, air conditioning and other service equipment,
vii. Height above mid-point between caves level and ridge level.

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

3) This rule was amended as per the Tripura Building (Second Amendment) Rules, 2020.
The maximum permissible height of a building, including the stilt parking or basement, on a plot, shall not be more than the Maximum permissible height, as given in the table below:-

(i) Residential Building

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

(i) Other than Residential Building

Width of means of access (in m)	Maximum permissible height (in m)
(a) road width from 1.80 and up to 2.40	Up to 08.00
(b) Road width above 2.4 and up to 6.00	Up to 12.50
(c) Road width above 6.00 and up to7.50	Up to 14.50
(d) Road width more than 10.00	Above 14.50 (subject to the permission of the AAI)

3. Maximum permissible length for the means of access.

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

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

As per Part III Rule 45 (Rules for means of access) of the Tripura Building Rules-2017-

1. (a). Every plot shall abut a means of access which may be a public street or private street or passage.

(b).The relationship between the width of the means of access and the maximum permissible height of building shall be as indicated in these rules.

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

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

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

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

4. **Open spaces.**

a) As per amended Rule 13 of Tripura Building Amendment Rules, 2019:
Every building shall have a minimum front open space at the ground level (open to the sky without any cantilever projection excepting chhajja or weather shades of not more than 0.50 m width) of a width at its narrowest part of not less than that indicated below:

Use of building	**Height of building (m)**	**Minimum front open space at ground level at its narrowest part (m)**
Residential	Up to 14.50	1.80
Commercial having built up Area up to 100 sqm.	Up to 14.50	1.80
Commercial having built up area more than 100 sqm.	Up to 14.50	3.00
Assembly/ Institutional/ Educational/ Club	Up to 14.50	3.00
Industrial/ Mercantile (Wholesale)/ Storage	Up to 14.50	3.00
Others not specified above	Up to 14.50	1.80

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

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

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

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

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

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

5. Regulations for Plots near Water Bodies:

Part II A, Rule 9, Clause 4: In the case of a building in the zone of river (within 15 metres from river bank) or other water fronts of large water bodies (more than 1000 acres), -

(a) the maximum permissible height of a building in such zone shall be 5.00 metres. In the case of a building on stilts, the maximum permissible height of the building shall be 6.50 metres including the stilts, the maximum height of which shall be 3.00 metres – In such building the stilted portion shall not be allowed to be walled up or covered along the sides- in such situations the stilted portion should be suitably stiffened as per provision of IS 1893:2000 to resist code based earthquake forces".

(b) no building shall be more than 20.O0 metres long alongside the river or other waterfronts. There shall be a clear linear gap of 50.00 metres between the two buildings alongside the river or other water front;

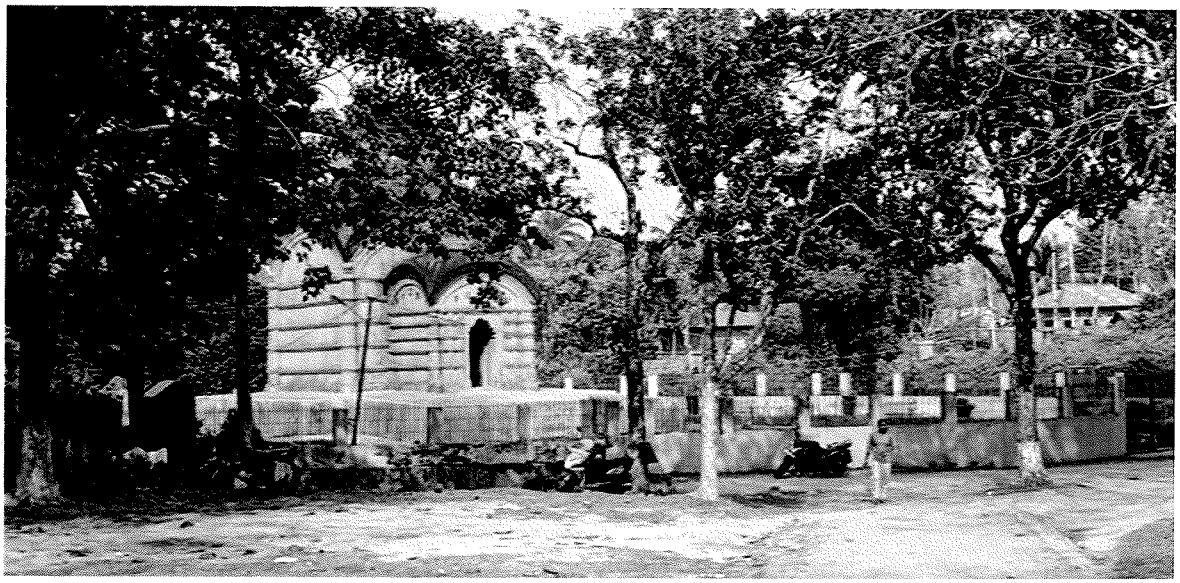
(c) the maximum permissible covered area of such buildings shall be 200.00 Sq.metres;

(d) the structures for recreational purpose conforming to this sub-rule may be permitted within the adjoining land.

अनुलग्नक –IV
ANNEXURE-IV

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

5.1: दक्षिण पूर्वी दिशा से संस्मारक का दृश्य
5.1: Image showing the view of the monument from the south-east direction



5.2: संस्मारक परिसर का प्रवेश-द्वार
5.2: Image showing the entrance of the temple complex

5.3: संस्मारक का प्रवेश-द्वार

5.3: Image showing the entrance of the monument

5.4 संस्मारक की चारदीवारी

5.4: Image showing the boundary wall of the monument