भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY

गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर, गोमती, त्रिपुरा के लिए धरोहर उप-विधि
Heritage Bye-laws for Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, Gomati, Tripura

गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर, गोमती, त्रिपुरा के लिए धरोहर उप-विधि
Heritage Bye-laws for Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, Gomati, Tripura

विषय-सूची

	अध्याय I **प्रारंभिक**	
1.1	संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ	1
1.2	परिभाषाएं	1-3
	अध्याय II **प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (एएमएएसआर) 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 स्मारक का स्थान और अवस्थिति - गुणवती मंदिर समूह, त्रिपुरा**	
3.1	स्मारक का स्थान और अवस्थिति	6
3.2	स्मारक की संरक्षित चारदीवारी	7
	3.2.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण रिकॉर्ड के अनुसार अधिसूचना मानचित्र/योजना	7
3.3	स्मारक का इतिहास	7
3.4	स्मारक का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्व, सामग्री, आदि)	7
3.5	वर्तमान स्थिति	7
	3.5.1 स्मारक की स्थिति - स्थिति का आकलन	7
	3.5.2 प्रतिदिन आने वाले और कभी-कभार एकत्रित होने वाले आगुन्तकों की संख्या	8
	अध्याय IV **स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो**	
4.1	विद्यमान क्षेत्रीकरण	9
4.2	स्थानीय निकायों के मौजूदा दिशानिर्देश	9
	अध्याय V **प्रथम अनुसूची के अनुसार सूचना और कुल स्टेशन सर्वेक्षण**	
5.1	रूपरेखा योजना	10
5.2	सर्वेक्षित आंकड़ों 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 स्थानों का विवरण	10-11
	5.2.4 परिसंचरण के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र - सड़कें, पैदल पथ आदि	11
	5.2.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार)	11
	5.2.6 राज्य संरक्षित स्मारक और सूचीबद्ध विरासत भवन	11
	5.2.7 सार्वजनिक सुविधाएं	11
	5.2.8 स्मारक तक पहुंच	11
	5.2.9 अवसंरचनात्मक सेवाएँ	12
	5.2.10 स्थानीय निकायों के दिशानिर्देशों के अनुसार क्षेत्र का प्रस्तावित क्षेत्रीकरण	12

अध्याय VI **स्मारक का स्थापत्य, ऐतिहासिक और पुरातात्विक मूल्य**		
6.1	स्मारक का स्थापत्य, ऐतिहासिक और पुरातात्विक मूल्य	13
6.2	स्मारक की संवेदनशीलता	13
6.3	संरक्षित स्मारक अथवा क्षेत्र से दृश्यता और विनियमित क्षेत्र से दृश्यता	14
6.4	पहचान किए जाने वाले भूमि उपयोग	14
6.5	संरक्षित स्मारक के अलावा पुरातात्विक विरासत अवशेष	14
6.6	सांस्कृतिक परिदृश्य	14
6.7	महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य	14
6.8	खुली जगह और निर्माण का उपयोग	14
6.9	पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ	14
6.10	स्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज	15
6.11	पारम्परिक वास्तुकला	15
6.12	स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा उपलब्ध विकास योजना	15
6.13	प्रस्तावित भवन संबंधी पैरामीटर	15-17
6.14	आगुन्तक सुविधाएं और साधन	17
अध्याय VII **स्थल विशिष्ट सिफारिशें**		
7.1	स्थल विशिष्ट सिफारिशें	18
7.2	अन्य सिफारिशें	18

CONTENTS

CHAPTER I **Preliminary**		
1.1	Short title, extent and commencements	19
1.2	Definitions	19-21
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 – Gunavati Group of Temples, Tripura.**		
3.1	Location and Setting of the Monument	24
3.2	Protected boundary of the Monument	25
	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	26
	3.5.1 Condition of the Monument - condition assessment	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	31-32
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
6.8	Usage of open space and constructions	32
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	गुणवती मंदिर समूह, त्रिपुरा की सर्वेक्षण योजना Survey Plan of Gunavati Group of Temples, Tripura	37
अनुलग्नक II Annexure II	गुणवती मंदिर समूह, त्रिपुरा की अधिसूचना Notification Gunavati Group of Temples, Tripura.	38-39
अनुलग्नक III Annexure III	रूथानीय निकायों के दिशानिर्देश Local Bodies Guidelines	40-47
अनुलग्नक IV Annexure IV	स्मारक और इसके आसपास के क्षेत्र के चित्र Images of the monument and the area surrounding the monument	48-50

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, "**गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर, 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 28.09.2021 को प्रकाशित किया गया था।

यथा विनिर्दिष्ट दिनांक से पहले प्राप्त आपत्तियों/सुझावों 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 20ङ की उप-धारा (5) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण, निम्नलिखित उप-विधि बनाता है, नामत:

गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर, 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- **गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर, गोमती, त्रिपुरा** के लिए राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उप-विधि, 2023 कहा जाएगा।

(ii) ये स्मारक 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 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 20क के अधीन प्रतिषिद्ध क्षेत्र के रूप में विनिर्दिष्ट क्षेत्र या घोषित किया गया कोई क्षेत्र अभिप्रेत है;

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

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

(त) "विनियमित क्षेत्र" से 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, 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 20 ङ 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 करने का ब्यौरा दिया गया है:

क) कोई व्यक्ति जो किसी भवन अथवा संरचना का स्वामी है, जो 16 जून,1992 से पहले प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मौजूद थी या जिसे बाद में महानिदेशक, एएसआई की मंजूरी से बनाया गया था और जो ऐसे किसी भी भवन अथवा संरचना की मरम्मत अथवा नवीकरण का कार्य करना चाहता है तो वह ऐसी मरम्मत और नवीकरण, जैसा भी मामला हो, 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 बने ऐसे भवन अथवा संरचना का निर्माण अथवा पुनर्निर्माण अथवा मरम्मत अथवा नवीकरण जैसा भी मामला हो, करना चाहता है तो वह निर्माण अथवा पुनर्निर्माण अथवा मरम्मत अथवा नवीकरण 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।

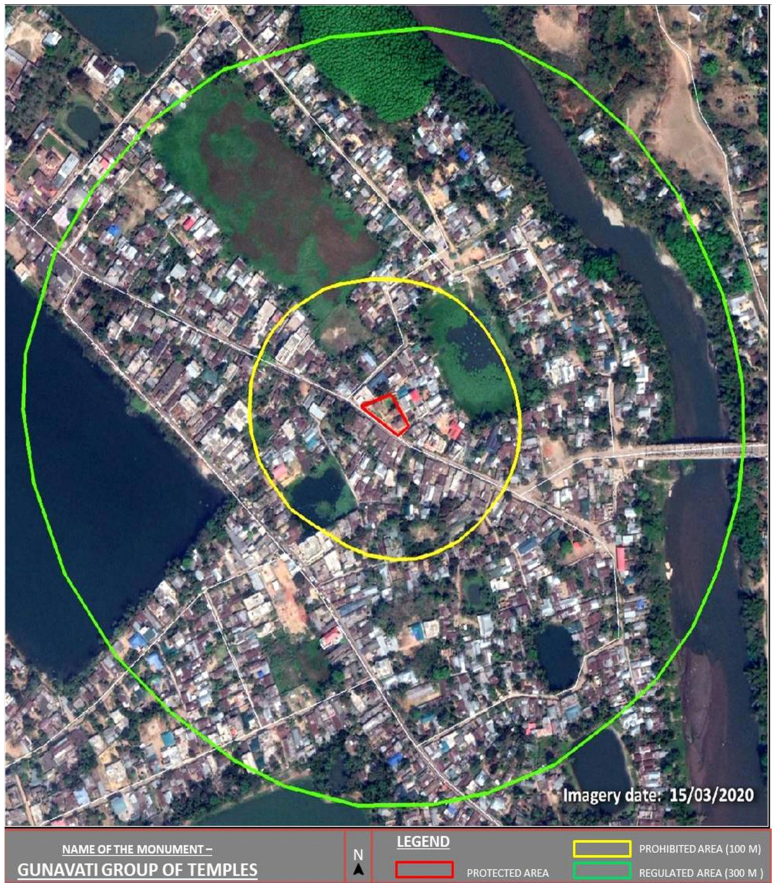
अध्याय III

केंद्रीय संरक्षित स्मारक का स्थान और अवस्थिति - गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर, गोमती, त्रिपुरा

3.1 संस्मारक का स्थान और अवस्थिति:

यह जीपीएस निर्देशांक 23° 32' 17" उत्तरी अक्षांश एवं 91'30'9" पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। गुनावती मंदिर समूह, जिसे तीन मंदिर के नाम से भी जाना जाता है, गुनावती के मंदिर गुच्चा त्रिपुरा के गोमती जिले में राधाक्रिशोरपुर के पूर्व में स्थित है। यह उदयपुर नगर परिषद क्षेत्र में स्थित है। महाराजा बीरबिक्रम हवाई अड्डा, अगरतला स्मारक के उत्तर-पश्चिम में लगभग 58.9 किमी की दूरी पर निकटतम हवाई अड्डा है। यह स्मारक दो अन्य केंद्रीय संरक्षित स्मारकों जिन्हें चतुर्दशा देवता मंदिर और भुवनेश्वरी मंदिर के नाम से जाना जाता है, क्रमशः उत्तर और उत्तर पश्चिम में स्थित है जो शिलांग-अगरतला-सब्रम रोड (1.5 किमी, दक्षिण) से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। राजारबाग, उदयपुर बस स्टॉप और उदयपुर रेलवे स्टेशन स्मारक से दक्षिण-पश्चिम में क्रमशः 3.6 किमी और 6.5 किमी की दूरी पर हैं।

स्मारक तीन ओर से निर्मित आवासीय ढ़ांचे से घिरा हुआ है और सामने की ओर से केंद्रीय रोड़ गुजरता है। स्मारक की कम ऊंचाई की चारदीवारी है जो इसके आसपास के सभी निकटवर्ती भवनों से एक प्रतिष्ठित वास्तुशिल्पीय संबंध को दर्शाता है।



चित्र-1: संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र, स्थान-स्थिति राधाक्रिशोरपुर, जिला-गोमती के साथ गुनावती मंदिर समूह की स्थान स्थिति दर्शाता गूगल मानचित्र

3.2 केंद्रीय संरक्षित स्मारक की संरक्षित चारदीवारी:

गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर, गोमती, त्रिपुरा की संरक्षित चारदीवारी **अनुलग्नक-I** में देखी जा सकती है।

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

गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर उदयपुर, जिला-गोमती, त्रिपुरा की राजपत्र अधिसूचना की प्रति **अनुलग्नक-II में देखी जा सकती है**।

3.3 संस्मारक का इतिहास:

उत्तरी मंदिर के शिलालेख से पता चलता है कि यह मंदिर गोविंद माणिक्य (1660-1676 ई.) के शासनकाल के दौरान बनाया गया था जिसे उनकी रानी गुनावती ने 1668 ई. में इसे भगवान विष्णु को समर्पित किया। अन्य दो मंदिरों में कोई शिलालेख नहीं है, लेकिन इन मंदिरों की स्थापत्य शैली से पता चलता है कि दोनों रानी गुनावती द्वारा निर्मित मंदिर के समकालीन हैं। एक ही परिसर में मंदिरों के समूह का अस्तित्व त्रिपुरा के मंदिरों की एक अनूठी विशेष ता है।

महाराजा कृष्ण माणिक्य के शासनकाल के दौरान लगभग 1760 में जब राजधानी को पुराने अगरतला में स्थानांतरित कर दिया गया, उदयपुर ने राजधानी होने का अपना गौरव खो दिया। हालाँकि, उदयपुर का ऐतिहासिक महत्व अभी भी बहुत अधिक है। उस युग के कई ऐतिहासिक स्मारक धुंधले हो गए हैं, 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, सामग्री, आदि):

गुनावती मंदिर गुच्चा एक परिसर है जिसमें तीन मंदिर हैं जो चूने और ईंटों से बने हए हैं। प्राचीन त्रिपुरा मंदिरों की स्थापत्य शैली अखिल भारतीय विशेषताओं को धारण करती है, जो कलश जैसे मन्नत स्तूप के साथ टेराकोटा *चाला* मंदिरों की एक नई शैली में समाहित हैं। इन मंदिरों की वास्तुकला त्रिपुरा के अन्य समकालीन मंदिरों के समान है, सिवाय इसके कि इनका वेस्टिबुल छत पर अर्धगोलाकार *अंडों से रहित है।* मंदिर योजना में वर्गाकार है और एक *अंतराला* (वेस्टिबुल) से जुड़ा हुआ है।

मंदिर चाला छत से ढके हुए हैं जिनके कलश मन्नत स्तूप/अर्धगोलाकार *अंडों से मिलते जुलते हैं*। अर्धगोलाकार *अंडा/स्तूपी* के अंतिम भाग *पर आमलक* चढ़ा हुआ है *जो* लगभग एक छोटे घड़े के *घट के समान* कमल की तरह खूबसूरती से तैयार किया गया है। लकड़ी की लम्बी पतली कड़िया लगी हुई हैं जो मंदिर कक्ष के कोनों पर जुड़ी हुई हैं। सभी ओर से मंदिरों की दीवारें रेखीय खंडों से सुसज्जित हैं। तीनों मंदिरों में से पूर्व का मंदिर सबसे बड़ा है जिसकी ऊंचाई 12.90 मीटर होगी, मध्य मंदिर 10.90 मीटर ऊंचा है जबकि परिसरसबसे पश्चिम का मंदिर सबसे छोटा होने के कारण 9.05 मीटर ऊंचा होगा।

3.5 वर्तमान स्थिति

3.5.1 संस्मारक की स्थिति - स्थिति का आकलन:

केंद्रीय संरक्षित स्मारक और उसके संरक्षित क्षेत्रों का रखरखाव और संरक्षण भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण का विशेष क्षेत्र है। स्मारक की वर्तमान स्थिति को दर्शाने वाले चित्र **अनुलग्नक V** में संलग्न हैं।

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

मंदिर एक बिना टिकट वाला स्मारक है और जनता हेतु दर्शन के लिए खुला है। प्रतिदिन औसतन लगभग 100-200 पर्यटक आते हैं। स्मारक से जुड़ा कोई अन्य जनसमूह नहीं है।

अध्याय IV

स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में विद्यमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो

4.1 विद्यमान क्षेत्रीकरण:

स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा अभी तक कोई विद्यमान क्षेत्रीकरण परिभाषित नहीं किया गया है।

4.2 स्थानीय निकायों के मौजूदा दिशानिर्देश:

त्रिपुरा शहरी विकास प्राधिकरण (टीयूडीए) के अनुसार मौजूदा स्थानीय भवन उपनियमों को **अनुलग्नक III** में देखा जा सकता है ।

अध्याय V

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

5.1 गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर, गोमती, त्रिपुरा की रूपरेखा योजना:

गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर, 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:

क) संस्मारक का कुल संरक्षित क्षेत्र 836.87 वर्ग मीटर (लगभग) है।
ख) संस्मारक का कुल प्रतिषिद्ध क्षेत्र 43564.525 वर्ग मीटर (लगभग) है।
ग) संस्मारक का कुल विनियमित क्षेत्र 2764481.94 वर्ग मीटर (लगभग) है।

मुख्य विशेषताएं:

क) गोमती नदी पूर्व में और विनियमित क्षेत्र में स्मारक के पश्चिम में महादेब दिघी स्थित है। यह स्मारक स्थानीय रूप से तीन मंदिर के साथ-साथ गुनावती मंदिर गुच्चा के नाम से भी जाना जाता है।

ख) यह चारों तरफ से घनी, कम ऊंचाई वाली आवासीय इमारतों से घिरा हुआ है। यह स्मारक राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से अच्छी तरह जुड़ा हुआ है।

5.2.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण:

क) **उत्तर:** इस दिशा में कम ऊँचाई वाली घनी निर्मित संरचनाएं मौजूद हैं, जिनकी ऊंचाई ज्यादातर 3 मीटर से 9 मीटर तक है, ज्यादातर आवासीय और मिश्रित उपयोग वाली कुछ वाणिज्यिक संरचनाएं हैं।

ख) **दक्षिण:** इस दिशा में 3 मीटर से 9 मीटर तक की कम ऊँचाई वाला घना आवासीय निर्माण, सड़क, तालाब/जल निकाय, नाली और बेतरतीब उगी वनस्पति के साथ खुले स्थान मौजूद हैं।

ग) **पूर्व:** इस दिशा में 3 मीटर से 9 मीटर तक की कम ऊँचाई वाला घना आवासीय निर्माण, मस्जिद, सड़क, तालाब/जल निकाय, नाली, पुल, गोमती नदी, दलदली/दलदल क्षेत्र और बेतरतीब उगी वनस्पति के साथ खुले स्थान मौजूद हैं।

घ) **पश्चिम:** इस दिशा में 3 मीटर से 7 मीटर तक की कम ऊँचाई वाला घना आवासीय निर्माण, सड़क, तालाब/जल निकाय, नाली, महादेब दिघी (जल निकाय) और बेतरतीब उगी वनस्पति के साथ खुले स्थान मौजूद हैं।

5.2.3 हरित/खुले स्थानों का विवरण:

क) **उत्तर:** इस दिशा में प्रतिषिद्ध क्षेत्र में तालाब/जलाशय और बेतरतीब उगी वनस्पति वाले कुछ खुले स्थान मौजूद हैं। इस दिशा में विनियमित क्षेत्र में गोमती नदी, घने वन क्षेत्र वाला दलदली क्षेत्र और बेतरतीब उगी वनस्पति वाले खुले स्थान मौजूद हैं।

ख) **दक्षिण:** इस दिशा में कुछ छोटे तालाब/जलाशय और बेतरतीब उगी वनस्पति वाले खुले स्थान मौजूद हैं।

ग) **पूर्व:** इस दिशा में प्रतिषिद्ध क्षेत्र में तालाब/जलाशय और बहुत कम बेतरतीब उगी वनस्पति वाले बहुत कम खुले स्थान मौजूद हैं। इस दिशा में विनियमित क्षेत्र में गोमती नदी, दलदल/दलदली क्षेत्र और बेतरतीब उगी वनस्पति वाले खुले स्थान मौजूद हैं।

घ) **पश्चिम:** इस दिशा में बहुत कम बेतरतीब उगी वनस्पति वाले बहुत कम खुले स्थान मौजूद हैं। इस दिशा में महादेब दिघी (जल निकाय) और बेतरतीब उगी वनस्पति वाले खुले स्थान मौजूद हैं।

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

दक्षिणी दिशा में ठेला रोड से स्मारक तक पहुंचा जा सकता है। परिवहन का प्रमुख साधन मोटरसाइकिल, स्कूटर, साइकिल, कार, ऑटो-रिक्शा आदि हैं।

5.2.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार):

- **उत्तर:** 3-9 मीटर ऊंचाई की कम ऊंचाई वाला निर्मित ढ़ाचा है।
- **दक्षिण:** 3-9 मीटर ऊंचाई की कम ऊंचाई वाला निर्मित ढ़ाचा है।
- **पूर्व:** 3-9 मीटर ऊंचाई की कम ऊंचाई वाला निर्मित ढ़ाचा है।
- **पश्चिम:** 3-7 मीटर ऊंचाई की कम ऊंचाई वाला निर्मित ढ़ाचा है।

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

स्मारक के प्रतिषिद्ध/विनियमित क्षेत्र के भीतर कोई भी राज्य संरक्षित स्मारक और स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा सूचीबद्ध विरासत भवन उपलब्ध नहीं है।

गुनावती मंदिर समूह के निकट दो अन्य केंद्रीय संरक्षित स्मारक मौजूद हैं, जिनके नाम हैं - भुवनेश्वरी मंदिर और चतुर्दशा देवता मंदिर जो गोमती नदी के पार मंदिर के दक्षिण-पश्चिम में हैं।

5.2.7 सार्वजनिक सुविधाएं:

आगंतुकों के लिए स्मारक की संरक्षित सीमा के भीतर स्ट्रीट लाइटिंग के साथ सुनियोजित फुटपाथ, बेंच और कूड़ेदान मौजूद हैं। हालाँकि, पार्किंग सुविधा स्पष्ट रूप से परिभाषित नहीं है। स्मारक में और उसके आसपास शौचालय, पीने की पानी की सुविधा और बैठने की छतदार जगह जैसी सार्वजनिक सुविधाएं मौजूद नहीं हैं।

5.2.8 स्मारक तक पहुंच:

यह स्मारक त्रिपुरा के गोमती जिले में राधाकिशोरपुर के पूर्व में स्थित है। यह स्मारक के दक्षिण में 1.5 किमी दूर शिलांग-अगरतला-सब्रम रोड से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। मंदिर में मुख्य प्रवेश द्वार दक्षिण दिशा में है। परिवहन का प्रमुख साधन मोटरसाइकिल, स्कूटर, साइकिल, कार, ऑटो-रिक्शा आदि हैं।

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

स्मारक के संरक्षित क्षेत्र के पास नालियों और स्ट्रीट लाइटों को छोड़कर कोई भी बुनियादी ढांचा सेवाएं उपलब्ध नहीं है। पार्किंग सुविधा स्पष्ट रूप से परिभाषित नहीं है, आमतौर पर वाहन स्मारक की सीमा के साथ पार्क किए जाते हैं।

5.2.10 क्षेत्र का प्रस्तावित क्षेत्रीकरण:

स्थानीय प्राधिकारियों के पास कोई विकास योजना उपलब्ध नहीं है, इसलिए उक्त क्षेत्र के लिए किसी प्रस्तावित क्षेत्रीकरण की पहचान नहीं की जा सकती।

अध्याय VI

संस्मारक का स्थापत्य, ऐतिहासिक और पुरातात्विक मूल्य

6.1 संस्मारक का स्थापत्य, ऐतिहासिक और पुरातात्विक मूल्य:

स्थापत्य मूल्य –

मंदिर परिसर बंगाल की विशिष्ट *चार चाला* (चार तरफ ढलान वाली छत) वास्तुकला के साथ मंदिर वास्तुकला की विशिष्ट त्रिपुरा शैली का प्रतिनिधित्व करता है। असम, बिहार, ओडिशा और पश्चिम बंगाल के *चालों*या *रत्नों*की तरह त्रिपुरा के मंदिरों में झोपड़ी के आकार की छतों पर मन्नत स्तूपों का उपयोग किया जाता था।

गुनावती मंदिर गुच्चा ईंटों और चूने से बना हुआ है और एक दूसरे के काफी निकट स्थित है। प्राचीन त्रिपुरा मंदिरों की स्थापत्य शैली अखिल भारतीय विशेषताओं वाली है, जो कलश जैसे मन्नत स्तूप के साथ टेराकोटा *चाला* मंदिरों की एक नई शैली में समाहित हैं। इन मंदिरों की वास्तुकला त्रिपुरा के अन्य समकालीन मंदिरों के समान है, सिवाय इसके कि इनका *अंतराला* छत पर अर्धगोलाकार *अंडों से रहित है।* मंदिर योजना में वर्गाकार है और सामने से एक ही मेहराब प्रवेश के साथ एक *अंतराला* (वेस्टिबुल) से जुड़ा हुआ है। मंदिर चाला छत से ढके हुए हैं जो कक्ष के चारों कोनों तथा अंतराला के सामने के कोने में लकड़ी की दो अन्य लंबी पतली कड़ियों से जुड़ा हुआ है। मंदिर की सभी तरफ की दीवारें रेखीय खंडों से सुसज्जित हैं। अर्धगोलाकार *अंडा/स्तूपी* का अंतिम भाग *पर आमलक* चढ़ा हुआ है जो लगभग एक छोटे घड़े *के समान* कमल की तरह खूबसूरती से तैयार किया गया है. सबसे पूर्वी मंदिर मध्य मंदिर की तुलना में बड़ा है जबकि सबसे पश्चिमी मंदिर आकार में सबसे छोटा है।

ऐतिहासिक मूल्य –

राधाक्रिशोरपुर, उदयपुर और जिला गोमती के पूर्व में स्थित गुणवती मंदिर समूह चतुर्दशा मंदिर और भुवनेश्वरी मंदिर के करीब स्थित है जो महाराजा गोविंद माणिक्य द्वारा निर्मित है।

परिसर में उत्तरी मंदिर में एक शिलालेख है जो बताता है कि विष्णु को समर्पित मंदिर, गोविंद माणिक्य की पत्नी रानी गुणवती द्वारा 1668 ई. में बनाया गया था। अन्य दो मंदिरों में कोई शिलालेख नहीं है लेकिन इन मंदिरों की स्थापत्य शैली से पता चलता है कि दोनों रानी गुनावती द्वारा निर्मित मंदिर के समकालीन हैं ।

पुरातात्विक मूल्य –

यह नोट किया जा सकता है कि स्थल पर कोई ज्ञात पुरातात्विक मूल्य नहीं पाया गया है। यह उनकी स्थिति या उनके ऐतिहासिक संबंधों के कारण नहीं है कि ये मंदिर पुरातत्वविदों की रुचि का दावा करते हैं, बल्कि इसलिए कि ये मंदिर वास्तुकला की विशिष्ट त्रिपुरा शैली के नमूनों के सबसे पूर्ण सेटअप का प्रतिनिधित्व करते हैं। ये सभी अवशेष उस भूमि और क्षेत्र के लोगों के समृद्ध ऐतिहासिक अतीत का प्रमाण देते हैं।

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

स्मारक तेजी से बढ़े आवासीय विकास से घिरा हुआ है जो बढ़ती हुई मांग के कारण पिछले कुछ वर्षों में हुआ है। स्मारक के आसपास होने वाले नए निर्माण को रोकने और नियन्त्रित करने के लिए कड़े विनियमों की आवश्यकता है। यह केंद्रीय संरक्षित स्मारक (सीपीएम) की सम्पूर्ण दृश्यता के लिए खतरा हो सकता है।

6.3 संरक्षित स्मारक/क्षेत्र से दृश्यता और विनियमित क्षेत्र से दृश्यता:

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र की सभी दिशाओं से स्मारक की दृश्यता- स्मारक केवल निकटवर्ती सड़क और इसकी परिधीय धुरी से दिखाई देता है, लेकिन सभी दिशाओं से दिखाई नहीं देता है। प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में चारों ओर निर्माण के कारण स्मारक की दृश्यता प्रभावित होती है।

स्मारक से दृश्यता- व्यस्त सड़क के साथ बेतरतीब कम उगी वनस्पति और कम ऊंचाई वाले *पक्के* घर देखे जा सकते हैं।

6.4 पहचान किए जाने वाले भूमि उपयोग:

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

6.5 संरक्षित स्मारक के अलावा पुरातात्विक विरासत अवशेष:

स्मारक के पास कोई ज्ञात पुरातात्विक विरासत का अवशेष मौजूद नहीं है।

6.6 सांस्कृतिक परिदृश्य:

शहर की एक महत्वपूर्ण विशेषता इसकी बड़ी झीलें और तालाब तथा त्रिपुरा की सबसे पवित्र नदी गोमती नदी है। इस शहर को 'झीलों की 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 कई उपेक्षा की स्थिति में हैं और कुछ गाद के कारण समाप्त हो गए हैं। मंदिर वास्तुकला की त्रिपुरा शैली में निर्मित अन्य मंदिर के निकट मौजूद हैं, अर्थात् चतुर्दशा देवता मंदिर और गुनावती मंदिरों का समूह; 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 करता है:

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

6.8 खुली जगह और निर्माण का उपयोग:

संस्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में पर्याप्त खुला स्थान नहीं है। संस्मारक के पास के क्षेत्र का उपयोग अधिकांशत: आवासीय प्रयोजनों के लिए किया जाता है। इसके अतिरिक्त स्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में कुछ तालाब/जलाशय हैं। विनियमित क्षेत्र में स्मारक के उत्तर, उत्तर-पूर्व और पूर्व में गोमती नदी बहती है।

6.9 पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ:

मंदिरों में वर्तमान में कोई पूजा नहीं होती है। कोई भी पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ स्मारक से जुड़ी नहीं हैं।

6.10 संस्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज:

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र में कम ऊंचाई वाली आवासीय इमारतों का दृश्य दिखाई देता है।

6.11 पारंपरिक वास्तुकला:

वर्तमान समय में आसपास के क्षेत्र में कोई पारंपरिक वास्तुकला नहीं देखी गई है। जस्ती लोहे की चादरों/धातु की चादरों/सीमेंट की चादरों से बने ढ़लवा छतों वाले घर भी देखे जा सकते हैं। इस प्रकार की छतें पूर्वोत्तर में अधिकांश स्थानों में पाई जाती हैं। जलवायु अनुकूल त्रिपुरा शैली के भवन देखे जा सकते हैं।

6.12 स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा उपलब्ध विकासात्मक योजना:

स्थानीय प्राधिकारियों के पास कोई विकासात्मक योजना उपलब्ध नहीं है।

6.13 प्रस्तावित भवन संबंधी मानदंड:

<u>प्रतिषिद्ध क्षेत्र</u> –

एएमएएसआर अधिनियम के अनुसार केंद्रीय संरक्षित स्मारक की अधिसूचित संरक्षित सीमा से 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 आमतौर 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 नितान्त आवश्यक हो।

निर्मित/खुले 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। एल्युमीनियम कम्पोजिट पैनल (एसीपी), हाई प्रेशर लैमिनेट्स (एचपीएल), लैमिनेट्स, 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 गई है। प्राकृतिक आपदाओं 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 विरासत स्वरूप के साथ मेल खाती और उसके अनुरूप होनी चाहिए।

<u>विनियमित क्षेत्र</u> –

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

स्मारक 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 आच्छादन में स्थानीय भवन दिशानिर्देशों के अनुसार पालन किया जाएगा।

ग) **उपयोग:**

I. स्थानीय भवन उप-नियमों के अनुसार कोई भूमि उपयोग निर्दिष्ट नहीं है।

II. क्षेत्र की कम ऊंचाई वाले आवास, कुछ स्थानीय दुकानें आदि की वर्तमान व्यवस्था का पालन किया जाना है।

III. स्मारक के विनियमित और प्रतिषिद्ध क्षेत्र में जलाशयों द्वारा आच्छादित किया गया क्षेत्र वर्तमान स्वरूप में बनाए रखा जाएगा और किसी भी तरह से बदला नहीं जाएगा।

IV. प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों में सभी गतिविधियां स्मारक के भावनात्मक मूल्य को क्षति पहुंचाए बिना सद्भाव में होगी जैसे कि धार्मिक स्मारकों के बगल में 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 सादा 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 टाइल्स, एल्युमीनियम कम्पोजिट पैनल (एसीपी), हाई प्रेशर लैमिनेट्स (एचपीएल) आदि को विरासत क्षेत्र की विशेषता नहीं माना जाता है और इनसे बचा जाना चाहिए।

V. तारों और पाइपों को छुपाया जाना चाहिए और ये आसपास के दृश्य से सामंजस्यपूर्ण हो।

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 ढ़लान 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:

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 सिफारिशें

7.1 स्थल विशिष्ट सिफारिशें:

I. गुणवती मंदिर समूह के साथ-साथ भुवनेश्वरी मंदिर और चतुर्दश देवता मंदिर और माणिक्यों द्वारा खोदी हुई महादेव दिघी, अमर सागर, जगन्नाथ सागर, धानी सागर जैसी झीलों को पर्यटन और धार्मिक उद्देश्यों के लिए एक विरासत परिसर के रूप में 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 संकेत एकजैसे होने चाहिए तथा स्मारक और उसके आसपास की विशेषताओं के साथ संगतपूर्ण और सामंजस्यपूर्ण होने चाहिए।

IV. साइनेज लगाने से ऐतिहासिक ताने-बाने को नुकसान नहीं पहुंचना चाहिए, न ही स्मारक की ऐतिहासिक विशेषता कम होनी चाहिए।

V. प्रतिषिद्ध सीमाओं के भीतर होर्डिंग, इश्तहार के रूप में किसी भी विज्ञापन की अनुमति नहीं दी जाएगी।

VI. किसी भी संरचनात्मक क्षति से बचाने के लिए स्मारक का नियमित रखरखाव और अनुरक्षण किया जाए।

VII. साइनेज इस तरह से लगाए जाने चाहिए कि वे किसी भी विरासत संरचना या स्मारक के दृश्य को अवरुद्ध न करें और पैदल चलने वालों की ओर उन्मुखी हों।

7.2 अन्य सिफ़ारिशें:

I. अधिकार क्षेत्र और सीमाओं को स्थानीय क्षेत्र योजना में एकीकृत किया जा सकता है जिसे त्रिपुरा शहरी योजना और विकास प्राधिकरण (टीयूडीए) द्वारा तैयार और कार्यान्वित किया जाता है क्योंकि स्थानीय क्षेत्र योजना मास्टर प्लान के विनियमों और विरासत विनियमों के कार्यान्वयन के लिए एकल खिड़की ढांचा प्रदान करती है। शहरी डिज़ाइन दिशानिर्देशों के साथ लेआउट योजनाओं को स्थानीय क्षेत्र योजना स्तर पर भी शामिल किया जा सकता है।

II. दिव्यांगों के लिए प्रावधान निर्धारित मानकों के अनुसार प्रदान किए जाएंगे।

III. स्मारक के चारों ओर मौजूदा सड़कों से बफर को ऊंचा करने के लिए संरक्षित स्मारक की सीमा के साथ अधिक स्वदेशी/स्थानीय घने पेड़ लगाए जाने चाहिए।

IV. व्यापक जन जागरूकता कार्यक्रम चलाया जा सकता है।

V. क्षेत्र को प्लास्टिक एवं पॉलिथीन मुक्त क्षेत्र घोषित किया जाएगा।

VI. सांस्कृतिक विरासत स्थलों और परिक्षेत्रों के लिए राष्ट्रीय आपदा प्रबंधन दिशानिर्देशhttps://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 **Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, Gomati, Tripura** prepared by the Competent Authority in consultation with the Indian Institute of Technology (IIT), Kharagpur, were published on 28.09.2021, 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 Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, 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 – **Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, 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 Centrally Protected Monument –Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, Gomati, Tripura.

3.1 Location and Setting of the Monument:

It is located at GPS Coordinates: Lat 23° 32' 17"N; Long. 91'30'9" E. Gunavati Group of Temples, also known as Teen Mandir, Gunavati Mandir Guccha is situated in east of Radhakrishorepur in the Gomati district of Tripura. It is located within Udaipur Municipal Council Area. Maharaja Bir Bikram Airport, Agartala is the nearest airport at a distance of about 58.9 km North-West of the monument. This monument is located in close vicinity to two other Centrally Protected monuments known as Chaturdasha Devata Temple and Bhubaneswari Temple on the north and north west respectively is well connected to Shillong-Agartala-Sabrum Road (1.5 km, south). Rajarbagh, Udaipur Bus Stop and Udaipur Railway station are at a distance of 3.6 km and 6.5 km, south-west from the monument, respectively.

The monument is surrounded by the residential built fabric on three sides and the Central Road passing on the front side. The monument has a low heighted boundary wall which enables its visibility from all its immediate surroundings building a prominent Architectural relationship.

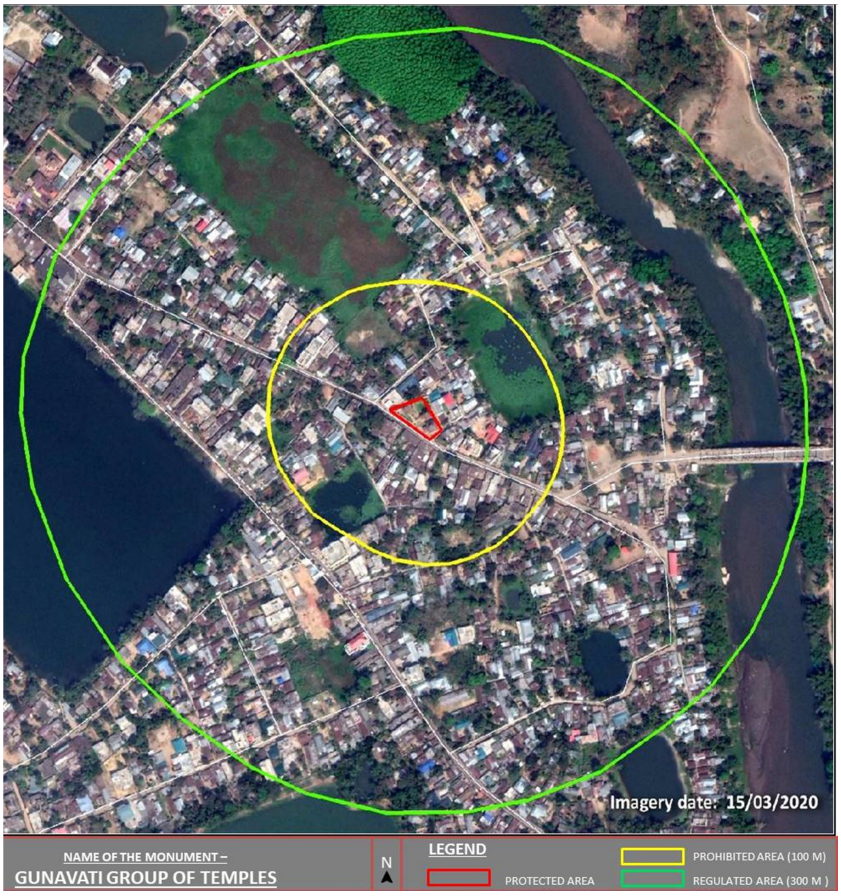


Figure 1: Google map showing location of Gunavati group of Temples along with Protected, Prohibited and Regulated Area, Locality- Radhakrishorepur, District – Gomati

3.2 Protected boundary of the Centrally Protected Monument:

The Protected boundary of Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, Gomati, Tripura may be seen in **Annexure-I**.

3.2.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:

The copy of Gazette Notification of Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, Udaipur, District - Gomati, Tripura may be seen in **Annexure-II**.

3.3 History of the Monument:

The inscription on the northern temple states that the temple was built during the reign of Govinda Manikya (CE 1660- 1676) by his queen Gunavati in 1668 CE, dedicating it to Lord Vishnu. The other two temples have no inscription, but the architectural styles of these temples indicate that both are contemporary to the temple constructed by Queen Gunavati. Existence of a group of temples on the same premises is a unique characteristic of the temples of Tripura.

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.):

Gunavati Mandir Guccha is a complex comprising of three temples which are primarily made of lime and bricks.The architectural style of the ancient Tripura temples bear the pan-Indian traits assimilated in a new style of terracotta *chala* temples with votive stupa like finials. The architecture of these temples is similar to other contemporary temples of Tripura except that these have their vestibule devoid of hemispherical *anda* on the roof. The temple is square in plan and attached to an *antarala* (vestibule).

The temples are covered by chala roof with finial resembling votive stupa/hemispherical *anda*. The finial of hemispherical *anda/stupi* is surmounted by *amalaka* almost like a small pitcher *ghata* is beautifully crafted like lotus. There are tapering buttresses which are attached to the corners of the temple chamber. The walls of the temples on all sides are decorated with linear segment. The eastern most temple is the largest temple among the three which measures to be 12.90 m in height, the middle temple is 10.90 m whereas the western most temple measures to be 9.05 m being the smallest in the complex.[2]

---

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

[2] *Source – ASI Aizawl Circle*

3.5 Current Status

3.5.1 Condition of Monument – condition assessment:

The maintenance and preservation of the Centrally Protected Monument and its protected areas is the exclusive domain of ASI. The photographs depicting the present condition of the monument is appended in **Annexure V**.

3.5.2 Daily footfall and occasional gathering numbers:

The temple complex is a non-ticketed monument and open for the public to visit. The average footfall is approximately 100-200 visitors per day. No other gathering is associated with the monument.

CHAPTER IV

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

4.1 Existing Zoning:

There is no Existing Zoning defined by the local authorities yet.

4.2 Existing Guidelines of the local bodies:

The existing local building byelaws as per the Tripura Urban Development Authority (TUDA) can be seen in **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

5.1 Contour Plan of Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, Gomati, Tripura:

Survey Plan of Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, Gomati, Tripura, may be seen in **Annexure- I**.

5.2 Analysis of surveyed data:

5.2.1 Prohibited Area and Regulated Area details:

a) Total Protected Area (approximately) of the monument is 825.206 sq. m
b) Total Prohibited Area (approximately) of the monument is 43577.387 sq. m
c) Total Regulated Area (approximately) of the monument is 275645.453 sq. m

Salient Features:

a) The Gomati River lies to the east and the Mahadeb Dighi to the west of the monument in the Regulated Area. The monument is locally known as Gunavati Mandir Guccha as well as Teen Mandir.
b) It is surrounded by dense, low-rise residential buildings on all sides. The monument is well connected to the national highway and state highway.

5.2.2 Description of built up area:

a) **North:** Dense built fabric of low-rise structures, mostly ranging from 3m – 9m in height, mostly residential in character with few commercial and mixed-use structures are present in this direction.
b) **South:** Low rise, dense residential construction ranging from 3m - 9m in height, road, pond/water body, drain and open spaces with vegetation growth are present in this direction.
c) **East:** Low rise, dense residential construction ranging from 3m - 9m in height, mosque, road, pond/water body, drain, bridge, Gomati River, swampy/marshy area and open spaces with vegetation growth are present in this direction.
d) **West:** Low rise, dense residential construction ranging from 3m - 7m in height, road, pond/water body, drain, Mahadeb Dighi (water body) and open spaces with vegetation growth are present in this direction.

5.2.3 Description of green/open spaces:

a) **North:** Pond/water body and few open spaces with vegetation growth are present in the prohibited area in this direction. Gomati River, swampy area with dense forest cover and open spaces with vegetation growth are present in the regulated area in this direction.

b) **South:** Few small ponds / water bodies and very few open spaces with vegetation growth are present in this direction.

c) **East:** Pond/ water body and very few open spaces with little vegetation growth are present in the prohibited area in this direction. Gomati River, swampy/marshy area and open spaces with vegetation growth are present in the regulated area in this direction.

d) **West:** Few open spaces with little vegetation growth are present in this direction. Mahadeb Dighi (water body) and very few open spaces with vegetation growth are present in this direction.

5.2.4 Area covered under circulation – roads, foot paths, etc.:

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

5.2.5 Heights of buildings (Zone wise):

a) North: Low-rise built structures ranging from 3-9 m in height.

b) East: Low-rise built structures ranging from 3-9 m in height.

c) South: Low-rise built structures ranging from 3-9 m in height.

d) West: Low-rise built structures ranging from 3-7 m in height.

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

No state protected monuments and listed heritage buildings by local authorities, is present, within the Prohibited/Regulated Area of the monument.

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

5.2.7 Public amenities:

Well planned footpath, benches and dustbins with street lighting are present within the protected boundary of the monument for the visitors. However, parking facility is not clearly defined. 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 to the east of Radhakrishorepur in Gomati District of Tripura. It is well connected to Shillong-Agartala-Sabrum Road, 1.5 km, south of the monument. The main entry to the temple is from south. 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 infrastructure services except drains and street lights are available near the Protected Area of the monument.Parking facility is not clearly defined, usually the vehicles are parked along the boundary of the monument.

5.2.10 Proposed zoning of the area:

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 of the monument:

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. 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.

Gunavati Mandir Guccha is made of bricks and lime and located in close vicinity to each other. The architectural style of the ancient Tripura temples bear the pan-Indian traits assimilated in a new style of terracotta *chala* temples with votive stupa like finials. The architecture of these temples is similar to other contemporary temples of Tripura except that these have their vestibule devoid of hemispherical *anda* on the roof. The temple is square in plan and attached to an *antarala* (vestibule) with 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 the vestibule. All sides of the temple wall are decorated with linear segments. The finial of hemispherical *anda/stupi* is surmounted by *amalaka* almost like a small pitcher *ghata* is beautifully crafted like lotus. The eastern most temple is larger as compared to the middle temple while the western most temple is smallest in size.

Historical Value –

Situated on the east of Radhakrishorepur**,** Udaipur and district Gomati, the Gunavati group of temples is located in close vicinity to the Chaturdasha Temple and Bhubaneswari Temple, built by Maharaja Govinda Manikya.

In the campus, the northern temple bears an inscription which narrates that the temple, dedicated to Vishnu was built by Queen Gunavati, wife of Govinda Manikya in 1668 CE. The other two temples have no any inscription but the architectural style of these temples indicates that both are contemporary to the temple constructed by Queen Gunavati.

Archaeological Value –

It can be noted as no known archaeological value has been found on site. It is not on account of their age or their historical associations that these temples claim the interest of archaeologists, but because they represent the most complete set of specimens of the typical Tripura style of temple architecture. All these remains give an evidence of rich historical past of the land and the people of the area.

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

The monument is surrounded by rampant residential development which has come up in the past few years due to the growing demand. There is a need for stringent regulations to keep a check and control over the upcoming new constructions around the monument which may pose a threat to the visual integrity of the Centrally

Protected Monument (CPM).

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

Visibility from all directions of Prohibited and Regulated Area to the monument- The monument is visible only from the adjacent road and its peripheral axis but not from all the directions. The visibility of the monument is affected due to the construction all around in the prohibited as well as regulated area.

Visibility from the monument- Low-rise *pukka* houses with busy street and little vegetation growth can be seen.

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 protected monument:

No known archaeological heritage remains are 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, namely the temple of Chaturdasha Devata and Bhubaneswari Temple; 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 the monument from environmental pollution:

The monument is surrounded by scenic ponds/ water bodies and vegetation growth, 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:

There are no substantial open spaces in the prohibited and regulated areas of the monument. The area near the monument is used mostly for residential purpose. Apart from this, there are a few pond/water bodies in the Prohibited and Regulated Area of the monument. Gomati River is flowing in the north, north-east and east of the monument in the Regulated Area.

6.9 Traditional, historical and cultural activities:

The temples are not under worship at present. No traditional, historical and cultural activity is associated with the monument.

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

The outline of low-rise residential buildings can be seen in the prohibited as well as Regulated Area.

6.11 Traditional architecture:

There is no traditional architecture seen in the surrounding area in the present day. Modern constructions have come up in the recent years. Houses with sloping roofs made up of galvanized iron sheets/ metal sheets/ asbestos sheets can also be seen. This type of roof typology is found in most places in north-east India. Tripura style of climate responsive building designs can be seen.

6.12 Development 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 100m 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), laminates, 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 **7.5m.** 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 being low rise residential, few local shops, etc. 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 (ACP), 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.

6.12 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 Gunavati group of temples along with the Temple of Bhubaneswari and 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. 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

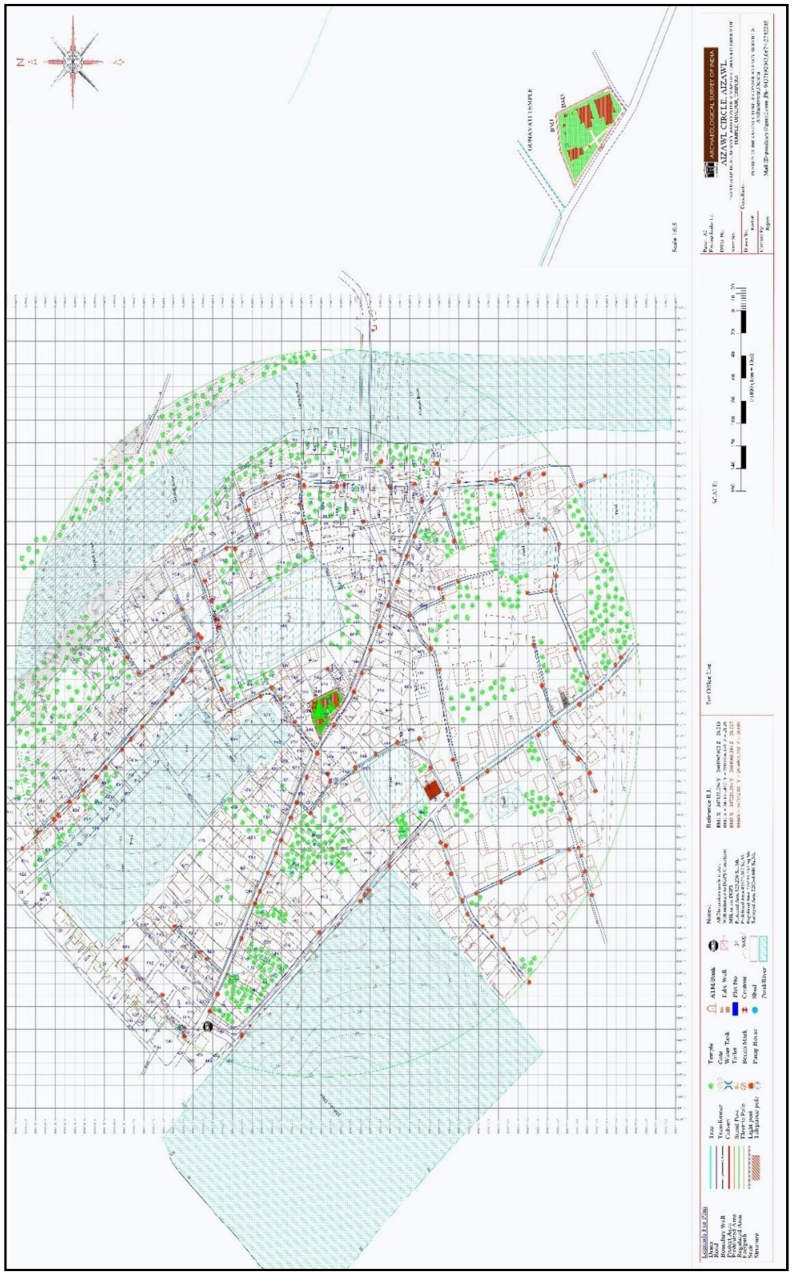
Annexures

अनुलग्नक-I

ANNEXURE-I

गुनावती मंदिर समूह, राधा राधाक्रिशोरपुर, परगना – उदयपुर, जिला - गोमती, त्रिपुरा की सर्वेक्षण योजना

Survey Plan of Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, Parganah- Udaipur



अनुलग्नक-II

ANNEXURE-II

गुनावती मंदिर समूह, राधाक्रिशोरपुर, परगना- उदयपुर, जिला- गोमती, त्रिपुरा की अधिसूचना

Notification of Gunavati Group of Temples, Radhakrishorepur, Parganah- Udaipur, District- 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 within the meaning of the said Act.

STATEMENT OF PARTICULARS OF TEMPLES

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

मूल अधिसूचना की टंकित प्रति
Typed copy of Original Notification

MINISTRY OF EDUCATION
ARCHAEOLOGY.

New Delhi, the 29th June, 1953.

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

STATEMENT OF PARTICULARS OF TEMPLES

1	2	3	4	5	6	7
Sl. No.	**Name of locality**	**Name of the monuments**	**Ownership**	**Survey plot nos.**	**Area in acres**	**Boundary**
1	Radhakrishorepur, Parganah- Udaipur	Gunavati groups of temples.	Govt. Khas land	1763	18	West, North and East:- Taluk of Hari Bhakat Sing. South:- Road

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

T.S. KRISHNAMURTI, Asstt. Secy.

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. **<u>अनुमेय भूतल कवरेज:</u>**

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 **<u>भवन की अनुमेय ऊंचाई:</u>**

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 **<u>आने-जाने के साधनों की अधिकतम लंबाई</u>**

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 <u>खुले स्थान</u>

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	2.00

नहीं	
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 **<u>जल निकायों के पास स्थित भूखंडों के लिए नियम</u>**:

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।

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/ lnstitutional/ Educational/ Club	Up to 14.50	3.00
lndustrial/ 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.

स्मारक और इसके आस-पास के चित्र

Images of the Monument and ts Surroundings

चित्र 1. पश्चिम दिशा से स्मारक का दृश्य

Fig 1. View of the monument from west

चित्र 2. सड़क के साथ पश्चिम दिशा की ओर से स्मारक का दृश्य

Fig 2. View of the monument from west along with the adjoining road

चित्र 3. स्मारक का ड्रोन से लिया गया दृश्य
Fig 3. Drone view of the monument

चित्र 4. स्मारक के सबसे उत्तरी कोने का दृश्य
Fig 4. View of the monument from west along with the adjoining road

चित्र *5.* सबसे पूर्वी (सबसे बड़ा) मंदिर से सबसे मध्य और पश्चिमी (सबसे छोटा) मंदिर का दृश्य

Fig 5. View of the middle and western most (smallest) Temple from the eastern most (largest) Temple.

चित्र *6.* पश्चिम दिशा में स्थित मंदिर जो तीनों मंदिरों में सबसे छोटा है।

Fig 6. View of the smallest temple on the west in the temple complex.