



सत्यमेव जयते

भारत सरकार
संस्कृति मंत्रालय
राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण

GOVERNMENT OF INDIA
MINISTRY OF CULTURE
NATIONAL MONUMENTS AUTHORITY



**‘अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल’, कुम्रहार, पटना, बिहार के लिए धरोहर उप-विधि
Heritage Bye-laws for ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar,
Patna, Bihar**

**अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल', कुम्रहार, पटना, बिहार के लिए धरोहर उप-विधि
Heritage Bye-laws for 'The supposed site of the Palace of Asoka', Kumhrar,
Patna, Bihar**



विषय-सूची		
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 स्मारक - "अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार"		
3.1	संस्मारक का स्थान एवं अवस्थिति	6-7
3.2	संस्मारक की संरक्षित चारदीवारी	7
	3.2.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण (एएसआई) के अभिलेखों के अनुसार अधिसूचना मानचित्र/योजना:	7
	3.3 संस्मारक का इतिहास	7-8
	3.4 संस्मारक का विवरण (वास्तुशिल्पीय विशेषताएं, तत्व, सामग्रियाँ आदि)	8-9
	3.5 वर्तमान स्थिति	9
	3.5.1 संस्मारक की स्थिति- स्थिति का आकलन	9
	3.5.2 प्रतिदिन आने वाले और कभी-कभार एकत्रित होने वाले आगंतुकों की संख्या	9
अध्याय IV		
स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में वर्तमान क्षेत्रीकरण, यदि कोई हो		
4.1	विद्यमान क्षेत्रीकरण	10
4.2	स्थानीय निकायों के वर्तमान दिशानिर्देश	10
अध्याय V		
प्रथम अनुसूची एवं कुल स्टेशन सर्वेक्षण के अनुसार सूचना		
5.1	संस्मारक की रूपरेखा योजना	11
5.2	सर्वेक्षित आंकड़ों का विश्लेषण	11
	5.2.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण	11
	5.2.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण	11-12
	5.2.3 प्रतिषिद्ध एवं विनियमित क्षेत्रों में हरे/खुले स्थानों का विवरण	12-13
	5.2.4 परिसंचरण के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र - सड़कें, फुटपाथ, आदि	13
	5.2.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार)	13
	5.2.6 राज्य संरक्षित संस्मारक और सूचीबद्ध धरोहर भवन	13
	5.2.7 सार्वजनिक सुविधाएं	13
	5.2.8 संस्मारक तक पहुंच	13
	5.2.9 अवसरचरणात्मक सेवाएं	13
	5.2.10 स्थानीय निकायों के दिशा-निर्देशों के अनुसार क्षेत्र का प्रस्तावित क्षेत्रीकरण	14
अध्याय VI		
संस्मारक का वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व		
6.1	संस्मारक का वास्तुकला, ऐतिहासिक और पुरातात्विक महत्व	15-16
6.2	संस्मारक की संवेदनशीलता	16
6.3	संरक्षित संस्मारक या क्षेत्र से दृश्यता और विनियमित क्षेत्र से दृश्यता	16
6.4	पहचान किये जाने वाले भू-उपयोग	16-17
6.5	संरक्षित संस्मारक के अतिरिक्त अन्य पुरातात्विक धरोहर अवशेष	17
6.6	सांस्कृतिक परिदृश्य	17

6.7	महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य	17
6.8	खुली जगह और निर्माण का उपयोग	17
6.9	पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियां	17
6.10	संस्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज	17
6.11	पारंपरिक वास्तुकला	17
6.12	स्थानीय प्राधिकरणों द्वारा यथा उपलब्ध विकासात्मक योजना	18
6.13	प्रस्तावित भवन संबंधी मानदंड	18-19
6.14	आगंतुक सुविधाएं और साधन	19
अध्याय VII स्थल विशिष्ट सिफ़ारिशें		
7.1	स्थल विशिष्ट सिफ़ारिशें	20
7.2	अन्य सिफ़ारिशें	2120

CONTENTS		
CHAPTER I		
Preliminary		
1.1	Short title, extent and commencements	21
1.2	Definitions	21-23
CHAPTER II		
Background of the Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains (AMASR) Act, 1958		
2.1	Background of The Act	24
2.2	Provisions of the Act related to Heritage Bye-laws	24
2.3	Rights and Responsibilities of the Applicant	24
CHAPTER III		
Location and Setting of the Centrally Protected, Prohibited and Regulated Areas of “The supposed site of the Palace of Asoka, Kumhrar, Patna, Bihar”		
3.1	Location and Setting of the Monument	25-26
3.2	Protected boundary of the Monument	26
	3.2.1 Notification Map/ Plan as per ASI records	26
3.3	History of the Monument	26-27
3.4	Description of the Monument (architectural features, elements, materials etc.)	27-28
3.5	Current Status	28
	3.5.1 Condition of the Monument - condition assessment	28
	3.5.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers	28
CHAPTER IV		
Existing Zoning, if any, in the Local Area Development Plans		
4.1	Existing Zoning	29
4.2	Existing Guidelines of the local bodies	29
CHAPTER V		
Information as per First Schedule and Total Station Survey		
5.1	Contour Plan	30
5.2	Analysis of surveyed data	30
	5.2.1 Prohibited Area and Regulated Area details	30
	5.2.2 Description of built up area	30-31
	5.2.3 Description of green/open spaces	31-32
	5.2.4 Area covered under circulation- roads, footpaths etc	32
	5.2.5 Heights of building (Zone wise)	32
	5.2.6 State protected monuments and listed Heritage Buildings	32
	5.2.7 Public amenities	32
	5.2.8 Access to monument	32
	5.2.9 Infrastructure services	32
	5.2.10 Proposed zoning of the area as per guidelines of the Local Bodies	33
CHAPTER VI		
Architectural, Historical and Archaeological Value of the Monuments		
6.1	Architectural, historical and archaeological value	34-35
6.2	Sensitivity of the Monument	35
6.3	Visibility from the Protected Monument or area and visibility from Regulated Area	35

6.4	Land-use to be identified	35-36
6.5	Archaeological heritage remains other than the protected monument	36
6.6	Cultural landscapes	36
6.7	Significant natural landscapes	36
6.8	Usage of open space and constructions	36
6.9	Traditional, historical and cultural activities	36
6.10	Skyline as visible from the monument and from Regulated Areas	36
6.11	Traditional architecture	37
6.12	Developmental plan as available by the local authorities	37
6.13	Proposed Building related parameters	37-38
6.14	Visitor facilities and amenities	38
	CHAPTER VII Site Specific Recommendations	
7.1	Site Specific Recommendations	39
7.2	Other Recommendations	39

ANNEXURES		
अनुलग्नक-I Annexure-I	‘अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार’ का अनुमानित स्थल की सर्वेक्षण योजना Survey plan of ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar	40
अनुलग्नक- II Annexure- II	‘अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार’ का अनुमानित स्थल की अधिसूचना Notification of ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar	41-42
अनुलग्नक- II (क) Annexure-II(a)	‘अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार’ का अनुमानित स्थल का अभिलेखीय मानचित्र Archival map of ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar	43
अनुलग्नक-III Annexure-III	स्थानीय निकाय दिशानिर्देश Local bodies Guidelines	44-68
अनुलग्नक-IV(क) Annexure-IV(a)	पटना योजना क्षेत्र का मौजूदा भूमि-उपयोग Existing Land-use of Patna Planning Area	69
अनुलग्नक – IV (ख) Annexure IV (b)	प्रस्तावित भूमि-उपयोग Proposed Land-use Plan	70
अनुलग्नक – IV (ग) Annexure IV (c)	प्रस्तावित भूमि-उपयोग – ग्रीड संख्या 13 Proposed Land-use – Grid No. 13	71
अनुलग्नक IV (घ) Annexure IV (d)	प्रस्तावित भूमि उपयोग-विशेष क्षेत्र-ग्रीड संख्या एसए-2 Proposed Land Use – Special Area – Grid No. SA-2	72
अनुलग्नक – IV (ङ) Annexure IV (e)	पटना योजना क्षेत्र का सड़क नेटवर्क Road network of Patna Planning Area	73
अनुलग्नक – IV (च) Annexure IV (f)	प्रस्तावित सड़क नेटवर्क Proposed road network	74
अनुलग्नक – IV (छ) Annexure IV (g)	पटना योजना क्षेत्र के प्रस्तावित क्षेत्रीय प्रभाग Proposed Zonal Divisions of Patna Planning Area	75
अनुलग्नक – IV (ज) Annexure IV (h)	विकास के प्रस्तावित चरण Proposed Phases of Development	76
अनुलग्नक-V Annexure- V	संस्मारक और इसके आसपास के चित्र Pictures of the Monument and its Surroundings	77-83

**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 20ड द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, केन्द्रीय संरक्षित संस्मारक अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार के लिए निम्नलिखित धरोहर उप-विधि जिन्हें वास्तुकला एवं योजना विभाग, बिरला इंस्टीट्यूट ऑफ टेक्नालोजी, मेसरा, रांची 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 11.10.2021 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 ड की उप-धारा (5) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण, निम्नलिखित उप-विधि बनाता है, नामतः :

“अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार” के लिए धरोहर उप-विधि

अध्याय ।

प्रारंभिक

1.1 संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ:-

- (i) इन उप-विधियों को केन्द्रीय संरक्षित संस्मारक “अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार” के लिए धरोहर उप-विधि के लिए राष्ट्रीय संस्मारक प्राधिकरण धरोहर उप-विधि, 2024 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 पुनः 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 एकात्मक 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;

(ङ) “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 पुनःनिर्माण, 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 (प्लॉट) 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 पुनरुद्धार 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 शक्तियाँ 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) “पुनःनिर्माण” 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 पुनःनिर्माण 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

अध्याय II

प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष (एएमएसआर) 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 बांटा 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, पुनःनिर्माण, 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 20इ 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 20 ग में प्रतिषिद्ध क्षेत्र में मरम्मत और नवीकरण के लिए अथवा विनियमित क्षेत्र में निर्माण अथवा पुनः निर्माण अथवा मरम्मत अथवा नवीकरण के लिए नीचे दिये गये अनुसार आवेदन का ब्योरा 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 – 'अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार' का स्थान एवं अवस्थिति

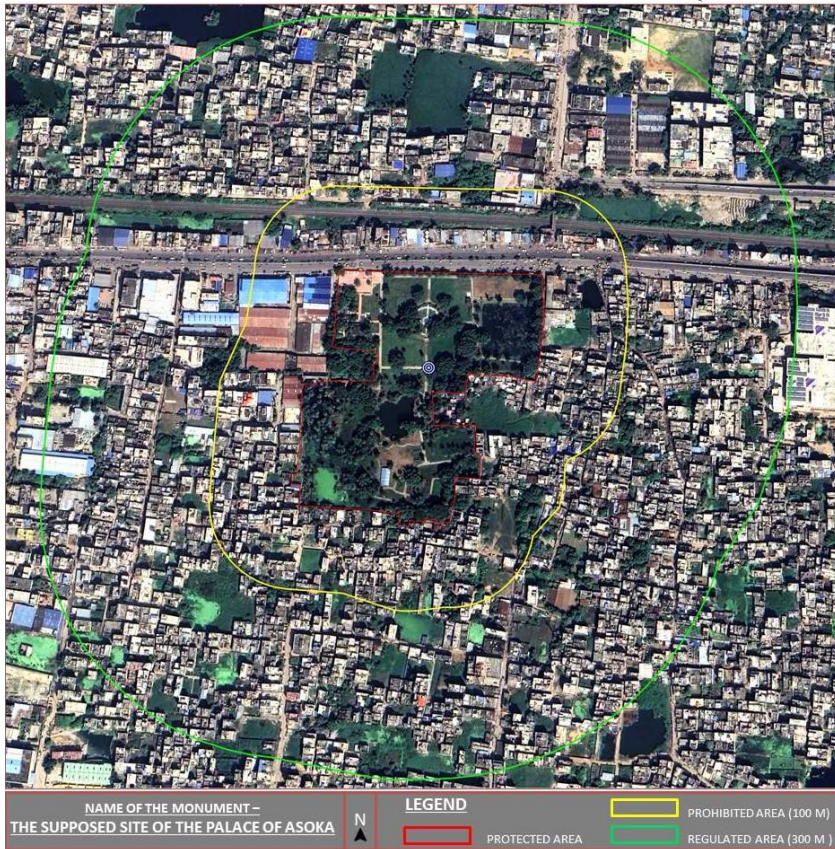
3.1 संस्मारक का स्थान और अवस्थिति:

संस्मारक जीपीएस निर्देशांक 25°35'58.95"N, 85°11'6.04"E. पर स्थित है।

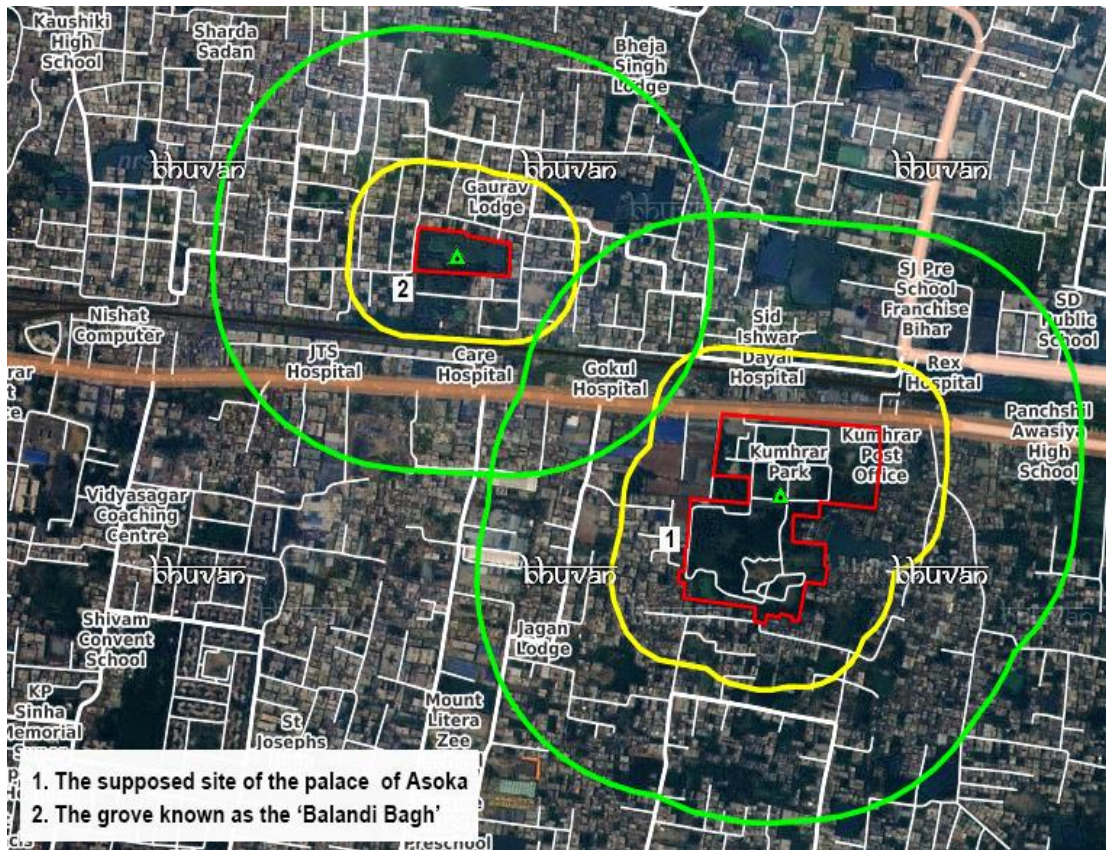
यह संस्मारक एनएच-98 कंकड़ बाग रोड (पटना-परसा-सीवान राजमार्ग) के दक्षिण में स्थित है जो पूर्व में एनएच-19 (पटना-सीतामढ़ी रोड) से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। मीठा-पुर बस स्टैंड संस्मारक के दक्षिण-पश्चिम में लगभग 8.5 किलोमीटर की दूरी पर है। एक प्रमुख रेलवे केंद्र के रूप में पटना में छह प्रमुख रेलवे स्टेशन हैं, जिनमें से तीन संस्मारक के पास इस प्रकार स्थित हैं: पटना जंक्शन रेलवे स्टेशन (5.8 किलोमीटर, पश्चिम), राजेंद्र नगर टर्मिनल (2.6 किलोमीटर, पश्चिम) और गुलजारबाग स्टेशन (2 किलोमीटर, पूर्व)। जयप्रकाश नारायण अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा संस्मारक के पश्चिम में 11.6 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।

यह एक उत्खनन स्थल है जिसमें पटना शहर की चहल-पहल के बीच मौर्य काल के अवशेष मौजूद हैं। संस्मारक के आसपास वाणिज्यिक, संस्थागत और सार्वजनिक उपक्रम भवनों के साथ-साथ मध्य ऊंचाई वाली आवासीय संरचनाएं पाई जाती हैं। यह स्थल वर्तमान में एक पार्क के रूप में उपयोग किया जाता है जो आगंतुकों के लिए खुला है।

इस धरोहर उप-विधि को "बलंदी बाग" बलंदीपुर, पटना, बिहार" के नाम से जाना जाने वाले उपवन की धरोहर उप-विधि के साथ पढ़ा जाना चाहिए। स्मारकों की संरक्षित सीमा के मानचित्रों को दर्शाने वाले क्लस्टर मानचित्र नीचे चित्र 2 में दिए गए हैं।



चित्र:1 संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र सहित 'अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार' का अनुमानित स्थल का स्थान दर्शाने वाला गुगल मानचित्र



चित्र: 2 संरक्षित, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र सहित अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुमहरार, पटना, बिहार¹
तथा बलंदी बाग' बलंदीपुर, पटना, बिहार" के नाम से जाना जाने वाला उपवन के अनुमानित स्थल का स्थान दर्शाने वाला
गूगल मानचित्र¹¹

3.2 केंद्रीय संरक्षित संस्मारक की संरक्षित सीमा:

“अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुमहरार, पटना, बिहार” की संरक्षित सीमा का मानचित्र अनुलग्नक-I में देखा जा सकता है।

“अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुमहरार, पटना, बिहार” का अभिलेखीय मानचित्र अनुलग्नक II (क) में देखा जा सकता है।

3.2.1 भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के अनुसार अधिसूचना मानचित्र/योजना:

‘अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुमहरार, पटना, बिहार” की राजपत्र अधिसूचना की प्रति अनुलग्नक II में देखी जा सकती है।

3.3 संस्मारक का इतिहास:

अशोक का महल दक्षिण में स्थित था और छोटी पहाड़ी नामक टीले से कुमहरार तक उत्तर-पूर्वी विस्तार के साथ बुलंदी, संदलपुर और बहादुरपुर से होते हुए पृथ्वीपुर तक फैला हुआ था। आसपास की इमारतों और मैदानों के साथ इसने 4 वर्गमील से अधिक क्षेत्र को कवर किया हुआ है, यह पानी निकलने के रास्तों द्वारा शहर से कटा हुआ था, जिसकी छोटी शाखाएं महल के मैदानों में घुस गई थीं और दोनों महल इन नहरों के दोनों किनारों से सुदृढ़ किये गये थे।

कुमहरार में उत्खनन के.पी. जयसवाल रिसर्च इंस्टीट्यूट के तत्वावधान में 1951 से 1955 तक लगातार पांच वर्षों तक किया गया था जिसने मौर्य काल से 600 ईस्वी तक के स्थल के

¹ भुवन, इसरो का जियो-प्लेटफॉर्म, नेशनल रिमोट सेंसिंग सेंटर

सांस्कृतिक अनुक्रम का खुलासा किया। 1912-14 में डॉ. स्पूनर द्वारा उजागर किए गए स्तंभों के अलावा मौर्य स्तंभित हॉल के आठ और स्तंभों के टुकड़ों की खोज की गई।

दो महत्वपूर्ण खोजें विशेष रूप से उल्लेखनीय हैं। ये आरोग्य विहार के स्थल हैं जिन पर गुप्त-ब्राह्मी लिपि में टेराकोटा की मुहर लगी हुई है (श्री आरोग्य विहार भिक्षु-संघस्य - भिक्षु संघ के सेनेटोरियम-सह-मठ) और एक मठ की मुहर है जिस पर इसकी योजना अंकित है और किंवदंती (संघसा) है। आरोग्य-विहार (धा)नवंतरेह, जीवक, बुद्धदेव (वा)लयानी (मिलम), (स्र)मण्यः धर्म, भासरिया आदि शिलालेखों वाले कुछ खुदे हुए बर्तन इस तथ्य का समर्थन करते हैं कि यह स्थल एक मठवासी था। उड़ने वाले गंधर्वों, एक महिला भक्त, एक पंख वाले हिरण आदि की बढ़िया टेराकोटा वस्तुओं का उल्लेख किया जा सकता है। कुछ चांदी और तांबे के पंच-चिह्नित सिक्के, अयोध्या के सिक्के, तांबे के सिक्के, कौशांबी के सिक्के, भूमिमित्र, कनिष्का, हुविस्का और चंद्रगुप्त द्वितीय के सिक्के तथा कुछ मुस्लिम सिक्के इस स्थल की महत्वपूर्ण खोजों में से हैं।

पाटलिपुत्र में एक अस्पताल का अस्तित्व जैसा कि फाहियान ने देखा था, कुम्हारार में हाल की पुरातात्विक खुदाई से और भी अधिक समर्थित है। 1951 में वहां खोजी गई मुहरों में से एक में आरोग्यविहार या अस्पताल के अस्तित्व का उल्लेख है।²

3.4 संस्मारक का विवरण (वास्तुशिल्प विशेषताएं, तत्व, सामग्री, आदि):

चूंकि यह स्थल एक उत्खनन स्थल है और एक मौर्यकालीन पत्थर का स्तंभ संस्मारक परिसर के भीतर रखा गया है और उत्खनन से निकले मूल खंडित स्तंभों की प्रतिकृति भी संस्मारक परिसर के भीतर एक शेड में प्रदर्शित की गई है।

उत्खनन के निष्कर्षों के आधार पर यह देखा गया कि मौर्य काल (322 ईसा पूर्व से 185 ईसा पूर्व) के दौरान जब पाटलिपुत्र में पत्थर से बने शानदार संस्मारक दिखाई दिए, वास्तुकला के पैटर्न में बदलाव आया था। इस स्थल से अशोक के महल के पुरातन प्रकार सहित मौर्य काल की समृद्ध वस्तुएं मिलीं। इसमें एक संग्रहालय है जिसमें मौर्यकालीन अखंड पत्थर के स्तंभ सहित खोजों का एक प्रतिनिधि संग्रह है। पटना में अशोक का शासनकाल महान वास्तुशिल्प गतिविधियों में से एक था जो शायद उसे यह कहने का दावा करता है कि उसने इसे लकड़ी का शहर पाया और इसे पत्थर का बना दिया। हमलों के खिलाफ अतिरिक्त सुरक्षा के रूप में उन्होंने इसके चारों ओर चिनाई वाली एक बाहरी दीवार बनवाई, जानवरों के लिए एक अस्पताल की स्थापना की और असंख्य पत्थर की इमारतों से शहर को इतना समृद्ध रूप से सजाया कि बाद के युगों में उन्हें पुरुषों का नहीं बल्कि सम्राट की सेवा में लगे जिन का काम माना जाता था।

जब फाहियान (405-411) ने पाँचवीं शताब्दी ईस्वी में शहर का दौरा किया तो उन्होंने अभी भी खड़ी इमारतों को देखकर चकित होकर लिखा - शहर के बीच में शाही महल और हॉल जो अब पुराने रूप में मौजूद हैं, सभी आत्माओं द्वारा बनाए गए थे जिसे उन्होंने नियोजित किया और जिसने पत्थरों का ढेर लगाया, दीवारों और द्वारों को खड़ा किया और सुंदर नक्काशी और जड़ाऊ मूर्तिकला के काम को इस तरह से अंजाम दिया, जिसे इस दुनिया का कोई भी मनुष्य अपने हाथ से पूरा नहीं कर सका।

उनकी यात्रा के कुछ ही समय बाद 600 से अधिक वर्षों से अस्तित्व में रहने के बाद ऐसा लगता है कि यह आग से लगभग पूरी तरह से नष्ट हो गया था, इसलिए इसके डिजाइन और विशेषताओं का एकमात्र भौतिक रिकॉर्ड खुदाई से प्राप्त हुआ है जिसमें वर्तमान पटना शहर के दक्षिण में कुम्हारार की गाद मिली है, इसकी राख 1500 वर्षों से भी अधिक समय से दबी हुई थी।

² बिहार और उड़ीसा जिला गजेटियर: पटना

ऐसा प्रतीत होता है कि महल एक ऊंची ईंट की दीवार के भीतर घिरी हुई संरचनाओं का एक समूह था, जिनमें से सबसे महत्वपूर्ण तीन मंजिलों में एक उच्च स्तम्भाधार पर एक विशाल स्तंभों वाला हॉल था और 250 फीट के एक वर्ग को कवर करता था। छत को सहारा देने वाले स्तंभ संभवतः पंद्रह की पंक्तियों में थे और प्रत्येक पंक्ति में 15 खंभे थे जो एक दूसरे से केंद्र से केंद्र तक 15 फीट की दूरी पर लगाए गए थे, जिससे कुल मिलाकर 225 खंभे बन गए। एक मंजिल की छत को विशाल पत्थर की मदनिका आकृतियों द्वारा सहारा दिया गया होगा क्योंकि इनके निशान स्तंभों द्वारा बनाए गए खंडों के भीतर खोजे गए हैं। महल में इस्तेमाल किए गए पत्थर के काम के केवल टुकड़े ही बचे हैं, लेकिन उनमें से अधिकांश पर पॉलिश से पता चलता है कि इसका एक बड़ा हिस्सा इसके निर्माण में और विभिन्न उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल किया गया था। यह बिल्कुल निश्चित है कि हाइपोस्टाइल हॉल के सभी स्तंभ पत्थर के थे जैसा कि इसके कई टूटे हुए हिस्से इसका साक्ष्य हैं। एक उदाहरण की लगभग पूर्ण से खोज की गई है जो अत्यधिक पॉलिश किए गए बेलनाकार शाफ्ट जो चीड़ के तने की तरह पतला है, इसके आधार पर व्यास लगभग 20" है और आधार या स्तंभ के शिखर के किसी भी संकेत के बिना ऊंचाई लगभग 20 फीट है। इस पर एक राजमिस्त्री का चिह्न अंकित था जो कई मायनों में फारस के बिहिस्टुन में चट्टान पर नक्काशी में प्रयुक्त प्रतीक के समान था। खंभों के व्यापक अंतर-स्तंभीकरण से पता चलता है कि उन्होंने लकड़ी के बीमों को सहारा दिया होगा और वास्तव में इमारत का अधिकांश हिस्सा लकड़ी से बना हुआ प्रतीत होता है और इसलिए यह आग के प्रति संवेदनशील है। अखंड स्तंभ साबित करते हैं कि उन दिनों के शिल्पकारों को पत्थर पर काम करने में पूरी महारत हासिल थी, और यदि मौर्य काल के महान शहर लकड़ी से बनाए गए थे तो इसका मुख्य कारण गंगा के मैदानी भाग में पत्थर की तुलनात्मक कमी और लकड़ी की बहुतायत को माना जाना चाहिए। वे स्तम्भ मनभावन रंग के चूनों और पत्थरों से बने हुए हैं और चमकती पॉलिश उनकी सुंदरता को खूब बढ़ाती है।

दीदारगंज, पटना में हुई खुदाई से दो बड़े और मूर्तिकला यक्ष या चौरी (फ्लाई व्हिस्क) की खोज से पता चलता है कि मौर्य कारीगर वीर आकार की मूर्तियों का निर्माण करना जानते थे। यह संभवतः इसी प्रकार की आकृतियाँ थीं जो अशोक के महल की लकड़ी की छत को सहारा देती थीं। मौर्य वास्तुकला की मुख्य विशेषताएं थीं: (i) जोड़ों के उपयोग में अत्यधिक किफायत, (ii) गुंबददार छतें, जो कई शताब्दियों तक यूरोप की गॉथिक वास्तुकला का अनुमान लगाती थीं, (iii) उत्कृष्ट डिजाइन के स्तंभों द्वारा सहारा दी गई सपाट छतें, (iv) बड़ी मेहराबदार खिड़कियां, सजावट और जाली के काम से अलंकृत, और (v) पूरी इमारतें तब तक सफेद रंग में रंगी गईं, जब तक कि पाली ग्रंथों को उद्धृत करने के लिए, "वे बादलों की तरह सफेद चमकने लगी"।³

3.5 वर्तमान स्थिति:

3.5.1 संस्मारक की स्थिति - स्थिति का आकलन:

केंद्रीय संरक्षित संस्मारक और इसके संरक्षित क्षेत्रों का रखरखाव और संरक्षण भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण (एएसआई) का विशेष अधिकार क्षेत्र है। संरक्षित संस्मारक की वर्तमान स्थिति को दर्शाने वाली तस्वीरें अनुलग्नक-V में संलग्न हैं।

3.5.2 दैनिक दर्शकों की संख्या और कभी-कभार एकत्रित होने वालों की संख्या:

आमतौर पर रोजाना 300 से 350 लोग इसे देखने आते हैं। व्यस्ततम समय के दौरान रोजाना यह संख्या बढ़कर 500-550 हो जाती है। क्रिसमस और नववर्ष के दौरान प्रत्येक वर्ष रोजाना आने वालों की संख्या बढ़कर लगभग 2000 हो जाती है।⁴

³ बिहार और उड़ीसा जिला गजेटियर: पटना

⁴ भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण, पटना सर्किल

अध्याय IV

स्थानीय क्षेत्र विकास योजनाओं में मौजूदा ज़ोनिंग, यदि कोई हो

4.1 मौजूदा ज़ोनिंग:

यह संस्मारक 'पटना नगर निगम' के अधिकार क्षेत्र में है।

- i. 'पटना मास्टर प्लान 2031' के अनुसार: 'पटना योजना क्षेत्र के भूमि उपयोग मानचित्र' में, संस्मारक का क्षेत्र - 'खुली जगह और मनोरंजन' के अंतर्गत रखा गया है, जिसे 'मनोरंजन' के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। [अनुलग्नक IV (ख)]
- ii. 'पटना मास्टर प्लान 2031' के अनुसार: 'पटना योजना क्षेत्र के मौजूदा भूमि-उपयोग' में, संस्मारक का क्षेत्र - 'पार्क और खेल के मैदान' के अंतर्गत रखा गया है। [अनुलग्नक IV (क)]

संस्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र, 'पटना मास्टर प्लान 2031' में उल्लिखित विभिन्न भूमि उपयोगों को शामिल करते हैं:

- i. 'पटना योजना क्षेत्र के भूमि उपयोग मानचित्र' के अनुसार - आवासीय (आर1), वाणिज्यिक (सी1), मनोरंजन, परिवहन (सड़क/रेलवे/परिवहन), संरक्षण (वन), विशेष क्षेत्र।
- ii. 'पटना योजना क्षेत्र के मौजूदा भूमि उपयोग' के अनुसार - आवासीय, वाणिज्यिक, मिश्रित उपयोग, जल निकाय, परिवहन (सड़कें, रेलवे/परिवहन)।

4.2 स्थानीय निकायों के मौजूदा दिशानिर्देश:

स्थानीय निकायों के मौजूदा दिशानिर्देश (समय-समय पर संशोधित), जो संस्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों के भीतर आने वाले भूमि उपयोग पर लागू होते हैं, इस धरोहर उप-विधि के अनुलग्नक III में देखे जा सकते हैं।

अध्याय V

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

5.1 अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार का अनुमानित स्थल की रूपरेखा योजना:

अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार का अनुमानित स्थल की रूपरेखा योजना अनुलग्नक I में देखी जा सकती है।

5.2 सर्वेक्षण किए गए आंकड़ों का विश्लेषण:

5.2.1 प्रतिषिद्ध क्षेत्र और विनियमित क्षेत्र का विवरण

क) संस्मारक का कुल संरक्षित क्षेत्र (लगभग) 58,046 वर्ग मीटर है।

ख) संस्मारक का कुल प्रतिषिद्ध क्षेत्र (लगभग) 1,44,563 वर्ग मीटर है।

ग) संस्मारक का कुल विनियमित क्षेत्र (लगभग) 4,59,935 वर्ग मीटर है।

मुख्य विशेषताएं:

क) यह एक उत्खनन स्थल है जिसमें पटना शहर की हलचल के बीच मौर्य काल के अवशेष मौजूद हैं। संस्मारक के आसपास वाणिज्यिक, मिश्रित उपयोग, संस्थागत और सार्वजनिक उपयोगिता भवनों के साथ मध्य ऊंचाई वाली आवासीय संरचनाएं पाई जाती हैं। यह स्थल वर्तमान में एक पार्क के रूप में उपयोग किया जाता है जो आगंतुकों के लिए खुला है।

ख) संस्मारक के पास का क्षेत्र मुख्य रूप से तृतीयक है यानी वाणिज्य, प्रशासन, शहरी सेवाएं (अच्छा परिवहन नेटवर्क-प्रमुख राजमार्ग और रेलवे लाइनों) और स्वास्थ्य, शिक्षा, मनोरंजन आदि जैसी सामुदायिक सुविधाएं देखी जा सकती हैं।

ग) दो प्रमुख सड़क राजमार्ग, एनएच-19 जो उत्तर प्रदेश को पटना से जोड़ते हैं और एनएच-31 जो उत्तर-पूर्व भारत के राज्यों के लिए प्रवेश द्वार के रूप में कार्य करता है, संस्मारक के पास क्रमशः उत्तर और पूर्व में हैं।

5.2.2 निर्मित क्षेत्र का विवरण

प्रतिषिद्ध क्षेत्र

क) उत्तर: जी से जी+3 ऊंचाई तक की आवासीय इमारतें; चांदनी अस्पताल; जानकी मेमोरियल अस्पताल और ट्रॉमा सेंटर; कार वर्कशॉप; शोरूम; शेर ए शाही जामा मस्जिद; एटीएम; बैंक; बिसातखाना; प्रदूषण परीक्षण केंद्र; रेस्टोरेंट; कुम्हार पुराना ओवर ब्रिज; पूर्व मध्य रेलवे लाइन (पटना-हावड़ा रेलवे लाइन); वाचस्पति नगर रोड; कंकड़ बाग रोड (एनएच-98); इस दिशा में बिजली के खंभे और ट्रांसफार्मर मौजूद हैं। [इस दिशा-निर्देश में आवासीय, वाणिज्यिक, मिश्रित उपयोग और सार्वजनिक उपयोगिता भवन शामिल हैं जो विभिन्न निर्मित उपयोगों को दर्शाते हैं।]

ख) दक्षिण: जी से जी+5 तक की ऊंचाई वाले आवासीय भवन; तालाब; राम जानकी पथ (कंक्रीट सड़क); और बिजली के खंभे इस दिशा में पहले से लगे हुए हैं। [इस दिशा में मुख्य रूप से आवासीय और मिश्रित उपयोग वाली इमारतें शामिल हैं।]

ग) पूर्व: जी से जी+5 ऊंचाई तक की आवासीय इमारतें; मध्य विद्यालय कुम्हारार; बिसातखाना; दुकानें और शोरूम; ट्रांसपोर्ट नगर रोड (कंक्रीट रोड); तालाब; बिजली का खंभा; बिजली का खम्बा; मैनहोल और टावर इस दिशा में मौजूद हैं। [इस निर्देश में मुख्य रूप से आवासीय, वाणिज्यिक, मिश्रित उपयोग और विभिन्न निर्मित उपयोगों को दर्शाने वाली संस्थागत इमारतें शामिल हैं।]

घ) पश्चिम: जी से जी+5 ऊंचाई तक की आवासीय इमारतें; वासुदेव वाणिज्यिक परिसर; रेनॉल्ट शोरूम; हिरो होंडा सर्विस स्टेशन; लक्ष्मी बैक्रेट हॉल; सरस्वती निवास रोड (कंक्रीट रोड); इस दिशा में ट्रांसफार्मर और बिजली का खंभा मौजूद है। [इस दिशा में मुख्य रूप से आवासीय, वाणिज्यिक और मिश्रित उपयोग वाली इमारतें शामिल हैं।]

विनियमित क्षेत्र

क) उत्तर: जी से जी+3 ऊंचाई तक की आवासीय इमारतें; होटल; लाउंज और विश्राम गृह; सुपरमार्केट; संदलपुर रोड (कंक्रीट रोड); एसडी पब्लिक स्कूल; ऐमार्थस किंडरगार्टन स्कूल; बिसातखाना; बैंक; साउथ बिहार पावर डिस्ट्रीब्यूशन कंपनी लिमिटेड कार्यालय; साइबर कैफे; रेस्टोरेंट; मंदिर; तालाब; कंक्रीट सड़क; बिजली का खंभा और लाइट का खंभा इस दिशा में मौजूद है। [इस दिशा में मुख्य रूप से आवासीय, वाणिज्यिक, मिश्रित उपयोग और विभिन्न निर्मित उपयोगों को दर्शाने वाली संस्थागत इमारतें शामिल हैं।]

ख) उत्तर-पूर्व: जी से जी+3 ऊंचाई तक की आवासीय इमारतें; अलंकार सन सिटी अपार्टमेंट; बैंक; बेकरी; हलवाई की दुकान; डेरी; दूध पालर; फार्मास्युटिकल; मगधीरा पार्क; कुम्हारार ओवर ब्रिज; पूर्व मध्य रेलवे लाइन (पटना-हावड़ा रेलवे लाइन); संदलपुर रोड (कोलतार सड़क); कुम्हारार रोड (कोलतार सड़क); वाचस्पति नगर रोड (कोलतार सड़क); तालाब; बिजली का खंभा और प्रकाश खंभा; इस दिशा में मौजूद हैं। [इस दिशा में आवासीय, वाणिज्यिक और मिश्रित उपयोग मौजूद हैं। इसमें एक प्रमुख सड़क चौराहा भी शामिल है।]

ग) दक्षिण: जी से जी+3 ऊंचाई तक की आवासीय इमारतें; ललिता राज अपार्टमेंट; सनराइज शिशु विद्या मंदिर (स्कूल); होटल और लॉज; सर्विस सेंटर; बिसातखाना; मेडिकल स्टोर; मंदिर; तालाब; कंक्रीट की सड़क और बिजली के खंभे इस दिशा में मौजूद हैं। [इस दिशा में मुख्य रूप से आवासीय, वाणिज्यिक, मिश्रित उपयोग और विभिन्न निर्मित उपयोगों को दर्शाने वाली संस्थागत इमारतें शामिल हैं।]

घ) पूर्व: जी से जी+3 ऊंचाई तक की आवासीय इमारतें, जेपी मेमोरियल अस्पताल, बिसातखाना, पेट्रोल पंप, रहद आजमसरकर (मकबरा), प्रतिभा विकास निकेतन (स्कूल), मंदिर, होटल, ठाकुरबाड़ी रोड, तालाब और बिजली का खंभा इस दिशा में मौजूद हैं। [इस क्षेत्र में आवासीय और वाणिज्यिक भवन (मिश्रित उपयोग) और संस्थागत भवन, अर्थात् स्कूल शामिल हैं।]

ङ) पश्चिम: जी से जी+3 ऊंचाई तक की आवासीय इमारतें; डाबर गली (कंक्रीट सड़क); पेट्रोल पंप; होटल और लॉज; मंदिर; कार वर्कशॉप; महिंद्रा सर्विस सेंटर; भोजशाला; ऑटोमोबाइल सेवा केंद्र; मेडिकल हॉल; रेस्टोरेंट; हुंडई सेवा केंद्र; और बॉयज हॉस्टल इसी दिशा में मौजूद हैं। [इस दिशा में मुख्य रूप से आवासीय, वाणिज्यिक और मिश्रित उपयोग वाली इमारतें शामिल हैं जो विभिन्न निर्मित उपयोगों को दर्शाती हैं]

5.2.3 हरित/खुले स्थानों का विवरण:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र:

क) उत्तर, दक्षिण और पूर्व: इस दिशा में तालाब और उगी हुई वनस्पति वाली कुछ खाली भूमि मौजूद है।

ख) पश्चिम: इस दिशा में बहुत कम उगी हुई वनस्पति वाली कुछ खाली भूमि मौजूद है।

विनियमित क्षेत्र:

- ग) उत्तर: तालाब, उगी हुई वनस्पति वाली खाली भूमि।
- घ) दक्षिण: उगी हुई वनस्पति के साथ खाली भूमि।
- ग) पूर्व: खाली भूमि, मगधीरा पार्क, उगी हुई वनस्पति के साथ बहुत कम खुली जगह।
- घ) पश्चिम: उगी हुई वनस्पति वाली कुछ खाली भूमि।

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

उत्तर से एनएच-98 कंकर-बाग रोड (पटना-परसा-सीवान राजमार्ग) जो पूर्व में एनएच-19 (पटना-सीतामढ़ी रोड) से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है, के माध्यम से संस्मारक पहुंचा जा सकता है। आगंतुकों के लिए संरक्षित सीमा के भीतर रास्ते उपलब्ध कराए गए हैं।

5.2.5 भवनों की ऊंचाई (क्षेत्रवार)

- क) उत्तर: अधिकतम ऊंचाई 18 मीटर है।
- ख) दक्षिण: अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर है।
- ग) पूर्व: अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर है।
- घ) पश्चिम: अधिकतम ऊंचाई 12 मीटर है।

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

'बलंदी बाग', बलंदीपुर, (केंद्रीय संरक्षित संस्मारक) के नाम से जाना जाने वाला उपवन संस्मारक के विनियमित क्षेत्र (उत्तर-पश्चिम) में मौजूद है। संस्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र के भीतर कोई अन्य राज्य संरक्षित संस्मारक और स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा सूचीबद्ध विरासत भवन मौजूद नहीं हैं।

5.2.7 सार्वजनिक सुविधाएं:

प्रदर्शनी हॉल, अस्सी स्तंभों वाला हॉल, आरोग्य विहार, जलाशय, टिकट काउंटर, अच्छी तरह से जुड़े फुटपाथ, कुछ पैदल दूरी के भीतर बेंच, खुली जगह, शौचालय, पीने के पानी की सुविधा, बिजली की आपूर्ति, पार्किंग सुविधा, स्टोर, स्ट्रीट लाइटिंग और सीवरेज आगंतुकों के लिए संस्मारक के संरक्षित क्षेत्र के अंदर उपलब्ध कराया गया।

5.2.8 संस्मारक तक पहुंच:

उत्तर से एनएच-98 कंकर बाग रोड (पटना-परसा-सीवान राजमार्ग) से संस्मारक पहुंचा जा सकता है, जो पूर्व की ओर एनएच-19 (पटना-सीतामढ़ी रोड) से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। आगंतुकों के लिए परिसर में अच्छी तरह से जुड़ा हुआ मार्ग प्रदान किया गया है। संरक्षित क्षेत्र में केवल पैदल यात्रियों के लिए अनुमति है। परिवहन का प्राथमिक साधन मोटरसाइकिल, बस, स्कूटर, साइकिल, कार, ऑटो-रिक्शा आदि हैं।

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

आगंतुकों के लिए संस्मारक के संरक्षित क्षेत्र के अंदर पीने के पानी की सुविधा, वर्षा जल निकासी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, कूड़ेदान, बिजली की आपूर्ति, पार्किंग सुविधा और स्ट्रीट लाइटिंग की व्यवस्था कराई गई है।

5.2.10 स्थानीय निकायों के दिशानिर्देशों के अनुसार क्षेत्र की प्रस्तावित ज़ोनिंग:

पटना मास्टर प्लान 2031 के अनुसार: 'पटना आयोजना क्षेत्र के भूमि उपयोग मानचित्र' में, संस्मारक का क्षेत्र - 'खुली जगह और मनोरंजन' के अंतर्गत रखा गया है, जिसे 'मनोरंजन' के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। [अनुलग्नक IV (ख)]

अनुलग्नक III में नीचे दिए अनुसार कुछ दिशानिर्देशों का उल्लेख किया गया है:

- I. पटना मास्टर प्लान 2031 ।
- II. बिहार शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम, 2012 ।
- III. बिहार भवन उपनियम 2014 ।
- IV. नगर विकास योजना (2010-30)।

अध्याय VI

संस्मारक का स्थापत्य, ऐतिहासिक और पुरातात्विक मूल्य

6.1 स्थापत्य, ऐतिहासिक और पुरातात्विक मूल्य:

ऐतिहासिक मूल्य:

अशोक का महल दक्षिण में स्थित था और छोटी पहाड़ी नामक टीले से कुम्हारार तक उत्तर-पूर्वी विस्तार के साथ बुलंदी, संदलपुर और बहादुरपुर से होते हुए पृथ्वीपुर तक फैला हुआ था। आसपास की इमारतों और मैदानों के साथ इसने 4 वर्गमील से अधिक क्षेत्र को कवर किया हुआ है, यह पानी के चैनलों द्वारा शहर से कटा हुआ था, जिसकी छोटी शाखाएं महल के मैदानों में घुस गई थीं और दोनों महल इन नहरों के दोनों किनारों से सुदृढ़ किये गये थे। मौर्य काल (322 ईसा पूर्व से 185 ईसा पूर्व) के दौरान वास्तुकला के पैटर्न में बदलाव आया जब पाटलिपुत्र में पत्थर से बने शानदार संस्मारक दिखाई दिए।⁵

स्थापत्य मूल्य:

पटना में अशोक का शासनकाल महान वास्तुशिल्प गतिविधियों में से एक था जो शायद उसे यह कहने का दावा करता है कि उसने इसे लकड़ी का शहर पाया और इसे पत्थर का बना दिया। हमलों के खिलाफ अतिरिक्त सुरक्षा के रूप में उन्होंने इसके चारों ओर एक बाहरी चिनाई वाली दीवार बनवाई, जानवरों के लिए एक अस्पताल की स्थापना की और असंख्य पत्थर की इमारतों से शहर को इतना समृद्ध रूप से सजाया कि बाद के युगों में उन्हें पुरुषों का नहीं बल्कि सम्राट की सेवा में लगे जिन का काम माना जाता था।

कुम्हारार में उत्खनन के पी. जयसवाल रिसर्च इंस्टीट्यूट के तत्वावधान में 1951 से 1955 तक लगातार पांच वर्षों तक किया गया था जिसने मौर्य काल से 600 ईस्वी तक के स्थल के सांस्कृतिक अनुक्रम का खुलासा किया। 1912-14 में डॉ. स्पूनर द्वारा उजागर किए गए स्तंभों के अलावा मौर्य स्तंभित हॉल के आठ और स्तंभों के खंडों की खोज की गई।

उनकी यात्रा के कुछ ही समय बाद 600 से अधिक वर्षों से अस्तित्व में रहने के बाद ऐसा लगता है कि यह लगभग पूरी तरह से आग से नष्ट हो गया था, इसलिए इसके डिजाइन और विशेषता का एकमात्र भौतिक रिकॉर्ड खुदाई से प्राप्त हुआ है जिसमें वर्तमान पटना शहर, के दक्षिण में कुम्हारार की गाद मिली है। इसकी राख 1500 वर्षों से भी अधिक समय से दबी हुई थी।

पुरातात्विक मूल्य:

कुम्हारार में खुदाई जो के.पी. जयसवाल अनुसंधान संस्थान के तत्वावधान में 1951 से 1955 तक लगातार पांच वर्षों तक की गई थी। इसने मौर्य काल से लेकर 600 ई. तक के स्थल के सांस्कृतिक अनुक्रम का खुलासा किया। 1912-14 में डॉ. स्पूनर द्वारा उजागर किए गए स्तंभों के अलावा मौर्य स्तंभित हॉल के स्तंभों के आठ और खंडों की खोज की गई थी।

दो महत्वपूर्ण खोजें विशेष रूप से उल्लेखनीय हैं। ये आरोग्य विहार के स्थल हैं जिन पर गुप्त-ब्राह्मी लिपि में टेराकोटा की मुहर लगी हुई है (श्री आरोग्य विहार भिक्षु-संघस्य - भिक्षु संघ के सेनेटोरियम-सह-मठ) और एक मठ की मुहर है जिस पर इसकी योजना अंकित है और किंवदंती (संघसा) है। आरोग्य-विहार (धा)नवंतरेह, जीवक, बुद्धदेव (वा)लयानी (मिलम), (स्र)मण्यः धर्म, भासरिया आदि शिलालेखों वाले कुछ खुदे हुए बर्तन इस तथ्य का समर्थन करते हैं कि यह स्थल एक मठवासी था। उड़ने वाले गंधर्वों, एक महिला भक्त, एक पंख वाले हिरण आदि की

⁵ बिहार और उड़ीसा जिला गजेटियर: पटना

बढ़िया टेराकोटा वस्तुओं का उल्लेख किया जा सकता है। कुछ चांदी और तांबे के पंच-चिह्नित सिक्के, अयोध्या के सिक्के, तांबे के सिक्के, कौशांबी के सिक्के, भूमिमित्र, कनिष्का, हुविस्का और चंद्रगुप्त द्वितीय के सिक्के तथा कुछ मुस्लिम सिक्के इस स्थल की महत्वपूर्ण खोजों में से हैं।

पाटलिपुत्र में एक अस्पताल का अस्तित्व जैसा कि फा-हियान ने देखा था, कुम्हारार में हाल की पुरातात्विक खुदाई से और भी अधिक समर्थित है। 1951 में वहां खोजी गई मुहरों में से एक में आरोग्यविहार या अस्पताल के अस्तित्व का उल्लेख है।

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

'पटना मास्टर प्लान 2031' के 'प्रस्तावित सड़क नेटवर्क' की योजना में उत्तर की ओर संस्मारक से सटी सड़क अर्थात् एनएच-98 कंकर बाग रोड (पटना-परसा-सीवान राजमार्ग) को 30.5 मीटर चौड़ी सड़क करने का प्रस्तावित किया गया है [अनुलग्नक IV (च)], हालांकि मौजूदा 'पटना योजना क्षेत्र के सड़क नेटवर्क' में सड़क की चौड़ाई 27.4 मीटर चौड़ी सड़क के रूप में उल्लिखित है। [अनुलग्नक IV (ड)]

'पटना योजना क्षेत्र के प्रस्तावित क्षेत्रीय प्रभागों' में संसंस्मारक को 'प्रस्तावित क्षेत्र 1 (विशेष क्षेत्र) [अनुलग्नक IV (छ)] के अंतर्गत रखा गया है; और 'विकास के प्रस्तावित चरणों' [अनुलग्नक IV (ज)] की योजना में संसंस्मारक को 'पटना मास्टर प्लान 2031' में विकास के 'चरण I' के तहत रखा गया है।

राष्ट्रीय राजमार्ग ग्रिड में एक प्रमुख परिवहन नोड होने के नाते पटना में अच्छी तरह से विकसित क्षेत्रीय परिवहन नेटवर्क और लिंकेज हैं, जिनमें से एक संसंस्मारक के पास से गुजरता है। शहरीकरण और विकास में वृद्धि के कारण इन क्षेत्रों में विकास दर अधिक है। शहर की आबादी में वृद्धि और राष्ट्रीय राजमार्ग और रेलवे स्टेशन से अच्छी कनेक्टिविटी होने के कारण हाल के वर्षों में संसंस्मारक के पास कई नई निर्माण गतिविधियाँ सामने आई हैं।

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

प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र की सभी दिशाओं से संसंस्मारक तक दृश्यता-

चूंकि संस्मारक एक खुले मैदान/पार्क में खोदे गए अवशेष हैं जो लगभग 14 एकड़ भूमि में फैला हुआ है जिसमें मौर्य काल के अवशेष शामिल हैं, इसलिए केवल उगी हुई वनस्पति के साथ खुली समतल भूमि के साथ ही 3 मीटर ऊंचाई तक की कुछ उभरी हुई मंडप संरचनाएं आस-पास के क्षेत्रों से देखी जा सकती हैं।

संस्मारक से दृश्यता-

संस्मारक से आसपास की मध्य ऊंचाई वाली इमारतों और संरचनाओं के साथ-साथ कुछ पेड़ों को भी देखा जा सकता है।

6.4 भूमि उपयोग की पहचान की जानी है:

यह संस्मारक 'पटना नगर निगम' के अंतर्गत आता है।

- (i) 'पटना मास्टर प्लान 2031' के अनुसार: 'पटना योजना क्षेत्र के भूमि उपयोग मानचित्र' में संस्मारक का क्षेत्र - 'खुली जगह और मनोरंजन' के अंतर्गत रखा गया है, जिसे 'मनोरंजन' के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। [अनुलग्नक IV (ख)]
- (ii) 'पटना मास्टर प्लान 2031' के अनुसार: 'पटना योजना क्षेत्र के मौजूदा भूमि-उपयोग' में संसंस्मारक का क्षेत्र - 'पार्क और खेल के मैदान' के अंतर्गत रखा गया है। [अनुलग्नक IV (क)]

संस्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्र, 'पटना मास्टर प्लान 2031' में उल्लिखित विभिन्न भूमि उपयोगों को शामिल करते हैं:

(i) 'पटना योजना क्षेत्र के भूमि उपयोग मानचित्र' के अनुसार - आवासीय (आर1), वाणिज्यिक (सी1), मनोरंजन, परिवहन (सड़क/रेलवे/परिवहन), संरक्षण (वन), विशेष क्षेत्र।

(ii) 'पटना योजना क्षेत्र के मौजूदा भूमि उपयोग' के अनुसार - आवासीय, वाणिज्यिक, मिश्रित उपयोग, जलाशय, परिवहन (सड़कें, रेलवे/परिवहन)।

6.5 संरक्षित संस्मारक के अलावा पुरातात्विक धरोहर:

'बलंदी बाग', बलंदीपुर, (केंद्रीय संरक्षित संसंस्मारक) के नाम से जाना जाने वाला उपवन संसंस्मारक के विनियमित क्षेत्र (उत्तर-पश्चिम) में मौजूद है। संरक्षित संसंस्मारक के अलावा कोई भी पुरातात्विक धरोहर संस्मारक के प्रतिषिद्ध/विनियमित क्षेत्र में मौजूद नहीं है।

6.6 सांस्कृतिक परिदृश्य:

विकास गतिविधियों और शहरीकरण के कारण संस्मारक के आसपास के सांस्कृतिक परिदृश्य पूरी तरह से नष्ट हो गए हैं। हालाँकि, प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों में कुछ तालाब और खुली जगहें, संस्मारक के सांस्कृतिक परिदृश्य का एक हिस्सा हैं। इस संस्मारक का पटना के सामाजिक, सांस्कृतिक और स्थापत्य इतिहास से मजबूत संबंध है। संवेदनशील योजना हस्तक्षेपों के माध्यम से इन संबंधों की पहचान की जा सकती है, उनकी सुरक्षा की जा सकती है और उन्हें पुनर्जीवित किया जा सकता है।

6.7 महत्वपूर्ण प्राकृतिक परिदृश्य जो सांस्कृतिक परिदृश्य का हिस्सा बनता है और संस्मारक को पर्यावरण प्रदूषण से बचाने में भी मदद करता है:

संस्मारक चारों तरफ से निर्माणों से घिरा हुआ है और एक प्रमुख राष्ट्रीय राजमार्ग और रेलवे लाइन संस्मारक के उत्तर की ओर चलती है। संस्मारक के नजदीक कुछ तालाब और खुली जगहें हैं जो पर्यावरण प्रदूषण को कम करने में मदद करती हैं।

6.8 खुली जगह और निर्माण का उपयोग:

संस्मारक के पास का क्षेत्र ज्यादातर आवासीय, वाणिज्यिक, मिश्रित उपयोग और संस्थागत गतिविधियों के लिए उपयोग किया जाता है। संस्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों के भीतर खाली भूमि, कुछ तालाब और उगी हुई कुछ वनस्पतियाँ हैं।

6.9 पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ:

संस्मारक के साथ ऐसी कोई पारंपरिक, ऐतिहासिक और सांस्कृतिक गतिविधियाँ जुड़ी हुई नहीं हैं। नए साल के अवसर पर बड़ी संख्या में पर्यटक पिकनिक आदि जैसे मनोरंजक उद्देश्यों के लिए स्थल पर आते हैं।

6.10 संस्मारक और विनियमित क्षेत्रों से दृश्यमान क्षितिज:

संस्मारक से साफ आसमान, जी से जी+4 ऊँचाई तक की आवासीय इमारतें देखी जा सकती हैं। संस्मारक विनियमित क्षेत्रों से दिखाई नहीं देता है क्योंकि यह एक विशाल पार्क/खुली जगह है जिसमें कुछ कम ऊँचाई वाली संरचनाएँ हैं।

6.11 पारंपरिक वास्तुकला:

संस्मारक के आसपास कोई पारंपरिक वास्तुकला प्रचलित नहीं है और सभी नए निर्माण हाल के वर्षों में हुए हैं।

6.12 स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा यथा उपलब्ध विकासात्मक योजना:

इसे अनुलग्नक IV (क) से IV (ज) में देखा जा सकता है।

सूची इस प्रकार है:

- (i) 'पटना योजना क्षेत्र का मौजूदा भूमि उपयोग' - अनुलग्नक IV (क)
- (ii) 'पटना योजना क्षेत्र का भूमि उपयोग मानचित्र' - अनुलग्नक IV (ख)
- (iii) 'प्रस्तावित भूमि-उपयोग - गिड संख्या 13' - अनुलग्नक IV (ग)
- (iv) 'प्रस्तावित भूमि-उपयोग - विशेष क्षेत्र - गिड संख्या एसए-2' - अनुलग्नक IV (घ)
- (v) 'पटना योजना क्षेत्र का सड़क नेटवर्क' - अनुलग्नक IV (ङ)
- (vi) 'प्रस्तावित सड़क नेटवर्क' - अनुलग्नक IV (च)
- (vii) 'पटना योजना क्षेत्र के प्रस्तावित क्षेत्रीय प्रभाग' - अनुलग्नक IV (छ)
- (viii) 'विकास के प्रस्तावित चरण' - अनुलग्नक IV (ज)

6.13 अनुमत भवन संबंधी पैरामीटर:

प्रतिषिद्ध क्षेत्र:

एएमएसआर अधिनियम के अनुसार केंद्रीय संरक्षित स्मारक के प्रतिषिद्ध क्षेत्र के दायरे में किसी भी नए निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

मरम्मत और नवीनीकरण:

आंतरिक परिवर्तन और अनुकूली पुनः 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 लेआउट का पालन किया जाना चाहिए। सक्षम प्राधिकारी की 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 मेलखता 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।

पुनर्निर्माण:

पुनर्निर्माण को एएमएसआर अधिनियम, 1958 की धारा 2 (त) में परिभाषित किया गया है, विनियमित क्षेत्र में निर्माण की अनुमति एएमएसआर अधिनियम, 1958 की धारा 20ग और सक्षम प्राधिकारी नियम, 2011 के नियम 6(IV) और नियम 7 के अनुसार दी गई है। प्राकृतिक आपदाओं के कारण क्षति के मामले में पुनर्निर्माण की अनुमति सक्षम प्राधिकारी, 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।

विनियमित क्षेत्र:

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

बिहार भवन उपनियम 2014 के अध्याय II (प्रशासन), धारा 20 (संरक्षित स्मारकों के निकट निर्माण) के अनुरूप संस्मारक के विनियमित क्षेत्र में इमारतों की ऊंचाई 7.5 मीटर (सभी को मिलाकर) तक सीमित होगी। बिहार भवन उपनियमों में निर्धारित ऊंचाई में किसी भी बाद की वृद्धि के मामले में एचबीएल में इसे संशोधित करने की कोई बाध्यता नहीं होगी।

ख) तलक्षेत्र: एफएआर अनुलग्नक III के अनुसार होगा।

ग) उपयोग: स्थानीय भवन उपनियमों के अनुसार। (अनुलग्नक III)

घ) अग्रभाग डिजाइन:-

- i. भवन के अग्रभाग में पारंपरिक वास्तुशिल्प तत्वों का उपयोग शामिल किया जाना चाहिए।
- ii. सादे और न्यूनतम डिजाइन के साथ अग्रभाग सूक्ष्म और सरल होना चाहिए।
- iii. चमकदार फ़िनिश और सामग्री जैसे टाइल्स, एल्युमीनियम कम्पोजिट पैनल (एसीपी), हार्ड प्रेशर लैमिनेट्स (एचसीपी) आदि को विरासत क्षेत्र की विशेषता नहीं माना जाता है और इनसे बचना चाहिए।
- iv. तारों और पाइपों को छुपाया जाना चाहिए और आस-पास के सौहार्द को खराब नहीं करना चाहिए।
- v. स्थानीय पारंपरिक सामग्रियों जैसे ईंट, पत्थर, मिट्टी की टाइलें आदि का उपयोग किया जाएगा।

इ) छत का डिजाइन: सपाट छत/ढलान वाली छत का उपयोग किया जा सकता है।

च) निर्माण सामग्री:-

- I. संसंस्मारक के सभी सड़क अग्रभागों में सामग्री और रंग में एकरूपता।
- II. बाहरी सजावट के लिए आधुनिक सामग्री जैसे एल्युमीनियम क्लैडिंग, कांच की ईंटें और किसी भी अन्य सिंथेटिक टाइल या सामग्री से बचना चाहिए। ईंट और पत्थर जैसी पारंपरिक सामग्रियों का उपयोग किया जाना चाहिए।

छ) रंग:-

बाहरी अग्रभाग का रंग तटस्थ स्वर का होना चाहिए - जैसे बेज, ऑफ-व्हाइट, आदि जो संस्मारक के अनुरूप हों।

6.14 आगंतुक सुविधाएं और सुख-सुविधाएं:

आगंतुक सुविधाएं और साधन जैसे रोशनी, शौचालय, व्याख्या केंद्र, कैफेटेरिया, स्मारिका दुकान, ऑडियो विजुअल सेंटर, वाई-फाई और ब्रेल स्थल पर उपलब्ध होनी चाहिए।

अध्याय VII

स्थल विशिष्ट सिफारिशें

7.1 स्थल विशिष्ट सिफारिशें:

- i. चूँकि संस्मारक एक उत्खनन स्थल है, जिसके निकट कई अन्य इसी तरह के स्थल हैं, इसलिए संस्मारक के प्रतिषिद्ध और विनियमित क्षेत्रों के भीतर सर्वेक्षण/मृदा और जल स्तर परीक्षण आदि के लिए कोई भी निर्माण/खुदाई भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण (एएसआई) की कड़ी निगरानी में की जानी चाहिए। उत्खनन की पर्याप्त संभावना के कारण यह सावधानी आवश्यक है जिससे नई पुरातात्विक खोजों का पता चल 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 की विशेषता के साथ संगत और सामंजस्यपूर्ण होने चाहिए।
- iv. संकेतक लगाने से ऐतिहासिक ताने-बाने को नुकसान नहीं पहुंचना चाहिए और न ही संस्मारक की ऐतिहासिक विशेषता कम होनी चाहिए।
- v. विरासत क्षेत्र के भीतर होर्डिंग, इश्तिहार के रूप में किसी भी विज्ञापन की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- vi. किसी भी संरचनात्मक क्षति से बचाने के लिए संस्मारक का नियमित रखरखाव और अनुरक्षण किया जाना चाहिए।
- vii. संस्मारक के आसपास आवाजाही के लिए पर्यावरण-अनुकूल वाहनों के उपयोग की सिफारिश की जाती है।
- viii. वर्षा जल संचयन आदि जैसी सर्वोत्तम प्रथाओं सहित हरित भवनों के निर्माण की सिफारिश की गई।
- ix. पटना नगर निगम क्षेत्र की सतत् योजना के लिए मुख्य शहर क्षेत्र के शहरी नवीनीकरण के साथ-साथ इन स्थलों के लिए एक एकीकृत संरक्षण रणनीति की आवश्यकता है।

7.2 अन्य सिफारिशें:

- i. दिव्यांगों के लिए प्रावधान निर्धारित मानकों के अनुसार प्रदान किए जाएंगे।
- ii. संस्मारक के चारों ओर मौजूदा शहरीकरण से बफर को ऊपर उठाने के लिए संरक्षित संस्मारक की आधुनिक सीमा के साथ स्वदेशी/स्थानीय घनी छतरी वाले अधिक पेड़ लगाए जाने चाहिए।
- iii. सांस्कृतिक विरासत स्थलों और परिक्षेत्रों के लिए राष्ट्रीय आपदा प्रबंधन दिशानिर्देश <https://nidm.gov.in/PDF/pubs/NDMA/20.pdf> पर देखे जा सकते हैं।

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

In exercise of the powers conferred by section 20E 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 “**The supposed site of the Palace of Asoka, Kumhrar, Patna, Bihar**”, prepared by the Competent Authority, in consultation with the Department of Architecture and Planning, Birla Institute of Technology, Mesra, Ranchi, were published on 11.10.2021, as required by sub-rule (2) of Rule 18 of the National Monument 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 20E 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 ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar

**CHAPTER I
PRELIMINARY**

1.1 Short title, Extent and Commencements: -

- (i) This bye-law may be called the National Monuments Authority Heritage Bye-Laws, 2024 of Centrally Protected Monument – ‘**The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar**.
- (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 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 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 – ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar

3.1 Location and Setting of the Monument:-

The monument is situated at GPS Coordinates: 25°35'58.95"N, 85°11'6.04"E.

The monument lies to the south of the NH-98 Kankar Bagh road (Patna-Parsa-Siwan Highway), which is well connected to NH-19 (Patna-Sitamarhi road) to the east. Mithapur Bus Stand is at a distance of about 8.5 km in the south-west of the monument. As a major railway hub, Patna has six major railway stations, three of which are located near the monument as follows: Patna Junction Railway Station (5.8 km, west), Rajendra Nagar Terminal (2.6 km, west), and Gulzarbagh Station (2 km, east). Jaya Prakash Narayan International Airport is located at a distance of 11.6 km to the west of the monument.

This is an excavated site, comprising of remains of the Mauryan period lying amidst the hustle and bustle of the city of Patna. Mid rise residential structures, alongwith commercial, institutional and public utility buildings are found surrounding the monument. The site is presently used as a park, open to visitors.

This bye-law is to be read in conjunction with the Heritage bye-law of “The grove known as the ‘Balandi Bagh’, Balandipur, Patna, Bihar”. The cluster maps depicting the protected boundary map of the monuments are attached below in figure 2.



Figure 1: Google Map showing the location of ‘The supposed site of the Palace of Asoka, Kumhrar, Patna, Bihar, alongwith the protected, prohibited and regulated areas.

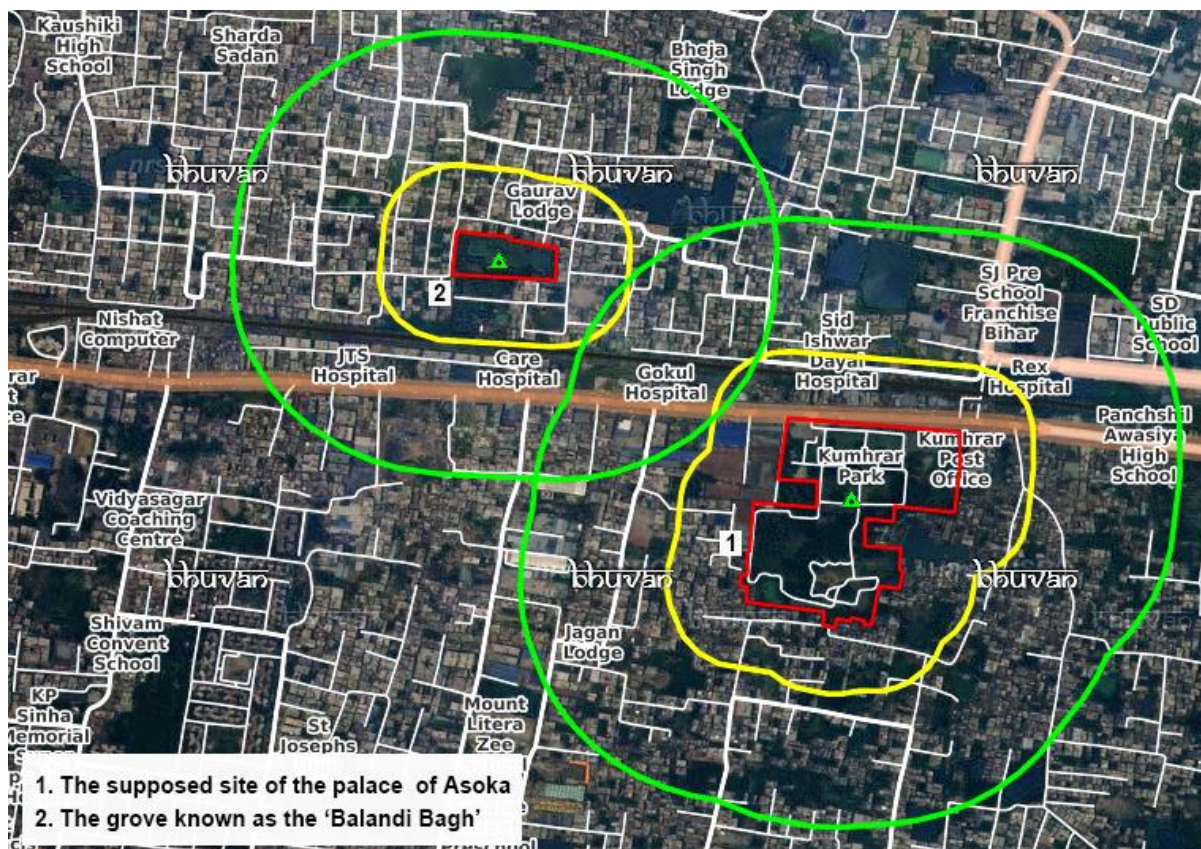


Figure 2: Google map showing the location of – ‘The supposed site of the palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar; and ‘The grove known as the Balandi Bagh’, Balandipur, Patna, Bihar, along with the Protected, Prohibited and Regulated Area.⁶

3.2 Protected boundary of the Centrally Protected Monument:

The protected boundary map of ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar may be seen in Annexure I.

The archival map of ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar may be seen in Annexure II (a).

3.2.1 Notification Map/ Plan as per ASI records:

The copy of Gazette Notification of ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar may be seen in Annexure II.

3.3 History of the Monument:

Asoka’s palace lay to the south and extends from the mound called Choti Pahari to Kumhrar with a north-eastern extension through Bulandi, Sandalpur, and Bahadurpur as far as Prithipur. With the surrounding buildings and grounds, it covered an area of over 4 square miles, it was cut off from the city by water channels, small arms of which seem to have penetrated the palace grounds, and both the palace and these water channels were fortified by palisades.

The excavations at Kumhrar were conducted under the auspices of the K.P. Jayaswal Research Institute for five consecutive years from 1951 to 1955 revealed cultural sequence of the site from the Mauryan period upto 600 CE. Eight more stumps of pillars of the Mauryan Pillared Hall, in addition to those exposed by Dr.

⁶ Bhuvaran, Geo-platform of ISRO, National Remote Sensing Centre

Spooner in 1912-14, were discovered.

The two important discoveries deserve special mention. These are the sites of *Arogya Vihara* with its terracotta sealing bearing the legend (*Sri Arogya Vihara Bhiksu-Samghasya* - of the Sanatorium-cum-monastery of the Bhiksu Sangha) in the Gupta-Brahmi script and of a monastery with a seal bearing its plan and legend (*Sanghasa*). A few inscribed pot-sherds with inscriptions *Arogya-Vihara* (*Dha*)*nvantareh*, *Jivaka*, *Buddhadeva* (*va*)*layani* (*millam*), (*Sra*)*manyah* *Dharma*, *Bhasarea*, etc., support the fact that the site was a monastic one. Mention may be made of fine terracotta objects of flying *Gandharvas*, a female devotee, a winged deer, etc. A few silver and copper punch marked coins, Ayodhya coins, Copper-cast coins, Kausambi coins, coins of Bhumimitra, Kaniska, Huviska and Chandragupta II and a few Muslim coins are among the important finds of the site.

The existence of a hospital at Pataliputra, as noticed by Fa-Hien, is supported further by the recent archaeological excavations at Kumhrar. One of the seals discovered there in 1951 refers to the existence of an *Arogyavihara* or a hospital.⁷

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

Since the site is an excavated site, and one Mauryan stone pillar is placed within the monument premise and the replica of original fragmented pillars exposed from the excavation are also displayed in a shed within the monument premise.

On the basis of the findings of the excavation it was observed that there was a change in the pattern of architecture during the Mauryan period (322 BC to 185 BC) when magnificent monuments executed in stone appeared in Pataliputra. This site yielded rich finds of Mauryan times including the classic type of Ashoka's palace. It has a museum which has a representative collection of the finds including a Mauryan monolithic stone pillar. In Patna, Asoka's reign was one of great architectural activity, which might almost give him a claim to the saying that he found it a city of wood and left it one of stone. As a further protection against attacks, he built an outer masonry wall round it, established a hospital for animals, and beautified the city with innumerable stone buildings so richly decorated that in after ages they were regarded as the work not of men but of genii in the service of the Empror.

When FaHian (405-411) visited the city in the fifth century CE, he wrote in amazed wonder of the buildings still standing - The royal palace and halls in the midst of the city which exist now as of old, were all made by spirits which he employed, and which piled up the stones, reared the walls and gates, and executed the elegant carving and inlaid sculpture work, in a way which no human hands of this world could accomplish.

Shortly after his visit, having been in existence for over 600 years it seems to have been almost entirely destroyed by fire, so that the only material records of its designs and character have been obtained by excavation wherein the silt of Kumhrar, south of the present Patna City, its ashes had remained buried for over 1500 years.

The palace appears to have been an aggregation of structures enclosed within a high brick wall, the most important of which was an immense pillared hall in three storeys on a high stylobate and covering a square of 250 feet side. The columns which supported the roof were probably in rows of fifteen with 15 pillars in each row,

⁷ Bihar and Orissa District Gazetteer: Patna

set at distances 15 feet from each other, centre to centre, making a total of 225 pillars in all. The ceiling of one of the storeys may have been supported by colossal stone caryatid figures as traces of these have been discovered within the bays formed by the pillars. Only fragments remain of the stonework used in the palace, but the polish on most of them indicates that a good deal of this was used in its construction, and for a variety of purposes. It is fairly certain that all the pillars of the hypostyle hall were of stone as the numerous broken portions testify. One example has been discovered almost complete, highly polished cylindrical shaft tapering like a pine trunk some 20" in diameter at its base, and about 20 feet in height without any signs of a base or capital. On this was inscribed a mason's mark similar in many respects to a symbol used in the rock carving at Bihistun in Persia. The wider intercolumniation of the pillars shows that they must have supported wooden beams and in fact much of the building appears to have consisted of wood and hence its vulnerability to fire. The monolithic columns prove that the craftsman of those days had a thorough mastery of working in stone, and if the great cities of Mauryan times were built of wood, this must be attributed chiefly to the comparative scarceness of stone in the Gangetic plain and the abundance of timber. Those columns are made of Chunars and stone of a pleasing colour and the shining polish richly enhances their beauty.

The finds of two large and sculpturesque *Yakshas* or *Chauri* (fly whisk) bearers excavated at Didarganj, Patna suggests that the Mauryan craftsmen knew how to produce statues of heroic size. It was probably figures of this kind that supported the wooden roof of Ashoka's palace. The main features of Mauryan architecture were: (i) extreme economy in the use of joints, (ii) vaulted roofs, anticipating the Gothic architecture of Europe by many centuries, (iii) flat roofs supported by pillars of exquisite design, (iv) great arched windows, embellished with tracery and lattice-work, and (v) whole edifices painted white until, to quote the Pali texts, "they gleamed white like clouds".⁸

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 apprehended in Annexure V.

3.5.2 Daily footfalls and occasional gathering numbers:

The average numbers of visitors at the site is 300 to 350 per day. During peak seasons, the number increases to 500 – 550 persons daily. Each year during Christmas and New Year, the numbers increases to around 2000 persons per day.⁹

⁸ Bihar and Orissa District Gazetteer: Patna

⁹ Archaeological Survey of India, Patna Circle

CHAPTER IV

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

4.1 Existing zoning:

The monument lies under the jurisdiction of the 'Patna Municipal Corporation'.

- (i) As per the 'Patna Master Plan 2031': In the 'Landuse map of Patna Planning Area', the area of the monument is placed under – 'Open space and recreation', specified as, 'Recreation'. [Annexure IV (b)]
- (ii) As per the 'Patna Master Plan 2031': In the 'Existing land-use of Patna Planning Area', the area of the monument is placed under – 'Parks and playgrounds'. [Annexure IV (a)]

The prohibited and regulated areas of the monument, encompass various landuses as mentioned in the 'Patna Master Plan 2031':

- (i) As per the 'Landuse map of Patna Planning Area' - Residential (R1), Commercial (C1), Recreation, Transportation (Roads/ Railway/ Transport), Conservations (Forest), Special Area.
- (ii) As per the 'Existing land-use of Patna Planning Area' - Residential, Commercial, Mixed-use, Water bodies, Transportation (Roads, Railway/ Transport).

4.2 Existing Guidelines of the local bodies:

The existing guidelines of the local bodies (as amended from time to time), as applicable to the landuses falling within the prohibited and regulated areas of the monument, can be referred from Annexure III of this Heritage Bye-law.

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 ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar

Survey plan of ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar 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 58,046 sq.m.
- b) Total Prohibited Area (approximately) of the monument is 1,44,563 sq.m.
- c) Total Regulated Area (approximately) of the monument is 4,59,935 sq.m.

Salient Features:

- a) This is an excavated site, comprising of remains of the Mauryan period lying amidst the hustle and bustle of the city of Patna. Mid rise residential structures, alongwith commercial, mixed-use, institutional and public utility buildings are found surrounding the monument. The site is presently used as a park, open to visitors.
- b) The area near the monument is predominantly tertiary i.e. commerce, administration, urban services (good transport network- major highways and railway lines) and community facilities like health, education, recreation, etc., can be seen.
- c) Two major road highways, the NH-19 that link Uttar Pradesh with Patna, and NH-31 which acts as a gateway to the states in north-east India, runs near the monument, to the north and east respectively.

5.2.2 Description of built up area

Prohibited Area

- a) **North:** Residential buildings ranging from G to G+3 in height; Moonlight hospital; Janki Memorial Hospital and trauma centre; car workshop; showrooms; Sher E Shahi Jama Masjid; ATM; Banks; General store; Pollution test Centre; Restaurant; Kumhrara old over bridge; East Central Railway line (Patna- Howrah railway line); Vachaspati Nagar Road; Kankar Bagh Road (NH-98); electric pole and transformer are present in this direction. [This direction comprises of residential, commercial, mixed-use, and public utility buildings depicting varied built uses].
- b) **South:** Residential buildings ranging from G to G+5 in height; pond; Ram Janki Path (concrete road); and electric pole are present in this direction. [This direction mainly comprises of residential and mixed-use buildings].
- c) **East:** Residential buildings ranging from G to G+5 in height; Madhya Vidyalaya Kumhrar; general store; shops and showroom; Transport Nagar road (concrete road); pond; electric pole; light pole; manhole and tower are present in this direction. [This direction mainly comprises of residential,

commercial, mixed-use, and institutional buildings depicting varied built uses].

- d) **West:** Residential buildings ranging from G to G+5 in height; Vasudev commercial complex; Renault showroom; Herop Honda service station; Lakshmi banquet hall; Saraswati niwas road (concrete road); transformer and electric pole are present in this direction. [This direction mainly comprises of residential, commercial and mixed-use buildings].

Regulated Area

- a) **North:** Residential buildings ranging from G to G+3 in height; hotels; lounge and rest houses; super market; Sandalpur Road (concrete road); SD Public School; Amaranthus Kindergarten School; general store; bank; South Bihar power distribution company ltd. Office; cyber café; restaurant; temple; pond; concrete road; electric pole and light pole are present in this direction. [This direction mainly comprises of residential, commercial, mixed-use, and institutional buildings depicting varied built uses]
- b) **North-East:** Residential buildings ranging from G to G+3 in height; Alankar sun city apartment; bank; bakery; sweet shop; dairy; milk parlour; pharmaceutical; Magadheera park; Kumhrar over bridge; East Central Railway line (Patna-Howrah railway line); Sandalpur Road (bitumen road); Kumhrar road (bitumen road); Vachaspati Nagar Road (bitumen road); pond; electric pole and light pole; are present in this direction. [This direction comprises of residential, commercial and mixed-use are present in this direction. It also comprises of a major road intersection].
- c) **South:** Residential buildings ranging from G to G+3 in height; Lalita Raj Apartment; Sunrise Shishu Vidya Mandir (school); hotel and lodge; service centre; general store; medical store; temple; pond; concrete road and electric pole are present in this direction. [This direction mainly comprises of residential, commercial, mixed-use, and institutional buildings depicting varied built uses]
- d) **East:** Residential buildings ranging from G to G+3 in height, JP Memorial hospital, general store, petrol pump, Rahad Aajamsarkar (tomb), Pratibha Vikas Niketan (school), temple, hotel, Thakurbari road, pond and electric pole are present in this direction. [This zone comprises of residential and commercial buildings (mixed-use), and institutional building, i.e. school].
- e) **West:** Residential buildings ranging from G to G+3 in height; Dabur Gali (concrete road); petrol pump; hotel and lodge; temple; car workshop; Mahindra service centre; banquet; automobile service centre; medical hall; restaurant; Hyundai service centre; and boys hostel are present in this direction. [This direction mainly comprises of residential, commercial, and mixed-use buildings depicting varied built uses]

5.2.3 Description of green/open spaces:

Prohibited Area:

- a) **North, South and East:** Pond, and a few vacant lands with vegetation growth are present in this direction.

- b) **West:** A few vacant lands with very little vegetation growth are present in this direction.

Regulated area:

- a) **North:** pond, vacant lands with vegetation growth.
- b) **South:** vacant lands with vegetation growth.
- c) **East:** vacant lands, Magadheera park, very few open spaces with vegetation growth.
- d) **West:** a few vacant lands with vegetation growth.

5.2.4 Area covered under circulation- roads, footpaths etc.

The monument is accessible from north, via NH-98 Kankar-Bagh road (Patna-Parsa- Siwan highway) which is well connected to NH-19 (Patna- Sitamarhi road), to the east. Pathways are provided within the protected limit for visitors.

5.2.5 Heights of buildings (Zone wise):

- a) **North:** The maximum height is 18 m.
- b) **South:** The maximum height is 12 m.
- c) **East:** The maximum height is 12 m.
- d) **West:** The maximum height is 12 m.

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

‘The grove known as the ‘Balandi Bagh’, Balandipur, (Centrally Protected Monuments) is present in the regulated area (north-west) of the monument. No other state protected monuments and listed heritage buildings by local authorities are present within the prohibited and regulated area of the monument.

5.2.7 Public amenities:

Exhibition hall, eighty pillared hall, Arogya Vihar, water body, ticket counter, well connected footpaths, benches within a few walking distance, open spaces, toilet, drinking water facility, electricity supply, parking facility, store, street lightning and sewerage - are made available inside the protected area of the monument for visitors.

5.2.8 Access to monument:

The monument is accessible from north, from NH-98 Kankar Bagh road (Patna-Parsa- Siwan highway), which is well connected to NH-19 (Patna- Sitamarhi road), to the east. Well-connected pathway is provided in the complex for visitors. The protected area is allowed only for pedestrians. The primary mode of transportation is by motorcycles, bus, scooters, bicycles, cars, auto-rickshaws, etc.

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

Drinking water facility, storm water drainage, solid waste management, dustbins, electricity supply, parking facility, and street lightning - are made available inside the protected area of the monument for visitors.

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

As per the Patna Master Plan 2031: In the 'Landuse map of Patna Palnning Area', the area of the monument is placed under – 'Open space and recreation', specified as, 'Recreation'. **[Annexure IV (b)]**

Few guidelines are mentioned in **Annexure III** as per the:

- i. The Patna Master Plan 2031.
- ii. The Bihar Urban Planning and Development Act, 2012.
- iii. The Bihar Building Bye-laws 2014.
- iv. The City Development Plan (2010-30).

CHAPTER VI

Architectural, historical and archaeological value of the monument

6.1 Architectural, historical and archaeological value:

Historical value:

Asoka's palace lay to the south and extended from the mound called Choti Pahari to Kumhrar with a north-eastern extension through Bulandi, Sandalpur and Bahadurpur as far as Prithipur. With the surrounding buildings and grounds, it covered an area of over 4 square miles, it was cut off from the city by water channels, small arms of which seem to have penetrated the palace grounds, and both the palace and these water channels were fortified by palisades. There was a change in the pattern of architecture during the Mauryan period (322 B.C. to 185 B.C.) when magnificent monuments executed in stone appeared in Pataliputra.¹⁰

Architectural value:

In Patna, Asoka's reign was one of great architectural activity, which might almost give him a claim to the saying that he found it a city of wood and left it one of stone. As a further protection against attacks, he built an outer masonry wall round it, established a hospital for animals, and beautified the city with innumerable stone buildings so richly decorated that in after ages they were regarded as the work not of men but of genii in the service of the Emperor.

The excavations at Kumhrar were conducted under the auspices of the K.P. Jayaswal Research Institute for five consecutive years from 1951 to 1955 revealed cultural sequence of the site from the Mauryan period upto 600 CE. Eight more stumps of pillars of the Mauryan Pillared Hall, in addition to those exposed by Dr. Spooner in 1912-14, were discovered.

Shortly after his visit, having been in existence for over 600 years it seems to have been almost entirely destroyed by fire, so that the only material records of its designs and character have been obtained by excavation wherein the silt of Kumhrar, south of the present Patna City, its ashes had remained buried for over 1500 years.

Archaeological value:

The excavations at Kumhrar which were conducted under the auspices of the K.P. Jayaswal Research Institute for five consecutive years from 1951 to 1955, revealed cultural sequence of the site from the Mauryan period up to 600 A.D. Eight more stumps of pillars of the Mauryan Pillared Hall, in addition to those exposed by Dr. Spooner in 1912-14, were discovered.

The two important discoveries deserve special mention. These are the sites of Arogya Vihara with its terracotta sealing bearing the legend (*Sri ArogyaViharaBhiksu-Samghasya-* of the Sanatorium-cum-monastery of the Bhiksu

¹⁰ Bihar and Orissa District Gazetteer: Patna

Sangha) in the Gupta-Brahmi script and of a monastery with a seal bearing its plan and legend (*Sanghasa*). A few inscribed pot-sherds with inscriptions Arogya-Vihara (Dha)nvantareh, Jivaka, Buddhadeva (va)layani (*millam*), (Sra)manyah Dharma, Bhasarea, etc., support the fact that the site was a monastic one. Mention may be made of fine terracotta objects of flying *Gandharvas*, a female devotee, a winged deer, etc. A few silver and copper punchmarked coins, Ayodhya coins, Copper-cast coins, Kausambi coins, coins of Bhumimitra, Kaniska, Huviska and Chandragupta II and a few Muslim coins are among the important finds of the site.

The existence of a hospital at Pataliputra, as noticed by Fa-Hien, is supported further by the recent archaeological excavations at Kumhrar. One of the seals discovered there in 1951 refers to the existence of an Arogyavihara or a hospital.

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

In the plan of the 'Proposed road network' of the 'Patna Master Plan 2031', the road adjacent to the monument towards north i.e. the NH-98 Kankar Bagh road (Patna-Parsa-Siwan Highway), is proposed as 30.5 m wide road' [Annexure IV (f)], however in the existing 'Road network of the Patna Planning Area', the width of the road is mentioned as 27.4 m wide road. [Annexure IV (e)]

In the 'Proposed Zonal Divisions of Patna Planning Area', the monument is placed under 'Proposed Zone 1 (Special Area) [Annexure IV (g)]; and in the plan of 'Proposed Phases of Development' [Annexure IV (h)], the monument is placed under 'Phase I' of development, in the 'Patna Master Plan 2031'.

Patna, being a major transport node in the National Highway Grid, has well-developed regional transportation network and linkages, one of which passes near the monument. The growth rate is higher in these areas due to the increase in urbanization and development. Many new construction activities have come up in the recent years near the monument, due to an increase in the population of the town, and a good connectivity to the National Highway and the railway station.

6.3 Visibility from the protected monument/area and visibility from regulated area:

Visibility from all directions of Prohibited and Regulated area to the monument-

Since the monument is an excavated remains in an open ground/ park, spread over approximately 14 acres of land consisting of remains of the Mauryan period, so only open flat land with vegetation growth, as well as a few raised pavilion structures ranging 3m in height, can be seen from the nearby areas.

Visibility from the monument-

Nearby mid rise buildings and structures along with some trees can be seen from the monument.

6.4 Land use to be identified:

The monument lies under the 'Patna Municipal Corporation'.

- (i) As per the 'Patna Master Plan 2031': In the 'Landuse map of Patna Planning Area', the area of the monument is placed under – 'Open space and

recreation’, specified as, ‘Recreation’. [Annexure IV (b)]

- (ii) As per the ‘Patna Master Plan 2031’: In the ‘Existing land-use of Patna Planning Area’, the area of the monument is placed under – ‘Parks and playgrounds’. [Annexure IV (a)]

The prohibited and regulated areas of the monument, encompass various landuses as mentioned in the ‘Patna Master Plan 2031’:

- (i) As per the ‘Landuse map of Patna Planning Area’ - Residential (R1), Commercial (C1), Recreation, Transportation (Roads/ Railway/ Transport), Conservations (Forest), Special Area.
- (ii) As per the ‘Existing land-use of Patna Planning Area’ - Residential, Commercial, Mixed-use, Water bodies, Transportation (Roads, Railway/ Transport).

6.5 Archaeological heritage remains other than protected monument:

‘The grove known as the ‘Balandi Bagh’, Balandipur, (Centrally Protected Monuments) is present in the regulated area (north-west) of the monument. No Archaeological heritage remains other than protected monument, is present within the Prohibited/Regulated Area of the monument.

6.6 Cultural landscapes:

Cultural landscapes around the monument are totally destroyed due to the development activities and urbanization. However, few ponds and open spaces in the prohibited and regulated areas, form a part of the cultural landscape of the monument. The monument has strong linkages to the social, cultural and architectural history of Patna. These linkages may be identified, safeguarded and revived through sensitive planning interventions.

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

The monument is surrounded by constructions on all sides, and a major National Highway and railway line, runs towards the north of the monument. There are a few ponds and open spaces in close proximity to the monument, which help mitigate environmental pollutions.

6.8 Usage of open space and constructions:

The area near the monument is mostly used for residential, commercial, mixed use, and institutional activities. There are vacant lands, a few ponds, alongwith few vegetation growth within the prohibited and regulated areas of the monument.

6.9 Traditional, historical and cultural activities:

No such traditional, historical and cultural activities are associated with the monument. On the occasion of New Year, a significant number of visitors visit the site for recreational purposes like picnic, etc.

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

Clear sky, residential buildings ranging from G to G+4 in height, can be seen from the monument. The monument is not visible from the regulated areas since it is a huge park/ open space consisting of a few low rise structures.

6.11 Traditional Architecture:

No traditional architecture is prevalent around the monument, and all new constructions have come-up in the recent years.

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

It may be seen from Annexure IV (a) to IV (h).

The list is as follows:

- (i) 'Existing land-use of Patna Planning Area' - Annexure IV (a)
- (i) 'Landuse map of Patna Palnning Area' - Annexure IV (b)
- (ii) 'Proposed Land-use – Grid No. 13' - Annexure IV (c)
- (iii) 'Proposed Land-use – Special Area – Grid No. SA-2' - Annexure IV (d)
- (iv) 'Road network of Patna Planning Area' - Annexure IV (e)
- (v) 'Proposed road network' - Annexure IV (f)
- (vi) 'Proposed Zonal Divisions of Patna Planning Area' - Annexure IV (g)
- (vii) 'Proposed Phases of Development' - Annexure IV (h)

6.13 Permissible building related parameters:

Prohibited Area:

As per AMASR Act, no new construction shall be permissible within the prohibited area 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 20C(2) of the AMASR Act, 1958 and Rule 6(IV) and Rule 7 of Competent Authority, 2011. In case of damage due to natural calamities, the permission for reconstruction is accorded as per Rule 16 of the Competent Authority, 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) **Height of the construction on the site (including rooftop structures like mumty, parapet, etc):** The height of buildings in the Regulated Area of the monument will be restricted to 7.5 m (inclusive all) in conformity with Chapter II (Administration), Section 20 (Construction near protected monuments), of the Bihar Building Bye-laws 2014. However, in case of any subsequent increase in height prescribed in Bihar Building Bye-laws, there will be no compulsion of revising the same in HBL.
- b) **Floor area:** FAR will be as per Annexure III.
- c) **Usage:** As per local building bye-laws. (Annexure III)
- d) **Façade design:-**
 - i. Use of traditional architectural elements should be incorporated in the building façade.
 - ii. Façade should be subtle and simple with plain and minimal designs.
 - iii. Glossy finishes and materials like tiles, Aluminium Composite Panels (ACP), high Pressure Laminates (HCP), etc. are not considered characteristic of the heritage area and should be avoided.
 - iv. Wires and pipes should be concealed and not disrupt the harmony of the surrounding.
 - v. Vernacular traditional materials like brick, stone, clay tiles, etc shall be used.
- e) **Roof design:** Flat roof/ Sloping roof may be used.
- d) **Building material: -**
 - i. Consistency in materials and color along all street façades of the monument.
 - ii. Modern materials such as aluminum cladding, glass bricks, and any other synthetic tiles or materials should be avoided for exterior finishes. Traditional materials such as brick and stone should be used.
- e) **Color:** -The exterior façade colour must be of a neutral tone – like beige, off-white, etc., in harmony with the monument.

6.14 Visitor facilities and amenities:

Visitor facilities and amenities such as illumination, toilets, interpretation centre, cafeteria, souvenir shop, audio visual centre, wi-fi and braille should be available at site.

CHAPTER VII

Site Specific Recommendations

7.1 Site Specific Recommendations:

- i. Since the monument is an excavated site, with several other similar sites in close proximity, therefore, any construction/ digging for surveys/ soil and water table testing, etc. within the prohibited and regulated areas of the monument, must be conducted in close supervision of the Archaeological Survey of India (ASI). This precaution is essential due to substantial potential for excavation that may unearth new archaeological findings.
- 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 the heritage zone will be permitted.
- vi. Regular upkeep and maintenance of the monument to protect it from any structural damage.
- vii. Use of Eco-Friendly vehicles for movement in the vicinity of the monument is recommended.
- viii. Construction of green buildings including best practices like rain water harvesting etc. recommended.
- ix. An integrated conservation strategy for these sites along with the urban renewal of the core city area is required for sustainable planning of the Patna Municipal Corporation Area.

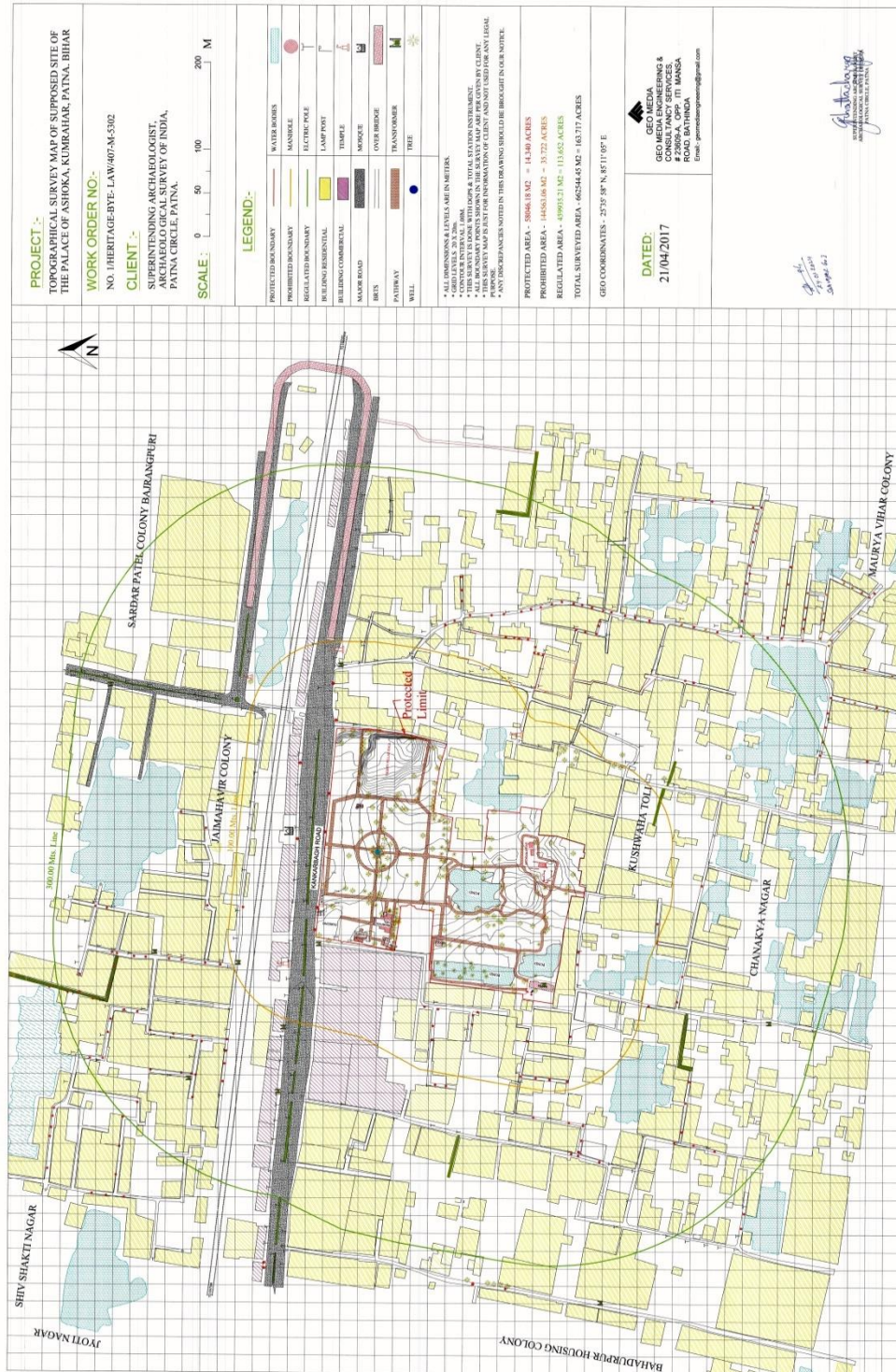
7.2 Other Recommendations:

- i. Provisions for differently able persons shall be provided as per prescribed standards.
- ii. More indigenous/local dense canopy of trees should be planted along the modern boundary of the protected monument to elevate the buffer from the existing urbanisation around the monument.
- iii. National Disaster Management Guidelines for Cultural Heritage Sites and Precincts may be referred at <https://nidm.gov.in/PDF/pubs/NDMA/20.pdf>.

अनुलग्नक ANNEXURES

अनुलग्नक-I ANNEXURE-I

‘अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार’ की सर्वेक्षण योजना
Survey plan of ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar



‘अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार’ की अधिसूचना

Notification of ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar

PART II.] THE BIHAR AND ORISSA GAZETTE, AUGUST 2, 1922. 803

EDUCATION DEPARTMENT.

The 28th July 1922.

No. 380-E. R.—In exercise of the power conferred by sub-section (3) of section 3 of the Ancient Monuments Preservation Act, 1904 (Act VII of 1904), the Governor of Bihar and Orissa in Council is pleased to confirm the Government of Bengal's Notification No. 33, dated the 4th January 1903, which was issued under sub-section (1) of that section and published at pages 22-23 of Part I of the *Calcutta Gazette* of the 6th January 1903, declaring the following ancient monuments in pargana Azimabad in the district of Patna to be protected monuments within the meaning of the said Act:—

1. Kumhrar	...	The supposed site of the palace of Asoka.
2. Paharidih	...	The mounds, known as the five stupas or "Panch Pahari."
3. Chhoti Pahari	...	The mound or stupa, known as the "Choti Pahari"
4. Tulsimandi	...	The celebrated holy well known as the "Agam Kuan".
5. Bulandipur	...	The grove known as the "Bulandibagh".

A. L. INGLIS,
for Secretary to Government.

समिपमांविह
30.06.2019
सहायक अभिलेख निदेशक
मंत्रिमंडल सचिवालय विभाग,
बिहार राज्य अभिलेखागार, पटना
02/06/2019

बिहार राज्य अभिलेखागार
बिहार सरकार
पटना-800001

Typed copy of original notification

EDUCATION DEPARTMENT.

The 28th July 1922

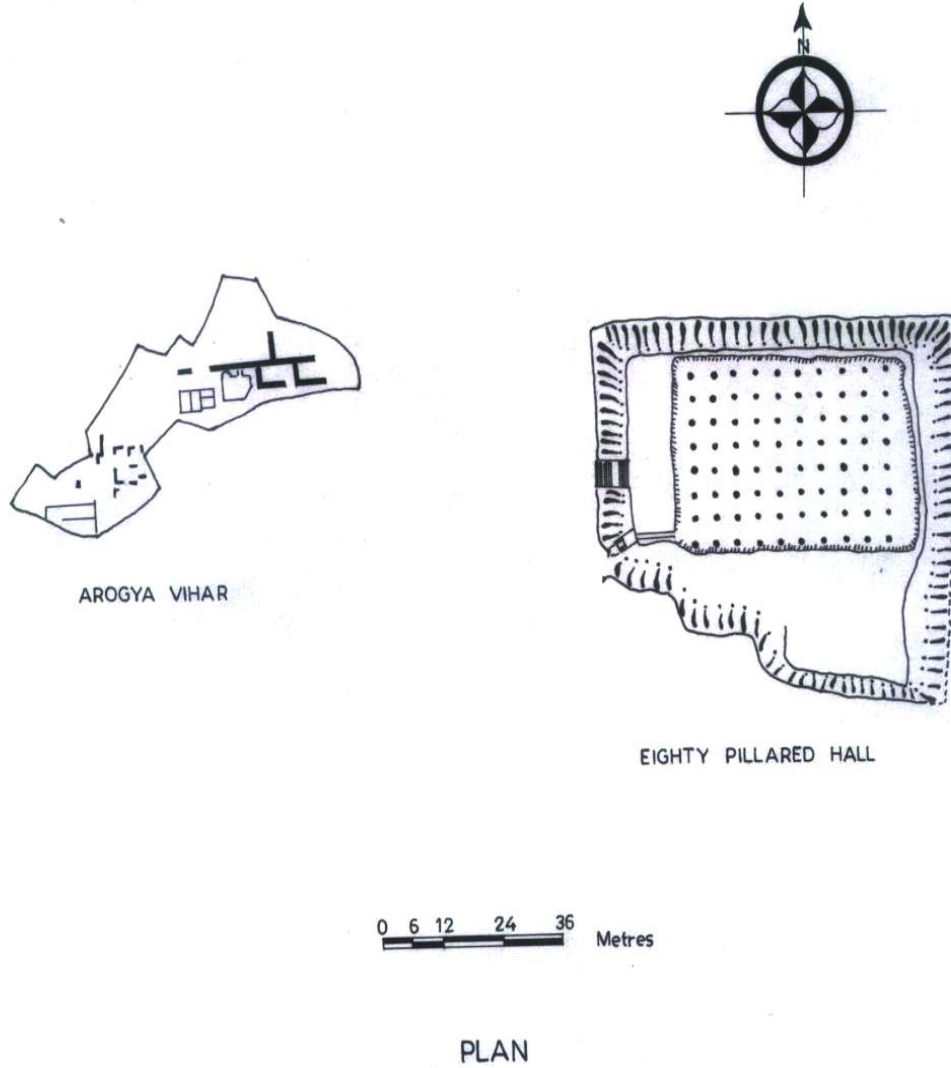
No. 880-E.R. – In exercise of the power conferred by sub-section (3) of section 3 of the Ancient Monuments Preservation Act, 1904 (Act VII of 1904), the Governor of Bihar and Orissa in Council is pleased to confirm the Government of Bengal's Notification No. 33, dated the 4th January 1909, which was issued under sub-section (1) of that section and published at pages 22-23 of Part I of the Calcutta Gazette of the 6th January 1909, declaring the following ancient monuments in pargana Azimabad in the district of Patna to be protected monuments within the meaning of the said Act:

- 1 Kumhrar ----- The supposed site of the palace of Asoka.
- 2 Paharidih ----- The mounds, known as the five stupas or 'Panch Pahari'
- 3 Chhoti Pahari ----The mound or stupa, known as the 'Choti Pahari'
- 4 Tulsimandi ----- The celebrated holy well known as the 'Agam Kuan'
- 5 Bulandipur ----- The grove known as the 'Bulandibagh'.

A.L. INGLIS,

-for Secretary to Government

‘अशोक के राजप्रसाद का अपेक्षित स्थल, कुम्रहार, पटना, बिहार’ का अभिलेखीय मानचित्र
Archival map of ‘The supposed site of the Palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar



चित्र 4: 'अशोक का महल, कुम्रहार, पटना, बिहार का अनुमानित स्थल' का अभिलेखीय मानचित्र
Figure 4: Archival map showing ‘The supposed site of the palace of Asoka’, Kumhrar, Patna, Bihar.¹¹

¹¹ Archaeological Survey of India, Patna Circle ²भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण, पटना सर्किल

स्थानीय निकाय दिशानिर्देश
LOCAL BODIES GUIDELINES

A. In the **Patna Master Plan 2031**:

- 1) Chapter 5 (planning proposals), under section 5.4 (Land use classification):
 - (i) Sub-section 5.4.1 (Residential zone): Residential Zone is further sub-classified into R1 & R2.
 - a) Residential Zone- 1 (R1): Residential Zone falling within the proposed contiguous core area.
 - (ii) Sub-section 5.4.2 (Commercial zone): Commercial Zone is further sub-classified into C1 & C2.
 - a) Commercial Zone- 1 (C1): Commercial Zone falling within the proposed contiguous core area.
 - (iii) Sub-section 5.4.5 (Open Space Zone), the open space, recreational area and buffer zone are described as below:
 - a) Open Space Recreational: Areas earmarked as open space recreational in the proposed Land Use plan, and the sites specifically earmarked as parks, playgrounds, and exhibition grounds.
 - b) Open Space Buffer: Areas specifically earmarked as Open Space Buffer around the Water Bodies containing various types of existing water bodies.
 - (iv) Sub-section 5.4.6 (Special Area):

The old city /inner city is specifically earmarked in the Land Use Plan as Special Area based on existing built character, where redevelopment or urban renewal projects shall be implemented. Government lands with low- rise old buildings in prime locations are to be identified for such projects. Area under this zone shall be developed in conformity with the previous Master Plan. The area has been identified as Zone-1 for Zonal Development Plan. Proposals for road widening in this area shall in no case be less than those mentioned in previous master plan. The Existing Land Use Map of the Special Area is given in Annexure IV (d). Government Development/ Redevelopment projects duly approved through competent authority shall be treated as conforming uses in any area.
- 2) Chapter 6 (Legal framework, Implementation mechanism, Area development Scheme, monitoring and review), Section 6.4 (Phases of development):

The Patna Planning Area has been planned and designed after analyzing the requirements of water supply, drainage, sewerage, housing, urban/rural conservation, social infrastructure, transportation and other vital parameters. There may be many projects which may be implemented in phases as per requirement.

It is proposed to develop Patna Planning Area in three phases of development for easy monitoring and reviewing of implementation of proposals. The time frame for each phase shall be of five years.

In determining the phases of development, the Master Plan recognizes following:

- (i) Development is best started where the most comprehensive range of existing facilities and infrastructure is already available, particularly where they are close to existing centers of population;
- (ii) Concentrating early development on Government owned land will minimize the cost and potential delays in land procurement;
- (iii) Each phase should be as self-sustained as possible and should provide a well balanced mix of uses so that it can function effectively and not require development within subsequent phases to complete it;
- (iv) The early development phase should be largely completed before subsequent phases are brought on stream.

Phase	Time Period	Areas to be developed (in sq.km)	Zones covered
I	2016 - 21	318.19	Zone - 1, 2, 3, 4 (part of), 5 (part of)
II	2021 - 26	237.50	Parts of Zone - 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 and 15
III	2026 - 31	611.35	Parts of Zone - 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 and 15
Total		1167.04	

Targets which are not achieved within the defined time-frame shall be carried forward in the next phase.

- 3) In the **Patna Master Plan 2031 - Development control regulations-** Chapter III (Land-use classification and permissible uses), Section 28 (Different use of land) [Table 4]

This is also mentioned in the **Bihar Building Bye-laws 2014**, Chapter III (Land-use classification and permissible uses), Section 28 (Different use of land) [Table 4]

Table 4: Uses permitted/prohibited in different Land use zones

Use zone	Uses permitted	Uses permissible if allowed by the authority after special appeal	Uses prohibited
1	2	3	4
RESIDENTIAL ZONE- 1 (R-1), RESIDENTIAL ZONE- 2 (R-2); AND URBAN CENTRES ZONE (UC)	All types of residential buildings (Residence plotted (detached, semi-detached and row), Hostels, boarding and lodging houses Night shelters, Integrated Township.	Burial grounds/ Cremation ground.	All uses not specifically permitted in column (3) and (4)
	Bakeries and	Bus depots, railway	Bird Sanctuary

	confectioneries	passenger and freight station.	
	Banks	Colleges on plots above 4000 sq.mts and abutting road of minimum 12.2 meters width.	Botanical garden
	Bus stands	Computer software units /IT Enabled Services	Conference centres, Convention/Exhibition Halls or Grounds on plots exceeding 10000 sq.mts, and abutting roads less than 24 mt wide
	Commercial offices	Consulates	Courts of law
	Community centres, clubs, auditoriums Neighborhood level social, cultural and recreational facilities with adequate parking provisions	Godowns /warehousing of non-perishables	District battalion offices, forensic science laboratory
	Convenience shopping	Hospitals and sanatoria not treating contagious diseases or mental patients provided the set back and coverage of plots is such as not to constitute nuisance to the residential areas.	Heavy, large and extensive industries, noxious, obnoxious and hazardous industries
	Customary home occupation/household units	Hotels on plots of above 2000 sq.mts and abutting road of minimum width of 12.2 meters.	Hospitals treating contagious and infectious diseases
	Dharamshalas	Market for Retail Goods	International conference centers
	Doctors' clinics and Dispensaries	Motor vehicle repairing	Outdoor and indoor games

		workshops/garages	stadiums, shooting range
	Electrical distribution station	Municipal, state and central government offices	Obnoxious and hazardous industries
	Electronic printing press	Petrol filling stations on road of 12.2 mt width and above	Reformatory
	Exhibition and art gallery	Places of entertainment, cinema halls, restaurants and Cinema halls on plots above 2000 sq.mts and abutting road of minimum 18.3 meters width.	Sewage treatment plant/disposal work
	Fire stations	Places of worship	Sewage treatment plants and disposal sites
	Foreign missions	Poultry Farming and cattle ranch (Non-commercial) provided that a part of such building is not such that 50 ft. away from dwelling or property line.	Slaughter house
	Function halls on plots above 3000 sq.mts and abutting road of minimum 18 mt width	Radio broadcasting and television studios and sound recording and dubbing studios	Solid waste dumping yards
	Games facilities of local nature both indoor and outdoor	Restaurants/eating places	Storage godowns of perishables, hazardous and inflammable goods
	Group housing / Apartment Complexes	Retail shopping centres	Storage of LPG/gas cylinders
	Guest houses	Tourism related services	Water treatment plants, solid waste dumping grounds
	Gymnasium		Workshops for buses
	Health facilities with not more than 20 beds		

	Hostels & Boarding houses		
	Library		
	Neighbourhood recreational use including clubs and other such public recreational facilities with adequate parking facilities		
	Night shelters		
	Nursery, kinder garden		
	Other educational buildings other than professional colleges/institutions		
	Parks/tot-lots		
	Places of worship, Religious premises		
	Plant nursery and Green Houses		
	Police posts		
	Police stations		
	Post offices		
	Professional offices		
	Public utilities & Services for households (salon, parlours, bakeries, sweet shops, dry cleaning, stationary, tailoring, internet kiosks etc.)House hold industry with not more than 10 employees except service and storage yards		
	Public utilities and buildings except service and storage yards, electrical distribution depots and water pumping stations		

	Research institutes		
	Schools		
	Service uses of a neighbourhood character		
	Showroom for sale & distribution of LPG		
	Social, welfare and cultural institution with adequate parking facilities		
COMMERCIAL Zone- 1 (C-1), COMMERCIAL Zone- 2 (C-2)	All uses permitted in R1, R2, Urban Centres Zones (as mentioned in Column 2)	Bus depots/terminals, railway passenger and freight station.	All activities which cause nuisance and are noxious and obnoxious in nature
	Auto part stores and show room for motor vehicles and machinery	Coal yards	Hazardous and extractive industrial units
	Banks, financial services.	Non polluting non-obnoxious light industries/ manufacturing units employing not more than 4 persons with or without power provided that goods manufactured are sold on the premises in retail and that does not create nuisance or hazard.	Hospitals/research laboratories treating contagious diseases
	Business and professional offices	Petrol Filling Station	Reformatory
	Cinema halls and multiplexes	Poultry and cattle FSIs provided that a part of such building is not such that 50 ft. away from dwelling or property line.	Sewage treatment/ disposal sites

	Theaters, banquet halls, auditoriums	Timber yards	Storage of perishable and inflammable commodities
	Clinics and nursing homes	Truck depots/terminals	
	Clubs	Warehousing, storage godowns of perishable, inflammable goods, coal, wood, timber yards	slaughter houses
	Colleges	Non- polluting, non-obnoxious light industries	Confederation
	Commercial centers	Junk-yards	storage of perishable and inflammable commodities
	Commercial institutes, research and training institutes	Gas installation and gas works	
	Commercial services	Railway yards and stations, road freight stations	Quarrying of gravel, sand, clay and stone
	Computer software units /IT Enabled Services	Banks and financial services	Bird sanctuary
	Conference centers	Associated residential uses, residential, apartment, group housing	Sports training centers
	Convenience and neighborhood shopping centers, local shopping centers, weekly and formal markets, bakeries and confectionaries	Government and Semi-government offices	District battalion offices
	Corporate Houses	Water treatment plants	Forensic science laboratory and all other related activities which may cause nuisance
	Courts	Printing presses employing not more than 10 persons	

	Financial institution	Hospitals (20 bed max.) not treating contagious diseases and mental patients	All uses not specifically permitted in the column (2) and (3)
	Fire Station	Weigh bridges	
	Function halls	Colleges, polytechnics and higher technical institutes	
	Gas installation and gas works	Sports complex and stadiums. Zoological gardens, botanical gardens	Polluting Industries
	Godowns and warehousing	Transient visitor’s homes	Large scale storage of hazardous and other inflammable materials except in areas, specifically earmarked for the purpose
	Guest houses	Convention centers	
	Health facilities with maximum 200 beds	Religious places	
	Hostels, boarding houses, social and welfare institutions, guest houses	Picnic Hut	
	Hotels	Service centres/garages/workshops	
	Integrated Township	Service Uses Shops	
	IT and IT enabled services		
	Junk yards		
	Marriage and community halls, night shelters		
	Meat/Fish Market		
	Multistoried parking complexes		
	Museum		
	Offices		
	Parking sites		
	Parks/open space		
	Perishable goods markets		
	Petrol Pumps		
	Places of Entertainment,		

	recreation and museums with adequate parking facilities		
	Police stations/posts		
	Polytechnic and higher technical institutes		
	Post offices		
	Private offices, Institutional offices, Government and Semi Government offices		
	Public utilities		
	Public utility installation		
	Repair garages		
	Restaurants and hotels		
	Retail shopping centers, Shopping Malls		
	Sports and related facilities		
	Stadium		
	Stock exchange, Trade exchange		
	Taxi stands, 3 wheeler/auto stands, rickshaw stands		
	Telephone exchange		
	Water treatment plant		
	Weekly / informal markets		
	Weekly market		
	Weigh bridges		
	Wholesale and storage buildings		
	Wholesale trade/markets		
	Note: Development control for Commercial Hubs and Strips earmarked in the Landuse map of master plan shall be as per commercial land-use, under these regulations. Maximum depth of permissible commercial activities in Commercial Strips shall be 150 metres on both sides of the roads. The minimum width of roads should be 18 metre. The proposed main Commercial Strips		

	and Hubs are depicted in Annexure 19 of the Master Plan report.		
OPEN SPACE ZONE; (Recreational, Buffer)	Bird Sanctuary	Incidental/ ancillary residential use	All uses not specifically permitted in column (2) and (3)
	Botanical/ zoological garden, bird sanctuary	Special education areas	Animal racing or riding stables
	Botanical/ zoological garden	Building and structure ancillary to use permitted in open spaces and parks such as stands for vehicles on hire, taxis and scooters.	Any building or structure, which is not required for open air recreation, dwelling unit except for watch and ward, and uses not specifically permitted therein.
	Building and structures ancillary to use permitted in open spaces and parks.	Camping sites	Public utilities and facilities such as police post, fire post, post and telegraph office, health centres for players and staff
	Bus and railway passenger terminals	Commercial use of transit nature like cinemas, circus and other shows.	
	Camping grounds	Commercial uses centre	
	Children traffic parks	Community hall, library	
	Clubs	Entertainment and recreational complexes	
	Commercial use of transit nature like circus	Open air cinemas/ theatre	
	Film studios	Open air theatre, theme parks, amphitheatres	
	Green belts	Parking areas, Caravan parks	
	Holiday resorts	Public assembly halls	
	Local parks	Residential club, guest house	
	Open air cinemas/ auditoria	Restaurants	
	Outdoor sports stadiums	Yoga and meditation centres	

	Picnic huts		
	Playgrounds		
	Public and institutional libraries		
	Regional parks		
	Restaurants as part of sports, recreational outdoor facilities		
	Shooting range, sports training center		
	Specialized parks/ maidans for multi-use		
	Sports training centres		
	Stadiums, picnic huts, holiday resorts		
	Swimming pools		
	Note: no construction is permitted in the Open Space Buffer (buffer belt of minimum 9 meters from minor water course and 15 meters from major water canal except for fishing, boating, and picnics along the banks provided that only construction allowed is open to sky jetties for boating, platforms for fishing.		
CONSERVATION ZONE	Art academy, media centres, food courts, music pavilions	Apartment Buildings, corporate type housing adopting modern technology.	All uses not specifically permitted in column (2) and (3)
	Boating , Picnic huts, Camping sites Special Training camps	Educational, technical, research institutes of higher order	No development of any kind is permitted between the River/Canal/Stream and the embankment
	Existing residential or other uses.	Hospitals and health institutions	Plotted housing
	Existing village settlements	Residential use except those ancillary uses permitted in agricultural use zone subject to 2% ground coverage	Small industries or small institutions
	Resorts, sculpture complex, lagoons& lagoon resort, water sports.	Water Treatment Plant, Sewage Treatment Plant, Solid waste Treatment Plant solid waste dumping	Use/activity not specifically related to Environmentally Sensitive Use
	River side green areas		

	Agriculture	grounds	Zone not permitted herein
	Agro based cottage industries without use of power		
	Brick tiles and pottery manufacture in temporary buildings only		
	Dwellings and ancillary buildings for the people engaged in the farm (rural settlement)		
	Electric power plant		
	Golf clubs and links		
	Horticulture, floriculture , forestry		
	Milk chilling stations and pasteurization plants		
	Mining		
	Non polluting, agro-based and processing industries, Storage or Godowns for food grains		
	Parking areas, visitor facilities		
	Petrol and other fuel filling stations		
	Poultry and dairy farm		
	Public utilities		
	Quarrying / mining		
	River front developments		
	Scenic value areas. Theme parks, yoga parks, sports centres and community recreational areas, International convention centre		
	Sewage disposal works and public		

	utility facilities		
	Storage and drying of fertilizer		
	Storage, processing and sale of Farm produce		
	Tourist and pilgrim related commercial activities, hotels and lodges		
	Transport and communication facilities		
	Village settlement expansion		
TRANSPORTATION ZONE	All types of roads	Way side shops and restaurants	Use/activity not specifically related to transport and communication permitted herein.
	Railway stations and yards	Authorised/Planned Vending areas	All uses not specifically permitted in column (3) and (4)
	Bus stops and Bus and Truck terminals	Emergency health care centre	
	Taxi stands, auto stands, rickshaw stands	Tourism related Activities	
	Ferry ghats	All ancillary (complimentary) uses for above categories (subject to decision of the Authority)	
	Parking areas		
	Multi level car parking		
	Filling stations		
	Transport offices, booking offices		
	Night shelter, boarding houses		
	Banks		
	Restaurants		
	Workshops and garages		
	Automobile spares and services, Godowns		
	Loading and unloading platforms		

	(with/without cold storage facility), weigh bridges		
	Ware houses, Storage depots		
	Utility networks (drainage, sewage, power, tele-communications)		

- c) Permission for different uses described in column-3 of the Table shall be permitted on special consideration and approval of Authority and reasons for such consideration shall be recorded in writing.
 - d) The purposes specified in column (4) of the said Table shall not be permitted in the areas reserved for particular uses.
 - e) Mixed land use may be permitted in a particular zone on approval by the Authority on plots abutting roads of widths 40 feet and above along with restriction on minimum size of plots as mentioned in para 5.10.1 of the report of Master Plan. However, the main use shall cover not less than 60% of the total floor area and the ancillary use shall not exceed 40% of the total floor area.
 - f) Appeals with respect to the above provisions shall lie with the tribunal.
 - g) In case of Government Sponsored projects, the State Government may relax the land use criteria mentioned in table 4.
- C. The general rules of construction shall be applicable for all developmental projects as per the **Bihar Building Bye-Laws 2014** (as amended from time to time):
1. In chapter II (Administration), Section 20 (Construction near protected monuments), of the Bihar Building Byelaws 2014, the following has been mentioned:
 - (1) No construction or re-construction of any building, within a radius of 100 meters, or such other higher distance from any archaeological site, as may be decided by the Archaeological Survey of India and Bihar State Art, Culture and Youth Department from time to time, from the outer boundary of a declared protected monument shall be permitted.
 - (2) (i) No construction above 1st floor and above 7 (seven) meters shall be allowed beyond a radius of 100 meters and within a radius of 300 meters of such monuments. (ii) The construction or reconstruction of any building under sub-bye law (2) shall not be above 7 (Seven) meters of total height.
 - (3) Notwithstanding anything contained in the sub-bye law (1) & (2) above, construction/re-construction/addition/alteration shall be allowed on production of clearance from A.S.I./State Archaeology Department as the case maybe.

- (4) If a building or premises not covered under The Ancient Monument Preservation Act, 1904, or The Ancient Monuments and Archaeological Sites and Remains Act, 1958, in the opinion of the Authority, is of historical or architectural interest, and is in danger of being demolished or altered or likely to be affected in its character by a development, the Authority shall not grant permission for construction over any land situated near the said building or premises. The matter shall be referred to the Art Commission, whose decision shall be final.
 - (5) These provisions shall apply mutatis mutandis in respect of archaeological sites notified by the Art Commission.
 - (6) An appeal against the decision under sub-bye law (4) shall lie with the respective Tribunal under the Act or the Municipal Act.
2. As per chapter IV (General Requirements), **Section 34 (Minimum size of plots and road width)** of the Bihar Building Bye-laws 2014, the following has been mentioned:

Table 7: Category wise size of plots

Category	Minimum road width (m)	Minimum size of plot (sq. m.)
Marriage Halls	12.20	1000
Cinema, Multiplex, Shopping Malls, Convention centers, Game centers	18.30	2000
Social clubs and amenities	12.20	1000
Multi storey car parking	12.20	1000
Office buildings	12.20	300
Primary/Upper Primary school	12.20	2000
High School , Residential school	12.20	6000
+2 College / Junior college	12.20	4000
Degree College	12.20	6000
Technical educational institution	12.20	10,000
Petrol pumps / Filling stations	12.20	500
Restaurant	12.20	500
LPG storages	12.20	500
Places of congregation	12.20	500
Public libraries	12.20	300
Conference hall	18.30	1000
Community hall	12.20	500
Nursing homes/polyclinics	12.20	300
Hotel (below three star)	12.20	2000
Hotel (three star and above)	18.30	2000
R&D Lab	18.30	1500
Group Housing	12.20	4000

Note:

- (1) In exceptional cases the Authority may consider revising the minimum size of plot with the approval of the Government.

(2) The above (requirement) area of minimum size of the plot may be relaxed by 5% while sanctioning the plan.

(3) No high rise building (building with a height of 15 meters and above) shall be allowed on a plot size less than 800 sq. meters.

3. As per chapter IV (General Requirements), **Section 35 (Minimum setbacks & Height for non-high rise buildings)**, the following has been mentioned:

The minimum setbacks and height of buildings permissible in a given size/ plot for residential in non-high rising category shall be as per Table 8 and 9. The minimum setback for commercial and mercantile buildings shall be as per Table 10 and 11.

Table 8: Minimum setbacks and height of residential buildings

Sl. No	Average depth of plot (in meters)	Building Height Upto G+2 Maximum-10m		Building Height Upto G+3 Maximum-12m		Building Height Upto G+4 Maximum-15m	
		Minimum Front set back (m)	Minimum Rear Set back(m)	Minimum Front set back (m)	Minimum Rear Set back (m)	Minimum Front set back (m)	Minimum Rear Set back (m)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)
1	Upto 10 m	1.5	0.90	No construction shall be permitted		No construction shall be permitted	
2	Exceeding 10 m & upto 15 m	1.5	1.2	2.5	1.8	No construction shall be permitted	
3	Exceeding 15m & upto 21 m	1.8	1.5	3.6	2.0	4.0	3.0
4	Exceeding 21m & upto 27 m	2.5	1.8	4.0	2.5	4.5	3.6
5	Exceeding 27m & upto 33m	3.0	2.5	4.0	3.0	5.0	4.0
6	Exceeding 33m & upto 39m	3.0	3.0	4.5	4.0	5.5	4.0
7	Exceeding 39m & upto 45m	4.0	4.0	5.0	4.0	6.0	4.0
8	More the 45m	4.0	4.0	6.0	4.0	6.0	4.5

Table 9- Minimum side setbacks for residential buildings

Sl. No.	Average width of plot (in meters)	Building Height Upto G+2 Maximum-10m		Building Height Upto G+3 Maximum-12m		Building Height Upto G+4 Maximum-15m	
		Minimum Front set back (m)	Minimum Rear Set back(m)	Minimum Front set back (m)	Minimum Rear Set back (m)	Minimum Front set back (m)	Minimum Rear Set back (m)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	(vii)	(viii)
1	Upto 10m	NIL	NIL	No construction shall be permitted		No construction shall be permitted	
2	Exceeding 10 m & upto 15 m	0.75	0.75	1.5	1.5	No construction shall be permitted	
3	Exceeding 15m & upto 21 m	1.0	1.0	1.5	1.5	2.0	2.0
4	Exceeding 21m & upto 27 m	1.5	1.5	2.0	2.0	2.5	2.5
5	Exceeding 27m & upto 33m	1.5	1.5	2.5	2.5	3.0	3.0
6	Exceeding 33m & upto 39m	2.0	2.0	3.0	3.0	3.66	3.66
7	Exceeding 39m & upto 45m	3.0	3.0	3.66	3.66	4.00	4.00
8	More the 45m	3.66	3.66	4.00	4.00	4.00	4.00

Table 10- Minimum front and rear setback for commercial/ mercantile buildings

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

7	Exceeding 39 m and upto 45 m	7.5	4.5
8	More than 45 m	8.0	4.5

Table 11- Minimum side setbacks for commercial/ mercantile buildings

Sl. No.	Average Width of plot (in meters)	Building Height upto 15 m	
		Minimum Left set back (m)	Minimum Right set back (m)
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
1	Upto 10 m (height of the building shall be restricted to 10m)	NIL	NIL
2	Exceeding 10 m and up to 15 m	2.0	2.0
3	Exceeding 15m and up to 21 m	2.5	2.5
4	Exceeding 21 m and upto 27 m	3.0	3.0
5	Exceeding 27 m and upto 33 m	4.0	4.0
6	Exceeding 33 m and upto 39 m	4.0	4.0
7	Exceeding 39 m and upto 45 m	5.0	5.0
8	More than 45 m and upto 45 m	5.5	5.5

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

- (1) The minimum distance between two buildings will not be less than 1/3rd of the height of the taller building or 18m whichever is lower. However the minimum width of the internal road shall not be less than 4.5 meters. In all cases, the width of such open space between the buildings on a plot shall not be less than the setback specified for the tallest building subject to a minimum of three meters within a plot.
- (2) The setbacks/open spaces for other occupancies shall be as below,

A. **Educational buildings** - In case of educational buildings the open spaces around the building shall not be less than 6 meter. The front set back shall be 9 meters.

B. **Institutional buildings** - The open spaces around the building shall not be less than 6 m. The front setback shall be 9m.

C. **Assembly buildings**- The open space in front shall be not less than 12m and the other open spaces around the building shall not be less than 6m.

D. **Malls and Multiplex**– The front set back shall not be less than 12 m, the rear set back shall not be less than 7 m and the side set back shall not be less than 7m.

E. **Commercial & Storage buildings** - In case of plots with more than 1000 sq.mtr. area, the open spaces around the building shall not be less than 6.0m. The front setback shall be 9m. In all other cases it shall be as per Table 10.

F. **Industrial buildings** –The setbacks shall be as per Table 12 and 13.

G. **Hazardous occupancies** - the open spaces around the building shall not be less than 9 m. The front set back shall be 12m.

H. **Slum Improvement**-The setback norms shall not apply to slums taken up under an approved programme of the Government subject to the specific sanction of the Government.

I. **IT, ITES Buildings**-Abutting on 12 m R/W or more R/W the setback, height, number of floors and FAR shall be applicable as per commercial building in respect of corresponding road width.

- (3) The setbacks shall be calculated on the basis of highest provision of setback mentioned either in the above table or mentioned in these Bye Laws.
- (4) The setbacks are to be left after leaving the affected area of the plot/site, if any, for road widening.
- (5) Where a site abuts more than one road, then the front setback should be insisted towards the bigger road width and for the remaining side or sides, Side and rear setback shall be insisted.
- (6) For Plots above 300 sq.m a minimum 1m wide continuous green planting strip in the periphery sides are required to be developed and maintained within the side or rear setback.
- (7) For narrow plots having extent not more than 400 sq.m and where the length is 4 times of the width of the plot, the setbacks on sides may be compensated in front and rear setbacks so as to ensure that the overall aggregate setbacks are maintained in the site, subject to maintaining a minimum of side setback of 1m in case of buildings of height up to 10 m and minimum of 2m in case of buildings of height up to 12 m without exceeding overall permissible plinth area.
- (8) The master plan/development plan/zonal plan shall also specify a building line for various areas. The setbacks shall accordingly be changed without reducing the minimum required setbacks under these byelaws.

5. As per chapter IV (General Requirements), **Section 38 (Floor Area Ratio)**, of the Bihar Building Byelaws 2014, the following has been mentioned:

The Floor Area Ratio (F.A.R) for buildings shall be decided on the basis of the road width on which the plot/site abuts as per Table 15 and Table 16.

Table 15: Road width and FAR table for (OLD AREA)

Category	Road Width (in meter)	FAR		Floor	Maximum Height (in meter)	Conditions
		Residential	Non Residential			
O-I	3.60 (12 ft.)	1.5	Nil	G+2	10	Parking shall be allowed on any floor.
O-II	4.80 (16 ft.)	1.8	Nil	G+2	10	
O-III	6.10 (20 ft.)	2.0	Nil	G+3, S+3	12	
O-IV	9.10 (30 ft.)	2.5	Nil	S+5	18	
O-V	12.20	2.5	2.0	Maximum Height		

	(40ft.)			24 meter	Under no circumstances the parking floors or provision for parking shall be used for any other purposes. Mezzanine floors or any floor partition shall be computed under FAR and counted as a floor.
O-VI	18.30 (60ft.) and above	2.5	2.5	No restriction on height and number of floors however it may be regulated by the master plan/ development plan/ zonal plan.	

Table 16: Road width and FAR table (NEW AREA)

Cate- gory	Road Width (in meter)	FAR		Floors	Maximum Height (in meter)	Conditions
		Residential	Non Residential			
N-I	6.10 (20 ft.)	2.0	Nil	G+3, S+3	12	Parking shall be allowed on any floor. Under no circumstances the parking floors or provision for parking shall be used for any other purposes. Mezzanine floors or any floor partition shall be computed under FAR and counted as a floor.
N-II	9.10 (30 ft.)	2.5	Nil	S+5	18	
N-III	12.20(40 ft.)	2.5	2.0	Maximum Height 24 meter		
N-IV	18.30(60 ft.)	2.5	2.5	No restriction on height and number of floors however it may be regulated by the master plan/ development plan/ zonal plan		
N-V	24.40(80 ft.)	3.00	2.5			
N-VI	27.40(90 ft.)	3.25	3.0			
N-VII	30.50 (100ft.)	3.50	3.5			

- i. While sanctioning the plans on building with a road width of 12 feet and 16 feet, the Authority shall ensure that enough parking spaces for vehicles have been made within the building and that the vehicles shall not be parked on the road. Provisions related to length of the road in Table 6 shall be adhered to.
- ii. Additional FAR up to 10% up to a maximum of 0.25 shall be allowed for dwelling units meant exclusively for LIG/EWS in a group housing scheme.
- iii. In case of Educational, Institutional and Assembly building the maximum permissible FAR shall be 1.50 for plots up to 1000 sq. m. and 1.75 for plots above 1000 sq. m.
- iv. In case of transport related activities such as, railway yards, railway station, bus stands, bus shelters, transport depot, airport, special warehousing, cargo terminals etc. the maximum permissible FAR shall be 1.50.
- v. In case of Industrial buildings the maximum FAR shall be 0.5 for polluting and hazardous industries. In case of non-polluting and household industries the maximum FAR shall be 1.5.
- vi. The FAR and Height of the building may also be regulated by the master plan/development plan or the zonal plan.
- vii. In case the plot is affected by a road widening and the owner of the plot voluntarily surrenders the affected portion of his land to the Authority without any claim of compensation or through a TDR (Transferable Development Right) scheme implemented by the Government the owner shall be entitled to build on the remaining plot an area, calculated on the basis of the FAR as applied to the total area prior to such surrender. Provided that the surrender of the land shall be affected by a deed of transfer to be executed by the owner in favor of the Authority for widening of road.
- viii. Exclusive multistory parking blocks can be provided within the required setback area without reducing the driveway for the fire tender to the extent of minimum 6 meters. This will not be included in the calculation of FAR.
- ix. FAR shall not include:
 - a. Basements or cellars and space under a building constructed on stilts and used only as a parking space, and air conditioning plant room used as accessory to the principal use,
 - b. Stilt Parking
 - c. Exclusive Multi Storey Parking made only for the purpose of parking vehicles and not put to any other use.
 - d. Electric cabin or substation, watchman booth of maximum size of 3 sq.m with minimum width or diameter of 1.732 m., pump house, garbage shaft, space required for location of fire hydrants, electric fittings and water tank, society room of maximum 12 sq.mtr.

- e. Projections and accessories buildings as specifically exempted from the open space/set back requirement.
- f. Staircase room and lift rooms above the topmost storey, architectural features, and chimneys and elevated tanks of dimensions as permissible under the NBC, the area of the lift shaft shall be taken only on one floor.
- g. 50% of the area of projected balcony as per bye laws 45 (4) shall not include.

4) As per chapter IV (General Requirements), **Section 39 (Height of a building)**, of the Bihar Building Byelaws 2014, the following has been mentioned:

The height of the building shall be governed by the limitations of Floor Area Ratio, open space (setbacks), and the width of the street facing the plot described as detailed below:

- a) The maximum height of a building shall in no case exceed (1.5 times X the width of the road on which the plot abuts) + the front setback. It shall be applicable only in case of unused permissible FAR for plots abutting on road of average existing width not less than 9.10 m wide.
 - b) If a building abuts on two or more streets of different widths, the building shall be deemed to face upon the street that has the greater width and the height of the building shall be regulated by the width of the street. Provided that the roads on the other sides shall also conform to provisions made under bye law 33.
6. As per chapter IV (General Requirements), **Section 40 (Off Street Parking Space)**, of the Bihar Building Byelaws 2014, the following has been mentioned:
- (1) In all buildings including Apartment buildings/ Group Housing, Hotels, Restaurants and Lodges, business buildings, commercial buildings, Institutional buildings like hospitals, Educational buildings like schools and colleges, multistoried buildings/complexes etc. and all other non- residential activities provision shall be made for parking spaces as per the requirements mentioned in Table 19.
 - (2) The parking spaces may be provided in (for all schemes)
 - A. Basements or cellars
 - B. on stilt floor
 - C. open parking area
 - D. exclusive multi-level parking or
 - E. Roof top parking in case of commercial/IT/ITES and corporate building
 - F. A combination of any or all of the above.

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

Table 19: Parking space for different category of occupancies

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

- ii. Off-street parking spaces shall be provided with adequate vehicular access to a street and the area of drives, aisles and such other provisions required for adequate maneuvering of vehicles.
- iii. If the total off-street parking space required under these bye laws is provided by a group of property owners at a place for their mutual benefit, such parking spaces may be construed as meeting the off-street parking requirement, however, subject to the approval of the Authority. The Authority may also decide to develop such parking spaces and charge property owners to bear proportionate cost.
- iv. Garage with locking facilities shall be included in the calculation of floor space for determining the requirement of parking space, unless this is provided in the basement of a building or under a building constructed on stilts with no external walls.
- v. The parking spaces to be provided shall be in addition to the open spaces (setback) required around a building under these byelaws.
- vi. Misuse of the area specified for parking of vehicles for any other use shall be summarily removed / demolished by the Authority.
- vii. For parking spaces in basements and upper storey of parking floors, at least two ramps of minimum 3.6m width or one ramp of minimum 5.4m width and in maximum 1:10 slope shall be provided. Such ramps may be permitted in the side and rear setbacks after leaving 3.60 meter space for movement of fire-fighting vehicles. Access to these may also be accomplished through provisions of mechanical lifts. The slab over which the fire tender shall move shall be cable of taking the load of fire engine, fire vehicle of at least 45 tonnes.
- viii. Up to 10% of cellar may be utilized for utilities and non-habitation purpose like A/C plant room, Generator room, Electrical installations, laundry etc.
- ix. At least 15% of the parking space in group housing, apartment buildings shall be earmarked for visitors. Such parking space shall be indicated by painting "Visitor's parking" on the floor. The Visitors parking facility shall be open to all visitors and shall not be settled with any occupant.

- x. All buildings with a height of 15 m and above will have parking space earmarked for ambulance, fire tender and physically challenged persons. Such spaces shall be clearly indicated by painting on the floor the purpose for which the parking space is reserved.
- xi. Apart from use of Basement for Services/Parking/ Storage, it may be used for other activities like library, Study Room, Games Room and Laundry only in case of Residential and Institutional Buildings.

E. In **the City Development Plan (2010-30)** - Patna, the following has been mentioned:

- i. City vision: “To develop Patna as a vibrant national centre for growth with a focus on economic development, river front development, transport, heritage and tourism, a town that provides quality infrastructure services and facilities, good governance, planned development and clean environment.”
- ii. Strategies: The key strategies in the CDP are:
 - 1. Inventory of all tourist and heritage sites
 - 2. Improvement of tourist infrastructure.
- iii. Under, ‘Sector Assessments & Growth Strategies’, Section K - Heritage and Tourism:

Patna has several sites of heritage and tourist interest in and around the city. According to INTACH, there are 185 heritage sites in the Patna Urban Agglomeration area. Some of the important sites include Agam Kuan, Durakhi Devi Temple, Choti Patan devi, Begu Hajjams mosque, Kamaldah Jain Temple, Golghar, Kumhrar, Bulandi Bagh etc. The CDP recommends a detailed survey of heritage sites in Patna. Patna has a rich historic past and has been the seat of governance for successive dynasties in ancient times. The city is also at the core of the tourist circuits in the state—Buddhist, Tirthankar and Nirvana circuits.
- iv. As per Section 3 (Sector Analysis and Gap Assessment), Section 3.6.1 (Heritage and Conservation)

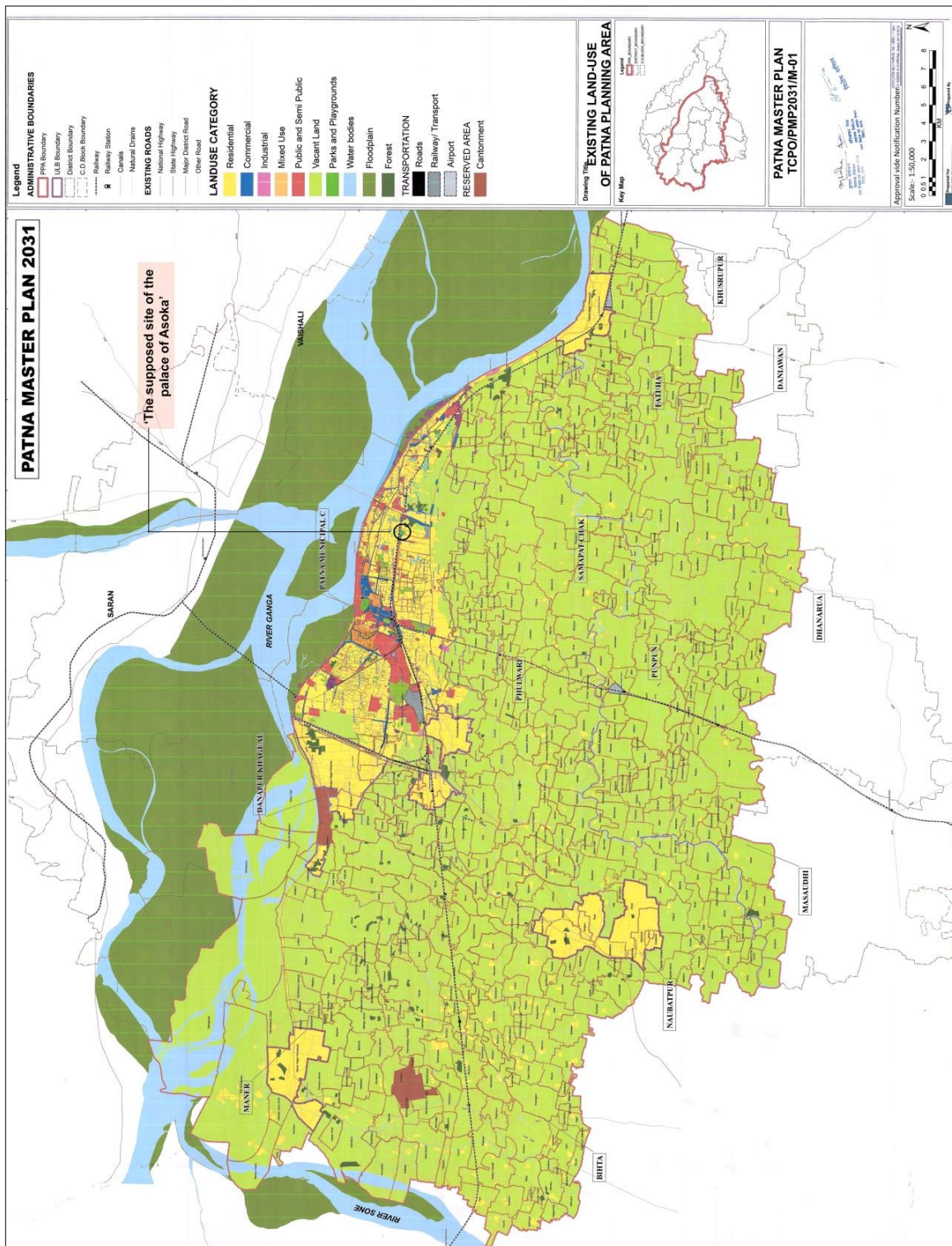
Currently the archaeological sites, remains or buildings of 100 years of age or above are protected by the ASI and the State Directorate of Archaeology and Museums. Major Archaeological Sites in Patna as identified by the Directorate of Archaeology: An integrated conservation strategy for these sites along with the urban renewal of the core city area is required for sustainable planning of the Patna Municipal Corporation Area. The location of the heritage sites within Patna shows that there is a concentration of heritage areas within the core city area. However a detailed survey of all the heritage sites should be carried out and such precinct areas should be identified throughout the city. Development Controls for these precinct areas are to be formulated and these sites may be developed into places of tourist interest.
- v. As per Section 3 (Sector Analysis and Gap Assessment), Section 3.6.3 (Issues) -
 - a) There is a need for consolidation of the heritage and tourism sites in Patna Urban Agglomeration area.
 - b) The Archaeology preservation laws have to be dovetailed into the conservation instruments and which incorporate preservation. Conservation enables adaptive re-use and encompass sites and buildings up to the present times.

- c) A concentration of listed sites or buildings leads to a heritage precinct or area. A heritage conservation ward plan would be ideal in such a situation. Even important single monuments could lead to such a heritage conservation ward plan. Even otherwise, individual buildings, sites or ecological areas can be listed legally for conservation prescriptions.
 - d) Surrounding infrastructure (roads, drainage etc.) of the tourist attraction sites have not been maintained properly and need up-gradation, no planned leisure activities.
 - e) There is very little tourism and heritage awareness in Patna. This aspect has also to be strengthened.
- vi. Section 5 (Priority projects and strategies), sub-section 5.4.1.2. (Recreational and tourism facilities):

Table 5.3: Proposed Development Strategies for Recreation and Tourism

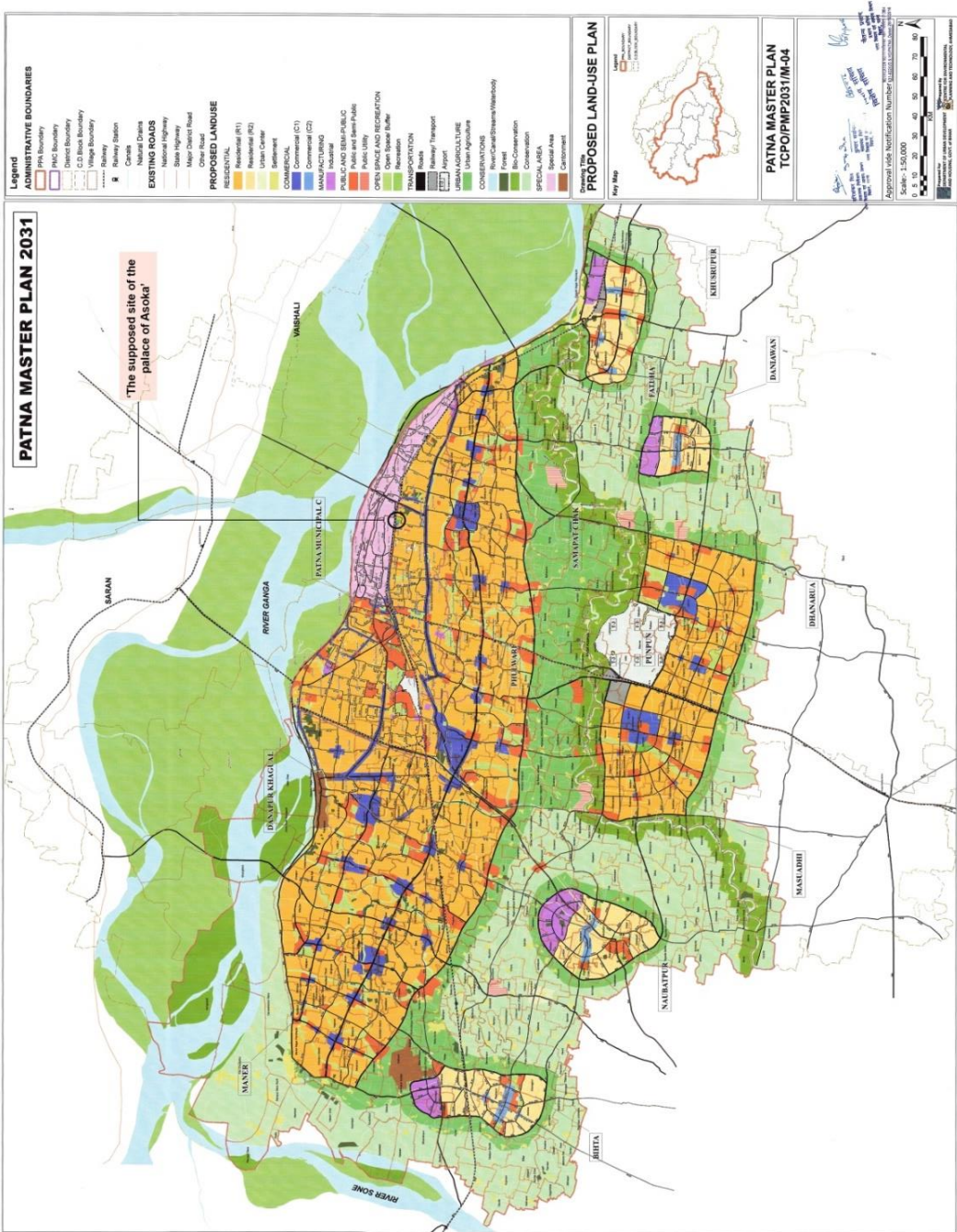
Goal	Strategies	Projects/ Programs
Provide adequate Park and Open Spaces/ Recreational Facilities and Attract all type of tourism.	Development of Parks and play grounds.	Development of town park (Area 0.5 Hac)
	Development of Recreational Facilities of higher order.	Development of green belts along major roads and along revived major drains.
		Landscaping and flood protection along Ganga river front.
		Mediation park (2 acre).
	Strengthen the existing Tourism spots and infrastructure.	Millenium park.
		Beautification of various tourism attraction sites.
	Create the new Tourism attraction points and recreational centers.	Development of tourist information centers at all important places of Patna.

पटना योजना क्षेत्र का मौजूदा भूमि-उपयोग
Existing Land-use of Patna Planning Area¹²



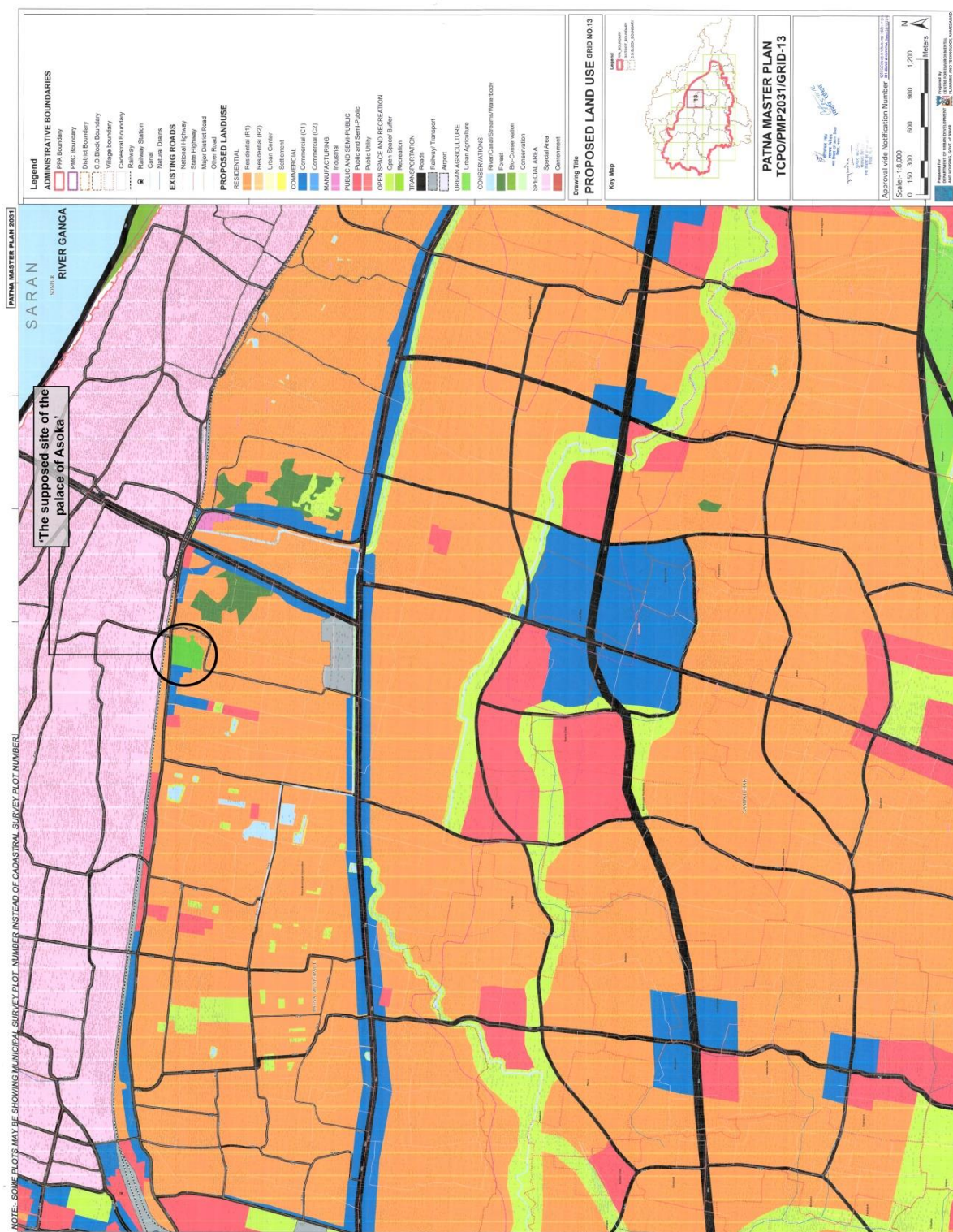
¹² Town and Country Planning Organisation, Urban Development & Housing Department, Patna, Bihar (<http://udhd.bihar.gov.in/>)

प्रस्तावित भूमि-उपयोग
Proposed Land-use Plan



अनुलग्नक - IV (ग)
ANNEXURE IV (c)

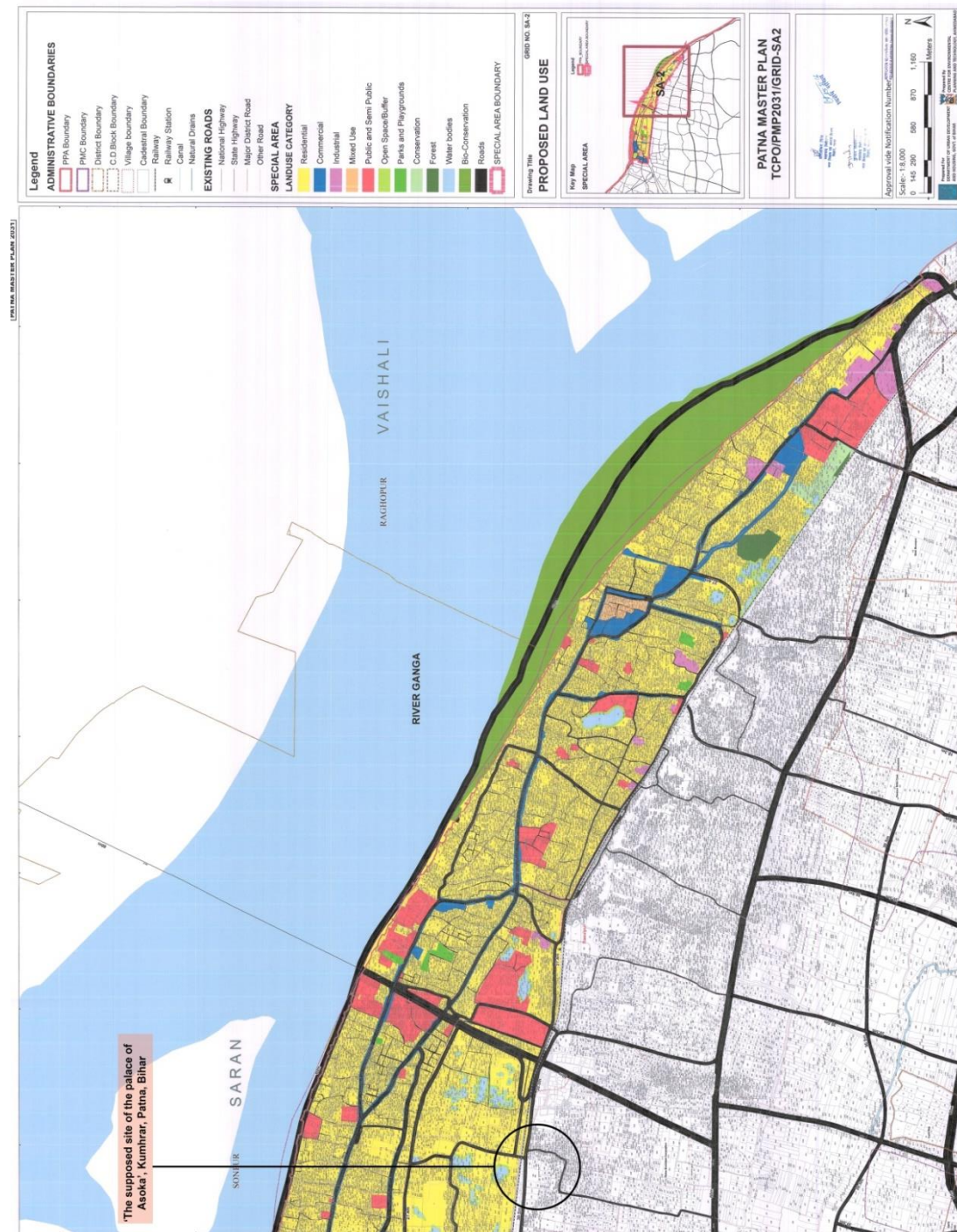
प्रस्तावित भूमि-उपयोग – ग्रिड संख्या 13
Proposed Land-use – Grid No. 13¹³



¹³ Town and Country Planning Organisation, Urban Development & Housing Department, Patna, Bihar (<http://udhd.bihar.gov.in/>)

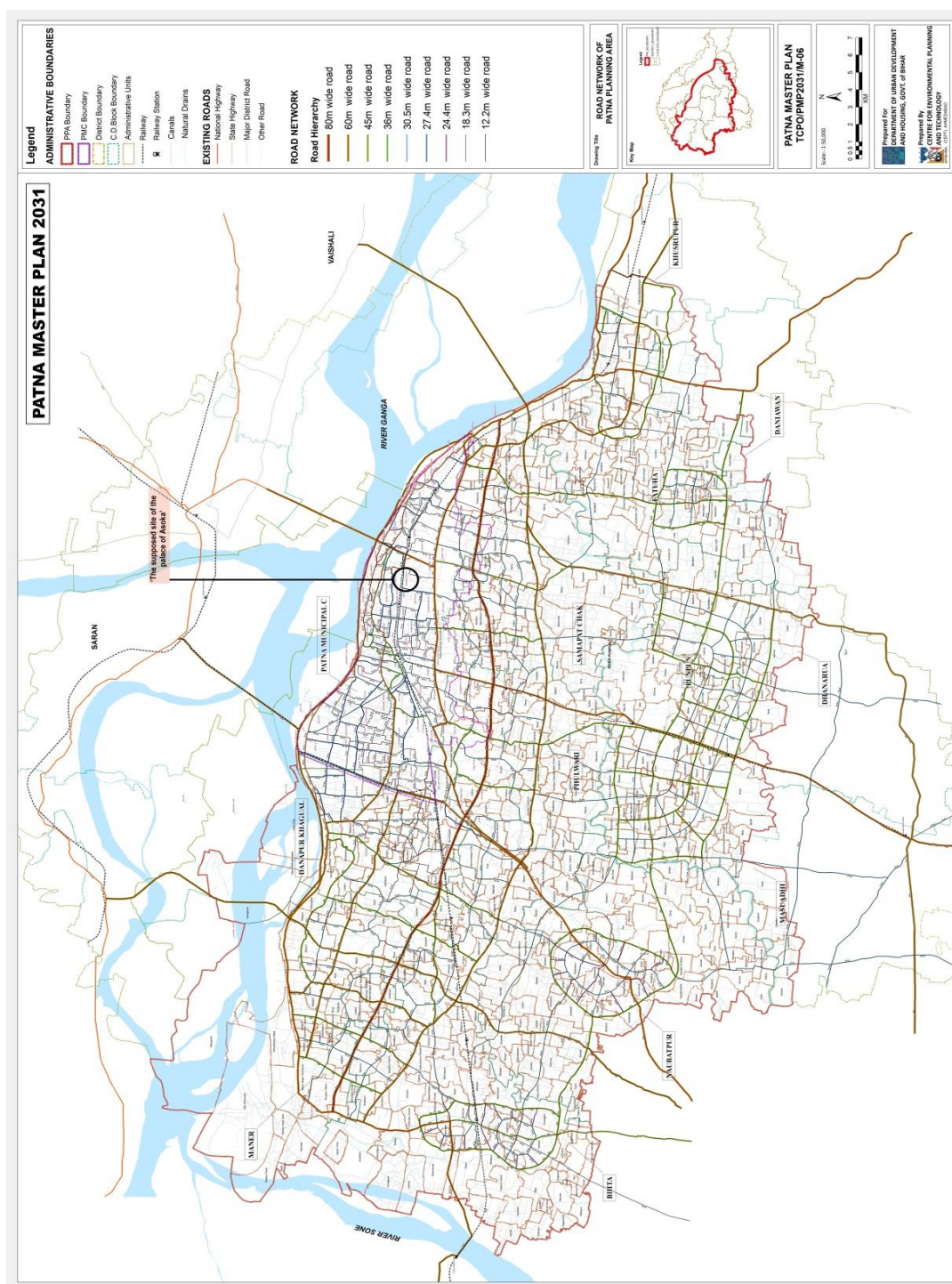
ANNEXURE IV (d)

Proposed Land Use – Special Area – Grid No. SA-2¹⁴



¹⁴ Town and Country Planning Organisation, Urban Development & Housing Department, Patna, Bihar (<http://udhd.bihar.gov.in/>)

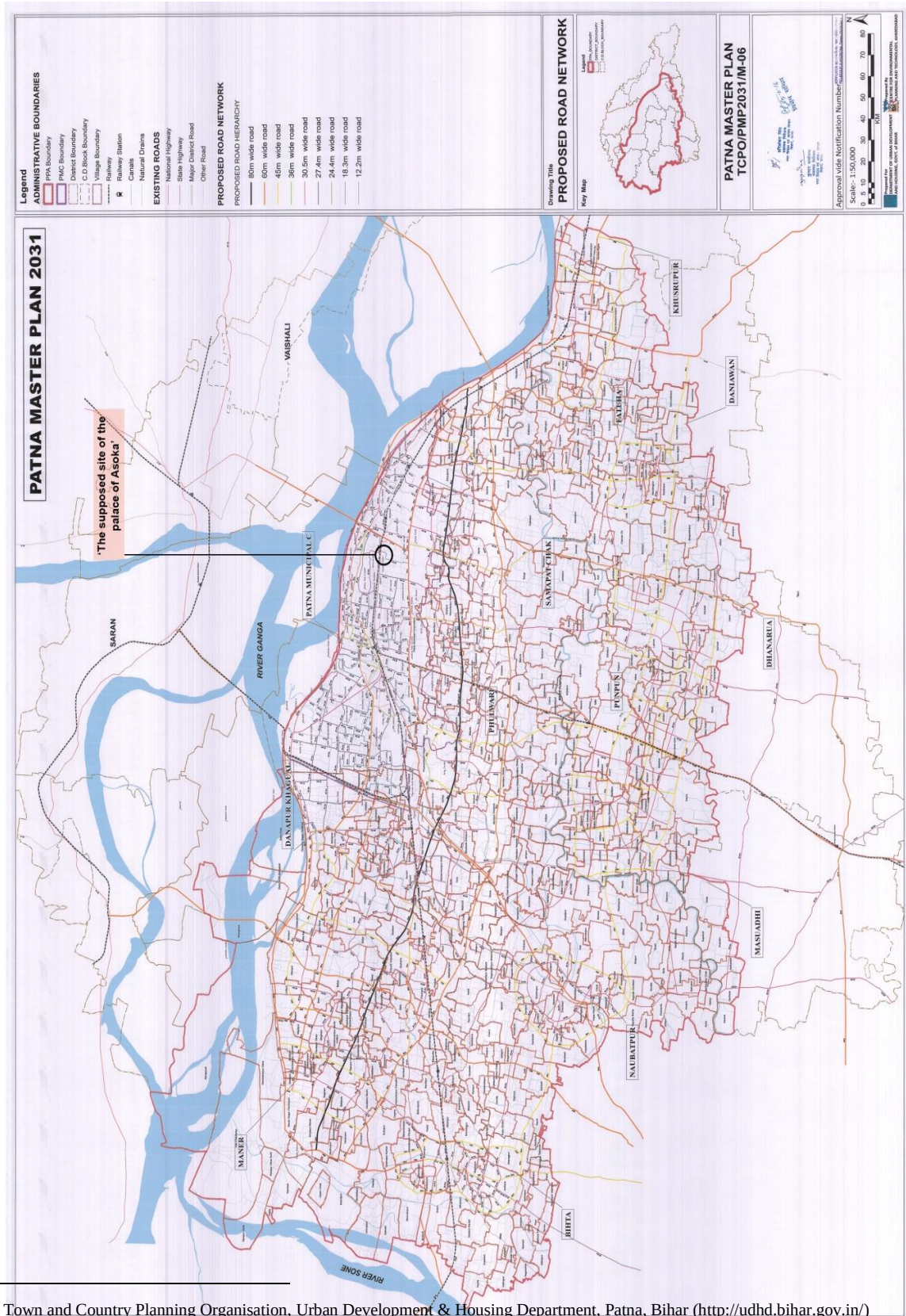
पटना योजना क्षेत्र का सड़क नेटवर्क
Road network of Patna Planning Area¹⁵



¹⁵ Town and Country Planning Organisation, Urban Development & Housing Department, Patna, Bihar (<http://udhd.bihar.gov.in/>)

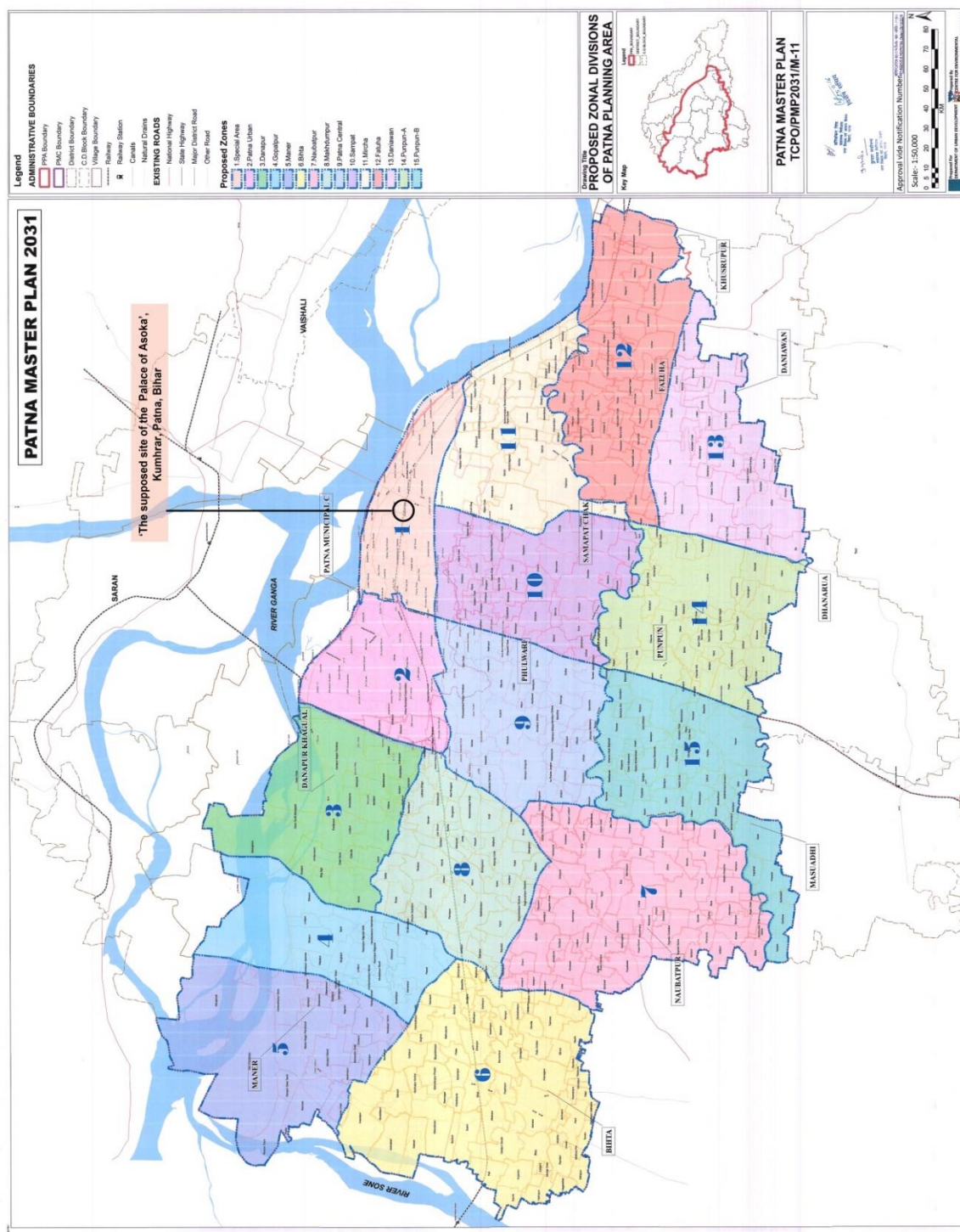
अनुलग्नक – IV (च)
ANNEXURE IV (f)

प्रस्तावित सड़क नेटवर्क
Proposed road network¹⁶



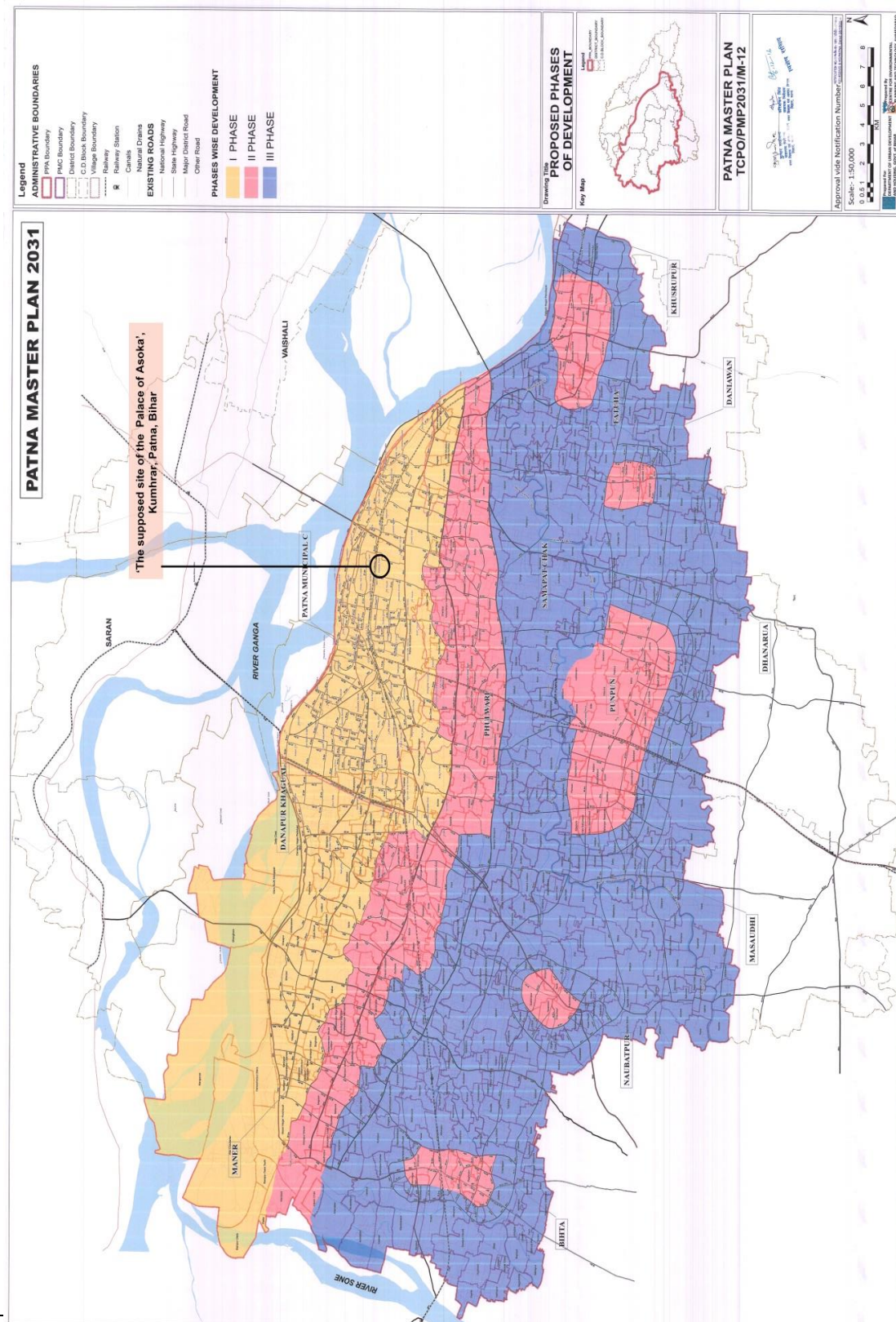
¹⁶ Town and Country Planning Organisation, Urban Development & Housing Department, Patna, Bihar (<http://udhd.bihar.gov.in/>)

पटना योजना क्षेत्र के प्रस्तावित क्षेत्रीय प्रभाग
Proposed Zonal Divisions of Patna Planning Area¹⁷



¹⁷ Town and Country Planning Organisation, Urban Development & Housing Department, Patna, Bihar (<http://udhd.bihar.gov.in/>)

विकास के प्रस्तावित चरण
Proposed Phases of Development¹⁸



¹⁸ Town and Country Planning Organisation, Urban Development & Housing Department, Patna, Bihar (<http://udhd.bihar.gov.in/>)

संस्मारक और इसके आसपास के चित्र
Pictures of the Monument and its Surroundings



प्लेट 1: आरोग्य विहार
Plate 1: Aarogya Vihar



प्लेट 2: स्थल का उत्खनन
Plate 2: Excavations on site



प्लेट 3: अत्यधिक पॉलिश की गई सिलेंड्रिकल शाफ्ट
Plate 3: Highly polished cylindrical shaft



प्लेट 4: उत्तर की ओर आसपास के क्षेत्र को दर्शाता संस्मारक से दृश्य
Plate 4: The view from the monument overlooking the surrounding areas to the north



प्लेट 5: दक्षिण की ओर आसपास के क्षेत्र को दर्शाता संस्मारक से दृश्य
Plate 5: The view from the monument overlooking the surrounding areas to the South



प्लेट 6: पूर्व की ओर आसपास के क्षेत्र को दर्शाता संस्मारक से दृश्य
Plate 6: The view from the monument overlooking the surrounding areas to the East



प्लेट 7: पश्चिम की ओर आसपास के क्षेत्र को दर्शाता संस्मारक से दृश्य
Plate 7: The view from the monument overlooking the surrounding areas to the West



प्लेट 8: संस्मारक की विनियमित सीमा में आसपास का दृश्य – उत्तर

Plate 8: The view of the surroundings in the regulated boundary of the monument - North



प्लेट 9: संस्मारक की विनियमित सीमा में आसपास का दृश्य – दक्षिण
Plate 9: The view of the surroundings in the regulated boundary of the monument - South



प्लेट 10: संस्मारक की विनियमित सीमा में आसपास का दृश्य - पूर्व
 Plate 10: The view of the surroundings in the regulated boundary of the monument - East



प्लेट 11: संस्मारक की विनियमित सीमा में आसपास का दृश्य – पश्चिम
 Plate 11: The view of the surroundings in the regulated boundary of the monument - West