গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

ইমারত নির্মান বিধিমালা - ২০২৫ ও ইমারত নির্মান আইন - ১৯৫২

ড্যাপঃ Master Plan: বিশধ অঞ্চল পরিকল্পনা ২০২২-২০৩৫

সর্বশেষ সংশোধনী ১৪ ডিসেম্বর -২০২৫

২০২৫

CamScanner

ঢাকা মহানগর ইমারত বিধিমালা, ২০২৫

সূচিপত্র

বিধি	শিরোনাম	পৃষ্ঠা
	প্রথম অধ্যায় **প্রারম্ভিক**	
১।	শিরোনাম, প্রয়োগ ও প্রবর্তন	১৩৪০৯
২।	সংজ্ঞা	১৩৪০৯
	দ্বিতীয় অধ্যায় **পরিকল্পনা ও ইমারত নির্মাণ অনুমোদন পত্রের আবেদন, অনুমোদন এবং বসবাস বা ব্যবহার সনদ, ইত্যাদি**	
৩।	পরিকল্পনা, ইমারত নির্মাণ ও বসবাস উপযোগিতার অনুমোদন পদ্ধতি	১৩৪২১
৪।	পরিকল্পনা অনুমোদন পত্রের আবেদন	১৩৪২২
৫।	পরিকল্পনা অনুমোদনের সাধারণ শর্তাবলি	১৩৪২৩
৬।	পরিকল্পনা অনুমোদনের আবেদন অনুমোদন, প্রত্যাখ্যান ও বাতিল	১৩৪২৩
৭।	পরিকল্পনা অনুমোদন প্রত্যাখ্যানের বিরুদ্ধে আপিল	১৩৪২৪
৮।	পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের মেয়াদ	১৩৪২৫
৯।	নির্মাণ অনুমোদনপত্রের আবেদন	১৩৪২৫
১০।	বিশেষ ইমারত	১৩৪৩০
১১।	বিশেষ ইমারতের নির্মাণ অনুমোদনে বিবেচ্য বিষয়	১৩৪৩১
১২।	নকশা বিষয়ে কারিগরি ব্যক্তির করণীয়	১৩৪৩২
১৩।	নির্মাণ অনুমোদনের আবেদন অনুমোদন, প্রত্যাখ্যান ও বাতিল	১৩৪৩৩
১৪।	নির্মাণ অনুমোদনের আবেদন প্রত্যাখ্যানের বিরুদ্ধে আপিল	১৩৪৩৪
১৫।	নির্মাণ অনুমোদনপত্রের মেয়াদ	১৩৪৩৪
১৬।	অনুমোদিত নকশা সংশোধন	১৩৪৩৪
১৭।	নির্মাণ সংশ্লিষ্ট বিষয়ে আবেদনকারী, কারিগরি ব্যক্তি ও অন্যান্যদের দায়িত্ব ও দায়িত্বে অবহেলা	১৩৪৩৫
১৮।	কারিগরি ব্যক্তি ও আবেদনকারীর মধ্যে বিরোধ নিষ্পত্তি	১৩৪৩৭
১৯।	নির্মাণ প্রকল্পের তদারকি	১৩৪৩৭
২০।	নির্মাণ সংশ্লিষ্ট নিরাপত্তা	১৩৪৩৮
২১।	নির্মাণ কাজ স্থগিতকরণ অথবা অননুমোদিত কাঠামো ভাঙ্গিয়া দেওয়া, ইত্যাদি	১৩৪৩৯
২২।	বসবাস বা ব্যবহার সনদ	১৩৪৩৯
২৩।	বসবাস বা ব্যবহার সনদ প্রত্যাখ্যানের বিরুদ্ধে আপিল	১৩৪৪০
২৪।	ইমারতের ব্যবহার	১৩৪৪১
২৫।	বসবাস বা ব্যবহার সনদ নবায়ন	১৩৪৪১
২৬।	বসবাস বা ব্যবহার নবায়ন সনদ প্রত্যাখ্যানের বিরুদ্ধে আপিল	১৩৪৪১
২৭।	টাওয়ার নির্মাণ ও পুকুর খনন, ইত্যাদির জন্য অনুমোদন, সংশোধন ও পরিবর্তন ফি	১৩৪৪২

CamScanner

বিধি	শিরোনাম	পৃষ্ঠা
২৮।	কর্তৃপক্ষের পরিদর্শন, কর্তব্য ও দায়িত্ব	১৩৪৪১
	তৃতীয় অধ্যায়: কমিটি	
২৯।	কমিটি গঠন	১৩৪৪৩
৩০।	ইমারত নির্মাণ কমিটি	১৩৪৪৩
৩১।	আপিল কমিটি গঠন	১৩৪৪৩
৩২।	নগর উন্নয়ন কমিটি	১৩৪৪৪
৩৩।	নগর উন্নয়ন কমিটির কার্যাবলি	১৩৪৪৫
৩৪।	নগর উন্নয়ন কমিটি সভা	১৩৪৪৫
৩৫।	নগর উন্নয়ন কমিটি কর্তৃক উপ-কমিটি গঠন, ইত্যাদি	১৩৪৪৫
	চতুর্থ অধ্যায় **করিগরি ব্যক্তির তালিকা, শ্রেনী বিন্যাস ইত্যাদি**	
৩৬।	কারিগরি ব্যক্তি, ইত্যাদি	১৩৪৪৬
৩৭।	পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের দায়িত্ব, ইত্যাদি	১৩৪৪৬
৩৮।	কারিগরি ব্যক্তির কর্তৃত্ব ও দায়িত্ব, ইত্যাদি	১৩৪৪৬
	পঞ্চম অধ্যায় **ইমারত নির্মান সংক্রান্ত আনুষঙ্গিক বিষয়**	
৩৯।	রাস্তা	১৩৪৫০
৪০।	কিনারা সরলীকরণ	১৩৪৫১
৪১।	সীমানা হইতে সেটব্যাক	১৩৪৫১
৪২।	বেজমেন্টের সেটব্যাক	১৩৪৫৩
৪৩।	তলা ও বেজমেন্ট	১৩৪৫৩
৪৪।	সেটব্যাকের ক্ষেত্রে ব্যতিক্রম	১৩৪৫৪
৪৫।	ভূমি আচ্ছাদন ও আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান	১৩৪৫৫
৪৬।	আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থানের ক্ষেত্রে প্রায়োগিক ব্যতিক্রম	১৩৪৫৮
৪৭।	Floor Area Ratio (FAR) সূচক নির্ণয়	১৩৪৫৯
৪৮।	মোট মেঝের ক্ষেত্রফল নির্ণয়	১৩৪৬৭
৪৯।	মোট মেঝের ক্ষেত্রফলের আওতাবহির্ভূত অতিরিক্ত ফ্লোর এরিয়া	১৩৪৬৮
৫০।	ইমারত বা অবকাঠামোর উচ্চতা	১৩৪৬৯
৫১।	প্লট বিভাজন	১৩৪৭০
৫২।	প্লট একত্রীকরণ	১৩৪৭১
৫৩।	পার্কিং	১৩৪৭২
৫৪।	বৃষ্টির পানি সংগ্রহ এবং ভূগর্ভস্থ পানি রিচার্জ (Rain Water harvesting and Ground Water recharge)	১৩৪৭৮
৫৫।	বৃক্ষরোপণ	১৩৪৭৯
৫৬।	ব্লকভিত্তিক উন্নয়ন	১৩৪৭৯
৫৭।	ইমারতের পরিসরের ন্যূনতম চাহিদা	১৩৪৮০
৫৮।	বিদ্যমান ইমারত নির্মাণ সংক্রান্ত বিধান	১৩৪৮৫

CamScanner

বিধি	শিরোনাম	পৃষ্ঠা
৫৯।	নির্মাণ ও নির্মাণ অনুমোদন সংশ্লিষ্ট সাধারণ জ্ঞাতব্য বিষয়সমূহ	১৩৪৮৫
৬০।	মিশ্র উন্নয়ন (Mixed Use Development)	১৩৪৮৬
	ষষ্ঠ অধ্যায় স্বাস্থ্য ও নিরাপত্তা	
৬১।	স্বাস্থ্য ও নিরাপত্তা	১৩৪৮৭
	সপ্তম অধ্যায় বিবিধ	
৬২।	ল্যান্ডস্কেপিং এবং পার্ক	১৩৪৯২
৬৩।	ঐতিহ্যবাহী ইমারত, স্থান, এলাকা সংরক্ষণ (Conservation and Preservation)	১৩৪৯২
৬৪।	বন্যাপ্রবণ অঞ্চল, জলাভূমির নিকটস্থ এবং পাহাড়ি এলাকার উন্নয়ন ও নির্মাণ	১৩৪৯৫
৬৫	বিশেষ নিয়ন্ত্রণ	১৩৪৯৬
৬৬।	প্রতিবন্ধীসহ সার্বজনীনগম্যতা সম্পর্কিত বিশেষ বিধান	১৩৪৯৭
৬৭।	বর্জ্য ব্যবস্থাপনা কার্যক্রম	১৩৪৯৭
৬৮।	পানির পুনঃব্যবহার	১৩৪৯৮
৬৯।	সৌর বিদ্যুৎ উৎপাদন ও ব্যবহার	১৩৪৯৮
৭০।	Sewage Treatment Plant (STP)	১৩৪৯৮
৭১।	বিধিমালা লঙ্ঘন	১৩৪৯৮
৭২।	ব্যত্যয়কৃত ও অননুমোদিত ইমারতের সংশোধন, পরিমার্জন বা পরিবর্তন	১৩৪৯৮
৭৩।	অপসারণ	১৩৫০০
৭৪।	বিধিমালার প্রাধান্য	১৩৪৯৯
৭৫।	রহিতকরণ ও হেফাজত	১৩৪৯৯
	পরিশিষ্ট-১ অগ্নি নিরাপত্তা	১৩৪৯৯
	পরিশিষ্ট-২ সার্বজনীন গম্যতার নূন্যতম মান	১৩৫১০
	পরিশিষ্ট-৩ ইমারতের ব্যবহার ভিত্তিক শ্রেনীবিন্যাস	১৩৫১৪
	পরিশিষ্ট-৪ ফি, ইত্যাদি	১৩৫১৬
	পরিশিষ্ট-৫ [বিধি-৪০ দ্রষ্টব্য]	১৩৫১৮

****	Master Plan [ঢাকা মহানগর এলাকার বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫)] এর তফসিল (প্রথম খন্ড) এর সংশোধনী ১৪ ডিসেম্বর ২০২৫	১৩৩৮৫-১৩৪০৭
****	ইমারত নির্মাণ আইন, ১৯৫২	

CamScanner

রেজিস্টার্ড নং ডি এ-১

বাংলাদেশ গেজেট

অতিরিক্ত সংখ্যা

কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রকাশিত

রবিবার, ডিসেম্বর ১৪, ২০২৫

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

প্রজ্ঞাপন

তারিখ: ২৬ অগ্রহায়ণ ১৪৩২ বঙ্গাব্দ/১১ ডিসেম্বর ২০২৫ খ্রিষ্টাব্দ

এস.আর.ও.নং ৪৬৯-আইন/২০২৫।—Building Construction Act, 1952 (Act No. II of 1953) এর section 18 এ প্রদত্ত ক্ষমতাবলে সরকার, নিম্নরূপ বিধিমালা প্রণয়ন করিল, যথা:—

প্রথম অধ্যায়

প্রারম্ভিক

১। **শিরোনাম, প্রয়োগ ও প্রবর্তন।**—(১) এই বিধিমালা ঢাকা মহানগর ইমারত বিধিমালা, ২০২৫ নামে অভিহিত হইবে।

(২) ইহা Town Improvement Act, 1953 (Act No. XIII of 1953) এর আওতাভুক্ত ঢাকা মহানগর মহাপরিকল্পনাভুক্ত (Master Plan) এলাকার জন্য প্রযোজ্য হইবে।

(৩) ইহা অবিলম্বে কার্যকর হইবে।

২। **সংজ্ঞা।**—বিষয় বা প্রসঙ্গের পরিপন্থি কোনো কিছু না থাকিলে, এই বিধিমালায়—

(১) **"অনুমোদিত নকশা"** অর্থ Bangladesh National Building Code, 2020 এবং এতদ্‌সংক্রান্ত প্রচলিত অন্যান্য বিধি-বিধান অনুযায়ী যথাযথ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত নকশা;

মূল্য : টাকা ৯৬.০০

CamScanner

(২) "অথরাইজড অফিসার" অর্থ Building Construction Act, 1952 এর section 2 এর clause (a)-তে বর্ণিত Authorised Officer;

(৩) "অঙ্গন" বা "আঙিনা" অর্থ ভূমিতে অবস্থিত ইমারত দ্বারা সম্পূর্ণ বা আংশিকভাবে বেষ্টিত স্থায়ীভাবে উন্মুক্ত কোনো পরিসর;

(৪) "অগ্নি নিরাপদ সিঁড়ি" অর্থ বিভিন্ন তলা হইতে ল্যান্ডিং বা লবি দ্বারা সংযোজিত অগ্নি-নিরোধক উপকরণ দ্বারা নির্মিত সিঁড়ি, যাহা অগ্নি-প্রতিরোধক দরজার মাধ্যমে ইমারত বা অন্যান্য ব্যবহারিক এলাকা হইতে সুরক্ষিত এবং ইমারতের বহির্ভাগে খোলা স্থানের সহিত উন্মুক্ত থাকিবে;

(৫) "অগ্নি-প্রতিরোধক দরজা" অর্থ বিশেষভাবে তৈরি দরজা (Fire Grade) যাহা নির্দিষ্ট সময়ের জন্য তাপ ও আগুন সঞ্চালনের প্রতিরোধক হিসাবে কাজ করে;

(৬) "অকুপেন্সি টাইপ" অর্থ পরিশিষ্ট-৩ এ নির্ধারিত ইমারতের ব্যবহারভিত্তিক শ্রেণিবিন্যাস এবং উক্ত নির্ধারিত ধরনের ব্যবহারের সহিত সংশ্লিষ্ট আনুষঙ্গিক ব্যবহারও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে; তবে এক্ষেত্রে কোনো অস্পষ্টতা নিরসরণকল্পে কোড অনুসরণ করিতে হইবে;

(৭) "আইন" অর্থ Building Construction Act, 1952 (Act No. II of 1953);

(৮) "আবেদন" অর্থ এই বিধিমালার অধীন কোনো আবেদন;

(৯) "আবেদনকারী" অর্থ সংশ্লিষ্ট ভূমির বৈধ মালিক অথবা ভূমির বৈধ মালিক কর্তৃক আমমোক্তারনামা বলে আবেদনকারী হিসাবে নিযুক্ত ব্যক্তি অথবা প্রতিষ্ঠান;

(১০) "আবেদন ফি" অর্থ এই বিধিমালার অধীন সেবাগ্রহীতা কর্তৃক দাখিলকৃত আবেদনের ফি;

(১১) "আচ্ছাদিত স্থান" অর্থ ইমারত দ্বারা ভূমিতলসহ উপরিভাগের আচ্ছাদিত ক্ষেত্র, যাহা প্লিন্থ স্তরের ঠিক পরবর্তী স্তর বা তলা, তবে নিম্নবর্ণিত স্থানসমূহ ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে না, যথা:—

(ক) বাগান, পারগোলা, তরুশালা, জলাশয়, সুইমিংপুল (অনাচ্ছাদিত), গাছের নিচের বেদী, জলাধার, ফোয়ারা এবং আসন;

(খ) জলনির্গমন ব্যবস্থা, কালভার্ট, সেপটিক ট্যাংক, সোক পিট;

(গ) সীমানা প্রাচীর ও ফটক, পোর্চ, র‍্যাম্প, উন্মুক্ত সিঁড়ি (গ্রাউন্ড ফ্লোর), গার্ডরুম, বিচ্ছিন্ন পাম্প হাউজ (বৃহৎ শিল্প, এ্যাপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স, ইত্যাদি) গার্বেজ সুট, অনাচ্ছাদিত যেকোনো ইউটিলিটি স্ট্রাকচার, কার্নিশ এবং সানসেড কর্তৃক আচ্ছাদিত স্থান;

(১২) "আপিল কমিটি" অর্থ বিধি ৩১ এর অধীন গঠিত আপিল কমিটি;

(১৩) "**আবেদনকারীর প্রতিনিধি**" অর্থ নকশা প্রণয়ন ও নির্মাণ তদারকির নিমিত্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নিবন্ধিত ডেভেলপার, সরকার অনুমোদিত পেশাজীবী প্রতিষ্ঠান কর্তৃক নিবন্ধিত স্থপতি, প্রকৌশলী বা পরিকল্পনাবিদ এবং সরকার কর্তৃক নিবন্ধিত এতদ্‌সংশ্লিষ্ট অন্যান্য কারিগরি ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান যাহাকে ভূমির মালিকের পক্ষে আবেদনকারী হিসাবে দায়িত্ব পালন করিবার উদ্দেশ্যে নিম্নবর্ণিত শর্তসাপেক্ষে মনোনীত করা হইয়াছে, যথা:—

(ক) আবেদনকারীর প্রতিনিধির নিয়োগ লিখিতভাবে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত ফরমের মাধ্যমে ও স্বাক্ষরযুক্ত হইতে হইবে; এবং

(খ) আবেদনকারীর প্রতিনিধি কর্তৃক দাখিলকৃত ভূমি বা সম্পত্তির দলিলাদির সঠিকতা সর্ম্পকে আবেদনকারী দায়ী থাকিবেন;

(১৪) "**অ্যাজ-বিল্ট ড্রয়িং**" বা "**ইমারতের নির্মিত নকশা**" অর্থ নির্মাণকাজ সম্পন্ন হইবার পর সংশ্লিষ্ট কারিগরি (স্থপতি বা প্রকৌশলী) ব্যক্তি দ্বারা স্বাক্ষরিত ইমারতের বাস্তবায়িত বা নির্মিত স্থাপত্য, কাঠামো, বিল্ডিং সার্ভিসেস সম্পর্কিত সকল নকশা;

(১৫) "**ইমারত**" অর্থ আইনের section 2 এর clause (b) এবং কোডের Article 6 এ সংজ্ঞায়িত Building;

(১৬) "**ইমারত নির্মাণ কমিটি**" অর্থ আইনের section 3 এর sub-section (2) এ উল্লিখিত কমিটি;

(১৭) "**ইমারতের উচ্চতা**" অর্থ রেফারেন্স ডেটাম (নিকটতম ফুটপাতের উচ্চতা অথবা উহার কেন্দ্রস্থলে অবস্থিত নিকটতম রাস্তা বা রাস্তা সংলগ্ন ফুটপাথের উচ্চতা, যাহা বেশি) হইতে ভবনের সর্বোচ্চ বিন্দু পর্যন্ত উল্লম্ব দূরত্ব, যাহার মধ্যে ইমারতের উপর অন্যান্য স্থাপনা বা ইমারতের অন্যান্য উপাদান, যেমন ইমারতের ছাদে অবস্থিত সিঁড়িঘর, জলাধার, স্থাপত্যের উপাদান, লাইটিনিং এরেস্টর, এন্টেনা বা মোবাইল টাওয়ার, ইত্যাদি অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(১৮) "**ইমারত পরিদর্শক**" অর্থ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নিয়োগপ্রাপ্ত কোনো ব্যক্তি যিনি ইমারত সংশ্লিষ্ট পরিদর্শন কাজে নিয়োজিত হইবেন;

(১৯) "**ইলেকট্রিক্যাল ইঞ্জিনিয়ার বা তড়িৎ প্রকৌশলী**" অর্থ যিনি সংশ্লিষ্ট বিষয়ে স্নাতক ডিগ্রি প্রাপ্ত, ইন্সটিটিউশন অব ইঞ্জিনিয়ার্স, বাংলাদেশ এর সদস্য এবং বিধি ৩৬ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত;

(২০) "**উচ্চতা**" অর্থ—

(ক) কক্ষের উচ্চতার ক্ষেত্রে সম্পন্নকৃত মেঝের উপর হইতে বাঁধামুক্ত ছাদের নিচ তল পর্যন্ত উলম্ব পরিমাপ;

CamScanner

(খ) কোনো তলার উচ্চতার ক্ষেত্রে সম্পন্নকৃত একটি তলার মেঝের উপর হইতে অন্য তলার মেঝের উপর পর্যন্ত অথবা পরবর্তী তল না থাকিলে ছাদ বা আচ্ছাদনের উপর পর্যন্ত উলম্ব পরিমাপ;

(গ) দেয়ালের উচ্চতা হিসাবে একটি দেয়ালের ভূমি হইতে দেয়ালের উপরিভাগ পর্যন্ত উলম্ব পরিমাপ;

(২১) "**উন্মুক্ত জায়গা বা স্থান**" অর্থ সাইটের সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদনের বহির্ভূত অংশ যাহা ভূমিতল হইতে উর্ধ্বদিকে স্থায়ীভাবে উন্মুক্ত;

(২২) "**উন্নয়ন স্বত্ত্ব বিনিময় (Transfer of Development Rights, TDR)**" অর্থ কর্তৃপক্ষের আওতাধীন প্রেরণ এলাকা (sending site, যেখানে মহাপরিকল্পনা, আইন বা বিধিমালা দ্বারা উন্নয়ন কার্যক্রম অনুমোদিত নহে কিংবা সংরক্ষিত এলাকা যেমন, উন্মুক্ত স্থান, কৃষি জমি, বন্যাপ্রবাহ এলাকা, পরিবেশগতভাবে সংবেদনশীল এলাকা, ঐতিহাসিক গুরুত্বপূর্ণ স্থান বা স্থাপনা ইত্যাদি) হইতে গ্রহণ এলাকায় (receiving site, যেখানে মহাপরিকল্পনা, আইন বা বিধিমালা অনুযায়ী উন্নয়ন কার্যক্রম অনুমোদিত) উন্নয়ন স্বত্ত্ব অর্থের বা সুবিধাদির বিনিময়ে স্থানান্তর হয়;

(২৩) "**এট্রিয়াম** (Atrium)" অর্থ ইমারতের অভ্যন্তরে একাধিক তল বিশিষ্ট একটি বৃহৎ আয়তনের স্থান যাহা সর্বনিম্ন ২ (দুই) তলা ও অনুমোদিত ভবনের উচ্চতাকে সর্বোচ্চ, করিডোর বা অনুরূপ উপাদান রহিয়াছে এবং যাহার উপরিতল গ্লেজিং (Glazing) বা তল দ্বারা সম্পূর্ণ বা আংশিক আচ্ছাদিত, তবে যথাযথ বায়ু চলাচলের ব্যবস্থা থাকিতে হইবে;

(২৪) "**এয়ারওয়েল**" বা "**লাইটওয়েল**" অর্থ প্রাকৃতিক বায়ু ও আলো চলাচলের সুবিধা অর্জনের উদ্দেশ্যে ইমারতের অভ্যন্তরে অবস্থিত উর্ধ্বদিকে স্থায়ীভাবে উন্মুক্ত পরিসর যাহা ইমারত দ্বারা আবদ্ধ;

(২৫) "**এপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স**" অর্থ একাধিক ভবনের মধ্যে একগুচ্ছ আবাস বা এপার্টমেন্ট বা ফ্ল্যাটের সমাবেশ যেখানে বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ ও বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা অনুযায়ী সাধারণ নাগরিক সুযোগ-সুবিধা সকলের সম্মিলিত ব্যবহারের জন্য বিদ্যমান থাকে;

(২৬) "**ঐতিহ্যবাহী ইমারত বা স্থাপনা বা স্থান বা এলাকা**" অর্থ সরকার কর্তৃক অনুমোদিত এবং গেজেটকৃত ঐতিহ্যবাহী ইমারত বা স্থাপনা বা স্থান বা এলাকা;

(২৭) "**এলাকা ভিত্তিক Floor Area Ratio (FAR)**" অর্থ মহাপরিকল্পনায় বর্ণিত প্রতিটি জনঘনত্ব ব্লকের অধীন উল্লিখিত FAR;

(২৮) "**কর্তৃপক্ষ**" অর্থ Town Improvement Act, 1953 এর অধীন প্রতিষ্ঠিত রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক);

CamScanner

(২৯) "**কাজ আরম্ভ**" অর্থ ইমারত নির্মাণের উদ্দেশ্যে মাটি কাটা, পাইলিং বা ভিত্তি নির্মাণ বা যেকোনো নির্মাণ, পুনঃনির্মাণ অথবা বিদ্যমান ইমারতে পরিবর্তন বা পরিবর্ধনের প্রকৃত সূত্রপাত;

(৩০) "**কার্নিশ**" অর্থ রোদ বা বৃষ্টি হইতে রক্ষার জন্য ইমারতের সর্বশেষ ছাদের বর্ধিতাংশ যাহা কোনো দেয়াল দ্বারা আবদ্ধ করা যাইবে না;

(৩১) "**কাড় (Loft)**" অর্থ ছাদ ও মেঝের মধ্যবর্তী অপর একটি ছাদ দ্বারা তৈরি অন্যূন ১.৫ (এক দশমিক পাঁচ) মিটার উচ্চতা বিশিষ্ট স্থান, যাহা তাপ প্রতিরোধ এবং সর্বোচ্চ ছাদের আর্দ্রতা প্রতিরোধক হিসাবে, স্যানিটারি, মেকানিক্যাল কাজে, পানি সংরক্ষণ, ছাদে বাগান, সুইমিং পুল বা অনুরূপ কাজে ব্যবহৃত হইতে পারে;

(৩২) "**কোড**" অর্থ Bangladesh National Building Code (BNBC), 2020 ;

(৩৩) "**স্ট্রাকচারাল প্রকৌশলী**" অর্থ কোনো পুরকৌশলী বা পুর-প্রকৌশলী যিনি কাঠামো ডিজাইন (design) প্রণয়নে অভিজ্ঞ এবং বিধি ৩৬ অনুযায়ী কারিগরি ব্যক্তি হিসাবে তালিকাভুক্ত ও সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের সদস্য;

(৩৪) "**কারিগরি ব্যক্তি**" অর্থ বিধি ৩৬ এর অধীন তালিকাভুক্ত কোনো কারিগরি ব্যক্তি;

(৩৫) "**চেয়ারম্যান**" অর্থ রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের চেয়ারম্যান;

(৩৬) "**চিমনী**" অর্থ ইমারতের এইরূপ অংশ যাহার মাধ্যমে তাপ উৎপাদনকারী যন্ত্রাদি হইতে দহনক্রিয়ার মাধ্যমে নির্গত বা উৎপন্ন বস্তুসমূহ ধূম্রনালীর মাধ্যমে উন্মুক্ত বাতাসে নির্গত হয়;

(৩৭) "**জিওটেকনিক্যাল প্রকৌশলী**" অর্থ বিধি ৩৬ হইতে বিধি ৩৮ এ বর্ণিত স্নাতক বা স্নাতকোত্তর পুর-প্রকৌশলী যাহার জিও টেকনিক্যাল বা ফাউন্ডেশন ইঞ্জিনিয়ারিং বিষয়ে অভিজ্ঞতা রহিয়াছে এবং যিনি ইনস্টিটিউশন অব ইঞ্জিনিয়ার্স, বাংলাদেশ (IEB) এর সদস্য;

(৩৮) "**জাতীয় বা আঞ্চলিক মহাসড়ক বা প্রধান সড়ক**" অর্থ সংশ্লিষ্ট আইন অনুযায়ী বা রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ বা সড়ক ও জনপথ অধিদপ্তর কর্তৃক নির্ধারিত জাতীয় বা আঞ্চলিক মহাসড়ক বা প্রধান সড়ক;

(৩৯) "**ঝুঁকিপূর্ণ ইমারত**" অর্থ কোড অনুযায়ী কাঠামোগত অনিরাপদ, জরাজীর্ণ, অস্বাস্থ্যকর, অগ্নি-ঝুঁকিপূর্ণ, যথাযথ জরুরি নির্গমন পথবিহীন, ভগ্নপ্রায়, যথাযথ রক্ষণাবেক্ষণবিহীন, পরিত্যক্ত, অধিবাসী ও সংলগ্ন এলাকার জনসাধারণের নিরাপত্তার প্রতি হুমকি হিসাবে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক চিহ্নিত যেকোনো ইমারত বা নির্মাণকার্য;

CamScanner

(৫২) "**নগর উন্নয়ন কমিটি**" অর্থ বিধি ৩২ এর অধীন গঠিত নগর উন্নয়ন কমিটি;

(৫৩) "**নির্মাণ অনুমোদন ফি**" অর্থ এই বিধিমালার অধীন স্থাপনা নির্মাণের নিমিত্ত পরিশিষ্ট ৪ এ উল্লিখিত ফি;

(৫৪) "**নগর পুনঃউন্নয়ন**" অর্থ শহরের কোনো ঝুঁকিপূর্ণ, জরাজীর্ণ বা অপ্রতুল নাগরিক সুযোগ-সুবিধা সম্পন্ন এলাকার সহজাত বৈশিষ্ট্য অক্ষুণ্ন রাখিয়া পুনঃউন্নয়ন প্রক্রিয়ায় উক্ত এলাকার জীবনযাত্রার মান, অর্থনৈতিক অবস্থা ও কাঠামোগত উন্নয়ন;

(৫৫) "**তলা**" অর্থ ইমারতের যেকোনো ফ্লোর বা মেঝের উপরিপৃষ্ঠ এবং পরবর্তী ফ্লোরের সম্পন্নকৃত উপরিভাগ অথবা পরবর্তী ফ্লোর না থাকিলে ছাদ বা অন্য আচ্ছাদনের সম্পন্নকৃত উপরিপৃষ্ঠ;

(৫৬) "**তালিকাভুক্ত ইমারত বা স্থাপনা**" অর্থ নান্দনিক, ঐতিহাসিক, বৈজ্ঞানিক, সামাজিক, ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান অথবা আধ্যাত্মিক গুরুত্ব বহনকারী অথবা সরকার কর্তৃক অনুমোদিত ও গেজেটকৃত ইমারত বা স্থাপনা;

(৫৭) "**পরিশিষ্ট**" অর্থ এই বিধিমালার কোনো পরিশিষ্ট;

(৫৮) "**প্রস্থান পথ (Exit)**" অর্থ কোনো বিল্ডিং এর যেকোনো তলা হইতে রাস্তা বা নিরাপদ উন্মুক্ত স্থানে যাইবার জন্য বহির্গমন পথ;

(৫৯) "**প্রাকৃতিক বায়ু চলাচল ব্যবস্থা**" বা "**বায়ু চলাচল ব্যবস্থা**" অর্থ ইমারতের দরজা-জানালা মাধ্যমে বাতাসের স্বাভাবিক প্রবাহ ঘরের অভ্যন্তরে সরবরাহ ব্যবস্থা;

(৬০) "**প্যারাপেট**" অর্থ অন্যূন ১ (এক) মিটার উচ্চতা বিশিষ্ট রেলিং অথবা দেয়াল যাহা ছাদ বা তলের চারপাশ ঘিরে তৈরিকৃত;

(৬১) "**পার্কিং স্থান**" অর্থ যানবাহন রাখিবার মতো আবদ্ধ বা খোলা, বিধি অনুযায়ী আচ্ছাদিত বা উন্মুক্ত পর্যাপ্ত আয়তনের জায়গা, যাহার সহিত যানবাহন যাতায়াত উপযোগী পথের মাধ্যমে ভিতর ও বাহিরের রাস্তার সংযোগ থাকে;

(৬২) "**পেশাজীবী প্রতিষ্ঠান**" অর্থ বিধি ৩৬ এ উল্লিখিত কোনো প্রতিষ্ঠান;

(৬৩) "**পরিকল্পনাবিদ**" অর্থ যিনি নগর ও অঞ্চল বা গ্রামীণ পরিকল্পনা বিষয়ে স্নাতক ডিগ্রিপ্রাপ্ত ও বাংলাদেশ ইনস্টিটিউট অব প্লানার্স এর সদস্য এবং বিধি ৩৬ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত;

(৬৪) "**পরামর্শক**" অর্থ বিধি ৩৬ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত কোনো কারিগরি ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান;

(৬৫) "**প্লাম্বিং প্রকৌশলী**" অর্থ স্থপতি, পুরকৌশলী, যান্ত্রিক প্রকৌশলী বা ডিপ্লোমা পুরকৌশলী যিনি প্লাম্বিং বিষয়ে অভিজ্ঞ এবং বিধি ৩৬ অনুযায়ী কারিগরি ব্যক্তি হিসাবে তালিকাভুক্ত ও সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের সদস্য;

CamScanner

(৬৬) "**পয়ঃনিষ্কাশন ব্যবস্থা**" অর্থ যেকোনো পয়ঃনালী, নর্দমা, সেপটিক ট্যাংক, সোকওয়েল, পরিশোধন কেন্দ্র অথবা সংশ্লিষ্ট অন্যান্য ব্যবস্থাদি;

(৬৭) "**পাহাড়**" অর্থ সন্নিহিত স্থান হইতে নির্দিষ্ট আয়তনের উঁচু কোনো প্রাকৃতিক ভূখন্ড যাহা মাটি বা পাথরের তৈরি, প্রায় বর্তুলাকার এবং যাহার ঢাল খুব তীক্ষ্ণভাবে খাড়া নহে;

(৬৮) "**প্লিন্থ**" অর্থ প্লট সংলগ্ন রাস্তার সাপেক্ষে অন্যূন ০.৪৫ (শূন্য দশমিক চার পাঁচ) মিটার ও অনধিক ১.৮৫ (এক দশমিক আট পাঁচ) মিটার এবং Formation Level হইতে সর্বোচ্চ ১ (এক) মিটার উচ্চতা বিশিষ্ট মেঝে যাহা ভবনের মূল তল হিসাবে বিবেচ্য;

(৬৯) "**পোডিয়াম**" অর্থ ইমারতের সম্পূর্ণ (প্যারাপেড ব্যতীত) বা আংশিক নিম্নাংশ যাহা ইমারতের সম্মুখ সংলগ্ন রাস্তার উপরিতল হইতে ১২ (বারো) মিটার উচ্চতার মধ্যে সীমাবদ্ধ হইবে;

(৭০) "**প্রকৌশলী**" অর্থ যিনি প্রকৌশল বিষয়ে স্নাতক ডিগ্রিপ্রাপ্ত এবং বিধি ৩৬ অনুযায়ী কারিগরি ব্যক্তি হিসাবে তালিকাভুক্ত এবং সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের সদস্য;

(৭১) "**পরামর্শক প্রতিষ্ঠান**" অর্থ পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের সদস্য ও বিধি অনুযায়ী তালিকাভুক্ত কারিগরি লোকবলের সমন্বয়ে গঠিত প্রতিষ্ঠান যাহা পেশাগত সেবা প্রদানের জন্য গঠিত;

(৭২) "**ফরম**" অর্থ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত ফরম;

(৭৩) "**ফলস সিলিং**" অর্থ কক্ষের উচ্চতার মধ্যে একটি মধ্যবর্তী অতিরিক্ত ছাদ, যাহা নান্দনিক কারণে, ভান্ডার বা সার্ভিস তদারকি, ইত্যাদি কাজে ব্যবহৃত হয়, তবে উহা বসবাসযোগ্য নহে;

(৭৪) "**ফিনস্ বা লুভার (Fins or Louver)**" অর্থ ইমারতের একটি খাড়া বা আনুভূমিক উপাদান, যাহা সচরাচর সূর্য ও বৃষ্টি হইতে রক্ষা পাইবার জন্য জানালা, বারান্দা, বেলকনি ও করিডোরের বহির্মুখে ব্যবহৃত হয়;

(৭৫) "**ফিনিসড্ ফ্লোর লেভেল (Finished Floor Level)**" অর্থ মেঝের সম্পন্নকৃত উপরিতল;

(৭৬) "**ফিনিসড্ গ্রাউন্ড লেভেল (Finished Ground Level)**" অর্থ জমির সম্পন্নকৃত উপরিতল;

(৭৭) "**ফিনিসড্ সিলিং লেভেল (Finished Celling Level)**" অর্থ ছাদের সম্পন্নকৃত নিম্নতল;

(৭৮) "**ফুটপাত**" অর্থ রাস্তার পার্শ্বে বা অন্য কোনো স্থানে পায়ে হাঁটার পথ;

(৭৯) "**ফ্ল্যাট বা এপার্টমেন্ট**" অর্থ বাসযোগ্য একক আবাস, যাহার মধ্যে রান্নাঘর, গোসলখানা, শৌচাগার, প্রসাধনকক্ষ, ইত্যাদি অন্তর্ভুক্ত থাকিবে;

CamScanner

(৮০) "**ফ্লোর এরিয়া (Floor Area)**" অর্থ দেয়াল ও অন্যান্য ভারবাহী কাঠামোর আনুভূমিক ক্ষেত্রফলসহ ইমারতের ব্যবহারযোগ্য একটি তলার ক্ষেত্রফল;

(৮১) "**ফ্লোর এরিয়া অনুপাত (Floor Area Ratio বা FAR)**" অর্থ জমির ক্ষেত্রফলের অনুপাতে ইমারতে সন্নিবেশযোগ্য সম্পূর্ণ মেঝের ক্ষেত্রফল, যথা: একটি প্লটের মাঝে তৈরি সম্পূর্ণ ফ্লোর এরিয়ার যোগফলকে উক্ত প্লটের বিদ্যমান জমির ক্ষেত্রফল দ্বারা বিভাজনের ফল, যাহার ফর্মুলা নিম্নরূপ—

FAR	সকল মেঝের সম্মিলিত ক্ষেত্রফল (বিধিমালার আওতায় ছাড়যোগ্য ক্ষেত্রফলসমূহ ব্যতীত)
	জমির ক্ষেত্রফল (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে রাস্তার জন্য ছাড়িয়া দেওয়া জমির ক্ষেত্রফল ব্যতীত)

(৮২) "**বসতবাড়ি**" অর্থ স্বতন্ত্র বসবাস, রন্ধন এবং স্বাস্থ্য ব্যবস্থার সুবিধা সংবলিত এক স্বাবলম্বী বসত ব্যবস্থা যাহা এক বা একাধিক কক্ষের সমন্বয়ে গঠিত ইমারত বা ইমারতের অংশবিশেষ;

(৮৩) "**বন্যার পানি উচ্চতা**" অর্থ একটি নির্দিষ্ট এলাকার জন্য ভূমি অথবা নদীর সর্বোচ্চ তল হইতে বন্যাকালীন পানির উচ্চতা, যাহা বাংলাদেশ পানি উন্নয়ন বোর্ড কর্তৃক Flood Hazard Map এ সংরক্ষিত;

(৮৪) "**বসবাসযোগ্য কক্ষ**" অর্থ লিভিং রুম, শয়ন, অধ্যয়ন বা খাওয়ার জন্য ব্যবহৃত কক্ষ; তবে বাথরুম, টয়লেট, রান্নাঘর, লন্ড্রি, ভান্ডার, করিডোর, প্যান্ট্রি, ভূগর্ভস্থ রুম, চিলেকোঠা, অনিয়মিত ব্যবহৃত জায়গা ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে না;

(৮৫) "**বসবাস বা ব্যবহার সনদ**" অর্থ বিধি ২২ এর অধীন প্রদত্ত বসবাস বা ব্যবহার সনদ বা, ক্ষেত্রমত, বিধি ২৫ এর অধীন নবায়নকৃত বসবাস বা ব্যবহার সনদ;

(৮৬) "**বহুতল ইমারত**" অর্থ কোডের Article 6 এ সংজ্ঞায়িত High Rise Building বা বহুতল ইমারত;

(৮৭) "**ব্যালকনি**" অর্থ ইমারতের মূল অংশ হইতে বহিঃদিকে বর্ধিত যাহা প্লিন্থ হইতে অন্যূন ২.২৮৬ (দুই দশমিক দুই আট ছয়) মিটার উচ্চতায় ব্যবহারযোগ্য জায়গা যাহার ভূমি পর্যন্ত বর্ধিত কোনো অবলম্বন নাই, বাহিরের দিকে নিরেট কোনো বেষ্টনী দ্বারা সম্পূর্ণ আবদ্ধ নহে এবং যাহার ২ (দুই) বা ৩ (তিন) পার্শ্ব অবাধ বা উন্মুক্ত থাকিবে:

তবে শর্ত থাকে যে,

(ক) ব্যালকনিতে ব্যবহৃত নিরেট বেষ্টনীর উচ্চতা সর্বোচ্চ ১.২৫ (এক দশমিক দুই পাঁচ) মিটার হইবে;

(খ) কোনো অবস্থাতেই ইমারতের সেটব্যাকের মধ্যে উক্ত ব্যালকনি বর্ধিত হইতে পারিবে না;

CamScanner

(৯৮) "**মেজানাইন তলা (Mezzanine Floor)**" অর্থ যেকোনো কক্ষের মেঝে ও ছাদের অন্তর্বর্তী এক বা একাধিক আংশিক তলা, তবে ইহা মেঝের আয়তনের এক তৃতীয়াংশ অপেক্ষা অধিক হইতে পারিবে না, ইমারতের তলা গণনা করিবার ক্ষেত্রে মেজানাইন তলাকে ইমারতের তলা হিসাবে গণ্য করা হইবে না, কিন্তু মেজানাইন তলার প্রযোজ্য অংশ FAR ভুক্ত ক্ষেত্রফল এর অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(৯৯) "**মেঝে**" অর্থ ভূমির আনুভূমিক ইমারতের তলা;

(১০০) "**মেকানিক্যাল ইঞ্জিনিয়ার বা যন্ত্র প্রকৌশলী**" অর্থ যিনি সংশ্লিষ্ট বিষয়ে স্নাতক ডিগ্রিপ্রাপ্ত, ইন্সটিটিউশন অব ইঞ্জিনিয়ার্স, বাংলাদেশ এর সদস্য এবং বিধি ৩৬ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত;

(১০১) "**যান্ত্রিক বায়ু চলাচল ব্যবস্থা**" অর্থ যান্ত্রিকভাবে কোনো ইমারত বা উহার অংশ বিশেষ বাতাস প্রবেশ অথবা প্রয়োজনে বাতাস বাহির করিয়া দেওয়ার ব্যবস্থা;

(১০২) "**রাস্তা**" অর্থ ভূমি-জরিপ ম্যাপ, সংশ্লিষ্ট সিটি কর্পোরেশন, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, মিউনিসিপ্যালিটি বা সমজাতীয় নাগরিক সুবিধা প্রদানকারী কোনো সংস্থার ম্যাপ বা রেকর্ডভুক্ত চলাচলের পথ, সকল ধরনের সড়ক, মহাসড়ক, বিদ্যমান সড়ক সংলগ্ন ফুটপাথ, ড্রেন অথবা পথ নির্মাণের জন্য নির্ধারিত স্থান (ROW); এবং উক্ত রাস্তাকে নিকটবর্তী গাড়ি চলাচলের জন্য উপযুক্ত কোনো রাস্তার সহিত সংযুক্ত হইতে হইবে;

(১০৩) "**রাস্তার প্রস্থ**" অর্থ রাস্তা, রাস্তা-সংলগ্ন ড্রেন, ফুটপাথ, ইত্যাদিসহ রাস্তার সর্বমোট বিস্তার এবং রাস্তার প্রস্থ বিবেচনার জন্য প্লটের রাস্তা সংলগ্ন দুই পাশের সীমানা কর্ণার হইতে উভয় দিকে ৫০ (পঞ্চাশ) মিটার রাস্তার দৈর্ঘ্য পর্যন্ত গড় (ন্যূনতম এবং সর্বোচ্চ) প্রস্থ বিদ্যমান রাস্তার প্রস্থ হিসাবে বিবেচনা করিতে হইবে;

(১০৪) "**রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প বা প্রকল্প**" অর্থ আবাসিক বা প্রাতিষ্ঠানিক বা বাণিজ্যিক বা শিল্প প্লট উন্নয়ন ও বরাদ্দকরণ এবং নিম্নবর্ণিত প্রকল্প বা প্রকল্পসমূহ ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে, যথা:—

(ক) ডেভেলপার কর্তৃক বেসরকারি রিয়েল এস্টেট নির্মাণ, ক্রয়-বিক্রয়, বরাদ্দ, ইত্যাদির জন্য গৃহীত প্রকল্প বা প্রকল্পসমূহ;

(খ) সরকারের উদ্যোগে রিয়েল এস্টেট নির্মাণ, ক্রয়-বিক্রয়, বরাদ্দ, ইত্যাদির জন্য গৃহীত প্রকল্প বা প্রকল্পসমূহ;

(১০৫) "**রোডভিত্তিক FAR**" অর্থ মহাপরিকল্পনার আলোকে রাস্তার প্রশস্ততার ভিত্তিতে বিধি ৪৭ অনুসারে নির্ধারিত FAR;

(১০৬) "**স্থপতি**" অর্থ যিনি স্থাপত্য বিষয়ে স্নাতক ডিগ্রিপ্রাপ্ত এবং ইনস্টিটিউট অব আর্কিটেক্টস, বাংলাদেশ এর সদস্য এবং বিধি ৩৬ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত;

CamScanner

(১১৪) "**সার্ভিস কক্ষ**" অর্থ বসবাস ব্যতীত অন্যান্য কক্ষ এবং আবৃত স্থান, যেমন- পার্কিং এরিয়া, ইলেকট্রো মেকানিকাল সহায়ক কক্ষ, এয়ার কন্ডিশনিং প্লট, বিল্ডিং সার্ভিসেসের জন্য সংরক্ষিত স্থান, রেটিকুলেটেড গ্যাস সরবরাহ কক্ষ, মেডিকেল গ্যাস কক্ষ, জেনারেটর এর জন্য নির্ধারিত স্থান, গৃহস্থালী কাজের জন্য স্টোর রুম, স্ট্রং রুম সার্ভিস স্টেশন, অদাহ্য বস্তু রাখিবার কক্ষসমূহ, ইত্যাদি;

(১১৫) "**সার্ভিস রোড**" অর্থ সার্ভিসের প্রয়োজনে প্লটের সম্মুখে পশ্চাতে কিংবা পার্শ্বে সংরক্ষিত রাস্তা বা লেইন;

(১১৬) "**সাইট**" অর্থ ইমারত নির্মাণ, ভূমি উন্নয়ন, পুকুর খননের জন্য নির্দিষ্ট সীমারেখা বেষ্টিত স্থান;

(১১৭) "**সানশেড**" অর্থ রোদ বা বৃষ্টি হইতে রক্ষার জন্য ইমারতের বহিঃদেওয়ালের উপর স্থাপিত ওভার হ্যাং যাহা মূল স্থাপনা হইতে সর্বোচ্চ ০.৫ (শূন্য দশমিক পাঁচ) মিটার পর্যন্ত বর্ধিত;

(১১৮) "**সার্বজনীন গম্যতা**" অর্থ সার্বজনীন গম্যতা নীতিতে নকশাকৃত নির্মিত পরিবেশ;

(১১৯) "**সার্বজনীন ডিজাইন**" অর্থ এমন একটি নকশানীতি কার্যক্রম যেখানে বিশেষ সক্ষমতা সম্পন্ন ও বিশেষচাহিদা সম্পন্ন ব্যক্তি বিশেষের প্রয়োজনকে আলাদা না করিয়া সকল মানুষের সার্বজনীন প্রয়োজনকে পরিকল্পনায় অর্ন্তভুক্ত করা হয়।

দ্বিতীয় অধ্যায়

পরিকল্পনা ও ইমারত নির্মাণ অনুমোদন পত্রের আবেদন, অনুমোদন এবং বসবাস বা ব্যবহার সনদ, ইত্যাদি

৩। **পরিকল্পনা, ইমারত নির্মাণ ও বসবাস উপযোগিতার অনুমোদন পদ্ধতি।**—(১) এই বিধিমালার অধীন পরিকল্পনা, ইমারত নির্মাণ, উহার নকশা এবং বসবাস উপযোগিতার অনুমোদন পদ্ধতি নিম্নবর্ণিত পর্যায়ে সম্পন্ন হইবে, যথা:—

(ক) পরিকল্পনা অনুমোদন (Planning Permit);

(খ) নির্মাণ অনুমোদন (Construction Permit); এবং

(গ) বসবাস বা ব্যবহার সনদ (Occupancy Certificate)।

(২) উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত বিষয়ে আবেদনকারী নিজে বা তাহার প্রতিনিধির মাধ্যমে আবেদন করিতে পারিবে।

(৩) উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত অনুমোদন বা, ক্ষেত্রমত, সনদ প্রদানের আবেদন ও নিষ্পত্তি সংক্রান্ত বিষয়াদি ইলেক্ট্রনিক বা ডিজিটাল পদ্ধতিতে সম্পাদন করিতে হইবে।

CamScanner

(ছ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, বেসরকারি বিমান চলাচল কর্তৃপক্ষ, সংশ্লিষ্ট সিটি কর্পোরেশন বা অন্য কোনো স্থানীয় সরকার কর্তৃপক্ষ, সড়ক ও জনপথ অধিদপ্তর, বাংলাদেশ অভ্যন্তরীণ নৌ-পরিবহন কর্তৃপক্ষ, গণপূর্ত অধিদপ্তর, জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ অথবা অন্য কোনো সংশ্লিষ্ট সংস্থা বা মন্ত্রণালয়ের অনাপত্তি পত্র;

(জ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, পরিবেশগত সমীক্ষা প্রতিবেদন এবং পরিবেশ অধিদপ্তরের অনাপত্তিপত্র ও অবস্থানগত ছাড়পত্র;

(ঝ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, ট্রাফিক সমীক্ষা প্রতিবেদন, ইত্যাদি এবং ঢাকা পরিবহন সমন্বয় কর্তৃপক্ষের অনাপত্তিপত্র;

(ঞ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, ঢাকা পরিবহন সমন্বয় কর্তৃপক্ষ হইতে অনুমোদিত Traffic Impact Assessment (TIA) ও Traffic Circulation ছাড়পত্র; এবং

(ট) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, Key Point Installation (কেপিআই) বা হেরিটেজ সংক্রান্ত বিষয়ে সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়, বিভাগ বা প্রতিষ্ঠানের অনাপত্তিপত্র।

(৪) উপ-বিধি (১) এর অধীন আবেদন প্রাপ্তির পর কর্তৃপক্ষ কর্তৃক পরিকল্পিত ও উন্নয়নকৃত সাইট অ্যান্ড সার্ভিসেস প্রকল্প এলাকার প্লটের ক্ষেত্রে রাজউক বা জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষের এস্টেট ও ভূমি শাখা হইতে জমির মালিকানা ও অনুমোদিত লে-আউটের বিষয়ে অনাপত্তি গ্রহণ করিতে হইবে।

৫। **পরিকল্পনা অনুমোদনের সাধারণ শর্তাবলি।**—(১) যেকোনো অকুপেন্সি টাইপের ইমারতের পরিকল্পনা অনুমোদনের নিমিত্ত উক্ত অকুপেন্সি টাইপের জন্য সারণি-৫ এ উল্লিখিত ন্যূনতম FAR বিবেচনার ক্ষেত্রে উক্ত ন্যূনতম FAR সূচক সাপেক্ষে, কেবল বিদ্যমান রাস্তার প্রশস্ততা বিবেচ্য হইবে।

(২) বিশেষ ইমারত নির্মাণ অনুমোদনের ক্ষেত্রে ইমারত নির্মাণ কমিটি, কর্তৃপক্ষ কর্তৃক পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রে আরোপিত শর্তের অতিরিক্ত শর্ত আরোপ করিতে পারিবে, যাহা কর্তৃপক্ষ কর্তৃক আরোপিত শর্তের প্রতিবন্ধক হইবে না:

তবে শর্ত থাকে যে, ইমারত নির্মাণ কমিটি কর্তৃক আরোপিত শর্তের মাধ্যমে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রে আরোপিত কোনো শর্ত অপসারণ করা যাইবে না।

৬। **পরিকল্পনা অনুমোদনের আবেদন অনুমোদন, প্রত্যাখ্যান ও বাতিল।**—(১) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের আবেদন দাখিলের ৩০ (ত্রিশ) কার্যদিবসের মধ্যে সংশ্লিষ্ট আইন, বিধিমালা ও মহাপরিকল্পনার ভিত্তিতে আবেদন, প্রয়োজনে যেকোনো শর্ত সাপেক্ষে, অনুমোদন বা প্রত্যাখ্যানের মাধ্যমে নিষ্পত্তি করা হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, ৫ (পাঁচ) একরের অধিক পরিমাণের ভূমিতে এপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স বা রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প, ব্লকভিত্তিক উন্নয়ন ও বিশেষ ইমারতের ক্ষেত্রে পরিকল্পনা অনুমোদনের আবেদন নিষ্পত্তির সময়সীমা হইবে ৪৫ (পঁয়তাল্লিশ) কার্যদিবস।

CamScanner

(৩) উপ-বিধি (২) এর অধীন আপিলে প্রদত্ত সিদ্ধান্তের বিরুদ্ধে কোনো পক্ষ সংক্ষুব্ধ হইলে তিনি উক্ত সিদ্ধান্ত প্রাপ্তির ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে পরিশিষ্ট ৪ এ বর্ণিত ফি পরিশোধ সাপেক্ষে, সরকার বরাবর পুনরায় আপিল করিতে পারিবেন।

(৪) উপ-বিধি (৩) এর অধীন কোনো আপিল আবেদন প্রাপ্তির ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে সরকার আপিল আবেদনের বিষয়ে সিদ্ধান্ত প্রদান করিবেন।

(৫) উপ-বিধি (৪) এর অধীন আপিলে প্রদত্ত সিদ্ধান্তের বিরুদ্ধে উক্ত সিদ্ধান্ত প্রাপ্তির ১৫ (পনেরো) দিনের মধ্যে সরকার বরাবর উহা পুনর্বিবেচনার আবেদন করা যাইবে এবং সরকার এইরূপ পুনর্বিবেচনার আবেদন ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে নিষ্পত্তি করিবে।

৮। **পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের মেয়াদ।**—(১) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র প্রাপ্তির পর নকশা অনুমোদনের আবেদন দাখিলের নিমিত্ত পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের মেয়াদ হইবে অনুমোদনের তারিখ হইতে ২ (দুই) বৎসর।

(২) উপ-বিধি (১) এ বর্ণিত মেয়াদ উত্তীর্ণ হইবার পূর্বে কোনো আবেদনকারী, পরিশিষ্ট ৪ এ বর্ণিত ফি পরিশোধপূর্বক, পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র নবায়নের জন্য আবেদন করিতে পারিবেন।

(৩) উপ-বিধি (২) এর অধীন নবায়নের কোনো আবেদন প্রাপ্তির পর কর্তৃপক্ষ, আইন, মহাপরিকল্পনা, কোড এবং এই বিধিমালার সংশ্লিষ্ট বিধির সহিত সংগতিপূর্ণ হওয়া সাপেক্ষে, অনুমোদনপত্রের মেয়াদ অতিক্রান্ত হইবার পর হইতে অনুমোদনপত্রে উল্লিখিত মহাপরিকল্পনার অনুরূপ প্রস্তাবনা বলবৎ থাকা সাপেক্ষে, এক বৎসরের জন্য পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র নবায়ন করিতে পারিবে।

(৪) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র বা, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, নবায়নকৃত পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের মেয়াদ উত্তীর্ণ হইলে নূতন করিয়া পরিকল্পনা অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে।

৯। **নির্মাণ অনুমোদনপত্রের আবেদন।**—(১) কোনো ব্যক্তি, সরকারি, আধা-সরকারি, বেসরকারি বা স্বায়ত্তশাসিত সংস্থা নূতন কোনো ইমারত বা স্থাপনা নির্মাণ করিতে চাহিলে অথবা বিদ্যমান ইমারত বা স্থাপনা পরিবর্তন বা সংযোজন করিতে চাহিলে আইন, এই বিধিমালা এবং সংশ্লিষ্ট বিধি-বিধান অনুযায়ী কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে নির্মাণ অনুমোদনপত্রের আবেদন করিতে হইবে।

(২) উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত আবেদনের সহিত নিম্নবর্ণিত তথ্য, কাগজাদি ও নকশা দাখিল করিতে হইবে, যথা:—

(ক) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র;

(খ) কারিগরি নিয়োগ পত্র: প্রকল্পে আবেদনকারী এবং কারিগরি ব্যক্তি চুক্তিবদ্ধ হইয়াছেন মর্মে ৩০০ (তিনশত) টাকার ননজুডিসিয়াল স্ট্যাম্পে যৌথ স্বাক্ষরে অঙ্গীকারনামা এবং আবেদনকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে কারিগরি ব্যক্তির নিয়োগপত্র;

(গ) নির্ধারিত স্কেলে প্রয়োজনীয় নকশা: নকশা অনুমোদনের জন্য কোড অনুসরণপূর্বক স্থাপত্য, কাঠামোগত, ইলেকট্রিক্যাল, মেকানিক্যাল, এবং প্লাম্বিং নকশা;

CamScanner

(৪) এলাকা ও রাস্তাসমূহের নাম, প্রস্থ;

(৫) পার্শ্ববর্তী রাস্তা ও তাহাদের প্রস্থের সঙ্গে সম্পর্ক বিবেচনা করিয়া সংশ্লিষ্ট সাইট ও প্লটের দিকসমূহের নির্দেশক (indication of directions), সাইটের সহিত সংযুক্ত রাস্তার প্রস্থ এবং ব্যক্তিগত বা নিজেদের রাস্তার ক্ষেত্রে সমগ্র রাস্তার দৈর্ঘ্য ও প্রস্থ;

(৬) রাস্তা হইতে সাইটের প্রবেশ পথ (entrance) ও নির্গমন পথের (exit) উপর স্থাপিত গেটের অবস্থান, প্রস্তাবিত ও বিদ্যমান ইমারতসমূহের চারপাশ ঘিরে নর্দমার (ড্রেইন), যদি থাকে, অবস্থান ও পানিপ্রবাহের দিক নির্দেশক;

(৭) ভূগর্ভস্থ জলাধার, সেপটিক ট্যাংক, সোক পিট, Swerage Treatment Plant ও পয়ঃনিষ্কাশন লাইনের সহিত সংযোগসমূহের অবস্থান, যদি থাকে;

(৮) সাইটের অভ্যন্তরে বর্জ্য বা আবর্জনা সংগ্রহস্থলের অবস্থান;

(৯) নির্মাণ অনুমোদনের আবেদনের সহিত পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র প্রদানকালে অনুমোদনকৃত সকল ধারণাগত নকশা, স্যাটেলাইট ইমেজ, ম্যাপ, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, অন্যান্য সংস্থার অনাপত্তি, পরিকল্পনা প্রতিবেদন;

(১০) একাধিক ভবন, অন্যান্য কাঠামো ও স্থাপনা অন্তর্ভুক্ত রহিয়াছে এইরূপ বিশেষ ইমারতের ক্ষেত্রে প্রস্তুতকৃত একটি মাস্টারপ্ল্যান যাহা পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের সহিত সংযুক্ত এবং যাহাতে সকল ভবন বা কাঠামো, রাস্তাসমূহের লে-আউট, ভূমির উপর অবস্থিত সকল বস্তু ও সকল ভৌগোলিক উপাদান, যেমন- গাছ, পাহাড়, পুকুর বা জলাশয়, মাটি খনন বা মাটি ভরাট, ইত্যাদির অবস্থান, পরিসীমা ও নাগরিক সুবিধাসমূহ প্রদর্শিত থাকে;

(ঞ) বেজমেন্ট ও মেজানাইন (mezzanine) তলাসহ ভবনের সকল তলার ১:১০০ স্কেলে অঙ্কিত ফ্লোর প্ল্যান যাহাতে নিম্নবর্ণিত তথ্যসমূহ সন্নিবেশিত থাকিবে, যথা:—

(১) দরজা ও জানালার অবস্থান সহকারে সকল কক্ষ ও ফাঁকা জায়গার মাপ, আকার, অবস্থান ও ব্যবহার;

(২) সিঁড়িঘর, লিফট কোর, র‍্যাম্প, জরুরি বহির্গমন সিঁড়ির অবস্থান ও ম্যাপ;

(৩) ছাদের পানি নিষ্কাশন ব্যবস্থা, টেরাস (যদি থাকে), প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, লিফটের মেশিনরুম, সিঁড়িঘরের ছাদ, জরুরি বহির্গমন, ছাদে স্থায়ী জলাধার, যদি থাকে, ও পানি বেরিয়ে যাওয়ার পথ প্রদর্শনপূর্বক ছাদের নকশা;

(৪) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, প্রবেশ পথ (entrance), নির্গমন পথ (exit), ড্রপিং বে ড্রাইভওয়ে ও পার্কিং স্থান প্রদর্শনপূর্বক পার্কিং পরিকল্পনা এবং নিরাপত্তা চৌকির (security post) অবস্থান;

CamScanner

(৭) স্ট্যান্ডার্ড স্পেসিফিকেশনসহ সেপ্টিক ট্যাংক, আন্ডারগ্রাউন্ড এবং ওভারহেড ওয়াটার ট্যাঙ্কের প্ল্যান, সেকশনসহ রেইন্সফোর্সমেন্ট ডিটেইলড;

(৮) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, এক্সপানশন জয়েন্ট, সিসমিক জয়েন্ট ডিটেইলড;

(৯) র‍্যাম্প ও লিফট কোরের ডিটেইল্ড; এবং

(১০) কোড অনুসারে প্রকৌশলী কর্তৃক স্বাক্ষরিত প্রত্যয়নপত্র;

(ঢ) কোড অনুসরণপূর্বক, পঠনযোগ্য ও যথাযথ স্কেল অনুসরণে ভবনের নিম্নবর্ণিত মেকানিক্যাল, ইলেকট্রিক্যাল, প্লাম্বিং (MEP) ও অগ্নি-নিরাপত্তা নকশা (design) যাহাতে নিম্নবর্ণিত তথ্যাদি সন্নিবেশিত থাকিবে, যথা:—

(১) কোডে উল্লিখিত নীতিমালা অনুযায়ী ইমারত বা স্থাপনার বিস্তারিত ইলেকট্রিক্যাল বা ইলেকট্রো মেকানিক্যাল নকশা;

(২) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, Sewage Treatment Plant-সহ কোড অনুসারে ইমারত বা স্থাপনার বিস্তারিত প্লাম্বিং (plumbing) নকশা;

(৩) এই বিধিমালা বা কোড অনুযায়ী অগ্নি নিরাপত্তা ও নির্বাপন নকশা বা, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, ফায়ার সার্ভিস ও সিভিল ডিফেন্স অধিদপ্তর কর্তৃক অনুমোদিত নকশা;

(৪) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, শীততাপ নিয়ন্ত্রণ, বায়ু চলাচল ও ভেন্টিলেশন ব্যবস্থা;

(৫) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, ফায়ার হাইড্রেন্ট ও অগ্নি নির্বাপন ব্যবস্থা;

(৬) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, ফায়ার ডিটেক্টশন, এলার্ম ও জরুরি নির্গমণ ব্যবস্থা;

(৭) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, বৈদ্যুতিক সাবস্টেশন, জেনারেটর ও সৌর বিদ্যুৎ ব্যবস্থা;

(৮) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, আর্থিং, বজ্রপাত নিরোধক ও বিদ্যুৎ সরবরাহ ব্যবস্থা;

(৯) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, পানি সরবরাহ পয়ঃ ও পানি নিষ্কাশন ও পয়ঃপরিশোধন ব্যবস্থা;

(১০) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, শব্দ নিয়ন্ত্রণ ব্যবস্থা;

(১১) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, লিফট, এসকেলেটর, মুভিং ওয়াক, ইত্যাদির ব্যবস্থা; এবং

(১২) কোড অনুসারে প্রকৌশলী কর্তৃক স্বাক্ষরিত প্রত্যয়নপত্র;

(ণ) ডিজাইন প্রতিবেদন যাহাতে নিম্নবর্ণিত বিষয় সন্নিবেশিত থাকিবে, যথা:—

(১) সাইটের মৃত্তিকা পরীক্ষা প্রতিবেদন;

(২) কোড অনুযায়ী ক্যালকুলেশনসহ বিস্তারিত ডিজাইন প্রতিবেদন;

CamScanner

(জ) মহাপরিকল্পনায় চিহ্নিত বনাঞ্চল, পাহাড়ি এলাকা অথবা পাহাড় হিসাবে দৃশ্যমান ভূমি অথবা এইরূপ ভূমির ১৫০ (একশত পঞ্চাশ) মিটারের মধ্যে যেকোনো ধরনের নির্মাণ বা উন্নয়ন;

(ঝ) নদী তীরবর্তী ২৫০ (দুইশত পঞ্চাশ) মিটার দূরত্বের মধ্যে যেকোনো ধরনের নির্মাণ বা উন্নয়ন;

(ঞ) ৫,০০০ (পাঁচ হাজার) বর্গমিটারের অধিক (গ্রস এরিয়া) মেঝে বিশিষ্ট কোনো বিপণী কেন্দ্র; এবং

(ট) প্রযুক্তিগত অথবা পরিবেশগত কারণে এই বিধিমালার বিধানাবলি সরাসরি প্রয়োগ করা যাইবে না এইরূপ বৈশিষ্ট্যসম্পন্ন স্থাপনা যাহা সন্নিহিত এলাকায় বিশেষ প্রভাব তৈরি করিতে পারে।

(২) বিশেষ ইমারতের জন্য কোনো অতিরিক্ত নকশা অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে না।

১১। **বিশেষ ইমারতের নির্মাণ অনুমোদনে বিবেচ্য বিষয়।**—(১) বিশেষ ইমারত নির্মাণ অনুমোদনে ইমারত নির্মাণ কমিটি কর্তৃক নকশা ও প্রতিবেদন যাচাইকালে নিম্নবর্ণিত বিষয়াদিসহ প্রাসঙ্গিক অন্যান্য বিষয় বিবেচনা করিতে হইবে, যথা:—

(ক) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের শর্তাবলি পালন করা হইয়াছে কিনা এবং কোনো অতিরিক্ত শর্তাদি প্রযোজ্য কিনা;

(খ) ঐতিহ্যবাহী ইমারত (heritage) সংলগ্ন ও প্রাকৃতিক সৌন্দর্যমন্ডিত এলাকার ক্ষেত্রে প্রস্তাবিত ইমারতের উচ্চতা, ব্যবহার, নির্মাণ সময়ের সঙ্গে প্রস্তাবিত ইমারতের সামঞ্জস্যতা, প্রভৃতি;

(গ) পরিকল্পনা প্রতিবেদন অনুযায়ী প্রস্তাবিত প্রকল্প সন্নিহিত পারস্পরিক এলাকার সঙ্গে সামঞ্জস্যপূর্ণ কিনা;

(ঘ) প্রয়োজনীয় নাগরিক সুবিধাদির সংস্থান করা হইয়াছে কিনা;

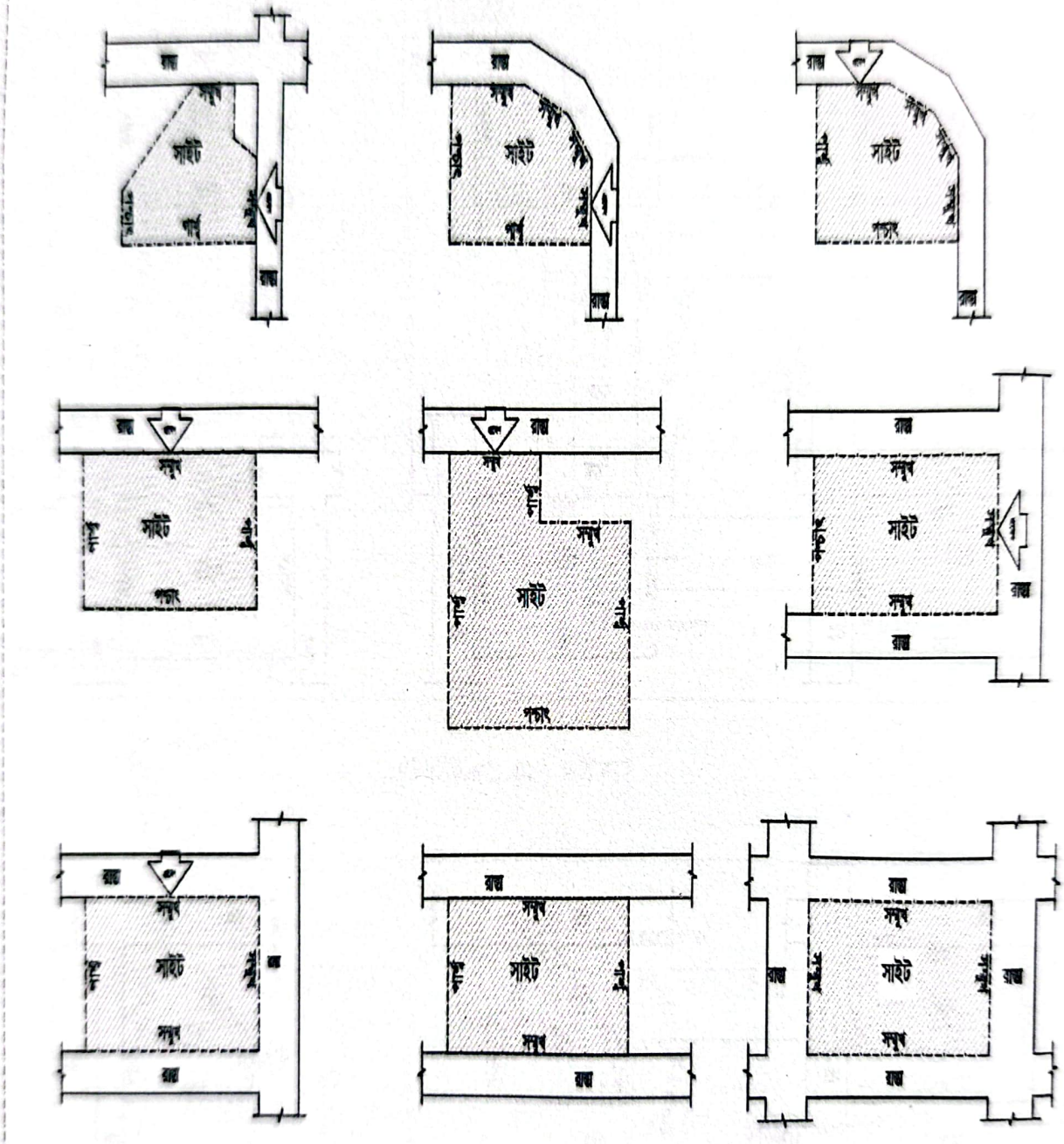
(ঙ) সমাবেশ, বাণিজ্যিক, ইত্যাদি ব্যবহারের কারণে অধিক পরিমাণে যানবাহন সমাগমের জন্য পর্যাপ্ত ট্রাফিক সার্কুলেশন ব্যবস্থার সংস্থান করা হইয়াছে কিনা;

(চ) নদী তীরবর্তী বা বন্যাপ্রবণ এলাকার ক্ষেত্রে প্রকল্পের অবস্থান বন্যার প্রাকৃতিক প্রবাহ বাধাগ্রস্ত করিবে কিনা, প্রকল্প বাস্তবায়ন করা হইলে বন্যার পানির স্বাভাবিক উচ্চতা, গতিবেগ, ইত্যাদি বৃদ্ধি পাইবে কিনা কিংবা বৃষ্টির পানি নিষ্কাশন কিরূপ প্রভাব সৃষ্টি করিবে;

(ছ) প্রকল্প বাস্তবায়নের ফলে কোনো পরিবেশগত বিরূপ প্রতিক্রিয়া সৃষ্টি হইবে কিনা এবং হইলে সেক্ষেত্রে সম্ভাব্য করণীয়; এবং

(জ) বর্জ্য ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে প্রয়োজনীয় ইউটিলিটি সরবরাহ পর্যাপ্ত কিনা।

CamScanner

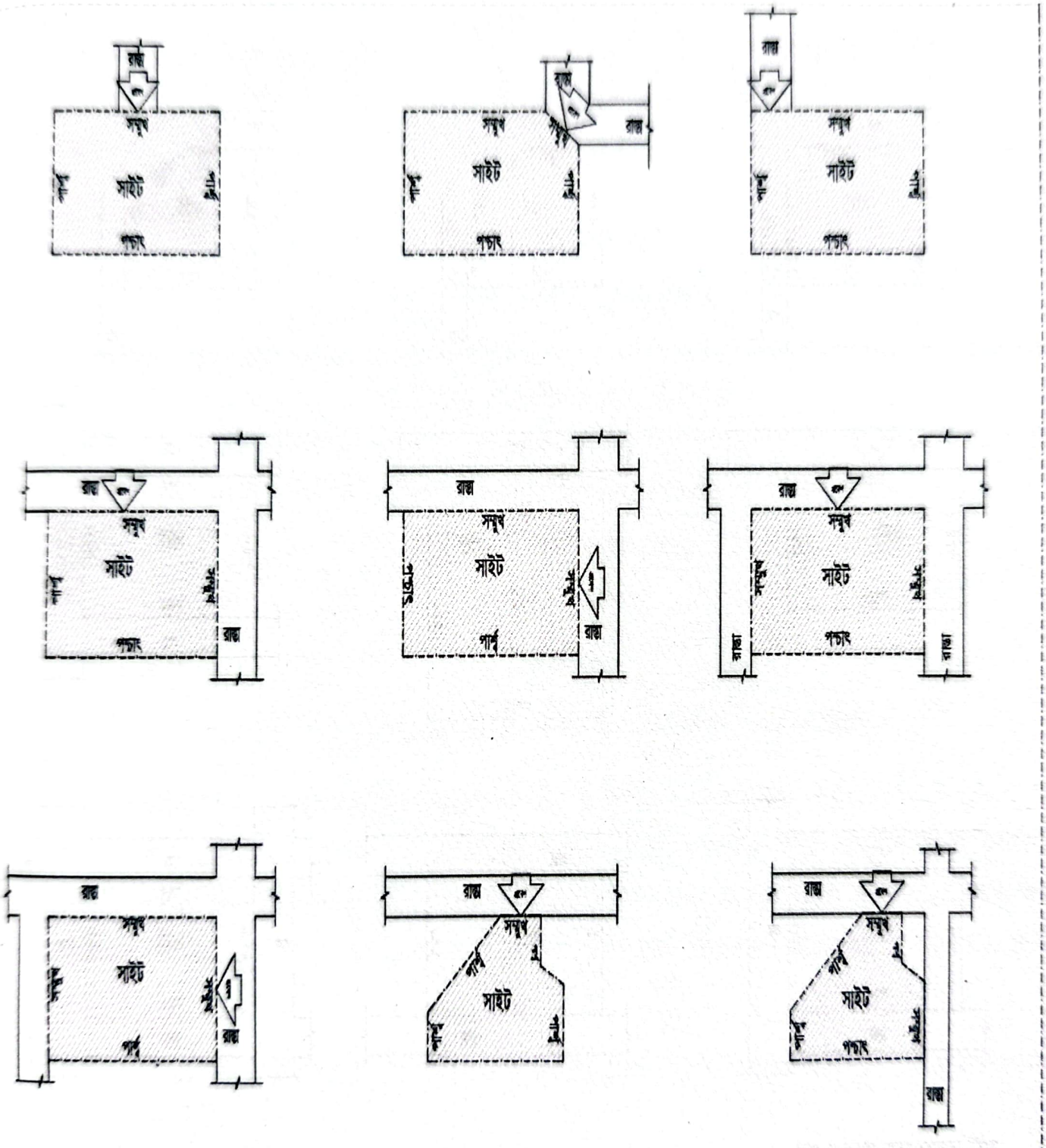


সাইট সমূহের সম্মুখ পশ্চাৎ ও পার্শ্ব

রাষ্ট্রপতির আদেশক্রমে

ড. মোঃ নুরুল আমিন
উপসচিব।

মোহাম্মদ আবু ইউসুফ, উপপরিচালক (উপসচিব), বাংলাদেশ সরকারী মুদ্রণালয়, তেজগাঁও ঢাকা কর্তৃক মুদিত।
মোঃ নজরুল ইসলাম, উপপরিচালক (উপসচিব), বাংলাদেশ ফরম
ঢাকা কর্তৃক প্রকাশিত। web



সাইট সমূহের সম্মুখ পশ্চাৎ ও পার্শ্ব

(ii) ক্রমিক নং ১ এ উল্লেখিত আদি স্থাপনার অংশটুকু সংরক্ষণ পূর্বক পরবর্তী ভূমিতে বিদ্যমান ইমারত বিধিমালা অনুযায়ী নতুন ভবন নির্মাণ করা যাইবে;

(iii) নূতন ভবনটি আদি স্থাপনার অংশটুকুর সংলগ্ন বা সম্মুখ সেটব্যাক ব্যতীত করা যাইবে এবং পার্শ্ববর্তী সেটব্যাক বিধিমালা অনুযায়ী করিতে হইবে।

(২) ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহের কারণে সংরক্ষিত এলাকায় যেকোনো প্লটের উচ্চতা, সেটব্যাক বা ভূমি আচ্ছাদন নিয়ন্ত্রিত হইলে এবং সেই প্লটসমূহের যে কোনোটিতে প্রাপ্ত FAR সূচক সম্পূর্ণভাবে ব্যবহার করা সম্ভব না হইলে কর্তৃপক্ষের নির্ধারিত ফরমে মালিকের আবেদনের প্রেক্ষিতে উক্ত প্লটে ব্যবহৃত FAR সূচকের অবশিষ্টাংশটুকু অন্য এলাকায় হস্তান্তর ও নির্মাণের অনুমতিপত্র TDR নীতিমালা অনুসরণপূর্বক করিতে পারিবে এবং উক্ত TDR সংক্রান্ত অনুমতি পত্রে নিম্নবর্ণিত বিষয়সমূহ উল্লিখিত থাকিবে, যথা:—

(ক) যে প্লটের ক্ষেত্রে FAR সূচক সম্পূর্ণ ব্যবহৃত হয় নাই, সেই প্লটের অবস্থান, মালিকের নাম ও ঠিকানা;

(খ) অব্যবহৃত FAR সূচকের পরিমাণ ও ক্ষেত্রফল (বর্গমিটারে);

(গ) অব্যবহৃত FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্য ক্ষেত্রফল অন্য যে এলাকায় কোনো প্রকল্পের জন্য FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্য ক্ষেত্রফলের সহিত অতিরিক্ত ক্ষেত্রফল হিসাবে সংযুক্ত করা হইবে সেই এলাকার নাম ও ভূমি ব্যবহারের ধরন (আবাসিক ব্যতিরেকে);

(ঘ) অব্যবহৃত FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্ত এই অতিরিক্ত ক্ষেত্রফল ন্যূনতম ১৮ মিটার প্রশস্ত রাস্তার পাশে অবস্থিত প্লটে মহাপরিকল্পনা অনুসরণপূর্বক ব্যবহার করা যাইবে;

(ঙ) অনুমতিপত্র (TDR Certificate) একের অধিকবার হস্তান্তর যোগ্য নহে।

৬৪। **বন্যাপ্রবণ অঞ্চল, জলাভূমির নিকটস্থ এবং পাহাড়ি এলাকায় উন্নয়ন ও নির্মাণ।**—(১) বন্যাপ্রবণ অঞ্চল, জলাশয়ের নিকটস্থ বা পাহাড়ি এলাকায় অবস্থিত সাইটের ক্ষেত্রে ভূমি ভরাট ও খননকালে কর্তৃপক্ষের অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে এবং এতদ্বিষয়ে বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনায় বর্ণিত বিধানাবলি অনুযায়ী অতিরিক্ত শর্ত প্রযোজ্য হইবে।

(২) ভূমি ভরাট ও খনন এলাকাসমূহ স্পষ্টরূপে প্রদর্শন করিতে হইবে এবং নিম্নবর্ণিত তথ্যসমূহ পেশ করিতে হইবে, যথা:—

(ক) সাইট ও সাইট সন্নিহিত রাস্তাসমূহের বিদ্যমান কন্টুর (Contour), স্পট লেভেল ও ভূমির ঢাল; এবং

(৭) অনুচ্ছেদ ৩.৬.৬ এ উল্লিখিত 'জনঘনত্ব' শিরোনামাধীন—

(ক) দফা ক-তে বর্ণিত 'ভূমি ব্যবহার ও ইমারত বিধিমালার মিথস্ক্রিয়া' শিরোনামাধীন সারণি ৩.২৯ এর পরিবর্তে নিম্নরূপ সারণি ৩.২৯ প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:—

"সারণি ৩.২৯: ঢাকা মহানগরের জনঘনত্ব ভিত্তিক এলাকাসমূহ

ক্রমিক নং	এলাকা	সর্বোচ্চ গড় জনঘনত্ব (Gross Density)
১।	ঢাকা কেন্দ্রীয় এলাকা (পুরাতন ঢাকা ও সংলগ্ন এলাকা এবং সর্বোচ্চ ঘনবসতিপূর্ণ এলাকায় বিদ্যমান গড় জনঘনত্ব ৪০০/একর এর বেশি)	৩০০
২।	পুরাতন ঢাকার বাইরে ঢাকা কেন্দ্রীয় এলাকার যে সকল ওয়ার্ডে বিদ্যমান গড় জনঘনত্ব একর প্রতি ৩০০-৪০০ জন	২৫০-২৮০
৩।	ঢাকা কেন্দ্রীয় এলাকা (বিদ্যমান গড় জনঘনত্ব সর্বোচ্চ ১৫০-৩০০/একর) ও নির্ধারিত নগর এলাকা	২২০-২৫০
৪।	গাজীপুর এবং নারায়ণগঞ্জ সিটি কর্পোরেশন এবং পৌরসভা এলাকাসমূহ	২৫০
৫।	অন্যান্য গ্রামীণ এলাকাসমূহ যেখানে গড় জনঘনত্ব সর্বোচ্চ ২০০/একর অপেক্ষা কম	১৫০-২০০
৬।	সরকার বা বেসরকারি উদ্যোক্তা কর্তৃক গৃহীত নতুন এলাকা উন্নয়ন বা পুনঃউন্নয়ন (Area Development/Re-development বা Readjustment project), সরকারি ও বেসরকারি আবাসন প্রকল্প	(ক) সরকারি বেসরকারি উদ্যোগে নতুন আবাসিক প্রকল্পের ক্ষেত্রে গ্রস জনঘনত্ব একর প্রতি ২৫০; (খ) পুনঃউন্নয়ন (Re-development /Readjustment project) এর ক্ষেত্রে সরকারি উদ্যোগে গ্রস জনঘনত্ব একর প্রতি ৩০০; (গ) পুনঃউন্নয়ন (Re-development /Readjustment project) এর ক্ষেত্রে বেসরকারি উদ্যোগে গ্রস জনঘনত্ব একর প্রতি ৩৫০ (প্রকল্প এলাকার সকল অবকাঠামো নির্মাণের শর্ত প্রযোজ্য)।

";

রেজিস্টার্ড নং ডি এ-১

বাংলাদেশ গেজেট

অতিরিক্ত সংখ্যা

কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রকাশিত

রবিবার, ডিসেম্বর ১৪, ২০২৫

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

প্রশাসন শাখা-২

প্রজ্ঞাপন

তারিখ: ২৬ অগ্রহায়ণ, ১৪৩২ বঙ্গাব্দ/১১ ডিসেম্বর, ২০২৫ খ্রিষ্টাব্দ

এস.আর.ও.নং-৪৬৮-আইন/২০২৫।—Town Improvement Act, 1953 (Act No. XIII of 1953) এর section 74 এর sub-section (2) এ প্রদত্ত ক্ষমতাবলে সরকার, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এর এখতিয়ারাধীন এলাকার Master Plan [ঢাকা মহানগর এলাকার বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫)] এর তফসিল (প্রথম খণ্ড) এর নিম্নরূপ অধিকতর সংশোধন করিল, যথা:—

উপরি-উক্ত Master Plan [ঢাকা মহানগর এলাকার বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫)] এর তফসিল (প্রথম খণ্ড) এর—

(১) অনুচ্ছেদ ৩.৫.৩.১ এর—

(ক) দফা ক-তে বর্ণিত 'কৃষি এলাকা' শিরোনামাধীন ক্রমিক নং iii এর পরিবর্তে নিম্নরূপ ক্রমিক নং iii প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:—

"iii. ভূমি ব্যবহার নির্দেশনা

মূল্য : টাকা ২৪.০০

৬। **লিফট :**

(ক) লিফট লবী প্রবেশগম্য, আলোকিত, চিহ্নিত, আনুভূমিক ও ন্যূনতম (১.৫ মিটার x ১.৫ মিটার) বাধাহীন ঘুরিবার জায়গা সম্পন্ন হইতে হইবে।

(খ) লিফট নিয়ন্ত্রণের বোতামসমূহ ৮৯০-১২০০ মি.মি. উচ্চতার মধ্যে অবস্থিত হইতে হইবে এবং বিশেষ সুবিধা সম্পন্ন ব্যক্তিবর্গের ব্যবহার উপযোগী হইতে হইবে।

(গ) লিফট কেবিন এর ন্যূনতম বাঁধামুক্ত পরিমাপ ১৫০০ মি.মি. x ১৭২৫ মি.মি. হইবে এবং দরজার ন্যূনতম প্রস্থ ৯০০ মি.মি. হইতে হইবে।

(ঘ) যখন লিফট বা র‍্যাম্প দেওয়া সম্ভব হইবে না তখন ন্যূনতম ৯০০ মি.মি. x ১২০০ মি.মি. আকারের প্ল্যাটফর্ম লিফটিং জাতীয় যন্ত্র ব্যবহার করিতে হইবে।

৭। **ওয়াশরুম, টয়লেট, ইত্যাদি:**

(ক) প্রতি তলায় কমপক্ষে একটি অথবা মোট টয়লেটের ৫% (যাহা অধিক) সংখ্যক টয়লেট প্রতিবন্ধীদের জন্য প্রবেশগম্য করিয়া তৈরি করিতে হইবে।

(খ) টয়লেটের ভিতর ন্যূনতম ১.৫ মিটার x ১.৭৫ মিটার বাঁধামুক্ত জায়গা থাকিতে হইবে এবং WC-এর একদিকে সংলগ্ন দেওয়াল হইতে ন্যূনতম ১২০০ মি.মি. জায়গা খালি থাকিতে হইবে।

(গ) WC-এর আসন হইতে ৩০০ মি.মি. উচ্চতায় পেছনের দেয়াল হইতে সর্বাধিক ৩০০ মি:মি: দূরত্বে এবং সামনের দিকে ন্যূনতম ৬০০ মি.মি. বর্ধিত করিয়া হ্যান্ডরেইল থাকিতে হইবে।

(ঘ) পানির কল মেঝে হইতে ৮৫০ মি.মি. উপরে হইতে হইবে এবং বেসিনের তলা ও পাইপ এমনভাবে থাকিতে হইবে যেন হুইল চেয়ার পৌঁছাইতে পারে।

(ঙ) গোসলের জায়গা ১.০ মিটার প্রস্থসহ ১.৫০ বর্গ মি: হইবে এবং মেঝেতে কোনো প্রকার বেস্টনী থাকিতে পারিবে না।

৮। **পার্কিং:**

(ক) প্রতিবন্ধীসহ সার্বজনীন ব্যবহারযোগ্য ন্যূনতম একটি পার্কিং স্পেস থাকিতে হইবে।

(খ) উক্ত পার্কিং স্পেসের প্রশস্ততা ন্যূনতম ৩.২ মিটার এবং দৈর্ঘ্য ন্যূনতম ৪.৮০মিটার হইতে হইবে।

৯। **সিটিং :**

(ক) বিভিন্ন সমাবেশ স্থলে নির্দিষ্ট সংখ্যক হুইলচেয়ার ব্যবহারকারীদের উপযোগী আসন সংরক্ষিত ও সমভাবে বন্টিত থাকিতে হইবে, যাহা প্রবেশ পথ হইতে সহজে দৃশ্যমান ও গম্য হইতে হইবে।

(খ) উক্ত আসনসমূহে যাইবার জন্য ৯০০ মি.মি. x ১৫০০ মি.মি. বাঁধামুক্ত জায়গা থাকিতে হইবে এবং আসনসমূহ ন্যূনতম ১২০০ মি.মি. চওড়া আইল এর ধারে হইতে হইবে।

(গ) সংরক্ষিত আসন একই সারিতে অন্যান্য আসনের একইতলে অবস্থিত হইবে এবং তাহা অন্যান্য সাধারণ আসনগুলো ব্যবহারে কোনো প্রতিবন্ধকতা তৈরি করিতে পারিবে না।

CamScanner

(ii) ক্রমিক নং ১ এ উল্লেখিত আদি স্থাপনার অংশটুকু সংরক্ষণ পূর্বক পরবর্তী ভূমিতে বিদ্যমান ইমারত বিধিমালা অনুযায়ী নতুন ভবন নির্মাণ করা যাইবে;

(iii) নূতন ভবনটি আদি স্থাপনার অংশটুকুর সংলগ্ন বা সম্মুখ সেটব্যাক ব্যতীত করা যাইবে এবং পার্শ্ববর্তী সেটব্যাক বিধিমালা অনুযায়ী করিতে হইবে।

(২) ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহের কারণে সংরক্ষিত এলাকায় যেকোনো টের উচ্চতা, সেটব্যাক বা ভূমি আচ্ছাদন নিয়ন্ত্রিত হইলে এবং সেই প্লটসমূহের যে কোনোটিতে প্রাপ্ত AR সূচক সম্পূর্ণভাবে ব্যবহার করা সম্ভব না হইলে কর্তৃপক্ষের নির্ধারিত ফরমে মালিকের বেদনের প্রেক্ষিতে উক্ত প্লটে ব্যবহৃত FAR সূচকের অবশিষ্টাংশটুকু অন্য এলাকায় হস্তান্তর ও র্মাণের অনুমতিপত্র TDR নীতিমালা অনুসরণপূর্বক করিতে পারিবে এবং উক্ত TDR সংক্রান্ত নুমতি পত্রে নিম্নবর্ণিত বিষয়সমূহ উল্লিখিত থাকিবে, যথা:—

(ক) যে প্লটের ক্ষেত্রে FAR সূচক সম্পূর্ণ ব্যবহৃত হয় নাই, সেই প্লটের অবস্থান, মালিকের নাম ও ঠিকানা;

(খ) অব্যবহৃত FAR সূচকের পরিমাণ ও ক্ষেত্রফল (বর্গমিটারে);

(গ) অব্যবহৃত FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্য ক্ষেত্রফল অন্য যে এলাকায় কোনো প্রকল্পের জন্য FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্য ক্ষেত্রফলের সহিত অতিরিক্ত ক্ষেত্রফল হিসাবে সংযুক্ত করা হইবে সেই এলাকার নাম ও ভূমি ব্যবহারের ধরন (আবাসিক ব্যতিরেকে);

(ঘ) অব্যবহৃত FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্ত এই অতিরিক্ত ক্ষেত্রফল ন্যূনতম ১৮ মিটার প্রশস্ত রাস্তার পাশে অবস্থিত প্লটে মহাপরিকল্পনা অনুসরণপূর্বক ব্যবহার করা যাইবে;

(ঙ) অনুমতিপত্র (TDR Certificate) একের অধিকবার হস্তান্তর যোগ্য নহে।

৬৪। **বন্যাপ্রবণ অঞ্চল, জলাভূমির নিকটস্থ এবং পাহাড়ি এলাকায় উন্নয়ন ও নির্মাণ।**—(১) ন্যাপ্রবণ অঞ্চল, জলাশয়ের নিকটস্থ বা পাহাড়ি এলাকায় অবস্থিত সাইটের ক্ষেত্রে ভূমি ভরাট ও ননকালে কর্তৃপক্ষের অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে এবং এতদ্বিষয়ে বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনায় বর্ণিত ধানাবলি অনুযায়ী অতিরিক্ত শর্ত প্রযোজ্য হইবে।

(২) ভূমি ভরাট ও খনন এলাকাসমূহ স্পষ্টরূপে প্রদর্শন করিতে হইবে এবং নিম্নবর্ণিত তথ্যসমূহ শ করিতে হইবে, যথা:—

(ক) সাইট ও সাইট সন্নিহিত রাস্তাসমূহের বিদ্যমান কন্টুর (Contour), স্পট লেভেল ও ভূমির ঢাল; এবং

(৬) সিঁড়ি ঘরের যে কোনো ল্যান্ডিং এর তলার প্যাসেজ, যাহা আবাসযোগ্য নহে এইরূপ সার্ভিস স্পেসকে যুক্ত করিয়া তাহার সর্বনিম্ন উচ্চতা ২.০৩ মিটার হইবে এবং ল্যান্ডিং এর তলার অন্য সকল প্যাসেজ ও স্পেস এর ন্যূনতম উচ্চতা ২.১৫ মিটার হইতে হইবে;

(৭) সিঁড়ির রেলিং এর ন্যূনতম উচ্চতা ০.৯০ মিটার হইবে এবং অনুরূপ মাপ সিঁড়ির ধাপের নোজ হইতে রেলিং এর উপরিতল পর্যন্ত উলম্ব দৈর্ঘ্য বুঝাইবে এবং শিশুরা এইরূপ ক্ষেত্রে সিঁড়ি ব্যবহার করিবে তবে ব্যালাসট্রেড ডিজাইন শিশুদের জন্য যথেষ্ট নিরাপদ হইতে হইবে;

(৮) ল্যান্ডিং এর গভীরতা (depth) যে কোনো লেভেলে ন্যূনতম সিঁড়ির প্রস্থের সমান হইতে হইবে;

(৯) ছাদের সিঁড়িঘরের ন্যূনতম উচ্চতা ২.১০ মিটার হইতে হইবে;

(১০) পাশাপশি দুইটি ফ্লাইটের মধ্যবর্তী দূরত্ব ন্যূনতম ১৫০ মি:মি: হইতে হইবে;

(ঙ) আবাসিক ভবনে কক্ষের উচ্চতার হিসাব ও অন্যান্য মাপসমূহ:

(১) মেঝের উপরের ফিনিসড তল হইতে ছাদের নিচের ফিনিসড তল পর্যন্ত কক্ষের উচ্চতা হিসাব করিতে হইবে;

(২) কক্ষ বা স্পেসের বাঁধামুক্ত উচ্চতা হইবে নিম্নরূপ, যথা:—

(ক) স্টোর রুম, ইউটিলিটি রুম ও বক্স রুম ন্যূনতম ২.১০ মিটার;

(খ) বাথরুম, ল্যাভেটরি, টয়লেট, ব্যালকনি, পোর্চ, ইত্যাদি ন্যূনতম ২.১০ মিটার;

(গ) ঢালু ছাদের ক্ষেত্রে ছাদের গড় উচ্চতা ন্যূনতম ২.৪৪ মিটার হইতে হইবে এবং, ক্ষেত্রমত, মেঝে হইতে ছাদের সর্বনিম্ন তলার ন্যূনতম উচ্চতা ২.০০ মিটার হইতে পারিবে;

(ঘ) ছাদ, ফোল্ডেড প্লেট, শেল, ইত্যাদি এবং শীতাতপ নিয়ন্ত্রিত কক্ষে ফলস্ সিলিং এর নিচে অথবা ফলস সিলিং না থাকিলে ডাক্ট এর নিচে মেঝে হইতে ন্যূনতম উচ্চতা ২.৪৪ মিটার হইতে হইবে; এবং

CamScanner