



রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ
রাজউক ভবন, ঢাকা।
www.rajuk.gov.bd/

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক) কর্তৃক প্রণীত বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫) এর কতিপয় সংশোধনী প্রস্তাবনার বিষয়ে মতামত প্রদান সংক্রান্ত বিজ্ঞপ্তি

এতদ্বারা সকলের অবগতির জন্য জানানো যাচ্ছে যে, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের অধীনস্থ এলাকায় এস.আর ও নং ২৮২-আইন ২০২২ এর মাধ্যমে গেজেটকৃত বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫) এর কতিপয় সংশোধনী ও সংযোজনী গেজেট আকারে প্রকাশের পূর্বে জনসাধারণের মতামত গ্রহণের লক্ষ্যে এতদসংক্রান্ত সংশোধনীর খসড়া রাজউকের ওয়েব (www.rajuk.gov.bd) সাইটে প্রকাশ করা হয়েছে। এবিষয়ে বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের তারিখ হতে ১৫ (পনের) দিনের মধ্যে মতামত প্রদানের জন্য অনুরোধ করা হলো।

বিঃদ্রঃ মতামত প্রেরণের জন্য ই-মেইল এড্রেস (dirpp@rajukdhaka.gov.bd)

মো: কামরুন্নিছা খান

পরিচালক (প্রশাসন)

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা।

ফোন: +৮৮০২২২৩৩৯০৯৮০ (অফিস)

Email-diradmin@rajukdhaka.gov.bd



রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ
রাজউক ভবন, ঢাকা।

স্মারক নং-২৫.৩৯.০০০০.১৫২.৯৯.১০০.১৯-২৬৪

তারিখঃ ২৬/০১/২০২৪

বিষয়ঃ রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক) কর্তৃক প্রণীত বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫) এর কতিপয় সংশোধনী এর বিষয়ে সংশ্লিষ্ট স্টেক হোল্ডারদের মতামত গ্রহণ প্রসঙ্গে।

উপর্যুক্ত বিষয়ের প্রেক্ষিতে জানানো যাচ্ছে যে, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের অধীনস্থ এলাকায় এস.আর ও নং ২৮২-আইন ২০২২ এর মাধ্যমে গেজেটকৃত বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫) এর কতিপয় সংশোধনী ও সংযোজনী গেজেট আকারে প্রকাশের পূর্বে সংশ্লিষ্ট স্টেক হোল্ডারদের মতামত গ্রহণের লক্ষ্যে রাজউকের ওয়েব সাইটে প্রকাশের প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য নির্দেশক্রমে অনুরোধ করা হলো।

সংযুক্তিঃ প্রস্তাবিত সংশোধিত FAR সূচক এর খসড়া এবং বিজ্ঞপ্তি কপি সংযুক্ত-৬ (ছয়) পাতা।

মোঃ কামরুজ্জামান

পরিচালক (প্রশাসন)

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা।

ফোন: +৮৮০২২২৩৩৯০৯৮০ (অফিস)

Email-diradmin@rajukdhaka.gov.bd

সিনিয়র সিস্টেম এনালিস্ট

এমআইএস শাখা

রাজউক, ঢাকা।

স্মারক নং-২৫.৩৯.০০০০.১৫২.৯৯.১০০.১৯

তারিখঃ

সদয় জ্ঞাতার্থেঃ

০১। সদস্য (সকল), রাজউক, ঢাকা।

০২। প্রধান নগর পরিকল্পনাবিদ, রাজউক, ঢাকা।

০৩। নগর পরিকল্পনাবিদ (নগর পরিকল্পনা ও বাস্তবায়ন/পরিকল্পনা প্রশয়ন), রাজউক, ঢাকা।

০৪। লিয়ার্জো অফিসার, রাজউক, ঢাকা (চেয়ারম্যান মহোদয়ের সদয় অবগতির জন্য)।

পরিচালক (প্রশাসন)

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা।

পরিশিষ্ট ৩.৫: প্লট ভিত্তিক FAR সূচক:

ইমারতের শ্রেণী	ইমারতের উপ-শ্রেণী	ব্যবহারের ধরণ	রাস্তার প্রশস্ততা সংশ্লিষ্ট অনুমোদন যোগ্য FAR সূচক								
			১.৮ < ২.৫মি	২.৫ < ৩.৬৫মি	৩.৬৫ < ৪.৮ মি	৪.৮ < ৬ মি	৬ মি	৯মি	১২ মি	১৮ মি	২৪ মি বা তদূর্ধ্ব
১	২	৩	৪	৫	৬	৭	৮	৯	১০	১১	১২
A: আবাসিক	A1	একক পরিবারবাড়ি	১.২৫	১.৫	১.৭৫	২.০	২.৫	৩.০	৩.৫	৩.৭৫	৪.২৫
	A2	দুই পরিবারের বাড়ি	১.২৫	১.৫	১.৭৫	২.০	২.৫	৩.০	৩.৫	৩.৭৫	৪.২৫
	A3	ফ্ল্যাট ও এপার্টমেন্ট বাড়ি	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	A4	মেস, বোর্ডিং, ডরমিটরি, ও হোস্টেল	-	২.০	২.২৫	২.৫	৩.০	৩.৫	৪.০	৪.৫	৫.০
	A5	হোটেল, মোটেল, গেস্ট হাউজ, সার্ভিসড এপার্টমেন্ট	-	-	-	-	৪.০	৪.৫	৫.০	৬.০	৭.০
	A6	সাপ্রায়ী আবাসন	১.৭৫	২.০	২.২৫	২.৫	৩.০	৩.২৫	৩.৭৫	৪.০	৪.২৫

সারণি ৩.২৮: Floor Area Ratio (FAR) সূচক নির্ণয়:

ধাপ	বিষয়	উপাদান ও পরিমাপ	শর্ত
১	ভিত্তি FAR বা Base FAR	এলাকা ভিত্তিক ও প্লট ভিত্তিক FAR সারণি	এলাকা ভিত্তিক ও প্লট ভিত্তিক FAR এর মানের মধ্যে যেটি ক্ষুদ্রতর; শর্তহীনভাবে প্রাপ্য
প্রণোদনা (Incentive) FAR সূচক			
২	প্লট একত্রীকরণ/একক আয়তন	৩ থেকে ৬ কাঠার কম ৬ থেকে ১০ কাঠার কম ১০ কাঠা - ১৫ কাঠার কম ১৫ কাঠা - ২০ কাঠার কম	০.২ ০.৩৫ ০.৫ ০.৬৫
৩	সাপ্রায়ী আবাসন (A6)	ন্যূনতম ৫ টি ইউনিট (আয়তন ৪০০-৬০০ বর্গফুট)	সর্বোচ্চ ০.৫
		মোট ফ্লোর স্পেস এর ৫% সংরক্ষণ (২০ কাঠা বা তদূর্ধ্ব আয়তনের জমির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য)	সর্বোচ্চ ০.৭৫

H

স্বাক্ষরিত

স্বাক্ষর

স্বাক্ষর

স্বাক্ষর
২৬/৭/২০২৪

৪	Green building	জাতীয়/আর্ন্তজাতিক স্বীকৃত প্রতিষ্ঠান হতে Certification আবশ্যিক	সর্বোচ্চ ০.৫
৫	পাবলিক গ্লেস বা উন্মুক্ত স্থান	সাধারণের ব্যবহারের জন্য ১০% জায়গা সমর্পণ, তবে উক্ত স্থানের সাথে বিদ্যমান রাস্তার সংযোগ থাকতে হবে এবং ইজমেন্ট দলিল আবশ্যিক। (১০ কাঠা বা তদূর্ক আয়তনের জমির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য)।	সর্বোচ্চ ০.৫
৬	Transit Oriented Development (TOD)/ Redevelopment	TOD/ Redevelopment জোন	নীতিমালা অনুযায়ী নির্ধারিত হইবে
৭	Transfer of Development Rights (TDR)	TDR Purchase- কৃষিভূমি, বন্যপ্রবাহ এলাকা, জলাধার, ঐতিহাসিক স্থাপনা ইত্যাদি সংরক্ষণের শর্তে উক্ত সংরক্ষণযোগ্য এলাকার /স্থাপনার জমির মালিক এর নিকট হতে উন্নয়ন অনুমোদনযোগ্য এলাকার জমির মালিক বা ডেভেলপার কর্তৃক সরকারের নির্ধারিত হারে উন্নয়ন স্বত্ব (Development Right) ক্রয় (অনুচ্ছেদ ৭.৪.৩)	নীতিমালা অনুযায়ী নির্ধারিত হবে
৮	কর্তৃপক্ষের নিকট হতে FAR ক্রয় (FAR Purchase)	জমির মালিক বা ডেভেলপার কর্তৃক বাড়তি বা প্রণোদনা FAR প্রাপ্তির বিনিময়ে সরকারের নির্ধারিত হারে ফি/অর্থ পরিশোধ যা অপরিবর্তিত এলাকায় ইউটিলিটি ও নাগরিক সুবিধাদি সৃষ্ণের লক্ষ্যে সরকার কর্তৃক ব্যয়িত হবে	রাজউক কর্তৃক নির্ধারিত হবে
৯	নাগরিক সুবিধাদি (সংশ্লিষ্ট ওয়ার্ড/উপ-ওয়ার্ডে)	বিদ্যালয় (নতুন) - ১টি (সারণি ৬.১ দ্রষ্টব্য)	সর্বোচ্চ ০.২৫
		খেলার মাঠ/ পার্ক (নতুন) (সারণি ৬.১ দ্রষ্টব্য)	সর্বোচ্চ ০.২৫
১০	মোট প্রাপ্য FAR	ভিত্তি FAR এর সাথে প্রণোদনার শর্ত অনুযায়ী প্রাপ্ত মানসমূহের যোগফল	সর্বোচ্চ FAR এর মানের চেয়ে বেশী নয়

পরিশিষ্ট ৩.৭: সর্বোচ্চ FAR সূচক

নিম্নে A3 উপ-শ্রেণীর ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ FAR সূচক এর মান উল্লেখ করা হলো।

ইমারতের শ্রেণী	রাস্তার প্রশস্ততা অনুযায়ী সর্বোচ্চ FAR সূচক								
A3	১.৮ <২.৫ মি	২.৫ <৩.৬৫ মি	৩.৬৫ <৪.৮ মি	৪.৮ <৬ মি	৬ মি	৯মি	১২ মি	১৮ মি	২৪ মি বা তদূর্ক
Max. FAR	Nil	২.৫	৩	৩.২৫	৩.৫	৪.২৫	৪.৭৫	৫.০	৫.৫

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

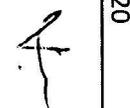
Handwritten signature

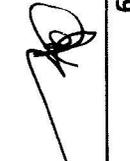
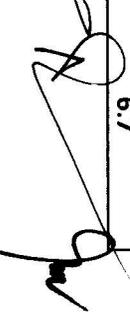
Large handwritten signature

Proposed Density & Area FAR

Density Block	Block_Name	Dap (22-35) U/Katha	New U/katha	Dap (22-35) Area Far	New Area_FAR	20 katha to 5 acre Block Area FAR	Upto 5 acre Block Area FAR
Density Block_2	Zinzira_Kalindi_Aganagar	1.20	3.0	1.3	3.3	6.5	7.4
Density Block_3	Bashundhar Residential Area	1.90	2.5	4.1	4.1	8.0	9.1
Density Block_4	Dakkhinhan	1.40	2.9	1.6	3.1	6.1	6.9
Density Block_5	Faridabad	1.70	2.9	1.9	3.1	6.0	6.8
Density Block_6	Kawia	1.60	3.0	1.8	3.2	6.2	7.0
Density Block_7	Uttara 1st & 2nd phase	1.70	2.4	4.3	4.5	8.8	10.0
Density Block_8	Kamarpara	1.60	3.2	2.4	3.1	6.1	6.8
Density Block_9	Mirpur	1.70	2.9	2.8	3.4	6.7	7.6
Density Block_10	Keranigani_Tarnagar_Bhakturta_Basta_Konda	1.20	3.0	1.4	3.2	6.2	7.0
Density Block_11	Anondonagar_Berbadh	1.70	2.7	2.3	2.6	5.1	5.7
Density Block_12	Sheurapara	1.30	2.5	1.8	3.0	5.9	6.7
Density Block_13	Ibrahimpur_East Sheurapara	1.40	2.3	2	3.0	5.8	6.6
Density Block_14	Baunia	1.90	2.8	2.3	3.5	6.8	7.7
Density Block_15	Khilkhet_Bhatara	1.50	2.9	1.8	3.1	6.0	6.8
Density Block_16	Baridhara	1.80	2.2	4.3	4.7	9.1	10.3
Density Block_17	Gulshan_Banani	1.70	2.6	5.7	5.1	9.9	11.1
Density Block_18	Baipavel_Ashulia_Dhamsona_Yeapur	1.20	3.0	1.5	3.2	6.2	7.0
Density Block_19	Korail	1.20					
Density Block_20	Mohakhali DOHS	1.70	2.7	4.2	4.4	8.6	9.7
Density Block_21	Niketon	1.20	2.3	2	3.8	7.3	8.3
Density Block_22	Mohakhali	1.90	3.2	2.2	3.3	6.4	7.2
Density Block_23	Rampura	1.40	3.0	1.7	3.6	7.1	8.0
Density Block_24	Tejgaon IA	1.70	3.0	2.1	3.3	6.5	7.4
Density Block_25	Mohammadpur	1.70	2.8	2.7	3.4	6.7	7.5
Density Block_26	Banagram	1.20	3.0	1.4	3.0	5.9	6.7





Proposed Density & Area FAR

Density Block	Block_Name	Dap (22-35) U/Katha	New U/katha	Dap (22-35) Area Far	New Area_FAR	20 katha to 5 acre Block Area FAR	Upto 5 acre Block Area FAR
Density Block_27	Baitul aman	2.10	2.7	3.7	3.2	6.3	7.1
Density Block_28	Moghbazaar	1.90	2.9	2.2	3.2	6.3	7.0
Density Block_29	Old Dhaka	1.20	3.1	1.3	3.3	6.5	7.3
Density Block_30	Green Model Town	1.50	3.2	3.3	3.6	6.9	7.8
Density Block_31	Matuail_Demra_Satarkul_Nasira bad	1.60	3.0	2	3.2	6.2	7.0
Density Block_32	Basabo_Khilgaon	1.80	2.6	1.7	3.4	6.7	7.5
Density Block_33	Bandar_Mugrapara_Katchpur	1.20	3.0	1.3	2.9	5.6	6.3
Density Block_34	Ramna_DU	1.70	3.0	3	3.3	6.5	7.4
Density Block_35	Panthapath	1.70	2.9	2.9	3.4	6.6	7.5
Density Block_36	Dhanmondi Residential	1.70	2.8	5.1	4.9	9.5	10.8
Density Block_37	Narayanganj Center	1.20	3.1	1.7	3.5	6.8	7.6
Density Block_38	Tongi	1.20	3.0	2.4	3.2	6.3	7.1
Density Block_39	Biralia	1.20	3.0	1.6	3.2	6.2	7.0
Density Block_40	Gogngar_NCC_27	1.50	3.0	1.7	3.2	6.2	7.0
Density Block_41	Dasherbandi_Kayetpara	1.70	2.7	2	2.9	5.7	6.4
Density Block_42	_Kutubpur_saralia_Fatullah	1.50	3.2	1.7	3.4	6.6	7.4
Density Block_43	Pathalia	1.20	3.0	1.6	3.2	6.2	7.0
Density Block_44	Rupganj_Isapura	1.20	3.0	1.3	3.2	6.2	7.0
Density Block_45	Bhulta_Golakandhali	1.20	3.0	1.3	3.2	6.2	7.0
Density Block_46	Savar Pourashava area	1.20	3.0	1.7	3.6	7.0	7.9
Density Block_47	Jhilml Residential Area	1.60	2.5	4	4.3	8.3	9.4
Density Block_48	Hemayetpur_Tetuljhora	1.20	2.9	1.4	3.0	5.8	6.6
Density Block_49	Tarabo Pourashava	1.50	3.0	1.7	3.0	5.9	6.7
Density Block_50	Jalshiri	1.60	2.7	4.1	4.1	7.9	8.9

H

ZAKIYAH ZE

A

Q

W

Q

Q

Q

Proposed Density & Area FAR							
Density Block	Block_Name	Dap (22-35) U/Katha	New U/katha	Dap (22-35) Area Far	New Area_FAR	20 katha to 5 acre Block Area FAR	Upto 5 acre Block Area FAR
Density Block_51	Badda	1.60	3.0	2	3.4	6.6	7.4
Density Block_52	Aftabnagar_Bonosree	1.40	2.7	2.9	3.7	7.2	8.1
Density Block_53	United_Sunvally Residential Area	1.70	3.0	3.7	3.7	7.2	8.1
Density Block_54	Purbachal Residential Area	1.60	2.5	4.1	4.5	8.8	10.0
Density Block_55	Uttara 3rd Phase	1.60	2.5	4.6	4.7	9.1	10.3
Density Block_56	POHS & Shornali Residential	1.60	2.5	3.6	4.1	8.0	9.0
Density Block_57	Nolbhog	1.70	3.0	2.4	3.1	6.0	6.7
Density Block_58	Kallyanpur_Retention						
Density Block_59	Basila_Chandrima	1.70	2.9	2.2	3.1	6.1	6.9
Density Block_60	Khilkhet Residential Area	1.20	2.6	1.4	4.4	8.6	9.7
Density Block_61	Mirpur DOHS	1.90	2.7	2.5	4.8	9.3	10.5
Density Block_62	Paikpara_Tolarbagh	1.90	3.1	2.5	3.3	6.4	7.2
Density Block_63	Kaundia_aminbazaar	1.20	2.8	1.3	2.7	5.2	5.9
Density Block_64	Kachkura_Moinertek	1.90	3.0	1.7	3.0	5.9	6.7
Density Block_65	Pallabi 2	1.40	2.5	3.1	3.3	6.5	7.3

Handwritten signature

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়
প্রজ্ঞাপন

তারিখ.....১৪২৯, বঙ্গাব্দ/.....২০২৪, খ্রিস্টাব্দ

এস.আর.ও. নং..... আইন/২০২৪।-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। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম, প্রয়োগ ও প্রবর্তন।- (১) এই বিধিমালা ঢাকা মহানগর ইমারত বিধিমালা, ২০২৪ নামে অভিহিত হইবে।

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

(৩) The Building Construction Act, 1952 (Amended 1987, 1990, 2006) আইনের আওতায় প্রণীত এই বিধিমালার উদ্দেশ্য ইমারত নির্মাণ সহ আনুষঙ্গিক অন্যান্য সেবা প্রদান প্রক্রিয়া, ফি ইত্যাদি নির্ধারণ, সহজ ও স্বচ্ছ প্রক্রিয়ায় নাগরিক সেবা প্রদান এবং নির্মাণ ও আনুষঙ্গিক বিষয়ে উন্নয়ন ব্যবস্থাপনা মাঠ পর্যায়ে বাস্তবায়ন ও দায় দায়িত্ব নির্ধারণ।

(৪) ইহা অবিলম্বে কার্যকর হইবে।

২। সংজ্ঞা।- বিষয় বা প্রসঙ্গের পরিপন্থী কোন কিছু না থাকিলে এই বিধিমালায়-

- (১) “অকুপেন্সি বা বসবাস ও ব্যবহার সনদপত্র” অর্থ বিধি-১৮ ও ২০ এর অধীন প্রদত্ত বসবাস বা ব্যবহারের সনদপত্র;
- (২) “অনুমোদিত নকশা” অর্থ এই আইনের বিধান অনুযায়ী কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত ইমারত বা কাঠামো বা স্থাপনার নকশা;
- (৩) “অথরাইজড অফিসার” অর্থ আইনের অধীন ক্ষমতা ও নিয়োগপ্রাপ্ত কোনো স্থপতি, পুরকৌশলী বা নগর-পরিকল্পনাবিদ অথবা কোড এ বর্ণিত বিল্ডিং অফিসিয়াল;
- (৪) “অঞ্জন” বা “আঙিনা” অর্থ ভূমিতে অবস্থিত ইমারত দ্বারা সম্পূর্ণ বা আংশিকভাবে বেষ্টিত স্থায়ীভাবে উন্মুক্ত কোনো পরিসর;
- (৫) “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;

ব্যাখ্যা: “অগ্নি-প্রতিরোধক দরজা” অর্থ বিশেষভাবে তৈরি দরজা (Fire Grade) যাহা নির্দিষ্ট সময়ের জন্য তাপ ও আগুন সঞ্চালনের প্রতিরোধক হিসাবে কাজ করে;

- (৬) “অকুপেন্সী টাইপ” অর্থ পরিশিষ্ট-৩ এ ইমারতের ব্যবহারভিত্তিক যে শ্রেণীবিন্যাস নির্ধারণ করা হইয়াছে ইহা এবং উক্ত নির্ধারিত ধরণের ব্যবহারের সহিত সংশ্লিষ্ট আনুষঙ্গিক ব্যবহারও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;
- (৭) “আইন” অর্থ The Building Construction Act, 1952 (Amended 1987, 1990, 2006);
- (৮) “আবেদনকারী” অর্থ সংশ্লিষ্ট ভূমির বৈধ মালিক অথবা ভূমির বৈধ মালিক কর্তৃক আমমোক্তারনামা বলে আবেদনকারী হিসাবে নিযুক্ত ব্যক্তি অথবা প্রতিষ্ঠান;
- (৯) “আবেদন” অর্থ এই বিধিমালার অধীন যে কোন আবেদন;
- (১০) “আচ্ছাদিত স্থান” অর্থ ইমারত দ্বারা ভূমিতলসহ উপরিভাগের আচ্ছাদিত ক্ষেত্র, যাহা প্লিন্থস্তরের ঠিক পরবর্তী স্তর বা তলা; তবে নিম্নবর্ণিত স্থানসমূহ ইহার অন্তর্ভুক্ত নয়:
- (ক) বাগান, পারগোলা, তরুশালা, জলাশয়, সুইমিংপুল (অনাচ্ছাদিত), গাছের নীচের বেদী, জলাধার, ফোয়ারা এবং আসন;
- (খ) জলনির্গমন ব্যবস্থা, কালভার্ট, সেপটিক ট্যাংক, সোক পিট;
- (গ) সীমানা প্রাচীর ও ফটক, পোর্চ, উন্মুক্ত সিঁড়ি, গার্ডরুম, বিচ্ছিন্ন পাম্প হাউজ, গার্বের্জ সুট, অনাচ্ছাদিত যে কোন ইউটিলিটি স্ট্রাকচার, কার্নিশ এবং সানসেড কর্তৃক আচ্ছাদিত স্থান;
- (১১) “আপিল কমিটি” অর্থ এই বিধিমালার অধীন নির্ধারিত আপিল কমিটি;
- (১২) “আবেদনকারীর প্রতিনিধি” অর্থ নকশা প্রণয়ন ও নির্মাণ তদারকীর এর জন্য **কর্তৃপক্ষ কর্তৃক** নিবন্ধিত ডেভেলপার, পেশাদার স্থপতি/প্রকৌশলী ও পেশাদার ব্যক্তি যাকে ভূমির মালিকের পক্ষে আবেদনকারী হিসেবে দায়িত্ব পালন করিবার উদ্দেশ্যে নিম্নবর্ণিত শর্ত সাপেক্ষে, মনোনীতঃ
- (ক) আবেদনকারীর প্রতিনিধির নিয়োগ লিখিতভাবে **কর্তৃপক্ষ কর্তৃক** অনুমোদিত ফর্মের মাধ্যমে ও স্বাক্ষরযুক্ত হইতে হইবে।
- (খ) আবেদনকারীর প্রতিনিধি কর্তৃক দাখিলকৃত ভূমি বা সম্পত্তির দলিলাদির সঠিকতা সম্পর্কে আবেদনকারীই দায়ী থাকিবেন।
- (১৩) “অ্যাজ-বিল্ট ড্রয়িং” অর্থ নির্মাণকাজ সম্পন্ন হইবার পর সংশ্লিষ্ট কারিগরী ব্যক্তি দ্বারা স্বাক্ষরিত ইমারতের বাস্তবায়িত বা নির্মিত স্থাপত্য, কাঠামো, বিল্ডিং সার্ভিসেস সম্পর্কিত সকল নকশা।
- (১৪) “ইমারত” অর্থ আইনের section 2 এর clause (b) এবং বিএনবিসি অধ্যায়-২ এ সংজ্ঞায়িত Building;
- (১৫) “ইমারত নির্মাণ কমিটি (Building Construction Committee)’ অর্থ আইনের section 3 এর sub-section (2) এর অধীন গঠিত কমিটি;
- (১৬) “ইমারতের উচ্চতা” অর্থ ইমারত সংলগ্ন রাস্তার গড় উচ্চতা হইতে একটি ইমারতের সর্বোচ্চ বিন্দুর উল্লম্ব দূরত্ব এবং উক্ত উচ্চতা নির্ধারণের ক্ষেত্রে নিম্নবর্ণিত বিষয়সমূহ বিবেচনা করা হইবে, যথা:
- (ক) ঢালু ছাদের ক্ষেত্রে উহার সর্বোচ্চ বিন্দু;

- (খ) **নান্দনিক** ও অলংকরণের জন্য ব্যবহৃত স্থাপত্যিক উপাদানসমূহ উচ্চতার অংশ হিসাবে গণ্য হইবে;
- (গ) ঢালু এলাকায় নির্মাণের ক্ষেত্রে প্লট সংলগ্ন সম্মুখ রাস্তা বা ফুটপাথের সর্বোচ্চ তলকে গ্রহণ করা হইবে;
- (ঘ) বেসামরিক বিমান চলাচল কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত উচ্চতা (যেমন: ইমারতের ছাদে অবস্থিত সিঁড়িঘর, জলাধার, স্থাপত্যিক উপাদান, লাইটনিং এরোস্টর, এন্টেনা বা মোবাইল টাওয়ার ইত্যাদির সর্বোচ্চ উচ্চতা) বুঝাইবে;
- (ঙ) ঐতিহ্যবাহী ইমারত অথবা সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ কর্তৃক তালিকাভুক্ত ঐতিহ্যবাহী বিশেষ ভবন সংলগ্ন ইমারতের ক্ষেত্রে নির্ধারিত উচ্চতা (ইমারতের ছাদে অবস্থিত সিঁড়িঘরের উচ্চতা বাদে) বুঝাইবে;
- (১৭) “ইমারত পরিদর্শক” অর্থ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নিয়োগ প্রাপ্ত কোন ব্যক্তি যিনি ইমারত সংশ্লিষ্ট পরিদর্শন কাজে নিয়োজিত হইবেন;
- (১৮) “উচ্চতা” অর্থ:
- (ক) কক্ষের উচ্চতার ক্ষেত্রে সম্পন্নকৃত মেঝের উপর হইতে বাধামুক্ত ছাদের নিচ তল পর্যন্ত উলম্ব পরিমাপ;
- (খ) কোন 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;
- (১৯) “উন্মুক্ত জায়গা বা স্থান” অর্থ সাইটের সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদনের বহির্ভূত অংশ যাহা ভূমিতল হইতে উর্দ্ধদিকে স্থায়ীভাবে উন্মুক্ত;
- (২০) “উন্নয়ন স্বত্ত্ব বিনিময় (Transfer of Development Rights, TDR)” অর্থকর্তৃপক্ষের আওতাধীন প্রেরণ এলাকা (sending site, যেখানে মহাপরিকল্পনা/আইন/বিধিমালা দ্বারা উন্নয়ন কার্যক্রম অনুমোদিত নয় কিংবা সংরক্ষিত এলাকা যেমন উন্মুক্ত স্থান, কৃষি জমি, বন্যপ্রবাহ এলাকা, পরিবেশগতভাবে সংবদনশীল এলাকা, ঐতিহাসিক গুরুত্বপূর্ণ স্থান/স্থাপনা ইত্যাদি) হইতে গ্রহণ এলাকায় (receiving site, যেখানে মহাপরিকল্পনা/আইন/বিধিমালা অনুযায়ী উন্নয়ন কার্যক্রম অনুমোদিত) উন্নয়নস্বত্ত্ব অর্থের/সুবিধাদিরবিনিময়ে স্থানান্তর করা বুঝাইবে;
- (২১) “এনওসি” (NOC) অর্থ আপত্তি নেই মর্মে প্রদত্ত সনদ (No-Objection Certificate);
- (২২) “এফআরসিএম” (FRCM) অর্থ Fast Remote Construction Monitoring tool যা তথ্য প্রযুক্তির মাধ্যমে প্রয়োগযোগ্য হইবে;
- (২৩) “এট্রিয়াম” (Atrium) অর্থ বহুতল ইমারত এর অভ্যন্তরে একাধিক তল বিশিষ্ট একটি বৃহৎ আয়তনের স্থান যাহা একাধিক তল, করিডোর বা অনুরূপ উপাদান রয়েছে এবং যাহার উপরিতল গ্লেজিং (Glazing) বা তল দ্বারা সম্পূর্ণ বা আংশিক আচ্ছাদিত, তবে যথাযথ বায়ু চলাচলের ব্যবস্থা থাকিতে হইবে;
- (২৪) “এয়ারওয়েল ও লাইটওয়েল” অর্থ প্রাকৃতিক বায়ু ও আলো চলাচলের সুবিধা অর্জনের উদ্দেশ্যে ইমারতের অভ্যন্তরে অবস্থিত উর্দ্ধদিকে 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 ইमारত বা স্থাপনা বা স্থান বা এলাকা” অর্থ প্রত্নতত্ত্ব বিভাগ বা সরকার অনুমোদিত অন্য কোন কর্তৃপক্ষ কর্তৃক গেজেটভুক্ত ঐতিহ্যবাহী ইमारত বা স্থাপনা বা স্থান বা এলাকা;
- (২৭) “কর্তৃপক্ষ” অর্থ Town Improvement Act 1953 (Amended 1987) এর অধীনে প্রতিষ্ঠিত রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক);
- (২৮) “কাজ শুরু” অর্থ ইमारত নির্মাণের উদ্দেশ্যে মাটি কাটা, পাইলিং বা ভিত্তি নির্মাণ বা যে কোন নির্মাণ, পুনঃনির্মাণ অথবা বিদ্যমান ইमारতে পরিবর্তন বা পরিবর্ধনের প্রকৃত সূত্রপাত;
- (২৯) “কার্নিশ” অর্থ রোদ বা বৃষ্টি হইতে রক্ষার জন্য ইमारতের সর্বশেষ ছাদের বর্ধিতাংশ যাহা কোন দেওয়াল দ্বারা আবদ্ধ করা যাইবে না;
- (৩০) “কাড় (Loft)” অর্থ ছাদ ও মেঝের মধ্যবর্তী অপর একটি ছাদ দ্বারা তৈরি ন্যূনতম ১.৫ 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;
- (৩১) “কোড” অর্থ বাংলাদেশ ন্যাশনাল বিল্ডিং কোড (BNBC), 2020;
- (৩২) “স্ট্রাকচারাল প্রকৌশলী (Structural Engineer)” অর্থ কোন পুর প্রকৌশলী যিনি কাঠামো ডিজাইন (Design) প্রণয়নে অভিজ্ঞ এবং বিধি-৩৭ অনুযায়ী কারিগরি ব্যক্তি হিসাবে তালিকাভুক্ত;
- (৩৩) “কারিগরি ব্যক্তি” অর্থ বিধি-৩৪ এর অধীন তালিকাভুক্ত কোন কারিগরি ব্যক্তি;
- (৩৪) “চিমনী” অর্থ ইमारতের এমন অংশ যাহার মাধ্যমে তাপ উৎপাদনকারী যন্ত্রাদি হইতে দহনক্রিয়ার মাধ্যমে নির্গত বা উৎপন্ন বস্তুসমূহ ধূমনালীর মাধ্যমে উন্মুক্ত বাতাসে নিষ্কাশিত হয়;
- (৩৫) “জিওটেকনিক্যাল প্রকৌশলী” অর্থ বিধি ৩৪-এ বর্ণিত স্নাতক/স্নাতকোত্তর পুর-প্রকৌশলী যাহার জিও টেকনিক্যাল বা ফাউন্ডেশন ইঞ্জিনিয়ারিং বিষয়ে অভিজ্ঞতা রহিয়াছে এবং ইনস্টিটিউশন অব ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ (IEB) এর সদস্য;
- (৩৬) “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;
- (৩৭) “ঝুঁকিপূর্ণ ইमारত” অর্থ কোড অনুযায়ী কাঠামোগত অনিরাপদ, জরাজীর্ণ, অস্বাস্থ্যকর, অগ্নি-ঝুঁকিপূর্ণ, যথাযথ জরুরী নির্গমন পথবিহীন, ভগ্নপ্রায়, যথাযথ রক্ষণাবেক্ষণবিহীন, পরিত্যক্ত, অধিবাসী ও সংলগ্ন এলাকার জনসাধারণের নিরাপত্তার প্রতি হুমকি হিসাবে চিহ্নিত যে কোন ইमारত বা নির্মাণকার্য;
- (৩৮) “ঝুলন্ত প্ল্যান্টার (Hanging Planter)” অর্থ ইमारত হতে বর্ধিত একটি ঝুলন্ত সর্বোচ্চ ০.৫০ মিটার গভীরতা বিশিষ্ট স্থানযাহাতে গাছপালা জন্মাতে পারে এবং যাহার ক্ষেত্রফল সংশ্লিষ্ট ফ্লোর এরিয়ার ২.৫% এর বেশি হইলে FAR অন্তর্ভুক্ত হইবে;
- (৩৯) “টোটাল ফ্লোর এরিয়া” অর্থ ইमारতের সকল ফ্লোর এরিয়ার যোগফল;

- (৪০) “ডিটেলইড এরিয়া প্ল্যান (DAP)” অর্থ মহাপরিকল্পনার আওতাভুক্ত কোন এলাকার পরিকল্পিত উন্নয়নের জন্য বিস্তারিত স্থানিক নকশাসহ পরিকল্পনা;
- (৪১) “ডিজিটাল স্বাক্ষর (digital signature)” অর্থ ২০০৬ সালের ICT Act এ সংজ্ঞায়িত digital signature;
- (৪২) “ডিপ্লোমা স্থপতি” অর্থ ঐ কারিগরী ব্যক্তি যিনি স্বীকৃত কোন পলিটেকনিক ইনস্টিটিউট বা কারিগরী ইনস্টিটিউট হইতে স্থাপত্য বিষয়ে ডিপ্লোমা ইন আর্কিটেকচার সনদপ্রাপ্ত ও ইনস্টিটিউশন অব ডিপ্লোমা ইঞ্জিনিয়ার্সবাংলাদেশ এর সদস্য এবং বিধি-৩৭ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত;
- (৪৩) “ডিপ্লোমা প্রকৌশলী” অর্থ ঐ কারিগরী ব্যক্তি যিনি স্বীকৃত কোন পলিটেকনিক ইনস্টিটিউট বা কারিগরী ইনস্টিটিউট হইতে প্রকৌশল বিষয়ে ডিপ্লোমা ইন ইঞ্জিনিয়ারিং সনদপ্রাপ্ত ও ইনস্টিটিউশন অব ডিপ্লোমা ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ এর সদস্য, এবং বিধি-৩৭ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত;
- (৪৪) “নির্মাণ” অর্থ যে কোন ধরনের ইমারত/স্থাপনা নির্মাণ, পুনঃনির্মাণ বা প্রতিস্থাপন;
- (৪৫) “নির্মাণ তদারককারী” অর্থ বিধি-৩৪ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত সংশ্লিষ্ট কারিগরি ব্যক্তি যিনি পূর্ণকালিন নির্মাণ তদারকি কাজে নিয়োজিত থাকিবেন;
- (৪৬) “নির্মাতা” অর্থ আবেদনকারী ভূমি মালিক বা আবেদনকারী কর্তৃক নিয়োজিত নির্মাণকারী ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান;
- (৪৭) “নির্মাণ অনুমোদন নকশা” অর্থ এই বিধিমালার অধীনে অকুপেন্সি সার্টিফিকেট প্রদানের পূর্ব পর্যন্ত নকশার সাময়িক অনুমোদন;
- (৪৮) “নকশা” অর্থ এই বিধিমালার অধীন ইমারত/স্থাপনা নির্মাণের উদ্দেশ্যে প্রস্তুতকৃত কোন নকশা;
- (৪৯) “নগর উন্নয়ন কমিটি” অর্থ বিধি-৩০ এর অধীন গঠিত নগর উন্নয়ন কমিটি;
- (৫০) “তলা” অর্থ ইমারতের যে কোন ফ্লোর বা মেঝের উপরিপৃষ্ঠ এবং পরবর্তী ফ্লোরের সম্পন্নকৃত উপরিভাগ অথবা পরবর্তী ফ্লোর না থাকিলে ছাদ বা অন্য আচ্ছাদনের সম্পন্নকৃত উপরিপৃষ্ঠ;
- (৫১) “তালিকাভুক্ত ইমারত/স্থাপনা” অর্থ নান্দনিক, ঐতিহাসিক, বৈজ্ঞানিক, সামাজিক, ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান অথবা আধ্যাত্মিক গুরুত্ব বহনকারী অথবা প্রত্নতত্ত্ব বিভাগ বা অন্য কোনো ব্যক্তি বা ব্যক্তিবর্গ কর্তৃক উল্লিখিত কারনে সরকার কর্তৃক চিহ্নিত ইমারত/স্থাপনা;
- (৫২) “পরিশিষ্ট” অর্থ এই বিধিমালার সহিত সংযোজিত পরিশিষ্ট;
- (৫৩) “প্রস্থান পথ”(Exit) অর্থ কোন বিল্ডিং এর যেকোন তলা হইতে রাস্তা বা নিরাপদ উন্মুক্ত স্থানে যাওয়ার জন্য বহির্গমন পথ;
- (৫৪) “প্রাকৃতিক বায়ু চলাচল ব্যবস্থা” বা “বায়ু চলাচল ব্যবস্থা” অর্থ ইমারতের দরজা-জানালা মাধ্যমে বাতাসের স্বাভাবিক প্রবাহ ঘরের অভ্যন্তরে সরবরাহ ব্যবস্থা;
- (৫৫) “প্যারাপেট” অর্থ ন্যূনতম ১.০০মি: উচ্চতা বিশিষ্ট রেলিং অথবা দেয়াল যাহা ছাদ বা তলের চারপাশ ঘিরে তৈরিকৃত;
- (৫৬) “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;
- (৫৭) “পেশাজীবী প্রতিষ্ঠান” অর্থ বিধি-৩৪ এ উল্লিখিত কোন প্রতিষ্ঠান;

- (৫৮) “পরিকল্পনাবিদ” অর্থ যিনি নগর ও অঞ্চল/গ্রামীন পরিকল্পনা বিষয়ে স্নাতক ডিগ্রীপ্রাপ্ত ও বাংলাদেশ ইনস্টিটিউট অব প্লানার্স (BIP) এর সদস্য এবং বিধি-৩৭ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত;
- (৫৯) “পরামর্শক” অর্থ বিধি-৩৪ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত কোন কারিগরি ব্যক্তি/প্রতিষ্ঠান।
- (৬০) “প্লাস্টিং প্রকৌশলী” অর্থ কোন যান্ত্রিক বা পুরকৌশলী বাস্তুপতি বা ডিপ্লোমা পুরকৌশলী যিনি প্লাস্টিং বিষয়ে অভিজ্ঞ এবং বিধি-৩৪ অনুযায়ী কারিগরি ব্যক্তি হিসেবে তালিকাভুক্ত;
- (৬১) “পয়ঃনিষ্কাশন ব্যবস্থা” অর্থ যে কোন পয়ঃনালী, নর্দমা, সেপটিক ট্যাংক, সোকওয়েল, পরিশোধন কেন্দ্র অথবা সংশ্লিষ্ট অন্যান্য ব্যবস্থাাদি;
- (৬২) “পাহাড়” অর্থ সন্নিহিত স্থান হইতে নির্দিষ্ট আয়তনের উঁচু কোন প্রাকৃতিক ভূখন্ড যাহা মাটি বা পাথরের তৈরি, প্রায়শঃই বর্তুলাকার এবং যাহার ঢাল খুব তীক্ষ্ণভাবে খাড়া নয়;
- (৬৩) “প্লিন্থ” অর্থ হলো প্লট সংলগ্ন রাস্তার সাপেক্ষে ন্যূনতম ০.৪৫ মিটার ও সর্বোচ্চ ১.৮৫ মি. এবং Formation Level হতে সর্বোচ্চ ১.০০ মিটার উচ্চতা বিশিষ্ট মেঝে যা ভবনের মূল তল হিসাবেবিবেচ্য;
- (৬৪) পোডিয়াম (Podium) অর্থ ইমারতের সম্পূর্ণ বা আংশিক নিম্নাংশ যা ইমারতের সংলগ্ন রাস্তার উপরিতল হতে ১২মিটার উচ্চতার মধ্যে সীমাবদ্ধ হইবে;
- (৬৫) “প্রকৌশলী” অর্থ যিনি প্রকৌশল বিষয়ে স্নাতক ডিগ্রীপ্রাপ্ত ও ইনস্টিটিউশন অব ইঞ্জিনিয়ার্স, বাংলাদেশ (IEB) এর সদস্য এবং নিজ নিজ ক্ষেত্র অনুযায়ী পেশাগত দায়িত্ব পালনের জন্য বিধি-৩৭ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত;
- (৬৬) “ফরম” অর্থ এই বিধিমালার সহিত সংযোজিত অথবা কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত ফরম;
- (৬৭) “ফলস সিলিং” অর্থ কক্ষের উচ্চতার মধ্যে একটি মধ্যবর্তী অতিরিক্ত ছাদ, যাহা নান্দনিক কারণে, ভান্ডার বা সার্ভিস তদারকি ইত্যাদি কাজে ব্যবহৃত হয়, তবে বসবাসযোগ্য নয়;
- (৬৮) “ফিন বা লুভার” (Fins or Louver) অর্থ ইমারতের একটি খাড়া/আনুভূমিক উপাদান, যাহা সচরাচর সূর্য ও বৃষ্টি হইতে রক্ষা পাইবার জন্য জানালা, বারান্দা, বেলকনি ও করিডোরের বহির্মুখে ব্যবহৃত হয়;
- (৬৯) “ফিনিসড ফ্লোর লেভেল (Finished Floor Level)” অর্থ মেঝের সম্পন্নকৃত উপরিতল;
- (৭০) “ফিনিসড গ্রাউন্ড লেভেল (Finished Ground Level)” অর্থ জমির সম্পন্নকৃত উপরিতল;
- (৭১) “ফিনিসড সিলিং লেভেল (Finished Ceiling Level)” অর্থ ছাদের সম্পন্নকৃত নিম্নতল;
- (৭২) “ফুটপাথ” অর্থ রাস্তার পার্শ্বে বা অন্য কোন স্থানে পায়ে হাঁটার পথ;
- (৭৩) “ফ্ল্যাট এবং এপার্টমেন্ট” অর্থ বাসযোগ্য একক আবাস যাহার মধ্যে রান্নাঘর, গোসলখানা, শৌচাগার, প্রসাধনকক্ষ ইত্যাদি অন্তর্ভুক্ত থাকিবে;
- (৭৪) “ফ্লোর এরিয়া (Floor Area)” অর্থ দেওয়াল ও অন্যান্য ভারবাহী কাঠামোর আনুভূমিক ক্ষেত্রফলসহ ইমারতের ব্যবহারযোগ্য একটি তলার ক্ষেত্রফল;
- (৭৫) “ফ্লোর এরিয়া রেশিও (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 ফরমুলা নিম্নে প্রদত্ত হইলে;

সকল মেবোর সম্মিলিত ক্ষেত্রফল (বিধিমালার আওতায় ছাড়যোগ্য
FAR ক্ষেত্রফল সমূহ ব্যতীত)

= $\frac{\text{জমির ক্ষেত্রফল (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে রাস্তার জন্য ছাড়িয়া দেওয়া জমির
ক্ষেত্রফল ব্যতীত)}}{\text{}}$

- (৭৬) “বসতবাড়ি” অর্থ স্বতন্ত্র বসবাস, রন্ধন এবং স্বাস্থ্য ব্যবস্থার সুবিধাসম্বলিত এক স্বাবলম্বী বসত ব্যবস্থা যাহা এক বা একাধিক কক্ষের সমন্বয়ে গঠিত ইমারত বা ইমারতের অংশবিশেষ;
- (৭৭) “বন্যার পানি উচ্চতা” অর্থ একটি নির্দিষ্ট এলাকার জন্য ভূমি অথবা নদীর সর্বোচ্চ তল থেকে বন্যাকালীন পানির উচ্চতা, যাহা বাংলাদেশ পানি উন্নয়ন বোর্ড কর্তৃক Flood Hazard Map এ সংরক্ষিত;
- (৭৮) “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;
- (৭৯) “বহুতল ইমারত” অর্থ ১০ তলা বা ৩৩ মিটারের উর্ধ্বে যে কোন ইমারত বা ভবন, যাহাতে উচ্চতা নির্ধারণের ক্ষেত্রে সিঁড়িঘর, লিফট মেশিন রুম বা জলাধারের উচ্চতা গণ্য করা হইবে না;
- (৮০) “ব্যালকনি” অর্থ ইমারতের মূল অংশ হইতে বহিঃদিকে বর্ধিত যা প্লিন্থ হতে ন্যূনতম ২.২৮৬মিটার উচ্চতায় ব্যবহারযোগ্য জায়গা যাহার ভূমি পর্যন্ত বর্ধিত কোন অবলম্বন নাই, বাহিরের দিকে নিরেট কোন বেষ্টনী দ্বারা সম্পূর্ণ আবদ্ধ নয় এবং যাহার তিন পার্শ্ব অবাধ/উন্মুক্ত থাকিবে;
- তবে শর্ত থাকে যে,
- (ক) ব্যালকনিতে ব্যবহৃত বেষ্টনীর উচ্চতা সর্বোচ্চ ১.২৫ মি. হইবে;
- (খ) কোন অবস্থাতেই ইমারতের সেটব্যাকের মধ্যে এই ব্যালকনি বর্ধিত হইতে পারিবে না;
- (৮১) “বারান্দা” অর্থ ইমারতের যে কোন তলে অবস্থিত অংশ, যেখানে ছাদ বা সিলিং রয়েছে ও কমপক্ষে একটি দিক বাহিরেরদিকে ২.১৩ মিটার উচ্চতা পর্যন্ত খোলা এবং বিধি অনুযায়ী ন্যূনতম উচ্চতা বিশিষ্ট বেষ্টনী বা গার্ডরেইল দ্বারা আবদ্ধ;
- (৮২) “বিল্ডিং সার্ভিস” অর্থ আলো-বাতাসের চলাচল, বৈদ্যুতিক সুবিধা, সৌর বিদ্যুৎ, শীতাতপ নিয়ন্ত্রণ, উত্তাপন (Heating), অভ্যন্তরীণ শব্দ (Acoustics) নিয়ন্ত্রণ, লিফট, গ্যারেজ, এক্স্কেলেটর ও মুভিং ওয়াক স্থাপন, পানি সরবরাহ, রেইন ওয়াটার হার্ভেস্টিং, অগ্নিনির্বাণ, ফায়ার হাইড্রেন্ট, ইমারত অটোমেশন, পয়ঃ ও পানি নিষ্কাশন, সুয়ারেজট্রিটমেন্ট প্ল্যান্ট (STP), গ্যাস সরবরাহ, রেটিকুলেটেড গ্যাস সরবরাহ সিস্টেম, টেলিফোন সংস্থান, ফাইবার অপটিক্যাল ক্যাবল নেটওয়ার্ক এবং এই জাতীয় ইউটিলিটি সুবিধার সন্নিবেশ;
- (৮৩) “বিদ্যমান ইমারত” অর্থ এই বিধিমালা কার্যকর হইবার পূর্বে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত কোন ইমারত;
- (৮৪) “বিল্ডিং সার্ভিস ড্রইং” অর্থ বিধি-৩৪ অনুযায়ী নিবন্ধিত কারিগরি ব্যক্তি কর্তৃক প্রস্তুতকৃত নকশাসমূহ, যাহাতে নিম্নোক্ত বিষয়গুলো অন্তর্ভুক্ত থাকিবে:-

- (ক) পানি সরবরাহ, রেইন ওয়াটার হার্ভেস্টিং, পয়ঃ ও পানি নিষ্কাশন, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সুয়ারেজে ট্রিটমেন্ট প্ল্যান্ট (STP), শিল্পবর্জ্য শোধনাগার (ETP), ডেইনেজ, গ্যাস সরবরাহ, রেটিকুলেটেড গ্যাস সরবরাহ সিস্টেম ইত্যাদির লে-আউট প্ল্যান ও ড্রইং;

- (খ) বৈদ্যুতিক স্থাপনা, উপ-কেন্দ্র, বৈদ্যুতিক সার্কিট ডায়াগ্রাম, সৌর বৈদ্যুতিক ইত্যাদির লে-আউট প্ল্যান ও ড্রইং;
- (গ) শীতাতপ নিয়ন্ত্রণ ব্যবস্থার (যদি থাকে) প্ল্যান, ডিজাইন ও লে-আউট, লিফট, এক্সেলেটর ও মুভিং ওয়াক স্থাপন (যদি থাকে) স্থাপনের ড্রইং;
- (ঘ) গ্যারেজ, উত্তাপন (Heating), অভ্যন্তরীণ শব্দ (Acoustics) নিয়ন্ত্রণ সংক্রান্ত ড্রইং;
- (ঙ) বিল্ডিং ম্যানেজমেন্ট সিস্টেম (BMS) সংক্রান্ত ড্রইং;
- (চ) ফাইবার অপটিক্যাল ক্যাবল নেটওয়ার্ক সংক্রান্ত ড্রইং (বহুতল ইमारতের ক্ষেত্রে বাধ্যতামূলক);
- (ছ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে ভবনের অন্যান্য সেবা সমূহের বিস্তারিত ড্রইং।
- (৮৫) “বিশেষ মনোনীত এলাকা” অর্থ প্রাকৃতিক বা সাংস্কৃতিক গুরুত্ব বহনকারী এবং মহাপরিকল্পনার অধীনে প্রস্তুত বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনাতে নির্দেশিত এলাকা;
- (৮৬) “বিশেষ প্রকল্প” অর্থ বিধি ৯ এর উপ-বিধি (১) উল্লিখিত বিশেষ প্রকল্প;
- (৮৭) “বিশেষ প্রকল্প অনুমোদন কমিটি” অর্থ বিশেষ প্রকল্পের অনুমোদনপত্র প্রদানের নিমিত্ত বিধি-৩১ এর অধীন গঠিত বিশেষ প্রকল্প নির্মাণ অনুমোদন কমিটি;
- (৮৮) “বেজমেন্ট” অর্থ ভূগর্ভস্থ তলা যার উচ্চতার ৫০ শতাংশের অধিক প্লট সংলগ্ন রাস্তার উপরিতল হইতে ন্যূনতম ১ মিটার গভীরতায় অবস্থিত;
- (৮৯) “ভূমি আচ্ছাদন” অর্থ ইমারত দ্বারা আবৃত জমির পরিমাণ যাহা শতকরা হার হিসাবে উল্লিখিত হইবে, যথা:
- $$\text{ভূমি আচ্ছাদন (Ground Coverage) = } \frac{\text{বিধিমালার আওতায় ছাড়যোগ্য ক্ষেত্রফল বাদে ইমারত দ্বারা জমির আবৃত এলাকা} \times 100}{\text{জমির ক্ষেত্রফল (প্রযোজ্য ক্ষেত্রেরাস্তার জন্য ছাড়িয়া দেওয়া জমির ক্ষেত্রফল ব্যতীত)}}$$
- (৯০) “পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র (Planning Permit) (পূর্বের বিধিমালার ভূমি-ব্যবহার ছাড়পত্র (LUC))” অর্থ, ক্ষেত্রমত, কর্তৃপক্ষ কর্তৃক Town Improvement Act, 1953 (Act No. XIII of 1953) এর অধীন প্রণীত মহাপরিকল্পনা এবং মহানগরী, বিভাগীয় শহর ও জেলা শহরের পৌর এলাকাসহ দেশের সকল পৌর এলাকার খেলার মাঠ, উন্মুক্ত স্থান, উদ্যান এবং প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণ আইন, ২০০০ (২০০০ সনের ৩৬ নং আইন) ও সংশ্লিষ্ট অন্যান্য আইন ও বিধিমালার আলোকে প্রদত্ত পরিকল্পনা অনুমোদন সম্পর্কিত পত্র;
- (৯১) ভূমি জরীপকারী (Land Surveyor) অর্থ কোন কারিগরি ব্যক্তি যিনি ভূমি জরীপকারী হিসাবে বিধি-৩৭এ উল্লিখিত কোন পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানে তালিকাভুক্ত;
- (৯২) “মহাপরিকল্পনা” অর্থ Town Improvement Act, 1953 (Act No. XIII of 1953) এর অধীন প্রণীত সর্বশেষ অনুমোদিত পরিকল্পনা;
- (৯৩) “মেজানাইন তলা (Mezzanine Floor)” অর্থ যে কোন কক্ষের মেঝে ও ছাদের অন্তর্বর্তী এক বা একাধিক আংশিক তলা, তবে ইহা মেঝের আয়তনের এক তৃতীয়াংশ এর অধিক হইতে পারিবেনা, 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;

- (৯৪) “মেঝে” অর্থ ভূমির আনুভূমিক ইমারতের তলা;
- (৯৫) “যান্ত্রিক বায়ু চলাচল ব্যবস্থা” অর্থ যান্ত্রিকভাবে কোন ইমারত বা উহার অংশ বিশেষে বাতাস প্রবেশ অথবা প্রয়োজনে বাতাস বাহির করিয়া দেওয়ার ব্যবস্থা;
- (৯৬) “রাস্তা” অর্থ ভূমি-জরিপ ম্যাপ, সংশ্লিষ্ট সিটি কর্পোরেশন, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, মিউনিসিপ্যালিটি বা সমজাতীয় নাগরিক সুবিধা প্রদানকারী কোন সংস্থার ম্যাপ বা রেকর্ডভুক্ত চলাচলের পথ, সকল ধরনের সড়ক, মহাসড়ক, পথ, বিদ্যমান সড়ক সংলগ্ন ফুটপাথ, ডেন অথবা পথ নির্মাণের জন্য নির্ধারিত স্থান;
- (৯৭) “রাস্তার প্রস্থ” অর্থ রাস্তা, রাস্তা-সংলগ্ন ডেন, ফুটপাথ ইত্যাদিসহ রাস্তার সর্বমোট বিস্তার। রাস্তার প্রস্থ বিবেচনার জন্য রাস্তার উভয়পাশের প্লট হইতে প্লটের মধ্যবর্তী উন্মুক্ত দূরত্ব এবং ঐ রাস্তাকে নিকটবর্তী গণ পরিবহণ ব্যবস্থার সাথে সংযুক্ত হইতে হইবে;
- (৯৮) “রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প বা প্রকল্প” অর্থ ডেভেলপার কর্তৃক বেসরকারি আবাসিক বা প্রাতিষ্ঠানিক বা বাণিজ্যিক বা শিল্প প্লট উন্নয়ন ও বরাদ্দকরণ; এবং
- (ক) 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;
- (৯৯) “সংযুক্তি” অর্থ এই বিধিমালার সংযুক্তি;
- (১০০) “সংশোধন/পরিবর্তন” অর্থ এক ব্যবহার হইতে অন্য ব্যবহারে পরিবর্তন বা কোন কাঠামোগত পরিবর্তন যেমন: ইমারতের ক্ষেত্রফল বা উচ্চতার সহিত সংযোজন, অংশবিশেষ অপসারণ এবং কোন দেয়াল, কলাম, বিম, সিঁড়ি, লিফট বা মেঝে নির্মাণ, কর্তন বা অপসারণ এর মাধ্যমে কাঠামোর কোন পরিবর্তন, কোন প্রবেশপথ বা বহির্গমন পথের পরিবর্তন বা বন্ধ করা অথবা যে কোন উপকরণ ও সরঞ্জামাদি পরিবর্তন;
- (১০১) “সংযোজন” অর্থ ইমারতের মেঝের ক্ষেত্রফল, উচ্চতা বা ঘন আয়তনের সহিত যুক্তকরণ;
- (১০২) “সংরক্ষিত এলাকা” অর্থ বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা বা ডিটেইলড এরিয়া প্ল্যান (DAP) এ চিহ্নিত সংরক্ষিত এলাকা;
- (১০৩) “সারণী” অর্থ এই বিধিমালার কোন সারণী;
- (১০৪) “সেটব্যাক (Setback)” অর্থ প্রতিটি ইমারতের সম্মুখে, পার্শ্বে এবং পশ্চাতে ন্যূনতম উন্মুক্ত স্থান;
- (১০৫) “সেটব্যাক লাইন” অর্থ প্লটে বা সাইটে প্রস্তাবিত/বিদ্যমান ইমারতের চতুর্দিকের অনুমোদনযোগ্য/অনুমোদিত সীমারেখা;
- (১০৬) “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;
- (১০৭) “সার্ভিস রোড” অর্থ সার্ভিসের প্রয়োজনে প্লটের সম্মুখে পশ্চাতে কিংবা পার্শ্বে সংরক্ষিত রাস্তা বা লেইন;
- (১০৮) “সাইট” অর্থ ইমারত নির্মাণ, ভূমি উন্নয়ন, পুকুর খননের জন্য নির্দিষ্ট সীমারেখা বেষ্টিত স্থান;

- (১০৯) “সানশেড” অর্থ রোদ বা বৃষ্টি হইতে রক্ষার জন্য ইমারতের বহিঃদেওয়ালের উপর স্থাপিত ওভার হ্যাং;
- (১১০) “সার্বজনীন গম্যতা” অর্থ সার্বজনীন গম্যতা নীতিতে নকশাকৃত নির্মিত পরিবেশ;
 ব্যাখ্যা: “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 অন্তর্ভুক্ত করা হয়;
- (১১১) “স্থপতি” অর্থ যিনি স্থাপত্য বিষয়ে স্নাতক ডিগ্রীপ্রাপ্ত ও বাংলাদেশ স্থপতি ইনস্টিটিউট (IAB) এর সদস্য এবং বিধি-৩৪ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত;

দ্বিতীয় অধ্যায়

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

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

- (ক) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র (Planning Permit);
- (খ) নির্মাণ অনুমোদন পত্র (Construction Permit);
- (গ) বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র (Occupancy Certificate);

(২) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র, বিশেষ প্রকল্প অনুমোদনপত্র, নির্মাণ অনুমোদনপত্র, বসবাস বা ব্যবহার সনদ, আপিল ও অন্যান্য প্রয়োজনীয় দলিলাদি ও কাগজপত্রসহ;

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

(৩) আবেদনপত্রের সহিত স্ক্যানকৃত মূল কাগজপত্র pdf/Jpeg ফরম্যাটে দাখিল/আপলোড করিতে হইবে;

(৪) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র, নির্মাণ অনুমোদনপত্র, বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র প্রদানের আবেদন অনুমোদনসহ আনুষঙ্গিক বিষয়াদি ইলেক্ট্রনিক / ডিজিটাল পদ্ধতিতে সম্পাদন বা নিষ্পত্তি করিতে হইবে;

৪। পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র।- (১) নির্মাণ অনুমোদনের আবেদনপত্র দাখিলের পূর্বে কর্তৃপক্ষের আওতাভুক্ত যে কোনো ভূমিতে ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে, নিম্নবর্ণিত শর্ত সাপেক্ষে, কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র গ্রহণ করিতে হইবে, যথা:-

- (ক) কর্তৃপক্ষের নগর পরিকল্পনা শাখা পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের আবেদন নিষ্পত্তির কার্যক্রম সম্পন্ন করিবে;
- (খ) কর্তৃপক্ষ কর্তৃক পরিকল্পিত ও উন্নয়নকৃত সাইট অ্যান্ড সার্ভিসেস প্রকল্প এলাকার প্লটের ক্ষেত্রে রাজউকের এস্টেট ও ভূমি শাখা হইতে জমির মালিকানার বিষয়ে অনাপত্তি গ্রহণ করিতে হইবে;

- (ঘ) কর্তৃপক্ষের আওতাধীন এলাকায় অবস্থিত ৪০ কাঠা বা উহার অধিক পরিমানের কিন্তু ৫ একরের কম কোন ভূমিতে এপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স ও রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণের ক্ষেত্রে রাজউকের নগর পরিকল্পনাবিদেদের অনুমোদন গ্রহণ ক্রমে নিষ্পত্তি করিতে হইবে;
- (ঙ) কর্তৃপক্ষের আওতাধীন এলাকায় অবস্থিত ৫ (পাঁচ) একরের অধিক পরিমাণ ভূমিতে এপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স/ব্লক ভিত্তিক উন্নয়ন ও রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণের ক্ষেত্রে বিধি-৮ অনুযায়ী পরিকল্পনা অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে;

(২) উপ-বিধি ১ এ উল্লিখিত আবেদনপত্রের সহিত নিম্নবর্ণিত কাগজাদি দাখিল করিতে হইবে, যথা:-

- (ক) প্রস্তাবিত জমিতে আবেদনকারীর প্রতিনিধি কর্তৃক আবেদন দাখিলের ক্ষেত্রে উক্ত প্রতিনিধির অনুকূলে জমির আবেদনকারী কর্তৃক স্বাক্ষরিত প্রত্যয়নপত্র (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে);
- (খ) উপযুক্ত স্কেলের (যেমন ১:৫০, ১:১০০, ১:২০০ ইত্যাদি) ন্যূনতম চারটি কো-অর্ডিনেট মানসহ ডিজিটাল সার্ভে (পরিমাপযোগ্য ফরম্যাটে ড্রইং, pdf, jpeg) এবং জমি ও সংলগ্ন রাস্তার স্থিরচিত্র (jpeg format);
- (গ) আবেদনকারী, প্রস্তাবিত উন্নয়ন কাজে ব্যবহৃত জমি বা ভবনের, (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে), মালিক, উহার উপযুক্ত প্রমাণ স্বরূপ NID, হালনাগাদ ভূমি উন্নয়ন কর, দলিল, সর্বশেষ নামজারী খতিয়ান ও প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, অন্যান্য কাগজপত্রের মূল কপি স্ক্যান কপি;
- (ঘ) মিশ্র ব্যবহার, শিল্প এবং ৪০ কাঠা বা উহার অধিক পরিমাণে ভূমিতে প্রস্তাবিত আবাসিক প্লট বা প্রকল্পের ক্ষেত্রে প্রস্তাবিত উন্নয়নের বিবরণ সংশ্লিষ্ট ধারণাগত পরিকল্পনা বা স্থাপত্যিক নকশাসহ কনসেপ্ট প্ল্যান; এবং
- (ঙ) পরিশিষ্ট-৪ এ উল্লিখিত ফি পরিশোধের **প্রমাণপত্র**।

৫। **পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র অনুমোদনের সাধারণ শর্তাবলী**।- (১) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র কোন উন্নয়ন বা নির্মাণ কাজের অনুমতি বলিয়া গণ্য হইবে না এবং ইহা আবেদনকারীকে কোনরূপ কাজ শুরু বা সম্পাদনের অধিকার প্রদান করিবেনা।

(২) মহাপরিকল্পনা, সংশ্লিষ্ট আইন ও বিধিমালার আলোকে অনুমোদন, প্রত্যাখ্যান অথবা শর্ত সাপেক্ষে অনুমোদন প্রদানের মাধ্যমে নির্ধারিত সময়ের মধ্যে পরিকল্পনা অনুমোদন নিষ্পত্তি করিতে হইবে।

(৩) বিশেষ প্রকল্প অনুমোদনপত্র প্রদান বা নির্মাণ অনুমোদনের ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক কোন অতিরিক্ত শর্তারোপে পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করিবেনা।

৬। **পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র অনুমোদন, প্রত্যাখ্যান ও আপীল**।- (১) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের আবেদন দাখিলের ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে কর্তৃপক্ষের নগর পরিকল্পনা শাখা আবেদন নিষ্পত্তি করিবে এবং কর্তৃপক্ষ উল্লিখিত আবেদন, প্রয়োজনে যেকোন শর্ত আরোপ সাপেক্ষে, অনুমোদন অথবা প্রত্যাখ্যান করিতে পারিবে।

(২) আবেদনকারীর কোনো তথ্যের ঘাটতি থাকিলে অথবা কোনো অতিরিক্ত তথ্যের প্রয়োজন হইলে উহা আবেদনকারীকে অবহিত করিতে হইবে এবং অনুরূপ অবহিতকরণের ৩০ দিন অতিবাহিত হইবার পরও কোনো তথ্য প্রদান বা জবাব দাখিল না করিলে আবেদন প্রত্যাখ্যান করা যাইবে।

(৩) উপ-বিধি (২) অনুযায়ী আবেদন প্রত্যাখ্যান করা হইলে, আবেদনকারী Town Improvement Act, 1953 এর section 75(1) অনুযায়ী নির্ধারিত ফি পরিশোধপূর্বক কর্তৃপক্ষের চেয়ারম্যান বরাবর আপীল করিতে পারিবেন;

(৪) আপীল আবেদন গ্রহণের ১৫ (পনের) দিনের মধ্যে রাজউক চেয়ারম্যান আবেদনকারীকে আপিল আবেদন অনুমোদন অথবা প্রত্যাখান করিবার সিদ্ধান্ত প্রদান করিবেন এবং উক্ত সিদ্ধান্ত নগর পরিকল্পনা শাখা লিখিতভাবে অবহিত করিবেন।

(৫) উপ-ধারা (৪) এর সিদ্ধান্তের বিরুদ্ধে Town Improvement Act, 1953 এর section ৭৫ (২) অনুযায়ী আবেদনকারী পরিশিষ্ট-৪ এ উল্লিখিত ফি পরিশোধ করিয়া কর্তৃপক্ষ বরাবর আপীল আবেদন দাখিল করিতে পারিবেন।

(৬) কর্তৃপক্ষ আপীল আবেদন গ্রহণের ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে আবেদন অনুমোদন, শর্ত সাপেক্ষে অনুমোদন বা প্রত্যাখান করিবে, এবং অনুরূপ ক্ষেত্রে আপিল কর্তৃপক্ষ কর্তৃক গৃহীত সিদ্ধান্ত চূড়ান্ত বলিয়া গণ্য হইবে।

(৭) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের কোনো শর্ত লঙ্ঘন বা মালিকানা সংক্রান্ত মিথ্যা তথ্য প্রদান করা হইলে পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র বাতিল হইবে।

(৮) উপ-বিধি (৭) অনুযায়ী অনুমোদনপত্র বাতিল হইবার সঙ্গে সঙ্গে বিশেষ প্রকল্প অনুমোদনপত্র, নির্মাণ অনুমোদনপত্র ও অকুপেন্সি সার্টিফিকেট ও বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

(৯) অনুমোদনপত্র বাতিলের বিষয়টি ভবন মালিক ও সংশ্লিষ্ট সকলকে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অবহিত করিতে হইবে।

৭। **পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের বৈধতাকাল।-** (১) পরিকল্পনা অনুমোদন পত্র প্রাপ্তির পর নকশা অনুমোদনের আবেদন দাখিলের নিমিত্ত পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের বৈধতার মেয়াদ হইবে সাধারণভাবে **অনুমোদনের তারিখ হইতে তিন বছর**। (২) শর্তে উল্লিখিত কারণে পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র নবায়নের জন্য উপ-বিধি (১) এ বর্ণিত সময়সীমা অতিক্রান্ত হইবার পূর্বে পরিশিষ্ট-৪ এ উল্লিখিত ফি পরিশোধপূর্বক আবেদন দাখিল করিতে হইবে।

(৩) মহা পরিকল্পনা, কোড ও সংশ্লিষ্ট নির্মাণ-বিধির সহিত সংগতিপূর্ণ হওয়া সাপেক্ষে কর্তৃপক্ষ অনুমোদনপত্রের সময়সীমা অতিক্রান্ত হইবার পর হইতে এক বছরের জন্য নবায়ন করিতে পারিবে, অন্যথায় নবায়নের আবেদন প্রত্যাখ্যান করিতে পারিবে।

(৪) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের বৈধতার মেয়াদ উত্তীর্ণ হইয়া গেলে উপ বিধি ৭(১) এ উল্লিখিত পরিবর্তনের ক্ষেত্রে নূতন করিয়া পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র গ্রহণ করিতে হইবে।

৮। **এপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স এবং রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প অনুমোদন।-** (১) কর্তৃপক্ষের আওতাধীন যে কোন এলাকায় অবস্থিত ৫ (পাঁচ) একরের অধিক পরিমাণের ভূমিতে এপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স/ ব্লক ভিত্তিক উন্নয়ন ও রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণের ক্ষেত্রে পরিশিষ্ট-৪ এ উল্লিখিত ফি পরিশোধপূর্বক কর্তৃপক্ষের নগর পরিকল্পনা শাখায় আবেদন করিতে হইবে। এতদব্যতিত বিধি ৯ এ উল্লিখিত কারণেও এই বিধি অনুযায়ী পরিকল্পনা অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে।

(২) উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত আবেদন দাখিলের সময় নিম্নবর্ণিত পত্রাদি দাখিল করিতে হইবে, যথা:-

(ক) কো- অর্ডিনেট মানসহ ডিজিটাল সার্ভে;

(খ) ১:৩৯৬০ স্কেলে সাইট প্ল্যান;

(গ) প্রক্ষেপিত জনসংখ্যার আলোকে নগর পরিকল্পনা, পরিবেশ ও অন্যান্য বিষয়াদি সংক্রান্ত পরিকল্পনাবিদ কর্তৃক প্রস্তুত ও স্বাক্ষরিত ‘পরিকল্পনা প্রতিবেদন’;;

- (ঘ) জমির মালিকানা বিষয়ে জেলা প্রশাসকের প্রত্যয়নপত্র, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে;
- (ঙ) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ অনুযায়ী নাগরিক সুবিধা সম্বলিত GIS ফরমেটে Layout প্ল্যান;
- (চ) ঢাকা পরিবহন সমন্বয় কর্তৃপক্ষ (DTCA) হইতে অনুমোদিত Traffic Impact Assessment (TIA) ও Traffic Circulation ছাড়পত্র;
- (ছ) পরিবেশ অধিদপ্তর হইতে প্রাপ্ত অবস্থানগত ছাড়পত্র;
- (জ) সংশ্লিষ্ট স্থানীয় সরকার কর্তৃপক্ষের অনাপত্তি পত্র।

(ঝ) অন্যান্য (যদি থাকে)।

(৩) উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত আবেদন প্রাপ্তির ৪৫ (পঁয়তাল্লিশ) কার্য দিবসের মধ্যে নগর পরিকল্পনা শাখা আবেদনপত্র ও সংশ্লিষ্ট পত্রাদি যাচাই বাছাইপূর্বক পরিকল্পনা অনুমোদন কমিটির অনুমোদন ক্রমে অনুমোদন, শর্তসহ অনুমোদন অথবা প্রত্যাখ্যান করিতে হইবে।

৯। বিশেষ প্রকল্প অনুমোদন।- (১) নিম্নবর্ণিত যে কোনো বৈশিষ্ট্য সম্পন্ন প্রকল্প বিশেষ প্রকল্প হিসাবে গণ্য হইবে এবং এইরূপ প্রকল্পের জন্য পৃথক বৃহৎ ইমারত নির্মাণ কমিটি গঠন করা যাইতে পারে ;

- (ক) ৭৫০০ (সাত হাজার পাঁচশত) বর্গমিটারের অধিক (গ্রস এরিয়া) মেঝে বিশিষ্ট যে কোনো ইমারত (আবাসিক ব্যতীত);
- (খ) জাতীয় মহাসড়কের সহিত সরাসরি সংযোগ বিশিষ্ট যে কোন ইমারত;
- (গ) মহাপরিকল্পনায় নির্দেশিত দুই বা ততোধিক প্রধান সড়কের ১০০ মিটার সংযোগস্থলে প্রস্তাবিত স্থাপনা;
- (ঘ) পরিবেশ অধিদপ্তর কর্তৃক ঘোষিত পরিবেশগত সংকটাপন্ন এলাকার ২৫০ (দুইশত পঞ্চাশ) মিটার দূরত্বের মধ্যে যে কোনো ধরনের নির্মাণ বা উন্নয়ন;
- (ঙ) ইন্টের ভাটাসহ পরিবেশ দূষণমূলক বা বিপজ্জনক ব্যবহারের ভবন (J) বা স্বাস্থ্যসেবা (D);
- (চ) সরকার কর্তৃক চিহ্নিত ঐতিহ্যবাহী ইমারত বা স্থাপনার সীমানা প্রাচীর থেকে ১৫০ (একশত পঞ্চাশ) মিটার দূরত্বের মধ্যে যে কোনো নির্মাণ বা উন্নয়ন;
- (ছ) মহাপরিকল্পনায় চিহ্নিত প্রাকৃতিক সৌন্দর্যমন্ডিত এলাকার ১৫০ (একশত পঞ্চাশ) মিটার দূরত্বের মধ্যে যে কোনো নির্মাণ বা উন্নয়ন (Water Based Park, মূখ্য জলস্রোত, বনভূমি, উদ্যান);
- (জ) মহাপরিকল্পনায় চিহ্নিত বনাঞ্চল, পাহাড়ী এলাকা অথবা পাহাড় হিসাবে দৃশ্যমান ভূমি অথবা এইরূপ ভূমির ১৫০ (একশত পঞ্চাশ) মিটারের মধ্যে যে কোনো ধরনের নির্মাণ বা উন্নয়ন;
- (ঝ) নদী তীরবর্তী ২৫০ (দুইশত পঞ্চাশ) মিটার দূরত্বের মধ্যে যে কোন ধরনের নির্মাণ বা উন্নয়ন; এবং
- (ঞ) প্রযুক্তিগত অথবা পরিবেশগত কারণে এই বিধিমালার বিধানাবলী সরাসরি প্রয়োগ করা যাইবে না এইরূপ বৈশিষ্ট্য সম্পন্ন স্থাপনা।

(২) উপ-বিধি (১) এ বর্ণিত প্রকল্পের ক্ষেত্রে ইমারত নির্মাণ অনুমোদনপত্রের আবেদন বিধি ১১-১৩ অনুযায়ী নিষ্পত্তি হইবে। (৪) বিশেষ প্রকল্প-এর নির্মাণ অনুমোদনের নিমিত্ত ফি পরিশোধ পূর্বক আবেদনের সহিত নিম্নবর্ণিত পত্রাদি, নকশা ও প্রতিবেদন (প্রযোজ্যতা অনুযায়ী) অতিরিক্ত দাখিল করিতে হইবে, যথা:-

- (ক) নির্মাণ অনুমোদনের বিধি ১১ অনুযায়ী সকল পত্রাদি
- (খ) সাইটের সীমানা, আবেদনকারীর মালিকানাধীন পার্শ্ববর্তী কোনো জমি, যদি থাকে, রাস্তার পরিমাপসহ সাইটের ওপর অবস্থিত বর্তমান ও প্রস্তাবিত ভবন, অথবা অন্য কোনো কাঠামোর অবস্থান ও ব্যবহার, সাইট সংলগ্ন ভবন ও সাইটের সীমানা থেকে দূরত্বসহ সাইট প্ল্যান;
- (গ) প্রস্তাবিত উন্নয়ন কাজের জন্য প্রয়োজনীয় বিদ্যুতের আনুমানিক চাহিদা, বিদ্যুতের উৎস ও বৈদ্যুতিক সরবরাহ ব্যবস্থা সংক্রান্ত প্রতিবেদন;
- (ঘ) সাইটের সহিত সংযুক্ত রাস্তার পাশের নর্দমা (ড্রেন), পানি নিষ্কাশনের প্রাকৃতিক জলপথ, পানিপ্রবাহ ও প্রস্তাবিত পানি ও পয়নিষ্কাশন ব্যবস্থা সংক্রান্ত প্রতিবেদন;
- (ঙ) বর্তমান বৈদ্যুতিক লাইন, পানি সরবরাহ লাইন, পয়ঃপ্রণালী, যদি থাকে, উহার অবস্থান ও প্রস্তাবিত সংযোগ বিষয়ক নকশা;
- (চ) সাইটের ও সাইটের অবস্থানের ২৫০ (দুই শত পঞ্চাশ) মিটারের মধ্যে সকল প্রাকৃতিক উপাদান (নদী, জলাধার, উন্মুক্ত স্থান, বাগান, পাহাড়, ইত্যাদি) ও ঐতিহাসিক ভবনের অবস্থান সম্বলিত নকশা;
- (ছ) কর্তৃপক্ষ ব্যতীত সরকারের অন্য কোন সংস্থা কর্তৃক পরিকল্পিত ও উন্নয়নকৃত এলাকায় অবস্থিত প্লটের জন্য সংশ্লিষ্ট সংস্থার অনাপত্তিপত্র;
- (জ) সাইট সংলগ্ন সকল সড়কের নাম, cross section ও ফুটপাথের অবস্থানসহ ট্রাফিক সার্কুলেশন সংক্রান্ত প্রতিবেদন এবং উক্ত প্রতিবেদন প্রণয়নে কারিগরি ব্যক্তিবর্গ [Transportation Engineer (Civil)/Planner] সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানে নিবন্ধিত হইতে হইবে;
- (ঝ) সংলগ্ন সড়ক ও প্লটের গড় উচ্চতা, Mean Sea Level (MSL) সহ মৃত্তিকা পরীক্ষা প্রতিবেদন (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে);
- (ঞ) বন্যা নিয়ন্ত্রণ ব্যবস্থা সংক্রান্ত প্রতিবেদন (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে);
- (ট) প্রক্ষেপিত জনসংখ্যার আলোকে নগর পরিকল্পনা, পরিবেশ ও অন্যান্য বিষয়াদি সংক্রান্ত পরিকল্পনাবিদ কর্তৃক প্রস্তুত ও স্বাক্ষরিত 'পরিকল্পনা প্রতিবেদন';
- (ঠ) সাইটের অভ্যন্তরে প্রস্তাবিত আর্বজনা সংগ্রহের স্থান ও কঠিন বর্জ্য ব্যবস্থাপনা, বিশেষায়িত বর্জ্য ব্যবস্থাপনা (হাসপাতাল প্রভৃতি প্রযোজ্য ক্ষেত্রে এবং শিল্প এলাকার প্রস্তাবিত ETP, STP, WTP এর অবস্থানসহ বর্জ্য ব্যবস্থাপনা, সংক্রান্ত প্রতিবেদন;
- (ড) পরিবেশ অধিদপ্তর কর্তৃক প্রদানকৃত অবস্থানগত ছাড়পত্র ও প্রতিবেদন (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে);
- (ঢ) আইন অনুযায়ী ঢাকা পরিবহন সমন্বয় কর্তৃপক্ষ (DTCA) হইতে অনুমোদিত ট্রাফিক সার্কুলেশন (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে);
- (ণ) জাতীয় মহাসড়ক সংলগ্ন প্লটের ক্ষেত্রে সড়ক ও জনপথ অধিদপ্তরের অনাপত্তি পত্র (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে);

১০। বিশেষ প্রকল্প অনুমোদন।- (১) বিশেষ প্রকল্প পরিকল্পনা ও নির্মাণ অনুমোদন কমিটি প্রকল্প অনুমোদনের ক্ষেত্রে নকশা ও প্রতিবেদন যাচাইকালে নিম্নবর্ণিত বিষয়াদিসহ প্রাসঙ্গিক অন্যান্য বিষয়াদি বিবেচনা করিবে, যথা:-

- (ক) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের শর্তাবলি পালন করা হইয়াছে কিনা এবং কোনো অতিরিক্ত শর্তাদি প্রযোজ্য কিনা;
- (খ) ঐতিহ্যবাহী ইমারত সংলগ্ন ও প্রাকৃতিক সৌন্দর্যমন্ডিত এলাকার ক্ষেত্রে প্রস্তাবিত ভবনের উচ্চতা, ব্যবহার, নির্মাণকালীন সময়ের সাথে প্রস্তাবিত নির্মাণের সাজুয়তা, vantage point, প্রভৃতি;
- (গ) পরিকল্পনা প্রতিবেদন অনুযায়ী প্রস্তাবিত প্রকল্প পারস্পারিক এলাকার সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ কিনা;
- (ঘ) প্রয়োজনীয় নাগরিক সুবিধাদির সংস্থান করা হইয়াছে কিনা;
- (ঙ) সমাবেশ, বাণিজ্যিক, ইত্যাদি ব্যবহারের কারণে অধিক পরিমাণে যানবাহন সমাগমের জন্য পর্যাপ্ত ট্রাফিক সাকুলেশন ব্যবস্থার সংস্থান করা হইয়াছে কিনা;
- (চ) নদী তীরবর্তী বা বন্যা প্রবণ এলাকার ক্ষেত্রে প্রকল্পের অবস্থান বন্যার প্রাকৃতিক প্রবাহ বাধাগ্রস্ত করিবে কিনা, প্রকল্প বাস্তবায়ন করা হইলে বন্যার পানির স্বাভাবিক উচ্চতা, গতিবেগ, ইত্যাদি বৃদ্ধি পাইবে কিনা;
- (ছ) প্রকল্প বাস্তবায়নের ফলে কোনো পরিবেশগত বিরূপ প্রতিক্রিয়া সৃষ্টি হইবে কিনা এবং হইলে সেক্ষেত্রে সম্ভাব্য করণীয়;
- (জ) বর্জ্য ব্যবস্থাপনা, প্রয়োজনীয় utility সরবরাহ পর্যাপ্ত কিনা; এবং
- (ঝ) আনুষঙ্গিক অন্যান্য বিষয়াদি।

(২) জাতীয় স্বার্থ সংশ্লিষ্ট অথবা বিশেষ প্রভাব সম্পন্ন কোনো প্রকল্পের ক্ষেত্রে অথবা পরিবেশের ওপর বৈরী প্রভাব ফেলিতে পারে এইরূপ কোনো প্রকল্পের ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ প্রকল্পের সকল নকশা জনগণের অবলোকন ও মতামতের জন্য ১৫ (পনেরো) দিন যাবৎ প্রদর্শনের ব্যবস্থা করিবে;

(৩) কোনো ব্যক্তি কোনো প্রকল্প এই বিধিমালা অথবা বিদ্যমান অন্য কোনো আইন, বিধি বা প্রবিধির পরিপন্থি হইবে বা উহা জনগণ অথবা পরিবেশকে ক্ষতিগ্রস্ত বা বিপন্ন করিবে মনে করিলে সংশ্লিষ্ট ব্যক্তিরতবে তাহার আবেদনের ভিত্তিতে উক্ত প্রকল্পের নকশাসমূহ তাহাকে পর্যবেক্ষণ করিবার সুযোগ প্রদান করিতে হইবে;

(৪) জনগণের নিকট হইতে প্রাপ্ত সকল মতামত, যদি থাকে, বিবেচনাকরতঃ বিশেষ প্রকল্প ইমারত নির্মাণ অনুমোদন কমিটি সিদ্ধান্ত প্রদান করিবে;

১১। নির্মাণ অনুমোদনপত্র।- (১) কোনো ব্যক্তি, সরকারি, আধা-সরকারী, বেসরকারি বা স্বায়ত্তশাসিত সংস্থা নূতন ইমারত বা স্থাপনা নির্মাণ করিতে বা বিদ্যমান ইমারত বা স্থাপনা পরিবর্তন, পরিবর্ধন বা সংযোজন বা খনন বা ভাঙিয়া ফেলিতে চাহিলে আইন ও বিধি অনুযায়ী নির্মাণ অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে;

(২) নির্মাণ অনুমোদনপত্রের জন্য উপ-বিধি (৩) হইতে (১৪) এ উল্লিখিত তথ্য, দলিলাদি, নকশা পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র **নির্ধারিত ফি** পরিশোধপূর্বক আবেদন করিতে হইবে।

(৩) প্রকল্পে আবেদনকারী এবং কারিগরী ব্যক্তি চুক্তিবদ্ধ হইয়াছেন মর্মে ৩০০(তিন) শত টাকার ননজুডিশিয়াল স্ট্যাম্প যৌথ স্বাক্ষরে অজ্ঞিকারনামা দাখিল করিতে হইবে। আবেদনকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে কারিগরী ব্যক্তির নিয়োগপত্র;

(৪) গভীর ভিত্তি (foundation) নির্মাণ, পাইলিং, বেজমেন্ট বা ভূগর্ভস্থ তলা নির্মাণ কাজের ক্ষেত্রে রাজউক অনুমোদিত ফরমে আবেদনকারী কর্তৃক স্বাক্ষরিত ইনডেমনিটি বন্ড (Indemnity bond) দাখিল করিবেন;

(৫) আবেদনকারীকে নকশা অনুমোদনের আবেদনের সহিত স্থাপত্য, কাঠামোগত, ইলেকট্রিক্যালমেকানিক্যাল, প্লাস্টিং নকশা এবং, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, অগ্নিনিরাপত্তা ও নির্বাপন নকশা জমা প্রদান করিতে হইবে;

(৬) সাইট প্ল্যান বা সংশ্লিষ্ট এলাকার নকশা ন্যূনতম ১:৩৯৬০ স্কেলে অঙ্কিত হইতে হইবে এবং উহাতে নিম্নবর্ণিত তথ্যসমূহ থাকিতে হইবে, যথা:-

- (ক) যে মৌজার মধ্যে সাইটটি অবস্থিত, উক্ত সাইটের অবস্থানের সি.এস/এস.এ, আর.এস, এম.এস (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) মানচিত্রের অংশবিশেষ, এবং প্রকল্পটি সরকার কর্তৃক বা কোনো অনুমোদিত বেসরকারি প্রতিষ্ঠান কর্তৃক উন্নয়ন করা হইলে প্রকল্প-এলাকার নকশার অংশবিশেষ যাহার মধ্যে সংশ্লিষ্ট সাইটের অবস্থান প্রদর্শিত থাকিবে, এবং
- (খ) সাইট বা প্লটের দাগ (dag) নির্দেশকারী (indicator) এবং পার্শ্ববর্তী এলাকা বা প্লটসমূহের দাগের অবস্থান;

(৭) ১:২০০ স্কেলে অঙ্কিত লে-আউট ড্রইং যাহার মধ্যে নিম্নবর্ণিত তথ্যসমূহ থাকিতে হইবে, যথা:-

- (ক) সাইটের সকল দিকের মাপ ও সীমানা;
- (খ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, সাইটের ওপর স্থাপিত ভবনসমূহের পরিসীমা, ভবনসমূহের বহিঃস্থ অংশের মাপ, উচ্চতা, তলার সংখ্যা ও বাধ্যতামূলক উন্মুক্ত স্থানের মাপ;
- (গ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, সাইটের ওপর অবস্থিত ভবন ও কাঠামোসমূহের প্রস্তাবিত ও বিদ্যমান অবস্থান, পুকুর বা জলাশয়ের অবস্থান, বাগানসহ অন্যান্য এলাকা, নিচুভূমি, উন্মুক্ত তৃণভূমি, বনাঞ্চল, ইত্যাদি;
- (ঘ) এলাকা ও রাস্তাসমূহের নাম, প্রস্থ;
- (ঙ) পার্শ্ববর্তী রাস্তা ও তাদের 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;
- (চ) 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;
- (ছ) ভূগর্ভস্থ জলাধার, সেপটিক ট্যাংক, সোক পিট, STP (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) ও পয়ঃনিষ্কাশন লাইনের সহিত সংযোগ সমূহের (যদি থাকে) অবস্থান, এবং
- (জ) সাইটের অভ্যন্তরে বর্জ্য বা আবর্জনা সংগ্রহস্থলের অবস্থান।

(৮) একাধিক ভবন, অন্যান্য কাঠামো ও স্থাপনা অন্তর্ভুক্ত রহিয়াছে এইরূপ বৃহদায়তন প্রকল্পের ক্ষেত্রে একটি মহা পরিকল্পনা তৈরি করিতে হইবে যাহার মধ্যে সকল ভবন বা কাঠামো, রাস্তাসমূহের লে-আউট, ভূমির ওপর অবস্থিত সকল বস্তু ও সকল ভৌগলিক উপাদান, যথা:- গাছ, পাহাড়, পুকুর বা জলাশয়, মাটি খনন বা মাটি ভরাট, ইত্যাদির অবস্থান, পরিসীমা ও নাগরিক সুবিধাসমূহ প্রদর্শিত থাকিতে হইবে।

(৯) বেজমেন্ট ও মেজানাইন (mezzanine) তলাসহ ভবনের সকল তলার ফ্লোর-প্ল্যান, ১:১০০ স্কেলে অঙ্কিত হইতে হইবে এবং উহাতে নিম্নবর্ণিত তথ্যসমূহ থাকিতে হইবে, যথা:-

- (ক) দরজা ও জানালার অবস্থান সহকারে সকল কক্ষ ও ফাঁকা জায়গার মাপ, আকার, অবস্থান ও ব্যবহার;
- (খ) সিঁড়িঘর, লিফট কোর, র‍্যাম্প, জরুরি বহির্গমন সিঁড়ির অবস্থান ও মাপ;
- (গ) ছাদের পানি নিষ্কাশন ব্যবস্থা, টেরাস (যদি থাকে), লিফটের মেশিনরুম (প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে), সিঁড়িঘরের ছাদ, জরুরি বহির্গমন, ছাদে স্থায়ী জলাধার (যদি থাকে) ও পানি বেরিয়ে যাওয়ার পথ প্রদর্শনপূর্বক ছাদের নকশা;
- (ঘ) প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে প্রবেশ পথ (entrance), নির্গমন পথ (exit), ড্রাইভওয়ে ও পার্কিং স্থান প্রদর্শনপূর্বক পার্কিং পরিকল্পনা এবং নিরাপত্তা টোকির (security post) অবস্থান;
- (ঙ) প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে, বৈদ্যুতিক ও যান্ত্রিক কক্ষের অবস্থান; এবং
- (চ) একাধিক ভবন বা স্থাপনা রয়েছে এইরূপ কমপ্লেক্সের ক্ষেত্রে যানবাহন ও পথচারীদের জন্য প্রবেশ পথ, অভ্যন্তরীণ চলাচলের রাস্তা, যাত্রীদের জন্য গাড়ি থেকে আরোহন এবং গাড়ি চলাচলের স্থান রহিয়াছে।

(১০) প্রয়োজনীয় অংশে মাপসহ ১:১০০ স্কেল অনুসরণপূর্বক কমপক্ষে দুইটি সেকশন (লম্বালম্বি ও আড়াআড়ি) তৈরি করতে হইবে, যাহার মধ্যে হইতে অন্তত একটি সেকশনকে অবশ্যই সিঁড়িঘর ছেদ (cut) করিতে হইবে এবং ছেদ করা নকশায় নিম্নবর্ণিত বিষয়গুলি প্রদর্শন করিতে হইবে, যথা:-

- (ক) মেজানাইন (mezzanine) তলাসহ প্রতিটি তলার উচ্চতা (প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে), চিলেকোঠা (loft), ওপরে স্থাপিত জলাধার (যদি থাকে), লিফটের মেশিন রুম (যদি থাকে), ছাদের কিনারা বরাবর প্যারাপেট (parapet) এর উচ্চতা, বর্তমান ভূমি, রাস্তা ও ফুটপাথ এর প্রেক্ষিতে ইমারতের সর্বোচ্চ উচ্চতা;
- (খ) বিভিন্ন অংশের মাপ, যাদের বহিঃস্থ দিকগুলি দেয়াল হইতে সম্প্রসারিত (ব্যালকনি, সানশেড, ইত্যাদি), এবং
- (গ) মেঝে-তল (floor surface) এর বর্তমান ও প্রস্তাবিত লেভেল (level)।

(১১) ভবনের সর্বোচ্চ উচ্চতা ও প্রয়োজনীয় মাপ সকল দিকের elevation drawing ১:১০০ স্কেলে প্রণয়ন করিতে হইবে;

(১২) কোড অনুসরণপূর্বক ১:২০০ অথবা ১:১০০ স্কেল অনুসরণ করিয়া ভবনের নিম্নবর্ণিত কাঠামো নকশা (Structural Design) দাখিল করিতে হইবে এবং উহাতে নিম্নবর্ণিত তথ্যাদি সন্নিবেশিত থাকিতে হইবে, যথা:-

- (ক) কোড মোতাবেক সিসমিক ডিটেইলিং ও প্যারামিটারসহ জেনারেল নোট (General Notes) এবং ম্যাটারিয়াল স্পেসিফিকেশন;
- (খ) ফাউন্ডেশন ডিটেইলড প্লান, সেকশন (প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে Shore Protection ও Excavation ডিজাইন);
- (গ) কলাম, শিয়ার ওয়াল ও রিটেইনিং ওয়াল এর লে-আউট এবং সিডিউল ও ডিটেইলিং;
- (ঘ) বীম লে-আউট ও ডিটেইলিং;
- (ঙ) স্লাবের পুরুত্ব (Thickness) সহ রেইনফোর্সমেন্ট (Reinforcement) ডিটেইলড (Detailed);
- (চ) সিঁড়ির পুরুত্ব (Thickness) রেইনফোর্সমেন্ট ডিটেইলড;
- (ছ) আন্ডারগ্রাউন্ড এবং ওভারহেড ওয়াটার ট্যাঙ্কের প্লান, সেকসনসহ রেইনফোর্সমেন্ট ডিটেইলড;

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

(ঝ) র‍্যাম্প ও লিফটকোরের ডিটেইল্ড;

(১৩) কোড অনুসরণপূর্বক, পঠনযোগ্য ও যথাযথ স্কেল অনুসরণে ভবনের নিম্নবর্ণিত মেকানিক্যাল, ইলেকট্রিক্যাল, প্লাম্বিং (MEP) ও অগ্নি-নিরাপত্তা নকশা (Design) দাখিল করিতে হইবে এবং উহাতে নিম্নবর্ণিত তথ্যাদি সন্নিবেশিত থাকিতে হইবে, যথা:-

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

(খ) Sewage Treatment Plant (STP) সহ প্রযোজ্য ক্ষেত্রে বাংলাদেশ ন্যাশন্যাল বিল্ডিং কোড (BNBC) অনুসারে ইমারত/স্থাপনার বিস্তারিত প্লাম্বিং (Plumbing) নকশা;

(গ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে বিধিমালা বা কোড অনুযায়ী অগ্নি নিরাপত্তা ও নির্বাপন নকশা যাহা ফায়ার সার্ভিস ও সিভিল ডিফেন্স কর্তৃক অনুমোদিত;

(ঘ) শীততাপ নিয়ন্ত্রণ, বায়ু চলাচল ও ভেন্টিলেশন ব্যবস্থা;

(ঙ) ফায়ার হাইড্রেন্ট ও ফায়ার এক্সটিংগুইসিং ব্যবস্থা;

(চ) ফায়ার ডিটেকশন, এলার্ম ও জরুরী নির্গমন ব্যবস্থা (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে);

(ছ) বৈদ্যুতিক সাবস্টেশন, জেনারেটর ও সৌর বিদ্যুৎ ব্যবস্থা;

(জ) আর্থিং বজ্রপাত নিরোধক ও বিদ্যুৎ সরবরাহ ব্যবস্থা;

(ঝ) পানি সরবরাহ পয়ঃ ও পানি নিষ্কাশন ও পয়ঃ পরিশোধন ব্যবস্থা;

(ঞ) শব্দ নিয়ন্ত্রণ ব্যবস্থা (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে);

(ট) লিফট, এসকেলেটর, মুভিং ওয়াক, ইত্যাদির ব্যবস্থা;

(১৪) আবেদনপত্রের সহিত নিম্নবর্ণিত প্রতিবেদন ও ডিজাইন ক্যালকুলেশন জমা প্রদান করিতে হইবে;

(ক) সাইটের মৃত্তিকা পরীক্ষা প্রতিবেদন (Soil Test Report);

(খ) ফাউন্ডেশন ডিজাইন ক্যালকুলেশন রিপোর্ট;

(গ) ম্যাটেরিয়ালস স্পেসিফিকেশনসহ স্ট্রাকচারাল ডিজাইন রিপোর্ট, কারিগরি তথ্যাদি ও কর্মপদ্ধতি (Construction Work Safety Plan) দাখিল করিতে হইবে, যাহাতে নির্মাণ কার্যক্রমের কারণে পার্শ্ববর্তী কোনো ইমারত, স্থাপনা, সাইট, ইউটিলিটি সার্ভিস লাইন, রাস্তা বা অন্য যে কোনো অবকাঠামো বা জানমালের ও পরিবেশের ক্ষতি না হয়;

(ঘ) ইলেকট্রিক্যাল বা ইলেকট্রোমেকানিক্যাল ডিজাইন ক্যালকুলেশন রিপোর্ট;

(ঙ) প্লাম্বিং ও পানি সরবরাহ এবং প্রযোজ্য ক্ষেত্রে Sewage Treatment Plant (STP) এর ক্যালকুলেশন রিপোর্ট;

(চ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে অগ্নিনিরাপত্তা ও নির্বাপন এর ক্যালকুলেশন রিপোর্ট;

(ছ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে বিধিমালা বা কোড অনুযায়ী অগ্নি নিরাপত্তা ও নির্বাপন নকশা যাহা ফায়ার সার্ভিস ও সিভিল ডিফেন্স কর্তৃক অনুমোদিত;

(১৫) নির্মাণ অনুমোদনের আবেদনের প্রেক্ষিতে নির্মাণকালীন সময়ের জন্য কর্তৃপক্ষ কর্তৃক ইমারত বা স্থাপনার স্থাপত্য, কাঠামোগত, ইলেকট্রিক্যাল, ইলেকট্রোম্যাকানিক্যাল, প্লাস্টিং নকশা এবং প্রযোজ্য ক্ষেত্রে অগ্নিনিরাপত্তা ও নির্বাপন নকশা নির্মাণ অনুমোদন নকশা হিসাবে গণ্য হইবে।

(১৬) ইমারত বা স্থাপনার সম্পূর্ণ বা আংশিক নির্মাণ শেষে বসবাস বা ব্যবহার সনদ প্রাপ্তিকে ইমারতের সম্পূর্ণ বা আংশিক অংশের চূড়ান্ত অনুমোদন হিসাবে গণ্য করা হইবে।

(১৭) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র বা বৃহদায়তন প্রকল্প অনুমোদনপত্র গ্রহণ করা থাকিলে নির্মাণ অনুমোদন আবেদনকালে মালিকানা সংক্রান্ত কাগজপত্র পুনরায় দাখিল করিতে হইবে না।

১২। কারিগরি ব্যক্তির (Technical Person) নকশা বিষয়ে করণীয়।- (১) আবেদনকারী কর্তৃক দায়িত্বপ্রাপ্ত কারিগরি ব্যক্তি তৎকর্তৃক প্রণীত স্ব স্ব কারিগরি নকশায় স্বাক্ষর বা ডিজিটাল স্বাক্ষর প্রদান করিবেন।

(২) সকল নকশা পরিমাপযোগ্য ফরম্যাটে ডইং, JPEG/pdf উভয় ফরম্যাটে দাখিল করিতে হইবে;

(৩) সকল নকশায় নিম্নবর্ণিত তথ্যসমূহ থাকিতে হইবে, যথা:-

- (ক) আবেদনকারীর পূর্ণ নাম, ঠিকানা, ফোন নম্বর, ই-মেইল, অমুদ্রিত স্বাক্ষর ও নকশার শিরোনাম;
- (খ) সংশ্লিষ্ট কারিগরি ব্যক্তিবর্গের নাম, ঠিকানা, ফোন নম্বর, সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী ইনস্টিটিউশনের সদস্য নম্বর ও রেজিস্ট্রেশন নম্বর;
- (গ) আবেদনকৃত নকশায় সংশ্লিষ্ট প্লট বা হোল্ডিং মালিকের নাম, ঠিকানা, ফোন নম্বর, ই-মেইল, আবেদনকৃত প্লট সংলগ্ন রাস্তা বা সড়কের নাম ও নকশার শিরোনাম;
- (ঘ) কোনো ব্যক্তি বিশেষ বা অন্যদের ক্ষেত্রে হোল্ডিং নম্বর, রাস্তা বা এলাকার নাম, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের স্মারক নম্বর ও তারিখ;
- (ঙ) নির্মাণ ও প্রস্তাবিত ব্যবহারের ধরণ; এবং
- (চ) সাইটটি যে থানার অন্তর্গত সেই থানা ও মৌজার নাম, এবং সি,এস/ এস,এ/ আর,এস/ এম,এস দাগ নম্বর বা প্লট নম্বর।

১৩। নির্মাণ অনুমোদনপত্র আবেদন নিষ্পত্তি।- (১) বিশেষ প্রকল্পসহ সকল ধরণের ইমারত বা স্থাপনার নির্মাণ অনুমোদনপত্রের আবেদন প্রাপ্তির পর কর্তৃপক্ষ -

- (ক) আবেদন ও সংযুক্ত কাগজপত্র পরীক্ষান্তে যাচাই বাছাই করিবে আবেদনপত্রটি সম্পূর্ণ কিনা; এবং
- (খ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে আবেদনের সহিত সংযুক্ত অনাপত্তিপত্রসমূহের সঠিকতা যাচাইয়ে সংশ্লিষ্ট দপ্তরের মতামত গ্রহণ করিবে।

(২) কর্তৃপক্ষের নিকট আবেদনটি অসম্পূর্ণ বা ত্রুটিপূর্ণ চিহ্নিত হইলে আবেদনপত্র প্রাপ্তির ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে আবেদনকারীকে প্রয়োজনীয় তথ্য ও কাগজাদি জমা প্রদানের জন্য লিখিতভাবে অনুরোধ জানাইবে;

(৩) উপ-বিধি (২) অনুযায়ী প্রয়োজনীয় তথ্য ও কাগজাদি জমা দেয়ার অনুরোধ সংবলিত নোটিশ প্রাপ্তির ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে আবেদনকারী প্রয়োজনীয় তথ্য ও কাগজাদি কর্তৃপক্ষের নিকট জমা প্রদান করিবেন এবং উক্ত সময়সীমার মধ্যে তিনি চাহিদাকৃত তথ্য ও কাগজাদি জমা প্রদানে ব্যর্থ হইলে দাখিলকৃত আবেদন বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

(৪) কর্তৃপক্ষ আবেদন প্রাপ্তির ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে, অথবা পরবর্তীতে চাহিত নূতন তথ্য ও কাগজাদি সরবরাহ করা হইলে, উহা প্রাপ্তির তারিখ হইতে ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে, আবেদন নিষ্পত্তি করিবে এবং আবেদন

অনুমোদিত হইলে অথরাইজড অফিসার, বা ক্ষেত্রমত, কমিটি অনুমোদিত নকশার উপর ডিজিটাল পদ্ধতিতে স্বাক্ষর প্রদান করিবেন, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, অনুমোদিত নকশা ও প্রয়োজনীয় কাগজপত্র অনলাইন থেকে আবেদনকারী pdf Format এ ডাউনলোড করিয়া নিতে পারিবেন;

(খ) আবেদনটি প্রত্যাখ্যান করা হইলে, অথরাইজড অফিসার, বা ক্ষেত্রমত, কমিটি এই বিধিমালা, কোড বা অন্যান্য আইন ও বিধিমালার সুনির্দিষ্ট বিধান ও কারণ উল্লেখপূর্বক বিষয়টি আবেদনকারীকে অবহিত করিতে হইবে;

(৫) উপ-বিধি (৪) এর অধীন কোনো সিদ্ধান্ত দ্বারা সংক্ষুব্ধ হইলে আবেদনকারী ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে বিধি-৩২ অনুযায়ী পরিশিষ্ট-৪ এ উল্লিখিত ফি পরিশোধপূর্বক আপিল কমিটি বরাবর আপিল আবেদন করিতে পারিবে।

(৬) উপ-বিধি (৫) এ উল্লিখিত আপিল কমিটি আপিল আবেদন প্রাপ্তির ৩০(ত্রিশ) দিনের মধ্যে আপিলটি অনুমোদন বা প্রত্যাখ্যান করিবে এবং আবেদনকারীকে বিষয়টি অবহিত করিবে, আপিল আবেদনটি অনুমোদিত হইলে সংশ্লিষ্ট বিধি কমিটি বা অথরাইজড অফিসার অনুমোদিত নকশাসহ অনুমোদনপত্র আবেদনকারীকে সরবরাহ করিবেন।

(৭) উপ-বিধি (৬) অনুযায়ী আপিল নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে আপিল কমিটি আইনী স্পষ্টতা ও অধিকতর সিদ্ধান্তের জন্য বিধি-৩৪ এর বিধান অনুযায়ী নগর উন্নয়ন কমিটিতে প্রেরণ করিতে পারিবেন।

(৮) নগর উন্নয়ন কমিটি উপ-বিধি (৭) এর অধীন আবেদন প্রাপ্তির ৪৫(পঁয়তাল্লিশ) দিনের মধ্যে সুপারিশ প্রদান করিবে এবং নগর উন্নয়ন কমিটির সুপারিশ পর্যালোচনা করিয়া আপিল কমিটি চূড়ান্ত সিদ্ধান্ত গ্রহণ করিবে।

১৪। আবেদন, নির্মাণ সংশ্লিষ্ট বিষয়ে আবেদনকারী ও অন্যান্যদের দায়িত্ব ও কর্তব্য।- (১) ইমারত নির্মাণে অনুমোদনপ্রাপ্ত আবেদনকারী কোনো অবস্থাতেই অনুমোদিত নকশা ও দলিলাদির পরিপন্থী কোনো কাজ করিবেন না।

(২) অনুমোদনপত্র ইস্যু করিবার পর সংশ্লিষ্ট অথরাইজড অফিসারকে অবহিত না করা পর্যন্ত কোনো নির্মাণ, খনন, অপসারণ বা সাইটে কোনো কাজ শুরু করা যাইবে না।

(৩) সকল স্থাপত্য, কাঠামো (structural) ও সার্ভিস নকশা তদারকির জন্য যোগ্যতাসম্পন্ন কারিগরি ব্যক্তি নিয়োজিত করিতে হইবে।

(৪) নির্মাণ সম্পর্কিত তথ্যাবলী সংবলিত সাইনবোর্ড ও অনুমোদিত নকশাসমূহের কপি সাইটে সহজে দৃশ্যমান স্থানে প্রদর্শন করিতে হইবে।

(৫) সকল নির্মাণ, খনন, অপসারণ কাজ বা সাইটের যে কোনো কাজ যোগ্যতাসম্পন্ন কারিগরি ব্যক্তি কর্তৃক বিধি ১৬, ১৭, ২০ এ বর্ণিত পদ্ধতি অনুসারে তদারকি করিতে হইবে ও ছক-১, বিধি-৩৪ অনুযায়ী তালিকাভুক্ত হইতে হইবে।

(৬) আবেদনকারী ইমারতের লে-আউট প্রদানের কিংবা স্থগিতকৃত কাজ পুনরায় শুরু করিবার কমপক্ষে ১৫ (পনেরো) দিন পূর্বে নির্ধারিত আবেদনের মাধ্যমে কাজ আরম্ভ করিবার বিষয়টি কর্তৃপক্ষকে অবহিত করিবেন।

(৭) প্রকল্পে নিয়োজিত কোনো কারিগরী ব্যক্তির নূতন নিয়োগ অথবা পরিবর্তন সম্পর্কে কর্তৃপক্ষকে ১৫ (পনের) দিনের মধ্যে অবহিত করিতে হইবে এবং কারিগরী ব্যক্তি পরিবর্তনের ক্ষেত্রে পূর্বতন কারিগরি ব্যক্তির সম্মতিক্রমে নূতন নিয়োগপ্রাপ্ত কারিগরী ব্যক্তির দায়িত্ব গ্রহণ না করা পর্যন্ত নির্মাণ কাজ স্থগিত থাকিবে।

(৮) কারিগরি ব্যক্তি ও আবেদনকারীর মধ্যে কোনরূপ বিরোধ সৃষ্টি হইলে সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের মাধ্যমে নিষ্পত্তি করিয়া কর্তৃপক্ষকে অবহিত না করা পর্যন্ত নির্মাণ কাজ স্থগিত থাকিবে;

(৯) ভূমির মালিকানা ও আবেদনকারী কর্তৃক দাখিলকৃত যে কোন অসত্য তথ্যের জন্য আবেদনকারী দায়ী থাকিবেন।

(১০) ইমারত বা স্থাপনার স্থাপত্য, কাঠামোগত, ইলেকট্রিক্যাল, প্ল্যাশিং, অগ্নি নিরাপত্তা, পরিকল্পনা প্রতিবেদন (Planning Report) সহ যাবতীয় নকশার ডিজাইন পর্যাপ্ততা (Design adequacy) ও উপযুক্ততার যাবতীয় দায়িত্বের ক্ষেত্র অনুযায়ী সংশ্লিষ্ট নকশা প্রণয়নকারী স্থপতি, প্রকৌশলী, ডিপ্লোমা স্থপতি/ডিপ্লোমা প্রকৌশলী ও নগর-পরিকল্পনাবিদদের উপর বর্তাইবে।

(১১) ইমারত নির্মাণকালীন যে কোনো ত্রুটি বা দুর্ঘটনা সংক্রান্ত ঝুঁকি প্রশমন করিবার লক্ষ্যে ভবন মালিক, ডেভেলপার বা ঠিকাদার নির্মাণ মেয়াদকালীন সময়ের জন্য বাধ্যতামূলক দায় বীমা গ্রহণ করিবেন।

(১২) ইমারত নির্মাণ শেষে ব্যবহার শুরু হইতে ন্যূনতম ১০ (দশ) বৎসর পর্যন্ত বিধি-২০ এর উপ-বিধি ১ এ বর্ণিত ত্রুটিসমূহের জন্য মালিক বাধ্যতামূলক দায় বীমা গ্রহণ করিবেন।

(১৩) কর্তৃপক্ষের পরিদর্শনের সময় আবেদনকারী বা নিয়োজিত কারিগরি ব্যক্তি প্রয়োজনীয় তথ্য, ড্রইং নিজ খরচে কৃত নির্মাণ উপকরণ পরীক্ষার প্রতিবেদনসহ অন্যান্য প্রয়োজনীয় কাগজপত্র সরবরাহ করিবে।

১৫। কারিগরি ব্যক্তির দায়িত্ব, অবহেলা, ইত্যাদি।- (১) ইমারত বা স্থাপনার নকশা প্রণয়ন ও পর্যায়ভিত্তিক পরিদর্শন, নির্মাণ তদারকি অথবা শুধু নির্মাণ তদারকীতে নিযুক্ত কোন কারিগরি ব্যক্তির ইমারত বা প্রকল্পের সহিত তাহার সংশ্লিষ্টতার মেয়াদ নির্মাণ কাজ সম্পূর্ণ হইবার আগেই শেষ হইয়া গেলে বিষয়টি ১৫ (পনের) দিনের মধ্যে আংশিক কাজ তদারকীর প্রত্যয়নপত্রসহ কর্তৃপক্ষকে অবহিত করিতে হইবে।

(২) ইমারত বা যে কোনো নির্মাণ প্রকল্পের নকশা প্রণয়নে নিযুক্ত কোন কারিগরি ব্যক্তি কর্তৃক প্রণীত নকশা কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদনের পর কারিগরি ব্যক্তিকে অবহিত না করিয়া নির্মাণ কাজ শুরু করা হইলে অথবা নির্মাণকালীন সময়ে অনুমোদিত নকশার ব্যত্যয় করা হইলে সংশ্লিষ্ট কারিগরি ব্যক্তি অবিলম্বে আবেদনকারীকে লিখিতভাবে সতর্ক করিবেন এবং কর্তৃপক্ষকে অবহিত করিবেন।

(৩) উপ-বিধি (২) এর অধীন সতর্ক করা সত্ত্বেও আবেদনকারী নির্মাণ কাজ অব্যাহত রাখিলে কারিগরি ব্যক্তি বিষয়টি কর্তৃপক্ষকে অবহিত করিবেন ও তাহার পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানকে অবহিত করিবেন এবং তিনি উক্ত নির্মাণ কাজে সংশ্লিষ্ট থাকিবেন না মর্মে অবহিত করিয়া উহার অনুলিপি আবেদনকারীর নিকট প্রেরণ করিবেন।

(৪) নির্মাণ কাজ আংশিক বা সম্পূর্ণ সমাপনান্তে বসবাস বা ব্যবহার সনদ গ্রহণের জন্য নির্মাণ সমাপ্তি সনদ প্রদান করা পর্যন্ত কারিগরি ব্যক্তির দায়িত্বের সংশ্লিষ্টতা থাকিবে।

(৫) নিম্নবর্ণিত কার্যাবলী কারিগরি ব্যক্তির দায়িত্বে অবহেলা হিসাবে গণ্য হইবে, যথা:-

- (ক) কারিগরি ব্যক্তির তত্ত্বাবধানে ইমারত বা স্থাপনা নির্মাণে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত নকশার কোনো ব্যত্যয়;
- (খ) কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত নকশা (স্থাপত্য নকশা, কাঠামো নকশা ও অন্যান্য সার্ভিস ড্রইং) সম্পর্কিত কোনো ভুল তথ্য প্রদান;
- (গ) অগ্নি-প্রতিরোধক অথবা অন্যান্য নিরাপত্তা ব্যবস্থা সম্পর্কিত ভুল তথ্য প্রদান; এবং
- (ঘ) পরিকল্পনা প্রতিবেদনে ভুল তথ্য প্রদান।

১৬। নির্মাণ প্রকল্পের তদারকী।- (১) আবেদনকারী কর্তৃক নিয়োজিত কারিগরি ব্যক্তি তাহার স্বাক্ষরসহ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত চেকলিষ্ট অনুযায়ী স্থাপনা/প্রকল্পের নির্মাণকাজ তদারকী প্রতিবেদন দাখিল করিবেন।

(২) উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত প্রতিবেদনে জমাদানকারী এই মর্মে প্রত্যয়ন করিবে যে,

(ক) যে সকল ছবি, তথ্য ও প্রতিবেদন জমা দেওয়া হইয়াছে তা সম্পন্নকৃত নির্মাণ কাজের সত্য ও সঠিক চিত্র, এবং

(খ) কাজটি অনুমোদিত নকশা, কোড ও এই বিধিমালা অনুযায়ী সম্পন্ন হইয়াছে।

(৩) উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত প্রতিবেদনে জমাদানকারী ব্যক্তি কর্তৃক পরবর্তীতে প্রতিবেদনের ভুল-ত্রুটি গোচরীভূত হইলে তিনি অনুরূপ ভুল সংশোধন করিবার বিষয়ে ব্যবস্থা গ্রহণ করিবেন।

(৪) ইমারত বা স্থাপনার নির্মাণকালীন সময়ে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত ফর্ম বা পদ্ধতি অনুসরণক্রমে পর্যায়ক্রমে নিম্নবর্ণিত প্রতিবেদন জমা প্রদান করিতে হইবে, যথা:-

(ক) ভিত্তি (foundation) নির্মাণ শুরুর প্রাক্কালে ও নির্মাণের পর;

(খ) প্লিন্থ লেভেল এবং প্রত্যেকটি ফ্লোর ও রুফ লেভেল নির্মাণের পর;

(গ) ইলেকট্রিক্যাল বা ইলেকট্রো মেকানিক্যাল, পানি সরবরাহ ও পয়ঃনিষ্কাশন ব্যবস্থা (plumbing system) এর সংকটপূর্ণ পর্যায় (critical phase) সম্পন্ন হইয়ার পরে;

(ঘ) নির্মাণকাজ সম্পন্ন হইবার পর।

(৫) অনুমোদিত নকশা ও এই বিধিমালা অনুযায়ী সংশ্লিষ্ট নির্মাণ সম্পন্ন না করা হইলে কর্তৃপক্ষ প্রচলিত আইন ও এই বিধিমালা অনুযায়ী সংশ্লিষ্টদের বিরুদ্ধে প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে।

(৬) নির্মাণ সংশ্লিষ্ট কারিগরী ব্যক্তি ভুল বা অসত্য তথ্য বা কাগজপত্র জমা প্রদান করিলে বা জমাদানের পর সেই অসত্য ও ভুল সম্পর্কে অবগত হইবার পর তাহা সংশোধন করিতে অনচ্ছিক বা ব্যর্থ হইলে, কর্তৃপক্ষ উহার আওতাধীন এলাকায় সংশ্লিষ্ট কারিগরি ব্যক্তি বা ব্যক্তিবর্গের কার্যক্রম স্থগিত রাখিতে পারিবে অথবা তাহার বা তাহাদের বিরুদ্ধে শাস্তিমূলক ব্যবস্থা গ্রহণের লক্ষ্যে বিষয়টিকে সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী সংগঠনকে অবহিত করিবে অথবা আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে।

১৭। **নির্মাণ সংশ্লিষ্ট নিরাপত্তা ও তদারকী**- (১) ইমারতের নকশা প্রণয়ন, ইমারত নির্মাণকাল, ইমারত নির্মাণ শেষে অথবা ব্যবহারের সময়ে-

(ক) ত্রুটিপূর্ণ নকশা বা ভুল তথ্য প্রদান;

(খ) ডিজাইনে বর্ণিত স্পেসিফিকেশন হইতে অপেক্ষাকৃত নিম্নমানের নির্মাণ সামগ্রী ব্যবহার;

(গ) নির্মাণ নকশার ব্যত্যয় করিয়া নির্মাণ কাজ পরিচালনা;

(ঘ) নির্মাণ নকশায় বর্ণিত নির্মাণ সামগ্রীর ব্যবহার না করিয়া নিম্নমানের নির্মাণ সামগ্রী ব্যবহারের কারণে নির্মাণজনিত ত্রুটি; এবং

(ঙ) অন্যান্য আনুষঙ্গিক ত্রুটির জন্য নিম্নবর্ণিত ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান, স্ব স্ব দায়িত্বে অবহেলা ও সংশ্লিষ্ট নির্মাণ ত্রুটির জন্য দায়ী থাকিবেন, যথা:-

(অ) বিধি-৩৭ অনুসারে আবেদনকারীর সহিত চুক্তিবদ্ধ কারিগরি ব্যক্তি;

(আ) নির্মাণ তদারকীতে নিযুক্ত কারিগরি ব্যক্তি;

(ই) ভবন মালিক, আবেদনকারী, ডেভেলপার বা ঠিকাদার।

(২) নির্মাণ কাজের মাধ্যমে কোনো রাস্তায় বা স্থানে জনসাধারণের জন্য বাধা, বিপত্তি অথবা অসুবিধা সৃষ্টি হইলে আবেদনকারী কর্তৃক উক্ত স্থানে অস্থায়ী ঘের, জীবনরক্ষাকারী বাধা (Shield) এবং বিকল্প চলাচল পথ তৈরি করিয়া জনসাধারণের নিরাপত্তা নিশ্চিত করিতে হইবে।

(৩) নির্মাণ প্রকল্পের দ্রব্যাদি ও জিনিসপত্র জনপথে কিংবা ফুটপাথে রাখিয়া জনসাধারণের চলাচলে অসুবিধা সৃষ্টি অথবা দিন-রাত্রির কোনো সময়ই সাইটে পাথর বা খোয়া ভাঙ্গানো মেশিন ব্যবহার করা যাইবে না।

(৪) আবাসিক এলাকায় সন্ধ্যা ৬টা হইতে সকাল ৬টা পর্যন্ত কোনো যন্ত্রপাতি ব্যবহার বা নির্মাণ পদ্ধতির মাধ্যমে নির্মাণ সাইট বা প্রকল্পস্থলে বিরক্তিকর কোন আওয়াজ কোডে বর্ণিত গ্রহণযোগ্য শব্দের তীব্রতার মাত্রার অধিক) বা পরিস্থিতির সৃষ্টি করা যাইবে না, ইহার ব্যত্যয় ঘটিলে কর্তৃপক্ষ আবেদনকারী কিংবা নির্মাতা প্রতিষ্ঠানের বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করিতে পারিবে।

(৫) সরকার কর্তৃক, সময় সময়, প্রণীত আইন, বিধি ও কোড অনুযায়ী নিরাপত্তা সংক্রান্ত সকল বিধান যথাযথভাবে অনুসরণ করিতে হইবে।

১৮। অকুপেন্সি বা বসবাস ও ব্যবহার সনদপত্র (Occupancy Certificate)।- (১) কোন ইমারত বা স্থাপনায় বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র ব্যতীত বসবাস বা ব্যবহার করা যাইবেনা, উক্ত সনদপত্র গ্রহণের পূর্ব পর্যন্ত বিধি-১১ এর অধীন অনুমোদিত নকশাকে নির্মাণকালীন অনুমোদিত নকশা হিসাবে বিবেচনা করা হইবে।

(২) কর্তৃপক্ষ কর্তৃক ইমারত বা স্থাপনা নির্মাণের এক মাসের মধ্যে বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র প্রদান করিতে হইবে।

(৩) কর্তৃপক্ষের অথরাইজড অফিসার হিসাবে ক্ষমতা প্রাপ্ত কর্মকর্তা নির্মাণ সমাপ্তির ১৫ (পনের) কার্যদিবসের মধ্যে অবহিতকরণপূর্বক আবেদনকারী ও কারিগরি ব্যক্তি বা ব্যক্তিদের উপস্থিতিতে ইমারতটি পরিদর্শন (inspect) করিবে: এক্ষেত্রে নিম্নলিখিত পত্রাদি বিবেচনা করিতে হইবে। যথা:-

(ক) ভিত্তি, প্লিন্থ লেভেল এবং প্রত্যেকটি ফ্লোর ও রুফ লেভেল নির্মাণ সমাপ্তির সনদ (Level Completion Certificate);

(খ) অনুমোদিত নকশা অনুসরণপূর্বক নির্মাণ কাজটি সম্পন্ন হয়েছে এবং নির্মাণ কাজ সঠিক রয়েছে মর্মে নির্মাণ তদারককারী কারিগরি ব্যক্তি/নির্মাণ কারী প্রতিষ্ঠান কর্তৃক তদারকী প্রতিবেদন (supervision report)) ও প্রত্যয়নপত্র;

(গ) ইমারতের সকল প্রকার নির্মাণ নকশা (As-Built Drawing);

(৪) ইমারত বা স্থাপনার অকুপেন্সি বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র (Occupancy Certificate) চূড়ান্ত অনুমোদন বলিয়া গণ্য হইবে।

(৫) ইমারত বা স্থাপনার অকুপেন্সি বা বসবাস ও ব্যবহার সনদপত্র প্রাপ্তির জন্য নির্ধারিত ফি পরিশোধ করিতে হইবে

(৬) উপ-বিধি (৩) এ উল্লিখিত পরিদর্শন প্রতিবেদন ও অন্যান্য কাগজপত্র পরিষ্কারে কোন কারনবসত প্রত্যাখান করিতে হইলে উর্ধ্বতন কর্তৃপক্ষের অনুমতি সাপেক্ষে দায় দায়িত্ব নিরূপণসহ প্রত্যাখ্যান করিতে হইবে।

(৭) উপবিধি-৬ অনুযায়ী আবেদন প্রত্যাখান করা হইলে আবেদনকারী এই বিধিমালা অনুযায়ী আপিল কমিটির নিকট আপিল করিতে পারিবেন এবং আপিল কমিটি আবেদনটি পর্যালোচনাপূর্বক বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র প্রদান বা প্রত্যাখ্যান করিবার বিষয়ে সিদ্ধান্ত প্রদান করিবে।

(৯) ইমারত বা স্থাপনা ব্যবহার উপযোগী হইলে আবেদনকারীর আবেদনের প্রেক্ষিতে এই বিধির বিধান সাপেক্ষে কোনো ইমারত বা স্থাপনার আংশিক অংশের জন্য বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র (Occupancy Certificate) প্রদান করা যাইবে।

১৯। ইমারতের ব্যবহার।- (১) অনুমোদিত অকুপেন্সি বা বসবাস ও ব্যবহার সনদপত্র ব্যতীত কোনো ভবন ব্যবহার, হস্তান্তর বা ইজারা প্রদান করা যাইবে না।

(২) কোনো ইমারত বা স্থাপনা বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্রে উল্লিখিত ব্যবহারের উদ্দেশ্য (Purpose) বহির্ভূত অন্য কোনো কাজে ব্যবহার করা যাইবেনা বা অন্য কাউকে এইরূপ ব্যবহার করিতে দেওয়া যাইবে না।

(৩) বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র ব্যতীত কোনো ভবনে কোনো প্রকার ইউটিলিটি সার্ভিস প্রদান করা যাইবে না।

(৪) বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র ব্যতীত কোনো ইমারতের সম্পূর্ণ বা আংশিক (এ্যাপার্টমেন্ট বা ফ্ল্যাট) হস্তান্তর, নামজারী ও রেজিস্ট্রেশন করা যাইবে না।

(৫) কোনো ডেভেলপার কোম্পানী লে-আউট প্ল্যান অনুমোদনের পূর্বে হস্তান্তর করিতে পারিবে না।

(৬) ডেভেলপার, রিয়্যাল এস্টেট এজেন্ট, আইনসম্মত প্রতিনিধি (আমমোক্তার), বন্ধককারী প্রতিষ্ঠান (মর্টগেজ), বা সম্পদ বিক্রি বা হস্তান্তরের সঙ্গে সম্পৃক্ত কোনো স্বত্বাধিকারী কোম্পানী (title company) কর্তৃক নূতন মালিক বা ব্যবহারকারীকে বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র গ্রহণ বা নবায়নের দায়বদ্ধতা সম্পর্কে অবহিত করিতে হইবে।

২০। বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র নবায়ন।- (১) নিম্নলিখিত ক্ষেত্র ব্যতীত বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্রের নবায়ন করিতে হইবে নাঃ

ক) ইমারতের সম্পূর্ণ বা আংশিক ব্যবহার পরিবর্তন ;

খ) নকশা সংশোধনের ক্ষেত্র ব্যতীত অনুমোদিত নক্সার ব্যত্যয়/পরিবর্তন;

(২) বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র নবায়নের জন্য নির্ধারিত ফিসহ কর্তৃপক্ষের নিকট আবেদন করিতে হইবে।

(৩) সনদপত্র প্রাপ্তির পরবর্তী প্রতি বৎসর বা উহার অংশের জন্য বৎসর প্রতি উপ-বিধি(২) এ উল্লিখিত ফি এর দ্বিগুন হারে ফি প্রদানক্রমে বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র নবায়ন করা যাইবে।

(৪) উপ-বিধি (২) অনুসারে আবেদন প্রাপ্তির ১৫ (পনেরো) দিনের মধ্যে কর্তৃপক্ষ ভবনটি পরিদর্শন করিবে এবং পরিদর্শনকালে, অনুমোদিত নকশার কোনো প্রকার বিচ্যুতি বা অসংগতি দৃশ্যমান না হইলে পরবর্তী ২০(বিশ) দিনের মধ্যে বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র নবায়ন করিতে হইবে, অন্যথায় শনাক্তকৃত বিচ্যুতি বা অসংগতি লিপিবদ্ধ করিয়া আবেদনটি প্রত্যাখ্যান করিতে হইবে।

(৫) বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র নবায়নের জন্য দাখিলকৃত আবেদন প্রত্যাখ্যান করা হইলে আবেদনকারী ৩০(ত্রিশ) দিনের মধ্যে আপিল কমিটি বরাবর আবেদন করিতে পারিবে।

(৬) উপবিধি ২৩ (১) এ উল্লিখিত কারন থাকা সত্ত্বেও বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র নবায়ন করা না হইলে তজ্জন্য ইমারতের সত্ত্বাধিকারী এবং কর্তৃপক্ষের সংশ্লিষ্ট কর্মচারী ও কর্মকর্তা দায়বদ্ধ থাকিবেন এবং দায়ী ব্যক্তির বিরুদ্ধে আইনগত ব্যবস্থা গ্রহণ করা হইবে।

২১। নির্মাণ অনুমোদনপত্রের মেয়াদ।- (১) বিধি-১৪ এর উপ-বিধি (১) এর অধীন প্রদত্ত ইমারত বা অবকাঠামোর নির্মাণ অনুমোদনপত্রের মেয়াদ হইবে ৫ (পাঁচ)) বৎসর এবং এইরূপ মেয়াদকালের মধ্যে কমপক্ষে ইমারতের প্লিন্স লেভেল পর্যন্ত নির্মাণ সম্পন্ন করিতে হইবে।

(২) আবেদনকারী উপ-বিধি (১) অনুযায়ী ব্যবস্থা গ্রহণে ব্যর্থ হইলে নূতন করিয়া নির্মাণ অনুমোদনপত্র গ্রহণ করিতে হইবে;

২২। অনুমোদিত নকশা সংশোধন।- (১) এই বিধিমালা জারির পূর্বে অনুমোদিত (নির্মিত ও নির্নিয়মান উভয় ক্ষেত্রে) ভবনসমূহের সর্বমোট ক্ষেত্রফলসহ তলা প্রতি ক্ষেত্রফল অপরিবর্তিত ও নকশার বহিঃঅবয়ব (দৈর্ঘ্য x প্রস্থ x উচ্চতা) অনুমোদিত পরিমাপের মধ্যে রাখিয়া যে আইনে নকশা অনুমোদিত হইয়াছে সেই আইন অনুযায়ী অভ্যন্তরীণ পরিবর্তন বা সংশোধন করা যাইবে।

(২) এই বিধিমালার অধীন অনুমোদিত নকশার ক্ষেত্রে শুধু অভ্যন্তরীণ পুনর্বিन্যাসের ক্ষেত্রে সর্বমোট মেঝের আয়তন, FAR, জমি আচ্ছাদনের পরিমাণ, বাইরের পরিসীমা এবং ভাটিক্যাল সার্কুলেশন পদ্ধতি বা পথের অবস্থানগত পরিবর্তন না হইলে নূতন করিয়া অনুমোদনের প্রয়োজন হইবে না।

(৩) কক্ষের উচ্চতায় পরিবর্তন ২০ সেন্টিমিটারের মধ্যে হইলে কোনো নূতন অনুমোদনের প্রয়োজন হইবে না যদি উচ্চতার সহিত সংশ্লিষ্ট অন্যান্য বাধ্যবাধকতা যথাযথ থাকে।

(৪) নির্মাণ অনুমোদনপত্রের মেয়াদকালে অনুমোদিত নকশার কোনো সংশোধনের প্রয়োজন হইলে আবেদনকারী নকশা সংশোধনের প্রয়োজনীয় কাগজপত্রসহ সম্পূর্ণ ভবন বা যে কোনো অংশের সংশোধিত নকশা সংযুক্ত করিয়া আবেদন দাখিল করিবেন।

(৫) নকশা সংশোধনের কারণে মেঝের ক্ষেত্রফল বৃদ্ধি পাইলে বিধি-২৩(২) অনুযায়ী ফি পরিশোধ করিতে হইবে।

(৬) সংশোধিত নকশা পুনরায় অনুমোদনের পূর্বে ভবনের সংশোধিত অংশের নির্মাণকাজ সম্পন্ন করা হইলে এবং অনুরূপ পরিবর্তন এই বিধিমালার অধীন অনুমোদনযোগ্য হইলে নির্মাণ অনুমোদনপত্রের জন্য নির্ধারিত ফি এর ১০ (দশ) গুণ ফি এবং ইমারত নির্মাণ কমিটি (Building Construction Committee) কর্তৃক ধার্যকৃত জরিমানা প্রদানপূর্বক পুনরায় নির্মাণ অনুমোদনপত্র গ্রহণ করিতে হইবে।

২৩। ইমারত নির্মাণ, টাওয়ার নির্মাণ ও পুকুর খননের জন্য অনুমোদন, সংশোধন ও পরিবর্তন ফি।- (১) ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে নির্ধারিত ফি প্রদান করিতে হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, একই প্লটের জন্য একাধিকবার আবেদনের ক্ষেত্রে এবং কর্তৃপক্ষ কোন আবেদন বাতিল করিলে পুনঃ আবেদনের ক্ষেত্রে প্রতিবারের নির্ধারিত ফি প্রদান করিতে হইবে।

(২) সংশোধন ও পরিবর্তনের ক্ষেত্রে:

(ক) যদি মেঝের পরিমাণ বৃদ্ধি না পায় সেই ক্ষেত্রে উপ-বিধি (১) এ বর্ণিত ফি এর অর্ধেক; এবং

(খ) যদি মেঝের পরিমাণ বৃদ্ধি পায় সেই ক্ষেত্রে বৃদ্ধিপ্ৰাপ্ত অংশের জন্য উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত ফি এবং অবশিষ্টাংশের ক্ষেত্রে দফা (ক) এ উল্লিখিত ফি প্রযোজ্য হইবে।

(৩) পাহাড় কর্তন, পুকুর খনন, টাওয়ার (Tower) নির্মাণ বা স্থাপন, জলাধার নির্মাণ, প্রাচীর নির্মাণের অনুমোদন, সংশোধন ও পরিবর্তনের জন্য নির্ধারিত ফি প্রদান করিতে হইবে।

(৪) এই বিধিমালার অধীন প্রদেয় সকল ফি ঢাকা মহানগর এলাকায় অবস্থিত বাংলাদেশ ব্যাংকের তফসিলভুক্ত যে কোন বাণিজ্যিক ব্যাংকের শাখায় “চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা” এর অনুকূলে পে-অর্ডার/ব্যাংক ড্রাফটসহ অনুমোদিত সকল ডিজিটাল মাধ্যমে প্রদান করিতে হইবে।

২৪। কর্তৃপক্ষের পরিদর্শন, কর্তব্য ও দায়িত্ব।- (১) কর্তৃপক্ষ বা কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে ক্ষমতাপ্রাপ্ত কোন কর্মকর্তা বা ইমারত পরিদর্শক বা কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নিয়োগ প্রাপ্ত ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান নির্মাণাধীন ইমারত নির্মাণের কাজ যে কোন সময়ে পরিদর্শন এবং অনুমোদিত ডিজাইন, রিপোর্ট ও স্পেসিফিকেশন অনুযায়ী নির্মাণ কাজ চলিতেছে কিনা তাহা পরীক্ষা করিতে পারিবে।

(২) বিধি-১৪(৬) অনুসারে আবেদনের প্রেক্ষিতে কর্তৃপক্ষ বা কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে ক্ষমতাপ্রাপ্ত কোন কর্মকর্তা বা ইমারত পরিদর্শক নির্মাণাধীন ইমারতের লে-আউট প্রদানের সময় উপস্থিতি থেকে ভবনের লে-আউট প্রদান করিবেন;

(৩) বিধি-১৬(৪) অনুসারে প্রতিবেদন প্রাপ্তির পর কর্তৃপক্ষ বা কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে ক্ষমতাপ্রাপ্ত কোন কমিটি, কর্মকর্তা বা ইমারত পরিদর্শক নির্মাণাধীন ইমারতের প্লিন্স স্তর পর্যন্ত নির্মাণ চলাকালীন ও প্রতি তলার নির্মাণ কাজ অন্তত একবার করিয়া পরিদর্শন করিবেন এবং অনুমোদিত নকশা ও নিয়মানুযায়ী নির্মাণ কাজটি সম্পন্ন করা হচ্ছে কিনা সে বিষয়ে কর্তৃপক্ষের নিকট নির্ধারিত ছক অনুযায়ী স্থিরচিত্র ও ভিডিওসহ প্রতিবেদন প্রদান করিবে এবং **নির্ধারিত পরিদর্শন বহিতে লিপিবদ্ধ করিবে। পরবর্তীতে যেকোন ব্যত্যয় এর ক্ষেত্রে তদানুযায়ী দায় দায়িত্ব নিরূপণ করা হইবে।**

(৪) কর্তৃপক্ষ বা কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে ক্ষমতাপ্রাপ্ত বা নিয়োগকৃত কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের সীমাবদ্ধতা ও দায়-দায়িত্ব সমূহ হইবে নিম্নরূপ;

- (ক) কর্তৃপক্ষ বা কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে ক্ষমতাপ্রাপ্ত বা নিয়োগকৃত কোন কর্মচারী কোনভাবেই, প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষভাবে পরিকল্পনা প্রণয়ন, নকশা প্রণয়ন, নির্মাণ তদারকি, মেরামত, রক্ষণাবেক্ষণ, পরিবর্তন বা পরিবর্তনে সংশ্লিষ্ট কোন ইমারত, কোনো কাজের বা উপকরণের সার্টিফিকেশন, উপকরণ সরবরাহ, শ্রম, সরঞ্জাম, কোড বা এই বিধিমালার বিধান দ্বারা নিয়ন্ত্রিত যন্ত্রপাতি বা অন্য কোন কাজের সংশ্লিষ্ট হইতে পারবেন না;
- (খ) কর্তৃপক্ষ বা কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে ক্ষমতাপ্রাপ্ত বা নিয়োগকৃত কোন কর্মচারী প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষভাবে ব্যবসা পরিচালনা, পরিকল্পনাকারী, প্রকৌশলী, স্থপতি, নির্মাতা বা সরবরাহকারী হিসাবে অথবা আওতাধীন এলাকার মধ্যে অন্য কোনো ব্যক্তিগত ব্যবসায়িক লেনদেন বা কার্যকলাপে জড়িত হইতে পারিবেন না;
- (গ) কর্তৃপক্ষ বা কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে ক্ষমতাপ্রাপ্ত বা নিয়োগকৃত কোন কর্মচারী **আইন** কোড এবং এই বিধিমালার বিধান অনুসারে যে সকল দায়িত্ব পালনের ক্ষমতাপ্রাপ্ত তা নির্ধারিত সময়ে যথাযথভাবে পালন করিবেন।
- (ঘ) কর্তৃপক্ষ বা কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে ক্ষমতাপ্রাপ্ত বা নিয়োগকৃত কোন কর্মচারী উপ-বিধি (৪)(ক)(খ)(গ) লঙ্ঘন করিলে সরকারী চাকুরী বিধিমালা ও আইন **এবং ইমারত নির্মাণ আইনসহ** ও সংশ্লিষ্ট বিধি-বিধান অনুসারে সংশ্লিষ্ট কর্মচারীর বিরুদ্ধে প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণ করা যাইবে।

২৫। **নির্মাণ কাজ স্থগিতকরণ অথবা অননুমোদিত কাঠামো ভাঙ্গিয়া দেওয়া, ইত্যাদি।-** (১) কর্তৃপক্ষ নিম্নবর্ণিত ক্ষেত্রে নির্মাণ কাজ স্থগিত, সঠিক পদ্ধতি প্রয়োগ অথবা কাঠামো ভাঙ্গিবার আদেশ প্রদান করিতে পারিবে, যদি-

- (ক) কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত নকশার ব্যত্যয় করা হয়;
- (খ) কর্তৃপক্ষের অনুমোদন ব্যতিরেকে ইমারত নির্মাণ কাজ করা হয়;
- (গ) যে কোনো পর্যায়ে অনুমোদিত নকশা বহির্ভূত নির্মাণ কাজ গোচরীভূত হয়;
- (ঘ) কর্তৃপক্ষকে বিধি মোতাবেক অবহিতকরণ ব্যতিরেকে নির্মাণ কাজ শুরু বা পরিচালনা করা হয়;
- (ঙ) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র ও নির্মাণ অনুমোদনপত্রের নিয়ম ও শর্তসমূহ লংঘন করা হয়;
- (চ) নির্মাণ কাজ চলাকালীন সময়ে পার্শ্ববর্তী জনগণের জীবন ও ধন-সম্পত্তির ক্ষতিসহ পরিবেশের জন্য হুমকি ও ঝুঁকিপূর্ণ হয়; এবং

- (ছ) লেভেল কমপ্লিশন সার্টিফিকেট ব্যতীত নির্মাণ কাজ অব্যাহত রাখিলে ও বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র ব্যতীত ভবন ব্যবহার করিলে;
- (২) নির্মাণ অনুমোদনপত্র স্থগিত বা বাতিল করা যাইবে, যদি-
- (ক) সংশ্লিষ্ট জমি বা প্লটের বিষয়ে যে কোন আইনগত জটিলতা দেখা দেয়;
- (খ) অনুমোদনের শর্তাবলী ভঙ্গ করা হয়;
- (গ) আবেদনপত্র বা অন্যান্য প্রযোজ্য ফরমসমূহে ভুল অথবা মিথ্যা তথ্য পরিবেশন করা হয়;
- (ঘ) অনুমোদন গ্রহণের পর ব্যবহারের ধরণ পরিবর্তন করা হয়;
- (ঙ) নির্মাণ কাজ চলাকালীন সময়ে পার্শ্ববর্তী জনগণের জীবন ও ধন-সম্পত্তির ক্ষতিসহ পরিবেশের জন্য হুমকি ও বুকিপূর্ণ হয়;
- (চ) লেভেল কমপ্লিশন সার্টিফিকেট ব্যতীত নির্মাণ কাজ অব্যাহত রাখা হয় ও বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র ব্যতীত ভবন ব্যবহার করা হয়।

(৩) কোন ইমারতের নির্মাণ কাজ অবৈধ ঘোষণা করা হইলে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক তাহা আইন প্রয়োগকারী সংস্থা, সেবাদানকারী প্রতিষ্ঠান এবং ব্যাংক বা অর্থ বিনিয়োগকারী প্রতিষ্ঠানকে (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে অবহিত করিতে হইবে।

(৪) ইমারত নির্মাণ, উন্নয়ন, পরিবর্তন, সংশোধন, সংরক্ষণ ও অপসারণের সহিত সংশ্লিষ্ট যে কোনো কারিগরি ব্যক্তির বিরুদ্ধে যে কোনো পর্যায়ে দায়িত্বে অবহলো প্রমানিত হইলে কর্তৃপক্ষ উহার আওতাধীন এলাকায় ঐ কারিগরি ব্যক্তির কার্যক্রম স্থগিত রাখিতে পারিবে।

(৫) যে সকল ইমারতকে অবৈধ ঘোষণা করা হইবে সেই সকল ইমারতে কোনরূপ সেবা প্রদান না করিবার জন্য অথবা ইতোমধ্যে প্রদত্ত সেবা প্রত্যাহার করিবার জন্য কর্তৃপক্ষ সংশ্লিষ্ট সেবাদানকারী প্রতিষ্ঠানকে অবহিত করিবে।

তৃতীয় অধ্যায়

কমিটি

২৬। **কমিটি গঠন।**- এই বিধিমালার উদ্দেশ্য পূরণকল্পে সরকার, নিম্নরূপ এক বা একাধিক কমিটি গঠন করিবে, যথা:

- (ক) ইমারত নির্মাণ কমিটি;
- (খ) বিশেষ প্রকল্প ইমারত নির্মাণ কমিটি;
- (গ) আপিল কমিটি;
- (ঘ) নগর উন্নয়ন কমিটি; এবং
- (ঙ) কর্তৃপক্ষ কর্তৃক গঠিত প্রয়োজনীয় অন্য যে কোন কমিটি।

২৭। **ইমারত নির্মাণ কমিটি।**-আইনের section 3 এর sub-section (২) অনুযায়ী অথরাইজড অফিসারের ক্ষমতা প্রয়োগের জন্য কারিগরি ব্যক্তিবর্গের সমন্বয়ে এক বা একাধিক ইমারত নির্মাণ কমিটি গঠিত হইবে এবং কমিটির কার্যপরিধি উক্ত আইনের আওতায় নিয়ন্ত্রিত হইবে।

২৮। বিশেষ প্রকল্প ইমারত নির্মাণ কমিটি।- (১) এই বিধিমালার অধীন বিশেষ প্রকল্প অনুমোদনের জন্য এক বা একাধিক বিশেষ প্রকল্প নির্মাণ অনুমোদন কমিটি গঠন করিতে পারিবে।

(২) বিশেষ প্রকল্প ইমারত নির্মাণ কমিটি, উহার সিদ্ধান্ত গ্রহণের সুবিধার্থে প্রয়োজনে, যে কোন প্রতিষ্ঠান বা বিশেষজ্ঞের পরামর্শ গ্রহণ করিতে পারিবে।

২৯। আপিল কমিটি গঠন।- (১) আপিল কমিটি নিম্নরূপে গঠিত হইবে, যথা:-

- (ক) কর্তৃপক্ষের চেয়ারম্যান, যিনি উহার সভাপতি ও হইবেন;
- (খ) কর্তৃপক্ষের নগর পরিকল্পনাবিদ (পরিকল্পনা প্রণয়ন), যিনি উহার সদস্য সচিব ও হইবেন;
- (গ) ইনস্টিটিউট অব আর্কিটেক্চরস বাংলাদেশ এর সভাপতি বা সাধারণ সম্পাদক;
- (ঘ) বাংলাদেশ ইনস্টিটিউট অব প্ল্যানার্স এর সভাপতি বা সাধারণ সম্পাদক;
- (ঙ) ইনস্টিটিউশন অব ইঞ্জিনিয়ার্স, বাংলাদেশ এর সভাপতি বা সাধারণ সম্পাদক;
- (চ) তত্ত্বাবধায়ক প্রকৌশলী, রাজউক।

(২) কমিটি প্রয়োজনে যে কোন বিশেষজ্ঞ বা পেশাজীবী ব্যক্তি কিংবা প্রতিষ্ঠানের পরামর্শ গ্রহণ করিতে পারিবে।

(৩) সংশ্লিষ্ট ইমারত নির্মাণ কমিটি/বিশেষ প্রকল্প অনুমোদন কমিটির কোনো সদস্যকে এই কমিটির সদস্য পদে মনোনীত করা যাইবে না।

(৪) নির্মাণ আবেদন ও বসবাস বা ব্যবহার সনদ আবেদন প্রত্যাখানের বিরুদ্ধে আবেদনকারী নির্ধারিত ফি পরিশোধপূর্বক আপিল কমিটির নিকট আপিল দায়ের করিতে পারিবে।

(৫) আপিল কমিটি আপিল দায়েরের ৪৫(পয়তাল্লিশ) দিনের মধ্যে আবেদনটি নিষ্পত্তি করিবে।

৩০। নগর উন্নয়ন কমিটি।- ঢাকা মহানগরীর অবকাঠামো উন্নয়ন কার্যক্রম সমন্বয়, পরিকল্পনা প্রণয়ন, পরিবহন ব্যবস্থা উন্নয়ন, নিয়ন্ত্রণ ও বাস্তবায়নে সার্বিক সহায়তার নগর উন্নয়ন কমিটি নিম্নরূপে গঠিত হইবে, যথা:-

- (ক) সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, যিনি উহার সভাপতিও হইবেন;
- (খ) চেয়ারম্যান, রাজউক;
- (গ) চেয়ারম্যান, জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ;
- (ঘ) প্রধান প্রকৌশলী, গণপূর্ত অধিদপ্তর;
- (ঙ) প্রধান স্থপতি, স্থাপত্য অধিদপ্তর;
- (চ) সংশ্লিষ্ট সিটি কর্পোরেশনের প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা;
- (ছ) নির্বাহী পরিচালক, নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর;
- (জ) ইনস্টিটিউট অব আর্কিটেক্চরস বাংলাদেশ কর্তৃক মনোনীত উহার সভাপতি, সহ-সভাপতি বা সাধারণ সম্পাদক পদমর্যাদার ১(এক) জন প্রতিনিধি;
- (ঝ) বাংলাদেশ ইনস্টিটিউট অব প্ল্যানার্স কর্তৃক মনোনীত উহার সভাপতি, সহ-সভাপতি বা সাধারণ সম্পাদক পদমর্যাদার ১ (এক) জন প্রতিনিধি;
- (ঞ) ইনস্টিটিউশন অব ইঞ্জিনিয়ার্স, বাংলাদেশ কর্তৃক মনোনীত উহার সভাপতি, সহ-সভাপতি বা সাধারণ সম্পাদক পদমর্যাদার ১(এক) জন প্রতিনিধি;

- (ঢ) ইনস্টিটিউশন অব ডিপ্লোমা ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ কর্তৃক মনোনীত উহার সভাপতি, সহ-সভাপতি বা সাধারণ সম্পাদক পদমর্যাদার ১ (এক) জন প্রতিনিধি;
- (ঠ) সরকার কর্তৃক মনোনীত বিশ্ববিদ্যালয়ের ৪ (চার) জন অধ্যাপক যাহাদের মধ্যে ১ (এক) জন পরিবেশ বিষয়ক, ১ (এক)জন স্থাপত্য বিষয়ক, ১ (এক)জন পরিকল্পনা বিষয়ক ও ১ (এক) পুর-প্রকৌশল বিষয়ক হইবেন;
- (ড) সরকার কর্তৃক মনোনীত সুশীল সমাজের ৩ (তিন) জন প্রতিনিধি;
- (ঢে) রিহ্যাব কর্তৃক মনোনীত উহার সভাপতি, সহ-সভাপতি বা সাধারণ সম্পাদক পদমর্যাদার ১ (এক) জন প্রতিনিধি;
- (ণে) প্রধান নগর পরিকল্পনাবিদ, রাজউক;

(২) ক্রমিক নং (জ) হইতে (ঢ) তে উল্লিখিত সদস্যগণের মেয়াদ মনোনয়নের তারিখ হইতে ২ (দুই) বৎসর হইবে;

তবে শর্ত থাকে যে, সরকার প্রয়োজনে যে কোন সময়ে তাহাদেরকে সদস্য পদের দায়িত্ব হইতে অব্যাহতি প্রদান করিতে পারিবে।

- (৩) কমিটি প্রয়োজনে, যে কোন বিশেষজ্ঞ বা পেশাজীবী ব্যক্তি/প্রতষ্ঠানের পরামর্শ গ্রহণ করিতে পারিবে।
- (৪) নগর উন্নয়ন কমিটিতে সরকার একজন সুনির্দিষ্ট সদস্য সচিব নিয়োগ করিবে।

৩১। **নগর উন্নয়ন কমিটির কার্যাবলী।-** নগর উন্নয়ন কমিটির কার্যাবলী নিম্নরূপ হইবে, যথা:-

- (ক) ঢাকা মহানগরীর অবকাঠামো উন্নয়ন কার্যক্রম সমন্বয়, পরিকল্পনা প্রণয়ন, পরিবহন ব্যবস্থা উন্নয়ন, নিয়ন্ত্রণ ও বাস্তবায়নে সার্বিক সহায়তার নগর উন্নয়ন কমিটি নিম্নরূপে গঠিত হইবে;
- (খ) কর্তৃপক্ষের আওতাভুক্ত এলাকার সকল পরিকল্পনা, উন্নয়ন এবং উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ কাজের জন্য নীতি ও ভবিষ্যৎ রূপরেখা বিষয়ে সুপারিশ করা;
- (গ) এই বিধিমালার আওতায় নিষ্পত্তিযোগ্য নয় এমন কোনো বিষয়ে কার্যকর দিক-নির্দেশনা ও সিদ্ধান্ত প্রদান;
- (ঘ) কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে কোনো বিষয়ে ব্যাখ্যা বা বিশ্লেষণের জন্য লিখিত অনুরোধ প্রাপ্ত হইলে কমিটি প্রয়োজনে সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী বা বিশেষজ্ঞের সহিত আলোচনা ও পরামর্শের ভিত্তিতে প্রয়োজনীয় নির্দেশনা প্রদান;
- (ঙ) এই বিধিমালা বাস্তবায়নে ন্যায় ও সমতা বিধানকল্পে প্রয়োজনীয় নির্দেশনা প্রদান।

৩২। **নগর উন্নয়ন কমিটির সভা।-** (১) নগর উন্নয়ন কমিটি প্রয়োজনে প্রতিমাসে একবার সভায় মিলিত হইবে।

- (২) কমিটির যে কোনো সভায় কোরামের জন্য অনূন ৭ (সাত) জন সদস্যের উপস্থিতির প্রয়োজন হইবে।
- (৩) কমিটির প্রত্যেক সদস্যের একটি করিয়া ভোটাধিকার থাকিবে।
- (৪) সভার যে কোন সিদ্ধান্ত সভায় উপস্থিত সদস্যদের সংখ্যাগরিষ্ঠ ভোটে গৃহীত হইবে, তবে ভোটের সমতার ক্ষেত্রে সভাপতি দ্বিতীয় বা নির্ণায়ক ভোট প্রদান করিতে পারিবে।

৩৩। নগর উন্নয়ন কমিটি কর্তৃক উপ-কমিটি গঠন।- (১) নগর উন্নয়ন কমিটি উহার কার্যাবলী সুষ্ঠুভাবে সম্পন্ন করিবার জন্য এবং এতদসংক্রান্ত সুপারিশ প্রদানের এক বা একাধিক উপ-কমিটি গঠন করিতে পারিবে যাহাতে প্রয়োজনে, সরকারি কর্মকর্তা, বিশেষজ্ঞ পেশাজীবী বা ব্যক্তিকে অন্তর্ভুক্ত করা যাইবে।

(২) উপ-কমিটির সুপারিশ নগর উন্নয়ন কমিটির নিকট প্রেরণ করিতে হইবে এবং নগর উন্নয়ন কমিটি যে কোনো সুপারিশ সম্পূর্ণ বা আংশিকভাবে গ্রহণ অথবা অগ্রাহ্য করিতে পারিবে।

চতুর্থ অধ্যায়

কারিগরি ব্যক্তির তালিকা, শ্রেণিবিন্যাস, ইত্যাদি;

৩৪। কারিগরি ব্যক্তির তালিকা প্রণয়ন।- (১) এই বিধিমালা অনুযায়ী নকশা প্রণয়ন, নির্মাণকাজ তদারকি, প্রতিবেদন তৈরি বা অন্য কোনো কাজে নিয়োজিত যে কোনো পেশাজীবী ব্যক্তিকে অবশ্যই বাংলাদেশের নিম্নবর্ণিত পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের তালিকাভুক্ত হইতে হইবে, যথা:-

ক্রমিক নং	পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের নাম	নিবন্ধনযোগ্য কারিগরি ব্যক্তির পেশা
(১)	(২)	(৩)
১।	ইনস্টিটিউশন অব ইঞ্জিনিয়ার্স, বাংলাদেশ (IEB)	প্রকৌশলী
২।	ইনস্টিটিউট অব আর্কিটেক্টস, বাংলাদেশ (IAB)	স্থপতি
৩।	বাংলাদেশ ইনস্টিটিউট অব প্ল্যানার্স (BIP)	পরিকল্পনাবিদ
৪।	ইনস্টিটিউশন অব ডিপ্লোমা ইঞ্জিনিয়ার্স, বাংলাদেশ (IDEB)	ডিপ্লোমা প্রকৌশলী, ডিপ্লোমা স্থপতি

(২) প্রকল্পের শুরুতে আবেদনকারীকে কারিগরি ব্যক্তিবর্গের সাথে চুক্তিবদ্ধ হইতে হইবে এবং কারিগরি পেশাজীবী ব্যক্তিগণ তাহাদের নিজেদের নকশাগুলি জমা প্রদান করিবেন।

৩৫। কারিগরি ব্যক্তির নিবন্ধন, ইত্যাদি।- (১) প্রত্যেক কারিগরি ব্যক্তিকে বিধি-৩৭ এর উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের বিধান অনুসারে তালিকাভুক্ত হইতে হইবে;

(২) সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী প্রতিষ্ঠান কারিগরি ব্যক্তির কাজ ও সেবার মান এবং পেশাগত সততা ও দক্ষতা নিশ্চিত করিবার দায়িত্ব পালন করিবে এবং সংশ্লিষ্ট ব্যক্তির নিবন্ধন সংক্রান্ত যাবতীয় তথ্যাদি ও তাহার বিরুদ্ধে আনীত শাস্তিমূলক ব্যবস্থার, যদি থাকে, বিষয়ে সময় সময় কর্তৃপক্ষকে অবহিত করিবে।

(৩) কোনো কারিগরি ব্যক্তি এই বিধিমালার কোন বিধান লঙ্ঘন করিলে কর্তৃপক্ষ সংশ্লিষ্ট কারিগরি ব্যক্তির বিরুদ্ধে আইনগত ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে ও পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানকে অবহিত করিবে এবং সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী প্রতিষ্ঠান উহার বিধি-বিধান অনুসারে সংশ্লিষ্ট কারিগরি ব্যক্তির বিরুদ্ধে উক্ত পেশাজীবী প্রতিষ্ঠান যথাযথ ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে।

(৪) উপ-বিধি (১) এর অধীন তালিকাভুক্ত কারিগরি ব্যক্তি ব্যতীত অন্য কোন ব্যক্তি ইমারত নির্মাণের নিমিত্ত নকশা প্রণয়ন ও স্বাক্ষর প্রদান, নির্মাণ কাজ পরিদর্শন ও তদারকি, প্রতিবেদন তৈরি এবং তদসংশ্লিষ্ট কোনো কাজ করিতে পারিবে না।

৩৬। কারিগরি ব্যক্তির কার্যাবলী, ইত্যাদি।- (১) ইমারতের ধরণ বা ব্যবহার অনুসারে ছক -১ অনুযায়ী কারিগরি বিষয়ে অভিজ্ঞ ও যোগ্যতাসম্পন্ন ব্যক্তি এই বিধিমালা অনুযায়ী নকশা প্রণয়ন ও স্বাক্ষর প্রদান, প্রতিবেদন তৈরি ও স্বাক্ষর করিতে পারিবে;

(২) কর্তৃপক্ষ উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত ব্যক্তি ব্যতীত অন্য কোনো ব্যক্তি কর্তৃক প্রস্তুতকৃত নকশা বা প্রতিবেদন ব্যতীত অন্য কোনো নকশা বা প্রতিবেদন অনুমোদনের জন্য বিবেচনা করিবেনা।

ছক-১

ইমারতের উচ্চতা, মেঝের আয়তন ও ব্যবহার অনুযায়ী ইমারতের শ্রেণীবিভাগ;

ইমারতের শ্রেণি	ইমারতের উচ্চতা	মেঝের ক্ষেত্রফল	ব্যবহারের শ্রেণি
I	০২ (দুই) তলা অথবা ০৮(আট)মিটার উচ্চতা বিশিষ্ট ইমারত (বেজমেন্ট ব্যতীত)	২৫০ বর্গমিটার পর্যন্ত ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট ইমারত	A(A1-A2)
II	০৫ (পাঁচ) তলা পর্যন্ত ইমারত (বেজমেন্ট ব্যতীত বা বেজমেন্ট সহ)	৫০০ বর্গমিটার পর্যন্ত ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট ইমারত	A(A1-A6)
III	১০ (দশ) তলা পর্যন্ত অথবা ৩৩ (ত্রিশ) মিটার উচ্চতা বিশিষ্ট ইমারতের প্রকৌশলগত নকশা ও তদারকি, ভূমি জরিপের জন্য যে কোন উচ্চতা, সাব-সয়েল তদন্ত এবং স্থাপত্য নকশা	৭৫০০ বর্গমিটার পর্যন্ত ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট ইমারত	A, B,C,E1,E2,F1, F2 এবং H1
IV	১০ (দশ) তলা বা ৩৩ (ত্রিশ) মিটার উচ্চতার অধিক	৭৫০০ বর্গমিটারের বেশী যে কোন ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট ইমারত	সকল শ্রেণির ব্যবহার

ছক-২

ডিজাইন, নকশা, প্রতিবেদন এবং নথিতে স্বাক্ষর করিবার জন্য যোগ্য নিবন্ধিত কারিগরি ব্যক্তিবর্গ

	কাজের ধরণ	নিবন্ধিত কারিগরি ব্যক্তি	ভবনের শ্রেণির ভিত্তিতে সর্বনিম্ন প্রয়োজনীয় অভিজ্ঞতা (বৎসরে)			
			I	II	III	IV
(১)	(২)	(৩)	(৪)	(৫)	(৬)	(৭)

	ভূমি জরিপ	পুর প্রকৌশলী	প্রয়োজ্য নয়	আবশ্যিক নয়	আবশ্যিক নয়	আবশ্যিক নয়
		পরিকল্পনাবিদ		আবশ্যিক নয়	আবশ্যিক নয়	আবশ্যিক নয়
		ডিপ্লোমা প্রকৌশলী (পুর)		৩	৩	৩
		সনদ প্রাপ্ত জরিপকারী (Surveyor)		৩	৩	৩
	পরিকল্পনা প্রতিবেদন	পরিকল্পনাবিদ	প্রয়োজ্য নয়	প্রয়োজ্য নয়	৩	৫
	মৃত্তিকা পরীক্ষা প্রতিবেদন	জিওটেকনিক্যাল প্রকৌশলী যিনি মৃত্তিকা পরীক্ষার প্রতিবেদন বিশ্লেষণে অভিজ্ঞতা অর্জন করিয়েছেন।	প্রয়োজ্য নয়	আবশ্যিক নয়	আবশ্যিক নয়	আবশ্যিক নয়
		পুর প্রকৌশলী যিনি মৃত্তিকা পরীক্ষার প্রতিবেদন বিশ্লেষণে অভিজ্ঞতা অর্জন করিয়েছেন।	প্রয়োজ্য নয়	২	২	৫
	স্থাপত্য নকশা	স্থপতি	প্রয়োজ্য নয়	আবশ্যিক নয়	২	৮
		পুর প্রকৌশলী	প্রয়োজ্য নয়	আবশ্যিক নয়	উপযুক্ত নয়	উপযুক্ত নয়
		ডিপ্লোমা স্থপতি	প্রয়োজ্য নয়	৫	উপযুক্ত নয়	উপযুক্ত নয়
	কাঠামোগত নকশা	পুর প্রকৌশলী যার কাঠামোগত নকশা করিবার অভিজ্ঞতা অথবা পিইঞ্জ সনদ রয়েছে।	প্রয়োজ্য নয়	২	৪	৮ (কাঠামোগত নকশা করিবার ক্ষেত্রে ৫ বৎসরের অভিজ্ঞতা)
		পুর প্রকৌশলী যার কাঠামোগত নকশায়	প্রয়োজ্য নয়	১	৩	৮ (কাঠামোগত নকশা করার

		স্নাতকোত্তর সনদ আছে।				৪ বছরের অভিজ্ঞতা আছে)
প্লাস্টিং নকশা		প্লাস্টিং প্রকৌশলী	প্রয়োজ্য নয়	আবশ্যিক নয়	৪	৮
		স্থপতি	প্রয়োজ্য নয়	আবশ্যিক নয়	উপযুক্ত নয়	---
		ডিপ্লোমা প্রকৌশলী (পুর)	প্রয়োজ্য নয়	৩	উপযুক্ত নয়	উপযুক্ত নয়
যান্ত্রিক নকশা (HVAC/উল্লম্ব পরিবহন)		যন্ত্র প্রকৌশলী	প্রয়োজ্য নয়	২	৪	৮
বৈদ্যুতিক নকশা		তড়িৎ প্রকৌশলী	প্রয়োজ্য নয়	২	৪	৮
		ডিপ্লোমা প্রকৌশলী (তড়িৎ)	প্রয়োজ্য নয়	৩	উপযুক্ত নয়	উপযুক্ত নয়
নির্মাণ তদারকি		স্থপতি বা প্রকৌশলী তাহাদের স্ব স্ব ক্ষেত্রে অথবা পিইঞ্জ	প্রয়োজ্য নয়	২	৪	৮
		ডিপ্লোমা স্থপতি বা ডিপ্লোমা প্রকৌশলী স্ব স্ব ক্ষেত্রে	প্রয়োজ্য নয়	২	৪	২০*
ভবন অপসারণ		পুর প্রকৌশলী	প্রয়োজ্য নয়	আবশ্যিক নয়	২	৮
		ডিপ্লোমা প্রকৌশলী (পুর)	প্রয়োজ্য নয়	২	উপযুক্ত নয়	উপযুক্ত নয়
সমাপ্তি প্রতিবেদন		স্থপতি এবং প্রকৌশলী তাহাদের স্ব স্ব ক্ষেত্রে	প্রয়োজ্য নয়	২	৪	৮
* ভবনের শ্রেণি IV এর জন্য উপযুক্ত এবং নিবন্ধিত / লাইসেন্সধারী স্থপতি/ প্রকৌশলী দ্বারা প্রতি স্বাক্ষরিত।						

(৩) নকশা প্রণয়নকারী কারিগরি ব্যক্তিকে প্রকল্প সাইটের সঠিক অবস্থান, সংলগ্ন রাস্তাসমূহের প্রশস্ততা, জমির পরিমাণ ও পরিমাপ সম্পর্কে নিশ্চিত হইয়া এই বিধিমালার বিধান সাপেক্ষে নকশা প্রণয়ন করিতে হইবে।

(৪) একটি ইমারতের বিভিন্ন স্তর, বিভিন্ন ধরনের নকশা বা প্রতিবেদন বা নির্মাণকার্যে নিয়োজিত দলগতভাবে বা কোন প্রতিষ্ঠানের পক্ষে কর্মরত কারিগরি বিষয়ে অভিজ্ঞ একাধিক ব্যক্তি থাকিলে অন্যান্য একজনের সংশ্লিষ্ট বিষয়ে কাজ করিবার যোগ্যতা থাকিতে হইবে এবং তিনি স্ব স্ব নকশায় স্বাক্ষরের অধিকারী হইবেন।

(৫) সংশ্লিষ্ট কারিগরি ব্যক্তিগণকে তাহাদের যোগ্যতা অনুযায়ী কাজে নিয়োগ করিতে হইবে এবং একটি প্রকল্পে একাধিক কারিগরি ব্যক্তি নিযুক্ত করা হইলে, সেইক্ষেত্রে স্থপতি বা প্রকৌশলী, প্রকল্পের স্থাপত্য নকশা, কাঠামো নকশা সহ অন্যান্য নকশা বাস্তবায়ন সমন্বয় সাধন করিবে এবং নির্মাণকালীন ও নির্মাণ শেষে সংশ্লিষ্ট স্থপতি, প্রকৌশলী ও নির্মাণ তদারককারী তাহাদের নিজ নিজ ক্ষেত্রের নির্মাণ নকশা ও সমাপ্তি প্রতিবেদন প্রনয়নের দায়িত্ব পালন করিবেন।

(৬) এই বিধিতে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, কারিগরি ব্যক্তিদের যোগ্যতা নির্ধারণের ক্ষেত্রে বাংলাদেশ ন্যাশন্যাল বিল্ডিং কোড ও সরকার কর্তৃক, সময় সময়, জারীকৃত নির্দেশনা অনুসরণ করিতে হইবে।

পঞ্চম অধ্যায়

ইমারত নির্মাণ নিয়মাবলী

৩৭। **রাস্তা।-** (১) শুধুমাত্র বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনায় চিহ্নিত ঘন বসতি এলাকায় বিদ্যমান রাস্তার প্রশস্ততা ন্যূনতম ১.৮০ মিটার হইলে নির্ধারিত অকুপেন্সি অনুযায়ী ইমারতের নকশা অনুমোদনের জন্য আবেদন করা যাইবে; তবে রাস্তার প্রস্থ বিবেচনার জন্য প্লটের সম্মুখ হইতে (রেলপথ ব্যতীত) গণ ব্যবহার্য সড়কসমূহের সংযোগ পর্যন্ত ন্যূনতম প্রস্থ বিবেচ্য হইবে।

(২) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রে মহাপরিকল্পনার নির্দেশনা অনুযায়ী রাস্তা প্রশস্তকরণের জন্য (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) যে পরিমাণ জমি প্রয়োজন হইবে, রাস্তার উভয় দিকে অবস্থিত প্লট মালিকগণ সমপরিমাণে জমি ছাড়িয়া দিতে বাধ্য থাকিবে, তবে প্লট বিভাজনের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য নির্দেশনা বিধি-৪৯ অনুযায়ী নির্ধারিত হইবে।

(ক) মহাপরিকল্পনাভুক্ত এলাকার যে সকল প্রবেশ রাস্তা (Access Road) প্রশস্তকরণের প্রস্তাব মহাপরিকল্পনায় চিহ্নিত করা নেই, সেই সকল রাস্তা কর্তৃপক্ষ কর্তৃক পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র প্রদানের সময় পরিকল্পনার দৃষ্টিকোণ বিবেচনায় জনস্বার্থে ৬ মিটার পর্যন্ত প্রশস্তকরণের প্রস্তাবনা প্রদান করিতে পারিবে।

(খ) দফা(ক) এ উল্লিখিত রাস্তা প্রশস্তকরণের ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ উক্ত রাস্তার প্রস্তাবনা সংক্রান্ত তথ্য ডিজিটাল পদ্ধতিতে সংরক্ষণ করিবে এবং সর্বসাধারণের প্রদর্শনের জন্য উন্মুক্ত রাখিতে হইবে।

(৩) প্রযোজ্য সকল রাস্তা (এক বা একাধিক) প্রশস্তকরণের জন্য জমির প্রযোজ্য অংশ হস্তান্তরের অঙ্গীকার করিবার পর হ্রাসকৃত প্লটের আকারের উপর ভিত্তি করিয়া প্লটের প্রয়োজনীয় সর্বমোট নির্মাণযোগ্য ক্ষেত্রফল, সেটব্যাক এবং সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন হিসাব করিতে হইবে।

(৪) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্রের নির্দেশনা অনুযায়ী রাস্তা প্রশস্তকরণের জন্য আবেদনকারীকে প্রযোজ্য ভূমি সংশ্লিষ্ট স্থানীয় সরকার কর্তৃপক্ষের নিকট লিখিতভাবে হস্তান্তর করিতে হইবে এবং হস্তান্তর প্রক্রিয়া সম্পন্ন হইবার পূর্বে ইমারত নির্মাণ অনুমোদনের জন্য আবেদন করা যাইবে না।

(৫) বেসরকারি প্রতিষ্ঠান কর্তৃক উন্নয়নকৃত হাউজিং বা এপার্টমেন্ট কমপ্লেক্স বা এলাকায় অভ্যন্তরীণ রাস্তাসমূহে ন্যূনতম প্রস্থ নির্ধারণের ক্ষেত্রে বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ প্রযোজ্য হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত বিধিমালা জারির পূর্বে অনুমোদিত প্রকল্পের ক্ষেত্রে এই বিধান প্রযোজ্য হইবে না।

৩৮। **কিনারা সরলীকরণ।**- সকল কর্ণার প্লটের ক্ষেত্রে ২ মিটার X ২ মিটার পরিসর বিশিষ্ট জমি রাস্তার জন্য ছাড়িয়া সীমানা দেয়াল নির্মাণ করিতে হইবে এবং উক্ত জায়গা রাস্তা ব্যতীত অন্য কোন কাজে ব্যবহার করা যাইবে না।

৩৯। **সীমানা হইতে সেটব্যাক।**- (১) প্লট সংলগ্ন বিদ্যমান রাস্তার কেন্দ্র হইতে ৪.৫ মিটার অথবা প্লটের সীমানা হইতে ১.৫ মিটার দূরত্বের মধ্যে যাহা অধিক (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র বা বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনার প্রস্তাবনা অনুযায়ী ভবিষ্যত রাস্তা প্রশস্তকরণের জন্য প্রয়োজনীয় জমি বাদ রাখিয়া) তাহার চাইতে কম দূরত্বে ইমারত নির্মাণ করা যাইবে না:

তবে শর্ত থাকে যে, একাধিক রাস্তা সংলগ্ন সাইটের জন্য সম্মুখ রাস্তা ব্যতীত, অন্যান্য দিকে ইমারতের সেটব্যাক ০.৫ মিটার প্রযোজ্য হইবে (শুধু অপরিষ্কৃত এলাকায় অনূর্ধ্ব ৫ (পাঁচ) কাঠা প্লটের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য);

আরও শর্ত থাকে যে, বন্ধ রাস্তার ক্ষেত্রে বিবেচ্য প্লটের সম্মুখের দৈর্ঘ্যসহ বন্ধ রাস্তার শেষ পর্যন্ত দৈর্ঘ্য অনধিক ৫০ (পঞ্চাশ) মিটার হইলে সীমানা হইতে ন্যূনতম ১.৫ মিটার সেটব্যাক বা উন্মুক্ত স্থান রাখিয়া ইমারত নির্মাণ করা যাইবে।

(২) প্রতিটি প্লটের সম্মুখ, পার্শ্ব এবং পশ্চাৎ পরিশিষ্ট-৫ নির্ধারণ করিতে হইবে।

(৩) প্রতিটি প্লটের সীমানা হইতে অন্যান্য শর্তাবলী পূরণ সাপেক্ষে উপ-বিধি (১) অনুযায়ী সম্মুখ এবং সারণী-১ অনুযায়ী একই প্লটে অবস্থিত ভবনসমূহের মধ্যবর্তী ন্যূনতম দূরত্ব, ইমারতের পশ্চাৎ ও পার্শ্ব সেটব্যাক বা উন্মুক্ত স্থান রাখিতে হইবে। যাহা আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান (Mandatory Open Space) এর অন্তর্ভুক্ত হইবে।

(৪) শুধু সংশ্লিষ্ট প্লটেই শেষ হইয়াছে এবং এজমালী নহে এইরূপ রাস্তা সংবলিত জমিতে প্রস্তাবিত ইমারতের জন্য সম্মুখ সেটব্যাক ১.৫ মিটার হইবে।

(৫) নির্দিষ্ট কোনো রাস্তার ক্ষেত্রে বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (ড্যাপ) অনুযায়ী কর্তৃপক্ষ সম্মুখ ভাগের সেটব্যাকের ক্ষেত্রে ভিন্নতর বা অধিকতর দূরত্বের নির্দেশনা প্রদান করিতে পারিবে।

সারণী-১

ইমারতেরন্যূনতম সেটব্যাক

ক্রমিক নম্বর	ইমারতের উচ্চতা (মিটার)	ইমারতের তলা	একই প্লটে অবস্থিত ভবনসমূহের মধ্যবর্তী ন্যূনতম দূরত্ব (পাশাপাশি/ সামনাসামনি) (মিটার)	সীমানা রেখা হইতে সেটব্যাক উত্তর/দক্ষিণ (মিটার)	সীমানা রেখা হইতে সেটব্যাক পূর্ব-পশ্চিম (মিটার)
(১)		(২)	(৩)	(৪)	(৫)
১।	৩-১৮	৬ তলা পর্যন্ত	২.০০	১.৩৫	০.৯
২।	১৯-২৪	তাঁচ তলা	২.৫০	২	১.৩৫

৩।	২৫-৩৩	৯-১১ - তলা	৫.০০	৩.৭৫	২.৫
৪।	৩৪-৪৮	১২-১৬ তলা	৬.০০	৫	৩.৪
৫।	৪৯-৬৫	১৭- ২১ তলা	৭.০০	৬.৬	৪.৪
৬।	৬৬- ১২৬	২২- ৪০ তলা	৮.০০	৯	৬
৭।	১২৭+	৪০ তলার উর্ধ্বে	১০.০০	১৩.৫	৯
		দ্রষ্টব্য:			
		[১] আবাসিক হোটেল(A-5),শিক্ষা প্রতিষ্ঠান (B), স্বাস্থ্য-সেবা (D), সমাবেশ (I),বাণিজ্যিক (F), ব্যবসা (E),শিল্প কারখানা (G2), গুদাম(H), বিপজ্জনক ব্যবহারের ভবন (J) ও বহুবিধ ব্যবহারের (Mixed Use) শ্রেণিভুক্ত ইमारতের সম্মুখে যানবাহনে আরোহন ও অবতরণের জন্য ন্যূনতম ৬.০০ মিটার প্রস্থ ও সম্মুখের প্লটের দৈর্ঘ্যের সমপরিমাণ জায়গা খালি রাখিতে হইবে, এই অংশের মধ্যে বিধি অনুযায়ী ভূমি আচ্ছাদন বিবেচনায় রাখিয়া প্রযোজ্য সম্মুখ সেটব্যাক পর্যন্ত ভূমির নীচে বেজমেন্ট, ভূমির উপরিতলে পোর্চ অথবা ভূমিতল (Finished Ground Level) হইতে ন্যূনতম ৬.০০ মিটার উচ্চতা পর্যন্ত উর্ধ্ব দিকে উন্মুক্ত রাখিয়া তাহার উপরের অংশে ইমারত নির্মাণ করা যাইবে।			
		[২] বিপজ্জনক ব্যবহারের ভবন (J) এর ক্ষেত্রে সকল দিকের সেটব্যাক ন্যূনতম ৯ (নয়) মিটার হইবে।			
		[৩] উচ্চতর তলাবিশিষ্ট ভবনের ক্ষেত্রে সমগ্র ভবনের জন্য সর্বোচ্চ অনুমোদিত তলার সংশ্লিষ্ট সেটব্যাক প্রযোজ্য হইতে পারে অথবা ভবনের বিভিন্ন তলায় সারনীতে উল্লিখিত সংশ্লিষ্ট তলার সেটব্যাক সহ নির্মাণ করা যাইতে পারে।			
		[৪] ইমারতের কোন তলে, ইহার বহিঃদেওয়ালের বাইরে সেটব্যাক বা আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থানের মধ্যে স্টোর, এসি ও টয়লেট ডাক্ট (Duct), অথবা এই ধরনের ব্যবহার সম্বলিত কোন প্রকার বর্ধিতাংশ নির্মাণ করা যাইবে না।			
		[৫] নিকটবর্তী প্লটের দিকে উন্মুক্ত করিয়া যান্ত্রিক বায়ুচলাচল ব্যবস্থা, একজট (Exhaust) বা ডেনেজ ব্যবস্থা তৈরী করা যাইবে না।			

ক) যদি জমির বাহসমূহ কার্ডিনাল দিক বরাবর না হয়, তবেঃ

- জমির বাহর দিক নির্ধারণে বাহটি যেই দিকে ৪৫ ডিগ্রীর বেশি হেলানো সেই দিকের মান প্রযোজ্য হইবে;
 - জমির কেবল এক বাহ কোন দিকে ৪৫ ডিগ্রী হইলে, পূর্ব /পশ্চিম এর মান প্রযোজ্য হইবে
 - জমির একাধিক বাহ কোন দিকে, ৪৫ ডিগ্রী হইলে কোন এক দিকে উত্তর/দক্ষিণ ও অপর দিকে পূর্ব /পশ্চিম এর মান প্রযোজ্য হইবে
- খ) একই জমিতে একাধিক প্লটের ক্ষেত্রে সারনীতে উল্লিখিত ন্যূনতম সেটব্যাক মাপের দ্বিগুণ দূরত্বে হইবে
- গ) রাস্তা যে দিকেই হোক সীমানা রেখা হইতে ১.৫ মি বা রাস্তার কেন্দ্র হইতে ৪.৫ মিটার যাহা অধিক সকল রাস্তার দিকে প্রযোজ্য হইবে।

৪০।- **বেজমেন্টের সেটব্যাক।**- (১) বেজমেন্ট আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থানের মধ্যে বর্ধিত করা যাইবে, তবে উক্ত বর্ধিতাংশ বিধি-৪৩ এ উল্লিখিত সারনী-৪ অনুযায়ী অনাচ্ছাদিত স্থানের যে পরিমাণ ভূমি অতিরিক্ত ভূমি আচ্ছাদনের আওতাভুক্ত হইবে তাহার মধ্যে সীমাবদ্ধ থাকিবে, অবশিষ্ট ভূমি বৃষ্টির পানি শোষণার্থে ভূমি সমতলে উন্মুক্ত রাখিতে হইবে।

(২) বৃষ্টির পানি শোষণার্থে সারনী-৪ এ উল্লিখিত বাধ্যতামূলক অনাচ্ছাদিত স্থান (**Permeable open space**-এ বেজমেন্ট নির্মাণ করা যাইবে না।

৪১। **তলা ও বেজমেন্ট।**- (১) ইमारতের বিভিন্ন তলাকে বেজমেন্ট, সেমি-বেজমেন্ট, নিচতলা (Ground Floor), দ্বিতীয় তলা (First Floor), তৃতীয় তলা (Second Floor), ছাদ, ইত্যাদি নামকরণ করা যাইবে।

(২) বেজমেন্টের জন্য নিম্নবর্ণিত বিষয়াদি বিবেচনায় রাখিতে হইবে, যথা:-

(ক) বেজমেন্টকে প্রয়োজনে যান্ত্রিক পদ্ধতি ব্যবহার করিয়া প্রয়োজনীয় আলো ও বাতাসের ব্যবস্থা করিতে হইবে এবং সর্বদা শূন্য রাখিতে হইবে;

(খ) বেজমেন্টে যাহাতে বৃষ্টির পানি প্রবেশ করিতে না পারে বা অন্য কোন উপায়ে পানি জমিতে না পর সেইজন্য যথাযথ প্রতিরোধমূলক ব্যবস্থা রাখিতে হইবে;

(গ) ব্যবহারকারীর সংখ্যা ও যাতায়াত দূরত্বের উপর নির্ভর করিয়া বিধি অনুযায়ী বেজমেন্টে **exit** সংখ্যা নির্ধারণ করিতে হইবে;

তবে শর্ত থাকে যে, সকল বেজমেন্ট কমপক্ষে একটি সিঁড়ি দিয়া নিচতলা অথবা ভূমি সমতলের সহিত সরাসরি সংযুক্ত থাকিতে হইবে;

(ঘ) বেজমেন্ট নির্মাণের জন্য খনন কাজ শুরু করিবার পূর্বে যথাযথভাবে সকল নিরাপত্তামূলক ব্যবস্থা গ্রহণ ও সম্পন্ন করিতে হইবে, অন্যথায় কর্তৃপক্ষ নির্মাণ কাজ বন্ধ করিয়া দিতে পারিবে;

(ঙ) বেজমেন্টের নির্মাণ কাজ চলাকালীন সময়ে প্রতিবেশীর ইমারত ও জনগণের স্বার্থ সুবিধাদি রক্ষা করিবার জন্য পূর্ব হইতেই সতর্কতামূলক ব্যবস্থা গ্রহণ করিতে হইবে এবং ক্ষতিপূরণ মুচলেকা প্রদান করিতে হইবে; এবং

(চ) সংযুক্ত প্লটের কোনরূপ ক্ষতি সাধন না করিয়া বেজমেন্টের ছাদ সংযুক্ত রাস্তার সর্বোচ্চ তল হইতে সর্বোচ্চ ১.৫ মিটার উপরে নির্মাণ করা যাইবে, এই ১.৫ মিটার উচ্চতায় উঠা বা নামার জন্য প্রয়োজ্য সিঁড়ি বা র‍্যাম্প সীমানা দেয়াল সংলগ্ন করিয়া ইমারতের সম্মুখ সেটব্যাক অংশে নির্মাণ করা যাইবে, তবে অনুরূপ সিঁড়ি বা র‍্যাম্পের উপর সেটব্যাক অংশটুকুতে স্থায়ী বা অস্থায়ী আচ্ছাদন তৈরী করা যাইবে না;

(ছ) বেজমেন্ট যান্ত্রিক উপায়ে যথাযথভাবে নিয়ন্ত্রিত বায়ুপ্রবাহের ব্যবস্থাপনায় সুষ্ঠু পরিবেশ নিশ্চিত হইলে এবং এই বিধিমালা ও কোডের সংশ্লিষ্ট বিধানসমূহ যথাযথভাবে অনুসরণ করিলে বেজমেন্ট শয়নকক্ষ, দাহ্য পদার্থের গুদাম জাতীয় ব্যবহার ব্যতীত অন্য যে কোন কাজে ব্যবহার করা যাইবে;

তবে শর্ত থাকে যে, ব্যবহার সনদ আবেদন দাখিলের সহিত প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে ফায়ার সার্ভিস, বিদ্যুৎ ও সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের অনুমোদনের প্রমানক দাখিল করিতে হইবে।

৪২। **সেটব্যাকের ক্ষেত্রে ব্যতিক্রম।**- (১) সাধারণভাবে প্লটের সীমানা হইতে স্থাপনার দূরত্ব বা সেটব্যাক, সারনী-১ এ উল্লিখিত নির্দেশনা অনুযায়ী নির্ণীত হইবে, তবে ইমারতের নির্দিষ্ট উপাদানের ক্ষেত্রে প্রয়োজ্য

প্রায়োগিক ব্যতিক্রমসমূহ সংশ্লিষ্ট পরিমাপ ও শর্তাবলী, সারণী-২ এ উল্লিখিত, যাহার বাইরে কোন উপাদানই সেটব্যাকের সীমার ভিতরে অনুমোদনযোগ্য হইবে না।

সারণী-২

সেটব্যাকের স্থানে প্রযোজ্য ব্যতিক্রমসমূহ

ক্রমিক নং	উপাদান	পরিমাপ	শর্ত
(১)	ড্রাইভওয়ে ও পার্কিং	সন্মুখ স্পেস এর সম্পূর্ণ অংশ।	(১) কোনরূপ বেটনী দিয়ে ঘেরা যাইবে না; (২) আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থানের সর্বমোট প্রযোজ্য অংশ (সারণী ৩) বৃষ্টির পানি শোষণের লক্ষ্যে উন্মুক্ত রাখিতে হইবে।
(২)	গার্ডরুম বা নিরাপত্তা পোস্ট	রাস্তার লেভেল হইতে সর্বোচ্চ ৩.২৫ মিটার উঁচু এবং সর্বোচ্চ ৫.০ বর্গমিটার ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট।	রাস্তার দিকে সীমানা দেয়াল সংলগ্ন হইতে হইবে।
(৩)	ছাদের বর্ধিতাংশ	ইमारতের মূল অংশ হইতে সর্বোচ্চ ১ মিটার পর্যন্ত।	(১) কেবল ইमारতের রাস্তামুখী করা যাইবে; (২) ভূমি সমতল হইতে ৮ মিটারের নিচে হইবে না; (৩) সানশেড বা কার্নিশ কোনরূপ বেটনী দিয়া ঘেরা যাইবে না; (৪) সকল পার্শ্ব উন্মুক্ত হইতে হইবে।
(৪)	সানশেড, প্ল্যান্টার, কার্নিশ বা ছাদের বর্ধিতাংশ	(ক) ইमारতের মূল অংশ হইতে সর্বোচ্চ ০.৫ মিটার পর্যন্ত ; (খ) পাশের ও পশ্চাতের সেটব্যাক ১.২৫ মিটারের কম হইলে সর্বোচ্চ ০.৩ মিটার পর্যন্ত।	(১) কোনরূপ বেটনী দিয়া ঘেরা যাইবেনা; (২) বারান্দা বা ব্যালকনি হিসাবে ব্যবহার করা যাইবেনা; (৩) রক্ষণাবেক্ষণ ব্যতীত অন্য কোন কারণে প্রবেশ যোগ্য হইবেনা;
(৫)	ভাটিক্যাল ফিন (Fin) বা সূর্যের আলো প্রতিরোধে জালির দেয়াল	সর্বোচ্চ ১২৫ মি.মি. পুরু।	বহিঃদেয়ালের বাইরে সানশেড বরাবর।

৪৩। ভূমি আচ্ছাদন (Ground Coverage) ও আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান (Mandatory Open Space) - (১) প্লটের আয়তন অনুযায়ী অনুমোদনযোগ্য সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন (MGC) ও আবশ্যিক

অনাচ্ছাদিত স্থান (Mandatory Open Space), বৃষ্টির পানি শোষণার্থে বাধ্যতামূলক অনাচ্ছাদিত স্থান সারণী-৩ অনুসারে নির্ধারিত হইবে।

(২) আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান ইমারত উন্নয়নের অবিভাজ্য অংশ এবং ইমারত অনুমোদনের বিধান হিসাবে বিবেচিত হইবে এবং পৃথকভাবে বিভক্তি, বিক্রয় বা উন্নয়নযোগ্য হইবে না।

(৩) এই বিধির প্রায়োগিক ব্যতিক্রম অংশে উল্লিখিত ভবনের নির্দিষ্ট উপাদান বা অংশ ছাড়া ইমারতের অন্য কোনো অংশ সর্বোচ্চ অনুমোদিত ভূমি আচ্ছাদনের বাইরে, আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থানের মধ্যে বর্ধিত করা যাইবে না।

(৪) বৃষ্টিরপানি শোষণার্থে বাধ্যতামূলক অনাচ্ছাদিত এলাকা হিসেবে সংশ্লিষ্ট প্লটের নির্ধারিত পরিমাণ অংশ ভূমিতলের উপরে এবং নীচে (বেজমেন্ট ইত্যাদির ক্ষেত্রসহ) সম্পূর্ণ ভেদ্য (Permeable) অর্থাৎ পানি প্রবেশের উপযোগী হিসেবে সংরক্ষণ করিতে হইবে; এই অংশে ভূমিতলের উপরে এবং নীচে ফাউন্ডেশন বা কোনো পাকা স্থাপনা (Paved) বা স্থাপনার অংশ বর্ধিত করা যাইবে না।

সারণী-৩

প্লটের পরিমাণ ভেদে ভূমি আচ্ছাদন, অনাচ্ছাদিত স্থান ও বৃষ্টির পানি শোষণার্থে বাধ্যতামূলক সংরক্ষিত এলাকা (সকল হিসাব মোট জমির শতকরা হিসাবে উল্লিখিত)

ক্রমিক নং	প্লটের পরিমাণ	সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন (MGC)	সর্বনিম্ন ভূমি আচ্ছাদন	আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান (Mandatory open space)	প্রায়োগিক ব্যতিক্রম অনুযায়ী অতিরিক্ত ভূমি আচ্ছাদন (সর্বোচ্চ)	বৃষ্টির পানি শোষণার্থে বাধ্যতামূলক অনাচ্ছাদিত এলাকা (Permeable open space)
১	২	৩	৪	৫	৬	৭ (৫-৬)
১।	A6: সাশ্রয়ী আবাসন (যে কোনো প্লটের ক্ষেত্রে)	৭৫%	৫৬%	২৫-৪৪%		২৫%
২।	১৩৪ ব.মি. (২ কাঠা) বা ইহার নীচে	৭০%	৫২.৫%	৩০-৪৭.৫০%	১৫%	১৫%
৩।	১৩৪ ব.মি. (২ কাঠা) এর উর্ধ্ব হইতে ২০১ ব.মি. (৩ কাঠা)	৬৭.৫%	৫০%	৩২.৫-৫০%	১৬.২৫%	১৬.২৫%

৪।	২০১ ব.মি. (৩ কাঠা) এর উর্ধ্ব হইতে ২৬৮ ব.মি. (৪ কাঠা)	৬৫%	৪৮.৫%	৩৫-৫১.৫%	১৭.৫০%	১৭.৫০%
৫।	২৬৮ ব.মি. (৪ কাঠা) এর উর্ধ্ব হইতে ৪০২ ব.মি. (৬ কাঠা)	৬২.৫%	৪৬.৫%	৩৭.৫-৫৩.৫%	১৮.৭৫%	১৮.৭৫%
৬।	৪০২ ব.মি. (৬ কাঠা) এর উর্ধ্ব হইতে ৬৭০ ব.মি. (১০ কাঠা)	৬০%	৪৫%	৪০-৫৫%	১৫%	২৫%
৭।	৬৭০ ব.মি. (১০ কাঠা) এর উর্ধ্ব হইতে ৯৩৭ ব.মি. (১৪ কাঠা)	৫৫%	৪০%	৪৫-৬০%	১৫.৭৫%	১৯.৭৫%
৮।	৯৩৭ ব.মি. (১৪ কাঠা) এর উর্ধ্ব হইতে ১৩৩৯ ব.মি. (২০ কাঠা)	৫০%	৩৭.৫%	৫০-৬২.৫০%	১৫%	৩৫%
৯।	১৩৩৯ ব.মি. (২০ কাঠা) এর উর্ধ্ব হইতে ২৬৭৭ ব.মি. (৪০ কাঠা)	৪৫%	৩৩.৫%	৫৫-৬৬.৫০%	১৩.৭৫%	৪১.৭৫%
১০।	২৬৭৭ ব.মি. (৪০ কাঠা) এর উর্ধ্ব	৪০%	৩০%	৬০-৭০%	১২%	৪৪%
দ্রষ্টব্য:						

- [১] প্রয়োগিক ব্যতিক্রম অনুযায়ী অতিরিক্ত ভূমি আচ্ছাদন (সর্বোচ্চ) ও বৃষ্টির পানি শোষণার্থে বাধ্যতামূলক অনাচ্ছাদিত এলাকা, আবশ্যিক অনাচ্ছাদিতস্থান এর শতকরা (কলাম-৬ ও ৭ এ উল্লিখিত) হিসেবে নির্ধারিত হইবে।
- [২] আবেদনকৃত ইমারতটি ৩ তলার অধিক না হইলে সর্বনিম্ন ভূমি আচ্ছাদন প্রযোজ্য হইবে না।
- [৩] শুধু বাণিজ্যিকভাবে গাড়ীর পার্কিং গ্যারেজ বা কমিউনিটি পার্কিং নির্মাণে সারণী-২ এ প্রদত্ত সেটব্যাক অনুযায়ী উন্মুক্ত স্থান রাখিতে হইবে, এইক্ষেত্রে সারণী-৩ এ উল্লিখিত সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন প্রযোজ্য হইবে না।
- [৪] মাধ্যমিক বিদ্যালয়, কলেজ, বিশ্ববিদ্যালয় (B1 ও B2) শ্রেণীর ইমারতের ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ৩৫% ভূমি আচ্ছাদন প্রযোজ্য হইবে এবং শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে খেলার মাঠ থাকা বাধ্যতামূলক।
- [৫] বিপজ্জনক ব্যবহারের ভবন (J) এর ক্ষেত্রে ৩০% পর্যন্ত সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন প্রযোজ্য হইবে এবং শিল্প শ্রেণীর ইমারতের ক্ষেত্রে সারণী-৩ এর ক্রমিক নং-৭ হইতে যে কোন পরিমাণ জমির ক্ষেত্রে ৬০% পর্যন্ত সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন নেওয়া যাইবে।
- [৬] সকল ধরনের ভূমি ব্যবহারের জন্য অনুমোদিত বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনায় উল্লিখিত সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন নির্দেশাবলী প্রযোজ্য হইবে।
- [৭] রিসোর্ট, পার্ক, খেলার মাঠ, উদ্যান, ইউটিলিটি সেবা সংক্রান্ত ইমারত নির্মাণে সর্বনিম্ন ভূমি আচ্ছাদনের শর্ত প্রযোজ্য হইবে না।
- [৮] ব্লক ডেভেলপমেন্ট এর ক্ষেত্রে সারণী-৩ প্রযোজ্য হইবে না।

৪৪। আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থানের ক্ষেত্রে প্রায়োগিক ব্যতিক্রম।- (১) আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থানের (Mandatory Open Space) জন্য সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন (Ground Coverage) কার্যকর করিবার ক্ষেত্রে কিছু প্রায়োগিক শৈথিল্য প্রযোজ্য হইবে এবং সারণী-৪ এ উল্লিখিত শর্তসমূহ পালন সাপেক্ষে নির্ধারিত পরিমাপ অনুযায়ী শুধু নির্দিষ্ট উপাদানগুলোই উক্ত ব্যতিক্রমের অন্তর্ভুক্ত হইবে।

(২) উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত বাহিরের ভবন বা স্থাপনার অন্য কোনো অংশ বা উপাদানের ক্ষেত্রেই অনুরূপ ব্যতিক্রম প্রযোজ্য হইবে না এবং অতিরিক্ত আচ্ছাদনের পরিমাণ কোনভাবেই সারণী-৩ এ উল্লিখিত অতিরিক্ত ভূমি আচ্ছাদনের পরিমাণের চেয়ে বেশী হইবে না।

সারণী-৪

সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদনের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য ব্যতিক্রমসমূহ

ক্রমিক নং	উপাদান	পরিমাপ	শর্ত
(১)	সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদনের অতিরিক্ত পাকা (Paved) আচ্ছাদন (ভূমিতলে)	প্লটের আয়তন অনুযায়ী সারণী-৩ এ উল্লিখিত অতিরিক্ত ভূমি আচ্ছাদনের পরিমাণের অধিক নহে;	(১) শুধু ড্রাইভওয়ে, পার্কিং ও নিরাপত্তা বুথ ব্যতীত অন্য কোনো কাজে ব্যবহার করা যাইবে না; (২) পার্কিং হিসাবে ব্যবহৃত হইলে নিরেট দেয়াল দিয়ে (নিরাপত্তা পোস্ট ব্যতীত) বন্ধ করা যাইবে না; (৩) জমির অভ্যন্তরে বায়ু চলাচলের সুব্যবস্থা থাকিতে হইবে।

(২)	আবৃত পরিসর (ছাদ)	(ক) প্লটের সংলগ্ন রাস্তার লেভেল হইতে ৬.০ মিটার অধিক উচ্চতায় ছাদ হইতে পারিবে; (খ) প্লটের আয়তন অনুযায়ী সারণী-৩ এ উল্লেখিত অতিরিক্ত ভূমি আচ্ছাদনের পরিমাণের চেয়ে বেশী নহে;	(১) কোন ভাবেই সেটব্যাক স্থানের মধ্যে তৈরি করা যাইবে না; (২) শুধু টেরেস বা টেরেস গার্ডেন ব্যতীত অন্য কোন কাজে ব্যবহার করা যাইবে না; (৩) কোন ভাবেই স্থায়ী বা অস্থায়ী কাঠামো দ্বারা আচ্ছাদিত হইতে পারিবে না।
(৩)	কার্নিশ (রাস্তামুখী দিকে)	সেটব্যাক এর অতিরিক্ত জায়গা ছাড়িয়া ইমারত নির্মাণ করিলে ইমারতের মূল অংশ হইতে সর্বোচ্চ ২ মিটার পর্যন্ত;	(১) কোনভাবেই সেটব্যাক স্থানের মধ্যে তৈরি করা যাইবেনা; (২) কেবল ইমারতের রাস্তা মুখী দিকে করা যাইবে; (৩) ভূমি সমতল হইতে ৮ মিটারের নিচে হইবে না (উল্লেখিত সীমার অধিক বৃদ্ধি করিলে অতিরিক্ত অংশ ভূমি আচ্ছাদনের পরিমাপের অন্তর্ভুক্ত হইবে; (৪) প্লান্টার ব্যতীত ছাদের বর্ধিতাংশ তিন পার্শ্ব উন্মুক্ত থাকিতে হইবে;
(৪)	সানশেড,প্ল্যান্টার, কার্নিশ বা ছাদের বর্ধিতাংশ সমূহ (রাস্তা ব্যতীত অন্যান্য দিকে)	(ক) সেটব্যাক এর অতিরিক্ত জায়গা ছেড়ে ইমারত নির্মাণ করিলে ইমারতের মূল অংশ হইতে সর্বোচ্চ ১.৫ মিটার পর্যন্ত;	(১) [সানসেড, কার্নিশ ও ছাদের বর্ধিতাংশসমূহ ব্যতীত] কেবল মাত্র রাস্তা ব্যতীত অন্যান্য দিকে করা যাইবে; (২) কোন ভাবেই সেটব্যাক স্থানের মধ্যে তৈরি করা যাইবে না; (৩) উল্লেখিত সীমার অধিক বৃদ্ধি করিলে অতিরিক্ত অংশ ভূমি আচ্ছাদনের পরিমাপের অন্তর্ভুক্ত হইবে; (৪) কোনরূপ বেষ্টনী দিয়া ঘেরা যাইবে না; (৫) বারান্দা বা ব্যালকনি হিসাবে ব্যবহার করা যাইবেনা; (৬) রক্ষণাবেক্ষণ ব্যতীত অন্য কোন কারণে প্রবেশ যোগ্য হইবে না; (৭) প্লান্টার ব্যতীত ছাদের বর্ধিতাংশ তিন পার্শ্ব উন্মুক্ত থাকিতে হইবে;
(৫)	ব্যালকনি	(ক) ব্যালকনির ক্ষেত্রফল ইমারতের রাস্তা সংলগ্ন প্রস্থের ৩০% এবং ১ মিটার ব্যালকনির প্রস্থ বিবেচনা করিলে যাহা হয় তাহার অধিক হইতে পারিবেনা;	(১) কোন ভাবেই সেটব্যাক স্থানের মধ্যে তৈরি করা যাইবেনা; (২) কেবল মাত্র ইমারতের সকল রাস্তা মুখী দিকে করা যাইবে;

			(৩) ভূমি সমতল হইতে ৩.৫০ মিটারের নিচে হইবে না।
--	--	--	---

৪৫। Floor Area Ratio (FAR) সূচক নির্ণয়।-(১) প্রতিটি আবাসিক ভূমির ব্যবহার, আবাসন ইউনিট ও অন্যান্য প্রনোদনাসহ ইমারতের ক্ষেত্রে দুটি FAR সূচক মান বিবেচনা করিতে হইবে - এলাকা ভিত্তিক FAR ও প্লট ভিত্তিক FAR। এটি সকল ক্ষেত্রে মহাপরিকল্পনার শর্তাবলী প্রযোজ্য হইবেঃ (২) এলাকা ভিত্তিক FAR-আবেদনকৃত জমির অবস্থান যে “জনঘনত্ব ব্লকে” অবস্থিত তাহার সংশ্লিষ্ট মান মহাপরিকল্পনায় উল্লিখিত মান অনুযায়ী নির্ধারিত হইবে;

(৩) এলাকা ভিত্তিক FAR এবং প্লট FAR উভয়ের মধ্যে ক্ষুদ্রতরটি নিঃশর্তভাবে প্রযোজ্য হইবে এবং সর্বোচ্চ মান লাভ করিতে হইলে প্রণোদনা গ্রহণ করিতে হবে;

(৪) আবাসিক ইমারত (শ্রেণী A)-এর প্লট FAR বা প্লট সংলগ্ন রাস্তার জন্য প্রযোজ্য FAR এর মান সারণী-৫ অনুযায়ী নির্ধারিত হইবে। অন্যান্য ইমারত শ্রেণীর জন্য বিদ্যমান রাস্তার প্রশস্ততা অনুযায়ী FAR নির্ধারিত হইবে।

সারণী-৫

প্লট সংলগ্ন বিদ্যমান রাস্তার জন্য প্রযোজ্য সর্বোচ্চ FAR মান

ক্রমিক নম্বর	ইমারতের শ্রেণী	ইমারতের উপ- শ্রেণী	ব্যবহারের ধরণ	রাস্তার প্রশস্ততা সংশ্লিষ্ট অনুমোদন যোগ্য FAR সূচক								
				১.২-১.৯ মিটার	২.৫-৩.১৫ মিটার	৩.৬৫-৩.৮ মিটার	৩.৯-৪.৪ মিটার	৬.০ মিটার	৯.০ মিটার	১২.০ মিটার	১৫.০ মিটার	২৪.০ মিটার বা তদুর্ধ্ব
১	২	৩	৪	৫	৬	৭	৮	৯	১০	১১	১২	১৩
১)	A: আবাসিক	A1	একক পরিবারবাড়ি	১.২৫	১.৫	১.৭৫	২.০	২.৫	৩.০	৩.৫	৩.৭৫	৪.২৫
		A2	দুই পরিবারের বাড়ি	১.২৫	১.৫	১.৭৫	২.০	২.৫	৩.০	৩.৫	৩.৭৫	৪.২৫
		A3	ফ্ল্যাট ও এ্যাপার্টমেন্ট বাড়ি	-	২.৫	৩.০	৩.২৫	৩.৫	৪.২৫	৪.৭৫	৫.০	৫.৫
		A4	মেস, বোর্ডিং, ডরমিটরি, ও হোস্টেল	-	২.০	২.২৫	২.৫	৩.০	৩.৫	৪.০	৪.৫	৫.০
		A5	হোটেল, মোটেল, গেস্ট হাউজ,	-	-	-	-	৪.০	৪.৫	৫.০	৬.০	৭.০

			সার্ভিসড এপার্টমেন্ট									
		A6	সাশ্রয়ী আবাসন	১.৫	২.০	২.২৫	২.৫	৩.০	৩.২৫	৩.৭৫	৪.০	৪.২৫
২)	B: শিক্ষা প্রতিষ্ঠান	B1	স্কুল ও কলেজ জাতীয় শিক্ষা প্রতিষ্ঠান (১২ ক্লাশ পর্যন্ত)	-	-	-	-	২.৫	৩.০	৩.৫	৪.৫	৫.৫
		B2	বিশ্ববিদ্যালয়, ট্রেনিং একাডেমী ইত্যাদি (১২ ক্লাশের উপরে)	-	-	-	-	২.৫	৩.৫	৪.০	৬.০	৭.০০, NR
		B3	প্রি-স্কুল	-	-	-	২.০	২.৫	৩.০	৩.৫	৪.৫	৫.৫
৩)	C: প্রাতিষ্ঠানিক	C1	শিশু পরিচর্যা	-	-	-	২.৫	৩.০	৩.৫	৪.০	৫.০	৬.০
		C2	বয়স্ক পরিচর্যা (শারীরিক সক্ষম)	-	-	-	২.৫	৩.০	৩.৫	৪.০	৫.০	৬.০
		C3	বয়স্ক পরিচর্যা (শারীরিক সক্ষম নহে)	-	-	-	-	২.০	৩.৫	৪.০	৫.০	৬.০
		C4	শিশুদের জন্য সংশোধনাগা র, মানসিক ও অন্যান্য সংশোধন কেন্দ্র (Penal and mental instituti ons for childre n)	-	-	-	-	২.০	৩.৫	৪.০	৫.০	৬.০
		C5	বয়স্কদের জন্য কারাগার, মানসিক ও অন্যান্য পূর্ণবাসন কেন্দ্র (Penal	-	-	-	-	২.০	৩.৫	৪.০	৫.০	৬.০

			and mental institutions for adults)									
৬)	D: স্বাস্থ্য-সেবা	D1	সাধারণ স্বাস্থ্য-সেবা (হাসপাতাল)	-	-	-	১.৫	৩.০	৪.০	৪.৫	৫.৫০, NR	৬.৫০, NR
		D2	জরুরী স্বাস্থ্য সেবা (জরুরী হাসপাতাল)	-	-	-	-	৩.০	৪.০	৪.৫	৫.৫০, NR	৬.৫০, NR
৭)	E: ব্যবসা (Business)	E1	অফিস (Offices)	-	-	১.৫	২.০	৩.০	৪.০	৫.৫	৬.০, NR	৬.৫০, NR
		E2	গবেষণা ও পরীক্ষাগার (রিসার্চ প্রতিষ্ঠান জাতীয় স্থাপনা)	-	-	-	-	২.৫	৩.০	৪.০	৪.৫	৫.৫
		E3	নিত্য প্রয়োজনীয় অন্যান্য সেবা (ব্যাংক, পোস্ট অফিস ও সমজাতীয়)	-	-	১.৫	২.০	৩.০	৪.০	৫.৫	৬.০, NR	৬.৫০, NR
৮)	F: Mercantile (বাণিজ্যিক)	F1	ছোট দোকান ও বাজার (৩০০ স্কয়ার মিটার এর কম ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট)	-	০.৫	১.০	১.৭৫	২.০	২.২৫	২.৫	২.৭৫	৩.০
		F2	বড় দোকান ও বাজার (৩০০ স্কয়ার মিটার এর বেশী ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট)	-	-	-	-	২.০	৪.০	৪.৫	৫.৫	৬.৫
		F3	ফিলিং স্টেশন (Refueli	-	-	-	-	-	১.২৫	১.৫	১.৭৫	২.০

			ng station)									
৯)	G: শিল্পকারখানা	G1	কম দূষণকারী, কম বিপজ্জনক কারখানা ও কুটিরশিল্প (Low hazard industry)	-	-	-	১.৫	৩.০	৪.০	৪.৫	৫.৫	৫.৫
		G2	সাধারণ বিপজ্জনক কারখানা ও সাধারণ দূষণকারী (Moderate hazard industry)	-	-	-		৩.০	৪.০	৪.৫	৫.০	৫.৫
১০)	H: গুদাম	H1	কম দাহ্য পদার্থের গুদাম (Low fire risk storage)	-	-	-	১.০	২.০	২.৫	৩.৫	৪.৫	৫.০
		H2	সাধারণ দাহ্য পদার্থের গুদাম (Moderate fire risk storage)	-	-	-	-	১.৫	২.০	৩.০	৪.০	৫.০
১১)	I: Assembly (সমাবেশ)	I 1	বড় মিলনায়তন (আসন স্থানান্তর যোগ্য)	-	-	-	-	-	৩.৫	৪.৫	৫.৫	৬.৫

		I 2	ছোট মিলনায়তন (আসন স্থানান্তর যোগ্য নয় এবং জনসংখ্যা ৩০০ এর কম)	-	-	-	-	২.০	৩.০	৪.০	৫.০	৬.০
		I 3	বড় মিলনায়তন(আসন স্থানান্তর যোগ্য)	-	-	-	১.৫	২.৫	৩.৫	৪.৫	৫.৫	৬.৫
		I 4	ছোট মিলনায়তন (আসন স্থানান্তর যোগ্যনয় এবং জনসংখ্যা ৩০০ এর কম)		-	-	১.৫	১.৭৫	২.০	২.২৫	২.৫	২.৭৫
		I 5	ধর্মীয়, ক্রীড়া ও সংস্কৃতিক বিষয়ক	-	-	১.৫	২.০	৩.০	৪.০	৫.০	৬.০	৭.০
১ ২)	J: বিপজ্জনক ব্যবহারের ভবন	J1	বিস্ফোরণ ঘটাইতে পারে এইরূপ ভবন (Explosi on hazard buildin g)	-	-	-	-	-	১.০	২.০	৩.০	৪.০
		J2	রাসায়নিক ধরণের বিপজ্জনক ভবন (Chemi cal hazard)	-	-	-	-	-	-	-	৩.০	৪.০

			building)									
		J3	জীবাণুধরণের বিপজ্জনক ভবন (Biological hazard building)	-	-	-	-	-	-	-	৩.০	৪.০
		J4	বিকিরণধরণের বিপজ্জনক ভবন (Radiation hazard building)	-	-	-	-	-	-	-	৩.০	৪.০
১৩)	K: বিবিধ	K1	বাগিজিক পার্কিং	-	-	-	-	৩.৫	৪.০	৫.৫	৬.০০, NR	৬.৫০, NR
		K2	ব্যক্তি মালিকানাধীন পার্কিং	-	-	১.০	১.৫	৩.৫	৪.০	৫.৫	৬.০০, NR	৬.৫০, NR
		K3	মেরামত কারখানা	-	-	-	-	২.	২.২৫	২.৫	৩.০	৪.০
১৪)	L: Utility	L	ইউটিলিটি সার্ভিসমূহ (পাম্প হাউজ, সাব-স্টেশন ইত্যাদি)	বৃহদায়তন বা বিশেষ প্রকল্প নির্মাণ অনুমোদন কমিটির পরামর্শক্রমে নির্ধারিত হইবে								
১৫)	M: Miscellaneous	M1	বিশেষ ধরণের কাঠামো (স্মৃতি সৌধ, শহীদ মিনার ইত্যাদি)	বৃহদায়তন বা বিশেষ প্রকল্প নির্মাণ অনুমোদন কমিটির পরামর্শক্রমে নির্ধারিত হইবে								
		M2	সীমানা দেয়াল, জলাধার, টাওয়ার, বিলবোর্ড ইত্যাদি	প্রযোজ্য নহে								
১। NR চিহ্নিত FAR বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনায় ব্লক ভিত্তিক উন্নয়নে প্রযোজ্য জমি ও ছকে উল্লিখিত রাস্তার ক্ষেত্রে প্রাপ্য হইবে।												

২। A5 (হোটেল, মোটেল, গেস্ট হাউজ, সার্ভিসড এপার্টমেন্ট) শ্রেণী বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫) অনুসারে বাণিজ্যিক ব্যবহার হিসেবে বিবেচিত হইবে।

(৫) ৬ মিটার এর অধিক প্রশস্ত কোন রাস্তার ক্ষেত্রে আবেদনকৃত প্লটের সংলগ্ন রাস্তা সারণীতে উল্লিখিত ধাপের চেয়ে বেশী হইলে পরবর্তী ধাপের বৃদ্ধির সমানুপাতিক বৃদ্ধি বিবেচনা করিতে হইবে;

(৬) সংশ্লিষ্ট প্লট সংলগ্ন রাস্তা প্রশস্তকরণের প্রস্তাব থাকিলে প্লট সংলগ্ন রাস্তার বিদ্যমান প্রশস্ততা অনুসারে FAR সূচক হিসাব করা হইবে এবং ৬ মিটার পর্যন্ত রাস্তা প্রশস্তকরণের প্রস্তাব থাকলে উহা বিদ্যমান রাস্তার উভয় পাশের প্লট থেকে সমানভাবে ভাগ করিয়া প্রশস্তকরণে এজমালি দলিলের মাধ্যমে স্থানীয় সমর্পন করিতে হইবে;

(৭) Base FAR সূচক হইবে এলাকা ভিত্তিক FAR ও প্লট ভিত্তিক FAR এর মধ্যে যাহা ক্ষুদ্রতর তাহাই।

(৮) প্লট সংলগ্ন রাস্তার প্রশস্ততা ২.৫ মিটার এর কম প্রশস্ত হইলে প্লট ভিত্তিক FAR এর মানই হইবে সর্বোচ্চ FAR ।

(৯) যে কোন আবেদনকারীর জন্য ভিত্তি FAR সূচক শর্তহীনভাবে অনুমোদনযোগ্য। সর্বোচ্চ FAR সূচক প্রাপ্ত হইতে হইলে বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনায় উল্লিখিত প্রণোদনা ভিত্তি FAR এর সহিত যোগ করিয়া অর্জন করিতে হইবে;

(১০) কোন ক্ষেত্রেই অনুমোদনযোগ্য FAR সর্বোচ্চ FAR কে অতিক্রম করিবে না, তবে ব্লক ভিত্তিক উন্নয়নের ক্ষেত্রে বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা অনুযায়ী ভিত্তি FAR, সর্বোচ্চ FAR ও জনঘনত্ব পুনঃ নির্ধারিত হইবে;

(১১) ভিত্তি FAR ও সর্বোচ্চ ফারের পার্থক্য ০.১ বা উহার কম হইলে আবেদনকারী শর্তহীনভাবে সর্বোচ্চ FAR প্রাপ্ত হইবে;

(১২) সরকার অনুমোদিত পরিকল্পিত এলাকায় সরকার কর্তৃক ঘোষিত এলাকায় প্লটের মূল ব্যবহার পরিবর্তিত হইলে পরিবর্তিত ব্যবহারের জন্য FAR প্রযোজ্য হইবে (TIA দাখিল সাপেক্ষে), তবে মালিকের আবেদনের প্রেক্ষিতে সরকার অনুমোদিত পরিকল্পিত এলাকায় প্লটের মূল ব্যবহার পরিবর্তিত হইলে মূল ব্যবহার ও পরিবর্তিত ব্যবহারের FAR এর মধ্যে ক্ষুদ্রতরটি প্রযোজ্য হইবে;

(১৩) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র এ মহাপরিকল্পনা অনুযায়ী প্রস্তাবিত প্লটের বিবেচ্য আবাসিক ইউনিট এবং FAR সূচক উল্লেখ থাকিবে;

৪৬। মোট মেঝের ক্ষেত্রফল নির্ণয়।- (১) জমির পরিমাণ নির্ধারণের ক্ষেত্রে নিজস্ব মালিকানাধীন রাস্তা অন্তর্ভুক্ত হইবে না অর্থাৎ FAR সূচক অনুযায়ী নির্মাণ যোগ্য মোট ক্ষেত্রফল নির্ধারণের ক্ষেত্রে জমির ক্ষেত্রফলের সাথে এই রাস্তার ক্ষেত্রফলের পরিমাণ যোগ করা যাইবে না;

(২) প্রযোজ্য সকল রাস্তা (এক বা একাধিক) প্রশস্ত করণের জন্য জমির প্রযোজ্য অংশ হস্তান্তরের পর হাসকৃত প্লটের আকারের উপর ভিত্তি করে প্লটের জমির পরিমাণ হিসাব করিতে হইবে।

(৩) কিনারা সরলীকরণের ক্ষেত্রে সমর্পিত জমি বাদ দিয়ে FAR সূচক নির্ণয় ও হিসাব করিতে হইবে।

(৪) পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র অনুযায়ী রাস্তা প্রশস্ত করণের জন্য সংশ্লিষ্ট প্লটের যে ক্ষেত্রফলের জমি সমর্পণ করিতে হইবে সেই ক্ষেত্রফলের দুইগুণ সমপরিমাণ মেঝের ক্ষেত্রফল incentive হিসাবে পাওয়া যাইবে এবং উক্ত ক্ষেত্রফল অত্র এলাকার প্রাপ্য FAR অনুযায়ী নির্ণিত মেঝের ক্ষেত্রফল যোগ করিয়া মোট মেঝের ক্ষেত্রফল নির্ণয় করিতে হইবে এবং একাধিক রাস্তার ক্ষেত্রে প্রত্যেক রাস্তার জন্য সমর্পিত জমির পরিমাণের ক্ষেত্রে ও উক্ত নির্দেশনা প্রযোজ্য হইবে।

(৫) শুধু সড়ক প্রশস্তকরণের জন্য incentive প্রদানের ক্ষেত্রে বিধি প্রযোজ্য হইবে, তবে প্রশস্তকরণের বা নতুন প্রস্তাবনার সিদ্ধান্ত পরিকল্পনায় উপ-বিধি-৪ হইতে নির্ণয় করিতে হইবে।

(৬) রাস্তার প্রশস্তকরণের জন্য কোন প্লটের প্রশস্তকরণের পূর্বের রাস্তার সীমারেখা হইতে সর্বোচ্চ ৩ মিটার গভীরতা (Depth) পর্যন্ত প্লটের জায়গা ছাড়িতে হইলে উপ-বিধি (৪) এ উল্লিখিত incentive প্রযোজ্য হইবে।

(৭) প্রণোদনা (FAR Incentives) আকারে বিভিন্ন উপায়ে FAR এর মান বাড়ানো যাইতে পারে তবে উহা সর্বোচ্চ মান অতিক্রম করিতে পারিবে না এবং FAR Incentives dwelling unit এর শতকরা হিসেবে অতিরিক্ত ইউনিট হিসেবে যোগ করা হইবে।

(৮) FAR সূচক অনুযায়ী মেঝের ক্ষেত্রফল নির্ণয়ের ক্ষেত্রে কক্ষের সর্বোচ্চ উচ্চতা ৪.২৫ মিটার হইতে পারিবে, যাহা ফিনিসড মেঝের উপরিতল হইতে ছাদের নিচ পর্যন্ত ধরা হইবে এবং ঢালু ছাদের ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ গড় উচ্চতা ৪.২৫ মিটার হইতে পারিবে।

(৯) উচ্চতা সংক্রান্ত অন্য কোন বাধ্যবাধকতা না থাকিলে FAR সূচক অনুযায়ী মেঝের ক্ষেত্রফল নির্ণয়ের ক্ষেত্রে কক্ষের উচ্চতা ৪.২৫ মিটার হইতে ৭.৬৫ মিটার পর্যন্ত উন্নীত করা যাইবে এবং উক্ত কক্ষের মেঝের ক্ষেত্রফল ইমারতের মোট মেঝের ক্ষেত্রফলের ২০% এর মধ্যে সীমাবদ্ধ থাকিলে কোন অতিরিক্ত FAR ভুক্ত ক্ষেত্রফল যোগ (FAR PENALTY) করিতে হইবে না, কিন্তু মেঝের ক্ষেত্রফল ২০% এলাকার অতিরিক্ত বা কক্ষের উচ্চতা ৭.৬৫ মিটারের উর্ধ্বে হইলে অনুরূপ নির্দিষ্ট মেঝের ক্ষেত্রফলের সহিত সমপরিমাণ ক্ষেত্রফল অতিরিক্ত হিসাবে সংযুক্ত হইবে, তবে ইহা A-5, B, D, E1, F, L শ্রেণীর ইমারতের শুধু নিচতলা এবং G, I, K, H ও J শ্রেণীর ইমারতের সকল ফ্লোর এর ক্ষেত্রে ফ্লোর উচ্চতা সংক্রান্ত সীমাবদ্ধতা প্রযোজ্য হইবে না।

(১০) ফ্লোর এরিয়া হিসাবের ক্ষেত্রে মধ্যবর্তী মেজানাইন তলার ক্ষেত্রফল যোগ হইবে।

৪৭। মোট মেঝের ক্ষেত্রফলের আওতাভুক্ত নয়।- (১) অনুমোদন যোগ্য FAR সূচক অনুযায়ী ফ্লোর এরিয়া নির্ধারণের ক্ষেত্রে ইমারতের নিম্নবর্ণিত অংশসমূহ বিবেচনায় নেয়া যাইবে না, যথা:

- (ক) সিঁড়ির সর্বোচ্চ তলার ক্ষেত্রফল যা টিপি ক্যাল তলার সিঁড়ির ক্ষেত্রফলের চাইতে বেশী নহে;
- (খ) লিফটের যন্ত্রকক্ষ, যা টিপি ক্যাল তলার লিফট এবং লবি'র সম্মিলিত ক্ষেত্রফলের চাইতে বড় নহে;
- (গ) ছাদের উপর ন্যূনতম দুই দিক উন্মুক্ত এবং ছাদের আয়তনের সর্বোচ্চ ৫% পর্যন্ত আচ্ছাদন, নির্ধারিত ন্যূনতম পার্কিংয়ের সমপরিমাণ ক্ষেত্রফল(ন্যূনতম ১২ ব:মি:), প্লট সংলগ্ন রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ ৬.১০ মিটার বা তার অধিক হইলে ন্যূনতম পার্কিংয়ের দেড়গুনক্ষেত্রফল, ভূগর্ভস্থ এবং ওভারহেড জলাধার (যদি থাকে); সিঁড়ি এবং লিফটের যন্ত্রকক্ষের উপর ওভারহেড জলাধার হইতে পারিবে, তবে ব্যবহারযোগ্য সর্বশেষ তলের ছাদের ফিনিসড লেভেলের উপর হইতে সর্বোচ্চ উচ্চতা ৫ মিটারের মধ্যে সীমাবদ্ধ থাকিতে হইবে;
- (ঘ) ইমারতের জন্য প্রযোজ্য বৈদ্যুতিক, যান্ত্রিক কক্ষসমূহ ও বর্জ্য সংগ্রহের নির্ধারিত স্থান, যেখানে ETP (Effluent Treatment Plant), WTP (Water Treatment Plant), স্যানিটারি পাইপ ও পাম্প সমূহের সংস্থান, সাব-স্টেশন, জেনারেটর, ট্রান্সফরমার, মিটাররুম, BMS ও এয়ার কন্ডিশন প্ল্যান্ট এর সংস্থান করা যাবে; এই সকল কক্ষ বেজমেন্ট বা কাঠামো প্রকৌশলীর প্রত্যয়ন সাপেক্ষে যে কোন ফ্লোরে সংস্থান করা যাইবে তবে সাব-স্টেশন ও ট্রান্সফরমার সংস্থানের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের নির্দেশনা এবং বিএনবিসি অনুসরণ করিতে হইবে;

- (ঙ) গাড়ি পার্কিং এর সুবিধা থাকিলে পার্কিং এর টয়লেট সুবিধাসহ গাড়িচালকদের অপেক্ষার স্থান, যাহার ক্ষেত্রফল প্রদত্ত পার্কিং এরিয়ার ৫% এর অধিক নহে;
- (চ) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে ভবনের নিচতলার আচ্ছাদিত খেলার জায়গা, Landscape সংবলিত উন্মুক্ত জায়গা এবং সর্বোচ্চ ৫.০ বর্গমিটার ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট নিচতলার নিরাপত্তা পোস্ট;
- (ছ) শুধু শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের নিচ তলায় উন্মুক্ত স্থান যাহার ছাদ রয়েছে কিন্তু পার্শ্ব খোলা থাকেবে এবং কোনরূপ দেয়াল দ্বারা আবদ্ধ হইতে পারিবে না;
- (জ) আকাশের দিকে উন্মুক্ত টেরেস, ছাদ এবং পারগোলা;
- (ঝ) কাড় (Loft) এলাকা যা কক্ষহিসাবে পরিবর্তন করা যাইবেনা;
- (ঞ) আলো এবং বাতাস কুপ যাহা সংকুচিত করা যাইবেনা;
- (ট) আবশ্যকীয় অগ্নিনিরাপদ সিঁড়ি, তবে যে ইমারতে মাত্র একটি সিঁড়ি আছে তা একই সাথে অগ্নিনিরাপদ সিঁড়ি হিসাবে ব্যবহৃত হইলে ও এই সুবিধা পাইবেনা;
- (ঠ) পানি ও সৌর শক্তি সংগ্রহের জন্য যে কোন কাঠামো, যা অন্য কোন উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত হইবেনা;
- (ড) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে ১০ বর্গমিটার হইতে ১৫ বর্গমিটার ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট একটি অগ্নি-নিরাপত্তা বিষয়ক কন্ট্রোল কক্ষ ও ইমারতের বাহিরের দিকে ঝুলন্ত ব্যালকনি বা বারান্দা যাহার ক্ষেত্রফল সংশ্লিষ্ট মেঝের ক্ষেত্রফলের (ফ্লোর এরিয়ার) ২.৫% পর্যন্ত, তবে এই ব্যালকনি আবশ্যিক আচ্ছাদিত স্থানের মধ্যে বর্ধিত হইতে পারিবে না;
- (ঢ) গ্রিল, জালি অথবা লুভার (Louver) দ্বারা বেষ্টিত স্থান যা ইমারতের স্যানিটারি নলসমূহ এবং এয়ার কন্ডিশনার বা কোন প্রকার যান্ত্রিক স্থাপনাসমূহকে দৃষ্টির অগোচরে রাখে, এই স্থানসমূহ সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদনের আওতাভুক্ত এবং সেটব্যাকের ভিতর নির্মাণ অনুমোদনযোগ্য নহে; এবং
- (ণ) পার্কিং ও উহার আনুষঙ্গিক ব্যবহার হিসাবে বেজমেন্ট বা অন্যান্য ফ্লোর ব্যবহৃত হইলে বেজমেন্টে বা অন্যান্য ফ্লোরে প্রবেশ ও বাহির হওয়ার জন্য সংস্থানকৃত র‍্যাম্প, ড্রাইভওয়ে, কারলিফট এলাকার অংশ ও সিঁড়িসমূহ।

৪৮। ইমারত বা অবকাঠামোর উচ্চতা।- (১) বিমানবন্দর, মাইক্রোওয়েভ স্টেশন, টেলিযোগাযোগ স্টেশন, গুরুত্বপূর্ণ স্থাপনা অথবা অন্যান্য বিশেষ কাঠামোর নিকটবর্তী এলাকার ক্ষেত্রে ইমারতের উচ্চতা সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের দ্বারা নির্ধারিত থাকিবে।

(২) নদীরধার, বৃহৎ জলাশয়, বাগান, ঐতিহাসিক এবং বিশেষ গুরুত্বপূর্ণ এলাকায় অবস্থার পরিপ্রেক্ষিতে ইমারতের উচ্চতার উপর কর্তৃপক্ষ বিধিনিষেধ আরোপ করিতে পারিবে।

(৩) কোন ইমারত ৪৫.৭০ মিটার বা তদূর্ধ্ব উচ্চতার হইলে ইমারতের শীর্ষে লাল নিরাপত্তা বাতিস্থাপন করিতে হইবে।

(৪) ইমারতের উচ্চতা এবং এলাকার জন ঘনত্বনির্ধারণে অনুমোদিত মহাপরিকল্পনার (বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা) এর নির্দেশনা চূড়ান্ত হিসেবে বিবেচ্য হইবে।

৪৯। প্লট বিভাজন।- (১) কোনো খালি বা ইমারতসহ প্লট দুই বা ততোধিক প্লটে বিভক্ত করা যাইবে এবং এইরূপ বিভক্ত করবার ক্ষেত্রে, প্রতিটি উপ-প্লটের জন্য রাস্তা এবং যানবাহন প্রবেশ গম্যতা নিশ্চিত করিতে হইবে।

(২) প্লট বিভাজনের ক্ষেত্রে আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান ইমারত উন্নয়নের অবিভাজ্য অংশ এবং ইমারত অনুমোদনের বিধান হিসাবে বিবেচিত হইবে এবং পৃথকভাবে বিভক্তি, হস্তান্তর বা উন্নয়নযোগ্য হইবে না।

(৩) প্লট বিভক্তিকরণের ফলে নূতন ভাবে সৃষ্ট উপ-প্লট সমূহে বিদ্যমান ইমারত বা ইমারত সমূহ যদি অপসারণ না করিয়া সংরক্ষণ করা হয় তাহলে যে বিধিমালা বা বিধি অনুসরণপূর্বক ইমারত বা ইমারতসমূহ অনুমোদন ও নির্মাণ করা হইয়েছিল, সেই বিধিমালা বা বিধি অনুসরণপূর্বক প্রয়োজনীয় সেটব্যাক এবং অন্যান্য শর্তাবলী (ভবনের উচ্চতা, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে FAR ভুক্ত মেবের ক্ষেত্রফল, সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন, ইত্যাদি) বজায় রাখিতে হইবে।

(৪) আবাসিক প্লট বিভক্তি করণের ক্ষেত্রে, শুধু একটি উপ-প্লটের জন্য ব্যক্তিগত রাস্তার প্রশস্ততা ন্যূনতম ৩.৬৫ মিটার হইতে হইবে এবং সর্বোচ্চ ২০টি পর্যন্ত সাধারণ গাড়ি পার্কিং এর ব্যবস্থা করা যাইবে, তবে পার্কিং এর সংখ্যা ২০ এর অধিক করিতে হইলে ব্যক্তিগত রাস্তার প্রশস্ততা ন্যূনতম ৪.৮মিটার হইতে হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, এই বিধিমালা জারির পূর্বে এই ধরনের আবাসিক প্লটসমূহ উপ-প্লট বিভক্তি করণের ক্ষেত্রে ব্যক্তিগত রাস্তার প্রশস্ততা যদি ৩.৬৫ মিটার এর কম কিন্তু ২.৫ মিটার বা তার বেশী হয় এবং অনুরূপ বিভাজন সংশ্লিষ্ট সংস্থা অথবা, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, মন্ত্রণালয় কর্তৃক অনুমোদিত বা রেজিস্ট্রিকৃত থাকিলে বিভাজিত উপ-প্লটের জন্য ব্যক্তিগত রাস্তার ক্ষেত্রে উল্লিখিত ন্যূনতম প্রশস্ততা প্রযোজ্য হইবে না এবং উহাতে সর্বোচ্চ ২০টি পর্যন্ত গাড়ি পার্কিং এর সংস্থান করা যাইবে।

(৫) উপ-বিধি (৪)-এ উল্লিখিত আবাসিক উপ-প্লটের ক্ষেত্রে ব্যক্তিগত (এজমালী নয়) রাস্তা ৩৩ মিটারের অধিক দীর্ঘ না হলে উক্ত প্লটের FAR সূচক নির্ধারণের জন্য মূল রাস্তার প্রশস্ততা বিবেচনায় নিতে হইবে: এইরূপ ক্ষেত্রে নিজস্ব সংযোগকারী রাস্তার ক্ষেত্রফল, FAR সূচক অনুযায়ী FAR ভুক্ত মোট নির্মাণ ক্ষেত্রফল নির্ধারণ ও ভূমি আচ্ছাদন এর পরিমাণ নির্ধারণের ক্ষেত্রে বিবেচ্য হইবে না এবং সংযোগ রাস্তার জন্য সমর্পিত জমির পরিমাণ FAR incentive এর ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে না।

(৬) উপ-বিধি (৪)-এ উল্লিখিত আবাসিক উপ-প্লটের ক্ষেত্রে রাস্তা ৩৩ মিটারের অধিক দীর্ঘ হইলে রাস্তার প্রশস্ততা বিবেচনায় অনুমোদন যোগ্য FAR সূচক প্রযোজ্য হইবে এবং ভূমি আচ্ছাদনের পরিমাণ নির্ধারণের ক্ষেত্রে সংযোগকারী রাস্তার ক্ষেত্রফল বিবেচ্য হইবে না।

(৭) শুধু আবাসিক ব্যবহার ব্যতীত অন্যান্য সকল ব্যবহারের ক্ষেত্রে কোন প্লটকে উপ-প্লটে বিভাজনের জন্য রাস্তার প্রশস্ততা ন্যূনতম ৬ মিটার হইতে হইবে।

(৮) সরকারী বা বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প এলাকাতে প্লট বিভাজনের ক্ষেত্রে উপ-প্লটের আয়তন কমপক্ষে ৫ (পাঁচ) কাঠা অথবা উক্ত এলাকায় একক প্লট হিসাবে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক বরাদ্দকৃত সর্বনিম্ন আয়তনের প্লট, যাহা বেশি হইবে, অপেক্ষা ক্ষুদ্র আয়তনের প্লট হিসাবে বিভাজন করা যাইবে না।

(৯) কোন প্লটকে একাধিক উপ-প্লটে বিভাজন করা হইলে উক্ত উপ-প্লট সমূহের ক্ষেত্রে এজমালী রাস্তা ন্যূনতম ৪.৮ মিটার প্রশস্ত হইতে হইবে এবং এজমালী রাস্তার ক্ষেত্রে প্লট FAR সূচক সারণী-৫ অনুযায়ী নির্ধারিত হইবে।

৫০। প্লট একত্রীকরণ।- (১) উন্নয়নকল্পে একাধিক প্লট একত্রীকরণ করা যাইবে এবং একত্রিত প্লট সমূহ একটি অখন্ড প্লট হিসাবে গণ্য হইবে।

(২) উপ-বিধি(১)এ উল্লিখিত অখন্ড প্লটের ক্ষেত্রে জমির ক্ষেত্রফল বিবেচনা করিয়া সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন এবং সংলগ্ন রাস্তার প্রশস্ততা বিবেচনা করিয়া FAR সূচক নির্ধারণ করিতে হইবে;

(৩) উপ-বিধি(১) এর অধীন একত্রিত প্লট সমূহে অবস্থিত ভবনাদি নির্মাণকালীন সময়ে বিদ্যমান ইমারত নির্মাণ বিধিমালা অনুযায়ী অনুমোদিত হইয়ে থাকিলে উক্ত ভবনাদি একত্রীকরণকৃত প্লটের জন্য ও অনুমোদিত বলিয়া গণ্য হইবে, তবে শর্ত থাকে যে;

- (ক) এইরূপ ভবনাদি পরিবর্তন, পরিবর্ধন বা উহাতে নূতন ভবন নির্মাণের ক্ষেত্রে অনুমোদিত বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা অনুরসরণ করিতে হইবে;
- (খ) ইमारতসহ প্লট একত্রীকরনের ক্ষেত্রে যে বিধিমালা অনুযায়ী ইमारতটি অনুমোদিত হয়েছে উক্ত বিধিমালায় বর্ণিত ন্যূনতম আবশ্যিক সেটব্যাক, ইमारতসমূহের মধ্যবর্তী সেটব্যাক ও MGC সংরক্ষণ করিতে হইবে;

৫১। পার্কিং- (১) বিভিন্ন ধরনের গাড়ী পার্কিং পরিসর ও গাড়ী ঘুরাইবার ব্যাসার্ধ নিম্নবর্ণিত ছক অনুযায়ী হইতে হইবে, যথা:-

গাড়ীর ধরণ	পার্কিং প্রস্থ (মিটার)	পার্কিং দৈর্ঘ্য (মিটার)	গাড়ী ঘুরাইবার অভ্যন্তরীণ ব্যাসার্ধ (মিটার)	বহিঃ ব্যাসার্ধ (মিটার)
সাধারণ গাড়ী (প্রতিটির জন্য)	২.৪	৪.৬	--	--
বাস ও ট্রাক (প্রতিটির জন্য)	৩.৬	১০.০	৮.৭	১২.৮
মাল্টিএক্সেল ট্রাক/লম্বা ট্রেলার (প্রতিটির জন্য)	৩.৬	১৮.০	৬.৯	১৩.৮
২ চাকার মোটর বাইক (প্রতিটির জন্য)	১.০	২.০	--	--

নোট:

(ক) পাশাপাশি দুই বা ততোধিক সাধারণ গাড়ী পার্কিং এর ক্ষেত্রে পার্কিং এর বাধামুক্ত প্রস্থ প্রতি গাড়ীর জন্য ২.৩মিটার প্রস্থ ধরিয়া ইহার গুনিতক হারে হিসাব করিতে হইবে।

(খ) বাস ও ট্রাক, মাল্টি এক্সেল ট্রাক বা লম্বা ট্রেলারের ডাইভ ওয়ের মাপ নির্ধারণের জন্য গাড়ী ঘুরাই বার অভ্যন্তরীণ ও বহিঃ ব্যাসার্ধের পরিমাপ বিবেচনা করিতে হইবে।

(গ) সাধারণ গাড়ী ও দুই চাকার মটর বাইকের ক্ষেত্রে গাড়ী ঘুরাই বার জন্য অভ্যন্তরীণ ও বহিঃব্যাসার্ধের পরিমাপের উল্লেখের প্রয়োজন নাই।

(২) সাধারণগাড়ীরডাইভওয়েরমাপবিভিন্নধরনেরপার্কিংএরজন্যনিম্নবর্ণিতছকঅনুযায়ীহইবে:

পার্কিং	একমুখী ট্রাফিক, একদিকে বে	একমুখী ট্রাফিক, দুই দিকে বে	দুইমুখী ট্রাফিক
০ ^০	৩.৫ মিটার	৪.০ মিটার	৪.২৫ মিটার
৪৫ ^০	৪.০ মিটার	৪.০ মিটার	৪.২৫ মিটার
৯০ ^০	৪.২৫ মিটার	৪.২৫ মিটার	৪.২৫ মিটার

নোট:

(ক) পাশাপাশি দুই বা ততোধিক সাধারণ গাড়ী পার্কিং এর ক্ষেত্রে পার্কিং এর বাধামুক্ত প্রস্থ প্রতি গাড়ীর জন্য ২.৩ মিটার প্রস্থ ধরিয়া ইহার গুনিতক হারে হিসাব করিতে হইবে।

(খ) বাস ও ট্রাক, মাল্টি এক্সেল ট্রাক/লম্বা ট্রেলারের ডাইভওয়ের মাপ নির্ধারণের জন্য গাড়ী ঘুরাইবার অভ্যন্তরীণ ও বহিঃ ব্যাসার্ধের পরিমাপ বিবেচনা করিতে হইবে।

(গ) সাধারণ গাড়ী ও দুই চাকার মটর বাইকের ক্ষেত্রে গাড়ী ঘুরাইবার জন্য অভ্যন্তরীণ ও বহিঃ ব্যাসার্ধের পরিমাপের উল্লেখের প্রয়োজন নাই।

(৩) সাধারণ গাড়ীর প্রবেশ ও নির্গমন পথ এক হইলেও পার্কিং এর প্রবেশপথের বাধামুক্ত প্রস্থ ৩ মিটারের কম হইবে না এবং এই প্রস্থের মধ্যে কোন ফুটপাথ বা অন্য বাধা থাকিবে না।

(৪) বাস ও ট্রাকের পৃথক প্রবেশ ও নির্গমন পথের প্রস্থ ন্যূনতম ৪.২৫ মিটার ও একক প্রবেশ ও নির্গমন পথের ক্ষেত্রে ৬ মিটার হইবে।

(৫) বৃহদায়তন প্রকল্প ও অন্যান্য ও ইমারতের নকশা অনুমোদনের জন্য দাখিলকৃত নকশাসমূহের ক্ষেত্রে ন্যূনতম প্রয়োজনীয় পার্কিং স্থান নিম্নবর্ণিত সারণী-৮ অনুযায়ী হইতে হইবে :

সারণী-৮

বিভিন্ন শ্রেণীর ভবনের জন্য ন্যূনতম প্রয়োজনীয় পার্কিং স্থান

ক্রমিক নম্বর	ভবনের ব্যবহার বা বসবাসের ধরণ (Occupancy)	ন্যূনতম প্রয়োজনীয় পার্কিং ব্যবস্থা (Minimum Parking Requirements)
(১)	(২)	(৩)
১।	আবাসিক ভবন (অকুপেন্সি টাইপ- 'A') প্লটের সন্মুখস্থ রাস্তার স্বাভাবিক প্রশস্ততা ১.৮মি: এর উর্ধ্ব হতে ২.৫মি: এর নিম্নে	গাড়ির জন্য পার্কিং প্রয়োজ্য হইবে না।
২।	A1 একক পরিবার ভিত্তিক/রো হাউস/২০০ বর্গমিটার এর বেশী নয় এমন গ্রস ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট অর্ধবিচ্ছিন্ন (semidetached) আবাসিক ভবন	গাড়ির জন্য পার্কিং প্রয়োজ্য হইবে না।
৩।	A1 একক পরিবার ভিত্তিক/রো হাউস/২০০ বর্গমিটার এর উর্ধ্ব গ্রস ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট অর্ধবিচ্ছিন্ন (semidetached) আবাসিক ভবন	১টি কার পার্কিং
৪।	A2 দ্বৈত পরিবারের বাড়ি	২টি কার পার্কিং
৫।	A3 একাধিক পরিবার (Multi-family) ভিত্তিক আবাসিক ভবনের ক্ষেত্রে ২০০ বর্গমিটার এর অধিক গ্রস এরিয়া বিশিষ্ট ফ্ল্যাট	প্রতি ২০০ বর্গমিটার এর অধিক গ্রস এরিয়া বিশিষ্ট ফ্ল্যাটের জন্য ১টি কারপার্কিং
৬।	A3 ৯০ বর্গমিটার এর উর্ধ্ব হতে ২০০ বর্গমিটার গ্রস এরিয়া বিশিষ্ট ফ্ল্যাট	প্রতি ৩ ইউনিটের জন্য ২টি কারপার্কিং
৭।	A3 ৯০ বর্গমিটার পর্যন্ত গ্রস এরিয়া বিশিষ্ট ফ্ল্যাট	প্রতি ২ ইউনিটের জন্য ১টি কারপার্কিং
০৮।	A3 ৯০ বর্গমিটার পর্যন্ত গ্রস এরিয়ার ফ্ল্যাট (কার পার্কিং এর অতিরিক্ত)	প্রতি ৫ ইউনিটের জন্য ১টি মোটর সাইকেল পার্কিং
১০।	A5 হোটেল (স্টার শ্রেণী ভুক্ত)	প্রতি ১০০ ব: মি: গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কার পার্কিং
১১।	A5 হোটেল (অন্যান্য শ্রেণীভুক্ত)	প্রতি ২০০ ব: মি: গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কার পার্কিং
	A4	প্রতি ৪০০ ব: মি: গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কার পার্কিং
১২।	A6- সাশ্রয়ী আবাসন	চাহিদা অনুসারে একটি এম্বুলেন্স এর স্থান ব্যতীত গাড়ি পার্কিং প্রয়োজ্য হইবে না।
১৩।	শিক্ষা প্রতিষ্ঠান(অকুপেন্সি টাইপ 'B') কিন্ডারগার্টেন, প্রাথমিক বিদ্যালয়, উচ্চবিদ্যালয়, মহাবিদ্যালয়, সহায়ক (Tertiary) শিক্ষাপ্রতিষ্ঠান,	প্রতি ২০০ ব: মি: গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কার পার্কিং এবং বিএনবিসি টেবিল 3.F.3 অনুসরণ করিতে হইবে;

	প্রশিক্ষণকেন্দ্র, বিশ্ববিদ্যালয় ও অন্যান্য শিক্ষা প্রতিষ্ঠান		
১৪।	প্রাতিষ্ঠানিক (অকুপেন্সি টাইপ 'C')		প্রতি ২০০ বর্গমিটার গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কারপার্কিং
১৫।	স্বাস্থ্যসেবা (অকুপেন্সি টাইপ 'D') হাসপাতাল, ক্লিনিক, নার্সিংহোম, ডায়াগনস্টিক সেন্টার, ল্যাবরেটরী		প্রতি ১০০ব: মি: গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কারপার্কিং
১৬।	অফিস ও অন্যান্য ব্যবহার (অকুপেন্সি টাইপ 'E')		প্রতি ২০০ব: মি: গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কারপার্কিং এবং বিএনবিসি টেবিল 3.F.3 অনুসরণ করিতে হইবে;
১৭।	Mercantile (অকুপেন্সি টাইপ 'F') দোকান, ডিপার্টমেন্ট স্টোর ইত্যাদি		প্রতি ২০০ব: মি: গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কারপার্কিং এবং বিএনবিসি টেবিল 3.F.3 অনুসরণ করিতে হইবে;
১৮।	শিল্পকারখানা (অকুপেন্সি টাইপ 'G') গুদাম (অকুপেন্সি টাইপ 'H')		লোডিং আনলোডিং ব্যতীত কমপক্ষে ১টি ট্রাক পার্কিং (১০মিটার দৈর্ঘ্য) ও ১টি কার পার্কিং থাকিতে হইবে। FAR এর আওতাভুক্ত ৩০০০বর্গ মিটার ক্ষেত্রফলের অধিক এরিয়া বিশিষ্ট স্থাপনায় প্রতি ৩০০০বর্গ মিটার এরিয়ার জন্য ১টি ট্রাক পার্কিং (১০ মিটার দৈর্ঘ্য) থাকেতে হবে। শিল্প কারখানা ও গুদাম বিল্ডিং-এ প্রশাসনিক, বিক্রয় ইত্যাদি দপ্তর থাকেলে শুধু ঐ অংশের ক্ষেত্রে প্রতি ২০০বর্গমিটার গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কার পার্কিং থাকিতে হইবে এবং বিএনবিসি টেবিল 3.F.3 অনুসরণ করিতে হইবে।
১৯।	সমাবেশ (অকুপেন্সি টাইপ 'I') সিনেমা হল, অডিটোরিয়াম		প্রতি ২০টি সিটের জন্য ১টি কারপার্কিং
২০।	কমিউনিটি সেন্টার (বিএনবিসি অনুসরণ করিতে হইবে)		প্রতি ১০০ব: মি: গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কারপার্কিং
২১।	ধর্মীয় স্থাপনা	৩০০বর্গ মিটার পর্যন্ত	কমপক্ষে ১টি গাড়ি পার্কিং স্থান
		৩০০বর্গমিটার এর উর্ধ্বে	প্রতি ১০০ব: মি: এরিয়ার জন্য ১টি কারপার্কিং
২২।	অন্যান্য		প্রতি ২০০ব: মি: গ্রস এরিয়ার জন্য ১টি কারপার্কিং এবং বিএনবিসি টেবিল 3.F.3 অনুসরণ করিতে হইবে;
নোট:			
১।	মিশ্র ব্যবহারের ক্ষেত্রে পার্কিং স্পেসের পরিমাণ ভবনের প্রতিটি ব্যবহারের ধরণকে ভিত্তি করিয়া হিসাব করিতে হইবে এবং উক্ত ব্যবহারের ভিত্তিতে নির্ধারিত পার্কিং চাহিদার যোগফল মিশ্র ব্যবহারের মোট পার্কিং চাহিদা বলিয়া গণ্য হইবে।		
২।	একাধিক ধরণের ফ্ল্যাটের ক্ষেত্রে প্রতিটি ফ্ল্যাটের জন্য আলাদাভাবে প্রয়োজনীয় পার্কিং চাহিদার যোগফল মোট পার্কিং চাহিদা হিসেবে গণ্য হইবে।		
৩।	পার্কিং স্পেসের চাহিদার ভগ্নাংশের ক্ষেত্রে ১ (একটি) পার্কিং হিসাব করিতে হইবে।		

৪।	৯০ব.মি: পর্যন্ত ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট ফ্ল্যাটের ক্ষেত্রে মোটর সাইকেল এবং গাড়ির সমন্বয়ে পার্কিং হইতে হইবে।
৫।	A1 ও A6 ইমারত ব্যতীত যে কোন ধরনের ভবনের জন্য ন্যূনপক্ষে ১ (একটি) গাড়ি পার্কিং এর ব্যবস্থা থাকিতে হইবে, তবে ৬ মিটারের কম প্রশস্ত রাস্তা সংলগ্ন আবাসিক ভবনের জন্য জমিতে ন্যূনতম গাড়ি পার্কিং এর শর্ত প্রযোজ্য হইবেনা।
৬।	কোন প্লটে/কমপ্লেক্সে,সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন না করে ইমারত নির্মাণ করা হইলে ভূমি আচ্ছাদনের জন্য নির্ধারিত এই অতিরিক্ত স্থান বিধি ৫৪ এর উপ-বিধি (৫) অনুযায়ী ন্যূনতম প্রয়োজনীয় পার্কিং এলাকা হিসাবে ব্যবহার করা যাইবে, তবে এই পার্কিং এলাকা ইমারত উন্নয়নের অবিভাজ্য অংশ হিসাবে এবং ইমারত অনুমোদনের বিধান হিসাবে বিবেচিত হইবে এবং পৃথক ভাবে বিভক্তি, বিক্রয় বা উন্নয়ন যোগ্য হইবে না।
৭।	হোটেলের ক্ষেত্রে সর্বনিম্ন পার্কিং সংখ্যা নির্ণয়ের সময় হোটেলে সমাবেশ সুবিধাদি থাকিলে সমাবেশ স্থলের জন্য প্রযোজ্য ন্যূনতম পার্কিং সংখ্যাও যোগ করিতে হইবে।
৮।	TOD নীতিমালা অনুযায়ী প্রয়োজনে ন্যূনতম পার্কিং শিথিলযোগ্য হইবে
৯।	ন্যূনতম ১:১৮ ঢাল বিশিষ্ট পার্কিং ফ্লোরে পার্কিং করা যাইবে।

(৬) অনূর্ধ্ব চারটি পর্যন্ত গাড়ির পার্কিং এর ক্ষেত্রে প্রয়োজনে রাস্তা হইতে সরাসরি কৌণিক পার্কিং নিম্নবর্ণিত শর্তসমূহ পূরণ সাপেক্ষে দেওয়া যাইতে পারে, যথা:

- (ক) উক্ত কৌণিক পার্কিং ৪৫ ডিগ্রীর মধ্যে হইতে হইবে;
- (খ) বাসস্ট্যান্ডের ১৫ মিটারের মধ্যে উক্ত পার্কিং হইবে না;
- (গ) পথচারী পারাপারের চিহ্নিত জায়গার বা কোন মোড়ের ২৫ মিটারের মধ্যে উক্ত পার্কিং হইবে না; এবং
- (ঘ) উক্ত পার্কিং কোন অবস্থাতেই জাতীয় মহাসড়কে হইবে না।

(৭) কোন পার্কিং এলাকায় প্রবেশ বা নির্গমন পথের জন্য ফুটপাথ কাটিতে হইলে স্থানীয় সরকারকর্তৃপক্ষের নির্দেশনা মোতাবেক পথচারীদের সুযোগ-সুবিধা বিবেচনা করিয়া ফুটপাথের পরিবর্তন বা পরিবর্ধন করিতে হইবে এবং এইক্ষেত্রে নির্মাণব্যয় আবেদনকারী বহন করিবে।

(৮) পার্কিং স্থানে র‍্যাম্প ব্যবহারের ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ঢাল ১:৮ হইবে এবং র‍্যাম্প শুরুর পূর্বে ৪.২৫ মিটার দীর্ঘ আনুভূমিক পথ থাকিতে হইবে, তবে ০.৭৫ মিটার পর্যন্ত প্রারম্ভিক উচ্চতায় উঠা বা নামার জন্য উক্ত শর্ত প্রযোজ্য হইবে না।

(৯) প্রারম্ভিক উচ্চতায় উঠা বা নামার জন্য (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সিঁড়িসহ) উপ-বিধি (৮) এ উল্লিখিত র‍্যাম্প সেটব্যাক অংশে নির্মাণ করা যাইবে এবং প্লটের সীমানা হইতে শুরু বা সীমানাতে শেষ হইতে পারিবে।

(১০) একমুখী গাড়ী চলাচলের র‍্যাম্পের ক্ষেত্রে ন্যূনতম প্রস্থ ৩ মিটার এবং উভয়মুখী গাড়ী চলাচলের র‍্যাম্পের ক্ষেত্রে ন্যূনতম প্রস্থ সাধারণ গাড়ীর ক্ষেত্রে ৪.২৫ মিটার এবং অন্যান্য ক্ষেত্রে ৬ মিটার হইতে হইবে।

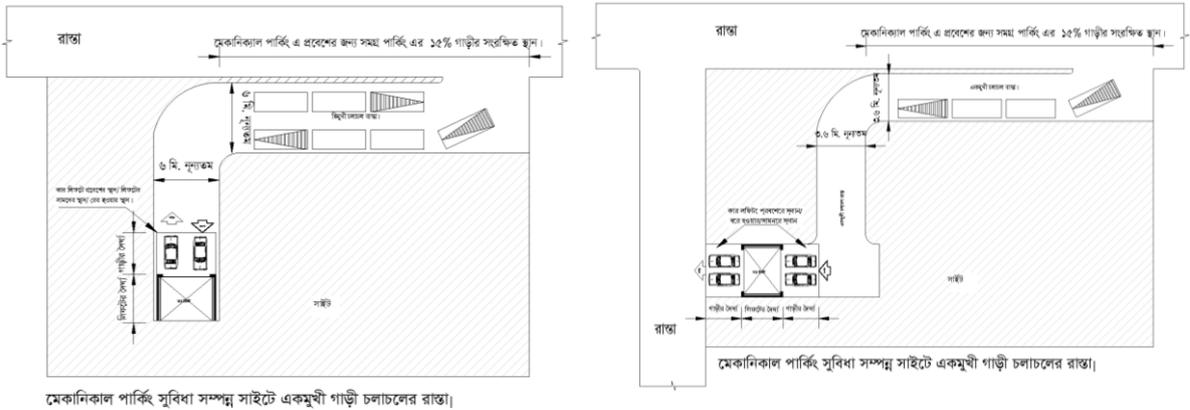
(১১) আবাসিক সাইটে ন্যূনতম ১০০টি গাড়ি পার্কিং এবং অন্যান্য সাইটে ৫০টি গাড়ি পার্কিং স্থানের ক্ষেত্রে একটি আলাদা ট্রাফিক মার্জিং লেন ও হোল্ডিং বে এর ব্যবস্থা রাখিতে হইবে যাহাতে সংলগ্ন রাস্তায় ট্রাফিকের সহজ চলাচল কোনভাবেই বিঘ্নিত না হয়।

(১২) পার্কিং স্থান এবং র‍্যাম্প এর বাধামুক্ত উচ্চতা কমপক্ষে ২.২৫ মিটার হইতে হইবে।

(১৩) ১০ মিটার পর্যন্ত সম্মুখ প্রস্থবিশিষ্ট জমির ক্ষেত্রে শুধু একটি প্রবেশ ও একটি নির্গমন পথ থাকিতে পারিবে এবং জমির সম্মুখপ্রস্থ ১০ মিটারের অধিক হইলেও কর্তৃপক্ষ দুইটির অধিক প্রবেশ ও নির্গমনের অনুমতি প্রদান করিতে পারে।

(১৪) ভবনের বিভিন্ন ফ্লোরে গাড়ী পার্কিং এর উদ্দেশ্যে সংযোগের জন্য র‍্যাম্প ব্যবহার করিতে হইবে, শুধুমাত্র স্থানের অপরিপূর্ণতার কারণে র‍্যাম্পের সংস্থান না করা গেলে প্রয়োজন বোধে র‍্যাম্প এর পরবর্তিতে কার লিফট ব্যবহার করা যাইবে।

- (ক) কার লিফট বা ম্যাকানাইজড পার্কিং এ একমুখী রাস্তার সংস্থান করা হলে, গাড়ী প্রবেশ ও বের হওয়ার জন্য অন্তত ৩.৬ মিটার প্রস্থ এবং দ্বিমুখী রাস্তার সংস্থান করা হলে প্রবেশ এবং বের হওয়ার জন্য ৬ মিটার রাস্তার প্রস্থ থাকিতে হইবে।
- (খ) কার লিফটসম্পন্ন ভবনের সমগ্র কার পার্কিং এর ১৫% গাড়ী সাইটের অভ্যন্তরে কার লিফটে প্রবেশের পূর্বে অপেক্ষার জন্য স্থান সংকুলান থাকিতে হইবে, তবে শর্ত থাকে যে এইরূপ অপেক্ষার স্থান ভবনে সাধারণের প্রবেশের জন্য সার্বজনীন অভিজগ্যতাকে বাধাগ্রস্ত করিবেনা।
- (গ) কার লিফটের সামনে/প্রবেশের স্থান/বের হওয়ার স্থানে লিফটের বহনকারী গাড়ীর সংখ্যার দৈর্ঘ্য ও প্রস্থের সমান স্থান সংরক্ষিত থাকিতে হইবে যা কম পক্ষে ৪.৬০মিটার হইবে;
- (ঘ) এক্ষেত্রে প্রচলিত পার্কিং এর দৈর্ঘ্য ও প্রস্থেরমান বিবেচিত হইবে, কার লিফটের অভ্যন্তরীণ কক্ষেরসর্বনিম্ন মাপ হইবে ২.৬ মি. X ৬.২ মি.হইবে;
- (ঙ) একটি কার লিফটের দুটি দরজা থাকবে,একটি দরজা কার লিফটে প্রবেশের জন্য এবং অপর দরজাটি কার লিফট হইতে বের হওয়ার জন্য ব্যবহৃত হইবে;
- (চ) প্রতি ৫০ টি গাড়ির জন্য একটি কার লিফট ব্যবহার করিতে হইবে;
- (ছ) পার্কিং এ প্রবেশের অপেক্ষা এড়াইবার জন্য সাইটে অন্তত ২টি কার লিফট স্থাপন করিতে হইবে এবং একটি ভবনের সর্বোচ্চ ২০০ গাড়ী পার্কিংয়ের জন্য কার লিফট ব্যবহার করা যাইবে;



(১৫) পার্কিং পরিসরের লে-আউট প্ল্যান এমনভাবে হইতে হইবে যাহাতে প্রতিটি গাড়ী অন্য গাড়ীর জন্য সমস্যার সৃষ্টি না করিয়া ড্রাইভওয়ে অথবা সার্কুলেশন ক্ষেত্র হইতে সরাসরি পর্কিং এ প্রবেশ ও বাহির হইতে পারে।

৫২। বৃষ্টির পানি সংগ্রহ এবং ভূগর্ভস্থ পানি রিচার্জ (Rain Water harvesting and Ground Water recharge) I- (১) ইমারতের ছাদে পতিত বৃষ্টির পানি সংগ্রহ এবং উহা ব্যবহারের উপযুক্ত ব্যবস্থাদি ইমারতের অবচ্ছিদ্যে অংশ হিসাবে থাকিতে হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, অতিরিক্ত ভূমি আচ্ছাদন ব্যতীত মূল ইমারত দ্বারা আচ্ছাদিত ভূমির পরিমাণ (Ground coverage) ৫০০ (পাঁচশত) বর্গমিটারের উর্ধ্বে হইলে সংগৃহীত বৃষ্টির পানি পুনঃব্যবহারের ব্যবস্থা করিতে হইবেএবং ভূগর্ভস্থ পানি রিচার্জে ব্যবহারের জন্য ইমারতের অবচ্ছিদ্য অংশ হিসেবে রিচার্জ পিট (Recharge Pit) নির্মাণ করিতে হইবে।

(২) এই বিধিমালা জারিরপূর্বে অনুমোদিত (নির্মিত ও নির্মাণাধীন উভয় ক্ষেত্রে ভবনসমূহের ছাদে পতিত বৃষ্টির পানি সংগ্রহ ও ব্যবহারের ব্যবস্থাদি স্থাপন ও ভূগর্ভস্থ স্থাপনা রিচার্জের জন্য রিচার্জপিট (Recharge Pit) নির্মাণ করিলে ঐ সকল ইমারতের সংশোধিত নকশা অনুমোদনের আবেদন (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে অথবা ব্যবহার সনদপত্র প্রদান বা উহা নবায়নের আবেদন কর্তৃপক্ষ বিশেষ অগ্রাধিকার সহকারে নিষ্পত্তি করিবে।

(৩) কোন ইমারত বা কমপ্লেক্সের আচ্ছাদিত ক্ষেত্রফলের উপর ভিত্তি করিয়া কারিগরি ব্যক্তির মতামত ও কোড অনুযায়ী প্রয়োজনীয় সংখ্যক ও আকারের রিচার্জপিট (Recharge Pit) নির্মাণ করিতে হইবে।

(৪) বৃষ্টির পানি সংগ্রহ ও ব্যবহার এবং ভূগর্ভস্থ পানি রিচার্জের ব্যবস্থাদি কোড বা যথাযথ কর্তৃপক্ষের অনুমোদিত স্পেসিফিকেশনঅনুযায়ী করিতে হইবে।

(৫) বৃষ্টির পানি সংগ্রহ ও পানি রিচার্জে ব্যবহারেরজন্য নির্মিত রিচার্জপিট (Recharge Pit)-

(ক) বৃষ্টির পানি সংরক্ষণ ও পানি রিচার্জ ব্যতীত অন্য কোনরূপ উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাইবে না;

(খ) বৃষ্টির পানি ব্যতীত অন্য কোন উৎসের পানি রিচার্জের জন্য রিচার্জপিট ব্যবহার করা যাইবে না;

(গ) রিচার্জপিট যথাযথভাবে রক্ষণাবেক্ষণ ও সংরক্ষণ সংরক্ষিত পানি দূষণমুক্ত রাখিতে কার্যকর ব্যবস্থা গ্রহণ করিতে হইবে;

(৬) উপ-বিধি (৫) এ উল্লিখিত বিধান লঙ্ঘন করিলে উহা নির্মাণ অনুমোদনের শর্ত লঙ্ঘনে বলিয়া গণ্য হইবে এবং আইন অনুযায়ী দন্ডনীয় অপরাধ হইবে।

(৭) কর্তৃপক্ষ এই বিধির উদ্দেশ্যে পূরণকল্পে একটি মনিটরিং কমিটি গঠন করিবে এবং উহা উপ-বিধি (১) হইতে উপ-বিধি (৬) এর বাস্তবায়ন এবং নির্মিত রিচার্জপিট (Recharge Pit)রক্ষণাবেক্ষণ, সংরক্ষণ ও ব্যবহার পর্যবেক্ষণকরিবে।

(৮) রিচার্জ পিট আবশ্যিক বা অতিরিক্ত ভূমি আচ্ছাদনের অংশ হিসাবে গণ্য হইবে না।

(৯) বৃষ্টির পানি সংগ্রহ এবং ভূগর্ভস্থ পানি রিচার্জ এর ব্যবস্থাসহ ইমারত নির্মাণ করিলে ব্যবহার সনদপত্র গ্রহণ ও নবায়নের ক্ষেত্রে কোন ফি প্রদান করিতে হইবে না।

৫৩। বৃক্ষরোপন (Tree Plantation) I- (১) প্লটের পরিমাণ ৯৩৭ বর্গ মিটার (১৪ কাঠা) বা তদূর্ধ্বহইলে প্লটেরন্যূনতম ১০% জায়গায় আবশ্যিকভাবে বৃক্ষ রোপন করিতে হইবে।

(২) বৃক্ষরোপনের স্থান আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান ও সেটব্যাক স্থান সমন্বয়ে করা যাইবে এবং অনুরূপ স্থান সর্বোচ্চ ২ (দুই) ভাগে বিভক্ত করা যাইবে, তবে কোন একক অংশ এক-তৃতীয়াংশের কম করা যাইবেনা।

(৩) ৯৩৭ বর্গমিটার (১৪কাঠা) এর নিচের ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট প্লটে আবশ্যিক উন্মুক্ত স্থানের অর্ন্তভুক্ত ব্যধ্যতামূলক সবুজ এলাকায় লতা, গুল্ম বা মাঝারি আকৃতির গাছপালার বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা, ২০১৬-৩৫ এ বর্ণিত সংস্থান রাখিতে হইবে।

(৪) ইমারতের মালিক/মালিক সমিতি বৃক্ষের যথাযথ পরিচর্যা ও রক্ষণাবেক্ষণ করিবেন।

(৫) প্লটে অবস্থিত বিদ্যমান পরিণত বৃক্ষ সংরক্ষণ পূর্বক নকশা অনুমোদন ও নির্মাণ করা হইলে এবং বৃক্ষের সুরক্ষা নিশ্চিত করিলে নিম্ন লিখিত প্রণোদনা প্রযোজ্য হইবে, যা মোট মেঝের ক্ষেত্রফলের সাথে যুক্ত করা যাইবে;

বিদ্যমান পরিণত বৃক্ষের ঘের (Girth) এর ব্যাস	প্রণোদনা	বৃক্ষের কেন্দ্র হইতে সেটব্যাক
০.২০ হইতে ০.৩০ মিটারের কম	৩০ বর্গমিটার	২.৪০ মিটার
০.৩০ হইতে ০.৪০ মিটারের কম	৪০ বর্গমিটার	৩.৬০ মিটার
০.৪০ হইতে ০.৫০ মিটারের কম	৫০ বর্গমিটার	৪.৮০ মিটার
০.৫০ হইতে ০.৬০ মিটারের কম	৭৫ বর্গমিটার	৬.০০ মিটার
০.৬০ মিটার বা তদুর্ধ্ব	১০০ বর্গমিটার	৭.২০ মিটার

এক্ষেত্রে শর্ত থাকে যে, নির্মাণ কালীন এবং পরবর্তীতে ইচ্ছাকৃতভাবে উক্ত সংরক্ষিত বৃক্ষের কোনরূপ ক্ষতি সাধন করা হইলে প্রণোদনা হিসেবে প্রাপ্ত ফ্লোর স্পেস এর অনুমোদন বাতিল করা হইবে।

৫৪। **ব্লকভিত্তিক উন্নয়ন।-** ব্লকভিত্তিক উন্নয়নের ক্ষেত্রে ইমারত নির্মাণ করিতে চাহিলে মহাপরিকল্পনায় উল্লিখিত বিশেষ নির্দেশাবলী অনুসরণ করিতে হইবে এবং কর্তৃপক্ষ কর্তৃক এ সংশ্লিষ্ট গঠিত কমিটির নির্দেশনাবলী প্রযোজ্য হইবে;

৫৫। **ইমারতের পরিসরের ন্যূনতম চাহিদা।-** ইমারতের বিভিন্ন কক্ষ বা স্থানের আয়তন বা পরিসরের ক্ষেত্রে নিম্নবর্ণিত পরিমাপ ও শর্ত অনুসরণ করিতে হইবে, (প্রয়োজনে সশ্রয়ী আবাসনের ক্ষেত্রে শিথিলযোগ্য) যথা:

(ক) বসবাসযোগ্য কক্ষ:

- (১) আবাসিক ভবনের প্রতিটি ইউনিটের ক্ষেত্রে ন্যূনতম ২.৯ মিটার প্রস্থ ও ৯.৫ বর্গমিটার ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট অন্তত একটি কক্ষ থাকিতে হইবে এবং অন্যান্য বাসযোগ্য কক্ষসমূহের জন্য সর্বনিম্ন ক্ষেত্রফল ৫ বর্গমিটার এবং ন্যূনতম প্রস্থ ২ মিটার হইতে হইবে; এবং
- (২) বসবাসযোগ্য কক্ষের ন্যূনতম উচ্চতা ২.৭৫ মিটার হইবে এবং উন্মুক্ত বিমের নিচের উচ্চতা ন্যূনতম ২.১৫ মিটার থাকিতে হইবে, তবে ফলস সিলিং যুক্ত শীতাতপ নিয়ন্ত্রিত কক্ষের ক্ষেত্রে ফলস সিলিং এর নিচে ন্যূনতম উচ্চতা ২.৪৪ মিটার হইতে হইবে।

(খ) রান্নাঘর:

- (১) রান্নাঘরের ন্যূনতম ক্ষেত্রফল ৪ বর্গমিটার এবং প্রস্থ ন্যূনতম ১.৫ মিটার হইবে, তবে এই এলাকা দেয়াল দ্বারা আবদ্ধ হওয়ার বাধ্যবাধকতা নাই;

- (২) রান্নাঘরের ন্যূনতম উচ্চতা ২.৭৫মিটার হইবে এবং প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে উপরের ফ্লোরে ট্রাপ থাকিলেও যান্ত্রিক বায়ুচলাচল ব্যবস্থা থাকিলে রান্নাঘরের ন্যূনতম উচ্চতা ২.১৫ মিটার হইতে পারিবে;
- (৩) বাসগৃহের রান্নাঘরের জানালার ন্যূনতম ১ বর্গমিটার হইতে হইবে এবং উহা সরাসরি অথবা বারান্দার মাধ্যমে বহিঃপরিসর অথবা অভ্যন্তরীণ আঙ্গিনার সাথে খোলা থাকিতে পারিবে:
- তবে শর্ত থাকে যে, শীতাতপ নিয়ন্ত্রিত বা যান্ত্রিক উপায়ে যথাযথভাবে নিয়ন্ত্রিত বায়ু প্রবাহের ব্যবস্থাপনা থাকিলে আবাসিক ব্যতীত অন্যান্য ক্ষেত্রে রান্নাঘরে জানালা না থাকিলেও চলিবে।

(গ) গোসলখানা ও টয়লেট:

- (১) বেসিন, ওয়াটার ক্লোজেট (Water Closet) এবং গোসলের স্থান সংবলিত টয়লেটের ক্ষেত্রে ন্যূনতম ফ্লোর এরিয়া ৩.০ বর্গমিটার এবং ন্যূনতম প্রস্থ ১.২৫ মিটার হইবে;
- (২) বেসিন ও ওয়াটার ক্লোজেট (Water Closet) সংবলিত টয়লেটের ক্ষেত্রে ন্যূনতম ফ্লোর এরিয়া ১.২ বর্গমিটার এবং ন্যূনতম প্রস্থ ১ মিটার হইবে;
- (৩) বেসিন এবং গোসলের স্থান সংবলিত টয়লেটের ক্ষেত্রে ন্যূনতম ফ্লোর এরিয়া ১.৫ বর্গমিটার এবং ন্যূনতম প্রস্থ ১ মিটার হইবে;
- (৪) ওয়াটার ক্লোজেট (Water Closet) এবং গোসলের স্থান সংবলিত টয়লেটের ক্ষেত্রে ন্যূনতম ফ্লোর এরিয়া ২.৮ বর্গমিটার এবং ন্যূনতম প্রস্থ ১ মিটার হইবে;
- (৫) শুধু ওয়াটার ক্লোজেট (Water Closet) সংস্থানের জন্য ন্যূনতম ফ্লোর এরিয়া ১.২ বর্গমিটার ও প্রস্থ ১ মিটার হইবে, অনুরূপ ক্ষেত্রে টয়লেট কিউবিকেল এর পাল্লা বাহিরের দিকে খুলিতে হইবে;
- (৬) গোসলখানা ও টয়লেট এর উচ্চতা ২.১৫ মিটারের কম হইতে পারিবে না এবং অনুরূপ উচ্চতা ফিনিসড ফ্লোর হইতে ফিনিসড সিলিং বা ফলস্ সিলিং, উন্মুক্ত বিমের নিচ পর্যন্ত অথবা উপরের ফ্লোরের প্লাস্টিং সিস্টেম এর ট্রাপ বা অন্যান্য পাইপ লাইনের নিচ পর্যন্ত পরিমাপকৃত হইবে; এবং
- (৭) গোসলখানা ও টয়লেট এর জানালা ন্যূনতম ০.৩৭ বর্গমিটার ক্ষেত্রফল ব্যপিয়া অভ্যন্তরীণ আঙ্গিনা, বহিঃপরিসর বা যে কোন এয়ারওয়েল বা লাইটওয়েল এর সহিত সরাসরি খোলা থাকিতে হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, শীতাতপ নিয়ন্ত্রিত বা যান্ত্রিক উপায়ে যথাযথভাবে নিয়ন্ত্রিত বায়ু প্রবাহের ব্যবস্থাপনা থাকিলে জানালা না থাকিলেও চলিবে।

(ঘ) সিঁড়ি :

- (১) বিভিন্ন ধরনের সিঁড়ির প্রতিটি ফ্লাইটের বঁধামুক্ত ন্যূনতম প্রশস্ততার পরিমাপ নিম্নবর্ণিত ছক অনুযায়ী হইবে, যথা:

সারণী-৬

সিঁড়ির ফ্লাইটের ন্যূনতম বঁধামুক্ত প্রস্থ

ক্রমিক নম্বর	ভবনের শ্রেণী	সিঁড়ির ন্যূনতম প্রস্থ (মিটার)
-----------------	--------------	-----------------------------------

(১)	(২)	(৩)
	A. আবাসিক:	
	A1 একক পরিবার বাড়ি ও A6	১.০০
০১	A2 দুই পরিবারের বাড়ি	১.০০
	A3 ফ্ল্যাট ও এ্যাপার্টমেন্ট বাড়ি	১.১৫
	A4 মেস, ডরমিটরি, ও হোস্টেল	১.২৫
	A5 হোটেল, মোটেল, গেস্টহাউজ, সার্ভিস এ্যাপার্টমেন্ট	১.২
০২	B. শিক্ষা প্রতিষ্ঠান	১.৫০
০৩	C. প্রাতিষ্ঠানিক	১.৫০
০৪	D. স্বাস্থ্যসেবা	২.০০
০৫	E. Business	১.৫০
	F. Mercantile:	
	F1. Small shops and market (max 300 sqm Construction Floor Area)	১.৫০
০৬	F2. Large shops and market (over 300 sqm Construction Floor Area)	২.০০
০৭	G. শিল্প খারখানা	১.৫০
০৮	H. গুদাম	১.৫০
০৯	I. সমাবেশ	২.০০
১০	অন্যান্য	১.২৫
নোট:		
(১) একাধিক ফ্লোর বিশিষ্ট পার্কিং এর ক্ষেত্রে বিভিন্ন ফ্লোরের সহিত সংযোগকারী সিঁড়ির (সাধারণ বা অগ্নি নিরাপদ উভয়ের ক্ষেত্রে) ন্যূনতম বাধামুক্ত প্রশস্ত হ্যান্ড রেইল ব্যতীত ১.১৫ মিটার হইবে।		

- (২) সিঁড়ির রাইজার ও ট্রেডের পরিমাপ এমন হইবে যেন একটি রাইজার ও একটি ট্রেডের যোগফল কমপক্ষে ৪০০ মিলিমিটার হয় এবং রাইজারের সর্বোচ্চ মাপ ১৭৫ মিলিমিটার এবং ট্রেডের এর সর্বনিম্ন মাপ ২২৫ মিলিমিটার হয়;
- (৩) নোজিং এবং হেলানো রাইজারের কারণে বৃদ্ধিপ্রাপ্ত মাপ ট্রেডের মাপের মধ্যে গণ্য করা যাইবে এবং সিঁড়ির একটি ফ্লাইটের মধ্যে সর্বোচ্চ ও সর্বনিম্ন মাপের রাইজার এবং সর্বোচ্চ ও সর্বনিম্ন মাপের ট্রেডের পার্থক্য উভয় ক্ষেত্রে গড় মাপের ২ শতাংশের বেশী হইবে না এবং পাশাপাশি অবস্থিত রাইজার ও ট্রেডের মাপের পার্থক্য ৫ মিলিমিটার এর বেশী হইতে পারিবে না;
- (৪) সিঁড়ির যে কোন একটি ফ্লাইটে মোট ধাপের সংখ্যা সর্বোচ্চ ২০ এর মধ্যে সীমাবদ্ধ থাকিতে হইবে;
- (৫) সিঁড়ির ফ্লাইটসমূহের অন্তর্বর্তী সর্বনিম্ন উচ্চতা (Head Room) ২.১৫ মিটার হইতে হইবে;
- (৬) সিঁড়ি ঘরের যে কোন ল্যান্ডিং এর তলার প্যাসেজ, যাহা আবাসযোগ্য নয় 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 উল্লম্ব দৈর্ঘ্য বুঝাইবে এবং শিশুরা এইরূপ ক্ষেত্রে সিঁড়ি ব্যবহার করিবে তবে ব্যালান্সট্রেড ডিজাইন শিশুদের জন্য যথেষ্ট নিরাপদ হইতে হইবে;
- (৮) ল্যান্ডিং এর গভীরতা (depth) যে কোন লেভেলে ন্যূনতম সিঁড়ির প্রস্থের সমান হইতে হইবে;
- (৯) ছাদের সিঁড়িঘরের ন্যূনতম উচ্চতা ২.১০ মিটার হইতে হইবে;
- (১০) পাশাপাশি 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 বাধামুক্ত উচ্চতা হইবে নিম্নরূপ, যথা:-
- (ক) স্টোর রুম, ইউটিলিটি রুম ও বক্স রুম ন্যূনতম ২.১০ মিটার;
- (খ) বাথরুম, ল্যাভেটরী, 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 ফলস্ সিলিং না থাকিলে ডাক্ট এর নিচে মেঝে হইতে ন্যূনতম উচ্চতা ২.৪৪ মিটার হইতে হইবে; এবং
- (ঙ) আবাসিক নয় এইরূপ ইমারতের ক্ষেত্রে ছাদের নিম্ন তলের উচ্চতা নির্ধারণের প্রয়োজনীয় শর্তসমূহ নিম্নোক্ত ছক অনুযায়ী হইতে হইবে, যথা:-

ক্রমিক নম্বর	ভবনের শ্রেণী	ন্যূনতম ছাদের উচ্চতা
(১)	(২)	(৩)
১)	B. শিক্ষা প্রতিষ্ঠান	(ক) শীতাতপ নিয়ন্ত্রিত নয় এমন ভবনের ক্ষেত্রে ৩মিটার; (খ) শীতাতপ নিয়ন্ত্রিত ভবনের ক্ষেত্রে ফলস্পিসিলিং ব্যবহার করা হইলে মেঝে হইতে ফলস্পিসিলিং পর্যন্ত উচ্চতা ২.৬মিটার;
২)	C. প্রাতিষ্ঠানিক	(গ) শীতাতপ নিয়ন্ত্রিত করণের জন্য উন্মুক্ত ডাক্ট ব্যবহারের ক্ষেত্রে
৩)	D. স্বাস্থ্য সেবা	ভবনের মেঝে হইতে ডাক্ট এর নিচ পর্যন্ত উচ্চতা ২.৬মিটার।
৪)	I. সমাবেশ	
৫)	E. Business	
৬)	F. Mercantile	
৭)	M. Miscellaneous	

৮)	L. Utility	
৯)	G. শিল্প কারখানা	(ক) শীতাতপ নিয়ন্ত্রিত নয় এমন ভবনের ক্ষেত্রে ৩.৫মিটার;
১০)	H. গুদাম ঘর	(খ) শীতাতপ নিয়ন্ত্রিত ভবনের ক্ষেত্রে ফলস্পিলিং ব্যবহার করা হইলে মেঝে হইতে ফলস্পিলিং পর্যন্ত উচ্চতা ৩মিটার;
১১)	J. বিপদজনক ব্যবহারের ভবন	(গ) শীতাতপ নিয়ন্ত্রিতকরণের জন্য উন্মুক্ত ডাক্ট ব্যবহারের ক্ষেত্রে ভবনের মেঝে হইতে ডাক্ট এর নিচ পর্যন্ত উচ্চতা ৩মিটার।
১২)	K3. Repair Garage	
১৩)	L. Utility	
১৪)	K1, K2	২.২৫ মিটার (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে বিমের নিচে)

(চ) কমিউনিটি স্পেস:

- (১) FAR এর আওতাভুক্ত সর্বমোট ৩০০০ (তিন হাজার) বর্গ মিটারের অধিক ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট আবাসিক ভবনে বসবাসকারীদের ব্যবহারের জন্য FAR ভুক্ত মেঝের আয়তনের ন্যূনতম ৫% স্থান বিভিন্ন সামাজিক সম্মেলন অনুষ্ঠানের জন্য নির্দিষ্ট করিয়া কমিউনিটি স্পেস হিসাবে রাখিতে হইবে;

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত কমিউনিটি স্পেস এ সামাজিক সম্মেলনের স্থানের সহিত পাঠাগার ও জিমনেসিয়াম, অনূর্ধ্ব ১০০ বর্গমিটারের ক্লাব, ধর্মীয় উপাসনার স্থান করা যাইবে:

আরও শর্ত থাকে যে, উপরে কোন একক ব্যবহার প্রযোজ্য সর্বমোট ক্ষেত্রফলের ২৫% এর অধিক হইতে পারিবেনা;

- (২) ব্লক ভিত্তিক উন্নয়ন ব্যতীত ১৩০০ (এক হাজার তিনশত) বর্গমিটার বা তদুর্ধ্ব পরিমাণের আবাসিক জমিতে এ্যাপার্টমেন্ট নির্মাণ করিতে চাহিলে সম্পূর্ণ জমির অন্তত ১০% উক্ত এ্যাপার্টমেন্টের বসবাসকারীগণের খেলার জায়গা হিসাবে একটি নির্দিষ্ট স্থানে রাখিতে হইবে, যাহার অর্ধেক আচ্ছাদিত এলাকায় হইতে পারিবে কিন্তু কোন দেওয়াল দ্বারা আবদ্ধ করা যাইবে না এবং এই আচ্ছাদিত এলাকা FAR এর হিসাবে অন্তর্ভুক্ত হইবে না এবং সেটব্যাক এর জন্য সংরক্ষিত জায়গা সংক্রান্ত খেলার জায়গার অন্তর্ভুক্ত হইতে পারিবে।

৫৬। ইমারত নির্মাণ সংক্রান্ত নিয়মাবলী।— (১) ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে মহাপরিকল্পনা, বিএনবিসি কোড ও এই বিধিমালা অনুসরণ করিতে হইবে। তবে শর্ত থাকে যে,

(১) এই বিধিমালা জারীর পূর্বে অনুমোদিত (নির্মিত ও নির্মাণাধীন উভয় ক্ষেত্রে) ইমারতসমূহের ক্ষেত্রে জমির পরিমাণ, রাস্তার প্রশস্ততা, ভূমি আচ্ছাদন, আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান, সেটব্যাক ইত্যাদি এই বিধিমালার প্রযোজ্য বিধিসমূহের সহিত সঙ্গতিপূর্ণ হইলে বা করা হইলে এই বিধিমালা অনুযায়ী প্রযোজ্য FAR সূচক অনুযায়ী সুবিধা গ্রহণ করিয়া নির্ধারিত ফি প্রদানসাপেক্ষে নকশা সংশোধন ও অনুমোদনের জন্য আবেদন করা যাইবে, তবে উক্ত ইমারতের ফাউন্ডেশন ও কাঠামো ডিজাইনের পর্যাণ্ততার বিষয়টি মৃত্তিকা পরীক্ষার রিপোর্ট পর্যালোচনান্তে এই বিধিমালা অনুযায়ী প্রকল্পের প্রকারভেদে সুনির্দিষ্ট অভিজ্ঞতাসম্পন্ন ও পেশাজীবী প্রতিষ্ঠান কর্তৃক তালিকাভুক্ত জিওটেকনিক্যাল ইঞ্জিনিয়ার, কাঠামোগত প্রকৌশলী ও নকশা প্রনয়ণের সাথে জড়িত স্ব স্ব কারিগরি ব্যক্তি কর্তৃক প্রনয়ণ ও প্রত্যয়নকৃত হইতে হইবে এবং এই বিধিমালা অনুযায়ী আবেদন নিষ্পত্তি করা যাইবে।

(২) কর্তৃপক্ষের অনুমোদন গ্রহণ ব্যতীত কোন ইमारত বা ইमारতের অংশবিশেষ নির্মিত হইলে এবং অনুরূপ ইमारত বা ইमारতের অংশ বিশেষ এই বিধিমালার আলোকে অনুমোদনযোগ্য বলিয়া বিবেচিত হইলে, অনুরূপ নির্মিত ইमारত বা ইमारতের অংশ বিশেষের জন্য Building Construction Act, 1952 Section 3 এর ধারা অনুযায়ী প্রযোজ্য জরিমানা এবং ফি গ্রহণপূর্বক অনুমোদন প্রদান করা যাইবে।

৫৭। **নির্মাণ ও নির্মাণ অনুমোদন সংশ্লিষ্ট সাধারণ জ্ঞাতব্য বিষয়সমূহ।-** (১) ১৮ (আঠার) মিটারের অতিরিক্ত উচ্চতায় এক বা একাধিক তলা বিশিষ্ট ইमारতে লিফট স্থাপন করিতে হইবে এবং এইরূপ উচ্চতা নির্ধারণের জন্য ইमारতের বসবাস বা ব্যবহারযোগ্য সর্বোচ্চ তলার ছাদের উপরিভাগের উচ্চতা গণ্য করা হইবে।

(২) ৩৩ (তেত্রিশ) মিটার বা ১০ (দশ) তলার অধিক উচ্চতা বিশিষ্ট ইमारতের জন্য সংশ্লিষ্ট ইमारতের উচ্চতা, লিফটের ধারণ ক্ষমতা, ব্যবহারকারীর অপেক্ষার সময়, ব্যবহারকারীর সংখ্যা, ইত্যাদির উপর নির্ভর করিয়া লিফটের সংখ্যা নির্ধারিত হইবে, অনুরূপ ইमारতে ন্যূনতম ২টি লিফটের সংস্থান রাখিতে হইবে এবং কমপক্ষে ১টি লিফট স্ট্রেকার লিফট হইতে হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, সাধারণ লিফটের ক্ষেত্রে লিফট লবির ন্যূনতম পরিমাপ লিফট ব্যবহারকারীর সংখ্যার উপর নির্ভর করিয়া নির্ধারিত হইবে এবং লিফট লবির গভীরতা ১.৫ মিটার এর কম হইতে পারিবে না:

আরও শর্ত থাকে যে, স্ট্রেকার লিফট সংস্থান করা হইলে স্ট্রেকার লিফট এর জন্য লিফট লবির গভীরতার মাপ ন্যূনতম ২.১ মিটার হইতে হইবে।

(৩) ইमारতের বিভিন্ন যান্ত্রিক ও বৈদ্যুতিক পরিসেবা যথা: আলোক ব্যবস্থা, বৈদ্যুতিক স্থাপনা, শীতাতপ নিয়ন্ত্রণ, উত্তাপ (Heating), বায়ু চলাচল ব্যবস্থা, শব্দ নিয়ন্ত্রণ, শব্দ নিরোধ, লিফট, এসকেলেটর, মুভিং ওয়াক সংক্রান্ত সকল প্রয়োজনীয় নকশা সংশ্লিষ্ট কারিগরি ব্যক্তি কর্তৃক প্রণীত হইতে হইবে।

(৪) জেনারেটর, শীতাতপ নিয়ন্ত্রণ যন্ত্র, সাব-স্টেশন এবং অন্যান্য বৈদ্যুতিক ও যান্ত্রিক স্থাপনা হইতে নির্গত শব্দ নিয়ন্ত্রণের ব্যবস্থা রাখিতে হইবে এবং উপরোক্ত যন্ত্রাদি হইতে উৎপন্ন ধোঁয়া, তাপ, পানি, ইত্যাদি যাহাতে সাইটস্থ বা সন্নিহিত প্লটসমূহের সাধারণ বায়ুপ্রবাহ এবং আয়াস ও স্বাচ্ছন্দ্যকে ব্যাহত না করে তাহা নিশ্চিত করিতে হইবে।

(৫) কর্তন বা ধ্বংস সাধনের জন্য অনুমোদনপ্রাপ্ত পাহাড়ের পাদদেশে টার্মিং এবং ঢালকে স্ট্যাবিলাইজ করিয়া নিয়ন্ত্রণের ব্যবস্থা করিতে হইবে এবং যে সমস্ত নালা বা খালের উৎস, কর্তনের জন্য অনুমোদনপ্রাপ্ত পাহাড়ে সংযুক্ত, সেইসব নালা বা খালের মুখে স্পিলওয়ে, সিল্টট্র্যাপ, ইত্যাদি নির্মাণ করিতে হইবে।

(৬) পুকুর খনন করিতে হইলে সাইটের সীমানা হইতে কমপক্ষে ৩ (তিন) মিটার দূরত্বে খনন করিতে হইবে, যাহার ঢাল পার্শ্ববর্তী সীমানা হইতে ৪৫ (পঁয়তাল্লিশ) ডিগ্রি কোণের অধিক হইবে না।

৫৮। **মিশ্র উন্নয়ন (Mixed Use Development) I-** (১) যদি আবাসিক ব্যবহার বাণিজ্যিক ব্যবহারের সহিত মিশ্রিত হয় তাহা হইলে FAR ও ভূমি আচ্ছাদন নির্ধারণের জন্য আবাসিক ব্যবহারের প্রযোজ্য বিধান কার্যকর হইবে।

(২) উপ-বিধি (ক) এ বর্ণিত মিশ্র ব্যবহার ব্যতীত অন্য সকল মিশ্র ব্যবহার উন্নয়নের ক্ষেত্রে বিভিন্ন শ্রেণীর জন্য প্রযোজ্য বিধানাবলীর কঠোরতমটি (Stringent Requirements) যেমন সর্বনিম্ন FAR, সর্বনিম্ন ভূমি আচ্ছাদন (Ground Coverage), সেটব্যাক (Setback) এর বিষয়টি গণ্য করা হইবে; তবে কোন একটি শ্রেণী যদি ফ্লোর এরিয়ার ৯০% বা তাহার বেশী হয় (পার্কিং বাদে) তাহা হইলে সেই বিশেষ ব্যবহার সংক্রান্ত বিধি এই ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে।

(৩) যেই সকল জমি প্রশস্ত রাস্তা থাকার কারণে আবাসিক হইতে মিশ্র ব্যবহারে রূপান্তর করা হইয়াছে, সেইসব জমিতে অনাবাসিক ব্যবহারের জন্য গাড়ীর প্রবেশ এবং নির্গমন কেবলমাত্র ঐ প্রশস্ত রাস্তা হইতে হইবে এবং অনুরূপ মিশ্র ব্যবহার কর্তার প্লটে হইলে আবাসিক ব্যবহারের জন্য যে কোন রাস্তা ব্যবহার করা যাইবে।

(৪) আবাসিক জমি সংলগ্ন জমিতে মিশ্র ব্যবহার ইमारত নির্মাণের ক্ষেত্রে, আবাসিক জমির দিকে

সীমানা হইতে ২.৫ মিটার সেটব্যাক রাখিতে হইবে।

(৫) মিশ্র ব্যবহারের ক্ষেত্রে আবাসিক ব্যবহারের অংশে জানালা বা বারান্দা পার্শ্ববর্তী আবাসিক জমির দিকে দেওয়া যাইবে, তবে অনাবাসিক ব্যবহারের অংশে পার্শ্ববর্তী আবাসিক জমির দিকে বারান্দা দেওয়া যাইবে না।

৬ষ্ঠ অধ্যায়

স্বাস্থ্য ও নিরাপত্তা

৫৯। স্বাস্থ্য ও নিরাপত্তা।- ইमारতের বসবাসযোগ্যতা নিশ্চিত করিবার লক্ষ্যে নিম্নবর্ণিত ব্যবস্থা গ্রহণ করিতে হইবে, যথা:

(ক) আলো ও বায়ুপ্রবাহ:

- (১) প্রত্যেকটি ইमारতে জানালা, স্কাইলাইট (Skylight), ফ্যানলাইট (Fanlight) ও দরজার মাধ্যমে অথবা অন্য যে কোন প্রাকৃতিক উপায়ে স্বাভাবিক আলো-বাতাসের প্রবাহ রাখিতে হইবে;
- (২) আবাসিক কাজে ব্যবহৃত কক্ষের জানালার ক্ষেত্রফল ঐ কক্ষের মেঝের ক্ষেত্রফলের ন্যূনতম ১৫% এর সমান হইবে, যাহার কমপক্ষে অর্ধেক অংশ খোলা থাকিতে হইবে, তবে রান্নাঘর, গোসলখানা, টয়লেট, ইত্যাদির ক্ষেত্রে বিধি-৫৫ এর দফা (খ) ও (গ) এর বিধান অনুসরণ করিতে হইবে;
- (৩) যদি ইमारতে যথাযথ শীতাতপ নিয়ন্ত্রণ বা যান্ত্রিক উপায়ে যথাযথভাবে নিয়ন্ত্রিত বায়ু প্রবাহের ব্যবস্থাপনায় সুষ্ঠু পরিবেশ নিশ্চিত হয় এবং কৃত্রিম আলোর ব্যবস্থা থাকে, সেই ক্ষেত্রে প্রাকৃতিক উপায়ে আলো ও বায়ুপ্রবাহের ব্যবস্থা না থাকিলে চলিবে;
- (৪) বেজমেন্টে সকল ধরনের প্রয়োজনীয় আলো, পানি ও বর্জ্য নিষ্কাশন এবং বায়ুপ্রবাহের (প্রাকৃতিক বা কৃত্রিম) ব্যবস্থা নিশ্চিত করিতে হইবে;
- (৫) যদি কোন বসবাসযোগ্য কক্ষের আলো ও বাতাসের প্রধান উৎস অভ্যন্তরীণ অঙ্গন বা আঙিনা হয়, তবে উহার ক্ষেত্রফল (এরিয়া) নিম্নবর্ণিত ছক অনুযায়ী হইতে হইবে, যথা:

অভ্যন্তরীণ অঙ্গন বা আঙিনার ন্যূনতম ক্ষেত্রফল

(বসবাসযোগ্য কক্ষের জন্য)

ক্রমিক নম্বর	তলার সংখ্যা	সর্বোচ্চ উচ্চতা (মিটার)	অভ্যন্তরীণ অঙ্গন বা আঙিনার ন্যূনতম নেট ক্ষেত্রফল (বর্গ মিটার)
(১)	(২)	(৩)	(৪)
১)	৩ পর্যন্ত	১১	৯
২)	৪	১৪	১৬
৩)	৫	১৭	২৫
৪)	৬	২০	৩৬
৫)	৭	২৩	৪৯
৬)	৮	২৬	৬৪

৭)	৯	২৯	৮১
৮)	১০	৩৩	১০০
৯)	১১	৩৬	১২১
১০)	১২-১৩	৪২	১৪৪
১১)	১৪-১৫	৪৮	১৯৬
১২)	১৬-১৭	৫৪	২৫৬
১৩)	১৮ এবং তদূর্ধ্ব	৬৩ এবং তদূর্ধ্ব	৩৬১
দ্রষ্টব্য: (ক) অভ্যন্তরীণ অঙ্গন বা আঙিনার ক্ষেত্রফল পরিমাপের ক্ষেত্রে অঙ্গন বা আঙিনার ক্ষুদ্র বাহুর দৈর্ঘ্য বৃহত্তর বাহুর দৈর্ঘ্যের এক তৃতীয়াংশের কম হইতে পারিবেনা।			

- (৬) টয়লেটের জানালা অভ্যন্তরীণ অঙ্গন বা আঙিনা, অভ্যন্তরীণ এয়ারওয়েল বা লাইটওয়েল এবং বায়ু চিমনীতে খুলিতে পারিবে;
- (৭) স্বাভাবিক আলো এবং বায়ু চলাচলের মাত্রা ও মানের জন্য নিম্নবর্ণিত ছক অনুসরণ করিতে হইবে, যথা:

সারণী-৭

অভ্যন্তরীণ এয়ারওয়েল বা লাইটওয়েল এর ন্যূনতম মাপসমূহ
(গোসলখানা, টয়লেট ও ওয়াটার ক্লোজের জন্য)

ক্রমিক নম্বর	ভবনের উচ্চতা		শ্যাফটের ন্যূনতম নেট ক্রস সেকশন ক্ষেত্রফল (বর্গমিটার)	শ্যাফটের ন্যূনতম প্রস্থ (মিটার)
	তলা	উচ্চতা (মিটার)		
(১)	(২)	(৩)	(৪)	(৫)
১	৩ পর্যন্ত	১১	১.৫	১.০
২	৪	১৪	৩.০	১.২
৩	৫	১৭	৪.০	১.৫
৪	৬	২০	৫.০	২.০
৫	৬ তলার তদূর্ধ্ব	২০ মিটারের তদূর্ধ্ব	৬.৫০	২.৫
দ্রষ্টব্য: (১) যান্ত্রিক বায়ু চলাচল ব্যবস্থা থাকিলে শ্যাফটের মাপ যান্ত্রিক ডিজাইনের প্রয়োজনের ভিত্তিতে নিশ্চিত করিতে হইবে এবং কৃত্রিম আলো ও যান্ত্রিক বায়ু চলাচলের ব্যবস্থা থাকিলে ১৮ মিটার এর উর্ধ্বে ইমারতের ক্ষেত্রে শ্যাফটের ন্যূনতম মাপ ৬.৫ বর্গমিটার এবং শ্যাফটের ন্যূনতম প্রস্থ ২.৫ মিটার হওয়ার প্রয়োজন নাই।				

	<p>(২) ভবনের বহিরাঙ্গনে সংস্থানকৃত এয়ারওয়েল বা লাইটওয়েল এর ক্ষেত্রে এবং আবশ্যিক উন্মুক্ত স্থানের সহিত সংযুক্ত এয়ারওয়েল বা লাইটওয়েল সমূহের জন্য এই ন্যূনতম নেট ক্রস সেকশন ক্ষেত্রফল প্রযোজ্য হইবে না, তবে রক্ষণাবেক্ষণ ও পরিচর্যার স্বার্থে শ্যাফটের ন্যূনতম প্রস্থ ১ মিটার হইতে হইবে।</p> <p>(৩) যান্ত্রিক বায়ু চলাচল ব্যবস্থা থাকিলে শ্যাফটের মাপসমূহ যান্ত্রিক ডিজাইনের প্রয়োজনের ভিত্তিতে নিশ্চিত করিতে হইবে।</p>
--	--

(খ) সীমানা দেয়াল:

- (১) আবাসিক ইमारতের ক্ষেত্রে প্লটের সকল পার্শ্বস্থ সীমানা দেয়ালের উচ্চতা ৩ (তিন) মিটারের অধিক হইতে পারিবে না যাহা সংলগ্ন রাস্তার সর্বোচ্চ বিন্দু হইতে পরিমাপকৃত হইবে এবং সর্বোচ্চ ১.৭৫ মিটার উচ্চতা পর্যন্ত নিরেট ও বাকি অংশ বায়ু চলাচলের জন্য জালি অথবা গ্রিল করা যাইবে;
- (২) সরকারি ইमारতের সীমানা দেয়ালের ক্ষেত্রে দৃষ্টি নিক্ষেপণের সুবিধার্থে জালি বা গ্রিল ব্যবহার করিতে হইবে এবং দেয়ালের সর্বোচ্চ উচ্চতা ২.৭৫ মিটারের অধিক হইতে পারিবে না, যাহা সংলগ্ন রাস্তার সর্বোচ্চ বিন্দু হইতে পরিমাপকৃত হইবে, প্লটের পার্শ্ব এবং পশ্চাতে সর্বোচ্চ ১.৭৫ মিটার পর্যন্ত নিরেট ও সম্মুখ অংশে ১ মিটার পর্যন্ত নিরেট এবং উভয় ক্ষেত্রেই বাকী অংশ বায়ু চলাচলের জন্য গ্রিল বা জালি ব্যবহার করা যাইবে: তবে শর্ত থাকে যে, বিশেষ নিরাপত্তা জনিত কারণে বা **Key Point Installation** হইলে নিরাপত্তা দেয়াল নিরেট হইতে পারিবে এবং দেয়ালের উচ্চতা সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত হইবে;
- (৩) ক্রমিক নম্বর (১) ও (২) ব্যতীত অন্যান্য ক্ষেত্রে দেয়ালের উচ্চতা ২.৭৫ মিটারের অধিক হইতে পারিবে না, যাহা সংলগ্ন রাস্তার সর্বোচ্চ বিন্দু হইতে পরিমাপকৃত হইবে এবং প্লটের সম্মুখ, পার্শ্ব এবং পশ্চাতের দিকে সর্বোচ্চ ১.৭৫ মিটার পর্যন্ত নিরেট ও বাকি অংশ বায়ু চলাচলের জন্য জালি অথবা গ্রিল ব্যবহার করা যাইবে;
- (৪) পাহাড়ী বা অসমান সাইটে সীমানা দেয়ালের উচ্চতা প্রতিটি স্প্যানের মধ্যবর্তী বিন্দু হইতে হিসাব করিতে হইবে এবং এইরূপ স্প্যানের আনুভূমিক দৈর্ঘ্য ৩.০ মিটারের অধিক হইতে পারিবে না।

(গ) পানি সরবরাহ, পয়ঃপ্রণালী এবং নর্দমা:

- (১) সকল ইमारতে পানি সরবরাহ, সেপটিক ট্যাংক, সোকওয়েল, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে **STP** এবং স্বাস্থ্য বিধানের যথাযোগ্য সুবিধাসমূহ থাকিতে হইবে;
- (২) সরকারি পয়ঃপ্রণালীর ব্যবস্থা থাকিলে ইमारতের সমস্ত পয়ঃপ্রণালী এবং ময়লা পানি নির্গমন পথ ইহার সহিত সংযুক্ত হইতে পারিবে;
- (৩) যেখানে কোন সাধারণ পয়ঃপ্রণালী নাই অথবা থাকিলে কর্তৃপক্ষ যদি বহিঃনির্গমন পথসমূহকে তাহার সহিত সরাসরি সংযুক্ত হইতে না দেয় তাহা হইলে নির্দিষ্ট আকার এবং অবস্থানে সেপটিক ট্যাংক ব্যবহার করিয়া বর্জ্য পদার্থ এবং সোক পিট ব্যবহার করিয়া নোংরা পানি নিষ্কাশন করিতে হইবে এবং বৃহৎ স্থাপনার ক্ষেত্রে **STP** থাকিতে হইবে। এই ক্ষেত্রে ইमारত নির্মাণ অনুমোদনের জন্য প্রস্তুতকৃত লে-আউট নকশায় **STP**, সেপটিক ট্যাংক এবং সোক পিট এর অবস্থান প্রদর্শন করিতে হইবে; এবং

- (৪) ছাদ হইতে বৃষ্টির পানি এবং ভূমি হইতে পানি রাস্তার নর্দমায় অথবা অন্য কোন নির্গমন প্রণালীতে নির্গমন (অথবা প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে পুনঃব্যবহারের জন্য সংরক্ষণ) এর জন্য পর্যাপ্ত সুব্যবস্থা ইমারতে থাকিতে হইবে যাহা ইমারতের এবং ইমারত সংলগ্ন অন্যান্য ইমারতের দেওয়াল অথবা ভিত্তিতে কোন ধরণের আর্দ্রতা অথবা ক্ষতি ঘটাইবে না এবং ছাদ হইতে নির্গত পানি সংলগ্ন সম্পত্তি বা সাধারণ জনগণের ব্যবহৃত জায়গায় বা রাস্তায় পড়িতে পারিবে না।

(ঘ) বর্জ্য নিষ্কাশন:

- (১) সাইটের আঙিনায় গৃহস্থালী ও অন্যান্য বর্জ্য সংগ্রহের জন্য নির্দিষ্ট করিয়া জায়গা রাখিতে হইবে;
- (২) হাসপাতাল, পরীক্ষাগার, শিল্প-কারখানা জাতীয় যেসব প্রতিষ্ঠান কঠিন (Solid), রাসায়নিক, ইত্যাদি বর্জ্য তৈরি করে সেইসব জায়গায় তা সংগ্রহ ও নিরাপদ নিষ্কাশনের ব্যবস্থা থাকিতে হইবে;
- (৩) কোন প্রকার বর্জ্য সরাসরি জলাশয়, খাল, বিল ও নদী-নালাতে ফেলা যাইবে না; এবং
- (৪) রাসায়নিক বা বিষাক্ত বর্জ্য শোধন (Treatment) না করিয়া নর্দমা, ড্রেন, ডাস্টবিন, পয়ঃনালা, জলাধার এবং উন্মুক্ত স্থানে নিষ্কাশন বা মাটির নিচে পুতিয়া রাখা যাইবে না।

(ঙ) খোলা বৈদ্যুতিক তার ও অন্যান্য ইউটিলিটি:

- (১) খোলা বৈদ্যুতিক তার ও অন্যান্য ইউটিলিটি এর ক্ষেত্রে নিম্নবর্ণিত হুক অনুসরণ করিতে হইবে, যথা:

ভবন সংলগ্ন বৈদ্যুতিক লাইনের ন্যূনতম দূরত্ব:

ক্রমিক নম্বর	লাইন ভোল্টেজ	উল্লম্ব (মিটার)	আনুভূমিক (মিটার)
(১)	(২)	(৩)	(৪)
১।	লো হইতে মিডিয়াম ভোল্টেজ লাইন এবং সার্ভিস লাইনসমূহ	২.৫	১.২৫
২।	৩৩ কেভি পর্যন্ত হাই ভোল্টেজ লাইন	৩.৫	১.৭৫
৩।	৩৩ কেভি এর অধিক হাই ভোল্টেজ লাইন	৩.৫ এবং প্রতি ৩৩ কেভি অথবা আংশিক মানের জন্য অতিরিক্ত ০.৩	১.৭৫ এবং প্রতি ৩৩ কেভি অথবা আংশিক মানের জন্য অতিরিক্ত ০.৩

- (২) যদি এই সকল ইউটিলিটি লাইন জমির উপর দিয়া, মাটি খেঁষিয়া বা জমির নিচ দিয়া যায় এবং এই লাইনগুলি নির্মাণকার্যের সুবিধার্থে পরিবর্তন করিতে হয়, তাহা হইলে এই পরিবর্তনের খরচ আবেদনকারীকে বহন করিতে হইবে এবং এই ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট স্থানীয় সরকার কর্তৃপক্ষের অনুমোদিত সড়ক খনন ও পুনঃনির্মাণ বিষয়ক বিধি-বিধান ও নীতিমালা অনুসরণ করিতে হইবে।

(চ) অগ্নি নিরাপত্তা:

- (১) ইমারত ব্যবহারকারীদের সঠিক নিরাপত্তার জন্য প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে অগ্নি নির্বাপক নিরাপত্তার সকল ব্যবস্থা পরিশিষ্ট- ১ অনুযায়ী নিশ্চিত করিতে হইবে;
- (২) প্রয়োজ্য সকল ইমারতে জরুরী প্রস্থান প্রদর্শনকারী দিকচিহ্ন থাকিতে হইবে; এবং
- (৩) বিশেষ নির্দেশনা না থাকিলে যন্ত্রচালিত উঠানামার ব্যবস্থা জরুরী নির্গমন পথ (Fire Exit) হিসাবে ব্যবহার করা যাইবে না।

৭ম অধ্যায়

বিবিধ

৬০। **ল্যান্ডস্কেপিং এবং পার্ক।-** (১) সকল সরকারি ইমারত, বাণিজ্যিক ইমারত এবং বৃহদাকার ভবন বা কমপ্লেক্স নির্মাণের ক্ষেত্রে একটি যথোচিত ল্যান্ডস্কেপ নকশা থাকিতে হইবে।

(২) পাবলিক পার্ক এবং খোলা পরিসরে যে কোন ইমারত নির্মাণের জন্য অনুমোদনের প্রয়োজন হইবে এবং অনুরূপ স্থানে নিম্নবর্ণিত ক্ষেত্র ব্যতীত কোন কাঠামো বা ইমারত নির্মাণের অনুমোদন প্রদান করা হইবে না, যথা:

- (ক) খেলাধুলা সংক্রান্ত ইমারত বা কাঠামো; এবং
- (খ) পার্ক অথবা খোলা পরিসরের সর্বোচ্চ ৫% ক্ষেত্রফল এবং ৪ মিটার উচ্চতা পর্যন্ত সাধারণ জনগণের সুবিধা প্রদানের সহিত জড়িত কোন ইমারত বা কাঠামো।
- (৩) নিম্নবর্ণিত ক্ষেত্রে নগর উন্নয়ন কমিটির সুপারিশ বা সিদ্ধান্তের প্রয়োজন হইবে, যথা:
 - (ক) যে কোন ভাস্কর্য প্রতিষ্ঠার ক্ষেত্রে; এবং
 - (খ) যে কোন কাঠামো নির্মাণ।

৬১। **ঐতিহ্যবাহী ইমারত, স্থান, এলাকা সংরক্ষণ (Conservation and Preservation) I-** (১) ঐতিহ্যবাহী ইমারত ও গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহ যথাযথ সংরক্ষণের উদ্দেশ্যে নিম্নবর্ণিত বিধানসমূহ প্রয়োজ্য হইবে, যথা:-

- (ক) সরকারকর্তৃক ঢাকা মহানগরীর সকল ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহের তালিকা প্রস্তুত করিতে হইবে;
- (খ) সরকার ঢাকা মহানগরীর সকল ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহের তালিকা প্রস্তুত ও হালনাগাদপূর্বক উহাদের ইমারতের তালিকা গেজেট আকারে প্রকাশ করিবে এবং মালিক এবং বসবাসকারীগণকে অনুরূপ তালিকাভুক্তির বিষয়ে অবহিতকরনের নিমিত্ত বিজ্ঞপ্তি জারী করিবে এবং ওয়েবসাইটে প্রকাশ করিবে:

তবে শর্ত থাকে যে, অনুরূপ তালিকা প্রকাশ না হওয়া পর্যন্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রকাশিত সর্বশেষ তালিকা বহাল থাকিবে এবং উহা গ্রেড ১ হিসেবে বিবেচ্য হইবে।

- (গ) দফা (খ) তে উল্লিখিত তালিকা প্রণয়ন, হালনাগাদ, স্থাপনা সংরক্ষণের ক্ষেত্রে সরকার ও ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকা সংক্রান্ত উপদেষ্টা কমিটি গঠন করিবে এবং উক্ত কমিটিতে পেশাজীবি প্রতিষ্ঠানের প্রতিনিধি, **International Council on Monuments and Sites (ICOMOS)** এবং এ বিষয়ে বিশেষজ্ঞগণকে সদস্য হিসেবে নিযুক্ত করিবেন;

- (ঘ) এই সকল ঐতিহ্যবাহী ইमारত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহ তালিকাভুক্ত করিবার সময় দফা (৬) ও (ক) এর বিধান সাপেক্ষে, বাংলাদেশ ন্যাশনাল বিল্ডিং কোড অনুসারে তিন শ্রেণিতে (গ্রেড-১, গ্রেড-২, গ্রেড-৩) ভাগ করিতে হইবে।
- (ঙ) দফা (খ) এ বর্ণিত তালিকাভুক্ত ঐতিহ্যবাহী ইमारত, গুরুত্বপূর্ণ স্থানের চতুর্পার্শ্বস্থ সীমানা দেয়ালের অভ্যন্তরে অবস্থিত স্থাপনায় কোনো ধরণের উন্নয়ন, সংযোজন, বিয়োজন, পরিবর্তন বা পরিবর্ধন করিতে হইলে প্রত্নতত্ত্ব অধিদপ্তর এবং উপদেষ্টা কমিটির লিখিত সুপারিশের প্রয়োজন হইবে;
- ব্যাখ্যা।- এই বিধিমালার উদ্দেশ্য পূরণকল্পে “তালিকাভুক্ত ইमारত” বলিতে দফা (খ) এ উল্লিখিত ইमारত এবং ইमारতের সীমানার চারপাশে অবস্থিত দেয়াল বা অন্যকোনভাবে সীমানা চিহ্নিত স্থানের সকল অংশ বুঝাইবে;
- (চ) তালিকাভুক্ত ইमारত, স্থাপনা বা এলাকার সীমানা থেকে ২৫০ মিটার পর্যন্ত সংরক্ষিত এলাকা হিসেবে বিবেচিত হইবে;
- (ছ) যদি কোন ব্যক্তি অথবা প্রতিষ্ঠান সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ, ঐতিহ্যবাহী ইमारত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকা সংক্রান্ত উপদেষ্টা কমিটি এবং প্রত্নতত্ত্ব অধিদপ্তরের অনুমতি ব্যতীত তালিকাভুক্ত ইमारতের কোন প্রকার পরিবর্তন, পরিবর্ধন, সংযোজন বা ধ্বংস সাধন করে, তাহা হইলে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ উক্ত ইमारতের মালিক বা দখলদারকে কাজ বন্ধ করিবার নির্দেশ প্রদান করিবে এবং সেইক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ ঐ জমিতে নির্মাণের জন্য নতুন কোন ভবনের নকশার অনুমোদন প্রদান করিবে না;
- (জ) ঐতিহ্যবাহী ইमारত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকা সংক্রান্ত উপদেষ্টা কমিটি যদি মনে করে যে কোন তালিকাভুক্ত ইमारত ও এলাকাসমূহে অবস্থিত গুরুত্বপূর্ণ স্থাপনাসমূহের যথাযথ তত্ত্বাবধান হইতেছে না, তাহা হইলে সরকার এইরূপ ইमारত ও গুরুত্বপূর্ণ স্থানসমূহ বাধ্যতামূলক অধিগ্রহণ করিবে;
- (ঝ) উপবিধি:(ক) এ উল্লিখিত তালিকাভুক্ত ঐতিহ্যবাহী ইमारত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহে সংরক্ষিত এলাকায় নির্মাণ অনুমোদনের জন্য যে কোন আবেদনের প্রেক্ষিতে কর্তৃপক্ষ ঐতিহ্যবাহী ইमारত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকা সংক্রান্ত উপদেষ্টা কমিটির উপদেশ গ্রহণ করিতে পারিবে;
- (ঞ) ঐতিহ্যবাহী ইमारত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহের চারপাশে ২৫০ মিটার সংরক্ষিত এলাকায় স্থাপনা নির্মাণের জন্য প্রস্তাবিত নতুন ইमारতের ক্ষেত্রে নিম্নোক্ত শর্তাবলী প্রযোজ্য হইবে:
- (ট) গ্রেড-১ তালিকাভুক্ত ঐতিহ্যবাহী ইमारত/স্থাপনার ক্ষেত্রে নিম্নলিখিত শর্তসমূহ প্রযোজ্য হইবে;
- (১) সীমানা প্রাচীর থেকে ন্যূনতম ১০ মিটার দূরত্ব পর্যন্ত সম্পূর্ণরূপে খালি রাখিতে হইবে এবং উক্ত দূরত্বের মধ্যে কোন প্রকার নির্মাণ/উন্নয়ন/পরিবর্তন করা যাইবে না;
- (২) পরবর্তী ২৫ মিটার দূরত্ব পর্যন্ত ইमारতের উচ্চতা ১০ মিটার পর্যন্ত সীমাবদ্ধ থাকিবে (সিঁড়িঘরের উচ্চতা বাদে);
- (৩) পরবর্তী অংশে (২৫০ মিটারের অবশিষ্ট অংশ) ইमारত বা স্থাপনার অনুমোদন প্রদানের ক্ষেত্রে আবেদনকারী কর্তৃক UNESCO, ICCROM, ICOMOS, IUCN এর নির্দেশনা এবং টুলকিট অনুসরণ করিয়া হেরিটেজ ইম্প্যাক্ট এসেসমেন্ট (HIA) প্রতিবেদন দাখিল করিতে হইবে এবং এই প্রতিবেদন পর্যালোচনা সাপেক্ষে ‘ঐতিহ্যবাহী ইमारত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকার সংক্রান্ত উপদেষ্টা কমিটি’ কর্তৃক ইमारতের উচ্চতা ও উন্নয়ন প্রাবল্য নির্ধারিত হইবে;

- (৪) হেরিটেজ ইম্প্যাক্ট এসেসমেন্ট (HIA) প্রতিবেদন পর্যালোচনা সাপেক্ষে সংশ্লিষ্ট কমিটি আরও অধিক দূরত্ব সংরক্ষণ বিষয়ে সিদ্ধান্ত প্রদান করিতে পারিবে;
- (৫) গ্রেড-১ তালিকাভুক্ত স্থানসমূহ যথা ইমারত বা স্থাপনা ব্যতীত মাঠ, উদ্যান ইত্যাদি এর ক্ষেত্রে সীমানা প্রাচীর থেকে ন্যূনতম ১০ মিটার দূরত্ব পর্যন্ত সম্পূর্ণরূপে খালি রাখিতে হইবে ও পরবর্তী ২৫০ মিটার পর্যন্ত দূরত্বে ইমারত বা স্থাপনার অনুমোদন প্রদানের ক্ষেত্রে হেরিটেজ ইম্প্যাক্ট এসেসমেন্ট (HIA) প্রতিবেদন দাখিল করিতে হইবে এবং এই প্রতিবেদন পর্যালোচনা সাপেক্ষে 'ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকার সংক্রান্ত উপদেষ্টা কমিটি' কর্তৃক ইমারতের উচ্চতা ও উন্নয়ন প্রাবল্য নির্ধারিত হইবে;
- (ঠ) গ্রেড-২ ও গ্রেড-৩ তালিকাভুক্ত ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহের জন্য সংরক্ষিত এলাকা সংলগ্ন ২৫০ মিটার দূরত্বের মধ্যে ইমারত বা স্থাপনার অনুমোদন প্রদানের ক্ষেত্রে হেরিটেজ ইম্প্যাক্ট এসেসমেন্ট (HIA) প্রতিবেদন দাখিল করিতে হইবে এবং এই প্রতিবেদন পর্যালোচনা সাপেক্ষে 'ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকার সংক্রান্ত উপদেষ্টা কমিটি' কর্তৃক ইমারতের উচ্চতা ও উন্নয়ন প্রাবল্য নির্ধারিত হইবে;
- (ড) ঐতিহ্যবাহী এলাকার অভ্যন্তরে আলাদাভাবে কোন তালিকাভুক্ত ইমারত অবস্থিত হইয়া থাকিলেও ঐ ইমারত সংলগ্ন প্লটসমূহের ক্ষেত্রে বিধি ৬১(১) অনুসরণ করিতে হইবে;
- (ঢ) ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহের ২৫০ মিটার পর্যন্ত সংরক্ষিত এলাকার অভ্যন্তরে প্রস্তাবিত নতুন ইমারতের নকশা অনুমোদনের ক্ষেত্রে গাড়ি পার্কিং এর ন্যূনতম নিয়মাবলী শিথিলযোগ্য হইবে এবং ক্ষেত্রে বিশেষে কেবলমাত্র পথচারীর জন্য pedestrian precinct হিসেবে ব্যবহারের নির্দেশনা প্রদান করা যাইবে;
- (ণ) হেরিটেজ ইম্প্যাক্ট এসেসমেন্ট (HIA) প্রতিবেদন অনুযায়ী ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকার সংক্রান্ত উপদেষ্টা কমিটির নির্দেশনা মোতাবেক যথাযথ সংরক্ষণের শর্তে তালিকাভুক্ত ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহের এবং তাহার সীমানার সমান্তরালে ন্যূনতম সংরক্ষিত এলাকা (যাহা অবশ্যই খালি রাখিতে হইবে) ব্যতীত ২৫০ মিটার পর্যন্ত সকল ইমারতের ব্যবহারের জন্য সল্ল পরিসরে পর্যটন বান্ধব ভূমি ব্যবহার করা যাইবে যেমন- দোকানপাট, আর্ট গ্যালারি, মিউজিয়াম, পাঠাগার, প্রদর্শনীস্থল ইত্যাদি যাহা স্থানীয় ঐতিহ্যের সাথে সঙ্গতিপূর্ণ;

(২) তালিকাভুক্ত ঐতিহ্যবাহী ইমারত, গুরুত্বপূর্ণ স্থান ও এলাকাসমূহের কারণে সংরক্ষিত এলাকায় যে কোন প্লটের উচ্চতা, সেটব্যাক বা ভূমি আচ্ছাদন নিয়ন্ত্রিত হইলে এবং সেই প্লটসমূহের যে কোনটিতে প্রাপ্ত FAR (Floor Area Ratio) সূচক সম্পূর্ণরূপে ব্যবহার করা সম্ভব না হইলে কর্তৃপক্ষের নির্ধারিত ফরমে মালিকের আবেদনের প্রেক্ষিতে উক্ত প্লটে ব্যবহৃত FAR সূচক এর অবশিষ্টাংশটুকু অন্য এলাকায় হস্তান্তর ও নির্মাণের অনুমতিপত্র TDR (Transfer of Development Right) Certificate প্রদান করিতে পারিবে। এই TDR সংক্রান্ত অনুমতি পত্রে নিম্নলিখিত বিষয়গুলি উল্লিখিত থাকিবে :-

- (ক) যে প্লটের ক্ষেত্রে FAR সূচক সম্পূর্ণ ব্যবহৃত হয়নি, সেই প্লটের অবস্থান, মালিকের নাম ও ঠিকানা;
- (খ) অব্যবহৃত FAR সূচক এর পরিমাণ ও ক্ষেত্রফল (বর্গমিটারে);
- (গ) এই অব্যবহৃত FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্য ক্ষেত্রফল অন্য যেই এলাকায় কোন প্রকল্পের জন্য FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্য ক্ষেত্রফলের সহিত অতিরিক্ত ক্ষেত্রফল হিসাবে সংযুক্ত করা হইবে সেই এলাকার নাম ও ভূমি ব্যবহারের ধরণ (আবাসিক ব্যতিরেকে);

- (ঘ) অব্যবহৃত FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্ত এই অতিরিক্ত ক্ষেত্রফল কেবলমাত্র সরকারী পরিকল্পিত এলাকায় ব্যবহার করা যাইবে;
- (ঙ) এই অনুমতিপত্র (TDR Certificate) একের অধিকবার হস্তান্তর যোগ্য নহে।

৬২। বন্যাপ্রবণ অঞ্চল, জলাভূমির নিকটস্থ এবং পাহাড়ী এলাকায় উন্নয়ন ও নির্মাণ।- (১) বন্যাপ্রবণ অঞ্চল, জলাশয়ের নিকটস্থ বা পাহাড়ী এলাকায় অবস্থিত সাইটের ক্ষেত্রে ভূমি ভরাট ও খননকালে কর্তৃপক্ষের অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে এবং এতদ্বিষয়ে বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনায় বর্ণিত বিধানাবলী অনুযায়ী অতিরিক্ত শর্ত প্রযোজ্য হইবে এবং ভূমি ভরাট ও খনন এলাকাসমূহ স্পষ্টরূপে প্রদর্শন করিতে হইবে এবং নিম্নবর্ণিত তথ্যসমূহ পেশ করিতে হইবে, যথা:

- (ক) সাইট ও সাইট সন্নিহিত রাস্তাসমূহের বিদ্যমান কন্ট্যুর (Contour), স্পট লেভেল ও ভূমির ঢাল; এবং
- (খ) নূতন ঢাল বা বাঁধ (যদি প্রস্তাবে থাকে) এবং প্রস্তাবিত ঢাল বা বাঁধ সুদৃঢ়করণের জন্য যোগ্য কারিগরি ব্যক্তি কর্তৃক নিরূপিত এবং সুপারিশকৃত রিটেইনিং ওয়াল বা অন্য প্রয়োজনীয় অবকাঠামো।

(২) নির্মাণ অনুমোদনপত্রের জন্য আবেদনের সময়ে রিটেইনিং ওয়াল বা বাঁধের প্রয়োজনীয় নকশা সংযোজন করিতে হইবে।

(৩) পাহাড় হিসেবে দৃশ্যমান জমিতে যে কোন ধরনের উন্নয়নের ক্ষেত্রে কন্ট্যুর ম্যাপ অনুসরণ করিতে হইবে।

(৪) এইরূপ ভূমিতে কোন অবস্থাতেই শিল্প স্থাপনা নির্মাণ করা যাইবে না।

(৫) পাহাড়ের ভূমিক্ষস এড়াইবার উদ্দেশ্যে পাহাড়ের পাদদেশে অন্যান্য যে কোন কাজ শুরুর পূর্বে নিরাপত্তামূলক রিটেইনিং ওয়াল নির্মাণ করিতে হইবে।

(৬) পাহাড় হইতে আগত পানির স্বাভাবিক প্রবাহের গতিপথ বাধাগ্রস্ত হয় এমন কোন কর্মকান্ড করা যাইবে না।

(৭) সকল ক্ষেত্রে বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনার নির্দেশিকা অনুযায়ী স্থাপনা নির্মাণ করিতে হইবে।

৬৩। বিশেষ নিয়ন্ত্রণ।- (১) সরকার কর্তৃক নির্ধারিত কোন বিশেষ এলাকার জন্য তদকর্তৃক জারিকৃত যে কোন নিষেধাজ্ঞা যথা- প্রতিরক্ষা নিয়ন্ত্রণ, **Key Point Installation (KPI)**, জাতীয় নিরাপত্তা, বিমান চলাচল, টেলিযোগাযোগ বিষয়ক নিষেধাজ্ঞা, ইত্যাদি উক্ত এলাকায় ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে এবং সরকার কর্তৃক নির্ধারিত ভিআইপি সড়কসমূহের পার্শ্বে ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে জনস্বার্থে সরকার কর্তৃক আরোপিত যে কোন শর্তাবলি প্রযোজ্য হইবে।

(২) মহাপরিকল্পনায় চিহ্নিত বা নির্ধারিত ও রাষ্ট্রীয় গুরুত্বপূর্ণ বিশেষ এলাকাসমূহ যেমন- জাতীয় স্মৃতি সৌধ, ক্যান্টনমেন্ট এলাকা, টাকশাল, লালবাগ দুর্গ, রেডিও ও টেলিভিশন ট্রান্সমিশন কেন্দ্র, ইত্যাদি ভবনের আশেপাশের ইমারতের উচ্চতা নিয়ন্ত্রণে মহাপরিকল্পনার সুপারিশ এবং সরকার কর্তৃক, সময় সময়, আরোপিত সরকারি আদেশ ও নিষেধাজ্ঞা প্রযোজ্য হইবে।

(৩) বিমান বন্দর ও সংলগ্ন এয়ার ফানেল এর জন্য নির্ধারিত এলাকায় সকল ধরনের ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে বেসামরিক বিমান চলাচল কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত উচ্চতা নিয়ন্ত্রণ নিয়মাবলী প্রযোজ্য হইবে।

(৪) কর্তৃপক্ষ বিভিন্ন এলাকাতে অনুমোদনযোগ্য ইমারতের সর্বোচ্চ উচ্চতার বিষয়টি উল্লেখপূর্বক একটি নির্দেশিকা নকশা পেশাজীবী ও জনসাধারণের অবগতি ও অনুধাবনের জন্য প্রদর্শন বা সরবরাহের ব্যবস্থা করিবে।

(৫) বিমান চলাচল বা অন্য কোনো কারণে উচ্চতা নিয়ন্ত্রিত এলাকাসমূহের প্লটের ক্ষেত্রে তিনতলা অথবা ১২.৫ মিটার (সিঁড়িঘর, জলাধার ও এন্টেনাসহ সর্বোচ্চ উচ্চতা) এর অধিক উচু ভবন নির্মাণ করিতে না পারিলে ঐ প্লটের জন্য প্রযোজ্য সেটব্যাক স্পেস রাখিয়া অনুমোদিত উচ্চতা পর্যন্ত ভবন নির্মাণ করা যাইবে এবং এই ইमारতের জন্য প্রাপ্ত ক্ষেত্রফল কোনো ভাবেই রাস্তার প্রশস্ততার ভিত্তিতে ঐ প্লটের জন্য নির্ধারিত FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্য ক্ষেত্রফলের চাইতে অধিক হইতে পারিবে না।

(৬) বিমান চলাচল বা অন্য কোনো কারণে উচ্চতা নিয়ন্ত্রিত এলাকাসমূহের প্লটের তিনতলা তদুরদধ ভবন নির্মাণ করিতে না পারিলে ঐ প্লটের জন্য প্রযোজ্য বাধ্যতামূলক স্থান ব্যতীত অনুমোদিত উচ্চতা পর্যন্ত ভবন নির্মাণ করা যাইবে এবং এই ইमारতের জন্য প্রাপ্ত ক্ষেত্রফল কোনো ভাবেই রাস্তার প্রশস্ততার ভিত্তিতে ঐ প্লটের জন্য নির্ধারিত FAR সূচক অনুযায়ী প্রাপ্য ক্ষেত্রফলের চাইতে অধিক হইতে পারিবে না।

(৭) উচ্চতা নিয়ন্ত্রিত এলাকাসমূহের কর্ণার প্লটের ক্ষেত্রে যেই রাস্তাকে সম্মুখ ধরিয়া প্লটে প্রবেশ ও বাহির নিয়ন্ত্রিত হইবে শুধুমাত্র ঐ রাস্তাকে সম্মুখ বিবেচনা করিয়া রাস্তার কেন্দ্রস্থল হইতে ৪.৫ মিটার অথবা জমির সীমানা হইতে ১.৫ মিটার, যাহা অধিক তাহাই সম্মুখ সেটব্যাক হিসাবে রাখিতে হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, কর্ণার প্লটের ক্ষেত্রে উভয় রাস্তাকে সম্মুখ হিসাবে ব্যবহারের জন্য উভয় রাস্তার দিককে সম্মুখ বিবেচনা করিয়া প্রযোজ্য সেটব্যাক রাখিতে হইবে এবং যে কোনো একটি দিককে পশ্চাত বিবেচনা করিয়া সেটব্যাক ও অন্য দিককে পার্শ্ব হিসাবে বিবেচনা করিয়া সেটব্যাক রাখিতে হইবে:

৬৪। **প্রতিবন্ধীসহ সার্বজনীনগম্যতা সম্পর্কিত বিশেষ বিধান।-** যে কোন ইमारতে প্রতিবন্ধীসহ সার্বজনীনগম্যতা নিশ্চিত করিবার জন্য নিম্নরূপ বিশেষ ব্যবস্থা থাকিতে হইবে, যথা:

- (ক) সকল ইमारতে পার্কিং স্পেস হইতে সংলগ্ন তলার লিফট লবি (যদি থাকে) পর্যন্ত সার্বজনীনগম্যতার ব্যবস্থা;
- (খ) ১০০ বর্গমিটারের অধিক ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট কোন গণব্যবহার উপযোগী ইमारত [যেমন: হোটেল, শিক্ষা প্রতিষ্ঠান, প্রাতিষ্ঠানিক স্বাস্থ্য সেবা, সমাবেশ, ব্যবসা ও বাণিজ্যিক (Business & Mercantile) ব্যবহার] এ-
 - (১) প্রতিবন্ধীসহ সার্বজনীনগম্যতা;
 - (২) প্রতি তলায় ন্যূনতম একটি টয়লেট অথবা সর্বমোট টয়লেট সংখ্যার ৫% (যাহা অধিক) পরিমাণ টয়লেট সহজেই প্রবেশযোগ্য এবং সুনির্দিষ্টভাবে দিক নির্দেশিত করিয়া নির্দিষ্ট করিতে হইবে;
- (গ) সকল আবাসিক ভবনের ক্ষেত্রে ন্যূনতম একটি টয়লেট এর দরজার বাধামুক্ত প্রশস্ততা শারীরিক প্রতিবন্ধকতার ক্ষেত্রে হইল চেয়ারসহ ব্যবহারের জন্য ন্যূনতম ৯০০ মি.মি. প্রশস্ত; এবং
- (ঘ) এ সকল ইमारতের সার্বজনীন গম্যতার ন্যূনতম মান BNBC & পরিশিষ্ট-২ অনুযায়ী নির্ধারিত হইতে হইবে।

৬৫। **বর্জ্য ব্যবস্থাপনা (Waste Management) কার্যক্রম।-** (১) ব্লকভিত্তিক উন্নয়ন অথবা ২০০ (দুই শত) বা তদুর্ধ্ব আবাসন ইউনিট বিশিষ্ট ইमारতের বর্জ্য ব্যবস্থাপনার জন্য প্রয়োজনীয় কার্যক্রম গ্রহণ করিতে হইবে।

(২) নির্মাণ অনুমোদনের জন্য দাখিলকৃত নকশায় বর্জ্য ও অজৈব ব্যবস্থাপনা স্পেস, যাহা FAR মুক্ত কিন্তু ভূমি আচ্ছাদনের আওতাভুক্ত হইবে, এর অবস্থান প্রদর্শন করিতে হইবে।

৬৬। **পানির পুনঃব্যবহার (Water reuse)**- (১) ব্লকভিত্তিক উন্নয়ন অথবা ২০০ (দুই শত) বা তদুর্ধ্ব আবাসন ইউনিট বিশিষ্ট ইমারত বা অকুপেন্সি টাইপ-A-5, E-1, E-2 ও I ধরনের ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে বেসিন এবং গোসলখানায় ব্যবহৃত পানির পুনঃব্যবহারের ব্যবস্থা থাকিতে হইবে।

(২) নির্মাণ অনুমোদনের জন্য দাখিলকৃত আবেদনের সহিত পানির পুনঃব্যবহারের স্থাপনা, যাহা FAR মুক্ত হইবে কিন্তু ভূমি আচ্ছাদনের আওতাভুক্ত হইবে এবং এর বিস্তারিত নকশা দাখিল করিতে হইবে।

৬৭। **সৌর বিদ্যুৎ (Solar power) উৎপাদন ও ব্যবহার**- (১) ইমারতের মালিককে ইমারতে সৌর বিদ্যুৎ উৎপাদন ও ব্যবহারের ব্যবস্থা গ্রহণ করিতে হইবে।

(২) ইমারতের সর্বোচ্চ বিদ্যুৎ চাহিদার ভিত্তিতে বিদ্যুৎ সরবরাহকারী সংস্থা কর্তৃক প্রয়োজনীয় সৌর বিদ্যুতের পরিমাণ নির্ধারণ করিতে হইবে।

(৩) সৌর বিদ্যুৎ উৎপাদনে ব্যবহৃত প্যানেলসমূহ সংস্থানের জন্য নির্মিত কাঠামো সিভিল এভিয়েশন কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত উচ্চতার অধিক হইবে না।

৬৮। **বিধিমালা লঙ্ঘন**- কোন ব্যক্তি এই বিধিমালার বিধান লঙ্ঘন করিলে লঙ্ঘনকারীর বিরুদ্ধে আইন অনুযায়ী ব্যবস্থা গ্রহণ করা হইবে;

(১) আইন এর অধীনে জারীযোগ্য সকল নোটিশ বা আদেশ Code of Civil Procedure 1908 (Act of V of 1908) এর First Schedule এর Order-V এ বর্ণিত পদ্ধতিতে জারী করা যাইবে।

(২) এই বিধিমালা লঙ্ঘনকারীর বিরুদ্ধে শাস্তি প্রদানের Building Construction Act, 1952 এর Section 12 এর Sub-Section (1) প্রযোজ্য হইবে।

৬৯। **অপসারণ**- (১) ঢাকা মহানগর এলাকায় অনুমোদিত বা অননুমোদিত ইমারত অপসারণের পূর্বে ইমারতের মালিককে কর্তৃপক্ষের অনুমতি গ্রহণ করিতে হইবে এবং অপসারণের সময় নিরাপত্তাজনিত বিষয়ের জন্য ইনস্টিটিউশন অব ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ এর তালিকাভুক্ত এবং ইমারতের ধরণ অনুযায়ী প্রযোজ্য ন্যূনতম একজন স্ট্রাকচারাল প্রকৌশলীর তত্ত্বাবধানে বিএনবিসি অনুযায়ী কার্যক্রম গ্রহণ করিতে হইবে।

(২) কর্তৃপক্ষের অনুমতি ব্যতীত ইমারত অপসারণ করিলে বা অপসারণের ক্ষেত্রে কোড অমান্য করিলে অমান্যকারীদের বিরুদ্ধে আইন অনুযায়ী ব্যবস্থা গ্রহণ করা হইবে।

৭০। **রহিতকরণ ও হেফাজত**- (১) ঢাকা মহানগর ইমারত (নির্মাণ, উন্নয়ন, সংরক্ষণ ও অপসারণ) বিধিমালা, ২০০৮ এতদ্বারা রহিত করা হইলো।

(২) উক্তরূপ রহিতকরণ সত্ত্বেও-

(ক) রহিত বিধিমালার অধীনকৃত সকল কাজকর্ম বা গৃহীত ব্যবস্থা এই বিধিমালার অধীনকৃত বা গৃহীত হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে;

(খ) রহিত বিধিমালার অধীন অনিষ্পন্ন কাজকর্ম বা গৃহীতব্য ব্যবস্থা, রহিত বিধিমালার সহিত সামঞ্জস্যপূর্ণ ও এই বিধিমালার সহিত সাংঘর্ষিক না হওয়া সাপেক্ষে, চলমান ও অব্যাহত থাকিবে।

৭১। **বিধিমালার প্রাধান্য**- এই বিধিমালা ও কোডের মধ্যে কোনো প্রকার বিরোধ বা অসংগতির ক্ষেত্রে এই বিধিমালা প্রাধান্য পাইবে, তবে যে সকল বিষয়ে এই বিধিমালায় সুস্পষ্ট উল্লেখ নেই সেই সকল ক্ষেত্রে কোডের বিধানাবলী প্রযোজ্য হইবে।

পরিশিষ্ট-১
(বিধি ৫৮ (চ) দ্রষ্টব্য)
অগ্নিনিরাপত্তা

১. নির্গমন পথের বিভিন্ন অংশ:

Means of Egress, যাহা একটি ইমারতে আগুন লাগিলে নিরাপদ নির্গমনের পথ, তাহার তিনটি অংশ হইতেছে; ক) **Exit access**, খ) **Exit**, এবং গ) **Exit discharge**; এইখানে **Exit access** অর্থ **Exit** এর মুখ পর্যন্ত পৌঁছানোর রাস্তা; **Exit** হইলো ইমারতের ঐ অংশটুকু যাহা আগুন লাগা অংশ হইতে **Exit discharge** পর্যন্ত নিরাপদে নির্গমন ঘটায়; **Exit discharge** হইলো **Exit** শেষ হওয়া হইতে আশ্রয়স্থলের শেষ দেয়াল পর্যন্ত।

১.১ **Means of Egress** এর বিভিন্ন অংশে নিম্নরূপ যে কোন **Exit** থাকিবে, যথা:

- (ক) দরজা, সিঁড়ি সংযোগকারী করিডোর অথবা প্যাসেজ, ধোঁয়া ও অগ্নিমুক্ত বেষ্টিত এলাকা, বুলন্ত ব্যালকনি, অগ্নি নিরাপদ সিঁড়ি, র‍্যাম্প, ফায়ার-লিফট অথবা এই গুলির কয়েকটি এক সাথে যেইখান হইতে সড়ক, খোলা ছাদ অথবা কোন নির্দিষ্ট নিরাপদ আশ্রয়স্থলে সহজে প্রবেশ করা যায় এবং যাহা আক্রান্ত এলাকা, ধোঁয়া বা আগুন হইতে নিরাপদ থাকিবে;
- (খ) যাহা আক্রান্ত এলাকা, ধোঁয়া, আগুন ও তৎসংলগ্ন এলাকাসমূহ হইতে নিরাপদ কোন ইমারত সংলগ্ন বা একই সমতলে অবস্থিত কোন নিরাপদ আশ্রয় স্থলে আনুভূমিক **Exit**।

১.২ লিফট, এসকেলেটর, চলন্ত হাঁটার রাস্তা এইগুলোকে সাধারণত **Means of Egress** এর অংশ করা যাইবেনা, তবে এই সকল ব্যবস্থা অগ্নি দুর্ঘটনাকালে নিরাপদ সঞ্চালনায় সক্ষম হইলে পরিত্যাগ উপায়ের অংশ হিসাবে পরিগণিত হইবে।

২. সাধারণ প্রয়োজন:

- ২.১ জনসাধারণের ব্যবহারের জন্য নির্মিত সকল ধরণের ইমারত ও গুদাম ঘরে যথেষ্ট সংখ্যক নির্গমনপথের ব্যবস্থা থাকিতে হইবে যাহাতে আগুন ও অন্যান্য বিপদের সময় ব্যবহারকারীরা দ্রুত ও নিরাপদে অন্যের সহযোগিতা ছাড়া বাহির হইয়া যাইতে পারে।
- ২.২ **Exit** কে কখনই এমন কোন কাজে ব্যবহার করা যাইবে না যাহাতে **Means of Egress** হিসাবে ইহার ব্যবহার ব্যাহত হয়।
- ২.৩ **Exit** এবং **Exit access** এর করিডোরকে **Supply** বা **Return air duct** এর কাজে ব্যবহার করা যাইবে না।
- ২.৪ নির্গমনপথের তল কোথাও ৫৩০ মি.মি. এর বেশী পরিবর্তিত হইলে র‍্যাম্প ব্যবহার করিতে হইবে; যেই সকল বহিঃ দরজা প্রতিবন্ধী বা বয়স্ক লোকজন ব্যবহার করিবেনা, সেইখানে সর্বোচ্চ ২০০ মিমি পর্যন্ত ধাপ দিয়া নামা যাইবে।
- ৩.৫ সকল **Exit** পরিষ্কার দৃষ্টিগম্য হইতে হইবে এবং **Exit access** চিহ্নিত থাকিতে হইবে; যেইখানে একাধিক **Exit** বা **Exit access** থাকিবে এবং জনগনের ব্যবহার্য যেইসব এলাকা অন্ধকারে থাকিতে পারে সেইসব স্থানে **Exit** এর অবস্থান ও দিক নির্দেশক আলোকিত চিহ্ন ব্যবহার করিতে হইবে।
- ৩.৬ প্রতিটি ইমারতের মালিক বা ইজারাদার ইহার সমস্ত ব্যবহারকারীর নিরাপত্তা নিশ্চিত করিবে এবং বর্তমান কোন ইমারতে **Exit** সুবিধা অপ্রতুল হইলে, কর্তৃপক্ষ তাহার যথাযথ সংস্থানের নির্দেশ দিতে পারিবে।

৩. **Exit** এর অবস্থান:

- ৩.১ কোন Exit, কোন সংলগ্ন কক্ষ বা এলাকায় খুলিবেনা যদি উহা পূর্বোক্ত এলাকার অবিচ্ছেদ্য বা বর্ধিত অংশ না হয়, বিপজ্জনক কাজে ব্যবহৃত হয় এবং নির্দিষ্ট Exit এলাকার সহিত সরাসরি সংযুক্ত না থাকে।
- ৩.২ Exit পথের কোন অংশ ইमारতের এমন কোন অংশ দিয়া যাইবে না যাহা ইमारত ব্যবহারকালীন সময়ে তালাবদ্ধ থাকিতে পারে।
- ৩.৩ সব ধরণের জনসমাগমের জন্য মিলনায়তন জাতীয় ইमारতের ন্যূনতম একটি পার্শ্ব একটি রাস্তার দিকে হইবে যেই দিকে প্রধান Exit discharge অবস্থিত হইতে পারে এবং এই জাতীয় ইमारতের প্রধান আগমন পথ কমপক্ষে অর্ধেক সংখ্যক ব্যবহারকারীর নির্গমন পথ হিসাবে ব্যবহার করা যাইবে; এই ধরণের ইमारত কয়েক তলা হইলে প্রতিটি তলায় Exit থাকিবে যাহা কমপক্ষে ঐ তলার দুই-তৃতীয়াংশ ব্যবহারকারীর প্রয়োজন মিটাইবে।
- ৩.৪ Exit গুলি এইভাবে থাকিতে হইবে যাহা ইमारতের সকল অংশের জন্য একটি অবিরাম বাধামুক্ত Means of Egress নিশ্চিত করিবে।

৪. ব্যবহারকারীর সংখ্যা:

- ৪.১ ইमारতের Exit সুবিধা ছক-১ অনুযায়ী সর্বোচ্চ ব্যবহারকারীর সংখ্যা দ্বারা নিয়ন্ত্রিত হইবে।
- ৪.২ যেইসব মিলনায়তন ও প্রতিষ্ঠান জাতীয় ইमारতে স্থায়ী আসন আছে সেইখানে সর্বমোট আসন সংখ্যা দ্বারা ব্যবহারকারীর সংখ্যা নির্ণিত হইবে; এই ধরণের আসন হাতলবিহীন হইলে প্রতি ৫০০ মিমি প্রস্থের জন্য একজন ব্যবহারকারী হিসাব করিতে হইবে।
- ৪.৩ উপরের হিসাব, ব্যবহার্য মেঝে এলাকার প্রতি ০.৩ বর্গমিটার এ একজন ব্যবহারকারী হারের হিসাবের চাইতে বেশী হইবেনা।
- ৪.৩ মেজেনাইন তল ব্যবহারকারীর সংখ্যা, সংলগ্ন নীচের মেঝে ব্যবহারকারীর সংখ্যার সহিত যোগ হইবে।
- ৪.৪ ছাদ যদি কোন রকম জনসমাগমের কাজে ব্যবহৃত হয় তবে তাহা ব্যবহারকারীর সংখ্যা অনুযায়ী Exit সুবিধা সম্বলিত হইতে হইবে।

৫. Exit এর আকার:

Means of Exit এর আকার ব্যবহারকারীর সংখ্যা সাপেক্ষে পর্যাপ্ত হইতে হইবে এবং এই বিষয়ে ছক-১ প্রযোজ্য হইবে; Exit এর প্রতিটি অংশের আবশ্যকীয় প্রস্থ ও আকার ছক- ২ ও অনুচ্ছেদ ০৬ অনুযায়ী নির্ণিত হইবে।

ছক- ১

বিভিন্ন ব্যবহারকারীর সংখ্যা

ভবনের শ্রেণী		ব্যবহারকারীর মাথামিছু মেঝে এলাকা (বর্গমিটার)
A.	আবাসিক	১৮ গ্রস
B.	শিক্ষা প্রতিষ্ঠান	
	শ্রেণী কক্ষ	০২ নেট
	প্রাক-স্কুল	৩.৫ নেট
C.	প্রাতিষ্ঠানিক	১২ গ্রস
D.	স্বাস্থ্য সেবা	
	ইন-পেশেন্ট এলাকা	১৫ গ্রস

ভবনের শ্রেণী		ব্যবহারকারীর মাথামিছু মেঝে এলাকা (বর্গমিটার)
	আউট-পেশেন্ট এলাকা	১০ গ্রস
E.	Business	১০ গ্রস
F.	Mercantile	০৩ গ্রস
G.	শিল্প কারখানা	১০ গ্রস
H.	গুদাম	২০ গ্রস
I.	সমাবেশ	
	ফিল্ড আসন	আসন সংখ্যা অনুযায়ী
	ফিল্ড আসনহীন	০.৯৩ নেট
	শুধু দাঁড়ানোর জায়গা	০.৩৭ নেট
	টেবিল-চেয়ারসহ	১.৫ নেট
	টার্মিনাল	০.১৫ নেট
J.	বিপদজনক	১০ গ্রস
K.	বিবিধ (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)	ব্যবহারকারীর সংখ্যা অনুযায়ী
L	ইউটিলিটি	ব্যবহারকারীর সংখ্যা অনুযায়ী

ছক- ৩

ব্যবহারকারীর মাথা পিছু Exit এর প্রস্থ

ভবনের শ্রেণী	Sprinkler System ছাড়া (মাথা পিছু মি. মি.)			Sprinkler Systemসহ (মাথা পিছু মি. মি.)		
	সিঁড়ি	র‍্যাম্প ও করিডোর	দরজা	সিঁড়ি	র‍্যাম্প ও করিডোর	দরজা
A. আবাসিক	৮	৫	৪	৫	৪	৪
B. শিক্ষা প্রতিষ্ঠান						
E						
F1, F2						
G. শিল্প কারখানা						
H গুদাম						
K, L, M						
C1, C2	৮	৫	৪	৫	৫	৪
C3, C4, C5 প্রাতিষ্ঠানিক	১০	৫	৪	৮	৫	৪
D. স্বাস্থ্যসেবা	২৫	১৮	১০	১৫	১২	১০
I. সমাবেশ	১০	৭	৫	৭	৫	৫
F3 Mercantile						
J. বিপদজনক ব্যবহার	৮	৫	৪	৮	৫	৪
ইমারতের প্রতি তলায় ব্যবহারকারীর সংখ্যার উপর নির্ভর করিয়া Exit এর প্রস্থ নির্ধারণ করিতে হইবে।						

৬. করিডোর ও প্যাসেজ:

- ৬.১ ব্যবহারকারী যে কোন দিকে করিডোর বা প্যাসেজ দিয়ে রওয়ানা হউক না কেন তাহা কোন একটি **Exit** এ পৌঁছাইতে হইবে; যেইদিকে **Exit** নাই ঐ দিকে বন্ধ গলির দূরত্ব ১০ মিটার এর বেশী হইবে না।
- ৬.২ করিডোর ও প্যাসেজের প্রস্থ প্রতি তলায় ব্যবহারকারীর সংখ্যা দ্বারা নিয়ন্ত্রিত হইবে এবং ইহার ন্যূনতম মাপ নিম্নরূপ হইবে:
- ক. ৫০ এর বেশী ব্যবহারকারীর ক্ষেত্রে ১.১ মিটার
- খ. ৫০ বা তার কম ব্যবহারকারীর ক্ষেত্রে ০.৯ মিটার
- গ. বেড সরানো প্রয়োজন এই ধরনের স্বাস্থ্যসেবামূলক ভবনে (Occupancy D) ২.৪ মিটার
- ঘ. ১৫০ এর অধিক ব্যবহারকারী শিক্ষা প্রতিষ্ঠান জাতীয় ভবনে (Occupancy B) ১.৮ মিটার
- ৬.৩ **Exit** করিডোর ও প্যাসেজের প্রস্থ, যেইসব দরজা করিডোর ও প্যাসেজের শেষ প্রান্তে বাহির হইয়া যাওয়ার জন্য একসাথে ব্যবহৃত হইবে তাহাদের প্রস্থের যোগফলের চাইতে কম হইবে না।
- ৬.৪ করিডোর ও প্যাসেজের বাধামুক্ত উচ্চতা ২.৪ মিটার এর কম হইবে না।
- ৬.৫ **Exit access** এর করিডোরের ন্যূনতম **fire rating** ১ ঘন্টা হইবে।
- ৬.৬ **Exit** করিডোরে যাওয়ার দরজার ন্যূনতম **fire rating** ২০ মিনিট হইবে।

৭. এসেম্বলি আইলস্ (Assembly Aisles):

- ৭.১ সমাবেশ ভবনের যেইখানে আসন, টেবিল, যন্ত্রপাতি, প্রদর্শনী ইত্যাদি রহিয়াছে সেইখানে **Exit** এর দিকে গমনকারী বাধামুক্ত আইল (Aisle) থাকিতে হইবে।
- ৭.২ **Exit access** আনুভূমিক অথবা সর্বাধিক ১:১০ ঢালের র্যাম্প হইতে পারিবে। ইহার ন্যূনতম প্রস্থ ব্যবহারকারী পিছু ৫ মি:মি: হইবে।
- ৭.৩ **Exit access** ধাপওয়ালা হইলে ট্রেডের ন্যূনতম গভীরতা ২৭৫ মি:মি:, এবং রাইজার এর উচ্চতা ১০০-২০০ মি:মি এর ভিতর হইতে হইবে।
- ৭.৪ সমতল বা ঢালু আইল (Aisle) এর ক্ষেত্রে আইল (Aisle) এর দুই দিকে আসন হইলে ন্যূনতম প্রস্থ ১ মিটার এবং একদিকে আসন হইলে ন্যূনতম প্রস্থ ০.৯ মিটার হইতে হইবে।

০৮. দরজাসমূহ:

- ৮.১ একটি কক্ষ বা স্পেস ব্যবহারকারী প্রত্যেকে অন্ততপক্ষে একটি **Exit** বা নির্গমন দরজা পাইবে এবং প্রতি নির্গমন দরজার জন্য ব্যবহারকারীর সংখ্যা এবং দরজা পর্যন্ত যাতায়াত দূরত্ব ছক-৩ এ প্রদর্শিত সর্বোচ্চ ব্যবহারকারীর সংখ্যা এবং সর্বোচ্চ যাতায়াত দূরত্ব এর বেশী হইতে পারিবে না।

ছক-৩

একটি নির্গমন দরজার ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ব্যবহারকারীর সংখ্যা এবং সর্বোচ্চ যাতায়াত দূরত্ব

ভবনের শ্রেণী	সর্বোচ্চ ব্যবহারকারীর সংখ্যা	সর্বোচ্চ যাতায়াত দূরত্ব (মিটার)
A. আকাসিক	১২	২৩
C. প্রাতিষ্ঠানিক		
D. স্বাস্থ্যসেবা		
B. শিক্ষা প্রতিষ্ঠান	৫০	২৩
I. সমাবেশ		
E & F (Business & Mercantile)		
K পার্কিং (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)		
G. শিল্প-কারখানা	৩০	৩০
H. গুদাম		
J. বিপদজনক	৫	৮

- ৮.২ **Exit** দরজা ব্যবহারকারীর সংখ্যা এবং যাতায়াত দূরত্ব ছক-৩ এর নির্দিষ্ট মানের চাইতে বেশী হইলে, কমপক্ষে দুইটি নির্গমন দরজার ব্যবস্থা করিতে হইবে।
- ৮.৩ **Exit** দরজার প্রস্থ ১ মিটার এবং উচ্চতা ২ মিটারের কম হইতে পারিবে না।
- ৮.৪ **Exit** দরজা হিসাবে স্লাইডিং বা হ্যাংগিং দরজা ব্যবহার করা যাইবে না।
- ৮.৫ সকল **Exit** দরজা সাইড-সুইংগিং ধরনের হইতে হইবে; ঝুঁকিপূর্ণ স্থাপনার ক্ষেত্রে অথবা ব্যবহারকারীর সংখ্যা ৫০ এর বেশী হইলে দরজার সুইং কক্ষ হইতে বাহিরের দিকে বা যাতায়াতের দিকে হইবে; দরজার সুইং করিডোরের প্রস্থকে বাধাগ্রস্ত করিলেও বাকী বাধামুক্ত অংশকে কোনক্রমেই ০.৯ মিটার এর কম করিতে পারিবে না; তবে শুধুমাত্র প্রেসারাইজড কক্ষের ক্ষেত্রে স্লাইডিং দরজা ব্যবহার করা যাইতে পারে।
- ৮.৬ **Exit** দরজাসমূহ কোন সিঁড়ির ফ্লাইট এ সরাসরি খুলিতে পারিবে না; **Exit** দরজা সিঁড়ির দিকে খুলিলে বাহিরের দিকে দরজার প্রস্থের সমান মাপের পর কমপক্ষে ০.৯ মিটার প্রশস্ত জায়গা রাখিতে হইবে এবং ঘরের মেঝে ও সিঁড়ির ল্যান্ডিং তল একই সমতলে হইতে হইবে।
- ৮.৭ সমাবেশ, শিক্ষা প্রতিষ্ঠান বা প্রাতিষ্ঠানিক ভবনে অথবা সকল ভবনের ক্ষেত্রে যখন ব্যবহারকারীর সংখ্যা ২০০ বা তাহার বেশী হইবে সেইখানে ঘূর্ণায়মান দরজা ব্যবহার করা যাইবে না; অন্যান্য ক্ষেত্রে অর্ধেকের চাইতে কম সংখ্যক নির্গমন পথে ঘূর্ণায়মান দরজা ব্যবহার করা যাইবে যাহার মাপ প্রতি ৫০ জনের জন্য ন্যূনতম ২.৭ মি. হইবে; তবে প্রযুক্তি চালিত ঘূর্ণায়মান দরজা যাহা বিশেষ জরুরী সময়ে খালি হাতে ব্যবহার করা যায় না তাহা গ্রহণযোগ্য হইবে না।
- ৮.৮ প্রতিটি নির্গমন পথের দরজা প্রয়োজনীয় সময়ে ব্যবহৃত দিক হইতে চাবি ছাড়াই খুলিতে পারিতে হইবে।

৯. সিঁড়ি:

- ৯.১ **Exit** সিঁড়ির প্রয়োজনীয় প্রস্থ অনুচ্ছেদ ০৫ এর ছক- ১ ও ছক- ২ হইতে নির্ধারণ করা হইবে, তবে তাহা ছক- ৪ এ বর্ণিত প্রস্থ হইতে কম হইতে পারিবে না।

ছক- ৪

অগ্নি নিরাপদ সিঁড়ির প্রস্থ

ভবনের শ্রেণী	সিঁড়ির ন্যূনতম প্রস্থ (মিটার)
A. আবাসিক	
A1, A2,	১.০
A3	১.১৫
A4, A5	১.৫
B. শিক্ষা প্রতিষ্ঠান	
ব্যবহারকারীর সংখ্যা ১৫০ জন পর্যন্ত	১.৫
ব্যবহারকারীর সংখ্যা ১৫০ জনের অধিক	২.০
D. স্বাস্থ্য সেবা	
পেশেন্ট এরিয়া	২.২৫
স্টাফ এরিয়া	১.১৫
I. সমাবেশ	
I1, I3, I5	২.০
I2, I4	১.৫
অন্যান্য	১.৫
নোট-১: কোন ইমারতে একটি মাত্র সিঁড়ি থাকিলে এবং ঐ সিঁড়ি অগ্নিনিরাপদ সিঁড়ি হিসাবে ব্যবহৃত হইলে বিধি ৫৬(ঘ)(১) এ বর্ণিত সিঁড়ির ন্যূনতম প্রশস্ততার পরিমাপ এবং ছক-৪ হইতে প্রাপ্য সিঁড়ির প্রশস্ততার পরিমাপ, এই দুইটি মাপের মধ্যে উচ্চতরটি প্রযোজ্য হইবে।	
নোট-২ : ৬ তলার অধিক উচ্চতা বিশিষ্ট আবাসিক (A-2,A3,A-4,A-6) ইমারতে একটি মাত্র সিঁড়ি থাকিলে ঐ সিঁড়িটি অগ্নি নিরাপদ সিঁড়ি হইতে হইবে।	

৯.২ Exit সিঁড়ির ল্যান্ডিং ও প্ল্যাটফর্মসমূহের ন্যূনতম মাপ সিঁড়ির জন্য নির্ধারিত প্রস্থের চাইতে কম হইতে পারিবে না, তবে স্ট্রেইট রান সিঁড়ির দুই ফ্লাইটের মধ্যবর্তী ল্যান্ডিং এর ক্ষেত্রে যাতায়াতের দিকের মাপ ১.২ মিটার এর বেশী হওয়া বাধ্যতামূলক নয়।

৯.৩ স্পাইরাল ও বর্তুলাকার সিঁড়ি কেবলমাত্র বসতবাড়ির অভ্যন্তরে এবং ২৫ বর্গমিটার ক্ষেত্রফল পর্যন্ত মেজানাইন ফ্লোরের জন্য জরুরী নির্গমন হিসাবে ব্যবহার করা যাইবে এবং এই ধরনের সিঁড়ির প্রস্থ ন্যূনতম ৬৬০ মিলিমিটার হইবে। প্রতিটি ট্রেডের গভীরতা (Depth) এর মাপ ১৯০ মি:মি: হইবে (যাহা সিঁড়ির সবুতম ১পার্শ্ব হইতে ৩০০ মিলিমিটার দূরত্বে পরিমাপকৃত), প্রতিটি ট্রেড একই রকম হইবে; রাইজার ২৪০ মিলিমিটার এর বেশী হইতে পারিবে না; পাশাপাশি রাইজার এর ক্ষেত্রে উচ্চতার পার্থক্য ৫ মিলিমিটার পর্যন্ত কমবেশী হইতে পারিবে এবং সর্বোচ্চ ও সর্বনিম্ন উচ্চতার রাইজারের ক্ষেত্রে এই কমবেশীর পরিমাণ সর্বোচ্চ ১০

মিলিমিটার হইতে পারিবে তবে সর্বোচ্চ ০৫(পাঁচ) জন ব্যবহারকারীর জন্য এই সিঁড়ি ব্যবহার করা যাইবে।

- ৯.৪ **Fire Exit** সিঁড়ির বাধামুক্ত প্রস্থ ১ মিটার হইলে তাহার একদিকে অবিরাম হাত-রেইল থাকিবে; এর বেশী প্রস্থ হইলে হাত-রেইল দুই দিকেই থাকিবে, এইরকম সিঁড়ির বাধামুক্ত প্রস্থ ২.২ মিটার এর বেশী হইলে মাঝামাঝি দিয়াও হাত-রেইল দিতে হইবে।
- ৯.৫ ইमारতের প্রতিটি সিঁড়ি অগ্নি প্রতিরোধী নির্মাণ সামগ্রী দ্বারা তৈরী হইতে হইবে, তবে নিরেট কাঠের হ্যান্ড-রেইল গ্রহণযোগ্য হইবে।
- ৯.৬ যদি লিফট শ্যাফট নিচ্ছিন্ন ও ইमारতের ধরণ অনুযায়ী অগ্নি প্রতিরোধী নির্মাণ সামগ্রী দ্বারা যথাযথভাবে নির্মাণ করা হয় তাহা হইলে লিফট-শ্যাফট এর চারদিক ঘিরিয়া **Exit** সিঁড়ি দেওয়া যাইবে; তবে এই ক্ষেত্রে লিফট ও সিঁড়ির লবিতে সরাসরি দরজা খুলিয়া প্রবেশ করা যাইবেনা, ভবনের মূল ব্যবহারের অংশ ও লিফট/সিঁড়ি লবির মধ্যবর্তী স্থানে দরজা দ্বারা আবদ্ধ অন্তর্বর্তী স্পেস থাকিতে হইবে যাহাতে লিফট লবি সরাসরি অগ্নি বা ধোয়া দ্বারা আক্রান্ত হইতে না পারে।
- ৯.৭ অগ্নি নিরাপদ সিঁড়ি (**Fire Exit**) হিসাবে ব্যবহারের জন্য বহিস্থ সিঁড়িসমূহ জরুরী **Exit** হিসাবে বিবেচ্য হইবে না যদি না তাহা সরাসরি ভূমি তলে খোলা জমিতে নির্গমন নিশ্চিত করে, ইमारতের অভ্যন্তর হইতে অগ্নি প্রতিরোধী ব্যবস্থা বা দেয়াল দ্বারা বিভক্ত থাকে এবং অদাহ্য সামগ্রী দ্বারা নির্মিত হয়।
- ৯.৮ অগ্নি নিরাপদ সিঁড়ি হিসাবে ব্যবহৃত আবদ্ধ সিঁড়িসমূহে পজেটিভ প্রেসার (**Positive Pressure**) থাকিতে হইবে যাহাতে অগ্নি আক্রান্ত এলাকা হইতে উৎপন্ন ধোয়া সিঁড়িঘরে সংক্রামিত হইতে না পারে। পজেটিভ প্রেসার এর সংস্থান করিতে না পারিলে অগ্নি আক্রান্ত এলাকা হইতে উৎপন্ন ধোয়া যাহাতে সিঁড়িঘরকে আক্রান্ত করিয়া ধোয়াছন্ন করিয়া তুলিতে না পারে সেই জন্য সিঁড়িঘরসমূহে প্রাকৃতিকভাবে সুষ্ঠু বায়ু চলাচল (**Cross Ventilation**) ব্যবস্থা করিতে হইবে।

১০. র‍্যাম্প:

- ১০.১. **Exit** র‍্যাম্প এর ন্যূনতম প্রস্থ অনুচ্ছেদ ০৬ এ বর্ণিত করিডোরের প্রস্থ হইতে কম হইবে না।
- ১০.২. **Exit** র‍্যাম্প এর ঢাল ১:৮ এর কম হইবে না এবং তাহার উপরিতল নির্ধারিত অ-পিচ্ছিল নির্মাণ সামগ্রী দ্বারা প্রস্তুত হইতে হইবে অথবা এমনভাবে নির্মাণ করিতে হইবে যাহাতে র‍্যাম্পটি বিপদজনকভাবে পিচ্ছিল না থাকে।
- ১০.৩. র‍্যাম্পের ঢাল ১:১৫ এর চাইতে বেশী হইলে ইহার উভয় পার্শ্বে গার্ড বা হ্যান্ড-রেইল দিতে হইবে।

১১. আনুভূমিক **Exit**:

- ১১.১. আগুন লাগা অংশ হইতে আনুভূমিক নির্গমন নিজ হইতে বন্ধ হয় এই রকম দরজা দ্বারা আলাদা হইতে হইবে।
- ১১.২. এই রকম **Exit** এর প্রস্থ ১ মিটার এর কম হইতে পারিবে না।
- ১১.৩. আনুভূমিক নির্গমন পথ ঢালু হইলে এই ঢাল সর্বাধিক ১:১২ হইবে এবং এই রকম নির্গমনে কোন ধাপ ব্যবহৃত হইতে পারিবে না।

- ১১.৪. আনুভূমিক **Exit** যখন শুধু একদিক হইতে ব্যবহৃত হইবে, তখন তা বাহির হওয়ার দিকে খুলিবে; যখন দুইদিক হইতেই চলাচল করিতে হইবে তখন উভয়দিকে খোলা যাইবে এই ধরনের দুই পাঞ্জার দরজা অথবা দুইটি আলাদা দরজা থাকিতে হইবে।
- ১১.৫. আশ্রয়স্থলের মেঝের ন্যূনতম ক্ষেত্রফল সিঁড়ি, শ্যাফট ইত্যাদি বাদে নেট মেঝের এলাকা অনুযায়ী ব্যবহারকারীর মাথাপিছু ০.২৮ বর্গমিটার ধরিয়া নির্ধারণ করা হইবে; যেইসব স্বাস্থ্যকেন্দ্রে রোগীরা থাকে তাহার আশ্রয়স্থলের ক্ষেত্রফল প্রতি বেড পিছু ২.৮ বর্গমিটার অথবা হইলচেয়ারের সংখ্যা হিসাবে ০.৩০ বর্গমিটার হইতে হইবে।

১২. **Exit** এর সংখ্যা:

- ১২.১. এই উপ-ধারায় নির্দেশিত **Exit** এর সংখ্যা সকল ব্যবহারিক ধরণ এর ইমারতের জন্য প্রযোজ্য হইবে।
- ১২.২. ছক-৫ এ নির্দেশিত ইমারতসমূহের জন্য একটিমাত্র বহির্গমন পথই যথেষ্ট হইবে যদি বহির্গমন পথটি ইমারতের যেই তলায় অবস্থিত তাহার নীচে একটির অধিক তলা না থাকে।
- ১২.৩. ছক-৫ ব্যতীত অন্য সকল ইমারতের ক্ষেত্রে **Exit** এর সংখ্যা নিম্নে নির্দেশিত উপায়ে ইমারতের প্রতি তলায় ব্যবহারকারীর সংখ্যার ভিত্তিতে নির্ণিত হইবে-
- (ক) ব্যবহারকারীর সংখ্যা ৫০ পর্যন্ত - কমপক্ষে ১টি **Exit**
- (খ) ব্যবহারকারীর সংখ্যা ৫১ হইতে ৫০০ পর্যন্ত - কমপক্ষে ২টি **Exit**
- (গ) ব্যবহারকারীর সংখ্যা ৫০১ হইতে ১০০০ পর্যন্ত - কমপক্ষে ৩টি **Exit**
- (ঘ) ব্যবহারকারীর সংখ্যা ১০০০ এর অধিক - কমপক্ষে ৪টি **Exit**

ছক- ৫

একটি সিঁড়ি বা একটি বহির্গমন পথযুক্ত ইমারতসমূহ;

ব্যবহারের শ্রেণী	সর্বোচ্চ সংখ্যক তলা	প্রতি তলায় সর্বোচ্চ ব্যবহারকারী এবং ভ্রমণ দূরত্বের শর্ত
A1, A2	২	ব্যবহারকারীর সংখ্যা ১২ এবং ভ্রমণ দূরত্ব ২৩ মিটার
A3, A6	১০	প্রতি তলায় সর্বোচ্চ ৪ ইউনিটের বসতবাড়ি এবং ভ্রমণ দূরত্ব ২৩ মিটার
A4, A5, B, C, D, E, F, K (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) I	২	ব্যবহারকারীর সংখ্যা ৫০ এবং ভ্রমণ দূরত্ব ২৩ মিটার
G	২	ব্যবহারকারীর সংখ্যা ৫০ এবং ভ্রমণ দূরত্ব ৪৫ মিটার
H	১	ব্যবহারকারীর সংখ্যা ৩০ এবং ভ্রমণ দূরত্ব ৩০ মিটার
J	১	ব্যবহারকারীর সংখ্যা ৫ এবং ভ্রমণ দূরত্ব ৮ মিটার

- ১২.৪ ১০ তলা বা ৩৩ মিটার অপেক্ষা অধিক উচ্চতা বিশিষ্ট সকল ইমারতের জন্য এবং প্রতি তলায় ৫০০ বর্গমিটার অপেক্ষা অধিক ক্ষেত্রফলের মেঝে বিশিষ্ট শিক্ষা প্রতিষ্ঠান, আবাসিক হোটেল, স্বাস্থ্যসেবা, বাণিজ্যিক ভবন, অফিস ভবন, প্রাতিষ্ঠানিক ভবন, সমাবেশ ভবন, শিল্প কারখানা ভবন, গুদাম ভবন বা বিপজ্জনক ভবনের ক্ষেত্রে কমপক্ষে ২টি সিঁড়ি থাকিতে হইবে এবং এই ক্ষেত্রে সিঁড়ি ঘর অগ্নিনিরাপদ হইতে হইবে এবং সরাসরি উন্মুক্ত স্থানে বা নির্ধারিত নিরাপদ স্থানে খুলিতে হইবে।

১৩. ভ্রমণের দৈর্ঘ্য:

১৩.১. একই ভবনে একাধিক Exit এর ক্ষেত্রে Exit গুলি এইভাবে অবস্থিত হইতে হইবে যাহাতে মেঝের ব্যবহৃত অংশ হইতে যে কোন Exit এর সর্বোচ্চ দূরত্ব নিম্নরূপ হয় :

- | | | | | |
|-----|--------------|--------------------------------|---|--------|
| (ক) | ভবনের শ্রেণী | A, B, C, D, I, J | - | ২৩ মি: |
| (খ) | ভবনের শ্রেণী | F, H, K (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে), E | - | ২৩ মি: |
| (গ) | ভবনের শ্রেণী | G | - | ৪৫ মি: |

১৩.২. একই ইমারতে একাধিক Exit প্রয়োজন হইলে Exit গুলির একটি অন্যটির চাইতে যতখানি সম্ভব দূরে হইতে হইবে এবং ব্যবহারকারী সেই দিকেই যাত্রা করুক না কেন, কোন না কোন Exit পাইতে হইবে।

১৪. গুদামজাতীয় ভবনের Exit:

১৪.১. অন্যান্য নিয়ম মানিয়া গুদামশ্রেণী ভবনের ব্যবহারকারীর সংখ্যা ১০ (দশ) এর বেশী অথবা গুদামশ্রেণী ভবনের মেঝে এলাকা ১৪০০ বর্গমিটার এর বেশী হইলে নূন্যতম দুইটি আলাদা Means of Exit থাকিতে হইবে।

১৪.০২. কাজ চলাকালীন সময়ে, গুদাম ঘরের দরজার তালা এমন হইতে হইবে যাহাতে বিপদের সময় সেইগুলি সহজে খোলা যায়।

পরিশিষ্ট-২

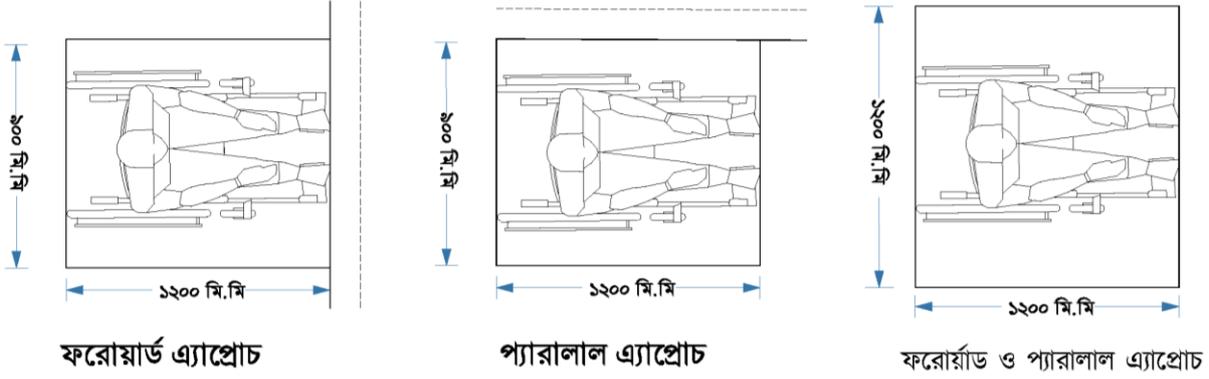
[বিধি ৬৩(ঘ) দ্রষ্টব্য]

সার্বজনীনগম্যতার নূন্যতম মান

১। সাধারণ নিয়ম :

- (ক) প্রতিটি কক্ষ, করিডোর, চলাচলের পথ ইত্যাদির কোন না কোন অংশে একটি হইল চেয়ার ঘুরাইবার জন্য নূন্যতম ১৫০০ মি:মি: X ১৫০০ মি:মি: পরিমাণ বাধামুক্ত জায়গা রাখিতে হইবে।
- (খ) গণপ্রবেশ পথ ও করিডোরের নূন্যতম বাধামুক্ত প্রস্থ ১২০০ মি:মি: হইতে হইবে এবং ইহা সুসমভাবে ও যথেষ্ট পরিমাণে আলোকিত থাকিতে হইবে।
- (গ) এইরূপ পথের প্রস্থ যদি ১৫০০ মি:মি: এর কম হয় তাহা হইলে প্রতি ৩০ মি: দূরত্বে কমপক্ষে একবার করিয়া ১৫০০ মি:মি: X ১৫০০ মি:মি: বাধামুক্ত জায়গা হইল চেয়ার ঘুরাইবার জন্য রাখিতে হইবে।
- (ঘ) ৫৮০ মি:মি: এর অধিক উচ্চতায় অবস্থিত কোন বস্তু গণপ্রবেশ পথের ভিতর ১০০ মি:মি: এর বেশী বাহির হইয়া আসিতে পারিবে না; ইহার চাইতে কম উচ্চতায় অবস্থিত বস্তু বাহির হইলেও কোনভাবে আবশ্যকীয় নূন্যতম প্রস্থ কমাতে পারিবে না।
- (ঙ) মেঝে হইতে ২ মিটার উচ্চতার ভিতর উপর হইতে কোনরূপ বাধাদানকারী বস্তু থাকিতে পারিবে না; যদি ইহা একান্তভাবে পরিহার করা অসম্ভব হইয়া দাঁড়ায়, তাহা হইলে ইহাতে আলাদা রং এবং স্পর্শ দ্বারা বোঝা যায় এমন চিহ্ন ব্যবহার করিতে হইবে।
- (চ) সার্বজনীনগম্যতার আওতায় নির্দিষ্ট ভূমি ও মেঝে তলে স্থায়ী, দৃঢ়, সুসম ও অপিচ্ছিল সামগ্রী ব্যবহার করিতে হইবে।

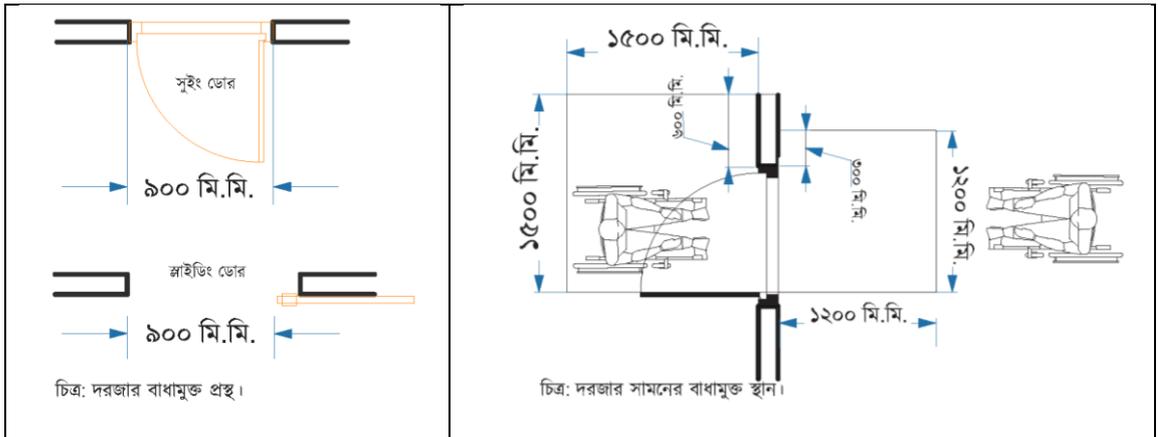
- (ছ) আনুভূমিক চলাচলের ক্ষেত্রে ৬-১২ মি:মি: এর মধ্যে তল পরিবর্তন হইলে সর্বোচ্চ ১:২ ঢালে বেভেল (Bevel) করিতে হইবে; তলের পার্থক্য এর চাইতে বেশী হইলেই র‍্যাম্প দিতে হইবে।



চিত্র:নূন্যতম বাধামুক্ত স্থান

২। দরজা :

- (ক) দরজার প্রতিবন্ধকতা বিহীন নূন্যতম প্রস্থ ৯০০ মি:মি: হইতে হইবে এবং এই দরজা ঘূর্ণায়মান হইতে পারিবেনা, অথবা টার্নস্টাইল ব্যবহার করা যাইবে না।
- (খ) দরজার উভয় পার্শ্বে যথেষ্ট পরিমান চলাচল উপযোগী খালি জায়গা থাকিতে হইবে।
- (১) যেইদিক হইতে দরজা ধাক্কা দিতে হয় সেইদিকে ১২০০ মি:মি: x ১২০০ মি:মি: বাধামুক্ত জায়গা এবং দরজার ছিটকিনি বা হাতলের দিকে ৩০০ মি:মি: খালি দেওয়াল থাকিতে হইবে।
- (২) যেইদিক হইতে দরজা টানিয়া খুলিতে হয় সেইদিকে ১৫০০ মি:মি: x ১৫০০ মি:মি: বাধামুক্ত জায়গা এবং দরজার ছিটকিনি বা হাতলের দিকে ৬০০ মি:মি: খালি দেওয়াল থাকিতে হইবে।
- (গ) দরজার হাতল মেঝে হইতে ৮৫০ মি:মি: হইতে ৯৫০ মি:মি: উচ্চতার মধ্যে হইতে হইবে এবং এইটি যেন সহজেই কম শক্তি প্রয়োগেই ব্যবহার করা যায় তাহা নিশ্চিত করিতে হইবে।
- (ঘ) দরজা ও দরজার ফ্রেম আশপাশের দেওয়াল হইতে ভিন্ন রং এর হইতে হইবে এবং স্পর্শ করিয়া বুঝা যায় এইরকম চিহ্ন থাকিতে হইবে।



৩। রেইলিং :

- (ক) হ্যান্ড রেইল ও গ্র্যাব-রেইল গোলাকার হইবে যাহার বাইরের ব্যাস ৩৫-৫০ মি:মি: হইতে হইবে এবং ইহা সংলগ্ন দেওয়ালের ৪০ মি:মি: হইতে ৬০ মি:মি: দূরত্বে হইবে, তবে ইহা কোনভাবেই প্রয়োজনীয় বাধামুক্ত চলাচলের পথের ভিতর চলিয়া আসিতে পারিবে না।
- (খ) হ্যান্ড রেইল অনবরত এবং পুরো দৈর্ঘ্য জুড়িয়া একই উচ্চতায় (৮০০-৯০০ মি:মি:) হইতে হইবে। ইহার চাইতে উপরে বা নীচে বিশেষ প্রয়োজনে অতিরিক্ত হ্যান্ড রেইল দেওয়া যাইবে।
- (গ) হ্যান্ড রেইলের প্রান্তসমূহ গোলাকার অথবা দেয়াল বা মেঝের দিকে এইভাবে বাঁকানো বা ঢুকানো থাকিবে যেন তাহা চলার পথে কোন বিপদ না ঘটায়।

৪। সিঁড়ি :

- (ক) পুরো সিঁড়ি জুড়িয়া ট্রেড ও রাইজারের মাপ অপরিবর্তিত ও সুসম থাকিবে।
- (খ) সিঁড়ির ট্রেড ন্যূনতম ৩০০ মি:মি: গভীর ও রাইজার সর্বোচ্চ ১৫০ মি:মি: হইবে।
- (গ) প্রতিটি ট্রেড এ সর্বাধিক ১৫ মি:মি: বাহির হওয়া গোলাকার নোজিং থাকিতে হইবে।
- (ঘ) উন্মুক্ত রাইজার হইতে পারিবে না।
- (ঙ) ফ্লাইটের দুই পার্শ্বেই হ্যান্ড রেইল থাকিবে এবং সিঁড়ির শেষে তাহা ন্যূনতম ৩০০ মি:মি: ও শুরুতে একটি ট্রেডের গভীরতা ও ৩০০ মি:মি: এর যোগফলের সমান আনুভূমিকভাবে বর্ধিত হইতে হইবে।
- (চ) সিঁড়ির তলা অপিচ্ছিল বস্তুতে তৈয়ার করিতে হইবে এবং স্থানটি যথেষ্ট আলোকিত হইতে হইবে।

৫। র্যাম্প :

- (ক) র্যাম্প সর্বোচ্চ ১:১২ অনুপাতে ও সুসম ঢালওয়ালা হইতে হইবে এবং একইদিকে একনাগাড়ে ১২ মিটার এর বেশী দীর্ঘ হইতে পারিবে না।
- (খ) র্যাম্প ১৮০০ মি:মি: এর চাইতে দীর্ঘ হইলে র্যাম্পের উভয়দিকে ৮০০-৯০০ মি:মি: উচ্চতায় হ্যান্ড রেইল দিতে হইবে এবং এই রেইল র্যাম্পের শুরুতে ও শেষে আরো ৩০০ মি:মি: আনুভূমিকভাবে বর্ধিত হইতে হইবে।
- (গ) দুই পার্শ্বেই হ্যান্ড রেইলের মাঝখানের দূরত্ব ১২০০ মি:মি: এর কম হইবে না।
- (ঘ) র্যাম্পের খোলাপ্রান্তে মেঝে হইতে ন্যূনতম ৬৫ মি:মি: উপরের দিকে তুলিয়া বাধা সৃষ্টি করিতে হইবে এবং আলাদা রং ও স্পর্শ দিয়া বুঝা যায় এমন চিহ্ন ব্যবহার করিতে হইবে।
- (ঙ) প্রতিটি র্যাম্পের শুরুতে ও শেষে এবং ৯ মিটার এর চাইতে দীর্ঘ বা দিক ঘুরিতে হয় এইরূপ র্যাম্প বিশ্রামস্থল বা ল্যান্ডিং দিতে হইবে; ঘুরিবার জন্য ল্যান্ডিং এ ন্যূনতম ১.৫ মিটার X ১.৫ মিটার জায়গা থাকিতে হইবে (বিদ্যুৎচালিত হইল চেয়ারের জন্য ২.২৫ মিটার X ২.২৫ মিটার জায়গা থাকিতে হইবে)।
- (চ) ল্যান্ডিং এর ন্যূনতম প্রস্থ র্যাম্পের প্রস্থের কম হইতে পারিবে না এবং ১৮০০ ঘুরিলে ল্যান্ডিং এর দৈর্ঘ্য কমপক্ষে র্যাম্পের প্রস্থ বা ১৫০০ মি:মি: (যাহা অধিক) হইতে হইবে।
- (ছ) দরজা দ্বারা যুক্ত র্যাম্প দরজার সামনে ও পিছনে প্রয়োজনীয় ন্যূনতম জায়গা ক্রমিক ২(খ) অনুযায়ী থাকিতে হইবে।

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 বোতামগুলি ৮৯০-১২০০ মি:মি: উচ্চতার মধ্যে অবস্থিত হইতে হইবে এবং বিশেষ সুবিধা সম্পন্ন ব্যক্তিবর্গের ব্যবহার উপযোগী হইতে হইবে।
- (গ) লিফট কেবিন এর ন্যূনতম বাধামুক্ত 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 তৈরী করিতে হইবে।
- (খ) টয়লেটের ভিতর ন্যূনতম ১.৫ মিটার X ১.৭৫ মিটার বাধামুক্ত 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 দেওয়াল 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 হইল চেয়ার পৌঁছাইতে পারে।
- (ঙ) গোসলের জায়গা ১.০ মিটার প্রস্থসহ ১.৫০ বর্গ মি: হইবে এবং মেঝেতে কোন প্রকার বেস্তনী থাকিতে পারিবে না।

৮। **পার্কিং :**

- (ক) প্রতিবন্ধীসহ সার্বজনীন ব্যবহারযোগ্য ন্যূনতম একটি পার্কিং স্পেস থাকিতে হইবে।
- (খ) এই পার্কিং স্পেসের প্রশস্ততা ন্যূনতম ৩.২ মিটার এবং দৈর্ঘ্য ন্যূনতম ৪.৮০মিটার হইতে হইবে।

৯। **সিটিং :**

- (ক) বিভিন্ন সমাবেশ স্থলে নির্দিষ্ট সংখ্যক হইলচেয়ার ব্যবহারকারীদের উপযোগী আসন সংরক্ষিত ও সমভাবে বন্টিত থাকিতে হইবে, যাহা প্রবেশ পথ হইতে সহজে দৃশ্যমান ও গম্য হইতে হইবে।
- (খ) এই আসনগুলিতে যাওয়ার জন্য ৯০০ মি:মি: X ১৫০০ মি:মি: বাধামুক্ত জায়গা থাকিতে হইবে এবং আসনগুলি 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 কোন প্রতিবন্ধকতা তৈরী করিতে পারিবে না।

পরিশিষ্ট- ৩
[বিধি ২(১) দ্রষ্টব্য]
অকুপেন্সি টাইপ (Occupancy Type) বা ইমারতের ব্যবহার ভিত্তিক শ্রেণীবিন্যাস

ক্রমিক নং	ইমারত ব্যবহারের শ্রেণি	উপ- শ্রেণি	ব্যবহারের ধরণ
(১)	(২)	(৩)	(৪)
১।	A : আবাসিক	A1	একক পরিবার বাড়ি
		A2	দুই পরিবারের বাড়ি
		A3	ফ্ল্যাট ও এপার্টমেন্ট বাড়ি
		A4	মেস, বোর্ডিং, ডরমিটরি ও হোস্টেল
		A5	হোটেল, মোটেল, গেস্ট হাউজ ,সার্ভিস এপার্টমেন্ট ও স্টুডিও এপার্টমেন্ট
		A6	সাশ্রয়ী আবাসন
২।	B : শিক্ষা প্রতিষ্ঠান	B1	স্কুল ও কলেজ জাতীয় শিক্ষা প্রতিষ্ঠান (১২ ক্লাশ পর্যন্ত)
		B2	বিশ্ববিদ্যালয়, ট্রেনিং একাডেমী ইত্যাদি (১২ ক্লাশের উপরে)
		B3	প্রি-স্কুল
৩।	C : প্রাতিষ্ঠানিক	C1	শিশু পরিচর্যা
		C2	বয়স্ক পরিচর্যা (শারীরিক সক্ষম)
		C3	বয়স্ক পরিচর্যা (শারীরিক সক্ষম নহে)
		C4	শিশুদের জন্য মানসিক ও অন্যান্য শোধন কেন্দ্র (Penal and mental institutions for children)
		C5	বয়স্কদের জন্য কারাগার, মানসিক ও অন্যান্য শোধন কেন্দ্র (Penal and mental institutions for adults)
৪।	D : স্বাস্থ্যসেবা	D1	সাধারণ স্বাস্থ্য সেবা (হাসপাতাল, ক্লিনিক, নার্সিংহোম হোম, ডায়গনস্টিক সেন্টার)
		D2	জরুরী স্বাস্থ্য সেবা (জরুরী হাসপাতাল)
৫।	E : ব্যবসা (Business)	E1	অফিস (Offices)
		E2	গবেষণা ও পরীক্ষাগার (রিসার্চ প্রতিষ্ঠান জাতীয় স্থাপনা)
		E3	নিত্য প্রয়োজনীয় অন্যান্য সেবা (ব্যাংক, পোস্ট অফিস ও সম জাতীয়)
৬।	F : বাণিজ্যিক (Mercantile)	F1	ছোট দোকান ও বাজার (৩০০ স্কয়ার মিটার এর কম ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট)
		F2	বড় দোকান ও বাজার (৩০০ স্কয়ার মিটার এর বেশী ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট)
		F3	ফিলিং স্টেশন (Refueling station)
৭।	G : শিল্পকারখানা	G1	কম দূষণকারী, কম বিপজ্জনক কারখানা ও কুটিরশিল্প (Low hazard industries)

ক্রমিক নং	ইমারত ব্যবহারের শ্রেণি	উপ- শ্রেণি	ব্যবহারের ধরণ
		G2	সাধারণ বিপজ্জনক কারখানা ও সাধারণ দূষণকারী (Moderate hazard industries)
৮।	H : গুদাম	H1	কম দাহ্য পদার্থের গুদাম (Low fire risk storage)
		H2	সাধারণ দাহ্য পদার্থের গুদাম (Moderate fire risk storage)
৯।	I : সমাবেশ (Assembly)	I1	বড় মিলনায়তন (আসন স্থানান্তরযোগ্য নহে)
		I2	ছোট মিলনায়তন (আসন স্থানান্তরযোগ্য নহে এবং জনসংখ্যা ৩০০ এর কম)
		I3	বড় মিলনায়তন (আসন স্থানান্তরযোগ্য)
		I4	ছোট মিলনায়তন (আসন স্থানান্তরযোগ্য এবং জনসংখ্যা ৩০০ এর কম)
		I5	ক্রীড়া বিষয়ক
১০।	J : বিপজ্জনক ভবনের ব্যবহার	J1	বিস্ফোরণ ঘটাইতে পারে এইরূপ ভবন (Explosion hazard building)
		J2	রাসায়নিকধরণের বিপজ্জনক ভবন (Chemical hazard building)
		J3	জীবাণুধরণের বিপজ্জনক ভবন (Biological hazard building)
		J4	বিকিরণধরণের বিপজ্জনক ভবন (Radiation hazard building)
১১।	K : পার্কিং	K1	বাণিজ্যিক পার্কিং
		K2	ব্যক্তি মালিকানাধীন পার্কিং
		K3	মেরামত কারখানা
১২।	L : ইউটিলিটি	L	ইউটিলিটি সার্ভিসমূহ (পাম্প হাউজ, সাব-স্টেশন ইত্যাদি)
১৩।	M : Miscellaneous	M1	বিশেষ ধরণের কাঠামো (স্মৃতি সৌধ, শহীদমিনার ইত্যাদি)
		M2	সীমানা দেয়াল, জলাধার, টাওয়ার, বিলবোর্ড ইত্যাদি

নোট:

- ১) কফিশপ, টি-স্টল, বেকারীর দোকান (আসন সংখ্যা ৩০ এর কম) বাণিজ্যিক(Occupancy F1) শ্রেণিভুক্ত হইবে;
- ২) বাংলাদেশ ন্যাশনাল বিল্ডিং কোড অনুসারে রেস্টুরেন্ট সমাবেশ (Occupancy I) শ্রেণির অন্তর্ভুক্ত হইবে এবং রেস্টুরেন্ট এর চুলা ইউটিলিটি (Occupancy L) শ্রেণির অন্তর্ভুক্ত হইবে;
- ৩) পরিশিষ্ট- ৩ যে সকল ইমারত অন্তর্ভুক্ত নেই সে সকল ইমারতের শ্রেণীবিন্যাস বাংলাদেশ ন্যাশনাল বিল্ডিং কোড এর টেবিল :৩.২.৬ (A—Z List of Occupancy Classification) অনুসারে নির্ধারিত হবে।

পরিশিষ্ট-৪

[

ফি, ইত্যাদি

(ক) পরিকল্পনা অনুমোদন পত্র, উহার আপিল ও মেয়াদ বৃদ্ধির জন্য আবেদন ফি ; ব্লক ভিত্তিক আবাসন আবেদন ফি

(খ) ইমারত নির্মাণ আবেদন ফি

(গ) ইমারত নির্মাণ অনুমোদন ফিঃ ইমারত ব্যবহারের শ্রেণীর ভিত্তিতে সকল তলা মিলাইয়া সর্বমোট মেঝে এলাকার জন্য নির্ধারণ যোগ্য হইবে।

(ঙ) পুকুর খনন এর জন্য অনুমোদন, সংশোধন ও পরিবর্তন ফি (চ) প্রাচীর নির্মাণ (M2) এর জন্য অনুমোদন, সংশোধন ও পরিবর্তন ফি (জ) জলাধার (M2) নির্মাণ এর জন্য অনুমোদন, সংশোধন ও পরিবর্তন ফি (ঝ)টাওয়ার (M2) নির্মাণ/স্থাপন এর জন্য অনুমোদন, সংশোধন ও পরিবর্তন ফি (ঞ) অকুপেন্সি বা বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র ও সনদপত্র নবায়নের জন্য ফি (ট) যে কোন অপসারণের জন্য আবেদন ফি

(ঠ) যে কোন আপিলের জন্য আবেদন ফি বিশেষ দ্রষ্টব্য:

কর্তৃপক্ষ কর্তৃক সময় সময় উপরে উল্লিখিত ক্ষেত্র ও অন্যান্য ক্ষেত্রে প্রয়োজনীয় ফি এর পরিমাণ যৌক্তিকতাসহ নির্ধারণ ও হালনাগাদ করিবে।

পরিশিষ্ট- ৫

[বিধি-৪২(২) দ্রষ্টব্য]

প্লটের সম্মুখ, পার্শ্ব ও পশ্চাৎ নির্ধারণ

