



রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

রাজউক ভবন, ঢাকা

বিজ্ঞপ্তি

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের আওতাধীন এলাকার জনসাধারণের অবগতির জন্য নিম্নে “ঢাকা মহানগর ইমারত (নির্মাণ, উন্নয়ন, সংরক্ষণ ও অপসারণ) বিধিমালা-২০০৮” অনুযায়ী নির্মাণ অনুমোদন বা নকশা অনুমোদন সংক্রান্ত বিধানাবলীর উল্লেখযোগ্য অংশ উল্লেখ করা হলো :-

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

(৫৯) “ফ্লোর এরিয়া অনুপাত (Floor Area Ratio or FAR)” অর্থ জমির ক্ষেত্রফলের অনুপাতে ভবনে সন্নিবেশযোগ্য সম্পূর্ণ মেঝের ক্ষেত্রফল, যথাঃ একটি প্লটের মাঝে তৈরী সম্পূর্ণ ফ্লোর এরিয়ার যোগফলকে উক্ত প্লটের বিদ্যমান জমির ক্ষেত্রফল দ্বারা বিভাজনের ফল, যাহার ফরমুলা নিম্নে প্রদত্ত হইল :

$$FAR = \frac{\text{সকল মেঝের সম্মিলিত ক্ষেত্রফল (বিধিমালার আওতায় ছাড়যোগ্য ক্ষেত্রফল সমূহ ব্যতীত)}}{\text{জমির ক্ষেত্রফল (প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে রাস্তার জন্য ছাড়িয়া দেওয়া জমির ক্ষেত্রফল ব্যতীত)}}$$

(৬৯) “ভূমি আচ্ছাদন” অর্থ ইমারত দ্বারা আবৃত জমির পরিমাণ যাহা শতাংশ হিসাবে উল্লিখিত হইবে, যথাঃ-

$$\text{ভূমি আচ্ছাদন (Ground Coverage)} = \frac{\text{ইমারত দ্বারা জমির আবৃত এলাকা} \times 100}{\text{জমির ক্ষেত্রফল (প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে রাস্তার জন্য ছাড়িয়া দেওয়া জমির ক্ষেত্রফল ব্যতীত)}}$$

(৮২) “সেটব্যাক” অর্থ প্রতিটি ইমারতের সন্মুখে, পার্শ্বে এবং পশ্চাতে ন্যূনতম উন্মুক্ত স্থান;

(৬৩) “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;

বিধি ৪৬। সীমানা হইতে সেটব্যাক।-

(২) এই বিধিমালার অন্যান্য শর্তাবলী পূরণ সাপেক্ষে, ইমারতের সন্মুখে, পশ্চাতে ও পার্শ্বে সারণী-২ এ প্রদত্ত হারে সেটব্যাক বা উন্মুক্ত স্থান রাখিতে হইবে :

সারণী ২ ইমারতের সেটব্যাক

ইমারতের উচ্চতাঃ ৩৩ মিটার অথবা ১০ তলা পর্যন্ত				
প্লটের পরিমাণ		ন্যূনতম সেটব্যাক		
বর্গমিটার	কাঠা	সন্মুখ (মিটার)	পশ্চাৎ (মিটার)	প্রতি পার্শ্ব (মিটার)
১৩৪ বর্গমিঃ বা ইহার নীচে	২ কাঠা বা ইহার নীচে	১.৫০	১.০০	০.৮০
১৩৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২০১ বর্গমিঃ পর্যন্ত	২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৩ কাঠা	১.৫০	১.০০	১.০০
২০১ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২৬৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৩ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৪ কাঠা	১.৫০	১.৫০	১.০০
২৬৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৩৩৫ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৫ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
৩৩৫ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪০২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৫ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৬ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
৪০২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪৬৯ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৭ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
৪৬৯ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৫৩৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৭ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৮ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
৫৩৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬০৩ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৯ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
৬০৩ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব থেকে ৬৭০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৯ কাঠার উর্ধ্ব থেকে ১০ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
৬৭০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৭৩৭ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১০ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১১ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
৭৩৭ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৮০৪ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১১ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১২ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
৮০৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৮৭১ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৩ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
৮৭১ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৯৩৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৩ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৪ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
৯৩৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১০০৫ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৫ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
১০০৫ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১০৭২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৫ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৬ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
১০৭২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১১৩৯ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৭ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
১১৩৯ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১২০৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৭ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৮ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
১২০৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১২৭৩ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৯ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
১২৭৩ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১৩৪০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৯ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ২০ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
১৩৪০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১৪০৭ বর্গমিঃ পর্যন্ত	২০ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ২১ কাঠা	১.৫০	২.০০	১.২৫
ইমারতের উচ্চতা ৩৩ মিটার বা ১০ তলার বেশী				
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	১.৫০	৩.০	৩.০

(৩) রাস্তার প্রস্থ যাহাই থাকুক না কেন, বিদ্যমান রাস্তার কেন্দ্র হইতে ৪.৫ মিটার অথবা প্লটের সীমানা হইতে ১.৫ মিটার দূরত্বের মধ্যে যাহা অধিক (রাস্তার ভবিষ্যৎ বিধিতকরণের জন্য প্রয়োজনীয় জমি বাদ দিয়া) তাহার চাইতে কম দূরত্বে কোন ইমারত নির্মাণ করা যাইবে না।

বিধি ৫১। সর্বোচ্চ অনুমোদনযোগ্য FAR ১- (১) সর্বোচ্চ অনুমোদনযোগ্য FAR প্লটের পরিমাণ, ব্যবহারের প্রকারভেদ এবং রাস্তার প্রস্থের ভিত্তি অনুযায়ী নিম্নবর্ণিত সারণী-৩(ক) হইতে ৩(চ) অনুসারে নির্ধারিত হইবেঃ

সারণী-৩ (ক)

ইমারতের জন্য রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ, ফ্লোর এরিয়া অনুপাত (FAR) এবং সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন (MGC) :
[Type: A (A1-A5): আবাসিক বাড়ী ও হোটেল]

প্লটের পরিমাণ		ইমারতের শ্রেণীঃ (A1 - A4) (আবাসিক বাড়ী)			ইমারতের শ্রেণীঃ (A5) ^{১২।} (আবাসিক হোটেল)		
		রাস্তার প্রস্থ (মিটার)	FAR	MGC (%)	রাস্তার প্রস্থ (মিটার)	FAR	MGC (%)
বর্গমিটার	কাঠা						
১৩৪ বর্গমিঃ বা ইহার নীচে	২ কাঠা বা নীচে	৬.০	৩.১৫	৬৭.৫	৬.০	২.৫০	৬৭.৫
১৩৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২০১ বর্গমিঃ পর্যন্ত	২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৩ কাঠা	৬.০	৩.৩৫	৬৫.০	৬.০	২.৭৫	৬৫.০
২০১ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২৬৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৩ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৪ কাঠা	৬.০	৩.৫০	৬২.৫	৬.০	৩.০০	৬২.৫
২৬৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৩৩৫ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৫ কাঠা	৬.০	৩.৫০	৬২.৫	৬.০	৩.২৫	৬২.৫
৩৩৫ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪০২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৫ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৬ কাঠা	৬.০	৩.৭৫	৬০.০	৬.০	৩.৫০	৬০.০
৪০২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪৬৯ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৭ কাঠা	৬.০	৩.৭৫	৬০.০	৬.০	৩.৭৫	৬০.০
৪৬৯ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৫৩৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৭ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৮ কাঠা	৬.০	৪.০০	৬০.০	৬.০	৪.৫০	৫৭.৫
৫৩৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬০৩ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৯ কাঠা	৬.০	৪.০০	৬০.০	৯.০	৫.৫০	৫৭.৫
৬০৩ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬৭০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৯ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১০ কাঠা	৬.০	৪.২৫	৫৭.৫	৯.০	৬.০০	৫৫.০
৬৭০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৮০৪ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১০ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১২ কাঠা	৯.০	৪.৫০	৫৭.৫	৯.০	৬.৫০	৫৫.০
৮০৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৯৩৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৪ কাঠা	৯.০	৪.৭৫	৫৫.০	৯.০	৭.০০	৫২.৫
৯৩৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১০৭২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৬ কাঠা	৯.০	৫.০০	৫২.৫	৯.০	৭.৫০	৫২.৫
১০৭২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১২০৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৮ কাঠা	৯.০	৫.২৫	৫২.৫	৯.০	৮.০০	৫০.০
১২০৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১৩৪০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ২০ কাঠা	৯.০	৫.২৫	৫০.০	৯.০	৮.৫০	৫০.০
১৩৪০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব	২০ কাঠার উর্ধ্ব	১২.০	৫.৫০	৫০.০	১২.০	৯.৫০	৫০.০ ^{১২।}
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	১৮.০	৬.০০	৫০.০	১৮.০	NR*	৫০.০ ^{১২।}
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	২৪.০	৬.৫০	৫০.০	২৪.০	NR*	৫০.০ ^{১২।}

[১২] A5 (আবাসিক হোটেল) ইমারতের ক্ষেত্রে, ২০ কাঠার উর্ধ্ব জমি বা ১৮ মিটার বা তদুর্ধ্ব প্রশস্ত রাস্তার পার্শ্বে যে কোন পরিমাপের জমির বেলায় নীচ তলায় প্রযোজ্য আবশ্যিক সেটব্যাক স্পেস ব্যতীত সংলগ্ন রাস্তার উপরিতল হইতে সর্বোচ্চ ১২ মিটার উচ্চতার (প্যারাপেট সহ) পোডিয়াম নির্মাণ করা যাইবে। *NR (Non restricted)-FAR এর বাধাবাহকতা নাই।

সারণী-৩ (খ)

ইমারতের জন্য রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ, ফ্লোর এরিয়া অনুপাত (FAR) এবং সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন (MGC) [Type: B(B1-B2) : শিক্ষা প্রতিষ্ঠান]

প্লটের পরিমাণ		ইমারতের শ্রেণীঃ (B1) (স্কুল, কলেজ ও বিশ্ববিদ্যালয়)			ইমারতের শ্রেণীঃ (B2) (প্রাথমিক শিক্ষা ও কিন্ডার গার্টেন)		
		রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ (মিটার)	FAR	MGC (%)	রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ (মিটার)	FAR	MGC (%)
বর্গমিটার	কাঠা						
১৩৪ বর্গমিঃ বা ইহার নীচে	২ কাঠা বা ইহার নীচে	**	**	**	**	**	
১৩৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২০১ বর্গমিঃ পর্যন্ত	২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৩ কাঠা	**	**	**	**	**	
২০১ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২৬৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৩ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৪ কাঠা	**	**	**	**	**	
২৬৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৩৩৫ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৫ কাঠা	**	**	**	**	**	
৩৩৫ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪০২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৫ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৬ কাঠা	৬.০	২.৫০	৬০.০	৬.০	৫০.০ ^[৩]	
৪০২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪৬৯ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৭ কাঠা	৬.০	২.৫০	৬০.০	৬.০	৫০.০ ^[৩]	
৪৬৯ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৫৩৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৭ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৮ কাঠা	৬.০	২.৫০	৬০.০	৬.০	৫০.০ ^[৩]	
৫৩৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬০৩ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৯ কাঠা	৬.০	২.৭৫	৬০.০	৯.০	৫০.০ ^[৩]	
৬০৩ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬৭০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৯ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১০ কাঠা	৬.০	২.৭৫	৬০.০	৯.০	৫০.০ ^[৩]	
৬৭০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৮০৪ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১০ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১২ কাঠা	৯.০	৩.০০	৫৭.০	৯.০	৫০.০ ^[৩]	
৮০৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৯৩৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৪ কাঠা	৯.০	৩.০০	৫৫.০	৯.০	৫০.০ ^[৩]	
৯৩৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১০৭২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৬ কাঠা	৯.০	৩.২৫	৫৩.০	৯.০	৫০.০ ^[৩]	
১০৭২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১২০৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৮ কাঠা	৯.০	৩.২৫	৫০.০	৯.০	৫০.০ ^[৩]	
১২০৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১৩৪০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ২০ কাঠা	৯.০	৩.৫০	৫০.০	৯.০	৫০.০ ^[৩]	
১৩৪০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব	২০ কাঠার উর্ধ্ব	১২.০	৪.০০	৫০.০	১২.০	৫০.০ ^[৪]	
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	১৮.০	৪.৫০	৫০.০	১৮.০	৫০.০ ^[৪]	
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	২৪.০	৫.৫০	৫০.০	২৪.০	৫০.০ ^[৪]	

[৩] B2 শ্রেণীর ইমারতের নীচ তলার উন্মুক্ত স্থান FAR মুক্ত হিসেবে বিবেচিত হইবে। এই উন্মুক্ত স্থানের সর্বোচ্চ ২০% উন্মুক্ত ব্যবহারের সহায়ক কক্ষ হিসাবে নির্মাণ করা যাইবে এবং এই অংশ FAR মুক্ত হইবে।

[৪] B2 শ্রেণীর ইমারতের নীচ তলার উন্মুক্ত স্থান FAR মুক্ত হিসেবে বিবেচিত হইবে। এই উন্মুক্ত স্থানের সর্বোচ্চ ৪০% উন্মুক্ত ব্যবহারের সহায়ক কক্ষ হিসাবে নির্মাণ করা যাইবে এবং এই অংশ FAR মুক্ত হইবে।

** ৩৩৫ বর্গ মিটার বা ৫(পাঁচ) কাঠা জমি পর্যন্ত B-1 ও B-2 শ্রেণীর ব্যবহার অনুমোদন করা হইবে না।

সারণী-৩ (গ)

ইমারতের জন্য রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ, ফ্লোর এরিয়া অনুপাত (FAR) এবং সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন (MGC)

[Type: C (C1-C4) ও D (D1-D2): প্রতিষ্ঠান ও স্বাস্থ্যসেবা]

প্রস্তের পরিমাণ		ইমারতের শ্রেণী: C(C1 - C4) (প্রাতিষ্ঠানিক)			ইমারতের শ্রেণী: D(D1-D2) (স্বাস্থ্যসেবা)		
		রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ (মিটার)	FAR	MGC (%)	রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ (মিটার)	FAR	MGC (%)
বর্গমিটার	কাঠা						
১৩৪ বর্গমিঃ বা ইহার নীচে	২ কাঠা বা ইহার নীচে	**	**	**	**	**	**
১৩৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২০১ বর্গমিঃ পর্যন্ত	২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৩ কাঠা	**	**	**	**	**	**
২০১ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২৬৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৩ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৪ কাঠা	**	**	**	**	**	**
২৬৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৩৩৫ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৫ কাঠা	**	**	**	**	**	**
৩৩৫ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪০২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৫ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৬ কাঠা	৬.০	৩.২৫	৬০.০	৬.০	৩.২৫	৬০.০
৪০২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪৬৯ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৭ কাঠা	৬.০	৩.২৫	৬০.০	৬.০	৩.২৫	৬০.০
৪৬৯ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৫৩৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৭ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৮ কাঠা	৬.০	৩.২৫	৬০.০	৬.০	৩.২৫	৬০.০
৫৩৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬০৩ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৯ কাঠা	৯.০	৩.৫০	৫৭.৫	৯.০	৩.৫০	৫৭.৫
৬০৩ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬৭০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৯ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১০ কাঠা	৯.০	৩.৫০	৫৭.৫	৯.০	৩.৫০	৫৭.৫
৬৭০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৮০৪ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১০ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১২ কাঠা	৯.০	৩.৭৫	৫৫.০	৯.০	৩.৭৫	৫৫.০
৮০৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৯৩৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৪ কাঠা	৯.০	৪.০০	৫৫.০	৯.০	৪.০০	৫৫.০
৯৩৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১০৭২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৬ কাঠা	৯.০	৪.২৫	৫২.৫	৯.০	৪.২৫	৫২.৫
১০৭২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১২০৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৮ কাঠা	৯.০	৪.৫০	৫০.০	৯.০	৪.৫০	৫০.০
১২০৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১৩৪০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ২০ কাঠা	৯.০	৪.৭৫	৫০.০	৯.০	৪.৭৫	৫০.০
১৩৪০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব	২০ কাঠার উর্ধ্ব	১২.০	৫.০০	৫০.০ ^[৫]	১২.০	৫.০০	৫০.০ ^[৫]
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	১৮.০	NR**	৫০.০ ^[৫]	১৮.০	NR**	৫০.০ ^[৫]
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	২৪.০	NR**	৫০.০ ^[৫]	২৪.০	NR**	৫০.০ ^[৫]

[৫] C ও D উভয় প্রকার ইমারতের ক্ষেত্রে, ২০ কাঠার উর্ধ্ব জমি বা ১৮ মিটার বা তদূর্ধ্ব প্রশস্ত রাস্তার পার্শ্বে যে কোন পরিমাপের জমির বেলায় প্রয়োজ্য আবশ্যিক সেট ব্যাক স্পেস ব্যতীত সংলগ্ন রাস্তার উপরিতল হইতে সর্বোচ্চ ১২ মিটার উচ্চতার (প্যারাপেট সহ) পোডিয়াম নির্মাণ করা যাইবে।

* NR (Non restricted) – FAR এর বাধ্যবাধকতা নাই।

** ৩৩৫ বর্গ মিটার বা ৫(পাঁচ) কাঠা জমি পর্যন্ত C ও D শ্রেণীর ব্যবহার অনুমোদন করা হইবে না।

সারণী-৩ (ঘ) :

ইমারতের জন্য রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ, ফ্লোর এরিয়া অনুপাত (FAR) এবং সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন (MGC) [Type: E (E1-E6) : সমাবেশ ও ধর্মীয় ভবন]

প্রটের পরিমাণ		ইমারতের শ্রেণীঃ (E1 – E6) (সমাবেশ ভবন)		
		রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ (মিটার)	FAR	MGC (%)
বর্গমিটার	কাঠা			
১৩৪ বর্গমিঃ বা ইহার নীচে	২ কাঠা বা ইহার নীচে	৬.০	২.০০	৬৫.০
১৩৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২০১ বর্গমিঃ পর্যন্ত	২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৩ কাঠা	৬.০	২.০০	৬৫.০
২০১ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২৬৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৩ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৪ কাঠা	৬.০	২.২৫	৬০.০
২৬৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৩৩৫ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৫ কাঠা	৬.০	২.২৫	৬০.০
৩৩৫ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪০২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৫ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৬ কাঠা	৯.০	২.৫০	৫৭.৫
৪০২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪৬৯ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৭ কাঠা	৯.০	২.৫০	৫৭.৫
৪৬৯ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৫৩৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৭ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৮ কাঠা	৯.০	২.৭৫	৫৫.০
৫৩৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬০৩ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৯ কাঠা	৯.০	২.৭৫	৫৫.০
৬০৩ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬৭০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৯ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১০ কাঠা	৯.০	৩.০০	৫২.৫
৬৭০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৮০৪ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১০ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১২ কাঠা	১২.০	৩.২৫	৫০.০
৮০৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৯৩৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৪ কাঠা	১২.০	৩.৫০	৫০.০
৯৩৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১০৭২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৬ কাঠা	১২.০	৩.৭৫	৫০.০
১০৭২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১২০৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৮ কাঠা	১২.০	৪.০০	৫০.০
১২০৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১৩৪০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ২০ কাঠা	১২.০	৪.২৫	৫০.০
১৩৪০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব	২০ কাঠার উর্ধ্ব	১২.০	৫.৫০	৫০.০
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	১৮.০	৬.৫০	৫০.০
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	২৪.০	৭.০০	৫০.০ [৬]

[৬] ২৪ মিটার বা তদুর্ধ্ব প্রশস্ততার রাস্তার পার্শ্ব যে কোন পরিমাপের জমির বেলায় প্রয়োজ্য আবশ্যিক সেট ব্যাক স্পেস ব্যতীত সংলগ্ন রাস্তার উপরিতল হইতে সর্বোচ্চ ১২ মিটার উচ্চতার (প্যারাপেট সহ) পোডিয়াম নির্মাণ করা যাইবে।

সারণী-৩ (ঙ)

ইমারতের জন্য রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ, ফ্লোর এরিয়া অনুপাত (FAR) এবং সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন (MGC)

[Type: F (F1-F5) : বাণিজ্যিক ভবন]

প্লটের পরিমাণ		ইমারতের শ্রেণীঃ (F1) (অফিস)			ইমারতের শ্রেণীঃ (F2-F5) (দোকান, বাজার ইত্যাদি)		
		রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ (মিটার)	FAR	MGC (%)	রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ (মিটার)	FAR	MGC (%)
বর্গমিটার	কাঠা						
১৩৪ বর্গমিঃ বা ইহার নীচে	২ কাঠা বা ইহার নীচে	৬.০	২.৫০	৬৭.৫	৬.০	২.২৫	৬৫.০
১৩৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২০১ বর্গমিঃ পর্যন্ত	২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৩ কাঠা	৬.০	৩.০০	৬৫.০	৬.০	২.৫০	৬২.৫
২০১ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২৬৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৩ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৪ কাঠা	৬.০	৩.০০	৬৫.০	৬.০	২.৫০	৬২.৫
২৬৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৩৩৫ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৫ কাঠা	৬.০	৩.৫০	৬২.৫	৬.০	৩.০০	৬০.০
৩৩৫ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪০২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৫ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৬ কাঠা	৬.০	৩.৫০	৬২.৫	৬.০	৩.০০	৬০.০
৪০২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪৬৯ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৭ কাঠা	৬.০	৩.৭৫	৬০.০	৯.০	৩.২৫	৫৭.৫
৪৬৯ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৫৩৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৭ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৮ কাঠা	৯.০	৪.৫০	৫৭.৫	৯.০	৩.২৫	৫৭.৫
৫৩৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬০৩ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৯ কাঠা	৯.০	৫.৫০	৫৭.৫	৯.০	৩.২৫	৫৭.৫
৬০৩ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬৭০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৯ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১০ কাঠা	৯.০	৬.০০	৫৫.০	৯.০	৩.৫০	৫৫.০
৬৭০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৮০৪ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১০ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১২ কাঠা	৯.০	৬.৫০	৫৫.০	১২.০	৩.৭৫	৫২.৫
৮০৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৯৩৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৪ কাঠা	৯.০	৭.০০	৫২.৫	১২.০	৪.০০	৫২.৫
৯৩৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১০৭২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৬ কাঠা	৯.০	৭.৫০	৫২.৫	১২.০	৪.২৫	৫০.০
১০৭২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১২০৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৮ কাঠা	৯.০	৮.০০	৫০.০	১২.০	৪.৫০	৫০.০
১২০৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১৩৪০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ২০ কাঠা	৯.০	৮.৫০	৫০.০	১২.০	৪.৭৫	৫০.০
১৩৪০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব	২০ কাঠার উর্ধ্ব	১২.০	৯.৫০	৫০.০ ^[৭]	১২.০	৫.৫০	৫০.০
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	১৮.০	NR*	৫০.০ ^[৭]	১৮.০	৬.৫০	৫০.০
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	২৪.০	NR*	৫০.০ ^[৭]	২৪.০	NR*	৫০.০ ^[৭]

[৭] প্রযোজ্য আবশ্যিক সেট ব্যাক স্পেস ব্যতীত সংলগ্ন রাস্তার উপরিতল হইতে সর্বোচ্চ ১২ মিটার উচ্চতার (প্যারাপেট সহ) পোডিয়াম নির্মাণ করা যাইবে।

* NR (Non restricted) – FAR এর বাধ্যবাধকতা নাই।

সারণী-৩ (চ)

ইমারতের জন্য রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ, ফ্লোর এরিয়া অনুপাত (FAR) এবং সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন (MGC)

[Type: G (G1-G2), H(H1-H2), J(J1-J2), K(K1-K2) :

শিল্প কারখানা, গুদাম, বিপদজ্জনক ব্যবহারের ভবন ও বিবিধ]

প্লটের পরিমাণ		ইমারতের শ্রেণীঃ (G,H,J,K)		
		(কারখানা, গুদাম, বিপদজ্জনক ও অন্যান্য ভবন)		
বর্গমিটার	কাঠা	রাস্তার স্বাভাবিক	FAR	MGC
		প্রস্থ (মিটার)		(%)
১৩৪ বর্গমিঃ বা ইহার নীচে	২ কাঠা বা ইহার নীচে	৬.০	২.০০	৬৫.০
১৩৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২০১ বর্গমিঃ পর্যন্ত	২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৩ কাঠা	৬.০	২.০০	৬৫.০
২০১ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ২৬৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৩ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৪ কাঠা	৬.০	২.২৫	৬৫.০
২৬৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৩৩৫ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৫ কাঠা	৬.০	২.২৫	৬৫.০
৩৩৫ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪০২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৫ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৬ কাঠা	৬.০	২.৫০	৬৫.০
৪০২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৪৬৯ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৭ কাঠা	৬.০	২.৫০	৬৫.০
৪৬৯ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব থেকে ৫৩৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৭ কাঠার উর্ধ্ব থেকে ৮ কাঠা	৯.০	২.৭৫	৬৫.০
৫৩৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬০৩ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ৯ কাঠা	৯.০	২.৭৫	৬৫.০
৬০৩ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৬৭০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	৯ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১০ কাঠা	৯.০	২.৭৫	৬৫.০
৬৭০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৮০৪ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১০ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১২ কাঠা	৯.০	৩.০০	৬২.৫
৮০৪ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ৯৩৮ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১২ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৪ কাঠা	৯.০	৩.২৫	৬২.৫
৯৩৮ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১০৭২ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৪ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৬ কাঠা	৯.০	৩.৫০	৬০.০
১০৭২ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১২০৬ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৬ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ১৮ কাঠা	৯.০	৩.৭৫	৬০.০
১২০৬ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব হইতে ১৩৪০ বর্গমিঃ পর্যন্ত	১৮ কাঠার উর্ধ্ব হইতে ২০ কাঠা	৯.০	৪.০০	৬০.০
১৩৪০ বর্গমিঃ এর উর্ধ্ব	২০ কাঠার উর্ধ্ব	১২.০	৪.২৫	৬০.০
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	১৮.০	৪.৫০	৬০.০
যে কোন পরিমাণ	যে কোন পরিমাণ	২৪.০০	৫.০০	৬০.০

(২) FAR হিসাব করিবার ক্ষেত্রে কক্ষের সর্বোচ্চ উচ্চতা ৪.২৫ মিটার হইতে পারিবে, যাহা ফিনিসড মেবোর উপরিতল হইতে ছাদের নীচ পর্যন্ত ধরা হইবে এবং ঢালু ছাদের ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ গড় উচ্চতা ৪.২৫ মিটার হইতে পারিবে।

(৩) FAR হিসাব করিবার সময় কক্ষের উচ্চতা ৪.২৫ মিটার হইতে ৬ মিটারের ক্ষেত্রে উক্ত কক্ষের টোটাল ফ্লোর এরিয়ার সহিত ৫০% ফ্লোর এরিয়া অতিরিক্ত হিসাবে সংযুক্ত হইবে যাহা ইমারতের টোটাল ফ্লোর এরিয়ার ১০% এর মধ্যে সীমাবদ্ধ থাকিবে; কিন্তু ১০% এলাকার অতিরিক্ত বা কক্ষের উচ্চতা ৬ মিটারের উর্ধ্ব হইলে ঐ নির্দিষ্ট ফ্লোর এরিয়ার সহিত ইহার ১০০% ফ্লোর এরিয়া অতিরিক্ত হিসাবে সংযুক্ত হইবে, তবে ইহা A-5, E, F-1, F-4, G ও H শ্রেণীর ইমারতের শুধুমাত্র নীচতলার ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে না।

(৪) ফ্লোর এরিয়া হিসাবের ক্ষেত্রে মধ্যবর্তী মেজানাইন তলার পরিমাণ যোগ হইবে।

(৫) অনুমোদনযোগ্য FAR নির্ধারণ এর জন্য ফ্লোর এরিয়া হিসাব করিবার ক্ষেত্রে নিম্নলিখিত অংশসমূহ ধরা হইবে না, যথাঃ—

- সিঁড়ির সর্বোচ্চ তলা যাহা টিপি ক্যাল তলার সিঁড়ির এলাকা হইতে বড় নহে;
- লিফটের যন্ত্র কক্ষ যাহা টিপি ক্যাল তলার লিফট এবং লবির সম্মিলিত এলাকা হইতে বড় নহে;
- ভূগর্ভস্থ ও ওভারহেড জলাধার, ওভারহেড জলাধার (যদি থাকে) সিঁড়ি অথবা লিফট এর যন্ত্রকক্ষের উপরে হইতে পারিবে, তবে সর্বোচ্চ তলার ছাদের ফিনিসড লেভেলের উপর হইতে সর্বোচ্চ উচ্চতা ৫ মিটারের মধ্যে সীমাবদ্ধ থাকিবে;
- ইমারতের জন্য প্রযোজ্য বৈদ্যুতিক ও যান্ত্রিক কক্ষসমূহ যেইখানে সাব-স্টেশন, জেনারেটর, ট্রান্সফরমার, মিটার রুম ও এয়ারকন্ডিশনিং প্লান্ট এর সংস্থান করা হইবে;
- পার্কিং এলাকা, যাহাতে সর্বোচ্চ গাড়ির সংখ্যা সারণী-৪ অনুসারে বাধ্যতামূলক সর্বনিম্ন সংখ্যার দুইগুণের বেশী হইতে পারিবে না এবং ড্রাইভওয়ে, র‍্যাম্প ও কার লিফট পার্কিং এলাকার অংশ হিসাবে বিবেচিত হইবে এবং বেসমেন্ট ব্যতিত অন্যান্য Floor এ নিরেট বেস্তনী দ্বারা আবদ্ধ থাকিবে না;
- গাড়ি পার্কিং এর সুবিধা থাকিলে, টয়লেট সুবিধাসহ গাড়ী চালকদের অপেক্ষার স্থান, যাহার মাপ প্রদত্ত পার্কিং স্থানের সর্বোচ্চ ৫% হইবে;
- নীচতলায় নিরাপত্তার পোস্ট যাহার পরিমাপ ৫ বর্গমিটার অতিক্রম করিবে না;
- ইমারতের বাহিরের দিকের বুলবুল ব্যালকনি যাহার ক্ষেত্রফল সংশ্লিষ্ট ফ্লোর এরিয়ার ২.৫% পর্যন্ত, তবে এই ব্যালকনি আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থানের মধ্যে বর্ধিত হইতে পারিবে না;
- দফা-জ এ বর্ণিত ২.৫% এর অতিরিক্ত কেবলমাত্র ইমারতের সম্মুখ দিকের ব্যালকনি এবং এই ধরনের ব্যালকনির জন্য বিধি ৪৬ (৫) (ঘ) এর শর্তসমূহ প্রযোজ্য হইবে;
- শুধুমাত্র শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের নীচতলায় উন্মুক্ত স্থান যাহার ছাদ আছে কিন্তু পার্শ্ব খোলা;
- ইমারতের শ্রেণী B-1 এর জন্য নীচ তলার উন্মুক্ত স্থানের সর্বোচ্চ ২০% যাহা উন্মুক্ত ব্যবহারের সহায়ক কক্ষ হিসাবে ব্যবহৃত হইবে;
- ইমারতের শ্রেণী B-2 এর জন্য নীচ তলার উন্মুক্ত স্থানের সর্বোচ্চ ৪০% যাহা উন্মুক্ত ব্যবহারের সহায়ক কক্ষ হিসাবে ব্যবহৃত হইবে;

- (ড) আকাশের দিকে উন্মুক্ত টেরেস ও ছাদ এবং পারগোলা;
- (ঢ) কাড় (Loft) এলাকা যাহা কক্ষ হিসেবে পরিবর্তন করা যাইবে না;
- (ণ) আলো এবং বাতাস কূপ যাহা সংকুচিত করা যাইবে না;
- (ত) নিজস্ব মালিকানাধীন রাস্তা (FAR নির্ণয়ের সময় জমির ক্ষেত্রফলের সাথে এই রাস্তার পরিমাপ যোগ করা যাইবে না);
- (থ) আবশ্যিকীয় অগ্নি নিরাপদ সিঁড়ি, তবে যে ইমারতে মাত্র একটি সিঁড়ি আছে তাহা একইসাথে অগ্নি নিরাপদ সিঁড়ি হিসাবে ব্যবহার হইলেও এই সুবিধা পাইবে না;
- (দ) পানি ও সৌর শক্তি সংগ্রহের জন্য যে কোন কাঠামো যাহা অন্য কোন উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত হইবে না;
- (ধ) নান্দনিক সৌন্দর্যের কারণে ব্যবহৃত কোন কাঠামো যাহা অন্য কোন উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত হইবেনা; এবং
- (ন) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ১০ বর্গমিটার ক্ষেত্রফল বিশিষ্ট একটি অগ্নি-নিরাপত্তা বিষয়ক কন্ট্রোল কক্ষ।

(৬) সারণী ৩(ক) হইতে ৩(চ) এ উল্লিখিত FAR এর সর্বোচ্চ মান নগর মধ্যবর্তী ঘনবসতি এলাকার জন্য, তবে ব্যবহারের ধরণ সাপেক্ষে নগর উন্নয়ন কমিটির সুপারিশক্রমে পরিকল্পনা কর্তৃপক্ষ নগরীর প্রান্ত এলাকায় উক্ত মান যুক্তিসংগতভাবে পরিবর্তন করিতে পারিবে।

(৭) নিম্নবিত্ত ও দূস্থ জনগোষ্ঠীর জন্য সরকারী বা বেসরকারীভাবে পরিকল্পিত আবাসনের ক্ষেত্রে নগর উন্নয়ন কমিটি পর্যালোচনাপূর্বক FAR, সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন, সেট ব্যাক ও রাস্তার প্রশস্ততা নির্ধারণ করিতে পারিবে।

(৮) গাড়ি পার্কিং এরিয়াসহ বিধি ৫১ (৫) এবং অন্যান্য বিধি বা উপ-বিধিতে বর্ণিত ছাড়সমূহ FAR অনুযায়ী হিসাবকৃত ফ্লোর এরিয়ার সহিত (অতিরিক্ত) যোগ করা যাইবে।

(৯) ৩.৬৫ মিটার হইতে ৫.৯৯ মিটার প্রশস্ত রাস্তা দ্বারা সংযুক্ত জমিতে FAR এর সূচক ৩.০০ এবং সর্বোচ্চ ভূমি ব্যবহার ৬৫% হইবে।

(১০) ২.৫০ মিটার হইতে ৩.৬৪ মিটার প্রশস্ত রাস্তা দ্বারা সংযুক্ত জমিতে FAR এর সূচক ২.০০ এবং সর্বোচ্চ ভূমি ব্যবহার ৬৫% হইবে।

(১১) ৬ মিটার হইতে ২৪ মিটার পর্যন্ত প্রশস্ত রাস্তার ক্ষেত্রে প্রতি ০.৩০ মিটার অতিরিক্ত রাস্তার প্রশস্ততার জন্য ছক হইতে প্রাপ্ত নির্দিষ্ট FAR এর মানের সহিত ০.০৫ মিটার করিয়া অতিরিক্ত FAR এর সূচক যোগ হইবে যাহা বিধি ৫৪ (৭) অনুযায়ী নির্ণিত FAR এর সংশ্লিষ্ট ধাপের পরবর্তী ধাপের FAR এর মানের অধিক হইবে না।

(১২) ২৪ মিটারের অতিরিক্ত প্রশস্ত রাস্তার জন্য ২৪ মিটারের ছকের নির্দিষ্ট FAR প্রযোজ্য হইবে।

(১৩) সরকার অনুমোদিত পরিকল্পিত এলাকায় মালিকের আবেদনের প্রেক্ষিতে প্লটের মূল ব্যবহার পরিবর্তিত হইলে মূল ও পরিবর্তিত ব্যবহারের জন্য প্রযোজ্য FAR এর মধ্যে ক্ষুদ্রতরটি এবং উক্ত FAR এর ছকের ভূমি আচ্ছাদন প্রযোজ্য হইবে।

(১৪) ১৮ ও ২৪ মিটার প্রশস্ত রাস্তার পার্শ্ব জমির পরিমাণ “প্রযোজ্য নহে” ছকের ক্ষেত্রে আবেদনকারী “প্রযোজ্য নহে” ছকে প্রদর্শিত FAR এবং ভূমি আচ্ছাদন ব্যবহার করিতে পারিবে অথবা জমির ক্ষেত্রফলের উপর নির্ভরশীল প্রযোজ্য ছকের FAR ও ভূমি আচ্ছাদন ও ব্যবহার করা যাইবে।

(১৫) জমির পরিমাণ অথবা রাস্তার প্রশস্ততার উপর (যাহা কম) নির্ভরশীল প্রযোজ্য ছকের FAR ও ভূমি আচ্ছাদন ব্যবহার না করিয়া তাহার নিজের ছকের FAR ও উক্ত ছকের ভূমি আচ্ছাদন ব্যবহার করা যাইবে, তবে এই ক্ষেত্রে রাস্তার প্রশস্ততার জন্য উপ-বিধি (১১) অনুযায়ী প্রাপ্য অতিরিক্ত FAR সুবিধা পাওয়া যাইবে না।

বিধি ৪৮। প্লট বিভাজন।- (১) কোন খালি বা ইমারতসহ প্লট দুই বা ততোধিক প্লটে বিভক্ত করিবার ক্ষেত্রে, প্রতিটি উপ-প্লটের ও ইমারতের জন্য রাস্তা এবং যানবাহন প্রবেশগম্যতা নিশ্চিত করিতে হইবে।

(২) প্লট উপ-বিভক্তিকরণের ফলে নতুনভাবে সৃষ্ট প্লটসমূহে বিদ্যমান ইমারত বা ইমারতসমূহ পৃথকভাবে সেটব্যাক, ভূমি আচ্ছাদন এবং FAR এর নিয়ম অনুযায়ী থাকিতে হইবে।

(৩) প্লট উপ-বিভক্তিকরণের ক্ষেত্রে শুধুমাত্র একটি প্লটের জন্য ব্যক্তিগত রাস্তার পরিমাপ ন্যূনতম ৩.৬৫ মিটার চওড়া হইতে হইবে এবং উক্ত ব্যতিক্রম শুধুমাত্র আবাসিক ব্যবহারের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে। (৪) উপ-বিধি (৩) এ উল্লিখিত রাস্তা ৩৩ মিটারের অধিক দীর্ঘ না হইলে উক্ত প্লটের FAR নির্ধারণের জন্য মূল রাস্তার প্রশস্ত বিবেচিত হইবে, তবে এই ক্ষেত্রে ঐ নিজস্ব সংযোগকারী রাস্তার ক্ষেত্রফল FAR ও ভূমি আচ্ছাদন নির্ধারণের ক্ষেত্রে বিবেচ্য হইবে না।

(৫) উপ-বিধি (৩) এ উল্লিখিত রাস্তা ৩৩ মিটারের দীর্ঘ হইলে বিধি ৫১ (৯) অনুযায়ী প্রদেয় FAR প্রযোজ্য হইবে।

(৬) আবাসিক ব্যবহার ব্যতীত অন্যান্য ব্যবহারের ক্ষেত্রে প্লট উপ-বিভক্তিকরণের জন্য রাস্তার পরিমাপ ন্যূনতম ৬ মিটার হইতে হইবে।

(৭) পরিকল্পিত আবাসিক এলাকাতে প্লট বিভাজনের ক্ষেত্রে প্লটের আয়তন কমপক্ষে ৫(পাঁচ) কাঠা অথবা ঐ এলাকায় একক প্লট হিসাবে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক বরাদ্দকৃত সর্বনিম্ন আয়তনের প্লট অপেক্ষা (যাহা কম) ক্ষুদ্র আয়তনের প্লট হিসাবে বিভাজন করা যাইবেনা।

(৮) একাধিক প্লটের ক্ষেত্রে নিজস্ব বা এজমালী রাস্তা ৬ মিটার প্রশস্ত হইতে হইবে।

(৯) বেসরকারী প্রতিষ্ঠান কর্তৃক উন্নীত বা সৃষ্ট আবাসিক এলাকায় প্লটের ক্ষেত্রে রাস্তার প্রশস্ততা বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ অথবা এতদসংক্রান্ত অন্য কোন বিধিমালার বিধানানুযায়ী হইতে হইবে।

বিধি ৪৯। প্লট একত্রীকরণ।— উন্নয়নকল্পে একাধিক প্লট একত্রীকরণ করা যাইবে, তবে পৃথক পৃথক প্লট হওয়া সত্ত্বেও একত্রীকৃত প্লটসমূহকে একটি অখণ্ড প্লট হিসেবে গণ্য করিতে হইবে। ঐ অখণ্ড প্লটের ক্ষেত্রে জমির ক্ষেত্রফল ও সংলগ্ন রাস্তার প্রশস্ততা (যাহা কম) বিবেচনা করিয়া FAR ও ভূমি আচ্ছাদন নির্ধারণ করা হইবে।

বিধি ৫৪। রাস্তা ও ফুটপাথ।— (১) ইমারতের নকশা অনুমোদনের ক্ষেত্রে ন্যূনতম ৬ (ছয়) মিটার প্রশস্ত রাস্তা (ফুটপাথসহ) থাকিতে হইবে।

(২) অনুমোদিত ডিটেইল্ড এরিয়া প্ল্যানের অন্তর্ভুক্ত কোন রাস্তা যদি ৬(ছয়) মিটারের (ফুটপাথসহ) কম প্রশস্ত হয় তাহা হইলে নতুন উন্নয়ন প্রকল্প, পরিবর্তন এবং পরিবর্তনের আবেদনের সময় রাস্তার প্রস্থ ৬(ছয়) মিটার করিবার জন্য প্রয়োজনীয় জমির অর্ধেক (উভয় দিকে সমপরিমাণ) সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের নিকট লিখিতভাবে হস্তান্তর করিবার অঙ্গীকার করিতে হইবে এবং এই হস্তান্তর প্রক্রিয়া সম্পন্ন হইবার পূর্বে ইমারত নির্মাণ অনুমোদনের জন্য আবেদন করা যাইবে, তবে আবেদন অনুমোদিত হইলেও এই হস্তান্তর প্রক্রিয়া সম্পন্ন না করা পর্যন্ত নির্মাণ কাজ শুরু করা যাইবে না।

(৩) রাস্তার জন্য জমির প্রয়োজ্য অংশ হস্তান্তরের অঙ্গীকার করিবার পর প্রয়োজ্য হ্রাসকৃত প্লটের আকারের উপর ভিত্তি করিয়া প্লটের FAR, প্রয়োজনীয় সেটব্যাক এবং সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন হিসাব করিতে হইবে।

(৪) প্লট সংলগ্ন রাস্তাসমূহ ৬ মিটার পর্যন্ত প্রশস্ত করিবার ক্ষেত্রে যেই সকল দিকে রাস্তার জন্য জমি ছাড়িতে হইবে, সেই সকল দিকের জন্য রাস্তাসংলগ্ন জমি প্রতি ০.৩ মিটার করিয়া ছাড়িয়া দেওয়ার জন্য ০.০৫ করিয়া সর্বোচ্চ ০.২ পর্যন্ত FAR সুবিধা পাওয়া যাইবে এবং উক্ত FAR মূল FAR এর সহিত অতিরিক্ত হিসাবে যোগ করা যাইবে।

(৫) কর্তৃপক্ষের চাহিদা অনুযায়ী রাস্তা ৬ মিটারের বেশী প্রশস্ত করিবার জন্য অতিরিক্ত জমি ছাড়িয়া দিতে হইলেও শুধুমাত্র রাস্তা ৬ মিটার পর্যন্ত প্রশস্ত করিবার জন্য ছাড়িয়া দেওয়া জমির FAR সুবিধা (প্রতিদিকের রাস্তার জন্য জমি ছাড়ার ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ০.২ পর্যন্ত FAR) পাওয়া যাইবে এবং মূল FAR হিসাব করিবার ক্ষেত্রে প্রস্তাবিত রাস্তার প্রশস্ততা বিবেচনা করা হইবে ও অতিরিক্ত FAR মূল FAR এর সহিত যোগ করা যাইবে।

(৬) বেসরকারি প্রতিষ্ঠান কর্তৃক উন্নয়নকৃত হাউজিং এলাকা বা কমপ্লেক্সে আভ্যন্তরীণ রাস্তাসমূহের ন্যূনতম প্রস্থ বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ অথবা এতদসংক্রান্ত অন্য কোন বিধিমালার বিধানানুযায়ী হইতে হইবে এবং আবাসিক প্রকল্পের রাস্তা ৭.৬২ মি.এর চাইতে সরু হইলে এবং উক্ত প্রকল্প অনুমোদিত হইয়া থাকিলেও ইমারতের নকশা অনুমোদনের সময় উহার প্রস্থ সঠিকভাবে সংশোধন করিয়া লইতে হইবে।

(৭) সারণী-৩ এ বিস্তারিত হয় নাই এইরূপ জমির FAR নির্ধারণের জন্য রাস্তার প্রশস্ততা ৬ মিটার বা ততোধিক হইলে FAR এর মান ও ভূমি আচ্ছাদন হিসাব করিবার ক্ষেত্রে রাস্তার প্রস্থের ভিত্তিতে প্রাপ্য সর্বোচ্চ FAR, অথবা জমির পরিমাণের ভিত্তিতে প্রাপ্য FAR, দুইটির মধ্যে যেটি কম তাহাই প্রযোজ্য হইবে এবং উক্তরূপে নির্ণিত FAR এর মান যে ছকে প্রদর্শিত সেই ছকের সংশ্লিষ্ট ভূমি আচ্ছাদন প্রযোজ্য হইবে, তবে সারণী-৩ এর ছকে প্রদর্শিত রাস্তার চাইতে অধিক প্রশস্ত রাস্তার ক্ষেত্রে রাস্তার অতিরিক্ত প্রশস্ততার জন্য বিধি ৫১ (১১) অনুযায়ী রাস্তার জন্য প্রাপ্য অতিরিক্ত FAR প্রযোজ্য হইবে।

(৮) সকল নতুন সংযোগ সড়কের ক্ষেত্রে ফুটপাথের ব্যবস্থা থাকিতে হইবে।

(৯) প্লটের সম্মুখে সংলগ্ন রাস্তায় ফুটপাথ বর্তমান না থাকিলে কর্তৃপক্ষ আদেশ করিলে আবেদনকারীকে উহা তৈরী ও রক্ষণাবেক্ষণ করিতে হইবে এবং সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ এই ব্যবস্থার জন্য প্রয়োজনীয় প্রণালী এবং পরিমাপ প্রদান করিবে।

বিধি ৫৭। মিশ্র উন্নয়ন (Mixed Use Development)।— (১) আবাসিক ব্যবহার বাণিজ্যিক ব্যবহারের সহিত মিশ্রিত হইলে FAR ও ভূমি আচ্ছাদন নির্ধারণের জন্য আবাসিক ব্যবহারের প্রয়োজ্য বিধান কার্যকর হইবে এবং পার্কিং এর জন্য সারণী-৪ প্রযোজ্য হইবে।

(২) উপ-বিধি (১) এ বর্ণিত মিশ্র ব্যবহার ব্যতীত অন্য সকল মিশ্র ব্যবহার উন্নয়নের ক্ষেত্রে বিভিন্ন শ্রেণীর জন্য প্রযোজ্য বিধানাবলীর কঠোরতমটি (Stringent Requirements) যেমন-সর্বনিম্ন FAR, FAR এর ছকের নির্দিষ্ট ভূমি আচ্ছাদন, সেটব্যাক, ইত্যাদি প্রযোজ্য হইবে, তবে কোন একটি শ্রেণী ফ্লোর এরিয়ার ৯০% বা উহার অধিক (পার্কিং বাদে) হইলে উক্ত বিশেষ ব্যবহার সংক্রান্ত বিধান উক্ত ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে এবং পার্কিং এর জন্য সারণী-৪ প্রযোজ্য হইবে।

(৩) যে সকল জমি প্রশস্ত রাস্তা থাকিবার কারণে আবাসিক হইতে মিশ্র ব্যবহারে রূপান্তর করা হইয়াছে, সেইসব জমিতে অনাবাসিক ব্যবহারের জন্য গাড়ীর প্রবেশ এবং নির্গমন কেবলমাত্র উক্ত প্রশস্ত রাস্তা হইতে হইবে। এই ধরনের মিশ্র ব্যবহার যদি কর্নার প্লটে হয় তাহা হইলে আবাসিক ব্যবহারের জন্য যে কোন রাস্তা ব্যবহার করা যাইবে।

(৪) আবাসিক জমি সংলগ্ন জমিতে মিশ্র ব্যবহার ইমারত 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।

বিধি ৬৩। বিশেষ নিয়ন্ত্রণ।— (৪) বিমান চলাচল বা অন্য কোন কারণে উচ্চতা নিয়ন্ত্রিত এলাকাসমূহের প্লটের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য সর্বোচ্চ FAR প্রয়োগ করিতে না পারিলে ঐ প্লটের জন্য আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান সংস্থানের পরিবর্তে প্রযোজ্য সেটব্যাক স্পেস রাখিয়া অনুমোদিত উচ্চতা পর্যন্ত ভবন নির্মাণ করা যাইবে এবং এই নির্মিত ভবনের FAR ভুক্ত ক্ষেত্রফল কোনভাবেই ঐ প্লটের জন্য প্রযোজ্য FAR-এ প্রাপ্য ক্ষেত্রফলের চাইতে বেশী হইতে পারিবে না।

বিধি ৬৬। বিশেষ বিধান (Special Provision)।— (১) এই বিধিমালা জারীর পূর্বে অনুমোদিত (নির্মিত ও নির্মিয়মান উভয় ক্ষেত্রে) ভবনসমূহের সর্বমোট ক্ষেত্রফলসহ তলাপ্রতি ক্ষেত্রফল অপরিবর্তিত ও নকশার বহিঃঅবয়ব (দৈর্ঘ্য × প্রস্থ × উচ্চতা) অনুমোদিত পরিমাপের মধ্যে রাখিয়া যে আইনে নকশা অনুমোদিত হইয়াছে সেই আইনানুযায়ী আভ্যন্তরীণ পরিবর্তন বা সংশোধন করা যাইবে।

(২) এই বিধিমালা জারীর পূর্বে অনুমোদিত (নির্মিত ও নির্মিয়মান উভয় ক্ষেত্রে) ভবনসমূহের ক্ষেত্রে জমির পরিমাণ, রাস্তার প্রশস্ততা, ভূমি আচ্ছাদন, আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান, সেটব্যাক ইত্যাদি এই বিধিমালার প্রযোজ্য বিধিসমূহের সহিত সঙ্গতিপূর্ণ হইলে/করা হইলে এই বিধিমালা অনুযায়ী প্রযোজ্য FAR সুবিধা গ্রহণ করিয়া নির্ধারিত ফি প্রদানসাপেক্ষে সংশোধিত নকশা অনুমোদনের জন্য আবেদন

করা যাইবে, তবে উক্ত ইমারতের ফাউন্ডেশন ও কাঠামো ডিজাইনের পর্যাপ্ততার বিষয়টি মৃত্তিকা পরীক্ষার রিপোর্ট পর্যালোচনান্তে এই বিধিমালা অনুযায়ী প্রকল্পের প্রকারভেদে সুনির্দিষ্ট অভিজ্ঞতাসম্পন্ন তালিকাভুক্ত প্রকৌশলী কর্তৃক প্রত্যয়নকৃত হইতে হইবে এবং এই বিধিমালা অনুযায়ী আবেদন নিষ্পত্তি করা যাইবে।

বিধি ২৯। বিজ্ঞপ্তি, স্থগিতকরণ অথবা অননুমোদিত কাঠামো ভাঙ্গিয়া দেওয়া, ইত্যাদি।- (১) কর্তৃপক্ষ নির্মাণ কাজ স্থগিত করিতে, সঠিক পদ্ধতি প্রয়োগ করিতে অথবা কাঠামো ভাঙ্গিয়া ফেলিতে আদেশ করিতে পারিবে, যদি—

- (ক) যে কোন পর্যায়ে অননুমোদিত নকশা বহির্ভূত কাজ ধরা পড়ে;
- (খ) ইমারত তৈরীর অননুমোদন অথবা বিশেষ প্রকল্প ছাড়পত্রের নিয়ম ও শর্তসমূহ সরাসরি লঙ্ঘন করা হয়; এবং
- (গ) পার্শ্ববর্তী জনগণের জীবন ও ধন-সম্পত্তির ক্ষতিসহ পরিবেশের জন্য হুমকির সৃষ্টি করে।

(২) নির্মাণ অনুমতিপত্র স্থগিত বা বাতিল করা যাইবে, যদি-

- (ক) সংশ্লিষ্ট জমি বা প্লটের বিষয়ে কোন আইনগত জটিলতা দেখা দেয়;
- (খ) অননুমোদনের শর্তাবলী ভঙ্গ করা হয়;
- (গ) আবেদন পত্র বা অন্যান্য প্রযোজ্য ফরমসমূহে ভুল অথবা মিথ্যা তথ্য পরিবেশন করা হয়, এবং
- (ঘ) ইমারত ব্যবহারে অসামঞ্জস্যতা দেখা দেয় এবং অননুমোদিত নকশার বিধি বহির্ভূত পরিবর্তন করা হয়।

(৩) কোন ইমারত নির্মাণ কাজ অবৈধ ঘোষণা করা হইলে তাহা আইন প্রয়োগকারী সংস্থা, সেবাদানকারী প্রতিষ্ঠান এবং ব্যাংক বা অর্থ বিনিয়োগকারী প্রতিষ্ঠানকে (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) কর্তৃপক্ষ স্বল্পতম সময়ের মধ্যে নোটিশ দিয়া অবহিত করিবে।

(৪) যে সকল ইমারতকে অবৈধ ঘোষণা করা হইবে সেই সকল ইমারতের কোনরূপ সেবা প্রদান (Utility Services) না করিবার জন্য সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষকে অবহিত করা হইবে।

সচিব
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ