

রেজিস্টার্ড নং ডি এ-১



অতিরিক্ত সংখ্যা  
কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রকাশিত

রবিবার, সেপ্টেম্বর ২৪, ২০২৩

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার  
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়  
পরিকল্পনা শাখা-৩  
প্রজ্ঞাপন

তারিখ : ৫ আশ্বিন, ১৪৩০ বঙ্গাব্দ/২০ সেপ্টেম্বর, ২০২৩ খ্রিষ্টাব্দ

এস.আর.ও. নং-২৭১-আইন/২০২৩।—Town Improvement Act, 1953 (Act No. XIII of 1953) এর section 74 এর sub-section (2) এ প্রদত্ত ক্ষমতাবলে সরকার, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এর এখতিয়ারাধীন ১৫২৮ বর্গকিলোমিটার (৫৯০ বর্গমাইল) এলাকার Master Plan [ঢাকা মহানগর এলাকার বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫)] এর নিম্নরূপ সংশোধন করিল, যথা: —

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

- (১) উপ-অনুচ্ছেদ ৩.৫.৩.১ এর ঘ এ উল্লিখিত ‘আবাসিক এলাকা’ এর ক্রমিক iii এ উল্লিখিত ‘ভূমি ব্যবহার নির্দেশনা’ এর পর নিম্নরূপ নূতন নির্দেশনা iv সংযোজিত হইবে, যথা:—

“iv ভূমি ব্যবহার পরিবর্তন

Master Plan [ঢাকা মহানগর এলাকার বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫)] এর অন্যান্য বিধানে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, ২২ জুন, ২০১০ খ্রিষ্টাব্দ তারিখে জারীকৃত প্রজ্ঞাপন এস.আর. ও. নং ২৩২-আইন/২০১০ মূলে রাজধানী

(১৩৫৩৭)

মূল্য : টাকা ৮.০০

উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এর এখতিয়ারাধীন ১৫২৮ বর্গকিলোমিটার (৫৯০ বর্গমাইল) এলাকার Master Plan (Detailed Area Plan) দ্বারা যে সকল ভূমি ব্যবহার আরবান রেসিডেনসিয়াল জোন/আবাসিক এলাকা হিসেবে রূপান্তর করা হয়েছে তা Master Plan [ঢাকা মহানগর এলাকার বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫)] এ অপরিবর্তিত থাকবে।”;

(২) উপ-অনুচ্ছেদ ৩.৬.৪.১ এ উল্লিখিত ‘Floor Area Ratio (FAR) সূচক নির্ণয়’ শিরোনামাধীন—

(ক) নির্দেশনায় উল্লিখিত “এলাকা ভিত্তিক FAR-আবেদনকৃত জমি যে জনঘনত্ব ব্লকে অবস্থিত তার সংশ্লিষ্ট মান (পরিশিষ্ট ৩.৬)। উল্লেখ্য, যে সকল এলাকায় সারণী অনুযায়ী এলাকাভিত্তিক FAR এর মান ১.৫ এর কম সে সকল এলাকার ক্ষেত্রে এলাকাভিত্তিক FAR ১.৫ (ন্যূনতম FAR) বিবেচনা করতে হবে। প্লট সংলগ্ন বিদ্যমান রাস্তা ন্যূনতম ৪.৮ মিটার হলে এই মান ২.০ বিবেচনা করতে হবে” এর পরিবর্তে নিম্নরূপ নির্দেশনা প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:—

“এলাকা ভিত্তিক FAR-আবেদনকৃত জমি যে জনঘনত্ব ব্লকে অবস্থিত তার সংশ্লিষ্ট মান (পরিশিষ্ট ৩.৬) বিচ্ছিন্নভাবে ও অপরিবর্তিতভাবে গড়ে ওঠা (যেমন: বাড্ডা, ডেমরা, খিলক্ষেত, উত্তরখান, দক্ষিণখান, রায়েরবাজার, সাভার, কেরানীগঞ্জসহ অন্যান্য অনুরূপ এলাকা) যে সকল ব্যক্তিমালিকানাধীন জমির সম্মুখে ন্যূনতম ৩.৬৬ মিটার প্রশস্ত বিদ্যমান রাস্তা রয়েছে সে সকল ক্ষেত্রে এলাকাভিত্তিক FAR ২.০০ প্রযোজ্য হবে এবং ভিত্তি FAR ২.০০ বা ২.০০ এর কম, সে সকল ক্ষেত্রে আবেদনকারীকে ০.৫ FAR প্রণোদনা প্রযোজ্য হবে”;

(খ) নির্দেশনায় উল্লিখিত “কোন আবেদনকারী নির্ধারিত সংখ্যক A3 আবাসিক ইউনিট তৈরীর পরও যদি প্রাপ্য মেঝের ক্ষেত্রফল সম্পূর্ণরূপে ব্যবহার করতে না পারে সেক্ষেত্রে নির্ধারিত A3 ইউনিটের সর্বোচ্চ ১৫% বেশি ইউনিট নির্মাণ করতে পারবে। তবে বাড়তি ইউনিটের জন্য প্রয়োজনীয় মেঝের ক্ষেত্রফল FAR প্রণোদনা সংক্রান্ত যেকোন প্রযোজ্য উপায়ে (সারণী ৩.২৮ দ্রষ্টব্য) অর্জন

করে নিতে হবে এবং কোনভাবেই তা প্রাপ্য সর্বোচ্চ মেঝের ক্ষেত্রফলের চেয়ে বেশি হবে না” এর পরিবর্তে নিম্নরূপ নির্দেশনা প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:—

“কোন আবেদনকারী নির্ধারিত সংখ্যক A3 আবাসিক ইউনিট তৈরীর পরও যদি প্রাপ্য মেঝের ক্ষেত্রফল সম্পূর্ণরূপে ব্যবহার করতে না পারে সেক্ষেত্রে নির্ধারিত A3 ইউনিটের সর্বোচ্চ ৩০% বেশি ইউনিট নির্মাণ করতে পারবে। তবে বাড়তি ইউনিটের জন্য প্রয়োজনীয় মেঝের ক্ষেত্রফল FAR প্রণোদনা সংক্রান্ত যেকোন প্রযোজ্য উপায়ে (সারণী ৩.২৮ দৃষ্টব্য) অর্জন করে নিতে হবে এবং কোনভাবেই তা প্রাপ্য সর্বোচ্চ মেঝের ক্ষেত্রফলের চেয়ে বেশি হবে না”;

(গ) নির্দেশনাসমূহের পর নিম্নরূপ নূতন নির্দেশনা সংযোজিত হইবে, যথা:—

“অনুমোদিত আবাসন প্রকল্পের মধ্যে একাধিক জনঘনত্ব ব্লক থাকলে, অধিকাংশ প্লট যে সকল জনঘনত্ব ব্লকে অবস্থিত তার মধ্যে যে জনঘনত্ব ব্লকের এলাকাভিত্তিক FAR ও কাঠাপ্রতি ডোয়েলিং ইউনিট সংখ্যা সর্বোচ্চ, তা উক্ত আবাসন প্রকল্পের সকল আবাসিক প্লটের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে।”;

(ঘ) নির্দেশনার সারণি ৩.২৮ এ উল্লিখিত ‘প্রণোদনা Floor Area Ratio (FAR) সূচক নির্ণয়’ এর ধাপ ৬ এর পর নিম্নরূপ নূতন নির্দেশনা (ক) ও (খ) সংযোজিত হইবে, যথা:—

“(ক) আগামী ৩ (তিন) বছরের জন্য সরকারি আবাসন প্রকল্প এবং রাজউক কর্তৃক অনুমোদিত বেসরকারি আবাসন প্রকল্পসমূহে ভবন নির্মাণে আগ্রহী আবেদনকারীগণকে নাগরিক সুবিধা (স্কুল, খেলার মাঠ, মসজিদ ইত্যাদি) প্রদানের জন্য নির্ধারিত স্থান সংরক্ষণের কারণে অতিরিক্ত ০.৫ FAR প্রণোদনা প্রযোজ্য হবে।

(খ) বিচ্ছিন্নভাবে গড়ে ওঠা অপরিবর্তিত এলাকায় পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র প্রদানকালে FAR প্রণোদনা হিসেবে প্রদত্ত সাশ্রয়ী আবাসনের ৫ (পাঁচ)টি ইউনিটকে প্রাপ্য ডোয়েলিং ইউনিটের অতিরিক্ত ইউনিট

হিসেবে গণ্য করা যেতে পারে। তবে শুধুমাত্র ৫ কাঠা বা তদূর্ধ্ব জমির ক্ষেত্রে এই সুবিধা প্রযোজ্য হবে।”;

- (৩) উপ-অনুচ্ছেদ ৩.৬.৪.৩ এ উল্লিখিত ‘মোট মেঝের ক্ষেত্রফল এর আওতাভুক্ত নয়’ শিরোনামাধীন নির্দেশনা “এর বাইরে মোট মেঝের ক্ষেত্রফল হিসেবে ভবনের বাসযোগ্য স্থানের কোন অংশ (কক্ষ, বারান্দা ইত্যাদি) অনুমোদিত হবে না; তবে বাসযোগ্য নয় এমন উপাদান (যেমন পরিষেবা সংক্রান্ত উপাদান-পানি, বিদ্যুৎ ইত্যাদি) ইমারত নির্মাণ বিধিমালা অনুযায়ী পরিমাণমতো অনুমোদন করা যেতে পারে” এর পরিবর্তে নিম্নরূপ নির্দেশনা প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:—

“আবাসিক ভবনের বারান্দাসহ বাসযোগ্য নয় এমন উপাদান (যেমন পরিষেবা সংক্রান্ত-পানি ও বিদ্যুৎ ইত্যাদি) এর ক্ষেত্রে ড্যাপের প্রস্তাবনার পরিবর্তে ঢাকা মহানগর ইমারত (নির্মাণ, উন্নয়ন, সংরক্ষণ ও অপসারণ) বিধিমালা, ২০০৮ প্রযোজ্য হবে”;

- (৪) অনুচ্ছেদ ৩.৬.৫ এ উল্লিখিত ‘ইমারত বা ভবনের উচ্চতা’ শিরোনামাধীন নির্দেশনার পর নিম্নরূপ নতুন নির্দেশনা সংযোজিত হইবে, যথা:—

“ড্যাপ (২০২২-২০৩৫) গেজেট আকারে প্রকাশের পূর্বে জমির মালিক ও ডেভেলপারের মধ্যে রেজিস্টার্ড চুক্তিপত্র হয়ে থাকলে, পূর্বতন ড্যাপ (২০১০-২০২২) এবং ঢাকা মহানগর ইমারত (নির্মাণ, উন্নয়ন, সংরক্ষণ ও অপসারণ) বিধিমালা, ২০০৮ অনুযায়ী প্রযোজ্য FAR এর আলোকে ভবনের পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র ও নির্মাণ অনুমোদনপত্র প্রযোজ্য হবে”;

- (৫) অনুচ্ছেদ ৩.৬.৮ এ উল্লিখিত ‘প্লট একত্রীকরণ’ শিরোনামাধীন নির্দেশনা “একত্রীকৃত নতুন প্লটের জন্য ভিত্তি FAR (এলাকাভিত্তিক ও প্লটভিত্তিক FAR এর মধ্যে যেটি ক্ষুদ্রতর) এর মান একত্রীকরণের পূর্বের প্লটসমূহের জন্য সাধারণভাবে নির্ধারিত মানের চেয়ে ০.২৫ বেশি হবে; তবে এক্ষেত্রে একত্রীকৃত প্লটসমূহের মোট আয়তন ন্যূনতম ৬ কাঠা হতে হবে” এর পরিবর্তে নিম্নরূপ নির্দেশনা প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:—

“একত্রীকৃত নতুন প্লটের জন্য ভিত্তি FAR (এলাকাভিত্তিক ও প্লটভিত্তিক FAR এর মধ্যে যেটি ক্ষুদ্রতর) এর মান একত্রীকরণের পূর্বের প্লটসমূহের

জন্য সাধারণভাবে নির্ধারিত মানের চেয়ে একত্রীকৃত অথবা একক আয়তনের ৬ কাঠা বা তদূর্ধ্ব হতে ১০ কাঠার নিচের আয়তনের প্লটের ক্ষেত্রে ০.২৫ FAR প্রণোদনা প্রাপ্য হবে। একত্রীকৃত অথবা একক আয়তনের ১০ কাঠা বা তদূর্ধ্ব প্লটের ক্ষেত্রে ০.৫০ FAR প্রণোদনা প্রযোজ্য হবে”;

(৬) অনুচ্ছেদ ৩.৬.১০ এ উল্লিখিত—

(ক) ‘ব্লকভিত্তিক উন্নয়ন নির্দেশনাসমূহ’ শিরোনামাধীন নির্দেশনা “উন্মুক্ত স্থানঃ উন্মুক্ত স্থানের নির্দিষ্ট অংশ এলাকার সর্বসাধারণের জন্য ও ব্লকের অধিবাসীদের জন্য সংরক্ষণ করতে হবে:

- ক্ষুদ্র আকৃতির প্লটের সমন্বয়ে সৃষ্ট ব্লক ডেভেলপমেন্ট এর ক্ষেত্রে ১০ কাঠা থেকে ২০ কাঠা পর্যন্ত ব্লকের ক্ষেত্রে নির্ধারিত উন্মুক্ত স্থানের ১৫% এলাকাসীমার জন্য পার্ক ও খেলার মাঠ হিসেবে জমি সমর্পণ করতে হবে এবং বাকি ১৫% ব্লকের অধিবাসীদের জন্য সংরক্ষণ করতে হবে।
- ২০ কাঠা থেকে ২ একর পর্যন্ত ব্লকের ক্ষেত্রে নির্ধারিত উন্মুক্ত স্থানের ২০% এলাকাসীমার জন্য পার্ক ও খেলার মাঠ হিসেবে জমি সমর্পণ করতে হবে এবং বাকি ২০% ব্লকের অধিবাসীদের জন্য সংরক্ষণ করতে হবে।
- ২ একর জমির অতিরিক্ত থেকে ৫ একর পর্যন্ত ব্লকের ক্ষেত্রে নির্ধারিত উন্মুক্ত স্থানের ২০% এলাকাসীমার জন্য পার্ক ও খেলার মাঠ হিসেবে জমি সমর্পণ করতে হবে এবং বাকি ২৫% ব্লকের অধিবাসীদের জন্য সংরক্ষণ করতে হবে।
- ৫ একর অতিরিক্ত ব্লকের ক্ষেত্রে নির্ধারিত উন্মুক্ত স্থানের ২৫% এলাকাসীমার জন্য পার্ক ও খেলার মাঠ হিসেবে জমি সমর্পণ করতে হবে এবং বাকি ২৫% ব্লকের অধিবাসীদের জন্য সংরক্ষণ করতে হবে” এর পরিবর্তে নিম্নরূপ নির্দেশনা প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:—

“ব্লকভিত্তিক উন্নয়নের ক্ষেত্রে যেকোন আয়তনের ব্লকের মোট জমির ৪০% অংশ উন্মুক্ত স্থান (পার্ক/খেলার মাঠ/গ্রিন স্পেস) হিসেবে সংরক্ষণ করতে

হবে। উক্ত সংরক্ষিত জমির অংশে সেটব্যাক অন্তর্ভুক্ত করা যাবে না এবং সংরক্ষিত জমির কমপক্ষে ৫০% অংশ একত্রে সংস্থান করতে হবে। এছাড়া ব্লকের মোট আয়তনের ৮০% জমির উপর সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন বা Maximum Ground Coverage (MGC) হিসাব করতে হবে। উদাহরণস্বরূপ, ব্লকের জমির পরিমাণ ২০ কাঠা হলে আলোচ্য প্রস্তাবনা অনুযায়ী ৮ কাঠা (৪০%) জমি উন্মুক্ত স্থান হিসেবে সংরক্ষিত রাখতে হবে। এছাড়া মোট জমির ৮০% অর্থাৎ ১৬ কাঠার উপর বিধিমালা অনুসারে সর্বোচ্চ ৫০% ভূমি আচ্ছাদন প্রযোজ্য হবে, অর্থাৎ সর্বোচ্চ ৮ কাঠা জমিতে ভবন নির্মাণ করা যাবে। অবশিষ্ট ৪ কাঠা জমি ভবনের সেটব্যাকসহ অন্যান্য সবুজায়নের জন্য ব্যবহৃত হবে।”;

- (খ) ‘FAR ও মোট মেবোর ক্ষেত্রফল’ শিরোনামাধীন নির্দেশনা “মোট প্রাপ্য FAR সর্বোচ্চ FAR এর মানের বেশী হবে না” এর পরিবর্তে নিম্নরূপ নির্দেশনা প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:-

“ব্লক ভিত্তিক উন্নয়নের ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ প্রযোজ্য FAR (Maximum FAR) কে অনুমোদনযোগ্য FAR হিসেবে গণ্য করতে হবে। তবে এক্ষেত্রে প্রযোজ্য সকল FAR প্রণোদনার শর্তসমূহ আবশ্যিকভাবে আবেদনকারীকে বাস্তবায়ন করতে হবে”;

- (গ) অনুচ্ছেদ ৭.৫.৫ এ উল্লিখিত ‘উন্নতি সাধন ফি (Betterment Fee)’ শিরোনামাধীন অনুচ্ছেদের পর নিম্নরূপ নূতন অনুচ্ছেদ ৭.৫.৬ সংযোজিত হইবে, যথা:—

**“৭.৫.৬ বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনায় প্রস্তাবিত রাস্তা স্থানীয় সরকার কর্তৃপক্ষের নিকট হস্তান্তর**

ড্র্যাপে প্রস্তাবিত রাস্তা প্রশস্তকরণের জন্য জমির সীমানা বরাবর যে পরিমাণ জমি ছেড়ে দেওয়ার শর্ত আরোপ করা হয় তা যথাযথভাবে রেজিস্টার্ড ইজমেন্ট দলিল সম্পাদনের মাধ্যমে জমির মালিক কর্তৃক নিঃশর্তভাবে স্থানীয় সরকার কর্তৃপক্ষকে (যেমন সিটি কর্পোরেশন, জেলা/ উপজেলা/ইউনিয়ন

পরিষদ, পৌরসভা) হস্তান্তর নিশ্চিত করার পর পরিকল্পনা অনুমোদনপত্র বা নির্মাণ অনুমোদনপত্র প্রদানের ব্যবস্থা গ্রহণ করা যেতে পারে। এজন্য রাজউক অধিভুক্ত এলাকার স্থানীয় সরকার কর্তৃপক্ষসমূহ এবং রাজউকের মধ্যে দ্বি-পাক্ষিক MoU সম্পাদন ও এ সংক্রান্ত যৌথ কর্মপন্থা নির্ধারণ করতে হবে।”।

রাষ্ট্রপতির আদেশক্রমে

**তারিক হাসান**

সিনিয়র সহকারী সচিব।