

ঢাকায় আপনার স্বপ্নের নির্মাণ

বিল্ডিং কোড, রাজউক অনুমোদন এবং খরচের একটি সম্পূর্ণ নির্দেশিকা



কেন নিয়ম মেনে নির্মাণ করা অপরিহার্য?

ঢাকায় যেকোনো ভবন নির্মাণ শুধুমাত্র একটি ব্যক্তিগত উদ্যোগ নয়, এটি নগর পরিকল্পনার একটি অংশ। প্রতিটি নির্মাণ যেন নিরাপদ, টেকসই এবং পরিকল্পিত হয়, তা নিশ্চিত করার জন্য সুনির্দিষ্ট নিয়মাবলী রয়েছে।

এই নিয়মগুলো মেনে চলা আপনার স্থাপনার নিরাপত্তা নিশ্চিত করে এবং ভূমিকম্পের মতো দুর্যোগে জীবন ও সম্পদের ঝুঁকি কমায়।

মূল নিয়ন্ত্রক সংস্থা:



রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক)

ঢাকা মহানগরীর উন্নয়ন, পরিকল্পনা ও ভবন নির্মাণ কার্যক্রম নিয়ন্ত্রণকারী প্রধান সংস্থা।



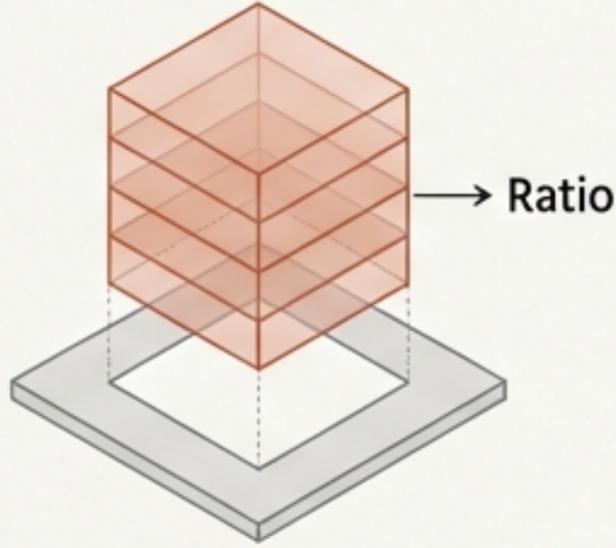
বাংলাদেশ ন্যাশনাল বিল্ডিং কোড (BNBC)

ভবন নির্মাণের জন্য জাতীয়ভাবে স্বীকৃত স্ট্যান্ডার্ড এবং প্রযুক্তিগত নির্দেশিকা। রাজউকের সকল নিয়মাবলী বিএনবিসি-এর উপর ভিত্তি করে তৈরি।



আপনার ভবনের আকার নির্ধারণকারী প্রধান দুটি ধারণা

ফ্লোর এরিয়া রেশিও (FAR)

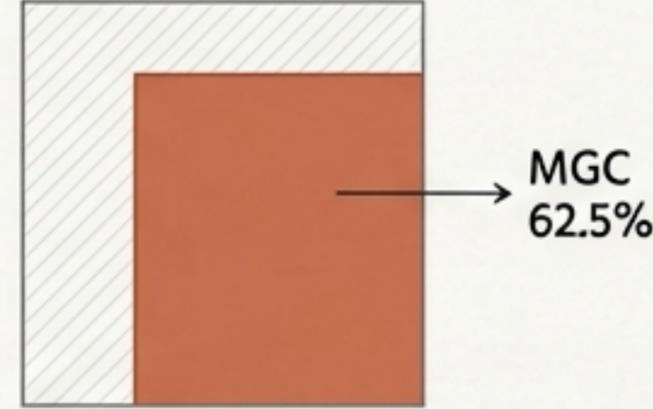


আপনার জমির আকারের অনুপাতে মোট কতটুকু ফ্লোর স্পেস নির্মাণ করতে পারবেন, তার পরিমাপ। জমির পরিমাণ এবং সংলগ্ন রাস্তার প্রস্থের উপর ভিত্তি করে রাজউক FAR নির্ধারণ করে।

Calculation Example

- জমির পরিমাণ: ৫ কাঠা (৩৩৪.৫৭ বর্গমিটার)
- নির্ধারিত FAR: ৩.৫
- সর্বমোট নির্মাণযোগ্য এলাকা: $৩৩৪.৫৭ \text{ বর্গমিটার} \times ৩.৫ = ১১৭১ \text{ বর্গমিটার}$

সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন (MGC - Maximum Ground Coverage)



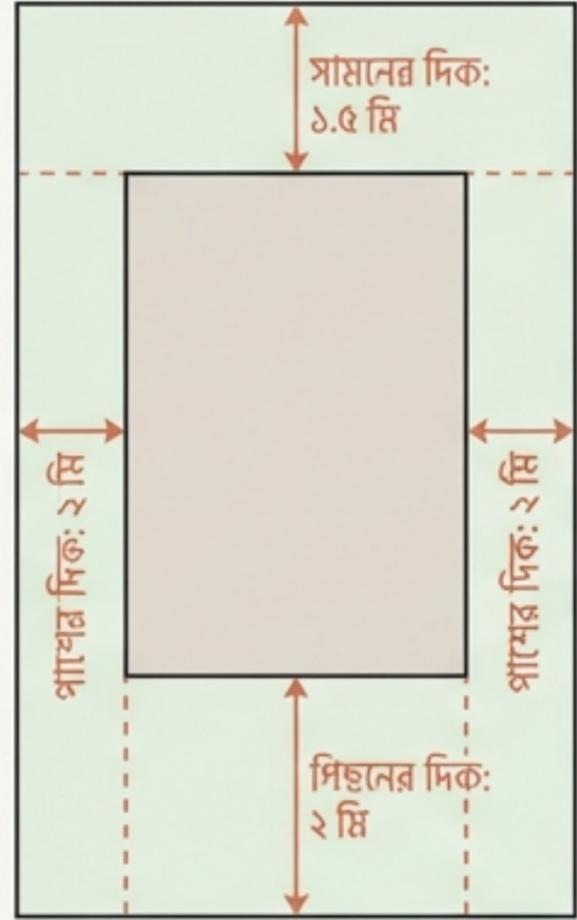
জমির কত শতাংশ এলাকা জুড়ে ভবনের নিচতলা নির্মাণ করা যাবে, তার সীমা। এটি নিশ্চিত করে যে পর্যাপ্ত খোলা জায়গা থাকে।

Calculation Example

- জমির পরিমাণ: ৫ কাঠা
- নির্ধারিত MGC: ৬২.৫%
- প্রতি তলায় সর্বোচ্চ নির্মাণযোগ্য এলাকা: $৩৩৪.৫৭ \text{ বর্গমিটার} \times ৬২.৫\% = ২০৯.১১ \text{ বর্গমিটার}$

ভবনের অবস্থান এবং পারিপার্শ্বিকতার নিয়মাবলী

সেটব্যাক (Setback)



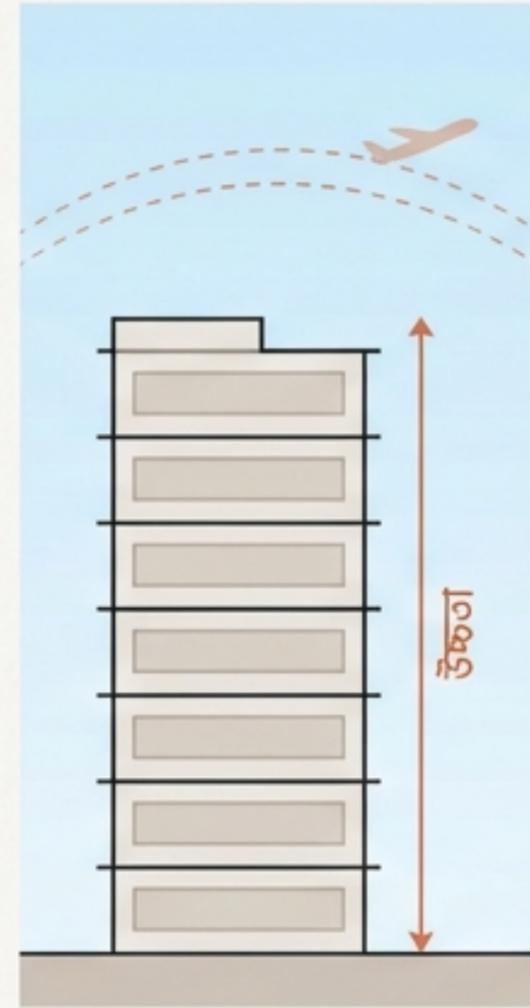
Purpose

দুটি ভবনের মধ্যে পর্যাপ্ত দূরত্ব রাখা, আলো-বাতাস চলাচল নিশ্চিত করা এবং রাস্তার জন্য জায়গা রাখা।

Example (৫ কাঠা জমির জন্য)

- সামনের দিকে ছাড়তে হবে: ১.৫ মিটার
- পিছনের দিকে ছাড়তে হবে: ২ মিটার
- পাশের দিকে ছাড়তে হবে: ১.২৫ মিটার

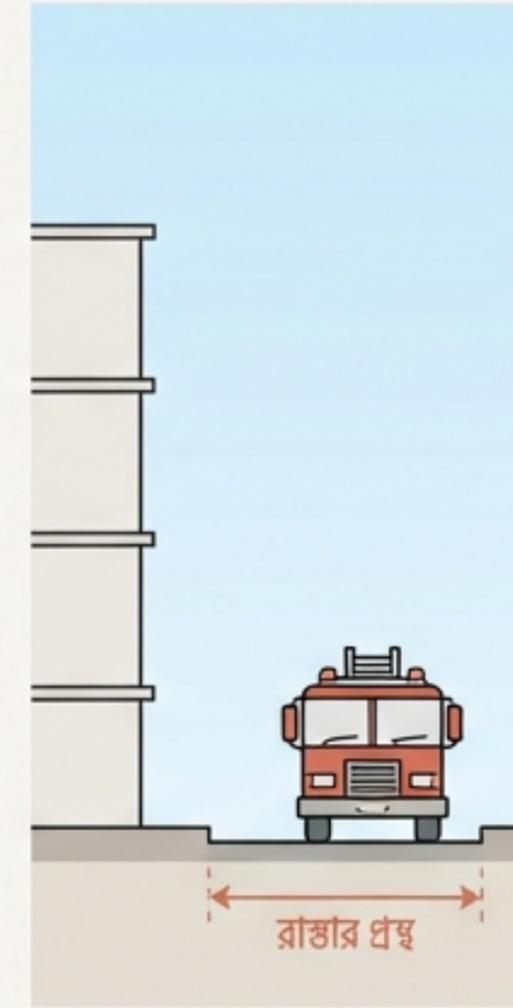
ভবনের উচ্চতা (Building Height)



Purpose

ভূমিকম্পের ঝুঁকি কমানো এবং এলাকার বিমান চলাচল রুটের নিরাপত্তা নিশ্চিত করা। এটি জমির অবস্থান ও আকারের উপর নির্ভর করে।

রাস্তার প্রস্থ (Road Width)



Purpose

যানজট নিরসন এবং জরুরি পরিষেবা (যেমন ফায়ার সার্ভিস) প্রবেশের সুবিধা নিশ্চিত করা।

Minimum Requirement

- নির্মাণাধীন ভবনের পাশে কমপক্ষে ২০ ফুট চওড়া রাস্তা থাকতে হবে।
- বসুন্ধরার মতো প্রাইভেট হাউজিং প্রকল্পের জন্য এটি ২৫ ফুট।

একটি নিরাপদ ও স্বাস্থ্যকর জীবনযাপনের জন্য আবশ্যিক নিয়মাবলী



স্বাস্থ্যকর পরিবেশ (Healthy Environment)

- আলো ও বাতাস: বেডরুমের জানালার আকার ঘরের মেঝের কমপক্ষে ১৫% হতে হবে। (উদাহরণ: ১০০ বর্গফুট রুমের জন্য ১৫ বর্গফুট জানালা)।
- ন্যূনতম ঘরের আকার: রান্নাঘরের ক্ষেত্রফল কমপক্ষে ৪ বর্গমিটার এবং প্রস্থ ১.৫ মিটার হতে হবে।



কার্যকরী ব্যবহার (Functional Use)

- সিঁড়ি: আবাসিক ভবনের সিঁড়ির প্রস্থ কমপক্ষে ১.১৫ মিটার হতে হবে।
- পার্কিং: প্রতিটি গাড়ির জন্য পার্কিং স্পেসের ন্যূনতম আকার (প্রস্থ ২.৪ মিটার, দৈর্ঘ্য ৪.৬ মিটার) এবং ড্রাইভওয়ের মাপ নির্দিষ্ট করা আছে।



অগ্নি নিরাপত্তা (Fire Safety)

- ফায়ার এক্সিট: দুটি অগ্নি নির্গমন পথের (Fire Exit) মধ্যবর্তী দূরত্ব ৩৩ মিটারের বেশি হতে পারবে না।
- জরুরি সিঁড়ি: নির্দিষ্ট এলাকার জন্য জরুরি সিঁড়ির সংখ্যা এবং অবস্থান কোড অনুযায়ী নির্ধারণ করতে হয়।

অনুমোদনের পুরনো জটিলতা থেকে নতুন ডিজিটাল যুগে উত্তরণ



সনাতন পদ্ধতি

পূর্বে রাজউক প্ল্যান অনুমোদনের প্রক্রিয়া ছিল দীর্ঘ এবং জটিল। একাধিকবার স্বশরীরে অফিসে যাওয়া, কাগজের স্তুপ এবং স্বচ্ছতার অভাব ছিল সাধারণ ঘটনা।

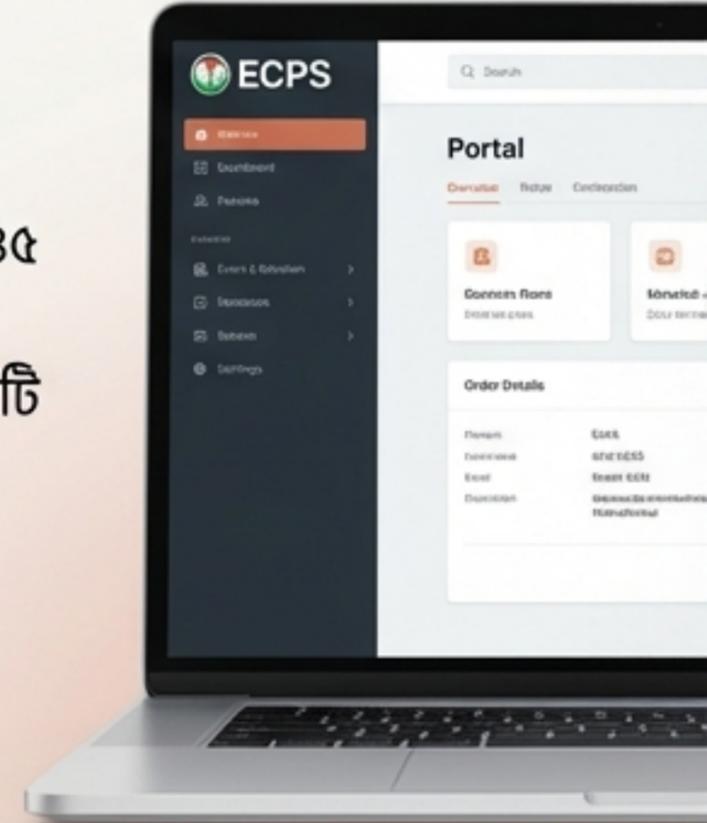


ECPS: ইলেকট্রনিক কনস্ট্রাকশন পারমিটিং সিস্টেম

২০২৪ সাল থেকে রাজউক এই ডিজিটাল প্ল্যাটফর্ম চালু করেছে। এর মাধ্যমে আবেদন প্রক্রিয়া এখন অনেক দ্রুত, স্বচ্ছ এবং সহজ হয়েছে।

ECPS এর সুবিধা

- **সময় সাশ্রয়:** আবেদনের সময় ৩০-৪৫ দিনে নেমে এসেছে।
- **স্বচ্ছতা:** অনলাইনে আবেদনের প্রতিটি ধাপ ট্র্যাক করা যায়।
- **সহজলভ্যতা:** ঘরে বসেই আবেদন জমা দেওয়া এবং প্রয়োজনীয় তথ্য পাওয়া যায়।



প্রথম ধাপ: ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্রের (Land Use Clearance) জন্য আবেদন

এটি নিশ্চিত করে যে আপনার জমিটি প্রস্তাবিত (আবাসিক, বাণিজ্যিক ইত্যাদি) ভবন নির্মাণের জন্য উপযুক্ত এবং নগর পরিকল্পনার সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ। এটি কনস্ট্রাকশন পারমিটের পূর্বশর্ত।

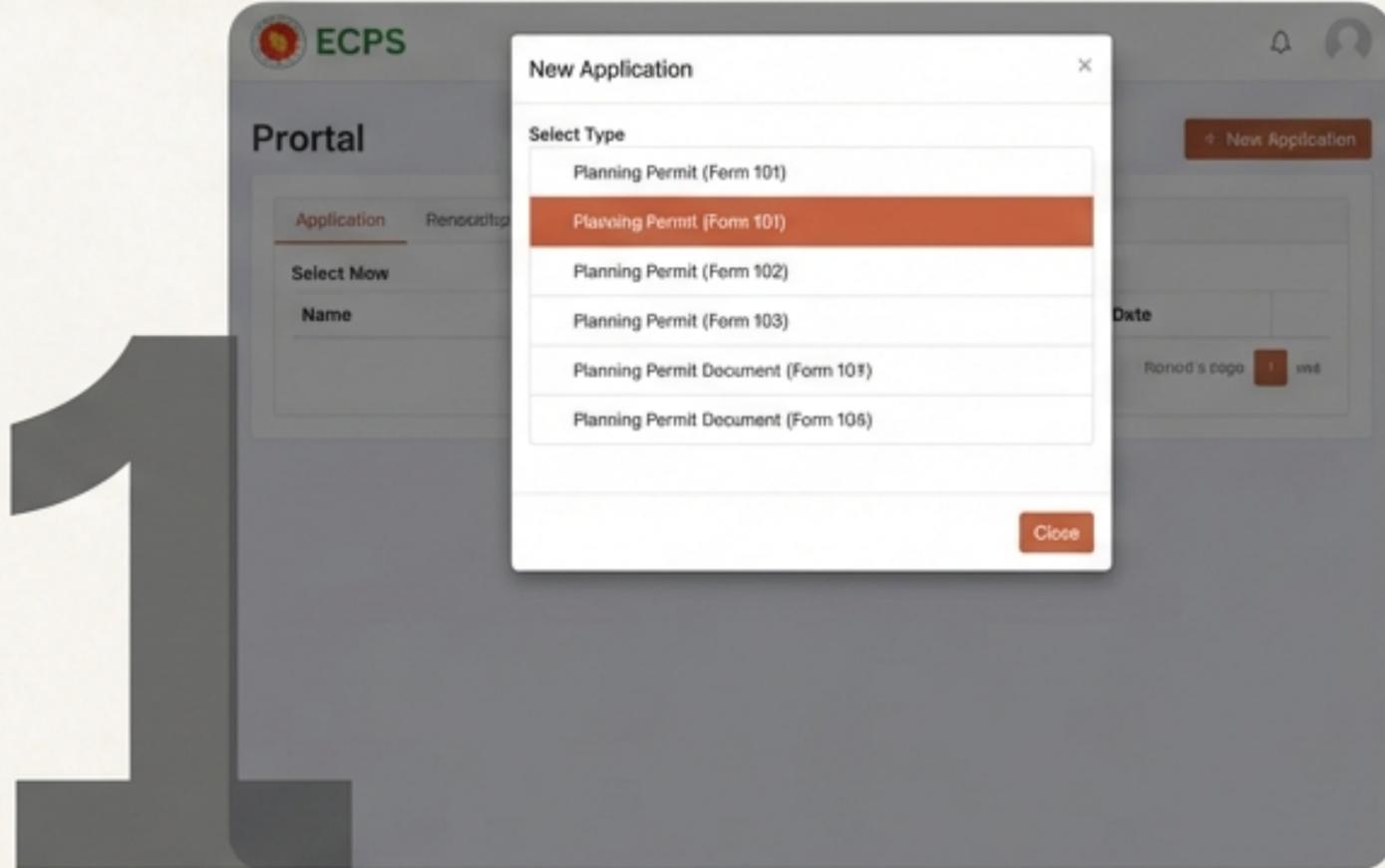
ECPS মাধ্যমে আবেদন (ফর্ম ১০১)

- ECPS পোর্টালে লগইন করে 'Land Use Clearance' নির্বাচন করুন।

প্রয়োজনীয় ডকুমেন্ট

- 📄 মালিকানার প্রমাণ: দলিলের স্ক্যান কপি (PDF)।
- 📖 মৌজা ম্যাপ: আপনার প্লটের অবস্থান চিহ্নিত করা মৌজা ম্যাপ (PDF)।
- 📄 মালিকানা যাচাই সনদ: আপনার নামে জমির মালিকানার সর্বশেষ সার্টিফিকেট (PDF)।
- 📄 পাসপোর্ট সাইজের ছবি: আবেদনকারীর ডিজিটাল ছবি।
- 🔖 আবেদন ফি: অনলাইনে ১,০০০ টাকা জমা দিতে হবে (নতুন নিয়মে ৫,০০০ টাকা প্রস্তাবিত)।

****প্রসেসিং সময়**:** আবেদন জমা দেওয়ার পর প্রায় ৩০ দিন।



মূল পর্ব: নির্মাণ অনুমোদনের (Construction Permit) জন্য ডিজাইন প্যাকেজ প্রস্তুত ও জমা

ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র পাওয়ার পর, আপনার ভবনের সম্পূর্ণ নকশা জমা দিয়ে চূড়ান্ত নির্মাণের অনুমতি নেয়া।

1 পেশাদার টিম গঠন করুন (Verify Professional Registrations)



Architect



Structural
Engineer

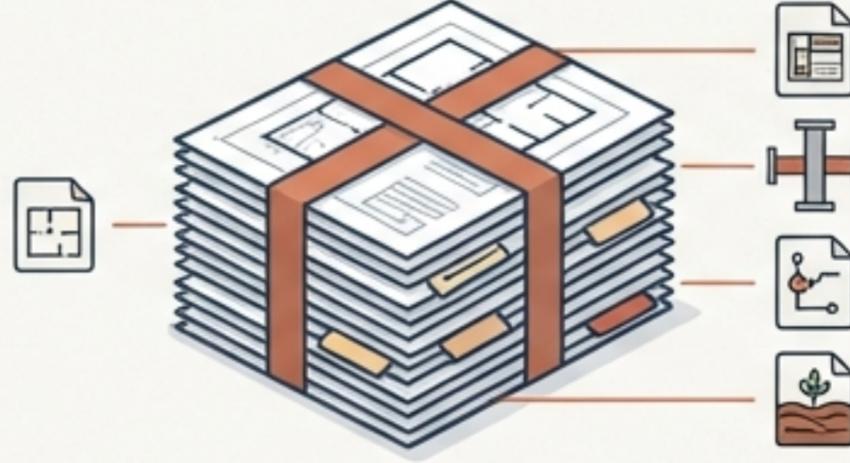


MEP
Engineer

আপনার টিমে অবশ্যই রাজউক-নিবন্ধিত পেশাদার থাকতে হবে:

- স্থপতি (Architect): IAB মেম্বারশিপ আবশ্যিক।
- স্ট্রাকচারাল ইঞ্জিনিয়ার (Structural Engineer): IEB মেম্বারশিপ আবশ্যিক।
- ইলেকট্রিক্যাল ও প্লাম্বিং ইঞ্জিনিয়ার (Electrical & Plumbing Engineer)

2 সম্পূর্ণ ডিজাইন প্যাকেজ প্রস্তুত করুন (Prepare the Design Package)



- আর্কিটেকচারাল ড্রয়িং: ফ্লোর প্ল্যান, এলিভেশন, সেকশন, সাইট প্ল্যান।
- স্ট্রাকচারাল ড্রয়িং: ফাউন্ডেশন প্ল্যান, কলাম-বিম লেআউট, রিইনফোর্সমেন্ট ডিটেইলস।
- ইলেকট্রিক্যাল ও প্লাম্বিং ড্রয়িং: সিঙ্গেল লাইন ডায়াগ্রাম, ওয়াটার সাপ্লাই ও ড্রেনেজ লেআউট।
- অন্যান্য: FAR ক্যালকুলেশন শিট, সয়েল টেস্ট রিপোর্ট (প্রয়োজনে)।

3 ECPS পোর্টালে আবেদন জমা দিন (Submit via Form 301)



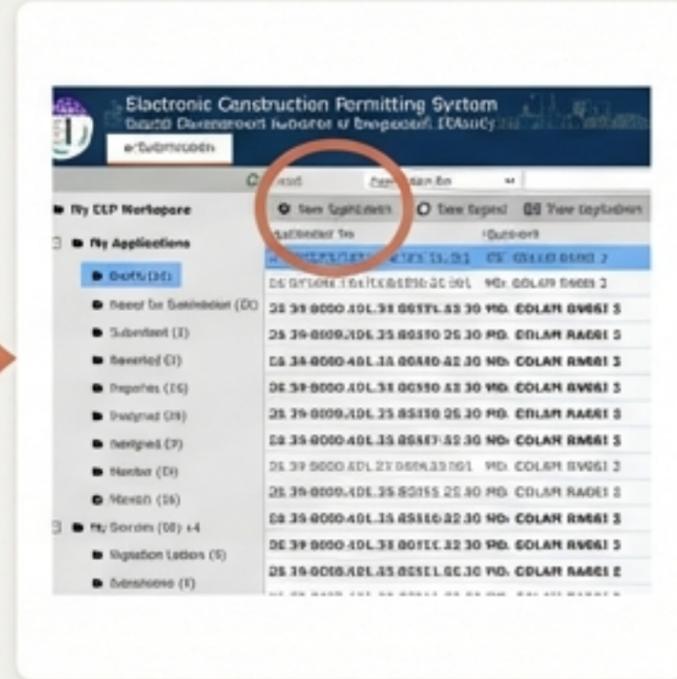
- সকল ড্রয়িং এবং ডকুমেন্ট PDF ফরম্যাটে আপলোড করুন।
- সকল পেশাদার এবং মালিককে ডিজিটাল সিগনেচার ব্যবহার করতে হবে।

ECPS পোর্টালে ধাপে ধাপে আবেদন প্রক্রিয়া



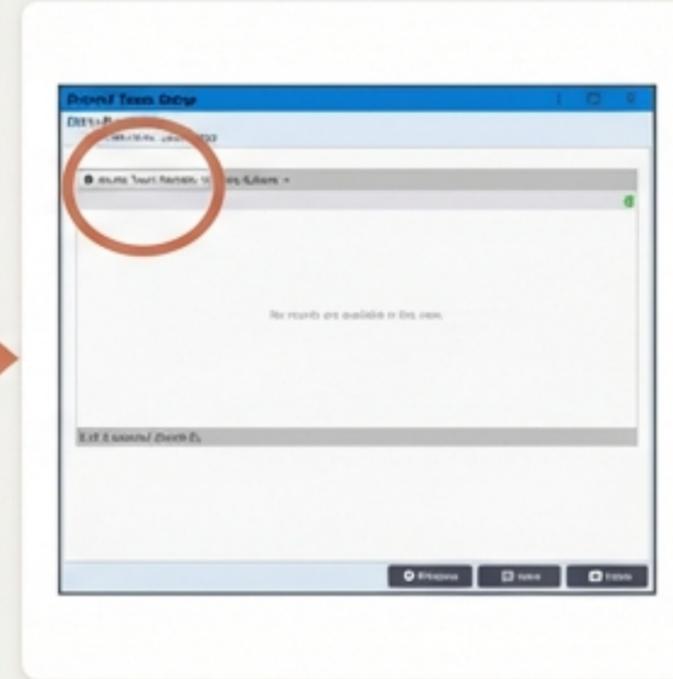
Step 1: রেজিস্ট্রেশন ও লগইন

rajuk.ecps.gov.bd ওয়েবসাইটে গিয়ে ইমেইল ও পাসওয়ার্ড দিয়ে রেজিস্ট্রার করুন।



Step 2: নতুন আবেদন শুরু

লগইন করার পর "New Application" বাটনে ক্লিক করে আবেদনের ধরন (যেমন: Construction Permit) নির্বাচন করুন।



Step 3: পেশাদারদের যুক্ত করা

আপনার স্থপতি ও ইঞ্জিনিয়ারদের তাদের রেজিস্ট্রেশন নম্বর দিয়ে "Invite Team Member" অপশনের মাধ্যমে প্রকল্পে যুক্ত করুন।



Step 4: ডকুমেন্ট আপলোড

নির্ধারিত সেকশনে প্রয়োজনীয় সকল ড্রয়িং, সার্টিফিকেট এবং অন্যান্য ডকুমেন্ট PDF আকারে আপলোড করুন।

আবেদন জমা দেওয়ার পর: ট্র্যাকিং, সংশোধন এবং চূড়ান্ত অনুমোদন



ECPS ড্যাশবোর্ডের মাধ্যমে স্ট্যাটাস মনিটরিং:

লগইন করে 'My Applications' সেকশনে আপনার আবেদনের বর্তমান অবস্থা দেখতে পারবেন।

সাধারণ স্ট্যাটাসসমূহ:

- **Submitted:** আবেদনটি সফলভাবে জমা হয়েছে।
- **Under Review:** রাজউকের কর্মকর্তা আপনার আবেদন পর্যালোচনা করছেন।
- **Site Inspection Scheduled:** পরিদর্শনের জন্য দিন নির্ধারিত হয়েছে।
- **Returned for Revision:** আবেদনে কোনো তথ্যের ঘাটতি বা সংশোধনের প্রয়োজন হলে আপনাকে পাঠানো হয়েছে।
- **Approved:** আপনার আবেদনটি অনুমোদিত হয়েছে।

যদি সংশোধনের জন্য ফেরত আসে (Returned for Revision):

১. **কারণ জানুন:** ECPS থেকে পাঠানো ইমেইলে কী সংশোধন করতে হবে তার বিস্তারিত উল্লেখ থাকবে।
২. **দ্রুত সাড়া দিন :** আপনার স্বপতির সাথে আলোচনা করে নির্দিষ্ট সময়ের (সাধারণত ১০-১৫ দিন) মধ্যে সংশোধিত ড্রয়িং বা তথ্য পুনরায় জমা দিন।
৩. **পুনরায় জমা দিন :** ECPS পোর্টালে 'Submit Response' অপশন ব্যবহার করুন।

নির্মাণের খরচ বাড়ছে: ২৫ সাল থেকে কার্যকর হতে যাওয়া নতুন ফি কার্ঠামো

বাংলাদেশ সরকারের গৃহায়ণ ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় ২০২৫ সাল থেকে ভবন নির্মাণের অনুমোদন সংক্রান্ত বিভিন্ন ফি বাড়ানোর উদ্যোগ নিয়েছে। 'ঢাকা ইমারত নির্মাণ বিধিমালা ২০২৫' গেজেট আকারে প্রকাশিত হওয়ার পর এই নতুন হার কার্যকর হবে। এই পরিবর্তনের ফলে ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র, নকশা অনুমোদন এবং নির্মাণ অনুমোদনের প্রতিটি ধাপে খরচ উল্লেখযোগ্যভাবে বাড়বে। রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার এবং সাধারণ ক্রেতা উভয়ের উপরই এর প্রভাব পড়বে, যা ফ্ল্যাট এবং বাণিজ্যিক স্পেসের দাম বাড়িয়ে দিতে পারে।

- 'যদি অনুমোদন ফি প্রতি বর্গমিটারে ৫০-১৫০ টাকা পর্যন্ত বাড়ানো হয়, তবে আবাসিক ও বাণিজ্যিক উভয় ভবনের নির্মাণ ব্যয় বাড়বে। এটি সাধারণ ক্রেতাদের জন্য বোঝা হয়ে দাঁড়াবে।'
– লিয়াকত আলী ভূঁইয়া, সিনিয়র ভাইস-প্রেসিডেন্ট, রিহাব

অনুমোদন ফি: আগে ও এখনকার খরচের তুলনামূলক চিত্র

বিবরণ	বর্তমান ফি (টাকা)	প্রস্তাবিত নতুন ফি (টাকা)
ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র ও নকশা নবায়ন	১,০০০	৫,০০০
ব্লক-ভিত্তিক আবাসিক ইউনিটের আবেদন	ছিল না	প্রতি কাঠা ৫,০০০
৩,০০০ বর্গমিটার ফ্লোর এরিয়ার ভবন	২৬,০০০	১,৫০,০০০
১০,০০০ বর্গমিটার ফ্লোর এরিয়ার ভবন	৮৩,০০০	৫,০০,০০০
৩০,০০০ বর্গমিটার ফ্লোর এরিয়ার ভবন	২,০৭,০০০	১৫,০০,০০০



আবাসিক ভবন (Residential)

প্রতি বর্গমিটারে **৫০ টাকা**



বাণিজ্যিক/শিল্প ভবন (Commercial/Industrial)

প্রতি বর্গমিটারে **১৫০ টাকা**

Note: মসজিদ, মন্দির, গির্জা ও প্যাগোডার মতো ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান ফি-মুক্ত থাকবে, তবে প্রাপ্তবয়স্কের কোনো অংশ অন্য উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না।

বিশেষ প্রকল্প এবং উঁচু ভবনের জন্য অতিরিক্ত ছাড়পত্র

বিশেষ প্রকল্প (Special Project)

কখন একটি প্রকল্প 'বিশেষ' হিসেবে বিবেচিত হয়?



নির্মাণ এলাকা ৭৫০০ বর্গমিটার বা তার বেশি হলে।



একটি ভবনে ৪০টির বেশি ইউনিট থাকলে।



প্রকল্পটি কোনো জাতীয় বা আঞ্চলিক মহাসড়কের পাশে অবস্থিত হলে।



২৫০ মিটার ব্যাসার্ধের মধ্যে কোনো প্রাকৃতিক জলাশয় (নদী, হ্রদ) বা পাহাড় থাকলে।



২৫০ মিটার ব্যাসার্ধের মধ্যে কোনো ঐতিহাসিক স্থাপনা থাকলে।

Requirement: এক্ষেত্রে রাজউকের সাধারণ অনুমোদনের পাশাপাশি 'বিশেষ প্রকল্প কমিটি' থেকে অতিরিক্ত ছাড়পত্র নিতে।

১০ তলার বেশি উঁচু ভবনের জন্য ছাড়পত্র (Clearances for Buildings >10 Stories)

উঁচু ভবন বা ৩০ মিটারের বেশি উচ্চতার প্রকল্পের জন্য বিভিন্ন সংস্থা থেকে অনাপত্তিপত্র (NOC) প্রয়োজন হয়। এর মধ্যে রয়েছে:



ফায়ার সার্ভিস ও সিভিল ডিফেন্স: অগ্নি নিরাপত্তার জন্য।



বেসামরিক বিমান চলাচল কর্তৃপক্ষ: ভবনের উচ্চতার জন্য।



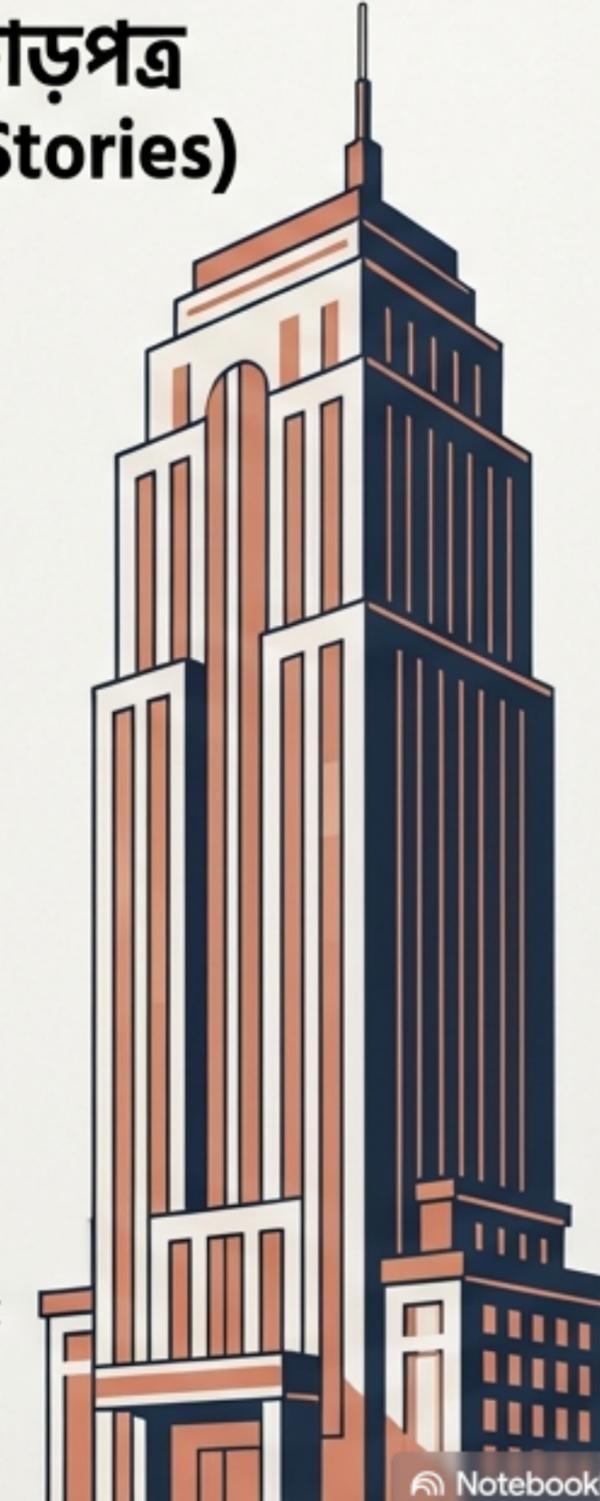
পরিবেশ অধিদপ্তর: পরিবেশগত ছাড়পত্রের জন্য।



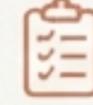
ওয়াসা, ডিপিডিসি/ডেসকো, তিতাস গ্যাস: ইউটিলিটি সংযোগের জন্য।



ঢাকা মেট্রোপলিটন পুলিশ (ট্রাফিক বিভাগ): যান চলাচল ব্যবস্থাপনার জন্য।



নির্মাণের সমাপ্তি এবং চূড়ান্ত ধাপ: দখল সনদ (Occupancy Certificate)



What is it?

নির্মাণ কাজ শেষ হওয়ার পর, ভবনটি যে অনুমোদিত নকশা এবং সরকারি বিধিমালা অনুযায়ী তৈরি হয়েছে, তার আনুষ্ঠানিক স্বীকৃতিই হলো দখল সনদ।



Why is it essential?

- এটি ছাড়া ভবনটি বসবাসের বা ব্যবহারের জন্য আইনত বৈধ নয়।
- বিদ্যুৎ, পানি এবং অন্যান্য ইউটিলিটি সংযোগ পাওয়ার জন্য এই সার্টিফিকেট অপরিহার্য।



আবেদন প্রক্রিয়া (ECPS ফর্ম ৪০১)

নির্মাণ কাজ সমাপ্তির পর ECPS পোর্টালে 'Application for Occupancy Certificate' অপশনের মাধ্যমে আবেদন করতে হয়।

- Building Completion Report
- As-built Architectural Drawings (নির্মাণ শেষে প্রকৃত অবস্থার নকশা)



মেয়াদ ও নবায়ন (Validity & Renewal)

দখল সনদের মেয়াদ **৫ বছর**। প্রতি ৫ বছর পর পর এটি নবায়ন করতে হয়।

সফল নির্মাণের মূলমন্ত্র: সঠিক প্রস্তুতি ও ডিজিটাল প্রক্রিয়ার অনুসরণ

Key Takeaways (তিনটি প্রধান স্তম্ভ)

১.

****নিয়ম জানুন (Know the Rules)*:**

নির্মাণ শুরু করার আগে BNBC-এর মূল ধারণাগুলো (FAR, MGC, Setback) ভালোভাবে বুঝুন। এটি আপনার প্রকল্পের ভিত্তি।

২.

**** প্রক্রিয়া অনুসরণ করুন (Follow the Process)*:**

ECPS ডিজিটাল সিস্টেমকে সঠিকভাবে ব্যবহার করুন। এটি আপনার সময় বাঁচাবে এবং স্বচ্ছতা নিশ্চিত করবে।

৩.

**** খরচের পরিকল্পনা করুন (Plan the Costs)*:**

নতুন বর্ধিত ফি কাঠামো মাথায় রেখে আপনার বাজেট তৈরি করুন, যাতে প্রকল্পের মাঝে অপ্রত্যাশিত আর্থিক চাপে পড়তে না হয়।

একটি পরিকল্পিত প্রকল্প শুধুমাত্র নিয়ম মেনে চলাই নয়, এটি আপনার বিনিয়োগের সর্বোচ্চ সুরক্ষা নিশ্চিত করে। ঢাকায় আপনার স্বপ্নের নির্মাণ হোক নিরাপদ ও সফল।