জল ছবি লাক্সারি রিসোর্ট ও এগ্রো ভিলেজ

সংশোধিত বিনিয়োগকারী উপস্থাপনা ▪ মেঘনা নদীর তীরে ৩৩ একর ▪ চর কিশোরগঞ্জ, মুন্সিগঞ্জ

সংস্করণ ৩.০ — আগস্ট ২০২৬

অবস্থান ও এলাকার বর্তমান প্রেক্ষাপট

প্রজেক্টের সঠিক অবস্থান — মানচিত্রে চিহ্নিত

চর কিশোরগঞ্জ ফেরিঘাট বাজার — বিদ্যমান দোকান ও কার্যক্রম

জমির পাশের প্রবেশ রাস্তা

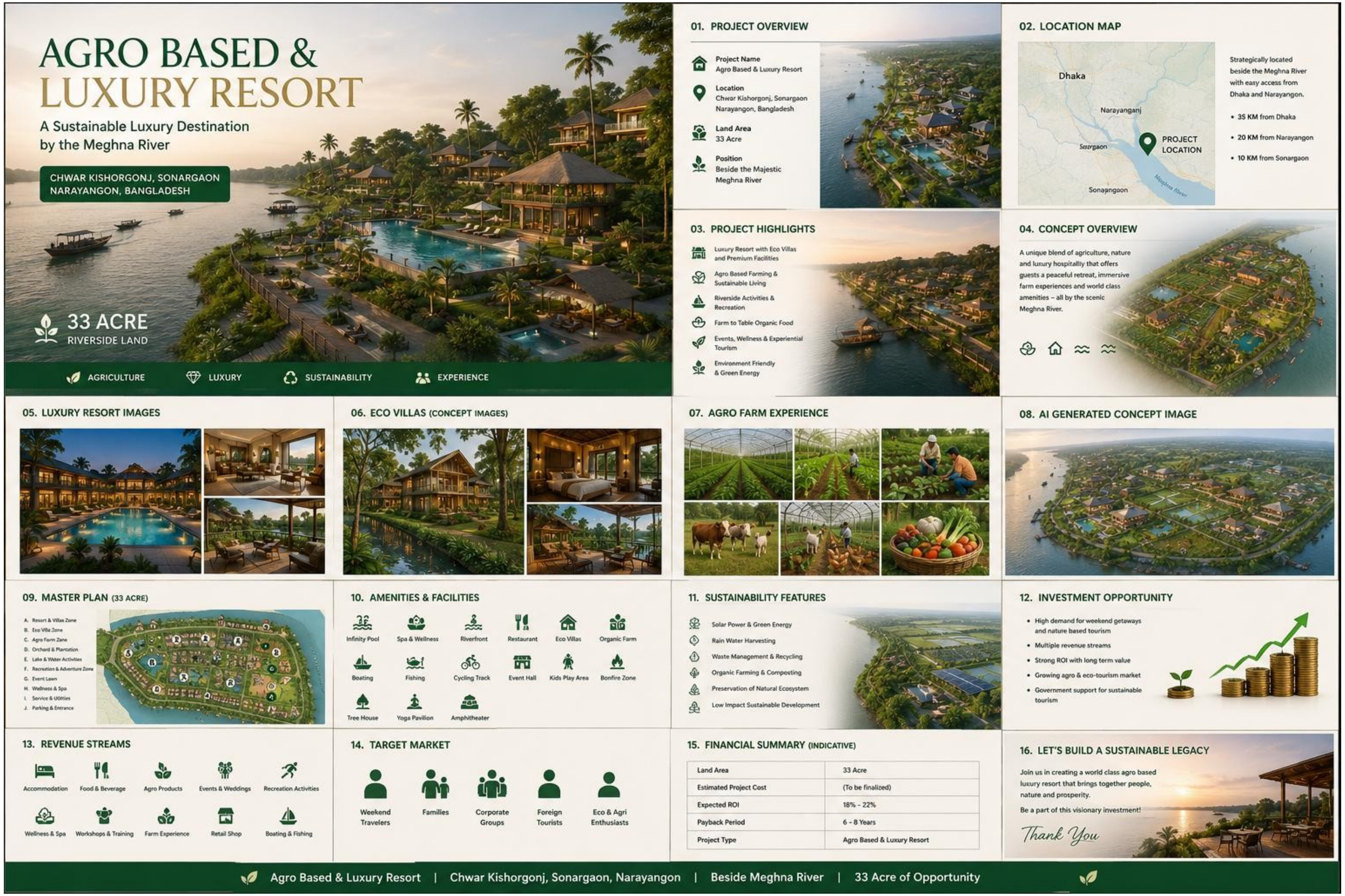
ঘাট-সংলগ্ন খোলা জায়গা ও নদীর দৃশ্য

নদীপথে প্রজেক্টে যাওয়ার দুটি রুট

	রুট ১ ▪ কাঞ্চন ব্রিজ থেকে	রুট ২ ▪ সদরঘাট থেকে
মূল যাত্রা	কাঞ্চন ব্রিজ (শীতলক্ষ্যা) → মেঘনা → গজারিয়া ঘাট	সদরঘাট (বুড়িগঙ্গা) → মুন্সিগঞ্জ লঞ্চ টার্মিনাল (~১ ঘণ্টা, যাত্রী-নিশ্চিত)
শেষ ধাপ	গজারিয়া ঘাট → প্রজেক্ট: নিয়মিত নৌকা, ৳২০/জন, ~২০ মিনিট	মুন্সিগঞ্জ টার্মিনাল → প্রজেক্ট: সড়কপথে ~৫ কিমি
উপযোগী	নারায়ণগঞ্জ/পূর্বাচল এলাকার অতিথি	ঢাকা শহর কেন্দ্র থেকে সরাসরি

দুই রুটেই শেষ ধাপ পাবলিক ট্রলার/নৌকা দিয়ে সম্পন্ন হয় — বাস্তব যাত্রীদের রিভিউ ও স্থানীয় ঘাট-তথ্য অনুযায়ী যাচাইকৃত। ইনভেস্টর সাইট ভিজিটে ব্যবহারযোগ্য।

মাস্টার প্ল্যান


AGRO BASED &
LUXURY RESORT
A Sustainable Luxury Destination
by the Meghna River
CHWAR KISHORGONJ, SONARGAON
NARAYANGON, BANGLADESH
33 ACRE
RIVERSIDE LAND
AGRICULTURE
LUXURY
SUSTAINABILITY
EXPERIENCE
01. PROJECT OVERVIEW
Project Name
Agro Based & Luxury Resort
Location
Chwar Kishorgonj, Sonargaon
Narayangon, Bangladesh
Land Area
33 Acre
Position
Beside the Majestic
Meghna River
02. LOCATION MAP
Dhaka
Narayanganj
PROJECT
LOCATION
Strategically located
beside the Meghna River
with easy access from
Dhaka and Narayangon.
• 35 KM from Dhaka
• 20 KM from Narayangon
• 10 KM from Sonargaon
03. PROJECT HIGHLIGHTS
Luxury Resort with Eco Villas
and Premium Facilities
Agro Based Farming &
Sustainable Living
Riverside Activities &
Recreation
Farm to Table Organic Food
Events, Wellness & Experiential
Tourism
Environment Friendly
& Green Energy
04. CONCEPT OVERVIEW
A unique blend of agriculture, nature
and luxury hospitality that offers
guests a peaceful retreat, immersive
farm experiences and world class
amenities – all by the scenic
Meghna River.
05. LUXURY RESORT IMAGES
06. ECO VILLAS (CONCEPT IMAGES)
07. AGRO FARM EXPERIENCE
08. AI GENERATED CONCEPT IMAGE
09. MASTER PLAN (33 ACRE)
A. Resort & Villas Zone
B. Eco Villa Zone
C. Agro Farm Zone
D. Orchard & Plantation
E. Lake & Water Activities
F. Recreation & Adventure Zone
G. Event Lawn
H. Wellness & Spa
I. Service & Utilities
J. Parking & Entrance
10. AMENITIES & FACILITIES
Infinity Pool
Spa & Wellness
Riverfront
Restaurant
Eco Villas
Organic Farm
Boating
Fishing
Cycling Track
Event Hall
Kids Play Area
Bonfire Zone
Tree House
Yoga Pavilion
Amphitheater
11. SUSTAINABILITY FEATURES
Solar Power & Green Energy
Rain Water Harvesting
Waste Management & Recycling
Organic Farming & Composting
Preservation of Natural Ecosystem
Low Impact Sustainable Development
12. INVESTMENT OPPORTUNITY
• High demand for weekend getaways
and nature based tourism
• Multiple revenue streams
• Strong ROI with long term value
• Growing agro & eco-tourism market
• Government support for sustainable
tourism
13. REVENUE STREAMS
Accommodation
Food & Beverage
Agro Products
Events & Weddings
Recreation Activities
Wellness & Spa
Workshops & Training
Farm Experience
Retail Shop
Boating & Fishing
14. TARGET MARKET
Weekend
Travelers
Families
Corporate
Groups
Foreign
Tourists
Eco & Agri
Enthusiasts
15. FINANCIAL SUMMARY (INDICATIVE)
Land Area | 33 Acre
Estimated Project Cost | (To be finalized)
Expected ROI | 18% - 22%
Payback Period | 6 - 8 Years
Project Type | Agro Based & Luxury Resort
16. LET'S BUILD A SUSTAINABLE LEGACY
Join us in creating a world class agro based
luxury resort that brings together people,
nature and prosperity.
Be a part of this visionary investment!
Thank You
Agro Based & Luxury Resort | Chwar Kishorgonj, Sonargaon, Narayangon | Beside Meghna River | 33 Acre of Opportunity

মাস্টার লেআউট

Jol Chobi
LUXURY RESORT & AGRO
MASTER PLAN
LEGEND
1 MAIN ENTRANCE & GATE
2 RECEPTION & LOBBY
3 5 STAR HOTEL TOWER (G+5)
4 LUXURY VILLAS
5 ECO VILLAS
6 INFINITY SWIMMING POOL
7 LAKE
8 RIVERSIDE RESTAURANT
9 CONVENTION HALL
10 DAIRY FARM
11 GOAT FARM
12 DUCK FARM
13 CHICKEN FARM
14 FISH POND
15 FRUIT ORCHARD
16 VEGETABLE FIELD
17 SPORTS AREA
18 KIDS PLAY AREA
19 TREE HOUSE
20 FLOWER GARDEN
21 AMPHITHEATRE / EVENT LAWN
22 ADMIN & STAFF AREA
23 CAR PARKING
MEGHNA RIVER
N
RESORT HIGHLIGHTS
Riverside Luxury Experience
Eco-Friendly & Sustainable Design
Agro Tourism & Farm Experience
World Class Amenities
Events, Wellness & Relaxation

সুবিধাসমূহ

- রিভারসাইড লাক্সারি ভিলা
- রিভারসাইড কটেজ
- কনভেনশন হল
- সুইমিং পুল
- স্থায়ী হ্রদ
- ভাসমান রেস্টুরেন্ট
- কিডস প্লে জোন
- ট্রি-হাউস ও গ্ল্যাম্পিং
- ফার্ম-টু-টেবিল রেস্টুরেন্ট
- স্পা ও ওয়েলনেস
- বোট জেটি ও কায়াকিং
- সাইক্লিং ও নেচার ট্রেইল
- স্পোর্টস ও গেমিং জোন
- মৌসুমি চর কার্যক্রম জোন
- পাখি দেখা (বার্ড ওয়াচিং)
- ফুলের বাগান
- আউটডোর থিয়েটার
- ওয়েডিং ডেস্টিনেশন ও লোকাল এক্সপেরিয়েন্স

নোট: এই সংস্করণে মসজিদ, মাদ্রাসা ও হাসপাতাল প্রজেক্ট থেকে বাদ দেওয়া হয়েছে — জমির আশেপাশে ইতিমধ্যে ৩টি মসজিদ বিদ্যমান থাকায় নতুন করে নির্মাণের প্রয়োজন নেই।

মূল প্রবেশপথ

Jol Chobi
LUXURY RESORT & AGRO
JC
JOL CHOBI
Jol Chobi
LUXURY RESORT & AGRO

রিসেপশন ও লাউঞ্জ

WELCOME TO
JOL CHOBI
LUXURY RESORT & AGRO
NATURE
LUXURY
SERENITY
JOL CHOBI
LUXURY RESORT & AGRO
RECEPTION
RECEPTION
LOUNGE
LOBBY
JOL CHOBI
LUXURY RESORT & AGRO
NATURE INSPIRED
LUXURY EXPERIENCE
AGRO SUSTAINABILITY
WARM HOSPITALITY
Experience the perfect blend of nature, luxury and tranquility at Jol Chobi.

প্রাইভেট পুলসহ লাক্সারি ভিলা

FLOOR PLAN (Total Built-up Area: 560 sft)

MATERIAL SPECIFICATION

Item	Specification	Image
Foundation	RCC Strip Foundation	
Structure	RCC Frame Structure	
Wall	230mm Brick Wall Plaster & Paint	
Roof	Clay Roof Tile on Steel Truss with Wooden Fascia	
Ceiling	Bamboo Ceiling	
Floor	Vitrified Tile (300x600 mm)	
Door	Wooden Door (Hardwood)	
Window	Aluminium Sliding Window	
Pool Finish	Swimming Pool Tile (Mosaic/Porcelain)	
Deck	Wooden Deck / WPC Decking	
Sanitary	Premium Quality Sanitary Fittings	
Electrical	Concealed Copper Wiring with Premium Switches	

TENTATIVE COST ESTIMATE

Item	Cost (BDT)
Civil & Structure Works	11,50,000
Roofing Works	2,20,000
Flooring & Wall Finishes	3,20,000
Doors, Windows & Joinery	2,40,000
Electrical Works	1,20,000
Sanitary & Plumbing	1,10,000
Swimming Pool	3,50,000
Exterior Works & Landscaping	1,60,000
TOTAL ESTIMATED COST	**26,70,000**

(BDT) Twenty Six Lakh Seventy Thousand Only

KEY FEATURES

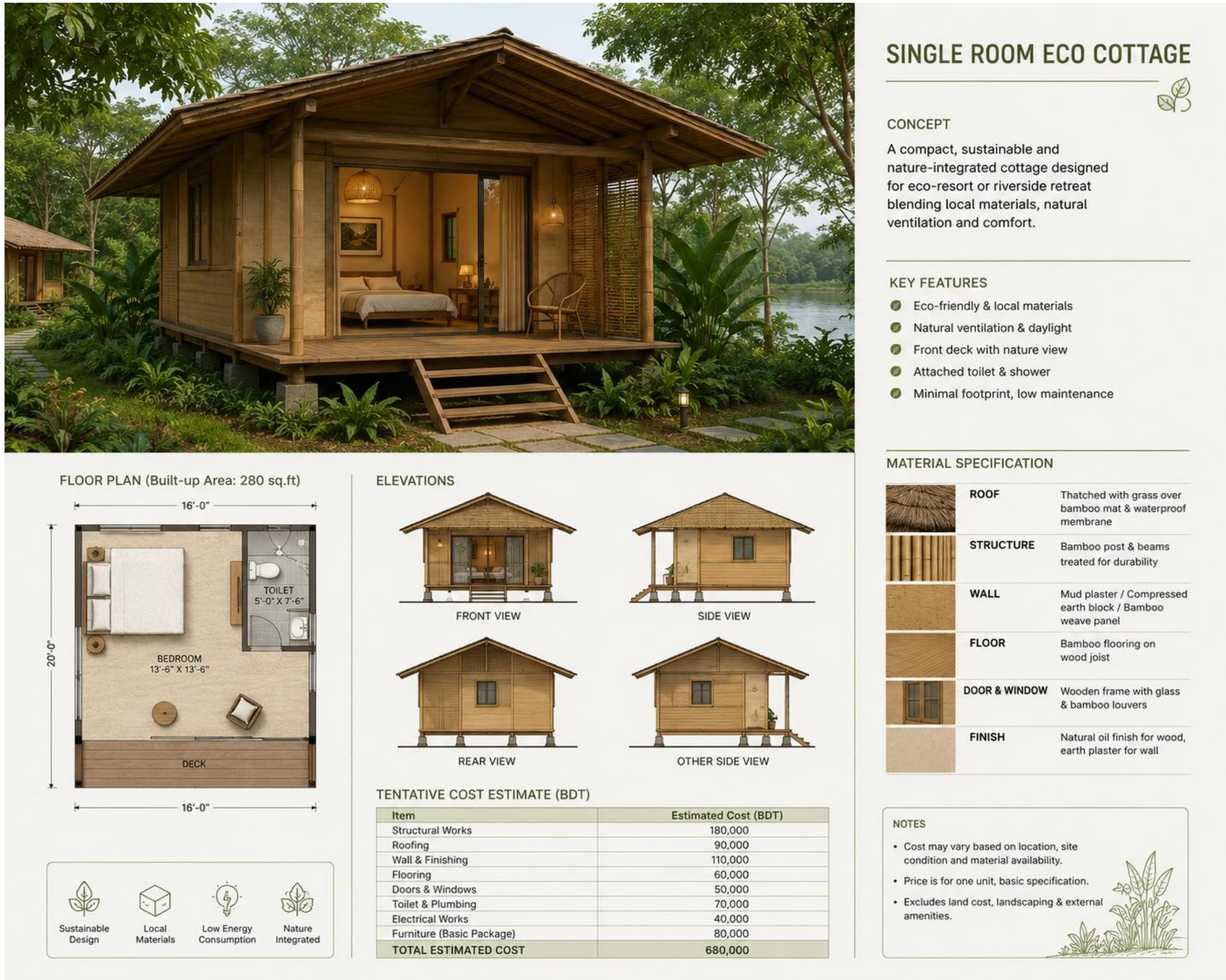
- 1 Bedroom Villa
- 1 Attached Bathroom
- Private Verandah
- Personal Swimming Pool
- Landscaped Garden
- Eco-friendly Design

NOTE:

- Land area not included
- Cost may vary based on location and site condition
- Excludes furniture, appliances & decoration
- Estimate based on mid-range materials (June 2025)

১ শয়নকক্ষ • ৫৬০ বর্গফুট • আনুমানিক ব্যয়: ২৬.৭০ লাখ টাকা (প্রতি ইউনিট)

লাক্সারি কটেজ



Item	Estimated Cost (BDT)
Structural Works	180,000
Roofing	90,000
Wall & Finishing	110,000
Flooring	60,000
Doors & Windows	50,000
Toilet & Plumbing	70,000
Electrical Works	40,000
Furniture (Basic Package)	80,000
TOTAL ESTIMATED COST	680,000

সিঙ্গেল রুম ইকো কটেজ · ২৮০ বর্গফুট · আনুমানিক ব্যয়: ৬.৮০ লাখ টাকা (প্রতি ইউনিট)

রিভারসাইড লাক্সারি ভিলা

রিভারসাইড ইনফিনিটি পুল

আনুমানিক ব্যয়: ১.৫০ কোটি টাকা

লেক / স্থায়ী জলাধার

বছরজুড়ে জলপূর্ণ — গেটে নদীর সাথে সংযুক্ত (পরবর্তী স্লাইডে বিস্তারিত)

কনভেনশন হল — ১০০০ আসন

MATERIAL SPECIFICATION

ITEM / ELEMENT	MATERIAL / SPECIFICATION	FINISH / COLOR
STRUCTURE	RCC Frame Structure	Natural Concrete Finish
ROOF	Standing Seam Metal Roof	Dark Grey
FACADE	Combination of Wood, Glass & Stone	Natural Wood, Clear Glass, Beige Stone
WALL FINISH	Acoustic Wall Panel / Wood Panel	Wood Texture / Fabric Finish
FLOORING	Premium Carpet (Hall)	Earth Tone Pattern
CEILING	Acoustic Gypsum / Wooden Panel	Wood & Off White
DOORS	Solid Wood / Laminate Flush Door	Teak / Walnut Finish
WINDOWS	Toughened Glass	Clear
LIGHTING	LED (Warm White)	3000K
HVAC	Central Air Conditioning System	Concealed Ducted
AUDIO VISUAL	Professional Sound & LED Screen	High-end System
SEATING	Ergonomic Conference Chair	Blue / Grey

TENTATIVE CONSTRUCTION COST

DESCRIPTION	RATE (BDT/SQ.FT.)	AMOUNT (BDT)
Main Hall (Approx. 18,000 Sq.Ft.)	4,200	75,600,000
Foyer & Pre-function (Approx. 6,000 Sq.Ft.)	3,800	22,800,000
Back of House & Service Area (Approx. 4,000 Sq.Ft.)	3,500	14,000,000
External Works & Landscaping	Lump Sum	12,000,000
MEP (Mechanical, Electrical, Plumbing)	Lump Sum	18,000,000
Furniture, Fixtures & Equipment (FF&E)	Lump Sum	25,000,000
SUB TOTAL		**167,400,000**
CONTINGENCY (10%)		16,740,000
GRAND TOTAL (BDT)		**184,140,000**

NOTE: This is a tentative cost estimate. Final cost may vary based on design development, market rate, and site condition.

আনুমানিক ব্যয়: ১৮.৪১ কোটি টাকা

আউটডোর ওয়েডিং ডেস্টিনেশন

কিডস প্লে জোন

KEY FEATURES

- Safe & Non-toxic Material
- Age-appropriate Play Equipment
- Shaded Seating for Parents
- CCTV Surveillance
- Eco-friendly & Child-friendly Environment

MATERIAL SPECIFICATION

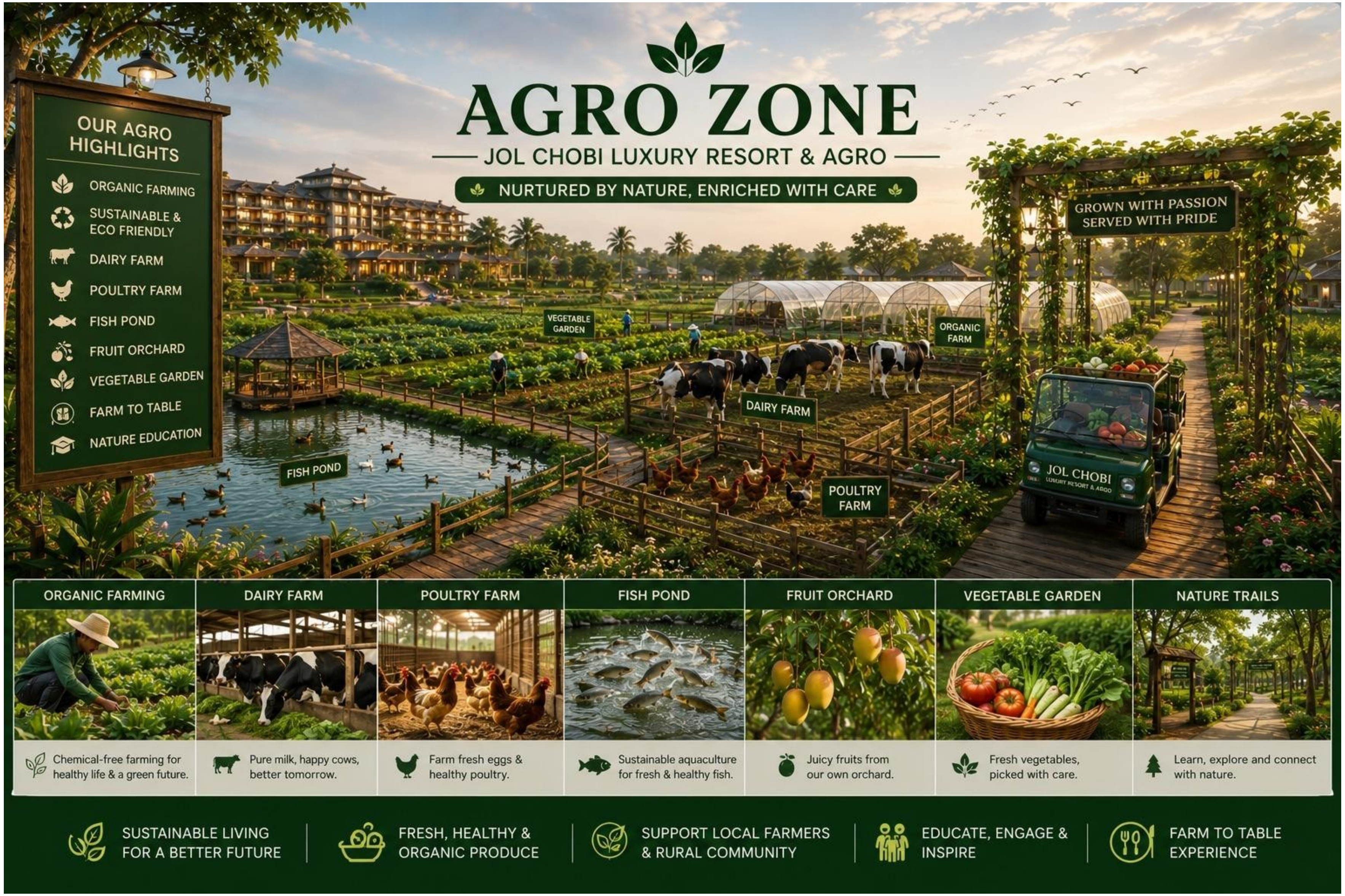
Flooring	EPDM Rubber Flooring, Artificial Grass, Sand
Play Equipment	FRP, LLDPE Plastic, Powder Coated Mild Steel
Structure	Treated Wood, Mild Steel
Shading	HDPE Shade Sail, Wooden Pergola
Safety	Round Edge Finishing, Soft Play Surfaces
Others	Landscaping, LED Lighting, CCTV

TENTATIVE COST ESTIMATION

৳ 45 – 60 Lakh

(Cost may vary based on final design, equipment brand & site condition)

এগ্রো ও ডেইরি জোন



AGRO ZONE
JOL CHOBI LUXURY RESORT & AGRO
NURTURED BY NATURE, ENRICHED WITH CARE
OUR AGRO HIGHLIGHTS
ORGANIC FARMING
SUSTAINABLE & ECO FRIENDLY
DAIRY FARM
POULTRY FARM
FISH POND
FRUIT ORCHARD
VEGETABLE GARDEN
FARM TO TABLE
NATURE EDUCATION
GROWN WITH PASSION SERVED WITH PRIDE
VEGETABLE GARDEN
ORGANIC FARM
DAIRY FARM
FISH POND
POULTRY FARM
JOL CHOBI
ORGANIC FARMING
Chemical-free farming for healthy life & a green future.
DAIRY FARM
Pure milk, happy cows, better tomorrow.
POULTRY FARM
Farm fresh eggs & healthy poultry.
FISH POND
Sustainable aquaculture for fresh & healthy fish.
FRUIT ORCHARD
Juicy fruits from our own orchard.
VEGETABLE GARDEN
Fresh vegetables, picked with care.
NATURE TRAILS
Learn, explore and connect with nature.
SUSTAINABLE LIVING FOR A BETTER FUTURE
FRESH, HEALTHY & ORGANIC PRODUCE
SUPPORT LOCAL FARMERS & RURAL COMMUNITY
EDUCATE, ENGAGE & INSPIRE
FARM TO TABLE EXPERIENCE

অ্যাডভেঞ্চার কার্যক্রম

৩ ঋতুতে সাইট প্ল্যান — নদীর জলরেখা কীভাবে সামলানো হবে

সমস্যা: বর্ষায় নদী স্থাপনার কাছে থাকে, শীতে অনেক দূরে সরে যায় — অথচ প্রজেক্টের ফোকাস 'রিভার ভিউ'।

স্থায়ী স্থাপনা

ভিলা, কটেজ, রেস্তোরাঁ — উঁচু জমিতে, ৩ ঋতুতেই একই থাকে

স্থায়ী হ্রদ

নিয়ন্ত্রিত গেটে নদী-সংযুক্ত — সারা বছর জলপূর্ণ, ওয়াটার ভিউ নিশ্চিত করে

মৌসুমি চর কার্যক্রম জোন

ঋতু অনুযায়ী কার্যক্রম বদলায় (নিচে দেখুন) — সমস্যাকে আকর্ষণে রূপান্তর

ঋতু	নদীর জলরেখা	মূল আকর্ষণ / কার্যক্রম
বর্ষা (জুন–অক্টোবর)	স্থাপনার কাছাকাছি	বোটিং, সরাসরি রিভার ভিউ ডাইনিং — প্রজেক্টের মূল ফোকাস সবচেয়ে শক্তিশালী
গ্রীষ্ম (মার্চ–মে)	মাঝারি দূরত্বে	হ্রদ-কেন্দ্রিক কার্যক্রম — পুল, ছায়াময় বসার জায়গা, হালকা বালুচর হাঁটাপথ
শীত (নভেম্বর–ফেব্রুয়ারি)	দূরে সরে যায়	বিশাল জেগে ওঠা বালুচরে বিচ ক্যাম্পিং, পিকনিক, বনফায়ার ও উৎসব

মূল কৌশল: স্থায়ী স্থাপনা ও হ্রদ কখনো বদলায় না — শুধু চর জোনের কনটেন্ট ঋতু অনুযায়ী বদলে যায়। প্রাকৃতিক পরিবর্তন সমস্যা নয়, বরং প্রতি ঋতুতে নতুন আকর্ষণ।

ভাসমান রেস্টুরেন্ট — নির্মাণ পরিকল্পনা

কনসেপ্ট: রিভারসাইড ভাসমান রেস্টুরেন্ট

পন্টুন হাল: HDPE/ফোম পন্টুন — হালকা, মরিচামুক্ত, রক্ষণাবেক্ষণ কম

সাইটিং: নদীতে নয়, স্থায়ী হ্রদে — সারা বছর ভাসমান থাকবে, স্রোত কম, নিরাপদ

অ্যাংকরিং: লেকতলে অ্যাংকর ব্লক + ঢিলা চেইন — পানির স্তর ওঠানামায় নিরাপদ

হিঞ্জড গ্যাংওয়ে: তীরের সাথে কব্জাযুক্ত সংযোগ পথ, পানির স্তর অনুযায়ী কোণ বদলায়

ইউটিলিটি: কুণ্ডলী করা বিদ্যুৎ/পানি লাইন — বর্জ্য পাম্প করে তীরের ট্রিটমেন্টে

অনুমোদন: BIWTA ও পরিবেশ অধিদপ্তরের ছাড়পত্র আবশ্যক

ধারণক্ষমতা ৮০–১০০ অতিথি ▪ আনুমানিক নির্মাণ ব্যয়: ১.৩৯ কোটি টাকা

প্রয়োজনীয় সরকারি অনুমোদন ও অধিদপ্তর

খাত	অধিদপ্তর/কর্তৃপক্ষ	কী কাজে লাগবে
প্রতিষ্ঠান নিবন্ধন	RJSC ও BIDA	কোম্পানি ও প্রকল্প নিবন্ধন (মূলধন-ভিত্তিক ফি)
জমি	উপজেলা ভূমি অফিস, DC	নামজারি, খতিয়ান, খাজনা — চর জমির বিশেষ যাচাই
পরিবেশ	পরিবেশ অধিদপ্তর (DoE)	Environmental Clearance Certificate, EIA
নদী ও পানি	BWDB, BIWTA	নদীরক্ষা বাঁধ, ভাসমান স্থাপনা, জেটি অনুমোদন
নির্মাণ	উপজেলা পরিষদ, ফায়ার সার্ভিস	ভবন নকশা অনুমোদন, ফায়ার সেফটি সার্টিফিকেট
হসপিটালিটি	পর্যটন বোর্ড, স্থানীয় ট্রেড লাইসেন্স	রিসোর্ট/রেস্টুরেন্ট নিবন্ধন
এগ্রো ফার্ম	প্রাণিসম্পদ ও মৎস্য অধিদপ্তর	ডেইরি, পোল্ট্রি, মাছের ঘের নিবন্ধন
শেয়ার বিনিয়োগ	BSEC (আইনি পরামর্শে)	পাবলিক অফারিং যাচাই — সবচেয়ে জরুরি ধাপ

পরামর্শ: BIDA-র ওয়ান-স্টপ সার্ভিস ব্যবহার করে সমন্বয় সহজ করা যায়; শেয়ার-কাঠামোর জন্য আইনজীবীর মাধ্যমে BSEC প্রশ্নটি সবার আগে সমাধান করা জরুরি।

উন্নয়ন পরিকল্পনার ধাপসমূহ

ফেজ ১	ভূমি উন্নয়ন — বালু ভরাট, নদীরক্ষা বাঁধ ও সীমানা
ফেজ ২	অবকাঠামো ও ইউটিলিটি — রাস্তা, বিদ্যুৎ, পানি, স্থায়ী হ্রদ খনন
ফেজ ৩	এগ্রো অভিজ্ঞতা — খামার, ঘের, বাগান ও সবজি খেত চালু
ফেজ ৪	ভিলা, কটেজ, ভাসমান রেস্টুরেন্ট — রিসোর্টের দরজা খোলা
ফেজ ৫	কনভেনশন হল ও ইভেন্ট সুবিধা
ফেজ ৬	বিনোদন, অ্যাডভেঞ্চার ও গেমিং জোন
ফেজ ৭	মৌসুমি চর জোন সম্প্রসারণ ও প্রিমিয়াম সুবিধা

উপসংহার

এই সংশোধিত পরিকল্পনায় প্রজেক্ট কেন্দ্রীভূত হয়েছে রিসোর্ট, এগ্রো ও বিনিয়োগ কাঠামোতে — ঋতুভিত্তিক নদী-পরিবর্তনকে সুচিন্তিত সাইট প্ল্যানে সামলানো হয়েছে, ভাসমান রেস্টুরেন্টের নির্মাণ কৌশল স্পষ্ট করা হয়েছে, এলাকার বাস্তব প্রেক্ষাপট তুলে ধরা হয়েছে, আর প্রয়োজনীয় সরকারি অনুমোদনের পথও চিহ্নিত করা হয়েছে।