

ပြည်ထောင်စုသမ္မတမြန်မာနိုင်ငံတော်အစိုးရ
ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီးအစိုးရအဖွဲ့
ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ



ရန်ကုန်မြို့နယ်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်း
(မူကြမ်း)

မြို့ပြစီမံကိန်းဌာန
၂၀၂၂ ခုနှစ် ၊ ဇွန်လ



မာတိကာ

စဉ်	အကြောင်းအရာ	စာမျက်နှာ
၁။	အခန်း(၁) နိဒါန်း	
	- နိဒါန်း	၁
	- ရည်ရွယ်ချက်	၂
	- နောက်ခံအကြောင်းအရာ	၂
၂။	အခန်း(၂) ရန်ကုန်မြို့၏မြေအသုံးချမှုစည်းမျဉ်းများ	
	- မြေအသုံးချမှုကန့်သတ်ခြင်း၏ရည်ရွယ်ချက်	၆
	- မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်းအရဧရိယာသတ်မှတ်ချက်	၆
	- မြေအသုံးချမှုကန့်သတ်ခြင်းနည်းစနစ်	၉
	- ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့် (Development Permit –DP)	၃၀
	- အုပ်စုClusterအလိုက်မြို့နယ်များခွဲခြားသတ်မှတ်ခြင်း	၃၀
၃။	အခန်း(၃) ဇုန်သတ်မှတ်ချက်အခြေခံစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ	
	- ဇုန်အလိုက်အရွယ်အစားများ	၃၃
	- ဇုန်များ၏နယ်နိမိတ်မျဉ်း	၃၄
	- ဇုန်များကိုလိုက်ဖက်ညီစွာနေရာချထားခြင်း	၃၄
	- ဇုန်အရွယ်အစားနှင့်ပုံသဏ္ဌာန်	၃၅
	- သီးခြားခွဲထွက်သည့်ဧရိယာ (Enclave Area)	၃၅
	- လမ်းအဆင့်ပေါ်မူတည်၍ဇုန်သတ်မှတ်ခြင်း	၃၆
၄။	အခန်း(၄) လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်	
	- လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်	၃၇
၅။	အခန်း(၅)မတူညီသောမြေကွက်အမျိုးအစားများ	
	- စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်နှင့် စနစ်တကျအကွက်မချထားသော မြေကွက်တို့၏အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်များ	၄၀
	- စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်နှင့်စနစ်တကျအကွက်မချထားသော မြေကွက်ခွဲခြားထားရှိခြင်း	၄၀
	- သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ	၄၁
၆။	အခန်း(၆) ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းများ	
	- ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး၊အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး၊အမြင့်နှင့်မြေချန် စည်းမျဉ်းများ	၄၃
	- ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုးနှင့်အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး	၄၇
	- ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုးအားလမ်းအကျယ်ဖြင့်သတ်မှတ်ခြင်း	၄၇
	- အဆောက်အဦများ၏အမြင့်အားလမ်းအကျယ်ဖြင့်သတ်မှတ်ခြင်း	၄၈

- လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ (GUA)နှင့်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန် ဧရိယာ (CA)အတွင်းရှိအခြေခံစည်းမျဉ်းများ	၄၈
- ဇုန်မြေပုံပြင်ဆင်ခြင်း	၅၀
- မြေချန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း	၅၀
- ဇုန်သတ်မှတ်ချက်အမျိုးအစားများအလိုက်အဆောက်အဦအသုံးပြုမှု စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း	၅၂
- လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန် (Roadside Zoning)	၅၆
- အနည်းဆုံးထားရှိရမည့်မြေကွက်အကျယ်အဝန်း	၆၅
- ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီလက်အောက်ရှိပန်းခြံနှင့် အားကစားကွင်းများ	၆၅
- Non-Conformityအဆောက်အဦသတ်မှတ်ချက်	၆၆
- လုံးချင်းအိမ်ရာများဖွံ့ဖြိုးရေးအတွက်လမ်းဧရိယာချန်လှပ်ထားရှိမှု	၆၈
- စေတီပုထိုး၏အမြင့်	၆၉
- အထူးသတ်မှတ်ခွင့်ပြုထားသောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ	၆၉
- အင်းလျားကန်နှင့်ကန်တော်ကြီးအတွက်အခြေခံစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ	၆၉
- အသေးစိတ်အစီအစဉ်ကိုစောင့်ကြည့်လေ့လာခြင်းနှင့်မွမ်းမံပြင်ဆင်ခြင်း	၇၀
၇။ အခန်း(၇)နိဂုံး	
- နိဂုံး	၇၁

ပုံစံများ

စဉ်	အကြောင်းအရာ	စာမျက်နှာ
ပုံ(၁)	မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်းအရဧရိယာသတ်မှတ်ချက်	၇
ပုံ(၂)	ဧရိယာသတ်မှတ်ချက်မြေပုံ	၈
ပုံ(၃)	မြို့ပြစီမံကိန်းအလွှာအဆင့်ဆင့်	၉
ပုံ(၄)	ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်ခွဲခြားသတ်မှတ်သည့်မြေပုံ	၁၂
ပုံ(၅)	မြို့လယ်အမွေအနှစ်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ	၁၃
ပုံ(၆)	မြို့လယ်သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ	၁၄
ပုံ(၇)	ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာ	၁၆
ပုံ(၈)	ဇုန်အမျိုးအစားသတ်မှတ်ပြပုံ	၁၇
ပုံ(၉)	လူနေဇုန်	၁၇
ပုံ(၁၀)	လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန် (R1)	၁၉
ပုံ(၁၁)	လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန် (R2)	၂၀
ပုံ(၁၂)	လူဦးရေသိပ်သည်းမှုအလယ်အလတ်ရှိသောလူနေဇုန် (R3)	၂၁
ပုံ(၁၃)	လူဦးရေသိပ်သည်းမှုမြင့်မားသောလူနေဇုန် (R4)	၂၂
ပုံ(၁၄)	စီးပွားရေးဇုန်	၂၃
ပုံ(၁၅)	လူနေအနီးဝန်းကျင်စီးပွားရေးဇုန် (C1)	၂၄
ပုံ(၁၆)	စီးပွားရေးဇုန် (C2)	၂၅
ပုံ(၁၇)	စက်မှုဇုန်	၂၅
ပုံ(၁၈)	အထွေထွေစက်မှုဇုန် (I1)	၂၆
ပုံ(၁၉)	သီးသန့်စက်မှုဇုန် (I2)	၂၇
ပုံ(၂၀)	အများပြည်သူနှင့်ဆိုင်သောအဆောက်အအုံအလွှာ	၂၈
ပုံ(၂၁)	နည်းပညာဆိုင်ရာအခြေခံအဆောက်အအုံအလွှာ	၂၉
ပုံ(၂၂)	ရန်ကုန်မြို့အုပ်စု Cluster မြေပုံ	၃၂
ပုံ(၂၃)	ဇုန်များ၏နယ်နိမိတ်မျဉ်း	၃၄
ပုံ(၂၄)	ဇုန်အရွယ်အစားနှင့်ပုံသဏ္ဌာန်	၃၅
ပုံ(၂၅)	သီးခြားခွဲထွက်သည့်ဧရိယာ	၃၅
ပုံ(၂၆)	လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်	၃၇
ပုံ(၂၇)	လမ်းအမျိုးအစားများပြပုံ	၃၉
ပုံ(၂၈)	စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက် (Planned Plot)	၄၀
ပုံ(၂၉)	စနစ်တကျအကွက်မချထားသောမြေကွက် (Unplanned Plot)	၄၀
ပုံ(၃၀)	Planned Plot နှင့် Unplanned Plot သတ်မှတ်ချက်	၄၁
ပုံ(၃၁)	မြို့လယ်သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ	၄၁

ပုံ(၃၂) ဘုရင့်နောင်ပွဲရုံသီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ	၄၂
ပုံ(၃၃) လမ်းအကျယ်ပေါ်မူတည်၍ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုးပြောင်းလဲမှု	၄၇
ပုံ(၃၄) လမ်းအကျယ်ပေါ်မူတည်၍အဆောက်အဦအမြင့်ပြောင်းလဲမှု	၄၈
ပုံ(၃၅) လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(GUA)နှင့်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန် ဧရိယာ(CA)အတွင်းရှိအခြေခံစည်းမျဉ်းများ	၄၈
ပုံ(၃၆) SDDP ဖော်ဆောင်ခြင်းနှင့် UA သို့ပြောင်းလဲခြင်း	၄၉
ပုံ(၃၇) SDDP ဖော်ဆောင်ခြင်းနှင့် UA သို့ပြောင်းလဲခြင်း	၅၀
ပုံ(၃၈) အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုကန့်သတ်ချက်	၅၅
ပုံ(၃၉) Roadside Zoning or Buffer Zoning	၅၆
ပုံ(၄၀) Area Wide Zoning	၅၇
ပုံ(၄၁) Cluster နယ်နိမိတ်ပေါ်ရှိလမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်သတ်မှတ်ခြင်း	၆၀
ပုံ(၄၂) Proportional Calculation ပြပုံ	၆၀
ပုံ(၄၃) လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်ဖြေလျှော့ဆောင်ရွက်ပုံ	၆၁
ပုံ(၄၄) အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုနှင့်ပုံသဏ္ဌာန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းပြပုံ	၆၂
ပုံ(၄၅) လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၏ဖြေလျှော့ခြင်းဆိုင်ရာကန့်သတ်ချက်ပြပုံ	၆၃
ပုံ(၄၆) မီးရထားလမ်းအနီးဇုန်သတ်မှတ်ချက်ပြပုံ	၆၃
ပုံ(၄၇) မီးရထားလမ်းနှင့်ထိစပ်နေသောအဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့်ပထမအဆင့် ပင်မလမ်းမကြီးများပြပုံ	၆၄
ပုံ(၄၈) မီးရထားလမ်းနှင့်ထိစပ်နေသောဒုတိယအဆင့်လမ်းမကြီးများနှင့်အခြားအဆင့် လမ်းများပြပုံ	၆၄
ပုံ(၄၉) အနည်းဆုံးထားရှိရမည့်မြေကွက်အကျယ်အဝန်း	၆၅
ပုံ(၅၀) ပန်းခြံနှင့်အားကစားကွင်းများ၏သတ်မှတ်ချက်ပြပုံ	၆၆
ပုံ(၅၁) Non-Conformity အဆောက်အဦသတ်မှတ်ချက်	၆၇
ပုံ(၅၂) လုံးချင်းအိမ်ရာဝန်းအတွင်းလမ်းဧရိယာချန်လှပ်ထားရှိမှုပြပုံ	၆၈

ဇယားများ

စဉ်	အကြောင်းအရာ	စာမျက်နှာ
ဇယား(၁)	လမ်းအကျယ်ပေါ်အခြေခံ၍အဆောက်အအုံအမြင့်ပေးကန့်သတ်ခြင်း	၁၄
ဇယား(၂)	မြို့နယ်(၃၃)မြို့နယ်၏ Category ခွဲခြားပြဇယား	၃၁
ဇယား(၃)	ဇုန်အလိုက်အနည်းဆုံးရှိရမည့်အရွယ်အစားပြဇယား	၃၃
ဇယား(၄)	လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား	၃၈
ဇယား(၅)	FAR သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား	၄၄
ဇယား(၆)	BCR သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား	၄၅
ဇယား(၇)	Height သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား	၄၆
ဇယား(၈)	မြေကွက်သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား	၅၁
ဇယား(၉)	မြေချန်သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား	၅၁
ဇယား(၁၀)	အဆောက်အအုံအသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းဇယား	၅၃
ဇယား(၁၁)	Non-Conformity အဆောက်အအုံသတ်မှတ်ချက်ပြဇယား	၆၇



ပြည်ထောင်စုသမ္မတမြန်မာနိုင်ငံတော်အစိုးရ
ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီးအစိုးရအဖွဲ့
ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ
အမိန့်ကြော်ငြာစာအမှတ်၊ xx/၂၀၂၂
၁၃၈၄ ခုနှစ်၊ ဝါခေါင်လဆန်း xx ရက်
(၂၀၂၂ ခုနှစ်၊ ဇွန်လ xx ရက်)

ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသည် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေး ဥပဒေ၊ (၂၀၁၈ ခုနှစ်) ပုဒ်မ ၃၃၆ ပုဒ်မခွဲ(က) အရ အပ်နှင်းထားသော လုပ်ပိုင်ခွင့်ကိုကျင့်သုံး၍ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး အစိုးရအဖွဲ့၏ အတည်ပြုချက်ဖြင့် “ရန်ကုန်မြို့ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်း” ကို ထုတ်ပြန်လိုက်သည်။

ရန်ကုန်မြို့ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်း
အခန်း(၁)
နိဒါန်း

နိဒါန်း

၁။ မြန်မာနိုင်ငံ၏မြို့တော်အဖြစ်တည်ရှိခဲ့သော ရန်ကုန်မြို့သည် ပဲခူးမြစ်၊ ငမိုးရိပ်ချောင်းနှင့် လှိုင်မြစ် စသည်တို့ဝန်းရံလျက်ရှိပါသည်။ ရန်ကုန်မြို့၏မဟာဗျူဟာမြောက်တည်နေရာအနေအထားအရ ပြည်တွင်း ရေကြောင်းပို့ဆောင်ရေးနှင့် နိုင်ငံတကာရေကြောင်းပို့ဆောင်ရေးလမ်းကြောင်းများဆုံရာဖြစ်ပြီး တိုင်းပြည်၏ အကြီးမားဆုံးသောစီးပွားရေးဆိုင်ရာ ဗဟိုအချက်အချာနေရာအဖြစ် ဖြစ်ထွန်းလာခဲ့ပါသည်။ ထို့အပြင် ပိုမိုထူးခြားကောင်းမွန်သော ပညာရေး၊ ကျန်းမာရေး၊ ယဉ်ကျေးမှုနှင့် လူမှုရေးအထောက်အပံ့များ ရရှိနိုင်သည့် မြို့တော်တစ်ခုဖြစ်ပါသည်။ မြန်မာနိုင်ငံစုစုပေါင်းလူဦးရေ၏ (၁၀)ရာခိုင်နှုန်း (သို့မဟုတ်) မြန်မာနိုင်ငံမြို့ပြလူဦးရေ၏ (၃၀)ရာခိုင်နှုန်းအခြေချနေထိုင်သည့် အဓိကမြို့ကြီးဖြစ်ပါသည်။ ရန်ကုန်မြို့ ၏လူဦးရေတိုးနှုန်းသည် မြန်မာနိုင်ငံလူဦးရေတိုးနှုန်း၏ နှစ်ဆကျော်မြင့်မားလျက်ရှိရာ နိုင်ငံတကာမှ စံအဖြစ်သတ်မှတ်ထားသည့် မဟာမြို့ကြီး Mega City အဖြစ်သို့ ပြောင်းလဲလျက်ရှိပါသည်။ လူဦးရေပိုမို တိုးပွားလာသည့်အလျောက် ပြည်သူများ၏ နေ့စဉ်ဘဝလိုအပ်ချက်ဖြစ်သော ဘေးကင်းမှု၊ လုံခြုံမှု၊ အလုပ် အကိုင်၊ အိမ်ရာနေထိုင်မှုနှင့် ပျော်ရွှင်ချမ်းမြေ့မှုများစသည့် မြို့ပြစီမံကိန်း၏လိုအပ်ချက်များကို ရန်ကုန်မြို့၏ လက်ရှိအခြေအနေနှင့် သင့်လျော်သည့်ပွင့်လင်းမြင်သာသော နည်းဥပဒေများနှင့်လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများဖြင့် ဖြည့်ဆည်းပေးရန်လိုအပ်ပါသည်။ ထိုကဲ့သို့ဖြည့်ဆည်းဆောင်ရွက်နိုင်ရန် ရန်ကုန်မြို့အတွက်သင့်တော်သော မြေအသုံးပြုမှုဇုန်သတ်မှတ်ခြင်းအားဖြင့် အကောင်အထည်ဖော်နိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။ ရန်ကုန်မြို့၏ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်ပုံစံများကို ဆောင်ရွက်ရာတွင် အမျိုးသားမြို့ပြမူဝါဒမဟာဗျူဟာနှင့် ကိုက်ညီသည့်အပြင် အတည်ပြုထားသည့် မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်းအပေါ် အခြေခံရေးဆွဲထားခြင်း ဖြစ်ပါသည်။

ရည်ရွယ်ချက်

- ၂။ ရန်ကုန်မြို့ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းအား အောက်ပါရည်ရွယ်ချက်များဖြင့် ရေးဆွဲပါသည်-
- (က) ရန်ကုန်မြို့၏ထူးခြားသော သွင်ပြင်လက္ခဏာများကိုထိန်းသိမ်းပြီး လူနေမှုအဆင့်အတန်း မြှင့်တင်ပေးနိုင်မည့် ရေရှည်တည်တံ့သောဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေး (Sustainable Development) ကိုဖော်ဆောင်နိုင်ရန်၊
 - (ခ) ရန်ကုန်မြို့၏ရေရှည်တည်တံ့သောဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးအတွက် ဘက်စုံထောင့်စုံမှအသီးသီး သုံးသပ်သတ်မှတ်ထားသော ဇုန်သတ်မှတ်ချက်များနှင့် အခြားမြို့ပြဖွံ့ဖြိုးမှုဆိုင်ရာစီမံ ကြပ်မတ်မှုများကို တပြေးညီချမှတ်ကျင့်သုံးနိုင်ရန်၊
 - (ဂ) ရန်ကုန်မြို့၏ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးကို လမ်းညွှန်ထိန်းကြောင်းရာတွင် ပွင့်လင်းမြင်သာပြီး စနစ်တကျရှိစေရန်၊

နောက်ခံအကြောင်းအရာ

၃။ ရန်ကုန်မြို့ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းရေးဆွဲရာတွင် မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာ စီမံကိန်းအား အခြေခံမူဘောင်အဖြစ်အသုံးပြု၍ အောက်ပါဥပဒေ(၃)ခုကို အခြေခံရေးဆွဲထားပါသည်-

- (က) မြို့ပြနှင့်ဒေသဆိုင်ရာဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းဥပဒေ (မူကြမ်း)။ မြို့ပြနှင့်ဒေသဆိုင်ရာ ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းဥပဒေ(မူကြမ်း)သည် မြန်မာနိုင်ငံရှိမြို့ပြဒေသများ၏ ရေရှည်ဖွံ့ဖြိုး တိုးတက်စေရန်အတွက် ဆောက်လုပ်ရေးဝန်ကြီးဌာန၊ မြို့ပြနှင့်အိမ်ရာဖွံ့ဖြိုးရေးဦးစီးဌာနက ရေးဆွဲခဲ့ခြင်းဖြစ်ပါသည်။ ၎င်းမူကြမ်းသည် နိုင်ငံတော်အဆင့်၊ ပြည်ထောင်စုအဆင့်၊ တိုင်းဒေသကြီးနှင့်ပြည်နယ်အဆင့်နှင့် မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီအဆင့် စသည်ဖြင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးသတ်မှတ်ချက်များအား အဆင့်ဆင့်သတ်မှတ်ပြဌာန်းပေးခြင်း ဖြစ်ပါသည်။ ထို့အပြင် ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းများ၏အဆင့်တိုင်းအတွက် ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့် စနစ်နှင့်ကော်မတီများ၏ အဆင့်အလိုက်တာဝန်များနှင့် လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်ချက်များ၏ အခြေခံမူဘောင်အား ဖော်ပြခြင်းလည်းဖြစ်သည်-

- (ခ) ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းများ၏အဆင့်သတ်မှတ်ချက်။ မြို့ပြနှင့်ဒေသဆိုင်ရာဖွံ့ဖြိုးရေး ဥပဒေ(မူကြမ်း)သည် ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းများ၏ အဆင့်သတ်မှတ်ချက်များအား အောက်ပါအတိုင်းခွဲခြားသတ်မှတ်ထားပါသည်-

- (ကက) အမျိုးသားမြို့ပြစနစ်စီမံကိန်းသည် မြို့ပြနှင့်ဒေသဆိုင်ရာဖွံ့ဖြိုးရေးကို တစ်နိုင်ငံလုံးအတိုင်းအတာအားဖြင့် လိုက်နာဆောင်ရွက်နိုင်ရန် အခြေခံ၍ ရေးဆွဲထားခြင်းဖြစ်သည်။

- (ခခ) တိုင်းဒေသကြီးနှင့်ပြည်နယ် မြို့ပြစနစ်စီမံကိန်းသည် သက်ဆိုင်ရာ တိုင်းဒေသကြီး သို့မဟုတ် ပြည်နယ်အတွက် အမျိုးသားမြို့ပြစနစ် စီမံကိန်းနှင့်ကိုက်ညီမှုရှိစေရန် ရေးဆွဲထားခြင်းဖြစ်သည်။

(ဂဂ) သဘောထားစီမံကိန်းသည် သက်ဆိုင်ရာမြို့ကြီး သို့မဟုတ် မြို့တော်၏ မြို့တွင်းဒေသသာမက မြို့ပြဆင်ခြေဖုံးဒေသများ၏ ဖွံ့ဖြိုးရေးအခြေအနေ နှင့်ပုံသဏ္ဌာန်ပေါင်းစပ်ထားပြီး ထိုစီမံကိန်းသတ်မှတ်ချက်အတည်ပြု ပြီးသောအခါ နည်းပညာပိုင်းဆိုင်ရာအခြေခံအဆောက်အအုံစီမံကိန်း၊ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စီမံကိန်း၊ အသေးစိတ်စီမံကိန်းနှင့်မြို့ပြဒေသ(ဤတွင် မြို့ပြဒေသဟုဆိုရာ၌ ရန်ကုန်အား ရည်ညွှန်းခြင်းဖြစ်သည်)၏ သင့်လျော် သောရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုစီမံကိန်းများ ဖော်ဆောင်ရန်အတွက် အခြေခံမူဘောင် အဖြစ်ရေးဆွဲထားခြင်းဖြစ်သည်။

(ဃဃ) ပင်မမြို့ပြစီမံကိန်းသည် မြို့ကြီး သို့မဟုတ် မြို့တော်တစ်ခု၏အတွင်း သို့မဟုတ် ပြင်ပဧရိယာများအတွင်း၌ ဖွံ့ဖြိုးရေးများအား သတ်မှတ်၍ စီမံခန့်ခွဲထားရှိပြီး အဆိုပါသတ်မှတ်ချက်များ အတည်ပြုပြီးနောက် ဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းများ ဥပမာ- အသေးစိတ်ရေးဆွဲထုတ်ပြန်ထားသော စီမံကိန်းအတွက် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုများဖော်ဆောင်ရာ၌ အခြေခံမူဘောင်အဖြစ် ရေးဆွဲထားခြင်းဖြစ်ပါသည်။

(ငင) အသေးစိတ်မြို့ပြစီမံကိန်းသည် မျှော်မှန်းလူဦးရေသိပ်သည်းမှုနှင့်လက်ရှိ လူမှုရေးဆိုင်ရာ၊ စီးပွားရေးဆိုင်ရာ၊ နည်းပညာဆိုင်ရာအခြေခံ အဆောက်အအုံ၊ မြို့ပြမြေအသုံးပြုမှု၏ဖော်ပြချက်နှင့်အဆောက်အအုံပုံစံ များ၏သတ်မှတ်ထားရှိမှု၊ သဘာဝပတ်ဝန်းကျင်ဆိုင်ရာဆန်းစစ်မှုများ စသည့်အချက်များအား မြှင့်တင်ပေးသည့်စီမံကိန်းတို့အား ထည့်သွင်း တွက်ချက်၍ ရေးဆွဲထားခြင်းဖြစ်ပါ သည်။

(စစ) ထို့အပြင် တိကျသောစီမံကိန်းစံသတ်မှတ်ချက်များဖြစ်သည့် တည်နေရာ၊ အကျယ်အဝန်း၊ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုပမာဏ၊ လူဦးရေ၊ မြေအသုံးပြုမှု စသည်တို့ဖြင့် ဖော်ပြရေးဆွဲထားသည့်မြို့သစ်၊ မြို့တိုးချဲ့ခြင်း၊ မြို့ပြ ပြန်လည်ပြင်ဆင်ခြင်း၊ စက်မှုဇုန်စသည့်စီမံကိန်းများ၊ အထူးဖွံ့ဖြိုးရေး ဧရိယာစီမံကိန်းနှင့် နည်းပညာဆိုင်ရာအခြေခံအဆောက်အအုံစီမံကိန်း များလည်းဖော်ပြထားရှိပါသည်။

(၂) ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းများအား အကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ရန်၊ လေ့လာဆန်းစစ် ရန်နှင့်အတည်ပြုရန်တာဝန်ယူခြင်း။ မြို့ပြနှင့်ဒေသဆိုင်ရာ ဖွံ့ဖြိုးရေးဥပဒေ (မူကြမ်း)သည် ဖွံ့ဖြိုးမှုသတ်မှတ်ချက်များ၏ မတူညီသောအဆင့်များအလိုက် အကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ရန်၊ လေ့လာသုံးသပ်ရန်၊ အတည်ပြုပေးရန် တာဝန် ယူခြင်းစသည်တို့အား သတ်မှတ်ပြဋ္ဌာန်းပေးပါသည်။ သက်ဆိုင်ရာမြို့တော် စည်ပင် သာယာရေးကော်မတီသည် ဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းများဖော်ဆောင်သောအခါ မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးသဘောထားစီမံကိန်းမှ အခြေခံ၍လုပ်ဆောင်ရပြီး ထိုဖွံ့ဖြိုးရေး

လုပ်ငန်းများအားလေ့လာဆန်းစစ်မှုပြုပြီးနောက် တိုင်းဒေသကြီးလွှတ်တော်မှ တစ်ဆင့် ပြည်ထောင်စုလွှတ်တော်အထိ အစီရင်ခံတင်ပြ၍ အဓိကတာဝန်ယူ လုပ်ဆောင်ရန်ပြဋ္ဌာန်းထားပါသည်။ ထို့အပြင် မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေး ကော်မတီ သို့မဟုတ် သက်ဆိုင်ရာစီမံကိန်း အာဏာပိုင်အဖွဲ့အစည်းသည် မြို့ပြ ဖွံ့ဖြိုးရေးသဘောထားစီမံကိန်းတွင် အတည်ပြုထားသောမြေအသုံးပြုမှုနှင့်အတူ မြို့နယ်နိမိတ်အတွင်းအမျိုးမျိုးသောဇုန်သတ်မှတ်ချက်များအားသတ်မှတ်ပြဋ္ဌာန်း ရပါသည်။

(ခ) ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးဥပဒေ(၂၀၁၈ ခုနှစ်)။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင် သာယာရေးဥပဒေ(၂၀၁၈ခုနှစ်)၏ အခန်း(၅)၊ ပုဒ်မ၂၄၊ ပုဒ်မခွဲ(က)၌ မြို့တော်နယ်နိမိတ် အတွင်း မြို့ပြစီမံကိန်းများရေးဆွဲခြင်းနှင့်စပ်လျဉ်း၍ မူဝါဒချမှတ်ခြင်း၊ လမ်းညွှန်မှု ပေးခြင်း၊ ကြီးကြပ်ကွပ်ကဲခြင်းနှင့် အကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ရွက်ခြင်းတို့ပြုလုပ်ရန် လုပ်ငန်းတာဝန်အားလည်းကောင်း၊ အခန်း(၆)၊ ပုဒ်မ၂၅၊ ပုဒ်မခွဲ(ခ)၌ ထပ်မံ၍ မြို့တော် နယ်နိမိတ် သို့မဟုတ် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီဧရိယာအတွင်း ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ အကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ခြင်းနှင့် မြို့ပြ စီမံကိန်းများရေးဆွဲခြင်း လုပ်ပိုင်ခွင့်အားလည်းကောင်း အပ်နှင်းထားပါသည်။

(ဂ) မြန်မာနိုင်ငံအဆောက်အအုံဆိုင်ရာစံချိန်စံညွှန်းလမ်းညွှန်ချက်များ (၂၀၂၀) (MNBC 2020)။ မြန်မာနိုင်ငံအဆောက်အအုံဆိုင်ရာစံချိန်စံညွှန်းလမ်းညွှန်ချက်များသည် အဆောက်အဦ များ၏ ဘေးကင်းလုံခြုံမှုအတွက် စိတ်ချရသောအဆင့်ရရှိစေရန် လိုက်နာရမည့် စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအား သတ်မှတ်ထားခြင်းဖြစ်သည်။ မြန်မာနိုင်ငံအဆောက်အအုံ ဆိုင်ရာစံချိန်စံညွှန်းလမ်းညွှန်ချက်များအရ သက်ဆိုင်ရာအစိုးရအဖွဲ့အစည်းသည် မြန်မာနိုင်ငံအဆောက်အအုံဆိုင်ရာစံချိန်စံညွှန်းလမ်းညွှန်ချက်များ၌ ဖော်ပြထားရှိသော ရည်ရွယ်ချက်များနှင့်သတ်မှတ်ချက်များအားဖော်ဆောင်ရန်အတွက် စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း များပြုလုပ်နိုင်သည့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းနှင့် အဆောက်အဦအာဏာပိုင်အဖွဲ့အား ဖွဲ့စည်း ရန်ဖြစ်သည်။ ထိုအဖွဲ့အစည်းမှရေးဆွဲမည့် စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသည် အခါအားလျော်စွာ ထုတ်ပြန်မည့်အကြောင်းကိစ္စရပ်များ သို့မဟုတ် ပြင်ဆင်ချက်များ သို့မဟုတ် စံသတ်မှတ် ချက်များ၊ ဒီဇိုင်းများ၊ လိုအပ်ချက်များ၊ လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများ သို့မဟုတ် ရေးဆွဲမည့် စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများရှိ အသေးစိတ်ဆက်စပ်သည့်အကြောင်းအရာများ စသည်တို့သည် မြန်မာနိုင်ငံအဆောက်အအုံဆိုင်ရာစံချိန်စံညွှန်းလမ်းညွှန်ချက်များ၌ ပါရှိသောမည်သည့် သတ်မှတ်ချက်များကို တိုက်ရိုက်ဖြစ်စေ၊ သွယ်ဝိုက်၍ဖြစ်စေ ပေါ်ပေါက်လာနိုင်သော ပဋိပက္ခ (သို့မဟုတ်) ပျက်ပြယ်စေခြင်းသော်လည်းကောင်း၊ အားနည်းစေခြင်းသော် လည်းကောင်း မဖြစ်ပေါ်စေရန် ဖော်ပြထားသည်။ ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းများအားလုံးသည် မြန်မာနိုင်ငံအဆောက်အအုံဆိုင်ရာစံချိန်စံညွှန်းလမ်းညွှန်ချက်များ၏ အပိုင်း(၁) နှင့်

အပိုင်း(၂)တို့၌ ဖော်ပြထားသည့် သက်ဆိုင်ရာဇန်အမျိုးအစား သဘောသဘာဝများ၊ မြို့ပြနှင့်ဒေသဆိုင်ရာဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းဥပဒေ(မူကြမ်း)၌ ပြဌာန်းထားသည့် စည်းမျဉ်း စည်းကမ်းများ၊ သက်ဆိုင်ရာမြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးဥပဒေများနှင့် လိုက်လျော ညီထွေမှုရှိပြီး ဤစည်းမျဉ်းတွင်ဖွံ့ဖြိုးရေးများ၊ ထိန်းသိမ်းရေးလမ်းညွှန်ချက်များအနေဖြင့် အသုံးပြုပါမည်။ မြန်မာနိုင်ငံအဆောက်အအုံဆိုင်ရာစံချိန်စံညွှန်းလမ်းညွှန်ချက်များ၌ လူနေအသုံးပြုသည့်ဇန်၊ စီးပွားရေးအသုံးပြုသည့်ဇန်၊ စက်မှုအသုံးပြုသည့်ဇန်၊ အများ ပြည်သူဆိုင်ရာပညာရေးနှင့် လူမှုရေးအသုံးပြုသည့်ဇန်၊ စိုက်ပျိုးရေးလုပ်ငန်းအသုံးပြု သည့်ဇန်နှင့် အမွေအနှစ်အဆောက်အအုံများပါရှိသည့် မြို့လယ်ဗဟိုအထူးနယ်မြေ စသည့် အဓိကဇန်သတ်မှတ်ချက်(၆)မျိုးအား ဖော်ပြထားသည်။ မြေအသုံးပြုမှုနှင့် အဆောက်အအုံဆောက်လုပ်ခြင်းများ၏ အခြေခံလိုအပ်သော စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ အတွက် အဓိကကျသောဇန်အမျိုးအစား(၃)မျိုးမှာ လူနေဇန်၊ စီးပွားရေးဇန်နှင့် စက်မှုဇန် တို့ဖြစ်ပြီး ထိုမှတစ်ဆင့်ထပ်မံ၍ဇန်(၁၁)မျိုးခွဲခြားထားသည်။ ထိုစည်းမျဉ်း၏ ဇန်(၁၁)ဇန် တွင်လူနေဇန်၊ စီးပွားရေးဇန်နှင့် စက်မှုဇန်တို့အား ဇန်(၈)မျိုး ထပ်မံခွဲခြားထားပြီး မတူညီသောအလွှာများဖြစ်သည့်လက်ရှိတရားဝင်အခြေကျနေထိုင်ရာအလွှာ၊ အများပြည်သူ အသုံးပြုအလွှာနှင့် အထူးဖွံ့ဖြိုးရေးနယ်မြေအလွှာစသည်ဖြင့် ဤရန်ကုန်မြို့ ဇန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းတွင် ဖော်ပြထားသည်။ ရန်ကုန်မြို့သည်အဓိကအားဖြင့် မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာဖြစ်၍ စိုက်ပျိုးရေးလုပ်ငန်းအသုံးပြုသည့်ဇန် ထည့်သွင်းထားခြင်း မရှိပါ။

အခန်း(၂)
ရန်ကုန်မြို့၏မြေအသုံးချမှုစည်းမျဉ်းများ

မြေအသုံးချမှုကန့်သတ်ခြင်း၏ရည်ရွယ်ချက်

၄။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသည် မြို့နယ်နိမိတ်အတွက် ဇုန်သတ်မှတ်ချက် စည်းမျဉ်းများပြဋ္ဌာန်းခြင်းဖြင့် ရရှိလာသည့် မြေအသုံးချမှုကန့်သတ်ချက်အရ မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေး မဟာဗျူဟာစီမံကိန်းကို အတည်ပြုနိုင်ရန်ရည်ရွယ်ခြင်းဖြစ်သည်။ ဇုန်များအားစီမံကိန်းများချမှတ်ရာတွင် သက်ဆိုင်ရာဧရိယာများ၏ အခြေခံအဆောက်အအုံအခြေအနေများအရ ရေးဆွဲထားသောဖွံ့ဖြိုးတိုးတက် ရေးမျှော်မှန်းချက်အပေါ်အခြေခံ၍အဆောက်အအုံအမျိုးအစား၊ အမြင့်ပေ၊ သိပ်သည်းမှုနှင့်အရွယ်အစား တို့ဖြင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးများအားဖော်ဆောင်သွားရန် ရည်ရွယ်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။ လူနေမှုအဆင့်အတန်းနှင့် ကောင်းမွန်သောပတ်ဝန်းကျင်အား ဖန်တီးနိုင်ရန်အတွက် မြို့ပြလုပ်ငန်းဆောင်တာများ အဆင်ပြေ ချောမွေ့စေရန် ရည်ရွယ်ခြင်းဖြစ်သည်။

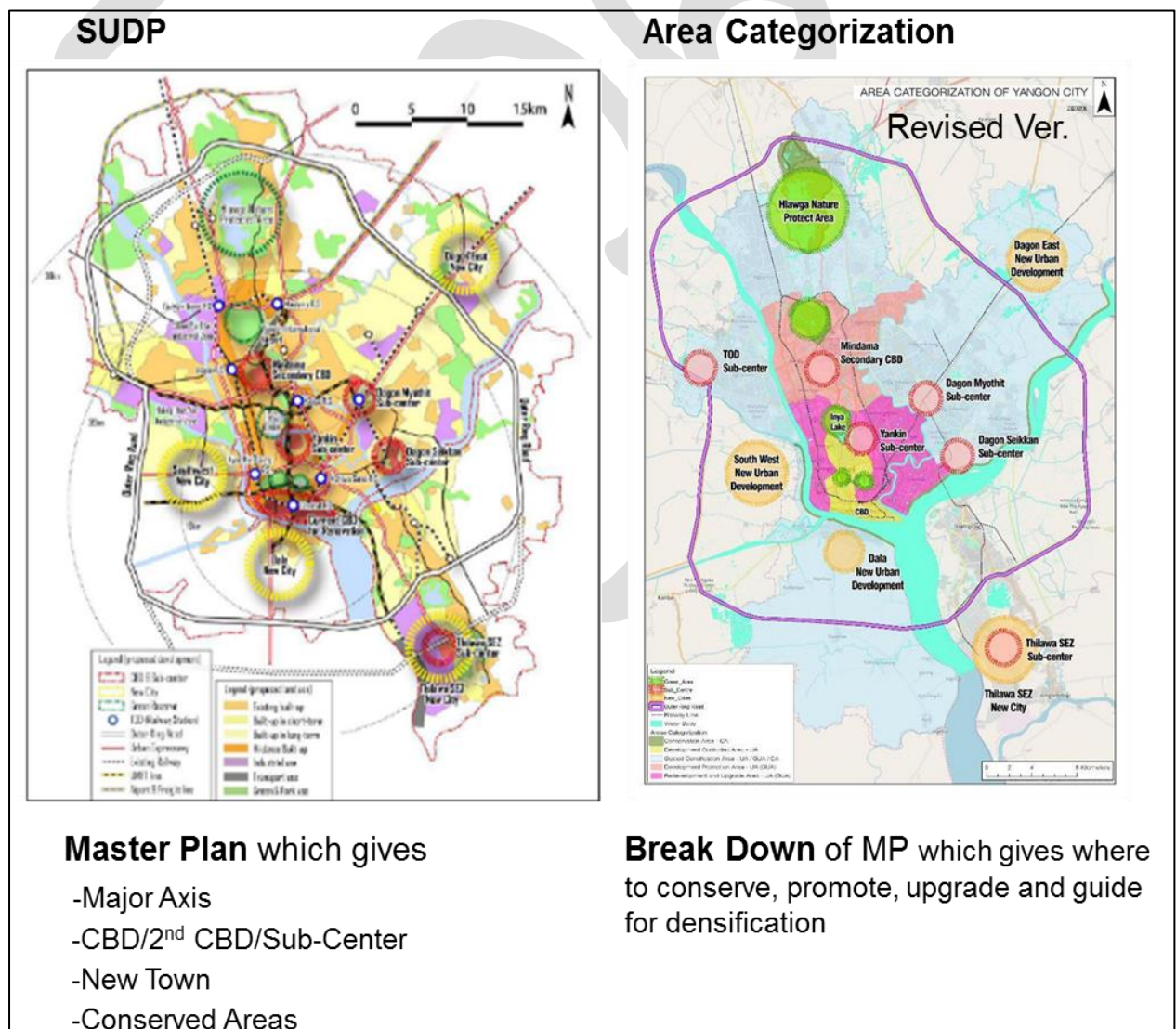
၅။ မြေအသုံးချမှုကန့်သတ်ခြင်းမှာ မြို့ပြသာယာအဆင်ပြေမှုနှင့် အဆင့်မြင့်ကောင်းမွန်သော လူမှုပတ်ဝန်းကျင်ကို တည်ဆောက်နိုင်ရန်အတွက် အဆောက်အအုံအသုံးပြုမှု၊ သိပ်သည်းမှုနှင့်ပုံစံ သတ်မှတ်ချက်တို့အား ကန့်သတ်ဆောင်ရွက်စေခြင်းဖြင့် သင့်လျော်သောမြေအသုံးပြုမှုများပေါ်ပေါက် လာစေရန်ဖြစ်သည်။ မြေအသုံးချမှုဇုန်သတ်မှတ်ခြင်းသည်နောင်လာမည့်ဆယ်စုနှစ်များအတွက် ခေတ်မီသော မြို့တော်တစ်ခုပေါ်ပေါက်လာစေရန် ရည်ရွယ်ဆောင်ရွက်ခြင်းဖြစ်သည်။

မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်းအရဧရိယာသတ်မှတ်ချက်

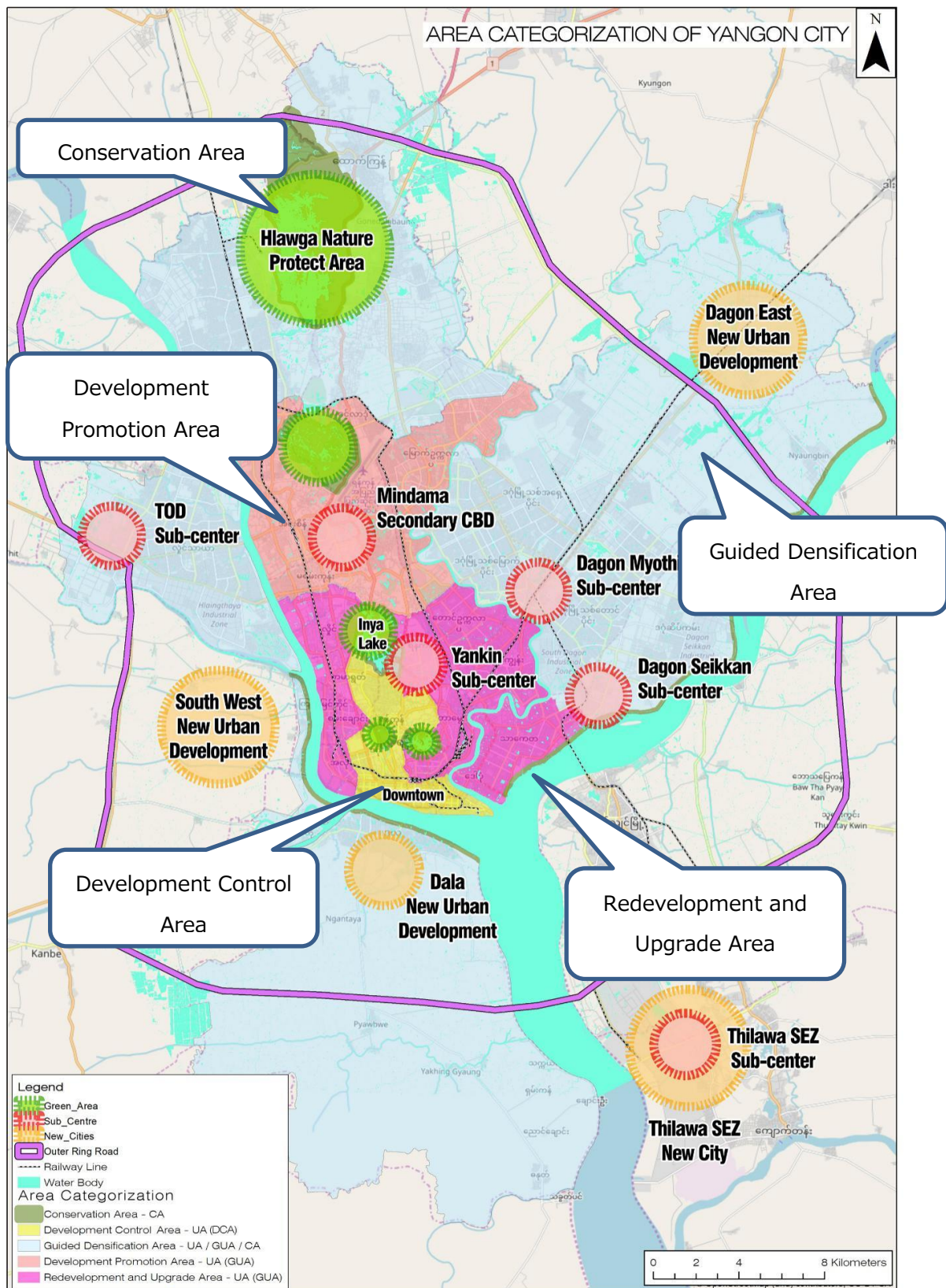
၆။ မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်းအရ ရန်ကုန်မြို့ဧရိယာအား လက်ရှိအခြေအနေနှင့် အနာဂတ်မျှော်မှန်းချက်အပေါ်မူတည်၍ အမျိုးအစား(၅)မျိုး ခွဲခြားထားသည်-

- (က) ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ။ မြို့ပြဧရိယာအတွင်းတည်ရှိသော သမိုင်းဝင် ယဉ်ကျေးမှုအမွေအနှစ်များ တည်ရှိရာနေရာ၊ စိမ်းလန်းမြေနှင့်ရေပြင်ဧရိယာအဖြစ် တည်ရှိသောနေရာ၊ မြစ်ချောင်းကမ်းပါးတစ်လျှောက်ရှိ ထိန်းသိမ်းရမည့်နေရာများအား မြို့ပြသဘာဝပတ်ဝန်းကျင်နှင့် လိုက်လျောညီထွေစွာ ရေရှည်တည်တံ့စေရန် ရည်ရွယ် သတ်မှတ်ထားသောဧရိယာဖြစ်ပါသည်။
- (ခ) ဖွံ့ဖြိုးရေးထိန်းချုပ်ကန့်သတ်ရန်ဧရိယာ။ သမိုင်းဝင်အဆောက်အအုံများစုဝေးတည်ရှိရာ ဧရိယာ၊ ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရမည့်ဧရိယာ၊ အဆိုပါဧရိယာနှင့် တဆက်စပ်တည်း ရှိနေသော ဆိတ်ငြိမ်ရပ်ကွက်များ၊ မြို့ပြဧရိယာအတွင်းရှိ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုများသော နေရာများစသည်တို့အား မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးထိန်းညှိရန် သတ်မှတ်ထားသော ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။

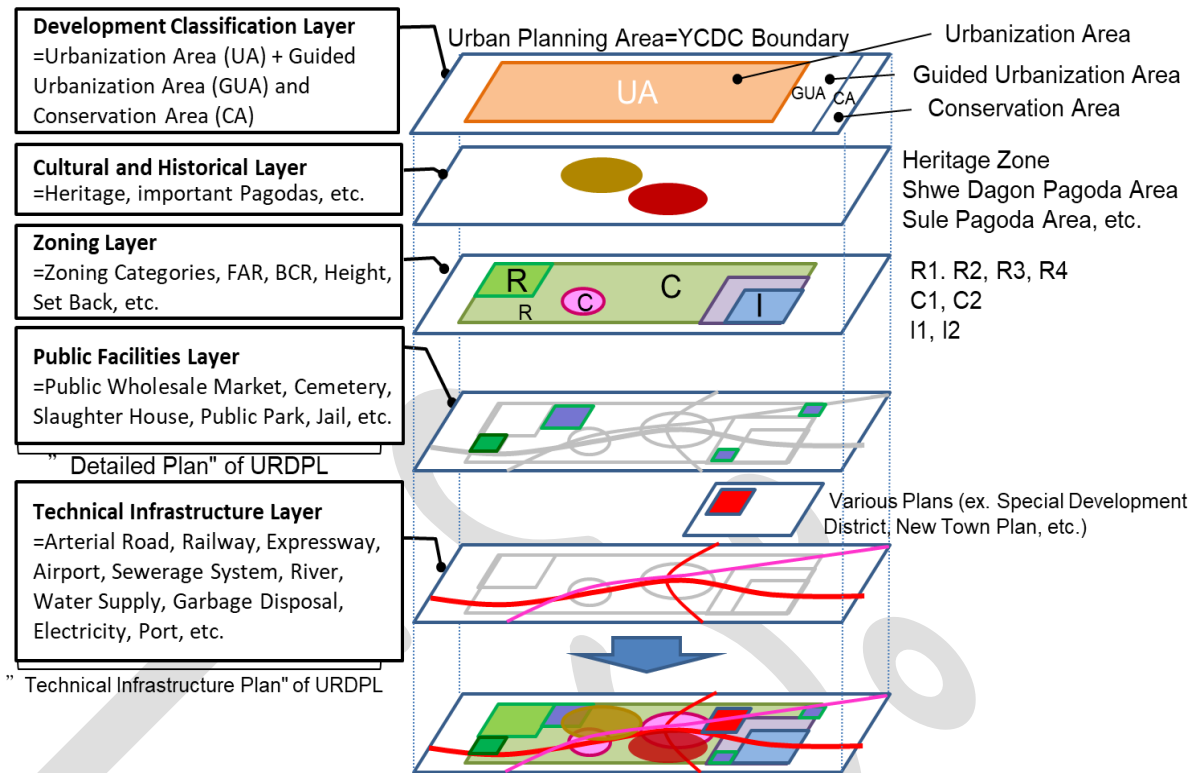
- (ဂ) ပြန်လည်ဖွံ့ဖြိုးရန်နှင့်အဆင့်မြှင့်တင်ရန်ဧရိယာ။ လက်ရှိအခြေအနေတွင် ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်လျက်ရှိသည့်ဧရိယာဖြစ်သော်လည်း ပိုမိုကောင်းမွန်ပြီး စနစ်တကျနှင့်ရေရှည်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်စေရန် ပြန်လည်ဆောင်ရွက်ရမည့်ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။
- (ဃ) ဖွံ့ဖြိုးရေးအားပေးရန်ဧရိယာ။ မြို့လယ်မှကွာဝေးသော မြို့ပြဆင်ခြေပုံအတွင်း တည်ရှိသော်လည်း ကောင်းမွန်သောအခြေခံအဆောက်အအုံများနှင့် လမ်းပန်းဆက်သွယ်မှုကွန်ယက်များထောက်ပံ့ပေးခြင်းဖြင့် ဒုတိယစီးပွားရေးဇုန်ဖြစ်ပေါ်လာနိုင်သည့်အလားအလာရှိသောဧရိယာဖြစ်ပါသည်။
- (င) လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်သိပ်သည်းမှုမြှင့်တင်ရန်ဧရိယာ။ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းပါး၍ ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးအနည်းငယ်နွေးကွေးသော မြို့သစ်မြို့နယ်များပါဝင်ပြီး ထိုဧရိယာများ၏ လက်ရှိအခြေခံအဆောက်အအုံလိုအပ်ချက်များဖြည့်ဆည်းရန်နှင့် ပိုမိုကောင်းမွန်ပြီးစနစ်ကျသော ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးရရှိစေရန် သင့်လျော်သောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများလိုအပ်သောဧရိယာဖြစ်ပါသည်။



ပုံ(၁) မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်းအရဧရိယာသတ်မှတ်ချက်



ပုံ(၂) ဧရိယာသတ်မှတ်ချက်မြေပုံ



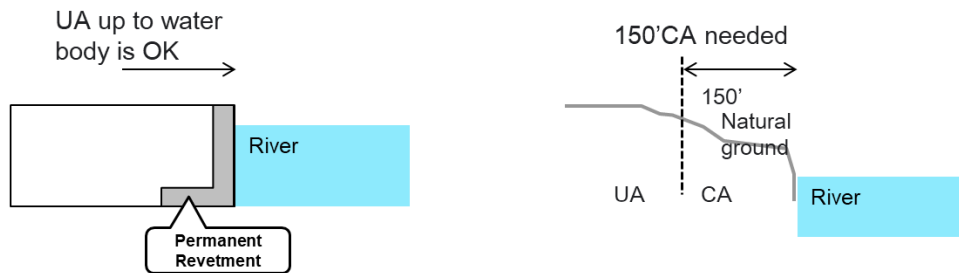
ပုံ(၃) မြို့ပြစီမံကိန်းအလွှာအဆင့်ဆင့်

မြေအသုံးချမှုကန့်သတ်ခြင်းနည်းစနစ်

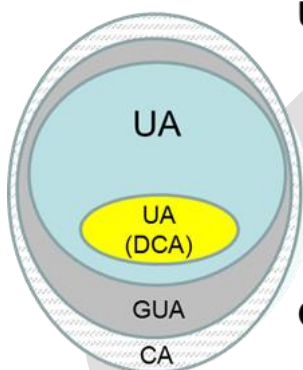
၇။ ပြီးပြည့်စုံသောမြို့ပြစီမံကိန်းတွင် ပါဝင်သည့်အလွှာအဆင့်ဆင့်သည် မြို့တော်နယ်နိမိတ်အတွင်း စနစ်ကျသောမြို့ပြစနစ်ပုံစံတစ်ရပ် ပေါ်ပေါက်စေရေးအတွက် အခြေခံမူဘောင်ဖြစ်သည်။ အဆိုပါအလွှာများတွင်အောက်ပါတို့ပါဝင်သည်-

- (က) ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်ခွဲခြားသတ်မှတ်သည့်အလွှာ။ အနာဂတ်ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီဧရိယာ၏ ဖွံ့ဖြိုးမှု၊ ထိန်းချုပ်ကန့်သတ်မှု သို့မဟုတ် ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရမည့်ဧရိယာများအားယေဘုယျအားဖြင့် ဆုံးဖြတ်စိစစ်ပေးသည့်အလွှာဖြစ်သည်။ မြေအသုံးချမှုကန့်သတ်ရာတွင် မြို့ပြဧရိယာများကိုသာ စီမံခန့်ခွဲခြင်းမဟုတ်ဘဲ အထူးကန့်သတ်ချက်များလိုအပ်သော အခြားဧရိယာများပါ စီမံခန့်ခွဲခြင်းဖြစ်ပါသည်။ အခြေခံအသုံးပြုမှုဇုန်များဖြစ်သည့် လူနေဧရိယာ၊ စီးပွားရေးဆိုင်ရာဧရိယာနှင့် စက်မှုဆိုင်ရာဧရိယာများအား မြို့ပြဧရိယာများတွင် ခွင့်ပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးအဆင့်သတ်မှတ်ရာ၌မြို့ပြမြင်ကွင်းနှင့် သာယာအဆင်ပြေမှုသာမက လက်ရှိအဆောက်အအုံအခြေအနေများနှင့်အနာဂတ်တွင် ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးလုပ်ငန်းလုပ်ဆောင်နိုင်မည့် အလားအလာကောင်းများအပေါ်တွင်လည်းမူတည်ပါသည်။ ဤအလွှာတွင် ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးအတွက် ဧရိယာသတ်မှတ်ချက်မှာ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်-

- (၁) မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးစေရန်။ အခြေခံအဆောက်အအုံလုံလောက်စွာတည်ရှိပြီး မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းများ လုပ်ဆောင်နိုင်သောဧရိယာဖြစ်သည်။ မြို့ပြမြေဧရိယာဖြစ်သည့်အလျောက် အဓိကအားဖြင့် အခြားဒေသများမှပြောင်းရွှေ့အခြေချနေထိုင်မှုအား လူဦးရေသိပ်သည်းမှုထိန်းညှိခြင်းနှင့် ကိုင်တွယ်ဖြေရှင်းရမည်ဖြစ်ပါသည်။ ထို့အတူအဆောက်အအုံအသုံးပြုမှုများကို သတ်မှတ်ထားသော ဇုန်အလိုက်လမ်းညွှန်ထိန်းကြောင်း၍ စိစစ်ခွင့်ပြုသွားမည် ဖြစ်ပါသည်။
- (၂) မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးစေရန်(ဖွံ့ဖြိုးရေးထိန်းချုပ်ကန့်သတ်ရန်ဧရိယာ)။ မြို့ပြဧရိယာနှင့်တူညီသော်လည်း ထိုမြို့ပြဧရိယာအတွင်း အချို့သောနေရာများ၏ ဖွံ့ဖြိုးရေးများအား ထိန်းချုပ်ကန့်သတ်သွားမည့် ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။
- (၃) လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးစေရန်။ အနာဂတ်တွင်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးအတွက်အလားအလာရှိသည့် ဧရိယာဖြစ်သည်။ ထိုအနာဂတ်တွင်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးများအတွက်ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုများပြုလုပ်နိုင်ရန်လိုအပ်သောအခြေခံအဆောက်အအုံများပိုမိုလိုအပ်သည့် ဧရိယာဖြစ်သည်။ အဆိုပါဧရိယာအတွင်း ဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းများဆောင်ရွက်မည်ဆိုပါက ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းခွင့်ပြုမိန့်လိုအပ်မည်ဖြစ်ပြီး အဆိုပါခွင့်ပြုမိန့်ကိုလုပ်ထုံးလုပ်နည်းများ၊ စံသတ်မှတ်ချက်များနှင့်အညီ စိစစ်ဆောင်ရွက်မည်ဖြစ်ပါသည်။
- (၄) ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ။ မြို့ပြဧရိယာများ တစ်စပ်တည်းဖျံ့နှံ့တည်ရှိခြင်းအား ကာကွယ်ရန်သတ်မှတ်ထားသောဧရိယာဖြစ်သည်။ ယေဘုယျအားဖြင့် ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာတွင် ဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းများ ဆောင်ရွက်ခြင်းကိုခွင့်မပြုပေ။ သို့သော်ပြည်သူ့အကျိုးပြုလုပ်ငန်းများနှင့် အခြားအများပြည်သူနှင့်ဆက်စပ်သော ဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းများအား ထည့်သွင်းစဉ်းစားပြီး ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းခွင့်ပြုမိန့်စနစ်ဖြင့် စိစစ်ခွင့်ပြုသွားမည့်ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။ ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာသည် ရေပြင်ဧရိယာ၏အနီးဝန်းကျင်၌လည်း သတ်မှတ်ထားပါသည်။ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း၌ အဓိကမြစ်ချောင်းများဖြစ်သည့် ရန်ကုန်မြစ်၊ ပဲခူးမြစ်၊ လှိုင်မြစ်၊ ပန်းလှိုင်မြစ်၊ တွံတေးတူးမြောင်း၊ ပုဇွန်တောင်ချောင်း၊ ခနောင်တိုချောင်းတို့အား မြစ်ကမ်းပါးမှခွာ၍ ပေ(၁၅၀) အထိအား ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာအဖြစ် သတ်မှတ်ပါသည်။ အခြားရေပြင်ဧရိယာများဖြစ်သည့် ကန်တော်ကြီး၊ အင်းလျားကန်စသည်တို့၏ ကန်ဧရိယာမှ ပေ(၃၀)အထိအား ကြားခံနယ်ဧရိယာအဖြစ် သတ်မှတ်ပါသည်။ သို့သော် မြစ်ကမ်းနှင့်ထိစပ်နေသောဧရိယာသည် အောက်ပါအချက်များအားလုံးနှင့်ပြည့်စုံပါက ယင်းမြစ်ချောင်းဧရိယာတွင် Conservation Areaအဖြစ် သတ်မှတ်ရန်မလိုအပ်ပေ။
- (ကက) အခိုင်အမာပြုလုပ်ထားသောမြေထိန်းအကာ
- (ခခ) ပင်မမြစ်ကြောင်းများ (ကန်များမပါ)



*Yangon River, Bago River, Hlaing River, Pazundaung Creek, Twante Canal, Pan Hlaing River,
 **(North Canal of Twante Canal)



UA- Urbanization Area (UA) will be designated existing urbanized area
 Certain level of proper infrastructure
 Population increase because of migration
 Population density and usage of building can be controlled by zoning system
 There are two types, UA and UA (DCA)



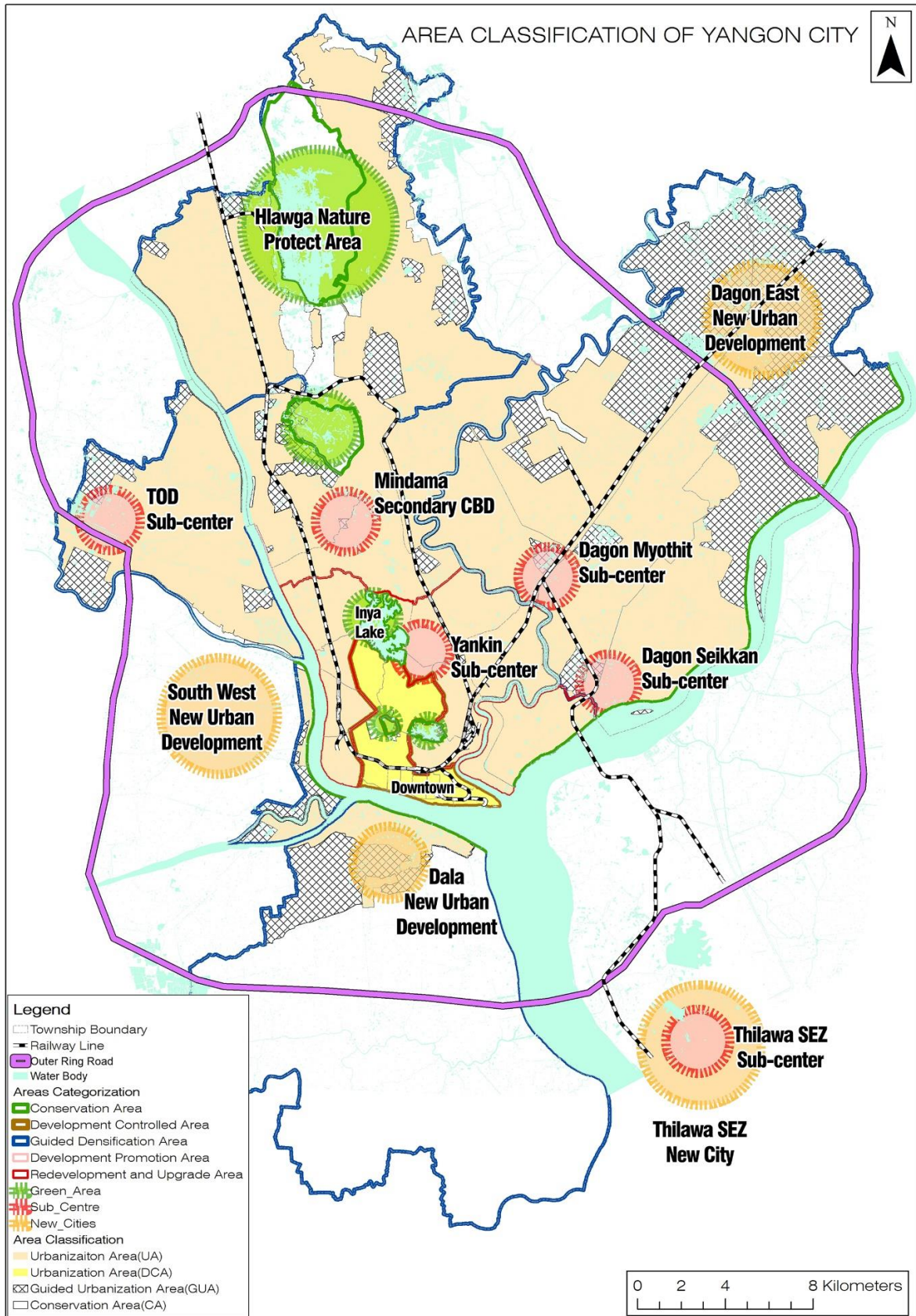
GUA- Guided Urbanization Area (GUA) to be developed near future
 To accept the migration and the proper investment
 Proper infrastructure shall be provided
 DP will be issued for proper projects with condition

Future Urban Expansion up to GUA



CA- Conservation Area (CA) to be conserved to prevent the urban sprawl
 To conserve the environment
 Development Activities shall be controlled by DP system and
 NO DP shall be issued in principle

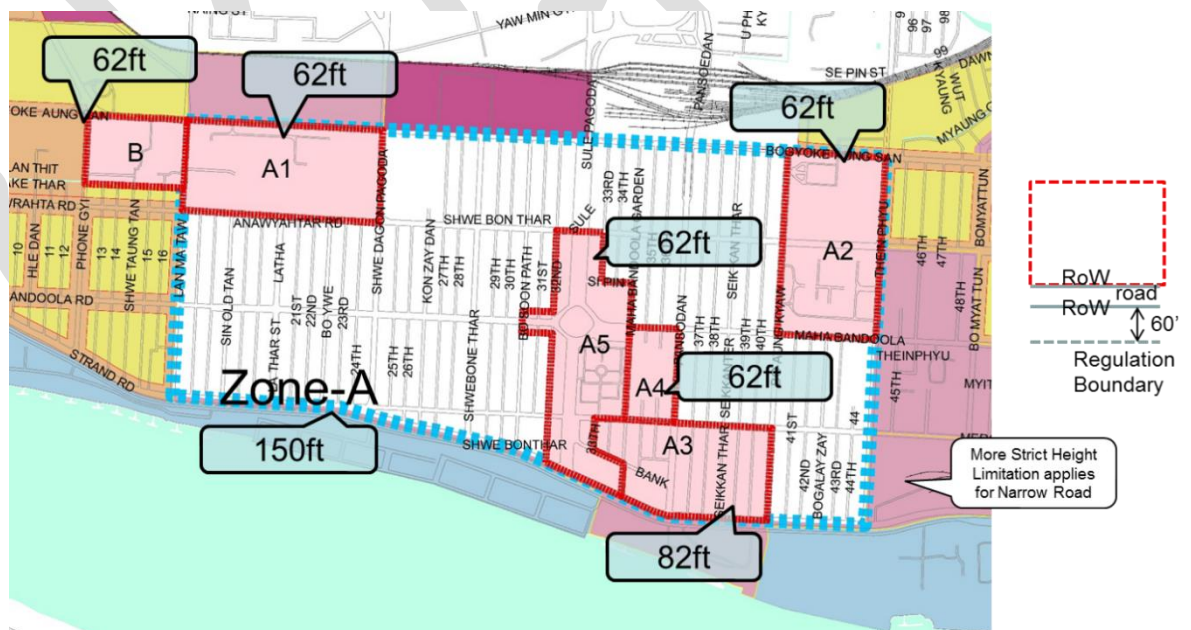




ပုံ(၄) ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်ခွဲခြားသတ်မှတ်သည့်မြေပုံ

(ခ) ယဉ်ကျေးမှုနှင့်သမိုင်းအမွေအနှစ်အလွှာ။ အရေးကြီးတန်ဖိုးထားရမည့် အဆောက်အဦ အချို့နှင့်ဘာသာရေးအထိမ်းအမှတ်အဆောက်အဦများပါဝင်ပြီး အထူးသဖြင့်ထိုဧရိယာများ၌ သီးခြားလိုက်နာဆောင်ရွက်ရမည့်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအား အသုံးပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ယဉ်ကျေးမှုနှင့်သမိုင်းအမွေအနှစ်အလွှာသည် ရွှေတိဂုံကန်သတ်ဧရိယာနှင့်အခြား ရှေးဟောင်းသမိုင်းဝင်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရေးဧရိယာအတွက် အမြင့်ပေကန့်သတ်ချက် စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများဖြင့် အထူးကန့်သတ်ထားသောဧရိယာဖြစ်ပါသည်။ ထိုကန့်သတ်ချက် များသည် ဘာသာရေးဆိုင်ရာရည်ရွယ်ချက်များဖြင့် ကန့်သတ်ချက်မျိုးမဟုတ်ဘဲ ကိုလိုနီ ခေတ်အဆောက်အဦများကဲ့သို့သော အရေးပါသောသမိုင်းဝင်အဆောက်အဦများနှင့် ဘာသာရေးအဆောက်အဦတို့၏ ရှေးဟောင်းလက်ရာများအား ထိန်းသိမ်းရန်ရည်ရွယ်ခြင်း ဖြစ်ပါသည်။

(င) မြို့လယ်အမွေအနှစ်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ။ ရန်ကုန်မြို့လယ် ဧရိယာတွင် ရှေးဟောင်းသမိုင်းဝင်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရေးဧရိယာအား ဇုန်(A) နှင့် ဇုန်(B)ဟူ၍ နှစ်မျိုးခွဲခြားထားရှိပြီး ၎င်းတို့၏အသေးစိတ်အချက်အလက်များ အား ယဉ်ကျေးမှုနှင့်သမိုင်းအမွေအနှစ်အလွှာမြေပုံတွင် ဖော်ပြထားရှိပါသည်။ မြို့လယ်ဧရိယာ၌ ဇုန်သတ်မှတ်ရာတွင် လမ်းနယ်နိမိတ် (ROW)မှ ပေ(၆၀)အထိ အား ဇုန်ဧရိယာနယ်နိမိတ်အဖြစ် သတ်မှတ်ပါသည်။



ပုံ(၅) မြို့လယ်အမွေအနှစ်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ

- (၂) လမ်းအကျယ်ပေါ်အခြေခံ၍အဆောက်အဦအမြင့်ကန့်သတ်ခြင်း။ လမ်းအကျယ်ပေါ်အခြေခံ၍ မြို့လယ်ဧရိယာရှိအဆောက်အဦများ၏အမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်ကို အောက်ပါဇယားဖြင့် ဖော်ပြထားပါသည်။

ဇယား(၁) လမ်းအကျယ်ပေါ်အခြေခံ၍အဆောက်အဦအမြင့်ပေကန့်သတ်ခြင်း

အမျိုးအစား	လမ်းအကျယ်	အမြင့်ကန့်သတ်ချက်
တောင်မြောက်နံပါတ်တပ်လမ်း (မြေကွက်တစ်ကွက်အတွက်သာ)	ပေ(၃၀) အကျယ်	(၅၂) ပေ
တောင်မြောက်နံပါတ်တပ်လမ်း (မြေကွက်တစ်ကွက်ထက်ပိုသော)		(၆၂) ပေ
တောင်မြောက်နံပါတ်တပ်လမ်း	ပေ(၅၀) အကျယ်	(၈၂) ပေ
တောင်မြောက်နာမည်တပ်လမ်း	-	လမ်းအကျယ်၏(၁.၂၅)အဆ
အရှေ့အနောက်နာမည်တပ်လမ်း	-	လမ်းအကျယ်၏(၁.၅)အဆ



ပုံ(၆) မြို့လယ်သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ

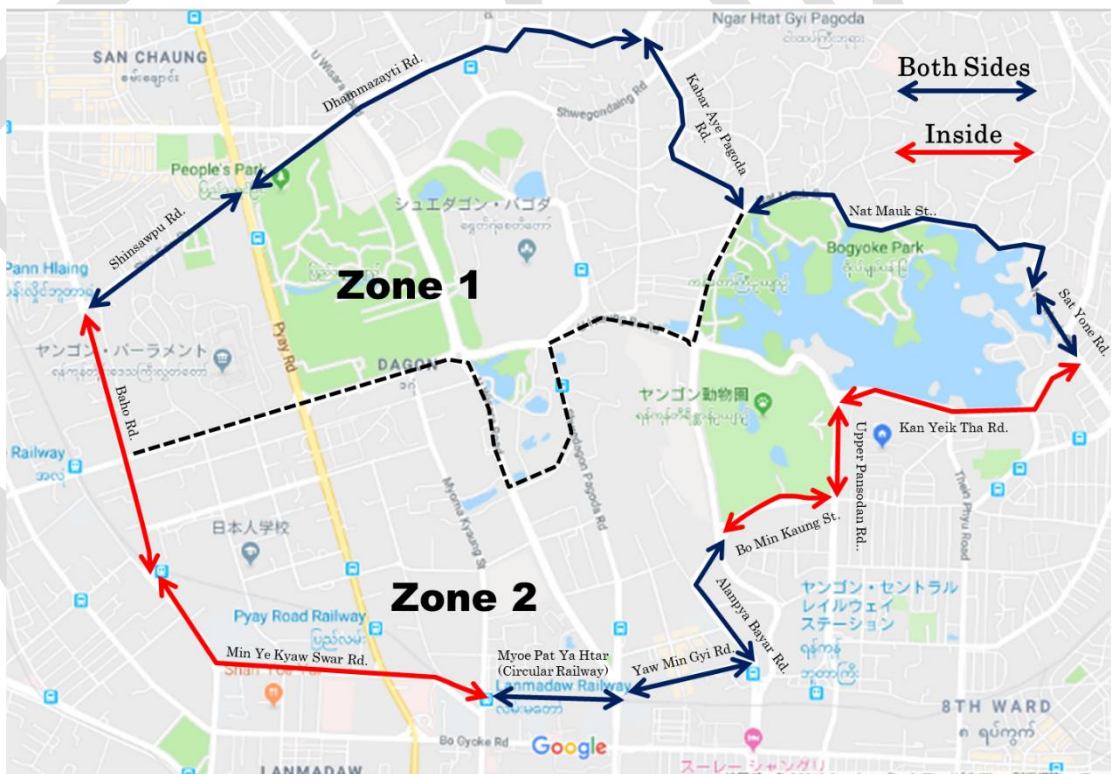
ရန်ကုန်မြို့လယ်ဧရိယာတွင် အဆောက်အဦများ၏အမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်ကို စည်းမျဉ်း(၃)မျိုးဖြင့် ခွဲခြားထားပါသည်။ ၎င်းတို့မှာ ဇုန်အမျိုးအစားပေါ်မူတည်၍ အမြင့်ပေသတ်မှတ်ခြင်း၊ ရှေးဟောင်းသမိုင်းဝင်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရေး ဧရိယာအတွင်းရှိ ဇုန်ပေါ်မူတည်၍ အမြင့်ပေသတ်မှတ်ခြင်းနှင့် လမ်းအကျယ်ပေါ် အခြေခံ၍ အမြင့်ပေသတ်မှတ်ခြင်းတို့ဖြစ်ပါသည်။ အထက်ပါအမြင့်ပေကန့်သတ်ခြင်း

(၃)မျိုးအနက် အနည်းဆုံးအမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်အတိုင်း ဆောင်ရွက်ရမည် ဖြစ်ပါသည်။

*အဆောက်အဦအမြင့်၏ အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်အား “အဆောက်အအုံဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်းနှင့်အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်” စာအုပ်၌ ဖော်ပြထားပါသည်။

(၃) ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာ။ ရန်ကုန်မြို့၏ skyline တွင်အရေးပါသော ရွှေတိဂုံစေတီကို အလေးထားသောအားဖြင့် ရွှေတိဂုံဘုရားဝန်းကျင်ဧရိယာအား အမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်ထားရှိပါသည်။ အောက်ပါပုံသည်ဧရိယာအလိုက်အမြင့်ပေ ကန့်သတ်ချက်အား ဖော်ပြထားခြင်းဖြစ်ပါသည်။

Shwe Dagon Restricted Area (SDRA)



Building Height is measured by Above Mean Sea Level (AMSL) for Shwe Dagon Restricted Areas

$A \leq 78'$, $B \leq 62'$ for Zone 1

$A \leq 190'$ for Zone 2 (AMSL)

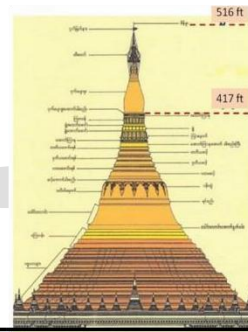
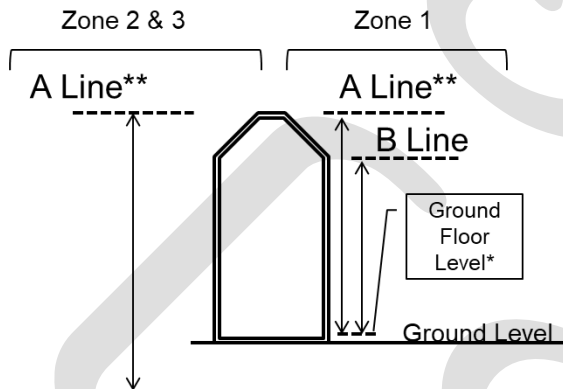
$A \leq 417'$ for Zone 3 (AMSL)

*In the case of thickness of the Plinth is 2' or less.
If the plinth thickness is more than 2', the height of the building is measured from ground level

**A line is only measured for SDRA height limitation



Zone 1 and 2 for Shwe Dagon Pagoda Restricted Area

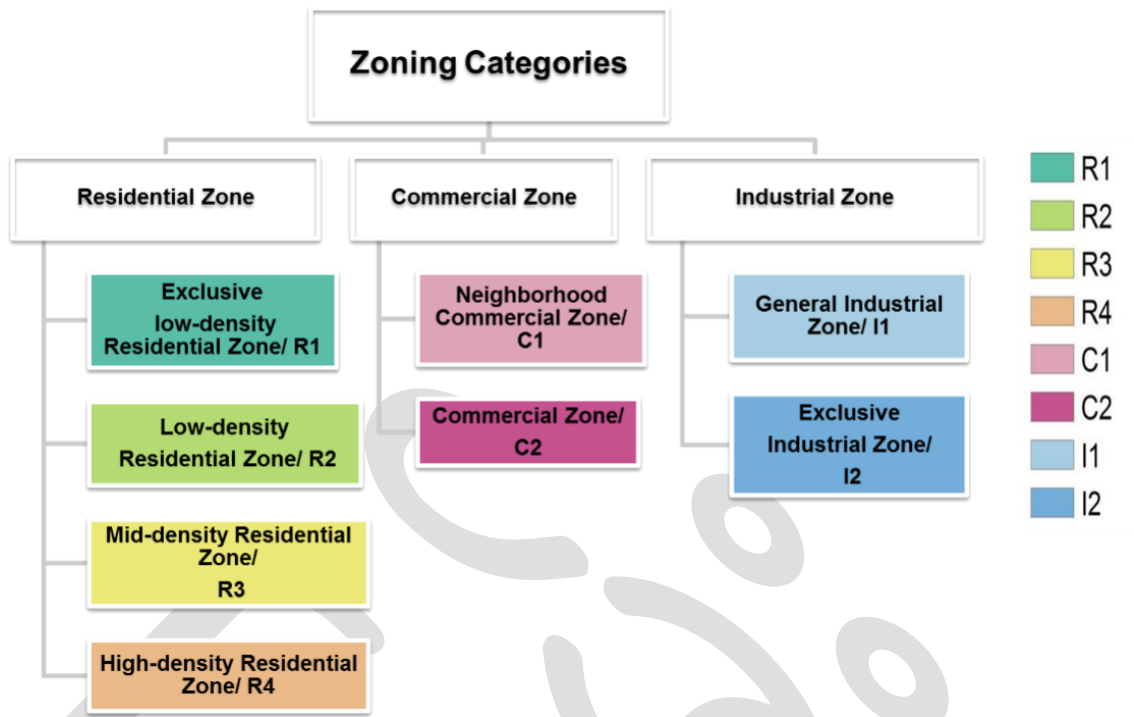


Zone 3=417' Restricted Area

Mean Sea Level 0= Kyike Kha Me point

ပုံ(၇) ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာ

- (ဂ) ဇုန်အလွှာ။ အဓိကကျသည့်အလွှာဖြစ်ပြီး ဧရိယာအလိုက် အဆောက်အအုံသိပ်သည်းမှု၊ ကြမ်းခင်းဧရိယာအသုံးပြုမှုနှင့် အဆောက်အအုံပုံသဏ္ဌာန်စသည်တို့ကို စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း သတ်မှတ်ထားရှိသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးဥပဒေ(၂၀၁၈)၊ အခန်း(၈)၊ ပုဒ်မ(၃၄)အရ မြေအသုံးပြုမှုဇုန်များအား သတ်မှတ်ဆောင်ရွက်ရာတွင် ရန်ကုန် မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနယ်နိမိတ်အတွင်း၌သာ အကောင်အထည်ဖော် ဆောင်ရွက်သွားမည် ဖြစ်ပါသည်။ ဇုန်အခြေခံသောအလွှာတွင် ဇုန်(၃)ခုဖြစ်သော လူနေဇုန်၊ စီးပွားရေးဇုန်၊ စက်မှုဇုန်တို့အား အဆိုပါဇုန်များ၏ ပုံသဏ္ဌာန်၊ အရွယ်အစား၊ အသုံးပြုမှု ကန့်သတ်ချက်များ အပေါ်မူတည်ပြီး ထပ်မံ၍ လူနေဇုန်(၄)မျိုး၊ စီးပွားရေးဇုန်(၂)မျိုးနှင့် စက်မှုဇုန်(၂)မျိုးစသည်ဖြင့် ထပ်မံခွဲခြားသတ်မှတ်ထားပါသည်။ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ သတ်မှတ်ရာတွင် အဆောက်အအုံအသုံးပြုမှုများသာမက ဇုန်တစ်ခုချင်းအလိုက် ကြမ်းခင်း ဧရိယာအချိုး(FAR)နှင့် အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)၊ အဆောက်အအုံမြေချန် (Setback) နှင့် အမြင့် (Height) များကို သတ်မှတ်ဖော်ပြထားရှိသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။



ပုံ(၈) ဇုန်အမျိုးအစားသတ်မှတ်ပြပုံ



ပုံ(၉) လူနေဇုန်

(၁) လူနေဇုန်။ ယေဘုယျအားဖြင့်လူနေဇုန်သည် မြို့ပြပုံသဏ္ဌာန်နှင့်ဝိသေသ လက္ခဏာများအရ လူအများအခြေချနေထိုင်ရန် သင့်လျော်သောနယ်မြေဖြစ်ပါ သည်။ ထိုလူနေဇုန်သည် နေထိုင်သူများအတွက် ပိုမိုသင့်လျော်ကောင်းမွန်သည့် လူမှုပတ်ဝန်းကျင်တစ်ရပ် ဖြစ်ပေါ်လာစေရန် ရည်ရွယ်သောဇုန်ဖြစ်ပါသည်။ လူနေဇုန်များအား ၎င်းတို့၏ မြို့ပြပုံသဏ္ဌာန်နှင့်ဖွံ့ဖြိုးရေး၊ ကိုယ်ပိုင်ဝိသေသ လက္ခဏာများ၊ အခြေခံအဆောက်အအုံ၊ လူဦးရေနှင့်အဆောက်အအုံတို့၏ သိပ်သည်းမှုအပေါ်မူတည်၍ (၄)မျိုးခွဲခြားသတ်မှတ်ထားပါသည်-

(ကက) လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသော သီးသန့်လူနေဇုန်(R1)။ အနည်းဆုံး ထားရှိရမည့် မြေကွက်အကျယ်အဝန်းကန့်သတ်ချက်ထားရှိသင့်သည့် လူနေဇုန်ဖြစ်ပါသည်။ ထိုအနည်းဆုံးထားရှိသင့်သည့် မြေကွက်အကျယ် အဝန်းသည် တည်နေရာအနေအထားအပေါ်မူတည်၍ ဇုန်အလိုက်မြေပုံ များတွင်ဖော်ပြသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ အဆိုပါသီးသန့်လူနေဇုန်နေရာသည် ပတ်ဝန်းကျင်ဆိုင်ရာရှုထောင့်မှနေ၍ စိမ်းလန်းမြေနှင့်မြေပြင်ရေစိမ့် ဝင်နိုင်သောမြေအား ထိန်းသိမ်းထားရှိရမည့် နယ်မြေဖြစ်ပါသည်။ ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့် လူနေဇုန်တည်ရှိမှုသည် အဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့်ပထမအဆင့်ပင်မ လမ်းမကြီးများသတ်မှတ်ထားသောလမ်းမများ၊ ဆူညံသော သို့မဟုတ် လူထူထပ်သောနယ်မြေ ဥပမာ - မီးရထားလမ်း၊ လေဆိပ်၊ ကားမှတ်တိုင် ကဲ့သို့သောနေရာများ၊ စီးပွားရေးဇုန်(C2)နှင့် သီးသန့်စက်မှုဇုန်(I2) စသည့်နယ်မြေများနှင့်အတူ ယှဉ်တွဲနေရာချထားခြင်းအား ကန့်သတ် ထားရှိပါသည်။ ဤလူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်တွင် အဆောက်အအုံစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများနှင့် စပ်လျဉ်းသည့်ခွင့်ပြုသွားမည့် ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)၊ အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)၊ အဆောက်အအုံမြေချန်(Setback)နှင့် အမြင့်(Height) စသည်တို့အား လိုက်နာရမည်ဖြစ်ပြီး ထိုစည်းမျဉ်းများသည် တည်နေရာအလိုက် ပြောင်းလဲမှုရှိမည်ဖြစ်ပါသည်။ ထို့အပြင် စုစုပေါင်းကြမ်းခင်းဧရိယာတွင် စီးပွားရေးအသုံးပြုမှုအတွက် အသုံးပြုနိုင်သောကြမ်းခင်းဧရိယာနှင့် လုပ်ငန်းအမျိုးအစားများအား ကန့်သတ်ခွင့်ပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ အသေးစိတ်အချက်အလက်များအား ပူးတွဲပါဇယားတွင်ဖော်ပြထား ပါသည်။



ပုံ(၁၀) လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)

(ခခ) လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန် (R2)။ အဓိကအားဖြင့် လူဦးရေနှင့် အဆောက်အဦများသိပ်သည်းမှု စသည်တို့အားပို၍ အလေးထားသော လူနေဇုန်ဖြစ်ပါသည်။ ဤလူနေဇုန်တွင်မြေကွက် အရွယ်အစားအမျိုးမျိုး တည်ရှိနိုင်သော်လည်း လူဦးရေသိပ်သည်းမှု နည်းသောလူနေဇုန်၏ သွင်ပြင်လက္ခဏာအားထိန်းသိမ်းနိုင်ရန် အလို့ငှာ အဆောက်အဦအထပ်အရေအတွက် ကန့်သတ်ချက်အားလိုက်နာရမည် ဖြစ်ပါသည်။ ထို့အပြင် စိမ်းလန်းမြေဧရိယာနှင့်မြေပြင်ရေစိမ့်ဝင်နိုင်သော မြေဧရိယာသည် မြေကွက်အရွယ်အစားအပေါ်မူတည်၍ ထားရှိရမည် ဖြစ်ပါသည်။ ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ လူဦးရေသိပ်သည်းမှု နည်းသောလူနေဇုန်သည် အဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့် ပထမအဆင့်ပင်မ လမ်းမကြီးအဆင့်သတ်မှတ်ထားသော လမ်းမများ၊ ဆူညံသောသို့မဟုတ် လူထူထပ်သောနယ်မြေ ဥပမာ- မီးရထားလမ်း၊ လေဆိပ်၊ ကားမှတ်တိုင် ကဲ့သို့သောနေရာများ၊ စီးပွားရေးဇုန်(C2)နှင့် သီးသန့်စက်မှုဇုန်(I2) စသည့်နယ်မြေများနှင့်အတူ ယှဉ်တွဲနေရာချထားခြင်းအား ကန့်သတ် ထားရှိပါသည်။ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန်ဖြစ်သည့် အတိုင်း စီးပွားရေးဆိုင်ရာအသုံးပြုမှုနှင့် ကြမ်းခင်းဧရိယာတို့အား အကန့်အသတ်ဖြင့် ခွင့်ပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ထို့အပြင် ခွင့်ပြုသွား မည့်ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)၊ အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး (BCR)၊ အဆောက်အဦမြေချန်(Setback)နှင့် အမြင့်(Height)စသည်တို့အား လိုက်နာရမည်ဖြစ်ပြီး ထိုစည်းမျဉ်းများသည် တည်နေရာအလိုက် ပြောင်းလဲမှုရှိမည်ဖြစ်ပါသည်။ အသေးစိတ်အချက်အလက်များအား ပူးတွဲပါဇယားတွင် ဖော်ပြထားပါသည်။



ပုံ(၁၁) လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန်(R2)

(ဂဂ) လူဦးရေသိပ်သည်းမှုအလယ်အလတ်ရှိသောလူနေဇုန်(R3)။ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)နှင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန်(R2)ထက်ပို၍ လူဦးရေနှင့်အဆောက်အအုံသိပ်သည်းမှုပမာဏပိုများသော လူနေဇုန်ဖြစ်ပါသည်။ ယေဘုယျအားဖြင့် ၎င်းဇုန်အား အခန်းတွဲတိုက်ခန်းအိမ်ရာများ၌တွေ့ရှိရပါသည်။ အဆိုပါအိမ်ရာများအား စနစ်တကျဖွဲ့စည်းတည်ဆောက်ထားသောမြေကွက်(planned block)များတွင်တွေ့နိုင်ပြီး ထို(planned block)ဧရိယာသည် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ၏ နယ်နိမိတ်ဧရိယာအတွင်းတည်ရှိပါသည်။ ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုအလယ်အလတ်ရှိသောလူနေဇုန်သည် အဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့် ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးသတ်မှတ်ထားသောလမ်းမများ၊ ဆူညံသော သို့မဟုတ် လူထူထပ်သော နယ်မြေ ဥပမာ - မီးရထားလမ်း၊ လေဆိပ်၊ ကားမှတ်တိုင် ကဲ့သို့သောနေရာများ၊ စီးပွားရေးဇုန်(C2)နှင့် သီးသန့်စက်မှုဇုန်(I2) စသည့်နယ်မြေများနှင့်အတူယှဉ်တွဲနေရာချထားနိုင်ပါသည်။ လူဦးရေနှင့်အဆောက်အအုံသိပ်သည်းမှုပိုမိုမြင့်မားလာသည့်နည်းတူ အမျိုးမျိုးသောလူမှုအဖွဲ့အစည်းဆိုင်ရာအထောက်အပံ့များနှင့် ဝန်ဆောင်မှုများပိုမိုလိုအပ်လာပါသည်။ ထို့ကြောင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုအလယ်အလတ်ရှိသောလူနေဇုန်တွင် စီးပွားရေးအသုံးပြုမှုနှင့် ကြမ်းခင်းဧရိယာအား အခြားလူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)နှင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန်(R2)ထက်ပို၍ ဖြေလျော့မှုများရရှိမည် ဖြစ်ပါသည်။ အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR) သတ်မှတ်ချက်သည် planned plot သို့မဟုတ် unplanned plot အပေါ်မူတည်၍ သတ်မှတ်ထားပါသည်။ ခွင့်ပြုသွားမည့် ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)၊

အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး (BCR)၊ အဆောက်အဦမြေချန် (Setback) နှင့် အမြင့် (Height)၊ စီးပွားရေးဆိုင်ရာအသုံးပြုမှုနှင့် ကြမ်းခင်းဧရိယာစသည်တို့နှင့်စပ်လျဉ်း၍ အသေးစိတ်တို့အား ပူးတွဲပါဇယားတွင် ဖော်ပြထားပါသည်။ သို့ရာတွင် ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး (FAR) စည်းမျဉ်းများ အရသမိုင်းဝင်အထိမ်းအမှတ်အဆောက်အဦများ အနီးဝန်းကျင်နှင့် ဆက်စပ်သည့်ဧရိယာ၌ အဆောက်အဦအမြင့်ကန့်သတ်ချက်အချို့အား အသေးစိတ်သီးခြားသတ်မှတ်သွားပါမည်။ Planned plots ဟုသတ်မှတ်ထားသော Type1 မြေကွက်အမျိုးအစားသည် အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး (BCR) သတ်မှတ်ချက်အစား မြေချန်စည်းမျဉ်းများ (Setback Regulations) ဖြင့် အသုံးပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။



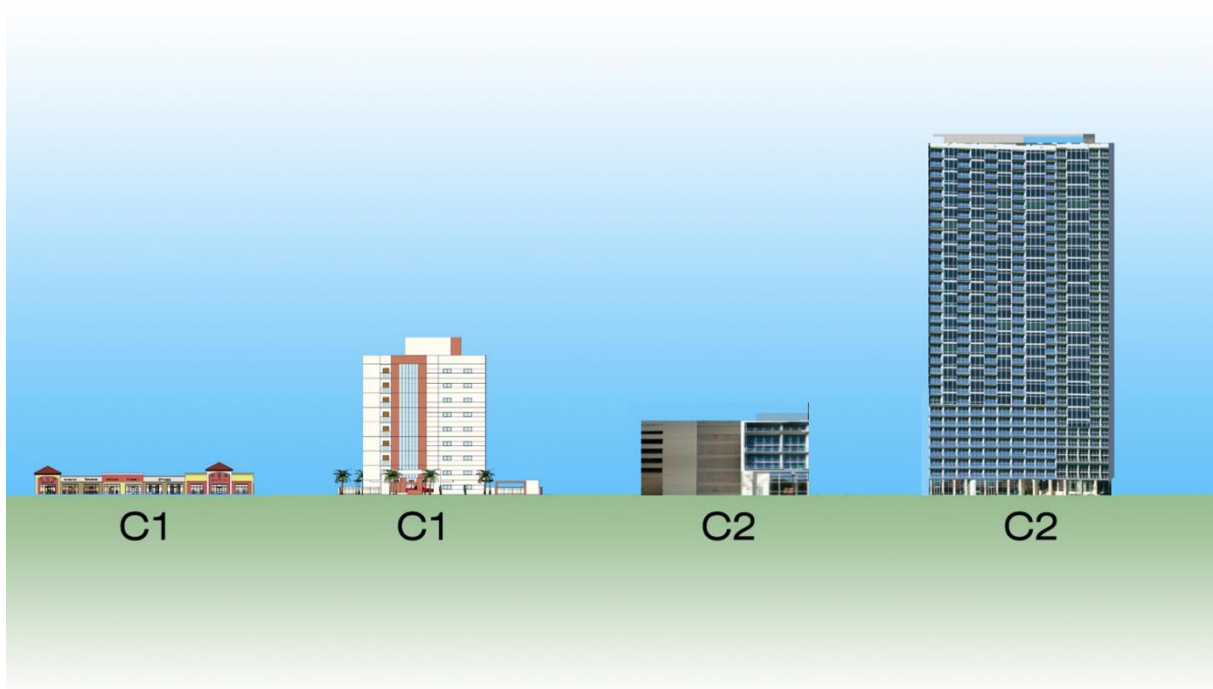
ပုံ(၁၂) လူဦးရေသိပ်သည်းမှုအလယ်အလတ်ရှိသောလူနေဇုန်(R3)

(ဃဃ) လူဦးရေသိပ်သည်းမှုမြင့်မားသော လူနေဇုန် (R4)။ လူဦးရေနှင့် အဆောက်အဦသိပ်သည်းမှု အများဆုံးရှိသောဧရိယာ ဖြစ်ပါသည်။ ၎င်း လူနေဇုန်အား အများအားဖြင့် စနစ်တကျအကွက်ချဖွဲ့စည်းထားခြင်း မရှိသော unplanned plot များတွင် အကြီးစားဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှု (Block-wise Development) အနေဖြင့် တွေ့ရှိရပါသည်။ ကျစ်လစ်သိပ်သည်းသော အဆောက်အဦအမြင့်ပေကန့်သတ်ရာတွင် နေရာအများစု၌ ရွှေ့တိဂုံဘုရားအမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်ဖြစ်သော ပင်လယ်ရေမျက်နှာပြင်အထက်(၄၁၇)ပေ အောက်အထိခွင့်ပြုထားပါသည်။ သို့သော် ဇုန်သတ်မှတ်ချက်အလွှာများ အလိုက်တည်နေရာအပေါ်မူတည်၍ ခွင့်ပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ဤလူနေဇုန်သည်လူဦးရေထူထပ်သောဧရိယာ ဖြစ်သည့်အတွက်ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး (FAR) နှင့်အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှု

မူဇရီယာအချိုး(BCR)တို့အား ထည့်သွင်းစဉ်းစားသွားမည် ဖြစ်ပါသည်။ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုမြင့်မားသောလူနေဇရီယာဖြစ်သည့် အားလျော်စွာ စီးပွားရေးနှင့် သက်ဆိုင်သောလုပ်ငန်းဆောင်တာများနှင့် ဝန်ဆောင်မှု လုပ်ငန်းများအား ပိုမိုလိုအပ်မည်ဖြစ်ပါသည်။ ထို့ကြောင့် ဤဇုန်တွင် အမျိုးမျိုးသော စီးပွားရေးဆိုင်ရာလုပ်ငန်းဆောင်တာများနှင့်ဝန်ဆောင်မှု လုပ်ငန်းများအားသက်ဆိုင်ရာညွှန်ကြားချက်များအတိုင်း ဆောင်ရွက်နိုင် ပါသည်။ ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ ကြမ်းခင်းဇရီယာအချိုး(FAR)နှင့် အဆောက်အအုံအမြင့်လွှမ်းမူဇရီယာအချိုး(BCR)တို့၏ရာခိုင်နှုန်းသည် တည်နေရာအလိုက်ကွဲပြားသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ခွင့်ပြုသွားမည့်ကြမ်းခင်း ဇရီယာအချိုး(FAR)၊အဆောက်အအုံအမြင့်လွှမ်းမူဇရီယာအချိုး(BCR)၊ စီးပွားရေးဆိုင်ရာအသုံးပြုမှုတို့အား ပူးတွဲပါဇယားတွင် အသေးစိတ် ဖော်ပြထားပါသည်။



ပုံ(၁၃) လူဦးရေသိပ်သည်းမှုမြင့်မားသောလူနေဇုန်(R4)



ပုံ(၁၄) စီးပွားရေးဇုန်

(၂) စီးပွားရေးဇုန်။ စီးပွားရေးဇုန်အား ပြည်သူများနေစဉ်ဘဝအတွက် မြို့ပြလုပ်ငန်း ဆောင်တာများလုပ်ကိုင်နိုင်ရန် မြို့လယ်၊ မြို့ပြဆင်ခြေဖုံးနှင့်လူနေအနီးဝန်းကျင် စသည့် အချက်အချာကျသည့်နေရာများ၌ အများအားဖြင့်တွေ့ရှိရပါသည်။ ဤစီးပွားရေးဇုန်ဧရိယာသည် စီးပွားရေးနှင့် ကုန်သွယ်မှုလုပ်ငန်းဆောင်တာများ ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရန် ခွဲခြားသတ်မှတ်ထားသည့် နယ်မြေဖြစ်ပါသည်။ ထို့အပြင် စီးပွားရေးဆိုင်ရာဧရိယာအား အကောင်အထည်ဖော်ခြင်းမှာ အလုပ်အကိုင် အခွင့်အလမ်းများနှင့်မြို့ပြလူနေမှုပုံစံအား မြှင့်တင်ပေးရန် ရည်ရွယ်ခြင်းဖြစ်ပါ သည်။ အခြားတဖက်၌လည်း စီးပွားရေးဇုန်ဧရိယာအနီးရှိ ရပ်ကွက်ဝန်းကျင် ဒေသများအတွက် လိုအပ်ချက်များအား ဖြည့်ဆည်းနိုင်ရန် ဖြစ်ပါသည်။ စီးပွားရေးဇုန်အား မြို့ပြတည်ဆောက်ပုံ၊ ထူးခြားသောပင်ကိုယ်လက္ခဏာများ နှင့်အခြေခံအဆောက်အအုံအခြေအနေအပေါ်မူတည်၍ (၂)မျိုးခွဲခြားထားပါသည်-

(ကက) လူနေအနီးဝန်းကျင်စီးပွားရေးဇုန်(C1)။ လူနေဧရိယာအနီးဝန်းကျင်၌ အသေးစားစီးပွားရေးလုပ်ငန်းများ ဆောင်ရွက်နိုင်ရန် ရည်ရွယ်သည့် ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။ ၎င်းဇုန်သည်ထိုအနီးဝန်းကျင်တွင် တည်ရှိသော လူနေဧရိယာများအား လွယ်ကူအဆင်ပြေစွာရောင်းဝယ်မှု ပြုလုပ်နိုင်ရန် နှင့်တစ်ဦးတစ်ပိုင်လုပ်ကိုင်သည့်လက်လီဈေးရောင်းချခြင်းနှင့် ဝန်ဆောင်မှု လုပ်ငန်းအသုံးပြုမှုများအား ပံ့ပိုးမှုအပေါ် အထောက်အကူပြုစေပါသည်။

လူနေအနီးဝန်းကျင် စီးပွားရေးဇုန်၏ သဘာဝအရ အမျိုးမျိုးသော စီးပွားရေးဆိုင်ရာအသုံးပြုမှုများနှင့် ဝန်ဆောင်မှုလုပ်ငန်းများအား ကြမ်းခင်းဧရိယာကန့်သတ်ချက်ဖြင့် ခွင့်ပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ဇုန်စည်းမျဉ်း စည်းကမ်းများတွင် လူနေအနီးဝန်းကျင်စီးပွားရေးဇုန်ဧရိယာ၌ လိုအပ်သည့် ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)၊ အဆောက်အအုံအမြင့်(BCR)၊ အဆောက်အအုံမြေချန်(Setback)၊ အမြင့်(Height)နှင့်ခွင့်ပြုသွားမည့် စီးပွားရေးဆိုင်ရာအသုံးပြုမှုကြမ်းခင်းဧရိယာ စသည်တို့သည် လူနေအနီးဝန်းကျင်စီးပွားရေးဇုန်၏ တည်နေရာအပေါ်မူတည်၍ ကွဲပြားသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ အသေးစိတ်အချက်အလက်များအား ပူးတွဲပါဇယားတွင် ဖော်ပြထားပါသည်။



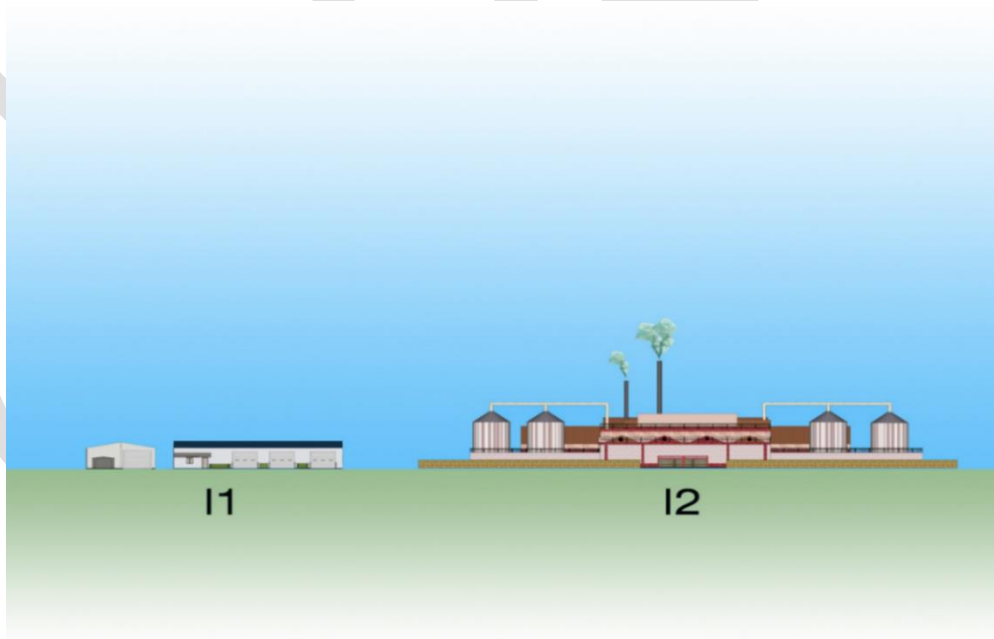
ပုံ(၁၅) လူနေအနီးဝန်းကျင်စီးပွားရေးဇုန်(C1)

(ခခ) စီးပွားရေးဇုန်(C2)။ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုအားကောင်းသော စီးပွားရေးလုပ်ငန်းများကောင်းစွာလည်ပတ်ဆောင်ရွက်နိုင်သည့်ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။ ၎င်းဇုန်သည် ယေဘုယျအားဖြင့် အများပြည်သူအသုံးပြုနိုင်သည့် လမ်းပန်းဆက်သွယ်ရေးလွယ်ကူစွာရောက်ရှိနိုင်သည့် မြို့လယ်ကဲ့သို့သောနေရာများတွင်တည်ရှိပါသည်။ ဤစီးပွားရေးဇုန်တွင် အခြေခံအဆောက်အအုံများဖြစ်သည့် လုံလောက်သောယာဉ်သွားလမ်းများ၊ လူသွားလမ်း၊ ကားမှတ်တိုင်နှင့် အဌာယာဉ်ဂိတ်စသည်တို့လိုအပ်ပါသည်။ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)နှင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန်(R2)ဧရိယာအား စီးပွားရေးဇုန်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေး၏ သက်ရောက်မှုများမှကာကွယ်နိုင်ရန် စီးပွားရေးဇုန်ဧရိယာနှင့်အတူ ယှဉ်တွဲနေရာချထားခြင်းအား ကန့်သတ်ထားရှိပါသည်။ ဤစီးပွားရေးဇုန်အတွက် တည်နေရာအလိုက် အမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်မရှိသော်လည်း ဇုန်သတ်မှတ်ချက်အလွှာအထက်မှ ကျန်သောအလွှာ

များ၏ ကန့်သတ်ချက်များအား တည်နေရာအပေါ်မူတည်၍ လိုက်နာရမည်ဖြစ်ပါသည်။ စီးပွားရေးအသုံးပြုမှုနှင့် ကြမ်းခင်းဧရိယာကန့်သတ်ထားခြင်းမရှိသော်လည်းကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)နှင့် အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)တို့အား သတ်မှတ်သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ အသေးစိတ်အချက်အလက်များအား ပူးတွဲပါဇယားတွင် ဖော်ပြထားပါသည်။



ပုံ(၁၆) စီးပွားရေးဇုန်(C2)



ပုံ(၁၇) စက်မှုဇုန်

- (၃) စက်မှုဇုန်။ မြို့ပြဧရိယာအတွင်း စက်မှုဆိုင်ရာလုပ်ငန်းများ လုပ်ကိုင်ဆောင်ရွက်နိုင်သည့်ဧရိယာ ဖြစ်ပါသည်။ ဤဇုန်သည် ကုန်ထုတ်လုပ်မှုနှင့် ကုန်စည်များဖြန့်ဖြူးခြင်းအား အထောက်အကူပြုရန်နှင့် စီးပွားရေးလုပ်ငန်းလည်ပတ်မှုများ စနစ်တကျရှိစေရန် ရည်ရွယ်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။ တိုင်းပြည်၏ ကုန်ထုတ်ဖွယ်အားဖြင့်တင်ရန်အလို့ငှာ ပြည်တွင်းထုတ်ကုန်များ တိုးမြှင့်ရန်နှင့် စက်မှုဆိုင်ရာလုပ်ငန်းဆောင်တာများ ဆောင်ရွက်ရာတွင် ပို၍စနစ်ကျစွာ

လုပ်ကိုင်နိုင်စေရန် ရည်ရွယ်ခြင်းလည်းဖြစ်ပါသည်။ တဆက်တည်း စက်မှုဇုန် အနီးဝန်းကျင်ရှိ လူနေဧရိယာများသို့ သက်ရောက်သည့်စက်ရုံ၊ အလုပ်ရုံအသုံးပြုမှု များ၏အကျိုးဆက်များအား ထိန်းချုပ်သွားရန်ဖြစ်ပါသည်။ စက်မှုဇုန်အား ထုတ်ကုန်အမျိုးအစားနှင့် လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှုများအပေါ်မူတည်၍ (၂)မျိုး ခွဲခြားထားရှိပါသည်-

(ကက)အထွေထွေစက်မှုဇုန် (I1)။ စက်မှုဆိုင်ရာလုပ်ငန်းများအား မြို့ပြ ဧရိယာအတွင်း ဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုသည့်ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။ ထို့ပြင် ပြည်တွင်းကုန်ထုတ်လုပ်မှုတိုးမြှင့်ရန်နှင့် တချိန်တည်း၌ စက်မှုဇုန်အနီး ဝန်းကျင်များအပေါ်သက်ရောက်မည့် စက်မှုဆိုင်ရာအသုံးပြုမှု၏ အကျိုးဆက်များအား ထိန်းချုပ်ကန့်သတ်ရန်ဖြစ်ပါသည်။ ကုန်ထုတ်လုပ်မှု အမျိုးအစားများအား အဆိုပါအထွေထွေစက်မှုဇုန်၏ အနီးဝန်းကျင်သို့ အန္တရာယ်ဖြစ်စေနိုင်သည့် သို့မဟုတ် အနှောင့်အယှက် ဖြစ်စေနိုင်သည့် သက်ရောက်မှုများအပေါ်မူတည်၍ ခွင့်ပြုသွားမည် ဖြစ်ပါသည်။ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းတွင် ခွင့်ပြုသွားမည့် ကြမ်းခင်း ဧရိယာအချိုး(FAR)၊ အဆောက်အအုံအမြင့်လွှမ်းမိုးမှုဧရိယာအချိုး(BCR)နှင့် အမြင့်(Height)စသည်တို့သည် တည်နေရာအပေါ်မူတည်၍ ပြောင်းလဲ သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ထို့အပြင် စက်မှုဇုန်အသုံးပြုမှုနှင့် ခွင့်ပြုကြမ်းခင်း ဧရိယာအသေးစိတ်လမ်းညွှန်ချက်များအား နောက်ဆက်တွဲဇယားတွင် ဖော်ပြထားပါသည်။



ပုံ(၁၈) အထွေထွေစက်မှုဇုန်(I1)

(ခခ) သီးသန့်စက်မှုဇုန်(I2)။ အမျိုးမျိုးသောစက်မှုဆိုင်ရာလုပ်ငန်းများ ဆောင်ရွက်နိုင်သောဧရိယာ ဖြစ်ပါသည်။ ယေဘုယျအားဖြင့် သီးသန့် စက်မှုဇုန်တွင် အန္တရာယ်ဖြစ်စေနိုင်သည့် ကုန်ထုတ်လုပ်မှုအမျိုးအစား များအား ခွင့်ပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ဥပမာ - မီးလောင်လွယ်သော ကုန်ပစ္စည်းထုတ်လုပ်မှုများ ဖြစ်ပါသည်။ ထို့ကြောင့် ဝန်ထမ်းနားနေရန်

နေရာနှင့် လုံခြုံရေးကိတ်တဲများမှအပ မည်သည့်လူနေအဆောက်အဦများကိုမျှ သီးသန့်စက်မှုဇုန်အတွင်း ခွင့်ပြုသွားမည်မဟုတ်ပါ။ ထို့အပြင် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)နှင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန်(R2)ဧရိယာတို့အား ဤသီးသန့်စက်မှုဇုန်(12)နှင့်အတူ ယှဉ်တွဲနေရာချထားခြင်းအား ခွင့်ပြုသွားမည် မဟုတ်ပေ။ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းတွင် ခွင့်ပြုသွားမည့် ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)၊ အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR) နှင့် အမြင့်(Height)စသည်တို့သည် နောက်ဆက်တွဲဇယား၌ ဖော်ပြထားသကဲ့သို့ တည်နေရာအပေါ်မူတည်၍ ပြောင်းလဲသွားမည် ဖြစ်ပါသည်။ သီးသန့်စက်မှုဇုန်ဖြစ်သည့်အလျောက် အဆောက်အဦမြေချန်(setback)ကဲ့သို့သော အထူးကန့်သတ်ချက်များအား စက်မှုဇုန်ဧရိယာ၏ ဘေးကင်းလုံခြုံမှုအတွက် အသုံးပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။

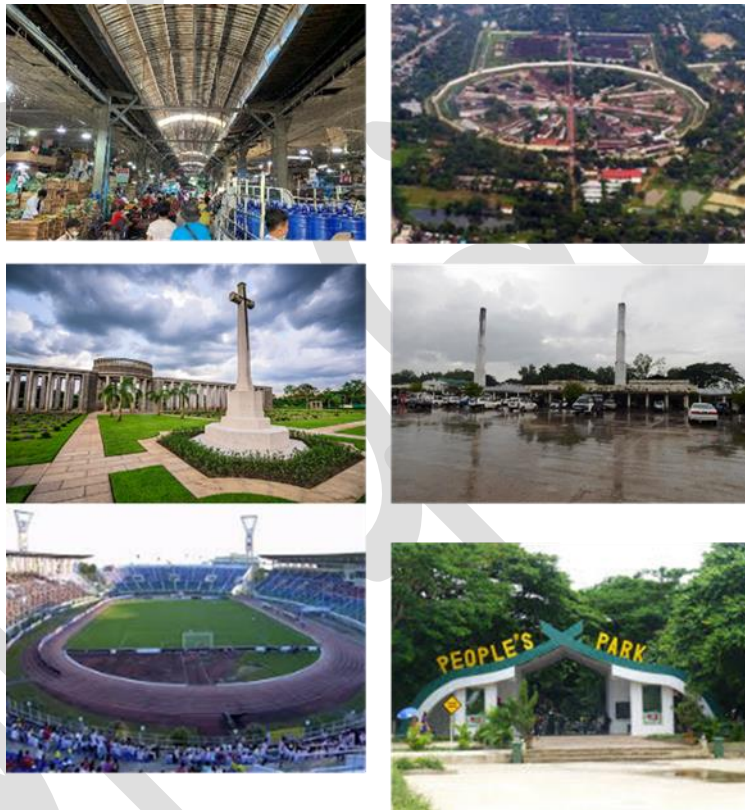


ပုံ(၁၉) သီးသန့်စက်မှုဇုန်(12)

(ဃ) အများပြည်သူနှင့်ဆိုင်သောအဆောက်အအုံအလွှာ။ အများပြည်သူနှင့်သက်ဆိုင်သော နေရာများကို သတ်မှတ်ခြင်းဖြစ်ပြီး ထိုနေရာ၏လိုအပ်ချက်ပမာဏအပေါ်မူတည်၍ ထိန်းညှိဆောင်ရွက်သွားမည့်အလွှာ ဖြစ်ပါသည်။ အများပြည်သူနှင့်ဆိုင်သောအဆောက်အအုံအလွှာသည် ရေပြင်နှင့်စိမ်းလန်းမြေဧရိယာအပါအဝင် အများပြည်သူနှင့်သက်ဆိုင်သည့်တည်ရှိပြီးသောမြေဧရိယာနှင့် အဆိုပြုမြေဧရိယာအတွက် အသင့်ပြင်ဆင်ထားရှိသောဧရိယာဖြစ်ပါသည်။ အများပြည်သူနှင့်ဆိုင်သောအဆောက်အအုံအလွှာ (Public Facilities Layer) များမှာ အောက်ပါအတိုင်း ဖြစ်ပါသည်-

- (၁) အများပြည်သူလက်ကားဈေး
- (၂) မီးသတ်လုံခြုံရေးစက်
- (၃) သုဿာန်

- (၄) သားသတ်ရုံ
- (၅) အမျိုးသားအားကစားရုံ
- (၆) အကျဉ်းထောင်
- (၇) ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှကြီးကြပ်သော
အများပြည်သူနှင့်သက်ဆိုင်သောပန်းခြံနှင့်အားကစားကွင်း
- (၈) ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှဖော်ပြထားသော
အခြားအခြေခံအဆောက်အအုံများ



ပုံ(၂၀) အများပြည်သူနှင့်ဆိုင်သောအဆောက်အအုံအလွှာ

- (င) နည်းပညာဆိုင်ရာအခြေခံအဆောက်အအုံအလွှာ။ လက်ရှိအခြေခံအဆောက်အအုံ
နေရာချထားခြင်းသာမက ပြည်သူများသတိပြုနိုင်သည့်အနာဂတ်တွင်အကောင်အထည်
ဖော်ဆောင်ရွက်မည့် အခြေခံအဆောက်အအုံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုစီမံကိန်းများကိုပါ ထည့်သွင်း
ရေးဆွဲထားသည့်အလွှာဖြစ်ပါသည်။နည်းပညာဆိုင်ရာအခြေခံအဆောက်အအုံအလွှာသည်
တည်ရှိပြီးဖြစ်သော အခြေခံအဆောက်အအုံစီမံကိန်းများနှင့် အနာဂတ်တွင်လိုအပ်မည့်
အခြေခံအဆောက်အအုံလျာထားချက်များအတွက် အသင့်ပြင်ဆင်ထားသောဧရိယာဖြစ်
ပါသည်။ အနာဂတ်အခြေခံအဆောက်အအုံအတွက် မြေနေရာခွဲဝေသတ်မှတ်ခြင်းသည်
မြို့ပြဒေသဖွံ့ဖြိုးမှုအောင်မြင်စေရန်အတွက် လိုအပ်သောအရာဖြစ်ပါသည်။ YUMRT
alignment, New Major Road alignment စသည့် စီမံကိန်းများအတွက်လျာထားသည့်
မြေနေရာများသည် ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးအတွက် မြေနေရာခွဲဝေသတ်မှတ်ထားခြင်း

သဘောတရားနှင့်ဆင်တူပါသည်။ မြေနေရာခွဲဝေသတ်မှတ်ထားရခြင်းသည် လိုအပ်သော အခြေခံအဆောက်အအုံများ အထောက်အပံ့ပေးရာ၌ အနှောင့်အယှက်ဖြစ်စေနိုင်သည့် ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးလုပ်ငန်းစဉ်များအား ကန့်သတ်ထိန်းချုပ်သွားနိုင်ရန်ဖြစ်ပါသည်။ နည်းပညာဆိုင်ရာအခြေခံအဆောက်အအုံအလွှာ (Technical Infrastructure Layer) များ၌အောက်ပါတို့ပါဝင်သည်-

- (၁) လမ်းနှင့်တံတားများ-(လမ်းအကျယ်ပေ(၆၀)နှင့်အောက်လမ်းများမှလွဲ၍)
- (၂) ရေဆိုးနှင့်မိလ္လာစနစ်
- (၃) ရေဆိုးစွန့်ပစ်စနစ်
- (၄) မြစ်/တူးမြောင်း
- (၅) ရေပေးဝေခြင်း
- (၆) အမှိုက်စွန့်ပစ်ခြင်း
- (၇) လျှပ်စစ်
- (၈) ဆက်သွယ်ရေးစနစ်
- (၉) သယ်ယူပို့ဆောင်ရေးစနစ် (မီးရထားလမ်း၊ လေဆိပ်၊ ဆိပ်ကမ်းနှင့် ဘတ်(စ်)ကား ဝန်ဆောင်မှု)
- (၁၀) ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ သတ်မှတ်ထားသော အခြားဆောင်ရွက်မှုလုပ်ငန်းများ



(Technical Infrastructures means infrastructures such as road, bridge, electricity, water supply system, drainage system, sewage system, waste or garbage disposing system, communication system and transportation system, etc.

ပုံ(၂၁) နည်းပညာဆိုင်ရာအခြေခံအဆောက်အအုံအလွှာ

- (စ) ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းများအလွှာ။ တိကျသေချာသောဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းများအား ဖော်ပြလျက် ရှိပြီး အများအားဖြင့်ထိုစီမံကိန်းများသည် Zoning Layer စီမံကိန်းများအသစ်ပြုပြင် သို့မဟုတ် ပြင်ဆင်ချက် ထုတ်ပြန်ရန်လိုအပ်သည့်အခါ၌ အကျိုးပြုစေပါသည်။ Layer များထပ်ဆင့်၍ထားရှိသောအခါ ပိုမိုတိကျသောစည်းမျဉ်းများ အသုံးပြုနိုင်ပေမည်။

ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့်စနစ် (Development Permit -DP)

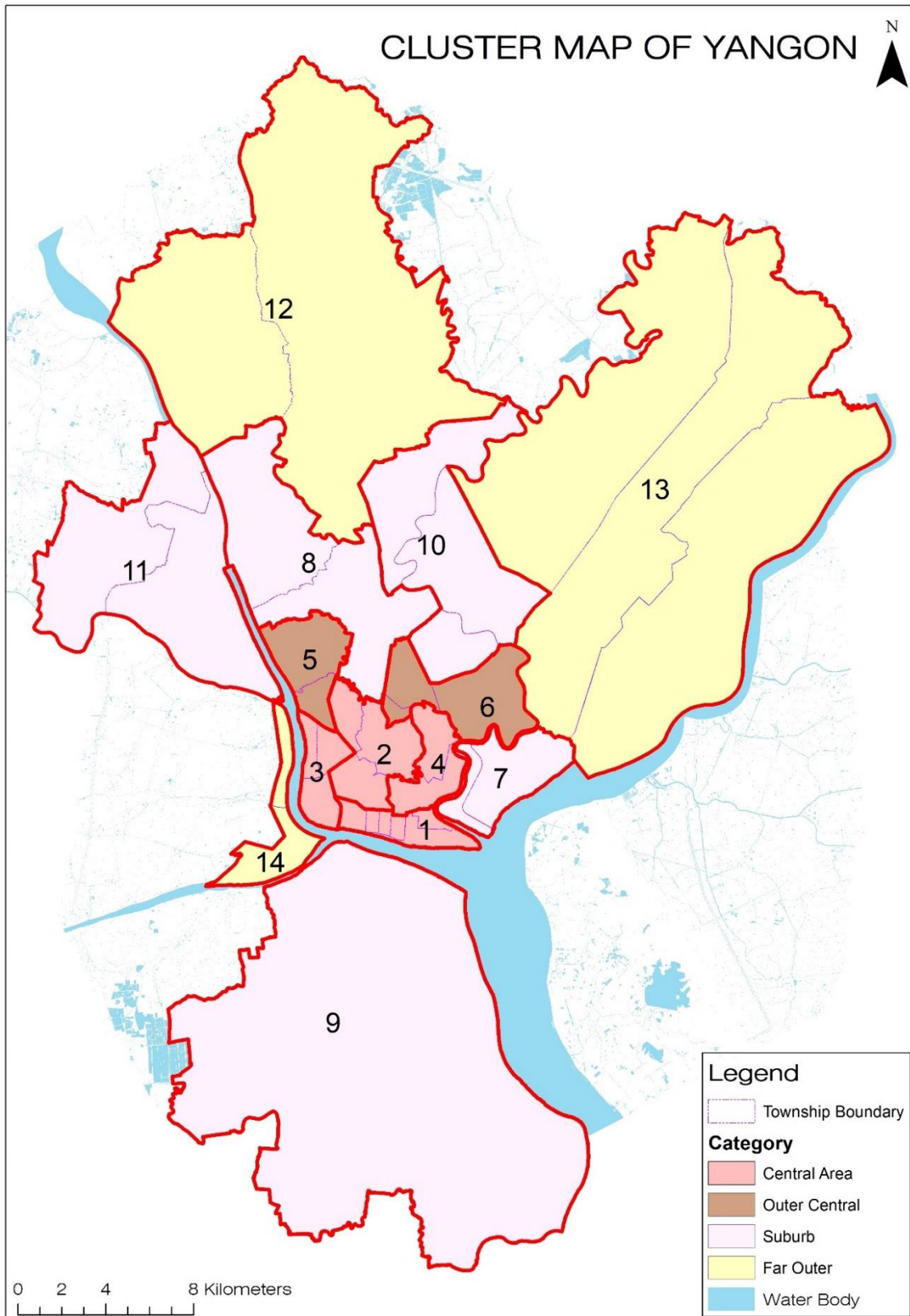
၈။ မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်းအရ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီဧရိယာ၏ ရေရှည်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှုများအား စီမံဆောင်ရွက်သွားရန်ရည်ရွယ်ပြီး လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာနှင့် ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာတို့တွင် ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးလုပ်ငန်းစဉ်များဆောင်ရွက်ရာ၌ ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့်စနစ်(Development Permit -DP)ကိုစတင်အသုံးပြုခြင်းဖြစ်ပါသည်။ မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာအတွင်းရှိ မြေကွက်ကျယ်များ၏ ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးများကိုလည်း ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့်စနစ်ဖြင့်ဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။အသေးစိတ်စံသတ်မှတ်ချက်များနှင့်လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများအားဖော်ပြပေးသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။

အုပ်စု Cluster အလိုက်မြို့နယ်များခွဲခြားသတ်မှတ်ခြင်း

၉။ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းများအား စနစ်တကျလေ့လာသုံးသပ်ရန်နှင့်အကောင်အထည်ဖော်ရန်ရည်ရွယ်၍ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီဧရိယာအတွင်းရှိ(၃၃)မြို့နယ်အား ရန်ကုန်မြို့လယ်ဧရိယာမှနေ၍ မြို့နယ်တစ်ခုခြင်း၏ ဝိသေသလက္ခဏာများနှင့်အကွာအဝေးအပေါ်မူတည်၍ အောက်ပါအတိုင်း အမျိုးအစားများခွဲခြားသတ်မှတ်ထားပါသည်-

ဇယား(၂) မြို့နယ်(၃၃)မြို့နယ်၏ Category ခွဲခြားပြဇယား

အမျိုးအစားများ	အစုအဖွဲ့	မြို့နယ်အုပ်စု	မြို့နယ်
၁ မြို့တွင်းဗဟို	၁	မြို့တွင်း(၆)မြို့နယ်	ဗိုလ်တစ်ထောင်
			ပုဇွန်တောင်
			ပန်းဘဲတန်း
			လသာ
			လမ်းမတော်
			ကျောက်တံတား
	၂	မြို့တွင်းဗဟို(မြောက်)	ဒဂုံ
			ဗဟန်းတစ်တံတိုင်း
			ကမာရွတ်တစ်တံတိုင်း
	၃	မြို့တွင်းဗဟို(အနောက်)	အလုံ
			ကြည့်မြင့်တိုင်(အရှေ့)
	၄	မြို့တွင်းဗဟို(အရှေ့)	စမ်းချောင်း
			မင်္ဂလာတောင်ညွန့်
			တာမွေ
၂ မြို့တွင်းဗဟိုပြင်ပ	၅	မြို့တွင်းဗဟိုပြင်ပ (အနောက်)	ကမာရွတ်တစ်တံတိုင်း
			လှိုင်
	၆	မြို့တွင်းဗဟိုပြင်ပ (အရှေ့)	ရန်ကင်း
			ဗဟန်းတစ်တံတိုင်း
၃ ဆင်ခြေဖုံး	၇	ဆင်ခြေဖုံး(အရှေ့)	သစ်တော
			သစ်တော
	၈	ဆင်ခြေဖုံး(မြောက်)	အင်းစိန်
			မရမ်းကုန်း
	၉	ဆင်ခြေဖုံး(တောင်)	ဒလ
			ဒဂုံမြို့သစ် (မြောက်)
	၁၀	ဆင်ခြေဖုံး(အရှေ့မြောက်)	တောင်ဥက္ကလာပ
			မြောက်ဥက္ကလာပ
	၁၁	ဆင်ခြေဖုံး(အနောက်)	လှိုင်သာယာ(အရှေ့)
			လှိုင်သာယာ(အနောက်)
၄ မြို့ပြင်	၁၂	မြို့ပြင်(မြောက်)	ရွှေပြည်သာ
			မင်္ဂလာဒုံ
	၁၃	မြို့ပြင်(အရှေ့မြောက်)	ဒဂုံမြို့သစ်(ဆိပ်ကမ်း)
			ဒဂုံမြို့သစ်(တောင်)
			ဒဂုံမြို့သစ်(အရှေ့)
	၁၄	မြို့ပြင်(အနောက်)	ဆိတ်ကြီးခနောင်တို
			ကြည့်မြင့်တိုင်(အနောက်)



ပုံ(၂) ရန်ကုန်မြို့အုပ်စု Cluster မြေပုံ

အခန်း(၃)
ဇန်နဝါရီလမှတ်ချက်အခြေခံစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ

ဇန်နဝါရီလမှတ်ချက်အရွယ်အစားများ

၁၀။ ဇန်နဝါရီလမှတ်ချက်ဆောင်ရာတွင် မြေအသုံးပြုမှုတစ်ခုတည်းသာမဟုတ်ဘဲ သတ်မှတ်ဇန်နဝါရီများ၏ အနီးဝန်းကျင်၌ အဆိုပြုဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းများကြောင့် ဖြစ်ပေါ်လာသောအကျိုးသက်ရောက်မှုများအား လျော့ချနိုင်ရန်အတွက် လိုအပ်သောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများပါ ထည့်သွင်းရေးဆွဲခြင်းဖြစ်သည်။

၁၁။ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ ဇန်နဝါရီလမှတ်ချက်အလိုက် အနည်းဆုံးရှိရမည့်ဧရိယာအကျယ်အဝန်း အရွယ်အစားများအား သတ်မှတ်ထားသည်။ ဥပမာ-လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇန်န (R1)ဧရိယာသည် (၁၂)ဧကအနည်းဆုံးရှိရမည်ဖြစ်ပါသည်။ (၁၀)ရာခိုင်နှုန်းခြားနားမှုအား ထည့်သွင်းစဉ်းစား မည်ဖြစ်၍ ဧရိယာအားဖြင့် (၁၀)ဧကအနည်းဆုံးရှိရမည်ဖြစ်သည်။

၁၂။ သမားရိုးကျမဟုတ်သောအခြေအနေများဖြစ်သည့် ပုံစံ(က) Case A နှင့် ပုံစံ (ခ) Case B အတွက် မူသတ်မှတ်ဧရိယာ၏ (၅၀)ရာခိုင်နှုန်းအထိထားရှိနိုင်ပါသည်။ ဥပမာ - လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့် လူနေဇန်န(R1)ဧရိယာ၌ (၆)ဧကအထိခွင့်ပြုပါသည်။ (၁၀)ရာခိုင်နှုန်းခြားနားမှုအား ထည့်သွင်းစဉ်းစား မည်ဖြစ်၍ ဧရိယာအားဖြင့် (၅)ဧကအနည်းဆုံးရှိရမည်ဖြစ်သည်။

၁၃။ အထက်ပါဇန်နအရွယ်အစားများအား လမ်းမတစ်လျှောက်ဇန်နဌာန အသုံးပြုမည်မဟုတ်ပေ။

၁၄။ ဧရိယာအလိုက်ဇန်နသတ်မှတ်ချက်ကို လမ်းမတစ်လျှောက်ဇန်နဖြင့်ပိုင်းခြားပါက ကျန်ရှိသည့်ဧရိယာ အလိုက်ဇန်နဧရိယာသည် အနည်းဆုံးရှိရမည့်ဇန်နဧရိယာထက် နည်းနိုင်သည်။

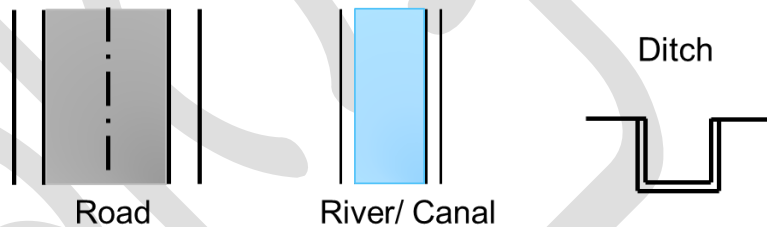
ဇယား(၃) ဇန်နအလိုက်အနည်းဆုံးရှိရမည့်အရွယ်အစားပြဇယား

ဇန်နအမျိုးအစား	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
အနည်းဆုံးရှိရမည့်ဇန်နဧရိယာ (ဧက)	၁၂	၁၂	၁၀	၅	၅	၅	၁၂	၁၂
Case A/Bအတွက် အနည်းဆုံးရှိရမည့်ဇန်နဧရိယာ (ဧက)	၆	၆	၅	၂.၅	၂.၅	၂.၅	၆	၆

ဇုန်များ၏နယ်နိမိတ်များ

၁၅။ ဇုန်စည်းများစည်းကမ်းများအရ သတ်မှတ်နယ်နိမိတ်ဖော်ဆောင်ရာတွင် မြေမျက်နှာသွင်ပြင် အနေအထားနှင့်သဘာဝအရင်းအမြစ်များဖြစ်သည့် မြစ်၊ ချောင်း၊ အင်းအိုင်၊ ရေနုတ်မြောင်းများနှင့် အခြေခံအဆောက်အအုံများဖြစ်သည့် လမ်း၊ မီးရထားလမ်းစသည်တို့အပေါ်တွင် အခြေခံ၍သတ်မှတ် ထားခြင်းဖြစ်ပါသည်။ နယ်နိမိတ်များရေးဆွဲရာ၌ အဆိုပါမြေမျက်နှာသွင်ပြင်အနေအထားများ၏ အလယ်များမှနေ၍သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။ သို့ရာတွင် အထက်ပါသတ်မှတ်ချက်များဖြင့် နယ်နိမိတ်များ သတ်မှတ်ရန်ခက်ခဲပါက ဇုန်သတ်မှတ်နယ်နိမိတ်လိုင်းအား ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ၏ မြေကွက်ချပုံစံအချက်အလက်များ (block map data)အရ သို့မဟုတ် block map data နှင့် မြေမျက်နှာသွင်ပြင်အနေအထားပေါ်မူတည်ပြီး မြေပုံပေါ်၌များကြောင်းဆက်ဆွဲ၍ နယ်နိမိတ်များအဖြစ် သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။

၁၆။ ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာတွင်လည်း နယ်နိမိတ်များဖော်ထုတ်ရာတွင် ဖော်ပြထားသည့် မြေမျက်နှာသွင်ပြင်အနေအထားနှင့် သဘာဝအရင်းအမြစ်အပါအဝင် မည်သည့်အခြေခံအချက်မျှ မတွေ့ရှိပါက အထက်ပါနည်းအတိုင်းအသုံးပြုနိုင်ပါသည်။ ထို့အပြင် ခြွင်းချက်အနေဖြင့် ဖွံ့ဖြိုးရေး အရှိန်အဟုန်မြင့်မားနိုင်သည့် မြေကွက်ကျယ်စီမံကိန်းများ၌ပါရှိသည့်လမ်း သို့မဟုတ် Developer မှ အကောင်အထည်ဖော်မည့်အဆိုပြုလမ်းသစ်များကိုလည်း ဇုန်သတ်မှတ်ချက်နယ်နိမိတ်များအဖြစ် အသုံးပြု နိုင်ပါသည်။



ပုံ(၂၃) ဇုန်များ၏နယ်နိမိတ်များ

ဇုန်များကိုလိုက်ဖက်ညီစွာနေရာချထားခြင်း

၁၇။ ဇုန်များကိုလိုက်ဖက်ညီစွာနေရာချထားခြင်းသည် ဇုန်များ၏သွင်ပြင်လက္ခဏာမတူညီမှုများကြောင့် ရင်ဆိုင်ကြုံတွေ့ရမည့် အငြင်းပွားမှုများကို စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများဖြင့် ထိန်းညှိပေးခြင်းဖြစ်ပါသည်။ စီးပွားရေးဇုန်(C2)နှင့် သီးသန့်စက်မှုဇုန်(I2)အတွင်းရှိ လုပ်ငန်းဆောင်တာများဖြစ်သည့် ကုန်တင်ကားများ သွားလာခြင်း၊ အသံဆူညံခြင်းနှင့် လေထုညစ်ညမ်းခြင်းတို့သည် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့် လူနေဇုန် (R1)နှင့်လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန် (R2)တို့၏ သွင်ပြင်လက္ခဏာအပေါ်သို့ သက်ရောက်မှုဖြစ်ပေါ်စေပါသည်။ ထို့ကြောင့်အဆိုပါဇုန်များလိုက်ဖက်ညီစွာနေရာချထားခြင်းအားကန့်သတ် ထားရှိပါသည်။ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)နှင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသော လူနေဇုန်(R2)တို့သည် အန္တရာယ်ဖြစ်စေနိုင်သော သို့မဟုတ် ဆူညံမှုများဖြစ်စေနိုင်သော လေဆိပ်၊ ဘူတာရုံ၊ ကားမှတ်တိုင်၊ မီးရထားလမ်း၊ အဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့် ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးအဖြစ်

သတ်မှတ်ထားသောလမ်းမများ၊ ဆိပ်ကမ်းစသည်တို့နှင့် နီးကပ်စွာတည်ရှိခြင်းအား ကန့်သတ်ထားပါသည်။ လက်ရှိအခြေအနေသည် ဇန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများကို လိုက်နာရန်မသင့်လျော်ပါက ရန်ကုန်မြို့တော် စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသည် မြေပြင်အခြေအနေနှင့်ကိုက်ညီသည့်ဇန်ကို သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။

	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
R1		○	○	○	○	×	○	×
R2	○		○	○	○	×	○	×

ဇန်အရွယ်အစားနှင့်ပုံသဏ္ဌာန်

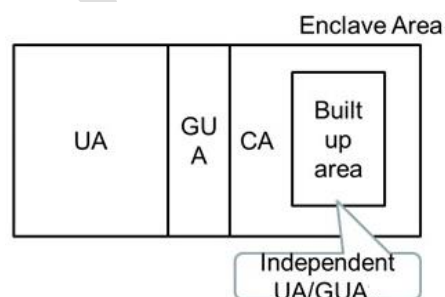
၁၈။ ဇန်များ၏သင့်တော်သော ဧရိယာအရွယ်အစားနှင့်ပုံသဏ္ဌာန်အား ၂၀၄၀ခုနှစ်တွင်တိုးပွားလာနိုင်သည့် ရန်ကုန်မြို့၏မျှော်မှန်းလူဦးရေအပေါ်အခြေခံ၍သော်လည်းကောင်း၊ သက်ဆိုင်ရာမြို့နယ်အလိုက်မျှော်မှန်းထားရှိသည့် ဖွံ့ဖြိုးရေးကဏ္ဍများအပေါ်အခြေခံ၍သော်လည်းကောင်းသတ်မှတ်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။ အများအားဖြင့် ဇန်အရွယ်အစားနှင့်ပုံသဏ္ဌာန်သတ်မှတ်ရာ၌ သမာရီးကျမရှိသောပုံသဏ္ဌာန်မျိုးအား ခွင့်မပြုပေ။



ပုံ(၂၄) ဇန်အရွယ်အစားနှင့်ပုံသဏ္ဌာန်

သီးခြားခွဲထွက်သည့်ဧရိယာ(Enclave Area)

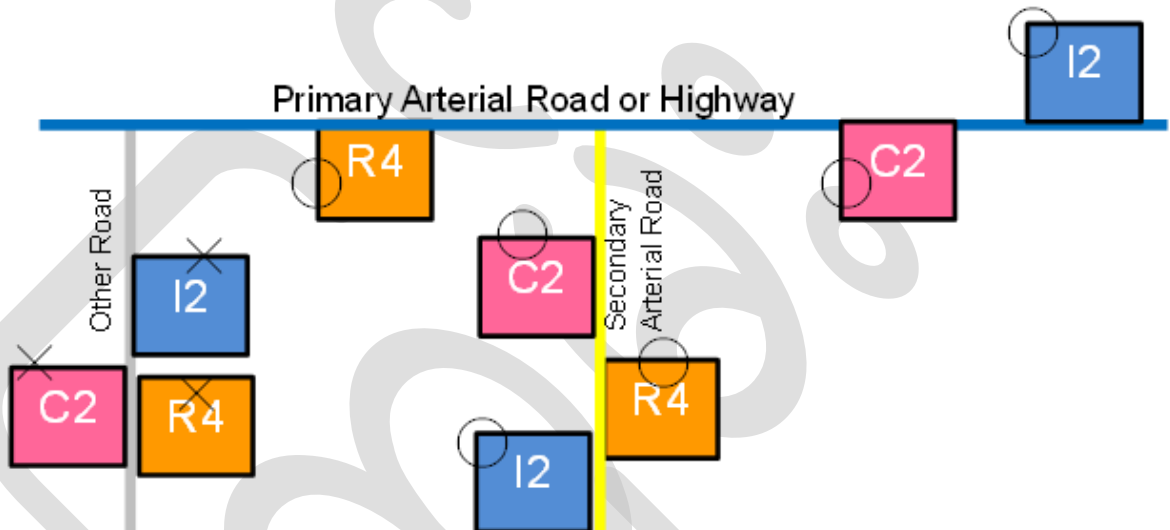
၁၉။ မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(UA)နှင့် လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(GUA)ဧရိယာများမှ သီးခြားခွဲထွက်၍ တည်ရှိနေသောဧရိယာသည် သတ်မှတ်ထားသောအရွယ်အစားနှင့် ကိုက်ညီမှုရှိပါက လွတ်လပ်စွာသီးခြားတည်ရှိသော UA/GUA (Enclave Area)အဖြစ် သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။ ဇန်သတ်မှတ်ချက်တွင်သီးခြားခွဲထွက်သည့် ဧရိယာအကျယ်အဝန်းသည် (၁၂၀)ဧကဟုသတ်မှတ်ထားပါသည်။ အသစ်ဆောင်ရွက်မည့် မီးရထားဘူတာ၊ အဝေးပြေးလမ်း၊ မြို့သစ်၊ စက်မှုဇန်စသည့်အခြေခံအဆောက်အအုံစီမံကိန်းများအတွက်မူ(၅၀)ဧကအထိ လျော့ချသတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။



ပုံ(၂၅) သီးခြားခွဲထွက်သည့်ဧရိယာ

လမ်းအဆင့်ပေါ်မူတည်၍ဇုန်သတ်မှတ်ခြင်း

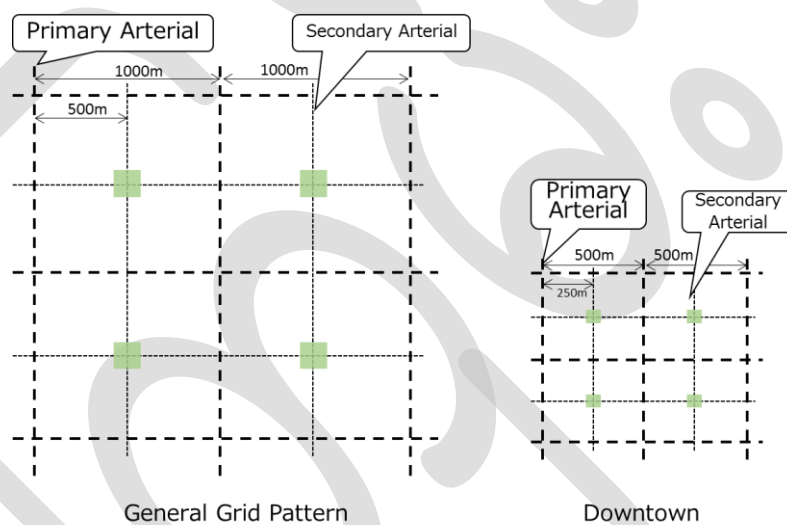
၂၀။ ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုမြင့်မားသောလူနေဇုန်(R4)၊ စီးပွားရေးဇုန်(C2)နှင့် သီးသန့်စက်မှုဇုန်(I2)တို့၏ဇုန်ဧရိယာသည် အဝေးပြေးလမ်းမကြီး(Highway)နှင့် ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီး(Primary Arterial Roads)တို့ဘေးတွင်လည်းကောင်း၊ ၎င်းလမ်းမကြီးများနှင့်တိုက်ရိုက်ချိတ်ဆက်ထားသည့် ဒုတိယအဆင့်လမ်းမကြီးများ(Secundary Arterial Roads)တို့ဘေးတွင်လည်းကောင်းသတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။ လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်ကို အခန်း(၄)တွင်ဖော်ပြထားပါသည်။



အခန်း(၄) လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်

လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်

၂၁။ လမ်းကွန်ယက်သည် မြို့တစ်မြို့၏အရေးပါသော အခြေခံအဆောက်အအုံဖြစ်ပါသည်။ ယေဘုယျအားဖြင့် အဓိကလမ်းများ၏လမ်းပုံစံသည် မီတာ(၁၀၀၀)အရှည် grid pattern ရှိပါက ယာဉ်စီးဆင်းမှုနှုန်းအား ကောင်းစွာလုံလောက်စေပါသည်။ မြို့လယ်ဧရိယာတွင် ယာဉ်စီးဆင်းမှုနှုန်းပိုမို လိုအပ်ပါသဖြင့် မီတာ(၅၀၀)အရှည် grid pattern အထိ ပြောင်းလဲသတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။



ပုံ(၂၆) လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်

၂၂။ မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်း(၂၀၄၀)အားအခြေခံ၍ မြေပြင်ကွင်းဆင်း လေ့လာမှုများပြုလုပ်ခြင်းဖြင့် လမ်းအမျိုးအစားများနှင့် ပြင်ဆင်ချက်များအား ပြုလုပ်ခဲ့ပါသည်။

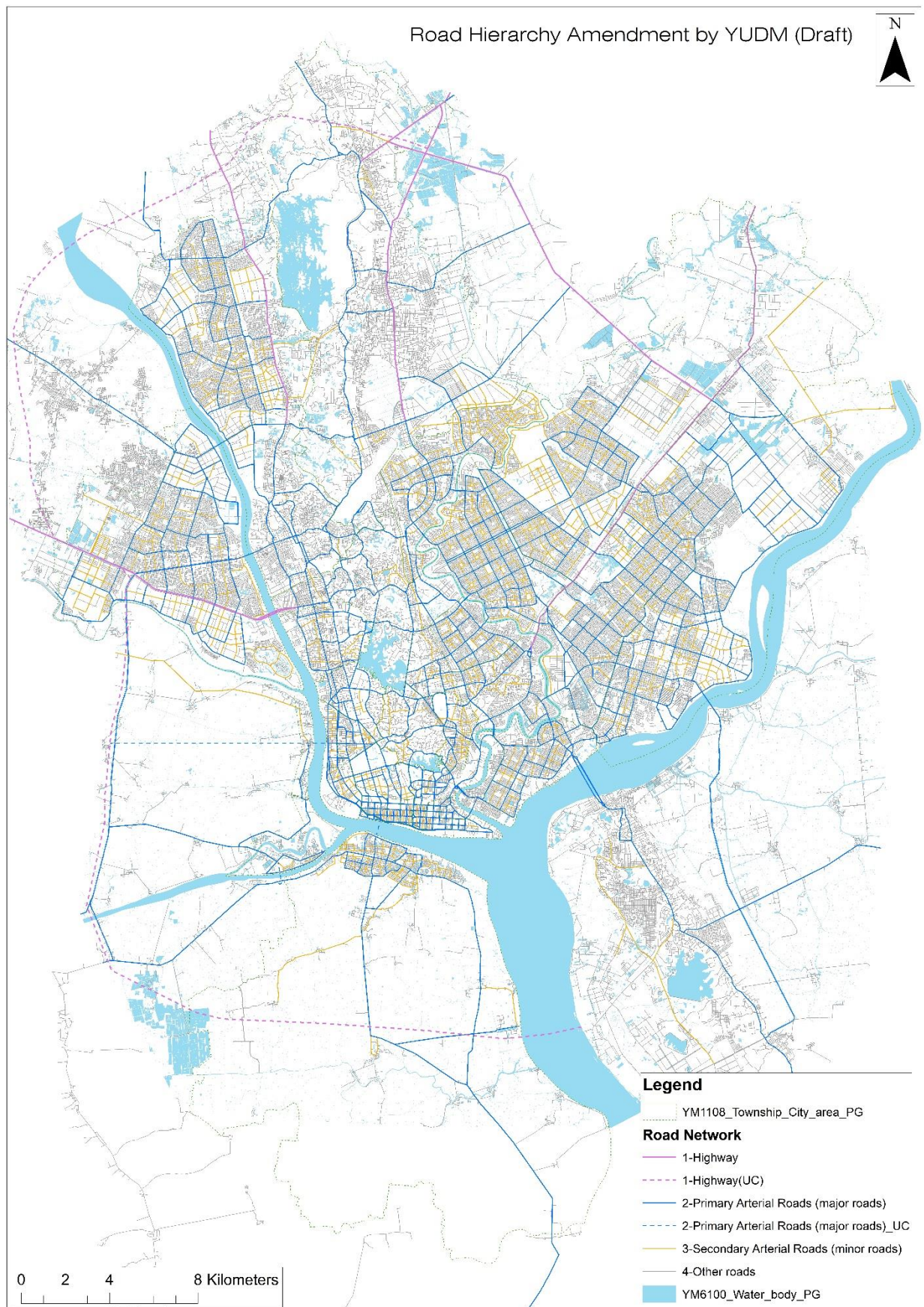
၂၃။ အခြေခံအားဖြင့်အဝေးပြေးလမ်းမကြီး၊ ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီး၊ ဒုတိယအဆင့်လမ်းမကြီးနှင့် အခြားအဆင့်လမ်းများဟူ၍(၄)မျိုး ခွဲခြားထားပါသည်။ထိုအမျိုးအစား(၄)မျိုးမှာအောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်-

- (က) Highway → City to City connection with much wider and higher speed
(အဝေးပြေးလမ်းမကြီး- မြို့တစ်မြို့နှင့် တစ်မြို့ဆက်သွယ်သွားလာရာတွင် ပိုမိုကျယ်ပြန့်ပြီး အရှိန်မြှင့်မောင်းနိုင်သောလမ်း)
- (ခ) Primary Arterial Roads (major roads) → Major Axis inside the city also connect to Class 1 Road (ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီး- အဝေးပြေးလမ်းမကြီးများနှင့် ချိတ်ဆက်ထားသောမြို့တွင်းရှိအဓိကလမ်းမကြီးများ)
- (ဂ) Secondary Arterial Roads (minor roads) (ဒုတိယအဆင့်လမ်းမကြီးများ)
- (ဃ) Other roads (အခြားအဆင့်လမ်းများ)

ဇယား(၄) လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား

လမ်းအဆင့် သတ်မှတ်ချက်	ယာဉ်သွားလမ်းကြောင်း အရေအတွက်	လမ်းအကျယ် (ပေ)	မြန်မာနိုင်ငံအဆောက်အအုံဆိုင်ရာစံချိန် စံညွှန်းလမ်းညွှန်ချက်များ-၂၀၂၀ မှ ကောက်နုတ်ချက်	မှတ်ချက်
အဝေးပြေးလမ်းမကြီး	၄လမ်းသွား(သို့မဟုတ်) ၄လမ်းသွားနှင့်အထက်	၁၅၀ပေ-၄၀၀ပေ	အမြန်လမ်းမကြီး အထူးသတ်မှတ်လမ်း အာဆီယံဆက်သွယ်ရေးလမ်းမကြီး ပြည်ထောင်စုလမ်းမကြီး တိုင်းဒေသကြီးများနှင့်ဆက်သွယ်သည့်လမ်း	ပြည်ထောင်စု လမ်းမကြီး မြို့တွင်း/မြို့ပြင် ပတ်လမ်း
ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီး	၄လမ်းသွား(သို့မဟုတ်) ၄လမ်းသွားနှင့်အထက်	၈၀ပေ-၂၀၀ပေ	အဓိကလမ်းမများ မြို့ပြရိပ်သာလမ်းများ	ပြည်လမ်း၊ ကမ္ဘာ့အေးဘုရား လမ်းစသည့်
ဒုတိယအဆင့်လမ်းမကြီးများ	၂လမ်းသွား(သို့မဟုတ်) ၂လမ်းသွားနှင့်အထက်	၅၀ပေ-၁၀၀ပေ	လမ်းသွယ်လမ်းခွဲများ	
အခြားအဆင့် လမ်းများ	၁လမ်းသွား(သို့မဟုတ်) ၁လမ်းသွားနှင့်အထက်	ပေ ၆၀ အောက်	Collector လမ်း ဒေသတွင်းလမ်းများ တစ်ဖက်ပိတ်လမ်းများ	

၂၄။ ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ လမ်းကွန်ယက်နှင့်လမ်းအကျယ်သည် လမ်းအမျိုးအစားခွဲခြားသတ်မှတ်ရာ၌ အရေးပါသောအချက်ဖြစ်ပါသည်။ တခါတရံတွင်လမ်းအမျိုးအစားအား ယာဉ်သွားလမ်းကြောင်းအရေအတွက် (Number of Lane) နည်းသည့်တိုင် လမ်းကွန်ယက်၏အရေးပါမှုအပေါ်မူတည်၍ခွဲခြားထားရှိပါသည်။ ဥပမာ-ဗဟိုလမ်းသည် (၄)လမ်းသွားဖြစ်ပြီး အချို့နေရာများတွင်(၂)လမ်းသွားဖြစ်သော်လည်း ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးအဖြစ် သတ်မှတ်ထားပါသည်။ ဆိုလိုသည်မှာ အလားတူလမ်း၏လမ်းကွန်ယက်နှင့်အကွာအဝေးတို့ကို ဦးစွာထည့်သွင်းစဉ်းစားရမည်ဖြစ်ပါသည်။ အချို့သောလမ်းများသည် ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးအတွက် အနည်းငယ်ကျဉ်းသော်လည်း ၎င်းလမ်းမကြီးနှင့်တစ်ဆက်တည်းရှိပြီး ၎င်းလမ်း၏အနီးအနားတွင် အလားတူလမ်းမျိုးမတွေ့ရှိပါက ၎င်းလမ်းကိုပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးအဖြစ် သတ်မှတ်နိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။



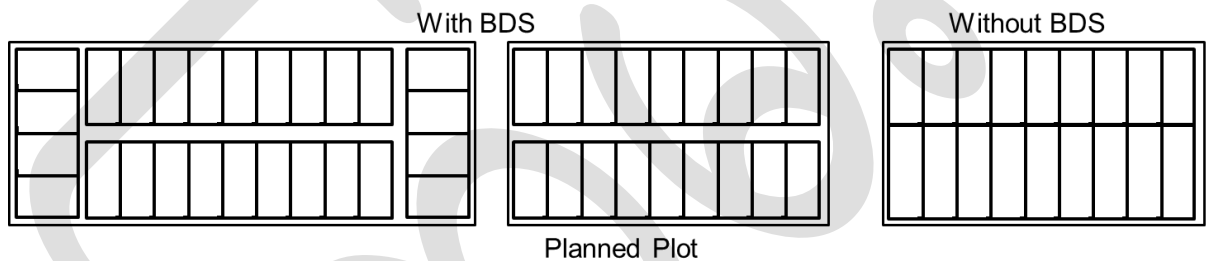
ပုံ(၂၇) လမ်းအမျိုးအစားများပြပုံ

အခန်း(၅)
မတူညီသောမြေကွက်အမျိုးအစားများ

စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်နှင့်စနစ်တကျအကွက်မချထားသောမြေကွက်တို့၏အဓိပ္ပါယ် ဖွင့်ဆိုချက်များ

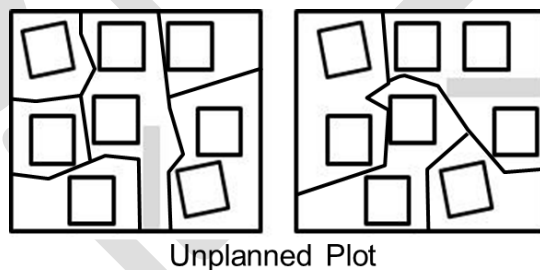
၂၅။ အောက်ပါအတိုင်း ဖြစ်ပါသည်-

(က) **စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်။** စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက် (Planned Plot)ဆိုသည်မှာ အဝန်းအဝိုင်း(Block)တစ်ခုအတွင်း အရွယ်အစား (သို့မဟုတ်) အလျားတူညီသောမြေကွက်ပုံစံ(Plot)များ တစ်နေရာထဲ၌ စနစ်တကျစုဝေးတည်ရှိနေသော နေရာကိုဆိုလိုပါသည်။



ပုံ(၂၈) စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက် (Planned Plot)

(ခ) **စနစ်တကျအကွက်မချထားသောမြေကွက်။** စနစ်တကျအကွက်မချထားသော မြေကွက်(Unplanned Plot)ဆိုသည်မှာ အဝန်းအဝိုင်း(Block)တစ်ခုအတွင်း အရွယ်အစား မတူညီသောမြေကွက်ပုံစံ(Plot)များ တစ်နေရာထဲ၌ စနစ်တကျမဟုတ်ဘဲ စုဝေးတည်ရှိ နေသောနေရာကိုဆိုလိုပါသည်။



ပုံ(၂၉) စနစ်တကျအကွက်မချထားသောမြေကွက် (Unplanned Plot)

စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်နှင့်စနစ်တကျအကွက်မချထားသောမြေကွက်ခွဲခြားထားရှိခြင်း

၂၆။ စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်အား အမျိုးအစားခွဲခြားရာတွင် အရွယ်အစားအားဖြင့် ခွဲခြားထားရှိပါသည်။ စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်အရွယ်အစားသတ်မှတ်ချက်အား သီးခြား သတ်မှတ်ဧရိယာအတွင်း၌ စတုရန်းပေ(၁၀၀၀၀)နှင့်အောက်၊ သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာပြင်ပမြို့နယ်၌မူ

စတုရန်းပေ(၂၅၀၀)နှင့်အောက်အား မြေကွက်အမျိုးအစား(၁)အဖြစ်သတ်မှတ်ထားပါသည်။ စနစ်တကျ အကွက်ချထားသောမြေကွက်အရွယ်အစားသတ်မှတ်ချက်အား သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာအတွင်း၌ စတုရန်းပေ(၁၀၀၀၀)အထက်၊ သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာပြင်ပမြို့နယ်၌မူ စတုရန်းပေ(၂၅၀၀)အထက် အားမြေကွက်အမျိုးအစား(၂)အဖြစ် သတ်မှတ်ထားပါသည်။ စနစ်တကျအကွက်မချထားသောမြေကွက် များအား မည့်သည့်နေရာ၌ဖြစ်စေ မြေကွက်အမျိုးအစား(၃)အဖြစ် သတ်မှတ်ထားပါသည်။

Planned Plot is demarcated into 2 types.

Planned Plot - Type 1

- $x \leq 10,000$ sq-ft in Specific Area
- $x \leq 2,500$ sq-ft in Other than Specific Area

Planned Plot - Type 2

- $10,000$ sq-ft $< x$ in Specific Area
- $2,500$ sq-ft $< x$ in Other than Specific Area

Unplanned Plot - Type 3



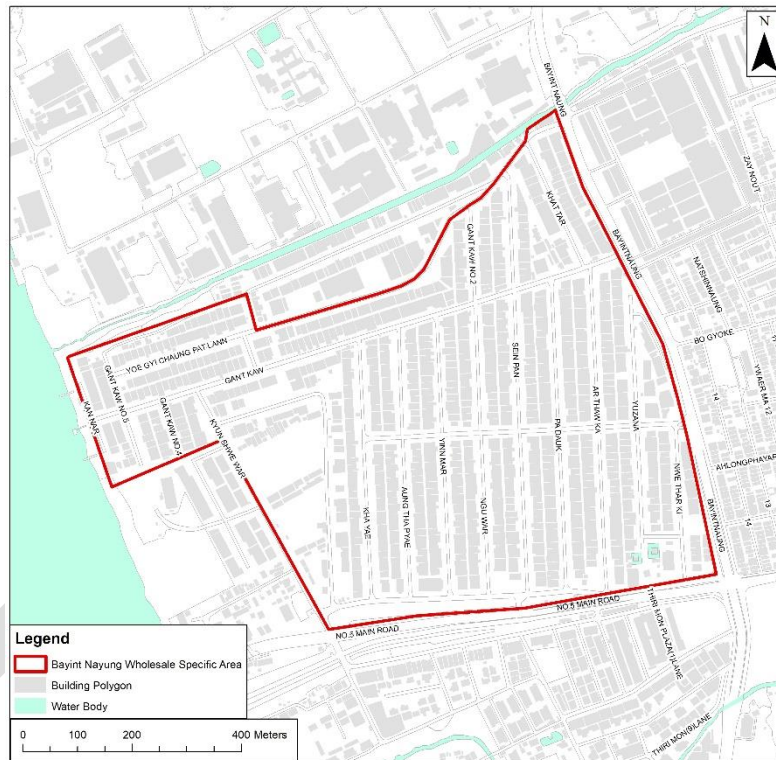
ပုံ(၃၀) Planned Plot နှင့် Unplanned Plot သတ်မှတ်ချက်

သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ

၂၇။ သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာများဖြစ်သော မြို့လယ်ဧရိယာရှိသီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာနှင့် ဘုရင့်နောင် ပွဲရုံသီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာအား အောက်ပါပုံ(၃၁)နှင့်(၃၂)တွင် ဖော်ပြထားသည်။



ပုံ(၃၁) မြို့လယ်သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ



ပုံ(၃၂) ဘုရင့်နောင်ပွဲရုံသီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ

အခန်း(၆)
ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းများ

ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး (FAR)၊ အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး (BCR)၊ အမြင့် (Height)နှင့် မြေချန်စည်းမျဉ်းများ (Setback Regulations)

၂၈။ မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာ(၂၀၄၀)၏ မျှော်မှန်းလူဦးရေနှင့် နိုင်ငံတော်အစိုးရမှချမှတ်ထားသောအနာဂတ်ပြည်တွင်းအသားတင်ကုန်ထုတ်လုပ်မှု ရည်မှန်းချက်ပြည့်ဝရန် လူဦးရေသိပ်သည်းမှု (မြို့ဆင်ခြေဖုံးဧရိယာ၌(၁)ဧကတွင် လူဦးရေ(၄၀)နှုန်းနှင့် မြို့လယ်ဧရိယာ၌(၁)ဧကတွင် လူဦးရေ(၁၂၀) နှုန်း) နေရာဒေသနှင့် မြို့လယ်မှအကွာအဝေးပေါ်မူတည်၍ လူဦးရေဖြန့်ဖြူးမှုအားဖြင့် တွက်ချက်ထားသော လူဦးရေမျှော်မှန်းချက်မူဘောင်၊ အနာဂတ်လုပ်သားအင်အားထုလိုအပ်ချက်များစသည်တို့အား လေ့လာသုံးသပ်ခဲ့ပြီး အဓိကအဆောက်အဦအသုံးပြုမှုအတွက် လိုအပ်သောကြမ်းခင်းဧရိယာအား ပြောင်းလဲသတ်မှတ်ခဲ့ပါသည်။ ထိုလေ့လာသုံးသပ်မှုအားအခြေခံ၍ ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR) စံသတ်မှတ်ချက်ဇယားအား အထက်ပါလိုအပ်ချက်များ ဖြည့်ဆည်းနိုင်ရန်ရေးဆွဲသတ်မှတ်ခဲ့ပါသည်။ ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR) သတ်မှတ်ခြင်းနည်းလမ်းသည် မြို့တွင်းဧရိယာမှမြို့ပြဆင်ခြေဖုံးဒေသများသို့ ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR) ရာခိုင်နှုန်းတဖြည်းဖြည်းလျော့ချစေခြင်းဖြင့် သတ်မှတ်ထားပါသည်။ စီးပွားရေးဇုန်ဧရိယာသည် ဇုန်အမျိုးအစားအရ ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR) အမြင့်မားဆုံးဖြစ်လာစေရန် မျှော်မှန်းထားသည့်ဇုန်ဖြစ်သော်လည်း Cluster 2- Development Control Area ဖြစ်ပါက ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR) လျော့ကျလာနိုင်ပါသည်။

၂၉။ ဇုန်တစ်ခုချင်းအလိုက်စံသတ်မှတ်ထားသည့် FAR/BCR/Heightသတ်မှတ်ချက်များအား အုပ်စုနှင့် အမျိုးအစားအားဖြင့် ခွဲခြားထားရှိသည်-

- (က) ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ ပုံစံ(က)Case(A)နှင့် ပုံစံ(ခ)Case(B) သတ်မှတ်ရန် အကြောင်းကိစ္စမရှိပါက အခြေခံကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး (Principle FAR)၊ အခြေခံအဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုအချိုး(Principle BCR)နှင့် အခြေခံအမြင့်(Principle Height) အားအသုံးပြုမည်ဖြစ်ပါသည်။
- (ခ) လက်ရှိအဆောက်အဦအခြေခံကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)၊ အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး (BCR)နည်းပါးခြင်း သို့မဟုတ် လက်ရှိအခြေခံအဆောက်အအုံမလုံလောက်ခြင်း သို့မဟုတ် အနာဂတ်လူဦးရေသိပ်သည်းမှုမျှော်မှန်းချက် လျော့နည်းသောဧရိယာများ၌ ပုံစံ(က) Case(A)အား ရွေးချယ်အသုံးပြုနိုင်မည်ဖြစ်သည်။
- (ဂ) လက်ရှိအဆောက်အဦသိပ်သည်းမှုမြင့်မားခြင်း သို့မဟုတ် လက်ရှိအခြေခံအဆောက်အအုံအခြေအနေသည် ပိုမိုကောင်းမွန်သည့်အခြေအနေရှိခြင်း သို့မဟုတ် အနာဂတ်လူဦးရေသိပ်သည်းမှုမျှော်မှန်းချက်အားကောင်းသော ဧရိယာများ၌ ပုံစံ(ခ)Case(B)အား ရွေးချယ်အသုံးပြုနိုင်မည်ဖြစ်သည်။

*အကြောင်းအရာတစ်ခုခြင်း၏ အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်အား “အဆောက်အအုံဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်းနှင့် အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်” စာအုပ်၌ ဖော်ပြထားပါသည်။

ဇယား(၅) FAR သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား

Zoning Category	R1			R2			R3			R4			C1			C2			I1			I2		
Cases	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B
Category 1 (Cluster 1)	60% 80% 100%	100%	120%	100% 120%	150%	180%	300% 400%	500%	600% 700% 800%	300% 400%	500%	600% 700% 800%	300% 400%	500%	600% 700% 800%	400% 500%	600%	700% 800% 900%	100% 120%	150%	180% 200%	100% 120%	150%	180% 200%
Category 1 (Cluster 3,4)							200% 300%	400%	500% 600% 700%	200% 300%	400%	500% 600% 700%	200% 300%	400%	500% 600% 700%	300% 400%	500%	600% 700%						
Category 1 (Cluster 2)							80% 100%	120%	150% 180%	150% 200%	300%	400% 500%	150% 200%	300%	400% 500%	200% 300%	400%	500% 600%						
Category 2 (Cluster 5,6)							200% 300%	400%	500% 600%	200% 300%	400%	500% 600%	200% 300%	400%	500% 600%	300% 400%	500%	600% 700%						
Category 3 (Cluster 7)							100% 120%	150%	180% 200%	150% 200%	300%	400% 500%	150% 200%	300%	400% 500%	200% 300%	400%	500%						
Category 3 (Cluster 8,10,11)							120% 150%	200%	300% 400%	150% 200%	300%	400% 500%	150% 200%	300%	400% 500%	200% 300%	400%	500% 600%						
Category 3 (Cluster 9)	50% 60%	80%	100%	60% 80%	100%	120%	100% 120%	150%	180% 200%	120% 150%	200%	300% 400%	120% 150%	200%	300% 400%	150% 200%	300%	400% 500%	120% 150%	200%	300%	400%	500%	600%
Category 4 (Cluster 12,13,14)							120% 150%	150%	180% 200%	150% 200%	200%	300% 400%	150% 200%	200%	300% 400%	150% 200%	200%	300% 400%						

ဇယား(၆) BCR သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား

Zoning Category	R1			R2			R3			R4			C1			C2			I1			I2		
Cases	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B
Category 1 - 4 (Cluster 1 - 14)	20% 30% 40%	50%	60%	40% 50%	60%	70%	40% 50%	60%	70% 80%	40% 50%	60%	70% 80%	40% 50%	60%	70% 80%	40% 50%	60%	70% 80%	40% 50%	60%	70%	40% 50%	60%	70%

ဇယား(၇) Height သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား

Zoning Category	R1			R2			R3			R4			C1			C2			I1			I2		
Cases	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B	Case A	Principle #	Case B
Category 1 (Cluster 1,3,4)	26'	36 feet	46'	26'	46 feet	56'	62'	82 feet	92'	N/A* (417 feet AMSL)	102'	112'	138'	150 feet	162' 174'	N/A* (417 feet AMSL)		40'	54 feet	68'	40'	54 feet	68'	
Category 1 (Cluster 2)													88'	100 feet	112' 124'									
Category 2 (Cluster 5,6)													70'	82 feet	94' 106'									
Category 3 (Cluster 7,8,10,11)													50'	62 feet	74' 86'									
Category 3 (Cluster 9)													42'	54 feet	66' 78'									
Category 4 (Cluster 12,13,14)				36'		66'	72'											34'	48 feet	62'	34'	48 feet	62'	

*Shwe Dagon Pagoda Height Limitation shall apply even for this zoning category.

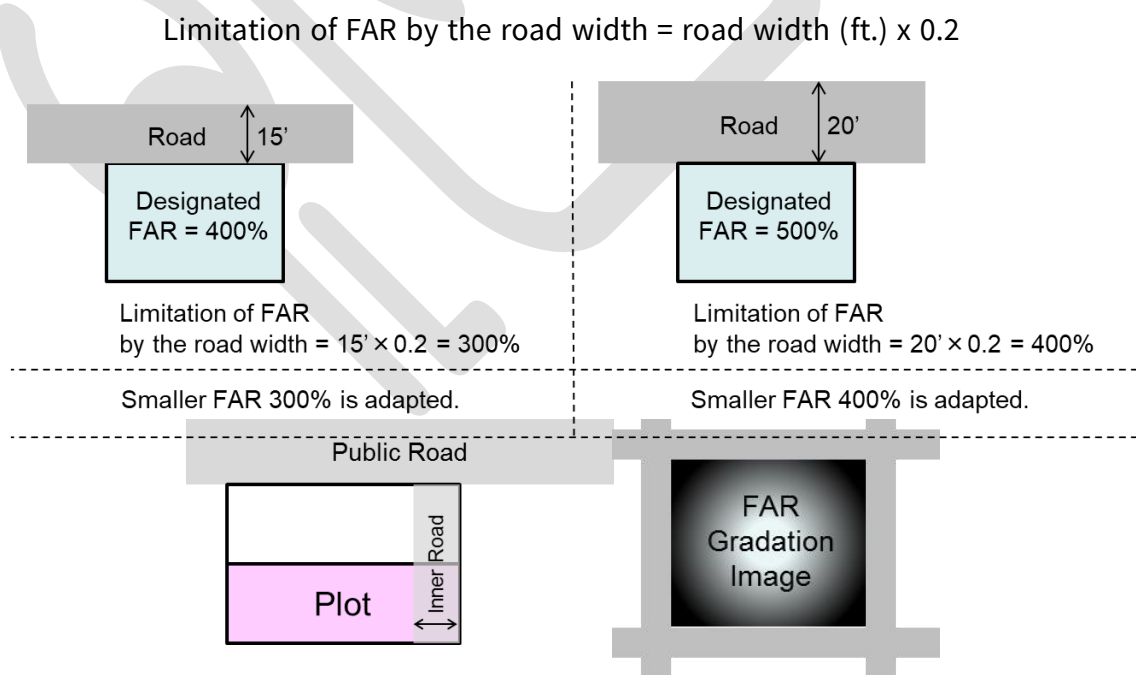
Any Pagoda is not included for this height regulation

ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)နှင့်အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)

၃၀။ မြို့ပြဧရိယာအတွင်းဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းများ အကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ရာတွင် သတ်မှတ်မြေ အသုံးပြုမှုအမျိုးအစားများသာမက အဆိုပါမြေဧရိယာအတွင်းဆောက်လုပ်မည့် အဆိုပြုအဆောက်အအုံ များ၏ ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)နှင့် အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)တို့အား သတ်မှတ် ဖော်ပြထားရှိပါသည်။ ထို့သို့ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)နှင့် အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR) တို့အား ထည့်သွင်းစဉ်းစားခြင်းသည် အဆောက်အအုံသိပ်သည်းမှု၊ မြို့ပြမြင်ကွင်း၊ သဘာဝပတ်ဝန်းကျင် ဆိုင်ရာရှုထောင့်များဖြစ်သော နေအလင်းရောင်ရရှိမှု၊ လေကောင်းလေသန့်ရရှိမှုတို့အား ထိန်းကြောင်း နိုင်ရန်ရည်ရွယ်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။

ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုးအားလမ်းအကျယ်ဖြင့်သတ်မှတ်ခြင်း

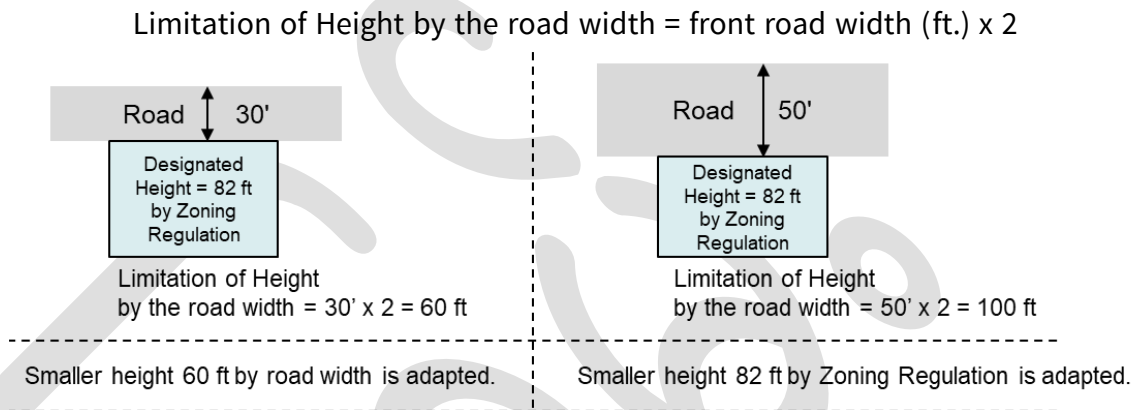
၃၁။ မြေကွက်ဧရိယာများသည် (၃၀)ပေထက်မပိုသောလမ်းများနှင့်ထိစပ်နေပါက အောက်ပါကန့်သတ်ချက် ဖြင့်ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)အား တွက်ချက်ရမည်ဖြစ်သည်။ ဤသတ်မှတ်ထားသော ပုံသေနည်းဖြင့် တွက်ချက်ထားသည့် ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)နှင့် စံသတ်မှတ်ဖော်ပြထားရှိသော ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး (FAR)တို့အားနှိုင်းယှဉ်ပြီး ပို၍နည်းသောကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုးအား အသုံးပြုရမည်ဖြစ်သည်။ အဆိုပါ မြေကွက်သည် ပြည်သူပိုင်လမ်းနှင့်တိုက်ရိုက်ထိစပ်မှုမရှိပါက အနီးစပ်ဆုံးလမ်း(Inner Road)၏ အကျယ် အတိုင်းတွက်ချက်ရမည်ဖြစ်သည်။ သို့သော်ပြည်သူပိုင်လမ်း(Public Road)၏အကျယ်သည် ကိုယ်ပိုင်လမ်း (Inner Road)ထက်ကျဉ်းမည်ဆိုပါက ထိုကျဉ်းသောပြည်သူပိုင်လမ်း၏အကျယ်ပေါ်မူတည်၍ FARကို တွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။



ပုံ(၃၃) လမ်းအကျယ်ပေါ်မူတည်၍ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုးပြောင်းလဲမှု

အဆောက်အဦများ၏အမြင့်အားလမ်းအကျယ်ဖြင့်သတ်မှတ်ခြင်း

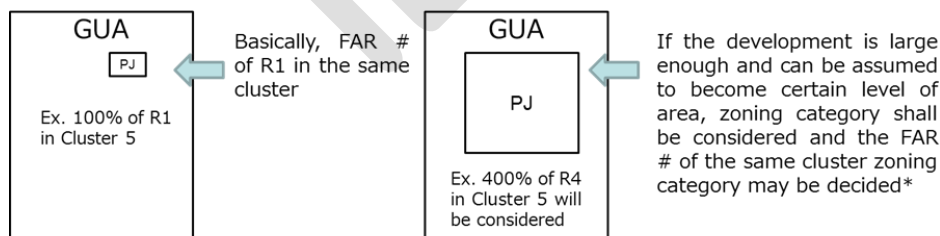
၃၂။ အဆိုပါဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ သတ်မှတ်မှုစတင်ချိန်တွင် လက်ရှိအဆောက်အဦအမြင့်ပေ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများဖြစ်သည့် လမ်းအကျယ်ပေါ်အခြေခံ၍အမြင့်ပေသတ်မှတ်ခြင်း (မျက်နှာစာလမ်းအကျယ် ၏၂ဆ)သည်လည်း ဆက်လက်အသုံးပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ထို့ကြောင့်အထက်ပါအမြင့်ပေကန့်သတ် ခြင်း(၂)မျိုးအနက် အနည်းဆုံးအမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်အတိုင်း ဆောင်ရွက်ရမည်ဖြစ်ပါသည်။



ပုံ(၃၄) လမ်းအကျယ်ပေါ်မူတည်၍အဆောက်အဦအမြင့်ပြောင်းလဲမှု

လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(GUA)နှင့်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ(CA)အတွင်းရှိ အခြေခံစည်းမျဉ်းများ

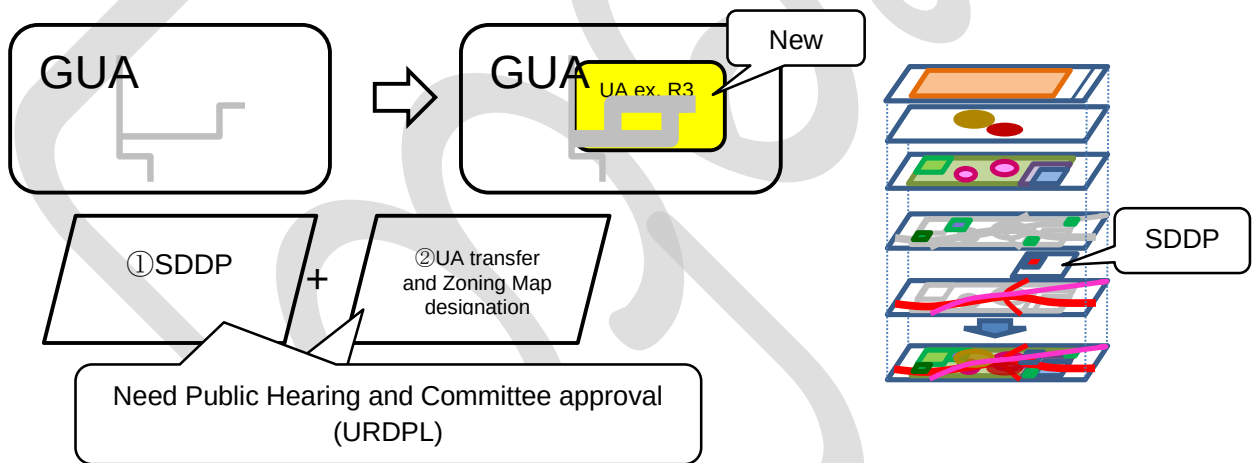
၃၃။ လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(GUA)သည် ဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းများလုပ်ဆောင်ရန် အတွက်ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့်အားလိုအပ်ပါသည်။ လက်ရှိအဆောက်အဦများအသစ်ပြန်လည်တည်ဆောက်ခြင်း နှင့်အကြီးစားပြုပြင်မွမ်းမံမှုတို့အား ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့်စနစ်အားဖြင့် ခွင့်ပြုဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်သည်။ လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့် မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(GUA)နှင့် ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ(CA) အတွက် ဇုန်သတ်မှတ်ထားခြင်းမရှိသော်လည်း ယေဘုယျအားဖြင့်အုပ်စု(cluster) တူညီသောဧရိယာများ၌ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)၏ Principle FAR, BCR, Height သတ်မှတ်ချက် အတိုင်းယူဆထားပါသည်။ အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုတို့အား လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန်(R2) ၏သတ်မှတ်ချက်အတိုင်း စဉ်းစားဆုံးဖြတ်သွားမည် ဖြစ်သည်။



* Public Facility Layer buildings shall be regulated by necessary FAR for its function

ပုံ(၃၅) လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(GUA)နှင့်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ(CA)အတွင်းရှိ အခြေခံစည်းမျဉ်းများ

၃၄။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသည် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန် (R1)၏အဆောက်အဦပုံသဏ္ဌာန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းနှင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန် (R2)၏ အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းမှလွဲ၍ လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ (GUA) အတွင်းရှိဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းကို လိုက်လျောညီထွေဖြစ်စေရန် အထူးဖွံ့ဖြိုးရေးနယ်မြေစီမံကိန်း (Special Development District Plan)ကိုအသေးစိတ်စီမံကိန်းတွင်ထည့်သွင်းပြီး အဆိုပါဧရိယာများကို မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(UA)သို့ လွှဲပြောင်းပေးရမည်။ မြို့ပြနှင့်ဒေသဆိုင်ရာဖွံ့ဖြိုးမှုစီမံကိန်းဥပဒေ(URDPL)တွင် သတ်မှတ်ထားသည့် လိုအပ်သောလုပ်ထုံးလုပ်နည်းများနှင့် လူထုကြားနာမှုများပါဝင်သည့် ၎င်း၏ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများကိုလုပ်ဆောင်ရမည်။ အထူးဖွံ့ဖြိုးရေးနယ်မြေစီမံကိန်းဖော်ထုတ်ချက်နှင့် မြို့ပြ ဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(UA)သို့လွှဲပြောင်းပြီးမှသာ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းအရ သင့်လျော်သောဇုန်မြေပုံကို သတ်မှတ်နိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။ ဒေသဖွံ့ဖြိုးရေးဧရိယာ(Development Area)အတွက် အနည်းဆုံးရှိရမည့် အရွယ်အစားသည် ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်း၏အနည်းဆုံးရှိရမည့်အရွယ်အစားနှင့် တူညီရမည်ဖြစ်ပါသည်။



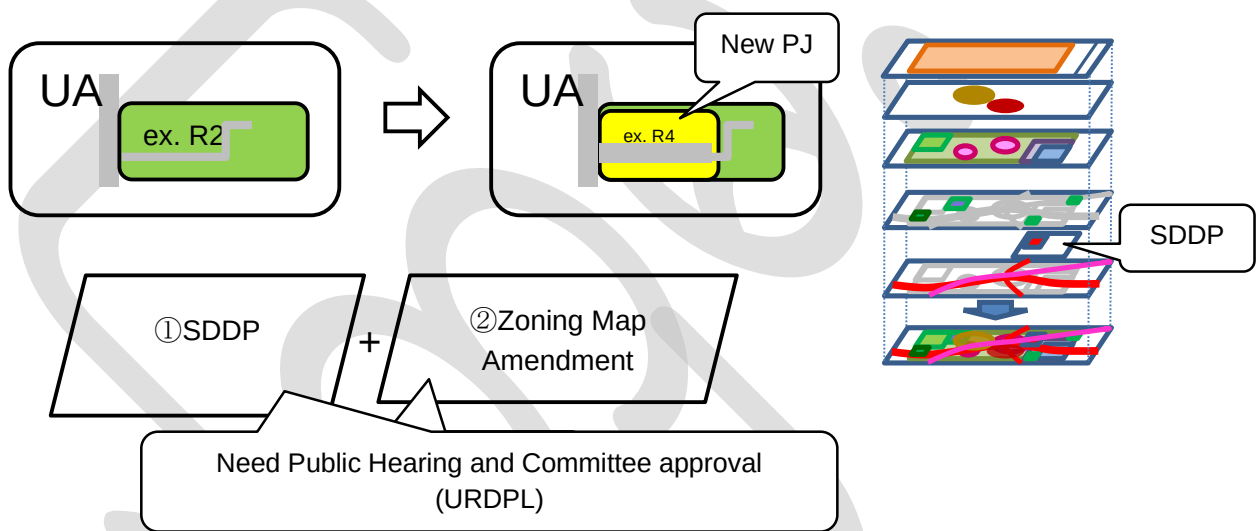
ပုံ(၃၆) SDDP ဖော်ဆောင်ခြင်း နှင့် UA သို့ပြောင်းလဲခြင်း

၃၅။ အခြေခံအားဖြင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်း(Development Plan)ကို ထည့်သွင်းစဉ်းစားခြင်း သို့မဟုတ် အဆိုပြုမည်ဆိုပါက ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်း(Development Plan)အတွက် သင့်လျော်သောဇုန်သတ်မှတ်ခြင်းကို အောက်ပါအချက်များပေါ်မူတည်၍ ထည့်သွင်းစဉ်းစားနိုင်သည်။

- (က) ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းတွင် ဖြစ်နိုင်ချေအဆင့်အချို့ရှိရမည်။
- (ခ) ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းအား အများပြည်သူသို့ အသိပေးထားပြီးဖြစ်ရမည်။
- (ဂ) ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းအား ကျိုးကြောင်းဆီလျော်သောပုံစံဖြင့် စီစဉ်ထားရမည်။
- (ဃ) ဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းသည် ပတ်ဝန်းကျင်အခြေအနေနှင့်ကွဲလွဲမှုမရှိရပါ။

ဇုန်မြေပုံပြင်ဆင်ခြင်း

၃၆။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသည် မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(UA)အတွင်းရှိ ဇုန်မြေပုံပြင်ဆင်ခြင်းကိုလုပ်ဆောင်ရန် အထူးဖွံ့ဖြိုးရေးနယ်မြေစီမံကိန်း(Special Development District Plan)ကို အသေးစိတ်စီမံကိန်းတွင်ထည့်သွင်းဖော်ပြရမည်။ မြို့ပြနှင့်ဒေသဆိုင်ရာဖွံ့ဖြိုးမှုစီမံကိန်းဥပဒေ(URDPL)တွင် သတ်မှတ်ထားသည့် လိုအပ်သောလုပ်ထုံးလုပ်နည်းများနှင့် လူထုကြားနာမှုများပါဝင်သည့် ၎င်း၏စည်းမျဉ်း စည်းကမ်းများကိုလုပ်ဆောင်ရမည်။ အထူးဖွံ့ဖြိုးရေးနယ်မြေစီမံကိန်းဖော်ဆောင်ပြီးနောက် ဇုန်မြေပုံကို အထူးဖွံ့ဖြိုးရေးနယ်မြေစီမံကိန်းအရ ပြင်ဆင်ရမည်ဖြစ်ပါသည်။ ဒေသဖွံ့ဖြိုးရေးဧရိယာ(Development Area) အတွက်အနည်းဆုံးရှိရမည့်အရွယ်အစားသည် ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်း၏ ပုံစံ(က)နှင့်ပုံစံ(ခ)အတွက် အနည်းဆုံးရှိရမည့်အရွယ်အစားနှင့် တူညီရမည်ဖြစ်ပါသည်။



ပုံ(၃၇) SDDP ဖော်ဆောင်ခြင်း နှင့် UA သို့ပြောင်းလဲခြင်း

မြေချန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း

၃၇။ အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)နှင့် ဆက်စပ်သောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအား မြေကွက် အမျိုးအစား(၁)၌ အသုံးမပြုပေ။ သို့သော်မြေချန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းကို လိုက်နာရမည်ဖြစ်ပါသည်။ မြေကွက် အမျိုးအစား(၂)နှင့် မြေကွက်အမျိုးအစား(၃)တွင်မူ အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)နှင့် ဆက်စပ် သောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသာမက မြေချန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းကိုပါ သတ်မှတ်လိုက်နာရမည်ဖြစ်ပါသည်။

*အကြောင်းအရာတစ်ခုချင်း၏ အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်အား “အဆောက်အအုံဆိုင်ရာစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ သတ်မှတ်ခြင်းနှင့်အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်” စာအုပ်၌ဖော်ပြထားပါသည်။

ဇယား(၈) မြေကွက်သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား

အမျိုးအစား	တည်နေရာ	အရွယ်အစား	မြေကွက်အမျိုးအစား	BCR စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း	ရေစိမ့်ဝင်နိုင်မှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်း	မှတ်ချက်
စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်	သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ	$X \leq ၁၀၀၀၀$ စတုရန်းပေ	အမျိုးအစား-၁	လိုက်နာရန်မလို		
		$၁၀၀၀၀ < X$	အမျိုးအစား-၂	လိုက်နာရမည်		
	အခြားဧရိယာ	$X \leq ၂၅၀၀$ စတုရန်းပေ	အမျိုးအစား-၁	လိုက်နာရန်မလို		
		$၂၅၀၀ < X$	အမျိုးအစား-၂	လိုက်နာရမည်		
စနစ်တကျအကွက်မချထားသောမြေကွက်	မည်သည့်တည်နေရာမဆို	မည်သည့်အရွယ်အစားမဆို	အမျိုးအစား-၃	လိုက်နာရမည်		
R1 ဇုန်အတွင်းရှိမြေကွက်အမျိုးအစား		မည်သည့်အရွယ်အစားမဆို	မည်သည့်အမျိုးအစားမဆို	လိုက်နာရမည်		

ဇယား(၉) မြေချန်သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား

တည်နေရာ	မြေကွက်အမျိုးအစား	အရွယ်အစား	မြေချန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း			မှတ်ချက်
			အရှေ့	အနောက်	ဘေး	
သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ	အမျိုးအစား-၁ အမျိုးအစား-၂	မည်သည့်အရွယ်အစားမဆို	မလိုအပ်ပါ	မြေညီထပ်မှ ၆ပေ အခြားအထပ်မှ ၁ပေ	မလိုအပ်ပါ	
	အမျိုးအစား-၃	မည်သည့်အရွယ်အစားမဆို	၁၂ပေ	၆ပေ	၃ပေ	
အခြားဧရိယာ	အမျိုးအစား-၁	$X \leq ၁၅၀၀$ စတုရန်းပေ	မြေညီထပ်မှ ၅ပေ အခြားအထပ်မှ ၁ပေ	BDSမရှိလျှင်၆ပေ BDSရှိလျှင်၁ပေ	၁ပေ	
		$၁၅၀၀ < X \leq ၂၅၀၀$ စတုရန်းပေ	၆ပေ		၃ပေ	
	အမျိုးအစား-၂	$၂၅၀၀ < X$	၁၂ပေ	၆ပေ	၃ပေ	
	အမျိုးအစား-၃	မည်သည့်အရွယ်အစားမဆို	၁၂ပေ	၆ပေ	၃ပေ	

ပြည်လမ်း၊ ကမ္ဘာအေးဘုရားလမ်း၊ တက္ကသိုလ်ရိပ်သာလမ်း၊ ဦးဝိစာရလမ်းစသည့်လမ်းမျက်နှာစာပေါ်တွင် ရှိသောမြေကွက်များသည် ရှေ့ပေ(၂၀)ချန်ရမည်။

၃၈။ သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာတွင် မြို့လယ်ဧရိယာနှင့် ဘုရင့်နောင်ပွဲရုံဧရိယာများပါဝင်ပါသည်။ အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)နှင့် ဆက်စပ်သောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအား မြေကွက်အမျိုးအစား(၁)၌ အသုံးပြုသကဲ့သို့ “အဆောက်အအုံဆိုင်ရာစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်းနှင့်အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် စာအုပ်”၌ ဖော်ပြထားသောရေစိမ့်ဝင်နိုင်သောဧရိယာ(Permeable Area)လိုအပ်ချက်အား မြေကွက် အမျိုးအစား(၁)၌အသုံးပြုပါ။ သို့သော်လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနှင့်အဆင်ပြေသော ပတ်ဝန်းကျင်ကောင်း ပေါ်ပေါက်စေရန် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)ရှိ မြေကွက်အမျိုးအစားများအား အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)နှင့်ဆက်စပ်သောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းနှင့် ရေစိမ့်ဝင်နိုင်သော ဧရိယာ(Permeable Area) လိုအပ်ချက်အား သတ်မှတ်လိုက်နာရမည်ဖြစ်ပါသည်။

ဇုန်သတ်မှတ်ချက်အမျိုးအစားများအလိုက်အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်း

၃၉။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနယ်နိမိတ်ဧရိယာ ရေရှည်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်စေရန်အတွက် အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုအား ဇုန်အမျိုးအစားပေါ်မူတည်၍ ထိန်းချုပ်ကန့်သတ်ထားပါသည်။ ဤအသုံးပြုမှု ကန့်သတ်ခြင်းစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းသည် ဇုန်ဧရိယာတစ်ခုနှင့်တစ်ခုကြား ပေါ်ပေါက်လာနိုင်သောပဋိပက္ခ အငြင်းပွားမှုများအား တားဆီးကာကွယ်ပေးနိုင်ပါသည်။ အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုတစ်ခုခြင်း၏ အများဆုံး ခွင့်ပြုမည့်ကြမ်းခင်းဧရိယာအား အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းဇယား(၁၀)တွင်ဖော်ပြထား ပါသည်။

အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းဇယားအရ

** အန္တရာယ်အဆင့်သတ်မှတ်ချက်များ ဖော်ပြရန်လိုအပ်ပါသည်။

*အဆောက်အဦများသည် လူနေထိုင်ရန်အသုံးပြုမှုအတွက် အဓိကဖြစ်ပြီးအခြားအသုံးပြုမှုများအတွက် အဆောက်အဦစုစုပေါင်းကြမ်းခင်းဧရိယာ၏ ၅၀%အထိ ခွင့်ပြုသွားမည်ဖြစ်သည်။

ယာဉ်ထိန်းရဲကွပ်ကဲသည့်နေရာ (ရဲစခန်းများမပါဝင်ပါ)နှင့် အများသုံးအိမ်သာများကို အဆောက်အဦ အသုံးပြုမှု စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းဇယားတွင် ဖော်ပြမည်မဟုတ်ပါ။

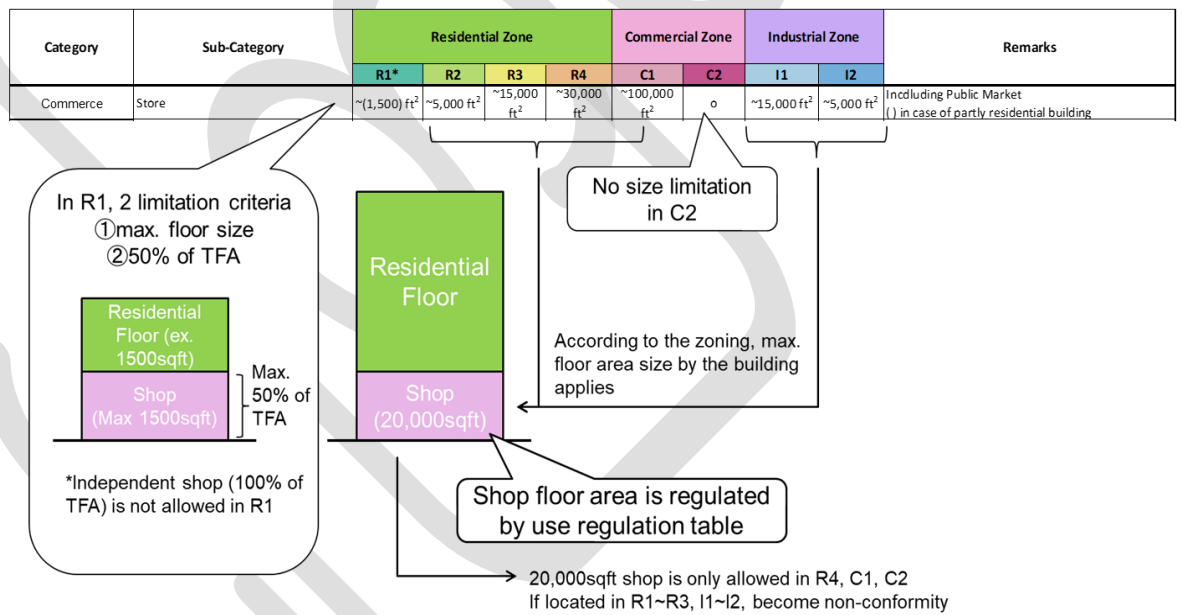
ဇယား(၁၀) အဆောက်အအုံအသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းဇယား

Category	Sub-Category	Residential Zone				Commercial Zone		Industrial Zone		Remarks
		R1*	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2	
Office	Office	~(1,500) ft ²	~5,000 ft ²	~15,000 ft ²	o	o	o	o	o	() in case of partly residential building
Commerce	Store	~(1,500) ft ²	~5,000 ft ²	~15,000 ft ²	~30,000 ft ²	~100,000 ft ²	o	~15,000 ft ²	~5,000 ft ²	Incdluding Public Market () in case of partly residential building
	Restaurant	~(1,500) ft ²	~5,000 ft ²	~15,000 ft ²	~30,000 ft ²	~100,000 ft ²	o	~15,000 ft ²	~5,000 ft ²	() in case of partly residential building
	Service	~(1,500) ft ²	~5,000 ft ²	~15,000 ft ²	~30,000 ft ²	~100,000 ft ²	o	~15,000 ft ²	~5,000 ft ²	() in case of partly residential building
	Night Entertainment	x	~5,000 ft ²	~15,000 ft ²	o	o	o	o	x	
	Theatre	x	x	~10,000 ft ²	o	o	o	o	x	
	Sports and Game	x	~10,000 ft ²	~30,000 ft ²	o	o	o	o	x	
	Petrol station	x	x	o *	o	o	o	o	o	* Need to limit tank volume in R3
Accommodation	Accommodation	x	~10,000 ft ²	~30,000 ft ²	o	o	o	o	x	
Residence	Residence (Detached House)	o	o	o	o	o	o	o	x	
Apartment house	Apartment House	o	o	o	o	o	o	o	x	
Partly residential (including apartment house) building	Residential mixed	①	o	o	o	o	o	o	x	Non-residential area limited by each use limit area ① Non-residential area is less than 1/2 of the total floor area of the building and limited by each use limit area
Government	Embassy	o	o	o	o	o	o	o	x	
	Government offices which closely relate to citizen's life, T/S Office	o	o	o	o	o	o	o	o	
	Central and Local Government, YCDC	~(1,500) ft ²	~10,000 ft ²	~30,000 ft ²	o	o	o	o	o	() in case of partly residential building
	Fire Station, Police Office, Police Station	o	o	o	o	o	o	o	o	
	Post Office	o	o	o	o	o	o	o	o	

Category	Sub-Category	Residential Zone				Commercial Zone		Industrial Zone		Remarks
		R1*	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2	
Education and Culture	Public University	x	o	o	o	o	o	o	x	
	Private University									
	Public School	o	o	o	o	o	o	o	x	
	Private School									
	Public Culture Facility	o	o	o	o	o	o	o	x	
	Sports Facility	x	~10,000 ft ²	~30,000 ft ²	o	o	o	o	x	
	Public Hospital	x	o	o	o	o	o	o	x	
	Private Hospital									
	Public Toilet	o	o	o	o	o	o	o	o	
Religious	Religious	o	o	o	o	o	o	o	o	
Transportation and Warehouse	Railway station, Port and Airport Facility, etc.	x	o	o	o	o	o	o	o	
	Public Wholesale Market	Regulated by Public Facility Layer same as shop								
	Warehouse/ Storage	~(1,500) ft ²	~5,000 ft ²	~15,000 ft ²	o	o	o	o	o	() in case of partly residential building
		Limited to Low Hazardous **				Limited to Moderate Hazardous **			-	
	Parking	x	x	~10,000 ft ²	o	o	o	o	o	
	In case of attached parking	~1,000 ft ² with residence	~3,000 ft ²	~10,000 ft ²	o	o	o	o	o	
Industry	Factory	~(500 ft ²)	~1,500 ft ²	~5,000 ft ²	o	o	o	o	o	() in case of partly residential building
		Limited to Low Hazardous				Limited to Moderate Hazardous			-	
	Automobile	(~500 ft ²)	~1,500 ft ²	~5,000 ft ²	o	o	o	o	o	() in case of partly residential building
Agriculture, Forest, Fishery	Agriculture, etc.	x	~5,000 ft ²	~15,000 ft ²	o	o	o	o	o	

၄၀။ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)ဧရိယာအတွင်း၌ ထပ်မံ၍ ကြမ်းခင်းဧရိယာ အသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအား(Proportional Regulation)ဖြင့် အချိုးကျတွက်ချက်ရမည် ဖြစ်ပါသည်။ အဆိုပါ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)ဧရိယာအတွင်းရှိ အဆောက်အဦများသည် လူနေထိုင်ရန်အသုံးပြုမှုအတွက်အဓိကဖြစ်ပြီး အခြားအသုံးပြုမှုများအတွက် အဆောက်အဦစုစုပေါင်း ကြမ်းခင်းဧရိယာ၏(၅၀)%သာ ခွင့်ပြုသွားမည်ဖြစ်သည်။ ဤအချိုးကျတွက်ချက်ထားသော စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း အရလူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသော သီးသန့်လူနေဇုန်(R1)ဧရိယာ၌ အသုံးပြုခြင်းမှလွဲ၍ အခြားမည်သည့် အသုံးပြုမှုကိုမျှရာနှုန်းပြည့်အသုံးပြုခြင်းအား ခွင့်ပြုသွားမည့်အဆောက်အဦများသည် လူနေထိုင်ရန် မဟုတ်ပေ။ ဘာသာရေးဆိုင်ရာအဆောက်အဦများနှင့် ဌာနဆိုင်ရာအဆောက်အဦများကို သီးသန့် အသုံးပြုမှုအတွက်သာ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)ဇုန်အတွင်း၌ ဆောက်လုပ် ခွင့်ပြုမည်ဖြစ်ပါသည်။ လူနေထိုင်သည့်ကြမ်းခင်းအသုံးပြုမှုမဟုတ်ဘဲ အခြားအသုံးပြုမှုသည်စုစုပေါင်း ကြမ်းခင်းဧရိယာ၏(၅၀)% သို့မဟုတ် ပို၍နည်းပါက ထိုအခြားအသုံးပြုမှုအတွက် ခွင့်ပြုသည့်ကြမ်းခင်း ဧရိယာသည် အောက်ပါပုံအတိုင်းဖြစ်ပါသည်။

Example for Shop

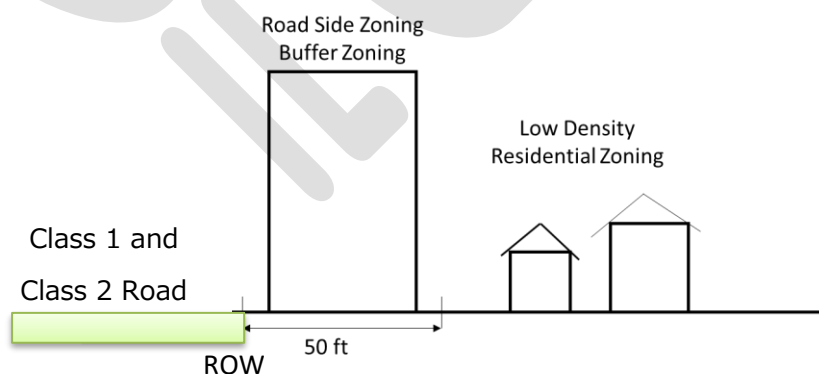


ပုံ(၃၈) အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုကန့်သတ်ချက်

လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်(Roadside Zoning)

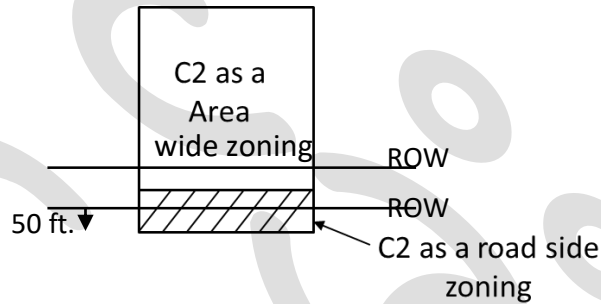
၄၁။ မြို့ပြလမ်းမများနှင့် လမ်းမတစ်လျှောက်အား သက်ဝင်လှုပ်ရှားမှုပိုမိုအားကောင်းစေရန် လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်အား သတ်မှတ်ဖော်ဆောင်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။ လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်အား အဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့် ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးများသာရှိရမည်ဟု မသတ်မှတ်ထားပေ။ သို့သော်အဆိုပါအဝေးပြေး လမ်းမကြီးနှင့်ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးများတစ်လျှောက် ပိုမိုထိရောက်သောမြေအသုံးချမှုရှိစေရန် လမ်းမများ၏ အရေးပါမှုအနေအထားဖွံ့ဖြိုးရေးအခြေအနေများ၊ ဧရိယာများ၏ ဝိသေသလက္ခဏာများအရ သင့်လျော်သောဇုန်သတ်မှတ်ရပါမည်။ အကယ်၍ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)နှင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန်(R2)တို့သည် အဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့် ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးများတစ်လျှောက်၌ သတ်မှတ်ထားပါက ထိုလမ်းမများနှင့်အတူ ဖြစ်ပေါ်လာနိုင်သည့် သက်ရောက်မှုများသည် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောဧရိယာနှင့် ကိုက်ညီမှုမရှိသောကြောင့် လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်အား ကြားခံနယ်(Buffer Zone)အဖြစ် သတ်မှတ်ထားခြင်းဖြစ်ပါသည်။ အောက်ပါစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသည် လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်သတ်မှတ်ခြင်းအတွက် ပြင်ဆင်သတ်မှတ်ထားခြင်းဖြစ်ပါသည်။

- ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)နှင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန်(R2)တို့သည် အဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့်ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးများနှင့်ထိစပ်ခြင်း သို့မဟုတ် ကပ်လျက်တည်ရှိခြင်းမရှိစေရပါ။
- လူဦးရေသိပ်သည်းမှုအလယ်အလတ်ရှိသောလူနေဇုန်(R3)၊ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုမြင့်မားသောလူနေဇုန်(R4)နှင့် လူနေအနီးဝန်းကျင်စီးပွားရေးဇုန်(C1)တို့အား လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်အဖြစ် သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။
- အဓိကအခြေခံအဆောက်အအုံများမှ ကြားခံနယ်တစ်ခုအနေဖြင့် ဖြစ်ပေါ်လာစေရန် လမ်းမတစ်လျှောက်ရှိ မြေကွက်၏အကျယ်အား လမ်းနယ်နိမိတ်(ROW)မှ ပေ(၅၀)အဖြစ် သတ်မှတ် ထားပါသည်။



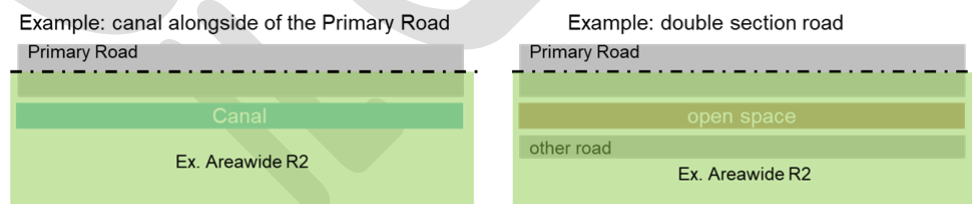
ပုံ(၃၉) Roadside Zoning or Buffer Zoning

- ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန် (R1)၊ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန် (R2)၊ စီးပွားရေးဇုန် (C2)၊ စက်မှုဇုန် (I1) နှင့် သီးသန့်စက်မှုဇုန် (I2) စသည့်ဇုန်များသည် လမ်းမကြီးတစ်လျှောက်၌ လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန် (Roadside Zoning) အဖြစ်သတ်မှတ်ခြင်းမပြုရပေ။ သို့သော် အထက်ပါဇုန်များ၏ အဆိုပြုဧရိယာသည် မြေကျယ် (block wise) ဖြစ်ပါက မျက်နှာချင်းဆိုင်မြေကွက် (Facing plot) အားတူညီသော ဇုန်အမျိုးအစားဧရိယာအလိုက်ဇုန်သတ်မှတ်ချက် (Area Wide Zoning) အဖြစ်တစ်ပါတည်း ပူးတွဲ၍ သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။



ပုံ(၄၀) Area Wide Zoning

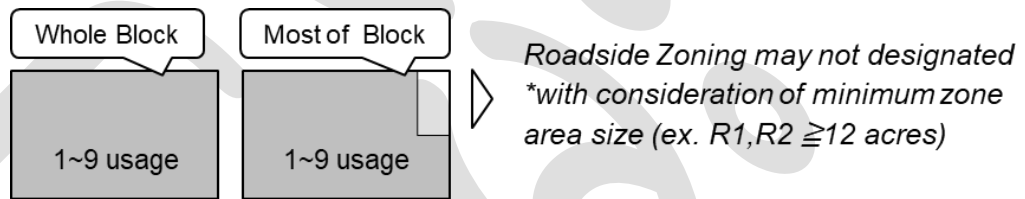
- ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအရ လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန် (Roadside Zoning) သည် ၎င်းနှင့် ကပ်လျက် ရှိသောဧရိယာအလိုက်ဇုန် (Area Wide Zoning) ၏ FAR, BCR, Height တန်ဖိုးနှင့်တူညီ၍ သော်လည်းကောင်း၊ ဖြေလျော့တွက်ချက်ခြင်း (Relaxation) ဖြင့် သော်လည်းကောင်း ဆောင်ရွက်ရမည်ဖြစ်ပါသည်။ ၎င်းသတ်မှတ်ချက်သည် မီးရထားလမ်းတစ်လျှောက်ဇုန် (Railway Side Zoning) အတွက်ပါ အကျိုးသက်ရောက်မည်ဖြစ်ပါသည်။
- အဝေးပြေးလမ်းမကြီး၊ ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးနှင့် ရထားလမ်းတစ်လျှောက်ရှိ အများပြည်သူအသုံးပြုရန်မြေလွတ်များ (open space)၊ မြစ်၊ တူးမြောင်းစသည်တို့တည်ရှိပါက လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်အဖြစ် ထည့်သွင်းရေးဆွဲခြင်းမပြုပါ။



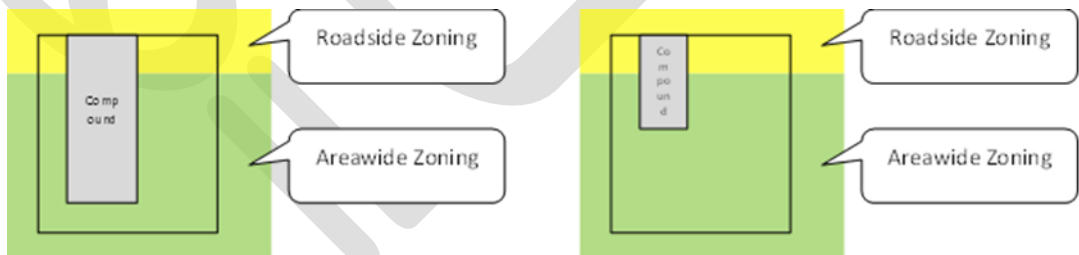
*Roadside Zoning (buffer) may not be designated

- အကယ်၍ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန် (R1) နှင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန် (R2) ဧရိယာတွင် အောက်ဖော်ပြပါမြေအသုံးပြုမှုအတွက် မြေကွက်တစ်ခုလုံး သို့မဟုတ် ၎င်းမြေကွက်၏အများဆုံးအသုံးပြုမှုသည် လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန် (Roadside Zoning) နှင့်ထိစပ်နေပြီး ၎င်းဇုန်သည် သတ်မှတ်ထားသည့် အနည်းဆုံးဧရိယာအကျယ်အဝန်းရှိပါက လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်ကို ထည့်သွင်းရေးဆွဲခြင်းမပြုပါ။

- ၁။ စေတီပုထိုးအဝန်းအဝိုင်း
- ၂။ အစိုးရရုံးအဝန်းအဝိုင်း
- ၃။ အထွေထွေဆေးရုံအဝန်းအဝိုင်း
- ၄။ ပညာရေးဆိုင်ရာအဝန်းအဝိုင်း *
- ၅။ ဂိတ်ပါရှိသော လုံးချင်းအိမ်ရာအဝန်းအဝိုင်း **
- ၆။ အားကစားနှင့်ဆိုင်သောအဆောက်အအုံအဝန်းအဝိုင်း ***
- ၇။ မှတ်တမ်းတင်ထားသောရှေးဟောင်းအဆောက်အအုံအဝန်းအဝိုင်း
- ၈။ ပန်းခြံနှင့်အားကစားကွင်း
- ၉။ အများပြည်သူနှင့်ဆိုင်သောအဆောက်အအုံအဝန်းအဝိုင်း



လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)နှင့် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသော လူနေဇုန်(R2)ဧရိယာထဲ၌ လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်(Roadside Zoning)အား စည်းမျဉ်း စည်းကမ်းအရ အထက်တွင်ဖော်ပြထားသောမြေအသုံးပြုမှုအဝန်းအဝိုင်းတွင် ထည့်သွင်း ရေးဆွဲထားသော်လည်း သတ်မှတ်ထားသောလမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၏စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း များနှင့် ဖြေလျော့ပေးခြင်းအားအသုံးပြုမည်မဟုတ်ပါ။ မြေအသုံးပြုမှုစာရင်းအမှတ်စဉ်(၁)မှ (၆)တွင်ခဏထက်ပိုသောအဝန်းအဝိုင်းကို လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၏စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ နှင့် ဖြေလျော့ခြင်းများပြုလုပ်မည်မဟုတ်ပါ။ မြေအသုံးပြုမှုစာရင်းအမှတ်စဉ်(၇)၊(၈)နှင့်(၉) တွင်မည်သည့်အဝန်းအဝိုင်းအကျယ်အဝန်းမဆို လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၏စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း နှင့် ဖြေလျော့ခြင်းများအသုံးပြုမည်မဟုတ်ပါ။



More than 1 acre— RS and RS relaxation NOT apply

No more than 1 acre— RS and RS relaxation applies (except for No.7 and 8)

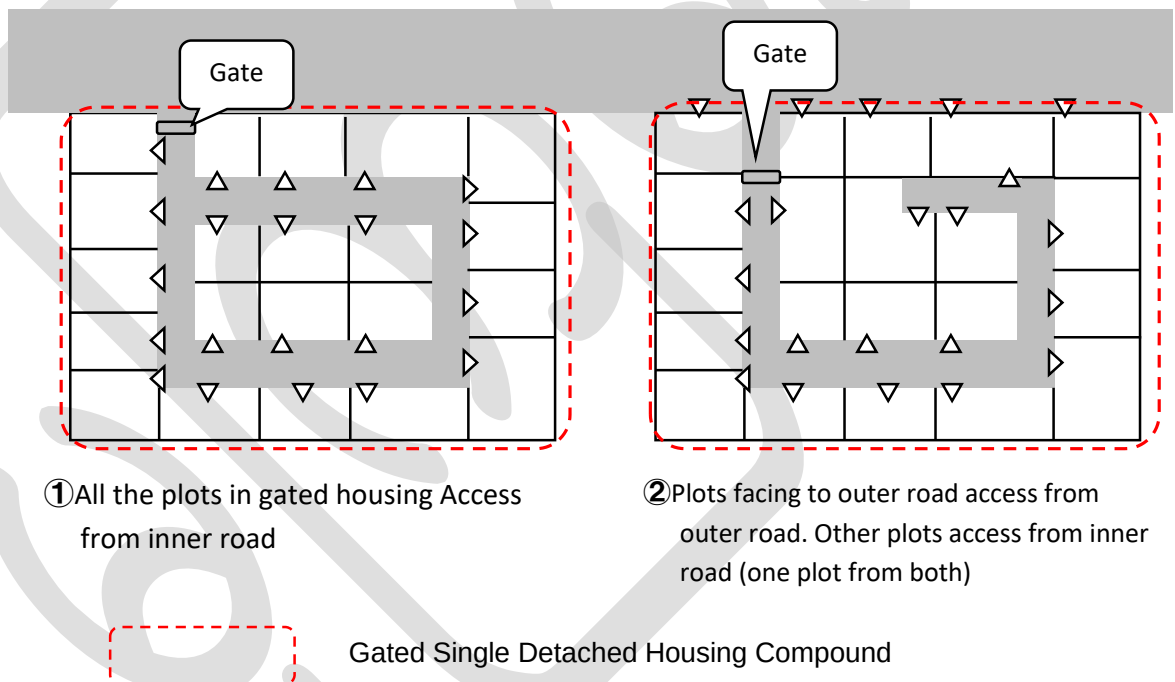
အခြားအလွှာများဖြစ်သည့် ယဉ်ကျေးမှုနှင့်သမိုင်းအမွေအနှစ်အလွှာတွင် အခြားသီးခြား ကန့်သတ်ချက် (သို့) ဖြေလျော့ပေးခြင်းများ အသုံးပြုနိုင်ပါသည်။

ဥပမာ - ရွှေတိဂုံဘုရားဧရိယာနှင့် မြို့လယ်အမွေအနှစ်ဧရိယာတို့၏အမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်

အကြောင်းအရာများ၏ အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်များမှာ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်သည်-

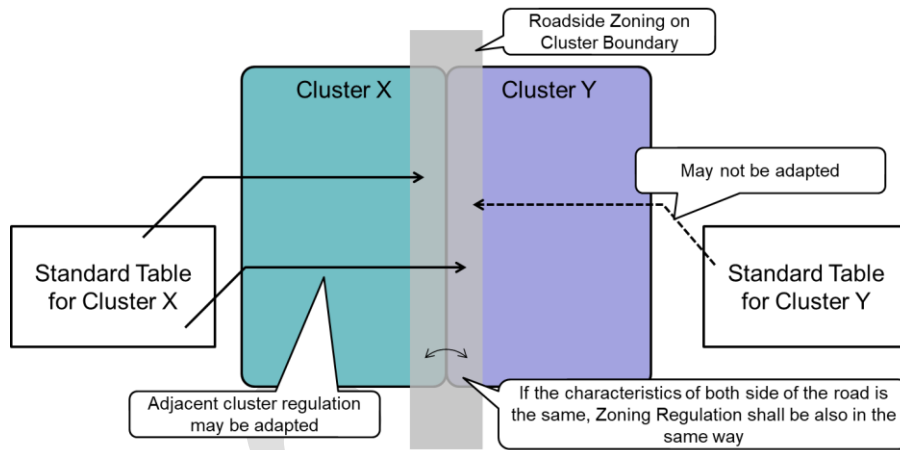
*ပညာရေးဆိုင်ရာအဝန်းအဝိုင်းတွင် တက္ကသိုလ်၊ ကောလိပ်၊ ပညာရေးဆိုင်ရာအဆောက်အအုံ၊ အကယ်ဒမီ၊ အခြေခံပညာရေးကျောင်းများ (မူလတန်း၊ အလယ်တန်းနှင့် အထက်တန်း)၊ အသက်မွေးပညာရေးကျောင်းများ၊ သင်တန်းကျောင်းနှင့်သုတေသနဆိုင်ရာအဆောက်အအုံ (သို့မဟုတ်)အခြားတူညီသော အဆောက်အအုံများ ပါဝင်ပါသည်။

**လုံးချင်းအိမ်ရာအဝန်းအဝိုင်းသည် အဆောက်အအုံတစ်လုံးထက်ပို၍ပါရှိပြီး အတွင်းလမ်း၊ ခြံစည်းရိုး၊ လုံခြုံရေးနှင့်ဂိတ်ပါရှိကာ အဝင်/အထွက်ပြုလုပ်ခြင်းကို ကန့်သတ်ထားသည့်အိမ်ရာ ဖြစ်သည်။ လုံးချင်းအိမ်ရာအဝန်းအဝိုင်းတို့တွင် အတွင်းလမ်းမှဖြစ်စေ၊ အပြင်လမ်းမှဖြစ်စေ သွားလာနိုင်သောမြေကွက်များသည် ၎င်းအိမ်ရာဝင်းအကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ရွက်ခဲ့သည့် အချိန်ကာလတူညီပါက ထိုအဝန်းအဝိုင်းတွင်အဆိုပါမြေကွက်များပါဝင်မည်ဖြစ်သည်။



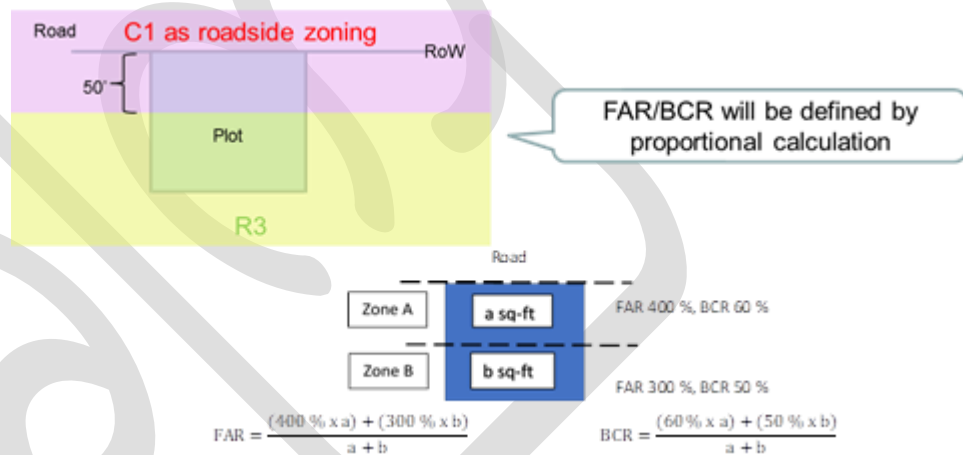
***အားကစားနှင့်ဆိုင်သော အဆောက်အအုံအဝန်းအဝိုင်းတွင်ဂေါက်ကွင်း၊ အားကစားကွင်း၊ ကြီး၊ တင်းနစ်ကွင်း၊ ကားမောင်းကွင်း၊ ဘောလုံးကွင်း၊ ဖူဆယ်ကွင်း၊ အပြေးပြိုင်ကွင်း၊ မြင်းစီးကွင်းနှင့် လှေလှော်အသင်း/ရွက်လှေအသင်း (သို့မဟုတ်) အခြားတူညီသောအဆောက်အအုံများပါဝင်ပါသည်။

- (က) Clusterနယ်နိမိတ်ပေါ်ရှိလမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်သတ်မှတ်ခြင်း။ မတူညီသော Cluster နယ်နိမိတ်ပေါ်ရှိ လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်သတ်မှတ်ရာတွင် လမ်းမတစ်လျှောက်၏ဝိသေသ လက္ခဏာတူပါက ကပ်လျက်ရှိသော Cluster ၏ ဇုန်အတိုင်းသတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။ ထို စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအတိုင်း Area Wide Zoning တွင်လည်း သတ်မှတ်ရမည်ဖြစ်ပါသည်။



ပုံ(၄၁) Clusterနယ်နိမိတ်ပေါ်ရှိလမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်သတ်မှတ်ခြင်း

- (ခ) လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်သတ်မှတ်ထိန်းချုပ်ခြင်း။ လမ်းမဘေးရှိ မြေကွက်တစ်ခုတည်းတွင် မတူညီသောဇုန်နှစ်ခုပူးတွဲတည်ရှိပါက လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၏ ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး (FAR)နှင့် အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR) တို့အား မြေကွက်၏အချိုးကျတွက်ချက်သည့်နည်းဖြင့်အောက်ပါစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအတိုင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။



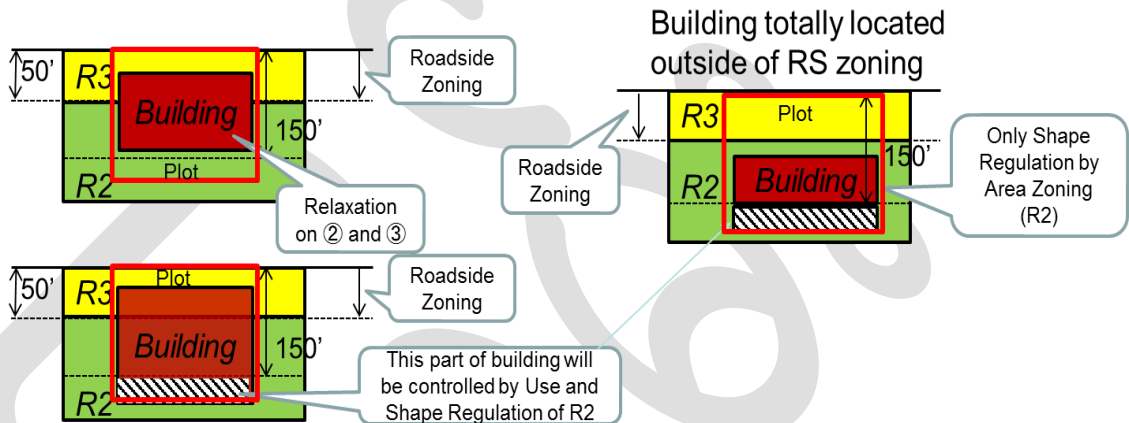
ပုံ(၄၂) Proportional Calculation ပြပုံ

- (ဂ) လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်ဖြေလျော့ပေးခြင်း။ ယေဘုယျအားဖြင့် လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်ရှိ မြေကွက်များအတွက် ဇုန်တစ်ခုထက်ပို၍အသုံးပြုမည်ဆိုပါက အောက်ဖော်ပြပါစည်းမျဉ်း စည်းကမ်းများအားအသုံးပြုရမည်ဖြစ်ပါသည်-
- (၁) ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)နှင့် အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)အား မြေကွက်ဧရိယာ၏အချိုးကျတွက်ချက်သည့် နည်းအားဖြင့်သော်လည်းကောင်း၊ ဇုန်အလိုက်သတ်မှတ်ထားသော ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR) နှင့် အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)အားဖြင့်သော်လည်းကောင်း ဆောင်ရွက်ရမည်ဖြစ်ပါသည်။

(၂) အဆောက်အအုံအသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအား လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၌ သတ်မှတ်ထားသည့် ဇုန်အမျိုးအစားအားဖြင့်သာ အသုံးပြုမည်ဖြစ်သည်။

(၃) အဆောက်အအုံပုံသဏ္ဌာန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအား လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၌ သတ်မှတ် ထားသည့် ဇုန်အမျိုးအစားအားဖြင့်သာ အသုံးပြုမည်ဖြစ်သည်။

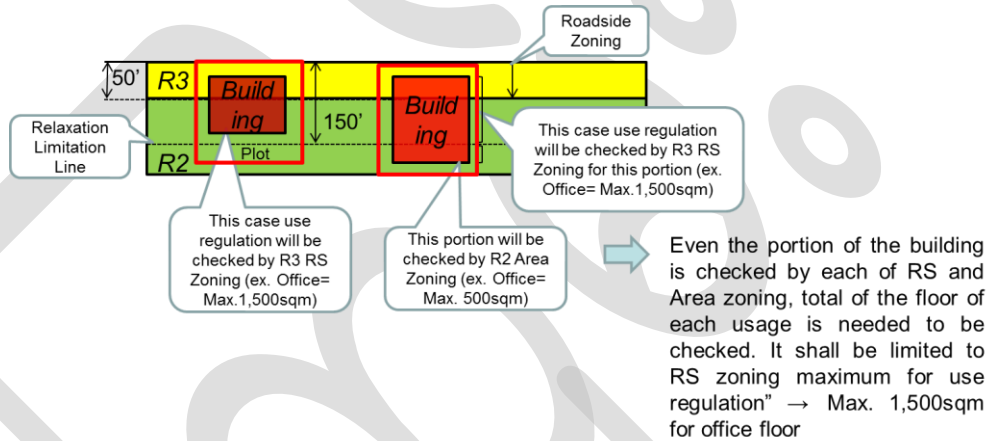
အထက်ဖော်ပြပါ နံပါတ်(၂) နှင့် (၃)သတ်မှတ်ချက်များနှင့် စပ်လျဉ်း၍ ဖြေလျော့ခြင်း (Relaxation)အဖြစ် သတ်မှတ်ထားသည့်ဧရိယာသည် မြေကွက်မျက်နှာစာမှအတွင်းသို့ ပေ(၁၅၀)(လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်အကျယ်၏၃ဆ) ဖြစ်ပါသည်။



ပုံ(၄၃) လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်ဖြေလျော့ဆောင်ရွက်ပုံ

- ယေဘုယျအားဖြင့် လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်ဖြေလျော့ခြင်း(Relaxation)ပေ(၁၅၀) (လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်အကျယ်၏၃ဆ)သည် အဆောက်အအုံအသုံးပြုမှုနှင့် အဆောက်အအုံပုံသဏ္ဌာန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ၌သာ အသုံးပြုသွားမည်ဖြစ်သည်။ ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)နှင့် အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)တွက်ချက်မှုများအား ဇုန်သတ်မှတ်ချက်အမျိုးအစားများတစ်ခုခြင်းစီ၌ဧရိယာအလိုက်တွက်ချက်သည့်အချိုးကျတွက်ချက်သည့်နည်းဖြင့်သတ်မှတ်ပြဋ္ဌာန်းထားပါသည်။
- အဆောက်အအုံသည်သတ်မှတ်ထားသည့် Relaxationဧရိယာ(လမ်းမြေနယ်နိမိတ်မှ ပေ ၁၅၀) ပြင်ပ၌တည်ရှိပါက ထိုဧရိယာပြင်ပ၌တည်ရှိနေသော အဆောက်အအုံအစိတ်အပိုင်းသည် အဆောက်အအုံအသုံးပြုမှုနှင့်အဆောက်အအုံပုံသဏ္ဌာန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအတွက် ဖြေလျော့ခြင်း(Relaxation)အားခံစားခွင့်ရမည်မဟုတ်ပေ။
- အဆောက်အအုံသည်သတ်မှတ်ထားသည့် လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်ဧရိယာ(လမ်းမြေနယ်နိမိတ်မှပေ၅၀) ပြင်ပ၌တည်ရှိပြီး အဆိုပါအဆောက်အအုံ၏အချို့အစိတ်အပိုင်းသည် Relaxation ဧရိယာပေ(၁၅၀) အတွင်း၌တည်ရှိပါက အဆောက်အအုံပုံသဏ္ဌာန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအတွက် Relaxationအားခံစားခွင့်မရှိသော်လည်း အဆောက်အအုံအသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအတွက်Relaxationကိုမူရရှိနိုင်မည်ဖြစ်သည်။
- လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၏ဖြေလျော့မှုသည် မီးရထားလမ်းတစ်လျှောက်ဇုန်နှင့်မသက်ဆိုင်ပါ။

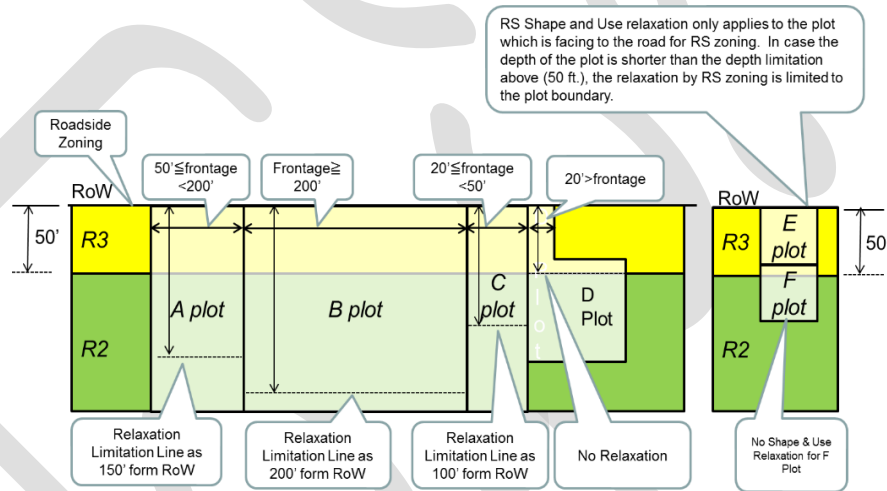
- (ဃ) အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုနှင့်ပုံသဏ္ဌာန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း။ လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန် ဧရိယာအတွင်း၌ တည်ရှိသောမြေကွက်များသည် ဇုန်အမျိုးအစားတစ်ခုထက်ပို၍ အသုံးပြု မည်ဆိုလျှင် ထိုလမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၏ လမ်းမြေနယ်နိမိတ်မှ ပေ(၁၅၀)အထိအား အဆိုပါ လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၌ သတ်မှတ်ထားသည့်ဇုန်နှင့်သက်ဆိုင်သည့် အဆောက်အဦ အသုံးပြုမှု စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအား လိုက်နာရမည်ဖြစ်သည်။ အကယ်၍ အဆောက်အဦ၏ အချို့အပိုင်း သည်ပေ(၁၅၀)၏ အတွင်း၌တည်ရှိပြီး ကျန်အစိတ်အပိုင်းသည် ပေ(၁၅၀)၏ ပြင်ပ၌ တည်ရှိနေပါကပေ(၁၅၀)အထိအား လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်ဧရိယာသတ်မှတ်ပြီး ထိုမှ ကျော်လွန်သည့် အဆောက်အဦအစိတ်အပိုင်းသည် သက်ဆိုင်ရာဇုန်သတ်မှတ်ချက် အတိုင်းဖြစ်ပါသည်။



ပုံ(၄၄) အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုနှင့်ပုံသဏ္ဌာန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းပြပုံ

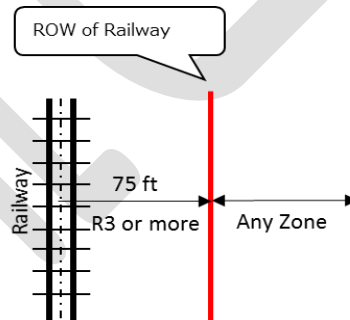
- (င) လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၏ဖြေလျော့ခြင်းဆိုင်ရာကန့်သတ်ချက်။ လမ်းမတစ်လျှောက် ဇုန်၏ ဖြေလျော့ခြင်း(Relaxation)ကိုထပ်မံ၍ ထည့်သွင်းစဉ်းစားရမည်မှာ မြေကွက်များ၏ မျက်နှာစာအကျယ်ဖြစ်ပါသည်။ လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန် ဖြေလျော့ခြင်း (Relaxation) နှင့် စပ်လျဉ်း၍ မြေကွက်မျက်နှာစာအတွက် သတ်မှတ်ချက်များမှာ အောက်ပါအတိုင်း ဖြစ်ပါသည်။
- (၁) ယေဘုယျအားဖြင့် မြေကွက်မျက်နှာစာအကျယ်သည် ပေ(၅၀)နှင့်(၂၀၀)အောက် ကြားရှိပါက လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန် ဖြေလျော့ခြင်း(Relaxation)သည် ထိုလမ်းမ တစ်လျှောက်ဇုန်အကျယ်အဖြစ် သတ်မှတ်ဖော်ပြထားသည့် လမ်းနယ်နိမိတ်မှနေ၍ ပေ(၅၀)၏၃ဆဖြစ်သောပေ(၁၅၀)အထိ ဖြစ်ပါသည်။
 - (၂) မြေကွက်မျက်နှာစာအကျယ်သည် ပေ(၂၀၀)နှင့်အထက်ဖြစ်ပါက လမ်းမတစ်လျှောက် ဇုန်ဖြေလျော့ခြင်း(Relaxation)သည် လမ်းနယ်နိမိတ်မှနေ၍ ပေ(၅၀)၏ ၄ဆ ဖြစ်သော ပေ(၂၀၀)အထိ ဖြစ်ပါသည်။
 - (၃) မြေကွက်မျက်နှာစာအကျယ်သည်ပေ(၂၀)နှင့်(၅၀)ကြားဖြစ်ပါက လမ်းမတစ်လျှောက် ဇုန်ဖြေလျော့ခြင်း(Relaxation)သည် လမ်းနယ်နိမိတ်မှနေ၍ ပေ(၅၀)၏ ၂ဆ ဖြစ်သော ပေ(၁၀၀)အထိ ဖြစ်ပါသည်။

- (၄) မြေကွက်မျက်နှာစာအကျယ်သည် ပေ(၂၀)အောက်ဖြစ်ပါက လမ်းမတစ်လျှောက် ဇုန်ဖြေလျော့ခြင်း(Relaxation) ခံစားခွင့်မရှိပေ။
- (၅) အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုနှင့် အဆောက်အဦပုံသဏ္ဌာန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ အတွက်ဖြေလျော့ခြင်း (Relaxation) သည် လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်ဧရိယာ၌ လမ်းအား မျက်နှာစာပြုထားသည့်မြေကွက်များတွင်သာ အသုံးပြုနိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။ ထို့ကြောင့် မြေကွက်အရှည်(depth)သည် လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်ဧရိယာအဖြစ် သတ်မှတ်ထား သည့်ပေ(၅၀)ထက်လျော့နည်းပါက လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်နှင့် ဆက်စပ်သည့်ဖြေလျော့ခြင်း(Relaxation)ဧရိယာသည် အဆိုပါမြေကွက် နယ်နိမိတ် အဆုံးအထိသာ ဖြစ်ပါသည်။



ပုံ(၄၅) လမ်းမတစ်လျှောက်ဇုန်၏ဖြေလျော့ခြင်းဆိုင်ရာကန့်သတ်ချက်ပြပုံ

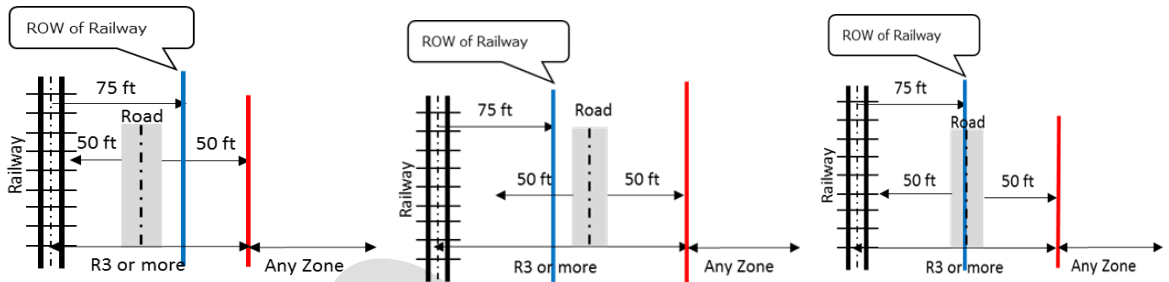
- (စ) မီးရထားလမ်းအနီးဇုန်သတ်မှတ်ချက်။ မီးရထားလမ်းအနီးဝန်းကျင်နေထိုင်သူများအတွက် ဆူညံသံများနှင့် အခြားမလိုလားအပ်သောအခြေအနေများမဖြစ်ပေါ်စေရန် အောက်ပါဇုန် သတ်မှတ်ချက်များထားရှိပါသည်-



ပုံ(၄၆) မီးရထားလမ်းအနီးဇုန်သတ်မှတ်ချက်ပြပုံ

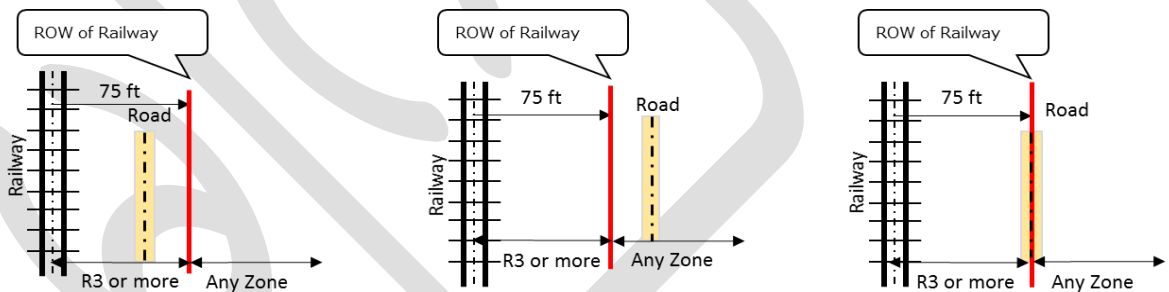
ယေဘုယျအားဖြင့် မီးရထားလမ်းနယ်နိမိတ်တစ်လျှောက် (မီးရထားလမ်းအလယ်မျဉ်းမှ ၇၅ပေ)အတွင်း၌ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်(R1)နှင့် လူဦးရေ သိပ်သည်းမှုနည်းသော လူနေဇုန်(R2)တို့မှလွဲ၍ အခြားမည်သည့်ဇုန်မဆို(R3, R4, C1, C2, I1, I2) သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။ ၎င်းဇုန်ကိုRailway Side Zoningဟုခေါ်သည်။ အကယ်၍ထို

အကွာအဝေး(၇၅)ပေပြင်ပ၌ မည်သည့်လမ်းမကြီးနှင့်မျှထိစပ်မှုမရှိပါက သင့်လျော်သော မည်သည့်ဇုန်မဆိုသတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။



ပုံ(၄၇) မီးရထားလမ်းနှင့်ထိစပ်နေသောအဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့်ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးများပြပုံ

- (၁) မီးရထားလမ်းနှင့်ထိစပ်နေသော အဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့်ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးများ။ မီးရထားလမ်းနယ်နိမိတ်ဧရိယာ၏အတွင်း၌သော်လည်းကောင်း၊ ပြင်ပ၌သော်လည်းကောင်း၊ တစ်ထပ်တည်းသော်လည်းကောင်း၊ အဝေးပြေးလမ်းမကြီးနှင့်ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီးများ တည်ရှိနေသောအခါ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်အတွက် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုအလယ်အလတ်ရှိသောလူနေဇုန်(R3)နှင့် အထက်ဇုန်များဖြစ်သည့်(R4,C1,C2,I1,I2)များကို အကွာအဝေးအားဖြင့် ထိုလမ်းမကြီး၏လမ်းနယ်နိမိတ်(Right of Way) ပေ(၅၀)အကွာမှစတင်၍ ပုံတွင်ပြသထားသည့်အတိုင်း သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။ ထိုအကွာအဝေးကျော်လွန်ပါက မည်သည့်သင့်လျော်သော ဇုန်မဆို သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။

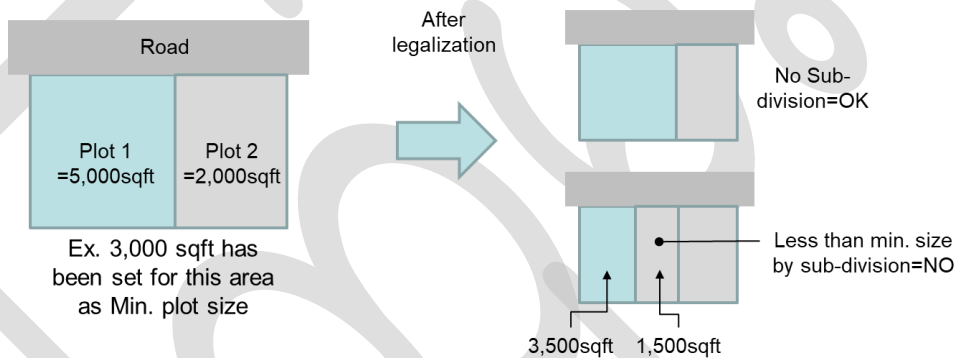


ပုံ(၄၈) မီးရထားလမ်းနှင့်ထိစပ်နေသော ဒုတိယအဆင့်လမ်းမကြီးများနှင့်အခြားအဆင့်လမ်းများပြပုံ

- (၂) မီးရထားလမ်းနှင့်ထိစပ်နေသောဒုတိယအဆင့်လမ်းမကြီးများနှင့်အခြားအဆင့်လမ်းများ။ မီးရထားလမ်းနယ်နိမိတ်ဧရိယာ၏အတွင်း၌သော်လည်းကောင်း၊ ပြင်ပ၌သော်လည်းကောင်း၊ တစ်ထပ်တည်းသော်လည်းကောင်း၊ ဒုတိယအဆင့်လမ်းမကြီးများနှင့်အခြားအဆင့်လမ်းများ တည်ရှိနေသောအခါ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်အတွက် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုအလယ်အလတ်ရှိသောလူနေဇုန်(R3)နှင့် အထက်ဇုန်များဖြစ်သည့် (R4, C1,C2,I1,I2)များကို အကွာအဝေးအားဖြင့် မီးရထားလမ်းနယ်နိမိတ်(Right of Way) (၇၅)ပေမှစတင်၍ ပုံတွင်ပြသထားသည့်အတိုင်း သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။ ထိုအကွာအဝေးကျော်လွန်ပါက မည်သည့်သင့်လျော်သောဇုန်မဆို သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။

အနည်းဆုံးထားရှိရမည့်မြေကွက်အကျယ်အဝန်း

၄၂။ ဤစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းသည် လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသော သီးသန့်လူနေဇုန် (R1) တွင် ထားရှိသင့်သည့် အနည်းဆုံးမြေကွက်အကျယ်အဝန်းဖြစ်ပါသည်။ ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ အနည်းဆုံးထားရှိရမည့် မြေအကျယ်အဝန်းမရှိပါက အဆောက်အဦဆောက်လုပ်ခွင့်ပြုမည်မဟုတ်ပေ။ သို့သော်ဤအသစ်ပြဋ္ဌာန်း သောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများစတင်မကျင့်သုံးမီ သတ်မှတ်မြေအကျယ်အဝန်းထက်နည်းသော ခွဲခြမ်းစိတ်ဖြာ ထားသည့်မြေကွက်များအား အဆောက်အဦဆောက်လုပ်ခွင့်ပြုမည်ဖြစ်ပြီး အသစ်ပြဋ္ဌာန်းသောစည်းမျဉ်း စည်းကမ်းများ တရားဝင်ပြဋ္ဌာန်းပြီးသည့်အချိန်မှစ၍ သတ်မှတ်မြေအကျယ်အဝန်းထက်နည်း၍ မြေကွက် များအား ခွဲစိတ်ခွင့်ပြုမည်မဟုတ်ပါ။ (R1) ဇုန်များအတွက် အနည်းဆုံးထားရှိရမည့် မြေကွက်အကျယ်အဝန်း အား(၃၀၀၀)စတုရန်းပေအဖြစ် သတ်မှတ်ထားပါသည်။ အကယ်၍လက်ရှိအခြေအနေအရ ပိုမိုကြီးမားသော မြေကွက်အကျယ်အဝန်းလိုအပ်လျှင် မြေကွက်အရွယ်အစားကို ပြောင်းလဲနိုင်သည်။



ပုံ(၄၉) အနည်းဆုံးထားရှိရမည့်မြေကွက်အကျယ်အဝန်း

ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီလက်အောက်ရှိပန်းခြံနှင့်အားကစားကွင်းများ

၄၃။ အများပြည်သူအပန်းဖြေအနားယူသည့် ပန်းခြံများနှင့်အားကစားကွင်းများသည် အများပြည်သူနှင့် သက်ဆိုင်သောဧရိယာများဖြစ်ပြီး ဇုန်သတ်မှတ်ထားသည့်အလွှာ၏ ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)နှင့် အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)အတိုင်း အသုံးပြုပါ။ ယေဘုယျအားဖြင့်ကြမ်းခင်းဧရိယာ အချိုး(FAR)အား ၁၀%နှင့် အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)အား ၅% သတ်မှတ်အသုံးပြုမည် ဖြစ်သည်။ အခြားအများပြည်သူနှင့်သက်ဆိုင်သောအဆောက်အဦများဖြစ်သည့် အနားယူရန်နေရာ၊ အားကစားပြုလုပ်ရန်နေရာများ၊ ပြပွဲခင်းကျင်းပြသခြင်းနှင့်ဆက်စပ်သည့်နေရာများ၊ ရှေးဟောင်းအဆောက်အဦ များစသည်တို့သည်လည်း အပိုထပ်ဆောင်းRelaxationအနေဖြင့် ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)၁၀%နှင့် အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)၅% ပိုမိုအသုံးပြုနိုင်မည်ဖြစ်သည်။ ထိုအခါအများပြည်သူနှင့် သက်ဆိုင်သောအဆောက်အဦများသည် ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR) ၂၀%နှင့် အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှု ဧရိယာအချိုး(BCR) ၁၀% အသုံးပြုသွားနိုင်မည်ဖြစ်သည်။ အဆင့်မြင့်စားသောက်ဆိုင်များ၊ ဟိုတယ်များ၊ စီးပွားရေးဆိုင်ရာအဆောက်အဦများ စသည်တို့သည် အဆိုပါRelaxation၌ မပါဝင်ပေ။ ရန်ကုန်မြို့တော် စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီလက်အောက်ရှိ ပန်းခြံနှင့်အားကစားကွင်းများအတွင်း ဆောက်လုပ်မည့် အဆောက်အဦများ၏အမြင့်နှင့်အသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများကို ဧရိယာအလိုက်ဇုန်(Area Wide

Zoning)၏သတ်မှတ်ချက်အတိုင်း ကန့်သတ်ထိန်းချုပ်သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ လမ်းမဘေးရှိပန်းခြံနှင့် အားကစားကွင်းများဧရိယာတွင် မတူညီသောဧရိယာနှစ်ခုပူးတွဲတည်ရှိနေပါက လမ်းမတစ်လျှောက်ဧရိယာ သတ်မှတ်ထားသော်လည်း ထိုလမ်းမတစ်လျှောက်ဧရိယာ၏စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများနှင့် ဖြေလျော့ပေးခြင်း (Relaxation)အား အသုံးပြုမည်မဟုတ်ပါ။

Park and Playground



FAR: 10%
BCR: 5%

→relaxation up to 20% on FAR, 10% on BCR for public interest buildings...resting space, sports related facilities, exhibition facility, heritage buildings, etc.*

*NOT for commercial buildings like luxury restaurants, hotels, etc.



Resting Space



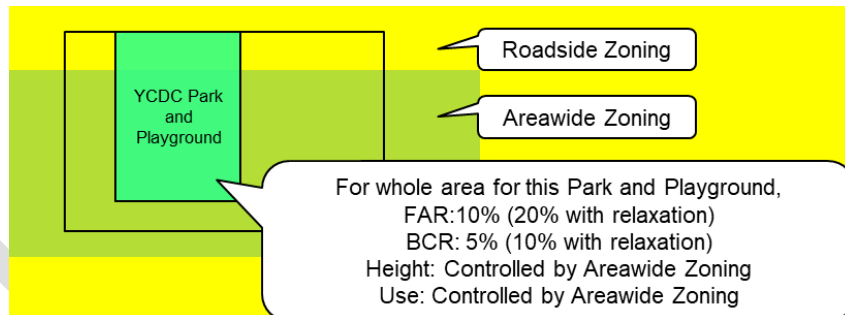
Indoor Sport Ground



Heritage Building



Exhibition Facility

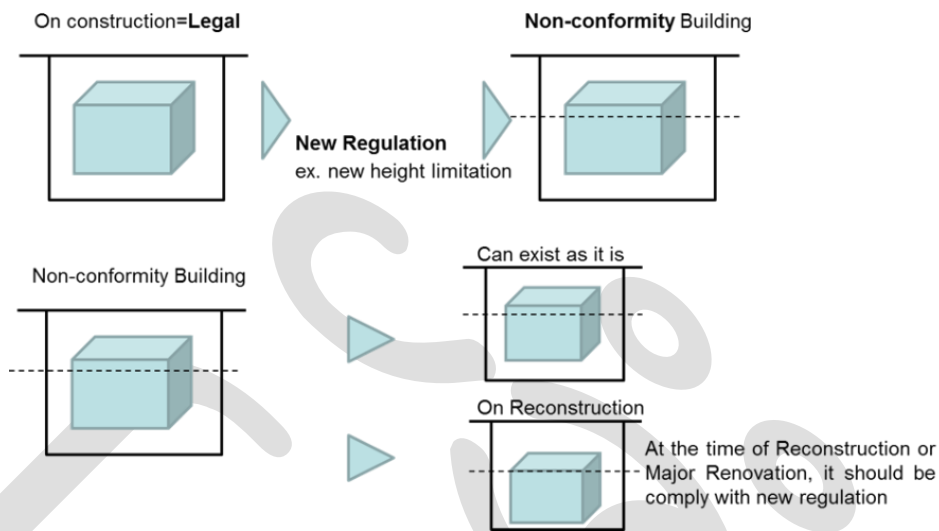


ပုံ(၅၀) ပန်းခြံနှင့်အားကစားကွင်းများ၏သတ်မှတ်ချက်ပြပုံ

Non-Conformity အဆောက်အဦ သတ်မှတ်ချက်

၄၄။ ပြဌာန်းချက်နှင့်မကိုက်ညီသောအဆောက်အဦဆိုသည်မှာ တရားဝင်ဆောက်လုပ်ခွင့်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများနှင့်အညီတည်ဆောက်ထားသောအဆောက်အဦများဖြစ်သော်လည်း အသစ်ပြဌာန်းထားသောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများနှင့်ကိုက်ညီမှုမရှိသောအဆောက်အဦများအားဆိုလိုခြင်းဖြစ်ပါသည်။ ထိုအဆောက်အဦများအား တရားမဝင်အဆောက်အဦဟုသတ်မှတ်ခြင်းမရှိဘဲ လက်ရှိအသုံးပြုမှုအတိုင်းအသုံးပြုနိုင်ပါသည်။ အသေးစားနှင့် အကြီးစားပြင်ဆင်ခြင်းများအတွက် လက်ရှိအဆောက်အဦဧရိယာ၏ စုစုပေါင်းကြမ်းခင်းဧရိယာ(TFA)၊ အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ(BCA)၊ အမြင့်(Height)အတိုင်းဆောင်ရွက်နိုင်ပါသည်။ သို့ရာတွင် အသစ်ပြန်လည်တည်ဆောက်ခြင်းနှင့် တိုးချဲ့ဆောက်လုပ်ခြင်း (အဆောက်အဦအရွယ်အစားပြောင်းလဲခြင်း) ပြုလုပ်သည့်အခါ အသစ်ပြဌာန်းထားသောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအတိုင်းသာ ဆောင်ရွက်ရမည်ဖြစ်ပါသည်။ ပြဌာန်းချက်နှင့်မကိုက်ညီသောအဆောက်အဦ(အစိုးရရုံးများ)သည် အစိုးရ (သို့မဟုတ်) ဝန်ကြီးဌာနပိုင် အဆောက်အဦဖြစ်ပါက အသစ်ပြန်လည်တည်ဆောက်ခြင်းနှင့် တိုးချဲ့ဆောက်လုပ်ခြင်းများအား အသစ်ပြဌာန်းထားသော စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများကို လိုက်နာရမည်ဖြစ်သော်လည်း အသုံးပြုမှုပြောင်းလဲခြင်းမရှိပါက

လက်ရှိအဆောက်အအုံဧရိယာ၏ စုစုပေါင်းကြမ်းခင်းဧရိယာ (TFA) အတိုင်း ခွင့်ပြုသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ အကယ်၍ ဝန်ကြီးဌာနပိုင်အဆောက်အအုံများသည် အဝန်းအဝိုင်းအတွင်းတည်ရှိနေပါက ထိုအဝန်းအဝိုင်း၏ အဓိကအသုံးပြုမှုအပေါ်မူတည်၍ ဆုံးဖြတ်သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။



ပုံ(၅၁) Non-Conformity အဆောက်အအုံ သတ်မှတ်ချက်

ဇယား (၁၁) Non-Conformity အဆောက်အအုံသတ်မှတ်ချက်ပြဇယား

	Non-conformity (ယေဘုယျအားဖြင့်)	Non-conformity (အစိုးရရုံးများ)
လက်ရှိအဆောက်အအုံ အသုံးပြုမှုများ	အသုံးပြုနိုင်သည်။	အသုံးပြုနိုင်သည်။
အသေးစား/ အကြီးစား ပြင်ဆင်ခြင်း	လက်ရှိအဆောက်အအုံဧရိယာ၏ စုစုပေါင်းကြမ်းခင်းဧရိယာ (TFA)၊ အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ (BCA)၊ အမြင့် (Height) အတိုင်းဆောင်ရွက်နိုင်သည်။	လက်ရှိအဆောက်အအုံဧရိယာ၏ စုစုပေါင်းကြမ်းခင်းဧရိယာ (TFA)၊ အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ (BCA)၊ အမြင့် (Height) အတိုင်းဆောင်ရွက်နိုင်သည်။
တိုးချဲ့ဆောက်လုပ်ခြင်း	အသစ်ပြဌာန်းထားသော စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအတိုင်းသာ ဆောင်ရွက်ရမည်။	အသစ်ပြဌာန်းထားသော စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအတိုင်းသာ ဆောင်ရွက်ရမည်။
ပြန်လည် တည်ဆောက်ခြင်း	အသစ်ပြဌာန်းထားသော စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအတိုင်းသာ ဆောင်ရွက်ရမည်။	အသစ်ပြဌာန်းထားသော စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအတိုင်းသာ ဆောင်ရွက်ရမည်။ အသုံးပြုမှုမပြောင်းလဲပါက လက်ရှိစုစုပေါင်းကြမ်းခင်းဧရိယာ (TFA) အတိုင်းခွင့်ပြုသွားမည်။

လုံးချင်းအိမ်ရာများဖွံ့ဖြိုးရေးအတွက်လမ်းဧရိယာချန်လှပ်ထားရှိမှု

၄၅။ အဝန်းအဝိုင်းအားဖြင့်တည်ရှိသော လုံးချင်းအိမ်ရာများအတွင်း၌ ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး(FAR)နှင့် အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး(BCR)တွက်ချက်ရာ၌ နောက်ဖေးလမ်းကြားနှင့် လမ်းဧရိယာအား မြေကွက်ဧရိယာမှ ချန်လှပ်ထားရှိမည်ဖြစ်သည်။



ပုံ(၅၂) လုံးချင်းအိမ်ရာဝန်းအတွင်းလမ်းဧရိယာချန်လှပ်ထားရှိမှုပြပုံ

၄၆။ ဧရိယာကျယ်ပြန့်သောဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံကိန်းများ (ဥပမာ - Collective Housing or Mixed Development Project)အတွင်းရှိ အတွင်းလမ်းဧရိယာကို ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသို့လွှဲပြောင်းခြင်း မရှိပါက FAR၊ BCR တွက်ချက်မှုတွင် ထည့်တွက်ရပါမည်။ အတွင်းလမ်းဧရိယာကိုတွက်ချက်မှုတွင် ထည့်သွင်း ပါက ၎င်းအတွင်းလမ်းဧရိယာကို ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသို့ လွှဲပြောင်းရန်မလိုပါ။ ထိုအတွင်းလမ်းပိုင်ရှင်(စီမံကိန်းဖော်ဆောင်သူ သို့မဟုတ် ဆက်ခံသူ)သည် ၎င်းလမ်းကိုစီမံခန့်ခွဲမှုနှင့် ထိန်းသိမ်းမှုပြုလုပ်ရပါမည်။

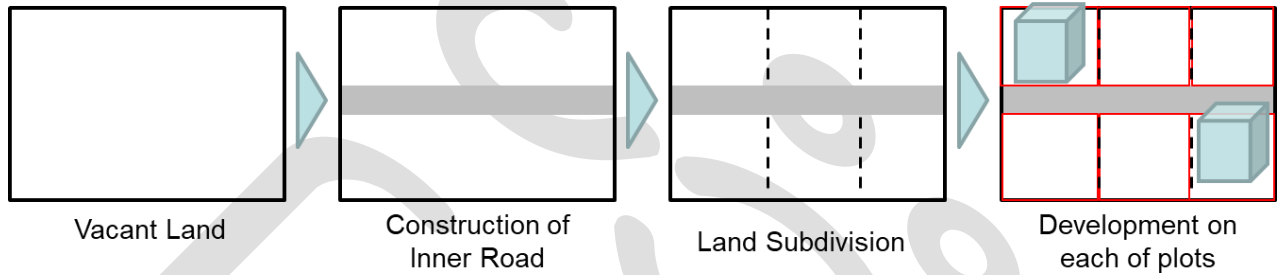


၄၇။ စက်မှုဇုန်များတွင်မြေကွက်တစ်ကွက်ထက်ပို၍ ခွဲခြမ်းစိတ်ဖြာမည့်စီမံကိန်းများရှိ အတွင်းလမ်း ဧရိယာကို ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသို့မလွှဲပြောင်းသော်လည်း ၎င်းဧရိယာကို FAR၊ BCR တွက်ချက်မှုတွင် ထည့်သွင်းခြင်းမပြုပါ။ အလားတူစီမံကိန်းများရှိသော စက်မှုဇုန်ပြင်ပတွင် Developer မှ အတွင်းလမ်းနှင့်မြေကွက်များဖော်ထုတ်ရာ၌ ဖြစ်ပေါ်လာသည့်မြေကွက်များအား သီးခြားစီမံကိန်းပြုဖွံ့ဖြိုးရေး စီမံကိန်းများဆောင်ရွက်မည်ဆိုပါက ထိုအဝန်းအဝိုင်းဧရိယာအတွင်းရှိ အတွင်းလမ်းဧရိယာအား တွက်ချက် မှု တွင်ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်မဟုတ်ပါ။



Mingaladon Industrial Zone

Inner Road Area shall be excluded for FAR, BCR Calculation



စေတီပုထိုး၏အမြင့်

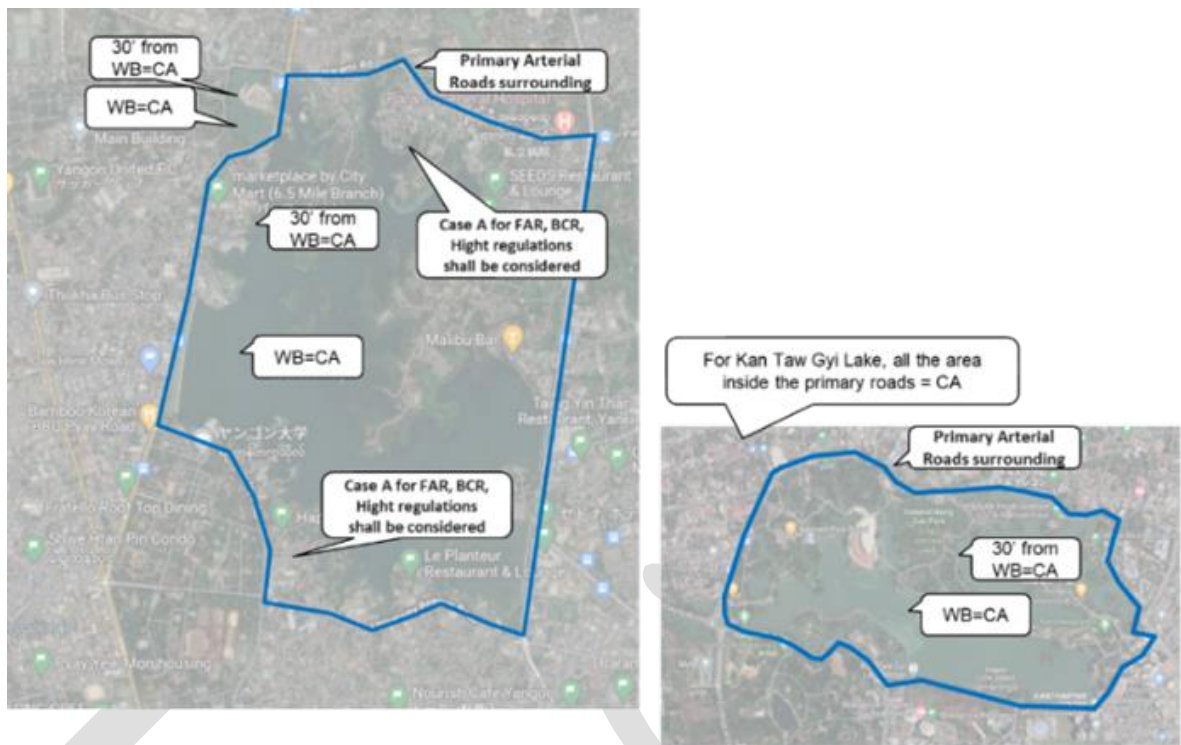
၄၈။ ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများနှင့်စပ်လျဉ်း၍ စေတီ၊ ပုထိုးများသည် အမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်ဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းမရှိပေ။ အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအတွက်မူ မည်သည့်ဇုန်မဆို တည်ဆောက်နိုင်သော်လည်း သက်ဆိုင်ရာဝန်ကြီးဌာန၏လမ်းညွှန်မှုများနှင့် သတ်မှတ်ညွှန်ကြားချက်များ အတိုင်းလိုက်နာရမည်ဖြစ်ပါသည်။

အထူးသတ်မှတ်ခွင့်ပြုထားသောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ

၄၉။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ၊ကော်မတီဝင်များ၏ သဘောတူခွင့်ပြုချက်နှင့်အတူ မြို့ပြစီမံကိန်းဌာနသည် စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများလျော့ပေါ့ခံစားမှုအား လုပ်ပိုင်ခွင့်အာဏာရှိပါသည်။ ထို စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများလျော့ပေါ့ခံစားမှုသည် အများပြည်သူအတွက်အကျိုးပြုနိုင်သော ကိစ္စရပ်များ၌သာ ခွင့်ပြုအသုံးပြုနိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။

အင်းလျားကန်နှင့် ကန်တော်ကြီးအတွက် အခြေခံစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ

၅၀။ အင်းလျားကန်နှင့်ကန်တော်ကြီးတို့၏ သဘာဝပတ်ဝန်းကျင်ကို အထူးအလေးထားထိန်းသိမ်းရန်၊ အထူးသဖြင့် ရေပြင်ဧရိယာ(Water Body)မှ ပေ(၃၀)အကွာတွင် ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ(CA) သတ်မှတ်ခြင်းကို ထည့်သွင်းစဉ်းစားရမည်။ ၎င်းရေကန်အနီးဝန်းကျင်ရှိနေသော ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီး(Primary Arterial Roads)၏ရေကန်ဘက်အခြမ်းတွင် အဆောက်အဦဆောက်လုပ်မည်ဆိုပါက ထို အဆောက်အဦကိုပုံစံ(က) Case(A) တွင်သတ်မှတ်ထားသော FAR, BCR, HEIGHT တန်ဖိုးများကိုသာ ထည့်သွင်းစဉ်းစားရမည်ဖြစ်သည်။



အသေးစိတ်အစီအစဉ်ကိုစောင့်ကြည့်လေ့လာခြင်းနှင့်မွမ်းမံပြင်ဆင်ခြင်း

၅၁။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသည် မြို့တော်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးကိုစောင့်ကြည့်လေ့လာရန်တာဝန်ရှိပြီး ဖွံ့ဖြိုးမှုစီမံကိန်းများတည်ရှိရာနေရာများအပေါ်မူတည်၍ ဇုန်သတ်မှတ်မြေပုံများကို ၅နှစ်လျှင်တစ်ကြိမ် မွမ်းမံပြင်ဆင်ရမည်ဖြစ်သည်။ ဤလုပ်ငန်းအတွက်လိုအပ်သော အစီအစဉ်များကို စုစည်းဆောင်ရွက်ပေးရမည်ဖြစ်သည်။

အခန်း(၇)

နိဂုံး

နိဂုံး

၅၂။ ဤစာအုပ်သည် စနစ်ကျသောလုပ်ထုံးလုပ်နည်းများနှင့် ပွင့်လင်းမြင်သာသော နည်းဥပဒေများအား အသေးစိတ်ပြင်ဆင်ရေးဆွဲထားသော ရန်ကုန်မြို့၏ဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းကို နားလည်သဘောပေါက် စေရန် ရည်ရွယ်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။ ထို့အပြင် ရန်ကုန်မြို့သည် Mega City အဖြစ်သို့ ကူးပြောင်းနေချိန်၌ လိုအပ်သည့်မြို့ပြသာယာအဆင်ပြေမှုများအား ရရှိလာစေရန် လုပ်ဆောင်ခြင်းအားဖြင့် ပြည်သူများအား ပိုမိုကောင်းမွန်သော လူမှုဘဝများဖန်တီးပေးရန်ရည်ရွယ်ပါသည်။ ရန်ကုန်မြို့သည်မြန်မာနိုင်ငံ၏ မြို့ပြ လူဦးရေအမြင့်မားဆုံးဖြစ်သည့် အဓိကကျသောမြို့တော်ဖြစ်သည့်အလျောက် ကောင်းမွန်သည့်စနစ်ကျသော လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများအားလုပ်ဆောင်ရာ၌ အမျိုးသားမြို့ပြမူဝါဒနှင့်မဟာဗျူဟာ(National Urban Policy and Strategies)အားအခြေခံထားပါသည်။

ဤဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းသည် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးနယ်နိမိတ်အတွင်းရှိ ဧရိယာများအားအသေးစိတ်လေ့လာသုံးသပ်မှုများမှ ဖြစ်ပေါ်လာခြင်းဖြစ်ပါသည်။ သို့ပါ၍ စည်းမျဉ်းအား ကောင်းစွာနားလည်သဘောပေါက်ပြီး ရန်ကုန်မြို့၏အနာဂတ်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးများအပေါ်ပိုမို ကောင်းမွန်သောအကျိုးသက်ရောက်မှုအခွင့်အလမ်းများရရှိရန် ကြိုးစားချိန်၌ကြုံတွေ့လာမည့်စိန်ခေါ်မှုများ အားအောင်မြင်စွာကျော်လွှားနိုင်ရန် အထောက်အကူပြုမည်ဟု များစွာယုံကြည်ပါသည်။

ထို့ကြောင့် ဤဇုန်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်းသည် ရန်ကုန်မြို့၏မြေအသုံးချမှုဇုန်နှင့်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေး များအတွက် ပဏာမအဆင့်ခြေလှမ်းဖြစ်ပါသည်။