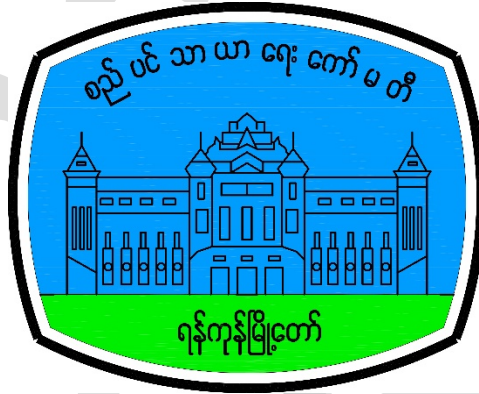


ပြည်ထောင်စုသမ္မတမြန်မာနိုင်ငံတော်  
ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီးအစိုးရ  
ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ



ရန်ကုန်မြို့အဆောက်အဦဆိုင်ရာစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ  
သတ်မှတ်ခြင်းနှင့်ပတ်သက်၍အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုခြင်း မူကြမ်း  
(Definitions of Yangon Building Regulations(Draft))

မြို့ပြစီမံကိန်းလုပ်ငန်းတာဝန်ခံအဖွဲ့

၂၀၂၀ခုနှစ်၊ ဧပြီလ

## မာတိကာ

၁။	နိဒါန်း .....	1
၂။	ရည်ရွယ်ချက် .....	1
၃။	အဆောက်အဦ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	1
၄။	အဆောက်အဦအမြင့်၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	1
၅။	မြေပြင်အနေအထား (Ground Level) များ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	3
	(က) ပျမ်းမျှမူလမြေပြင်အနေအထား <b>Average Natural Ground Level (ANGL)</b> ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	3
	(ခ) မူလမြေပြင်အနေအထား <b>Natural Ground Level (NGL)</b> ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် ....	3
	(ဂ) ဆောက်လုပ်ပြီးမြေပြင်အနေအထား <b>Finished Ground Level (FGL)</b> ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	3
၆။	မြေအောက်ထပ်၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	4
၇။	Building Coverage Ratio (BCR) ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	4
	(က) <b>Swimming Pool</b> .....	5
	(ခ) <b>Court Yard</b> .....	5
	(ဂ) မြေအောက်ထပ် ( <b>Basement</b> ) .....	6
	(ဃ) လုံခြုံရေးဂိတ်များ ( <b>Guard House Guard Post</b> ) .....	6
၈။	Non-Building Coverage Area(NBCA)၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	6
၉။	Permeable Area ၏အနက် အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	6
၁၀။	Floor Area Ratio (FAR) ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	7
	(က) မြေအောက်ထပ် ( <b>Basement</b> ) .....	7
	(ခ) ခြေတံရှည်အဆောက်အဦ ( <b>Piloti</b> ) and Portico without Wall .....	7
	(ဂ) <b>Mezzanine, Attic</b> .....	8
	(ဃ) <b>Elevator Shaft and Machine</b> .....	8
	(င) <b>Bay Window</b> .....	8
	(စ) <b>Cat Walk</b> .....	9
	(ဆ) <b>ATM and Letter Box</b> .....	9
	(ဇ) အပြင်လှေကားခွင် ( <b>External Stair Case</b> ) .....	9
	(ဈ) အတွင်းလှေကားခွင် ( <b>Inner Stair Case</b> ) .....	10
	(ည) <b>Balcony, Bay Balcony and Corridor</b> .....	10

(င)	လုံးချင်းအိမ်ရာဝင်း (Detached Housings Compound) .....	11
(င)	Duct Space /Pipe Space / Electric Pipe Space .....	11
(ဇ)	အဆောက်အဦဆောက်လုပ်ခွင့်ပုံစံကြမ်း (Proposal Drawing)တွင် တင်ပြရမည့် TFA တွက်ချက်မှုဇယား.....	12
(ဈ)	နံရံမပါရှိသော အပြင်ဘက်သို့ထွက်သည့် အမိုးစွန်း၏ အနက်အမိပွယ်ဖွင့်ဆိုချက်.....	12
၁၁။	ခြံစည်းရိုး၏ အနက်အမိပွယ်ဖွင့်ဆိုချက် .....	13
၁၂။	မြေကျန် (Set Back)ကန့်သတ်ခြင်း၏ အနက်အမိပွယ်ဖွင့်ဆိုချက်.....	14
၁၃။	ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာအတွင်းရှိအဆောက်အဦများ၏အမြင့် သတ်မှတ်ချက်.....	17
၁၄။	ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာ.....	18
၁၅။	ကြမ်းခင်းဧရိယာတိုင်းတာတွက်ချက်ခြင်း၏အနက်အမိပွယ်ဖွင့်ဆိုချက် (Measurement of Floor Areas).....	18
၁၆။	လမ်းအကျယ်၏ အနက်အမိပွယ်ဖွင့်ဆိုချက် (Measurement of Road Width).....	19

### ၁။ နိဒါန်း

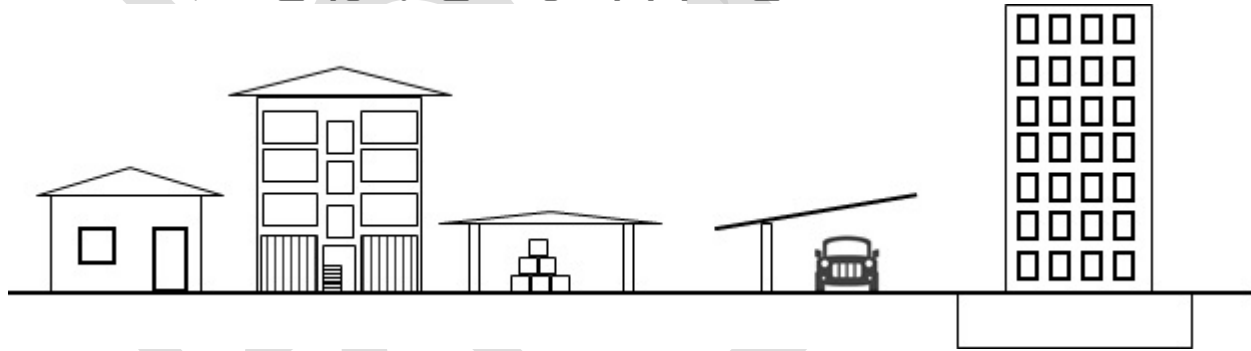
ရန်ကုန်မြို့အဆောက်အဦဆောက်လုပ်ခြင်းဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ သတ်မှတ်ရာတွင် စနစ်တကျတပြေးညီဖြစ်စေရန် ရှင်းလင်းနားလည်လွယ်သော အနက်အဓိပ္ပါယ်များကိုသတ်မှတ်၍ ပြည်သူများ လိုက်နာဆောင်ရွက်ရာတွင် လွယ်ကူပြီးပွင့်လင်းမြင်သာမှုရှိသော စနစ်ကျသည့် စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများနှင့်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်များ ပေါ်ပေါက်လာစေရန် သတ်မှတ်ဆောင်ရွက်ရခြင်းဖြစ်ပါသည်။

### ၂။ ရည်ရွယ်ချက်

ရန်ကုန်မြို့အတွက် ရေရှည်တည်တံ့သောဖွံ့ဖြိုးမှု (Sustainable Development)ဖြစ်စေရန်၊ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်နှင့်ပတ်သက်သည့် စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ(Zoning Regulations) ချမှတ်နိုင်ရန်၊ ကျန်းမာရေးနှင့်ညီညွတ်သော အိမ်ရာအဆောက်အဦများ ဆောက်လုပ်ရာတွင်လိုအပ်သည့် နည်းဥပဒေများ၊ လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများသတ်မှတ်နိုင်ရန်နှင့် အဆိုပါသတ်မှတ်ချက်များကိုပြည်သူများ လွယ်လင့်တကူသဘောပေါက်၍ လိုက်နာဆောင်ရွက်နိုင်ရန် ရည်ရွယ်ပါသည်။

### ၃။ အဆောက်အဦ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

အဆောက်အဦဆိုသည်မှာ မြေပေါ်တွင်လည်းကောင်း၊ မြေအောက်တွင်လည်းကောင်း တည်ဆောက်ထားပြီး အုတ်မြစ်ချခြင်း၊ ခုံတုံးများ၊ အမိုး၊ တိုင်၊ နံရံ၊ ကြမ်းခင်း၊ ဝရန်တာ၊ လသာဆောင်များစသည်တို့ဖြင့် ဖွဲ့စည်းထားခြင်းကိုဆိုလိုပါသည်။



### ၄။ အဆောက်အဦအမြင့်၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

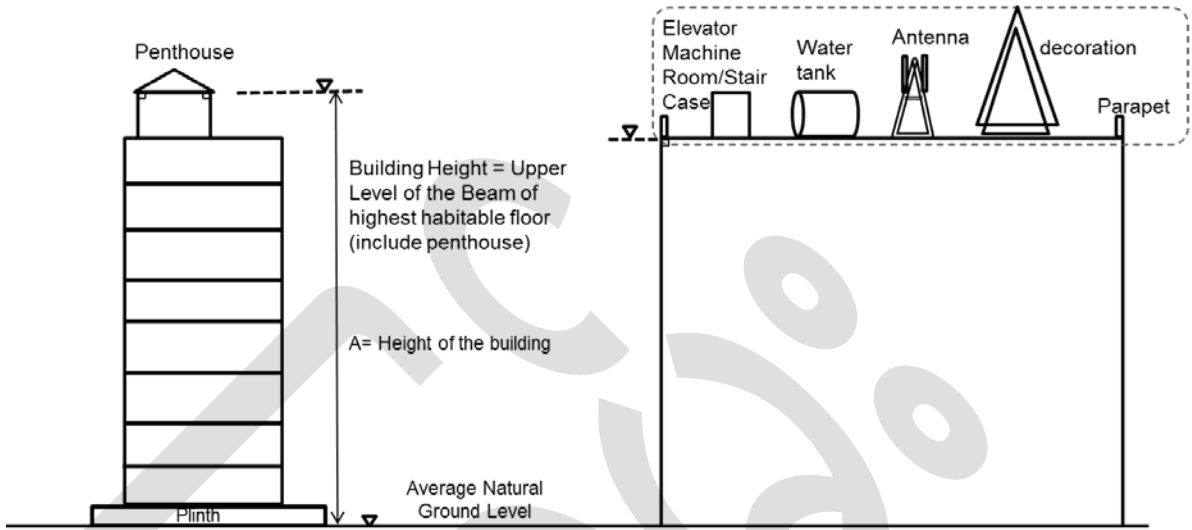
အဆောက်အဦအမြင့်ဆိုသည်မှာ ပျမ်းမျှမူလမြေပြင်အနေအထား (Average Natural Ground Level)မှအပေါ်ဆုံးအမိုးယက်မထိပ် (Top of Roof Beam Level) အထိတိုင်းတာပြီး Plinth Height အမြင့်၂ပေနှင့်၂ပေအောက်ရှိပါက အဆောက်အဦ၏အမြင့်တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်း မပြုဘဲ ၂ပေထပ်ပိုပါကပိုသောအမြင့်ကိုသာ ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။ Plinth Height တိုင်းတာခြင်းသည် Ground Floor Level မှ Finished Ground Level (FGL) ထိဖြစ်ပါသည်။ (Penthouse)ကိုပါ ထည့်သွင်းစဉ်းစားရမည်ဖြစ်ပါသည်။

အဆောက်အဦ၏အမြင့်တွက်ချက်ရာတွင် ကွန်ကရစ်အမိုးပေါ်ရှိအဆင်တန်ဆာများဖြစ်သည့် ဓါတ်လှေကားစက်ခန်းများ၊ လှေကားအိမ်များ၊ ရေသိုလှောင်ကန်များ၊ အင်တာနာများ၏အမြင့်အား အများဆုံး၆မီတာ(၁၉.၆ပေ)အထိခွင့်ပြုမည်ဖြစ်ပြီး ၆မီတာ(၁၉.၆ပေ)ထက်ပိုပါက ပိုသောအမြင့်ကိုသာအဆောက်အဦ၏အမြင့်တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။

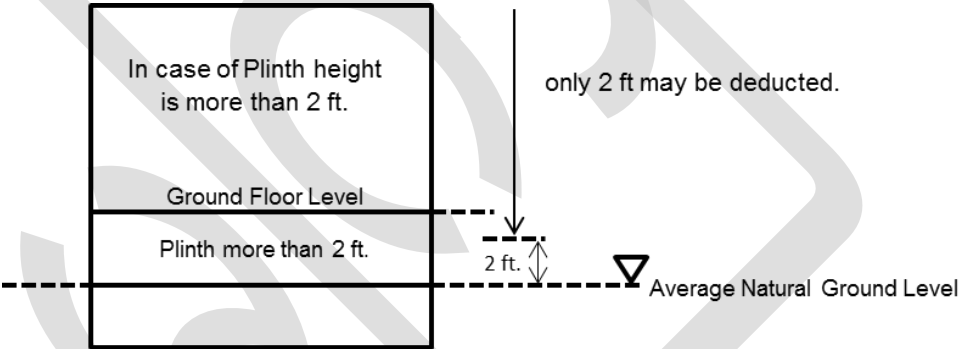
အဆိုပါကန့်သတ်ချက်များသည် ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာ၏ ဇုန်များတွင်အကျုံးမဝင်ပါ။

အဆောက်အဦအမြင့် (Building Height) သတ်မှတ်ခြင်းမှာ ရန်ကုန်မြို့၏အရေးပါသော သွင်ပြင်လက္ခဏာများကို ထိန်းသိမ်းရန်လည်းကောင်း၊ ပြည်သူ့အများသက်တောင့်သက်သာရှိစေရန် လည်းကောင်း၊ ကျန်းမာရေးရှုထောင့်များအရ သဘာဝအလင်းရောင်ရရှိစေရန်လည်းကောင်း၊ လေဝင်လေထွက်ကောင်းမွန်မှုရှိစေရန်လည်းကောင်း သတ်မှတ်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။

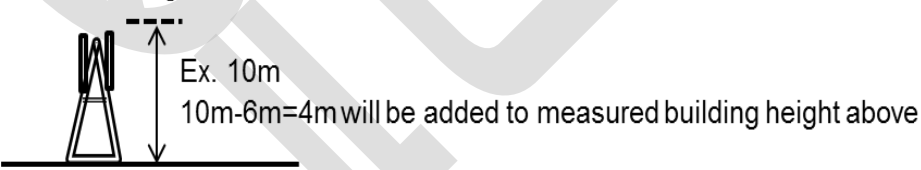
These items are excluded for Building Height measurement



A - a\* = Building Height  
 a\* = either the smaller # of 2' or actual plinth height



In case of the height of excluded items are more than 6m,



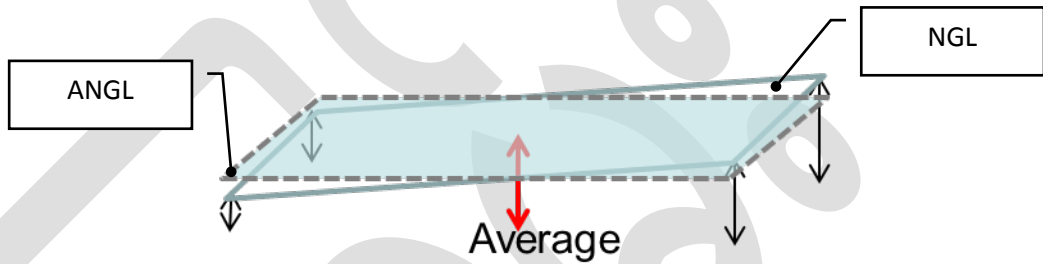
ရွှေတိဂုံဘုရားကန်သတ်ဧရိယာအတွင်းရှိ အဆောက်အဦများ၏အမြင့်တိုင်းတာရာတွင် အမြင့်သတ်မှတ်ချက်များကို အပိုဒ် (၁၃) တွင် သီးခြားဖော်ပြထားပါသည်။

၅။ မြေပြင်အနေအထား (Ground Level) များ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

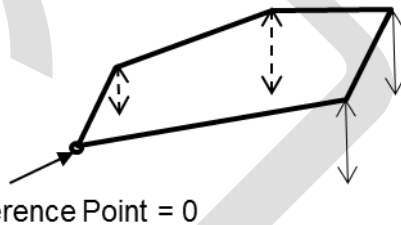
Ground Level ၏အဓိပ္ပါယ်သတ်မှတ်ချက်မှာ အမျိုးမျိုးရှိပါသည်။

- (က) ပျမ်းမျှမူလမြေပြင်အနေအထား: **Average Natural Ground Level (ANGL)** ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

ပျမ်းမျှမူလမြေပြင်အနေအထား: Average Natural Ground Level (ANGL) ဆိုသည်မှာ မြေကွက်၏ထောင့်အားလုံးမှအမြင့်ကိုတိုင်းတာ၍ ပျမ်းမျှသတ်မှတ်ထားသော မြေပြင်အနေအထား ကိုဆိုလိုခြင်းဖြစ်ပါသည်။ ပြန်လည်ပြုပြင်ထားသောမြေပြင်အနေအထား (မြေဖို့ခြင်း၊မြေတူးခြင်း) ကိုထည့်သွင်းစဉ်းစားမည်မဟုတ်ဘဲ ပျမ်းမျှမူလမြေပြင်အနေအထားကိုသာ အမှန်တကယ်မြေပြင် အဖြစ်စဉ်းစားမည်ဖြစ်ပါသည်။

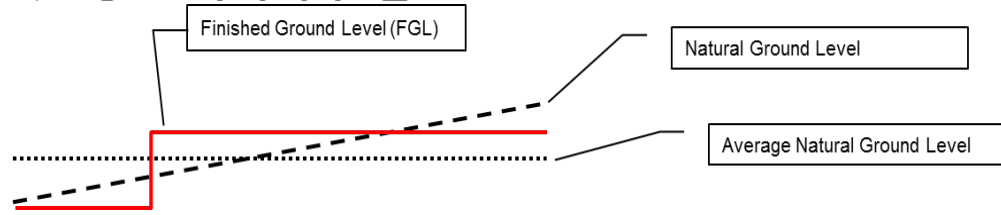


- (ခ) မူလမြေပြင်အနေအထား: **Natural Ground Level (NGL)** ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်  
မူလမြေပြင်အနေအထား: Natural Ground Level (NGL) ဆိုသည်မှာ ပကတိအတိုင်း ရှိနေသည့်မြေပြင်အနေအထား (မြေပြန်သို့မဟုတ်ဆင်ခြေလျှော) ကိုဆိုလိုပါသည်။



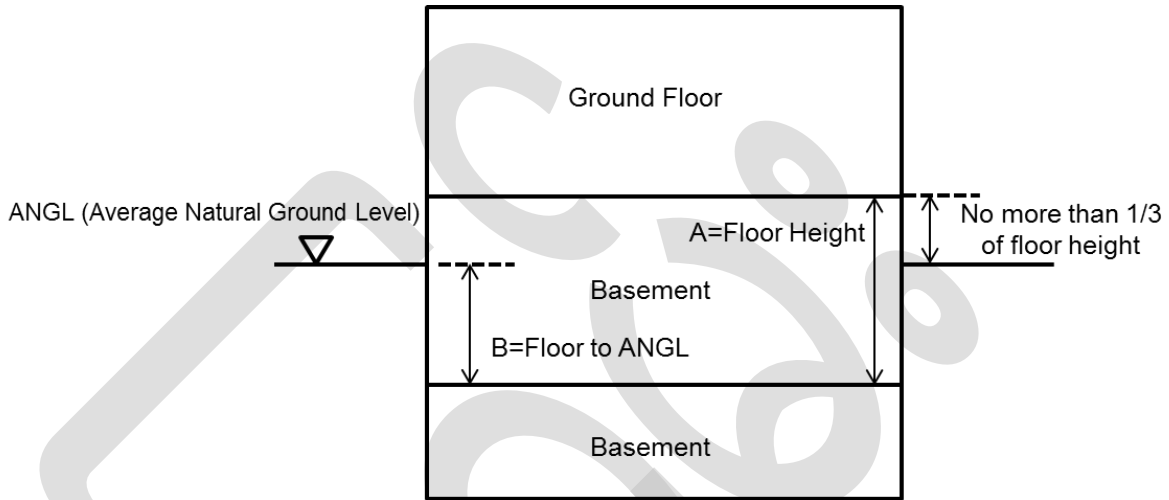
- (ဂ) ဆောက်လုပ်ပြီးမြေပြင်အနေအထား: **Finished Ground Level (FGL)** ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ် ဖွင့်ဆိုချက်

ဆောက်လုပ်ပြီးမြေပြင်အနေအထား: Finished Ground Level (FGL) ဆိုသည်မှာ အဆောက်အအုံဒီဇိုင်းပေါ်မူတည်၍ ပြုပြင်တည်ဆောက်ထားသော မြေပြင်အနိမ့်အမြင့်အနေအထား ကိုဆိုလိုပါသည်။ ဆင်ခြေလျှောဖြစ်နေသော ဆောက်လုပ်ပြီးမြေပြင်များ (သို့မဟုတ်) အမျိုးမျိုးသော မြေပြင်အနိမ့်အမြင့်အားလုံးကို ဆိုလိုသည်။



၆။ မြေအောက်ထပ်၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

မြေအောက်ထပ်(Basement)ဆိုသည်မှာ အဆောက်အဦတစ်ခု၏ ပျမ်းမျှမူလမြေပြင် အနေအထားမှ အောက်ဘက်တွင်ရှိသော တစ်စိတ်တစ်ပိုင်း (သို့မဟုတ်) အားလုံးသောအစိတ်အပိုင်း ကိုဆိုလိုပါသည်။ တစ်စိတ်တစ်ပိုင်းဟုဆိုရာတွင် Average Natural Ground Level မှ အပေါ်ဘက်သို့ ထွက်နေသော Floor၏အမြင့်သည် မြေအောက်ထပ်အမြင့်၏ ၃ပုံ၁ပုံထက်မပိုသောအမြင့်ကို ဆိုလိုခြင်းဖြစ်ပါသည်။

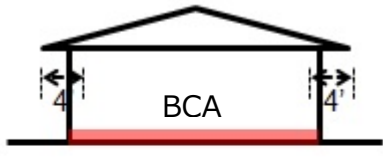


၇။ Building Coverage Ratio (BCR) ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

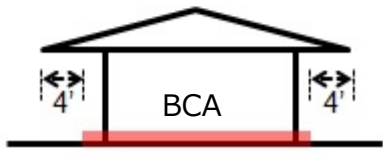
အဆောက်အဦတစ်ခုလုံး၏အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ Building Coverage Area (BCA)နှင့်ယင်းအဆောက်အဦတည်ရှိရာမြေကွက်တို့ အချိုးချထားခြင်းကို BCRဟုခေါ်ဆိုပါသည်။

$$\text{Building Coverage Ratio} = \frac{\text{Building Coverage Area}}{\text{Plot Area}}$$

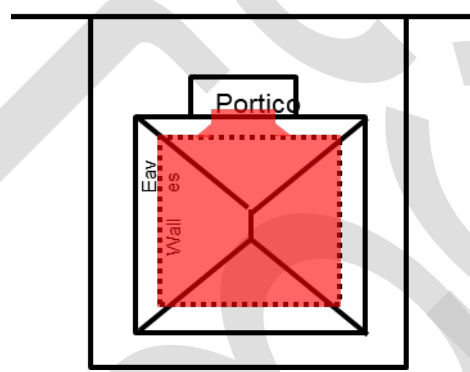
အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ (Building Coverage Area) ကိုတွက်ချက်ရာတွင် အဆောက်အဦတစ်လုံးကို အပေါ်စီးမှကြည့်လျှင်မြင်ရသော အပြင်ဆုံးအနားသတ်မျဉ်း၏ အတွင်းဘက်ရှိဧရိယာကိုတွက်ချက်ပါမည်။ ထိုအပြင်ဆုံးအနားသတ်မျဉ်းဆိုသည်မှာ အဆောက်အဦ တစ်ခုလုံးကိုအပေါ်စီးမှကြည့်လျှင်မြင်ရသည့် အပြင်ဘက်ဆုံးအမိုးစွန်းလိုင်း (သို့မဟုတ်) နံရံ၏ အနားသတ်လိုင်းကိုဆိုလိုပါသည်။ အပြင်ဘက်ဆုံးအမိုးစွန်းလိုင်းသည် ငှပေထက်ကျော်ပါက အမိုးစွန်းလိုင်းမှ ငှပေချန်၍ ကျန်ရှိသောအတိုင်းအတာအား အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ (Building Coverage Area)တွင်ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပြီး အမိုးစွန်းလိုင်းသည် ငှပေအတွင်း ရှိပါက အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ(Building Coverage Area)ကို အပြင်ဘက်ဆုံးနံရံလိုင်း၏ အတွင်းဧရိယာကိုတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။



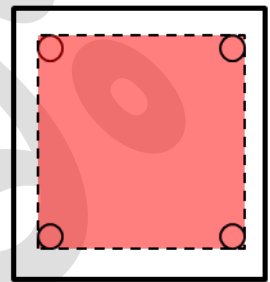
In case of the depth of eaves are less than 4 ft.



In case of the depth of eaves are more than 4 ft.



In case of no wall



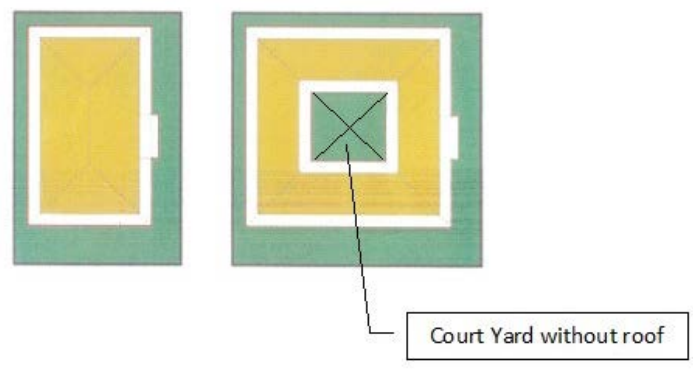
အဆောက်အဦးဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာတွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်ရမည့်အချက်များနှင့် ချန်လှပ်ရမည့်အချက်များမှာ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်။

(က) **Swimming Pool**

မြေပေါ်တွင်တည်ဆောက်ထားသော ရေကူးကန်သည်အမိုးမပါရှိပါက ၎င်းဧရိယာအား Building Coverage Area တွင်ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမပြုပါ။

(ခ) **Court Yard**

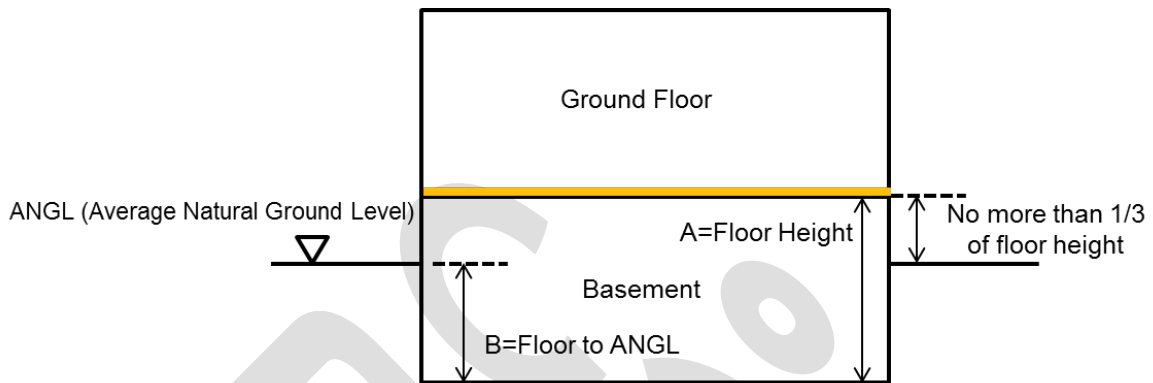
အဆောက်အဦဆောက်လုပ်ရာတွင်အမိုးမပါသော Court Yard ဧရိယာပါရှိမည်ဆိုပါက အဆိုပါ Court Yard ဧရိယာကို Building Coverage Area တွင်ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမပြုပါ။





(ဂ) မြေအောက်ထပ် (Basement)

မြေအောက်ထပ် (Basement) သည် Average Natural Ground Levelမှ အပေါ်ဘက် Basement Floor Height ၏ ၃ပုံ၁ပုံအမြင့်နှင့်အောက်ရှိပါက Building Coverage Area တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမပြုပါ။



(ဃ) လုံခြုံရေးဂိတ်များ (Guard House/ Guard Post)

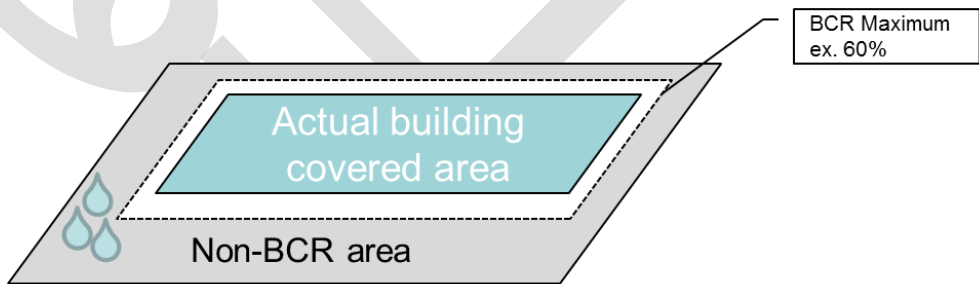
လုံခြုံရေးဂိတ်များ (Guard House/ Guard Post)ကို Building Coverage Area တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည် ဖြစ်ပါသည်။

၈။ Non-Building Coverage Area(NBCA)၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုမရှိသောဧရိယာ (Non-Building Coverage Area) ဆိုသည်မှာ မြေကွက်ဧရိယာအတွင်း အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုမရှိရမည့် သတ်မှတ်ထားသော BCR (Designated BCR)၏ဧရိယာကို ချန်လှပ်၍ ကျန်ရှိသောဧရိယာကိုဆိုလိုပါသည်။ အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုမရှိသော ဧရိယာ(Non-Building Coverage Area)ကိုအောက်ပါအတိုင်းတွက်ချက်ပါသည်။

$$\text{Non-BCR Area} = \text{Plot Size} \times (1 - \text{designated BCR})$$

Ex. Designated BCR=60% of 1,000 sqft plot, required permeable area for Non-BCR area of 40% = 160 sqft



**40%** of Non-BCR area shall be with permeability or equivalent

၉။ Permeable Area ၏အနက် အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

Permeable Area ဆိုသည်မှာ မိုးရေစိမ့်ဝင်နိုင်သော မြေပြင်ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။ မြေမျက်နှာပြင်ပေါ်တွင် အသုံးပြုမည့်ပစ္စည်းများ (ဥပမာ - ကွန်ကရစ်)သည် ရေစိမ့်ဝင်နိုင်ပါက Permeable Area အဖြစ်ထည့်သွင်းစဉ်းစားမဟုတ်ပါ။ အဆောက်အဦဖုံးလွှမ်းမှုမရှိသောဧရိယာ (Non-Building Coverage Area)၏၄၀ရာခိုင်နှုန်းအား ရေစိမ့်ဝင်နိုင်သောဧရိယာ (Permeable Area)

အဖြစ်သတ်မှတ်ပါမည်။ အခြားနည်းလမ်းများဖြစ်သည့် ရေကြီးရေလျှံမှုကို တားစီးနိုင်သော မိုးရေလှောင်ကန်၊ Retention Tank အစရှိသည်တို့ကိုလည်း အသုံးပြုကြပါသည်။  
မြေအောက်ထပ် Basement ၏ဧရိယာအား Permeable Area အဖြစ်ထည့်သွင်းမစဉ်းစားပါ။

၁၀။ Floor Area Ratio (FAR) ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

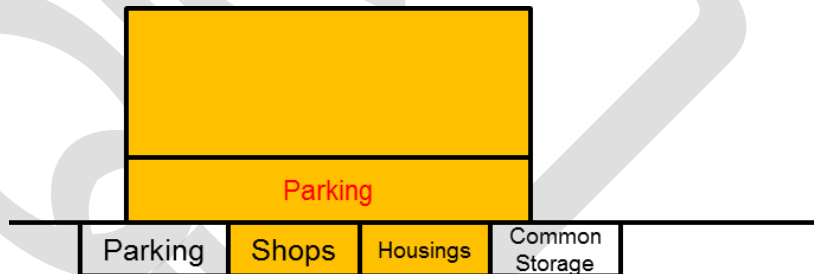
Floor Area Ratio (FAR) ဆိုသည်မှာ အဆောက်အဦတစ်ခုလုံး၏စုစုပေါင်းကြမ်းခင်းဧရိယာ Total Floor Area (TFA)နှင့် ယင်းအဆောက်အဦတည်ရှိရာ မြေကွက်အချိုးကိုခေါ်ဆိုပါသည်။ အဆောက်အဦဆောက်လုပ်ရာတွင် ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး Floor Area Ratio (FAR) ကန့်သတ်ရခြင်းမှာ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနှင့် အဆောက်အဦသိပ်သည်းမှု (Urban Density)ကို ထိန်းချုပ်နိုင်စေရန်ဖြစ်ပါသည်။

$$\text{Floor Area Ratio} = \frac{\text{Total Floor Area}}{\text{Plot Area}}$$

စုစုပေါင်းကြမ်းခင်း ဧရိယာ Total Floor Area (TFA) တွက်ချက်ရာတွင် ထည့်သွင်းရမည့် အချက်များနှင့် ချန်လှပ်ရမည့် အချက်များမှာ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်။

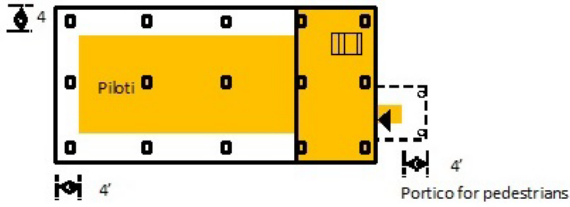
(က) မြေအောက်ထပ် (Basement)

မြေအောက်ထပ်(Basement)အား Car Parking၊ Garage Room၊ M&E Room ၊Storage for common use၊ Fire Fighting Roomနှင့် Underground Tank အဖြစ်အသုံးပြုမည်ဆိုပါက Total Floor Area အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမပြုဘဲ အခြားသောကိစ္စရပ်များတွင် အသုံးပြုမည် ဆိုပါက (ဥပမာ- ဈေးဆိုင်ခန်းများ၊ ရုံးခန်းများ၊ လူနေအိမ်ခန်းများ) ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည် ဖြစ်ပါသည်။

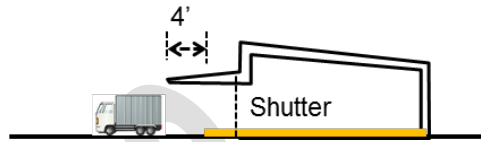


(ခ) ခြေတံရှည်အဆောက်အဦ (Piloti) and Portico without Wall

နံရံမပါရှိသောခြေတံရှည်အဆောက်အဦ၏ ကြမ်းခင်းဧရိယာကို ပတ်ပတ်လည်ငှပေလျော့၍ Total Floor Area (TFA) တွက်ချက်မည်ဖြစ်သည်။ ၎င်းပတ်ပတ်လည်အနား၏တစ်ဝက်သည် အဖွင့်ပုံစံဖြစ်ရမည်။

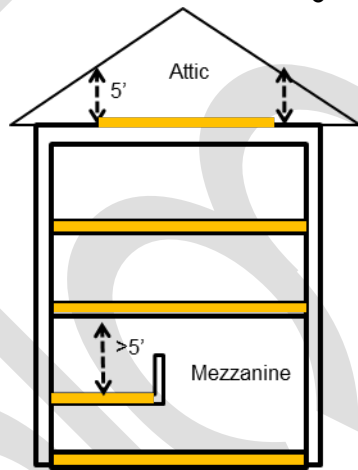


**Track Yard**



**(ဂ) Mezzanine, Attic**

Mezzanineနှင့် ခေါင်မိုးခန်း၏ ခေါင်အမြင့်သည်၅ပေ (သို့မဟုတ်) ၅ပေထက်ပိုမည်ဆိုပါက ၎င်းအလွှာအား Total Floor Area (TFA) အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။



Counted for TFA

**(ဃ) Elevator Shaft and Machine**

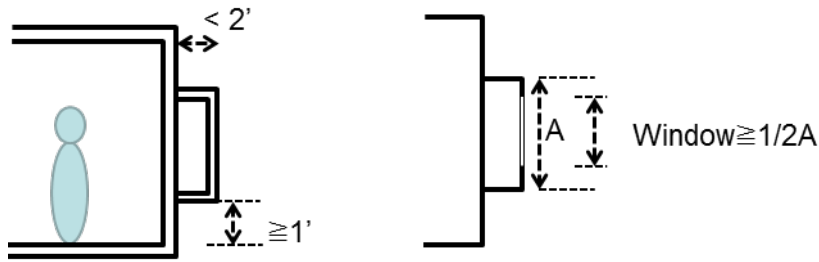
ခါတ်လှေကားခန်းနှင့်စက်ခန်းဧရိယာအား Total Floor Area (TFA)အတွင်း ထည့်သွင်း တွက်ချက်ခြင်းမရှိဘဲ စက်လှေကားနှင့်ပုံမှန်လှေကားနေရာများကိုမူ Total Floor Area (TFA) အတွင်းထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။



**(င) Bay Window**

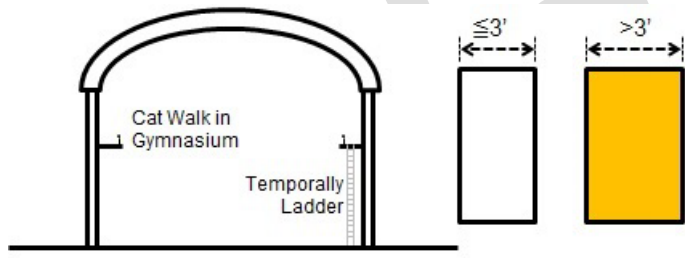
Bay Window များသည်ကြမ်းခင်းမှ အနည်းဆုံးပေနှင့် အထက်ရှိသော၊ နံရံမှအများဆုံး၂ပေ နှင့်အောက် အရွယ်အစားထုတ်ပါက Total Floor Area (TFA)အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်ရန်

မလိုပေ။ လေဝင်လေထွက်ကောင်းမွန်စေရန် Window Height သည် Bay Window Height ၏ တဝက်ထက်မလျော့နည်းရပါ။



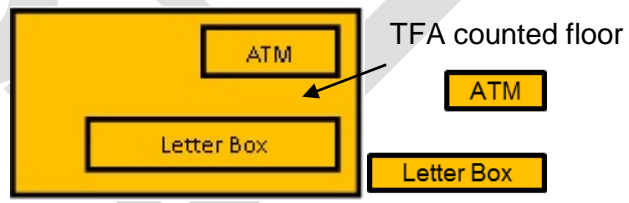
(စ) Cat Walk

စက်ရုံနှင့်ဂိုဒေါင်ကြီးများတွင် လှေကားတက်အဖြစ် အမြဲတမ်းအသုံးပြုရန်မဟုတ်ဘဲ ပြုပြင်ထိန်းသိမ်းမှုပြုလုပ်ရန် ရည်ရွယ်ထားရှိသည့် Cat Walk သည် ဥပဒေနှင့်အောက်အကျယ်ရှိပါက ထည့်သွင်းတွက်ချက်ရန်မလိုပေ။ ဥပဒေထက်ကျော်ပါက Cat Walk ၏ အတိုင်းအတာအားလုံးကို Total Floor Area (TFA)အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။



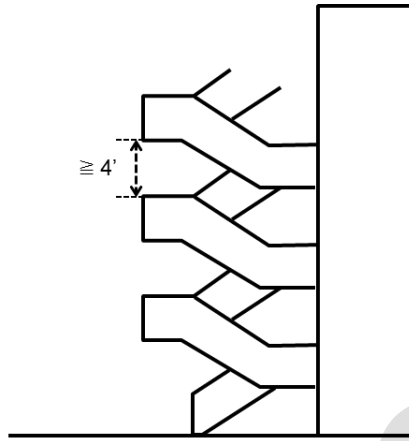
(ဆ) ATM and Letter Box

စာတိုက်ပုံးများ၊ ငွေထုတ်စက် (ATM) အခန်းငယ်များသည် အဆောက်အဦအတွင်းရှိပါက အဆောက်အဦဧရိယာတွက်ချက်ရာတွင် ပါဝင်ပြီးဖြစ်သဖြင့် Total Floor Area (TFA)အတွင်း ထပ်မံထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမပြုပါ။ အဆောက်အဦ၏ပြင်ပတွင် သီးခြားရှိပါက ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။

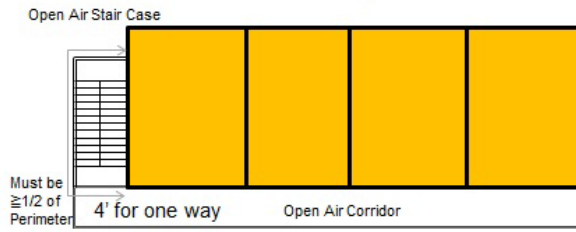


(ဇ) အပြင်လှေကားခွင် (External Stair Case)

အပြင်လှေကားခွင်(External Stairs) ၏လှေကားခွင်အကျယ်သည် Open Airပုံစံဖြစ်ပါက Total Floor Area (TFA) အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်ရန်မလိုပေ။ Open Air Stair Type၏ ပတ်ပတ်လည်အနားတစ်ဝက်သည် အဖွင့်ပုံစံဖြစ်၍ မှန် (သို့မဟုတ်)မှန်ကဲ့သို့သော လေဝင်လေထွက်ပိတ်သည့်အရာများ တပ်ဆင်ခြင်းမရှိရပါ။ Open Outer Air Height သည်အနည်းဆုံး ၄ ပေရှိရမည်။



½ of Perimeter shall be open to the outdoor air

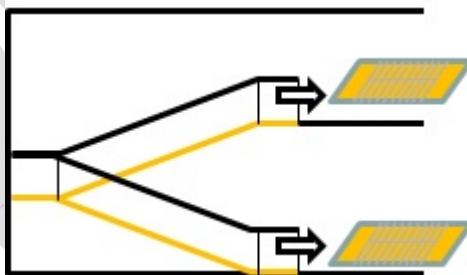
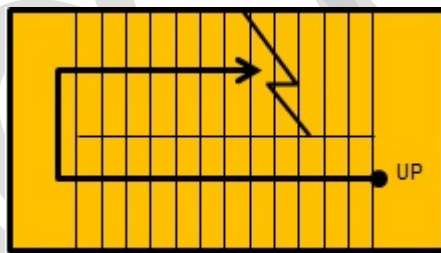


½ of Perimeter shall be open to the outdoor air

(ဈ) အတွင်းလှေကားခွင် (Inner Stair Case)

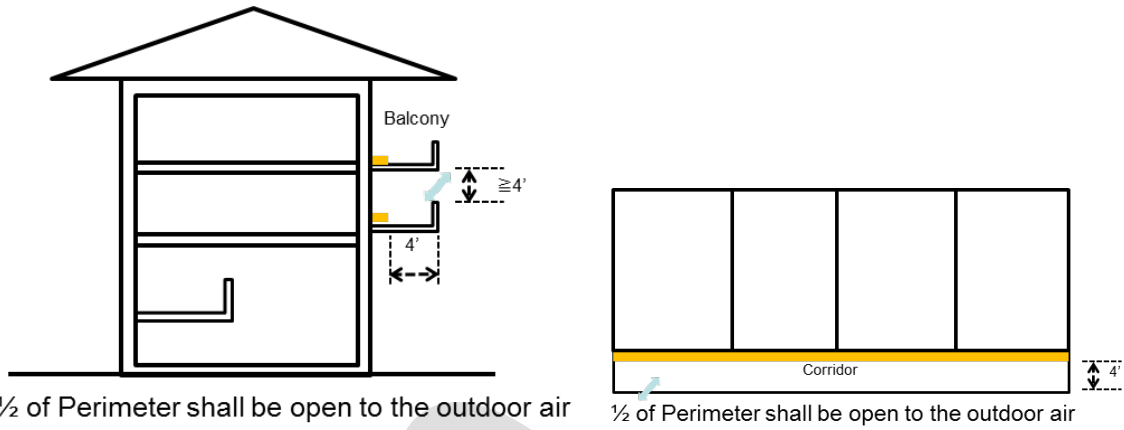
စက်လှေကားနှင့်ပုံမှန်လှေကားနေရာများကို Total Floor Area (TFA) တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။ Floor တစ်ခုနှင့်တစ်ခုချိတ်ဆက်ထားသော လှေကားခွင်၏ဧရိယာအား ထိုလှေကားခွင်ရောက်မည့် Floor တွင်ထည့်သွင်းတွက်ချက်ပါမည်။

ဥပမာ - လှေကားသည် Ground Floor မှ 1st Floor သို့ချိတ်ဆက်မည်ဆိုပါက 1st Floor ၏ Total Floor Area (TFA) တွင်လှေကားခွင်၏ဧရိယာကို ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။



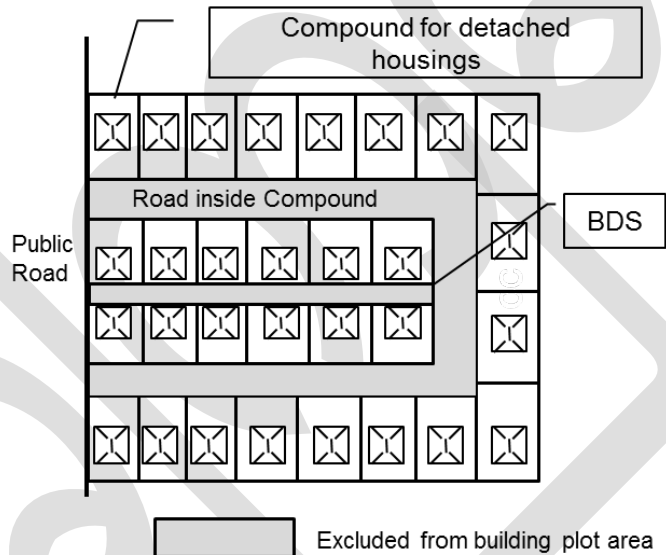
(ည) Balcony, Bay Balcony and Corridor

အပြင်ဘက်ရှိဝရံတံ၊ ကော်ရစ်တာများအတွက်အကျယ်သည်ငှပေနှင့်အောက်ရှိပါက Total Floor Area (TFA) အတွင်းထည့်သွင်းတွက်ချက်ရန်မလိုအပ်ဘဲ ငှပေထက်ပိုကျယ်သောဝရံတံ၊ ကော်ရစ်တာများအတွက်ငှပေအထိချန်လှပ်၍ ပိုသောအတိုင်းအတာကိုသာ Total Floor Area (TFA)အတွင်းထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။ ထိုသို့ဆောင်ရွက်ရာတွင် Balcony, Bay Balcony နှင့် Corridor ပတ်ပတ်လည်အနား၏တဝက်သည် အဖွင့်ပုံစံ (Open Air Type) ဖြစ်၍ Open Outer Air အမြင့်မှာလည်း အနည်းဆုံးငှပေနှင့်အထက်ရှိရမည်။



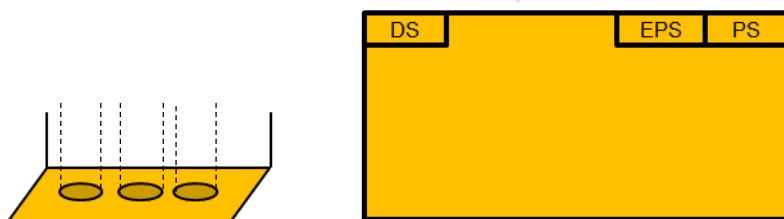
(င) လုံးချင်းအိမ်ရာဝင်း (Detached Housings Compound)

လုံးချင်းအိမ်ရာဝင်း (Detached Housings Compound) အတွက် Floor Area Ratio (FAR) တွက်ချက်ရာတွင် စုစုပေါင်းမြေကွက်ဧရိယာမှ Compound Area အတွင်းရှိလမ်းများနှင့် နောက်ဖေးလမ်းကြားများကိုထုတ်နှုတ်ချန်လှပ်၍ တွက်ချက်ပါမည်။



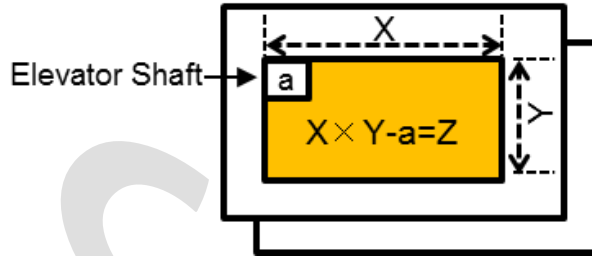
(င) Duct Space /Pipe Space / Electric Pipe Space

M&E အတွက်ထားရှိသည့် Duct Space/ Pipe Space/ Electric Pipe Spaceဧရိယာကို Total Floor Area (TFA) အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်ပါမည်။



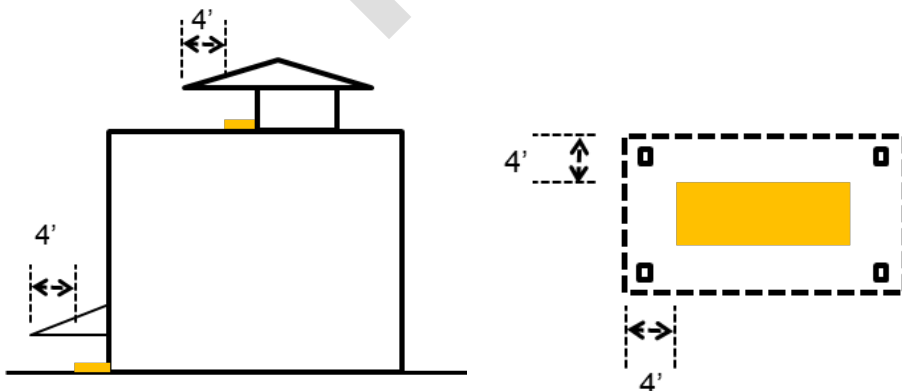
(၃) အဆောက်အဦဆောက်လုပ်ခွင့်ပုံစံကြမ်း (Proposal Drawing)တွင် တင်ပြရမည့် TFA တွက်ချက်မှုဇယား

အဆောက်အဦဆောက်လုပ်ခွင့်အဆိုပြုပုံစံ (Proposal Drawing) တင်ပြရာတွင် Building Permit(BP) လျှောက်လွှာနှင့်အတူ Total Floor Area (TFA)တွက်ချက်မှုကို Floorအလိုက် ထည့်သွင်းတွက်ချက်ပြီး တင်ပြရပါမည်။ တွက်ချက်ရမည့်ပုံစံမှာ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်။



	Floor Area	TFA for FAR	Remarks
6F	100	90	
5F	100	90	
4F	100	90	
3F	100	90	
2F	100	90	
1F	100	90	
GF	100	90	
Total	700	630	
Plot Area	1,000	FAR	0.63
		BCR	0.7

(၂) နံရံမပါရှိသော အပြင်ဘက်သို့ထွက်သည့် အမိုးစွန်း၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် နံရံမပါရှိသော အပြင်ဘက်သို့ထွက်သည့် အမိုးစွန်းသည် (တံစက်မြိတ်စသည်တို့သည်) အကျယ် ငှပေထက်ပိုပါက ပိုသောဧရိယာအား Total Floor Area (TFA) အတွင်းထည့်သွင်း တွက်ချက်မည် ဖြစ်ပါသည်။ (ငှပေထက်ပိုသောဧရိယာတွက်ချက်ရာတွင် ငှပေအထိသာချန်လှုပ်၍ ပိုသောဧရိယာ အား ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဟု ဆိုလိုခြင်းဖြစ်ပါသည်။)





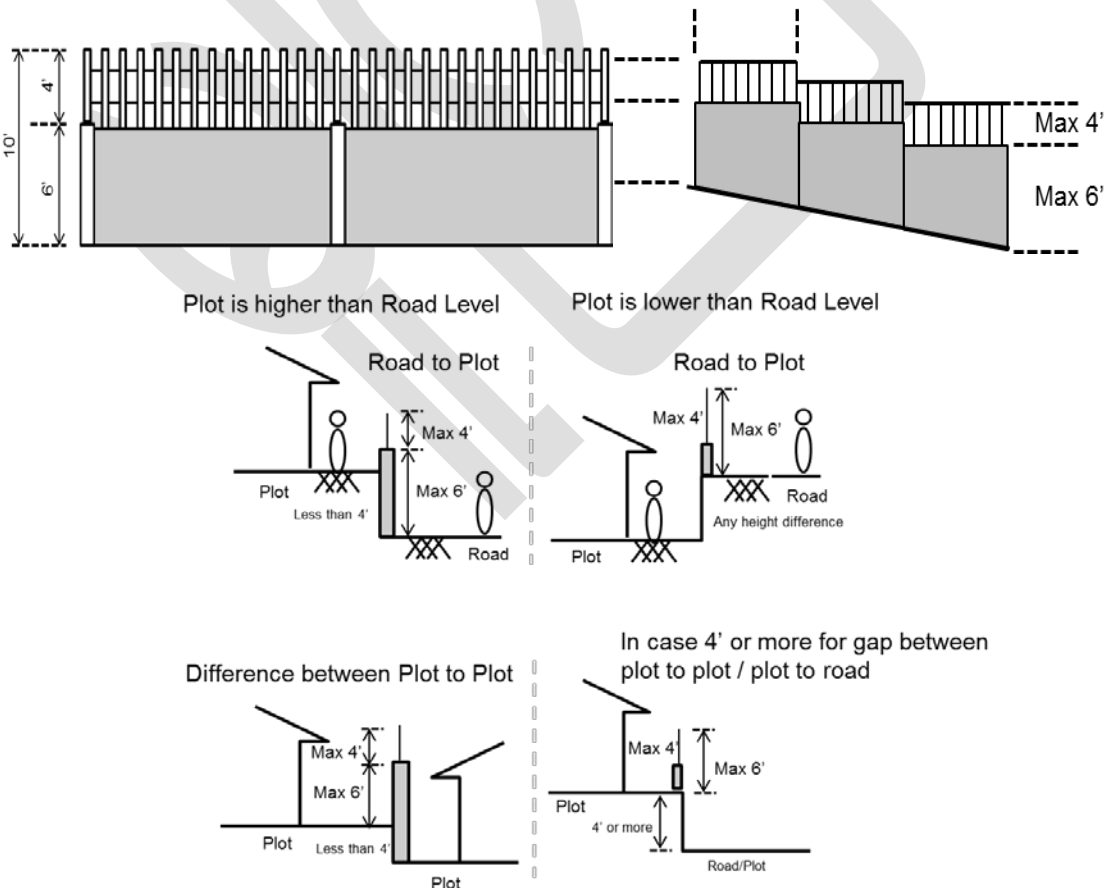
၁၁။ ခြံစည်းရိုး၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

တစ်စုံတစ်ယောက်/တစ်စုံတစ်ဦးမှပိုင်ဆိုင်သည့် မြေပေါ်ရှိဧရိယာအား ဘောင်ခတ်ထားသည့် အစိတ်အပိုင်းကို ခြံစည်းရိုးဟုသတ်မှတ်ပါသည်။ ထို့ပြင် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေး ကော်မတီမှထုတ်ပေးထားသည့် နယ်နိမိတ်အတိုင်းအတာ သတ်မှတ်ထားသည့်မြေပုံ (D Map) တွင် ဖော်ပြထားသည့်မြေဧရိယာအား ဘောင်ခတ်ထားသည့် အစိတ်အပိုင်းကိုလည်းဆိုလိုပါသည်။

ခြံစည်းရိုးအမြင့် (Fencing Height) သည် Finished Ground Level မှ ခြံစည်းရိုးထိပ် အထိကိုဆိုလိုပါသည်။ ယေဘုယျအားဖြင့်ခြံစည်းရိုးတစ်ခု၏ အများဆုံးခွင့်ပြုအမြင့်မှာ ၁၀ပေ ဖြစ်သည်။ ထိုခြံစည်းရိုးကိုအမြင့်ဆုံးပေးရသော ထုထည်နံရံတစ်ခုပေါ်တွင် အနည်းဆုံး၄ပေ မြင့်သောအဖွင့်ခြံစည်းရိုးတစ်ခုထပ်တင်၍ ဖွဲ့စည်းနိုင်ပါသည်။

မြေမျက်နှာပြင်သည်ဆင်ခြေလျှော့ဖြစ်ပါက ခြံစည်းရိုးအမြင့်ကို Finished Ground Level၏ အမြင့်ဆုံးအမှတ်မှတိုင်းတာပါမည်။ လမ်းသည်မြေကွက်ထက် ၄ပေအောက်နိမ့်ပါက ခြံစည်းရိုးအမြင့် ကိုနိမ့်သောလမ်း Level မှတိုင်းတာ၍ ၁၀ပေထားရှိနိုင်ပါသည်။ သို့ရာတွင်လမ်း Level သည် မြေကွက်ထက်မြင့်ပါက မည်မျှမြင့်စေကာမူ ခြံစည်းရိုးအမြင့်အား လမ်းLevelမှ အပေါ်သို့ ၆ပေအထိ သာ ခွင့်ပြုပါမည်။ (၄ပေ သည် အဖွင့်ပုံစံရှိ၍ ကျန်အမြင့်ကိုသာ ထုထည်နံရံ အဖြစ်ထားရှိရပါမည်)

ကပ်လျက်ရှိသော ၄ပေထက်နည်းသော အမြင့်ကွာခြားချက်ရှိသည့် မြေကွက်များတွင် ခြံစည်းရိုး၏အမြင့်ကို မြင့်သောမြေကွက်မှတိုင်းတာပါမည်။ အကယ်၍လမ်းနှင့်မြေကွက် (သို့မဟုတ်) မြေကွက်တစ်ခုနှင့်တစ်ခုကွာခြားချက်တို့သည် ၄ပေထက်ကျော်မည်ဆိုပါက ခြံစည်းရိုး၏အမြင့်ကို အများဆုံးအမြင့်၆ပေအထိသာ ဆောင်ရွက်နိုင်ပြီး မြင့်သောမြေပြင်မှသာတိုင်းတာရပါမည်။ (၄ပေ သည် အဖွင့်ပုံစံရှိ၍ ကျန်အမြင့်ကိုသာ ထုထည်နံရံအဖြစ် ထားရှိရမည်)

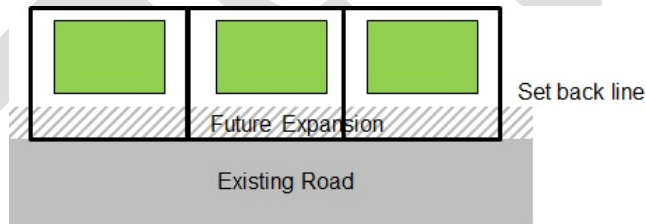




## ၁၂။ မြေကျန် (Set Back)ကန့်သတ်ခြင်း၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

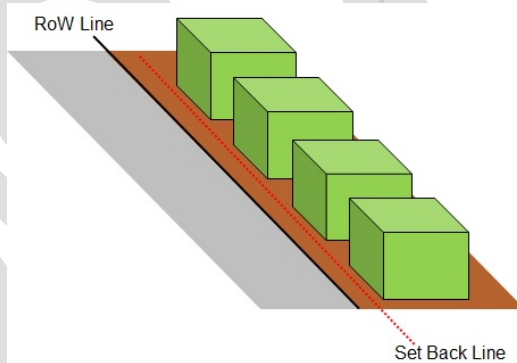
တစ်စုံတစ်ယောက်မှပိုင်ဆိုင်သည့် မြေနယ်နိမိတ်လိုင်း (Land Property boundary Line) မှ ဆောက်လုပ်မည့်အဆောက်အအုံ၏ အပြင်ဘက်နံရံလိုင်း (Building wall) အကြားအနည်းဆုံး ရှိရမည့်အကွာအဝေးကို မြေကျန်ဟုခေါ်ဆိုပါသည်။ အဆောက်အအုံဆောက်လုပ်ရာတွင် မြေကျန် ထားရှိစေခြင်းဖြင့် မြို့ပြအမြင်အားဖြင့်လှပစေခြင်း၊ စနစ်ကျသောပတ်ဝန်းကျင်ကောင်းတစ်ခု ပေါ်ပေါက်စေခြင်း၊ သဘာဝပတ်ဝန်းကျင်ကို ထိန်းသိမ်းကာကွယ်စောင့်ရှောက်နိုင်ခြင်း၊ လူသွားလမ်း နေရာများကိုဖန်တီးပေးနိုင်ခြင်းနှင့် မြို့ပြစီမံကိန်းအရ အခြေခံအဆောက်အအုံလိုအပ်ချက်များ အတွက်အသုံးပြုနိုင်ခြင်းစသည့်အကျိုးကျေးဇူးများကို ရရှိနိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။ မြေကျန်သတ်မှတ်ခြင်း သည် လမ်းအမျိုးအစားနှင့် ဇုန်အမျိုးအစားပေါ်မူတည်ပါသည်။

-For Future Road Widening

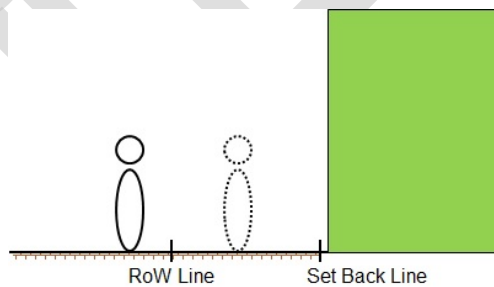


\* Might includes for secure minimum road width

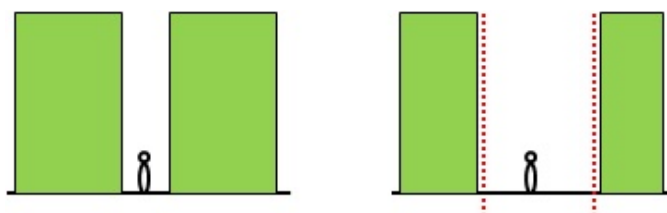
-For good city scape



-For additional space for pedestrians

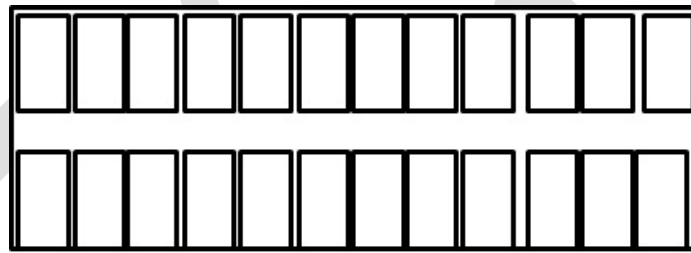


-For good environment



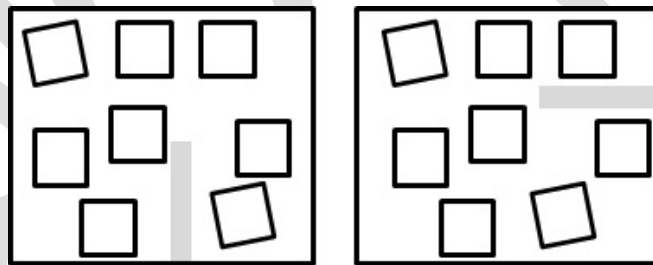
သို့မှသာ မြေကွက်တစ်ခုနှင့်တစ်ခုကြား အဆောက်အဦအသစ်ဆောက်လုပ်ခြင်း၊ ပြန်လည် ပြုပြင်မွမ်းမံခြင်းများပြုလုပ်ရာတွင် အဆင်ပြေချောမွေ့စွာလုပ်ဆောင်နိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။ ရန်ကုန် မြို့၏မြေကွက်ပုံသဏ္ဍာန်များတွင် စနစ်တကျအကွက်ချထားသော မြေကွက်ပုံစံများ (Planned Block) နှင့်စနစ်တကျအကွက်ချထားခြင်းမရှိသော မြေကွက်ပုံစံများ(Unplanned Block) စသည့် မြေကွက်ပုံစံများအဖြစ် တွေ့ရှိရပါသည်။

စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်ပုံစံများ(Planned Block) ဆိုသည်မှာ အဝန်းအဝိုင်း (Block)တစ်ခုအတွင်း အရွယ်အစား (သို့မဟုတ်) အလျားတူညီသော မြေကွက်ပုံစံ(Plot)များ တစ်နေရာထဲ၌ စနစ်တကျစုဝေး တည်ရှိနေသောနေရာကို ဆိုလိုပါသည်။



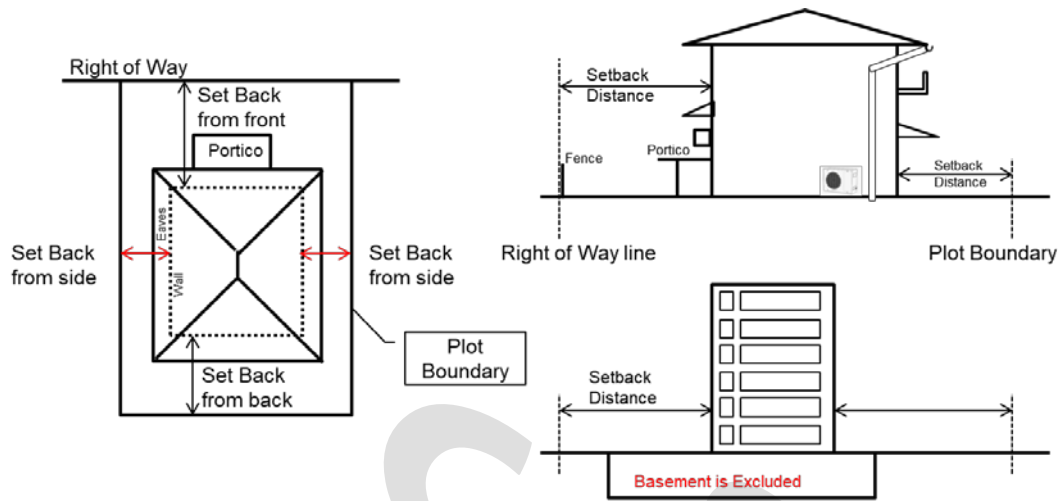
“Planned Block”

စနစ်တကျအကွက်ချထားခြင်းမရှိသော မြေကွက်ပုံစံများ (Unplanned Block) ဆိုသည်မှာ အဝန်းအဝိုင်း (Block) တစ်ခုအတွင်းအရွယ်အစားမတူညီသော မြေကွက်ပုံစံ(Plot)များ တစ်နေရာ ထဲ၌ စနစ်တကျမဟုတ်ဘဲ စုဝေးတည်ရှိနေသောနေရာကို ဆိုလိုပါသည်။

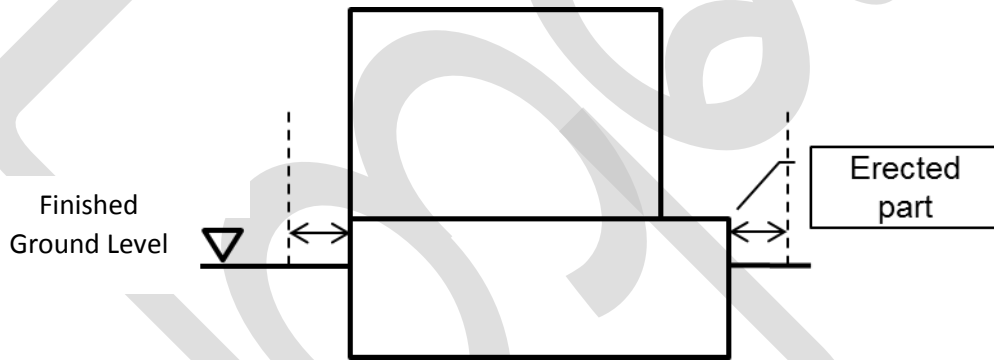


“Unplanned Block” or “Others”

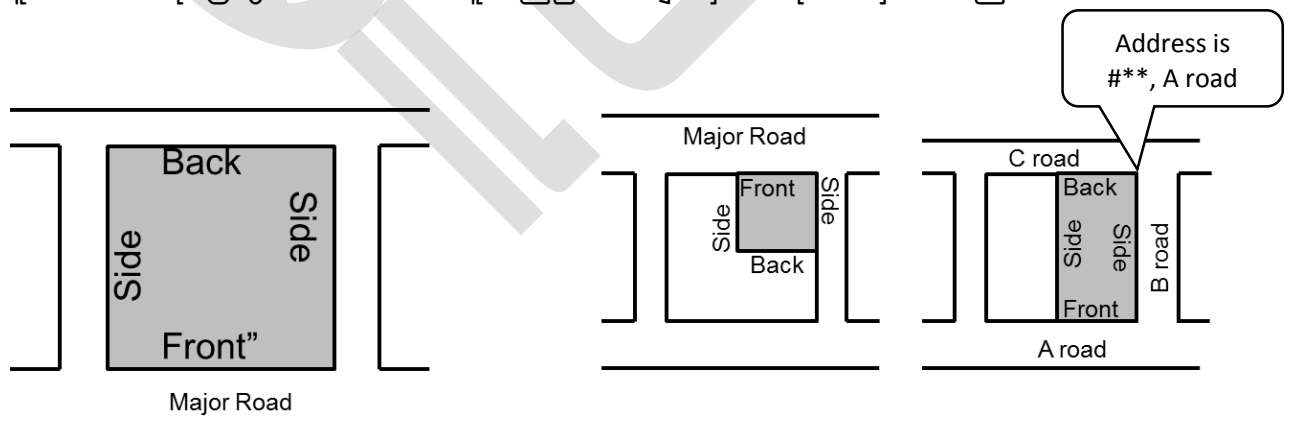
အများဆုံးတွေ့ရှိရသောမြေကွက်မျက်နှာစာအကျယ်မှာ ၂၀ပေ၊ ၂၅ပေ၊ ၃၀ပေ၊ ၄၀ပေ၊ ၅၀ပေ နှင့် ၅၀ပေထက်ပိုသော မျက်နှာစာအကျယ်များရှိပြီး မြေကွက်များ၏ရှေ့နောက်အရှည်မှာ ၄၀ပေ၊ ၅၀ပေ၊ ၆၀ပေ နှင့် ၆၀ပေထက်ပိုသော အရှည်များတွေ့ရှိရပါသည်။ Setback line ကို အဆောက်အဦ ၏အပြင်ဘက်နံရံမှမြေကွက်အဆုံး (Boundary Line) အထိအား အရှေ့၊အနောက်နှင့် ဘေးနှစ်ဘက် မှတိုင်းတာမည်ဖြစ်သည်။



Finished Ground Level မှ မြေပြင်ပေါ်သို့ ထိုးထွက်နေသည့် Basement ၏ အစိတ်အပိုင်းသည် မြေကျန်သတ်မှတ်မှုဘောင်အတွင်း ဝင်ရပါမည်။



မြေကွက်၏မျက်နှာစာသည် လမ်းတစ်လမ်းထက်ပို၍ ရှိပါကပို၍မြင့်သော / ပို၍ကျယ်သော လမ်းကိုမျက်နှာစာအဖြစ်ယူပြီး ထိုလမ်းမျက်နှာစာပေါ်မူတည်၍ ဘေးနှင့် အနောက်အားသတ်မှတ်ပါမည်။ မြေကွက်တစ်ကွက်သည် လမ်းအကျယ်တူ၍ လမ်းတစ်လမ်းထက်ပိုသော လမ်းအားမျက်နှာမူထားပါက ထိုမြေကွက်၏လိပ်စာပေါ်မူတည်၍ လမ်းမျက်နှာစာကိုသတ်မှတ်ပါမည်။



## ၁၃။ ရွှေတိဂုံဘုရားကန်သတ်ဧရိယာအတွင်းရှိအဆောက်အဦများ၏အမြင့် သတ်မှတ်ချက်

ရွှေတိဂုံဘုရားကန်သတ်ဧရိယာအတွင်းရှိအဆောက်အဦများ၏ အမြင့်ကိုအောက်ပါအတိုင်း နည်းလမ်း ၂ မျိုးဖြင့် သတ်မှတ်ထားပါသည်။

Zone 1 တွင် အဆောက်အဦအမြင့်ကို Ground Floor Level or Average Natural Ground Level မှ တိုင်းတာပါမည်။ ထိုအမြင့်တိုင်းတာရာတွင် အဆောက်အဦ၏ ထိပ်ဆုံးအမှတ် (A line)၏ အမြင့်ပေမှာ ၇၈ ပေထိသော်လည်းကောင်း အမိုးယက်မ၏အမြင့်ဆုံးအမှတ် (B Line) ၏ အမြင့်ပေမှာ ၆၂ ပေထိသော်လည်းကောင်း တိုင်းတာခြင်းဖြစ်ပါသည်။

Zone 2 နှင့် Zone 3 တွင် အဆောက်အဦအမြင့်ကိုပင်လယ်ရေမျက်နှာပြင်အထက်မှ တိုင်းတာပါမည်။ Zone 2 အတွက် အဆောက်အဦအမြင့် သတ်မှတ်ချက်မှာ ၁၉၀ပေအောက်ဖြစ်၍ Zone 3 အတွက်အများဆုံး အဆောက်အဦအမြင့်မှာ ၄၁၇ ပေအောက်ဖြစ်ပါသည်။

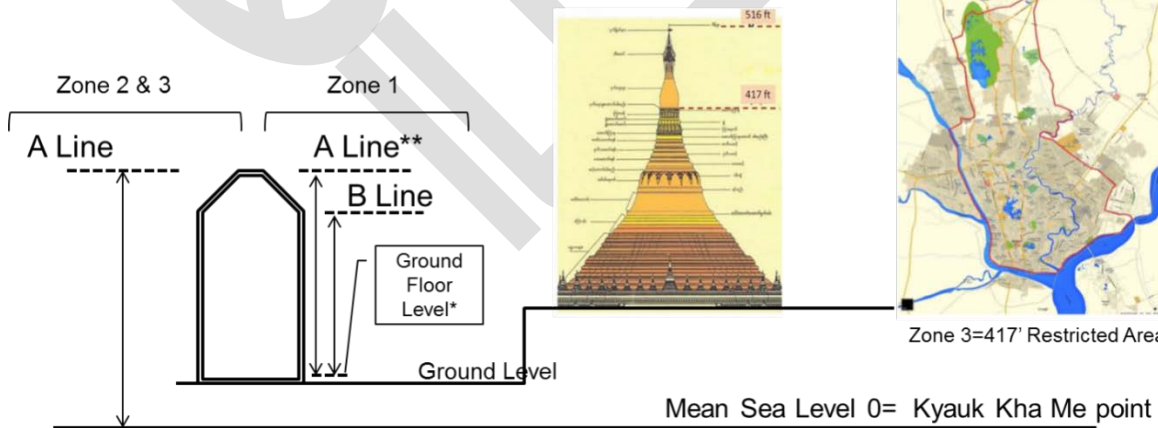
ယင်းဇုန်(၃)ခုမှလွဲ၍ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ၏ ဧရိယာများတွင် အဆောက်အဦ၏အမြင့် တွက်ချက်ရာ၌ ကွန်ကရစ်အမိုးပေါ်ရှိ အဆင်တန်ဆာများဖြစ်သည့် ဓါတ်လှေကားစက်ခန်းများ၊ လှေကားအိမ်များ၊ ရေသိုလှောင်ကန်များ၊ အင်တာနာများ၏အမြင့်အား အများဆုံး၆မီတာ(၁၉.၆ပေ)အထိခွင့်ပြုမည်ဖြစ်ပြီး ၆မီတာ(၁၉.၆ပေ)ထက်ပိုပါက ပိုသောအမြင့်ကို သာအဆောက်အဦ၏အမြင့်တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။ ရွှေတိဂုံဘုရားကန်သတ် ဧရိယာအတွင်းရှိဇုန်(၃)ခုတွင်မူ ထိုအမြင့်ကန်သတ်ချက်များ အကျုံးမဝင်ပါ။ ရန်ကုန်မြို့တော် စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ ခွင့်ပြုထားသည့် အသေးစားပြည်သူ့ဝန်ဆောင်မှုလုပ်ငန်းများ ဖြစ်သည့် Telecom Towerနှင့် အလားတူလုပ်ငန်းများခွင့်ပြုရာတွင် ခွင့်ပြုထားသောအမြင့်ဆုံး အမှတ်၏အောက်တွင်သာရှိရပါမည်။



Zone 1 and 2 for Shwe Dagon Pagoda Restricted Area

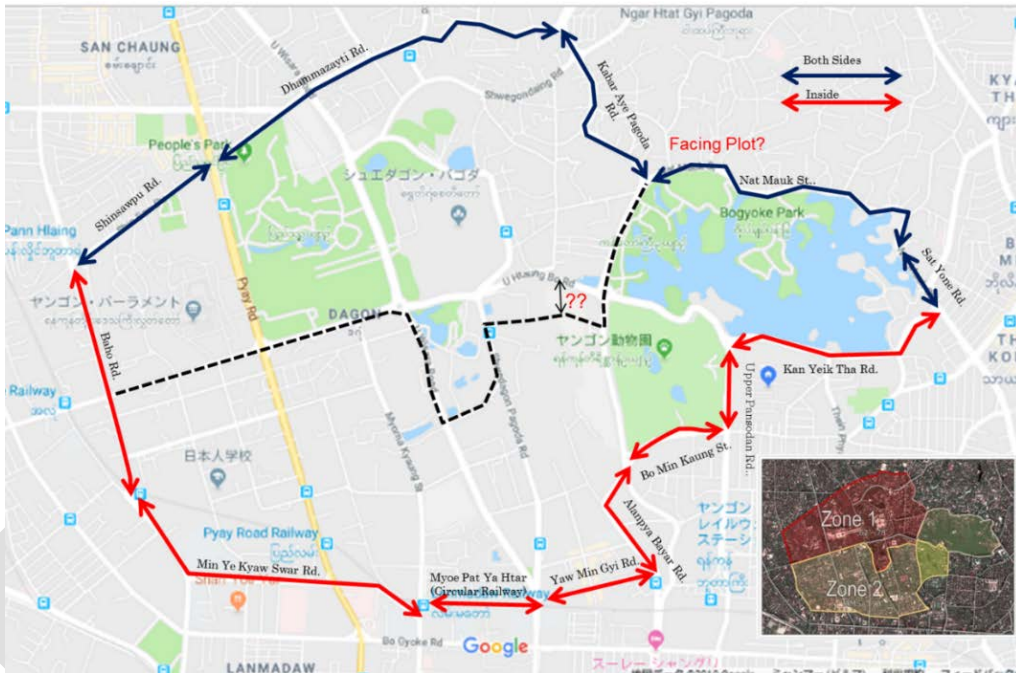


Zone 3=417' Restricted Area



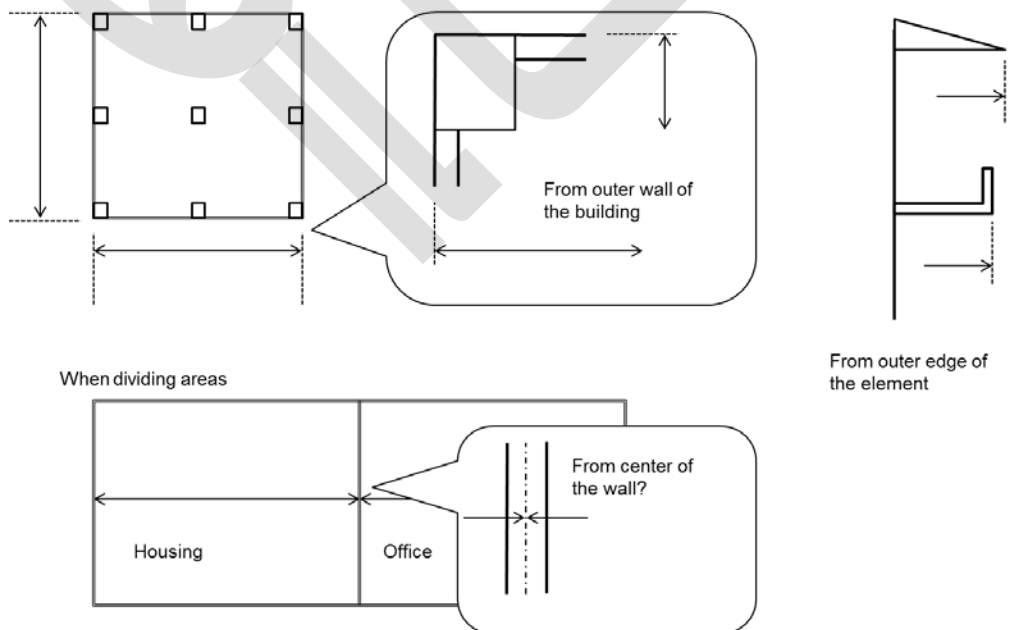
၁၄။ ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာ

ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာအတွင်းရှိ Zone 1 နှင့် Zone 2 အားအောက်ပါအတိုင်းဖော်ပြထားပါသည်။ အနီလိုင်းတွင်အတွင်းရှိဧရိယာသာ အကျုံးဝင်ပါသည်။ အပြာလိုင်းတွင် အတွင်းအပြင် နှစ်ဘက်စလုံးရှိ ဧရိယာများအကျုံးဝင်ပါသည်။



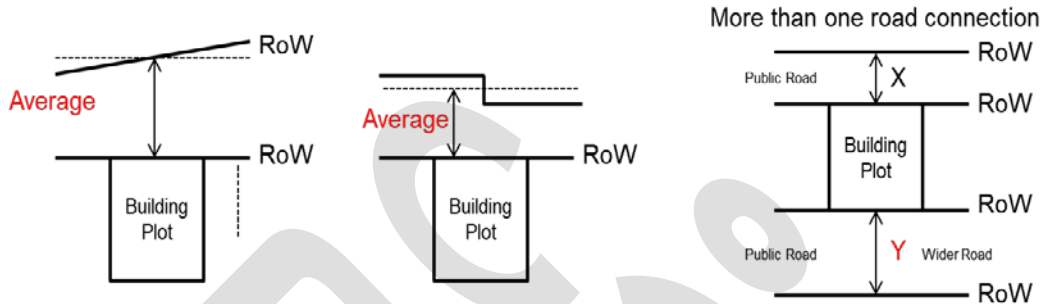
၁၅။ ကြမ်းခင်းဧရိယာတိုင်းတာတွက်ချက်ခြင်း၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် (Measurement of Floor Areas)

ကြမ်းခင်း၏ ဧရိယာအားအပြင်ဘက်ဆုံးနံရံ (Outer wall to Outer wall) မှတိုင်းတာပါသည်။အတွင်းအခန်းဖွဲ့များဖြစ်သည့် ကြမ်းခင်းဧရိယာပိုင်းခြားထားမှုတွင် Center to Center မှတိုင်းတာမည်ဖြစ်ပါသည်။ တံစက်မြိတ်ထွက်ရှိမှုအား အပြင်ဘက်ဆုံးအမိုးစွန်းအပိုင်းမှတိုင်းတာပါမည်။



၁၆။ လမ်းအကျယ်၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် (Measurement of Road Width)

မြေကွက်နှင့်ထိစပ်နေသော လမ်း၏အကျယ်ကိုပျမ်းမျှယူ၍ တိုင်းတာပါမည်။ လမ်း၏ အကျယ်ကိုတိုင်းတာရာတွင် တစ်လမ်းထက် ပို၍တည်ရှိပါကကျယ်သောလမ်းမှ တိုင်းတာပါမည်။ အဆောက်အအုံဆောက်လုပ်ခွင့်တင်ပြရာတွင် လမ်းအကျယ်ရေးဆွဲထားသော ပုံများပါပူးတွဲတင်ပြ ရမည်။



Measurement of road width and relation of road and building plot shall be attached to BP application

