

# ရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးမှုဆိုင်ရာဆောင်ရွက်ချက်များ



## ဒေါ်တင်တင်ကြည်

ဌာနမှူး(ဒုတိယညွှန်ကြားရေးမှူးချုပ်)

မြို့ပြစီမံကိန်းဌာန

ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ



# Myanmar

676,579 sq-km

## Yangon

10,277 sq-km

### Area

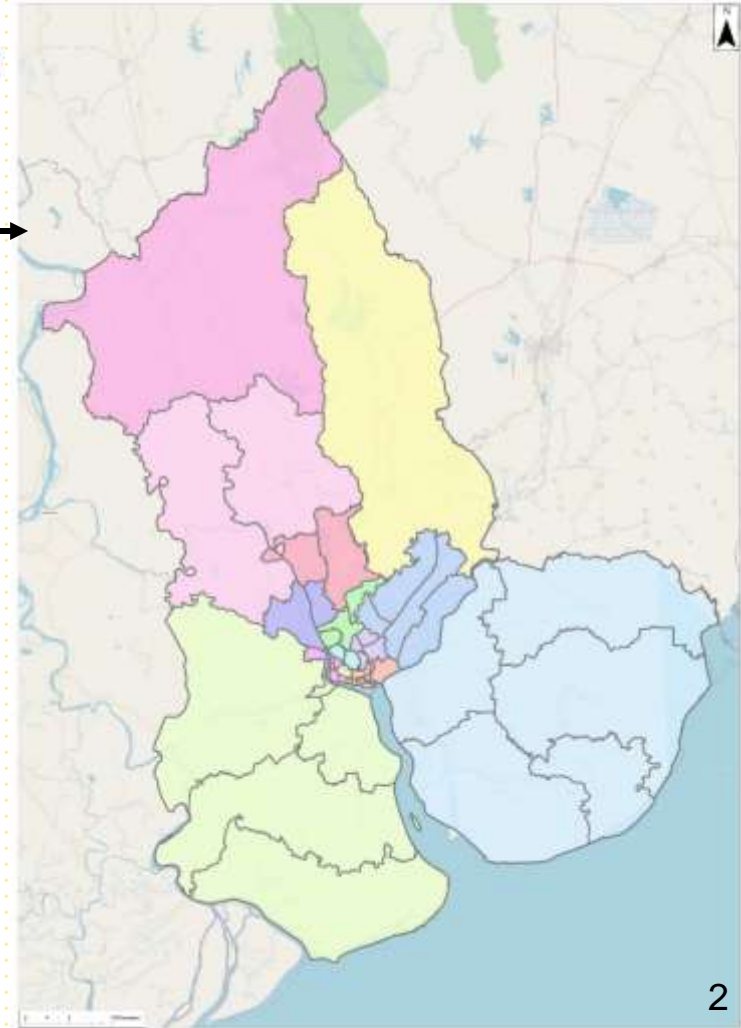
- 951.62 sq-km (Yangon City Development Committee, YCDC), 33 Townships , Around 967,000 Buildings (YCDC) source: YMP
- 10,277 sq-km (Yangon Region – 45 Townships)

### Population

- Over 6.6 million (YCDC)
- Over 8.8 million (Yangon) – 16 % of Total Population
- Over 54 million (Myanmar)



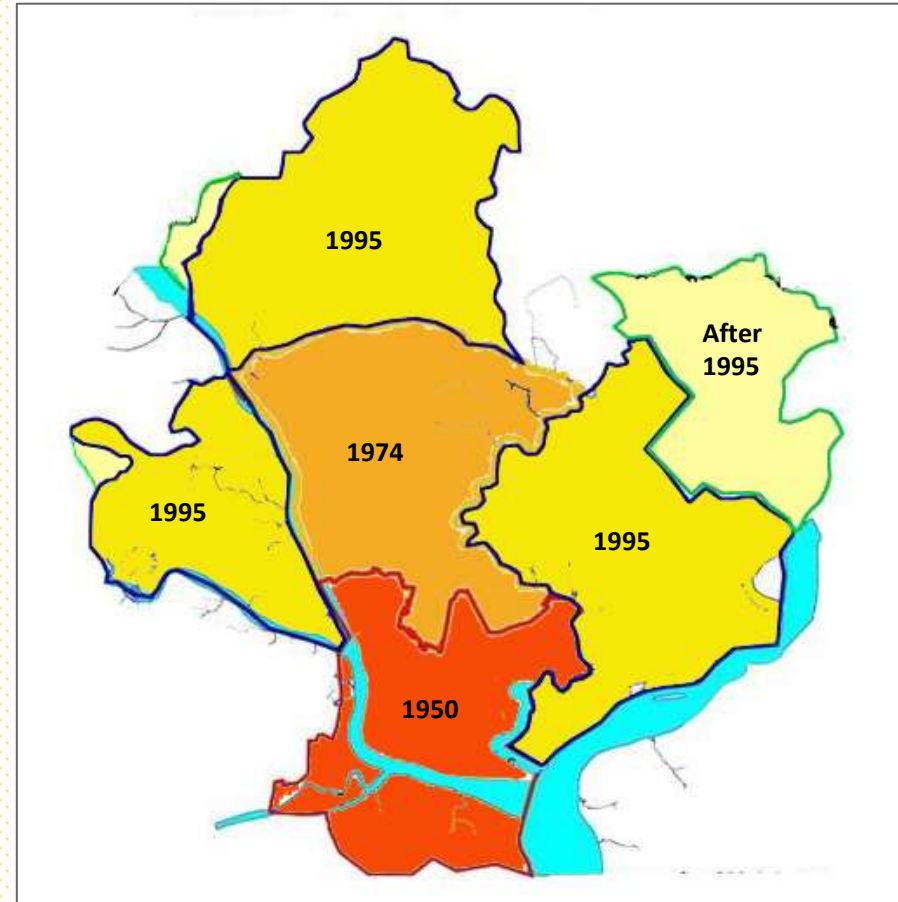
## Area and Population



# Yangon Regional Boundary Transformation Map

- 1950 Boundary
- 1974 Extension Area
- 1995 Extension Area
- After 1995 Extension Area

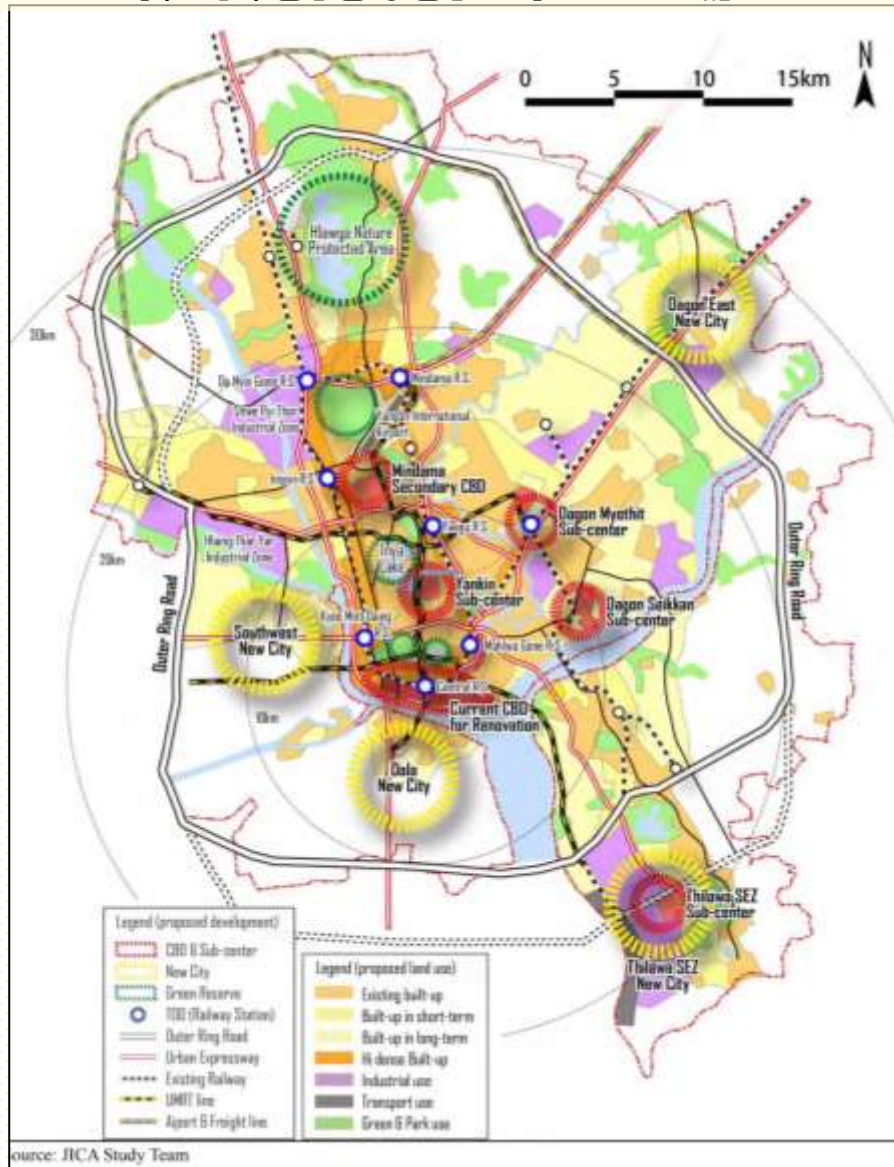
YEAR	No. of TOWNSHIPS	AREA (sq-km)
1950	15	85.99
1974	20	209.79
1995	26	592.85
After 1995	33	828.80
Current	33	951.62



**16% of total population on 1.5% of total land area**

- Ever-growing population
- Rapid Urbanization
- Climate Change

# မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်း(၂၀၄၀)မျှော်မှန်းချက်



- Comprehensive development visions of Greater Yangon, targeting the year 2040
- Based on the strategy of sustainable urban development plan
  - 25 priority projects for urban development
  - 16 priority projects for infrastructure development

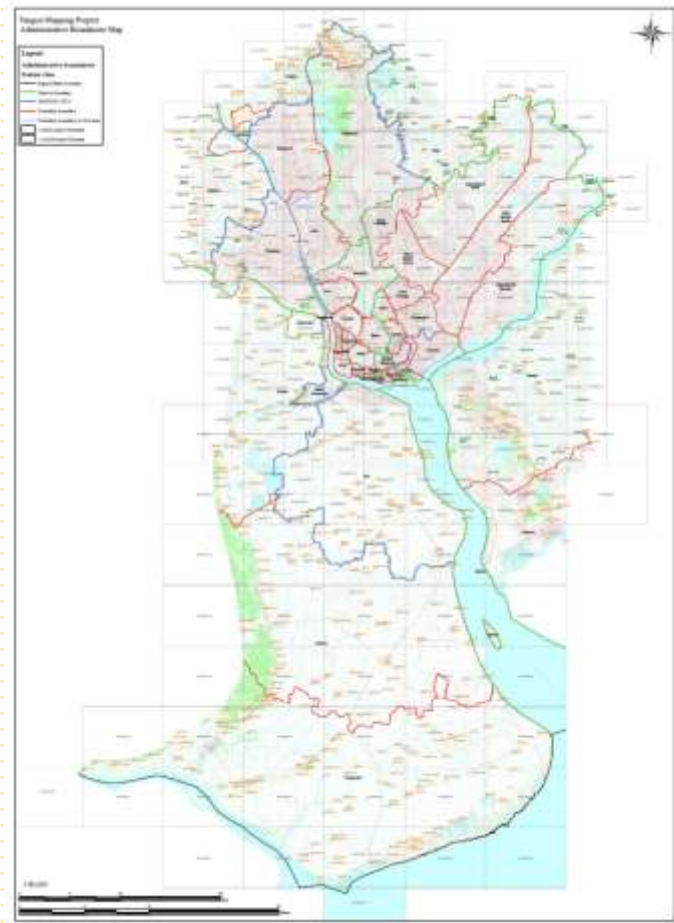
# ရန်ကုန်မြေပုံရေးဆွဲရေးစီမံကိန်း (Yangon Mapping Project)

❖ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီးအစိုးရ နှင့် ဂျပန်အပြည်ပြည်ဆိုင်ရာပူးပေါင်းဆောင်ရွက်ရေး အေဂျင်စီ (JICA)တို့ ပူးပေါင်း၍ ၂၀၁၈ ခုနှစ်တွင် ရန်ကုန်မြေပုံရေးဆွဲရေးစီမံကိန်း (Yangon Mapping Project) ကိုဆောင်ရွက်ခဲ့ပါသည်။

Area coverage of each CORS station -35 km

A good condition of CORS network -25 km

Coverage Area - 2,500 sq.km



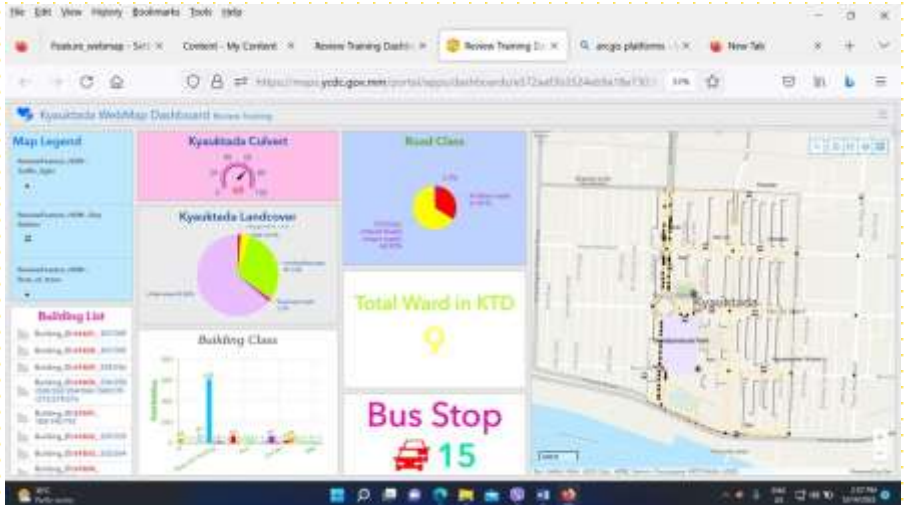
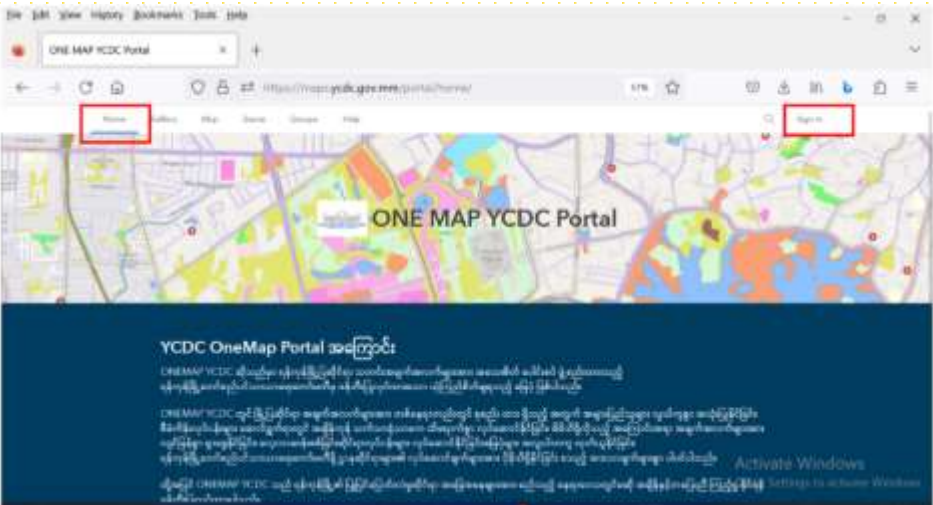
# ရန်ကုန်မြေပုံစနစ် (One Map Yangon)

## စီမံကိန်း

- ❖ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ၊ ဌာနအသီးသီးရှိ မြေပုံအခြေခံသည့် အချက်အလက်များနှင့် မြေပုံနှင့်ဆက်စပ်သုံးစွဲရန် လိုအပ်သည့် အချက်အလက်များအား တစ်စုတစ်စည်းတည်း ဖြစ်အောင် ပေါင်းစပ်၍ Web-based Geospatial Platform ပေါ်မှ မျှဝေအသုံးပြုမည့် မြေပုံသတင်း အချက်အလက်စနစ် ဖြစ်ပါသည်။

## မျှော်မှန်းချက်

- ❖ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီတွင် ပြီးပြည့်စုံသည့်သတင်းအချက်အလက် စနစ်ဖော်ဆောင်ခြင်းဖြင့် စွမ်းရည် ထက်မြက်သည့် စီမံအုပ်ချုပ်မှုစနစ်အား အထောက်အကူပြုရန် မျှော်မှန်းဆောင်ရွက်ခြင်း ဖြစ်ပါသည်။





# ရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံခန့်ခွဲမှုစီမံကိန်း

## Yangon **U**rban **D**evelopment **M**anagement Project (YUDM)

**Legend**

- Cluster Boundary
- Road Class**
  - 1-Highway
  - 2-Primary Arterial Roads
  - 3-Secondary Arterial Roads
  - 4-Other roads
  - Railway Line

# ရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးစီမံခန့်ခွဲမှုစီမံကိန်း

## (Yangon Urban Development Management Project-YUDM)

### စီမံကိန်း -

❖ YCDC နှင့် JICA တို့ ပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သည့် The Project for Urban Development Management in Yangon စီမံကိန်းအား ၂၀၁၈ ခုနှစ်၊ ဩဂုတ် မှ ၂၀၂၂ ခုနှစ် ၊ မတ်လ အထိ ဆောင်ရွက်ခဲ့ပါသည်။

### ရည်မှန်းချက် -

❖ ဇန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်း၊  
ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့်စနစ် အကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ခြင်းဖြင့်  
ရန်ကုန်မြို့၏မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှု ကို အထောက်အကူပြုစေရန်

### ရလဒ် -

- ❖ ဇန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများကို သတ်မှတ်ခြင်း
- ❖ ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့်စနစ်အကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ခြင်း
- ❖ ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့်ဆိုင်ရာမူဝါဒနှင့်မြေအသုံးပြုမှုများဖော်ဆောင်ခြင်း







# နည်းပညာပိုင်းဆိုင်ရာပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သည့်အဖွဲ့ များ

အဓိကပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သည့်ဌာန - ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ ၊ မြို့ပြစီမံကိန်းဌာန  
 အခြားပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သည့်ဌာန - ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနှင့်ဆက်စပ်သောဌာနများ

ဦးဆောင်ကော်မတီဥက္ကဋ္ဌ  
ဥက္ကဋ္ဌ(မြို့တော်ဝန်)

စီမံကိန်းမန်နေဂျာ  
(သက်ဆိုင်ရာကော်မတီဝင်)

လုပ်ငန်းကော်မတီ

ပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သော  
အဖွဲ့ အစည်းများ

- ❖ မြို့ပြစီမံကိန်းဌာန
- ❖ မြို့ပြမြေစီမံခန့်ခွဲမှုဌာန
- ❖ ပန်းဥယျာဉ်နှင့်အားကစားကွင်းများဌာန
- ❖ အင်ဂျင်နီယာဌာန(အဆောက်အအုံ)
- ❖ အင်ဂျင်နီယာဌာန(လမ်းနှင့်တံတား)
- ❖ အင်ဂျင်နီယာဌာန(ရေနှင့်သန့်ရှင်းမှု)
- ❖ အင်ဂျင်နီယာဌာန(ရေစီးရေလာစီမံခန့်ခွဲမှု)
- ❖ မြို့ပြပတ်ဝန်းကျင်ထိန်းသိမ်းရေးနှင့်သန့်ရှင်းရေးဌာန
- ❖ JICA မှကျွမ်းကျင်ပညာရှင်များ

- ❖ မြို့ရွာနှင့်ဖွံ့ဖြိုးရေးဦးစီးရေးဌာန
- ❖ အကြံပေးပညာရှင်များ
- ❖ JICA ကျွမ်းကျင်ပညာရှင်များ
- ❖ JICA မြန်မာရုံး
- ❖ ရန်ကုန်မြို့ပြအမွေအနှစ်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရေးအဖွဲ့
- ❖ မြန်မာနိုင်ငံဗိသုကာများအသင်း
- ❖ မြန်မာနိုင်ငံအင်ဂျင်နီယာများအသင်း
- ❖ အထပ်မြင့်အဆောက်အအုံတည်ဆောက်ရေးပရောဂျက်များ၏အရေအတွက်ထိန်းချုပ်ရေးကော်မတီ

### JICA မှကျွမ်းကျင်ပညာရှင်များနှင့်ဝန်ထမ်းများ



**Takeshi MORITA**  
အဖွဲ့ခေါင်းဆောင်  
ဖုလူထိုကာမြို့၏  
မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးမှုပညာရှင်



**Susumu YUKAWA**  
ရန်ကင်းမူဝါဒရေးရာနှင့်  
မြေအသုံးမျှမျှတစီမံ  
ကျွမ်းကျင်ပညာရှင်



**Kenji HIGASHI**  
GIS ကျွမ်းကျင်ပညာရှင်

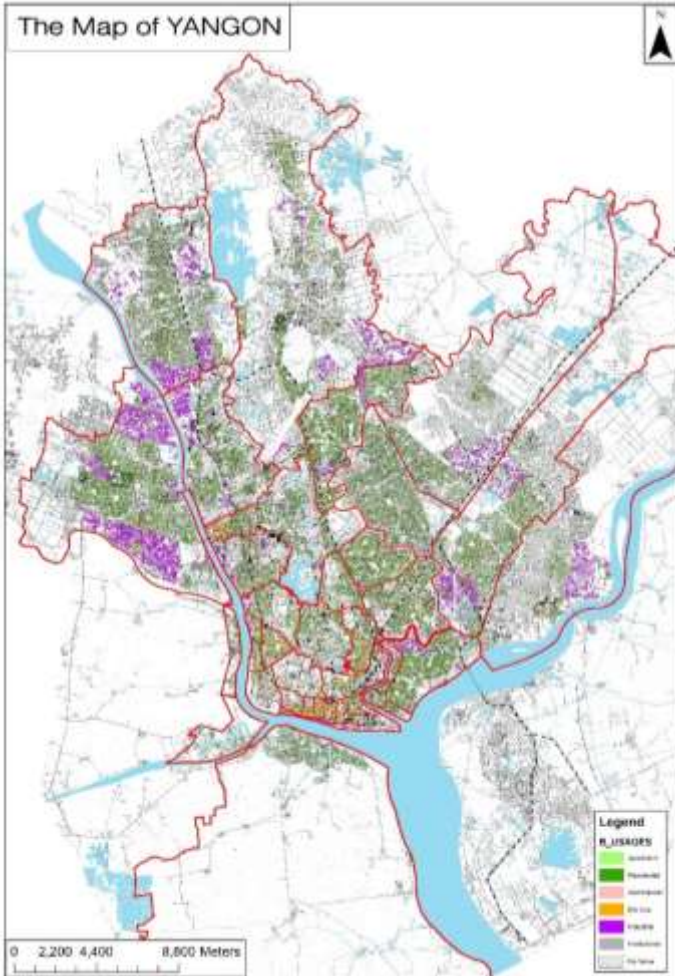


**Aung Paing Soe**  
GIS လုပ်ဆောင်ရေးမှူး



**Khin Su Su Wint**  
အတွင်းရေးမှူး

# မြေပြင်ကွင်းဆင်းအချက်အလက်ကောက်ခံခြင်း



ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ ဧရိယာအတွင်းရှိ လေ့လာခဲ့သည့် အဆောက်အဦပေါင်း - (၁၀)သိန်းခန့်

- ❖ အဆောက်အဦအမြင့်
- ❖ အဆောက်အဦ အမျိုးအစား
- ❖ အဆောက်အဦ အသုံးပြုမှု

### Mobile Terminal Method for Field Survey



### အဆောက်အဦအသုံးပြုမှု

- လုံးချင်းအိမ်
- တိုက်ခန်း
- စီးပွားရေးအဆောက်အဦ
- လူနေ/စီးပွားအဆောက်အဦ
- စက်ရုံ
- အဖွဲ့အစည်းဆိုင်ရာအဆောက်အဦ



▲ Survey on Walk: Conducting survey on walk for the area that cannot be entered by car

# အချက်အလက်များ ကွင်းဆင်းကောက်ယူခြင်း



Building Survey



Building Survey



Coordination Check



Building Survey



Yuzana Low Cost



West Kyimindaing



Survey from Yangon River



Parami Valley



WS in Japan

# ဌာနဆိုင်ရာများနှင့် ညှိနှိုင်းဆောင်ရွက်ခဲ့မှုများ



#1 JCC



AMA/YHT/BD



Technical Work Group



Building Dept



JICA Infra PJ



MCEA



Myanmar Port Authority



UPD



JICA Study Team



IFC



Fire Service Dept



Road & Bridge Dept

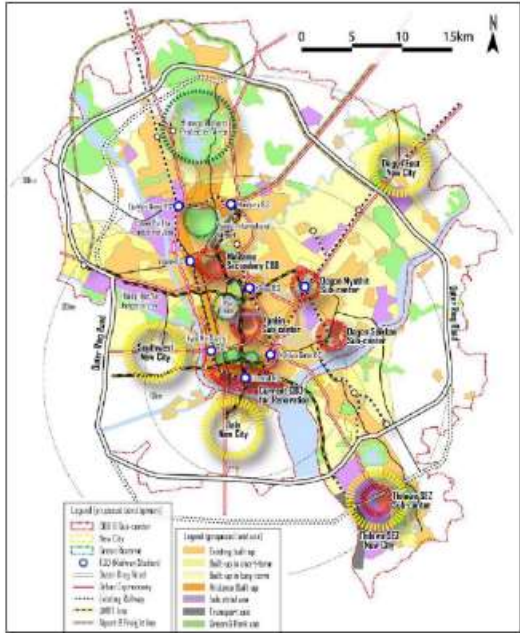
- 3 JCC meetings
- 6 Technical TWG meetings
- Countless internal and external meetings



# ရန်ကုန်မြို့နယ်သတ်မှတ်ချက်စည်းမျဉ်း (Yangon Zoning Regulation)

# မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်း(၂၀၄၀)အရဧရိယာသတ်မှတ်ချက်

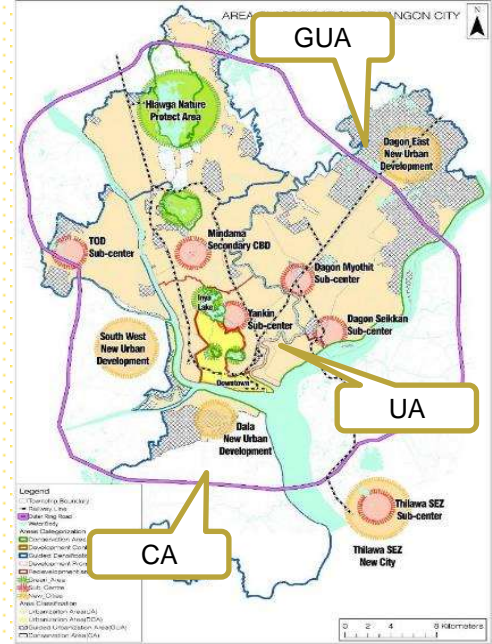
မဟာရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေးမဟာဗျူဟာစီမံကိန်း (၂၀၄၀)



ရန်ကုန်မြို့၏ ဖွံ့ဖြိုးမှုအမျိုးအစားအလိုက် ဧရိယာသတ်မှတ်ခြင်း



ရန်ကုန်မြို့၏ ဖွံ့ဖြိုးမှုအတန်းအစား ဧရိယာခွဲခြားခြင်း



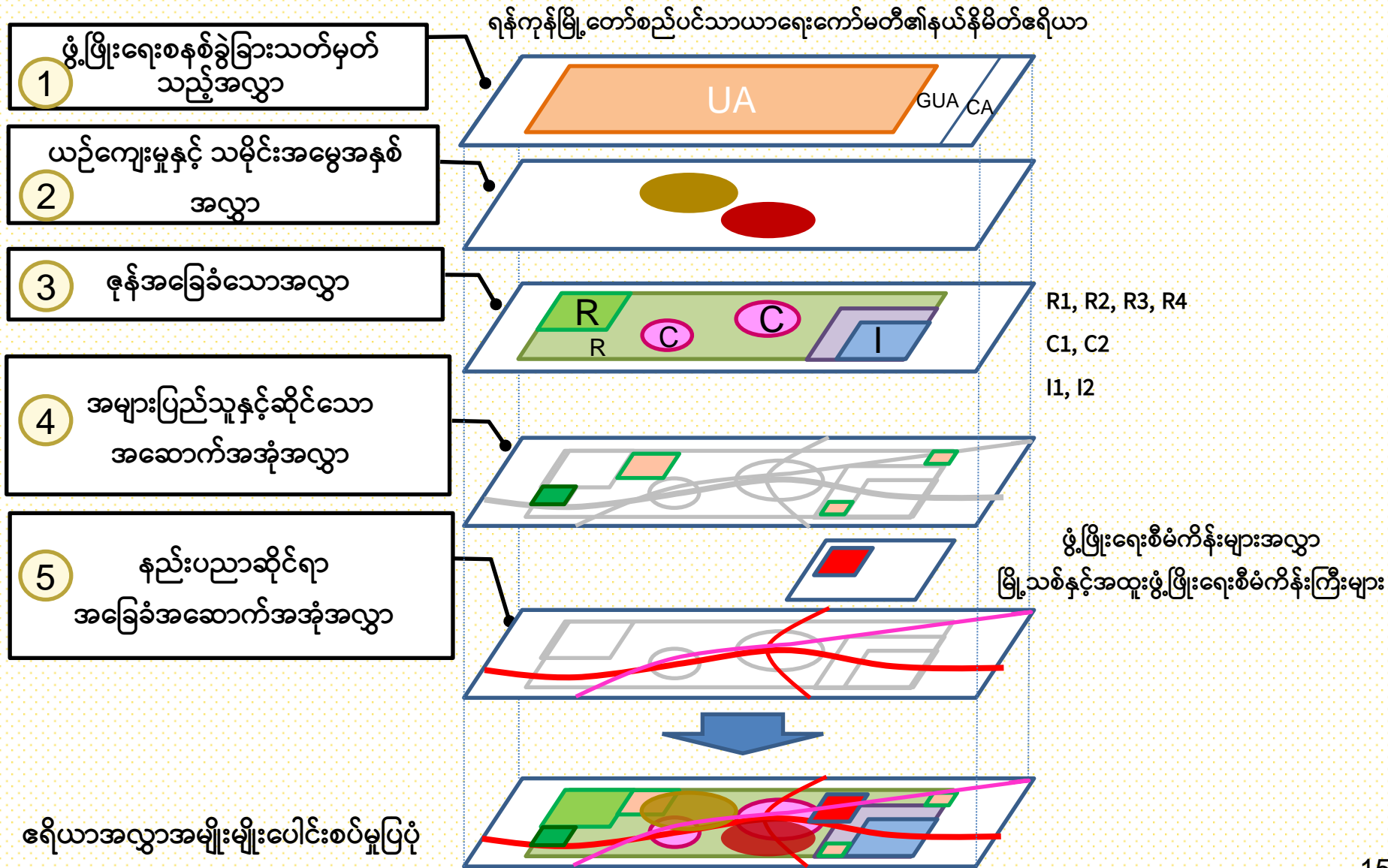
- ❖ အဓိကလမ်းမကြီး
- ❖ CBD/ 2<sup>nd</sup> CBD/ Sub-Center
- ❖ မြို့သစ်များ
- ❖ ထိန်းသိမ်းရမည့် ဧရိယာများ

- ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ (Conservation Area)
- ဖွံ့ဖြိုးရေးထိန်းချုပ်ကန့်သတ်ရန်ဧရိယာ (Development Control Area)
- လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်သိပ်သည်းမှုမြှင့်တင်ရန်ဧရိယာ (Guided Densification Area)
- ဖွံ့ဖြိုးရေးအားပေးရန်ဧရိယာ (Development Promotion Area)
- ပြန်လည်ဖွံ့ဖြိုးရန်နှင့်အဆင့်မြှင့်တင်ရန်ဧရိယာ (Redevelopment and Upgrade Area)

- မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ (Urbanization Area – UA)
- မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ(ဖွံ့ဖြိုးရေးထိန်းချုပ်ကန့်သတ်ရန်ဧရိယာ) Urbanization Area (Development Control Area) – UA (DCA)
- လမ်းညွှန်ချက်ပါဝင်သည့်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးပြီးဧရိယာ (Guided Urbanization Area – GUA)
- ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ (Conservation Area – CA)



# Layer Structure of Urban Planning

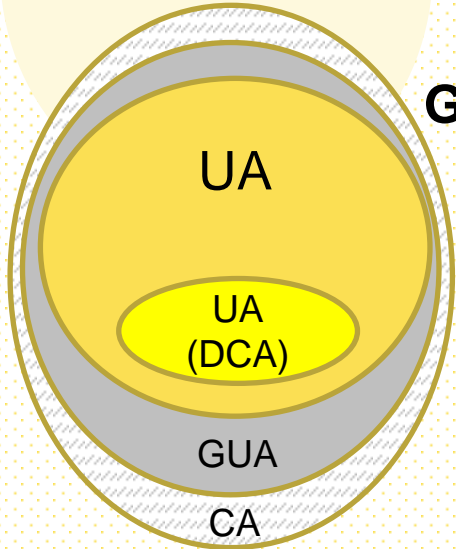




# 1 ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်ခွဲခြားသတ်မှတ်သည့်အလွှာ (Area Classification)

UA -

- ❖ Urbanization Area သည် အခြေခံအဆောက်အအုံ လုံလောက်စွာ တည်ရှိပြီး မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးမှုလုပ်ငန်းများ လုပ်ဆောင်နိုင်သောဧရိယာ ဖြစ်သည်။
- ❖ မြို့ပြ မြေဧရိယာဖြစ်သည့်အလျောက် အဓိကအားဖြင့် အခြားဒေသများမှ ပြောင်းရွှေ့ အခြေချနေထိုင်မှုအား လူဦးရေသိပ်သည်းမှုထိန်းညှိခြင်းနှင့် ကိုင်တွယ်ဖြေရှင်း ရမည်ဖြစ်ပါသည်။
- ❖ ထို့အတူ အဆောက်အအုံ အသုံးပြုမှုများကို သတ်မှတ် ထားသောဇုန်အလိုက် လမ်းညွှန်ထိန်းကြောင်း၍ စိစစ်ခွင့်ပြု သွားမည်ဖြစ်ပါ သည်။
- ❖ Development Control Area သည် မြို့ပြဧရိယာနှင့် တူညီသော်လည်း ထိုမြို့ပြ ဧရိယာအတွင်း အချို့သောနေရာများ၏ ဖွံ့ဖြိုးမှုများအား ကန့်သတ်ထိန်းချုပ် သွားမည့်ဧရိယာ ဖြစ်ပါသည်။



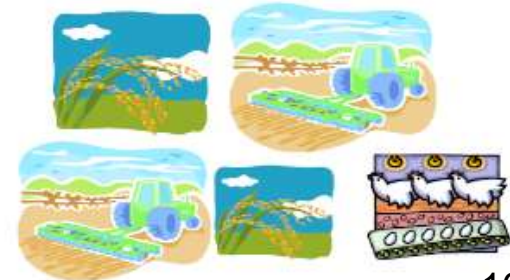
- GUA -**
- ❖ Guided Urbanization Area သည် အနာဂတ်တွင်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှုအတွက် အလားအလာရှိသည့် ဧရိယာဖြစ်သည်။
  - ❖ ထိုအနာဂတ်တွင် ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှုများ အတွက်ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုများ ပြုလုပ်နိုင်ရန် လိုအပ်သော အခြေခံအဆောက် အအုံများ ပိုမိုလိုအပ်သည့် ဧရိယာ ဖြစ်သည်။
  - ❖ အဆိုပါဧရိယာအတွင်း ဖွံ့ဖြိုးမှု လုပ်ငန်းများဆောင်ရွက်မည်ဆိုပါက Development Permit လိုအပ်မည်ဖြစ်ပြီး DP ကို လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများ၊ စံသတ်မှတ်ချက်များ နှင့်အညီ စိစစ်ဆောင်ရွက်မည် ဖြစ်ပါသည်။

Future Urban Expansion up to GUA



CA-

- ❖ Conservation Area သည်မြို့ပြဧရိယာများတစ်ဆက်တည်း ပျံ့နှံ့မှုတည်ရှိခြင်းအားကာကွယ်ရန်နှင့် သဘာဝပတ်ဝန်းကျင်ကိုထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန် သတ်မှတ်ထားသောဧရိယာဖြစ်သည်။
- ❖ ယေဘုယျအားဖြင့် Conservation Area တွင်ဖွံ့ဖြိုးမှုလုပ်ငန်းများဆောက်ရွက်ခြင်းကိုခွင့်မပြုပေ။
- ❖ သို့သော် ပြည်သူ့အကျိုးပြုလုပ်ငန်းများနှင့်အခြားအများ ပြည်သူနှင့်ဆက်စပ်သောဖွံ့ဖြိုးမှုလုပ်ငန်းများအား ထည့်သွင်းစဉ်းစားပြီး Development Permit စနစ်ဖြင့် စိစစ်ခွင့်ပြုသွားမည့်ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။





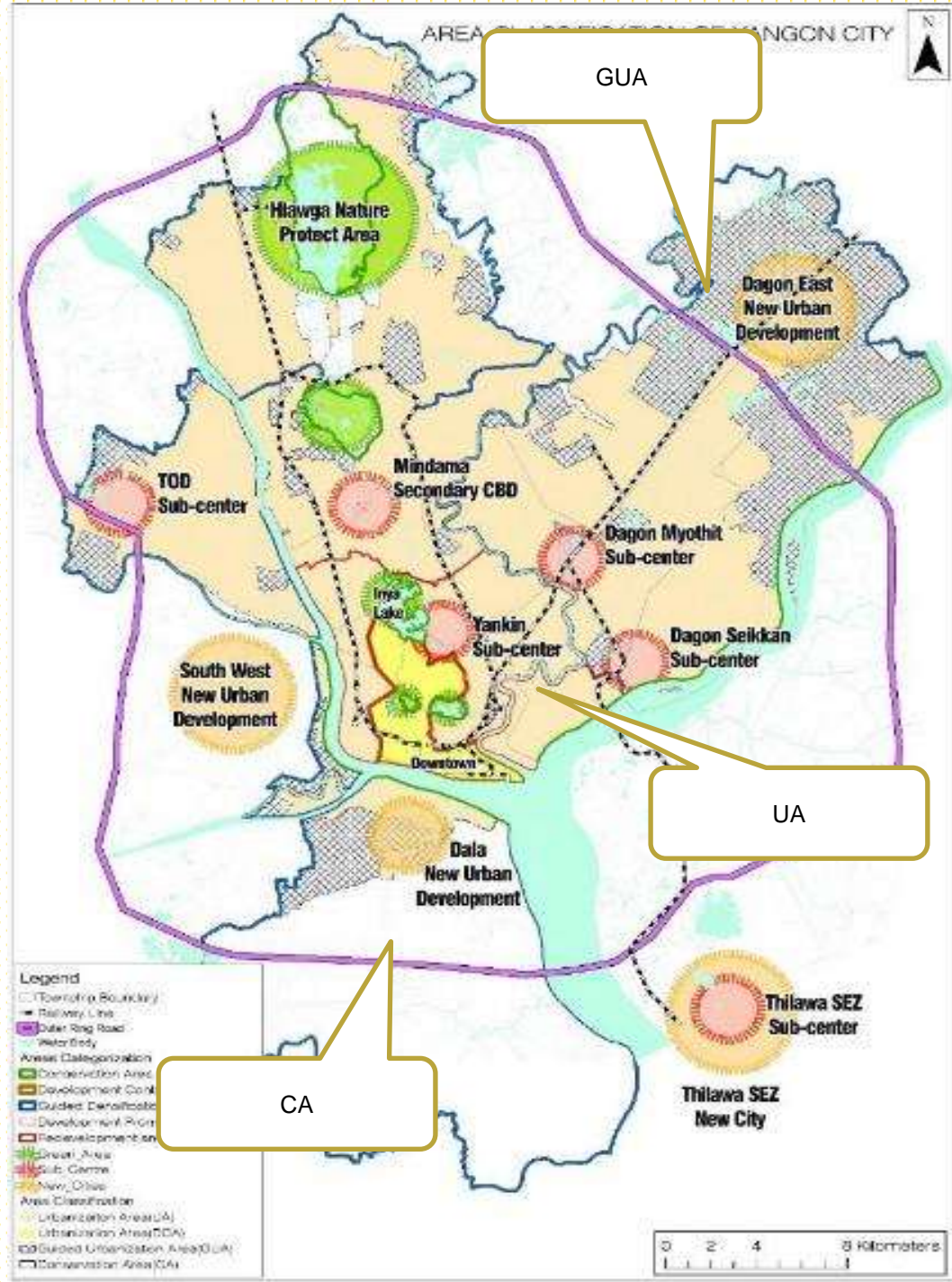


1

# ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်

## ခွဲခြားသတ်မှတ်သည့်အလွှာ

### (Area Classification)



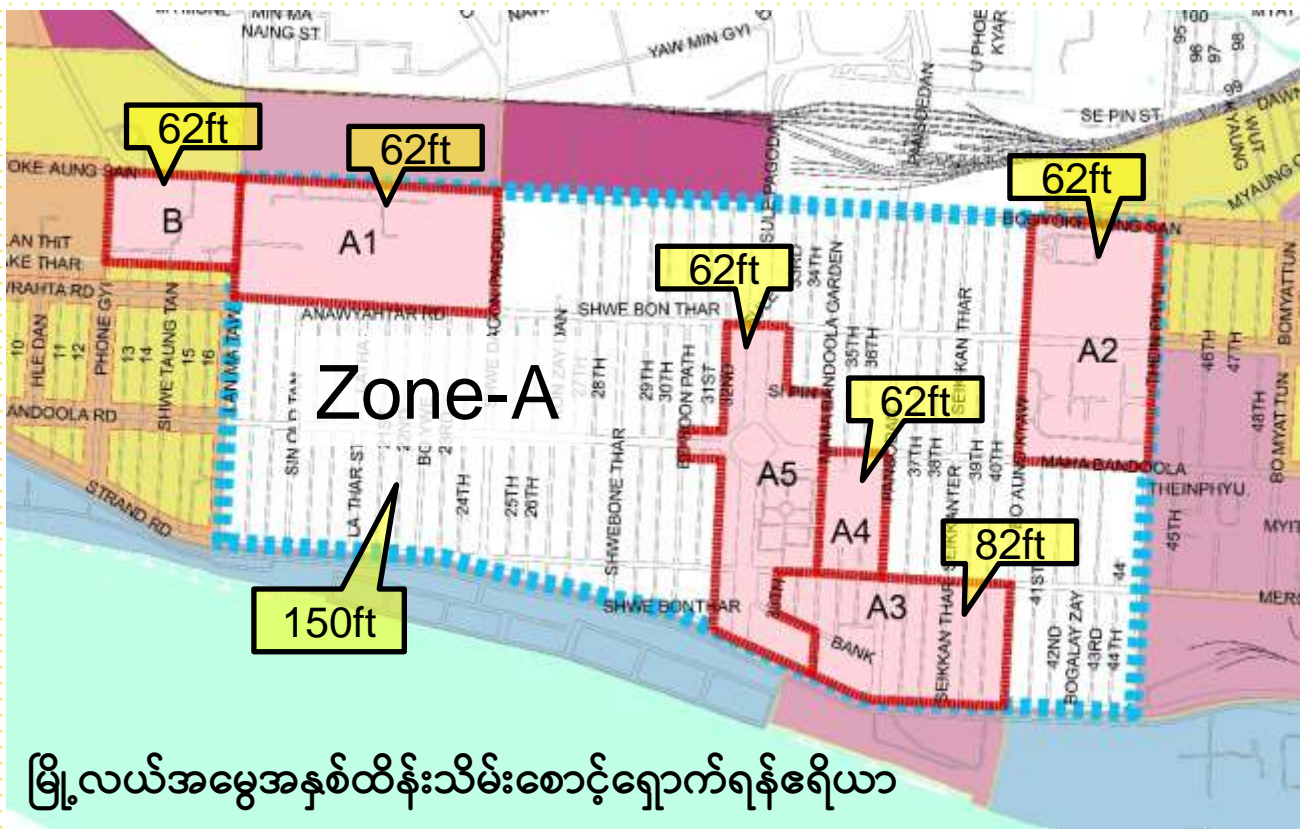


## ② ယဉ်ကျေးမှုနှင့် သမိုင်းဝင်အမွေအနှစ်အလွှာ (Cultural and Historical Layer)

- Downtown Heritage Conservation Area (A & B)- မြို့လယ်အမွေအနှစ်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ
- Shwedagon Pagoda Restricted Area(Zone 1, 2, 3) - ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာ
- Shwe Phone Pwint Restricted Area - ရွှေဘုန်းပွင့်ဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာ
- Moe Khaung Pagoda Restricted Area - မိုးကောင်းဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာ
- Kamayut, Khine Shaw War Road Height Restricted Area - ကမာရွတ်/ ခိုင်ရွှေဝါလမ်းအမြင့်ကန့်သတ် ဧရိယာ
- Shin Saw Pu Road Restricted Area - ရှင်စောပုလမ်းကန့်သတ်ဧရိယာ
- Yangon International Airport Surrounding Area - ရန်ကုန်အပြည်ပြည်ဆိုင်ရာလေဆိပ်အနီးပတ်ဝန်းကျင် ဧရိယာ
- Insein Prison Surrounding Area - အင်းစိန်အကျဉ်းထောင်အနီးပတ်ဝန်းကျင်ဧရိယာ
- သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာများ (မြို့လယ်သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ နှင့် ဘုရင့်နောင်ပွဲရုံသီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ)
- မြို့လယ်သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာအတွက် လမ်းအကျယ်ပေါ်အခြေခံ၍ အဆောက်အဦအမြင့်ပေသတ်မှတ်ချက်

## ② ယဉ်ကျေးမှုနှင့် သမိုင်းဝင်အမွေအနှစ်အလွှာ (Cultural and Historical Layer)

- ❑ ရန်ကုန်မြို့လယ်ဧရိယာတွင် ရှေးဟောင်းသမိုင်းဝင်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရေးဧရိယာအား ဇုန်(A) နှင့် ဇုန်(B)ဟူ၍ နှစ်မျိုးခွဲခြားထားရှိပြီး ၎င်းတို့၏အသေးစိတ်အချက်အလက်များအား ယဉ်ကျေးမှုနှင့်သမိုင်းအမွေအနှစ်အလွှာမြေပုံတွင် ဖော်ပြထားရှိပါသည်။
- ❑ မြို့လယ်ဧရိယာ၌ ဇုန်သတ်မှတ်ရာတွင် လမ်းနယ်နိမိတ် (ROW)မှ ပေ(၆၀)အထိ အား ဇုန်ဧရိယာနယ်နိမိတ်အဖြစ် သတ်မှတ်ပါသည်။



မြို့လယ်အမွေအနှစ်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရန်ဧရိယာ



# လမ်းအကျယ်ပေါ်အခြေခံ၍ အဆောက်အဦအမြင့်ပေသတ်မှတ်ချက်

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



မြို့လယ်သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ

ရန်ကုန်မြို့လယ်ဧရိယာတွင် အဆောက်အဦများ၏အမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်ကို စည်းမျဉ်း(၃)မျိုးဖြင့် ခွဲခြားထားပါသည်။

1. ဇုန်အမျိုးအစားပေါ်မူတည်၍ အမြင့်ပေသတ်မှတ်ခြင်း၊
2. ရှေးဟောင်းသမိုင်းဝင်ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရေးဧရိယာအတွင်းရှိ ဇုန်ပေါ်မူတည်၍ အမြင့်ပေသတ်မှတ်ခြင်းနှင့်
3. လမ်းအကျယ်ပေါ်အခြေခံ၍ အမြင့်ပေသတ်မှတ်ခြင်း

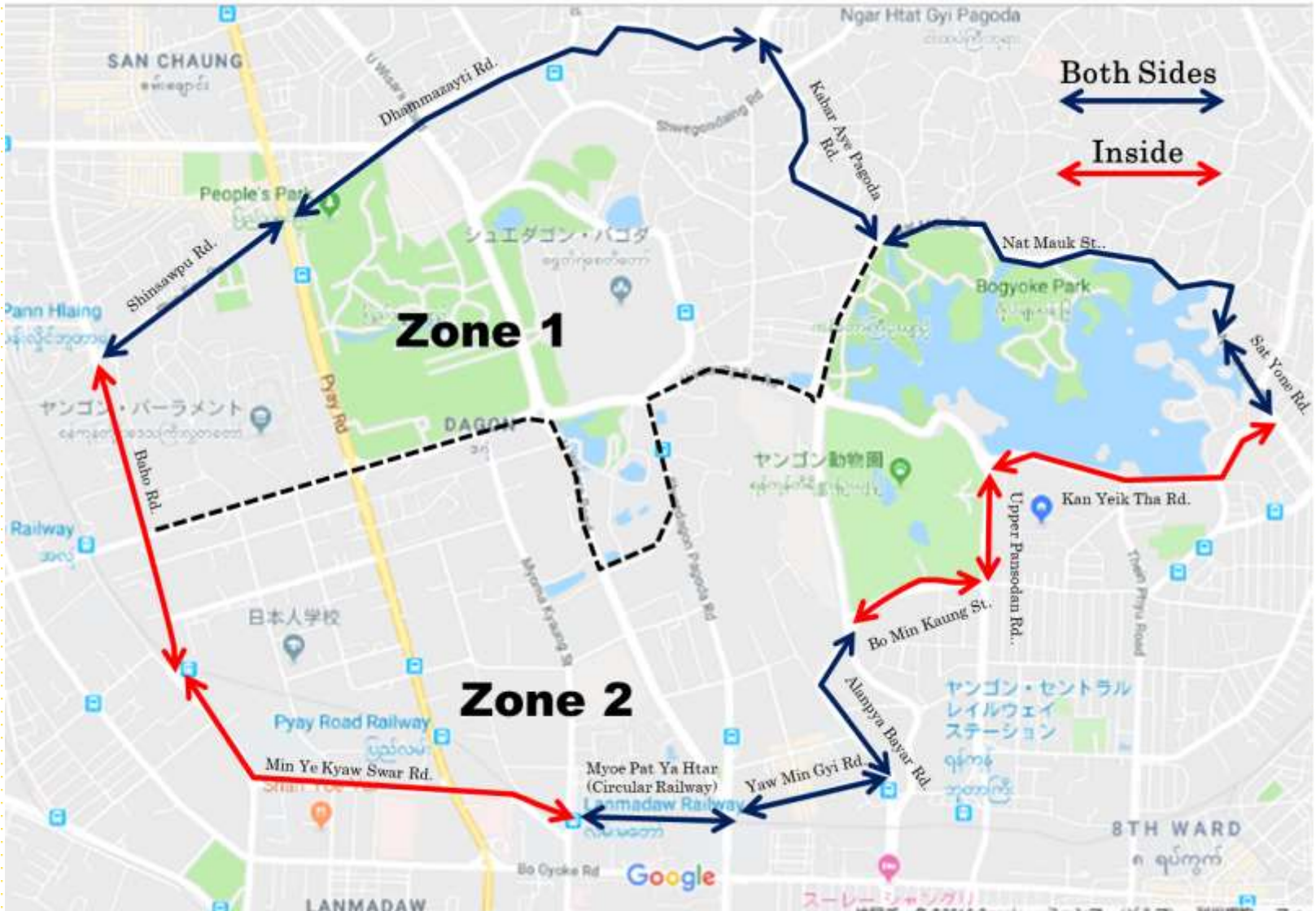


အထက်ပါအမြင့်ပေကန့်သတ်ခြင်း (၃)မျိုးအနက် အနည်းဆုံး အမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်အတိုင်း ဆောင်ရွက်ရမည်

အဆောက်အဦအမြင့်၏ အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်အား “အဆောက်အအုံဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်းနှင့်အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်” စာအုပ်၌ ဖော်ပြထားပါသည်။

# ရွှေတိဂုံကန်သတ်ဧရိယာ

ရန်ကုန်မြို့၏ skyline တွင် အရေးပါသော ရွှေတိဂုံစေတီကို အလေးထားသောအားဖြင့် ရွှေတိဂုံဘုရားဝန်းကျင် ဧရိယာအား အမြင့်ပေကန်သတ်ချက်ထားရှိပါသည်။



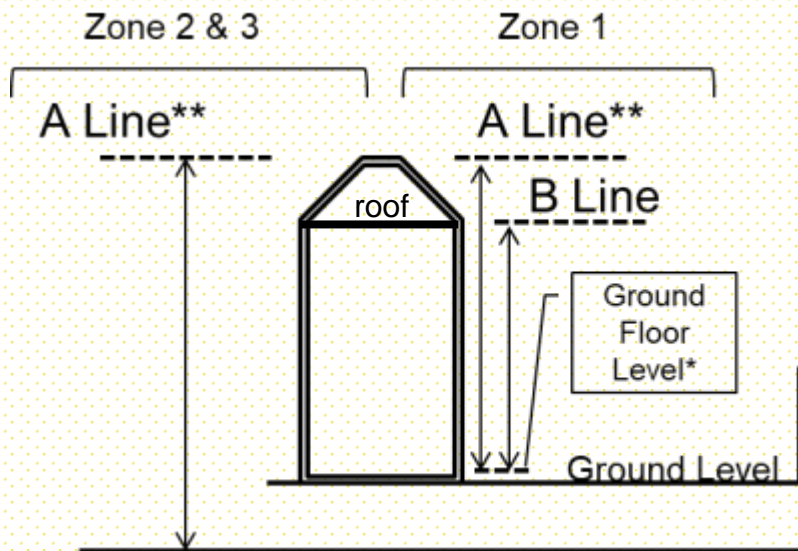
# ရွှေတိဂုံကန်သတ်ဧရိယာ

ရွှေတိဂုံကန်သတ်ဧရိယာ (ဇုန်-၂ နှင့် ဇုန်-၃) အတွက်အဆောက်အဦ၏အမြင့်အား ပင်လယ်ရေမျက်နှာပြင်အထက်မှ တိုင်းတာပါသည်။

- $A \leq 78'$  ,  $B \leq 62'$  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



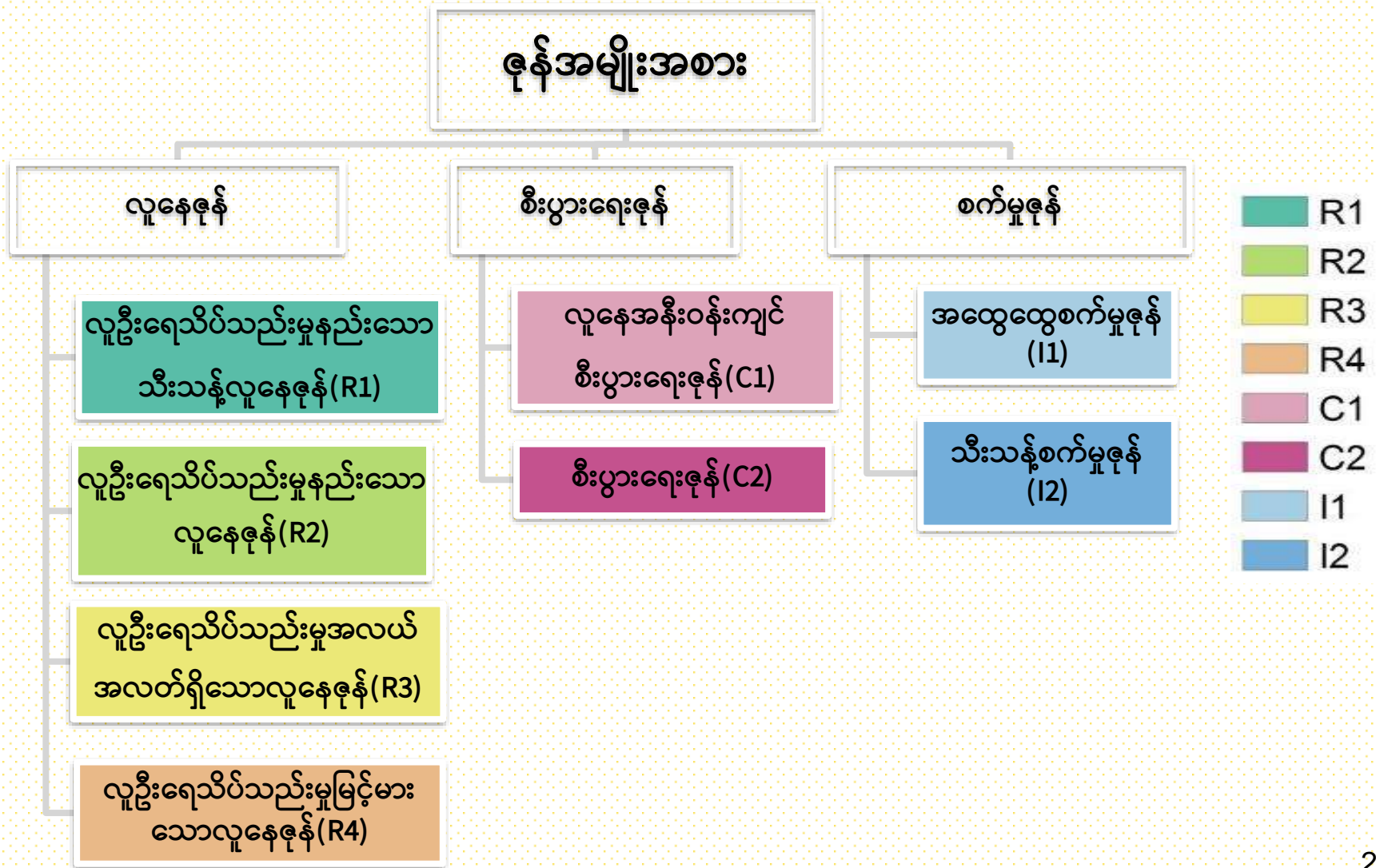
Zone 3=417' Restricted Area

Mean Sea Level 0= Kyike Kha Me point



3

# ဇုန်အခြေခံသောအလွှာ (Zoning Layer)



# ဇုန်အမျိုးအစားသရုပ်ပြပုံ



R1 - လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောသီးသန့်လူနေဇုန်

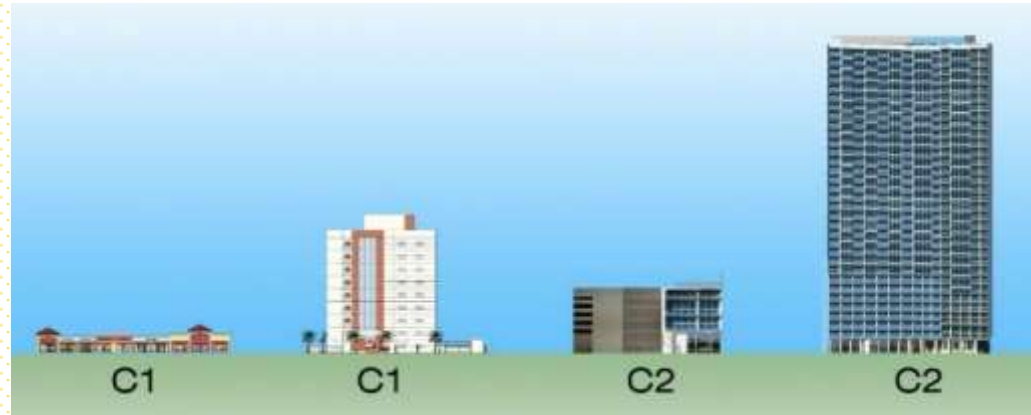
R2 - လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနည်းသောလူနေဇုန်

R3 - လူဦးရေသိပ်သည်းမှုအလယ်အလတ်ရှိသောလူနေဇုန်

R4 - လူဦးရေသိပ်သည်းမှုမြင့်မားသောလူနေဇုန်

C1 - လူနေအနီးဝန်းကျင်စီးပွားရေးဇုန်

C2 - စီးပွားရေးဇုန်



I1 - အထွေထွေစက်မှုဇုန်

I2 - သီးသန့်စက်မှုဇုန်





# 4 အများပြည်သူနှင့်ဆိုင်သောအဆောက်အအုံအလွှာ (Public Facilities Layer)

Public Facilities Layer သည် ရေပြင်နှင့်စိမ်းလန်းမြေဧရိယာအပါအဝင် အများပြည်သူနှင့်သက်ဆိုင်သည့် တည်ရှိပြီးသောမြေဧရိယာနှင့် အဆိုပြုမြေဧရိယာအတွက် အသင့်ပြင်ဆင်ထားရှိသောဧရိယာ ဖြစ်ပါသည်။

Public Facilities Layer များမှာ အောက်ပါအတိုင်း ဖြစ်ပါသည်။

- အများပြည်သူလက္ခားဈေး
- မီးသဂြိုဟ်စက်
- သုဿာန်
- သားသတ်ရုံ
- အမျိုးသားအားကစားရုံ
- အကျဉ်းထောင်
- ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ ကြီးကြပ်သော အများပြည်သူနှင့်သက်ဆိုင်သော ပန်းခြံနှင့်အားကစားကွင်း
- ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ ဖော်ပြထားသော အခြားအခြေခံအဆောက်အအုံများ



# 5) နည်းပညာဆိုင်ရာအခြေခံအဆောက်အအုံအလွှာ (Technical Infrastructure Layer)

Technical Infrastructure Layerသည် တည်ရှိပြီးဖြစ်သောအခြေခံအဆောက်အအုံ စီမံကိန်းများနှင့် အနာဂတ်တွင်လိုအပ်မည့် အခြေခံအဆောက်အအုံလျာထားချက်များ အတွက် အသင့်ပြင်ဆင်ထားသော ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။ Technical Infrastructure Layer များ၌ အောက်ပါတို့ပါဝင်ပါသည်။

- လမ်းနှင့်တံတားများ-(လမ်းအကျယ်ပေ(၆၀)နှင့်အောက်လမ်းများမှလွဲ၍)

- ရေဆိုးနှင့်မိလ္လာစနစ်



- ရေဆိုးစွန့်ပစ်စနစ်

- မြစ်/တူးမြောင်း

- ရေပေးဝေခြင်း



- အမှိုက်စွန့်ပစ်ခြင်း

- လျှပ်စစ်

- ဆက်သွယ်ရေးစနစ်

- သယ်ယူပို့ဆောင်ရေးစနစ် (မီးရထားလမ်း၊ လေဆိပ်၊ ဆိပ်ကမ်းနှင့် ဘတ်(စ်)ကား ဝန်ဆောင်မှု)

- ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ သတ်မှတ်ထားသော အခြားဆောင်ရွက်မှုလုပ်ငန်းများ

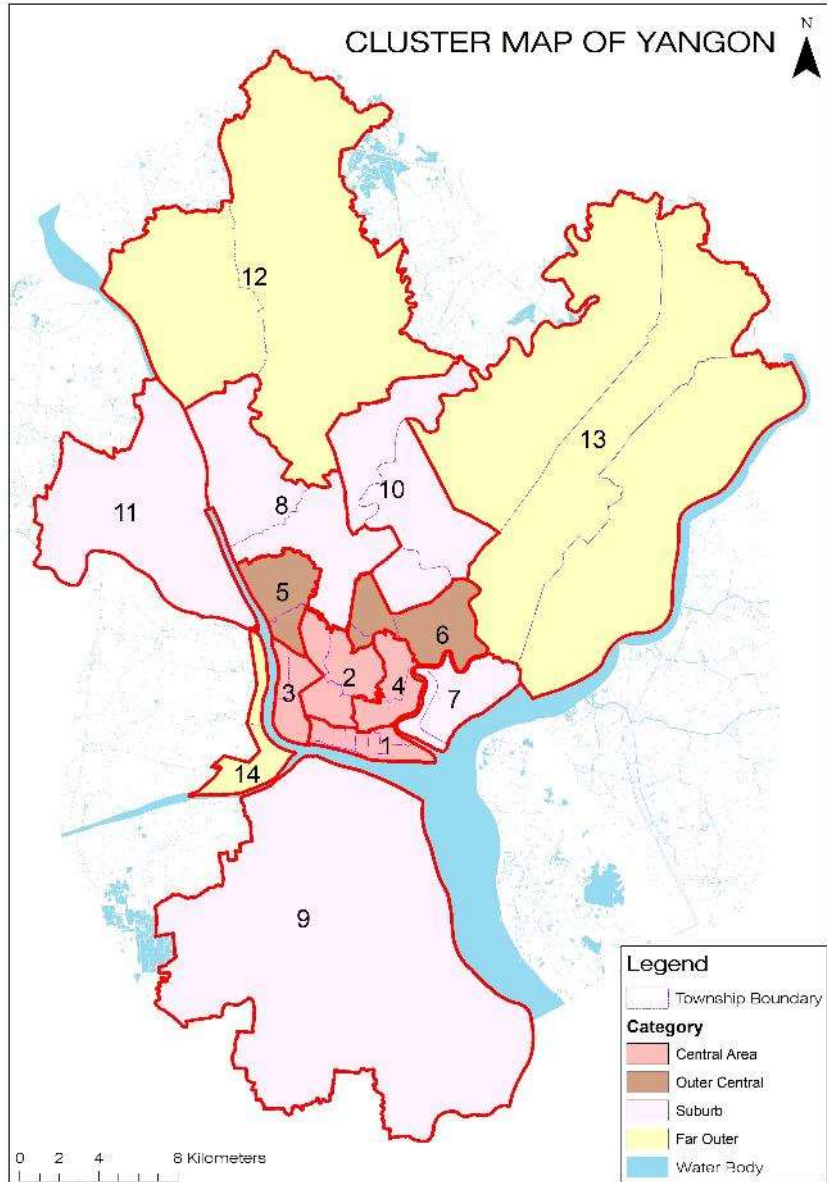


# ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ



# ရန်ကုန်မြို့၏ဝိသေသလက္ခဏာများတူသောအုပ်စုအလိုက်မြို့နယ်များခွဲခြားသတ်မှတ်ခြင်း

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) စမ်းချောင်း
	၄	မြို့တွင်းဗဟို(အရှေ့)	မင်္ဂလာတောင်ညွန့်
			တာမွေ
၂ မြို့တွင်းဗဟိုပြင်ပ	၅	မြို့တွင်းဗဟိုပြင်ပ (အနောက်)	ကမာရွတ်တစ်တံတိုင်း လှိုင်
			၆
	၇	ဆင်ခြေဖုံး(အရှေ့)	
			၈
၉	ဆင်ခြေဖုံး(တောင်)	ဒလ	
		၁၀	ဆင်ခြေဖုံး(အရှေ့မြောက်)
၁၁	ဆင်ခြေဖုံး(အနောက်)		
		၄ မြို့ပြင်	၁၂
၁၃	မြို့ပြင်(အရှေ့မြောက်)		
			၁၄





## ဇုန်အလိုက်အရွယ်အစားသတ်မှတ်ခြင်း

ဇုန်အမျိုးအစား	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
အနည်းဆုံးရှိရမည့်ဇုန်ဧရိယာ	၁၂ဧက	၁၂ဧက	၁၀ဧက	၅ဧက	၅ဧက	၅ဧက	၁၂ဧက	၁၂ဧက
Case A/B အတွက် အနည်းဆုံးရှိရမည့်ဇုန်ဧရိယာ	၆ဧက	၆ဧက	၅ဧက	၂.၅ဧက	၂.၅ဧက	၂.၅ဧက	၆ဧက	၆ဧက

## ဇုန်များ၏နယ်နိမိတ်မျဉ်းသတ်မှတ်ခြင်း

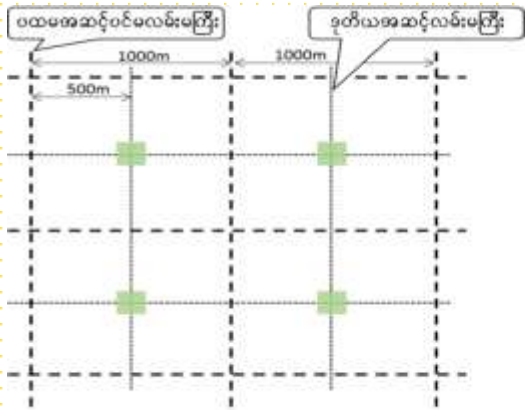
မြေမျက်နှာသွင်ပြင်အနေအထား၊ မြစ်၊ ချောင်း၊ အင်း၊ အိုင်၊ ရေနုတ်မြောင်းများ နှင့် အခြေခံအဆောက်အအုံများဖြစ်သည့် လမ်း၊ မီးရထားလမ်း စသည်တို့ အပေါ်တွင် အခြေခံ၍ သတ်မှတ်ထားခြင်းဖြစ်ပါသည်။



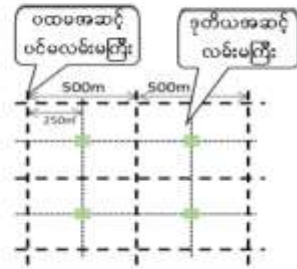
## ဇုန်များကိုလိုက်ဖက်ညီစွာနေရာချထားခြင်း

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

# လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်



ယေဘုယျလမ်းပုံစံသတ်မှတ်ချက်ပြပုံ

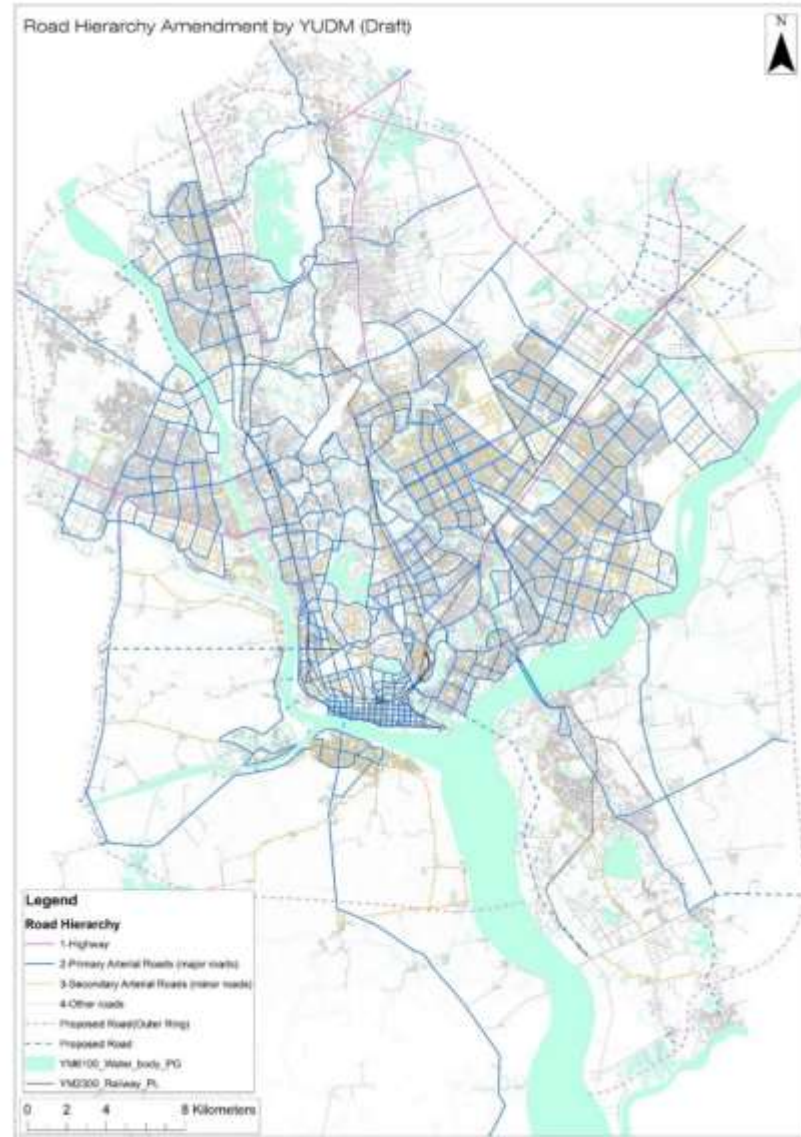


မြို့တွင်း(၆)မြို့နယ်ရှိလမ်းပုံစံပြပုံ

- ၁။ အဝေးပြေးလမ်းမကြီး
- ၂။ ပထမအဆင့်ပင်မလမ်းမကြီး
- ၃။ ဒုတိယအဆင့်လမ်းမကြီးများ
- ၄။ အခြားအဆင့်လမ်းများ



ရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးမှုမဟာဗျူဟာ(၂၀၄၀)၏လမ်းကွန်ယက်ပြပုံ



ရန်ကုန်မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးရေး စီမံခန့်ခွဲမှု စီမံကိန်း၏လမ်းကွန်ယက်ပြပုံ



## လမ်းအဆင့်သတ်မှတ်ချက်ပြဇယား

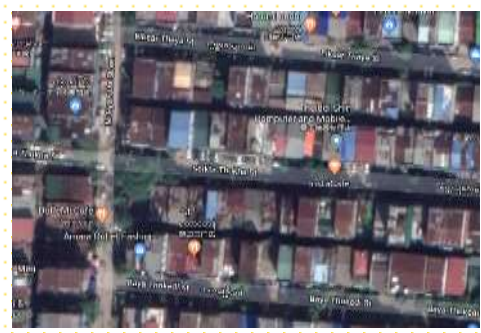
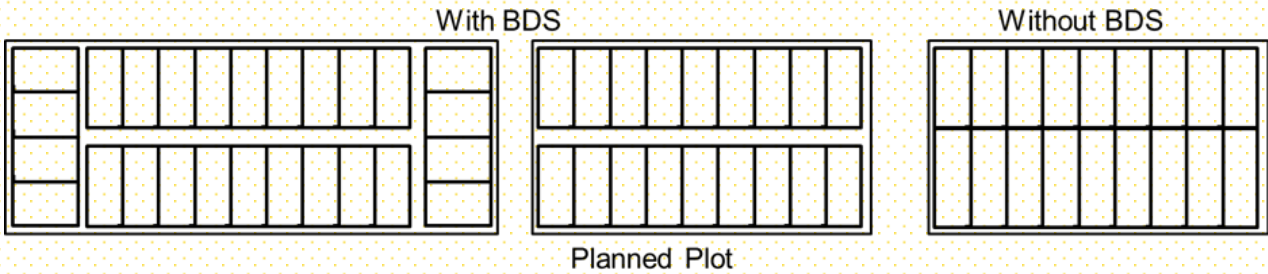
လမ်းအဆင့် သတ်မှတ်ချက်	ယာဉ်သွားလမ်းကြောင်း အရေအတွက်	လမ်းအကျယ် (ပေ)	မြန်မာနိုင်ငံအဆောက်အအုံဆိုင်ရာစံချိန် စံညွှန်းလမ်းညွှန်ချက်များ-၂၀၂၀ မှ ကောက်နှုတ်ချက်	မှတ်ချက်
အဝေးပြေးလမ်းမကြီး	၄လမ်းသွား(သို့မဟုတ်) ၄လမ်းသွားနှင့်အထက်	၁၅၀ပေ-၄၀၀ပေ	အမြန်လမ်းမကြီး အထူးသတ်မှတ်လမ်း အာဆီယံဆက်သွယ်ရေးလမ်းမကြီး ပြည်ထောင်စုလမ်းမကြီး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



# မတူညီသောမြေကွက်အမျိုးအစားများ

## စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်(Planned Plot )

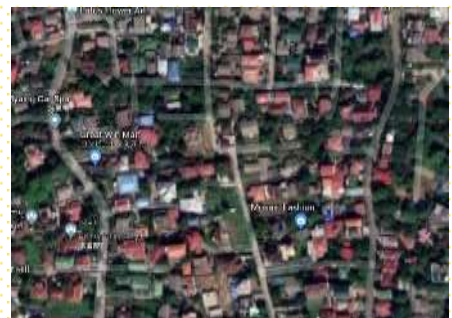
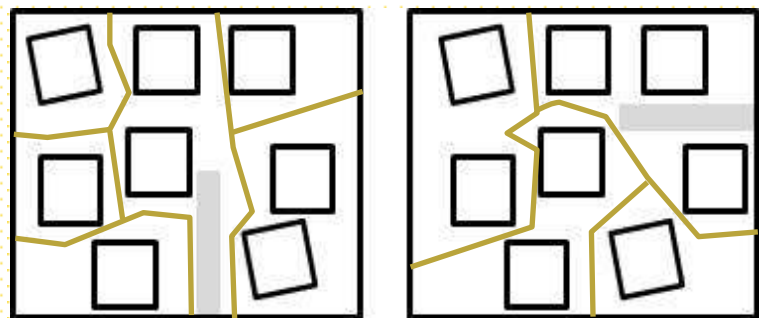
စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက် (Planned Plot) ဆိုသည်မှာ မြေကွက်များစနစ်တကျရှိစေရန် ရည်ရွယ်၍ ခွဲခြမ်း စိတ်ဖြာ ခြင်းဖြင့် ပိုင်းခြားသတ်မှတ်ထားသော မြေကွက် အမျိုးအစားဖြစ်ပါသည်။



တာမွေမြို့နယ်

## စနစ်တကျ အကွက်မချထားသောမြေကွက်(Unplanned Plot)

စနစ်တကျ အကွက်မချထားသောမြေကွက်(Unplanned Plot) ဆိုသည်မှာ အရွယ်အစားနှင့်ပုံသဏ္ဍာန် မတူညီသော မြေကွက်များ သည် စနစ်တကျ မရှိဘဲ တစုတစည်းတည်း တည်ရှိနေသော မြေကွက်အမျိုးအစား ဖြစ်ပါသည်။



ဗဟန်းမြို့နယ်





# မြေကွက်များကို အဆင့်ခွဲခြားခြင်း

## သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ

### စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက် (Planned Plot)

သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ (Specific Area)

X ≤ ၁၀၀၀၀ စတုရန်းပေ (အမျိုးအစား-၁)

X > ၁၀၀၀၀ စတုရန်းပေ (အမျိုးအစား-၂)

အခြားဧရိယာ (Outside of Specific Area)

X ≤ ၂၅၀၀ စတုရန်းပေ (အမျိုးအစား-၁)

X > ၂၅၀၀ စတုရန်းပေ (အမျိုးအစား-၂)



## မြို့လယ်သီးခြားသတ်မှတ်ဧရိယာ

### စနစ်တကျအကွက်မချထားသောမြေကွက် (Unplanned Plot)

X = မည်သည့်တည်နေရာမဆို မည်သည့်အရွယ်အစားမဆို (အမျိုးအစား-၃)



## ဘုရင့်နောင်ပွဲရုံသီးခြား သတ်မှတ်ဧရိယာ



# မြေကွက်သတ်မှတ်ချက်ပေါ်မူတည်၍ BCR စည်းမျဉ်းလိုက်နာရမည့်ဇယား (BCR Regulation)

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



## မြေချန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း (Setback Regulation)

- မြေချန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသည် အင်ဂျင်နီယာဌာန (အဆောက်အအုံ) သတ်မှတ်ချက်များအတိုင်း လိုက်နာဆောင်ရွက်ရမည်။
- ပြည်လမ်း ၊ ကမ္ဘာအေးဘုရားလမ်း၊ တက္ကသိုလ်ရိပ်သာလမ်း၊ ဦးဝိစာရလမ်းစသည့် လမ်းမျက်နှာစာပေါ်တွင်ရှိသော မြေကွက်များသည် အနည်းဆုံးရှေ့ပေ (၂၀) ချန်ရမည်။



## 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%	120%	100%	150%	180%	300%	500%	600%	300%	500%	600%	300%	500%	600%	400%	600%	700%	100%	150%	180%	100%	150%	180%			
Category 1 (Cluster 3,4)							400%	700%	800%	400%	700%	800%	500%	500%	600%	700%	300%	500%							600%		
Category 1 (Cluster 2)							80%	100%	150%	150%	300%	400%	150%	300%	400%	150%	300%	400%							200%	400%	500%
Category 2 (Cluster 5,6)							200%	400%	500%	200%	400%	500%	200%	400%	500%	300%	500%	600%							700%		
Category 3 (Cluster 7)							150%	300%	400%	150%	300%	400%	200%	300%	400%	150%	300%	400%							200%	400%	500%
Category 3 (Cluster 8,10,11)							120%	200%	300%																		
Category 3 (Cluster 9)							50%	80%	100%	60%	100%	120%	100%	150%	180%	120%	200%	300%							120%	200%	300%
Category 4 (Cluster 12,13,14)	60%	120%	80%	120%	150%	200%	150%						400%	150%	200%	300%	120%	200%	300%								



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%	<b>50%</b>	60%	40% 50%	<b>60%</b>	70%	40% 50%	<b>60%</b>	70% 80%	40% 50%	<b>60%</b>	70% 80%	40% 50%	<b>60%</b>	70% 80%	40% 50%	<b>60%</b>	70% 80%	40% 50%	<b>60%</b>	70%	40% 50%	<b>60%</b>	70%

## 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'	<b>36 feet</b>	46'	26'	<b>46 feet</b>	56'	62'	<b>82 feet</b>	92'	N/A** (417 feet AMSL)	102'	138'	<b>150 feet</b>	162'	N/A** (417 feet AMSL)	40'	<b>54 feet</b>	68'	40'	<b>54 feet</b>	68'	34'	<b>48 feet</b>	62'	34'	<b>48 feet</b>	62'	
Category 1 (Cluster 2)												88'	<b>100 feet</b>	112'														<b>124'</b>
Category 2 (Cluster 5,6)												70'	<b>82 feet</b>	94'														<b>106'</b>
Category 3 (Cluster 7,8,10,11)												50'	<b>62 feet</b>	74'														<b>86'</b>
Category 3 (Cluster 9)												42'	<b>54 feet</b>	66'														<b>78'</b>
Category 4 (Cluster 12,13,14)																												

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

# ဇုန်သတ်မှတ်ချက်အလိုက် အဆောက်အဦအသုံးပြုမှု စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း (example)

Category	Sub-Category	Residential Zone				Commercial Zone		Industrial Zone		Remarks
		R1*	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2	
Office	Office	~(1,500) ft <sup>2</sup>	~5,000 ft <sup>2</sup>	~15,000 ft <sup>2</sup>	o	o	o	o	o	( ) in case of partly residential building
Commerce	Store	~(1,500) ft <sup>2</sup>	~5,000 ft <sup>2</sup>	~15,000 ft <sup>2</sup>	~30,000 ft <sup>2</sup>	~100,000 ft <sup>2</sup>	o	~15,000 ft <sup>2</sup>	~5,000 ft <sup>2</sup>	Including Public Market ( ) in case of partly residential building
	Restaurant	~(1,500) ft <sup>2</sup>	~5,000 ft <sup>2</sup>	~15,000 ft <sup>2</sup>	~30,000 ft <sup>2</sup>	~100,000 ft <sup>2</sup>	o	~15,000 ft <sup>2</sup>	~5,000 ft <sup>2</sup>	( ) in case of partly residential building
	Service	~(1,500) ft <sup>2</sup>	~5,000 ft <sup>2</sup>	~15,000 ft <sup>2</sup>	~30,000 ft <sup>2</sup>	~100,000 ft <sup>2</sup>	o	~15,000 ft <sup>2</sup>	~5,000 ft <sup>2</sup>	( ) in case of partly residential building
	Night Entertainment	x	~5,000 ft <sup>2</sup>	~15,000 ft <sup>2</sup>	o	o	o	o	x	
	Theatre	x	x	~10,000 ft <sup>2</sup>	o	o	o	o	x	
	Sports and Game	x	~10,000 ft <sup>2</sup>	~30,000 ft <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	~30,000 ft <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	~10,000 ft <sup>2</sup>	~30,000 ft <sup>2</sup>	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	

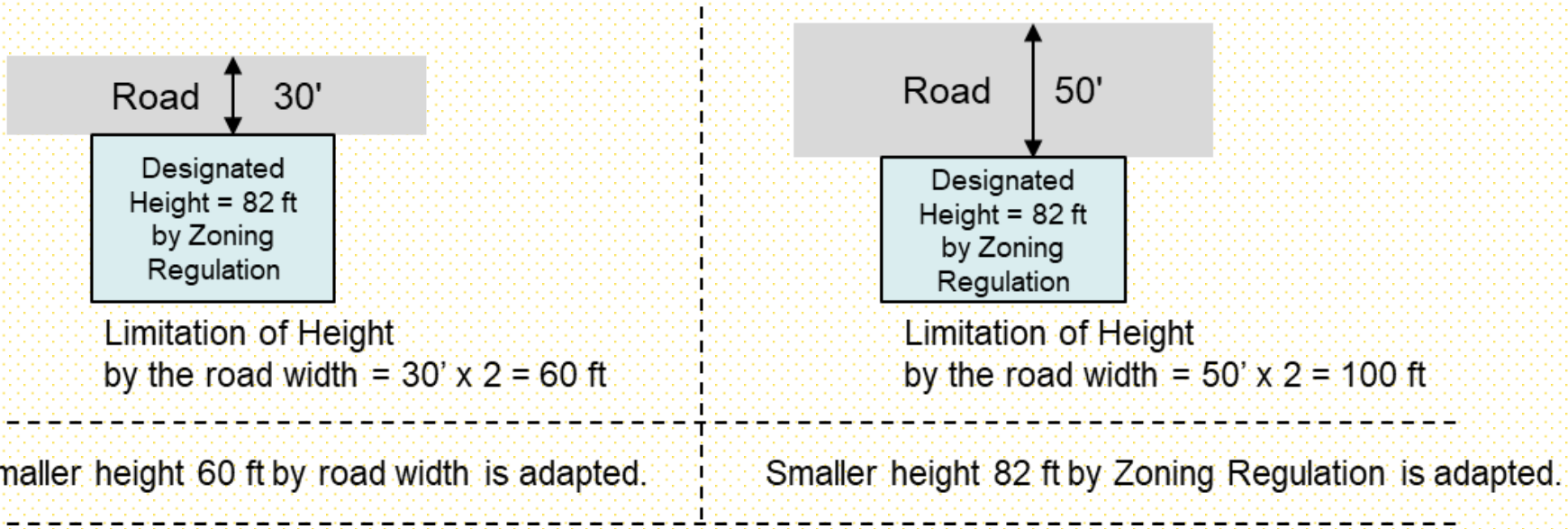
Category	Sub-Category	Residential Zone				Commercial Zone		Industrial Zone		Remarks
		R1*	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2	
Education and Culture	Public University	x	o	o	o	o	o	o	x	
	Private University									
	Public School	o	o	o	o	o	o	o	x	
	Private School									
	Public Culture Facility	o	o	o	o	o	o	o	x	
	Sports Facility	x	~10,000 ft <sup>2</sup>	~30,000 ft <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	~5,000 ft <sup>2</sup>	~15,000 ft <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	o	o	o	o	o	
In case of attached parking	~1,000 ft <sup>2</sup> with residence	~3,000 ft <sup>2</sup>	~10,000 ft <sup>2</sup>	o	o	o	o	o		
Industry	Factory	~(500 ft <sup>2</sup> )	~1,500 ft <sup>2</sup>	~5,000 ft <sup>2</sup>	o	o	o	o	o	( ) in case of partly residential building
		Limited to Low Hazardous				Limited to Moderate Hazardous				-
	Automobile	(~500 ft <sup>2</sup> )	~1,500 ft <sup>2</sup>	~5,000 ft <sup>2</sup>	o	o	o	o	o	( ) in case of partly residential building
Agriculture, Forest, Fishery	Agriculture, etc.	x	~5,000 ft <sup>2</sup>	~15,000 ft <sup>2</sup>	o	o	o	o	o	



# အဆောက်အဦများ၏အမြင့်အားလမ်းအကျယ်ဖြင့်သတ်မှတ်ခြင်း

- ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်မှုစတင်ချိန်တွင် လက်ရှိအဆောက်အဦအမြင့်ပေစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများဖြစ်သည့် လမ်းအကျယ်ပေါ်အခြေခံ၍အမြင့်ပေသတ်မှတ်ခြင်း (မျက်နှာစာလမ်းအကျယ်၏ ၂ဆ)သည်လည်း ဆက်လက်အသုံးပြုသွားမည်။
- အထက်ပါအမြင့်ပေကန့်သတ်ခြင်း(၂)မျိုးအနက် **အနည်းဆုံးအမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်**အတိုင်းဆောင်ရွက်ရမည်။

Limitation of Height by the road width = front road width (ft.) x 2

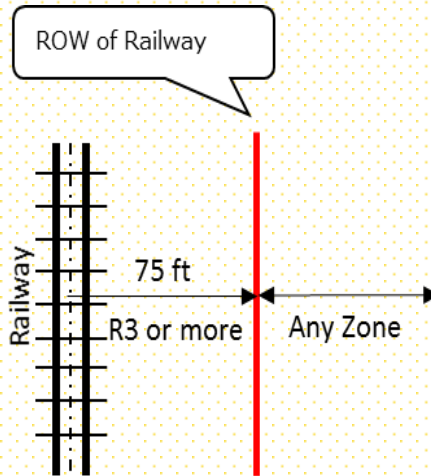






# မီးရထားလမ်းအနီးဇုန်သတ်မှတ်ချက်

မီးရထားလမ်းအနီးဝန်းကျင်နေထိုင်သူများအတွက် ဆူညံသံများ နှင့် အခြားမလိုလားအပ်သောအခြေအနေများ မဖြစ်ပေါ်စေရန် အောက်ပါ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်များ ထားရှိပါသည်။



မီးရထားလမ်းအနီးဇုန်သတ်မှတ်ချက်ပြပုံ

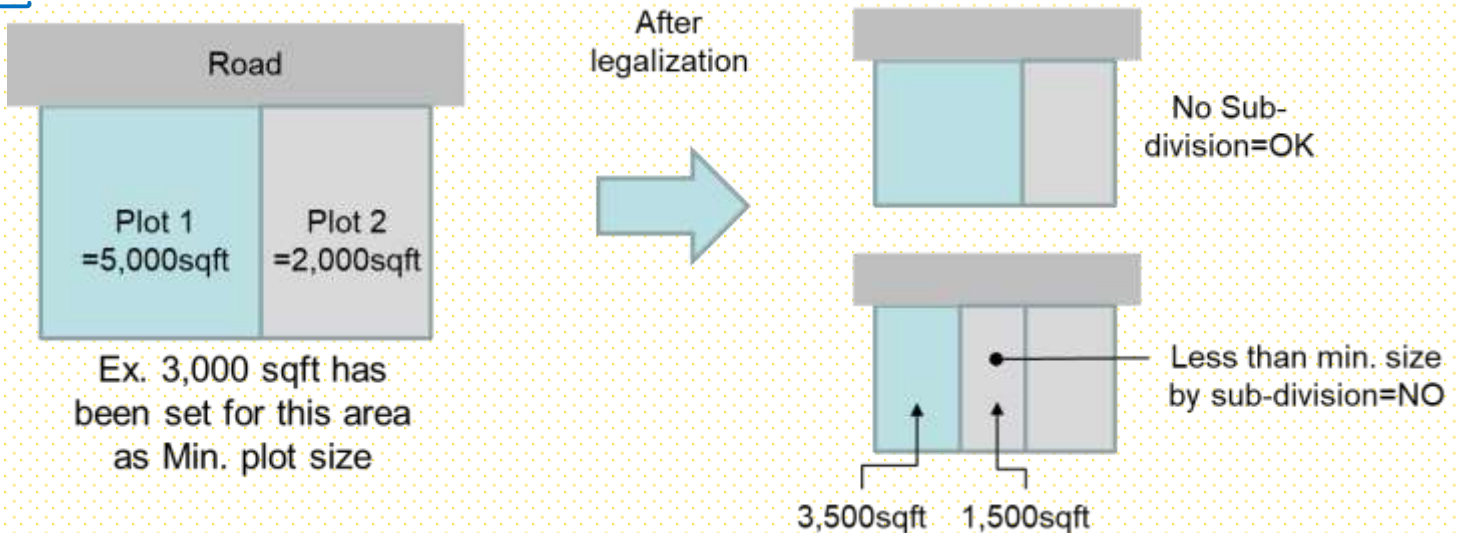
- ❖ ယေဘုယျအားဖြင့် မီးရထားလမ်းနယ်နိမိတ်တစ်လျှောက် (မီးရထားလမ်းအလယ်မျဉ်းမှ ၇၅ ပေ)အတွင်း၌ R1 နှင့် R2 တို့မှလွဲ၍ အခြားမည်သည့်ဇုန်မဆို R3, R4, C1, C2, I1, I2 သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။
- ❖ ၎င်းဇုန်ကို Railway Side Zoning ဟုခေါ်သည်။
- ❖ အကယ်၍ ထိုအကွာအဝေး (၇၅)ပေပြင်ပ၌ မည်သည့်လမ်းမကြီးနှင့်မျှ ထိစပ်မှုမရှိပါက သင့်လျော်သောမည်သည့်ဇုန်မဆို သတ်မှတ်နိုင်ပါသည်။



# အနည်းဆုံးထားရှိရမည့် မြေကွက်အကျယ်အဝန်း

- ❖ (R1) ဇုန်များအတွက် အနည်းဆုံးထားရှိရမည့် မြေကွက် အကျယ်အဝန်း (၃၀၀၀) စတုရန်းပေ အဖြစ် သတ်မှတ်ပါမည်။
- ❖ ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများအရ အနည်းဆုံးထားရှိရမည့် မြေအကျယ်အဝန်း မရှိပါက အဆောက်အဦ ဆောက်လုပ်ခွင့်ပြုမည် မဟုတ်ပေ။
- ❖ သို့သော် ဤအသစ်ပြဋ္ဌာန်းသော စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ စတင်မကျင့်သုံးမီ သတ်မှတ်မြေ အကျယ်အဝန်းထက် နည်းသော ခွဲခြမ်းစိတ်ဖြာထားသည့် မြေကွက်များအား အဆောက်အဦ ဆောက်လုပ်ခွင့်ပြုမည်ဖြစ်သည်။
- ❖ အသစ်ပြဋ္ဌာန်းသော စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ တရားဝင် ပြဋ္ဌာန်းပြီးသည့် အချိန်မှစ၍ သတ်မှတ်မြေအကျယ်အဝန်းထက်နည်း၍ မြေကွက်များအား ခွဲစိတ်ခွင့်ပြုမည်မဟုတ်ပါ။

မှတ်ချက်။ လက်ရှိမြို့ပြနှင့်မြေစီမံခန့်ခွဲမှုဌာနမှ ဂရန်မြေကွက်များအား အနည်းဆုံး (၁၂၀၀) စတုရန်းပေဖြင့် ခွဲစိတ်ခွင့်ပြုလျက်ရှိပါသည်။





# ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီပိုင် ပန်းခြံနှင့် အားကစားကွင်းများ၏

## FAR and BCR

ပန်းခြံနှင့် အားကစားကွင်း

10% FAR

5% BCR



ဖြေလျော့ခြင်းပမာဏ

20% FAR,

10% BCR (အောက်ဖော်ပြပါ အများပြည်သူနှင့်ဆိုင်သောနေရာများ)



အပန်းဖြေအနားယူနေရာ



မိုးလုံလေလုံ အားကစားကွင်း



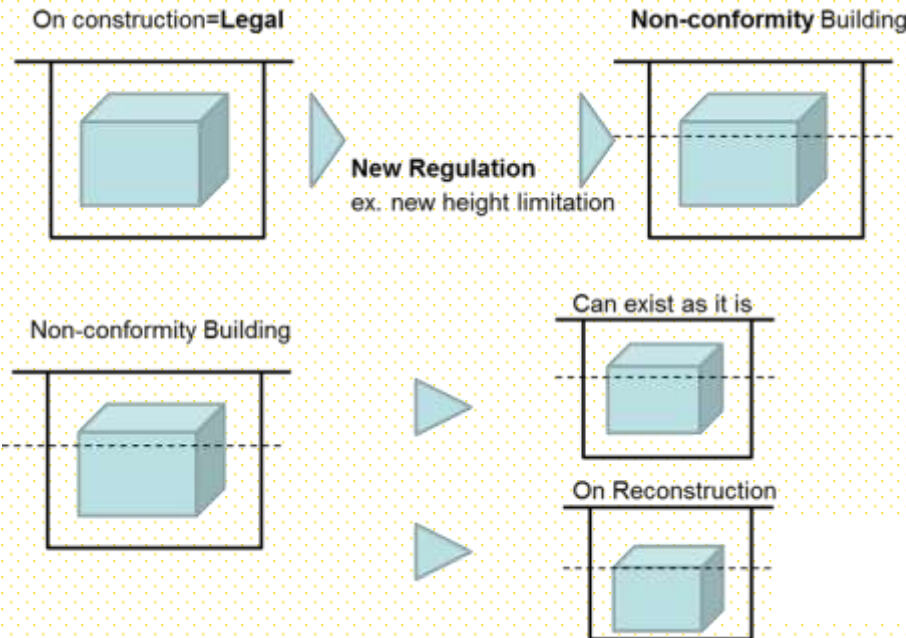
ပြခန်း

\* စားသောက်ဆိုင်များ နှင့် ဟိုတယ်များ ကဲ့သို့ စီးပွားရေးအဆောက်အအုံများ အတွက် ဖြေလျော့ခြင်းမရှိပါ။



# စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအသစ်ကြောင့် ကိုက်ညီခြင်းမရှိသောအဆောက်အဦများ

- လက်ရှိအတိုင်းခွင့်ပြု
- ပြင်ဆင်ခွင့်ပြု (အတိုင်းအတာ၊ အမြင့်ပြောင်းလဲခြင်းမရှိသော )
- အသစ်ပြန်လည်တည်ဆောက်ပါက အသစ်ချမှတ်ထားသော စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းကို လိုက်နာရမည်။



- ✓ ပြဋ္ဌာန်းချက်နှင့်မကိုက်ညီသောအဆောက်အဦဆိုသည်မှာ တရားဝင်ဆောက်လုပ်ခွင့်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများနှင့်အညီ တည်ဆောက်ထားသောအဆောက်အဦများဖြစ်သော်လည်း အသစ်ပြဋ္ဌာန်းထားသောစည်းမျဉ်း စည်းကမ်းများနှင့် ကိုက်ညီမှုမရှိသောအဆောက်အဦများအားဆိုလိုခြင်းဖြစ်ပါသည်။
- ✓ ထိုအဆောက်အဦများအား တရားမဝင်အဆောက်အဦဟု သတ်မှတ်ခြင်းမရှိဘဲ လက်ရှိအသုံးပြုမှုအတိုင်း အသုံးပြုနိုင်ပါသည်။



# စေတီပုထိုး၏အမြင့်

- ဇုန်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများနှင့်စပ်လျဉ်း၍ စေတီ၊ ပုထိုးများသည် အမြင့်ပေကန့်သတ်ချက်ဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းမရှိပေ။
- အဆောက်အဦအသုံးပြုမှုစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအတွက်မူ မည်သည့်ဇုန်၌ မဆို တည်ဆောက်နိုင်သော်လည်း သက်ဆိုင်ရာဝန်ကြီးဌာန၏လမ်းညွှန်မှုများနှင့် သတ်မှတ်ညွှန်ကြားချက်များ အတိုင်းလိုက်နာရမည်။

# အထူးသတ်မှတ်ခွင့်ပြုထားသောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ

- ကော်မတီ၏သဘောတူညီချက်ဖြင့် မြို့ပြစီမံကိန်းဌာန၏ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများကို လျော့ပေါ့ခွင့်ရှိပါသည်။
- စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ လျော့ပေါ့ ခံစားမှုသည် အများပြည်သူအတွက် အကျိုးပြုနိုင်သော ကိစ္စရပ်များ၌သာ ခွင့်ပြုအသုံးပြုနိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။

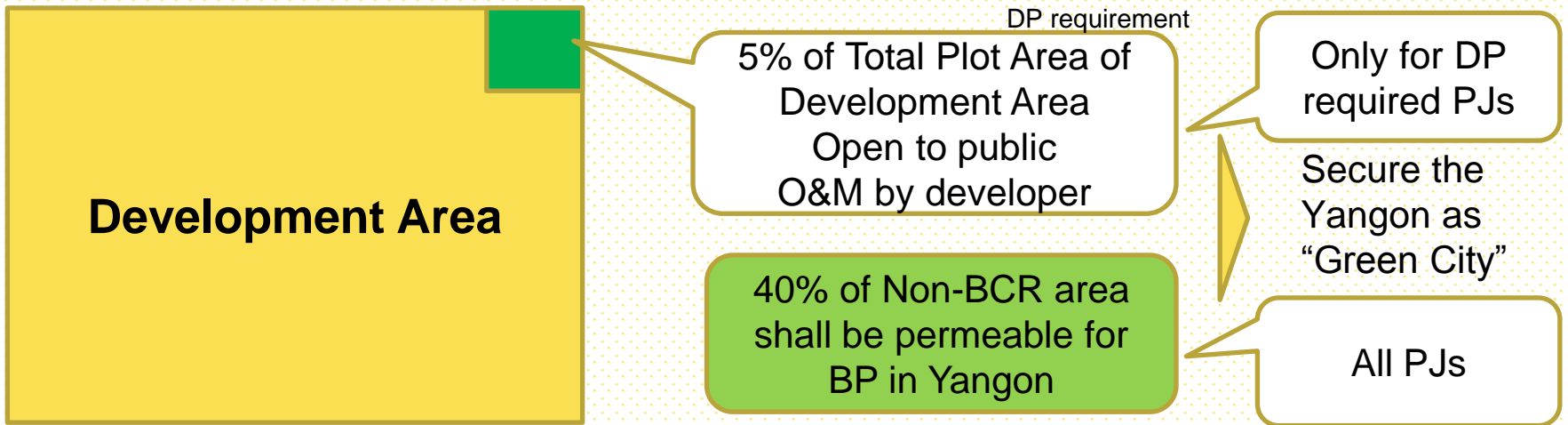


# အများပြည်သူအသုံးပြုရန်မြေလွတ်များ (Open Spaces)

❖ ဖွံ့ဖြိုးရေးဧရိယာစုစုပေါင်း၏ ၅ ရာခိုင်နှုန်းသည် Open Space ဖြစ်ရမည်။

ဖွံ့ဖြိုးရေးဆောင်ရွက်သူသည် ဖွံ့ဖြိုးရေး ဆောင်ရွက်မည့်နေရာအတွင်း ဖွံ့ဖြိုးရေးဧရိယာ (ဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းစဉ်မပြုလုပ်မီ တည်ရှိနေသောလက်ရှိ အများပြည်သူသုံးလမ်းဧရိယာများမပါ)၏ စုစုပေါင်းဧရိယာ ၅% ထက်မနည်းသောနေရာကို အများပြည်သူအသုံးပြုနိုင်သည့် မြေလွတ်အဖြစ် ထည့်သွင်း ထားရမည်ဖြစ်သည်။

(စုစုပေါင်း Plot Area ၏ 5% သည် 2,000 sqft ထက်နည်းပါက၊ ဤလိုအပ်ချက်ကို ကင်းလွတ်ခွင့်ပေးပါသည်။ Public Facility Development သည် ဤလိုအပ်ချက်အတွက် ကင်းလွတ်ပါသည်။)

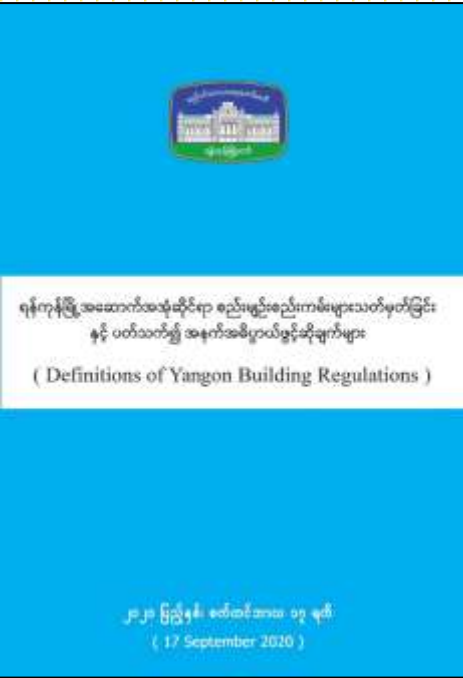


Image



# စီမံကိန်းရလဒ်များ

[www.ycdc.gov.mm](http://www.ycdc.gov.mm) တွင်မူကြမ်းများတင်ထားပါသည်။



Definitions of Yangon Building Regulations



Zoning Regulation (Draft)



Development Permit (Draft)

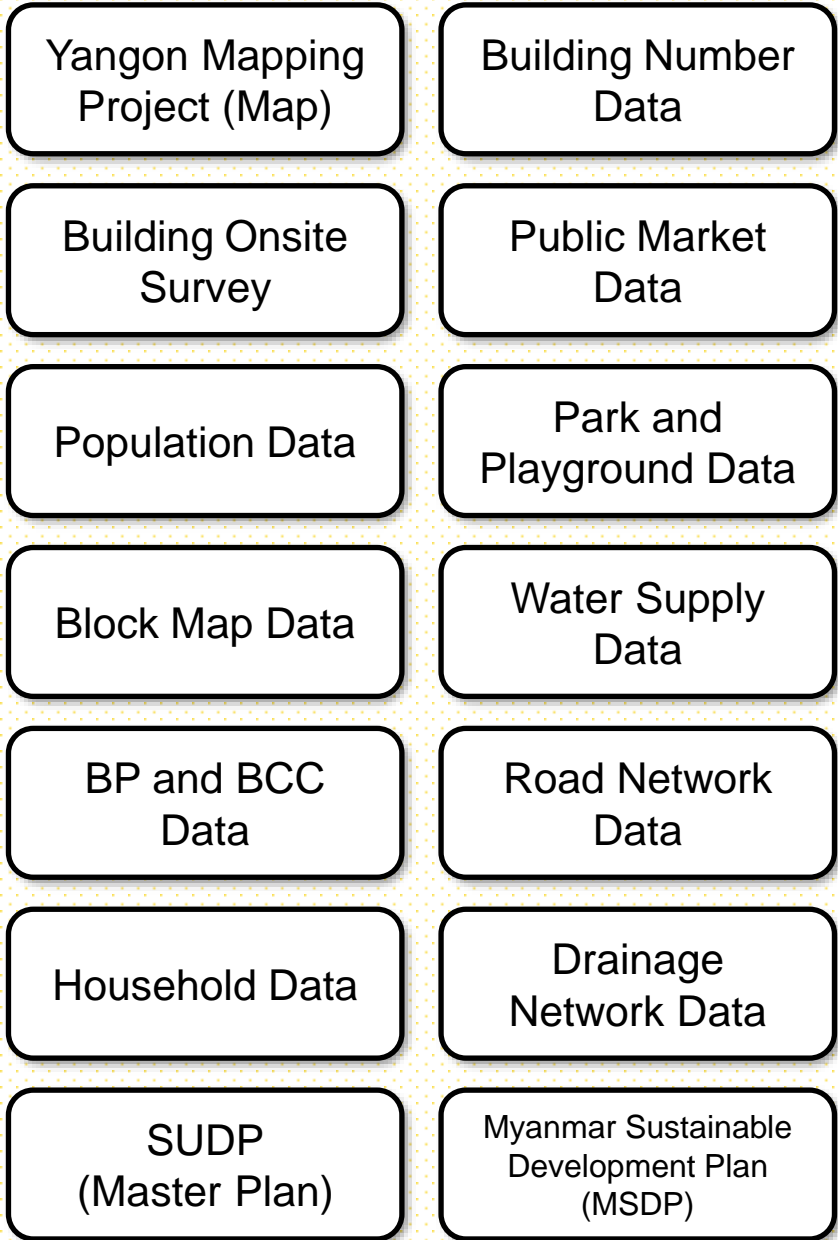
- With 3 Appendix
1. Traffic Impact Assessment (TIA)
  2. TGL for drainage
  3. TGL for road design



Zoning Map (latest ver.)

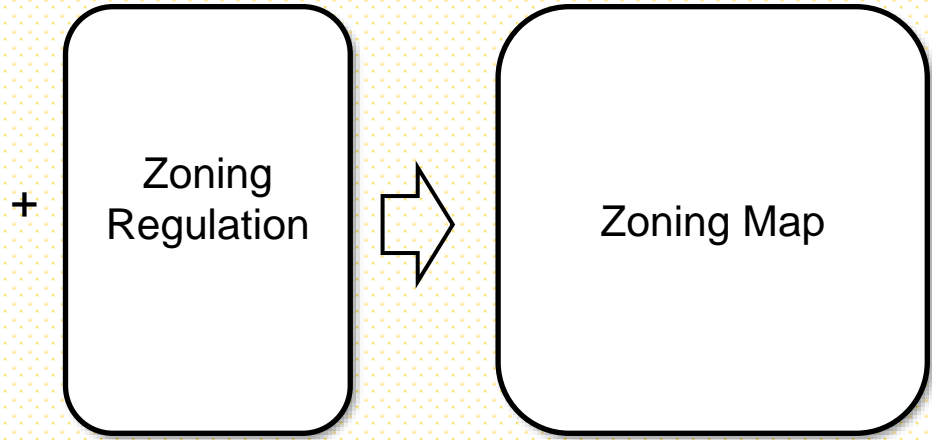


# ရန်မြေပုံဖော်ဆောင်ခြင်း



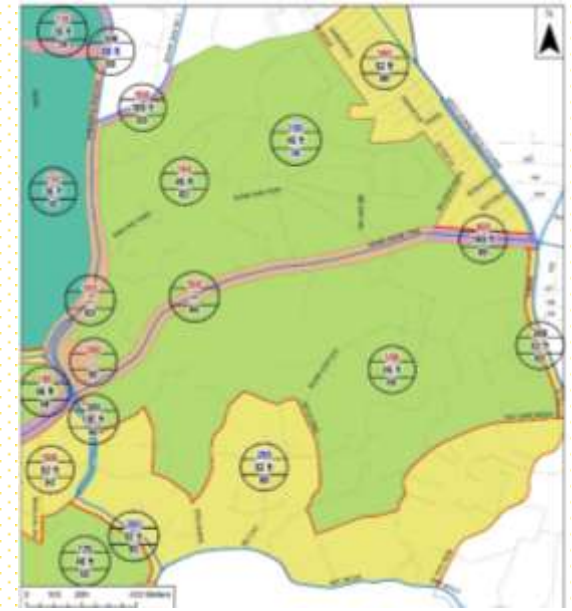
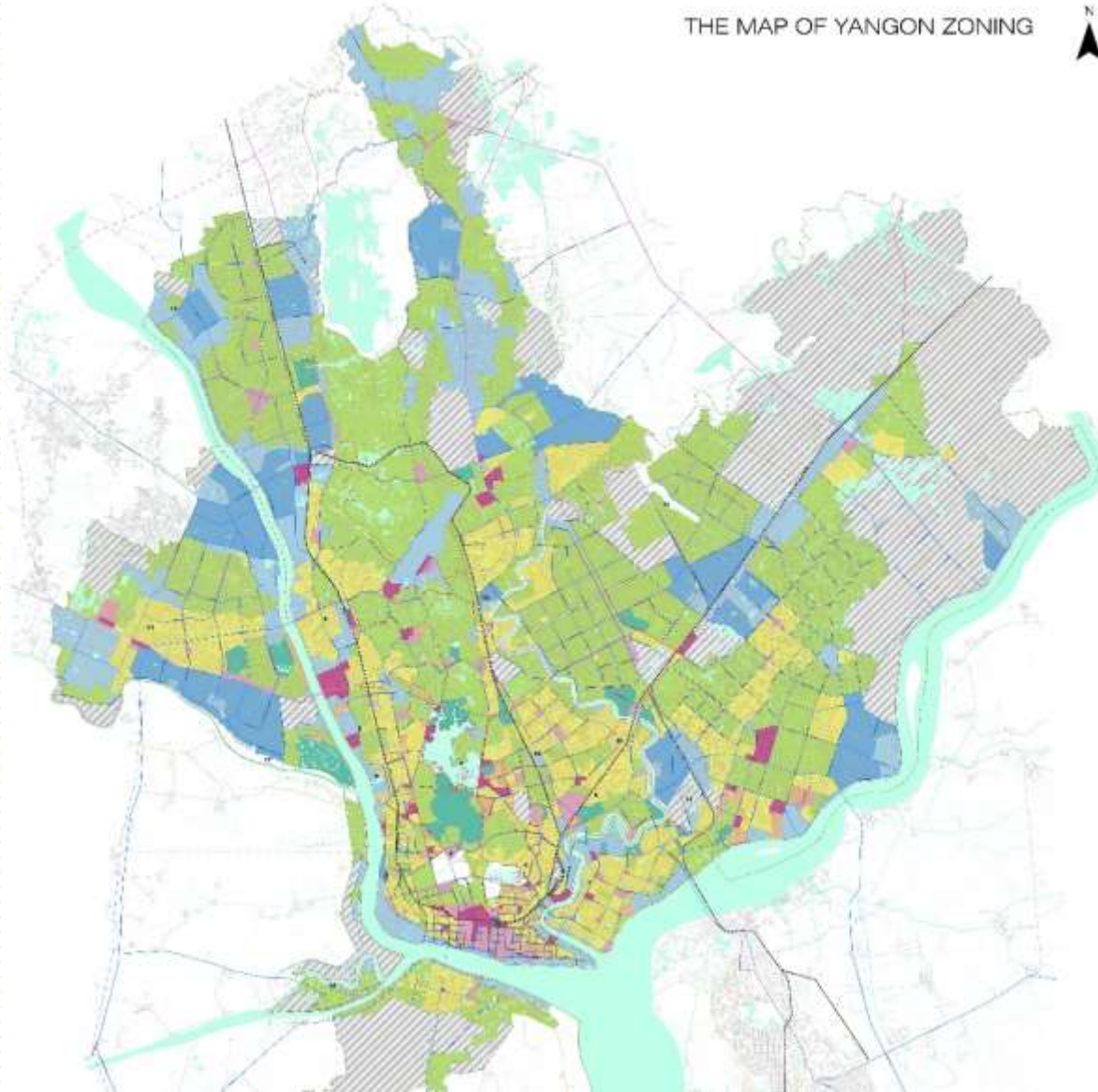
etc.

Zoning Map is established refereeing various data and surveys and in conformity to rules and standards as Zoning Regulation





# ရန်ကုန်မြို့၏ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်(မူကြမ်း)ပြမြေပုံ



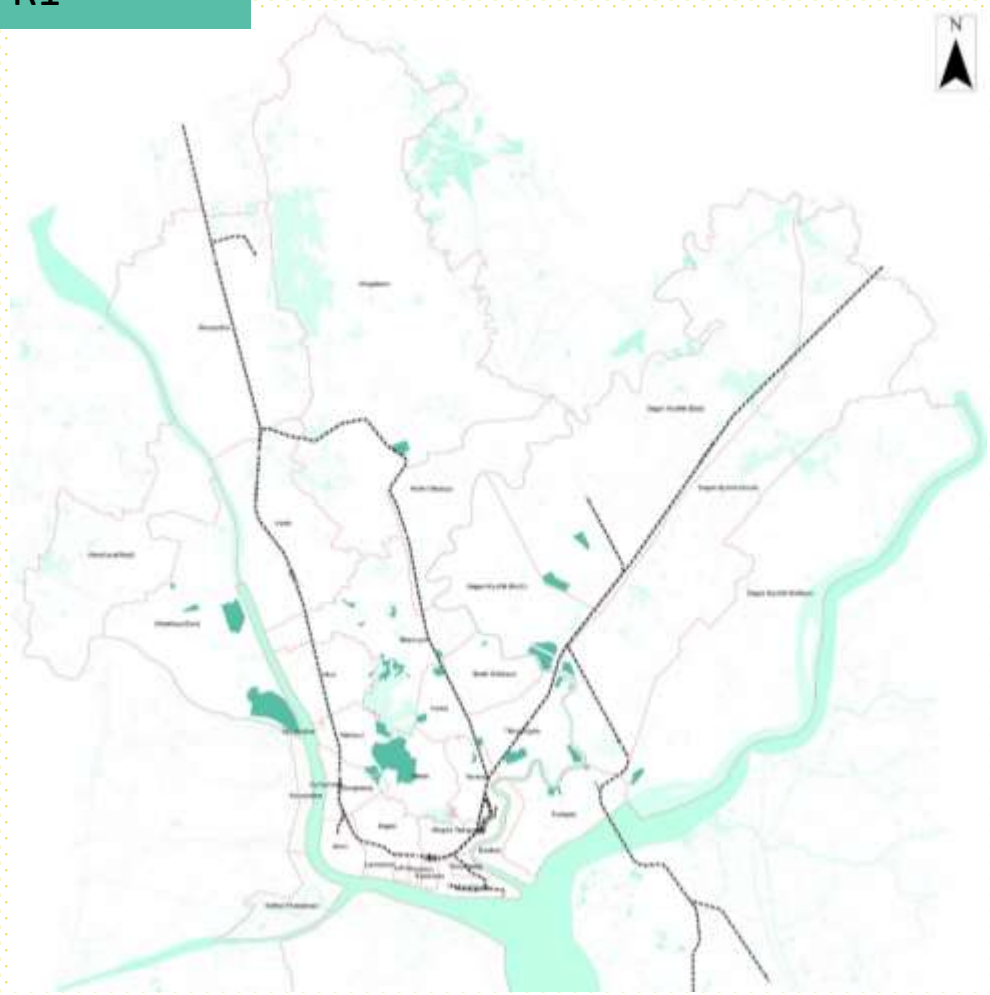
Zoning

- R1
- R2
- R3
- R4
- C1
- C2
- I1
- I2
- GUA
- CA





R1



**Max: Floor Area Ratios (FAR) (%)**

60, 80, 100, 120, 150

**Max: Building Coverage Ratios (BCR) (%)**

20, 30, 40, 50, 60

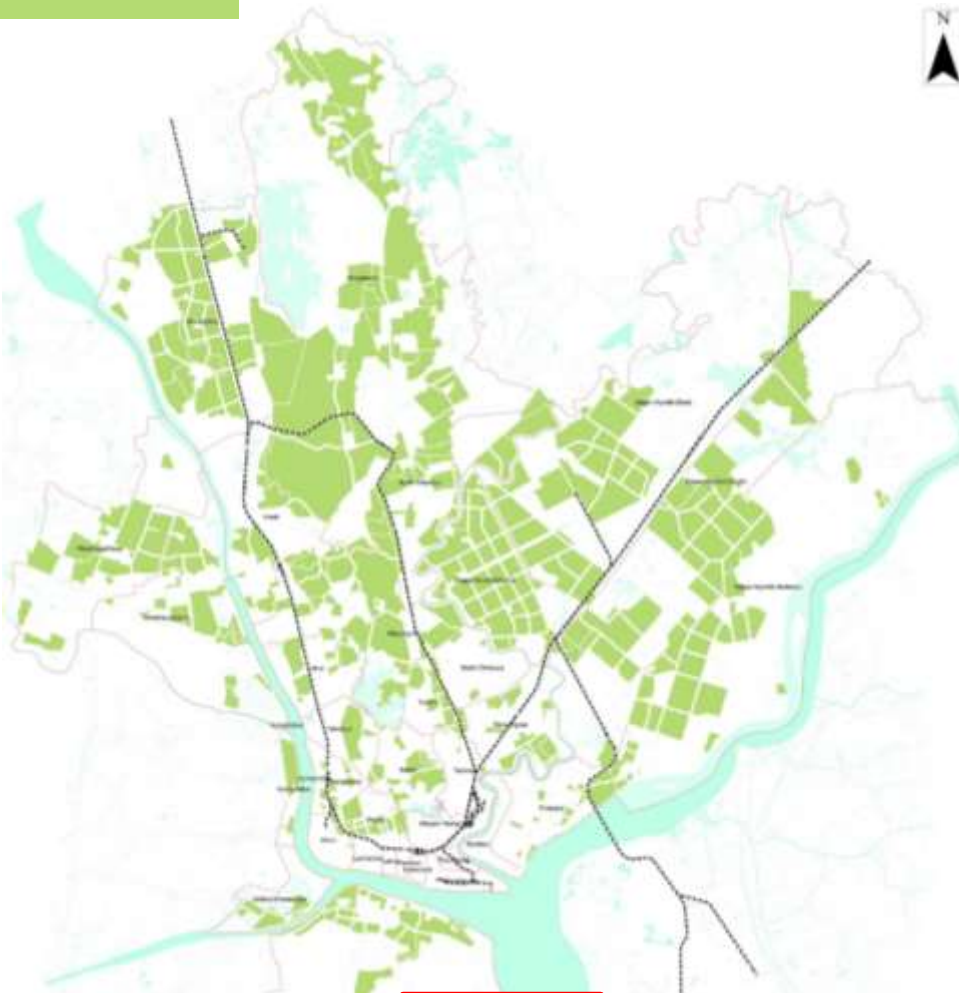
**Max: Allowable Height (feet)**

26, 36, 46



Zoning	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
Percentage	2.24%	48.75%	21.53%	1.39%	2.89%	1.41%	11.43%	10.36%
	73.91%				4.30%		21.79%	

R2


**Max: Floor Area Ratios (FAR) (%)**

60, 80, 100, 120, 150, 180, 200

**Max: Building Coverage Ratios (BCR) (%)**

40, 50, 60, 70

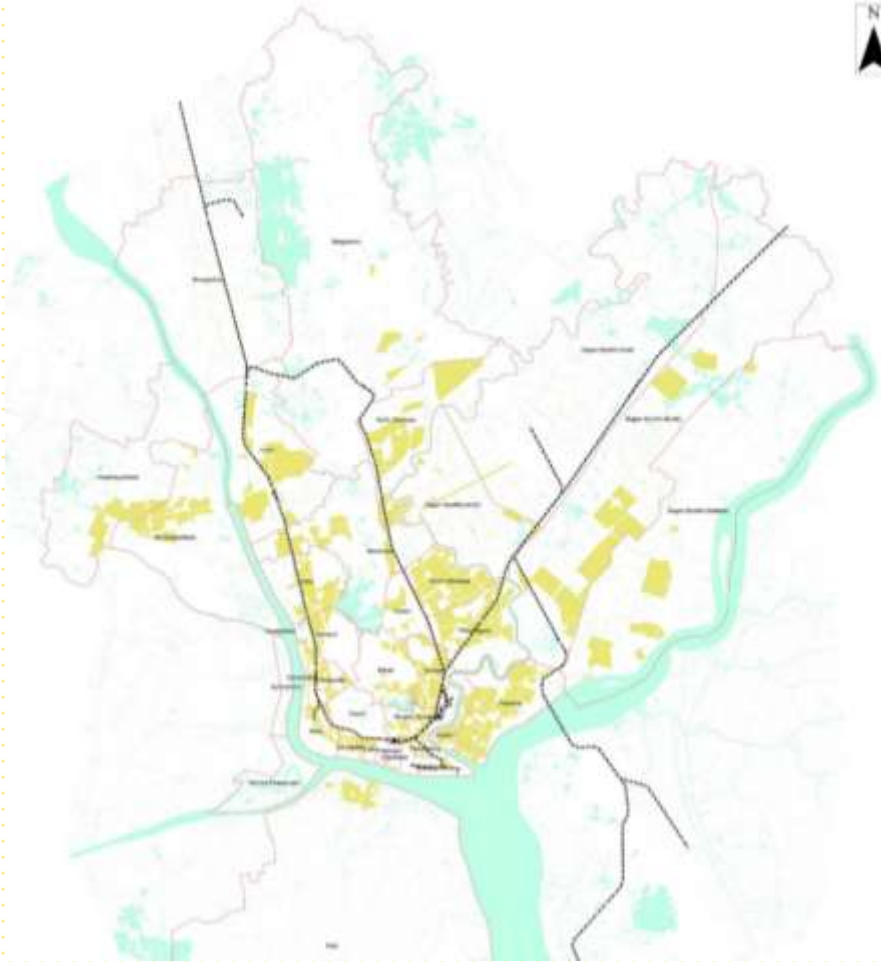
**Max: Allowable Height (feet)**

26, 36, 46, 56, 66



Zoning	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
Percentage	2.24%	48.75%	21.53%	1.39%	2.89%	1.41%	11.43%	10.36%
	73.91%				4.30%		21.79%	

R3



### Max: Floor Area Ratios (FAR) (%)

100, 120, 150, 180, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800

### Max: Building Coverage Ratios (BCR) (%)

40, 50, 60, 70, 80

### Max: Allowable Height (feet)

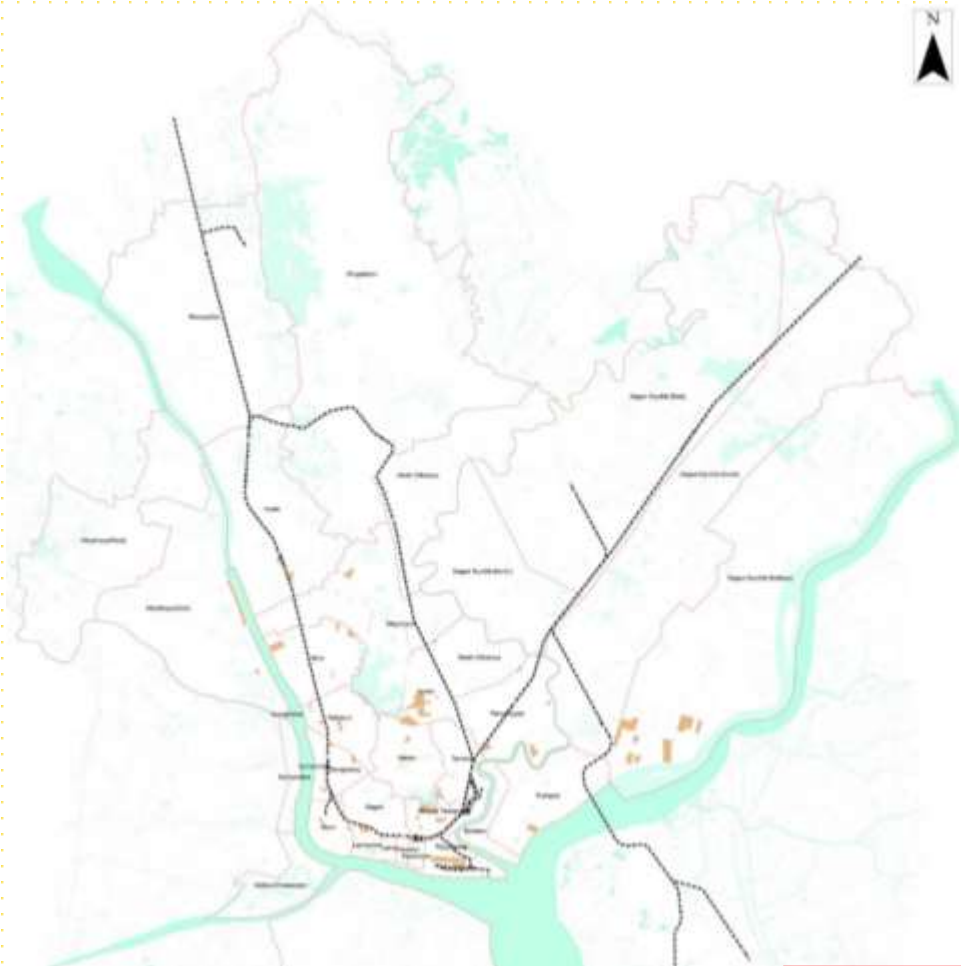
62, 72, 82, 92, 102, 112



Zoning	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
Percentage	2.24%	48.75%	21.53%	1.39%	2.89%	1.41%	11.43%	10.36%
	73.91%				4.30%		21.79%	



R4



**Max: Floor Area Ratios (FAR) (%)**

120, 150, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800

**Max: Building Coverage Ratios (BCR) (%)**

40, 50, 60, 70, 80

**Max: Allowable Height (feet)**

417(AMSL)



Zoning	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
Percentage	2.24%	48.75%	21.53%	1.39%	2.89%	1.41%	11.43%	10.36%
	73.91%				4.30%		21.79%	



C1



**Max: Floor Area Ratios (FAR) (%)**

120, 150, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800

**Max: Building Coverage Ratios (BCR) (%)**

40, 50, 60, 70, 80

**Max: Allowable Height (feet)**

42, 50, 54, 62, 66, 70, 74, 78, 82, 86, 88, 94, 100, 106, 112, 124, 138, 150, 162, 174



Zoning	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
Percentage	2.24%	48.75%	21.53%	1.39%	2.89%	1.41%	11.43%	10.36%
	73.91%				4.30%		21.79%	

C2



### Max: Floor Area Ratios (FAR) (%)

120, 150, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900

### Max: Building Coverage Ratios (BCR) (%)

40, 50, 60, 70, 80

### Max: Allowable Height (feet)

417(AMSL)



Zoning	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
Percentage	2.24%	48.75%	21.53%	1.39%	2.89%	1.41%	11.43%	10.36%
	73.91%				4.30%		21.79%	



11



**Max: Floor Area Ratios (FAR) (%)**

100, 120, 150, 180, 200

**Max: Building Coverage Ratios (BCR) (%)**

40, 50, 60, 70

**Max: Allowable Height (feet)**

34, 40, 48, 54, 62, 68



Zoning	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
Percentage	2.24%	48.75%	21.53%	1.39%	2.89%	1.41%	11.43%	10.36%
	73.91%				4.30%		21.79%	





**Max: Floor Area Ratios (FAR) (%)**

100, 120, 150, 180, 200

**Max: Building Coverage Ratios (BCR) (%)**

40, 50, 60, 70

**Max: Allowable Height (feet)**

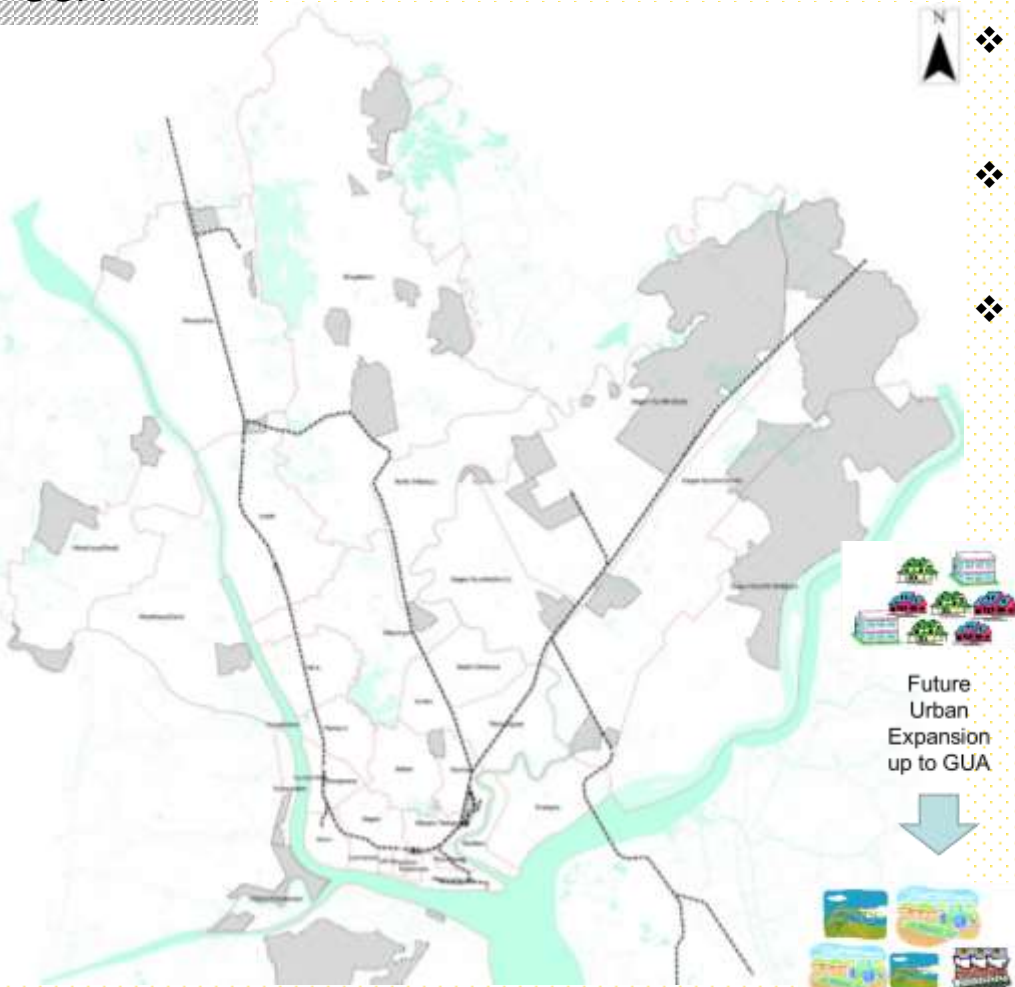
34, 40, 48, 54, 62, 68



Zoning	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
Percentage	2.24%	48.75%	21.53%	1.39%	2.89%	1.41%	11.43%	10.36%
	73.91%				4.30%		21.79%	



GUA



- ❖ အနာဂတ်တွင်ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးအတွက် အလားအလာရှိ သည့်ဧရိယာ
- ❖ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုများပြုလုပ်နိုင်ရန်လိုအပ်သောအခြေခံ အဆောက်အအုံများပိုမိုလိုအပ်သည့်ဧရိယာ
- ❖ ဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းများဆောင်ရွက်မည်ဆိုပါက ဖွံ့ဖြိုးရေး စီမံကိန်းခွင့်ပြုမိန့် (DP) လိုအပ်မည်ဖြစ်ပြီး ခွင့်ပြုမိန့်ကို လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများ၊ စံသတ်မှတ်ချက်များနှင့် အညီ စိစစ်ဆောင်ရွက်မည့်ဧရိယာ

- သတ်မှတ်ထားသောစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများနှင့်အညီ Detailed Plan
- အနည်းဆုံးရှိရမည့်အကျယ်အဝန်း (Minimum Size)
- ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့် (Development Permit)
- UA သို့ကူးပြောင်းခြင်း (Transfer to UA)
- လူထုကြားနာခြင်း (Public Hearing) (> 250 acres)

Zone	UA	GUA	CA	Grand Total
Total Area(Acre)	125,176.62	41,036.28	68,936.76	235,149.67
Percentage	53.23%	17.45%	29.32%	100.00%

CA



Shwe Dagon Pagoda



Kantawmin Park



People's Park



Hlawgar Garden



Inya Lake



Kandawgyi Lake

Zone	UA	GUA	CA	Grand Total
Total Area(Acre)	125,176.62	41,036.28	68,936.76	235,149.67
Percentage	53.23%	17.45%	29.32%	100.00%

# Summary for 6<sup>th</sup> Round Zoning Draft

UA : 53.23%, GUA : 17.45%, CA : 29.32%

Zoning distribution (% by area)

Zoning	R1	R2	R3	R4	C1	C2	I1	I2
Percentage	2.24%	48.75%	21.53%	1.39%	2.89%	1.41%	11.43%	10.36%
	73.91%				4.30%		21.79%	

(reference)

	Category 1 low-rise exclusive residential	category 2 low-rise exclusive residential	category 1 medium-to- high-rise exclusive residential	category 2 medium-to- high-rise exclusive residential	Category 1 residential	Category 2 residential	Quasi- residential	Neighbor- hood commercial	Commercial	Quasi- industrial	Industrial	Exclusively industrial
Tokyo Ward Area 2018	37%	1%	17%	3%	10%	2%	1%	5%	7%	13%	2%	1%
	<b>72%</b>							<b>12%</b>		<b>17%</b>		
Fukuoka City 2018	25%	2%	15%	2%	21%	9%	1%	2%	9%	12%	4%	0%
	<b>74%</b>							<b>11%</b>		<b>16%</b>		



# ဌာနဆိုင်ရာများနှင့်ပူးပေါင်းဆောင်ရွက်မှုများ



မြို့ပြစီမံကိန်းဌာန၏ဇန်နဝါရီလမှတ်ချက်နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးဆိုင်ရာစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ(မူကြမ်း)ကို (၅.၁၀.၂၀၂၂) ရက်နေ့ နှင့် (၁၄.၁၀.၂၀၂၂) ရက်နေ့တို့တွင် ဌာနဆိုင်ရာများ၊ သက်ဆိုင်ရာအဖွဲ့အစည်းများ၊ ပညာရှင်များ၊ Developers များနှင့် ပထမအကြိမ် နှင့် ဒုတိယအကြိမ်အလုပ်ရုံဆွေးနွေးပွဲများ ကျင်းပခဲ့ပါသည်။



ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ သက်ဆိုင်ရာဌာနများနှင့်ပထမအကြိမ်အလုပ်ရုံဆွေးနွေးပွဲ

သက်ဆိုင်ရာအဖွဲ့အစည်းများ၊ ပညာရှင်များ၊ Developers များနှင့် ဒုတိယအကြိမ်အလုပ်ရုံဆွေးနွေးပွဲ



ဆက်လက်ပြီး မြို့ပြစီမံကိန်းဌာန၏ဇုန်သတ်မှတ်ချက်နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးဆိုင်ရာစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ(မူကြမ်း) များမှ ရလဒ်တစ်ခုဖြစ်သည့် ဇုန်မြေပုံများကို (၂၅.၁.၂၀၂၃) ရက်နေ့တွင် ဌာနဆိုင်ရာများ၊ သက်ဆိုင်ရာအဖွဲ့အစည်းများ၊ ပညာရှင်များ၊ Developers များနှင့် တတိယအကြိမ် အလုပ်ရုံဆွေးနွေးပွဲ ထပ်မံကျင်းပခဲ့ပါသည်။ ထိုဆွေးနွေးပွဲမှရလဒ်များအား ပြန်လည်စိစစ်ပြီး အတည်ပြုနိုင်ရေးအတွက် ပညာရှင်များ၏အကြံပြုချက်များလည်း ထပ်မံရယူခဲ့ပါသည်။



ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ သက်ဆိုင်ရာဌာနများ၊ အဖွဲ့အစည်းများ၊ ပညာရှင်များ၊ Developers များနှင့် တတိယအကြိမ်အလုပ်ရုံဆွေးနွေးပွဲ



ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ သက်ဆိုင်ရာဌာနများ၊ အဖွဲ့အစည်းများ၊ ပညာရှင်များ၊ Developers များနှင့် နှင့်တတိယအကြိမ်အလုပ်ရုံဆွေးနွေးပွဲမှတ်တမ်းပုံများ







ဇုန်သတ်မှတ်ချက်ဆိုင်ရာစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ(မူကြမ်း)နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးခွင့်ပြုမိန့်ဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်း သတ်မှတ်ချက်များ (မူကြမ်း)နှင့်ပတ်သက်၍ (၂၅.၁.၂၀၂၃)ရက်နေ့တွင် တတိယအကြိမ် အလုပ်ရုံဆွေးနွေးပွဲကို အောက်ပါအဖွဲ့အစည်းများဖြင့် ကျင်းပခဲ့ပါသည်။

- (၁) မြို့ပြနှင့်အိမ်ရာဖွံ့ဖြိုးရေးဦးစီးဌာန
- (၂) ရန်ကုန်နည်းပညာတက္ကသိုလ်
- (၃) မြန်မာနိုင်ငံအင်ဂျင်နီယာကောင်စီ
- (၄) မြန်မာနိုင်ငံအင်ဂျင်နီယာအသင်းချုပ်
- (၅) ဆောက်လုပ်ရေးလုပ်ငန်းရှင်များအသင်းချုပ်
- (၆) စက်မှုဇုန်စီမံခန့်ခွဲရေးကော်မတီတို့မှတာဝန်ရှိသူများ
- (၇) မြို့ပြဆိုင်ရာပညာရှင်များ
- (၈) Developers များ
- (၉) ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ သက်ဆိုင်ရာဌာနများ

□ အဆိုပါဆွေးနွေးပွဲတွင် ရန်ကုန်မြို့ဇုန်သတ်မှတ်ချက်များနှင့်ပတ်သက်၍ အဖွဲ့(၇)ဖွဲ့ခွဲကာ ဆွေးနွေးလေ့လာ အကြံပြုခဲ့ကြပါသည်။



ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ သက်ဆိုင်ရာဌာနများ၊ အဖွဲ့အစည်းများ၊ ပညာရှင်များ၊  
Developers များနှင့် နှင့်တတိယအကြိမ်အလုပ်ရုံဆွေးနွေးပွဲ အဖွဲ့လိုက်မှတ်တမ်းပုံများ





# ဆက်လက်ဆောင်ရွက်မည့် လုပ်ငန်းစဉ်များ

ဇန်နဝါရီလအတွင်း

ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း

ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း  
ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း  
YCDC website တွင်တင်ပြထားပါသည်။

အထက်ပါမူကြမ်းများနှင့်ပတ်သက်၍ Stakeholders များ ထံမှ သဘောထားများရယူရန်

ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း  
ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း  
YCDC website တွင်တင်ပြရန်

အထက်ပါမူကြမ်းများနှင့်ပတ်သက်၍ Stakeholders များထံမှ သဘောထားများရယူရန်

ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း  
ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း  
ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း  
ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း

ဖွံ့ဖြိုးရေးလုပ်ငန်းစဉ်များအား ထိန်းကြောင်းခြင်း

ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း  
ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း  
ဇန်နဝါရီလအတွင်း နှင့် ဖွံ့ဖြိုးရေးစနစ်အား ကျင့်သုံးခြင်း



# အသေးစိတ်အစီအစဉ် စောင့်ကြည့်လေ့လာခြင်း နှင့် အဆင့်မြှင့်တင်ခြင်း

## မြို့ပြစီမံကိန်းဌာနအနေဖြင့်

- မြို့ပြဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှုကို စောင့်ကြည့်လေ့လာခြင်း
- ဖွံ့ဖြိုးမှုစီမံကိန်းများတည်ရှိရာနေရာများအပေါ်မူတည်၍ ဇုန်သတ်မှတ်မြေပုံများကို ၃နှစ်/ ၅နှစ်လျှင် တစ်ကြိမ်မွမ်းမံပြင်ဆင်ရမည်ဖြစ်သည်။
- ဤလုပ်ငန်းအတွက်လိုအပ်သည်များကို စုစည်းဆောင်ရွက်ရမည်ဖြစ်သည်။

# Current **FAR** & it's Image



# Mindama Garden City, Hline Township



- FAR – **357%**
- BCR – **38%**
- Storeyed
  - 12



# Lotte Hotel, Hline Township



- FAR – **533%**
- BCR – **54%**
- Storeyed
  - 29



# Inno City Project, South Okkalapa Township



- FAR – **559%**
- BCR – **56%**
- Plot Area – 7.629 Acre
- Storeyed
  - 30 (5nos)
  - 13 (1nos)
  - 2 (1nos)





# Golden City Project, Yankin Township



- FAR – **722%**
- BCR – **48%**
- Plot Area – 8.369 Acre
- Storeyed
  - 34 (7nos)
  - 32 (1nos)
  - 25 (1nos)
  - 8 (1nos)



# Time City Project, Kamayut Township



- FAR – **756%**
- BCR – **51%**
- Plot Area – 6.866 Acre
- Storeyed
  - Basement+26 (2nos)
  - Basement+27 (2nos)
  - Basement+23 (1nos)
  - Basement+5 (2nos)



# Sangyoung Garden, Sangyoung Township



- FAR – **790%**
- BCR – **82%**
- Storeyed
- 15



# Kajima Project, Yankin Township



- FAR – **493%**
- BCR – **59%**
- Plot Area – 6.708 Acre
- Storeyed
  - 22 (Hotel)
  - 22 (Office)
  - 29 (Long Stay Hotel)
  - 1 & 3 (Utility)



# Emerald Bay Project, Thakayta Township



- FAR – **771%**
- BCR – **55%**
- 33 Storeyed



# Sky Condominium Project, Thingangyun Township



- FAR – **830%**
- BCR – **33%**
- Plot Area – 2.8 Acre
- Storeyed
  - Basement+25 (2nos)
  - Basement+27 (2nos)



# Golden Rose Condo, Ahlon Township



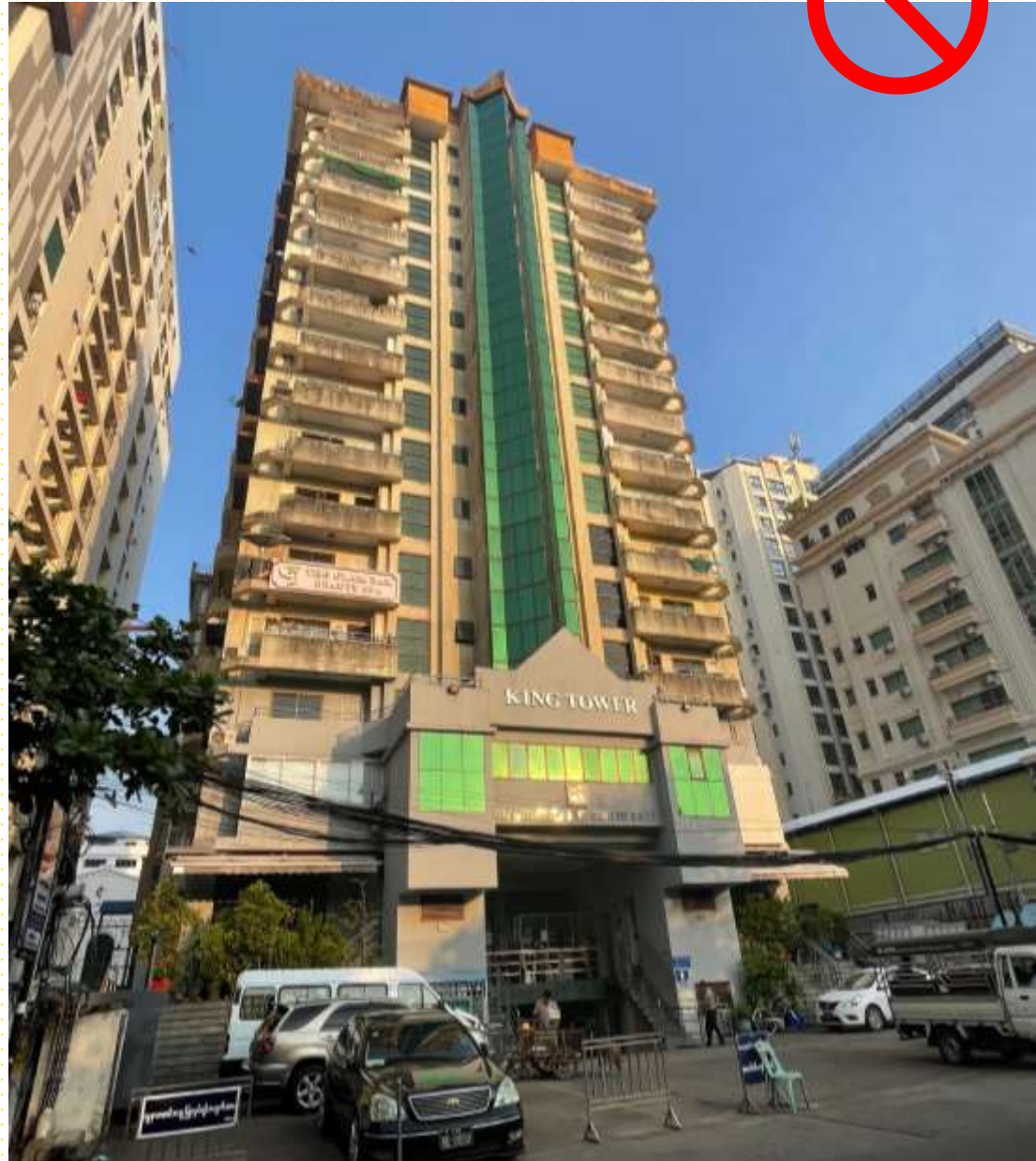
- FAR – **977%**
- BCR – **81%**
- Storeyed
  - 12



# King Tower, Ahlon Township



- FAR – **990%**
- BCR – **66%**
- Storeyed
  - 15





# Hilltop Condo, Ahlon Township



- FAR – **1042%**
- BCR – **61%**
- Storeyed
  - 17



# Twin Centro, Sangyoung Township



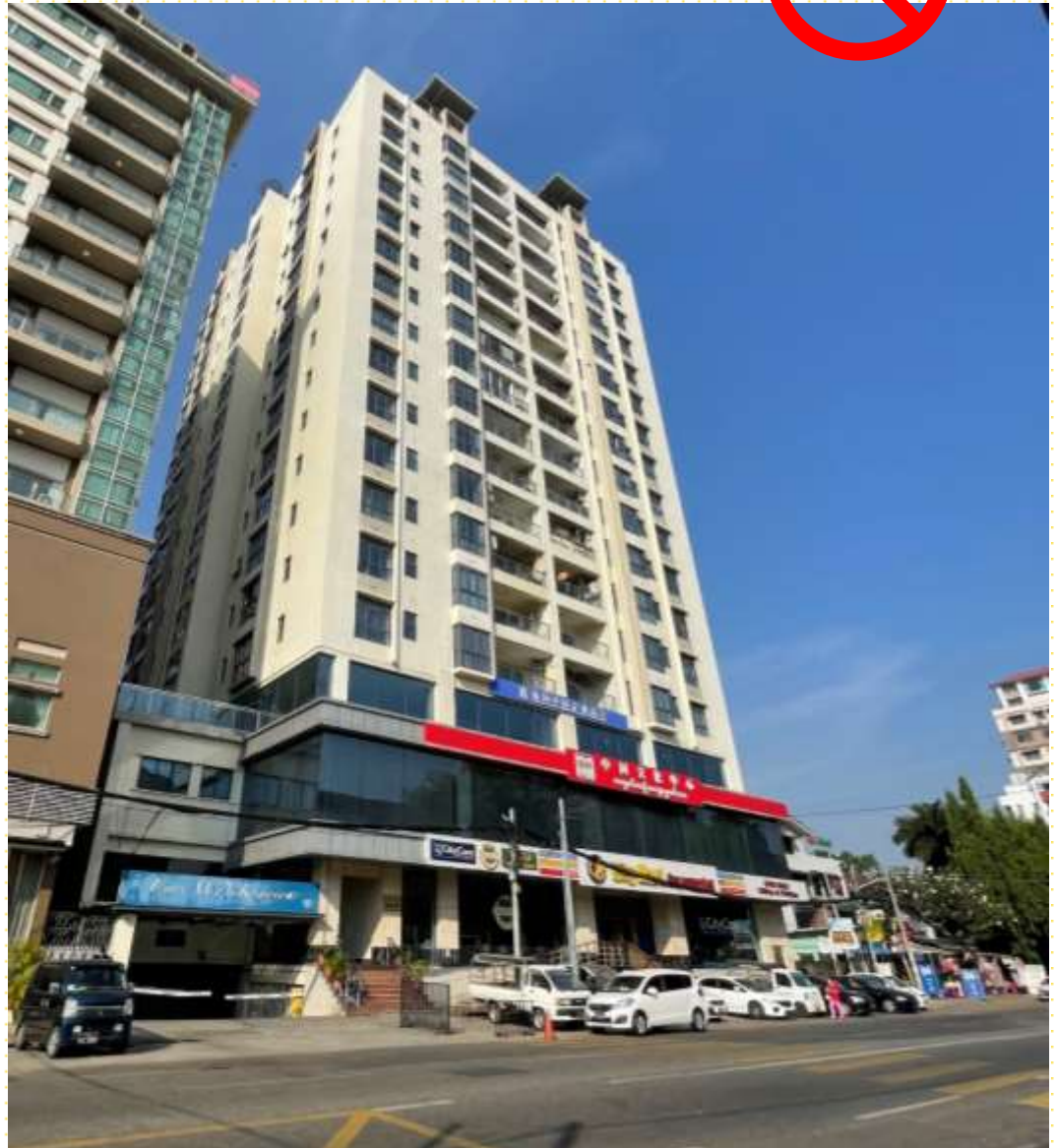
- FAR – **1066%**
- BCR – **80%**
- Storeyed
  - 17



# Crown Condo, Ahlon Township



- FAR – **1350%**
- BCR – **79%**
- Storeyed
  - 17



# Infinity Condo, Bahan Township



- FAR – **1844%**
- BCR – **71%**
- Storeyed
- 30



# Orchid Condo, Ahlon Township



- FAR – **1878%**
- BCR – **82%**
- Storeyed
  - 25





*Tin Tin Kyi*

*Deputy Director General*

*Urban Planning Department*

*Yangon City Development Committee*

*tintinkyi86@gmail.com*



**THANK YOU FOR YOUR ATTENTION**