

ရန်ကုန်မြို့အဆောက်အအုံဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်း နှင့် ပတ်သက်၍ အနက်အဓိပ္ပာယ်ဖွင့်ဆိုချက်များ

(Definitions of Yangon Building Regulations)

၂၀၂၀ ပြည့်နှစ်၊ စက်တင်ဘာလ ၁၇ ရက်

(17 September 2020)



ရန်ကုန်မြို့အဆောက်အအုံဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်း နှင့် ပတ်သက်၍ အနက်အဓိပ္ပာယ်ဖွင့်ဆိုချက်များ

(Definitions of Yangon Building Regulations)

၂၀၂၀ ပြည့်နှစ်၊ စက်တင်ဘာလ ၁၇ ရက်

(17 September 2020)

ပထမအကြိမ်
၂၀၂၀ ပြည့်နှစ်၊ စက်တင်ဘာလ
အုပ်ရေ ၂၀၀၀
တန်ဖိုး ကျပ် ၂၀၀၀

First Edition
September 2020
2000 Copies
Price 2000 Kyats

ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ
မြို့ပြစီမံကိန်းဌာနက ထုတ်ဝေသည်။

Published by
Urban Planning Department, Yangon City Development Committee

ပြည်သူ့ဆက်ဆံရေးနှင့်ပြန်ကြားရေးဌာန၊ မြို့တော်ပုံနှိပ်တိုက်တွင် ပုံနှိပ်သည်။

Printed by the City Press of Public Relations and Information Department

ရန်ကုန်မြို့အဆောက်အအုံဆိုင်ရာစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်းနှင့် ပတ်သက်၍အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်များ

မာတိကာ

စဉ်	အကြောင်းအရာ	စာမျက်နှာ
၁။	နိဒါန်း	၁
၂။	ရည်ရွယ်ချက်	၁
၃။	အဆောက်အအုံ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်	၁
၄။	အဆောက်အအုံအမြင့်၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်	၂
၅။	မြေမျက်နှာပြင် (Ground Level) များ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်	၃
၆။	မြေအောက်ထပ်၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်	၄
၇။	အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာအချိုး Building Coverage Ratio (BCR) ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်	၅
၈။	အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုမရှိသောဧရိယာ Non–Building Coverage Area (NBCA)၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်	၆
၉။	ရေစိမ့်ဝင်နိုင်သောဧရိယာ Permeable Area ၏အနက် အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်	၇
၁၀။	ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး Floor Area Ratio (FAR) ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်	၇
၁၁။	ခြံစည်းရိုး၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်	၁၄
၁၂။	မြေကျုန် (Set Back)ကန့်သတ်ခြင်း၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်	၁၅
၁၃။	ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာအတွင်းရှိအဆောက်အအုံများ၏အမြင့် သတ်မှတ်ချက်	၁၉
၁၄။	ကြမ်းခင်းဧရိယာတိုင်းတာတွက်ချက်ခြင်း၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်(Measurement of Floor Areas)	၂၀
၁၅။	လမ်းအကျယ်၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် (Measurement of Road Width)	၂၁
၁၆။	နိဂုံး	၂၁

Definitions of Yangon Building Regulations

TABLE OF CONTENTS

No	Title	Page
1.	Introduction	1
2.	Objectives	1
3.	Definition of Building	1
4.	Definition of Building Height	2
5.	Definition of Ground Level	3
6.	Definition of Basement	4
7.	Definition of Building Coverage Ratio (BCR)	5
8.	Definition of Non-BCR Area	6
9.	Definition of Permeable Area	7
10.	Definition of Floor Area Ratio (FAR)	7
11.	Definition of Fencing Height	14
12.	Definition of Set Back	15
13.	Definition of Building Height in Shwe Dagon Restricted Area (SDRA)	19
14.	Definition of Floor Areas Measurement	20
15.	Definition of Road Width Measurement	21
16.	Conclusion	21

ပြည်ထောင်စုသမ္မတမြန်မာနိုင်ငံတော်
ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီးအစိုးရ
ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ
အမိန့်ကြော်ငြာစာအမှတ်၊ ၅၇/၂၀၂၀
၁၃၈၂ ခုနှစ်၊ တော်သလင်းလဆန်း ၁ ရက်
(၂၀၂၀ ပြည့်နှစ်၊ စက်တင်ဘာလ ၁၇ ရက်)

ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသည် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးဥပဒေ၂၀၁၈ခုနှစ် ပုဒ်မ၃၃၆၊ ပုဒ်မခွဲ(က)အရ အပ်နှင်းထားသော လုပ်ပိုင်ခွင့်ကိုကျင့်သုံး၍ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီးအစိုးရအဖွဲ့၏အတည်ပြုချက်ဖြင့် "ရန်ကုန်မြို့အဆောက်အအုံဆိုင်ရာစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်းနှင့်ပတ်သက်၍ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်များ"ကို ထုတ်ပြန်လိုက်သည်။

ရန်ကုန်မြို့အဆောက်အအုံဆိုင်ရာစည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်းနှင့်ပတ်သက်၍ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်များ

နိဒါန်း

၁။ ရန်ကုန်မြို့အဆောက်အအုံ ဆောက်လုပ်ခြင်းဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ သတ်မှတ်ရာတွင်စနစ်တကျတပြေးညီဖြစ်စေရန် ရှင်းလင်းနားလည်လွယ်သော အနက်အဓိပ္ပါယ်များကိုသတ်မှတ်၍ပြည်သူများ လိုက်နာဆောင်ရွက်ရာတွင် လွယ်ကူပြီးပွင့်လင်းမြင်သာမှုရှိသော စနစ်ကျသည့် စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများနှင့်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်များ ပေါ်ပေါက်လာစေရန် သတ်မှတ်ဆောင်ရွက်ရခြင်းဖြစ်ပါသည်။

ရည်ရွယ်ချက်

၂။ ရန်ကုန်မြို့အတွက်ရေရှည်တည်တံ့သောဖွံ့ဖြိုးမှု (Sustainable Development)ဖြစ်စေရန်၊ ဇုန်သတ်မှတ်ချက်နှင့်ပတ်သက်သည့်စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများ (Zoning Regulations) ချမှတ်နိုင်ရန်၊ ကျန်းမာရေးနှင့်ညီညွတ်သော အိမ်ရာအဆောက်အအုံများ ဆောက်လုပ်ရာတွင်လိုအပ်သည့် နည်းဥပဒေများ၊ လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများသတ်မှတ်နိုင်ရန်နှင့် အဆိုပါသတ်မှတ်ချက်များကိုပြည်သူများလွယ်လင့်တကူသဘောပေါက်၍ လိုက်နာဆောင်ရွက်နိုင်ရန်ရည်ရွယ်ပါသည်။

အဆောက်အအုံ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

၃။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးဥပဒေ(၂၀၁၈ခုနှစ်)တွင် ဖွင့်ဆိုထားသည့်အတိုင်းဖြစ်ပါသည်။ အဆောက်အအုံဆိုသည်မှာ မည်သည့်ဆောက်လုပ်ရေးပစ္စည်းဖြင့်မဆို ယာယီသို့မဟုတ် အမြဲတမ်းဆောက်လုပ်သည့် အိမ်၊ တိုက်၊ တဲ၊ တဖက်ရပ်၊ အမိုးပါရှိသော အခြားအဆောက်အအုံ သို့မဟုတ် ယင်းတို့၏အစိတ်အပိုင်းကို ဆိုလိုသည်။ ယင်းစကားရပ်တွင် အဆောက်အအုံနံရံ၊ မြေထိန်းနံရံ၊ အကာအရံ၊ ဝင်းတံခါး၊ ခြံစည်းရိုး၊ ဝင်းထရံ၊ ဇာတ်ခုံ၊ တိုင်၊ ကျားထောက်နှင့် အဆောက်အအုံ၏ အကြမ်းထည်တို့လည်းပါဝင်ပါသည်။

Republic of the Union of Myanmar
Yangon Region Government
Yangon City Development Committee
Notification No. 57/2020
1st Waxing of Tawthalin, 1382 ME
(17 September 2020)

In exercise of the power conferred under section 336, sub-section (a) of the Yangon City Development Law (2018), Yangon City Development Committee hereby prescribes the "Definitions of Yangon Building Regulations" with the approval of the Yangon Region Government.

Definitions of Building Regulations in Yangon City

Introduction

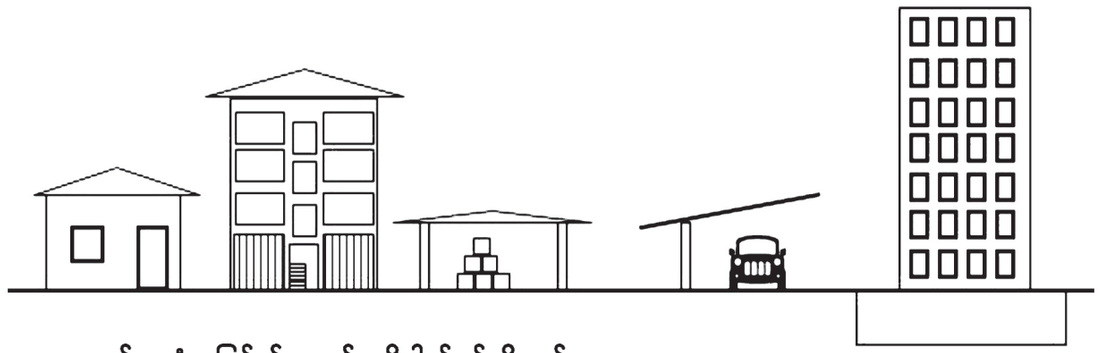
1. In the process of developing buildings rules and regulations of Yangon City, it is very important to establish a clear and easily understandable set of definitions of the elements in the regulations first. It is intended to be a systematic, consistent, transparent and easy to be followed by the users, citizens and stakeholders.

Objectives

2. The objectives are; to achieve sustainable development of Yangon City, to establish a statutory Zoning Regulations, to set up a building procedures, rules and regulations required to create healthy built-environment, and to establish such regulations that are easy to be followed by users, the citizens and stakeholders.

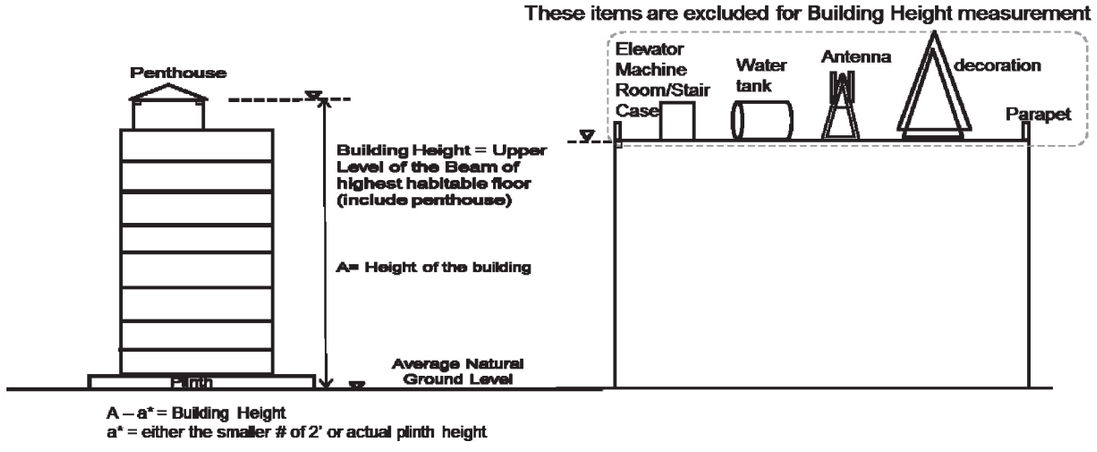
Definition of Building

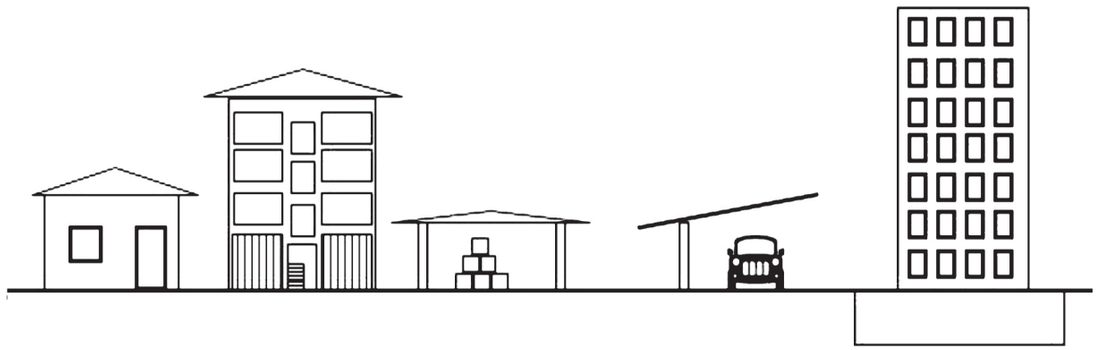
3. Definition of building is followed by the Yangon City Development Law (2018). Building is either a temporary or a permanent structure built with any building materials or such as a house, apartment, tent, hut, shelter, and any building with a roof or any parts of a building. It includes wall, retaining wall, fencing, gate door, stage, balcony, column etc.



အဆောက်အအုံအမြင့်၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

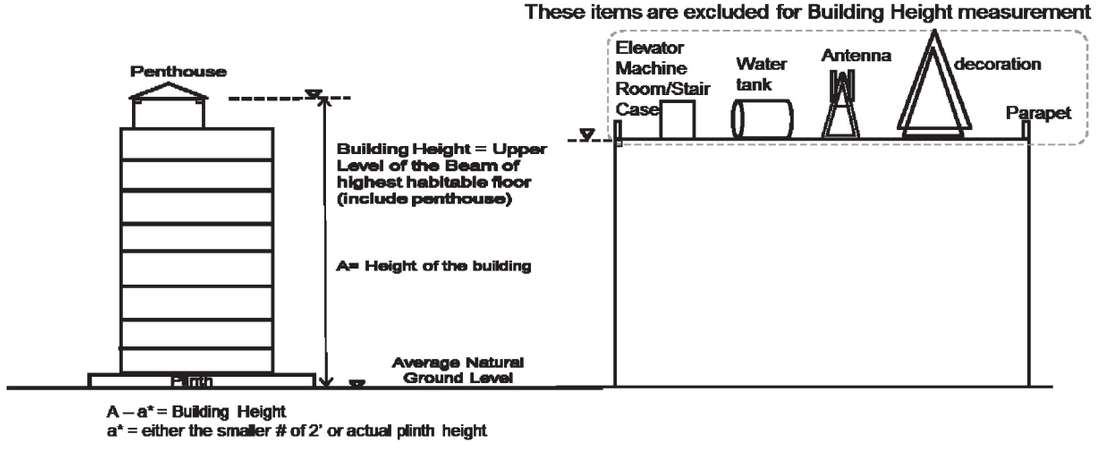
၄။ အဆောက်အအုံအမြင့်ဆိုသည်မှာ ပျှမ်းမျှမူလမြေမျက်နှာပြင် (Average Natural Ground Level)မှ အပေါ်ဆုံးအမိုးယက်မထိပ် (Top of Roof Beam Level)အထိ တိုင်းတာပြီးအောက်ခံခုံ Plinth Height အမြင့် ၂ပေမကျော်ပါက အဆောက်အအုံ၏အမြင့်တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်း မပြုဘဲ ၂ပေထက်ပိုပါက ယင်းပိုသောအမြင့်ကိုသာ ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။ Plinth Height တိုင်းတာခြင်းသည် Ground Floor Levelမှ Finished Ground Level (FGL)ထိ ဖြစ်ပါသည်။ အဆောက်အအုံအမြင့်တွင် (Penthouse)ကိုပါ ထည့်သွင်းစဉ်းစားရမည်ဖြစ်ပါသည်။ အဆောက်အအုံ၏အမြင့်တွက်ချက်ရာတွင် ကွန်ကရစ်အမိုးပေါ်ရှိ အဆင်တန်ဆာများဖြစ်သည့် ဓါတ်လှေကားစက်ခန်း များ၊လှေကားအိမ်များ၊ ရေသိုလှောင်ကန်များ၊ အင်တာနာများ၏အမြင့်အား အများဆုံး ၆မီတာ (၁၉.၆ပေ)အထိခွင့်ပြုမည်ဖြစ်ပြီး ၆မီတာ(၁၉.၆ပေ)ထက်ပိုပါက ပိုသောအမြင့်ကိုသာအဆောက်အအုံ၏အမြင့်တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။ အဆိုပါကန့်သတ်ချက်များသည် ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာ၏ဇုန်များတွင် အကျုံးမဝင်ပါ။ အဆောက်အအုံအမြင့် (Building Height) သတ်မှတ်ခြင်းမှာ ရန်ကုန်မြို့၏အရေးပါသော သွင်ပြင်လက္ခဏာများကို ထိန်းသိမ်းရန်လည်းကောင်း၊ ပြည်သူအများသက်သောင့်သက်သာ ရှိစေရန်လည်းကောင်း၊ ကျန်းမာရေးရှုထောင့်များအရသဘာဝ အလင်းရောင်ရရှိစေရန်လည်းကောင်း၊ လေဝင်လေထွက်ကောင်းမွန်မှုရှိစေရန်လည်းကောင်း သတ်မှတ်ရခြင်းဖြစ်ပါသည်။

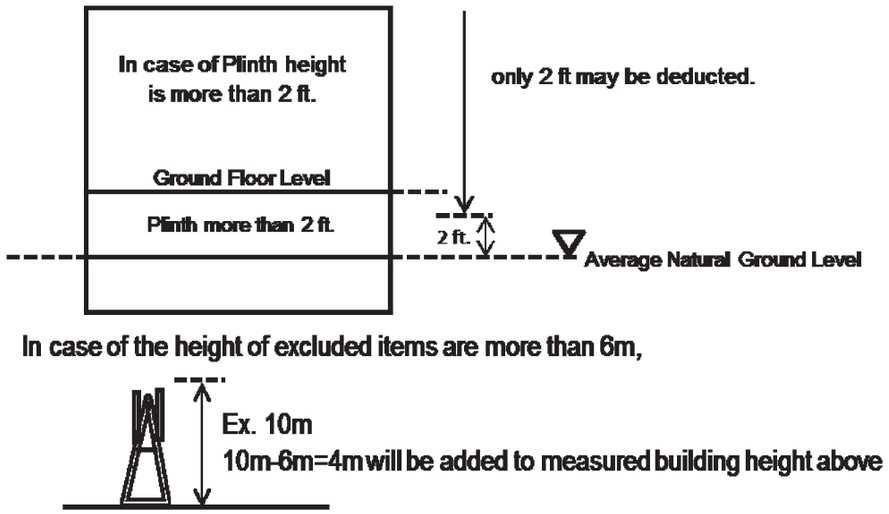




Definition of Building Height

4. Building Height is measured from Average Natural Ground Level (ANGL) to the Top of Roof Beam Level of upmost habitable floor deducting the plinth height if it is less than 2 ft. When the plinth height is over 2 ft., the extra value shall be added to the building height. Plinth height is measured from the Finished Ground Level (FGL) to the Natural Ground Level. Penthouse shall be included in the building height measurement. Items on roof top such as elevator machine room, roof stair case, water tank, and antenna or mast or like shall be excluded if their heights are within 6m (19.6 ft), and they shall be added to the building height when they exceed 6m (19.6 ft) This regulation of deduction of such items in building height calculation will not be applied in all zones of Shwe Dagon Pagoda Restricted Area (SDRA). Setting up the necessary building height limit is aimed to conserve the important characteristics of Yangon, to create comfortable density for the city, and to achieve natural light and ventilation for healthy living.



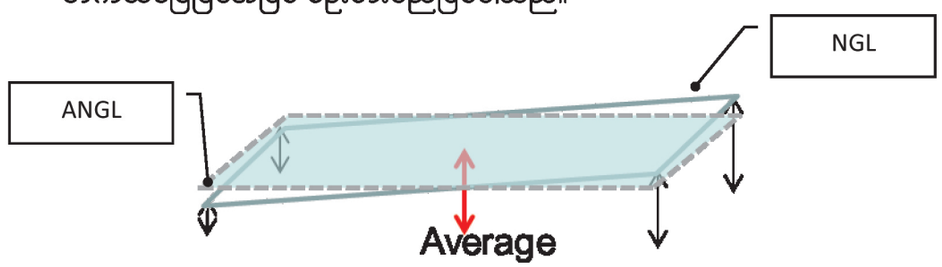


ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာအတွင်းရှိ အဆောက်အအုံများ၏ အမြင့်တိုင်းတာရာတွင်အမြင့် သတ်မှတ်ချက်များကိုအပိုဒ် (၁၃) တွင်သီးခြားဖော်ပြထားပါသည်။

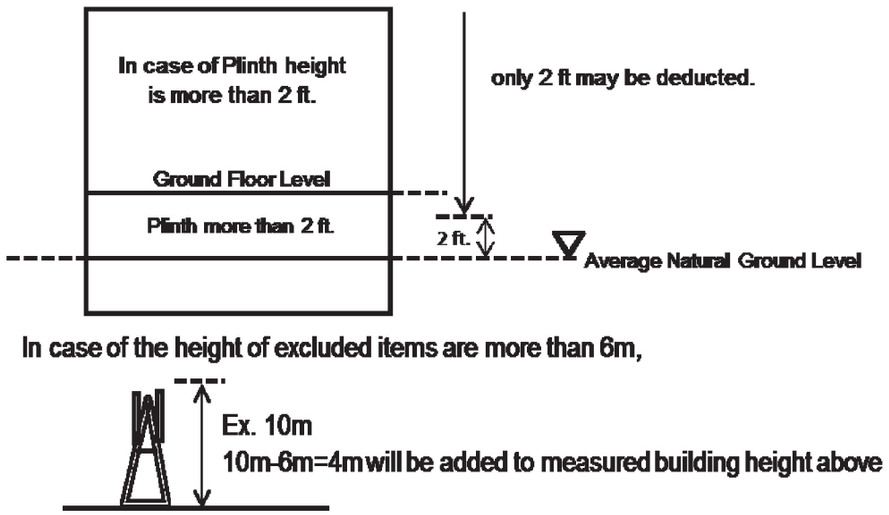
မြေမျက်နှာပြင် (Ground Level) များ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

၅။ Ground Level ၏အဓိပ္ပါယ်သတ်မှတ်ချက်မှာ အမျိုးမျိုးရှိပါသည်-

(က) **ပျမ်းမျှမူလမြေပြင်အနေအထား Average Natural Ground Level (ANGL) ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်။** ပျမ်းမျှမူလမြေပြင်အနေအထား Average Natural Ground Level (ANGL)ဆိုသည်မှာ မြေကွက်၏ထောင့်အားလုံးမှအမြင့်ကို တိုင်းတာ၍ ပျမ်းမျှသတ်မှတ်ထားသော မြေပြင်အနေအထားကိုဆိုလိုခြင်းဖြစ်ပါသည်။ ပြန်လည်ပြုပြင်ထားသော မြေပြင်အနေအထား (မြေဖို့ခြင်း၊ မြေတူးခြင်း)ကို ထည့်သွင်းစဉ်းစားမည်မဟုတ်ဘဲ ပျမ်းမျှမူလ မြေပြင်အနေအထားကိုသာအမှန်တကယ်မြေပြင်အဖြစ် စဉ်းစားမည်ဖြစ်ပါသည်။



(ခ) **မူလမြေမျက်နှာပြင် Natural Ground Level (NGL)၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်။** မူလမြေမျက်နှာပြင် Natural Ground Level (NGL) ဆိုသည်မှာ ပကတိအတိုင်းရှိနေသည့်မြေပြင်အနေအထား (မြေပြန့်, သို့မဟုတ် ဆင်ခြေလျှော) ကိုဆိုလိုပါသည်။

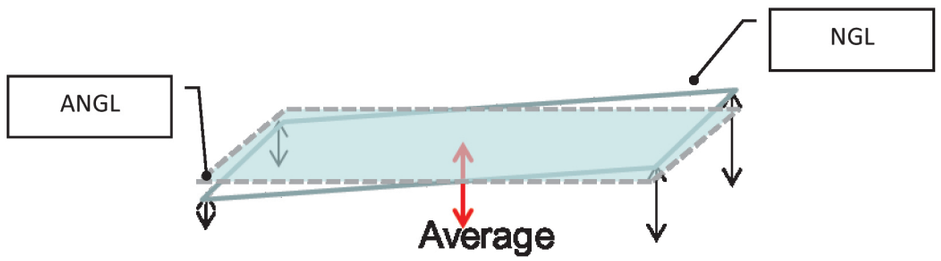


Building height measurement in Shwe Dagon Restricted Areas (SDRA) shall be described separately in paragraph 13.

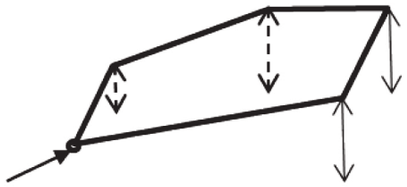
Definition of Ground Levels

5. Ground Level is defined differently according to the situations.

(a) Average Natural Ground Level (ANGL) is calculated by average of the measured survey height at every corner of building plot. Any of artificial or intentional landfill or excavation shall be ignored. It is considered as a virtual flat land.

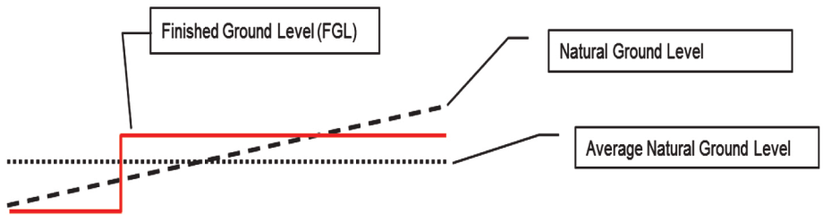


(b) Natural Ground Level (NGL) is a level of the natural building plot either flat or sloped.



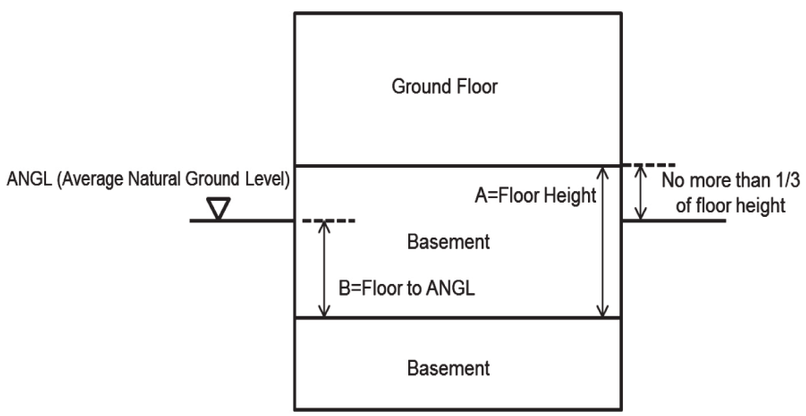
Lowest Point = Reference Point = 0

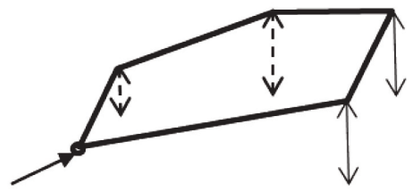
(ဂ) **ဆောက်လုပ်ပြီးမြေပြင်အနေအထား Finished Ground Level (FGL)၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်။** ဆောက်လုပ်ပြီးမြေပြင်အနေအထား Finished Ground Level (FGL)ဆိုသည်မှာ အဆောက်အအုံဒီဇိုင်းပေါ်မူတည်၍ ပြုပြင်တည်ဆောက်ထားသောမြေပြင်အနိမ့်အမြင့်အနေအထားကို ဆိုလိုပါသည်။ ဆင်ခြေလျှောဖြစ်နေသော ဆောက်လုပ်ပြီးမြေပြင်များ (သို့မဟုတ်) အမျိုးမျိုးသောမြေပြင်အနိမ့်အမြင့်အားလုံးကိုဆိုလိုသည်။



မြေအောက်ထပ်၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

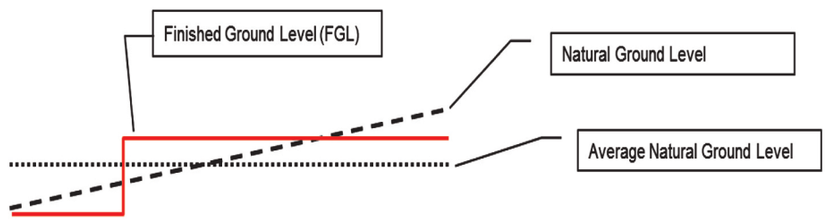
၆။ မြေအောက်ထပ်(Basement)ဆိုသည်မှာ အဆောက်အအုံတစ်ခု၏ ပျမ်းမျှမူလမြေပြင်အနေအထားမှအောက်ဘက်တွင်ရှိသော တစ်စိတ်တစ်ပိုင်း (သို့မဟုတ်) အားလုံးသောအစိတ်အပိုင်းကို ဆိုလိုပါသည်။ တစ်စိတ်တပိုင်းဟုဆိုရာတွင် Average Natural Ground Level မှအပေါ်ဘက်သို့ ထွက်နေသောFloor၏အမြင့်သည် မြေအောက်ထပ်အမြင့်၏ ၃ပုံ၁ပုံထက် မပိုသောအမြင့်ကို ဆိုလိုခြင်းဖြစ်ပါသည်။





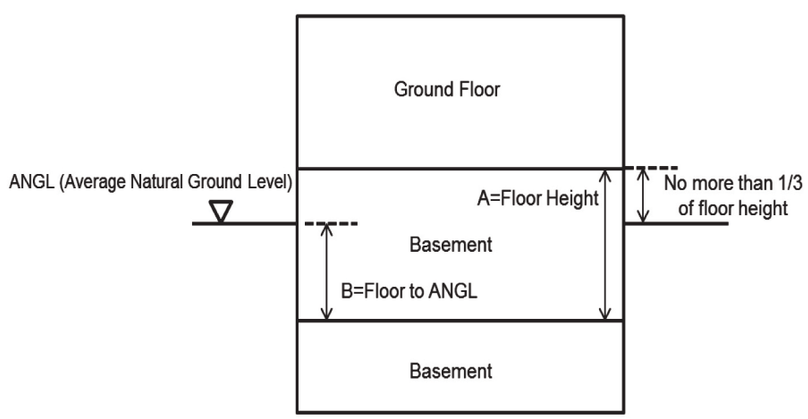
Lowest Point = Reference Point = 0

(c) Finished Ground Level (FGL) is the level of building plot which is constructed by development activities. It might include sloped part or multiple levels.



Definition of Basement

6. Basement means a floor which is located partly or fully under the Average Natural Ground Level. Partly means when the floor above the Average Natural Ground Level is not more than ⅓ of its floor height.

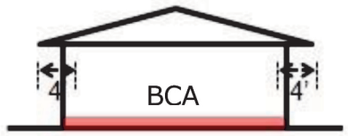


Building Coverage Ratio (BCR) ၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

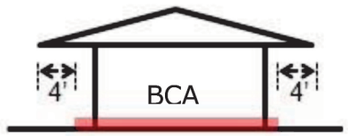
၇။ အဆောက်အအုံတစ်ခုလုံး၏ အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ Building Coverage Area (BCA)နှင့် ယင်းအဆောက်အအုံတည်ရှိရာမြေကွက်တို့ အချိုးချထားခြင်းကို BCRဟုခေါ်ဆိုပါသည်။

$$\textbf{Building Coverage Ratio} = \frac{\textbf{Building Coverage Area}}{\textbf{PlotArea}}$$

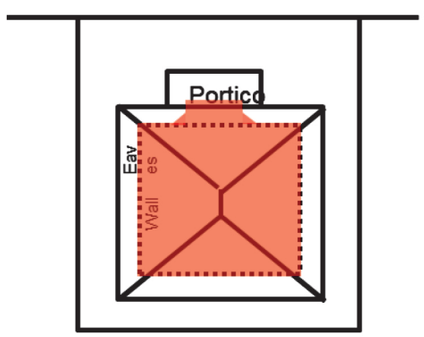
အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ (Building Coverage Area)ကိုတွက်ချက်ရာတွင် အဆောက်အအုံတစ်လုံးကိုအပေါ်စီးမှကြည့်လျှင်မြင်ရသော အပြင်ဆုံးအနားသတ်မျဉ်း၏ အတွင်းဘက်ရှိဧရိယာကို တွက်ချက်ပါမည်။ ထိုအပြင်ဆုံးအနားသတ်မျဉ်းဆိုသည်မှာ အဆောက်အအုံတစ်ခုလုံးကို အပေါ်စီးမှကြည့်လျှင်မြင်ရသည့် အပြင်ဘက်ဆုံးအမိုးစွန်းလိုင်း (သို့မဟုတ်) နံရံ၏အနားသတ်လိုင်းကိုဆိုလိုပါသည်။ အပြင်ဘက်ဆုံးအမိုးစွန်းလိုင်းသည် ၄ပေထက်ကျော်ပါက အမိုးစွန်းလိုင်းမှ၄ပေချန်၍ ကျန်ရှိသောအတိုင်းအတာအား အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ (Building Coverage Area)တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပြီး အမိုးစွန်းလိုင်းသည် ၄ပေအတွင်းရှိပါက အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာ(Building Coverage Area)ကို အပြင်ဘက်ဆုံးနံရံလိုင်း၏ အတွင်းဧရိယာကို တွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။



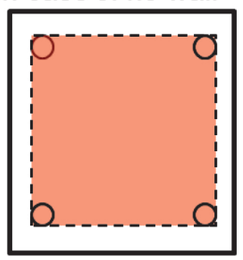
In case of the depth of eaves are less than 4 ft.



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



In case of no wall

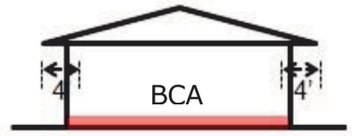


Definition of Building Coverage Ratio (BCR)

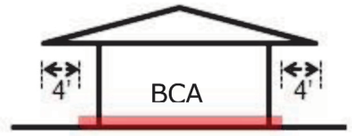
7. The ratio of Building Coverage Area (BCA) and Building Plot Area is called Building Coverage Ratio (BCR).

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

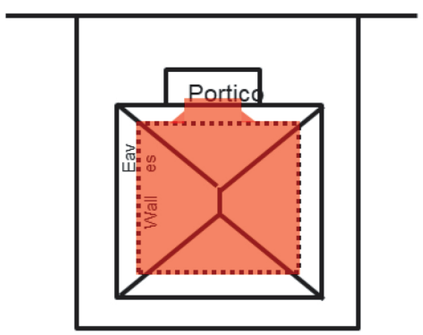
The Building Coverage Area (BCA) is calculated on the area inside the outermost line of the building. The outermost line may either roof line or wall line that defines the whole building when look from above. If roof is within 4 ft. from outer wall of building (such as eave line etc.), the BCA is calculated the area taking the outermost edge line of the wall. When the outermost roof line is more than 4 ft., the area is calculated by omitting 4 ft. from the outer most roof line. The remaining area is included in BCA calculation.



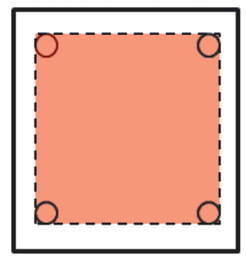
In case of the depth of eaves are less than 4 ft.



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



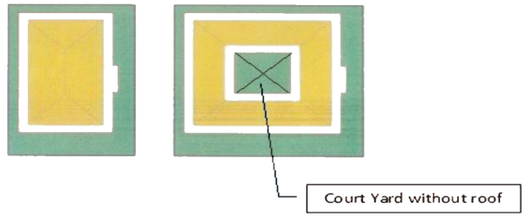
In case of no wall



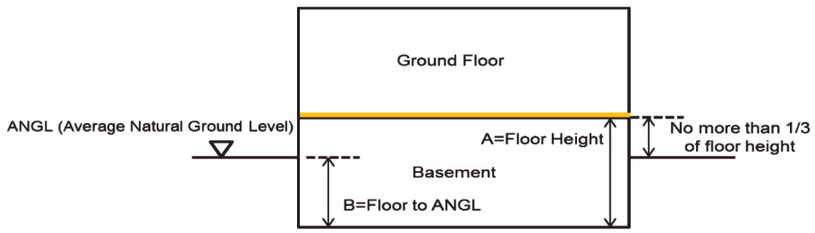
အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုဧရိယာတွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်ရမည့်အချက်များနှင့် ချန်လှပ်ရမည့် အချက်များမှာ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်-

(က) **Swimming Pool** ။ မြေပေါ်တွင် တည်ဆောက်ထားသောရေကူးကန်သည် အမိုးမပါရှိပါက ၄င်းဧရိယာအား Building Coverage Area တွင်ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမပြုပါ။

(ခ) **Court Yard** ။ အဆောက်အအုံဆောက်လုပ်ရာတွင် အမိုးမပါသော Court Yard ဧရိယာပါရှိမည်ဆိုပါက အဆိုပါ Court Yard ဧရိယာကို Building Coverage Area တွင်ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမပြုပါ။



(ဂ) **မြေအောက်ထပ် (Basement)** ။မြေအောက်ထပ် (Basement)သည် Average Natural Ground Levelမှအပေါ်ဘက် Basement Floor Height၏ ၃ပုံ၁ပုံအမြင့်နှင့်အောက်ရှိပါက Building Coverage Area တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမပြုပါ။



(ဃ) **လုံခြုံရေးဂိတ်များ (Guard House၊ Guard Post)** ။ လုံခြုံရေးဂိတ်များ (Guard House၊ Guard Post)ကို Building Coverage Areaတွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။

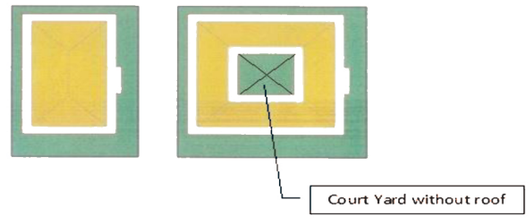
Non-Building Coverage Area (NBCA)၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

၈။ အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုမရှိသောဧရိယာ (Non-Building Coverage Area) ဆိုသည်မှာ မြေကွက်ဧရိယာအတွင်း အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုရှိရမည့် သတ်မှတ်ထားသောBCR (Designated BCR)၏ဧရိယာကိုချန်လှပ်၍ ကျန်ရှိသောဧရိယာကိုဆိုလိုပါသည်။ အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုမရှိသောဧရိယာ(Non-Building Coverage Area)ကိုအောက်ပါအတိုင်းတွက်ချက်ပါသည်။

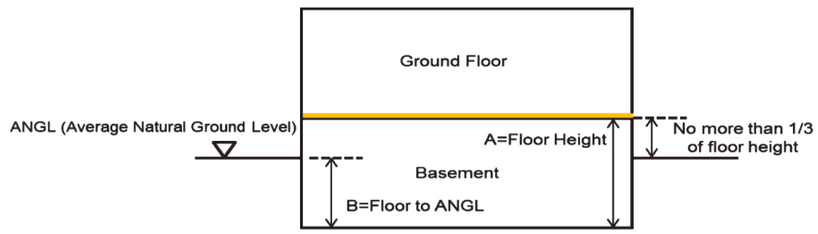
The following items are needed to be considered and may be excluded from Building Coverage Area (BCA) calculation:

(a) **Swimming Pool:** Swimming pool that is built on the ground without roof shall not be included in BCA calculation.

(b) **Court Yard**: Courtyard area without roof may not be included in BCA calculation.



(c) **Basement**: Basement where no more than ⅓ of its floor height is above the Average Natural Ground Level shall be excluded from BCA calculation.



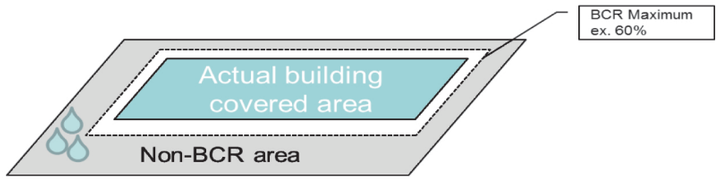
(d) **Guard House, Guard Post:** Guard house and guard post shall be included in BCA calculation.

Definition of Non-BCR Area

8. Non-Building Coverage Area means the remaining area after taken out the designated BCR in the plot area. Non –BCR is calculated as follows:

Non–BCR Area = Plot Size x (1–designated BCR)

Eg. 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

Permeable Area ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

၉။ Permeable Area ဆိုသည်မှာ မိုးရေစိမ့်ဝင်နိုင်သော မြေပြင်ဧရိယာဖြစ်ပါသည်။ မြေမျက်နှာပြင်ပေါ်တွင် အသုံးပြုမည့်ပစ္စည်းများ (ဥပမာ - ကွန်ကရစ်)သည် ရေမစိမ့်ဝင်နိုင်ပါက Permeable Area အဖြစ်ထည့်သွင်းစဉ်းစားမည်မဟုတ်ပါ။ အဆောက်အအုံဖုံးလွှမ်းမှုမရှိသောဧရိယာ (Non–Building Coverage Area)၏၄၀ရာခိုင်နှုန်းသည် ရေစိမ့်ဝင်နိုင်သောဧရိယာ (Permeable Area) ဖြစ်ရမည်ဟု သတ်မှတ်ပါမည်။ အခြားနည်းလမ်းများဖြစ်သည့် ရေကြီးရေလျှံမှုကိုတားစီးနိုင်သောမိုးရေလှောင်ကန်၊ RetentionTank အစရှိသည်တို့ကိုလည်း အသုံးပြုကြပါသည်။ မြေအောက်ထပ်Basement ၏ဧရိယာအား Permeable Area အဖြစ်ထည့်သွင်းမစဉ်းစားပါ။

Floor Area Ratio (FAR) ၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

၁၀။ Floor Area Ratio (FAR)ဆိုသည်မှာ အဆောက်အအုံတစ်ခုလုံး၏စုစုပေါင်းကြမ်းခင်းဧရိယာ Total Floor Area (TFA)နှင့် ယင်းအဆောက်အအုံတည်ရှိရာမြေကွက်အချိုးကို ခေါ်ဆိုပါသည်။ အဆောက်အအုံဆောက်လုပ်ရာတွင် ကြမ်းခင်းဧရိယာအချိုး Floor Area Ratio (FAR) ကန့်သတ်ရခြင်းမှာ လူဦးရေသိပ်သည်းမှုနှင့် အဆောက်အအုံသိပ်သည်းမှု(Urban Density)ကို ထိန်းချုပ်နိုင်စေရန်ဖြစ်ပါသည်။

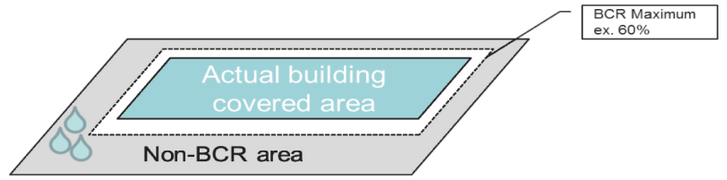
$$\textbf{Floor Area Ratio} = \frac{\textbf{Total Floor Area}}{\textbf{Plot Area}}$$

စုစုပေါင်းကြမ်းခင်းဧရိယာ Total Floor Area (TFA) တွက်ချက်ရာတွင် ထည့်သွင်းရမည့်အချက်များနှင့်ချန်လှပ်ရမည့်အချက်များမှာ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်-

(က) **မြေအောက်ထပ် (Basement)** ။ မြေအောက်ထပ်(Basement)အား Car Parking၊ Garage Room၊ M&E Room ၊Storage for common use၊ Fire Fighting Roomနှင့်

Non–BCR Area = Plot Size x (1–designated BCR)

Eg. 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

Definition of Permeable Area

9. Permeable Area is the area which has ability to absorb rain water. Concrete surface or like shall not be considered as permeable area unless permeable concrete is used. 40% of Non-BCR area should have permeability or equivalent. Retention tanks, reservoirs or like are used as alternative techniques to prevent flood prevention. Basement is not considered as permeable area.

Definition of Floor Area Ratio (FAR)

10. The ratio of Total Floor Area (TFA) and Building Plot Area is called Floor Area Ratio (FAR). The Floor Area Ratio (FAR) is to control the urban density (population density and building density).

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

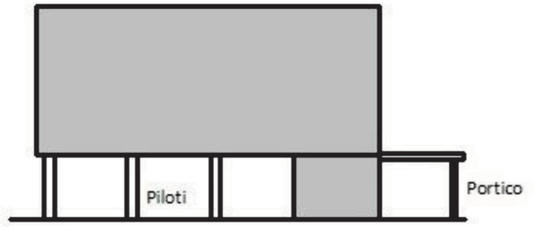
The items to be included or excluded in calculating in Total Floor Area (TFA) are as follows:

(a) **Basement**: When the basement is used for car parking, garage room, M&E room, storage for common use, firefighting room and underground tank or like, it will

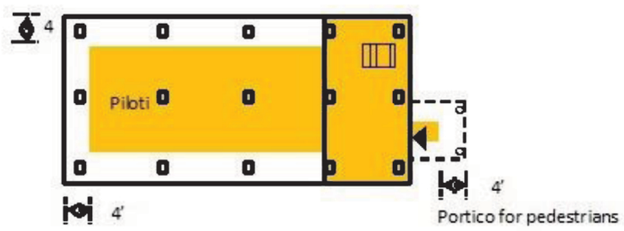
Underground Tank အဖြစ်အသုံးပြုမည်ဆိုပါက Total Floor Area အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမပြုဘဲ အခြားသောကိစ္စရပ်များတွင် (ဥပမာ– စျေးဆိုင်ခန်းများ၊ရုံးခန်းများ၊ လူနေအိမ်ခန်းများ) အသုံးပြုမည်ဆိုပါကထည့်သွင်းတွက်ချက်မည် ဖြစ်ပါသည်။

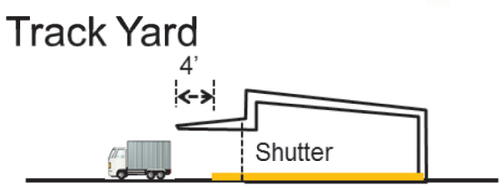


(ခ) **ခြေတံရှည်အဆောက်အအုံ** (Piloti) and Portico without Wall။ နံရံမပါရှိသော ခြေတံရှည်အဆောက်အအုံ၏ကြမ်းခင်းဧရိယာကို ပတ်ပတ်လည်၄ပေလျော့၍ Total Floor Area (TFA) တွက်ချက်မည်ဖြစ်သည်။ ၎င်းပတ်ပတ်လည်အနား၏တစ်ဝက် သည်အဖွင့်ပုံစံဖြစ်ရမည်။



½ of Perimeter shall be open to the outdoor air



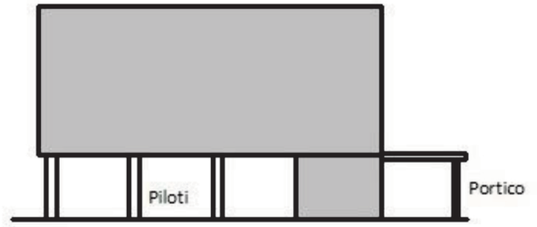


(ဂ) **ထပ်ခိုး၊ ခေါင်မိုးတွင်းအထပ်(Mezzanine, Attic)** ။ Mezzanineနှင့်ခေါင်မိုးခန်း၏ ခေါင်အမြင့်သည် ၅ပေ (သို့မဟုတ်) ၅ပေထက်ပိုမည်ဆိုပါက ၎င်းအလွှာအား Total Floor Area (TFA) အတွင်းထည့်သွင်း တွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။

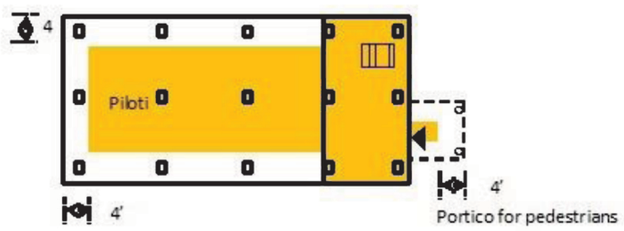
be excluded from TFA calculation but for other uses such as shops, offices and residential units, on the basement floor, it is will be included in TFA calculation.

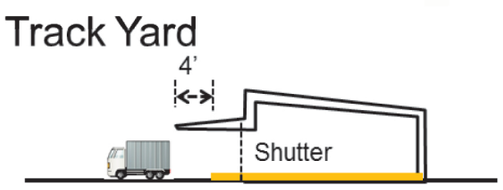


(b) **Piloti and Portico without Wall**: When an area, without having an outer wall, 4 ft. from perimeter shall be excluded from TFA calculation. A half (½) of perimeter shall be open to the outdoor air.

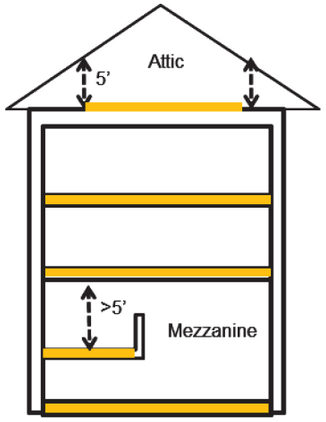


½ of Perimeter shall be open to the outdoor air



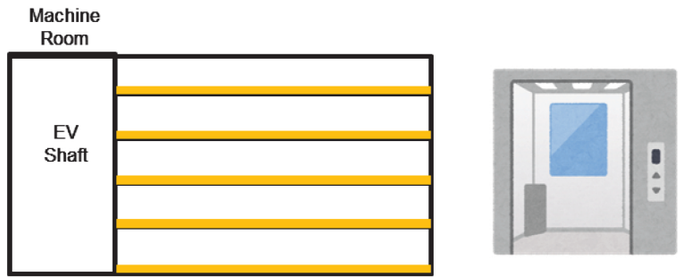


(c) **Mezzanine, Attic**: When mezzanine and attic area with ceiling height is no less than 5 ft., it shall be included in TFA calculation.

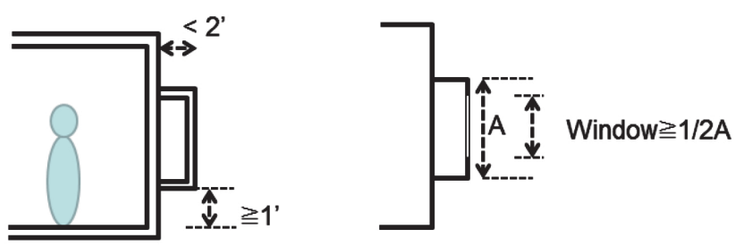


Counted for TFA

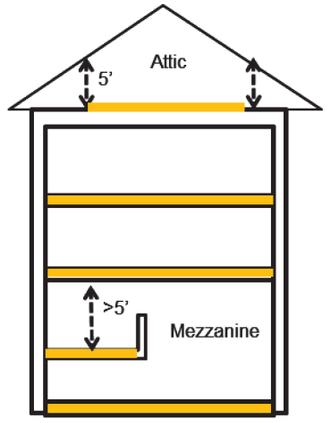
(ဃ) **ဓါတ်လှေကားခန်းနှင့်စက်ခန်းဧရိယာ (Elevator Shaft and Machine)** ။ ဓါတ်လှေကားခန်းနှင့်စက်ခန်းဧရိယာအား Total Floor Area (TFA)အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမရှိဘဲ စက်လှေကားနှင့် ပုံမှန်လှေကားနေရာများကိုမူ Total Floor Area (TFA) အတွင်းထည့်သွင်းတွက်ချက်မည် ဖြစ်ပါသည်။



(c) **Bay Window** ။ Bay Windowများသည် ကြမ်းခင်းမှအနည်းဆုံး၁ပေနှင့်အထက် ရှိသော၊ နံရံမှအများဆုံး၂ပေထက်မများပါက Total Floor Area (TFA)အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်ရန်မလိုပေ။ လေဝင်လေထွက်ကောင်းမွန်စေရန် Window Heightသည် Bay Window Height ၏တဝက်ထက်မလျော့နည်းရပါ။



(စ) **Cat Walk** ။ စက်ရုံနှင့်ဂိုဒေါင်ကြီးများတွင် လှေကားတက်အဖြစ် အမြဲတမ်းအသုံးပြုရန်မဟုတ်ဘဲ ပြုပြင်ထိန်းသိမ်းမှုပြုလုပ်ရန်ရည်ရွယ်ထားရှိသည့် Cat Walk သည် ၃ပေပါထက်မများသောအကျယ်ရှိပါက ထည့်သွင်းတွက်ချက်ရန်မလိုပေ။ ၃ပေထက်

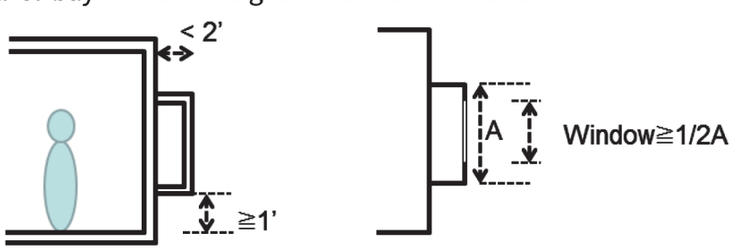


Counted for TFA

(d) **Elevator Shaft and Machine Room:** Elevator shaft and machine room are excluded from TFA calculation but escalator and normal stair case shall be included in TFA calculation.

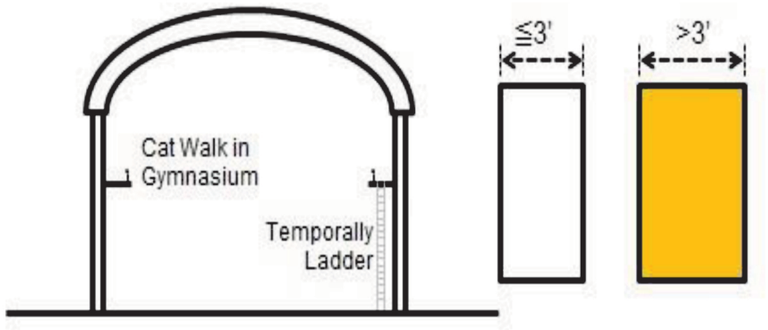


(e) **Bay Window:** When a bay window having a lower part that is more than 1 ft. away from the floor level, and the depth is less than 2 ft. from wall, it shall be excluded from TFA calculation. Window height shall be no less than half of bay window height for better ventilation.

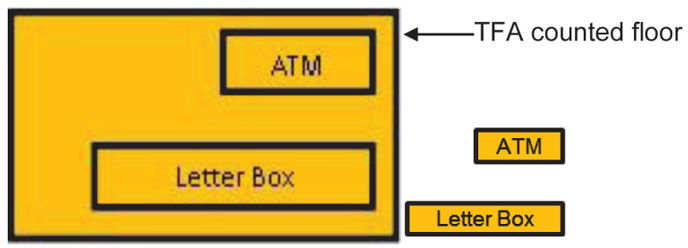


(f) **Cat Walk:** When a cat walk for maintenance purpose without having a permanent access by stairway or ladder and width is not more than 3ft., it

ကျော်ပါကCat Walk၏ အတိုင်းအတာအားလုံးကို Total Floor Area (TFA)အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။

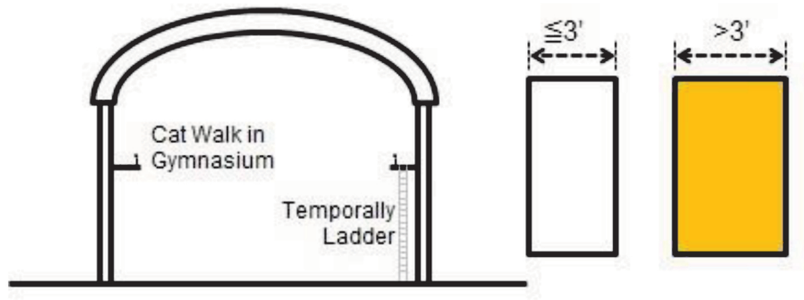


(ဆ) **ATM and Letter Box** ။ စာတိုက်ပုံးများ၊ ငွေထုတ်စက် (ATM) အခန်းငယ်များသည် အဆောက်အအုံအတွင်းရှိပါက အဆောက်အအုံဧရိယာ တွက်ချက်ရာတွင်ပါဝင်ပြီး ဖြစ်သဖြင့် Total Floor Area (TFA)အတွင်း ထပ်မံထည့်သွင်းတွက်ချက်ခြင်းမပြုပါ။ အဆောက်အအုံ၏ပြင်ပတွင်သီးခြားရှိပါက ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။

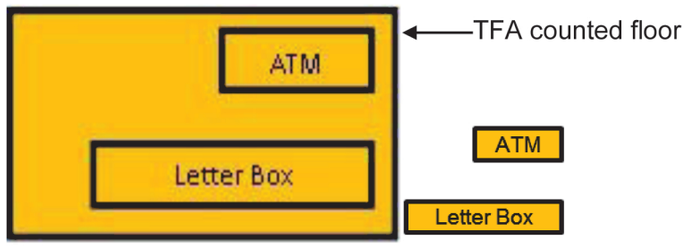


(ဇ) **အပြင်လှေကားခွင် (External Stair Case)** ။ အပြင်လှေကားခွင်(External Stairs) ၏လှေကားခွင်အကျယ်သည် Open Airပုံစံဖြစ်ပါက Total Floor Area (TFA) အတွင်းထည့်သွင်းတွက်ချက်ရန်မလိုပေ။ Open Air Stair Type၏ ပတ်ပတ်လည် အနားတစ်ဝက်သည်အဖွင့်ပုံစံဖြစ်၍ မှန်(သို့မဟုတ်)မှန်ကဲ့သို့သော လေဝင်လေထွက် ပိတ်သည့်အရာများတပ်ဆင်ခြင်းမရှိရပါ။ Open Outer Air Height သည်အနည်းဆုံး ၄ပေရှိရမည်။

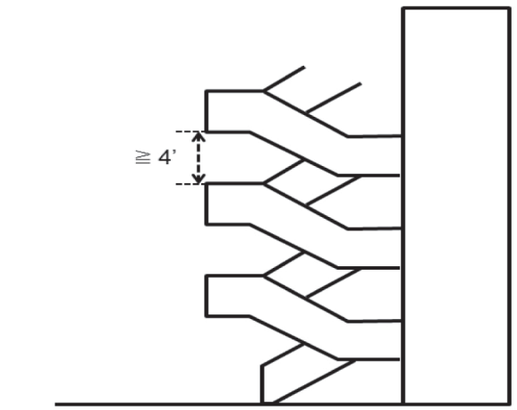
shall be excluded from TFA calculation. If a cat walk's width is more than 3 ft., all the area shall be included.



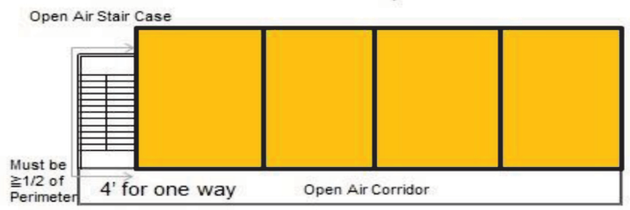
(g) **ATM and Letter Box:** The letter box or ATM located on to counted floor area shall not be added to TFA since the floor is counted already. But if the letter box or AIT itself is located outside of the building, it shall be counted in TFA calculation.



(h) **External Stair Case:** When a staircase is built outside as an open-air staircase type, it shall be excluded from TFA calculation. Open-air staircase means a half (½) of its perimeter is open to the outdoor air, and it doesn't have any screen or like, and open outer air height is at least 4 ft.

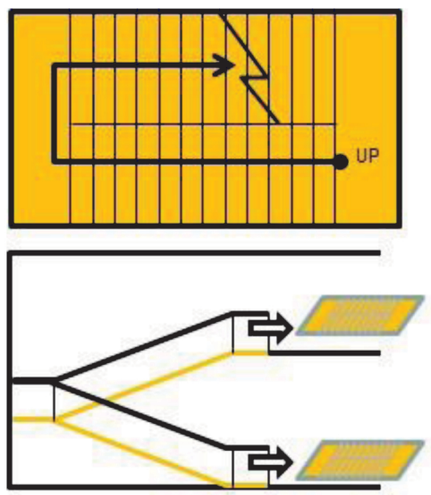


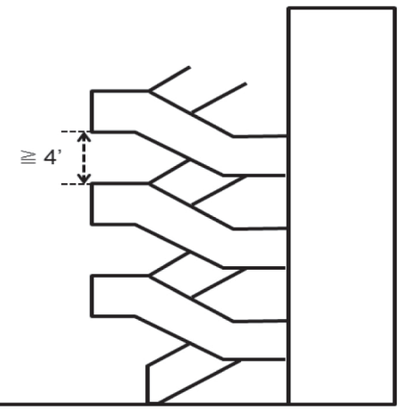
½ of Perimeter shall be open to the outdoor air



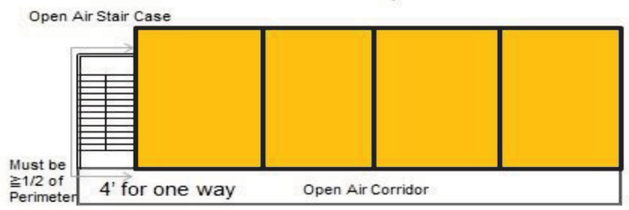
½ of Perimeter shall be open to the outdoor air

(ဈ) **အတွင်းလှေကားခွင် (Inner Stair Case)** ။ စက်လှေကားနှင့်ပုံမှန်လှေကား နေရာများကို Total Floor Area(TFA)တွင် ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။ Floorတစ်ခုနှင့်တစ်ခု ချိတ်ဆက်ထားသော လှေကားခွင်၏ဧရိယာအား ထိုလှေကားခွင်ရောက်မည့် Floor တွင်ထည့်သွင်းတွက်ချက်ပါမည်။ ဥပမာ – လှေကားသည် Ground Floor မှ 1st Floor သို့ချိတ်ဆက်မည်ဆိုပါက 1st Floor၏ Total Floor Area (TFA) တွင်လှေကားခွင်၏ဧရိယာကို ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည် ဖြစ်ပါသည်။





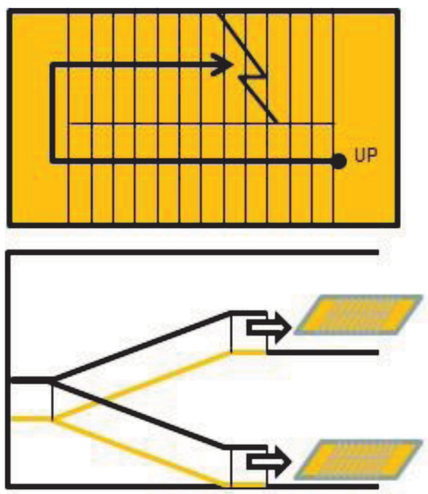
½ of Perimeter shall be open to the outdoor air



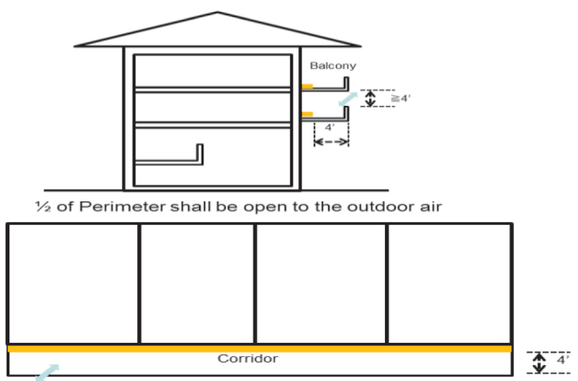
½ of Perimeter shall be open to the outdoor air

(i) **Internal Stair Case:** Escalator and normal stair case are included in TFA calculation. Since the stair is used to climb up to higher level, projected area for stair shall be counted at reaching floor level.

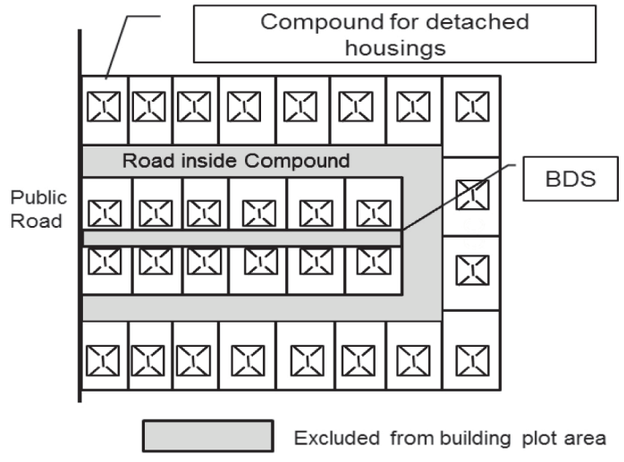
E.g., GF to 1st Floor -> 1st Floor



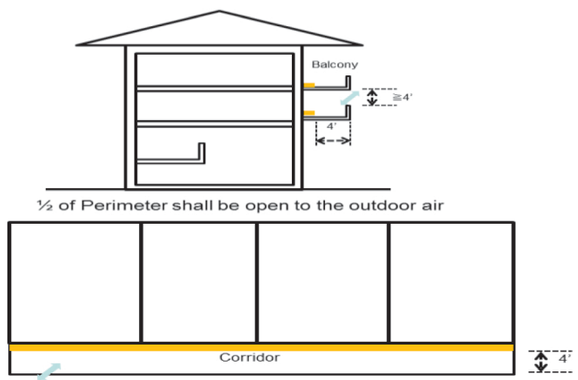
(ည) **Balcony, Bay Balcony and Corridor** ။ အပြင်ဘက်ရှိဝရန်တာ၊ ကော်ရစ်ဒါများအတွက်အကျယ်သည်၄ပေနှင့်အောက်ရှိပါက Total Floor Area (TFA) အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်ရန်မလိုအပ်ဘဲ ၄ပေထက်ပိုကျယ်သောဝရန်တာ၊ ကော်ရစ်တာများအတွက်၄ပေအထိချန်လှပ်၍ ပိုသောအတိုင်းအတာကိုသာ Total Floor Area (TFA)အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။ ထိုသို့ဆောင်ရွက်ရာတွင် Balcony, Bay Balcony နှင့် Corridor ပတ်ပတ်လည်အနား၏တဝက်သည်အဖွင့်ပုံစံ(Open Air Type)ဖြစ်၍ Open Outer Air အမြင့်မှာလည်းအနည်းဆုံး၄ပေနှင့်အထက်ရှိရမည်။



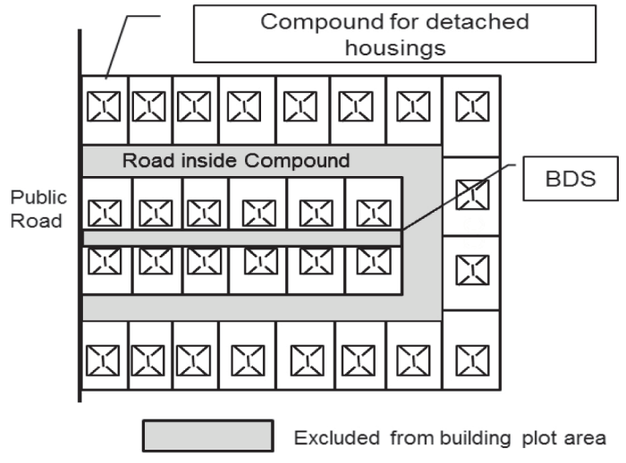
(ဋ) **လုံးချင်းအိမ်ရာဝင်း (Detached Housings Compound)** ။ လုံးချင်းအိမ်ရာဝင်း (Detached Housings Compound)အတွက် Floor Area Ratio (FAR)တွက်ချက်ရာတွင် plot sizeကို စုစုပေါင်းမြေကွက်ဧရိယာမှ Compound Area အတွင်းရှိ လမ်းများနှင့် နောက်ဖေးလမ်းကြားများကိုထုတ်နှုတ်ချန်လှပ်၍ တွက်ချက်ပါမည်။



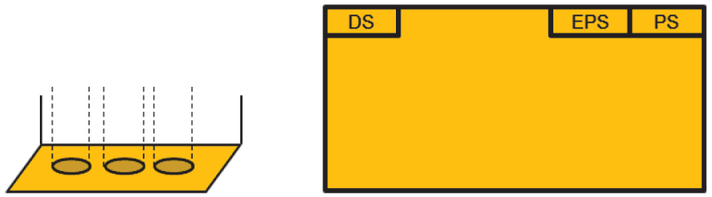
(j) **Balcony, Bay Balcony and Corridor:** When the balcony and corridor width is less than 4ft. with open-air type, it shall be excluded from TFA calculation. For balcony and corridor with a width that is more than 4ft.,with open-airtype, an area which is 4ft. away from the edge shall be excluded but the extra width shall be included in TFA calculation. A half (½) of perimeter should open to the outdoor air, and open outer air height shall have at least 4 ft.



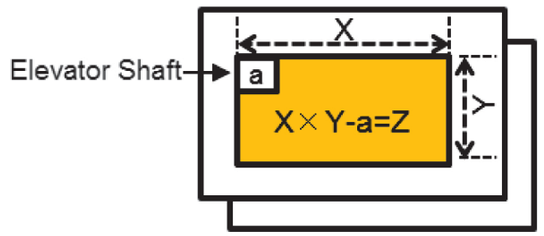
(k) **Detached Housings Compound:** When calculating FAR for detached housings compound, plot area in the calculation should be an area after subtracting road and back drainage space (BDS) areas inside the compound from the total building plot area.



(ဍ) **Duct Space /Pipe Space / Electric Pipe Space** ။ M&E အတွက်ထားရှိသည့် Duct Space/ Pipe Space/ Electric Pipe Spaceဧရိယာကို Total Floor Area (TFA) အတွင်းထည့်သွင်းတွက်ချက်ပါမည်။



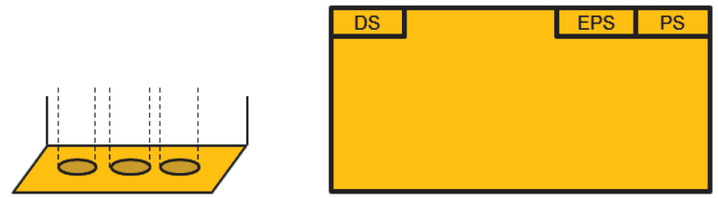
(ဎ) **အဆောက်အအုံဆောက်လုပ်ခွင့်ပုံစံကြမ်း (Proposal Drawing)တွင် တင်ပြရမည့် TFAတွက်ချက်မှုဇယား။** အဆောက်အအုံဆောက်လုပ်ခွင့်အဆိုပြုပုံစံ (Proposal Drawing)တင်ပြရာတွင် Building Permit(BP)လျှောက်လွှာနှင့်အတူ Total Floor Area (TFA)တွက်ချက်မှုကို Floorအလိုက်ထည့်သွင်းတွက်ချက်ပြီး တင်ပြရပါမည်။ တွက်ချက်ရမည့်ပုံစံမှာ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်။



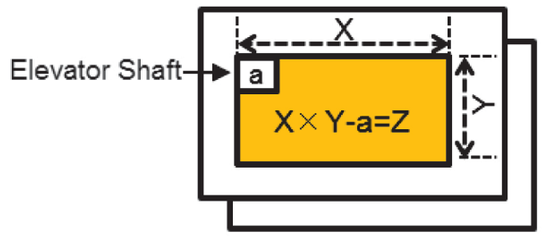
	Floor Area	TFA for FAR	Remarks
6F	100	90	
5F	100	90	
4F	100	90	
3F	100	90	
2F	100	90	
1F	100	90	
GF	100	90	
Total	700	630	
Plot Area	1,000	FAR	0.63
		BCR	0.7

(ဏ) **နံရံမပါရှိသောအပြင်ဘက်သို့ထွက်သည့်အမိုးစွန်း၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်။** နံရံမပါရှိသော အပြင်ဘက်သို့ထွက်သည့်အမိုးစွန်းသည် (တံစက်မြိတ်စသည်တို့သည်) အကျယ်၄ပေထက်ပိုပါက ပိုသောဧရိယာအား Total Floor Area (TFA)အတွင်း ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဖြစ်ပါသည်။ (၄ပေထက်ပိုသော ဧရိယာတွက်ချက်ရာတွင် ၄ပေအထိသာချန်လှပ်၍ ပိုသောဧရိယာအား ထည့်သွင်းတွက်ချက်မည်ဟုဆိုလိုခြင်းဖြစ်ပါသည်။)

(l) **Duct Space / Pipe Space / Electric Pipe Space:** Duct Space / Pipe Space / Electric Pipe Space shall be included in TFA calculation including hole area.

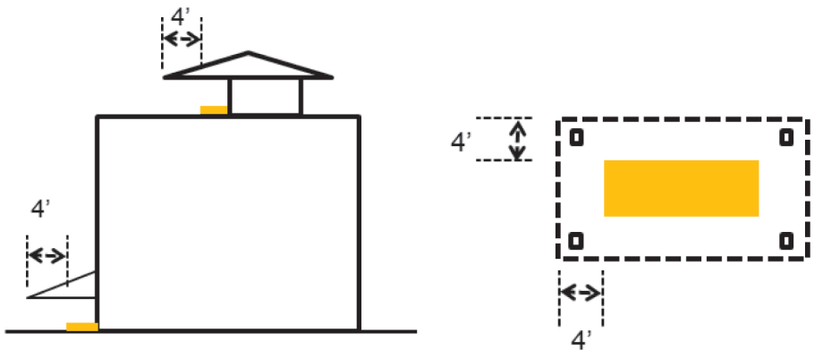


(m) **Calculation Tables and Drawings:** When proposal drawing is submitted, the TFA calculation table for each floor and drawing as shown in figure shall be attached with BP application form.



	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

(n) **Roof without Walls:** In case where the width of hanging eave is more than 4 ft., an exceeding area 4 ft. away from the roof edge shall be included in TFA calculation. Roof without wall shall be treated in the same way. (4 ft. from outermost part shall be excluded from TFA calculation and other area shall be included TFA calculation.)



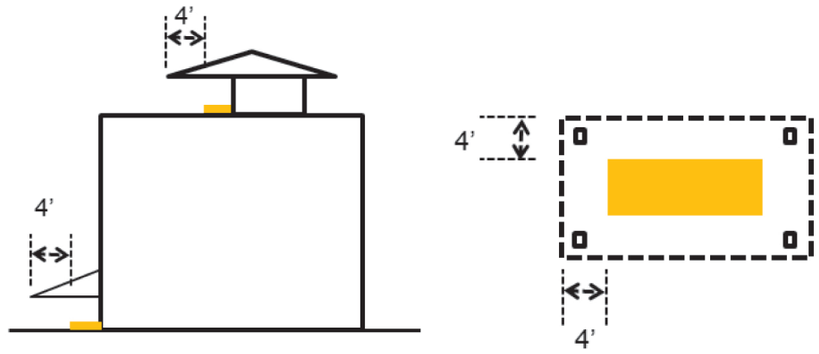
ခြံစည်းရိုး၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

၁၁။ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်-

(က) တစ်စုံတစ်ယောက်ပိုင်ဆိုင်သည့် မြေပေါ်ရှိဧရိယာအား ဘောင်ခတ်ထားသည့် အစိတ်အပိုင်းကို ခြံစည်းရိုးဟုသတ်မှတ်ပါသည်။ ထို့ပြင်ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ ထုတ်ပေးထားသည့် နယ်နိမိတ်အတိုင်းအတာသတ်မှတ်ထားသည့်မြေပုံ (D Map)တွင် ဖော်ပြထားသည့် မြေဧရိယာအားဘောင်ခတ်ထားသည့် အစိတ်အပိုင်းကိုလည်းဆိုလိုပါသည်။

(ခ) ခြံစည်းရိုးအမြင့် (Fencing Height)သည် Finished Ground Levelမှခြံစည်းရိုးထိပ်အထိကို ဆိုလိုပါသည်။ မြေမျက်နှာပြင်သည် ဆင်ခြေလျှောဖြစ်ပါက ခြံစည်းရိုးအမြင့်ကိုFinished Ground Level၏အမြင့်ဆုံးအမှတ်မှ တိုင်းတာပါမည်။ လမ်းသည် မြေကွက်ထက်ဂပေအောက်နိမ့်ပါက ခြံစည်းရိုးအမြင့်ကို နိမ့်သောလမ်း Levelမှ တိုင်းတာ၍ ၁၀ပေထားရှိနိုင်ပါသည်။ သို့ရာတွင်လမ်း Level သည် မြေကွက်ထက်မြင့်ပါကမည်မျှမြင့်စေကာမူ ခြံစည်းရိုးအမြင့်အား လမ်းLevelမှ အပေါ်သို့ ဖပေအထိသာခွင့်ပြုပါမည်။ (ဂပေသည် အဖွင့်ပုံစံရှိ၍ ကျန်အမြင့်ကိုသာ ထုထည်နံရံအဖြစ်ထားရှိရပါမည်)

(ဂ) ယေဘုယျအားဖြင့် ခြံစည်းရိုးတစ်ခု၏ အများဆုံးခွင့်ပြုအမြင့်မှာ ၁၀ပေဖြစ်သည်။ ထိုခြံစည်းရိုးကို အမြင့်ဆုံးဖပေရှိသော ထုထည်နံရံတစ်ခုပေါ်တွင် အနည်းဆုံးဂပေမြင့်သော အဖွင့်ခြံစည်းရိုးတစ်ခု ထပ်တင်၍ဖွဲ့စည်းနိုင်ပါသည်။



Definition of Fencing Height

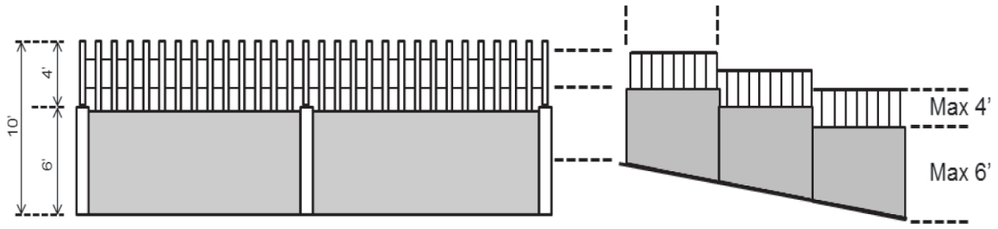
11. Are as follows:

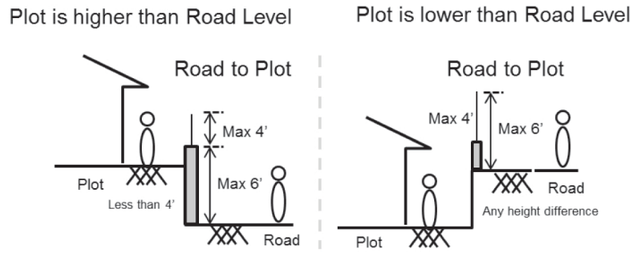
(a) Fencing shall be constructed within one's property boundary. Moreover, fencing is installed at the perimeter of an area which is according to D map issued by Yangon City Development Committee (YCDC).

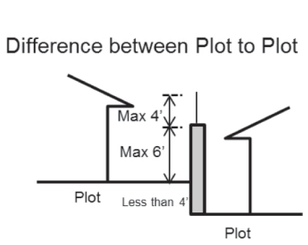
(b) Fencing height is measured from Finished Ground Level to top of the fencing. In the case of sloped plot, maximum fencing height is measured at the highest point from Finished Ground Level. In case a plot is higher than the road level with a difference that is less than 4 ft., maximum fencing height is measured from the lower road level, where In case, a plot is lower than the road level with any height difference, maximum allowable fencing height shall be 6 ft. (4 ft. for open type and the remaining height for solid wall) above the higher road level.

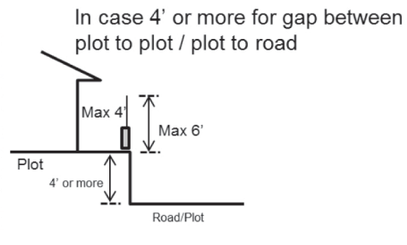
(c) Generally, the maximum allowable height for fencing is 10 ft. Fencing shall be made up with maximum height of 6 ft. solid wall and additional maximum 4 ft. high open type that would allow air flow.

(ဃ) ကပ်လျက်ရှိသော ၄ပေထက်နည်းသောအမြင့်ကွာခြားချက်ရှိသည့် မြေကွက်များတွင် ခြံစည်းရိုး၏အမြင့်ကို မြင့်သောမြေကွက်မှ တိုင်းတာပါမည်။ အကယ်၍လမ်းနှင့် မြေကွက် (သို့မဟုတ်) မြေကွက်တစ်ခုနှင့်တစ်ခု ကွာခြားချက်တို့သည် ၄ပေထက် ကျော်မည်ဆိုပါက ခြံစည်းရိုး၏အမြင့်ကို အများဆုံးအမြင့် ၆ပေအထိသာဆောင်ရွက် နိုင်ပြီးမြင့်သောမြေပြင်မှသာ တိုင်းတာရပါမည်။ (၄ပေသည် အဖွင့်ပုံစံရှိ၍ကျန်အမြင့် ကိုသာထုထည်နှံရံအဖြစ် ထားရှိရမည်)







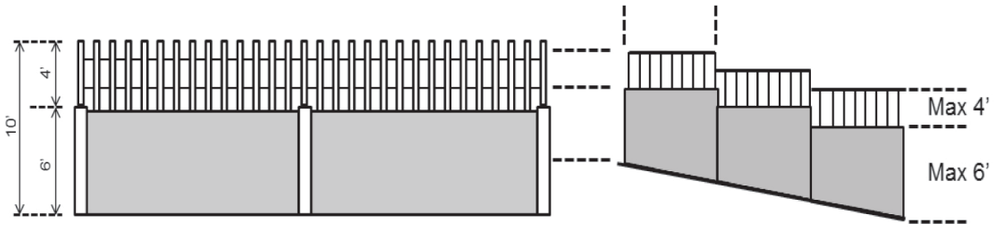


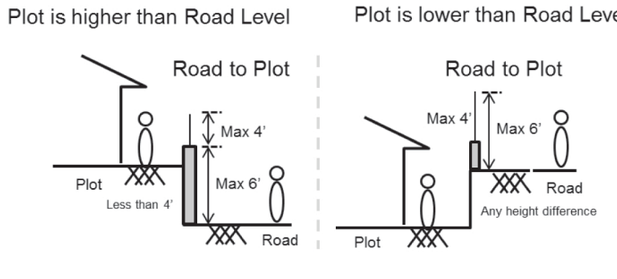
မြေကျန် (Set Back)ကန့်သတ်ခြင်း၏ အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်

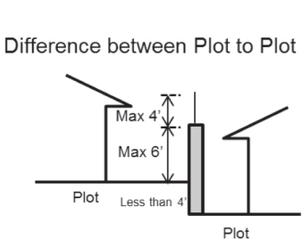
၁၂။ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်-

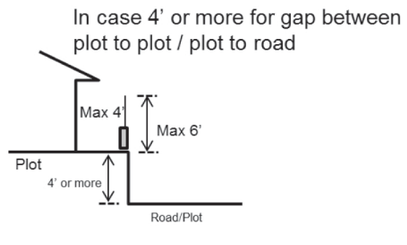
(က) တစ်စုံတစ်ယောက်မှပိုင်ဆိုင်သည့် မြေနယ်နိမိတ်လိုင်း (Land Property boundary Line)မှ ဆောက်လုပ်မည့်အဆောက်အအုံ၏ အပြင်ဘက်နံရံလိုင်း (Building wall) အကြားအနည်းဆုံးရှိရမည့် အကွာအဝေးကို မြေကျန်ဟုခေါ်ဆိုပါသည်။ အဆောက် အအုံဆောက်လုပ်ရာတွင် မြေကျန်ထားရှိစေခြင်းဖြင့် မြို့ပြအမြင်အားလှပစေခြင်း၊ စနစ်ကျသောပတ်ဝန်းကျင်ကောင်းတစ်ခုပေါ်ပေါက်စေခြင်း၊ သဘာဝပတ်ဝန်းကျင် ကိုထိန်းသိမ်းကာကွယ်စောင့်ရှောက်နိုင်ခြင်း၊ လူသွားလမ်းနေရာများကို ဖန်တီးပေး နိုင်ခြင်းနှင့်မြို့ပြစီမံကိန်းအရ အခြေခံအဆောက်အအုံ လိုအပ်ချက်များအတွက်

(d) In case a plot is higher than the adjacent plot with a difference that is less than 4 ft., fencing height is measured from ground level of the higher plot, while In caseofmorethan 4ft higher from road or plot level, maximum of fencing height shall be 6 ft. (4ft. for open type and the remaining height for solid wall) and it is measured from the higher ground level.









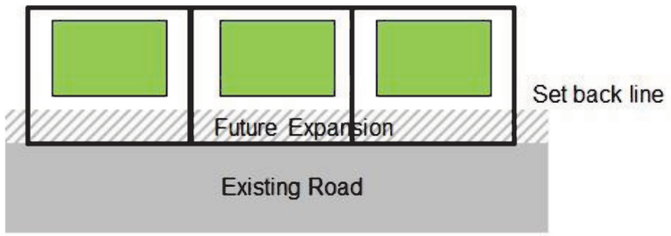
Definition of Set Back

12. Are as follows:

(a) Setback means the minimum distance from land property boundary lines to the outer wall of the building. Leave setback at all sides of the plot will bear many benefits including to create a better cityscape, ordered built-environment, preserved natural environment, space for pedestrians, and space for urban utility and other infrastructure that are essential in urban

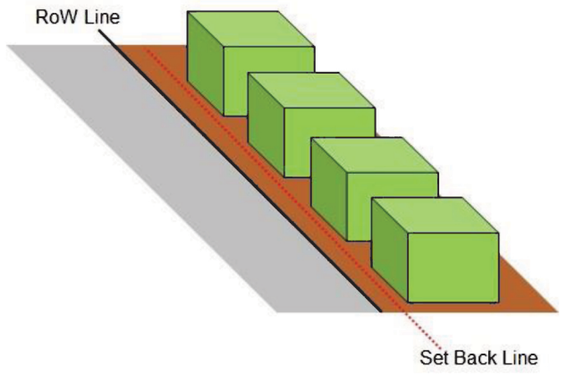
အသုံးပြုနိုင်ခြင်းစသည့် အကျိုးကျေးဇူးများကို ရရှိနိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။ မြေကျန်သတ်မှတ်ခြင်းသည် လမ်းအမျိုးအစားနှင့်ဇုန်အမျိုးအစားပေါ် မူတည်ပါသည်။

–For Future Road Widening

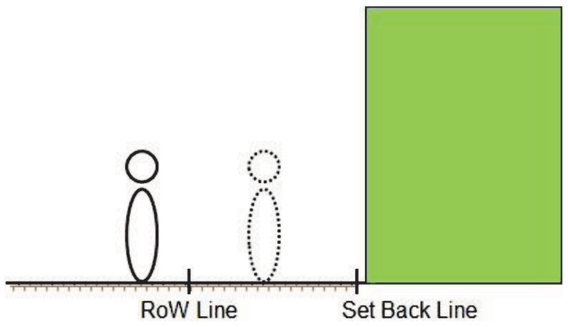


* Might includes for secure minimum road width

–For good city scape

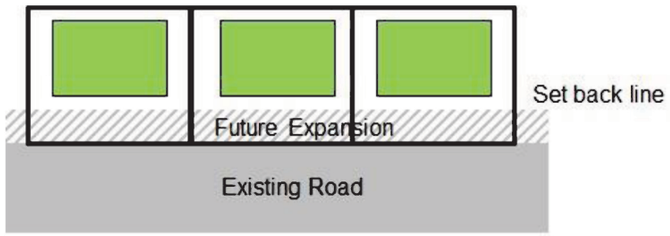


–For additional space for pedestrians



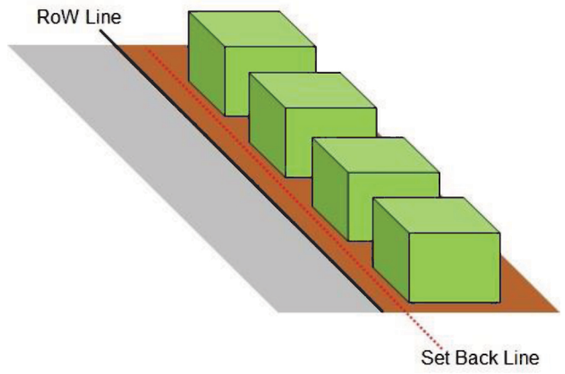
planning. Setback can be identified based on the road classification and zoning categories.

–For Future Road Widening

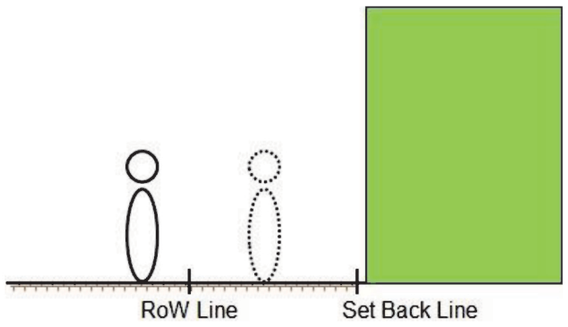


* Might includes for secure minimum road width

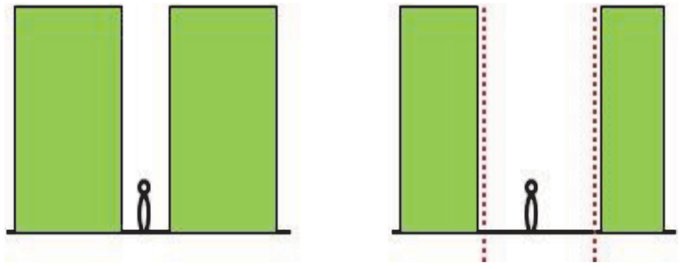
–For good city scape



–For additional space for pedestrians

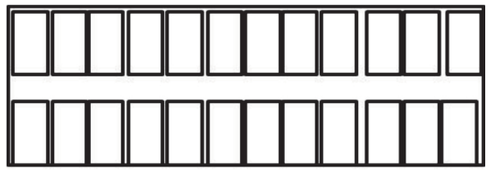


–For good environment



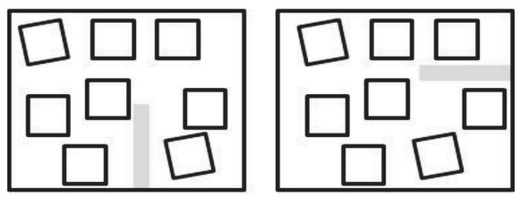
(ခ) သို့မှသာ မြေကွက်တစ်ခုနှင့်တစ်ခုကြား အဆောက်အအုံအသစ်ဆောက်လုပ်ခြင်း၊ ပြန်လည်ပြုပြင်မွမ်းမံခြင်းများ ပြုလုပ်ရာတွင် အဆင်ပြေချောမွေ့စွာလုပ်ဆောင်နိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။ ရန်ကုန်မြို့၏မြေကွက်ပုံသဏ္ဌာန်များတွင် စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်ပုံစံများ (Planned Block) နှင့်စနစ်တကျအကွက်ချထားခြင်းမရှိသောမြေကွက်ပုံစံများ (Unplanned Block) စသည့်မြေကွက်ပုံစံများအဖြစ်တွေ့ရှိရပါသည်။

(ဂ) စနစ်တကျအကွက်ချထားသောမြေကွက်ပုံစံများ (Planned Block)ဆိုသည်မှာ အဝန်းအဝိုင်း (Block)တစ်ခုအတွင်း အရွယ်အစား (သို့မဟုတ်) အလျားတူညီသောမြေကွက်ပုံစံ(Plot)များ တစ်နေရာထဲ၌ စနစ်တကျ စုဝေးတည်ရှိနေသောနေရာကို ဆိုလိုပါသည်။



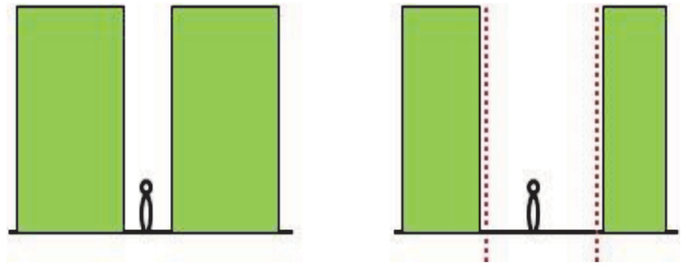
"Planned Block"

(ဃ) စနစ်တကျအကွက်ချထားခြင်းမရှိသောမြေကွက်ပုံစံများ (Unplanned Block) ဆိုသည်မှာ အဝန်းအဝိုင်း(Block)တစ်ခုအတွင်း အရွယ်အစားမတူညီသောမြေကွက်ပုံစံ(Plot)များ တစ်နေရာထဲ၌ စနစ်တကျမဟုတ်ဘဲ စုဝေးတည်ရှိနေသောနေရာကို ဆိုလိုပါသည်။



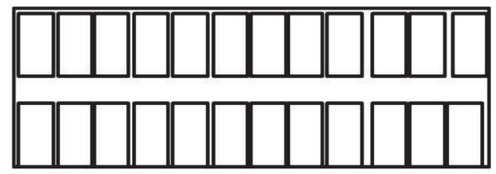
"Unplanned Block" or "Others"

-For good environment



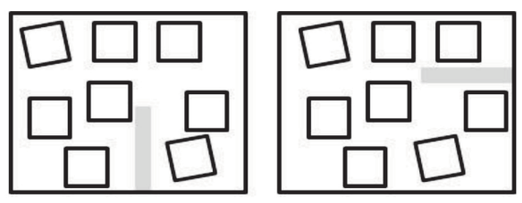
(b) By having setback, it will be easier to construct a new building or renovate an old one between the plots. In Yangon Block Map, it can be found that there are planned blocks and unplanned blocks.

(c) Planned block is the layout of a block where the same size or same lengths of plots are laid in order.



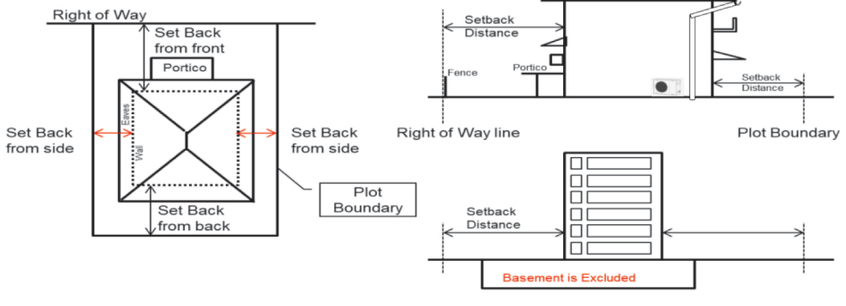
"Planned Block"

(d) Unplanned block means an area where different sizes of plots are being together disorderly.

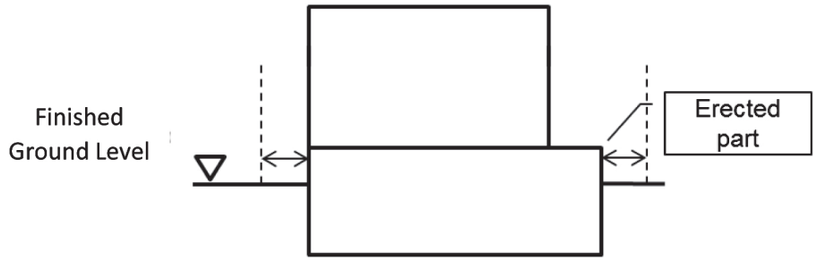


"Unplanned Block" or "Others"

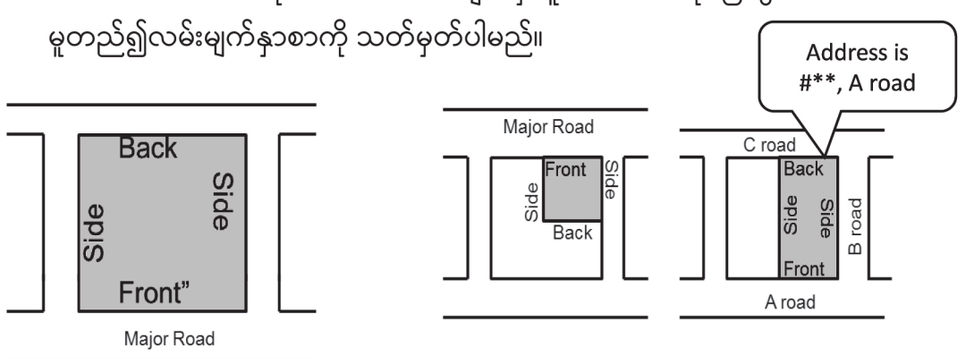
(c) အများဆုံးတွေ့ရှိရသောမြေကွက်မျက်နှာစာအကျယ်မှာ ၂၀ပေ၊ ၂၅ပေ၊ ၃၀ပေ၊ ၄၀ပေ၊ ၅၀ပေ နှင့် ၅၀ပေထက်ပိုသော မျက်နှာစာအကျယ်များရှိပြီး မြေကွက်များ၏ ရှေ့နောက်အရှည်မှာ ၄၀ပေ၊ ၅၀ပေ၊ ၆၀ပေ နှင့် ၆၀ပေထက်ပိုသောအရှည်များ တွေ့ရှိရပါသည်။ Setback line ကိုအဆောက်အအုံ၏ အပြင်ဘက် နံရံမှမြေကွက် အဆုံး(Boundary Line)အထိအား အရှေ့၊ အနောက်နှင့် ဘေးနှစ်ဘက်မှတိုင်းတာ မည်ဖြစ်သည်။



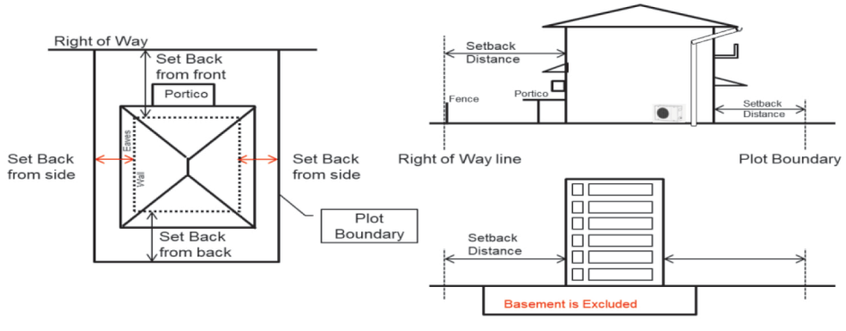
(စ) Finished Ground Levelမှ မြေပြင်ပေါ်သို့ ထိုးထွက်နေသည့် Basement၏ အစိတ်အပိုင်းသည် မြေကျန်သတ်မှတ်မှုဘောင်အတွင်း ဝင်ရပါမည်။



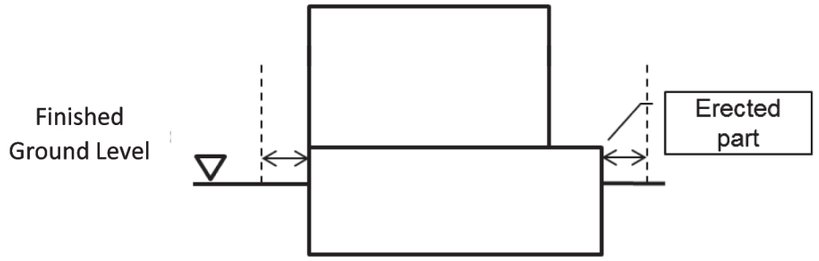
(ဆ) မြေကွက်၏မျက်နှာစာတွင် လမ်းတစ်လမ်းထက်ပို၍ရှိပါက ပို၍မြင့်သော/ပို၍ကျယ်သောလမ်းကို မျက်နှာစာအဖြစ်ယူပြီး ထိုလမ်းမျက်နှာစာပေါ်မူတည်၍ ဘေးနှင့် အနောက်အား သတ်မှတ်ပါမည်။ မြေကွက်တစ်ကွက်သည် လမ်းအကျယ်တူ၍ လမ်းတစ်လမ်းထက်ပိုသော လမ်းအားမျက်နှာမူထားပါက ထိုမြေကွက်၏လိပ်စာပေါ်မူတည်၍လမ်းမျက်နှာစာကို သတ်မှတ်ပါမည်။



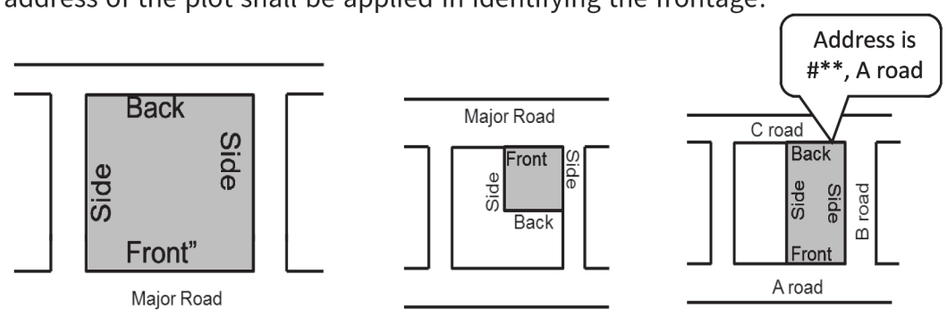
(e) The maximum standard frontage width of a plot is 20 ft., 25 ft., 30 ft., 40 ft., 50 ft., and more than 50 ft. The depth is 40 ft., 50 ft., 60 ft. and more than 60 ft. Setback Line is measured in front, back and both sides from the outer surface of building's wall to building's plot boundaries.



(f) If there is an erected part of basement from the Finished Ground Level, this part is also regulated under setback regulations.



(g) In case of more than one road connected to the plot, the road having wider road width shall be considered as major road and that side will be Frontage. According to this Front, Back and Side will be decided. If the plot is facing to more than one road that have same level or class, the address of the plot shall be applied in identifying the frontage.



ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာအတွင်းရှိအဆောက်အအုံများ၏အမြင့်သတ်မှတ်ချက်

၁၃။ အောက်ပါအတိုင်းဖြစ်ပါသည်-

(က) ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာအတွင်းရှိ Zone 1 နှင့်Zone 2 အား အောက်ပါအတိုင်းဖော်ပြထားပါသည်။ အနီလိုင်းတွင် အတွင်းရှိ ဧရိယာသာ အကျုံးဝင်ပါသည်။အပြာလိုင်းတွင် အတွင်းအပြင်နှစ်ဘက်စလုံးရှိ ဧရိယာများ အကျုံးဝင်ပါသည်။



(ခ) ရွှေတိဂုံဘုရားကန့်သတ်ဧရိယာအတွင်းရှိ အဆောက်အအုံများ၏အမြင့်ကိုအောက်ပါအတိုင်းနည်းလမ်း၂မျိုးဖြင့် သတ်မှတ်ထားပါသည်-

(၁) Zone 1 တွင် အဆောက်အအုံအမြင့်ကို Ground Floor Level or Average Natural Ground Levelမှ တိုင်းတာပါမည်။ ထိုအမြင့်တိုင်းတာရာတွင် အဆောက်အအုံ၏ထိပ်ဆုံးအမှတ် (A line)၏ အမြင့်ပေမှာ ၇၈ပေထိသော်လည်းကောင်း၊ အမိုးယက်မ၏ အမြင့်ဆုံးအမှတ် (B Line) ၏အမြင့်ပေမှာ၆၂ပေထိသော်လည်းကောင်း တိုင်းတာခြင်းဖြစ်ပါသည်။

(၂) Zone 2 နှင့် Zone 3 တွင် အဆောက်အအုံအမြင့်ကို ပင်လယ်ရေမျက်နှာပြင်အထက်မှ တိုင်းတာပါမည်။ Zone 2 အတွက် အဆောက်အအုံအမြင့်သတ်မှတ်ချက်မှာ ၁၉၀ပေအောက်ဖြစ်၍ Zone 3 အတွက်အများဆုံးအဆောက်အအုံအမြင့်မှာ ၄၁၇ပေအောက်ဖြစ်ပါသည်။

Definition of Building Height in Shwe Dagon Restricted Area (SDRA)

13. Are as follows:

(a) Shwe Dagon Restricted Area (SDRA) Zone 1 and Zone 2 is shown as below. For red line, only inside part of this boundary shall be regulated. For blue line, both sides shall be regulated.



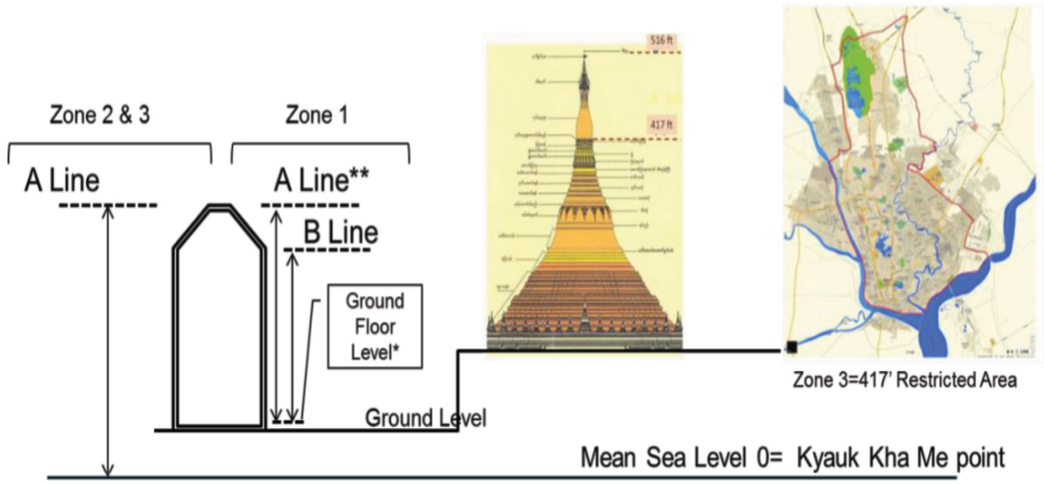
(b) Building Height in Shwe Dagon Pagoda Restricted Area (SDRA) is regulated in two ways:

(i) Zone 1 is regulated by the building height limit which is measured from Ground Floor Level or Average Natural Ground Level according to the building height regulation. Limiting at both Ultimate highest point (A line) 78 ft and Upper part of the roof beam of highest habitable floor (B line) 62 ft, shall be regulated for Shwe Dagon Pagoda Restricted Area Zone 1.

(ii) For Zone 2 and 3, Above Mean Sea Level (AMSL) shall be applied. Ultimate building height from the AMSL shall be regulated for building height restriction. For Zone 2, it is limited up to 190 ft and for Zone 3, maximum building height shall be 417 ft.



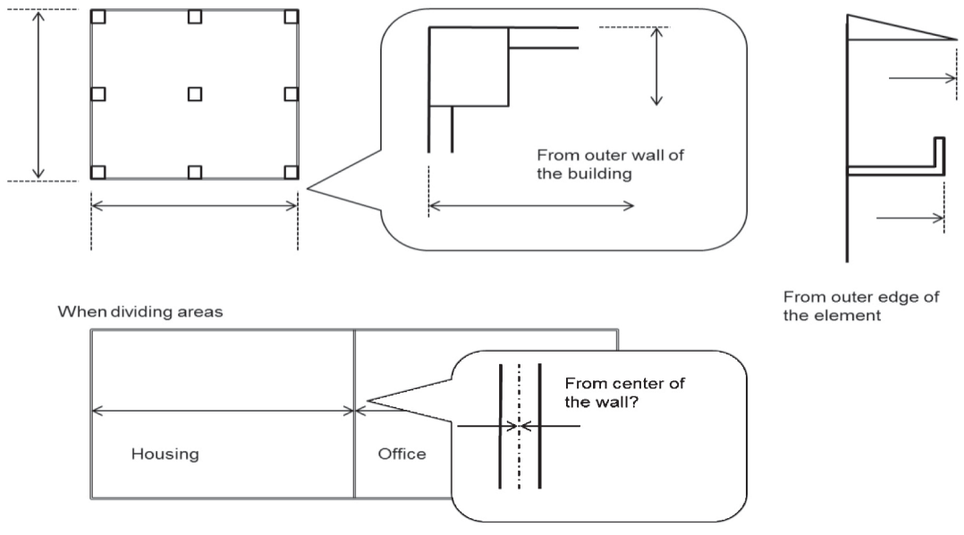
Zone 1 and 2 for Shwe Dagon Pagoda Restricted Area



Zone 3=417' Restricted Area

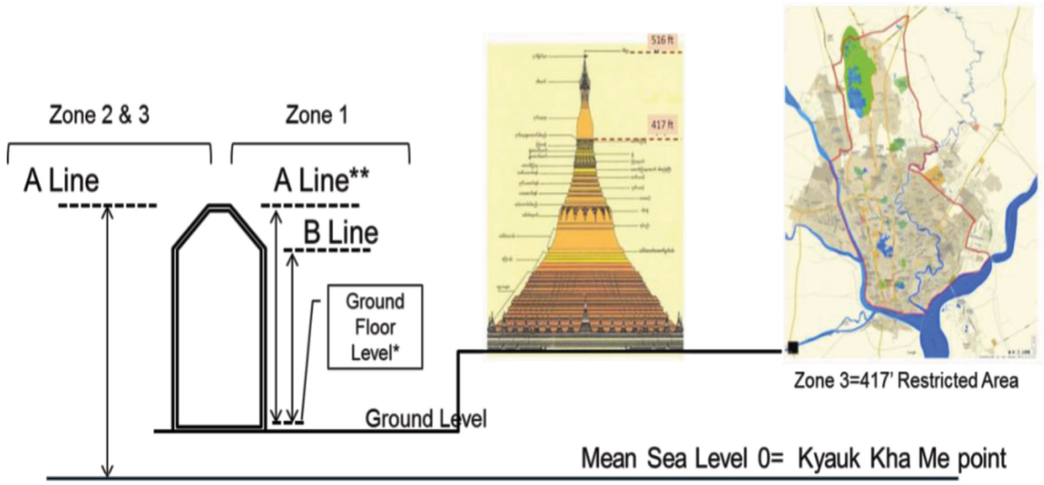
ကြမ်းခင်းဧရိယာတိုင်းတာတွက်ချက်ခြင်း၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် (Measurement of Floor Areas)

၁၄။ ကြမ်းခင်း၏ဧရိယာအားအပြင်ဘက်ဆုံးနံရံ (Outer wall to Outer wall) မှတိုင်းတာပါသည်။အတွင်းအခန်းဖွဲ့များဖြစ်သည့် ကြမ်းခင်းဧရိယာပိုင်းခြားထားမှုတွင် Center to Centerမှ တိုင်းတာမည်ဖြစ်ပါသည်။ တံစက်မြိတ်ထွက်ရှိမှုအား အပြင်ဘက်ဆုံး အမိုးစွန်းအပိုင်းမှတိုင်းတာပါမည်။





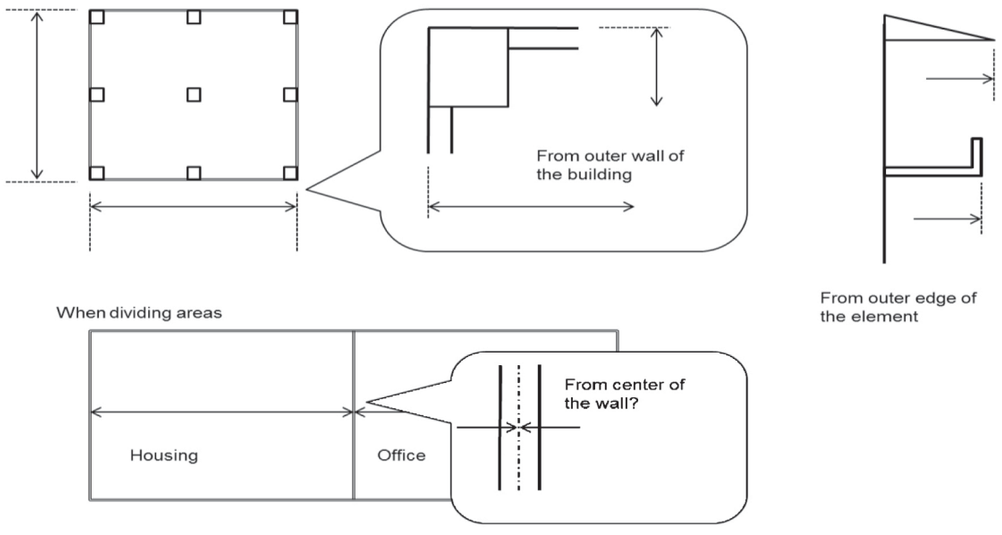
Zone 1 and 2 for Shwe Dagon Pagoda Restricted Area



Zone 3=417' Restricted Area

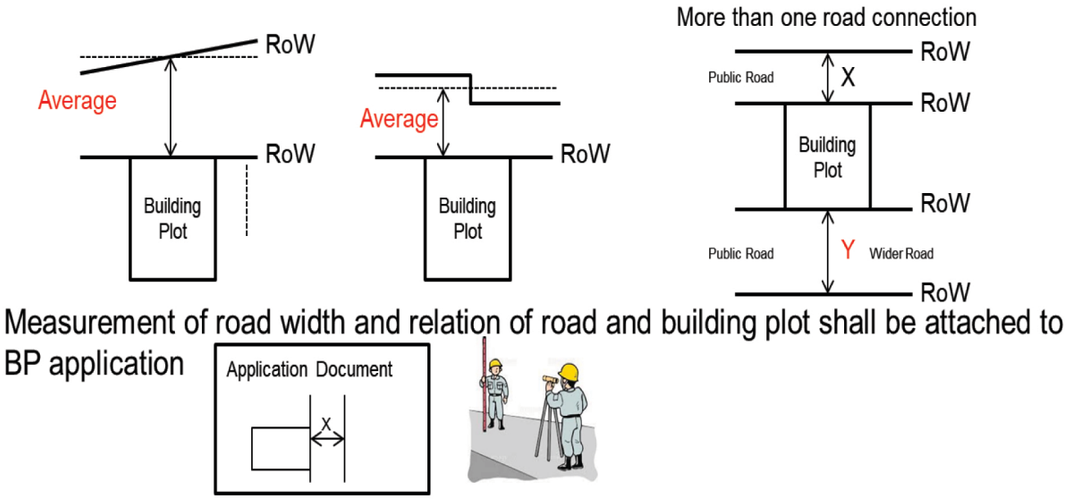
Definition of Floor Areas Measurement

14. The floor area shall be measured from outer wall surface. In case where a floor area is being divided by a wall, center line of the divider wall shall be used. Outer most edge shall be used for exclusion of eaves, etc.



လမ်းအကျယ်၏အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက် (Measurement of Road Width)

၁၅။ မြေကွက်နှင့်ထိစပ်နေသောလမ်း၏အကျယ်ကိုပျမ်းမျှယူ၍ တိုင်းတာပါမည်။ လမ်း၏အကျယ်ကိုတိုင်းတာရာတွင် တစ်လမ်းထက်ပို၍တည်ရှိပါက ကျယ်သောလမ်းမှ တိုင်းတာပါမည်။ အဆောက်အအုံဆောက်လုပ်ခွင့်တင်ပြရာတွင် လမ်းအကျယ်ရေးဆွဲထားသောပုံများပါပူးတွဲတင်ပြရမည်။



နိဂုံး

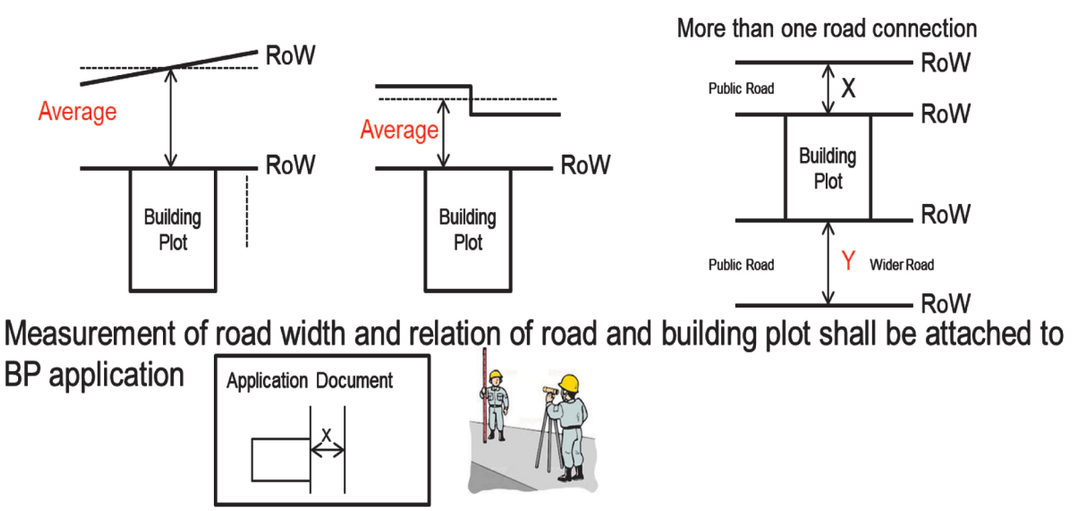
၁၆။ ရန်ကုန်မြို့အဆောက်အအုံဆောက်လုပ်ခြင်းဆိုင်ရာ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများသတ်မှတ်ခြင်းနှင့်ပတ်သက်၍အနက်အဓိပ္ပါယ်ဖွင့်ဆိုချက်များကို ပြည်သူများနှင့်ဆောက်လုပ်ရေးလုပ်ငန်းလုပ်ဆောင်သူများ ရှင်းလင်းစွာသိနားလည်ခြင်းအားဖြင့် ကျန်းမာရေးနှင့်ညီညွတ်၍သဘာဝပတ်ဝန်းကျင်အား အထောက်အကူဖြစ်စေမည့် အိမ်ရာအဆောက်အအုံများပေါ်ပေါက်လာစေပြီး ရန်ကုန်မြို့ရေရှည်ဖွံ့ဖြိုးသောမြို့ပြအဖြစ် အကောင်အထည်ဖော်ရာတွင် အထောက်အကူရရှိစေမည်ဖြစ်ပါသည်။

(ပုံ)မောင်မောင်စိုး

ရန်ကုန်မြို့တော်ဝန်

Definition of Road Width Measurement

15. Road width shall be calculated as Average of road width which is attaching to the plot. In case of more than one road connecting the land plot, wider road shall be chosen. The drawings which show the road width shall be provided.



Conclusion

16. Regarding with the “Definitions of Yangon Building Regulations” which is clearly understood by the citizens and stakeholders, many buildings in accordance with health and natural environment are leading to support for the implementation of sustainable urban development of Yangon.

Sd/ Maung Maung Soe

Mayor of Yangon