

การปลกฏหมายว่าด้วยการพังเมือง  
สารารณรัฐแห่งสหภาพเบียยนมา  
Urban and Regional  
Development Projects Act

## กฎหมายว่าด้วยการวางแผนพัฒนาเมืองและภูมิภาค

(15 2, แห่งสหภาพ เลขที่ ... ..)\*  
ปี 1376, จันทรคติใหม่ / จันทรคติ. วันที่  
(15 2, .... ....)\*

กฎหมายฉบับนี้อยู่ระหว่างการประกาศใช้จึงไม่สามารถระบุเลขที่และวันประกาศใช้ได้  
กฎหมายนี้ตราขึ้นดังต่อไปนี้

### หมวด 1 ชื่อและนิยาม

1. กฎหมายฉบับนี้เรียกว่า กฎหมายว่าด้วยการวางแผนพัฒนาเมืองและภูมิภาค
2. กฎหมายฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดกระบวนการพัฒนาเมืองและภูมิภาคในเรื่องการวางแผนและผัง การประเมินผล การพิจารณานุมัติ การปรับปรุงแก้ไข และการบังคับใช้ แผนพัฒนาเมืองและภูมิภาค รวมถึงการตรวจสอบกระบวนการพัฒนาและการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนและผังที่ผ่านการเห็นชอบในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในประเทศ
3. ให้นิยามในบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้มีความหมายดังนี้
  - (a) เมือง หมายความว่า พื้นที่ตามที่กฎหมายฉบับปัจจุบันประกาศกำหนดให้เป็นเมือง
  - (b) ภูมิภาค หมายความว่า พื้นที่ในเขตเมืองและบริเวณโดยรอบพื้นที่เมืองตามที่กำหนดไว้
  - (c) แผนพัฒนาเมืองและภูมิภาค หมายความว่า แผนพัฒนาที่จัดทำขึ้นสำหรับเมืองและภูมิภาค
  - (d) แผนพัฒนา หมายความว่า แผนพัฒนาที่จัดทำขึ้นสำหรับภูมิภาคหนึ่งภูมิภาคใดหรือหลายภูมิภาคตามสภาพภูมิประเทศและหมายความรวมถึงแผนและนโยบายรายสาขาและข้อเสนอการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาและการก่อสร้างที่จะต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับมาตรการในการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจที่จะบังคับใช้ในอนาคต
  - (e) การวางผังเมืองและผังภาค หมายความว่ารวมถึงกระบวนการวางผังเมืองในระดับหมู่บ้าน ตำบล และอำเภอเป็นต้น ทั้งนี้การวางผังเมืองระดับตำบลหมายความรวมถึงแผนผังแนวคิด แผนผังการจัดเขต และแผนผังรายละเอียดเป็นต้น  
*คำอธิบายโดยผู้แปล: เมียนมาแบ่งระดับการปกครองออกเป็น 4 ระดับระดับแรกคือระดับรัฐและมณฑลซึ่งมีทั้งหมด 7 รัฐ (State) และ 7 มณฑล (Region) รองลงไปเป็นระดับอำเภอ (District) ระดับตำบล (Township) และระดับหมู่บ้าน (Village, Town หรือ Ward) ตามลำดับ*
  - (f) ผังเมือง หมายความว่า ผังที่จัดทำขึ้นเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของพื้นที่เมือง
  - (g) ผู้พัฒนา หมายความว่า ผู้ที่ลงทุนและพัฒนาตามใบอนุญาตวางผัง

หมายเหตุ: กฎหมายว่าด้วยการวางแผนพัฒนาเมืองและภูมิภาคของเมียนมากำลังอยู่ระหว่างการประกาศใช้จึงไม่สามารถระบุเลขที่ของกฎหมายและวันที่ในการประกาศใช้กฎหมายได้

(h) คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะ หมายความว่า คณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งตาม บทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้เพื่อดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับแผนพัฒนาเมืองและภูมิภาคของรัฐในระดับ สหภาพ หรือ ระดับมณฑล หรือระดับรัฐ

(i) คณะกรรมการพัฒนาเมืองหลวง หมายความว่า คณะกรรมการพัฒนาเมืองเนปิดอว์  
คณะกรรมการพัฒนาเมืองย่างกุ้ง หรือคณะกรรมการพัฒนาเมืองมัณฑะเลย์  
คำอธิบายจากผู้แปล: เมียนมามีเมืองหลวงหรือเมืองเอก 3 เมืองคือ (1) เนปิดอว์ เป็นเมืองหลวงทางการปกครอง (2) ย่างกุ้ง เป็นเมืองหลวงทางเศรษฐกิจ และ (3) มัณฑะเลย์ เป็นเมืองหลวงทางด้านวัฒนธรรม

(j) เทศบาล หมายความว่า เทศบาลตำบล

(k) ใบอนุญาตวางผัง หมายความว่า ใบอนุญาตที่ต้องขอจากหน่วยงานของรัฐหรือคณะกรรมการ เพื่อดำเนินการพัฒนาและก่อสร้าง

(l) การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายความว่า การใช้ประโยชน์บนผืนดิน ผืนน้ำ และบริเวณใต้ดินอันเชื่อม ต่อกับที่ดินนั้น

(m) ที่ดินสงวนเพื่อการพัฒนาเมือง หมายความว่า ที่ดินที่สงวนไว้สำหรับโครงสร้างพื้นฐานของเมือง การพัฒนาเมืองในอนาคต และการก่อสร้าง

(n) พื้นที่แนวกันชน หมายความว่า ที่ดินซึ่งกำหนดเป็นพื้นที่ห้ามพัฒนาและก่อสร้าง ทั้งนี้ เพื่อการลด ผลกระทบจากภัยธรรมชาติ และภัยอื่น

(o) พื้นที่เปิดโล่ง หมายความว่า พื้นที่ในเขตเมืองที่กำหนดไว้เฉพาะเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะ

(p) โครงสร้างพื้นฐานทางเทคนิค หมายความว่า โครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ และสาธารณูปการ เช่น ถนน สะพาน ไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล ระบบ การสื่อสาร ระบบคมนาคม และอื่นๆ

(q) โครงสร้างพื้นฐานทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ หมายความว่า โครงสร้างพื้นฐานทางด้านสังคม และเศรษฐกิจ และสาธารณูปการด้านต่างๆ เช่น ด้านสุขภาพ การศึกษา ธุรกิจ การพาณิชย์ นันทนาการ และอื่นๆ

(r) แผนผังระบบชุมชน หมายความว่า แผนผังระบบโครงข่ายที่เชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เมืองอื่นๆ และการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

(s) ผังแนวคิด หมายความว่า แผนผังซึ่งรวมถึงโครงร่างการพัฒนาเมืองในอนาคตที่กำหนดขึ้นตาม สภาพในปัจจุบันของการพัฒนาทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และ ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่ในระดับหมู่บ้าน

(t) ผังแม่บท หมายความว่า ผังสำหรับพื้นที่เมืองที่มีจุดประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการทางสังคม และเศรษฐกิจ เทคโนโลยี และเพื่อใช้เป็นโครงสร้างพื้นฐาน ที่ดินสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยและระบบ ขนส่ง โดยระบุการใช้ประโยชน์ที่ดิน การจัดเขตพื้นที่ ซึ่งต้องนำมาบังคับใช้ให้เป็นไปตามนโยบาย สิทธิขั้นพื้นฐาน ความเท่าเทียมกันของการพัฒนาเมืองและภูมิภาคในระยะยาว และเพื่อบรรเทาภัย พิบัติ

- (u) **ผังรายละเอียด** หมายความว่า ผังที่มีรายละเอียดความหนาแน่นของประชากร ความหนาแน่นของโครงสร้างพื้นฐาน และการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตพื้นที่การวางผังในระดับหมู่บ้าน
- (v) **รัฐ** หมายความว่า สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา
- (w) **กระทรวง** หมายความว่า กระทรวงการก่อสร้าง หน่วยงานในสังกัดภายใต้รัฐบาลกลาง
- (x) **กรม** หมายความว่า กรมพัฒนาเมืองและการเคหะ หน่วยงานในสังกัดภายใต้กระทรวงการก่อสร้าง

## หมวด 2 วัตถุประสงค์

4. กฎหมายฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ดังนี้:
- (a) เพื่อวางแผนพัฒนาเมืองและภูมิภาคภายในประเทศ และเพื่อจัดการกระบวนการนำผังเมืองและผังภาคไปสู่การปฏิบัติอย่างเป็นระบบ
  - (b) เพื่อลดความเหลื่อมล้ำของความเจริญระหว่างภูมิภาคภายในประเทศ
  - (c) เพื่อส่งเสริมความมั่นคงของชาติ เศรษฐกิจ และความเป็นอยู่ของประชาชน
  - (d) เพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เมืองอย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับนโยบายการใช้ทรัพยากรที่ดินของชาติ สำหรับการพัฒนามีประสิทธิภาพและอนุรักษ์ทรัพยากรเพื่อใช้ในอนาคต
  - (e) เพื่อบังคับใช้แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเป็นระบบ รวมถึงผังรายสาขาที่กำหนดสำหรับการพัฒนาด้านสังคมและเศรษฐกิจ
  - (f) เพื่อส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจของชาติอย่างยั่งยืน

## หมวด 3 ขอบเขตแผนพัฒนาเมืองและภูมิภาค และการกำกับดูแลการจัดทำผังเมืองและผังภาค

5. ให้การนำแผนการพัฒนาเมืองและภูมิภาคไปปฏิบัติ อยู่ในขอบเขตดังนี้
- (a) เป็นไปตามยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบสังคมและเศรษฐกิจ ความมั่นคงและการป้องกันประเทศ แผนรายสาขา และวัตถุประสงค์ของแผนพัฒนาระบบสังคมและเศรษฐกิจแห่งชาติ
  - (b) ดำเนินการอย่างโปร่งใส คำนึงถึงผลประโยชน์ทั้งของส่วนบุคคลและสาธารณะ
  - (c) ตั้งอยู่บนการประมาณการและวิจัยตามหลักวิทยาศาสตร์ ทั้งนี้ เพื่อให้ตรงตามความต้องการที่แท้จริงและสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาเมือง
  - (d) มีการวางแผนและบังคับใช้ตามหลักของการวางผังภาคและเมือง

- (e) รักษาสิ่งแวดล้อมและการป้องกันภัยพิบัติที่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินชีวิตของประชาชน หรือการให้บริการสาธารณะเพื่อการปรับปรุงที่ดินและภูมิทัศน์ชุมชนเมือง
  - (f) อนุรักษ์มรดกทางประวัติศาสตร์และมรดกทางวัฒนธรรม โดยการประเมินผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม และผลกระทบทางด้านสังคมในกระบวนการวางผังเมือง
  - (g) ใช้ประโยชน์ที่ดินในการเกษตรกรรม และการใช้ทรัพยากรธรรมชาติตามนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินของชาติ เพื่อการใช้ทรัพยากรของชาติอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน
  - (h) ส่งเสริมกระบวนการพัฒนาเมือง เศรษฐกิจ สังคม การป้องกันและความมั่นคงของประเทศ
  - (i) กำหนดพื้นที่สงวนเพื่อการพัฒนาเมืองในระดับหมู่บ้านและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว
  - (j) ให้มีการพัฒนาใต้พื้นดินหรือใต้พื้นน้ำซึ่งเชื่อมต่อกับโครงสร้างพื้นฐานของเมือง และไม่กระทบต่อมรดกทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมที่ตั้งอยู่บนผิวดิน
  - (k) ใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างสอดคล้องกับพื้นที่เมือง
  - (l) จัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานทางด้าน ที่พักอาศัย สุขภาพ การศึกษา วัฒนธรรม การกีฬาและ การพาณิชย์ และจัดให้มีพื้นที่สำหรับสวนสาธารณะ ต้นไม้ แหล่งน้ำ ที่จอดรถ และโครงสร้างพื้นฐานทางสังคมอื่นๆ
  - (m) จัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะและสาธารณูปการ ซึ่งเชื่อมต่อกับโครงสร้างพื้นฐานเดิมในระดับท้องถิ่น ระดับรัฐ และโครงสร้างพื้นฐานทางเทคนิคระดับนานาชาติ
6. บุคคลที่นำแผนพัฒนาเมืองและภูมิภาคไปปฏิบัติในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดภายในประเทศ หรือบุคคลที่ทำการพัฒนาใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับแผนนั้น จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการที่ดิน การใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่ประกาศใช้ในขณะปัจจุบัน การอนุรักษ์ธรรมชาติ และบทบัญญัติอื่น ที่บัญญัติไว้ในกฎหมายฉบับนี้
7. การอนุมัติแผนการพัฒนาเมืองและภูมิภาคสำหรับหมู่บ้านต้องสอดคล้องกับแผนพัฒนาภูมิภาคที่หน่วยงานรัฐระดับสหภาพ เป็นผู้กำหนด และผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของทั้งประเทศ
8. รัฐจะลงทุนในการทำวิจัย การพัฒนาสาขาต่างๆ และสนับสนุนการยกระดับการใช้เทคโนโลยีในการบังคับใช้และตรวจสอบแผนพัฒนาเมืองและภูมิภาคให้มีประสิทธิผลมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อพัฒนาความสามารถในการจัดการแผนพัฒนาเมืองและภูมิภาค

#### หมวด 4

#### การจัดตั้งคณะกรรมการกลาง การพัฒนาเมืองและการเคหะ และหน้าที่ของคณะกรรมการ

9. ให้รัฐบาลแห่งสหภาพมีประกาศแต่งตั้งคณะกรรมการกลางการพัฒนาเมืองและการเคหะซึ่งประกอบไปด้วย
- |  |             |
|--|-------------|
| (a) รองประธานาธิบดี                      | ประธาน      |
| (b) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการก่อสร้าง     | รองประธาน   |
| (c) รัฐมนตรีจากกระทรวงที่เกี่ยวข้อง      | สมาชิก      |
| (d) มุขมนตรีจากรัฐและมณฑลต่างๆ           | สมาชิก      |
| (e) รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการก่อสร้าง | เลขานุการ 1 |
| (f) ปลัดกระทรวงการก่อสร้าง               | เลขานุการ 2 |
- คำอธิบายจากผู้แปล: ในเมียนมา ผู้บริหารกระทรวงแบ่งเป็น 2 ประเภทคือ Director General ซึ่งเป็นผู้บริหารที่ได้มาจากการแต่งตั้งของรัฐบาลส่วนมากดำรงตำแหน่งทางการทหารมาก่อน และ Permanent Secretary ซึ่งเป็นผู้บริหารที่มาจากสายวิชาชีพ เนื่องจากการปกครองเมียนมามีบริบทเฉพาะตัวจึงใช้คำว่า “ปลัดกระทรวง” แทนทั้ง 2 ตำแหน่ง
- |                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| (g) อธิบดีกรมการพัฒนาเมืองและการเคหะ | เลขานุการร่วม |
|--------------------------------------|---------------|
10. รัฐบาลกลางสามารถแต่งตั้งคณะกรรมการกลางการพัฒนาเมืองและการเคหะใหม่ เมื่อมีเหตุจำเป็น
11. คณะกรรมการกลางการพัฒนาเมืองและการเคหะมีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (a) กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการวางผังเมืองและผังภาคเพื่อให้กระบวนการทำงานของรัฐบาลกลางเป็นไปด้วยความรวดเร็ว
- (b) ร่างกฎหมายที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาเมืองและภูมิภาคแก่รัฐบาลกลาง และแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย
- (c) แต่งตั้ง ให้คำแนะนำ และกำกับดูแลคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะประจำมณฑลหรือรัฐและเขตการปกครองตนเอง
- คำอธิบายจากผู้แปล: เมียนมามีเขตการปกครองตนเองจำนวน 6 เขต จำแนกเป็น 5 เขต (Zone) และ 1 ส่วน (Division) ประกอบด้วย เขต Naga ในมณฑลสะกาย (Sagaing) เขต Panu เขต Pa-O เขต Paluang เขต Kokaung และส่วน Wa ในรัฐฉาน (Shan)
- (d) ให้คำปรึกษาแก่รัฐบาลกลางและตรวจสอบแผนและผังเพื่อขออนุมัติ
- (e) ตรวจสอบและอนุมัติร่างผังเมืองใหม่ สำหรับการขยายตัวของเมืองตามที่ได้รับคำร้องขอ
- (f) สอบสวนการอุทธรณ์อันเนื่องมาจากโครงการที่ได้รับการพิจารณาอนุมัติแล้ว เพื่อเสนอต่อรัฐบาลกลาง
- (g) ให้คำแนะนำแก่องค์กรในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตที่ดินไว้ใช้เป็นพื้นที่สำหรับการพัฒนาเมืองในภูมิภาค การอนุญาตให้ใช้พื้นที่สำหรับการเกษตร ที่ดินว่างเปล่า ที่อยู่ระหว่างการพักดิน ที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา และการขออนุญาตการใช้ที่ดินเกษตรอื่น ยกเว้นส่วนที่ใช้เพื่อการเพาะปลูก และส่งรายงานคำแนะนำดังกล่าวไปยังรัฐบาลกลางเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติ ทั้งนี้ตามแต่กรณี

(h) ดำเนินการเพื่อให้เกิดความร่วมมือระหว่างกระทรวง รัฐบาล หน่วยงานรัฐบาล บุคลากร และผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการเพื่อให้การพัฒนาประสบผลสำเร็จ

## หมวด 5

### การจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะในระดับมณฑลหรือรัฐ และเขตปกครองตนเอง

12. ให้คณะกรรมการกลางการพัฒนาเมืองและการเคหะแห่งชาติจัดให้มีคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะในระดับมณฑลหรือรัฐประกอบด้วยสมาชิกดังนี้
- |   |           |
|---|-----------|
| (a) มุขมนตรีประจำมณฑลหรือรัฐ            | ประธาน    |
| (b) คณะรัฐมนตรีประจำมณฑลหรือรัฐ         | สมาชิก    |
| (c) อธิบดีกรม และหัวหน้าหน่วยงานภาครัฐ  | สมาชิก    |
| (d) ผู้แทนจากกรมการพัฒนาเมืองและการเคหะ | เลขานุการ |
13. ให้คณะกรรมการกลางการพัฒนาเมืองและการเคหะแห่งชาติจัดให้มีคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะในเขตปกครองตนเองประกอบด้วยสมาชิกดังนี้
- |  |           |
|--|-----------|
| (a) ประธานเขตการปกครองตนเอง                            | ประธาน    |
| (b) สมาชิกจากเขตการปกครองตนเอง                         | สมาชิก    |
| (c) อธิบดีกรม และหัวหน้าหน่วยงานภาครัฐในเขตปกครองตนเอง | สมาชิก    |
| (d) ผู้แทนจากกรมการพัฒนาเมืองและการเคหะ                | เลขานุการ |
14. ให้คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะประจำมณฑลหรือรัฐ หรือเขตปกครองตนเอง มีหน้าที่ดังนี้
- (a) ปฏิบัติตามคำแนะนำของคณะกรรมการกลางการพัฒนาเมืองและการเคหะ ในการนำผังเมืองและผังภาคไปสู่การปฏิบัติในเขตการปกครองที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในกฎหมายฉบับนี้
  - (b) ขอความเห็นชอบจากรัฐบาลระดับมณฑลหรือรัฐ ในการวางผังโครงการ รวมถึงขอคำปรึกษาในการดำเนินงานดังกล่าว
  - (c) ขออนุมัติจากคณะกรรมการกลางการพัฒนาเมืองและการเคหะ เพื่อนำโครงการพัฒนาเมืองใหม่ไปบังคับใช้
  - (d) ประกาศให้ทราบถึงโครงการที่อาจก่อให้เกิดอันตราย และอนุญาตให้มีการพิจารณาอุทธรณ์และส่งความเห็นไปยังรัฐบาลในระดับรัฐหรือระดับมณฑลเพื่อให้กำกับดูแลโดยตรง
  - (e) จัดตั้งและมอบหมายงานให้แก่คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะ ในระดับอำเภอ และตำบลในการดำเนินงานให้เป็นไปตามผังพัฒนาเมืองและภูมิภาค

## หมวด 6 ความรับผิดชอบของกรม

- 15 ให้กรมการพัฒนาเมืองและภูมิภาคมีหน้าที่ดังนี้
- (a) กำหนดนโยบายในการวางผังเมืองและผังภาค และกำหนดนโยบายการพัฒนาสำหรับเมืองและเขตข้างเคียง เพื่อขอรับการอนุมัติจากคณะกรรมการกลางการพัฒนาเมืองและการเคหะ โดยเสนอผ่านกระทรวงการก่อสร้าง
  - (b) จัดทำร่างผังเมืองและผังภาค ตามที่กระทรวงเป็นผู้กำหนด
  - (c) สนับสนุนรัฐบาลระดับมณฑลหรือรัฐ หรือหัวหน้าเขตการปกครองตนเอง ในการวางผังเมืองและผังภาค
  - (d) ให้ความช่วยเหลือทางเทคนิค ในงานเกี่ยวกับการวางผังเมืองและผังภาคทั่วประเทศ
  - (e) ร่วมมือกับองค์กรนานาชาติและองค์กรในภูมิภาค (ระหว่างประเทศ) องค์กรท้องถิ่น และองค์กรข้ามชาติ บุคคล และประชาชนในท้องถิ่น เพื่อให้การนำผังเมืองไปปฏิบัติเป็นไปอย่างประสพผลสำเร็จ
  - (f) พัฒนาด้านเทคนิค ด้านทรัพยากรบุคคล และการวิจัย ในด้านการวางผังเมืองและผังภาค
  - (g) ร่างระเบียบ ข้อบังคับ หลักการ ขั้นตอน และการประกาศและคำสั่งต่างๆ ในเรื่องว่าด้วยการจัดทำ การพิจารณาอนุมัติผังเมืองและผังภาคและกระบวนการนำผังเมืองและผังภาคนั้นไปบังคับใช้และเสนอให้แก่กระทรวงการก่อสร้าง
  - (h) ให้ดำเนินการในนามกระทรวงในการประเมินผลกระบวนการวางผังเมืองและผังภาคที่หน่วยงานรัฐ องค์กรของรัฐ องค์กรเอกชนหรือบุคคล จัดทำและเสนอต่อรัฐสภาหรือรัฐบาลกลางเพื่อขออนุมัติ
  - (i) ให้จัดทำแผนพัฒนาเมืองและการเคหะเป็นการเร่งด่วนในกรณีเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ

## หมวด 7 รูปแบบของการวางผังเมืองและผังภาค

16. กระทรวงเป็นผู้ประกาศการแบ่งประเภทของหมู่บ้าน เช่น a b c d และ e ภายในประเทศตามความเห็นชอบของรัฐบาลกลาง โดยแบ่งประเภทตามเกณฑ์ดังนี้
- (a) ตำแหน่งที่ตั้ง กิจกรรมภายในเมือง บทบาท สถานะการจัดตั้งและสภาพการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจของหมู่บ้าน
  - (b) ขนาดประชากร
  - (c) ความหนาแน่นประชากร
  - (d) อัตราการจ้างงานอื่นนอกเหนือจากงานทางการเกษตร
  - (e) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน



17. ให้รัฐบาลกลางแบ่งประเภทของหมู่บ้านตามระดับการพัฒนาในด้านสังคมและเศรษฐกิจ
18. ผังเมืองแบ่งเป็น 6 ประเภทดังนี้
  - (a) ผังระบบเมืองแห่งชาติ
  - (b) ผังระบบเมืองแห่งมณฑลหรือรัฐ
  - (c) ผังแนวคิดระดับหมู่บ้าน
  - (d) ผังแม่บท หรือผังรายละเอียด สำหรับพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางเมือง
  - (e) ผังรายละเอียดที่มีรายละเอียดเกี่ยวกับ ตำแหน่งที่ตั้ง พื้นที่ ปริมาณการลงทุน ขนาดประชากร การใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น
  - (f) ผังสำหรับเขตการพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ
19. กระทรวงเป็นผู้กำหนดรายละเอียดของเนื้อหา ข้อมูล มาตรการ ส่วน ระยะเวลาของผัง บทบาท และสถานะ ซึ่งต้องมีในผังเมืองแต่ละประเภท
20. เมื่อจัดทำผังเมือง ให้มีรายละเอียดข้อมูลขั้นพื้นฐานดังนี้
  - (a) มาตรการของแต่ละภาคส่วน เช่น ยุทธศาสตร์ของชาติในด้านการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจ ความมั่นคงของชาติ แผนพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจแห่งชาติ และผังที่ได้รับการอนุมัติเพื่อเป็นแนวทาง เช่น ผังระบบเมืองแห่งชาติ แผนพัฒนาภูมิภาค ผังระบบเมืองแห่งมณฑลหรือรัฐ และอื่นๆ
  - (b) โครงการที่ได้รับการอนุมัติแล้วแยกสาขา
  - (c) งานผังเมืองที่รับการอนุมัติแล้ว
  - (d) มาตรฐานการวางผังเมืองและมาตรฐานของแผนรายสาขา
  - (e) แผนที่ภูมิประเทศที่ร่างโดยผู้เชี่ยวชาญทางด้านการสำรวจและแผนที่
  - (f) เอกสารเกี่ยวกับสังคมและเศรษฐกิจ และข้อมูลเกี่ยวกับภูมิภาคนั้น
21. ผังระบบเมืองแห่งชาติ เป็นผังเมืองและผังภาคที่ต้องปฏิบัติตามทั้งประเทศ เพื่อกำหนดดูแลควบคุมการพัฒนาในแต่ละหมู่บ้าน
22. ผังระบบเมืองแห่งชาติให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
  - (a) ข้อมูลของหมู่บ้านที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่ดี เมืองที่อยู่บนจุดเชื่อมต่อของโครงข่ายการคมนาคมขนส่งและสถานที่ที่มีศักยภาพทางด้านการท่องเที่ยว
  - (b) ข้อมูลระบบคมนาคมขนส่งและถนนสายหลักของประเทศที่มีอยู่ เช่น ทางหลวง ทางรถไฟ ท่าเรือบก ท่าเรือน้ำลึก และสนามบิน รวมถึงการเสนอเส้นทางที่ควรขยาย และความจำเป็นในการสร้างโครงสร้างพื้นฐานด้านการสื่อสารในภูมิภาคที่มีความลำบากในด้านการคมนาคมขนส่ง  
*คำอธิบายจากผู้แปล: ท่าเรือบกเป็นท่าเรือที่อยู่ในแผ่นดินซึ่งไม่มีกิจกรรมทางเรือ เป็นศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้าที่มีพิธีการศุลกากรเพื่อปล่อยของขาเข้าและบรรจุของขาออกที่ขนส่งโดยระบบคอนเทนเนอร์*
  - (c) ข้อมูลพื้นที่อนุรักษ์และฟื้นฟู เช่น พื้นที่คุ้มครองการเกษตรเพื่อเป็นแหล่งอาหาร การตรวจตราการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ การอนุรักษ์ป่าไม้ ป่าชายเลน และบึง เพื่อรักษาความหลากหลายทางชีวภาพ และระบุสถานที่ตั้งมรดกทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม การรักษากฎมประเพณีให้เป็นไปตามธรรมชาติ
  - (d) ข้อมูลเกี่ยวกับหมู่บ้านและแบ่งประเภทของหมู่บ้าน รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะและสาธารณูปการ เช่น การบริการด้านสุขภาพ ที่ตั้งหน่วยงานการปกครอง การศึกษา ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบคมนาคม การสื่อสาร การนันทนาการ และอื่นๆ

- (e) ข้อมูลจำนวนประชากรของแต่ละหมู่บ้าน และการคาดการณ์การเติบโตของจำนวนประชากรในอนาคต
- (f) นอกจากรายละเอียดตามรายการข้างต้น ให้รวมถึงข้อมูลยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองของชาติตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
23. ผังระบบเมืองแห่งมณฑลหรือรัฐให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- (a) ให้จัดทำผังพร้อมรายละเอียดตามมาตรา 22 แห่งกฎหมายนี้ สำหรับมณฑลหรือรัฐที่เกี่ยวข้องและให้สอดคล้องกับผังระบบเมืองแห่งชาติ
- (b) ข้อมูลแผนการพัฒนา และงบประมาณสำหรับการดำเนินงานตามแผนพัฒนานั้นรวมถึงแผนและวิธีการได้มาซึ่งงบประมาณสำหรับการนั้นๆ
- (c) วิธีการกำกับดูแลกระบวนการพัฒนา และมาตรฐานในการวัดผลที่คาดว่าจะได้รับ
24. ข้อมูล มาตราส่วน ระยะเวลา บทบาทและสถานะ ที่ต้องกำหนดไว้ในแผนผังแนวคิดของหมู่บ้าน ระดับ A จากหมู่บ้านทั้งหมด 5 ประเภท มีดังนี้
- (a) พื้นที่ชั้นในของหมู่บ้าน สภาพการพัฒนาของบริเวณชานเมือง ภูมิทัศน์เมือง ความมั่นคง และการปกครองภายในหมู่บ้าน การบริการ การพาณิชย์ วัฒนธรรม การศึกษา สุขอนามัยและการให้ความรู้ พื้นที่สีเขียวและสวนสาธารณะ การกีฬาและสนามกีฬา โครงสร้างพื้นฐานในหมู่บ้านและหมายรวมถึงให้สอดคล้องประสานเป้าหมายการพัฒนาประจำหมู่บ้าน การเติบโตของประชากร การพัฒนาของพื้นที่มาตรการทางด้านสังคม เทคโนโลยีและโครงสร้างพื้นฐานในขอบเขตการวางผังด้วย และข้อมูลการประเมินทางสิ่งแวดล้อม ให้ความสำคัญแก่แผนการลงทุนในการพัฒนาเมืองและการใช้ทรัพยากรธรรมชาติร่วมกัน
- (b) แผนที่ที่แนบกับผังต้องมีมาตราส่วน 1:25000 หรือ 1:50000 และแสดงพื้นที่ต่อไปนี้อย่างชัดเจนในแผนที่ ได้แก่ พื้นที่ที่จะพัฒนา พื้นที่ควบคุม พื้นที่สงวนไว้เพื่อการพัฒนา พื้นที่แนวกันชน
- (c) แผนสำหรับ 50 ปีข้างหน้า รวมถึงทิศทางและจุดประสงค์ของการพัฒนาของหมู่บ้าน ในระยะ 20-30 ปี
- (d) ผังแนวคิดที่ได้รับการพิจารณาอนุมัติแล้ว ให้ใช้เป็นกรอบแนวคิดในการจัดทำแผนผังโครงสร้างพื้นฐาน แผนผังการจัดเขต และผังรายละเอียด และให้ใช้เพื่อนำแผนการลงทุนของหมู่บ้านมาปฏิบัติ
25. ข้อมูล มาตราส่วน ระยะเวลา บทบาทและสถานะที่ต้องกำหนดให้มีในแผนผังแนวทางของหมู่บ้าน ระดับ B ระดับ C ระดับ D และระดับ E จากหมู่บ้านทั้งหมด 5 ประเภท มีดังนี้
- (a) รายละเอียดที่กำหนดไว้ตามมาตรา (24)(a) แห่งกฎหมายนี้
- (b) แผนที่ที่แนบกับผังต้องมีมาตราส่วน 1:10000 หรือ 1:25000 และแสดงพื้นที่ต่อไปนี้อย่างชัดเจนในแผนที่ ได้แก่ พื้นที่ที่จะพัฒนา พื้นที่ควบคุม พื้นที่สงวนไว้เพื่อการพัฒนา พื้นที่แนวกันชนและพื้นที่เปิดโล่ง

- (c) แผนสำหรับ 50 ปีข้างหน้า รวมถึงทิศทางและจุดประสงค์การพัฒนาของหมู่บ้าน ในระยะ 20-30 ปี
- (d) ผังแนวคิดที่ได้รับการพิจารณาอนุมัติ ให้ใช้เป็นการรอบแนวคิดในการจัดทำแผนผังโครงสร้างพื้นฐาน แผนผังการจัดเขต และผังรายละเอียด และให้ใช้เพื่อนำแผนการลงทุนของหมู่บ้านมาปฏิบัติ
26. ข้อมูลที่กำหนดให้มีในผังรายละเอียด หรือผังแม่บทสำหรับพื้นที่ในหมู่บ้าน และพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตพัฒนาเมืองนอกพื้นที่หมู่บ้าน มีรายการดังนี้
- (a) ความหนาแน่นของประชากรประมาณการ มาตรการเพื่อจัดวางโครงสร้างพื้นฐาน สภาพของสังคม โครงสร้างพื้นฐานทางการพาณิชย์เพื่อตอบสนองประชาชน มาตรฐานการใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมระบุประเภทอาคารที่อนุญาตให้สร้างในที่ดินแต่ละแปลง พื้นที่แนวกันชน พื้นที่เปิดโล่ง การเชื่อมต่อโครงสร้างพื้นฐานกับที่ดินแต่ละแปลง และการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม
- (b) แผนที่ที่แนบกับผังต้องมีมาตราส่วน 1:500 หรือ 1:5000 และแสดงการใช้พื้นที่ตามแผนพัฒนาอย่างละเอียดอย่างชัดเจนในแผนที่
- (c) แผนสำหรับ 15 ปีข้างหน้า รวมถึงทิศทางและจุดประสงค์การพัฒนาของหมู่บ้าน ในระยะ 5-10 ปี
- (d) ผังแนวคิดที่ได้รับการพิจารณาอนุมัติแล้ว ให้ใช้เป็นการรอบแนวคิดในการจัดทำแผนการพัฒนาเมือง และการก่อสร้าง และการให้อนุญาตให้พัฒนาเมือง
27. ในแผนผังโครงสร้างพื้นฐานของเมืองมีรายละเอียดดังนี้
- การขนส่งของเมือง
  - สภาพทางภูมิศาสตร์ของเมืองและระบบการระบายน้ำ
  - ระบบน้ำประปาของเมือง
  - ระบบบำบัดน้ำเสียของเมือง
  - การจ่ายพลังงานไฟฟ้าและการใช้ไฟฟ้าในเมือง
  - ระบบการสื่อสารและสารสนเทศ
  - สุสาน
  - ระบบกำจัดขยะ
  - พื้นที่สงวนสำหรับการพัฒนาเมือง พื้นที่แนวกันชน และพื้นที่เปิดโล่ง
28. ในการวางผังเมืองจะเปลี่ยนแปลงรูปแบบของเมืองเพื่อลดผลกระทบจากรูปแบบของเมืองในปัจจุบัน และเปลี่ยนแปลงรูปแบบของเมืองที่มีอยู่เดิมในพื้นที่สงวนสำหรับการพัฒนา เพื่อให้การพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจ ความมั่นคง ความเป็นอยู่ของประชาชน ระบบนิเวศ มรดกทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมดีขึ้นก็ได้ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้
29. ให้มีการประเมินผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมและการประเมินผลกระทบทางด้านสังคมถือเป็นส่วนหนึ่งของผังแนวคิด ผังรายละเอียดหรือผังแม่บท ทั้งนี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ว่าด้วยสิ่งแวดล้อมและระเบียบหรือวิธีการที่เกี่ยวข้อง

## หมวด 8 การวางผังเมือง

30. ให้กระทรวงการก่อสร้างวางผังระบบเมืองของชาติ ตามยุทธศาสตร์ด้านความมั่นคง การป้องกันประเทศ การพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจ และแผนรายสาขา
31. ให้กระทรวงการก่อสร้างมีหน้าที่วางผังระบบเมืองแห่งมณฑลหรือรัฐ และผังแนวคิดสำหรับหมู่บ้านระดับ A และระดับ B โดยการประสานกับรัฐบาลในระดับมณฑลหรือรัฐ คณะกรรมการพัฒนาเมือง คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะ และผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมือง
32. ให้กระทรวงการก่อสร้างเป็นผู้จัดประเภทของผังสำหรับเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ตามที่รัฐบาลกลางกำหนด โดยให้กระทรวงการก่อสร้างประสานกับหน่วยงานรัฐบาลระดับมณฑลหรือรัฐ
33. ให้รัฐบาลในระดับมณฑลหรือรัฐ คณะกรรมการพัฒนาเมือง และคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะ ต้องประสานกับกระทรวงการก่อสร้างเพื่อวางผังระบบเมืองแห่งมณฑลหรือรัฐ และผังแนวคิดของหมู่บ้านระดับ A ถึงระดับ B
34. ให้รัฐบาลในระดับมณฑลหรือรัฐ คณะกรรมการพัฒนาเมือง และคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะระดับหมู่บ้าน มีหน้าที่วางแผนผังโครงสร้างพื้นฐานสำหรับหมู่บ้านระดับ A ผังแม่บทหรือผังรายละเอียดสำหรับ หมู่บ้านระดับ A และ หมู่บ้านระดับ B รวมถึงเขตการปกครอง ผังของเขตที่เกี่ยวข้องและอื่นๆ
35. ให้รัฐบาลในระดับมณฑลหรือรัฐ และคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะมีหน้าที่วางผังแนวคิดสำหรับหมู่บ้านระดับ C ระดับ D และระดับ E และวางผังแม่บทหรือผังรายละเอียดสำหรับหมู่บ้าน
36. ในกรณีที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะนำผังรายละเอียดไปใช้ ให้ผู้พัฒนาจัดทำและเสนอผังดังกล่าวให้รัฐบาลกลางหรือ รัฐบาลในระดับมณฑลหรือรัฐพิจารณา
37. ให้กระทรวงการก่อสร้างแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการวางผังเมืองและผังภาค
38. ให้หน่วยงานภาครัฐและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับฟังความคิดเห็นจากกรมและหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง รวมถึงชุมชนท้องถิ่น ประกอบการวางผังเมืองและผังภาค
39. ให้หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง องค์กร และผู้พัฒนา รวบรวม ประเมิน และขอคำแนะนำตาม มาตรา 38 และให้นำข้อเสนอแนะไปประกอบการวางผังก่อนเสนอผังดังกล่าวเพื่อพิจารณาอนุมัติ

## หมวด 9 การประเมินผลและอนุมัติผังเมือง

40. ให้กระทรวงการก่อสร้างเป็นผู้ประเมินผลกระบวนการวางผังและผังเมืองที่กรมและหน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานภาคเอกชนหรือบุคคลใดเสนอเป็นลำดับแรก หลังจากนั้นให้เสนอต่อไปยังคณะกรรมการกลางการพัฒนาเมืองและการเคหะเพื่อพิจารณา
41. ให้คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะระดับมณฑลหรือรัฐ เป็นผู้ประเมินผังเมืองก่อนขอรับการพิจารณาอนุมัติจากรัฐบาลในระดับมณฑลหรือรัฐ

42. ให้มีการประเมินการวางผังเมืองและผังภาคโดยใช้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (a) ให้พิจารณาความสอดคล้องระหว่างผังเมืองที่เสนอนั้นกับการดำเนินการด้านการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจ ข้อมูลเกี่ยวกับความมั่นคงและความปลอดภัยของชาติ และรายละเอียดตามประเภทของผังเป็นกรอบพื้นฐานในการอนุมัติ
  - (b) ให้พิจารณาคำอธิบายประกอบถึงขั้นตอนการวางผังเมืองว่าเป็นไปอย่างชัดเจนและถูกต้องตามประเภทของผังที่กำหนดไว้ในกฎหมายนี้
43. งานวางผังเมือง และผังเมืองที่ต้องขอรับการพิจารณาอนุมัติจากรัฐบาลมีดังนี้
- (a) ผังระบบเมืองแห่งชาติ ผังระบบเมืองแห่งมณฑลหรือรัฐ ผังแนวคิดสำหรับหมู่บ้านระดับ A และระดับ B
  - (b) ผังแม่บท หรือผังรายละเอียดสำหรับหมู่บ้านระดับ A และระดับ B
  - (c) ประเภทของผังรายละเอียดใน อนุมาตรา (e) แห่งมาตรา 18
  - (d) ผังเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ
- (44) ให้งานวางผังเมืองและผังเมือง ต่อไปนี้ต้องได้รับการอนุมัติจากรัฐบาลในระดับมณฑลหรือรัฐ
- (a) ผังโครงสร้างพื้นฐานของหมู่บ้านระดับ A และระดับ B
  - (b) ผังแม่บท หรือผังรายละเอียดของหมู่บ้านระดับ B
  - (c) ผังสำหรับเขตชานเมือง
  - (d) ผังแนวคิดของหมู่บ้านระดับ C ระดับ D และระดับ E
  - (e) ผังรายละเอียดของหมู่บ้านระดับ C และระดับ E
- (45) ให้คณะกรรมการพัฒนาเมืองและเทศบาลตำบลออกใบอนุญาตการวางผังที่สอดคล้องกับกฎหมายที่มีอยู่และให้ตรวจสอบและพิจารณาให้การวางผังเมืองนั้นเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้
- (46) ให้กระทรวงการก่อสร้างโดยความเห็นชอบจากรัฐบาลกลางเสนอผังเมืองและผังภาคให้รัฐสภาแห่งสหภาพเมียนมาพิจารณาอนุมัติและให้รัฐบาลในระดับมณฑลหรือรัฐเสนอผังเมืองและผังภาคต่อสภารัฐท้องถิ่นประจำมณฑลหรือรัฐเพื่อพิจารณาอนุมัติ

## หมวด 10

### การทบทวนและแก้ไขผังเมือง

47. การทบทวนแก้ไขผังเมือง ในกรณีเป็นการสมควรที่จะปรับปรุงแก้ไขผังเมืองให้สอดคล้องกับการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปในขณะที่ผังเมืองเดิมยังไม่หมดอายุ ให้พิจารณาปรับปรุงแก้ไขตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้
48. ในการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขผังเมืองดังกล่าวให้จัดทำผังแนวคิด และผังแม่บทสำหรับระยะเวลาอย่างน้อย 5-10 ปี
49. ในกรณีเป็นการทบทวนและแก้ไขผังเมืองตามมาตรา 47 และ 48 ให้กระทรวงเป็นผู้ทบทวนผังเมืองที่อนุมัติโดยรัฐบาลกลาง ให้รัฐบาลของมณฑลหรือรัฐเป็นผู้ทบทวนผังเมืองในพื้นที่ของมณฑลหรือรัฐ ให้หัวหน้าเขตการปกครองตนเองเป็นผู้ทบทวนผังเมืองในพื้นที่เขตการปกครองตนเอง

50. บรรดากรม และหน่วยงานของรัฐซึ่งมีอำนาจอนุมัติผังเมือง เป็นผู้มีอำนาจตัดสินใจให้แก่ไขผังเมือง ภายหลังการทบทวน โดยอาศัยข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งที่มีผลกระทบต่อสภาพการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจ รวมถึงกระบวนการพัฒนาเมืองในหมู่บ้านและพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง

#### หมวด 11

#### งบประมาณในกระบวนการบังคับใช้ผังเมือง

51. งบประมาณในกระบวนการบังคับใช้ผังเมือง มาจาก

- (a) งบประมาณจากรัฐบาลกลาง รัฐบาลของมณฑลหรือรัฐ
- (b) แหล่งเงินทุนพิเศษ หรือ เงินทุนหมุนเวียน
- (c) เงินกู้ยืมจากธนาคารภายในประเทศ
- (d) เงินกู้ยืมจากธนาคารต่างประเทศ และเงินสนับสนุนจากต่างประเทศ

52. ในกรณีที่ได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลกลาง กระทรวงหรือมณฑลหรือรัฐ สามารถซื้อ เก็บ และจัดการ ที่ดินสงวนสำหรับการพัฒนาเมืองสำหรับการวางผังเมือง เพื่อประโยชน์ของประชาชน โดยใช้ งบประมาณตามอนุมาตรา (a) และ (b) ของมาตรา 51

53. กระทรวง หรือมณฑลหรือรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือ รัฐบาลต้องรวบรวมงบประมาณสำหรับการวางผัง การ อนุมัติ และการบังคับใช้ผังเมือง และกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง ในบัญชีงบประมาณ

#### หมวด 12

#### การขอใบอนุญาตพัฒนาเมือง

54. กิจกรรมการพัฒนาและการก่อสร้างที่ระบุในผังแนวคิด ต้องเป็นตามทบัญญัติต่อไปนี้

- (a) ไม่อนุญาตให้ดำเนินการนอกบริเวณเว้นแต่ได้รับอนุญาตให้ใช้พื้นที่ตามผังเมือง
- (b) ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานรัฐหรือองค์กรที่เกี่ยวข้องก่อนการดำเนินการนอกเขตที่อนุญาต ตามผังเมือง

55. หากผู้ใดต้องการพัฒนา หรือก่อสร้างภายในเขตห้ามพัฒนาหรือก่อสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ ประโยชน์ที่ดินเดิม ตามบทบัญญัติของกฎหมายฉบับนี้หรือฉบับใดก็ตาม ต้องรายงานต่อหน่วยงาน รัฐที่เกี่ยวข้องกับการจัดการที่ดินเพื่อขออนุญาต

56. หากผู้ใดต้องการดำเนินการพัฒนาหรือก่อสร้างตามผังพัฒนาเมืองและภูมิภาคเพื่อประโยชน์ สาธารณะ บนที่ดินภายใต้การกำกับของหน่วยงานภาครัฐ ให้ผู้นั้นเสนอแผนต่อคณะกรรมการกลาง การพัฒนาเมืองและการเคหะเพื่อขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

57. ผู้ใดต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ระบุในผังเมืองและผังภาค ให้ยื่นข้อเสนอ ต่อกรรมการจัดการที่ดินเพื่อรับใบอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน และขอใบอนุญาตเพื่อเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดิน

58. ผู้ใดต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้อาคารในพื้นที่เมือง ต้องขออนุญาตต่อคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะของมณฑลหรือรัฐ คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะของเขตปกครองตนเอง หรือ คณะกรรมการพัฒนาเมือง หรือ องค์การบริหารเทศบาล
59. (a) ห้ามมิให้ผู้ใดดำเนินการพัฒนา และการก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาต  
(b) ห้ามมิให้ผู้ใด หรืออนุญาตให้ผู้ใดใช้ที่ดินและก่อสร้างซึ่งไม่ตรงตามรายละเอียดในผังเมืองซึ่งได้รับการอนุมัติแล้ว
60. ให้พิจารณาข้อมูลดังนี้ในประกอบการพิจารณาในการตรวจสอบและตัดสินใจขอใบอนุญาตแผนการพัฒนา
- (a) ข้อกำหนดทางผังเมืองสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาและการก่อสร้างจำเพาะพื้นที่  
(b) ข้อบังคับและรายละเอียดทางเทคนิคสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาและการก่อสร้างในพื้นที่  
(c) ให้อธิบายว่าเห็นด้วยหรือไม่กับการอนุมัติใบอนุญาตแผนการพัฒนา
61. ภายหลังจากที่คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะ คณะกรรมการพัฒนาเมืองและภูมิภาค หรือองค์การบริหารส่วนตำบลออกใบอนุญาตแผนการพัฒนา ให้ประกาศแผนดังกล่าวต่อสาธารณะและปรับปรุงข้อมูลในแผนที่อนุมัติแล้ว
62. แม้ว่าจะไม่ต้องขอใบอนุญาตวางผังอีกฉบับเป็นการเฉพาะ ในกรณีสำหรับสิ่งก่อสร้างชั่วคราว ภายในพื้นที่ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้ ผู้รับเหมาต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างชั่วคราวโดยออกค่าใช้จ่ายด้วยตนเอง เมื่อระยะเวลาที่อนุญาตให้ใช้สิ่งก่อสร้างชั่วคราวนั้นสิ้นสุดลง
63. คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะหรือ คณะกรรมการพัฒนาเมืองและภูมิภาค หรือเทศบาลตำบล ต้องตรวจตราและตรวจสอบการบังคับใช้ผังเมืองและผังภาคในเขตการปกครองของตนเอง และสามารถดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น
64. รัฐบาลกลางต้องรายงานต่อรัฐสภา และรัฐบาลของมณฑลหรือรัฐต้องรายงานต่อสภาของมณฑลหรือรัฐ เรื่องสถานะการบังคับใช้ผังเมืองและผังภาค อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
65. ผู้พัฒนาต้องให้ความร่วมมือแก่เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานภาครัฐในการตรวจตรา ตรวจสอบและดำเนินการตามมาตรา 63

**หมวด 13**  
**การบังคับใช้ผังเมือง**

66. ในกรณีที่กรมหรือคณะกรรมการพัฒนาเมือง หรือคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะ หรือเทศบาล ฝ่าฝืนเงื่อนไขต่อไปนี้ ให้มีค่าเตือนและคำสั่งให้ปฏิบัติตามกฎ ข้อบังคับ และขั้นตอน และหากยังฝ่าฝืนต่อไปให้รัฐบาลส่วนกลาง หรือรัฐบาลของมณฑลหรือรัฐ คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะตามระดับการปกครองเป็นผู้บังคับใช้ผังเมืองและผังภาคนั้น
- (a) ไม่สามารถวางผัง หรืออนุมัติผังรายละเอียดสำหรับพื้นที่ใดๆ เพื่อการพัฒนาเมืองและภูมิภาค
- (b) ให้ใบอนุญาตแผนการพัฒนาเพื่อการพัฒนาและก่อสร้าง โดยที่ไม่ผ่านเกณฑ์ตามบทบัญญัติแห่งมาตรา 61 และมาตรา 62

- (c) ไม่สามารถออกใบอนุญาตในเวลาที่กำหนดตามกฎหมาย แม้ว่าการขออนุญาตจะเป็นไปตามกฎและข้อกำหนด
  - (d) ไม่อาจอธิบายต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่ได้รับผลกระทบจากกิจกรรมในการพัฒนาหรือการก่อสร้าง
  - (e) ไม่อาจควบคุมการก่อสร้างที่ไม่มีใบอนุญาต หรือก่อสร้างเกินขอบเขตที่ได้รับอนุญาตในแผนการพัฒนา
67. หากผู้พัฒนาดำเนินการโดยปราศจากใบอนุญาต หรือฝ่าฝืนข้อบังคับที่ระบุไว้ในใบอนุญาต คณะกรรมการพัฒนาเมือง หรือคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะต้อง
- (a) สั่งระงับการพัฒนา และการก่อสร้าง
  - (b) สั่งให้แก้ไขความผิด และจ่ายค่าปรับ
  - (c) สั่งให้รื้อถอนอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของสิ่งปลูกสร้างภายในเวลาที่กำหนด
  - (d) หากผู้พัฒนาไม่ปฏิบัติตาม อนุมาตรา a อนุมาตรา b และอนุมาตรา c ให้อายัดที่ดินและผลประโยชน์ที่ได้มาโดยผิดกฎหมายเป็นสมบัติของรัฐ
68. ในการดำเนินการตามที่กำหนดในมาตรา 66 และมาตรา 67 แห่งกฎหมายฉบับนี้ ให้กรมหรือคณะกรรมการพัฒนาเมือง หรือคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะ หรือเทศบาลขอความช่วยเหลือจากกองกำลังตำรวจแห่งเมียนมา เพื่อความปลอดภัยในการบังคับกฎหมาย

#### หมวด 14 การอุทธรณ์

69. หากผู้ใดไม่พอใจคำตัดสินในการอนุมัติการวางผัง ให้อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะในระดับที่เกี่ยวข้อง ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่อนุมัติ
70. คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะที่เกี่ยวข้องต้องสอบสวน และฟังคำร้องของผู้พัฒนาที่ถูกปฏิเสธการขอใบอนุญาตแผนพัฒนา หรือคำร้องของบุคคล และองค์กรที่ไม่พอใจในการตัดสินการออกใบอนุญาตการวางผัง
71. ให้คณะกรรมการพัฒนาเมืองและการเคหะที่เกี่ยวข้อง มีคำสั่งดังต่อไปนี้ เมื่อรับฟังคำอุทธรณ์
- (a) ยกเลิกการอุทธรณ์ โดยยืนตามใบอนุญาตเดิม
  - (b) สั่งให้ออกใบอนุญาต หรือ ลดข้อจำกัดของใบอนุญาตโดยรับอุทธรณ์
  - (c) ยกเลิกใบอนุญาตเดิมโดยรับอุทธรณ์

#### หมวด 15 ภาคความผิดและบทลงโทษ

72. หากผู้ใดหรือองค์กรใดฝ่าฝืนข้อกำหนดในกฎหมายฉบับนี้ ผู้นั้นหรือองค์กรนั้น ต้องระวางโทษตามกฎหมายอาญาเสมือนเป็นผู้กระทำความผิดทางอาญา



หมวด 16  
บททั่วไป

73. ให้รัฐบาลกลางมีอำนาจออกกฎ ข้อกำหนด ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และกระบวนการ ในเรื่องดังนี้
- (a) การวางผังเมืองและผังภาค กระบวนการอนุมัติและการบังคับใช้ผังเมืองและผังภาค
  - (b) ทบทวนขั้นตอนของผังเมืองและผังภาค
  - (c) กำหนดระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงการให้ใบอนุญาต เริ่มจากวันที่กฎหมายฉบับนี้มีผลบังคับ
74. กระทรวงมีอำนาจออกประกาศเกี่ยวกับการจัดประเภทหมู่บ้าน โดยความเห็นชอบจากรัฐบาลกลาง
75. กระทรวงมีอำนาจออกกฎ ขั้นตอน ข้อบังคับ และคู่มือเกี่ยวกับความเห็นชอบผังเมืองและผังภาค และการบังคับใช้ผัง โดยความเห็นชอบจากรัฐบาลกลาง
76. กระทรวงมีอำนาจประกาศเรื่องต่อไปนี้
- (a) กำหนดเนื้อหา ข้อมูล มาตรฐาน ระยะเวลาการใช้ผังเมือง บทบาทและสถานะของผังเมืองแต่ละประเภท
  - (b) กำหนดคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการพัฒนาเมืองและภูมิภาค
  - (c) กำหนดรายละเอียดเนื้อหาและข้อมูลของข้อเสนอการพัฒนา
  - (d) กำหนดรายละเอียดเนื้อหาและข้อมูลของผังที่ขออนุญาต
  - (e) กำหนดรายละเอียดของการจัดเก็บภาษีเพื่อการพัฒนา
  - (f) กำหนดรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างชั่วคราว
77. กฎหมายว่าด้วยผังเมืองและผังภาค กฎ ข้อกำหนด ข้อบังคับ ขั้นตอน การประกาศและคำสั่งที่ออกก่อนกฎหมายนี้ ให้ยังมีผลต่อไป เว้นแต่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายนี้

โครงการศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบและแปลกฎหมาย  
ในกลุ่มประเทศอาเซียนในเรื่อง \_\_\_\_\_

กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเพื่อเตรียมความพร้อม  
ในการเข้าสู่การเป็นประชาคมอาเซียน