สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ....

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	ย.1	ย.2	ย.3	ย.4	ย.5	ย.6	ย.7	ย.8	ย.9	ย.10	ย.11	ย.12	ย.13	ย.14	ย.15	พ.1	พ.2	พ.3	พ.4	พ.5	พ.6	พ.7	พ.8	อ.1	อ.2	อ.3	ก.1	ก.2	ก.3	ก.4
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว																														
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด	X																										X	X	X	
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว	X	1																									X	X	X	
ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	2	1																								X	X	X	
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	2	2																								X	X	X	4
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	X	X	3	3												X	X									X	X	X	X	X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	1**											X	X							X	X	X	X	X	X	X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	1**											X	X	X	2	2	2			X	X	X	X	X	X	X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3						X	X	X	3	3	3			X	X	X	X	X	X	X
พาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	2	1	1																							X	X	X	
พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร																														
พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	2	2																									2	2	2	
พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	3	3	2																				2	X	X	X	X	3	2
พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	3	3																				3	X	X	X	X	X	3
พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	2											X	2							X	X	X	X	X	X	X
พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	2	2	2									X	X							X	X	X	X	X	X	X
พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	X	X	2	2	1				X	X	X	X	X	X	X
พาณิชยกรรมพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	X	X	X	3	3	2	2	2	X	X	X	X	X	X	X
สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	2	1	1																							X	X	X	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร																														
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	2	2																									X	X	X	1
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	X	3	2	1	1	1																			X	X	X	X	X
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	2	2	1																	X	X	X	X	X	X	X
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	2	2	2	2	2	2	1					X								X	X	X	X	X	X	X
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	3	3	3	3	2	2	1	1				X								X	X	X	X	X	X	X
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	2	2	2	2				X	2	2	2	2	2			X	X	X	X	X	X	X
สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	2	2	1	X	X	X	3	3	2	2	1	X	X	X	X	X	X	X
โรงแรมไม่เกิน 20 ห้อง	X	2	2	1	1																			X	X	X	X	X	X	2
โรงแรมไม่เกิน 50 ห้อง	X	2	2	2	1																			X	X	X	X	X	X	X
โรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง	X	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2					X								X	X	X	X	X	X	X
โรงแรมเกิน 80 ห้อง	X	X	X	X	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	X	X	2	2	2	2	2	1	X	X	X	X	X	X	X
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1					1	1							X	X	X	1	1	1	1
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร	X	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	X	X	2	2	1	1	1	1	X	X	X	X	X	2	2
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	X	X	X	X	3	3	3	3	X	X	X	X	X	X	X	3	3
ตลาดพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	3
คลังน้ำมัน/คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว/คลังก๊าซธรรมชาติ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	X
สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	X
สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	X
สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทสถานที่ใช้ ลักษณะที่สาม	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	X
สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทร้านจำหน่าย	8																													
สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ลักษณะที่สอง	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	X
สถานที่เก็บรักษาก๊าซธรรมชาติ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2	X
สถานีบริการน้ำมันประเภท ก	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
สถานีบริการน้ำมันประเภท ข	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	X	X	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1	1*
สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
สถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	X
สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ระบบการขนส่งน้ำมัน/ก๊าซปิโตรเลียมเหลว/ก๊าซธรรมชาติ ทางท่อ																X	X													
ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า/อาคารแสดงนิทรรศการ	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	X	X	3	2	3	3	2	2	X	X	X	X	X	X	X
สถานบริการ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X							X	X	X	X	X	X	X
โรงมหรสพ	X	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	2				2	2							X	X	X	X	X	X	X
สวนสนุก	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	3	3	3	3	3	3	X	X	X	X	X	3	3
สนามแข่งรถ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
สนามแข่งม้า	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
สนามชิงปืน	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
สวนสัตว์	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	X
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
โรงงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	9	9	9	9	X	X	9	9	9	X	X	X	9
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	X	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	5	5
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	5	5
โรงงานพื้นที่เกิน 500 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	9	9	X	X	X	X	X
หน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จ (ชั่วคราว)	X	X	X	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	X	X	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	X	10	10
โรงฆ่าสัตว์/โรงพักสัตว์	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X
ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็ม/น้ำกร่อย	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		4	X
สถานีขนส่งผู้โดยสาร	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	2
คลังเก็บสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	X	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2			X	X	2	3
คลังเก็บสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3			X	X	3	3
คลังเก็บสินค้าพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3			X	X	3	X
คลังขนส่งสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร	1	1	1	1	1											1	1							1		X	1	1	1	1
คลังขนส่งสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	1	1	1	1	1	1	2		X	X	X	3	2
คลังขนส่งสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	2	2	2	2	2	2	3		X	X	X	3	3
คลังขนส่งสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	3	3	3	3	3	3	3		X	X	X	X	X
คลังขนส่งสินค้าพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3		X	X	X	X	X
สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	2	2	2	2	2	2	2			X	X	2	3
สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	3	3	3	3	3	3	3			X	X	3	3
สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	3	X
สถานที่บริการตู้สินค้า	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	3	X
การซื้อขาย/เก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า	X	X	X	X	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	X	2	2	X	X	X	X				X	X		X
การซื้อขาย/เก็บเศษวัสดุพื้นที่เกิน 100 ตารางเมตร (เป็นอาคารปิด)	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	2	2	2	2
การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย	X	6	6	6	6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6	6	6	X	X	6	6
การกำจัดวัตถุอันตราย	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	5	5	5	5	X	5	X
สุสาน/ฌาปนสถาน	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	5	5	5	5	5		
สถานศึกษาต่ำกว่าอุดม/อาชีวศึกษา	8																							X	X		8	8		
สถานศึกษาระดับอุดม/อาชีวศึกษา	X	X	X	X	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	2
สถานพยาบาล	8																							5	5	8				
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก																								X	X	X				
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา																								X	X	X				
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ																								X	X	X				
ป้ายโฆษณา	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	X	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน - FAR (ก) (ต่อ 1)	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	3	4	5	6	7	7	8	10	2	1.5	1	0.5	0.5	1	1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม - OSR (ข) (ร้อยละ)	40	20	15	12.5	10	8.5	7.5	6.5	6	5.5	5	4.75	4.5	4.25	4	10	7.5	6	5	4.5	4.5	4	3	15	20	40	100	100	40	40
ที่ว่างด้านหน้าอาคาร (เมตร) (ค)	2	2 (ง)																									2	2	2	2
ที่ว่างด้านข้างอาคาร (เมตร) (ค)	2	1																									1	1	1	1
ที่ว่างด้านหลังอาคาร (เมตร) (ค)	2	2																									2	2	2	2
ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด (ตารางวา)	100	50 (จ)																									1,000	1,000	100	
ความสูงสูงสุด (เมตร)	12	12																									12	12	12	12

<u>เงื่อนไข</u> X = ไม่อนุญาต

1* = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร

1** = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม

1 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

2 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 650 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม /หรือตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ภายในระยะ 250 เมตรจากท่าเรือโดยสารสาธารณะ

3 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม /หรือตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ภายในระยะ 250 เมตรจากท่าเรือโดยสารสาธารณะ

4 = เงื่อนไขเรื่องที่ตั้ง

5 = เงื่อนไขความเกี่ยวเนื่องของกิจกรรม

6 = เงื่อนไขภายใต้การควบคุม/อนุญาต กทม.

7 = เงื่อนไขทดแทนของเดิม

8 = เงื่อนไขเรื่องขนาด/ระดับการบริการ

9 = เงื่อนไขตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงฯ

10 = เงื่อนไขตั้งชั่วคราวในหน่วยสถานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง

11 = เงื่อนไขเว้นกิจการบางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ

(ก) FAR (Floor Area Ratio) "อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน" หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(ข) OSR (Open Space Ratio) "อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม" หมายความว่า อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

(ค) ระยะร่นนอบอาคาร ไม่ใช้บังคับกับบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ 40 ตารางวา หรือมีด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนกฎกระทรวงใช้บังคับ

(ง) บ้านแถว ห้องแถว และตึกแถว ให้มีระยะถอยร่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(จ) บ้านแถว ห้องแถว และตึกแถว ให้มีขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา

<u>หมายเหตุ</u> ตารางสรุปข้อกำหนดนี้ได้จัดทำขึ้นด้วยวิธีการสรุปสาระสำคัญมาจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับใช้เป็นคู่มือปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว หากปรากฏข้อความ ข้อกฎหมาย หรือข้อเท็จจริงประการใดที่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ให้ยึดถือข้อความในกฎกระทรวงและบัญชีแนบท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... เป็นหลัก