

บทที่ 4

มาตรการในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

รายละเอียดของมาตรการและแรงจูงใจทางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท อันมีผลต่อการควบคุมการพัฒนา และกำหนดรูปแบบของเมือง ทั้งนี้ผู้วิจัยได้นำเสนอเนื้อหาโดยเริ่มจากสาระสำคัญของมาตรการทางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร และรูปแบบของข้อกำหนดและมาตรการทางผังเมือง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

4.1 สาระสำคัญของมาตรการทางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร

การกำหนดมาตรการทางผังเมืองตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) ได้มีการปรับปรุงข้อกำหนดบางประการจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) ที่มีการประกาศให้มีการบังคับใช้เป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 เนื่องจากตลอดระยะเวลาการบังคับใช้ของผังเมืองรวมฉบับดังกล่าวนี้ ได้มีการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและการลงทุนของภาครัฐและภาคเอกชน รวมถึงสถานการณ์อื่น ๆ ที่อาจส่งผลให้รูปแบบและทิศทางการพัฒนาเมืองมีความเปลี่ยนแปลงและไม่สอดคล้องกับกรอบการพัฒนาเมืองที่กำหนดไว้ ซึ่งในผังเมืองรวมฉบับปัจจุบันนี้ได้กำหนดกรอบแนวความคิดในการวางผังสามารถสรุปได้เป็น 3 ประการ ได้แก่

- 1) การส่งเสริมการพัฒนาและฟื้นฟูเขตเมืองชั้นในภายในวงแหวนรัชดาภิเษก เพื่อสนับสนุนระบบขนส่งมวลชน
- 2) จำกัดการขยายตัวของเมืองให้อยู่ภายในกรอบถนนวงแหวนรอบนอก ตามศักยภาพการให้บริการระบบโครงสร้างพื้นฐาน
- 3) กำหนดให้มีศูนย์บริการชุมชนระดับต่าง ๆ กระจายไปในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ได้แก่ ศูนย์พาณิชยกรรมกลางเมือง ศูนย์ชุมชนชานเมืองและศูนย์พาณิชยกรรมรอง ศูนย์พาณิชยกรรม

ชุมชนรองและพาณิชยกรรมเมือง ศูนย์พาณิชยกรรมชุมชนย่อย ศูนย์พาณิชยกรรมชุมชน และ ศูนย์บริการชุมชนชนบท

กรอบแนวคิดหลักในการวางผังทั้ง 3 ประการนี้ นำไปสู่การกำหนดมาตรการทางผังเมือง ให้มีความสอดคล้องและสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาตามที่วางไว้ โดยเฉพาะการจำแนกประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวม (กรมโยธาธิการและผังเมือง, สำนักพัฒนามาตรฐาน, 2549, น. 30) ซึ่งมีวัตถุประสงค์สำคัญ คือ

- 1) กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ส่งเสริมการพัฒนา (use of land)
- 2) ป้องกันการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผิดทำให้เกิดปัญหา (misuse of land)
- 3) ป้องกันการใช้ที่ไม่เหมาะสม ทำให้ขาดประสิทธิภาพ (abuse of land)
- 4) ป้องกันการเก็บที่ดินไว้โดยไม่ใช้ประโยชน์ (nonuse of land)
- 5) อนุรักษ์พื้นที่เพื่อสาธารณประโยชน์และสิ่งแวดล้อม (reserve of land)
- 6) กำหนดแนวทางการจัดทำโครงการพัฒนาขึ้นใหม่ (redevelopment) ในผังเมืองเฉพาะ เพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดีกว่าหรือมากกว่าเดิม

- 7) กำหนดแนวทางการจัดทำโครงการรื้อสร้างใหม่ (renewal) ในผังเมืองเฉพาะ เพื่อแก้ไขพื้นที่ที่มีปัญหาและทำการฟื้นฟู (rehabilitation) เพื่อนำพื้นที่ที่กำลังจะมีปัญหากลับมาใช้ประโยชน์

นอกจากนี้ การกำหนดกรอบแนวคิดในการวางผังข้างต้นนี้ยังก่อให้เกิดการปรับปรุง และชี้แนะแผนการพัฒนาได้เพื่อใช้ปฏิบัติต่อไป ดังเห็นได้จากการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญและ รูปแบบของแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน สามารถกล่าวโดยสรุปได้ดังนี้

- 1) การเปลี่ยนแปลงการกำหนดบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ
 - (1) การกำหนดเขตอุตสาหกรรมในบางบริเวณของเขตบางบอน และบางขุนเทียน
 - (2) การเพิ่มบทบาทให้แก่ศูนย์พาณิชยกรรมรอง 3 บริเวณ อันเป็นศูนย์กลางชุมชนที่สำคัญของกรุงเทพมหานครในอนาคต ได้แก่ บริเวณพหลโยธิน มักกะสัน และศูนย์ตากสิน
- 2) การลดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินลงจากผังเมืองรวมฉบับก่อน ซึ่งในผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 ได้มีการจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น 13 ประเภท แต่ในผังเมืองรวมฉบับปัจจุบันกำหนดให้มีเพียง 10 ประเภท เนื่องจากมีการรวมที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือจัดอยู่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทข้างเคียงแทน และตัดการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจออก

3) การเปลี่ยนรูปแบบการแบ่งประเภทการใช้ที่ดินและการกำหนดบริเวณ โดยเปลี่ยนจากระบบหมายเลขประเภท. หมายเลขลำดับบริเวณ เช่น 1.1 (หมายถึงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย. บริเวณที่ 1) เป็น ระบบอักษรย่อ. หมายเลขประเภทย่อ-หมายเลขลำดับบริเวณ เช่น ย.1-1 (หมายถึงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย. ประเภทที่ 1 มีสภาพแวดล้อมดีมาก-บริเวณที่ 1) โดยอักษรย่อแต่ละตัวที่กำหนดมีความหมายดังต่อไปนี้

ย = ที่อยู่อาศัย

พ = พาณิชยกรรม

อ = อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ก = อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม/ ชนบทและเกษตรกรรม

ศ = อนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย

ส = สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4) การเพิ่มจำนวนบริเวณในการแบ่งพื้นที่ (บล็อก) มากขึ้น โดยมีการจำแนกย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การกำหนดบล็อกใหม่ และการระบุข้อกำหนดในแต่ละย่านให้มีรายละเอียดมากขึ้น ซึ่งในผังเมืองรวมฉบับก่อน แบ่งออกเป็น 473 บริเวณ (รวมแผนผังที่โล่ง) แต่ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ได้กำหนดเพิ่มขึ้นเป็น 606 บริเวณ (แผนผังที่โล่ง 57 บริเวณ) รวมทั้งสิ้น 663 บริเวณ โดยแต่ละบริเวณจะมีขนาดพื้นที่ระหว่าง 1-7 ตารางกิโลเมตร ทั้งนี้ในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมจะมีขนาดของบริเวณใหญ่กว่าในเขตเมืองชั้นใน

นอกจากการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญและรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ยังได้มีการกำหนดมาตรการและข้อกำหนดเพิ่มมากขึ้นจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 หลายประการเช่นกันที่จะกล่าวรายละเอียดให้หัวข้อถัดไป คือ

- 1) การกำหนดมาตรการควบคุมความหนาแน่นการใช้ที่ดิน ในรูปของ FAR และ OSR
- 2) การกำหนดความสูงของอาคาร
- 3) การกำหนดที่ว่างโดยรอบอาคาร
- 4) การกำหนดขนาดพื้นที่ประกอบการของกิจการบางประเภท
- 5) การกำหนดสิทธิพิเศษเพื่อเป็นมาตรการจูงใจในพื้นที่พิเศษเฉพาะแห่ง
- 6) การกำหนดให้มีการแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การเพิ่มข้อกำหนดและมาตรการข้างต้นนี้ ทำให้ต้องมีการกำหนดนิยามศัพท์เพิ่มขึ้นในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 โดยเฉพาะคำศัพท์ใหม่ ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับต่อการบังคับและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินอันมีส่วนให้ประชาชนสามารถมีความรู้ความเข้าใจในมาตรการทางผังเมืองที่ได้กำหนดขึ้น และช่วยสร้างความเข้าใจที่ตรงกันในการนำไปปฏิบัติใช้ต่อไป ได้แก่

“การใช้ประโยชน์ที่ดิน” หมายความว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใด ๆ ไม่ว่ากิจการนั้นจะกระทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือนอกอาคาร

“พื้นที่ประกอบการ” หมายความว่า พื้นที่ที่ใช้ในการประกอบกิจการบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องของกิจการ ไม่ว่าจะอยู่ภายในหรือนอกอาคาร

“อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน” (Floor Area Ratio: FAR) หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

“อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม” (Open Space Ratio: OSR) หมายความว่า อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

“ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ” หมายความว่า ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก และแปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน 200 เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะนั้น

4.2 รูปแบบของข้อกำหนดและมาตรการทางผังเมือง

หลังจากที่กรุงเทพมหานครได้มีบังคับใช้ตามผังเมืองรวมฉบับใหม่แล้ว คือกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญและรูปแบบของผังดังกล่าวแล้วในหัวข้อ 4.1 ซึ่งในส่วนของมาตรการทางผังเมืองที่กำหนดขึ้นในผังเมืองรวมนั้นได้ถูกกำหนดขึ้นเพื่อก่อให้เกิดการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมือง โดยที่ทางสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้มีการกำหนดเกณฑ์มาตรฐานทางผังเมืองเพื่อเป็นเครื่องมือในการวางแผนและจัดทำตามแนวนโยบายที่กำหนดโดยมีการพิจารณาปัจจัยหลายประการ เพื่อสามารถนำมาประกอบการวิเคราะห์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ก่อนกำหนด

มาตรการต่าง ๆ ที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546, น. 7-1 – 7-4) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) การพิจารณาเกณฑ์มาตรฐานของเมืองในต่างประเทศ โดยการศึกษาถึงเกณฑ์มาตรฐานของเมืองในต่างประเทศที่มีการปฏิบัติใช้ใน ประเทศญี่ปุ่น และสหรัฐอเมริกา เนื่องจากในประเทศดังกล่าวได้มีการกำหนดมาตรฐานการพัฒนาไว้ในกฎหมายผังเมืองอย่างชัดเจน และมีการบังคับใช้ที่เป็นระบบ โดยในประเทศญี่ปุ่นได้มีการกำหนดพื้นที่ในการวางผังเป็น 2 พื้นที่หลักคือ พื้นที่ควบคุมไม่ให้เกิดความเป็นเมือง (urbanization control area) กับพื้นที่ส่งเสริมให้เป็นเมือง (urbanization promotion area) โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการส่งเสริมให้เป็นเมืองนี้ได้ใช้เกณฑ์ควบคุมหลัก คือ ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก และเครื่องมือในการควบคุมความหนาแน่นของเมือง ได้แก่ FAR (Floor Area Ratio) และBCR (Building Coverage Ratio) ซึ่งมีค่าของ FAR และBCR ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ สามารถกล่าวสรุปได้ดังนี้

(1) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารแนวราบ (low story) มีค่า FAR ตั้งแต่ 0.5-2.0 ค่า BCR ตั้งแต่ 30%-60%

(2) ที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงปานกลาง มีค่า FAR ตั้งแต่ 1.0-3.0 ค่า BCR ตั้งแต่ 30%-60%

(3) ที่อยู่อาศัยทั่วไป (ประเภท I และประเภท II) และกึ่งที่อยู่อาศัย มีค่า FAR ตั้งแต่ 2.0-4.0 ค่า BCR 60%

(4) พาณิชยกรรมชุมชน มีค่า FAR ตั้งแต่ 2.0-4.0 ค่า BCR 80%

(5) พาณิชยกรรม มีค่า FAR ตั้งแต่ 2.0-10.0 ค่า BCR 80%

(6) กึ่งอุตสาหกรรม มีค่า FAR ตั้งแต่ 2.0-4.0 ค่า BCR 60%

(7) อุตสาหกรรม มีค่า FAR ตั้งแต่ 2.0-4.0 ค่า BCR ตั้งแต่ 30%-60%

นอกจากนี้ ในประเทศสหรัฐอเมริกา มาตรฐานการควบคุมทางผังเมืองได้กำหนดไว้ในกฎหมายหลัก คือ Zoning Ordinance ซึ่งมีใช้เครื่องมือต่าง ๆ หลายชนิดและมีการพัฒนาให้มีความทันสมัยอยู่ตลอดเวลา โดยเครื่องมือที่มีการใช้ในการควบคุมทางผังเมือง ได้แก่ FAR (Floor Area Ratio) BCR (Building Coverage Ratio) OSR (Open Space Ratio) ISR (Impervious Surface Ratio) หรืออัตราส่วนพื้นที่ที่ไม่สามารถระบายน้ำบนผิวดินได้ต่อพื้นที่แปลงที่ดิน) ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด ความกว้าง-ยาวของแปลงที่ดินต่ำสุด ระยะถอยร่น ความสูง และอื่น ๆ ซึ่งเกณฑ์มาตรฐานดังกล่าวมานั้นได้มีการบังคับใช้อย่างแพร่หลาย จึงทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินและการปลูกสร้างอาคาร

ภายในทั้ง 2 ประเทศข้างต้นมีความเป็นระเบียบแบบแผน ก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินการ และวางแนวนโยบายให้แก่ภาครัฐ

2) เกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง ในประเทศไทย ได้มีการกำหนดเกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งมาตรฐานผังเมือง สำนักมาตรฐานผังเมือง (เอกสารที่ ม.ฐผ. 24/2544) สำหรับกรุงเทพมหานคร สามารถจัดอยู่ในกลุ่มเมืองขนาดที่ 1 ซึ่งเป็นเมืองมหานคร คือ มีประชากรมากกว่า 1.5 ล้านคน ได้มีการกำหนดเกณฑ์มาตรฐานในส่วนที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ดังนี้

ตารางที่ 4.1

เกณฑ์ความหนาแน่นสำหรับกลุ่มเมืองประเภทที่ 1
(มหานครที่มีประชากรมากกว่า 1.5 ล้านคน)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ความหนาแน่น (คนต่อไร่)	Max. FAR	Max. BCR	ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	1-24	2.0	70	บ้านเดี่ยว 50-100 บ้านแฝด 35-50
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	25-60	3.5	70	บ้านแถว ตึกแถว 18-24 อาคารชุด 100-300
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	61-100	8.0	70	บ้านแถว ตึกแถว 18-24 อาคารชุด 200-1000 อาคารพาณิชย์ 20-24 ศูนย์การค้า 3600-6400 สำนักงาน 120-1200
พาณิชยกรรม-ศูนย์กลางเมือง (CBD)	80-120	10.0	90	
พาณิชยกรรม-ศูนย์รอง (Sub Centers)	80	6.0	80	
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	12	1.0	50	-
อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	20-30	1.5	60	-
คลังสินค้า	12	1.0	50	-
ชนบทและเกษตรกรรม	1-10	1.0	40	-

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546, น. 7-2

3) การพัฒนาภายใต้กฎหมายควบคุมอาคาร การศึกษารูปแบบอาคารกับการเปลี่ยนแปลงค่าความหนาแน่น FAR และ BCR ได้พิจารณาความเป็นไปได้ทางกฎหมาย โดยเฉพาะได้นำกฎกระทรวงฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2535) ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาประกอบและสามารถสรุปได้ ดังนี้

- (1) ที่อยู่อาศัยเบาบาง ค่า FAR ไม่ควรมากกว่า 0.5 และค่า BCR ไม่ควรเกินร้อยละ 50
- (2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ค่า FAR ไม่ควรมากกว่า 0.8-1.0 และค่า BCR ไม่ควรเกินร้อยละ 50

การศึกษาเกณฑ์มาตรฐานของเมืองจากหลายหน่วยงานเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการกำหนดเกณฑ์มาตรฐาน และการกำหนดมาตรการทางผังเมืองในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ให้แก่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครนี้ สามารถจำแนกลักษณะของมาตรการดังกล่าว ได้เป็น 2 รูปแบบหลัก ได้แก่ มาตรการที่เกี่ยวกับการควบคุมการพัฒนา และมาตรการที่เกี่ยวกับการส่งเสริมและขึ้นากการพัฒนา ซึ่งมีวัตถุประสงค์และการนำไปใช้ที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

4.2.1 มาตรการที่เกี่ยวกับการควบคุมการพัฒนา

การกำหนดมาตรการที่เกี่ยวกับการควบคุมการพัฒนา (development control) ทางผังเมืองที่นำมาบังคับใช้ ได้แก่ การกำหนดความหนาแน่น (density) และความเข้มข้น (intensity) ในการใช้ที่ดิน และกฎเกณฑ์กำหนดการใช้สอย (use regulation) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันปัญหาความแออัด และเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินการด้านสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งมีกฎเกณฑ์ที่นำมาใช้ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ได้แก่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ระยะถอยร่น ความสูง และขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด ซึ่งรูปแบบและสาระสำคัญของข้อกำหนดที่ได้มีการปรับปรุงขึ้น มีดังนี้

- 1) เพิ่มมาตรการทางผังเมืองในการควบคุมความหนาแน่นในการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยนำแนวคิดในเรื่องความเข้มข้นในการใช้ที่ดินมาปฏิบัติใช้ในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทซึ่งมีการกำหนดค่าที่แตกต่างกันตามลักษณะกิจกรรมของประเภทการใช้ประโยชน์ ได้แก่ การกำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

(OSR) ระยะถอยร่นโดยรอบอาคาร (set back) ความสูงของอาคาร (building height) และขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด (minimum lot size) ในโครงการจัดสรร

2) มีมาตรการควบคุมความหนาแน่นในกิจกรรมหลักและกิจกรรมรองมากขึ้น เนื่องจากการเพิ่มมาตรการทางผังเมืองในการควบคุมความหนาแน่นในการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวทำให้กิจกรรมหลักและกิจกรรมรองของพื้นที่ในแต่ละบริเวณไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้เท่ากับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542

3) เพิ่มมาตรการควบคุมในเรื่องป้ายโฆษณา ทั้งการควบคุมเรื่องการติดตั้ง หรือการก่อสร้างป้ายโฆษณาในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อช่วยสร้างทัศนียภาพที่ดีขึ้น และช่วยสร้างความปลอดภัยให้แก่ประชาชนและผู้อยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ที่มีการติดตั้งป้าย

4) มีการปรับปรุงบัญชีอุตสาหกรรมแนบท้ายกฎกระทรวง เพื่อกำหนดประเภท ชนิด และจำพวกของโรงงานที่อนุญาตให้ตั้งได้ในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ เพื่อลดปัญหามลพิษในเขตที่พักอาศัยและการรบกวนจากเหตุรำคาญที่เกิดจากกิจการอุตสาหกรรม

5) เพิ่มรายละเอียดในข้อกำหนดกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้น โดยมีการกำหนดเงื่อนไขของการพัฒนา ได้แก่ เงื่อนไขด้านเขตทาง (ไม่น้อยกว่า 10 ม. 16 ม. หรือ 30 ม.) เงื่อนไขด้านระยะรัศมีจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร เงื่อนไขเรื่องที่ตั้ง เงื่อนไขความเกี่ยวเนื่องของกิจกรรม เงื่อนไขภายใต้การควบคุม/ อนุญาตจากกทม. เงื่อนไขทดแทนของเดิม เงื่อนไขของขนาด/ ระดับการบริการ เงื่อนไขตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง เงื่อนไขตั้งชั่วคราวในหน่วยสถานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง เงื่อนไขเว้นกิจการบางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง และเงื่อนไขเฉพาะโรงงานบำบัดน้ำเสีย

6) เพิ่มคำนิยามศัพท์ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่ประกอบการ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม สถานีบริการก๊าซ สถานที่เก็บสินค้า ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า ตลาด ป้าย ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ และโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมเกษตร

นอกจากการควบคุมการพัฒนาที่พิจารณาตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 แล้ว ยังต้องพิจารณาจากกฎหมายอื่นที่ใช้ประกอบควบคุมกันไปตามแต่ละพื้นที่ด้วย ได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เสนอออกเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทย ที่ประกาศบังคับใช้

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2502 จนถึงปัจจุบัน รวมการประกาศใช้เป็นกฎหมายมาแล้วทั้งสิ้น 66 ฉบับ ซึ่งเป็นการควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานครอันมีความเกี่ยวข้องต่อการพิจารณาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและการปลูกสร้างอาคาร ซึ่งกฎหมายดังกล่าวได้มีการบังคับใช้ก่อนที่มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และถือเป็นมาตรการทางผังเมืองสำคัญที่มีส่วนช่วยในการควบคุมการขยายตัวของเมือง และป้องกันปัญหาของเมืองที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สามารถจำแนกวัตถุประสงค์ของการควบคุมได้เป็น 7 ประการ คือ

1) เพื่ออนุรักษ์โบราณสถาน และบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ได้แก่ การประกาศให้มีการบังคับใช้ในพื้นที่

(1) บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่ แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร พ.ศ. 2528

(2) บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่ แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530

(3) บริเวณฝั่งธนบุรีตรงข้ามกรุงรัตนโกสินทร์ ในท้องที่ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด แขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ เขตบางกอกใหญ่ แขวงวัดกัลยาณ์ เขตธนบุรี และแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535

(4) บริเวณโดยรอบวัดอรุณราชวราราม ในท้องที่ แขวงบางขุนศรี แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ แขวงท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงวัดหิรัญบุรี แขวงบางยี่เรือ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2539

(5) บริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์ ในท้องที่ แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร แขวงวัดโสมนัส แขวงบ้านบาตร แขวงคลองมหาราช แขวงวัดเทพศิรินทร์ แขวงป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงสัมพันธวงศ์ แขวงจักรวรรดิ แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542

(6) บริเวณโดยรอบสะพานพระราม 8 ในท้องที่ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด และแขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547

(7) บริเวณโดยรอบสวนเบญจกิติ ในท้องที่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547

2) เพื่อรักษาความปลอดภัยของสถาบันระดับสูง และบริเวณที่สมควรรักษาเป็นพิเศษ เฉพาะแห่ง ได้แก่การประกาศบังคับใช้ในพื้นที่

(1) บริเวณโดยรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ในท้องที่ แขวงทุ่งพญาไท แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี และแขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2522

(2) บริเวณโดยรอบพระตำหนักสวนจิตรลดาใหญ่ฐาน ในท้องที่ แขวงถนนนครไชยศรี แขวงวชิรพยาบาล แขวงดุสิต แขวงสวนจิตรลดา แขวงสี่แยกมหานคร เขตดุสิต แขวงทุ่งพญาไท แขวงสามเสนใน เขตพญาไท แขวงวัดโสมนัส เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงวัดสามพระยา แขวงบางขุนพรหม เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2526 (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

(3) บริเวณโดยรอบศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทยในท้องที่ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2532

(4) บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ในท้องที่ แขวงบางบอน แขวงประเวศ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2532 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2547

(5) บริเวณโดยรอบอุทยานเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระศรีนครินทร์ทราบรมราชชนนี ในท้องที่ แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2538

(6) บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ในท้องที่ เขตบางซื่อ เขตดุสิต เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก เขตสาทร เขตยานนาวา เขตบางคอแหลม เขตคลองเตย เขตพระโขนง เขตบางนา เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตธนบุรี เขตคลองสาน และเขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542

(7) บริเวณโดยรอบวังทิววัฒนา ในท้องที่บางส่วนของ แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทิววัฒนา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547

3) เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของบริเวณที่อยู่อาศัย ได้แก่ การประกาศบังคับใช้ในพื้นที่

(1) บริเวณโซนพักอาศัย เขตยานนาวา บางรัก ปทุมวัน พ.ศ. 2502

(2) บริเวณโซนพักอาศัย เขตพญาไท พ.ศ. 2505

(3) บริเวณโซนพักอาศัย เขตยานนาวา บางรัก ปทุมวัน พญาไท พ.ศ. 2525

4) เพื่อกำหนดพื้นที่รับน้ำตามโครงการป้องกันน้ำท่วมกรุงเทพมหานคร ได้แก่ การประกาศบังคับใช้ในพื้นที่ป้องกันน้ำท่วมฝั่งตะวันออกในท้องที่เขตมีนบุรี เขตคลองสามวา เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2525 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2544

5) เพื่อสงวนพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ใกล้เมือง

(1) พื้นที่เกษตรกรรม ในท้องที่ แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเขิน และ แขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2525 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

(2) พื้นที่เกษตรกรรม ในท้องที่ แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขต ภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2525 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

(3) พื้นที่เกษตรกรรม เขตบางขุนเทียน ในท้องที่บางส่วนของ แขวงสามยุค แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

6) เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาจราจร และเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย

(1) ริมถนนศรีอยุธยา พ.ศ. 2509

(2) ริมถนนพระราม 3 (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2524 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2545

(3) ริมถนนรัชดาภิเษก (อโศก-วิภาวดี) พ.ศ. 2528

(4) ริมถนนรัชดาภิเษก (ตากสิน-ท่าพระ) พ.ศ. 2529

(5) ริมถนนรัชดาภิเษก (วงศ์สว่าง) พ.ศ. 2530

(6) ริมถนนรัชดาภิเษก (สุนทรโกษา-สุขุมวิท) พ.ศ. 2530

(7) ริมถนนศรีนครินทร์ พ.ศ. 2530

(8) ริมถนนพระราม 9 พ.ศ. 2530

(9) ริมถนนรัชดาภิเษก (วงศ์สว่าง-คลองเปรม) พ.ศ. 2530

(10) ริมถนนรามคำแหง พ.ศ. 2531

(11) ริมถนนสุขาภิบาล 1 พ.ศ. 2531 (ถนนนวมินทร์)

(12) ริมถนนแจ้งวัฒนะ พ.ศ. 2532

(13) ริมถนนสุขาภิบาล 2 พ.ศ. 2532 (ถนนเสรีไทย)

(14) ริมถนนรามอินทรา และถนนสุขุมวิท พ.ศ. 2534

(15) ริมถนนสะพานกรุงธน-ตลิ่งชัน (ถนนสีรินธร) และริมถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี (ถนนบรมราชชนนี) พ.ศ. 2534

(16) ริมถนนพระรามที่ 2 พ.ศ. 2534

(17) ริมถนนบรมราชชนนี พ.ศ. 2535

(18) ริมถนนวงแหวนรอบนอก พ.ศ. 2535 (ถนนกาญจนาภิเษก)

(19) ริมถนนคลองกรุง และถนนเชื่อมสัมพันธ์ พ.ศ. 2535

(20) ริมถนนสุขุมวิท พ.ศ. 2535

(21) ริมถนนร่มเกล้า พ.ศ. 2535

(22) ริมถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) พ.ศ. 2535

(23) ริมถนนกรุงธนบุรี พ.ศ. 2535

- (24) ริมถนนสายเชื่อมต่อกถนนเพชรบุรี-ถนนพระราม 9 พ.ศ. 2540
- (25) ริมถนนเหนือ-ใต้ (ถนนเจริญราษฎร์) พ.ศ. 2540
- (26) ริมถนนคูขนานระบบทางด่วนรามอินทรา-ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) พ.ศ. 2540
- (27) ริมถนนกรุงเทพ-ชลบุรี (สายใหม่) ช่วงถนนรามคำแหงถึงถนนศรีนครินทร์ พ.ศ. 2540
- (28) ริมถนนราชมรรคาชนครินทร์ (ถนนเลียบบคลองช่องนนทรี) พ.ศ. 2540
- (29) ริมถนนพุทธมณฑลสาย 3 ในท้องที่ แขวงศาลาธรรมสพน์ แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา แขวงบางไผ่ เขตบางแค และแขวงหนองค้างพลู แขวงหนองแขม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542
- (30) ริมถนนงามวงศ์วานตัดใหม่ ช่วงทางแยกเกษตร-ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) ในท้องที่ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร แขวงจระเข้บัว แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542
- (31) ริมถนนสายเชื่อมระหว่างถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินกับถนนเพชรเกษม ในท้องที่ แขวงบางยี่เรือ แขวงบุคคโล แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี แขวงบางค้อ เขตจอมทอง และแขวงปากคลองภาษีเจริญ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542
- (32) ริมถนนอุทยาน ในท้องที่ แขวงศาลาธรรมสพน์ แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2546
- (33) ริมถนนราชพฤกษ์ ในท้องที่ แขวงตลิ่งชัน แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางพรหม แขวงบางเขื่อนขันธ์ เขตตลิ่งชัน และแขวงบางแวก แขวงคูหาสวรรค์ แขวงปากคลองภาษีเจริญ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547
- (34) ริมถนนกัลปพฤกษ์ ในท้องที่ แขวงบางห้วย แขวงปากคลองภาษีเจริญ เขตภาษีเจริญ แขวงบางค้อ แขวงบางขุนเทียน เขตจอมทอง แขวงบางบอน เขตบางบอน และแขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547
- (35) ริมถนนสายเชื่อมต่อระหว่างถนนสาธุประดิษฐ์กับถนนพระรามที่ 3 ในท้องที่ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548
- (36) ริมถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ในท้องที่ แขวงช่องนนทรี แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา และแขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548
- (37) ริมถนนหลวงแพ่ง ในท้องที่ แขวงทับยาว และแขวงชุมทอง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548

7) เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและภูมิทัศน์ของเมือง

(1) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกส่ง พ.ศ. 2548

(2) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย พ.ศ. 2549

4.2.2 มาตรการที่เกี่ยวกับการส่งเสริมและชี้นำการพัฒนา

มาตรการที่เกี่ยวกับการส่งเสริมและชี้นำการพัฒนาอาจเรียกได้ว่า เป็นมาตรการทางผังเมืองในการสร้างแรงจูงใจในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ที่ได้มีการนำมาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรกของกรุงเทพฯ และประเทศไทย โดยสามารถแสดงรายละเอียดในแต่ละมาตรการที่เกิดขึ้นจำแนกตามเงื่อนไข ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและการกำหนดบริเวณมีรายละเอียดดังนี้

1) การปลูกสร้างอาคารให้มีประเภทอาคารหรือมีขนาดที่เพิ่มขึ้นนอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ โดยมีการระบุเงื่อนไข คือ

(1) กำหนดความกว้างของเขตทาง โดยมีขนาดเริ่มตั้งแต่ 10 เมตร (เริ่มตั้งแต่พื้นที่

ย.2)

(2) มีรัศมีจากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในระยะ 500 เมตร (เริ่มตั้งแต่พื้นที่ ย.3)

2) การให้สิทธิพิเศษเพิ่มเติมในการควบคุมความเข้มข้นของการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นโดยแลกเปลี่ยนกับการเพิ่มพื้นที่สาธารณประโยชน์ ได้แก่

(1) เพิ่ม FAR ให้ หากมีการสร้างที่จอดรถยนต์สาธารณะในการใช้ประโยชน์ประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายควบคุมอาคาร มีรายละเอียดดังนี้ (ภาพที่ 4.1)

พื้นที่ ย.5 บริเวณระยะรัศมี 500 เมตร จากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสถานีลาดพร้าว

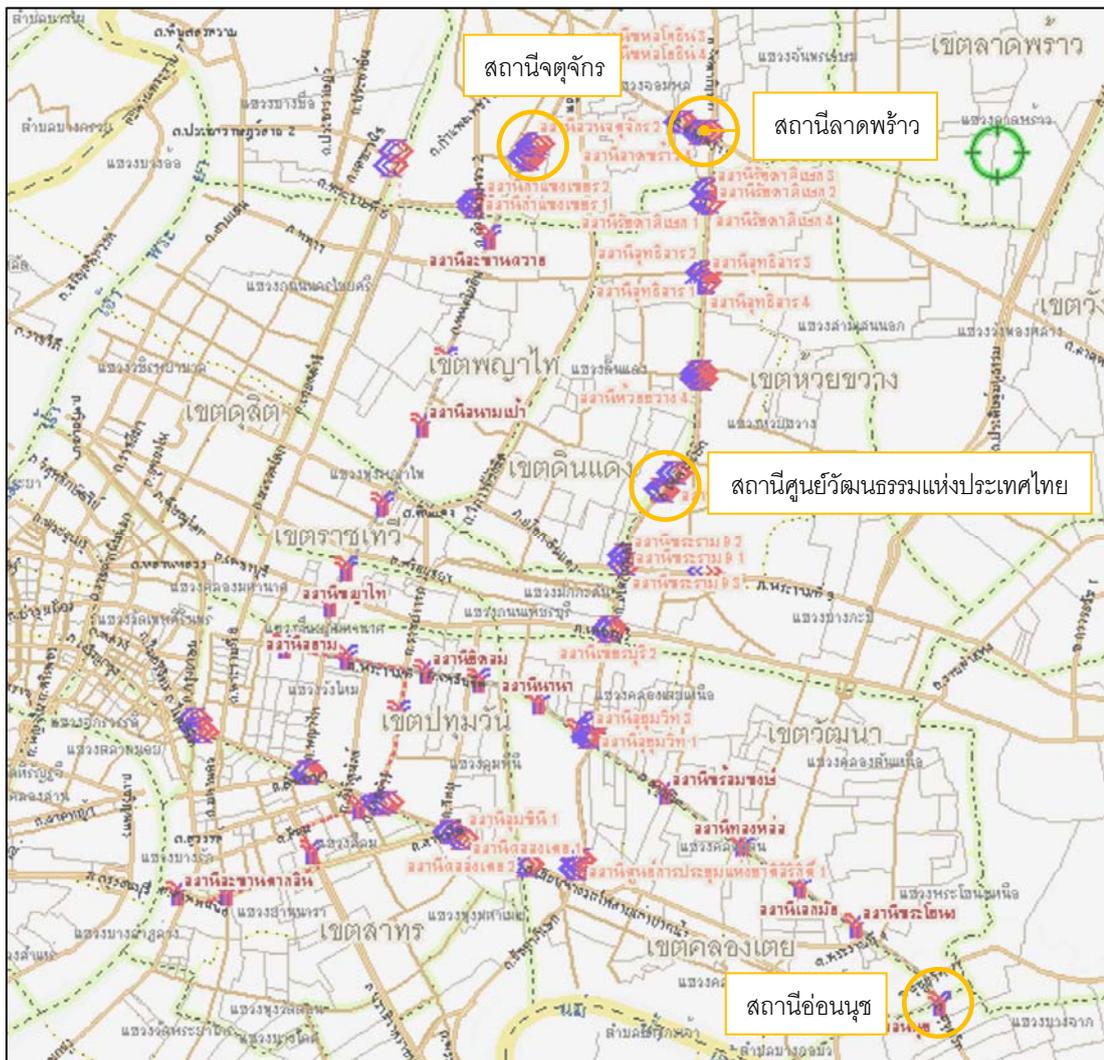
- FAR จากเดิม คือ 4: 1 หากทำที่จอดรถยนต์สาธารณะจะมี FAR เพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตรต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน

- OSR คือ ร้อยละ 7.5

พื้นที่ ย.6 บริเวณระยะรัศมี 500 เมตร จากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสถานีลาดพร้าว สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย หรือสถานีอ่อนนุช

ภาพที่ 4.1

แสดงตำแหน่งพื้นที่ที่มีการกำหนดสิทธิพิเศษเพิ่มเติมโดยเพิ่ม FAR ให้หากมีการสร้าง
ที่จอดรถยนต์สาธารณะในการใช้ประโยชน์ประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมาย
ควบคุมอาคารในระยะรัศมีจากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน 500 เมตร



แนวขอบเขตของระยะรัศมีจากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนระยะ 500 เมตร

ที่มา: บริษัท ทิงค์เน็ต จำกัด, 2551 (ดัดแปลง)

- FAR จากเดิม คือ 4.5:1 หากทำที่จุดตรรกยนต์สาธารณะจะมี FAR เพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตรต่อที่จุดตรรกยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน

- OSR คือ ร้อยละ 6.5

พื้นที่ ย.7 บริเวณระยะรัศมี 500 เมตร จากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสถานีลาดพร้าว หรือสถานีอ่อนนุช

- FAR จากเดิม คือ 5: 1 หากทำที่จุดตรรกยนต์สาธารณะจะมี FAR เพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตรต่อที่จุดตรรกยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน

- OSR คือ ร้อยละ 6

พื้นที่ ย.9 บริเวณระยะรัศมี 500 เมตร จากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสถานีลาดพร้าว

- FAR จากเดิม คือ 7: 1 หากทำที่จุดตรรกยนต์สาธารณะจะมี FAR เพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตรต่อที่จุดตรรกยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน

- OSR คือ ร้อยละ 4.5

พื้นที่ พ.3 บริเวณระยะรัศมี 500 เมตร จากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสถานีอ่อนนุช

- FAR จากเดิม คือ 7: 1 หากทำที่จุดตรรกยนต์สาธารณะจะมี FAR เพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตรต่อที่จุดตรรกยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน

- OSR คือ ร้อยละ 4.5

พื้นที่ พ.4 บริเวณระยะรัศมี 500 เมตร จากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสถานีหมอชิต

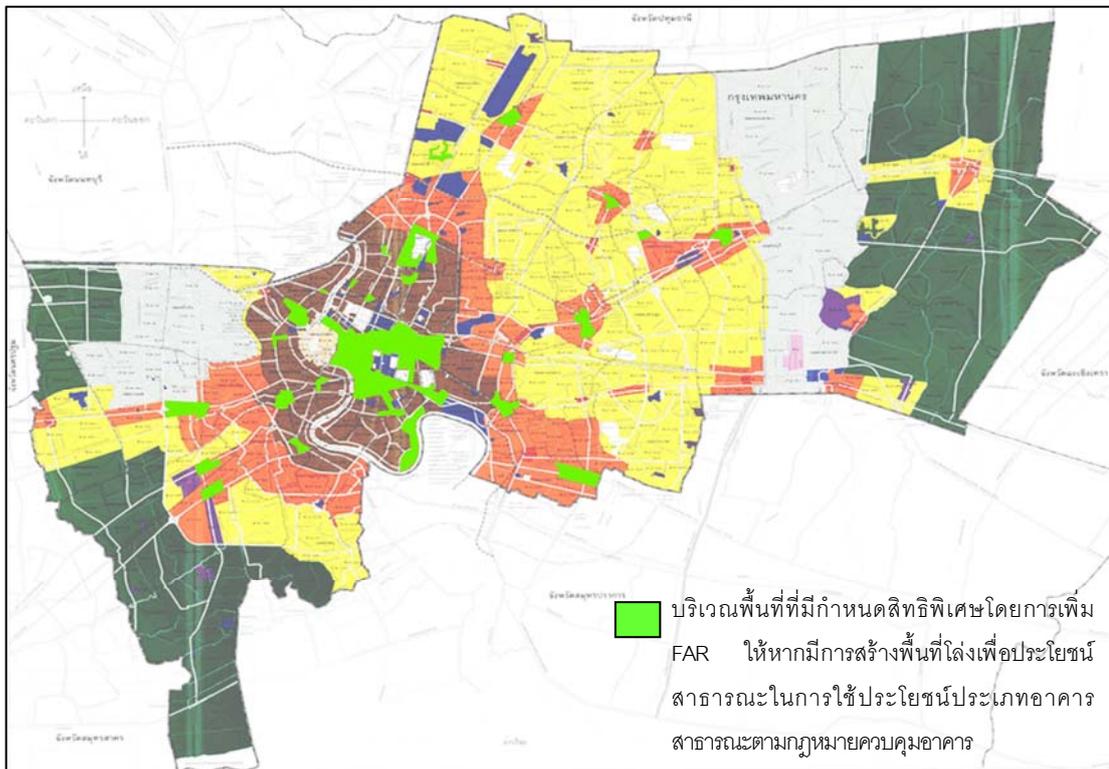
- FAR จากเดิม คือ 8: 1 หากทำที่จุดตรรกยนต์สาธารณะจะมี FAR เพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตรต่อที่จุดตรรกยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน

- OSR คือ ร้อยละ 4

(2) เพิ่ม FAR ให้ หากมีการสร้างพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในการใช้ประโยชน์ประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายควบคุมอาคาร มีรายละเอียดดังนี้ (ภาพที่ 4.2)

ภาพที่ 4.2

แสดงตำแหน่งพื้นที่ที่มีกำหนดสิทธิพิเศษเพิ่มเติมโดยการเพิ่ม FAR ให้ หากมีการสร้างพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในการใช้ประโยชน์ประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายควบคุมอาคาร



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2550ก, น. 22 (ดัดแปลง)

พื้นที่ ย.8 ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของเขตบางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ธนบุรี บางคอแหลม สาทร ดุสิต บางซื่อ จตุจักร คลองสาน และเขตราษฎร์บูรณะ

- FAR จากเดิม คือ 6: 1 หากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายควบคุมอาคารได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะเพิ่มขึ้นในแปลง จะมี FAR เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 5 เท่าของพื้นที่โล่งนั้น

พื้นที่ ย.9 ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของเขตบางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ธนบุรี บางคอแหลม ภาษีเจริญ จอมทอง ยานนาวา สาทร คลองเตย วัฒนา ดินแดง พญาไท ดุสิต บางซื่อ จตุจักร ราษฏร์บูรณะ และเขตห้วยขวาง

- FAR จากเดิม คือ 7: 1 หากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะ ตามกฎหมายควบคุมอาคารได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะเพิ่มขึ้นในแปลง จะมี FAR เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 5 เท่าของพื้นที่โล่งนั้น

พื้นที่ ย.10 ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของเขตบางกอกใหญ่ ยานนาวา สาทร คลองเตย วัฒนา และเขตจตุจักร

- FAR จากเดิม คือ 8: 1 หากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะ ตามกฎหมายควบคุมอาคารได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะเพิ่มขึ้นในแปลง จะมี FAR เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 5 เท่าของพื้นที่โล่งนั้น

พื้นที่ พ.3 ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของเขตภาษีเจริญ จอมทอง บางคอแหลม คลองสาน สาทร บางรัก สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบศัตรูพ่าย พระนคร บางกอกน้อย บางพลัด ดุสิต บางซื่อ พญาไท คลองเตย วัฒนา บางกะปิ หลักสี่ คันนายาว และเขตมีนบุรี

- FAR จากเดิม คือ 7: 1 หากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตาม กฎหมายควบคุมอาคารได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะเพิ่มขึ้นในแปลง จะมี FAR เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 5 เท่าของพื้นที่โล่งนั้น

พื้นที่ พ.4 ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของเขตบางขุนเทียน ธนบุรี ยานนาวา ราชเทวี จตุจักร บางนา บางเขน สายไหม และเขตคันนายาว

- FAR จากเดิม คือ 8: 1 หากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะ ตามกฎหมายควบคุมอาคารได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะเพิ่มขึ้นในแปลง จะมี FAR เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 5 เท่าของพื้นที่โล่งนั้น

พื้นที่ พ.5 ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของเขตบางรัก ราชเทวี และเขตปทุมวัน

- FAR จากเดิม คือ 10: 1 หากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะ ตามกฎหมายควบคุมอาคารได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะเพิ่มขึ้นในแปลง จะมี FAR เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 (หรือ 0.2: 1) โดยพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 5 เท่าของพื้นที่โล่งนั้น

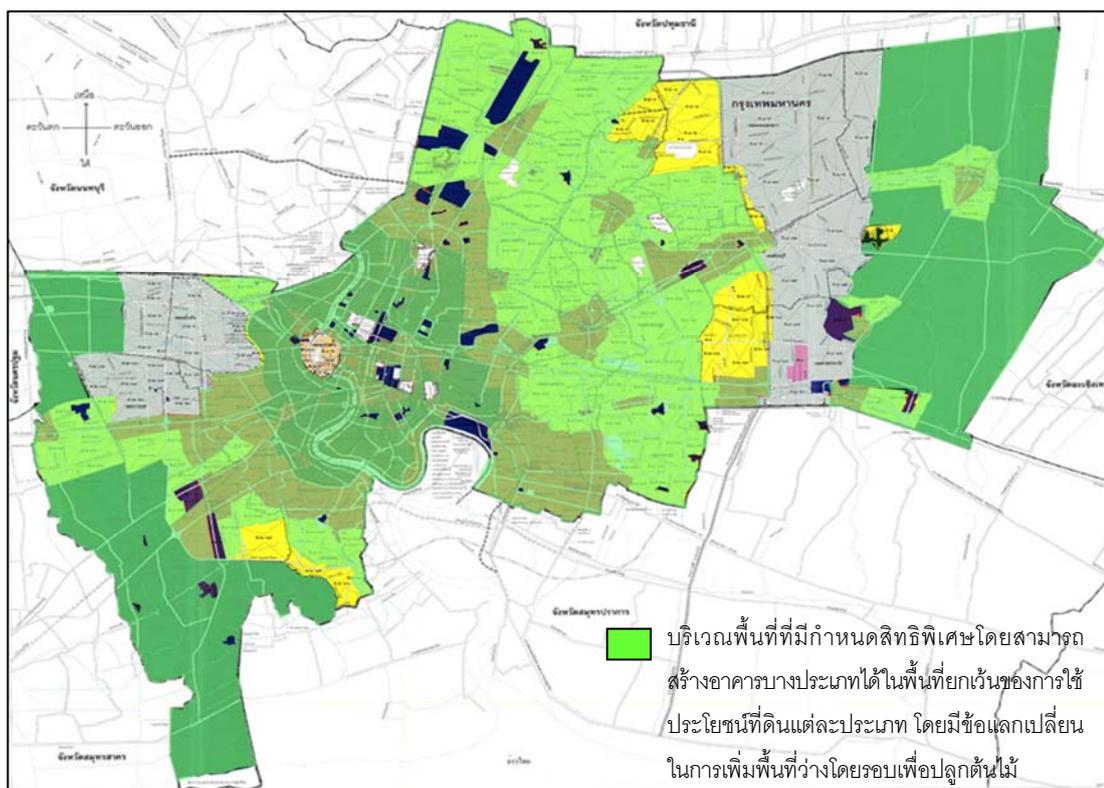
(3) ให้สิทธิพิเศษในการคำนวณเรื่อง OSR หากจัดให้มีพื้นที่สาธารณะประโยชน์พื้นที่ ดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณา OSR (มีรายละเอียดเช่นเดียวกับข้อ (1) และ (2))

3) การปลูกสร้างอาคารได้นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ โดยแลกเปลี่ยนกับการเพิ่มพื้นที่ว่างโดยรอบเพื่อปลูกต้นไม้ (ภาพที่ 4.3) โดยเริ่มกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวในพื้นที่ ย.3 ถึง ย.10 พื้นที่ พ.1 ถึง พ.5 และพื้นที่ ก.3 ถึง ก.4 ซึ่งมีการกำหนดเงื่อนไขให้สามารถสร้างสวนสนุกหรือสวนสัตว์ได้ในพื้นที่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ยาว

ต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร และมีที่ว่างรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 10 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

ภาพที่ 4.3

แสดงตำแหน่งพื้นที่ที่มีกำหนดสิทธิพิเศษเพิ่มเติมโดยสามารถปลูกสร้างอาคารบางประเภทได้ในช้อยกเว้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท แต่ต้องมีข้อแลกเปลี่ยนในการเพิ่มพื้นที่ว่างโดยรอบเพื่อปลูกต้นไม้



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2550ก, น. 22 (ดัดแปลง)

มาตรการและแรงจูงใจตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ได้มีการกำหนดรายละเอียดของข้อกำหนดต่าง ๆ เพิ่มเติมขึ้นจากฉบับก่อน ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 116 และกฎกระทรวงฉบับที่ 414 จึงทำให้เห็นความแตกต่างของการนำไปปฏิบัติใช้จากเดิมทั้งมาตรการส่วนหนึ่งที่กำหนดและมีวัตถุประสงค์หลักในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน แต่อีกส่วนหนึ่งของมาตรการเป็นการเปิดโอกาสให้มีการพัฒนา

ขึ้นได้ในพื้นที่ที่ภาครัฐได้กำหนดไว้โดยการกำหนดเงื่อนไขบางประการในการแลกเปลี่ยน (ตารางที่ 4.2) ทั้งนี้เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนเพิ่มพื้นที่สาธารณประโยชน์ในกรุงเทพมหานครให้มีจำนวนมากขึ้น ถือเป็นประโยชน์อย่างยิ่งแก่ประชาชนทุกคน และเป็นไปตามเจตนารมณ์ของการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครอันเป็นนโยบายสาธารณะที่เน้นให้เป็นเมืองน่าอยู่ มีสภาพแวดล้อมที่ดีเอื้อต่อการเพิ่มคุณภาพชีวิตของประชากรในเมือง

ตารางที่ 4.2

การเปรียบเทียบความแตกต่างของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 พ.ศ. 2542 และพ.ศ. 2549

ในการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและการกำหนดบริเวณ ค่าความหนาแน่น/ ความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน

และมาตรการทางผังเมืองในการสร้างแรงจูงใจ (incentives)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการกำหนดบริเวณ	แบ่งเป็น 14 ประเภทหลัก โดยใช้ระบบหมายเลขประเภท. ลำดับหมายเลขบริเวณ ได้แก่ 1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง): หมายเลข 1.1-1.54	แบ่งเป็น 13 ประเภทหลัก โดยใช้ระบบหมายเลขประเภท. ลำดับหมายเลขบริเวณ ได้แก่ 1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง): หมายเลข 1.1-1.87	แบ่งเป็น 10 ประเภทหลัก โดยใช้ระบบอักษรย่อ. หมายเลขประเภท-ลำดับหมายเลขบริเวณ ได้แก่ 1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง): ประเภท ย.1 ถึง ย.4 (โดยจำแนกได้เป็น ย.1-1 ถึง ย.1-7, ย.2-1 ถึง ย.2-16, ย.3-1 ถึง ย.3-106 และ ย.4-1 ถึง ย.4-45)
	2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม): หมายเลข 2.1-2.45	2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม): หมายเลข 2.1-2.69	2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม): ประเภท ย.5 ถึง ย.7 (โดยจำแนกได้เป็น ย.5-1 ถึง ย.5-28, ย.6-1 ถึง ย.6-51 และ ย.7-1 ถึง ย.7-20)

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
	3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล): หมายเลข 3.1-3.45	3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล): หมายเลข 3.1-3.50	3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล): ประเภท ย.8 ถึง ย.10 (โดยจำแนกได้เป็น ย.8-1 ถึง ย.8- 21, ย.9-1 ถึง ย.9-42 และ ย.10-1 ถึง ย.10-18)
	4. พาณิชยกรรม (สีแดง): หมายเลข 4.1-4.43	4. พาณิชยกรรม (สีแดง): หมายเลข 4.1-4.62	4. พาณิชยกรรม (สีแดง): ประเภท พ.1 ถึง พ.5 (โดยจำแนกได้เป็น พ.1-1 ถึง พ.1-16, พ.2-1 ถึง พ.2-3, พ.3-1 ถึง พ.3-36, พ.4-1 ถึง พ.4-11 และ พ.5-1 ถึง พ.5-7)
	5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง): หมายเลข 5.1-5.9	5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง): หมายเลข 5.1-5.8	5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง): ประเภท อ.1 และ อ.2 (โดยจำแนกได้เป็น อ.1-1 ถึง อ.1-5 และ อ.2-1 ถึง อ.2-9)
	6. คลังสินค้า (สีเม็ดมะปราง): หมายเลข 6.1-6.7	6. คลังสินค้า (สีเม็ดมะปราง): หมายเลข 6.1-6.3	6. คลังสินค้า (สีเม็ดมะปราง): ประเภท อ.3

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
	7. อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (สีม่วงอ่อน): หมายเลข 7.1-7.6	7. อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (สีม่วงอ่อน): หมายเลข 7.1-7.7	7. อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีชาวมี่กรอบและเส้นทแยงสีเขียว): ประเภท ก.1 และก.2 (โดยจำแนกได้เป็น ก.1-1 ถึง ก.1-20 และ ก.2-1 ถึง ก.2-21)
	8. ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว): หมายเลข 8.1-8.21	8. ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว): หมายเลข 8.1-8.26	8. ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว): ประเภท ก.3 และก.4 (โดยจำแนกได้เป็น ก.3-1 ถึง ก.3-48 และ ก.4-1 ถึง ก.4-15)
	9. ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการ รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน): หมายเลข 9.1-9.19	9. สถาบันการศึกษา (สีเขียวมะกอก): หมายเลข 9.1-9.34	9. อนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปะ วัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน): ประเภท ศ.1 และ ศ.2 (โดยจำแนกได้เป็น ศ.1-1 ถึง ศ.1-6 และ ศ.2)
	10. สถาบันการศึกษา (สีเขียว มะกอก): หมายเลข 10.1-10.34	10. อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีชาวมี่กรอบและเส้นทแยงสีเขียว): หมายเลข 10.1-10.13	10. สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน): ประเภท ส. (โดยจำแนกได้เป็น ส.-1 ถึง ส.-53)

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
	11. อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว): หมายเลข 11.1-11.10	11. อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน): หมายเลข 11.1-11.10	
	12. อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน): หมายเลข 12.1-12.10	12. สถาบันศาสนา (สีเทาอ่อน): หมายเลข 12.1-12.6	
	13. สถาบันศาสนา (สีเทาอ่อน): หมายเลข 13.1-13.6	13. สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน): หมายเลข 13.1-13.46	
	14. สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน): หมายเลข 14.1-14.43		

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
ค่าความหนาแน่น/ ความเข้มข้นของ การใช้ที่ดิน	ยังไม่มีกรกล่าวถึงเรื่องค่าความหนาแน่น/ ความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน	เริ่มมีการกล่าวถึงเรื่องค่าความหนาแน่น/ ความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน ได้แก่ กำหนดให้มีพื้นที่ว่าง และระยะถอยร่นจากพื้นที่ริมคลองในการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทในช้อยกเว้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เริ่มตั้งแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินและกำหนดให้มีพื้นที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งคลองไม่น้อยกว่า 3 เมตร หากมีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ	มีการระบุค่าความหนาแน่น/ ความเข้มข้นของการใช้ที่ดินในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทอย่างชัดเจน ได้แก่ มีการกำหนด FAR OSR ที่ว่างโดยรอบอาคาร (ทั้งนี้มิช้อยกเว้นไม่ทำให้บังคับกับบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่า 40 ตารางวา หรือมีด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนกฎกระทรวงใช้บังคับ) ความสูงของอาคาร และขนาดแปลงที่ดินต่ำสุดในโครงการจัดสรร โดยมีรายละเอียดตามลำดับ ดังนี้ <u>คำอธิบายอักษรย่อและหน่วยในตาราง</u> 1. FAR คือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (ต่อ 1)

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549																														
			<p>2. OSR คือ อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (ร้อยละ)</p> <p>3. Setback (Sb) คือ ที่ว่างโดยรอบอาคารทั้งด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของอาคาร (เมตร)</p> <p>4. High คือ ความสูงของอาคาร (เมตร)</p> <p>5. Land Plot Size (LPS) คือ ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุดในโครงการจัดสรร (ตารางวา)</p> <p>1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง): ประเภท ย.1 ถึง ย.4</p> <table border="1" data-bbox="1359 1109 1944 1372"> <thead> <tr> <th></th> <th>FAR</th> <th>OSR</th> <th>Sb</th> <th>High</th> <th>LPS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ย.1</td> <td>1</td> <td>40</td> <td>2/ 2</td> <td>12</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>ย.2</td> <td>1.5</td> <td>20</td> <td>2/ 1</td> <td>12</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>ย.3</td> <td>2.5</td> <td>12.5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ย.4</td> <td>3</td> <td>10</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		FAR	OSR	Sb	High	LPS	ย.1	1	40	2/ 2	12	100	ย.2	1.5	20	2/ 1	12	50	ย.3	2.5	12.5	-	-	-	ย.4	3	10	-	-	-
	FAR	OSR	Sb	High	LPS																												
ย.1	1	40	2/ 2	12	100																												
ย.2	1.5	20	2/ 1	12	50																												
ย.3	2.5	12.5	-	-	-																												
ย.4	3	10	-	-	-																												

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549																																																					
			<p>2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม): ประเภท ย.5 ถึง ย.7</p> <table border="1" data-bbox="1357 639 1944 884"> <thead> <tr> <th></th> <th>FAR</th> <th>OSR</th> <th>Sb</th> <th>High</th> <th>LPS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ย.5</td> <td>4</td> <td>7.5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ย.6</td> <td>4.5</td> <td>6.5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ย.7</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล): ประเภท ย.8 ถึง ย.10</p> <table border="1" data-bbox="1357 991 1944 1235"> <thead> <tr> <th></th> <th>FAR</th> <th>OSR</th> <th>Sb</th> <th>High</th> <th>LPS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ย.8</td> <td>6</td> <td>5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ย.9</td> <td>7</td> <td>4.5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ย.10</td> <td>8</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							FAR	OSR	Sb	High	LPS	ย.5	4	7.5	-	-	-	ย.6	4.5	6.5	-	-	-	ย.7	5	6	-	-	-		FAR	OSR	Sb	High	LPS	ย.8	6	5	-	-	-	ย.9	7	4.5	-	-	-	ย.10	8	4	-	-	-
	FAR	OSR	Sb	High	LPS																																																			
ย.5	4	7.5	-	-	-																																																			
ย.6	4.5	6.5	-	-	-																																																			
ย.7	5	6	-	-	-																																																			
	FAR	OSR	Sb	High	LPS																																																			
ย.8	6	5	-	-	-																																																			
ย.9	7	4.5	-	-	-																																																			
ย.10	8	4	-	-	-																																																			

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549																																																																							
			<p>4. พาณิชยกรรม (สีแดง): ประเภท พ.1 ถึง พ.5</p> <table border="1" data-bbox="1357 639 1944 962"> <thead> <tr> <th></th> <th>FAR</th> <th>OSR</th> <th>Sb</th> <th>High</th> <th>LSP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พ.1</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>พ.2</td> <td>6</td> <td>5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>พ.3</td> <td>7</td> <td>4.5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>พ.4</td> <td>8</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>พ.5</td> <td>10</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง): ประเภท อ.1และอ.2</p> <table border="1" data-bbox="1357 1042 1944 1204"> <thead> <tr> <th></th> <th>FAR</th> <th>OSR</th> <th>Sb</th> <th>High</th> <th>LPS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>อ.1</td> <td>2</td> <td>15</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>อ.2</td> <td>1.5</td> <td>20</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>6. คลังสินค้า (สีเม็ดมะปราง): ประเภท อ.3</p> <table border="1" data-bbox="1357 1284 1944 1391"> <thead> <tr> <th></th> <th>FAR</th> <th>OSR</th> <th>Sb</th> <th>High</th> <th>LPS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>อ.3</td> <td>1</td> <td>40</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							FAR	OSR	Sb	High	LSP	พ.1	5	6	-	-	-	พ.2	6	5	-	-	-	พ.3	7	4.5	-	-	-	พ.4	8	4	-	-	-	พ.5	10	3	-	-	-		FAR	OSR	Sb	High	LPS	อ.1	2	15	-	-	-	อ.2	1.5	20	-	-	-		FAR	OSR	Sb	High	LPS	อ.3	1	40	-	-	-
	FAR	OSR	Sb	High	LSP																																																																					
พ.1	5	6	-	-	-																																																																					
พ.2	6	5	-	-	-																																																																					
พ.3	7	4.5	-	-	-																																																																					
พ.4	8	4	-	-	-																																																																					
พ.5	10	3	-	-	-																																																																					
	FAR	OSR	Sb	High	LPS																																																																					
อ.1	2	15	-	-	-																																																																					
อ.2	1.5	20	-	-	-																																																																					
	FAR	OSR	Sb	High	LPS																																																																					
อ.3	1	40	-	-	-																																																																					

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549					
			7. <u>อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีชาวมีกรอบและเส้น ทแยงสีเขียว):</u> ประเภท ก.1 และก.2					
				FAR	OSR	Sb	High	LPS
			ก.1	1	40	2/ 1	12	1,000
			ก.2	1	40	2/ 1	12	100
			8. <u>ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว):</u> ประเภท ก.3 และก.4					
				FAR	OSR	Sb	High	LPS
			ก.3	1	40	2/ 1	12	100
			ก.4	2	15	2/ 1	12	-
			9. <u>อนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน):</u> ประเภท ศ.1 และศ.2					
				FAR	OSR	Sb	High	LPS
			ศ.1	3	10	-	-	-
			ศ.2	4	7.5	-	-	-

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
			10. สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน): ประเภท ส.(โดยจำแนกได้เป็น ส.-1 ถึง ส.-53) ไม่มีการกำหนดค่าความหนาแน่น/ ความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน
มาตรการทางผังเมืองในการสร้างแรงจูงใจ (incentives)	ยังไม่มีการกล่าวถึงเรื่อง Incentive เพียงแต่บอกรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท และรายละเอียดของกิจการอื่นที่สามารถประกอบการได้ในข้อยกเว้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภท โดยเริ่มตั้งแต่ร้อยละ 5-ร้อยละ 10 (โดยบอกเป็นประเภทกิจการที่สามารถกระทำได้นั้น)	ยังไม่มีการกล่าวถึงเรื่อง Incentive เพียงแต่บอกรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท และรายละเอียดของกิจการอื่นที่สามารถประกอบการได้ในข้อยกเว้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภท โดยเริ่มตั้งแต่ร้อยละ 5-ร้อยละ 10 (โดยบอกเป็นประเภทกิจการที่สามารถกระทำได้นั้น) แต่เริ่มมีรายละเอียดในการควบคุมพื้นที่เพิ่มขึ้น คือ	มีการเพิ่มมาตรการทางผังเมืองในการสร้างแรงจูงใจ (Incentive) โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1. สามารถปลูกสร้างอาคารบางประเภทได้ในข้อยกเว้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท โดยมีการระบุเงื่อนไข คือ 1.1 กำหนดความกว้างของเขตทาง โดยมีขนาดเริ่มตั้งแต่ 10 เมตร (เริ่มตั้งแต่พื้นที่ ย.2) 1.2 มีรัศมีจากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในระยะ 500 เมตร (เริ่มตั้งแต่พื้นที่ ย.3)

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
มาตรการทางผังเมืองในการสร้างแรงจูงใจ (incentives)		<p>1. กำหนดให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งคลองไม่น้อยกว่า 3 เมตร หากมีการปลูกสร้างหรือใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลอง</p> <p>2. กำหนดให้มีที่ว่างหากมีการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทในพื้นที่ยกเว้นเหล่านี้</p>	<p>2. กำหนดสิทธิพิเศษเพิ่มเติมในการควบคุมความเข้มข้นของการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น โดยแลกเปลี่ยนกับการเพิ่มพื้นที่สาธารณประโยชน์ ได้แก่</p> <p>2.1 เพิ่ม FAR ให้หากมีการสร้างที่จอดรถยนต์สาธารณะ ในการใช้ประโยชน์ประเภทอาคารสาธารณะ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร (เริ่มตั้งแต่พื้นที่ ย.5)</p> <p>2.2 เพิ่ม FAR ให้หากมีการสร้างพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในการใช้ประโยชน์ประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายควบคุมอาคาร (เริ่มตั้งแต่พื้นที่ ย.8)</p> <p>2.3 ให้สิทธิพิเศษในการคำนวณเรื่อง OSR หากจัดให้มีพื้นที่สาธารณประโยชน์พื้นที่ดังกล่าวจะได้รับยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณา OSR (เริ่มตั้งแต่พื้นที่ ย.5)</p>

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

รายละเอียด	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 (กฎกระทรวงฉบับที่ 116)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (กฎกระทรวงฉบับที่ 414)	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
มาตรการทางผังเมือง ในการสร้างแรงจูงใจ (incentives)			3. <u>สามารถปลูกสร้างอาคารบางประเภทได้ใน ข้อยกเว้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท โดยมีข้อแลกเปลี่ยนในการเพิ่มพื้นที่ว่างโดยรอบ เพื่อปลูกต้นไม้ (เริ่มตั้งแต่พื้นที่ ย.3)</u>