

สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

การใช้ที่ดินประเภท	ข.1	ข.2	ข.3	ข.4	ข.5	ข.6	ข.7	ข.8	ข.9	ข.10	พ.1	พ.2	พ.3	พ.4	พ.5	อ.1	อ.2	อ.3	ก.1	ก.2	ก.3	ก.4	ต.1	ต.2	
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตร.ม.	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	9	9	X	X
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 200 ตร.ม.	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	5	X	9	9	X	X
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม.	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	5	5	X	X
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	9	9	9	9	X	X	X	X	X	X
โรงงานพื้นที่เกิน 500 ตร.ม.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	9	9	9	9	X	X	X	X	X	X
หน่วยงานคอมพิวเตอร์ผสมเสร็จ (ชั่วคราว)	X	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	X	X
สถานที่บรรจุภัณฑ์หรือบรรจุภัณฑ์สถานบริการ	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	X	X
สถานที่เก็บน้ำดื่มหรือเครื่องดื่มเพื่อจำหน่ายสถานบริการน้ำดื่ม	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	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
การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเพื่อนำมาบริโภค	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
สถาน ฌาปนสถาน	X	X						7	7	7	7	7	7	7	X	X	X	X	X	X	X	X	X	7	7
โรงแรม	X	X	X	X	X											X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
โรงแรมหรู	X	X	X	X	2	2	2	2								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
สถานบริการ	X	X	X	X	X	4	4	X	4	X	X	X	X	X	4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว																			X	X	X				
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด	X																			X	X	X			
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว	X	X																		X	X	X			
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม	X	X	1															X	X	X	X	4			
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	X	3	1												X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง	X	X	X	X	2											X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	X	X	X	X	3	3	3									X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 100 ตร.ม.																			X	X	X				
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 200 ตร.ม.	X	1																	X	1	1	1			
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม.	X	2																	X	2	2	2			
พาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	X	2													X	X	X	X	X	X				
พาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	X	3	2												X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
พาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูง	X	X	X	X	3	3	3	3								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
พาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	X	X	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ตลาดพื้นที่เกิน 300 ตร.ม.	X	2	2	2												X	X	X	2	2	2	2			
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 400 ตร.ม.	X	2	2	2												X	X	X	2	2	2	2			
ตลาดพื้นที่เกิน 400 ตร.ม.	X	2	2	2												X	X	X	X	2	2				
ตลาดประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	X	X	2												X	X	X	X	2	2				
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตร.ม.																			X	X	X				
สำนักงานพื้นที่เกิน 100 - 300 ตร.ม.	X	X																	X	X	X				
สำนักงานพื้นที่เกิน 300 ตร.ม.	X	X	2	1	1	1													X	X	X	5			
สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	X																	X	X	X				
สำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	X	3	2	2	2	2									5	5	5	X	X	X	X	X	X	X
สำนักงานประเภทอาคารสูง	X	X	X	X	3	3	3	3								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
สำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	X	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
สโมสรของโครงการจัดสรรที่ดินประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	X	X	X	X											X	X	X	X	X	X				
ป้ายโฆษณา	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
สถานที่เก็บขยะหรือรับส่งของ	X	X	X	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	2	X	X	X
ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	X	X	X	3	3	5	5
โรงพยาบาล/คลินิก	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	X			X	X
ไซโลเก็บผลิตทางการเกษตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	X			X	X
สวนสนุก/สวนสัตว์	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	X	X	X	3	3	X	X
สถานศึกษา	8															X	X	X							
สถานพยาบาล	8															5	5	8							
การจัดตั้งปลูกและมูลฝอย	X	6	6	6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6	6	6	X	X	6	6	X	X	X
การจัดตั้งอุตสาหกรรม	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	5	5	X	5	X	5	X	X	X	X
การซื้อขาย/เก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า	X	X	X	2	2	2	2	X	X	X					X	X	X				X	X	X	X	X
การซื้อขาย/เก็บเศษวัสดุ	X	1	1	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X			X	X	X	X
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา																X	X	X							
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก																5	5	5							
ร้อยละของกิจกรรมรอง (ที่ไม่ใช้ชื่อห้าม)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	5	10	5	10	5	5	5
FAR* (ต่อ 1)	1	1.5	2.5	3	4	4.5	5	6	7	8	8	8	8	8	8	2	1.5	1	1	1	1	2	3	4	4
OSR** (ร้อยละ)	40	20	12.5	10	7.5	6.5	6	5	4.5	4	6	5	4.5	4	3	15	20	40	40	40	40	15	10	7.5	7.5
ระบบรางวัล (Bonus)																									
ที่จอดรถสาธารณะ					B	B	B		B							B	B								
ที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ									B	B	B					B	B	B							
ระยะร่นด้านหน้าอาคาร (ม.)***	2	2																	2	2	2	2			
ระยะร่นด้านข้างอาคาร (ม.)***	2	1																	1	1	1	1			
ระยะร่นด้านหลังอาคาร (ม.)***	2	2																	2	2	2	2			
แปลงที่ดินต่ำสุดในโครงการจัดสรร (ตร.ว.)	100	50																	1,000	100					
ความสูง (ม.)	12	12																	12	12	12	12			

เงื่อนไข X = ไม่อนุญาต B = มีระบบรางวัลพิเศษ

- 1 = เดือนให้ตั้งอยู่มีถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 2 = เดือนให้ตั้งอยู่มีถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 3 = เดือนให้ตั้งอยู่มีถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 4 = เดือนให้เรื่องที่ตั้ง
- 5 = เดือนให้ความเกี่ยวข้องกับของกิจกรรม
- 6 = เดือนให้ภายใต้การควบคุมอนุญาตจาก กทม.
- 7 = เดือนให้เขตของเดิม
- 8 = เดือนให้เรื่องขนาดระดับการบริการ
- 9 = เดือนให้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง
- 10 = เดือนให้ตั้งชั่วคราวในหน่วยงานที่ก่อสร้างหรือบริการใกล้เคียง
- 11 = เดือนให้บริเวณกิจการบางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง

* FAR (Floor Area Ratio) "อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน" หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ไม่ใช้บังคับกับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)

** OSR (Open Space Ratio) "อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม" หมายความว่า อัตราส่วนของที่ว่างอัตราค่าคงที่ปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน (ไม่ใช้บังคับกับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)

*** ระยะร่นอาคาร ไม่ใช้บังคับกับบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ 40 ตร. หรือมีด้านที่ดินน้อยกว่า 6 ม. ซึ่งมีการแบ่งยกหรือแบ่งโอนก่อนกฎกระทรวงใช้บังคับ

หมายเหตุ ตารางสรุปกำหนดนี้ ได้จัดทำขึ้นด้วยวิธีการสุ่มสาระสำคัญจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับใช้เป็นคู่มือปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว หากปรากฏข้อความ ขัดแย้งหรือ ข้อเท็จจริงประการใดที่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ให้ยึดถือข้อความในกฎกระทรวงและบัญชีท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 เป็นหลัก