

(ร่าง) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ผังเมืองรวมเมืองตากลี จังหวัดนครสวรรค์

ข้อ ๑ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่ตำบลหนองโพ ตำบลหัวหวาย ตำบลตากลี ตำบลลาดทิพรส ตำบลหัวหอม ตำบลช่องแค ตำบลหนองหม้อ ตำบลพรหมนิมิต ตำบลจันเสน และตำบลสร้อยทอง อำเภอตากลี จังหวัดนครสวรรค์ ภายในแนวเขตตามแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ เว้นแต่พื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร

ข้อ ๒ ให้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของที่ดินนั้น ๆ ตามที่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ โดยไม่อยู่ในบังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมนี้

หมวด ๑

วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

ข้อ ๓ การวางและจัดทำผังเมืองรวมนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองตากลี ให้เป็นเมืองศูนย์กลางการค้าและการบริการในระดับเมืองและชุมชน ส่งเสริมและพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์กลางด้านอุตสาหกรรมชีวภาพในระดับจังหวัดเพื่อการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรเพิ่มมูลค่าแบบครบวงจร พัฒนาระบบการคมนาคมและการขนส่ง จุดเปลี่ยนถ่ายด้านการขนส่งและโลจิสติกส์ การพัฒนาระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ การสาธารณสุขการและบริการสาธารณสุข การอนุรักษ์และพัฒนาแหล่งน้ำ รวมถึงสงวนพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี ตลอดจนการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ ให้เหมาะสมกับศักยภาพ บทบาทและทิศทางการเจริญเติบโตในอนาคต ที่สอดคล้องและเป็นไปตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยมีแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษาภายในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๑ ดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาเมืองศูนย์กลางในระดับเมืองและชุมชนให้เป็นศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม การท่องเที่ยว การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปศุสัตว์ สาธารณูปการ

(๒) ส่งเสริมการใช้ประโยชน์พื้นที่ชุมชนดั้งเดิมให้คงไว้เป็นศูนย์กลางการค้า การท่องเที่ยว และการอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมของการพัฒนาเชิงอนุรักษ์

(๓) ส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ประวัติศาสตร์ วิถีชีวิตและวัฒนธรรม และเชื่อมโยงแหล่งท่องเที่ยว ภายในและภายนอกพื้นที่ โดยคำนึงถึงการดูแลสิ่งแวดล้อม และวิถีชีวิตของชุมชน

(๔) ส่งเสริมและพัฒนาด้านเกษตรกรรม และการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี เพื่อให้เป็นแหล่งผลิตสินค้าเกษตรที่มีคุณภาพและการสร้างมูลค่าเพิ่มให้สินค้าเกษตร

(๕) ส่งเสริมและพัฒนาอุตสาหกรรมการเกษตร และอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

(๖) ส่งเสริมและพัฒนาาระบบโครงสร้างพื้นฐานให้มีประสิทธิภาพและเพียงพอต่อการรองรับ การขยายตัวของเมือง ชุมชน เศรษฐกิจ การคมนาคมและการขนส่ง

(๗) ส่งเสริมการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แผนผังแสดงผิวน้ำ และรายการประกอบแผนผังที่แสดงพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

## หมวด ๒

### แผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

#### ส่วนที่ ๑

#### แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ข้อ ๕ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดบทบาทการใช้ที่ดินในแต่ละบริเวณ โดยการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การศึกษา การศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ รวมถึงการอนุรักษ์พื้นที่ที่มีคุณค่าสำคัญทางประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม และพื้นที่แหล่งเกษตรกรรมขั้นดีที่มีความอุดมสมบูรณ์ โดยการควบคุมและจัดระเบียบเพื่อป้องกันความขัดแย้งของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ดินนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท ย. ๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาย่านการอยู่อาศัยและการค้าละแวกบ้านที่มีสภาพแวดล้อมดีในพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑ - ๑ ถึง ย. ๑ - ๒๒

(๒) ที่ดินประเภท ย. ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยของประชากรและแรงงาน ตลอดจนกิจกรรมพาณิชยกรรมเพื่อบริการชุมชนละแวกบ้าน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๒ - ๑ ถึง ย. ๒ - ๑๖

(๓) ที่ดินประเภท พ. ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนากิจการการค้า พาณิชยกรรม และการบริการในระดับเมืองและชุมชนที่มีกิจกรรมหลากหลาย ตลอดจนส่งเสริมการท่องเที่ยวชุมชน จำแนกเป็นบริเวณ พ. - ๑ ถึง พ. - ๑๑

(๔) ที่ดินประเภท อ. ๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมตามนโยบายศูนย์กลางเศรษฐกิจฐานชีวภาพของจังหวัด รวมถึงอุตสาหกรรมด้านโครงสร้างพื้นฐานที่คำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม จำแนกเป็นบริเวณ อ. ๑ - ๑ ถึง อ. ๑ - ๘

(๕) ที่ดินประเภท อ. ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงเข้มตะมปราง ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการพัฒนาคลังสินค้า การขนส่ง และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับโลจิสติกส์ จำแนกเป็นบริเวณ อ. ๒

๖.๖ ~ ๒ ๒๐๒๒

(๖) ที่ดินประเภท ก. ๑ และ ก. ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ก. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาการทำเกษตรกรรม ส่งเสริมเศรษฐกิจเพื่อการเกษตร การท่องเที่ยวทางธรรมชาติในพื้นที่เกษตรกรรม จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๑ - ๑ ถึง ก. ๑ - ๓๖

(ข) ที่ดินประเภท ก. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน การประกอบกิจกรรมทางการเกษตร จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๒ - ๑ ถึง ก. ๒ - ๑๔

(๓) ที่ดินประเภท อก. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร และการท่องเที่ยวเชิงเกษตร จำแนกเป็นบริเวณ อก. - ๑ ถึง อก. - ๖

(๔) ที่ดินประเภท ล. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการ การพักผ่อนหย่อนใจ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม จำแนกเป็นบริเวณ ล. - ๑ ถึง ล. - ๒๖

(๕) ที่ดินประเภท อป. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์พื้นที่ป่าไม้ตามกฎหมายว่าด้วยการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ จำแนกเป็นบริเวณ อป.

(๑๐) ที่ดินประเภท ศษ. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถานบันการศึกษา หรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์ จำแนกเป็นบริเวณ ศษ. - ๑ ถึง ศษ. - ๕๙

(๑๑) ที่ดินประเภท อศ. ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของภูมิทัศน์ และสนับสนุนการท่องเที่ยวในเขตเมืองโบราณจินเสน จำแนกเป็นบริเวณ อศ.

(๑๒) ที่ดินประเภท ศน. ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถานบันศาสนา เพื่อเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์ จำแนกเป็นบริเวณ ศน. - ๑ ถึง ศน. - ๙๘

(๑๓) ที่ดินประเภท ส. ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถาบันราชการและการดำเนินกิจการของรัฐ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ จำแนกเป็นบริเวณ ส. - ๑ ถึง ส. - ๔๒

ข้อ ๖ ที่ดินประเภท ย. ๑ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมประเภท ๑ โรงแรมประเภท ๒ และตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการจัดสรรทั้งหมด

(๑๐) การประกอบพาณิชย์กรรม ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่หอพัก และอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๒) สถานีขนส่งผู้โดยสาร ตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๓) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๔) กิจการคลังสินค้า และกิจการไซโล ตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๕) กิจการให้บริการลานสะสมตู้บรรจุสินค้า และกิจการให้บริการลานจอดรถหัวลากตู้บรรจุสินค้า

(๑๖) สถานสงเคราะห์สัตว์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๗) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๘) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๑๙) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า

(๒๐) สนามแข่งรถ

(๒๑) สนามแข่งม้า

(๒๒) สนามยิงปืน

(๒๓) สนามกอล์ฟ

(๒๔) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๕) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๖) ซ่อมแซมหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๗) ซ่อมแซมหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารได้ไม่เกิน ๑.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละหกสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละหกสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ทั้งนี้ ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

ข้อ ๗ ที่ดินประเภท ย. ๒ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมประเภท ๑ โรงแรมประเภท ๒ และโรงแรมประเภท ๓ ที่ไม่มีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่โรงมหรสพประเภท ก โรงมหรสพประเภท ข โรงมหรสพประเภท ค โรงมหรสพประเภท ง ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการจัดสรรทั้งหมด

(๑๐) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๒) สถานีขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๓) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๔) กิจการคลังสินค้า และกิจการไซโล ตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๕) กิจการให้บริการลานสะสมตู้บรรจุสินค้า และกิจการให้บริการลานจอดรถหัวลากตู้บรรจุสินค้า

(๑๖) สถานสงเคราะห์สัตว์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๗) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๘) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๑๙) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า

(๒๐) สนามแข่งรถ

(๒๑) สนามแข่งม้า

(๒๒) สนามยิงปืน

(๒๓) สนามกอล์ฟ

(๒๔) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๕) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๖) ซื่อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๗) ซื่อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารได้ไม่เกิน ๒.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๒.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละหกสิบห้า ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละหกสิบห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

ข้อ ๘ ที่ดินประเภท พ. เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา ไร่ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๘) กิจการคลังสินค้า และกิจการไซโล ตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๙) กิจการให้บริการลานสะสมตู้บรรจุสินค้า และกิจการให้บริการลานจอดรถหัวลากตู้บรรจุสินค้า

(๑๐) สถานสงเคราะห์สัตว์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๑) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๒) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่อาคารพาณิชยกรรม

(๑๓) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า

(๑๔) สนามแข่งรถ

(๑๕) สนามแข่งม้า

- (๑๖) สนามยิงปืน
- (๑๗) สนามกอล์ฟ
- (๑๘) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (๑๙) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (๒๐) ซ่อมแซมหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (๒๑) ซ่อมแซมหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารได้ไม่เกิน ๔ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๔ : ๑

(๒) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละสิบ

ข้อ ๙ ที่ดินประเภท อ. ๑ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๘) จัดสรรเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๐) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

(๑๒) สถานสงเคราะห์สัตว์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๓) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

๖.๖๖ ๒๒๒๒

(๑๔) สถานสงเคราะห์ผู้สูงอายุ

(๑๕) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(๑๖) กิจการการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีภาวะพึ่งพิงตามกฎหมายว่าด้วยสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ

(๑๗) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๑๘) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า

(๑๙) สนามแข่งรถ

(๒๐) สนามแข่งม้า

(๒๑) สนามยิงปืน

(๒๒) สนามกอล์ฟ

(๒๓) สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน

(๒๔) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการรักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ  
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละสี่สิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละสี่สิบ

(๓) ให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากอาคารหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม

(๔) ให้มีที่ว่างโดยรอบภายในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างถนน ที่จอดรถยนต์ การสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง รั้ว กำแพง แนวท่อขนส่งผลิตภัณฑ์ และทางเข้าออกของอาคารหรือทางเข้าออกของอาคารหรือทางเข้าออกของรถในพื้นที่กันชนนี้

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภท อ. ๒ เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อคลังสินค้ากิจการที่เกี่ยวกับโลจิสติกส์ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

(๒) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๓) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มืออยู่เดิม

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๕) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๖) จัดสรรเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย



(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๙) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

(๑๐) สถานสงเคราะห์สัตว์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๑) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

(๑๒) สถานสงเคราะห์ผู้สูงอายุ

(๑๓) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(๑๔) กิจกรรมการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีภาวะพึ่งพิงตามกฎหมายว่าด้วยสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ

(๑๕) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๑๖) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า

(๑๗) สนามแข่งรถ

(๑๘) สนามแข่งม้า

(๑๙) สนามยิงปืน

(๒๐) สนามกอล์ฟ

(๒๑) สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน

(๒๒) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการรักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

(๒๓) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๔) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๕) ซื้อมาหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๖) ซื้อมาหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบ

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภท ก. ๑ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ทั้งนี้ ให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละสามของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่ โรงแรมประเภท ๑ และโรงแรมประเภท ๒ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๕) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๙) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๑๐) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว เว้นแต่การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร และมีระยะถอยร่นด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๒) ศูนย์ประชุม หรืออาคารแสดงสินค้า

(๑๓) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๑๔) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล เว้นแต่ที่มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองอนุศาสนนันท์ คลองห้วยลาด คลองห้วยหอม คลองพยนต์ ห้วยดินสอพอง ห้วยหินเพลิง ห้วยพุซู้ริ้ว และห้วยหนองใหญ่ ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๑๕) ซ้ำขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองอนุศาสนนันท์ คลองห้วยลาด คลองห้วยหอม คลองพยนต์ ห้วยดินสอพอง ห้วยหินเพลิง ห้วยพุซู้ริ้ว และห้วยหนองใหญ่ ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๑๖) ซ้ำขายหรือเก็บเศษวัสดุ เว้นแต่ที่มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองอนุศาสนนันท์ คลองห้วยลาด คลองห้วยหอม คลองพยนต์ ห้วยดินสอพอง ห้วยหินเพลิง ห้วยพุซู้ริ้ว และห้วยหนองใหญ่ ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๘ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

(๓) การประกอบพาณิชยกรรม ให้ดำเนินการเพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละสองของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภท ก. ๒ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ และกิจการอื่น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ทั้งนี้ ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสองของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่ โรงแรมประเภท ๑ และโรงแรมประเภท ๒ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร

(๕) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการจัดสรรทั้งหมด

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เว้นแต่จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ทั้งนี้ ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสองของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(๙) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๑๐) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร และมีพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

(ข) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว เว้นแต่ การประกอบพาณิชยกรรมประเภทตึกแถวที่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๒) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๓) กิจการคลังสินค้า และกิจการไซโลตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๔) กิจการให้บริการลานสะสมตู้บรรจุสินค้า และกิจการให้บริการลานจอดรถหัวลากตู้บรรจุสินค้า

(๑๕) ศูนย์ประชุม หรืออาคารแสดงสินค้า

(๑๖) สถานสงเคราะห์สัตว์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๗) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๑๘) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า

(๑๙) สนามแข่งรถ

(๒๐) สนามแข่งม้า

(๒๑) สนามยิงปืน

(๒๒) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๓) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๔) ซ่อมแซมหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองอนุศาสนนันท์ และห้วยหินเพลิง ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๒๕) ซ่อมแซมหรือเก็บเศษวัสดุ เว้นแต่ที่มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองอนุศาสนนันท์ และห้วยหินเพลิง ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

(๓) การประกอบพาณิชยกรรม ให้ดำเนินการเพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละสามของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภท อก. เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่น

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ทั้งนี้ ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละหนึ่งของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มียู่เดิม

(๕) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมประเภท ๑ และโรงแรมประเภท ๒ ที่มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๖) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๐) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๑๑) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

(๑๒) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๓) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๔) กิจการคลังสินค้า ตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๕) กิจการให้บริการลานสะสมตู้บรรจุสินค้า และกิจการให้บริการลานจอดรถหัวลากตู้บรรจุสินค้า

(๑๖) ศูนย์ประชุม หรืออาคารแสดงสินค้า

(๑๗) สถานสงเคราะห์สัตว์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๘) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๑๙) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า

(๒๐) สนามแข่งรถ

(๒๑) สนามแข่งม้า

(๒๒) สนามยิงปืน

(๒๓) สนามกอล์ฟ

(๒๔) สนามฝึกซ้อมกอล์ฟ

(๒๕) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๖) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๗) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๘) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

U.U. 2018

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๕ : ๑ และไม่ให้อาคารหรืออาคารใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๗ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ร้อยละสามสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละสามสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ทั้งนี้ ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

(๓) การประกอบพาณิชยกรรม ให้ดำเนินการเพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละหนึ่งของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภท ล. เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสาธารณสุขโรค สาธารณูปการ และสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ไม่ใช่การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ที่มีขนาดอาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร เกษตรกรรม การท่องเที่ยวทางธรรมชาติ การสาธารณสุขโรค สาธารณูปการ และสาธารณประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา กระจับปี่ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ตามวรรคสอง ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๕ : ๑ และไม่ให้อาคารหรืออาคารใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๗ : ๑

ว.ว. ๒๑๘๘๘

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละสี่สิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละสี่สิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ทั้งนี้ ไม่ให้ใช้บังคับกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภท อบ. เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ เฉพาะที่ดินของรัฐซึ่งเป็นป่าตามกฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสวน และคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ และกฎหมายที่เกี่ยวกับการป่าไม้ การสวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐที่ไม่ใช่ที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่มีขนาดอาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ทั้งนี้ ไม่ใช้การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ตามวรรคสาม ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๕ : ๑ และไม่ให้ใช้บังคับกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๗ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ทั้งนี้ ไม่ให้ใช้บังคับกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

ข้อ ๑๖ ที่ดินประเภท ศษ. เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา หรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น



ข้อ ๑๗ ที่ดินประเภท อศ. เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม การท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการ ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (๒) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุ ก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (๔) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนสุสาน และฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (๕) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมประเภท ๑ และโรงแรมประเภท ๒ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร
- (๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
- (๘) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (๙) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร
- (๑๐) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- (๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
- (๑๒) สถานีขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก
- (๑๓) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก
- (๑๔) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น
- (๑๕) สถานที่เก็บหรือพักสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรมแต่ไม่รวมถึงการเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อรอการจำหน่าย ณ สถานที่นั้น
- (๑๖) กิจการให้บริการลานสะสมตู้บรรจุสินค้า และกิจการให้บริการลานจอดรถหั่วลากตู้บรรจุสินค้า
- (๑๗) ศูนย์ประชุม หรืออาคารแสดงสินค้า
- (๑๘) สถานสงเคราะห์สัตว์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (๑๙) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (๒๐) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (๒๑) สวนสัตว์
- (๒๒) สนามแข่งรถ
- (๒๓) สนามแข่งม้า
- (๒๔) สนามยิงปืน
- (๒๕) สนามกอล์ฟ
- (๒๖) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย



(๒๗) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๘) ซ่อมแซมหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๙) ซ่อมแซมหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๘ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

ข้อ ๑๘ ที่ดินประเภท ศน. เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๙ ที่ดินประเภท ส. เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการที่เกี่ยวข้องกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๒๐ ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเฉพาะที่ดินที่เป็นของรัฐหรือที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน เพื่อใช้ประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๒๑ ให้โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ และยังประกอบกิจการอยู่ ขยายพื้นที่และกำลังการผลิตของโรงงานได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ หรือเป็นพื้นที่ที่ได้รับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับแล้ว จากเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ การขยายพื้นที่โรงงานจะต้องไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม



ส่วนที่ ๒  
แผนผังแสดงที่โล่ง

ข้อ ๒๒ แผนผังแสดงที่โล่งพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นนโยบายในการดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อส่งเสริมภูมิทัศน์และคุณภาพชีวิตสิ่งแวดล้อมทางกายภาพเมืองและชุมชน การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและระบบนิเวศทางธรรมชาติ และการบรรเทาปัญหาอุทกภัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงที่โล่งทำยข้อกำหนดนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่โล่งประเภท ลน. ให้เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม มีวัตถุประสงค์เพื่อนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม จำแนกเป็น ลน. - ๑ ถึง ลน. - ๒๖

(๒) ที่โล่งประเภท ลม. ให้เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง จำแนกเป็น ลม. - ๑ ถึง ลม. - ๑๕

ข้อ ๒๓ ที่โล่งประเภท ลน. เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสาธารณสุข โภค สาธารณูปการ และสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ไม่ใช่การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีขนาดอาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร เกษตรกรรม การท่องเที่ยวทางธรรมชาติ การสาธารณสุข โภค สาธารณูปการ และสาธารณประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ตามวรรคสอง ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๕ : ๑ และไม่ให้อาคารหรืออาคารพาณิชย์ที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๗ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ทั้งนี้ ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๓๕ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

ข้อ ๒๔ ที่โล่งประเภท ลม. เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมลำคลอง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพตามธรรมชาติของลำคลอง เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภค เขื่อน รั้ว กำแพง

๖.๖๖ ๑/๑๑๙.

### ส่วนที่ ๓

#### แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

ข้อ ๒๕ แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นการแสดงเจตนารมณ์ในการกำหนดโครงการแต่ละประเภท โดยทั่วไปมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมระบบการคมนาคมและการขนส่ง ให้รองรับการพัฒนาเมืองอย่างทั่วถึงสามารถรองรับปริมาณการเดินทางที่เพิ่มขึ้นในอนาคตได้อย่างเพียงพอ ทั้งภายในและภายนอกเขตผังเมืองรวมและทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของการวางผังเมืองรวม

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (๑) ถนนแบบ ก ให้มีขนาดเขตทาง ๑๒ เมตร จำนวน ๔ สาย
- (๒) ถนนแบบ ข ให้มีขนาดเขตทาง ๑๕ เมตร จำนวน ๑๕ สาย
- (๓) ถนนแบบ ค ให้มีขนาดเขตทาง ๑๘ เมตร จำนวน ๖ สาย
- (๔) ถนนแบบ ง ให้มีขนาดเขตทาง ๓๐ เมตร จำนวน ๑ สาย

ข้อ ๒๖ ที่ดินในบริเวณแนวถนนสาย ก ๑ ถนนสาย ก ๒ ถนนสาย ก ๓ ถนนสาย ก ๔ ถนนสาย ข ๑ ถนนสาย ข ๒ ถนนสาย ข ๓ ถนนสาย ข ๔ ถนนสาย ข ๕ ถนนสาย ข ๖ ถนนสาย ข ๗ ถนนสาย ข ๘ ถนนสาย ข ๙ ถนนสาย ข ๑๐ ถนนสาย ข ๑๑ ถนนสาย ข ๑๒ ถนนสาย ข ๑๓ ถนนสาย ข ๑๔ ถนนสาย ข ๑๕ ถนนสาย ค ๑ ถนนสาย ค ๒ ถนนสาย ค ๓ ถนนสาย ค ๔ ถนนสาย ค ๕ ถนนสาย ค ๖ และถนนสาย ง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) การก่อสร้างหรือเกี่ยวข้องกับถนน และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- (๒) การก่อสร้างรั้วหรือกำแพง
- (๓) เกษตรกรรมที่ไม่ใช่การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า

(๔) การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร มีความสูงของอาคารไม่เกิน ๖ เมตร และไม่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

## ส่วนที่ ๔

### แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

---

ข้อ ๒๗ แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ พร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นเจตนารมณ์ในการกำหนดกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการ สาธารณะทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ประเภท สบ. ให้เป็นที่ดินเพื่อกิจการ โรงบำบัดน้ำเสีย จำแนกเป็นบริเวณ สบ.

(๒) ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ประเภท สก. ให้เป็นที่ดินเพื่อกิจการ สาธารณูปการและบริการสาธารณะ จำแนกเป็นบริเวณ สก. - ๑ ถึง สก. - ๕

ข้อ ๒๘ ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ประเภท สบ. เป็นที่ดินเพื่อกิจการ โรงบำบัดน้ำเสีย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงบำบัดน้ำเสีย หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของ แผนผังนี้และแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ ๒๙ ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ สก. - ๑ ถึง สก. - ๕ เป็นที่ดิน เพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการ สาธารณะ หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของ แผนผังนี้และแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

## ส่วนที่ ๕

### แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๓๐ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้น เพื่อเป็นการกำหนดแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่มีอยู่ในพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวม เพื่อใช้เป็นกรอบในการอนุรักษ์ รักษา และการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่ ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและการขนส่ง การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ท้ายข้อกำหนดนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทน. ๑ และ ทน. ๒ ให้เป็นแหล่งทรัพยากร น้ำจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทน. ๑ เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำประเภท แม่น้ำ คลอง ห้วย และร่อง จำแนกเป็นบริเวณ ทน. ๑ - ๑ ถึง ทน. ๑ - ๓

(ข) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทน. ๒ เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำประเภท เขื่อน และอ่างเก็บน้ำ จำแนกเป็นบริเวณ ทน. ๒ - ๑ ถึง ทน. ๒ - ๓

(๒) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทป. ๑ และ ทป. ๒ ให้เป็นแหล่งทรัพยากร ป่าไม้ จำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทป. ๑ เป็นแหล่งทรัพยากรป่าไม้ ประเภทป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ วนอุทยาน

(ข) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทป. ๒ เป็นแหล่งทรัพยากรป่าไม้ ประเภทป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

(๓) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทร. ให้เป็นแหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ จำแนก เป็นบริเวณ ทร. - ๑ ถึง ทร. - ๒๑

(๔) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทด. ให้เป็นแหล่งทรัพยากรดิน จำแนกเป็น บริเวณ ทด. - ๑ และ ทด. - ๒

ข้อ ๓๑ แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทน. เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำ ให้ใช้ประโยชน์ เพื่อการอนุรักษ์และรักษาทรัพยากรน้ำ หรือเพื่อตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ ๓๒ แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทป. เป็นแหล่งทรัพยากรป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอนุรักษ์และรักษาทรัพยากรป่าไม้ หรือเพื่อตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผัง อื่นในบริเวณนั้น

ข้อ ๓๓ แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทร. เป็นแหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอนุรักษ์และรักษาทรัพยากรแร่ หรือเพื่อตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผัง อื่นในบริเวณนั้น

ข้อ ๓๔ แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทด. เป็นแหล่งทรัพยากรดิน ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอนุรักษ์และรักษาทรัพยากรดินที่มีคุณค่า หรือเพื่อตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ส่วนที่ ๖  
แผนผังแสดงผังน้ำ

ข้อ ๓๕ แผนผังแสดงผังน้ำพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมและพัฒนาโครงข่ายระบบทางน้ำเพื่อการระบายน้ำ การป้องกันและบรรเทาอุทกภัยที่เหมาะสมกับพื้นที่ และบูรณาการความเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ และสัมพันธ์กันทั้งภายในและภายนอกเขตผังเมืองรวม และให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของการวางผังเมืองรวม

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงผังน้ำท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ประเภท คป. ให้เป็นที่ดินเพื่อการปรับปรุงทางน้ำในเขตทางเดิม จำนวน ๓ สาย

(๒) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ประเภท รน. ให้เป็นที่ดินเพื่อพัฒนาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน จำแนกเป็นบริเวณ รน. - ๑ ถึง รน. - ๔

ข้อ ๓๖ ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ประเภท คป. เป็นที่ดินเพื่อการปรับปรุงทางน้ำในเขตคลองเดิม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการระบายน้ำ และการป้องกันและบรรเทาอุทกภัย การอุปโภคบริโภค การรักษาระบบนิเวศ หรือเพื่อตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ ๓๗ ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท รน. เป็นที่ดินเพื่อพัฒนาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน หรือเพื่อตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

หมวด ๓

นโยบาย มาตรการ และวิธีการดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

ข้อ ๓๘ ผังเมืองรวมนี้ กำหนดนโยบาย และมาตรการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ดังนี้

(๑) ส่งเสริมให้มีการปรับปรุง พื้นฟูหรือพัฒนาเมืองให้เป็นศูนย์กลางย่านที่อยู่อาศัย และย่านพาณิชย์กรรมดั้งเดิมของเมืองที่เชื่อมต่อการเดินทางด้วยรถไฟและระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ โดยการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางหลักระดับเมือง และชุมชนเพื่อสร้างความเป็นเอกลักษณ์ของย่านชุมชนดั้งเดิมของเมืองริมทางรถไฟ และเมืองโบราณจันเสน ให้มีบทบาทเป็นศูนย์กลางในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจการค้า การบริการ การท่องเที่ยว และการอนุรักษ์แหล่งประวัติศาสตร์ของเมือง

(๒) ส่งเสริมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดแผนงานโครงการ และดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย รวมถึงการนำแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และแผนผังแสดงผังน้ำ ไปสู่การปฏิบัติโดยให้ประชาชนมีส่วนร่วม

(๓) ส่งเสริมให้มีการพัฒนาการเกษตรกรรมเพื่อเพิ่มมูลค่าผลผลิตทางการเกษตร รวมถึงคุ้มครองคุณภาพสิ่งแวดล้อมเพื่อดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี การป้องกันน้ำท่วมและบรรเทาอุทกภัยและภัยแล้งใน ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังแสดงผังน้ำ หรือแผนผังน้ำตามกฎหมายว่าด้วยการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๔) ส่งเสริมให้มีการพัฒนาด้านอุตสาหกรรมในแนวทางอุตสาหกรรมเชิงนิเวศหรืออุตสาหกรรมสีเขียว โดยให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนและภาคส่วนต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมตามกรอบมาตรฐานของเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ

ข้อ ๓๙ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ จึงได้กำหนดวิธีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทให้เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

(๒) ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการจัดทำแผนพัฒนา และข้อบัญญัติให้มีความสอดคล้องกับผังเมืองรวมนี้

(๓) ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบายและแนวทางของ มาตรการ รวมถึงการจัดทำแผนงานโครงการและดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และแผนผังแสดงผังน้ำ



(๔) ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควบคุมพื้นที่ที่ให้ประกอบกิจการโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน การประกอบพาณิชยกรรม และการจัดสรรที่ดินในที่ดินประเภท ก. ๑ ที่ดินประเภท ก. ๒ และที่ดินประเภท อก. ที่กำหนดให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละตามจำนวนที่กำหนดของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ซึ่งการคำนวณพื้นที่ให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงาน การประกอบพาณิชยกรรม และการจัดสรรที่ดินครบจำนวนร้อยละที่กำหนดโดยไม่ต้องนับรวมพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมใช้บังคับ

(๕) ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้สอดคล้องกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

(๖) ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณายกเว้นหรือปรับลดอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินของเอกชนในส่วนของที่ดินที่ได้ยินยอมให้ใช้ที่ดินให้พัฒนาโครงการตามแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงผิวน้ำ ตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมนี้