

ร่าง
ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ ๓)

ข้อ ๑ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดสมุทรปราการ ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายผังเมืองรวม
ข้อ ๒ ผังเมืองรวมนี้มีให้ใช้บังคับแก่เขตพระราชฐานและพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์
ในราชการทหาร

ข้อ ๓ ในผังเมืองรวมนี้

“การประกอบพาณิชยกรรม” หมายความว่า การประกอบธุรกิจการค้าหรือการบริการ แต่ไม่หมายความ
รวมถึงโรงแรม โรงมหรสพ สำนักงานเอกชน ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ และตลาด

“ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ” หมายความว่า อาคาร หรือสถานที่เพื่อประกอบ
กิจการประชุม การแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ

“พื้นที่สีเขียว” หมายความว่า พื้นที่ที่จัดให้มีการปลูกต้นไม้ในแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรือ
ประกอบกิจการ

“พื้นที่น้ำซึมผ่านได้” หมายความว่า พื้นที่ที่จัดให้น้ำซึมผ่านได้ ไม่ว่าจะเป็พื้นที่ว่าง พื้นที่สีเขียว หรือ
พื้นที่ปูด้วยวัสดุที่น้ำสามารถซึมผ่านได้

“พื้นที่กักเก็บน้ำ” หมายความว่า พื้นที่ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร หรือแปลงที่ดิน ที่ใช้กักเก็บน้ำฝน
ก่อนปล่อยระบายออกสู่ท่อหรือระบบระบายน้ำภายนอก

หมวด ๑

วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

ข้อ ๔ การวางและจัดทำผังเมืองรวมนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาจังหวัด
สมุทรปราการให้เป็นเมืองและชุมชนน่าอยู่ สามารถรองรับการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัย เศรษฐกิจ การจ้างงาน
การคมนาคมและขนส่ง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมได้อย่างมี
ประสิทธิภาพ สอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์ชาติ และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติภายในบริเวณ
แนวเขตตาม ข้อ ๑ ดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นเมืองศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ระดับภูมิภาค ที่มีการเชื่อมโยงการพัฒนา
พื้นที่เศรษฐกิจในภาคพาณิชยกรรม การบริการ อุตสาหกรรม การอยู่อาศัย และระบบคมนาคมขนส่ง
หลายรูปแบบกับกรุงเทพมหานครและเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

(๒) ส่งเสริมและพัฒนาบทบาทของศูนย์กลางพาณิชยกรรมเมืองระดับต่างๆ อย่างเป็นระบบ เพื่อสร้าง
ความสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย และมีการเชื่อมโยงกันด้วยระบบคมนาคม
และขนส่งที่ทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ

(๓) ส่งเสริมและพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การพาณิชยกรรมและการบริการ
อุตสาหกรรม การขนส่งและโลจิสติกส์ เกษตรกรรม และการท่องเที่ยว ที่สร้างเสริมสุขภาวะของเมืองน่าอยู่
ที่มีการรักษาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม รองรับภัยพิบัติทั้งทางธรรมชาติและมนุษย์สร้างขึ้น

(๔) ส่งเสริมและพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมและการขนส่งหลายรูปแบบที่ทั่วถึงในพื้นที่เมืองและพื้นที่เศรษฐกิจเพื่อรองรับการเดินทางในเขตเมืองและการขนส่งสินค้า ควบคู่กับการพัฒนาระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ สาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้ครอบคลุมและได้มาตรฐานรองรับการพัฒนาเมืองและชุมชนในอนาคต

(๕) สนับสนุนภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียวสำหรับเมือง ด้วยมาตรการทางผังเมืองในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ หรือมาตรการอื่นๆ

(๖) ส่งเสริมการอนุรักษ์แหล่งทรัพยากรธรรมชาติ แหล่งศิลปวัฒนธรรม การฟื้นฟูคุณภาพสิ่งแวดล้อมในพื้นที่เกษตรกรรมดั้งเดิม พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ริมฝั่งคลอง และริมฝั่งทะเลเพื่อรองรับภัยพิบัติ

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณสุขปศุสัตว์ สาธารณูปการและบริการสาธารณะ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แผนผังแสดงผังน้ำ และรายการประกอบแผนผังที่แสดงพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

หมวด ๒

แผนผังและข้อกำหนด

ส่วนที่ ๑

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำข้อกำหนดนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท ย. ๑ ถึง ย. ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาและพัฒนาเชิงอนุรักษ์ย่านที่อยู่อาศัยของชุมชนดั้งเดิมที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑

(ข) ที่ดินประเภท ย. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในพื้นที่ชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๒ - ๑ ถึง ย. ๒ - ๓

(ค) ที่ดินประเภท ย. ๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในเขตต่อเมือง และพื้นที่ต่อเนื่องกับศูนย์ชุมชนระดับอำเภอ จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๓ - ๑ ถึง ย. ๓ - ๘

(ง) ที่ดินประเภท ย. ๔ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีที่อยู่ใกล้ แหล่งงาน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๔ - ๑ ถึง ย. ๔ - ๒๒

(๒) ที่ดินประเภท ย. ๕ และ ย. ๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย. ๕ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน อุตสาหกรรม และศูนย์กลางพาณิชย์กรรมหลักระดับอำเภอ จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๕ - ๑ ถึง ย. ๕ - ๑๐

(ข) ที่ดินประเภท ย. ๖ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๖ - ๑ ถึง ย. ๖ - ๙

(๓) ที่ดินประเภท ย. ๗ และ ย. ๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย. ๗ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบศูนย์กลางพาณิชย์กรรมหลักระดับอำเภอ และจังหวัด จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๗ - ๑ ถึง ย. ๗ - ๓

(ข) ที่ดินประเภท ย. ๘ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยในเขตให้บริการของสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และการอยู่อาศัยที่ต่อเนื่องจากบริเวณศูนย์กลางพาณิชย์กรรมหลักระดับอำเภอ และจังหวัด จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๘ - ๑ ถึง ย. ๘ - ๕

(๔) ที่ดินประเภท พ. ๑ ถึง พ. ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท พ. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรม การค้า และการบริการของชุมชนระดับตำบล จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๑ - ๑ และ พ. ๑ - ๒

(ข) ที่ดินประเภท พ. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรม การค้า และการบริการของเมืองที่อยู่ใกล้ท่าอากาศยาน จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๒ - ๑ ถึง พ. ๒ - ๓

(ค) ที่ดินประเภท พ. ๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรม การค้า และการบริการของเมืองบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๓ - ๑ ถึง พ. ๓ - ๔

(ง) ที่ดินประเภท พ. ๔ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรม การค้า และการบริการของเมืองระดับอำเภอ จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๔ - ๑ ถึง พ. ๔ - ๕

(จ) ที่ดินประเภท พ. ๕ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรม การค้า และการบริการของเมืองระดับจังหวัด จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๕ - ๑ ถึง พ. ๕ - ๔

(๕) ที่ดินประเภท อ. ๑ และ อ. ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท อ. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม การพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ การพัฒนาเศรษฐกิจและฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา จำแนกเป็นบริเวณ อ. ๑ - ๑ ถึง อ. ๑ - ๑๒

(ข) ที่ดินประเภท อ. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาการประกอบการอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรม และบริเวณที่ต่อเนื่อง จำแนกเป็นบริเวณ อ. ๒ - ๑ และ อ. ๒ - ๓

(๖) ที่ดินประเภท อ. ๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเม็ดมะปราง ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาศูนย์กลางคลังสินค้า ไซโล ห้องเย็น กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ สถานีขนส่งสินค้าหรือสิ่งของ จำแนกเป็นบริเวณ อ. ๓ - ๑ และ อ. ๓ - ๒

(๗) ที่ดินประเภท อ. ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกที่มีเทคโนโลยีการผลิตทันสมัย ปราศจากมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม พัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ การพัฒนาเศรษฐกิจและฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และริมฝั่งทะเล จำแนกเป็นบริเวณ อ. ๔ - ๑ ถึง อ. ๔ - ๑๐

(๘) ที่ดินประเภท ก. ๑ ถึง ก. ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ก. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ การท่องเที่ยวเชิงเกษตรและการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ในท้องที่ค้ำบางกะเจ้า จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๑ - ๑ ถึง ก. ๑ - ๗

(ข) ที่ดินประเภท ก. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การควบคุมการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อมลพิษทางเสียงอากาศยาน การขนส่งสินค้าหรือสิ่งของ จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๒ - ๑ ถึง ก. ๒ - ๓

(ค) ที่ดินประเภท ก. ๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ในวิถีชีวิตของชุมชนเกษตรกรรม และการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติริมฝั่งทะเล จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๓ - ๑ ถึง ก. ๓ - ๖

(ง) ที่ดินประเภท ก. ๔ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการรองรับการขยายตัวของเมืองและชุมชนชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๔ - ๑ ถึง ก. ๔ - ๘

(๙) ที่ดินประเภท อก. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และระบบนิเวศทางธรรมชาติในท้องที่ค้ำบางกะเจ้า จำแนกเป็นบริเวณ อก. - ๑ ถึง อก. - ๖

(๑๐) ที่ดินประเภท ล. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการพักผ่อนหย่อนใจ จำแนกเป็นบริเวณ ล. - ๑ ถึง ล. - ๑๔

(๑๑) ที่ดินประเภท ศษ. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นสถาบันการศึกษา หรือที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์ จำแนกเป็นบริเวณ ศษ. - ๑ ถึง ศษ. - ๒๒

(๑๒) ที่ดินประเภท ลส. ที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การประมง การเพาะเลี้ยงชายฝั่ง การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ ทรัพยากรธรรมชาติริมฝั่งทะเล การคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ จำแนกเป็นบริเวณ ลส.

(๑๓) ที่ดินประเภท ศน. ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นสถาบันศาสนา หรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์ จำแนกเป็นบริเวณ ศน. - ๑ ถึง ศน. - ๑๔

(๑๔) ที่ดินประเภท ส. ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถาบันราชการ และการดำเนินกิจการในหน่วยงานของรัฐ จำแนกเป็นบริเวณ ส. - ๑ ถึง ส. - ๒๗

ข้อ ๗ ที่ดินประเภท ย. ๑ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีที่ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับนางงามแอ่นกินรัง

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ ที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๘) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๑๑) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๒) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๓) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๑๔) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๕) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๖) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโลและกิจการห้องเย็น ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๑๗) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์

(๑๘) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ

(๑๙) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๒๐) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๒๑) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๓) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๔) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค ร้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๘ ที่ดินประเภท ย.๒ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับนันทนาการ

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(๘) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๑๑) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ

(๒๐) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๒๑) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๓) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๔) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ เว้นแต่ที่เป็นการดำเนินการหรือประกอบกิจการภายในอาคารที่ไม่ใช่ประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร และมีที่ตั้งห่างเขตสถานศึกษา ศาสนสถาน โบราณสถาน สถานพยาบาล โรงแรม โรงมหรสพ หรือสถานที่ราชการ ไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

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

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ หรือโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบหก ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบหก และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รั้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๙ ที่ดินประเภท ย. ๓ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อย

กว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนนางแอ่นกินรัง

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๘) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๑๑) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๒) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๒๐) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๒๑) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๓) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๔) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ เว้นแต่ที่เป็นการดำเนินการหรือประกอบกิจการภายในอาคารที่ไม่ใช่ประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร และมีที่ตั้งห่างเขตสถานศึกษา ศาสนสถาน โบราณสถาน สถานพยาบาล โรงแรม โรงมหรสพ หรือสถานที่ราชการไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสิบสอง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบสอง และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หรือการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าจุดห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าจุดห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ สายบางนา - บางปะกง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รื้อหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภท ย.๔ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนนางแอนกินรัง

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๘) โรงแรมหรูตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่

(ก) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๓,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๓,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(ง) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๓) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๔) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๕) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๖) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์

(๑๗) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่

(ก) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(ข) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๖,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๖,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๖,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๘) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๙) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๒๐) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๑) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล เว้นแต่ที่ดินในบริเวณ ย. ๔ - ๑๐ ภายใต้การดำเนินการ การควบคุมดูแล หรือได้รับอนุญาตให้การดำเนินการจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยมีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้โดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๒๒) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๓) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๓ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๓ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ หรือกิจการที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสาม ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสาม และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง และทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ (ถนนกาญจนาภิเษก) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมหาดทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รั้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภท ย. ๕ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนนางแอนกินริง

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๘,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๘,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๘) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่

(ก) โรงมหรสพที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงมหรสพที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) โรงมหรสพที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) โรงมหรสพที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๑๑) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) การอยู่อาศัยที่เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๒๐) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๒๑) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๓) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๔) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

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

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดจุดห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดจุดห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ หรือโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าจุดห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าจุดห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ สายบางนา - บางปะกง และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รั้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภท ย. ๖ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อย

กว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนนางแอ่นกินรัง

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๘,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๘) โรงแรมหรูตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่

(ก) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๖,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) การอยู่อาศัยที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) การอยู่อาศัยที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) การอยู่อาศัยที่เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ

(จ) การอยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ

เจ้าพระยา

(๑๑) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๖,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๒) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) สำนักงานที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) สำนักงานที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๘,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) สำนักงานที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๘,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) สำนักงานที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) สำนักงานที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๓) สถานิชนสงฆ์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

(๑๔) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๕) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๖) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์

(๑๗) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่

(ก) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(ข) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ค) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(๑๘) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๙) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๒๐) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๑) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๒) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๓) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๔.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๔.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดเจ็ด ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดเจ็ด และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ หรือกิจการที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละแปดจุด

ห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละแปดจุดห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณ ย. ๖ - ๘ ให้มีความสูงของอาคารได้ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินในบริเวณที่วัดเป็นแนวระยะห่างจากเขตที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งเมืองโบราณสมุทรปราการก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับออกไปไม่เกิน ๕๐ เมตร ให้มีความสูงของอาคารได้ไม่เกิน ๑๖ เมตร

(ข) ที่ดินในบริเวณที่วัดเป็นแนวระยะห่างจากเขตที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งเมืองโบราณสมุทรปราการก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับออกไปเกิน ๕๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐ เมตร ให้มีความสูงของอาคารได้ไม่เกิน ๒๓ เมตร

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร การวัดความสูงของอาคารไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า การรับส่งวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังน้ำ ปล่องเมรุ ปล่องโรงงานอุตสาหกรรม และการสาธารณูปโภค

(๕) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง และทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ (ถนนกาญจนาภิเษก) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมหาดทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รั้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภท ย. ๗ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับนันทนาการ

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๑๔) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๕) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์

(๑๖) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่

(ก) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(ข) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(๑๗) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๘) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๑๙) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๐) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๑) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๒) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละหก ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหก และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หรือการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดจุดห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการ

แบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดจุดห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ สายบางนา – บางปะกง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณสุขโรค รั้วหรือกำแพง และการสาธารณสุขประโยชน์

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภท ย. ๘ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ที่ไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับนกนางแอ่นกินรัง

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(ข) โรงแรมที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) โรงแรมที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ

เจ้าพระยา

(จ) โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากเขตสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๘) โรงแรมสหตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่

(ก) โรงแรมสหที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมสหที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) โรงแรมสหที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากเขตสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) การประกอบพาณิชย์กรรมที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) การประกอบพาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) การประกอบพาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากเขตสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๑๑) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(ข) สำนักงานเอกชนที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) สำนักงานเอกชนที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) สำนักงานเอกชนที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) สำนักงานเอกชนที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากเขตสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๑๒) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๓) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๔) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๕) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์

(๑๖) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(ง) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(จ) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๗) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๑๘) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๑๙) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๐) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๑) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๖ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะ ก็ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๖ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะ ก็ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ กิจการที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา หรือกิจการที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะ ก็ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภท พ. ๑ เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนถ่ายแก๊ส

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มียุติ

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร

(๙) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๐) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๑) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๒) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์

(๑๓) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ

(๑๔) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๑๕) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๑๖) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๗) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๑๘) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละหก ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหก และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

ข้อ ๑๖ ที่ดินประเภท พ. ๒ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนถ่ายแอมโมเนีย

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๙) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๐) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๑) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๒) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร

(๑๓) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร และมีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๔) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๑๕) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๑๖) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๗) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๑๘) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๖ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๖ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การประกอบกิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ ให้มีตู้คอนเทนเนอร์วางเรียงซ้อนกันไม่ว่าจุดหนึ่งจุดใดสูงได้ไม่เกินหนึ่งเท่าของระยะที่ว่างห่างเขตที่ดิน ที่วัดจากเขตที่ดินเป็นแนวราบไปตั้งฉากกับด้านตรงข้ามเขตที่ดินที่เป็นจุดที่ตั้งของตู้คอนเทนเนอร์

ข้อ ๑๗ ที่ดินประเภท พ. ๓ เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับนันทนาการ

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๙) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๐) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๑) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์

(๑๒) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๑๓) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๑๔) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๕) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๑๖) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๗ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๗ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดสาม ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตาม

กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดสาม และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ หรือกิจการที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละห้าจุดสาม ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้าจุดสาม และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณ พ. ๓ - ๗ ให้มีความสูงของอาคารได้ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินในบริเวณที่วัดเป็นแนวระยะห่างจากเขตที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งเมืองโบราณสมุทรปราการ ก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับออกไปไม่เกิน ๕๐ เมตร ให้มีความสูงของอาคารได้ไม่เกิน ๑๖ เมตร

(ข) ที่ดินในบริเวณที่วัดเป็นแนวระยะห่างจากเขตที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งเมืองโบราณสมุทรปราการก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับออกไปเกิน ๕๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐ เมตร ให้มีความสูงของอาคารได้ไม่เกิน ๒๓ เมตร

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร การวัดความสูงของอาคารไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างที่ใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า การรับส่งวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถ้ำน้ำ ปล่องเมรุ ปล่องโรงงานอุตสาหกรรม การสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๘ ที่ดินประเภท พ. ๔ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับบนนางแอนกินรัง

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๙) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๐) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๑) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์

(๑๒) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๑๓) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๑๔) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๕) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๑๖) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๘ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๘ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสามจุดแปด ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามจุดแปด และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ หรือกิจการที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดสอง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดสอง และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

ข้อ ๑๙ ที่ดินประเภท พ. ๕ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมัน สถานีเก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนนางแอนกินรัง

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๙) กิจกรรมคลังสินค้า กิจกรรมไซโล และกิจกรรมห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๐) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจกรรมคลังสินค้า กิจกรรมไซโล และกิจกรรมห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๑) กิจกรรมลานตู้คอนเทนเนอร์

(๑๒) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๑๓) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๑๔) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๕) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๑๖) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๙ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๙ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสามจุดห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามจุดห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ กิจการที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา หรือกิจการที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฯขนส่งมวลชน ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจาก

การแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

ข้อ ๒๐ ที่ดินประเภท อ. ๑ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนถ่ายแอมโมเนีย

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(ค) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ

(ง) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(๘) โรงแรมหรูตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่

(ก) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ

(ข) โรงแรมหรูที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๑) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ

(๑๗) กิจการการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีภาวะพึ่งพิงตามกฎหมายว่าด้วยสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ
 (๑๘) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
 (๑๙) สถานสงเคราะห์สัตว์
 (๒๐) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
 (๒๑) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ห่างจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร

(๒๒) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ห่างจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร
 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน ๒ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๒ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ หรือกิจการที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๔) การประกอบกิจการสถานตู้คอนเทนเนอร์ ให้มีตู้คอนเทนเนอร์วางเรียงซ้อนกันไม่ว่าจุดหนึ่งจุดใด สูงได้ไม่เกินสองเท่าของระยะที่ว่างห่างเขตที่ดินที่ขออนุญาตประกอบกิจการโดยวัดระยะเป็นมุมตั้งฉากกับเขตที่ดินถึงตำแหน่งที่ตั้งของตู้คอนเทนเนอร์

(๕) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง และทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ (ถนนกาญจนาภิเษก) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รั้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๒๑ ที่ดินประเภท อ. ๒ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

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

(๒) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนนางแอ่นกินรัง

(๓) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มิได้อยู่เดิม

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๕) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๘) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๙) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๐) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๑) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ

(๑๒) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๓) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่เป็นสวัสดิการแก่พนักงาน ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๔) กิจการการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีภาวะพึ่งพิงตามกฎหมายว่าด้วยสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ

(๑๕) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(๑๖) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๑๗) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๒ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๒ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสิบเจ็ดจุดห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบเจ็ดจุดห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การประกอบกิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ ให้มีตู้คอนเทนเนอร์วางเรียงซ้อนกันไม่ว่าจุดหนึ่งจุดใด สูงได้ไม่เกินสองเท่าของระยะที่ว่างห่างเขตที่ดินที่ขออนุญาตประกอบกิจการโดยวัดระยะเป็นมุมตั้งฉากกับเขตที่ดินถึงตำแหน่งที่ตั้งของตู้คอนเทนเนอร์

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รั้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๒๒ ที่ดินประเภท อ. ๓ เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับนันทนาการ

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๘) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๑๑) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๒) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๓) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๔) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๕) สถานีขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๖) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ

(๑๗) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๑๘) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็กที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างสถานประกอบการในรูปแบบสวัสดิการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๙) กิจการการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้ที่มีภาวะพึ่งพิงตามกฎหมายว่าด้วยสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ

(๒๐) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(๒๑) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๒๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

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

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การประกอบกิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ ให้มีตู้คอนเทนเนอร์วางเรียงซ้อนกันไม่ว่าจุดหนึ่งจุดใด สูงได้ไม่เกินสองเท่าของระยะที่ว่างห่างเขตที่ดินที่ขออนุญาตประกอบกิจการโดยวัดระยะเป็นมุมตั้งฉากกับเขตที่ดินถึงตำแหน่งที่ตั้งของตู้คอนเทนเนอร์

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงชนบทหมายเลข ฉข.๓๐๐๑ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค ร้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๒๓ ที่ดินประเภท อ. ๔ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม และคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนถ่ายแอมโมเนีย

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ

(ค) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา หรือทะเล

(๘) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่

(ก) โรงมหรสพที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาหรือทะเล

(๑๖) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่

(ก) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็กที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างสถานประกอบการในรูปแบบสวัสดิการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็กที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างสถานประกอบการในรูปแบบสวัสดิการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ

(๑๗) กิจการการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีภาวะพึ่งพิงตามกฎหมายว่าด้วยสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ

(๑๘) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(๑๙) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๒๐) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๑) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๒) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๓) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๒ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๒ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ หรือกิจการที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาหรือทะเล ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๔) การประกอบกิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ ให้มีตู้คอนเทนเนอร์วางเรียงซ้อนกันไม่ว่าจุดหนึ่งจุดใด สูงได้ไม่เกินสองเท่าของระยะที่ว่างห่างเขตที่ดินที่ขออนุญาตประกอบกิจการโดยวัดระยะเป็นมุมตั้งฉากกับเขตที่ดิน ถึงตำแหน่งที่ตั้งของตู้คอนเทนเนอร์

(๕) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ สายกรุงเทพมหานคร – บ้านฉาง ทางหลวงชนบทหมายเลข ฉช.๓๐๐๑ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค ร้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๒๔ ที่ดินประเภท ก. ๑ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมัน เชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับนันทนาการ

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๘) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๑๑) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๒) การอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว เว้นแต่เป็นการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเท่าเดิม และมีความสูงอาคารเท่าเดิม

(๑๓) การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๑๔) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๕) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร

(๑๖) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร

(๑๗) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๘) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๙) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒๐๐ ตารางเมตร

(๒๐) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์

(๒๑) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ

(๒๒) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๒๓) สถานสงเคราะห์สัตว์

(๒๔) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๒๕) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า

(๒๖) สนามแข่งรถ

(๒๗) สนามแข่งม้า

(๒๘) สนามยิงปืน

(๒๙) สนามกอล์ฟ

(๓๐) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๓๑) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๓๒) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๓๓) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละร้อยห้าสิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละร้อยห้าสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การดำเนินการ หรือ ประกอบกิจการใด ๆ ที่ไม่มีการถมดินหรือ ปรับระดับพื้นที่ดิน และได้จัดทำทางหรือสะพานยกระดับเหนือพื้นดินที่มีขนาดกว้างไม่เกิน ๔ เมตร เชื่อมต่อกับโครงสร้างอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเพื่อออกสู่ทางหรือถนนสาธารณะ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำพื้นที่ทางหรือสะพานที่เชื่อมต่อกับโครงสร้างของอาคารมาคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร โดยให้ถือเป็นที่ว่างในแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

ความในวรรคสอง (๑) และ (๒) ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๖๐ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๒๐ ตารางเมตร มีความสูงอาคารไม่เกิน ๙ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อ ๒๕ ที่ดินประเภท ก. ๒ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย เว้นแต่ในที่ดินบริเวณ ก. ๒ - ๑

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนนางแอนกินรัง

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตรเว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ในที่ดินบริเวณ ก. ๒ - ๒ และ ก. ๒ - ๓

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๑) การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๒) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ในที่ดินบริเวณ ก. ๒ - ๒ และ ก. ๒ - ๓

(๑๓) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ในที่ดินบริเวณ ก. ๒ - ๒ และ ก. ๒ - ๓

(๑๔) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ค) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ในที่ดินบริเวณ ก. ๒ - ๒ และ ก. ๒ - ๓

(๑๕) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๑๖) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๗) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร และมีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๘) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ในที่ดินบริเวณ ก. ๒ - ๒ และ ก. ๒ - ๓

(๑๙) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ง) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๓,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ในที่ดินบริเวณ ก. ๒ - ๒ และ ก. ๒ - ๓

(๒๐) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย เว้นแต่เป็นการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม

(๒๑) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละร้อย ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละร้อย และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การประกอบกิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ ให้มีตู้คอนเทนเนอร์วางเรียงซ้อนกันไม่ว่าจุดหนึ่งจุดใด สูงได้ไม่เกินสองเท่าของระยะที่ว่างห่างเขตที่ดินที่ขออนุญาตประกอบกิจการโดยวัดระยะเป็นมุมตั้งฉากกับเขตที่ดินถึงตำแหน่งที่ตั้งของตู้คอนเทนเนอร์

ความในวรรคสอง (๑) และ (๒) ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๕๐ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร มีความสูงอาคารไม่เกิน ๙ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ สายบางนา - บางปะกง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รื้อหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๒๖ ที่ดินประเภท ก. ๓ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดิน ที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับนางงามแอ่นกิ้ง

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ในที่ดินบริเวณ ก. ๓ - ๕ และบริเวณ ก. ๓ - ๖

(๘) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๑๑) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เว้นแต่การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน ๕๐๐ แปลง หรือมีเนื้อที่ทั้งโครงการไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๒) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๓) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ในที่ดินบริเวณ ก. ๓ - ๕ และบริเวณ ก. ๓ - ๖

(๑๔) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ในที่ดินบริเวณ ก. ๓ - ๕ และบริเวณ ก. ๓ - ๖

(๑๕) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ในที่ดินบริเวณ ก. ๓ - ๕ และบริเวณ ก. ๓ - ๖

(๑๖) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(๑๗) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๘) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๙) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์

(๒๐) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ

(๒๑) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ดำเนินการโดยสหกรณ์การเกษตรตามกฎหมายว่าด้วยสหกรณ์

(๒๒) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๓) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๗๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๗๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบเจ็ด ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบเจ็ด และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

ความในวรรคสอง (๑) และ (๒) ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๔๐ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๒๐ ตารางเมตร มีความสูงอาคารไม่เกิน ๙ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๓ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รั้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๒๗ ที่ดินประเภท ก. ๔ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับขนนางแอนกินรัง

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(๗) โรงแรมสหตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เว้นแต่การจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยที่มีที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน ๕๐๐ แปลง หรือมีเนื้อที่ทั้งโครงการไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๑) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว เว้นแต่ที่ส่วนหนึ่งของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๒) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(๑๓) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(๑๔) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(๑๕) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๑๖) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๑๗) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๘) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร และมีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๙) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(๒๐) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่

(๒๑) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย เว้นแต่เป็นการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

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

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอย

รวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

(๓) การประกอบกิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ ให้มีตู้คอนเทนเนอร์วางเรียงซ้อนกันไม่ว่าจุดหนึ่งจุดใด สูงได้ไม่เกินสองเท่าของระยะที่ว่างห่างเขตที่ดินที่ขออนุญาตประกอบกิจการโดยวัดระยะเป็นมุมตั้งฉากกับเขตที่ดินถึงตำแหน่งที่ตั้งของตู้คอนเทนเนอร์

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ สายบางนา - บางปะกง และทางหลวงพิเศษหมายเลข ๗ สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การก่อสร้างถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รั้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๒๘ ที่ดินประเภท อก. เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) การดำเนินการใด ๆ ในอาคารสำหรับนันทนาการ

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๘) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๑๑) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๒) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

(๑๓) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๔) การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒๐๐ ตารางเมตร

- (๑๕) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐ ตารางเมตร
- (๑๖) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐ ตารางเมตร
- (๑๗) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก
- (๑๘) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น
- (๑๙) สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของซึ่งไม่ใช่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐ ตารางเมตร
- (๒๐) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์
- (๒๑) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ
- (๒๒) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (๒๓) สถานสงเคราะห์สัตว์
- (๒๔) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (๒๕) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า
- (๒๖) สนามแข่งรถ
- (๒๗) สนามแข่งม้า
- (๒๘) สนามยิงปืน
- (๒๙) สนามกอล์ฟ
- (๓๐) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (๓๑) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (๓๒) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (๓๓) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละร้อยห้าสิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละร้อยห้าสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

ความในวรรคสอง (๑) และ (๒) ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๖๐ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๒๐ ตารางเมตร มีความสูงอาคารไม่เกิน ๙ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อ ๒๙ ที่ดินประเภท ล. เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการ การพักผ่อนหย่อนใจ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ การท่องเที่ยว การคมนาคมและขนส่งทางน้ำ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๓๐ ที่ดินประเภท ศษ. เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๓๑ ที่ดินประเภท ลส. เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การประมง การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ การคมนาคมและขนส่งทางน้ำ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๓๒ ที่ดินประเภท ศน. เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา หรือเกี่ยวข้องกับศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๓๓ ที่ดินประเภท ส. เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการที่เป็นการจัดหาประโยชน์โดยหน่วยงานของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และสาธารณประโยชน์

ข้อ ๓๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบเขตโบราณสถานที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน ตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ ให้มีความสูงอาคารได้ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินที่วัดเป็นแนวระยะห่างจากเขตโบราณสถานออกไปไม่เกิน ๕๐ เมตร ให้มีความสูงของอาคารได้ไม่เกิน ๑๒ เมตร

(ข) ที่ดินที่วัดเป็นแนวระยะห่างจากเขตโบราณสถานออกไปเกิน ๕๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐ เมตร ให้มีความสูงของอาคารได้ไม่เกิน ๒๓ เมตร

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร การวัดความสูงอาคาร ไม่หมายรวมถึงโครงสร้างที่ใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า การรับส่งวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถ้ำน้ำ ปล่อยเมรุ ปล่อยโรงงานอุตสาหกรรม การสาธารณูปโภค

ข้อ ๓๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีที่ว่างตามแนวขนานเขตท้องที่เกษตรกรรมชาติน้อยกว่า ๕ เมตร และโดยรอบเขตสถานีกีฬาเกษตรกรรมชาติน้อยกว่า ๑๐ เมตร เว้นแต่การก่อสร้างท้องที่หรือเกี่ยวกับการกีฬา ถนน ทาง สะพาน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค รั้วหรือกำแพง และการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๓๖ การใช้ประโยชน์ริมฝั่งทะเลและแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีที่ว่างตามแนวขนานแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร การใช้ประโยชน์ริมฝั่งคลองจะเข้ใหญ่ คลองลาดกระบัง คลองบัวลอย คลองบัวเกาะ คลองวัดสลุด คลองจระเข้ข่อย คลองหนองงูเห่า คลองขุนราชพินิจใจ คลองบางเสาธง คลองกาหลง คลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต คลองบางกะเจ้า คลองชวดลากข้าว คลองเปรม (คลองลาด) คลองลาดบางยอ คลองสนามพลี คลองเจ้าเมือง คลองบางน้ำจืด คลองชวดบัว คลองต้นตาล คลองลาดโพธิ์ คลองพระยานาคราช คลองพระยาสมุทร คลองสำโรง คลองเทวะตรง คลองบางนางเกร็ง คลองบางแก้วใหญ่ คลองบางโฉง คลองมหาวัง คลองบางครุ คลองบางฝ้าย คลองบางกระเทียม คลองสวน คลองบางพลีใหญ่ คลองส่งน้ำชลประทาน คลองเสาระหงส์ คลองบางปิ้ง คลองพระวิจิตรนิคม คลองบางจาก คลองสนามพลี คลองท่าเกวียน คลองชวดพร้าว คลองบางน้ำจืด คลองทับนาง คลองบางปลาเกด คลองบัวคลี่ คลองตรง คลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ คลองอ้อมคู คลองโคงประทุน คลองเจ้าพระยา คลองส่งน้ำชลประทาน คลองบางปู คลองแพรกษา คลองทุ่งช้าง คลองหกส่วน คลองบางกะสี คลองหนามแดง คลองยาง คลองเล้าหมู คลองกันยา คลองมอญ คลองลำสลัด คลองสรรพสามิต คลองบางระกาศ คลองส่งน้ำชลประทาน คลองพระราม คลองแก้ว คลองลาดหวาย คลองขุนสมุทรไทย คลองบางกระบือ คลองตำหุ คลองท้ายสลัด คลองลำบางมี คลองแพรกตระเข้ คลองสาขลา (ตาพูด) คลองนางหลี่ คลองยายจิว คลองตาเพิ่ม คลองบางแก้วคลองเกลือ คลองเจ๊ก คลองกง

(ตลาด) คลองตา คลองตาเกิด คลองหลอด คลองชักคราม คลองแจ็กโย คลองสีลัง คลองบางกะหก คลองสาขลา คลองบางกะเจ็ด คลองส่งน้ำชลประทาน คลองแม่รอด คลองสีลัง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ การขนส่งของทางน้ำ การสาธารณูปโภค สะพาน เขื่อน รั้วหรือกำแพง

ข้อ ๓๗ ให้โรงงานที่ได้รับอนุญาต ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ และยังประกอบกิจการอยู่ ให้ขยายพื้นที่และกำลังการผลิตของโรงงานได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม และให้รวมถึงการขยายพื้นที่ในแปลงที่ดินที่มีสภาพธรรมชาติหรือมีถนนคั่นระหว่างแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ หรือเป็นพื้นที่ในที่ดินที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของเจ้าของโรงงานเดิมอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ การขยายพื้นที่โรงงานจะต้องไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม และไม่ใช่เป็นการขยายโรงงานลำดับที่ ๗ (๑) และ (๔) ลำดับที่ ๔๒ (๑) และ (๒) ลำดับที่ ๔๓ (๑) และ (๒) ลำดับที่ ๔๔ ลำดับที่ ๔๕ (๑) (๒) และ (๓) ลำดับที่ ๔๘ (๔) และ (๖) ลำดับที่ ๔๙ ลำดับที่ ๕๐ (๔) ลำดับที่ ๘๙ ลำดับที่ ๙๑ (๒) ลำดับที่ ๙๒ (เฉพาะที่ใช้แอมโมเนียเป็นสารทำความเย็น) และลำดับที่ ๙๙

ส่วนที่ ๒

แผนผังแสดงที่โล่ง

ข้อ ๓๘ แผนผังแสดงที่โล่งพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ การส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมชุมชน การรักษาสุขภาพแวดล้อมของแหล่งน้ำธรรมชาติ การป้องกันและลดปัญหาอุทกภัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงที่โล่งทำข้อกำหนดนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่โล่งประเภท ลน. ให้เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่โล่งสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ การส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมของชุมชน จำแนกเป็นบริเวณ ลน.- ๑ ถึง ลน.- ๑๔

(๒) ที่โล่งประเภท ลม. ให้เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมฝั่งแม่น้ำและลำคลอง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาสุขภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ เป็นที่โล่งสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ และเป็นพื้นที่ป้องกันและลดความเสียหายจากอุทกภัย จำแนกเป็นบริเวณ ลม.- ๑ ถึง ลม.- ๕

(๓) ที่โล่งประเภท ลร. ให้เป็นที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสุขภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นพื้นที่รับน้ำและการระบายน้ำตามธรรมชาติ ที่ช่วยป้องกันและลดปัญหาอุทกภัย จำแนกเป็นบริเวณ ลร.- ๑ ถึง ลร.- ๙๓

(๔) ที่โล่งประเภท ลช. ให้เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ทะเล ชายฝั่งทะเล และพื้นที่ชุ่มน้ำเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาและฟื้นฟูคุณภาพสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ทะเล ชายฝั่งทะเล และพื้นที่ชุ่มน้ำเกษตรกรรม จำแนกเป็นบริเวณ ลช.- ๑ ถึง ลช.- ๒

ข้อ ๓๙ ที่โล่งประเภท ลน. ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสาธารณูปโภค การสาธารณประโยชน์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทไว้ในบริเวณนั้น โดยให้คำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่โล่งประเภทนี้ด้วย

ข้อ ๔๐ ที่โล่งประเภท ลม. ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เกษตรกรรม นันทนาการ การคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ การป้องกันน้ำท่วม การสาธารณสุขโรค การสาธารณสุขประโยชน์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทไว้ในบริเวณนั้น โดยให้คำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่โล่งประเภทนี้ด้วย

ข้อ ๔๑ ที่โล่งประเภท ลร. ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การรับน้ำ การระบายน้ำ การป้องกันและลดปัญหาอุทกภัย หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทไว้ในบริเวณนั้น โดยให้คำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่โล่งประเภทนี้ด้วย

ข้อ ๔๒ ที่โล่งประเภท ลช. ที่เป็นพื้นที่ชุ่มน้ำเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การรับน้ำและการระบายน้ำทางธรรมชาติ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทไว้ในบริเวณนั้น โดยให้คำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่โล่งประเภทนี้ด้วย

ส่วนที่ ๓

แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

ข้อ ๔๓ แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นนโยบายส่งเสริม ปรับปรุง และพัฒนาระบบคมนาคมและขนส่งให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งทำยข้อกำหนดนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (๑) ถนนแบบ ก ให้มีขนาดเขตทาง ๑๒.๐๐ เมตร จำนวน ๒ สาย
- (๒) ถนนแบบ ข ให้มีขนาดเขตทาง ๑๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑๑ สาย
- (๓) ถนนแบบ ค ให้มีขนาดเขตทาง ๒๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑๙ สาย
- (๔) ถนนแบบ ง ให้มีขนาดเขตทาง ๒๕.๐๐ เมตร จำนวน ๑๐ สาย
- (๕) ถนนแบบ จ ให้มีขนาดเขตทาง ๓๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑๕ สาย
- (๖) ถนนแบบ ฉ ให้มีขนาดเขตทาง ๔๐.๐๐ เมตร จำนวน ๙ สาย
- (๗) ถนนแบบ ซ ให้มีขนาดเขตทาง ๖๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ สาย

ข้อ ๔๔ ที่ดินในบริเวณแนวถนนสาย ก ๑ ถนนสาย ก ๒ 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 ค ๑ ถนนสาย ค ๒ ถนนสาย ค ๓ ถนนสาย ค ๔ ถนนสาย ค ๕ ถนนสาย ค ๖ ถนนสาย ค ๗ ถนนสาย ค ๘ ถนนสาย ค ๙ ถนนสาย ค ๑๐ ถนนสาย ค ๑๑ ถนนสาย ค ๑๒ ถนนสาย ค ๑๓ ถนนสาย ค ๑๔ ถนนสาย ค ๑๕ ถนนสาย ค ๑๖ ถนนสาย ค ๑๗ ถนนสาย ค ๑๘ ถนนสาย ค ๑๙ ถนนสาย ง ๑ ถนนสาย ง ๒ ถนนสาย ง ๓ ถนนสาย ง ๔ ถนนสาย ง ๕ ถนนสาย ง ๖ ถนนสาย ง ๗ ถนนสาย ง ๘ ถนนสาย ง ๙ ถนนสาย ง ๑๐ ถนนสาย ง ๑๑ ถนนสาย ง ๑๒ ถนนสาย ง ๑๓ ถนนสาย ง ๑๔ ถนนสาย ง ๑๕ ถนนสาย จ๑ ถนนสาย จ๒ ถนนสาย จ๓ ถนนสาย จ๔ ถนนสาย จ๕ ถนนสาย จ๖ ถนนสาย จ๗ ถนนสาย จ๘ ถนนสาย จ๙ ถนนสาย จ ๑๐ ถนนสาย จ ๑๑ ถนนสาย จ ๑๒ ถนนสาย จ ๑๓ ถนนสาย จ ๑๔ ถนนสาย จ ๑๕ ถนนสาย ฉ ๑ ถนนสาย ฉ ๒ ถนนสาย ฉ ๓ ถนนสาย ฉ ๔ ถนนสาย ฉ ๕ ถนนสาย ฉ ๖ ถนนสาย ฉ ๗ ถนนสาย ฉ ๘ ถนนสาย ฉ ๙ และถนนสาย ซ ๑ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) การสร้างถนนหรือเกี่ยวข้องกับถนน การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- (๒) การสร้างรั้วหรือกำแพง
- (๓) เกษตรกรรมที่ไม่ใช่การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า
- (๔) การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร มีความสูงของอาคารไม่เกิน ๖ เมตร และไม่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน การวัดความสูงของอาคาร ให้วัดแนวตั้งจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังชั้นสูงสุด

ส่วนที่ ๔

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

ข้อ ๔๕ แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นนโยบายส่งเสริม ปรับปรุง และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ให้มีความเหมาะสมเพียงพอกับการใช้บริการและรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ท้ายข้อกำหนดนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) โครงการกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประเภท สบ. ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงลายจุด ให้เป็นที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทโรงบำบัดน้ำเสีย จำแนกเป็นบริเวณ สบ.- ๑ ถึง สบ.- ๑๑

(๒) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อโครงการกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ ประเภท สก. ที่กำหนดไว้เป็นพื้นที่ลายจุดสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินเพื่อโครงการกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ จำแนกเป็นบริเวณ สก.-๑

ลักษณะที่ ๑

โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

ข้อ ๔๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ (ลักษณะที่ ๑) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะหรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังนี้และแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ลักษณะที่ ๒

โครงการกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

ข้อ ๔๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ (ลักษณะที่ ๒) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะหรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังนี้และแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ส่วนที่ ๕

แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๔๘ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพร้อมข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นการกำหนดแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่มีอยู่ในพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวม เพื่อใช้ประกอบการอนุรักษ์ รักษา และการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมขนส่ง การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่

ข้อ ๔๙ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทำยข้อกำหนดนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทน. ๑ ทน.๒ และ ทน. ๓ ให้เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำ โดยจำแนกเป็นบริเวณดังนี้

(ก) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทน. ๑ ให้เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำประเภท แม่น้ำ คลอง ห้วย และร่อง จำแนกเป็นบริเวณ ทน. ๑ - ๑ ถึง ทน. ๑ - ๓๐

(ข) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทน. ๒ ให้เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำประเภท เขื่อน อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ หนอง และบึง จำแนกเป็นบริเวณ ทน. ๒ - ๑ และ ทน. ๒ - ๒

(ค) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทน. ๓ ให้เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำประเภท แนวเขตพื้นที่ชุ่มน้ำ จำแนกเป็นบริเวณ ทน. ๓ - ๑ ถึง ทน. ๓ - ๒

(๒) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทป. ๑ ให้เป็นแหล่งทรัพยากรป่าไม้ประเภท แนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี จำแนกเป็นบริเวณ ทป. ๑

(๓) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทด. ให้เป็นแหล่งทรัพยากรดินที่มีคุณค่า โดยจำแนกเป็นบริเวณ ทด.

ข้อ ๕๐ แหล่งทรัพยากรน้ำประเภท ทน. ๑ ทน. ๒ และ ทน.๓ เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์และรักษาทรัพยากรน้ำ พื้นที่ชุ่มน้ำ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น โดยให้คำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของแหล่งทรัพยากรน้ำ หรือพื้นที่ชุ่มน้ำด้วย

ข้อ ๕๑ แหล่งทรัพยากรป่าไม้ประเภท ทป. ๑ เป็นแหล่งทรัพยากรป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์และรักษาทรัพยากรป่าไม้ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น โดยให้คำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือการดำรงรักษาแหล่งทรัพยากรป่าไม้นี้ด้วย

ข้อ ๕๒ แหล่งทรัพยากรดินประเภท ทด. เป็นแหล่งทรัพยากรดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์และรักษาทรัพยากรดินที่มีคุณค่า หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น โดยให้คำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือการดำรงรักษาคุณค่าสมรรถนะความอุดมสมบูรณ์ของแหล่งทรัพยากรดินด้วย

ส่วนที่ ๖
แผนผังแสดงผังน้ำ

ข้อ ๕๓ แผนผังแสดงผังน้ำพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมและพัฒนาแหล่งน้ำให้สามารถรองรับความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างทั่วถึง เหมาะสมเพียงพอและได้มาตรฐาน รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาระบบทางน้ำเพื่อการระบายน้ำ การป้องกันและบรรเทาอุทกภัยที่เหมาะสมกับพื้นที่ และบูรณาการความเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบและสัมพันธ์กันทั้งภายในและภายนอกเขตผังเมืองรวม

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงผังน้ำท้ายข้อกำหนด ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (๑) คลองสาย คป. ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน เป็นคลองเดิมที่ให้ปรับปรุง จำนวน ๒๙ สาย
- (๒) โครงการคลองแบบ ก. ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม มีขนาดเขตคลอง ๖๐ เมตร เป็นคลองที่ให้ก่อสร้างคลองใหม่ จำนวน ๑ สาย

ข้อ ๕๔ ที่ดินในบริเวณแนวคลอง คป. ๑ ถึง คป. ๒๙ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการระบายน้ำ การชลประทาน การคมนาคมขนส่งทางน้ำ การประมง และห้ามใช้ประโยชน์เพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (๑) การถมดิน
- (๒) การสร้างสิ่งกีดขวางทางน้ำ นอกจากกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้
 - (ก) ฝาย อาคารบังคับน้ำเพื่อการระบายน้ำ หรือการป้องกันและบรรเทาอุทกภัย
 - (ข) การสร้างสะพาน
 - (ค) การวางท่อระบายน้ำ หรือท่อรวบรวมน้ำเสีย
 - (ง) การสูบน้ำดิบ หรือส่งจ่ายน้ำประปา

ข้อ ๕๕ ที่ดินในบริเวณแนวคลองแบบ ก. ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) การสร้างคลอง การระบายน้ำ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- (๒) การสร้างรั้วหรือกำแพง
- (๓) เกษตรกรรมที่ไม่มีอาคารหรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด

หมวด ๓

นโยบาย มาตรการ และวิธีการดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

ข้อ ๕๖ ผังเมืองรวมนี้ มีนโยบายเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ดังนี้

(๑) ให้มีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ในการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มศักยภาพ และเสริมสร้างศักยภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ไปเป็นไปตามข้อกำหนดผังเมืองรวม

(๒) ให้มีการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ เพื่อการพัฒนาที่ดินแปลงใหญ่ ให้เป็นไปอย่างมีระเบียบแบบแผน มีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเมือง และชุมชน

(๓) ให้มีการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ เพื่อพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมให้เป็นไปอย่างมีระเบียบแบบแผน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ปลอดภัย เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเมือง และชุมชน

(๔) ให้มีการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฯขนส่งมวลชน ที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเมืองที่กระชับและสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจของการพัฒนาที่ดินให้สูงขึ้น

(๕) ให้มีการเคลื่อนย้ายการประกอบกิจการโรงงาน กิจการกิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็น กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ชุมชน และพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาหรือฝั่งทะเลไปประกอบกิจการในที่ดินประเภท อ. ๑ อ. ๒ อ. ๓ หรือ อ. ๔ เพื่อลดปัญหาการจราจร และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๖) ให้มีที่จอดรถสาธารณะของภาคเอกชนบริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฯขนส่งมวลชน ที่เป็นประโยชน์ต่อการลดปัญหาการจราจร และการเดินทางเชื่อมต่อดังด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ

(๗) ให้มีพื้นที่สาธารณะของภาคเอกชนที่เป็นประโยชน์ต่อประชาชน สังคม และคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๘) ให้มีที่ว่างริมฝั่งแม่น้ำ และริมฝั่งทะเลเพิ่มขึ้นเพื่อประโยชน์ต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การพักผ่อนหย่อนใจ และการสาธารณสุขประโยชน์

(๙) ให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำฝนในอาคารหรือแปลงที่ดินก่อนปล่อยสู่ท่อหรือทางระบายน้ำสาธารณะ เพื่อลดปัญหาสภาพน้ำขัง และการไหลระบายน้ำในพื้นที่เมือง หรือชุมชน

(๑๐) ให้มีพื้นที่กันชนภายนอกและภายในแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโรงงาน หรือแหล่งอุปถัมภ์ที่อาจสร้างความเสียหายต่อชีวิตหรือทรัพย์สินของบุคคลที่อยู่ในแปลงที่ดินข้างเคียง

(๑๑) ให้มีมาตรการชดเชยเพื่อการดำรงรักษาสภาพแวดล้อมของพื้นที่เกษตรกรรมคั่งบางกะเจ้า โดยการขอใช้แปลงที่ดินเกษตรกรรมในที่ดินประเภท ก.๑ และประเภท อ.ก.ไปเป็นส่วนของการเพิ่มพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียว เพื่อให้มีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นได้ในบริเวณ ย. ๔ - ๔ บริเวณ ย. ๔ - ๖ บริเวณ ย. ๔ - ๙ บริเวณ ย. ๕ - ๒ บริเวณ ย. ๖ - ๑ บริเวณ ย. ๖ - ๓ บริเวณ พ. ๔ - ๑ บริเวณ พ. ๔ - ๒ บริเวณ อ. ๑ - ๑ บริเวณ อ. ๑ - ๒ บริเวณ อ. ๑ - ๕ บริเวณ อ. ๔ - ๓ และบริเวณ อ. ๔ - ๔ ที่ตั้งอยู่ในท้องที่อำเภอพระประแดง

(๑๒) ให้มีการส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ โดยให้การประกอบกิจการที่มีการจ้างผู้พิการทำงานเพิ่มขึ้นจากกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ ได้รับการตอบแทนให้มีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้น

(๑๓) ให้มีการดำรงรักษา พื้นฟูสภาพพื้นที่ป่าชายเลน โดยชุมชนและประชาชนทั่วไปมีส่วนร่วม

(๑๔) ให้มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ใต้ทางหลวงพิเศษเป็นพื้นที่รับน้ำและการระบายน้ำ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถของระบบการระบายน้ำรวมของเมืองและชุมชน

ข้อ ๕๗ ผังเมืองรวมนี้ กำหนดมาตรการดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม โดยให้ถือเป็นการปฏิบัติร่วมกันกับกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๕๘ การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ให้การดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยมีพื้นที่เป้าหมายการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณแนวถนนโครงการตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคม และการขนส่ง

(๒) การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และข้อกำหนดผังเมืองรวมนี้

(๓) การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินที่ถูกปิดล้อม หรือได้รับภัยพิบัติในเขตเมืองหรือชุมชน

(๔) การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฯขนส่งมวลชน

ข้อ ๕๙ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ตามผังเมืองรวมนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๒) ให้มีขนาดพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้ประกอบกิจการในที่ดินประเภทที่กำหนด

(ก) ที่ดินประเภท พ. ๓ พ. ๔ และ พ. ๕ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๒๐ ไร่

(ข) ที่ดินประเภท ย. ๗ และ ย. ๘ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๕๐ ไร่

(ค) ที่ดินประเภท ย. ๒ ถึง ย. ๖ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๗๕ ไร่

(ง) ที่ดินประเภท ก. ๔ ให้มีขนาดพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ไร่

(๓) ให้มีการประกอบกิจการในแปลงที่ดินอย่างน้อยสองกิจการขึ้นไป ซึ่งไม่ใช่การประกอบการอุตสาหกรรม หรือการจัดสรรที่ดินทุกประเภท

(๔) ให้อาคารที่ใช้ประกอบกิจการ ต้องไม่ใช่เป็นอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

(๕) ให้มีการจัดทำแผนการพัฒนาหน่วยกิจการเพื่อ ประกอบการยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีองค์ประกอบของแผนพัฒนาอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(ก) ให้มีถนนสายหลักภายในโครงการ ที่มีขนาดเขตทางเท่ากันโดยตลอดไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร มีต้นทางและปลายทางของถนนเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะภายนอก

(ข) ให้มีถนนสายรองภายในโครงการ ที่มีขนาดเขตทางเท่ากันโดยตลอดไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เข้าถึงอาคารหรือสถานที่ที่ใช้ประกอบกิจการ

(ค) ให้มีเส้นทางรถจักรยานและเชื่อมต่อไปยังถนนสาธารณะภายนอกโครงการ

(ง) ให้มีพื้นที่จอดรถจักรยานให้เพียงพอต่อผู้ใช้รถจักรยาน

(จ) ให้มีพื้นที่จอดรถตามประเภท ชนิด อาคาร หรือการประกอบกิจการ ซึ่งไม่น้อยกว่ากฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

(ฉ) ให้มีพื้นที่จอดรถบริการขนส่งมวลชนสาธารณะ

(ช) ให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำฝน และพื้นที่สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งอาจจัดให้รวมอยู่ในพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของที่ดินแต่ละประเภท

(ซ) ให้มีระบบสาธารณูปโภคของโครงการที่เพียงพอได้ตามเกณฑ์มาตรฐานตามหลักวิศวกรรม หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฌ) ให้มีระบบการบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการที่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานตามหลักวิศวกรรม หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ญ) ให้มีระบบป้องกันและแก้ไขปัญหา น้ำท่วมที่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานตามหลักวิศวกรรม หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฎ) ให้มีการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานตามหลักวิชาการด้านสิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฏ) รายละเอียดของการปฏิบัติตามมาตรการและข้อกำหนดทางกฎหมายที่ผ่านการเห็นชอบของหน่วยงานเกี่ยวข้อง

(ฐ) องค์ประกอบอื่น ๆ ที่จำเป็น

ข้อ ๖๐ การพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศตามผังเมืองรวมนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๒) ให้มีขนาดพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้ประกอบกิจการในที่ดินประเภท อ.๑ ในบริเวณ อ. ๑ - ๑ บริเวณ อ. ๑ - ๒ บริเวณ อ. ๑ - ๓ บริเวณ อ. ๑ - ๔ บริเวณ อ. ๑ - ๕ บริเวณ อ. ๑ - ๖ บริเวณ อ. ๑ - ๗ และบริเวณ อ. ๑ - ๘ ไม่น้อยกว่า ๓๐๐ ไร่

(๓) ให้ประกอบการอุตสาหกรรมสะอาดและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

(๔) ให้การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชย์กรรม ไม่ใช่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชย์กรรม และมีแปลงที่ดินที่ใช้ประกอบกิจการ แยกออกไปจากแปลงที่ดินที่ใช้ประกอบกิจการโรงงาน

(๕) ให้อาคารที่ใช้ประกอบกิจการ ต้องไม่ใช่เป็นอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

(๖) การประกอบกิจการหรือการดำเนินการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศที่นอกเหนือจากข้อกำหนดผังเมืองรวมนี้ ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน กฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีการจัดทำแผนผังการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ เพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖๑ การประกอบกิจการที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานครตามผังเมืองรวมนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีแปลงที่ดินหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของแปลงที่ดินที่มีขนาดเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา ที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร โดยให้วัดเป็นแนวระยะห่างออกไปจากขอบเขตแผนผังบริเวณและแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงเป็นสถานีรถไฟฟ้ามหานครโดยรอบ ๕๐๐ เมตร ซึ่งให้หมายความรวมถึงสถานที่ทำการของเจ้าหน้าที่ ชานชาลา บันได บันเลื่อน ลิฟท์ ทางออกฉุกเฉินของสถานีรถไฟฟ้ามหานครด้วย

(๒) ให้การประกอบกิจการในแปลงที่ดินที่ติดกับเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จัดให้มีลานทางเดินเป็นแนวนานเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (Station Plaza) ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เชื่อมต่อเข้าถึงระหว่างอาคารหรือพื้นที่ประกอบกิจการกับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๓) ให้การประกอบกิจการในแปลงที่ดินที่ติดกับเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือแปลงที่ดินที่ไม่ติดกับเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร อาจจัดให้มีทางเดินบนพื้นดิน ทางเดินยกระดับ ทางเดินใต้ดิน สะพานอุโมงค์ บันได บันไดเลื่อนอย่างใดอย่างหนึ่งเชื่อมต่อเข้าถึงกับเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือจัดให้มีรถบริการผู้โดยสารสาธารณะเพื่อเข้าถึงเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๔) ให้การประกอบกิจการที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ดำเนินการได้เมื่อมีการก่อสร้างฐานรากหรือโครงสร้างส่วนหนึ่งส่วนใดของสถานีรถไฟฟ้ามหานครนั้นแล้ว โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการก่อสร้างเสร็จสิ้นสมบูรณ์ หรือรอให้มีการประกอบกิจการเดินรถไฟฟ้ามหานครก่อนแต่อย่างใด

ข้อ ๖๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนี้ หากมีการเคลื่อนย้ายการประกอบกิจการโรงงาน กิจการกิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็น กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ ที่ตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ย. ๑ ถึง ย. ๘ ที่ดินประเภท พ. ๑ ถึง พ. ๕ ที่ดินประเภท ก. ๑ และที่ดินประเภท อก. หรือที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาหรือทะเล ไปประกอบกิจการในที่ดินประเภท อ. ๑ ถึง อ. ๔ ให้ยังคงได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงาน กิจการคลังสินค้า

กิจการไซโล และกิจการห้องเย็น หรือกิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ตามที่ได้รับอนุญาตเดิมเช่นนั้นต่อไป โดยไม่ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่

ข้อ ๖๓ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง เพื่อประโยชน์สาธารณะที่เกี่ยวกับการจราจร การให้บริการทางสังคม การส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม การลดปัญหาสภาพน้ำท่วมขัง การลดความเสียหายจากอุบัติเหตุที่เกิดจากโรงงาน หรือการส่งเสริมพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งเพิ่มขึ้นได้ ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่จัดให้มีถนนที่มีต้นทางและปลายทางของถนนเชื่อมต่อกับสาธารณะภายนอกเพื่อให้รถทั่วไปแล่นผ่านเข้าออกได้อย่างสะดวก และไม่เรียกเก็บค่าตอบแทน ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นนั้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่ถนนที่จัดให้มีขึ้น

(๒) อาคารสาธารณะที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานครทุกสถานี หากจัดให้มีที่จอดรถยนต์ภายในหรือภายนอกอาคารเพิ่มขึ้นจากกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้รถยนต์ทั่วไปเข้าไปจอดได้อย่างสะดวก ไม่เรียกเก็บค่าตอบแทน พร้อมจัดรถบริการรับส่งยังเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นนั้นให้คิดเป็นพื้นที่ไม่เกิน ๓๐ ตารางเมตร ต่อที่จอดรถยนต์ ๑ คัน

(๓) อาคารที่ตั้งอยู่ริมเขตทางถนนสาธารณะ หรือริมเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานครทุกสถานี ที่จัดให้มีถนนทางเดิน ลานโล่ง พื้นที่สีเขียว สวนสาธารณะ หรือที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นบริเวณต่อเนื่องกับเขตทางถนนสาธารณะ หรือริมเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งปราศจากรั้ว กำแพงหรือสิ่งอื่นใดปิดกั้น เพื่อให้ประชาชนทั่วไปเข้าไปใช้สอยได้อย่างสะดวก และไม่เรียกเก็บค่าตอบแทน ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นนั้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่ว่างที่จัดให้มีขึ้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงถนน ทางเดิน ที่ว่างหรือพื้นที่อื่น ๆ ที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๔) อาคารที่ตั้งอยู่ริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา คลอง หรือทะเล ที่จัดให้มีถนนทางเดิน ลานโล่ง พื้นที่สีเขียว สวนสาธารณะ หรือที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นบริเวณต่อเนื่องกับพื้นที่ริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา คลอง หรือทะเล ซึ่งปราศจากรั้ว กำแพงหรือสิ่งอื่นใดปิดกั้น เพื่อให้ประชาชนทั่วไปเข้าไปใช้สอยได้อย่างสะดวก และไม่เรียกเก็บค่าตอบแทน ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นนั้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่ว่างที่จัดให้มีขึ้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงถนน ทางเดิน ที่ว่างหรือพื้นที่อื่น ๆ ที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๕) อาคารสาธารณะที่จัดให้มีพื้นที่บริการทางสังคมภายในหรือภายนอกอาคาร เช่น สถานที่พักผ่อนหย่อนใจผู้สูงอายุหรือคนพิการ สถานที่เรียนรู้สำหรับเด็กเล็ก ห้องสมุด สถานที่ให้บริการอินเทอร์เน็ต สนาม ลานกีฬา หรือสถานที่ออกกำลังกาย ที่เปิดทำการให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยในเวลาทำการปกติ และไม่เรียกเก็บค่าตอบแทน ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นนั้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่บริการทางสังคมที่จัดให้มีขึ้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่บริการสาธารณะที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๖) อาคารที่จัดให้มีพื้นที่กักเก็บน้ำฝนต่อแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ที่กักเก็บน้ำฝนได้ปริมาตรเท่ากับ ๑ ลูกบาศก์เมตรต่อพื้นที่แปลงที่ดิน ๕๐ ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้า ถ้ากักเก็บน้ำฝนได้ปริมาตรมากกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกตามปริมาณน้ำที่กักเก็บได้ แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบ เช่น กรณีพื้นที่แปลงที่ดิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หากจัดให้มีพื้นที่กักเก็บน้ำฝนได้ปริมาตรเท่ากับ ๑ ลูกบาศก์เมตรต่อพื้นที่แปลงที่ดินหรือพื้นที่อาคาร ๕๐ ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่กักเก็บน้ำฝนได้ปริมาตรเท่ากับ ๔๐ ลูกบาศก์เมตร (๒,๐๐๐ ÷ ๕๐) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้า หากต้องการให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบ ต้องจัดให้มีพื้นที่กักเก็บน้ำฝนได้ปริมาตรไม่น้อยกว่า ๑๖๐ ลูกบาศก์เมตร (๔๐ × ๒๐ ÷ ๕) เป็นต้น ซึ่งพื้นที่เก็บกักน้ำฝนที่จัดทำเป็นอาคารหรืออยู่ในส่วนหนึ่งของอาคาร ไม่ต้องนำมาคิดรวมเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๗) โรงงานที่จัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวภายนอกแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกัน ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นนั้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวที่จัดให้มีขึ้น

(๘) โรงงานที่จัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวภายในแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกัน ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นนั้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวที่จัดให้มีขึ้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่น้ำซึมผ่านได้หรือพื้นที่สีเขียว หรือพื้นที่ว่างภายในแปลงที่ดินที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดผังเมืองรวมนี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๙) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ที่จัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้นในที่ดินประเภท ย. ๑ ถึง ย.๘ ที่ดินประเภท พ. ๑ ถึง พ. ๕ ที่ดินประเภท อ.๑ ถึง อ.๔ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นนั้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวที่จัดให้มีขึ้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียว หรือพื้นที่ว่างภายในแปลงที่ดินที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดผังเมืองรวมนี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๑๐) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ที่จัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้นในที่ดินบริเวณ ย. ๔ - ๔ บริเวณ ย. ๔ - ๖ บริเวณ ย. ๔ - ๙ บริเวณ ย. ๕ - ๒ บริเวณ ย. ๖ - ๑ บริเวณ ย. ๖ - ๓ บริเวณ พ. ๔ - ๑ บริเวณ พ. ๔ - ๒ บริเวณ อ. ๑ - ๑ บริเวณ อ. ๑ - ๒ บริเวณ อ. ๑ - ๕ บริเวณ อ. ๔ - ๓ และบริเวณ อ. ๔ - ๔ ที่ตั้งอยู่ในท้องที่อำเภอพระประแดง ให้สามารถขอใช้แปลงที่ดินเกษตรกรรมในที่ดินประเภท ก.๑ และประเภท อ.ก.ไปเป็นส่วนของการเพิ่มพื้นที่น้ำซึมผ่านได้หรือพื้นที่สีเขียว เพื่อให้มีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นตาม (๘) และ (๙) ได้ด้วย

(๑๑) อาคารสาธารณะที่จัดจ้างคนพิการทำงานในอาคารหลังใดหลังหนึ่งหรือหลายหลังรวมกันที่ตั้งอยู่ในแปลงที่ดินเดียวกัน ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นนี้ให้คิดเป็นพื้นที่อาคาร ๑,๐๐๐ ตารางเมตรต่อการจ้างคนพิการทำงาน ๑ คน หากพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นนั้นไม่ถึง ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ให้อนุโลมคิดเป็นการจ้างคนพิการทำงาน ๑ คนด้วย ซึ่งจำนวนการจ้างคนผู้พิการทำงานนี้ ไม่นับรวมถึงจำนวนการจ้างงานคนพิการทำงานที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ ทั้งนี้ ให้การจ้างคน

พิการทำงานเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ และให้มีผลผูกพันกับจำนวนพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นในแปลงที่ดินนั้นตลอดไป

ข้อ ๖๔ การดำเนินการตามข้อ ๖๔ นี้ ถ้าเป็นการดำเนินการมากกว่า ๑ กรณี ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละสามสิบ และให้มีป้ายถาวรที่มีขนาดไม่น้อยกว่า ๒ ตารางเมตร แสดงข้อความของการได้มาซึ่งพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นอย่างน้อย ๑ ป้าย ติดตั้งไว้ภายนอกอาคาร ให้ประชาชนทั่วไปมองเห็นและอ่านเข้าใจได้

ข้อ ๖๕ การดำรงรักษา พื้นฟูสภาพพื้นที่ป่าชายเลน ให้มีแนวทางการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีการควบคุม ป้องกันการบุกรุกพื้นที่ป่าชายเลน
(๒) การฟื้นฟูสภาพและแนวเขตพื้นที่ป่าชายเลนให้ค้ำประกันถึงผลกระทบต่อสภาพธรรมชาติและระบบนิเวศ

(๓) จัดให้มีกิจกรรมการปลูกป่าหรือการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยชุมชนและประชาชนมีส่วนร่วมอย่างต่อเนื่อง

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลนให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับป่าไม้ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลกระทบ และมีการดำเนินการเพิ่มพูนคุณภาพสิ่งแวดล้อมและระบบนิเวศของป่าชายเลนให้ดีขึ้น

ข้อ ๖๖ การใช้พื้นที่ใต้ทางหลวงพิเศษเป็นพื้นที่รับน้ำและการระบายน้ำ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถของระบบการระบายน้ำรวมของเมืองและชุมชน ให้มีแนวทางการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมกันดำเนินการจัดทำพื้นที่ใต้ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ (ถนนกาญจนาภิเษก) เป็นทาง อุโมงค์ หรือคลองรับน้ำ ส่งน้ำและระบายน้ำพร้อมอุปกรณ์ เชื่อมต่อกับโครงข่ายระบบท่อระบายน้ำ คลองส่งน้ำ คลองธรรมชาติ หรือแหล่งน้ำสาธารณะ

(๒) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมกันในการบริหารจัดการน้ำพื้นที่ใต้ทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ (ถนนกาญจนาภิเษก) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำให้กับเมืองและชุมชน

ข้อ ๖๗ ผังเมืองรวมนี้ กำหนดวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้หน่วยงานที่มีหน้าที่และอำนาจจัดทำแผนงานโครงการและจัดตั้งงบประมาณเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แผนผังแสดงผังน้ำที่กำหนดในผังเมืองรวมนี้

(๒) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น และหน่วยงานที่มีหน้าที่ใช้ผังเมืองรวมนี้ เป็นแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยคำนึงการชดเชยแปลงที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิ์ เพื่อใช้เป็นแนวถนนโครงการตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง รวมถึงการอนุรักษ์คุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่สีเขียวข้างบางกะเจ้าให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐ

(๓) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดเก็บข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร หรือประกอบกิจการตามผังเมืองรวมอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(ก) ประเภทหรือชนิดกิจการ ประเภท ขนาด ความสูงอาคาร ที่ว่างปราศจากอาคาร

(ข) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(ค) อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของ

อาคาร

- (ง) ร้อยละพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวในที่ว่างของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (จ) จำนวนประเภทหรือชนิดกิจการที่ได้รับสิทธิให้มีพื้นที่อาคารรวม หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเพิ่มขึ้นตามข้อกำหนดผังเมืองรวม
- (ฉ) จำนวนพื้นที่และแปลงที่ดินในที่ดินประเภท ก. ๑ หรือที่ดินประเภท อก. ที่มีการขอไปใช้เป็นพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ หรือพื้นที่สีเขียวเพื่อให้มีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นในที่ดินบริเวณ ย. ๔ - ๔ บริเวณ ย. ๔ - ๖ บริเวณ ย.๔ - ๙ บริเวณ ย.๕ - ๒ บริเวณ ย. ๖ - ๑ บริเวณ ย. ๖ - ๓ บริเวณ พ. ๔ - ๑ บริเวณ พ. ๔- ๒ บริเวณ อ. ๑ - ๑ บริเวณ อ. ๑ - ๒ บริเวณ อ. ๑ - ๕ บริเวณ อ. ๔ - ๓ และบริเวณ อ. ๔ - ๔ ที่ตั้งอยู่ในท้องที่อำเภอพระประแดง
- (ช) ข้อมูลที่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ การพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ การประกอบกิจการที่ตั้งอยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาหรือทะเล การประกอบกิจการที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- ข้อ ๖๘ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ออกระเบียบวิธีปฏิบัติในการยื่นคำขอการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ เพื่อประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง