

(ร่าง) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา - บึงยี่โถ (ปรับปรุงครั้งที่ ๒)

ข้อ ๑ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ตำบลบึงคอไห ตำบลบึงทองหลาง ตำบลลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย ตำบลพิชอุดม ตำบลลำไทร ตำบลลาดสวาย และตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา และตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ภายในแนวเขตตามแผนที่ที่แสดงพร้อมข้อกำหนดนี้

ข้อ ๒ ในข้อกำหนดนี้

“พาณิชยกรรม” หมายความว่า การประกอบธุรกิจการค้า หรือการบริการ แต่ไม่หมายความรวมถึง โรงแรม ตลาด สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง หรือก๊าซธรรมชาติ และการซื้อขายเศษวัสดุ

หมวด ๑

วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

ข้อ ๓ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามข้อกำหนดนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชนเมืองลำลูกกา - บึงยี่โถ และการดำรงรักษาและส่งเสริมพื้นที่ชุมชนด้านเศรษฐกิจและศูนย์กลางการบริหารการปกครอง ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รวมทั้งเพื่อเป็นการวางแผนด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต การกำหนดแผนงานโครงการพัฒนาด้านคมนาคมและขนส่ง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในการรองรับคุณภาพชีวิตของประชาชน และการควบคุมรักษาพื้นที่เหมาะสมทางการเกษตรกรรมขั้นดีและพื้นที่อื่น ๆ และเน้นการรักษาต้นทุนการเกษตรให้เกิดความยั่งยืนต่อไปในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๑

ข้อ ๔ ผังเมืองรวมตามข้อกำหนดนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและการบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนเมืองให้เป็นศูนย์กลางการบริการ และอุตสาหกรรมการผลิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

(๒) ส่งเสริมและพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร

(๓) ส่งเสริมการเกษตรแบบยั่งยืนและการรักษาพื้นที่การเกษตรขั้นดี เพื่อเป็นแหล่งผลิตอาหาร ที่มีคุณภาพเพื่อยกระดับเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตของชุมชน

(๔) ส่งเสริมและพัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้เพียงพอ และได้มาตรฐาน

(๕) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แผนผังแสดงผังน้ำ และรายการประกอบแผนผังที่แสดงพร้อมข้อกำหนดนี้

หมวด ๒

แผนผังและข้อกำหนด

ส่วนที่ ๑

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท ย.๑ ถึง ย.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย.๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการอยู่อาศัยบริเวณโดยรอบย่านพาณิชยกรรมรอง หรือส่วนขยายย่านพาณิชยกรรมรองตามแนวเส้นทางคมนาคม หรือเส้นทางขนส่งสายหลักที่เชื่อมโยงระหว่างย่านพาณิชยกรรมรองบริเวณชานเมือง

(ข) ที่ดินประเภท ย.๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยบริเวณโดยรอบย่านพาณิชยกรรมหลัก และตามแนวเส้นทางคมนาคม หรือเส้นทางขนส่งสายหลักที่เชื่อมโยงระหว่างย่านพาณิชยกรรมหลัก

(๒) ที่ดินประเภท ย.๓ ถึง ย.๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย.๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยโดยรอบย่านพาณิชยกรรมรองบริเวณชานเมือง

(ข) ที่ดินประเภท ย.๔ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยโดยรอบย่านพาณิชยกรรมหลักบริเวณศูนย์กลางเมือง

(๓) ที่ดินประเภท พ.๑ ถึง พ.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท พ.๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมรองบริการภายในชุมชนชานเมืองโดยรอบ โดยส่งเสริมกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมบริการชุมชน การอยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชน

(ข) ที่ดินประเภท พ.๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลัก โดยเฉพาะกิจกรรมด้านค้าส่งและค้าปลีกของชุมชนเมือง

(๔) ที่ดินประเภท อ.๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมทั่วไปและคลังสินค้า

(๕) ที่ดินประเภท อ.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวยามีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ

(๖) ที่ดินประเภท ก.๑ ถึง ก.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม มีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ก.๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรม การอยู่อาศัยของชุมชนชนบท ส่งเสริมและรักษาวิถีชีวิตชุมชนเกษตรกรรม และรองรับการพัฒนากิจกรรมด้านเกษตรกรรมของชุมชนในอนาคต

(ข) ที่ดินประเภท ก.๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม และรองรับการขยายตัวของชุมชนศูนย์กลางเมืองหลักและส่วนขยายของชุมชนเมืองตามแนวเส้นทางคมนาคมและขนส่งสายหลักชุมชน ส่งเสริมและรักษาวิถีชีวิตชุมชนเกษตรกรรม และรองรับการพัฒนากิจกรรมด้านเกษตรกรรมของชุมชนในอนาคต

(๓) ที่ดินประเภท ปก. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๔) ที่ดินประเภท ศษ. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือการสาธารณประโยชน์

(๕) ที่ดินประเภท ศน. ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษา หรือเกี่ยวข้องกับศาสนา กิจกรรมเพื่อประโยชน์ทางการศึกษาของชุมชน การบริหารราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือกิจการสาธารณประโยชน์

(๑๐) ที่ดินประเภท ส. ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นสถาบันราชการและการดำเนินกิจการของรัฐ ที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือกิจการสาธารณประโยชน์

ข้อ ๗ ที่ดินประเภท ย.๑ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่มีพื้นที่ประกอบการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่

(๙) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๐) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๑) ซ่อมแซมหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

ข้อ ๘ ที่ดินประเภท ย.๒ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มียุติ

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(๘) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๙) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๐) ซื่อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

(๓) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรมและจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ห้ามดำเนินการหรือประกอบกิจการในที่ดินบริเวณ ย.๒-๗ และบริเวณ ย.๒-๘

ข้อ ๙ ที่ดินประเภท ย.๓ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มียุติ

- (๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (๘) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น
- (๙) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (๑๐) ซื้อมาขายไปหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภท ย.๔ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

- (๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (๘) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น
- (๙) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (๑๐) ซื้อมาขายไปหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรเก่า
- (๑๑) ซื้อมาขายไปหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละแปดสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละแปดสิบ

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภท พ.๑ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(๘) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๙) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๐) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรเก่า

(๑๑) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละแปดสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละแปดสิบ

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภท พ.๒ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๘) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๙) ซื้อมาหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรเก่า

(๑๐) ซื้อมาหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

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

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเก้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละเก้าสิบ

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภท อ.๑ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ
กิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วย
การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๒) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้าง
แทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๓) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๔) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๕) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของโรงงาน
หรือนิคมอุตสาหกรรม ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินโรงงานหรือนิคมอุตสาหกรรม

(๖) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่

(๘) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่เป็นสวัสดิการที่จัด
ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงาน

(๙) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทบ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว เว้นแต่เป็น
สวัสดิการที่จัดให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงาน

(๑๐) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่เป็นสวัสดิการที่จัดให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้าง
ของโรงงาน

(๑๑) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๑๒) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(๑๓) สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน

(๑๔) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการ
รักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงานในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
ไม่เกิน ๒ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่
เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๒ : ๑

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบ
 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่
อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน
ทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบ

(๓) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม ให้มีระยะกันชนเป็นที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้โดยรอบแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต ไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างถนน ที่จัดรถยนต์ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง รั้ว กำแพง แนวท่อขนส่งผลิตภัณฑ์ ทางเข้าออกอาคาร หรือทางเข้าออกของรถ

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภท อ.๒ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๘) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของโรงงานหรือนิคมอุตสาหกรรม ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินโรงงานหรือนิคมอุตสาหกรรม

(๙) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๐) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่เป็นสวัสดิการที่จัดให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงาน

(๑๒) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่เป็นสวัสดิการที่จัดให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงาน

(๑๓) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๑๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(๑๕) สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน

(๑๖) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการรักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงานในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละหกสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละหกสิบ

ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภท ก.๑ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่มีพื้นที่ประกอบการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๕) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม เว้นแต่การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมที่มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่

(๙) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก และอาคารพักอาศัยรวม

(๑๐) การอยู่อาศัยและประกอบพาณิชยกรรมประเภทบ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว เว้นแต่มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑ : ๑

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินห้าสิบ

(๓) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้เฉพาะการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเท่านั้น

ข้อ ๑๖ ที่ดินประเภท ก.๒ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๕) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่มีพื้นที่ประกอบการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๖) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๑๑) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่

(๑๒) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๓) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๔) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑.๕ : ๑

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละหกสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละหกสิบ

(๓) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมและจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ห้ามดำเนินการหรือประกอบกิจการในที่ดินบริเวณ ก.๒-๓

ข้อ ๑๗ ที่ดินประเภท ปก. เป็นที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเท่านั้น

ข้อ ๑๘ ที่ดินประเภท ศษ. เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๙ ที่ดินประเภท ศน. เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๒๐ ที่ดินประเภท ส. เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ส่วนที่ ๒

แผนผังแสดงที่โล่ง

ข้อ ๒๑ แผนผังแสดงที่โล่งพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อการนันทนาการ การพักผ่อนหย่อนใจ การสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ เพื่อการป้องกันน้ำท่วม การสาธารณประโยชน์และการรักษาสภาพแวดล้อมอันเป็นการรักษาสภาพภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน รวมทั้งเพื่อป้องกันปัญหาภัยพิบัติ

ที่โล่งตามแผนผังแสดงที่โล่งตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายข้อกำหนดนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่โล่งประเภท ลม. ให้เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง จำแนกเป็นบริเวณ ลม.-๑ และ ลม.-๒

ข้อ ๒๒ ที่โล่งประเภท ลม. ให้เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง ให้ใช้ประโยชน์ที่โล่งเพื่อดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อสาธารณประโยชน์และสภาพแวดล้อมอันจะเป็นการรักษาสภาพภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน การป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำตามธรรมชาติ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตในบริเวณนั้น

ส่วนที่ ๓

แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

ข้อ ๒๓ แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งพร้อมข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นนโยบายส่งเสริม ปรับปรุงและพัฒนาาระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่งให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งทำข้อกำหนดให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (๑) ถนนแบบ ก ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้มีขนาดเขตทาง ๒๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑๑ สาย
- (๒) ถนนแบบ ข ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้มีขนาดเขตทาง ๓๐.๐๐ เมตร จำนวน ๗ สาย
- (๓) ถนนแบบ ค ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้มีขนาดเขตทาง ๔๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ สาย

ข้อ ๒๔ ที่ดินในบริเวณแนวถนนสาย ก ๑ ถนนสาย ก ๒ ถนนสาย ก ๓ ถนนสาย ก ๔ ถนนสาย ก ๕ ถนนสาย ก ๖ ถนนสาย ก ๗ ถนนสาย ก ๘ ถนนสาย ก ๙ ถนนสาย ก ๑๐ ถนนสาย ก ๑๑ ถนนสาย ข ๑ ถนนสาย ข ๒ ถนนสาย ข ๓ ถนนสาย ข ๔ ถนนสาย ข ๕ ถนนสาย ข ๖ ถนนสาย ข ๗ และถนนสาย ค ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (ก) การสร้างถนนหรือเกี่ยวข้องกับถนน การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- (ข) การสร้างรั้วหรือกำแพง
- (ค) เกษตรกรรมที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน ๙ เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

ส่วนที่ ๔

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (ลักษณะ ๑)

ข้อ ๒๕ แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (ลักษณะ ๑) พร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริม ปรับปรุง และพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคให้เหมาะสมเพียงพอกับการให้บริการและได้มาตรฐาน

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (ลักษณะ ๑) ทำข้อกำหนดนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (๑) กิจการสาธารณูปโภคประเภทที่ ๑ ให้เป็นโรงผลิตน้ำประปา
- (๒) กิจการสาธารณูปโภคประเภทที่ ๒ ให้เป็นสถานีดับเพลิง
- (๓) กิจการสาธารณูปโภคประเภทที่ ๓ ให้เป็นบ่อกำจัดขยะมูลฝอย
- (๔) กิจการสาธารณูปโภคประเภทที่ ๔ ให้เป็นสถานีไฟฟ้า

ส่วนที่ ๕

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (ลักษณะ ๒)

ข้อ ๒๖ แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (ลักษณะ ๒) พร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริม ปรับปรุง และพัฒนาระบบสาธารณูปการให้เหมาะสมเพียงพอกับการให้บริการรวมถึงสามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตได้

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (ลักษณะ ๒) ท้ายข้อกำหนดนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท สก. ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวจุดน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการประเภทสถานพยาบาล

ข้อ ๒๗ ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการประเภทสถานพยาบาล ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้างสถานพยาบาล หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทในบริเวณนั้น

ส่วนที่ ๖

แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๒๘ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนการอนุรักษ์และรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและขนส่ง การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่

ข้อ ๒๙ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมท้ายข้อกำหนดนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินบริเวณหมายเลข ๑ ให้เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำ

ข้อ ๓๐ แหล่งทรัพยากรน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทในบริเวณนั้น

ส่วนที่ ๗

แผนผังแสดงผิวน้ำ

ข้อ ๓๑ แผนผังแสดงผิวน้ำพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมและพัฒนาแหล่งน้ำให้สามารถรองรับความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างทั่วถึง เหมาะสมเพียงพอ และได้มาตรฐาน รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาระบบทางน้ำเพื่อการระบายน้ำ การป้องกันและบรรเทา

อุทกภัย ที่เหมาะสมกับพื้นที่ และบูรณาการความเชื่อมโยงอย่างเป็นระบบและสัมพันธ์กันทั้งภายในและภายนอกเขตผังเมืองรวม

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงผังน้ำท้ายข้อกำหนด คลองสาย คป. ๑ - คป. ๑๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน เป็นคลองเดิมปรับปรุง จำนวน ๑๗ สาย

ข้อ ๓๒ ที่ดินในบริเวณแนวคลองสาย คป. ๑ คลองสาย คป. ๒ คลองสาย คป. ๓ คลองสาย คป. ๔ คลองสาย คป. ๕ คลองสาย คป. ๖ คลองสาย คป. ๗ คลองสาย คป. ๘ คลองสาย คป. ๙ คลองสาย คป. ๑๐ คลองสาย คป. ๑๑ คลองสาย คป. ๑๒ คลองสาย คป. ๑๓ คลองสาย คป. ๑๔ คลองสาย คป. ๑๕ คลองสาย คป. ๑๖ และคลองสาย คป. ๑๗ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการระบายน้ำ การชลประทาน การคมนาคมขนส่งทางน้ำ การประมง และห้ามใช้ประโยชน์เพื่อตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

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

หมวด ๓

นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

ข้อ ๓๓ ผังเมืองรวมตามข้อกำหนดนี้ มีนโยบายในการพัฒนาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ดังต่อไปนี้

(๑) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกให้เป็นไปตามข้อกำหนดนี้

(๒) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการจัดทำแผนพัฒนาพื้นที่ และงบประมาณเพื่อพัฒนาตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ตามที่ได้กำหนดในมาตรการและวิธีการตามข้อกำหนดนี้

ข้อ ๓๔ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้

(๑) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดนี้

(๒) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการจัดทำงบประมาณเพื่อพัฒนาเมืองตามแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงผังน้ำ โดยผ่านทางสำนักงานงบประมาณหรือสภาขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี และหากโครงการใดที่จะพัฒนาในเขตผังเมืองรวมให้ยึดแนวทางที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมเป็นหลัก โดยให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นหน่วยงานหลักในการจัดลำดับ

ความสำคัญของโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาตามแผนผังท้ายข้อกำหนดนี้ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐอื่นที่เกี่ยวข้อง

(๓) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาการจัดเก็บภาษีกำหนดอัตราภาษีเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งก่อสร้าง ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และพิจารณายกเว้นการจัดเก็บภาษีดังกล่าวสำหรับที่ดินที่ได้กำหนดให้เป็นทีโล่ง โครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค ตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม

(๔) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการที่ต้องขออนุญาตหรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น