

สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.

การใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินประเภท	ข.1	ข.2	ข.3	ข.4	ข.5	ข.6	ข.7	ข.8	ข.9	ข.10	ข.11	ข.12	ข.13	ข.14	ข.15	พ.1	พ.2	พ.3	พ.4	พ.5	พ.6	พ.7	พ.8	อ.1	อ.2	อ.3	ก.1	ก.2	ก.3	ก.4		
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว																																
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด	X																											X	X	X		
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว	X	1																										X	X	X		
ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	2	1																									X	X	X		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	2	2																									X	X	X		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	X	X	3	3												X	X									X	X	X	X	X		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	1**											X	X								X	X	X	X	X	X		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	1**											X	X	X	2	2	2				X	X	X	X	X	X		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3						X	X	X	3	3	3				X	X	X	X	X	X		
พาณิชย์ยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	2	1	1																								X	X	X		
พาณิชย์ยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร																																
พาณิชย์ยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	2	2																										2	2	2		
พาณิชย์ยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	3	3	2																					2	X	X	X	X	3	2	
พาณิชย์ยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	3	3																					3	X	X	X	X	X	3	
พาณิชย์ยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	2											X	2								X	X	X	X	X	X	X	
พาณิชย์ยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	2	2	2									X	X								X	X	X	X	X	X		
พาณิชย์ยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	X	X	2	2	2	1				X	X	X	X	X	X		
พาณิชย์ยกรรมพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	X	X	X	3	3	3	2	2	2	X	X	X	X	X	X		
สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	2	1	1												X	X	X	3	3	3				X	X	X	X	X	X		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร																																
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	2	2																											X	X	1	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	X	3	2	1	1	1																				X	X	X	X	X	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	2	2	1																				X	X	X	X	X	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	X	X	X	2	2	2	2	2	2	2	1					X										X	X	X	X	X	X	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	3	3	3	3	2	2	1	1				X										X	X	X	X	X	X	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	3	2	2	2	2	1	1	X	2	2	2	2	2	2			X	X	X	X	X	X	X	
สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	2	2	1	X	X	X	3	3	3	2	2	2	1	X	X	X	X	X	X	
โรงแรมไม่เกิน 20 ห้อง	X	2	2	1	1																				X	X	X	X	X	X	2	
โรงแรมไม่เกิน 50 ห้อง	X	2	2	2	1																				X	X	X	X	X	X	X	
โรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง	X	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2					X									X	X	X	X	X	X	X	
โรงแรมเกิน 80 ห้อง	X	X	X	X	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	X	X	2	2	2	2	2	2	1	X	X	X	X	X	X	X	
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1					1	1								X	X	X	1	1	1	1	
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร	X	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	X	X	2	2	1	1	1	1		X	X	X	X	X	2	2	
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3	X	X	X	X	X	X	X	3	3	
ตลาดพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	3	3	
คลังน้ำมัน/คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว/คลังก๊าซธรรมชาติ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	3	X	
สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	3	X	
สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	3	X	
สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทสถานที่ใช้ ลักษณะที่สาม	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	3	X	
สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทร้านค้าปลีก ลักษณะที่สอง	8																															
สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ลักษณะที่สอง	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	3	X	
สถานที่เก็บรักษาก๊าซธรรมชาติ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	2	X	
สถานีบริการน้ำมันประเภท ก	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
สถานีบริการน้ำมันประเภท ข	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	X	X	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	1*	
สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
สถานีบริการน้ำมันประเภท ง ลักษณะที่สอง	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	
สถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	
สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	1	X	
สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
ระบบการขนส่งน้ำมัน/ก๊าซปิโตรเลียมเหลว/ก๊าซธรรมชาติ ทางท่อ																X	X															
ศูนย์ประชุมอาคารแสดงสินค้าอาคารแสดงนิทรรศการ	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	X	X	3	2	3	3	2	2		X	X	X	X	X	X	X	
สถานที่บริการ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X								X	X	X	X	X	X	X	
โรงแรมหรู	X	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	2				2	2								X	X	X	X	X	X	X	
สวนสนุก	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	3	3	3	3	3	3		X	X	X	X	X	3	3	
สนามแข่งรถ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	
สนามแข่งม้า	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	
สนามยิงปืน	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	
สวนสัตว์	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	3	X	
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X					
โรงงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	9	9	9	9	9	X	X	9	9	9	X	X	X	9	
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	X	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	5	5
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	X	X	5	5
โรงงานพื้นที่เกิน 500 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		9	9	X	X	X	X	X	X
หน่วยงานควบคุมโรคติดต่อ (ชั่วคราว)	X	X	X	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	X	X	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	X	X	10	10
โรงพยาบาล/โรงพยาบาลสัตว์	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	
โถงเก็บผลผลิตทางการเกษตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X					
การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X					
การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็ม/น้ำจืด	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X			4	X	
สถานขนส่งผู้โดยสาร	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	2	2	2	2	2	2		X	X	X	X	X	2	2	
คลังเก็บสินค้าพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	X	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		2		X	X				

เงื่อนไข	X = ไม่น้อยกว่า								
1*	=	เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร		4 =	เงื่อนไขเรื่องที่ตั้ง	7 =	เงื่อนไขทดแทนของเดิม	10 =	เงื่อนไขใช้ชั่วคราวในหน่วยงานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง
1**	=	เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฯขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม		5 =	เงื่อนไขความเกี่ยวข้องของกิจกรรม	8 =	เงื่อนไขเรื่องขนาด/ระดับการบริการ	11 =	เงื่อนไขใช้เพื่อการบางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ
1	=	เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีรถไฟฯขนส่งมวลชน		6 =	เงื่อนไขภายใต้การควบคุม/อนุญาต กทม.	9 =	เงื่อนไขตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงฯ		
2	=	เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 650 เมตร จากสถานีรถไฟฯขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม /หรือตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ภายในระยะ 250 เมตรจากท่าเรือโดยสารสาธารณะ							
3	=	เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฯขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม /หรือตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ภายในระยะ 250 เมตรจากท่าเรือโดยสารสาธารณะ							
(n) FAR (Floor Area Ratio)		"อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน" หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร							
(o) OSR (Open Space Ratio)		"อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม" หมายความว่า อัตราส่วนของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน							
(ค)		ระยะร่นรอบอาคาร ไม่ใช้บังคับกับบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ 40 ตารางวา หรือมีด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโฉนดก่อนกฎกระทรวงใช้บังคับ							
(จ)		บ้านแถว ห้องแถว และตึกแถว ให้มีระยะอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร							
(ฉ)		บ้านแถว ห้องแถว และตึกแถว ให้มีขนาดค่าสูงสุดของแปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา							
หมายเหตุ		ตารางสรุปข้อกำหนดนี้ได้จัดทำขึ้นด้วยวิธีการสรุปสาระสำคัญมาจากกฎกระทรวงฯไว้ซึ่งบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับใช้เป็นคู่มือปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว หากปรากฏข้อความ ข้อกฎหมาย หรือข้อเท็จจริงประการใดที่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ให้ยึดถือข้อความในกฎกระทรวงและบัญชีแนบท้ายกฎกระทรวงไว้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. เป็นหลัก							