

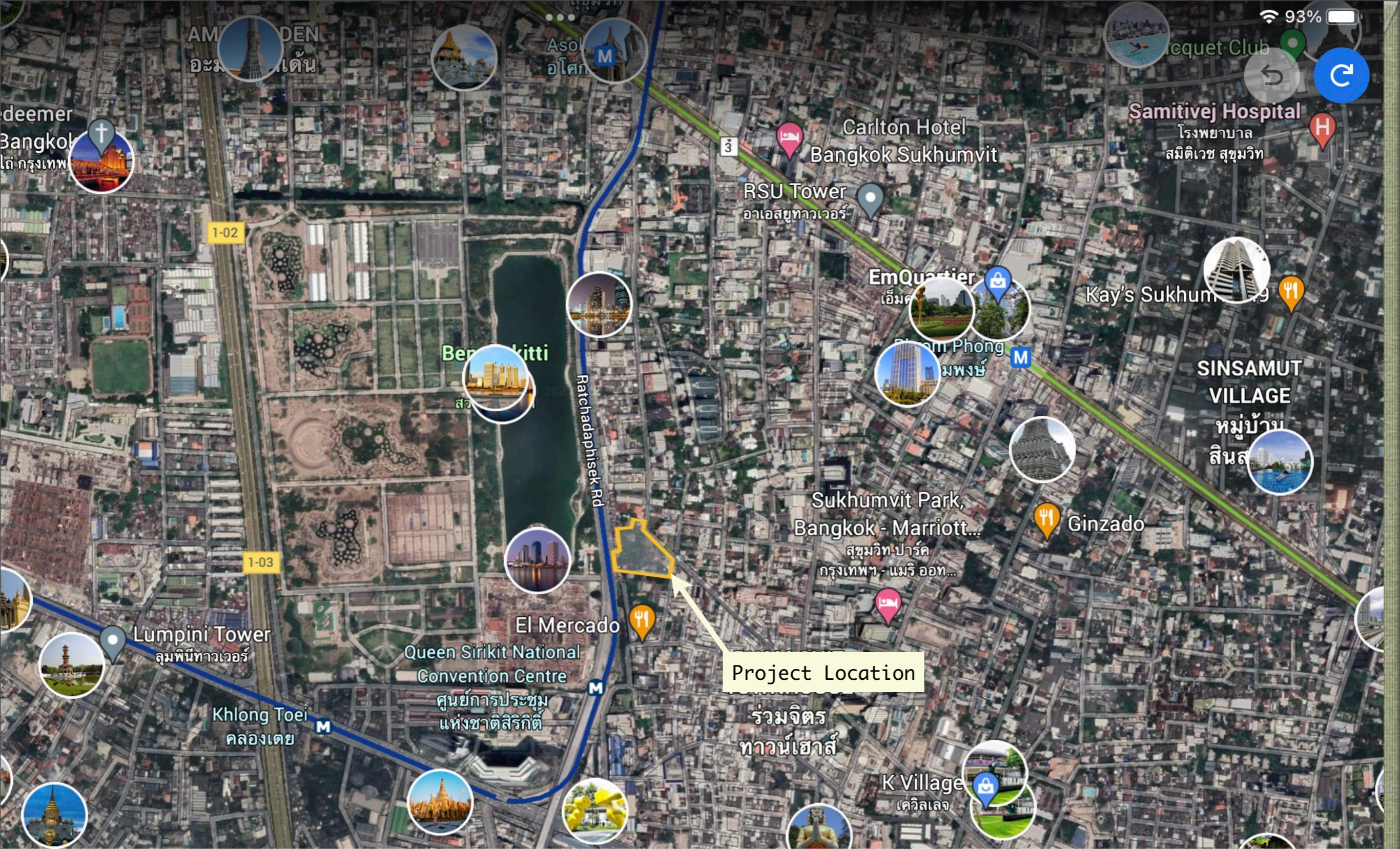
**PD8/2-2-2564**

**ที่ตั้งโครงการ**

**บริเวณฝั่งตรงข้ามสวนเบญจกิติ ถนนรัชดาภิเษก กทม.**

**ปัจจุบันเป็นพื้นที่รอการพัฒนา  
ขนาดพื้นที่ประมาณ 8 ไร่เศษ**





Project Location





รหัสวิชา ARD4508 การออกแบบสถาปัตยกรรม 8 (Architectural Design 8)  
ชั้นปีที่ 4 ภาคเรียนที่ 2/2564

Project Design Assignment PD8/2

อาคารสำนักงานให้เช่า

กำหนดให้งาน : วันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2564 เวลา 9.30 น.

กำหนดส่งงาน : วันที่ 18 และ 25 มีนาคม พ.ศ. 2564 เวลา 12.00 น. (ตามตารางแนบท้าย)  
สถานที่ส่งงาน ตามที่ตกลงกับอาจารย์ที่ปรึกษาประจำกลุ่ม

**วัตถุประสงค์ :** เพื่อให้นักศึกษาฝึกออกแบบอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ การสร้างพื้นที่ใช้สอยภายในและภายนอกอาคาร การวางผังบริเวณให้สัมพันธ์กับกิจกรรม ที่มีความหลากหลายของคนจำนวนมาก มีความซับซ้อนของการใช้สอยแผนกเฉพาะ ส่วนกลางและส่วนสาธารณะ กระบวนการค้นคว้าและวิเคราะห์เพื่อเป็นฐานข้อมูลใหม่ในการออกแบบกายภาพที่ตั้ง ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ระบบสาธารณูปโภค สังคมและวัฒนธรรมในระดับเมือง การวิเคราะห์การจราจรการเข้าถึง การสัญจรภายในและภายนอกอาคารของโครงการ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมือง เทคโนโลยีงานวิศวกรรมก่อสร้าง

**โปรแกรมการใช้พื้นที่ :** อาคารสำนักงานให้เช่า พื้นที่นันทนาการและพื้นที่ประกอบการพาณิชยกรรม ในที่ดินขนาด 8 ไร่เศษ บริเวณฝั่งตรงข้ามสวนเบญจกิติ ถนนรัชดาภิเษก กทม. โดยมีข้อกำหนดกิจกรรมการใช้สอยพื้นที่ ดังนี้

1. Office for Rent 150-1,000 sqm. (Open 6.00-22.00)
2. Personal Consultant & Recruitment 1,000 sqm.(Open 9.00-18.00)
3. Co-Working Space 1,000 sqm. (Open 10.00-24.00)
4. Fitness Center 400-500 sqm. (Open 10.00-22.00)
5. Tutor School 1,000 sqm. (Open 10.00-21.00)
6. Retail Shop and Food Court (Open 10.00-22.00)
7. Parking, Circulation, Services & Mechanical Area

\*\*\*\*หมายเหตุ ส่วนสำนักงานต้องการพื้นที่ให้เช่าได้ทั้งขนาดเล็กและใหญ่ รวมกันชั้นละไม่น้อยกว่า 2,000 ตร.ม.\*\*\*\*

**งานที่ปฏิบัติ :**

1. งานเตรียมข้อมูล วิเคราะห์พื้นที่ใช้สอย ข้อกำหนดกฎหมาย การวิเคราะห์บริบทข้างเคียง และผังบริเวณส่วนต่าง ๆ
2. แบบร่างต้องส่งตรวจไม่น้อยกว่า 6 ครั้ง และ Mass Study เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนดในตาราง
3. แบบขั้นสุดท้าย ต้องระบุ ระยะเวลา ทิศ และ มาตรฐานในแบบต่าง ๆ ดังนี้

\_ Functional Diagram, Conceptual Sketch, Conceptual Diagram, Site Analysis อย่างละเอียด ที่ครอบคลุมเรื่องข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเป็นไปได้ในการเข้าถึง และ ระบบทางสัญจรภายในโครงการ

\_ ผังบริเวณแสดง มาตรฐาน ผังอาคารภายในบริเวณที่ดิน ต้องระบุทิศ ขนาดที่ดิน และ สิ่งแวดล้อมข้างเคียง ที่สัมพันธ์ หรือ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อโครงการ

\_ แพลนพื้นที่อาคารทุกชั้น มาตรฐาน แสดงทิศแนว แกนเสา ระยะผนัง ประตู หน้าต่าง ให้ชัดเจนตามหลักการเขียนแบบ

\_ รูปด้าน 4 ด้าน ระบุวัสดุผิว และ ความแตกต่าง ของ Solid & Void อย่างชัดเจน

\_ รูปตัดอย่างน้อย 2 รูป (ตามแนวแกนกว้าง และ ยาว) แสดงระบบโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคา แนวตัดทั้งหมดต้องระบุระยะ แนวแกนเสา ระดับต่างๆ และการใช้วัสดุ

\_ แบบสถาปัตยกรรม มาตรฐานต้องแสดง Graphic Scale

\_ ทศนิยมภายนอกและภายใน อย่างละ 1 รูป

\_ Model หรือ Animasion (ให้เลือกนำเสนออย่างใดอย่างหนึ่ง)



วัตถุประสงค์ : สำหรับงานขั้นสุดท้าย ส่งเป็นไฟล์ pdf.

1. ขนาดเท่ากับเขียนในกระดาษ A2
2. ทุนจำลองให้พิจารณาตามที่เหมาะสมกับงาน
3. รายงานการค้นคว้า /วิเคราะห์กรณีศึกษา /บันทึกการบรรยาย /บันทึกการตรวจแบบร่าง 6 ครั้ง (เป็นคะแนน แทนการสอบ 10 คะแนน)

การประเมิน : 1. คะแนนขั้นพัฒนาแบบร่าง 35 % (กระบวนการออกแบบ 30 % และ Mass Study 5 %)  
 2. คะแนนแบบขั้นสุดท้าย 65 % (กระบวนการคิด, Graphic Diagram, การแสดงแบบครบถ้วน  
 ชัดเจน 55 % และ Model or Animasion 10%)

หมายเหตุ \_ มาตราส่วนที่กำหนดอาจปรับเปลี่ยนโดยคณาจารย์ผู้สอนให้เหมาะสมในภายหลัง

- \_ รายละเอียดทุกแผ่นจะต้องระบุชื่อโครงการ ชื่อ-นามสกุล เลขประจำตัว เลขที่แผ่น และ จำนวนรวม
- \_ กำหนดการส่งงาน ให้เป็นไปตามระเบียบที่แจ้งแล้วตามตารางโดยเคร่งครัด
- \_ แนวความคิดในการออกแบบจะพิจารณาเฉพาะที่มีความเป็นไปได้ทั้งในด้านหลักวิชาการและเหตุผลมากกว่า  
 แนวความคิดที่เพ้อฝันเกินความเป็นไปได้จริง
- \_ ให้นักศึกษานำเสนอผลงาน ตามวันที่กำหนดไว้ในตารางการส่งงาน

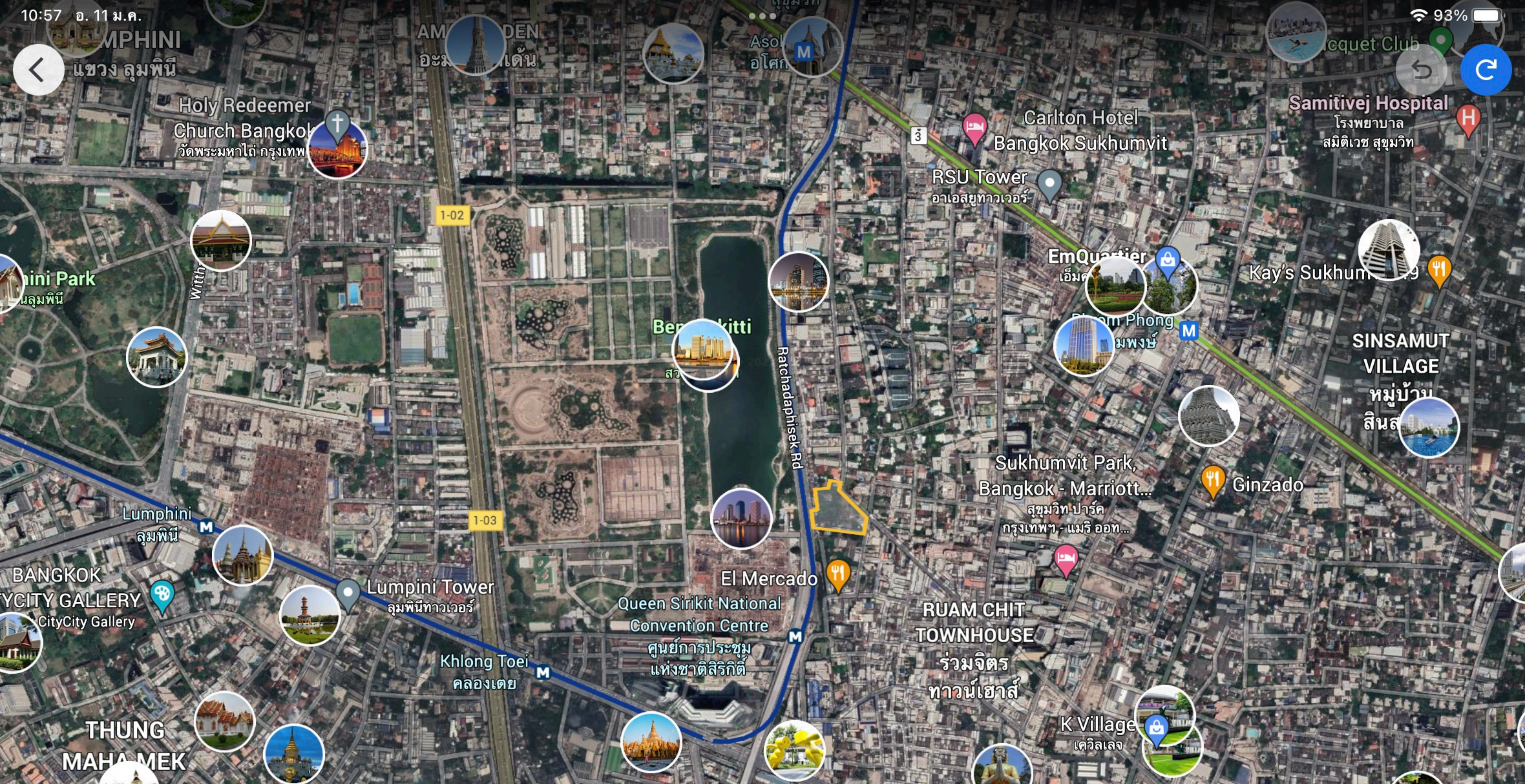
เดือน	ครั้งที่	วันที่	การเรียน/การสอน	คณาจารย์ผู้สอน
มกราคม	1	28	บรรยายโปรแกรมงาน PD 8/2 1. บรรยายวัตถุประสงค์ของโครงการ 2. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. ตย.การวิเคราะห์เปรียบเทียบกรณีศึกษา 4. ขั้นตอนการออกแบบและตัวอย่างการทำงาน น.ศ.	จัดการสอนเป็น 4 กลุ่ม คณาจารย์ 4 ท่าน ผศ.พิเศษ ก่อเกียรติ นิยมมล อ.วิจิตร ศิลาวีเศษฤทธิ์ อ.พิพนธ์ กลั่นวิจิตร
กุมภาพันธ์	2	4	บรรยายหัวข้อ 1. “Conceptual Design & Design Thinking” 2. ตัวอย่าง ..... การตรวจงานภาคปฏิบัติ ครั้งที่ 1 1. สรุปรูปโปรแกรมการใช้พื้นที่ (Tabulation Area) 2. Functional diagram 3. วิเคราะห์อาคารตัวอย่าง	อ.ปรศุ สุระมานะ
	3	11	บรรยาย : Sketch Design 1 1. แสดงความเป็นไปได้ของมิติอาคาร 3 ทางเลือก โดยสอดแทรกแนวคิด ทฤษฎีและหลักเกณฑ์ทางสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้อง 2. ส่ง จ. 14 ก.พ. เวลา 12.00น. ..... การตรวจงานภาคปฏิบัติ ครั้งที่ 2 1. Conceptual Design 2. วิเคราะห์ที่ตั้ง ที่ครอบคลุม/โอกาสของการเข้าถึงโครงการ/ ความสัมพันธ์ของผู้ใช้อาคาร/พื้นที่ใช้สอย/บริบทแวดล้อม/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง/	



	4	18	บรรยาย : กรณีตัวอย่างโครงสร้างอาคารสูง อาคารสำนักงาน และทางเลือกระบบจอตลอดเครื่องกล ..... การตรวจงานภาคปฏิบัติ ครั้งที่ 3 แบบ Schematics 3 ทางเลือก และ วิเคราะห์ข้อดี ข้อเสียในแต่ละแบบ พร้อมสรุปทางเลือกที่เหมาะสม Mass Study	
	5	25	บรรยาย : <b>Sketch Design 2</b> 1. กรณีตัวอย่างแนวคิดวิศวกรรมงานระบบอาคารสูง ตย.การเขียน isometric diagram ของงานระบบ ในรูปแบบ Design Integration <b>2. ส่ง จ. 28 ก.พ. เวลา 12.00น.</b> ..... การตรวจงานภาคปฏิบัติ ครั้งที่ 4 พัฒนาแบบที่เลือก ผังบริเวณ แปลน รูปตั้ง รูปตัด Mass Study	
มีนาคม	6	4	การตรวจงานภาคปฏิบัติ ครั้งที่ 5 แบบพัฒนา ฯ	<b>** ม.เรียนวันสุดท้าย อังคาร. 22 มี.ค.2565 **</b>
	7	11	การตรวจงานภาคปฏิบัติ ครั้งที่ 6 (Fixed Idea) แบบพัฒนา ฯ ก่อนส่งงานขั้นสุดท้าย	<b>** สรุปคะแนนจากกลุ่ม ย่อย อ.29 มี.ค. 25634 ***</b>
	8	18	<b>ส่งงานการออกแบบขั้นสุดท้าย *****</b>	<b>****ส่งรายงาน มคอ.5 และ คะแนนเข้าระบบศ. 5 เม.ย. 2565</b>
	9	25	- น.ศ. ตัวแทนกลุ่ม นำเสนองานแบบ และ Model - ส่งบันทึกการบรรยาย+เล่มรายงาน+ใบตรวจงาน	

ผู้ให้โปรแกรม ครั้งที่ PD8/2-2/2564 : ผศ.(พิเศษ) ก่อเกียรติ นิยมมล





Perimeter ?

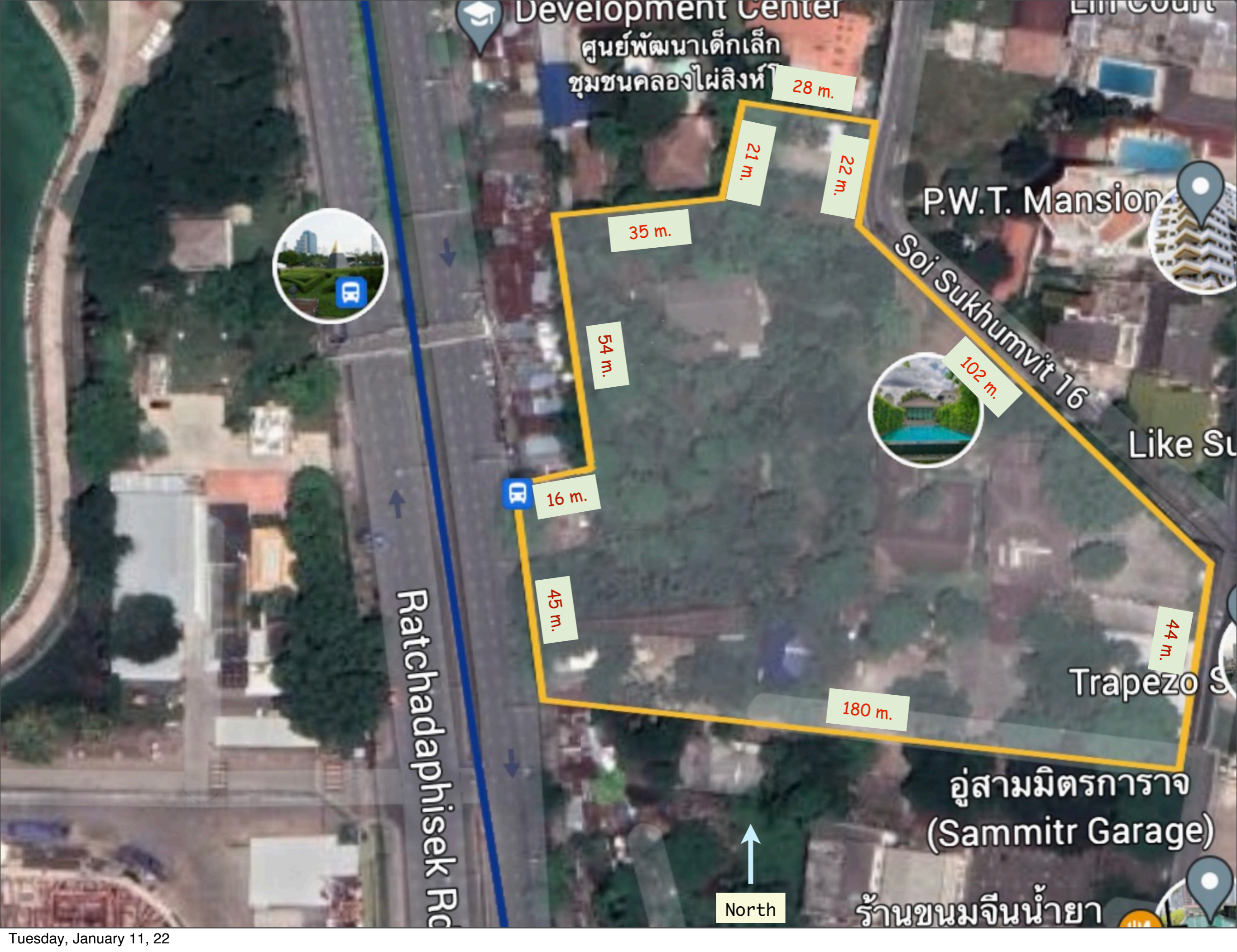
502 m ▾

Area

12,930 m<sup>2</sup> ▾







Development Center  
ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก  
ชุมชนคลองไผ่สิงห์

P.W.T. Mansion

Soi Sukhumvit 16

Like Su

Trapezo S

อู่สามมิตรการาจ  
(Sammitr Garage)

ร้านขนมจิ้นน้ำยา

Ratchadaphisek Rd

North



**กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการออกแบบโครงการเบื้องต้น**



## กฎหมายผังเมือง

- ผังเมืองกรุงเทพมหานคร 2556

## กฎหมายควบคุมอาคาร

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 33
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55

## กฎหมายสิ่งแวดล้อม

- EIA

## ข้อบัญญัติท้องถิ่น

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

## กฎหมายอื่นๆ

- กฎกระทรวงกำหนดลักษณะของสถานพยาบาล
- พรบ.อาคารชุด

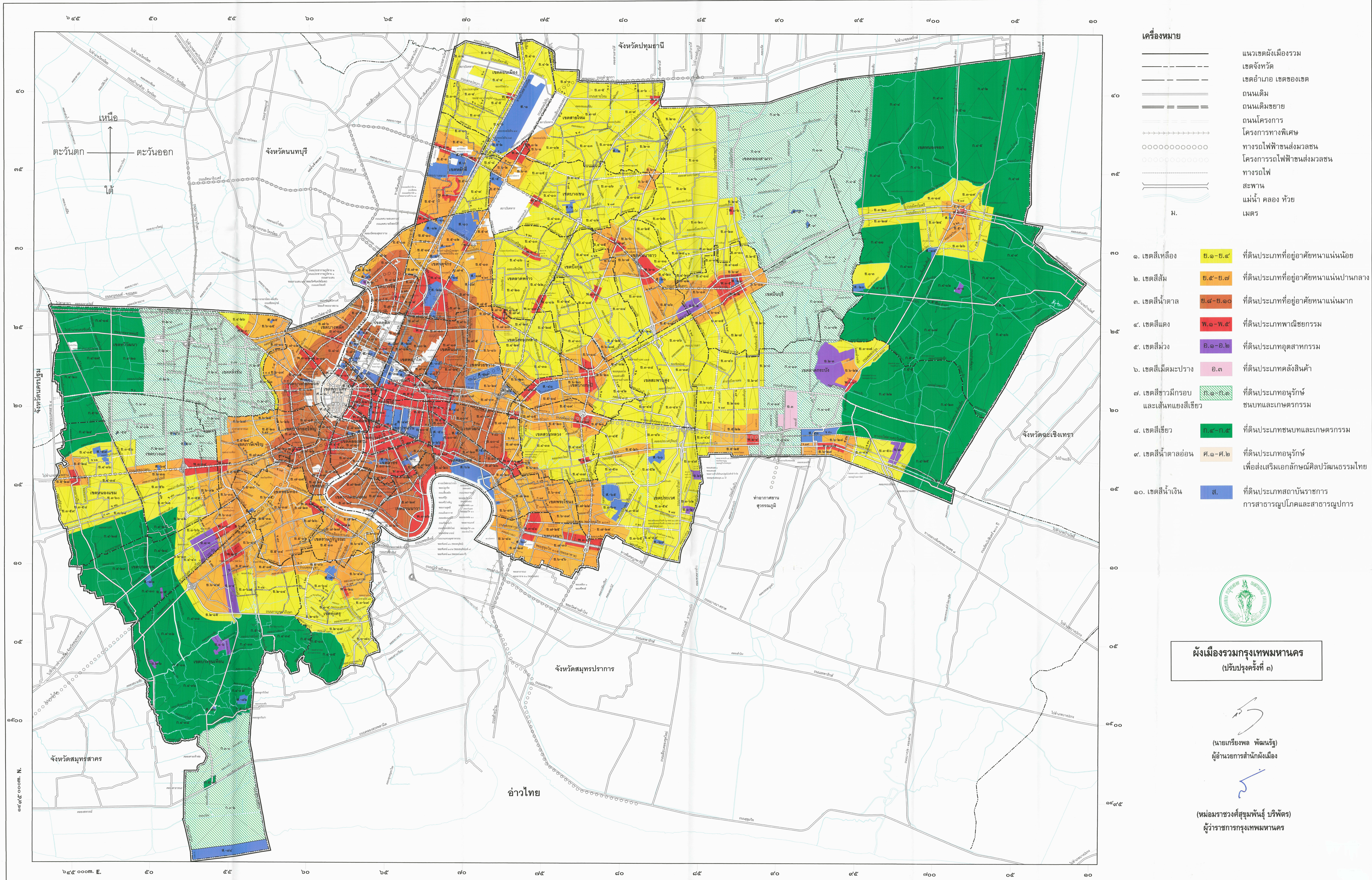


**กฎหมายผังเมือง : ผังเมืองกรุงเทพมหานคร 2556**



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง  
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร  
พ.ศ. ๒๕๕๖

มาตราส่วน ๑ : ๙๙,๐๐๐ ๑๐ กิโลเมตร



- เครื่องหมาย**
- แนวเขตผังเมืองรวม
  - เขตจังหวัด
  - เขตอำเภอ เขตของเขต
  - ถนนเดิม
  - ถนนเดิมขยาย
  - ถนนโครงการ
  - โครงการทางพิเศษ
  - ทางรถไฟขนส่งมวลชน
  - โครงการรถไฟขนส่งมวลชน
  - ทางรถไฟ
  - สะพาน
  - แม่น้ำ คลอง ห้วย
  - เมตร
- ๑. เขตสีเหลือง** ย.๑-ย.๔ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ๒. เขตสีส้ม** ย.๕-ย.๗ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ๓. เขตสีน้ำตาล** ย.๘-ย.๑๐ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ๔. เขตสีแดง** พ.๑-พ.๕ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- ๕. เขตสีม่วง** อ.๑-อ.๒ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
- ๖. เขตสีเม็ดมะปราง** อ.๓ ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- ๗. เขตสีเขียวมีกรอบ** ก.๑-ก.๓ ที่ดินประเภทอนุรักษ์  
ชนบทและเกษตรกรรม
- ๘. เขตสีเขียว** ก.๔-ก.๕ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ๙. เขตสีน้ำตาลอ่อน** ศ.๑-ศ.๒ ที่ดินประเภทอนุรักษ์  
เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
- ๑๐. เขตสีน้ำเงิน** ส. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ  
การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

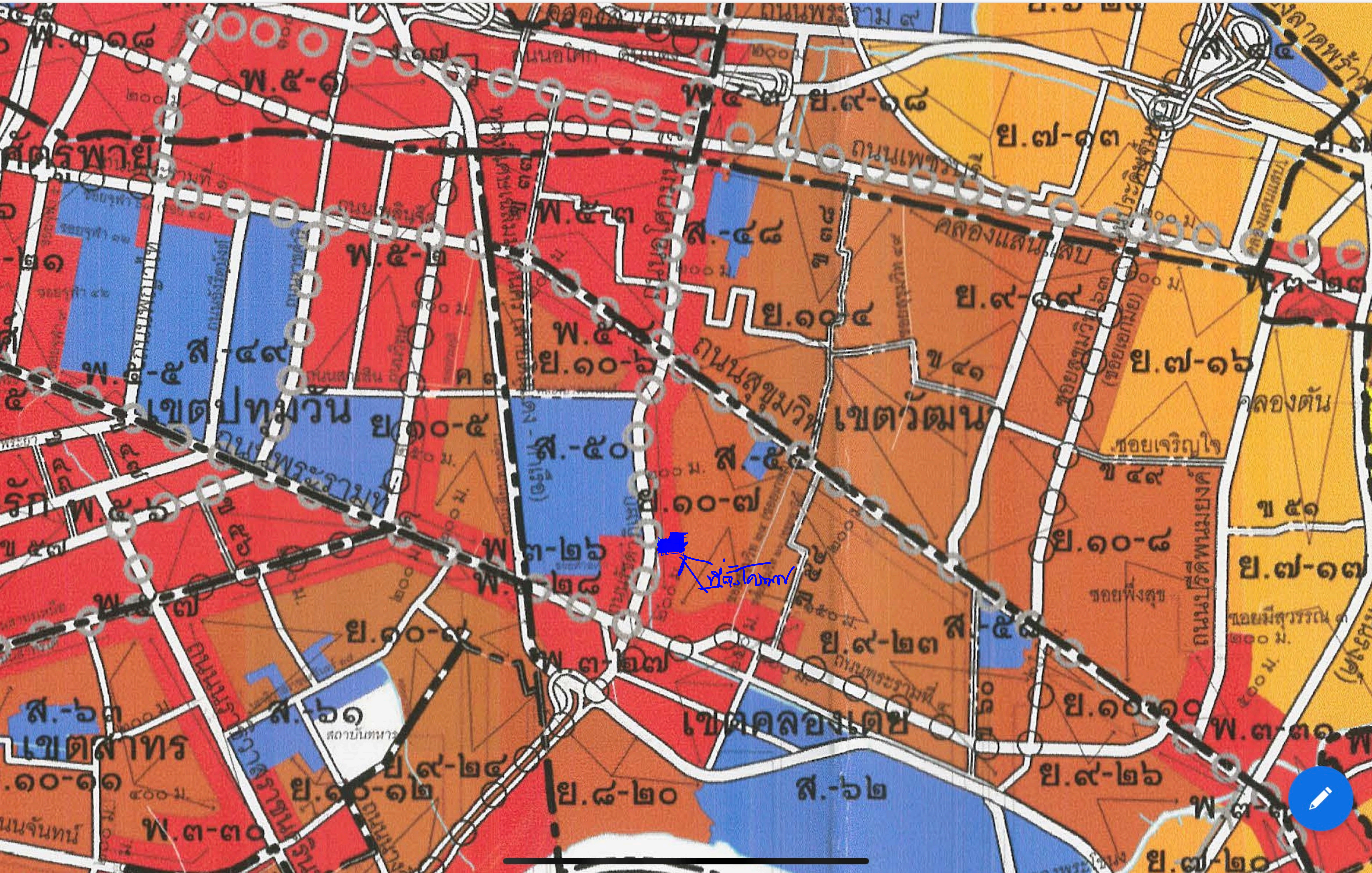


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร  
(ปรับปรุงครั้งที่ ๓)

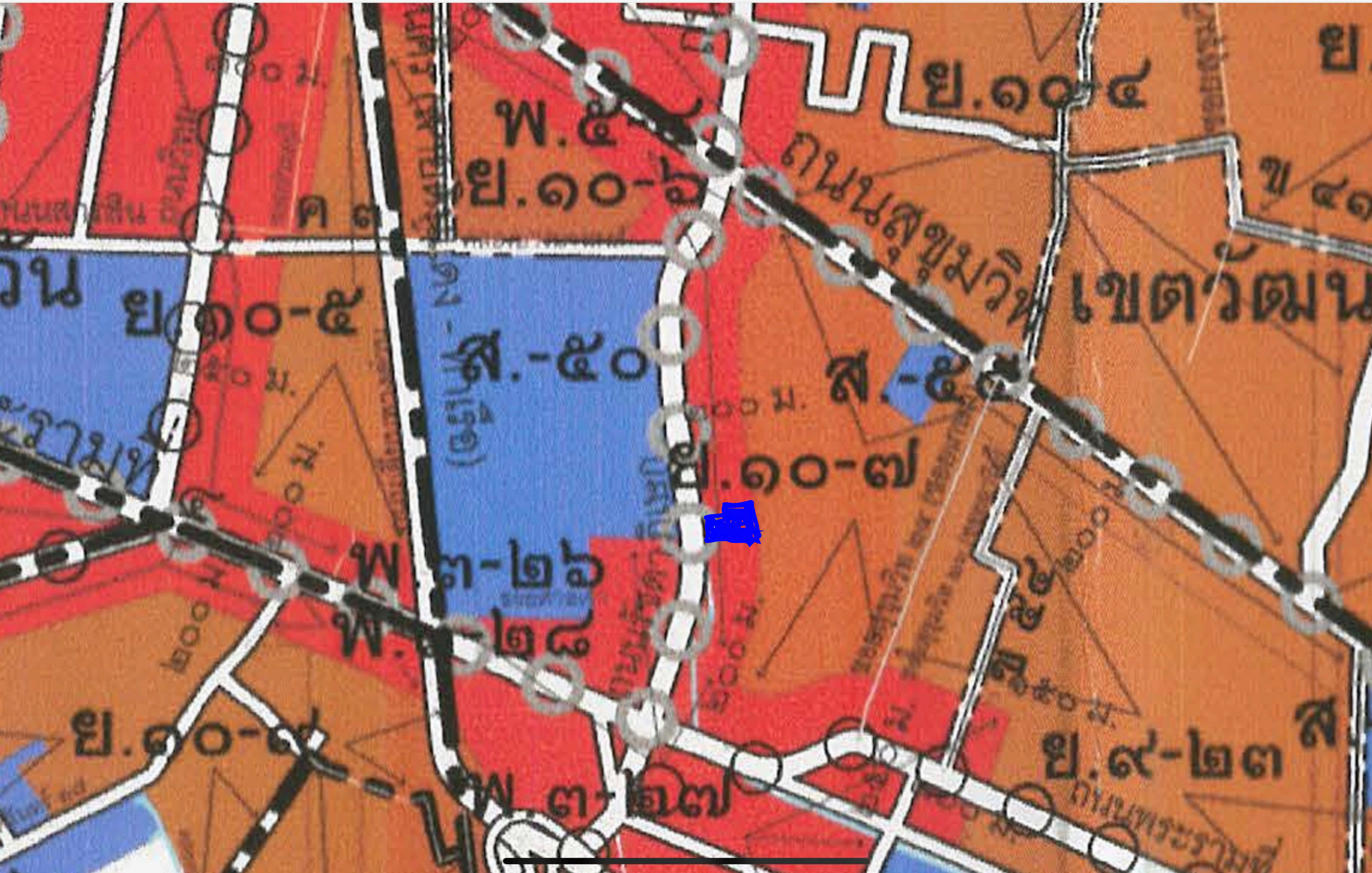
(นายเกียรติ พลันรัฐ)  
ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

(หม่อมราชวงศ์สุเมธพันธุ์ บริพัตร)  
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร











# สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	ย1	ย2	ย3	ย4	ย5	ย6	ย7	ย8	ย9	ย10	พ1	พ2	พ3	พ4	พ5	อ1	อ2	อ3	ก1	ก2	ก3	ก4	ก5	ค1	ค2	
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว																										
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด	x																			x	x	x	x			
ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์	x	1																		x	x	x	x			
ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ตึกแถว	x	2																		x	x	x	x			
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	2																		x	x	x	x	4		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	3																x	x	x	x	x	x	x	
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	3	1*												x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	3	1*							x	2	2			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	3	3	3				x	3	3			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
พาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว	x	2	1																	x	x	x	x			
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร																										
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	x	2																		2	2	2	2			
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	x	3	2													2	x	x	x	x	x	x	3	2		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	3													3	x	x	x	x	x	x	x	3		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	x	2												x	x	x	x	x	x	x	x	x	2	
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	2											x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	3	3	2	2	1	1	2	2	1			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	3	3	2	2	x	3	3	2	2	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	x	2	1																	x	x	x	x			
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร																										
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	x	2																		x	2	x	x	1		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	x	x	2	1	1															x	x	x	x	x		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	x	2	1											x	x	x	x	x	x	x	x	x		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	2	2	1								x	x	x	x	x	x	x	x	x		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	3	2	2								x	x	x	x	x	x	x	x	x		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	2	3			2	2	2			x	x	x	x	x	x	x	x	x	2	
สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	x	2	1		x	3	3	2	1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
โรงแรมไม่เกิน 50 ห้อง	x	2	2	2												x	x	x	x	x	x	x	x			
โรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง	x	3	3	3	2	2	2	2								x	x	x	x	x	x	x	x	x		
โรงแรมเกิน 80 ห้อง	x	x	x	x	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	1	1	1	1	1	1	1	1								x	x	x	1	1	1	1	1	1	1	
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร	x	x	2	2	2	2	2	1	1		2	2	1	1	1	x	x	x	x	x	x	2	2	x	x	
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	3	3	3	3	3	x	x	x	3	3	3	x	x	x	x	x	x	x	x	3	3	x	x	
ตลาดพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	3	3	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	3	3	x	x	
คลังน้ำมันเชื้อเพลิง/สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	3	x	x	x	
สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	x	x	
สถานที่บรรจุก๊าซ/สถานที่เก็บก๊าซ/ห้องบรรจุก๊าซ	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	3	x	x	x	
สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	x	1	1	1	1	1	1	x	x	
ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า/นิทรรศการ	x	x	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2	3	2	2	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
สถานบริการ	x	x	x	x	x	x	x	x								x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
โรงแรมสห	x	x	x	3	3	3	3	3								x	x	x	x	x	x	x	x	2	2	
สวนสนุก	x	x	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	x	x	x	x	x	x	3	3	x	x	
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	
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	
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	
สวนสัตว์	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	3	x	x	x	
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x						x	x
โรงงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	x	x	
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	x	x
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	x	x
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	x	x	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	x	x
โรงงานพื้นที่เกิน 500 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	x	x
หน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จ (ชั่วคราว)	x	x	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	x	x
โรงฆ่าสัตว์/โรงพักสัตว์	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	
ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร	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	
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	
สถานีขนส่งผู้โดยสาร	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	x	x	x	x	2	x	x	2	x	x	
สถานที่เก็บ/สถานีรับส่ง/กิจการรับส่งสินค้า	x	x	x	x	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3				x	x	x	3	3	x	x	
การซื้อขาย/เก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า	x	x	x	2	2	2	2	x	x	x	2	2	x	x	x				x	x	x		x	x	x	
การซื้อขาย/เก็บเศษวัสดุพื้นที่เกิน 100 ตารางเมตร (เป็นอาคารปิด)	x	2	2	2	2	2	2	x	x	x	x	x	x	x				x	2	x	2	2	2	x	x	
การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย	x	6	6	6	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	6	6	6	x	x	x	6	6	x	x	
การกำจัดวัตถุอันตราย	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	5	5	5	5	5	5	5	5	x	x	
สุสาน/ฌาปนสถาน	5	5	5	5	5	5	5	7	7	7	7	7	7	7	7	5	5	5	5	5	5	5	5		7	7
สถานศึกษาระดับต่ำกว่าอุดม/อาชีวศึกษา																x	x		8	8						
สถานศึกษาระดับอุดม/อาชีวศึกษา	x	x	x	x	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	x	x	x	x	x	x	x	x	2	2	
สถานพยาบาล																5	5	8		8						
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก																x	x	x								
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา																x	x	x								
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ																x	x	x								
ป้ายโฆษณา	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	x	x	
ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		10	10
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน - FAR <sup>(ก)</sup> (ต่อ 1)	1	1.5	2.5	3	4	4.5	5	6	7	8	5	6	7	8	10	2	1.5	1	0.5	1	0.5	1	1	3	4	
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม - OSR <sup>(ข)</sup> (ร้อยละ)	40	20	12.5	10	7.5	6.5	6	5	4.5	4	6	5	4.5	4	3	15	20	40	100	40	100	40	40	10	75	
ที่ว่างด้านหน้าอาคาร (เมตร) <sup>(ค)</sup>	2	2																	2	2	2	2	2			
ที่ว่างด้านข้างอาคาร (เมตร) <sup>(ค)</sup>	2	1																	1	2	1	1	1			
ที่ว่างด้านหลังอาคาร (เมตร) <sup>(ค)</sup>	2	2																	2	2	2	2	2			
ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุดในโครงการจัดสรร (ตารางวา)	100	50																	1,000	100	1,000	100				
ความสูงสูงสุด (เมตร)	12	12																	12	12	12	12	12			

**เงื่อนไข** X = ไม่นอนุญาต

1\* = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

1 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

2 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

3 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(ก) FAR (Floor Area Ratio) "อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน" หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(ข) OSR (Open Space Ratio) "อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม" หมายความว่า อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปลูกสร้างต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

(ค) ระยะร่นรอบอาคาร ไม่ใช่บังคับกับบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ 40 ตร.ว.หรือมีด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 6 ม.ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนกฎกระทรวงใช้บังคับ

(ง)



# ผังเมืองกรุงเทพมหานคร MIX-USED BUILDINGS



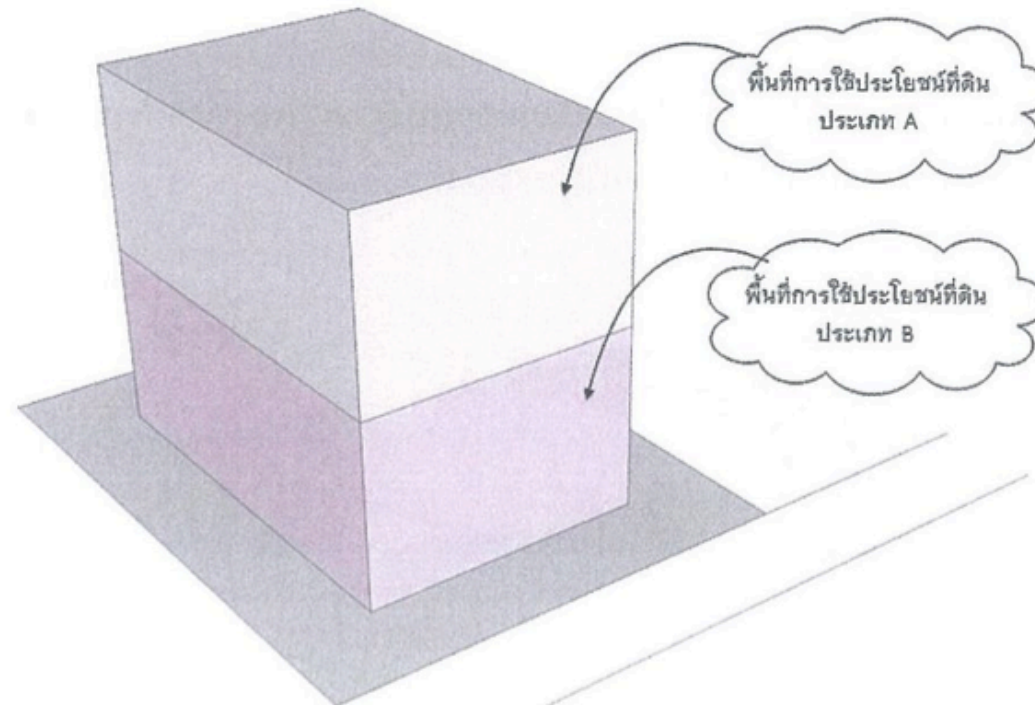






# ผังเมืองกรุงเทพมหานคร MIX-USED BUILDINGS

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร | 55



หมายเหตุ: พื้นที่ A + B ต้องไม่เกินพื้นที่อาคารรวมสูงสุดที่สามารถสร้างได้  
ตามค่า FAR ของการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น

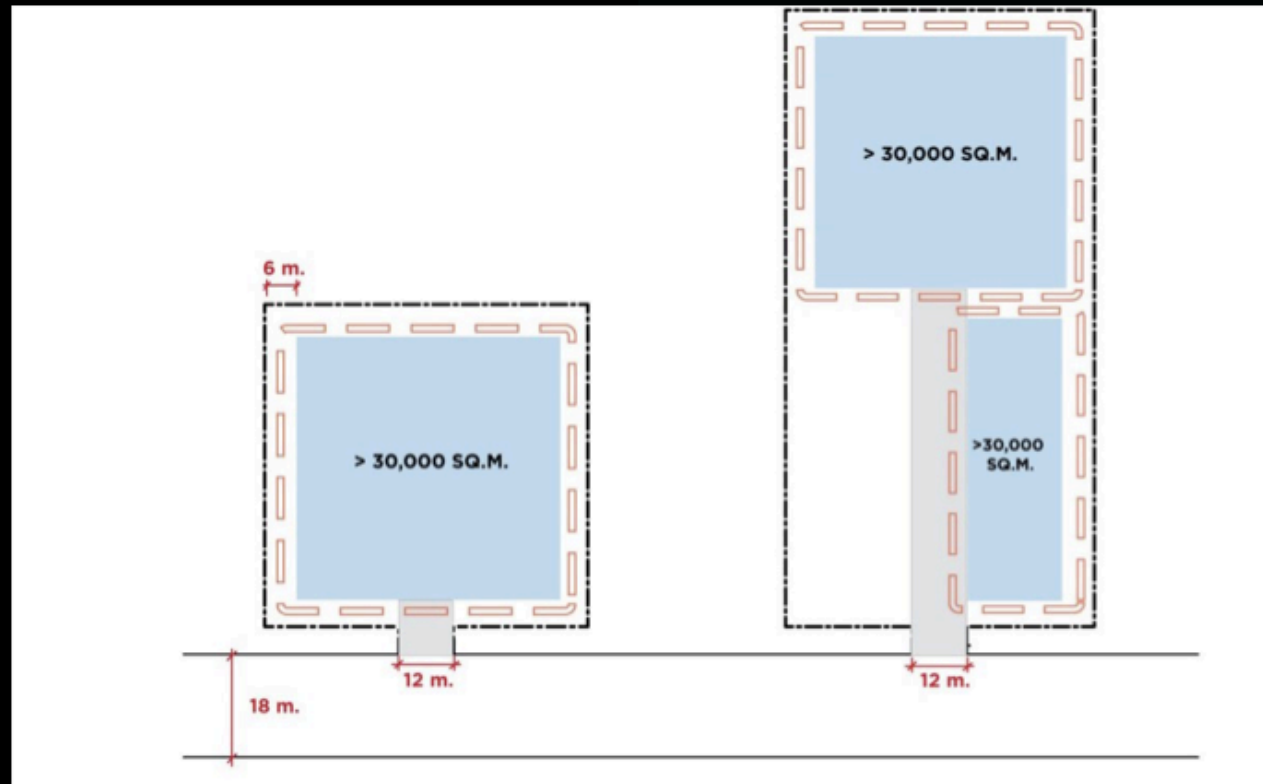






## กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 33

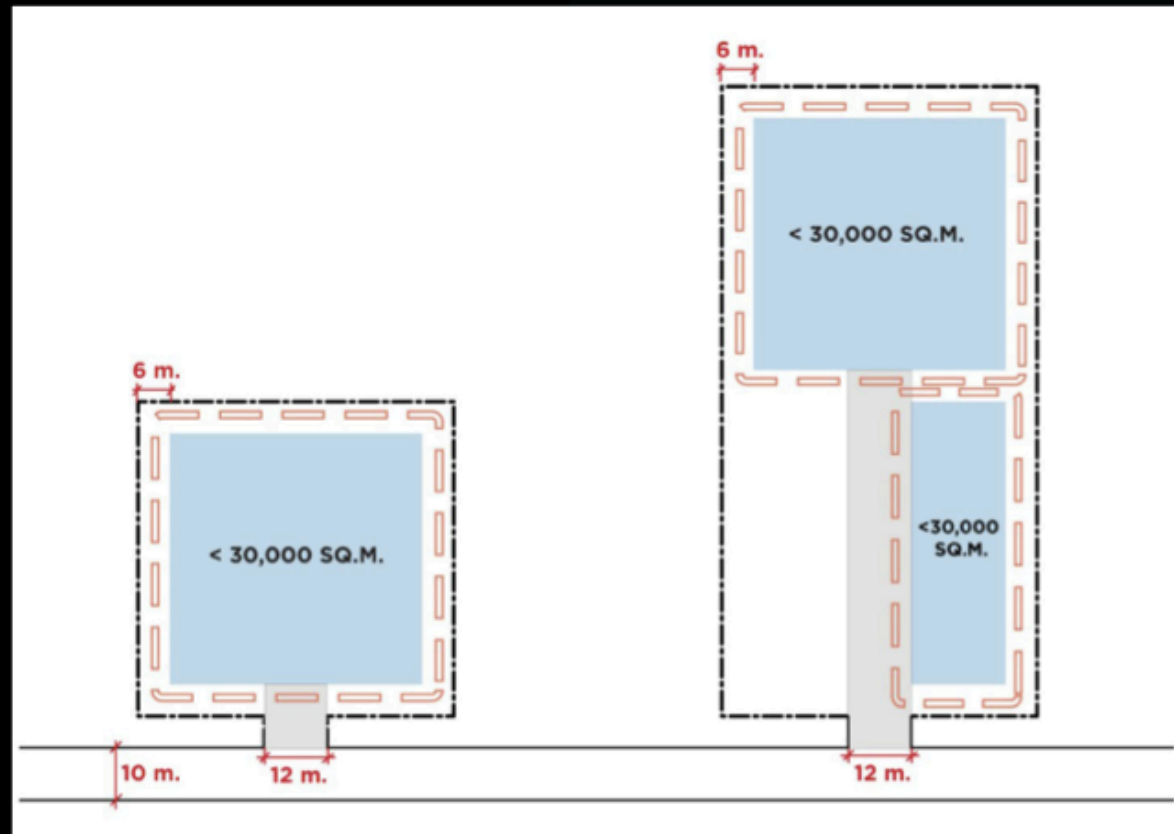
- อาคารที่มีพื้นที่ 10,000-30,000 ตร.ม. ต้องตั้งอยู่บนถนนสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร
- อาคารที่มีพื้นที่มากกว่า 30,000 ตร.ม. ต้องตั้งอยู่บนถนนสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร
- ที่ดินส่วนที่ติดถนนสาธารณะต้องกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ต่อเนื่องจนถึงที่ตั้งอาคาร





## กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 33

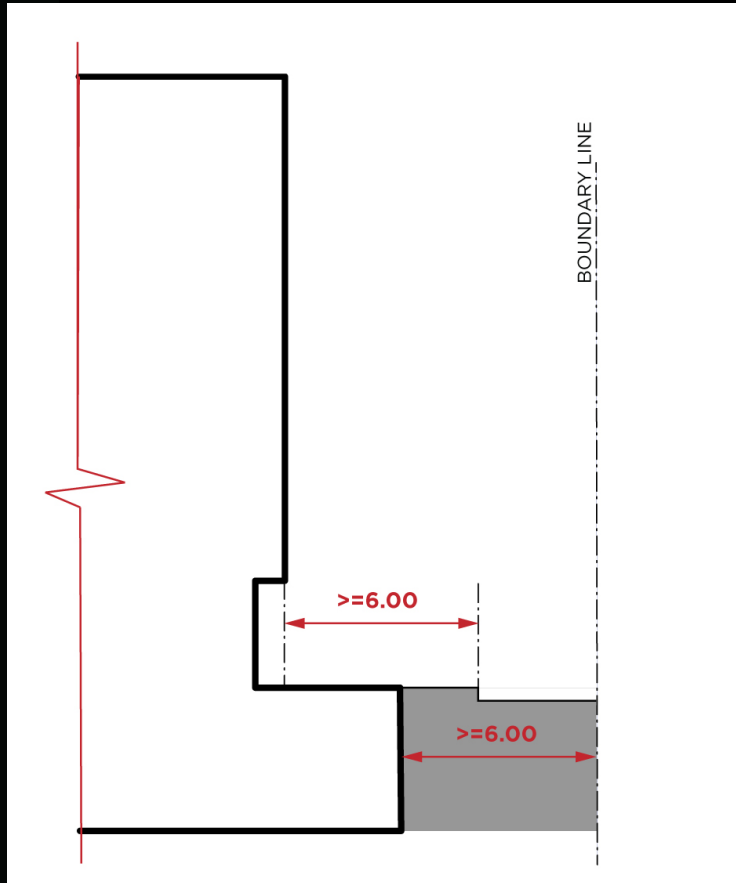
- อาคารที่มีพื้นที่ 10,000-30,000 ตร.ม. ต้องตั้งอยู่บนถนนสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร
- อาคารที่มีพื้นที่มากกว่า 30,000 ตร.ม. ต้องตั้งอยู่บนถนนสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร
- ที่ดินส่วนที่ติดถนนสาธารณะต้องกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ต่อเนื่องจนถึงที่ตั้งอาคาร





## กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 33

- อาคารสูงและใหญ่พิเศษต้องมีผิวจราจรกว้าง 6 เมตร ซึ่งปราศจากสิ่งปกคลุมรอบอาคาร
- อาคารต้องห่างจากขอบเขตที่ดินอย่างน้อย 6 เมตร





# กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 33

## ลิฟต์ดับเพลิง

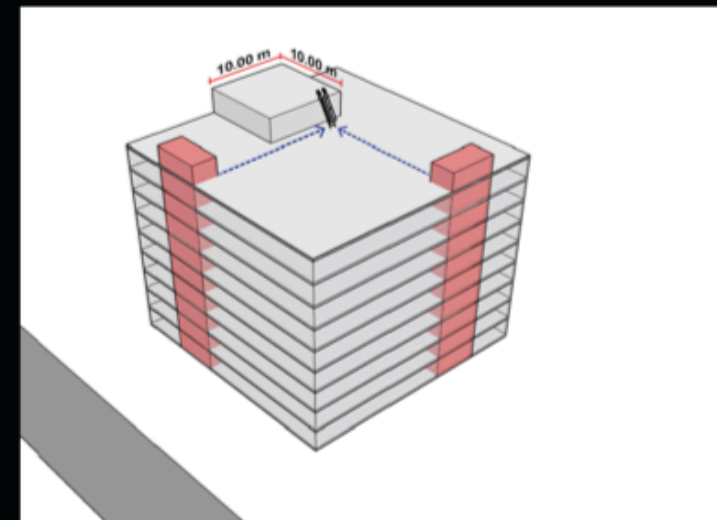
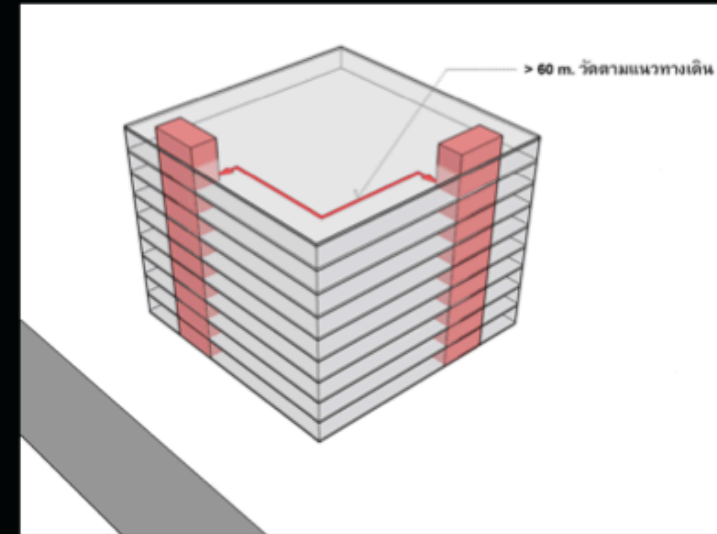
- พร้อมพื้นที่เฉพาะสำหรับเข้าดับไฟ (พท. 6 ตร.ม.)
- มีด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร
- ต้องสามารถจอดทุกชั้นของอาคาร
- จัดให้มีเฉพาะอาคารสูง
- จัดให้มีพื้นที่ติดตั้ง FHC. ในโถงลิฟต์ดับเพลิง

## พื้นที่หนีภัยทางอากาศ

- โดยเป็นที่ว่างและโล่ง ขนาด 10X10 เมตร
- บันไดหนีไฟทุกตัวต้องไปยังพื้นที่นี้ได้
- จัดให้มีเฉพาะอาคารสูง

## บันไดหนีไฟ

- อย่างน้อยสองตัว





## กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 69)

อาคารสูงที่เป็นอาคารสาธารณะหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่เป็นอาคารสาธารณะที่มีสี่ชั้นขึ้นไป ต้องจัดให้มีลิฟต์สำหรับเคลื่อนย้ายผู้ประสพภัยหรือผู้ป่วยฉุกเฉินอย่างน้อยหนึ่งชุดซึ่งมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. มีขนาดมวลบรรทุกไม่น้อยกว่า 1,200 กิโลกรัม
2. มีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 1.15 เมตร ความลึกภายในไม่น้อยกว่า 2.30 เมตร
3. สามารถจอดได้ทุกชั้นของอาคาร

ลิฟต์โดยสารหรือลิฟต์ดับเพลิงที่มีรายละเอียดตามวรรคหนึ่ง สามารถนำมาใช้เป็นลิฟต์สำหรับเคลื่อนย้ายผู้ประสพภัยหรือผู้ป่วยฉุกเฉินได้



## กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 69)

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับยานพาหนะในการปฏิบัติการด้านความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น ดังต่อไปนี้

1. สำหรับรถดับเพลิง อย่างน้อย 1 คัน โดยเป็นที่ว่างและไม่อยู่ใต้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร มีความกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ซึ่งอยู่ในบริเวณที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้สะดวกรวดเร็วที่สุดและให้อยู่ใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารมากที่สุด
2. สำหรับรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉินตามกฎหมายว่าด้วยการแพทย์ฉุกเฉินอย่างน้อย 1 คัน มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 7.00 เมตรมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.85 เมตร และมีทางเดินจากลิฟต์ดับเพลิงหรือทางปล่อยออกจากทางหนีไฟไปสู่พื้นที่สำหรับรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน ในระยะห่างไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน







# กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 55

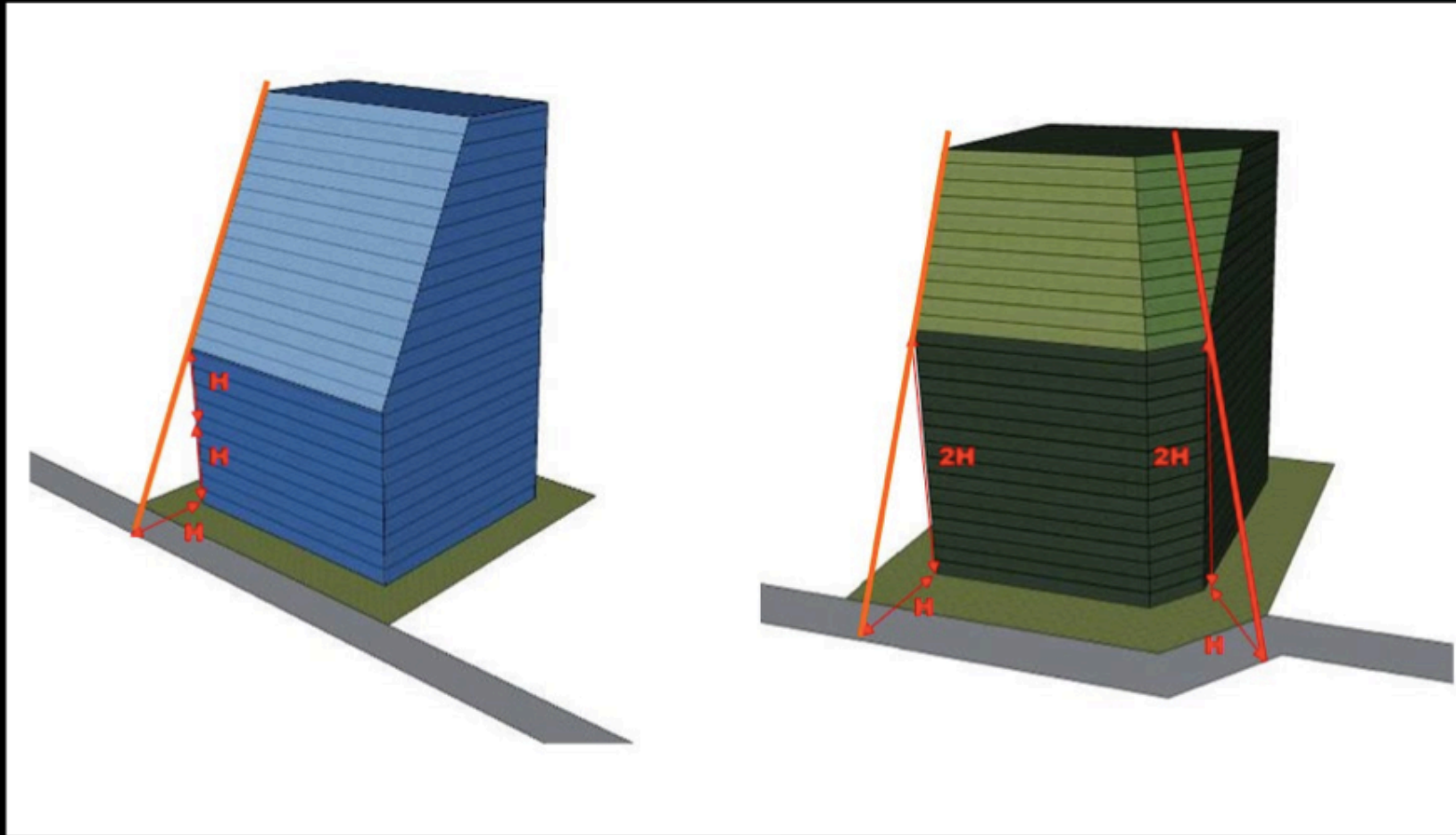
ความสูงของอาคาร ต้องไม่เกินสองเท่าของที่ตั้งอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามถนนสาธารณะ 2H





## กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 55

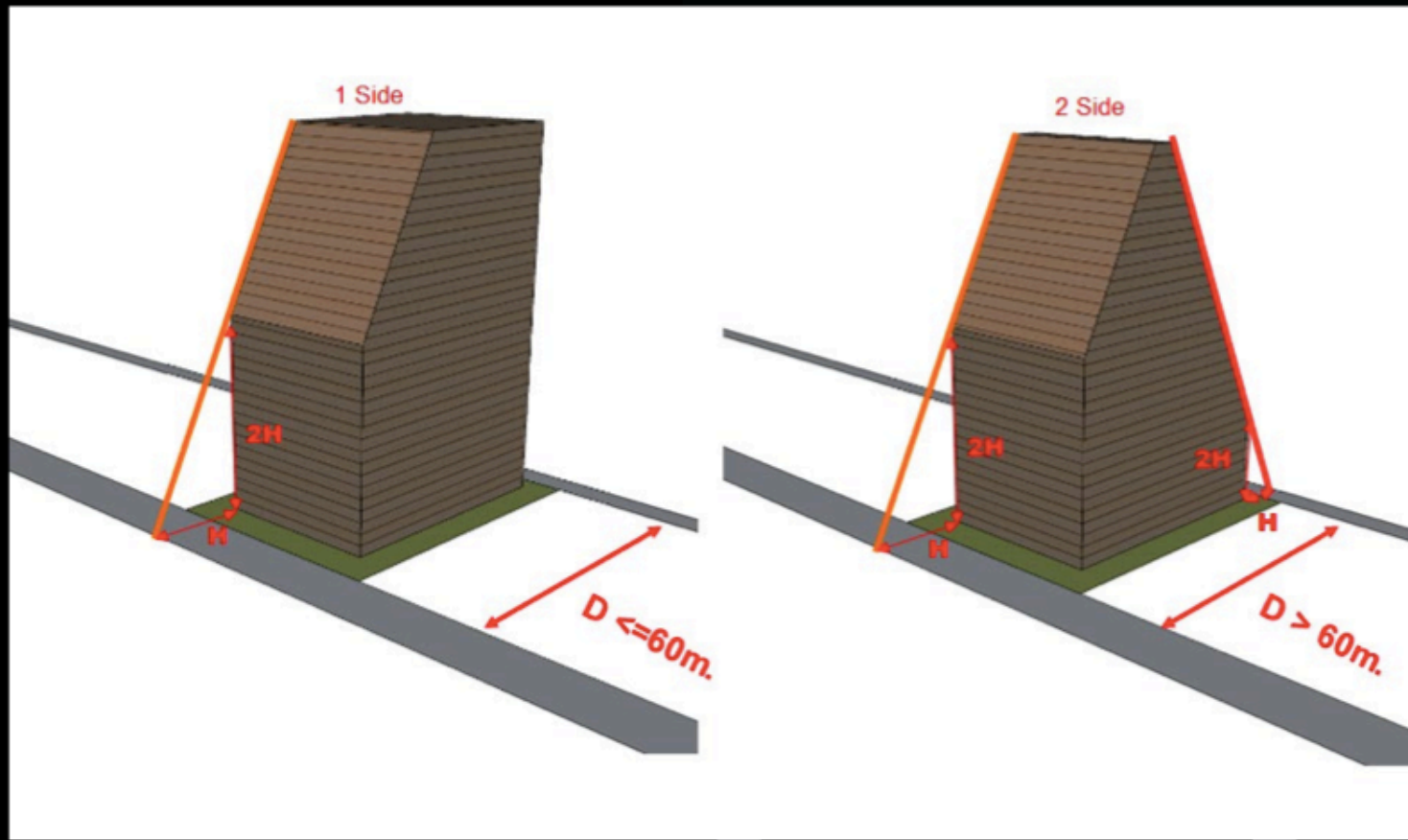
ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด (ติดถนนเส้นเดียว)





## กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 55

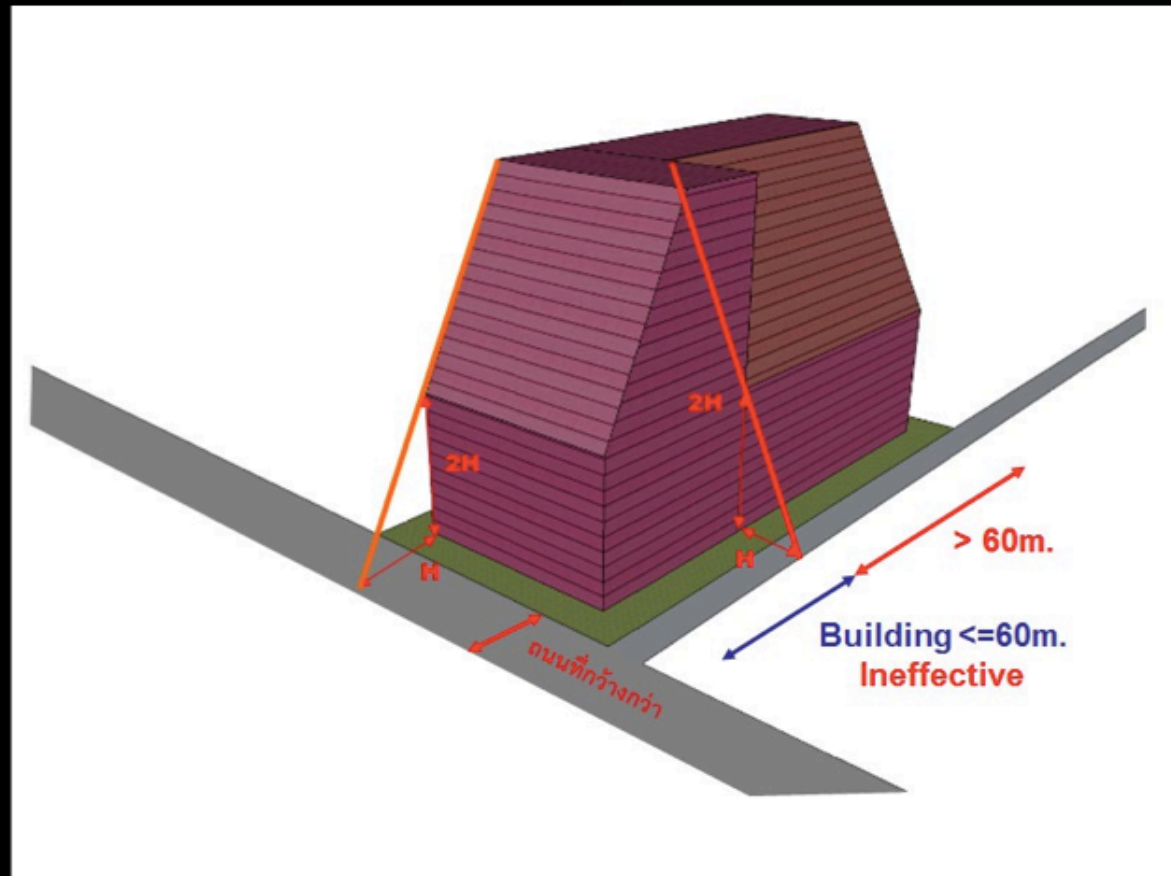
อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า





## กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 55

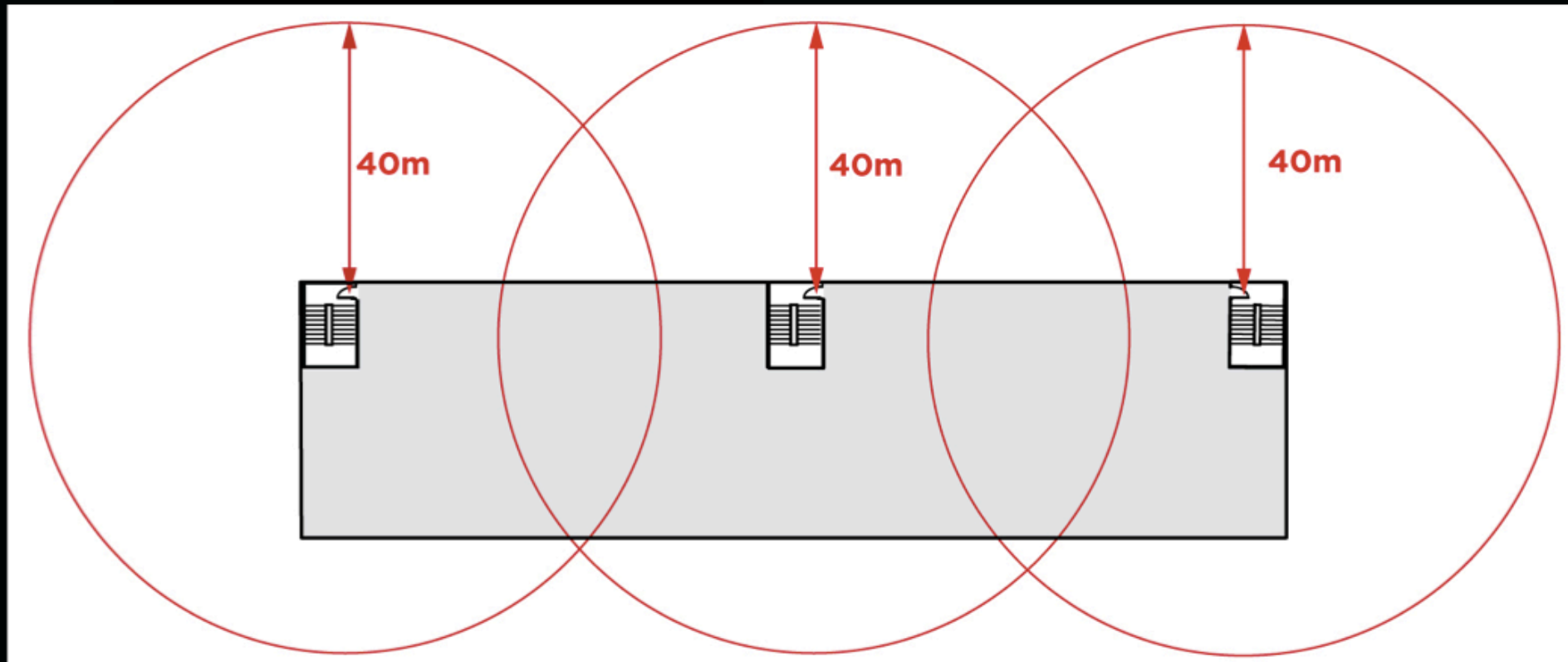
อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร





## กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 55

- รัศมีครอบคลุมของบันไดหลักต่อพื้นที่อาคาร
- ขนาดและจำนวนของบันได





## กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 55

ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ให้มีลักษณะดังต่อไปนี้

- มีความกว้างของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ไม่เกิน 6 เมตร และสูงจากระดับพื้นดินหรือถนนใต้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของโครงสร้างที่ไม่ใช่เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร
- อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่ง ต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- ไม่มีสิ่งกีดขวางหรือการใช้ประโยชน์อื่นที่เป็นอุปสรรคต่อการสัญจร
- ห้ามก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารในบริเวณที่กำหนดให้ผนังของอาคารเป็นผนังทึบ

ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร ไม่ถือเป็นสิ่งปกคลุมและพื้นที่ใต้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวให้เป็นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และในกรณีที่โครงสร้างของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมีเสาและฐานราก เสาและฐานรากต้องไม่ตั้งอยู่บนถนนโดยรอบอาคาร



# กฎหมายสิ่งแวดล้อม

## โครงการที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

### เอกสารท้ายประกาศ ๔

#### โครงการ กิจการ หรือการดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ลำดับ	ประเภทโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ	ขนาด
๒๗	อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารซึ่งมีลักษณะที่ตั้งหรือการใช้ประโยชน์ในอาคารอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้ ๒๗.๑ อาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ตามเอกสารท้ายประกาศ ๒ ฝั่งทะเล หรือทะเลสาบ หรือชายหาด หรือที่ตั้งอยู่ใกล้หรืออยู่ในอุทยานแห่งชาติ หรืออุทยานประวัติศาสตร์	ที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป
	ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม	
	๒๗.๒ อาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง	
	๒๗.๓ อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการของเอกชน	

๒๙	โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล ๒๙.๑ กรณีตั้งอยู่ใกล้แม่น้ำตามเอกสารท้ายประกาศ ๒ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด ในระยะ ๕๐ เมตร ๒๙.๒ กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ ๒๙.๑	ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน ตั้งแต่ ๓๐ เตียงขึ้นไป ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน ตั้งแต่ ๖๐ เตียงขึ้นไป
๓๐	โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม	ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป
๓๑	อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	ที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพัก ตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป



# กฎหมายสิ่งแวดล้อม

## โครงการที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

### การคำนวณพื้นที่สีเขียว

- ตามเกณฑ์ สผ. (ตามจำนวนผู้ใช้อาคาร) มีเฉพาะอาคารพักอาศัยรวม
- ตามนโยบายพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองยั่งยืน (ตามสัดส่วนกับพื้นที่โล่ง)

### การจัดวางพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองยั่งยืน

- ในบริเวณที่เหมาะสม

### การบังคับใช้กฎหมายผังเมืองประกอบในขั้นตอนการทำรายงาน EIA.

- พื้นที่ปลูกต้นไม้ริมแหล่งน้ำสาธารณะ - ถนนบางเส้น ตามที่ผังเมืองกำหนด



## กฎหมายอื่นๆ

### ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

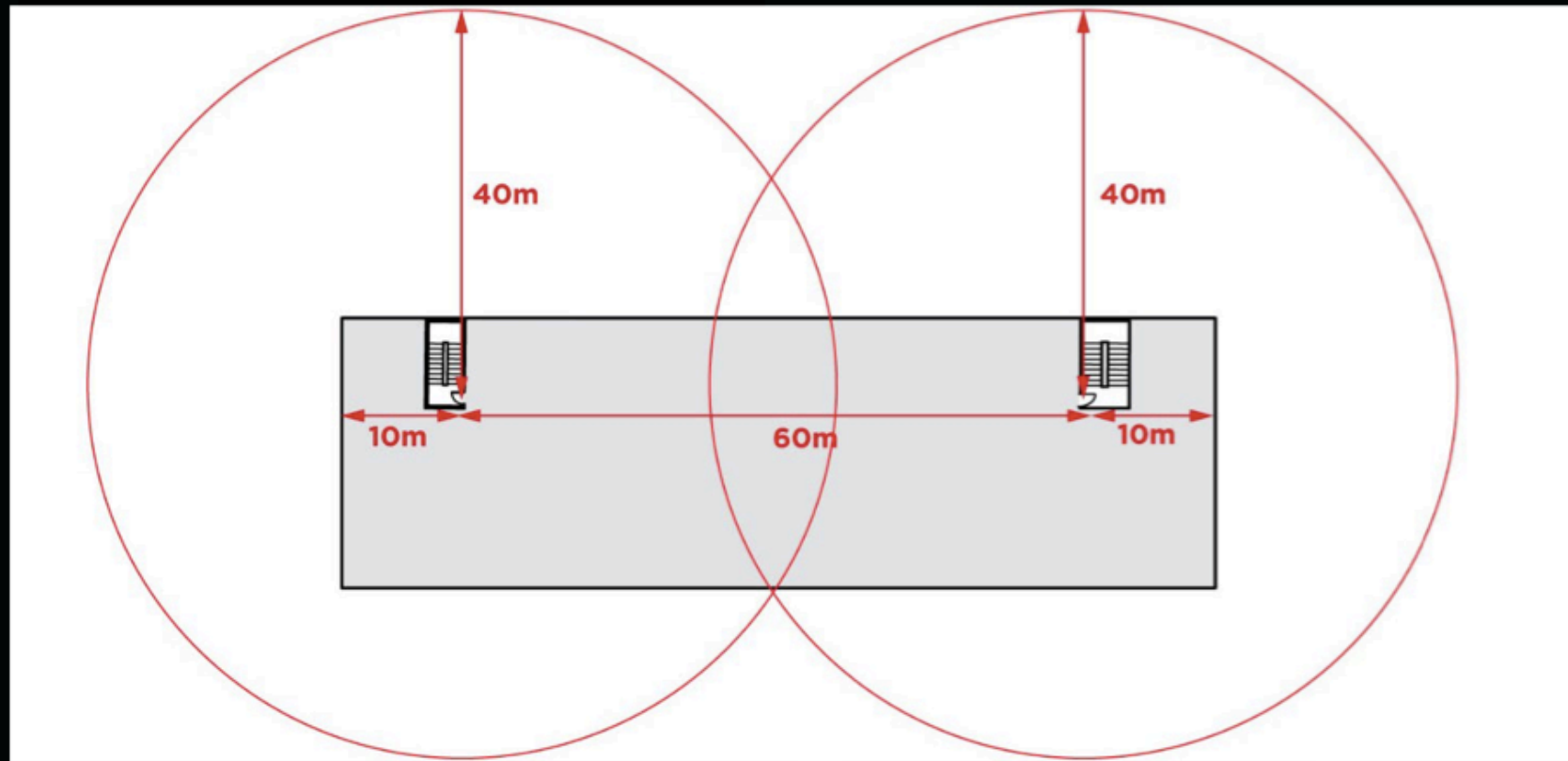
- ระยะเวลากำหนดระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตันไม่เกิน 10 เมตร
- อาคารที่กำหนดให้มีที่ว่าง 6-12 เมตร เชื่อมกับถนนภายในกว้าง 6 เมตร ออกสู่ถนนสาธารณะ
- อาคารจอดรถยนต์ต้องเชื่อมสู่ถนนสาธารณะที่มีความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร
- อาคารต้องมีที่ว่างโดยรอบ 1-2 เมตร ตามความสูงของอาคาร
- ทางลาดภายในอาคารต้องมีระยะห่างจากปากทางเข้าอาคารอย่างน้อย 6 เมตร
- กำหนดระยะช่องเปิดของอาคารถึงแนวเขตที่ดินข้างเคียง



# กฎหมายอื่นๆ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

- ระยะกำหนดระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตันไม่เกิน 10 เมตร





## ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

- อาคารที่กำหนดให้มีที่ว่าง 6-12 เมตร เชื่อมกับถนนภายในกว้าง 6 เมตร ออกสู่ถนนสาธารณะ
- อาคารจอดรถยนต์ต้องเชื่อมสู่ถนนสาธารณะที่มีความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร
- อาคารต้องมีที่ว่างโดยรอบ 1-2 เมตร ตามความสูงของอาคาร





**ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร**  
**เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท**  
**ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย**  
**และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร**  
**พ.ศ. 2547**

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

**ข้อ 1** ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547”

**ข้อ 2** ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

**ข้อ 3** ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

“ภายในบริเวณโดยรอบสวนเบญจกิติ” ประกอบด้วย

(1) “บริเวณที่ 1”

จุดที่ 1 คือ จุดที่ตั้งอยู่ริมฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้จดกับเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ 1 เป็นเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตกไปทางทิศใต้ถึงจุดที่ 2 ซึ่งตั้งอยู่บนเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตกจดกับเขตที่ดินของโรงงานยาสูบด้านใต้

ด้านใต้

จากจุดที่ 2 เป็นเส้นเลียบเขตที่ดินของโรงงานยาสูบด้านใต้ไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ 3 ซึ่งตั้งอยู่บนเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกจดกับเขตที่ดินของโรงงานยาสูบด้านใต้

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ 3 เป็นเส้นเลียบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกไปทางทิศเหนือถึงจุดที่ 4 ซึ่งตั้งอยู่บนเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกจดกับริมฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้

ด้านเหนือ

จากจุดที่ 4 เป็นเส้นเลียบริมฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ 1



- <sup>1</sup> (2) “บริเวณที่ 2”
- (3) “บริเวณที่ 3”
- (4) “บริเวณที่ 4”
- (5) “บริเวณที่ 5”
- (6) “บริเวณที่ 6”

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร<sup>2</sup>นี้

**ข้อ 4** ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร เว้นแต่อาคารเพื่อกิจกรรมการนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการนันทนาการ ซึ่งทางราชการเป็นผู้ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์
- (2) ห้องแถวหรือตึกแถว
- (3) เฝิงหรือแผงลอย
- (4) คลังสินค้า
- (5) ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายชื่อถนน ตรอก ซอย ป้ายทางราชการ ป้ายชื่อสถานประกอบกิจการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร

<sup>3</sup> ข้อ 5

<sup>3</sup> ข้อ 6

**ข้อ 7** การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับที่ศูนย์กลางถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

<sup>4</sup> **ข้อ 8** ภายในบริเวณตามข้อ 4 ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 4

<sup>4</sup> **ข้อ 9** ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ไม่ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ก่อนหรือในวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าว ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 4

**ข้อ 10** อาคารที่ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ไม่ได้

**ข้อ 11** ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศ ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2547

สมิคร สุนทรเวช

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

<sup>1</sup> (2) ถึง (6) ของข้อ 3 ถูกยกเลิกโดย ข้อ 3 แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557

<sup>2</sup> บริเวณที่ 2 ถึงบริเวณที่ 6 ในแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ถูกยกเลิกโดย ข้อ 6 แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557

<sup>3</sup> ข้อ 5 และข้อ 6 ถูกยกเลิกโดย ข้อ 4 แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557

<sup>4</sup> ข้อ 8 และข้อ 9 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 5 แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557 และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว



**หมายเหตุ** เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 23 เมษายน 2546 ออกใช้บังคับโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง การผังเมือง และการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร ด้วยการกำหนดมาตรการควบคุมความสูง ชนิดและประเภทอาคาร โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีผลใช้บังคับเป็นการชั่วคราว มีกำหนดหนึ่งปี นับตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2546 เป็นต้นไป และถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลใช้บังคับ จะทำให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวเป็นอันถูกยกเลิกไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ดังนั้น เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว สมควรให้มีกฎหมายใช้บังคับอย่างต่อเนื่อง จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 121 ตอนพิเศษ 38ง วันที่ 2 เมษายน 2547

**ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557**

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 131 ตอนพิเศษ 188ง วันที่ 24 กันยายน 2557

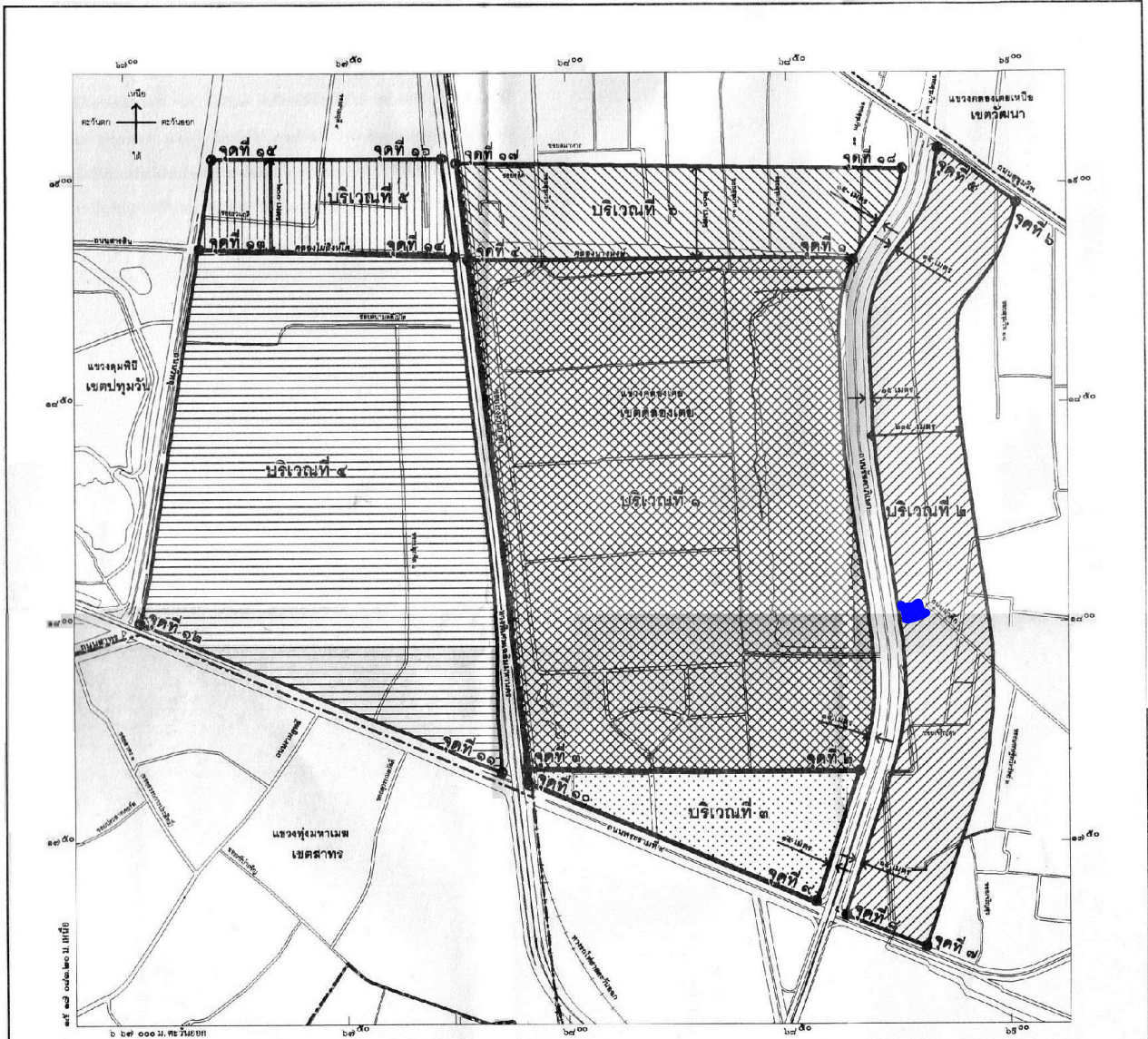


แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
 ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
 และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตราส่วน ๑ : ๑๐,๐๐๐



เครื่องหมาย

- |  |             |   |                   |
|--|-------------|---|-------------------|
|  | บริเวณที่ ๑ | — | ทางหลวง, ถนน, ซอย |
|  | บริเวณที่ ๒ | — | สะพาน             |
|  | บริเวณที่ ๓ | — | ทางรถไฟ           |
|  | บริเวณที่ ๔ | — | คลอง              |
|  | บริเวณที่ ๕ |   |                   |
|  | บริเวณที่ ๖ |   |                   |
|  | เขตของเขต   |   |                   |
|  | เขตของแขวง  |   |                   |

ยกเลิกโดย ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร  
 (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557

สำนักผังเมือง

(นายพิชัย ไชยพนันพานิช)  
 ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

(นางณฐนนท์ ทวีสิน)  
 ปลัดกรุงเทพมหานคร