

(ร่าง) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา - บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (ปรับปรุงครั้งที่ ๒)

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

ข้อ ๒ ในข้อกำหนดนี้

“การประกอบพาณิชยกรรม” หมายความว่า การประกอบธุรกิจการค้า หรือการบริการ แต่ไม่หมายความรวมถึงโรงแรม ตลาด สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือก๊าซธรรมชาติ และการซื้อขายเศษวัสดุ

หมวด ๑

วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

ข้อ ๓ การวางและจัดทำผังเมืองรวมนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชนเมืองลำลูกกา - บึงยี่โถ และการดำรงรักษาและส่งเสริมพื้นที่ชุมชนด้านเศรษฐกิจและศูนย์กลาง การบริหารการปกครอง ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รวมทั้งเพื่อเป็นการวางแผนด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต การกำหนดแผนงานโครงการพัฒนาด้านคมนาคมและขนส่ง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในการรองรับคุณภาพชีวิตของประชาชน และการควบคุมรักษาพื้นที่เหมาะสมทางการเกษตรกรรมชั้นดีและพื้นที่อื่น ๆ และเน้นการรักษาต้นทุนการเกษตรให้เกิดความยั่งยืนต่อไปในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๑

ข้อ ๔ ผังเมืองรวมตามข้อกำหนดนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและการบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนเมืองให้เป็นศูนย์กลางการบริการ และอุตสาหกรรมการผลิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

(๒) ส่งเสริมและพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร

(๓) ส่งเสริมการเกษตรแบบยั่งยืนและการรักษาพื้นที่การเกษตรชั้นดี 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 **จำแนกเป็นบริเวณ ย.๑ - x ถึง ย.๑ - x**

(ข) ที่ดินประเภท ย.๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบย่านพาณิชยกรรมหลัก และตามแนวเส้นทางคมนาคม หรือเส้นทางขนส่งสายหลักที่เชื่อมโยงระหว่างย่านพาณิชยกรรมหลัก **จำแนกเป็นบริเวณ ย.๒ - x ถึง ย.๒ - x**

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

(ก) ที่ดินประเภท ย.๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยโดยรอบย่านพาณิชยกรรมรองบริเวณชานเมือง **จำแนกเป็นบริเวณ ย.๓ - x ถึง ย.๓ - x**

(ข) ที่ดินประเภท ย.๔ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยโดยรอบย่านพาณิชยกรรมหลักบริเวณศูนย์กลางเมือง **จำแนกเป็นบริเวณ ย.๔ - x ถึง ย.๔ - x**

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

(ก) ที่ดินประเภท พ.๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมรอง บริการภายในชุมชนชานเมืองโดยรอบ โดยส่งเสริมกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมบริการชุมชน การอยู่อาศัย และ สิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชน **จำแนกเป็นบริเวณ พ.๑ - x ถึง พ.๑ - x**

(ข) ที่ดินประเภท พ.๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลัก โดยเฉพาะกิจกรรมด้านค้าส่งและค้าปลีกของชุมชนเมือง **จำแนกเป็นบริเวณ พ.๒ - x ถึง พ.๒ - x**

(๔) ที่ดินประเภท อ.๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมทั่วไปและคลังสินค้า **จำแนกเป็นบริเวณ อ. ๑ - x ถึง อ.๑ - x**

(๕) ที่ดินประเภท อ.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวยามีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภท อุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการ ขยายตัวของอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ **จำแนกเป็นบริเวณ อ.๒ - x ถึง อ.๒ - x**

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

(ก) ที่ดินประเภท ก.๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรม การอยู่อาศัยของชุมชนชนบท ส่งเสริมและรักษาวิถีชีวิตชุมชนเกษตรกรรม และรองรับการพัฒนากิจกรรมด้านเกษตรกรรมของชุมชนใน อนาคต **จำแนกเป็นบริเวณ ก.๑ - x ถึง ก.๑ - x**

(ข) ที่ดินประเภท ก.๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม และ รองรับการพัฒนาของชุมชนศูนย์กลางเมืองหลักและส่วนขยายของชุมชนเมืองตามแนวเส้นทางคมนาคมและ ขนส่งสายหลักชุมชน ส่งเสริมและรักษาวิถีชีวิตชุมชนเกษตรกรรม และรองรับการพัฒนา กิจกรรมด้าน เกษตรกรรมของชุมชนในอนาคต **จำแนกเป็นบริเวณ ก.๒ - x ถึง ก.๒ - x**

(๗) ที่ดินประเภท ปก. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภท ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูป ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม **จำแนกเป็นบริเวณ ปก. - x ถึง ปก. - x**

(๘) ที่ดินประเภท ศษ. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือการสาธารณประโยชน์ **จำแนกเป็นบริเวณ ศษ. - x ถึง ศษ. - x**

(๙) ที่ดินประเภท ศน. ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา มีวัตถุประสงค์ เพื่อการศาสนา หรือเกี่ยวข้องกับศาสนา กิจกรรมเพื่อประโยชน์ทางการศึกษาของชุมชน การบริหารราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือกิจการสาธารณประโยชน์ **จำแนกเป็นบริเวณ ศน. - x ถึง ศน. - x**

(๑๐) ที่ดินประเภท ส. ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นสถาบันราชการและการดำเนินกิจการของรัฐ ที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือกิจการสาธารณประโยชน์ **จำแนกเป็นบริเวณ ส. - x ถึง ส. -**

x

ข้อ ๗ ที่ดินประเภท ย.๑ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ
กิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้
ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมัน
เชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุ
ก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

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

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้าง
แทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่มีพื้นที่อาคารรวมในอาคารหลังเดียวกันหรือหลาย
หลังรวมกันไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๙) กิจการคลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๐) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๑) ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดิน
แปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ
พื้นที่แปลงที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของ
อาคารไม่เกินร้อยละสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่
ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต้องไม่
เกินร้อยละสิบ

ข้อ ๘ ที่ดินประเภท ย.๒ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ
กิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้
ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(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) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่ที่ดินในบริเวณ ย.๒ - ๗ และบริเวณ ย.๒ - ๘

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เว้นแต่ที่ดินในบริเวณ ย.๒ - ๗ และบริเวณ ย.๒ - ๘

(๑๐) กิจการคลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๑) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๒) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๒.๐ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๒.๐ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่เกินร้อยละสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต้องไม่เกินร้อยละสิบ

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 ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๘) กิจกรรมคลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๙) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๐) ซื้อมาหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๒.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๒.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่เกินร้อยละสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต้องไม่เกินร้อยละสิบ

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 จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(๘) กิจกรรมคลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

- (๙) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (๑๐) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรเก่า
- (๑๑) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๓ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๓ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่เกินร้อยละแปดสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต้องไม่เกินร้อยละแปดสิบ

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 ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง

(๘) กิจการคลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๙) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๐) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรเก่า

(๑๑) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๓.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๓.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่เกินร้อยละแปดสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต้องไม่เกินร้อยละแปดสิบ

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 ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) **กิจการ** คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไชโล และห้องเย็น

(๘) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๙) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรเก่า

(๑๐) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๔ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๔ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่เกินร้อยละเก้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต้องไม่เกินร้อยละเก้าสิบ

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) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินที่เป็นส่วนหนึ่งของ
โรงงานหรือนิคมอุตสาหกรรม ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินโรงงานหรือนิคมอุตสาหกรรม

(๖) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๘) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่เป็นการอยู่อาศัย
ประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงานในรูปแบบ
ของสวัสดิการ

(๙) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทบ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว เว้นแต่เป็น
การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทบ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือ
ลูกจ้างของโรงงานในรูปแบบของสวัสดิการ

(๑๐) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่เป็นสถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็กที่ให้บริการแก่
พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงานในรูปแบบของสวัสดิการ

(๑๑) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๑๒) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(๑๓) สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน

(๑๔) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการ
รักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงานในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดิน
แปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ
พื้นที่แปลงที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของ
อาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่
ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต้องไม่
เกินร้อยละห้าสิบ

(๓) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม ให้มีระยะกันชนเป็นที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้โดยรอบแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม ไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างถนน ที่จอดรถยนต์ 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 ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๘) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินที่เป็นส่วนหนึ่งของโรงงานหรือนิคมอุตสาหกรรม ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินโรงงานหรือนิคมอุตสาหกรรม

(๙) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๐) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่เป็นการอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงานในรูปแบบของสวัสดิการ

(๑๒) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่เป็นสถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็กที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงานในรูปแบบของสวัสดิการ

(๑๓) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๑๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(๑๕) สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน

(๑๖) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการรักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของโรงงานในรูปแบบของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่เกินร้อยละหกสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต้องไม่เกินร้อยละหกสิบ

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 เว้นแต่มีพื้นที่อาคารรวมในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๕) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม เว้นแต่การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมที่มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๙) การประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่มีพื้นที่อาคารรวมในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๐) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก และอาคารพักอาศัยรวม

(๑๒) การอยู่อาศัยและประกอบพาณิชยกรรมประเภทบ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว เว้นแต่มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๕ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่เกินร้อยละหกสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต้องไม่เกินร้อยละหกสิบ

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 เว้นแต่มีพื้นที่อาคารรวมในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร

(๖) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๙) การประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่มีพื้นที่อาคารรวมในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน ๑,๕๐๐ ตารางเมตร

(๑๐) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๑๑) กิจการคลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น

(๑๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๓) ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑ : ๑

(๒) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่เกินร้อยละหกสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต้องไม่เกินร้อยละหกสิบ

(๓) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้เฉพาะการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเท่านั้น

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

ข้อ ๒๑ ให้โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ ขยายพื้นที่และกำลังการผลิตของโรงงานได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม และให้รวมถึงการขยายพื้นที่และกำลังการผลิตในแปลงที่ดินที่มีสภาพธรรมชาติ หรือถนนคั่นระหว่างแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ หรือเป็นพื้นที่ในที่ดินที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของเจ้าของโรงงานเดิมอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม

ส่วนที่ ๒

แผนผังแสดงที่โล่ง

ข้อ ๒๒ แผนผังแสดงที่โล่งพร้อมด้วยข้อกำหนดได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อการนันทนาการ การพักผ่อนหย่อนใจ การสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ เพื่อการป้องกัน

น้ำท่วม การสาธารณสุขประโยชน์และการรักษาสภาพแวดล้อมอันเป็นการรักษาสุขภาพภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน รวมทั้งเพื่อป้องกันปัญหายับยิบ

ที่โล่งตามแผนผังแสดงตามที่ได้จำแนกประเภททำข้อกำหนดนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ ได้แก่ **ที่โล่งประเภท ลม.** ให้เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง จำแนกเป็นบริเวณ ลม.-๑ และ ลม.-๒

ข้อ ๒๓ ที่โล่งประเภท ลม. ให้เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง ให้ใช้ประโยชน์ที่โล่งเพื่อดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อสาธารณสุขประโยชน์และสภาพแวดล้อมอันจะเป็นการรักษาสุขภาพภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน การป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำตามธรรมชาติ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทในบริเวณนั้น

ส่วนที่ ๓

แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

ข้อ ๒๔ แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งพร้อมข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นนโยบายส่งเสริม ปรับปรุงและพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่งให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งทำข้อกำหนดให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (๑) ถนนแบบ ก ที่กำหนดไว้เป็นสี่ล้อ ให้มีขนาดเขตทาง ๑๒.๐๐ เมตร จำนวน ๓ สาย
- (๒) ถนนแบบ ข ที่กำหนดไว้เป็นสี่แดง ให้มีขนาดเขตทาง ๒๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑๑ สาย
- (๓) ถนนแบบ ค ที่กำหนดไว้เป็นสี่เหลี่อง ให้มีขนาดเขตทาง ๓๐.๐๐ เมตร จำนวน ๖ สาย
- (๔) ถนนแบบ ง ที่กำหนดไว้เป็นสี่เขี้ยว ให้มีขนาดเขตทาง ๔๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ สาย

ข้อ ๒๕ ที่ดินในบริเวณแนวถนนสาย ก ๑ ถนนสาย ก ๒ ถนนสาย ก ๓ 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 และถนนสาย ง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (๑) การสร้างถนนหรือเกี่ยวข้องกับถนน การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ
- (๒) การสร้างรั้วหรือกำแพง
- (๓) เกษตรกรรมที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน ๙ เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

ส่วนที่ ๔

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

ข้อ ๒๖ แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ พร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริม ปรับปรุง และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้เหมาะสมเพียงพอกับการให้บริการและได้มาตรฐาน

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ทำข้อกำหนดนี้ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะเดิม ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

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

ส่วนที่ ๕

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

ข้อ ๒๗ แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ พร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริม ปรับปรุง และพัฒนาระบบสาธารณูปการให้เหมาะสมเพียงพอกับการให้บริการรวมถึงสามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตได้

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ทำข้อกำหนดนี้ให้เป็นที่ดินประเภท สก. ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวจุดน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการประเภทสถานพยาบาล

ข้อ ๒๘ ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการประเภทสถานพยาบาล ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้างสถานพยาบาล หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทในบริเวณนั้น

ส่วนที่ ๖

แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๒๙ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนการอนุรักษ์และรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่ในด้าน

การใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและขนส่ง การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และการบริการสาธารณะให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่

ข้อ ๓๐ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทำข้อกำหนดนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ ได้แก่ ที่ดินบริเวณหมายเลข ๑ ให้เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำ จำแนกเป็นบริเวณหมายเลข ๑.-๑ ถึง ๑.-๑๗

ข้อ ๓๑ แหล่งทรัพยากรน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทในบริเวณนั้น

ส่วนที่ ๗ แผนผังแสดงผังน้ำ

ข้อ ๓๒ แผนผังแสดงผังน้ำพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมและพัฒนาแหล่งน้ำให้สามารถรองรับความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างทั่วถึง เหมาะสมเพียงพอ และได้มาตรฐาน รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาระบบทางน้ำเพื่อการระบายน้ำ การป้องกันและบรรเทาอุทกภัย ที่เหมาะสมกับพื้นที่ และบูรณาการความเชื่อมโยงอย่างเป็นระบบและสัมพันธ์กันทั้งภายในและภายนอกเขตผังเมืองรวม

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงผังน้ำทำข้อกำหนด ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ ได้แก่ ที่ดินประเภท คป. ที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้าเข้ม ให้เป็นที่ดินเพื่อโครงการปรับปรุงคลองเดิม เพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม การอุปโภคบริโภค และการรักษาระบบนิเวศ จำแนกเป็นบริเวณ คป.๑ ถึง คป.๑๗

ข้อ ๓๓ ที่ดินในบริเวณแนวคลองสาย คป. ๑ คป. ๒ คป. ๓ คป. ๔ คป. ๕ คป. ๖ คป. ๗ คป. ๘ คป. ๙ คป. ๑๐ คป. ๑๐ คป. ๑๒ คป. ๑๓ คป. ๑๔ คป. ๑๕ คป. ๑๖ และ คป. ๑๗ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการระบายน้ำ การชลประทาน การคมนาคมขนส่งทางน้ำ การประมง การนันทนาการทางน้ำ และห้ามใช้ประโยชน์เพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

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

หมวด ๓

นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

ข้อ ๓๔ ผังเมืองรวมตามข้อกำหนดนี้ มีนโยบายในการพัฒนาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ดังต่อไปนี้

(๑) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกให้เป็นไปตามข้อกำหนดนี้

(๒) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการจัดทำแผนพัฒนาพื้นที่ และงบประมาณเพื่อพัฒนาตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ตามที่ได้กำหนดในมาตรการและวิธีการตามข้อกำหนดนี้

ข้อ ๓๕ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้

(๑) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดนี้

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

(๓) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาการจัดเก็บภาษีกำหนดอัตราภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งก่อสร้าง ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และพิจารณายกเว้นการจัดเก็บภาษีดังกล่าวสำหรับที่ดินที่ได้กำหนดให้เป็นที่โล่ง โครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค ตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม

(๔) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการที่ต้องขออนุญาตหรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เทศบาลเมืองบึงยี่โถ