เจาะลึก

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

ฉบับปิดประกาศ 90 วัน

prop2morrow

สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง
CITY PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

ประวัติวิทยากร

พ.ศ. 2561	หัวหน้าฝ่ายวางผังพัฒนาพื้นที่ตะวันออก กองวางผังพัฒนาเมือง
พ.ศ. 2561	หัวหน้ากลุ่มงานฟื้นฟูเมือง ส่วนอนุรักษ์และฟื้นฟูเมือง สำนักงานพัฒนาและฟื้นฟูเมือง
พ.ศ. 2564	ผู้อำนวยการส่วนวางผังพัฒนาพื้นที่
พ.ศ. 2568	ผู้อำนวยการสำนักงานวางผังเมือง
พ.ศ. 2569	รองผู้อำนวยการสำนักการวางผังและพัฒนาเมือง

สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง
CITY PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

กรุงเทพมหานคร กำลังเปลี่ยนไป...

เร็วกว่าที่คิด

เมืองเติบโต เศรษฐกิจขยายตัว โครงสร้างเมืองและสังคมเปลี่ยนแปลง

พร้อมเผชิญความท้าทายใหม่ในอนาคต

เมื่อเมืองเปลี่ยน...

ผังเมืองต้องพร้อมรองรับอนาคต

เมืองเติบโต

กรุงเทพมหานคร
เป็นมหานครขนาดใหญ่
และเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ
ของประเทศ

รถไฟฟ้าขยายตัว

โครงข่ายระบบราง
เชื่อมต่อทุกพื้นที่
เปลี่ยนรูปแบบการเดินทาง
และการพัฒนาเมือง

สังคมสูงวัย

ประชากรสูงวัย
เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
เมืองต้องออกแบบ
เพื่อทุกคนในทุกช่วงวัย

การเปลี่ยนแปลง
สภาพภูมิอากาศ

ความเสี่ยงจากน้ำท่วม
ความร้อน และระดับน้ำทะเลสูงขึ้น
ท้าทายความยืดหยุ่นของเมือง

สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง
CITY PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

5 Mega Trends

ที่กำลังเปลี่ยนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เปลี่ยนวิธีคิดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
จากการขาย “พื้นที่” ไปสู่การสร้าง “คุณค่าการใช้ชีวิต” ให้กับผู้บริโภค

TOD

เมืองเติบโตรอบระบบราง

15-Minute City

ใช้ชีวิตครบ ในระยะใกล้
ภายใน 15 นาที

Healthy City

เมืองที่ส่งเสริมสุขภาพ
และคุณภาพชีวิตที่ดี

Climate Resilience & ESG

การพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืน
พร้อมรับมืออนาคต

Hybrid Work

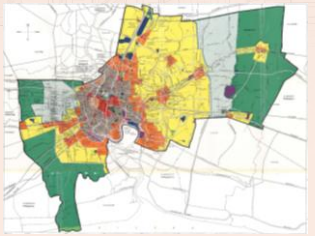
ทำงานยืดหยุ่น
ใช้ชีวิตได้เต็มที่

มองโอกาสใหม่... ตอบโจทย์ความต้องการของตลาด

ความเป็นมาของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

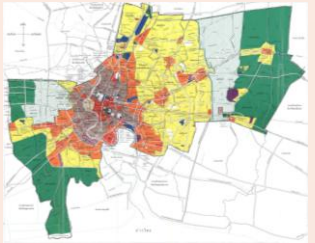
ฉบับที่ 1

กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535)
ใช้บังคับ 6 กรกฎาคม 2535
(สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยเป็นผู้ดำเนินการ)



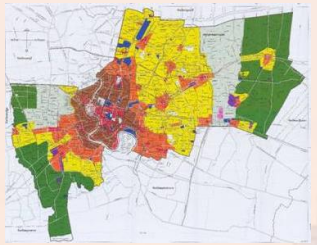
ฉบับที่ 2

กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542)
ใช้บังคับ 5 กรกฎาคม 2542
(ดำเนินการวางและจัดทำโดยหน่วยงานท้องถิ่น)



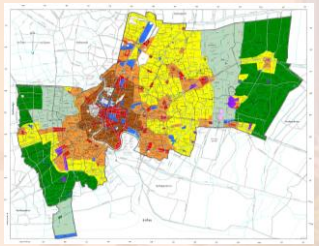
ฉบับที่ 3

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
ใช้บังคับ 16 พฤษภาคม 2549
(ฉบับแรกที่มีมาตรการ FAR, OSR)

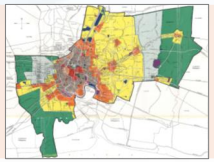
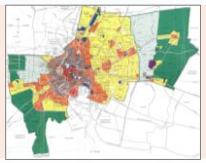
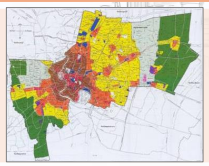
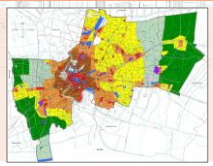
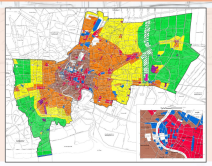
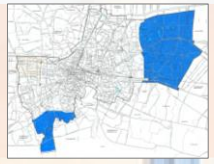


ฉบับที่ 4

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
ใช้บังคับ 16พฤษภาคม 2556
****ปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงผัง**



ความเป็นมาของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

	ฉบับที่ 1 พ.ศ.2535	ฉบับที่ 2 พ.ศ.2542	ฉบับที่ 3 พ.ศ.2549	ฉบับที่ 4 พ.ศ.2556	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน					
แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง					
แผนผังที่โล่ง					
แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคสาธารณูปการและบริการสาธารณะ					
แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม					
แผนผังแสดงผังน้ำ					
แผนผังอื่น ๆ ที่จำเป็น					

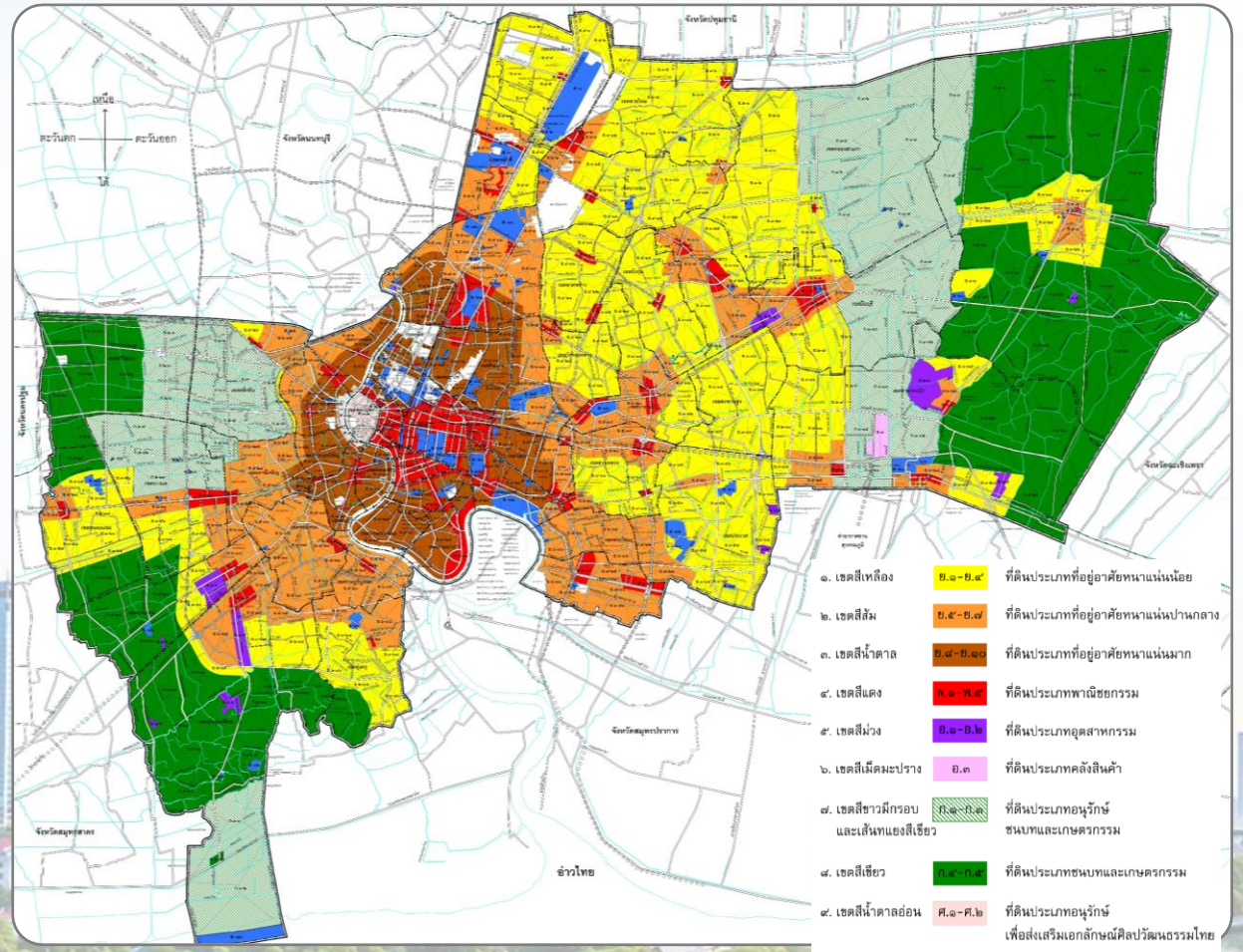
ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

1. กรุงเทพมหานครได้รับอนุมัติให้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวม
2. เก็บรวบรวม วิเคราะห์ และบูรณาการข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกรุงเทพมหานคร
3. วางและจัดทำร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
4. คณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครให้ความเห็นต่อร่างผังเมืองรวม
5. ประชุมรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือและการมีส่วนร่วมของประชาชน
6. ประมวลผลความคิดเห็นของประชาชน และนำมาปรับปรุงร่างผังเมืองรวม
7. คณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครให้ความเห็นต่อร่างผังเมืองรวม
8. กรมโยธาธิการและผังเมืองให้ความเห็นต่อร่างผังเมืองรวม
9. คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดให้ความเห็นต่อร่างผังเมืองรวม
10. ปิดประกาศ 90 วัน ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้อง ขอให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเลิกข้อกำหนด
11. รวบรวมคำร้อง และจัดทำความเห็นเบื้องต้นประกอบคำร้อง
12. คณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพิจารณาคำร้อง
13. คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาคำร้อง
14. กรมโยธาธิการและผังเมืองให้ความเห็นต่อการพิจารณาคำร้อง
15. คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาคำร้องให้ผู้ยื่นคำร้องทราบ
16. แก้ไขปรับปรุงร่างผังเมืองรวมตามมติคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด
17. ออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
18. ประกาศข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในราชกิจจานุเบกษา

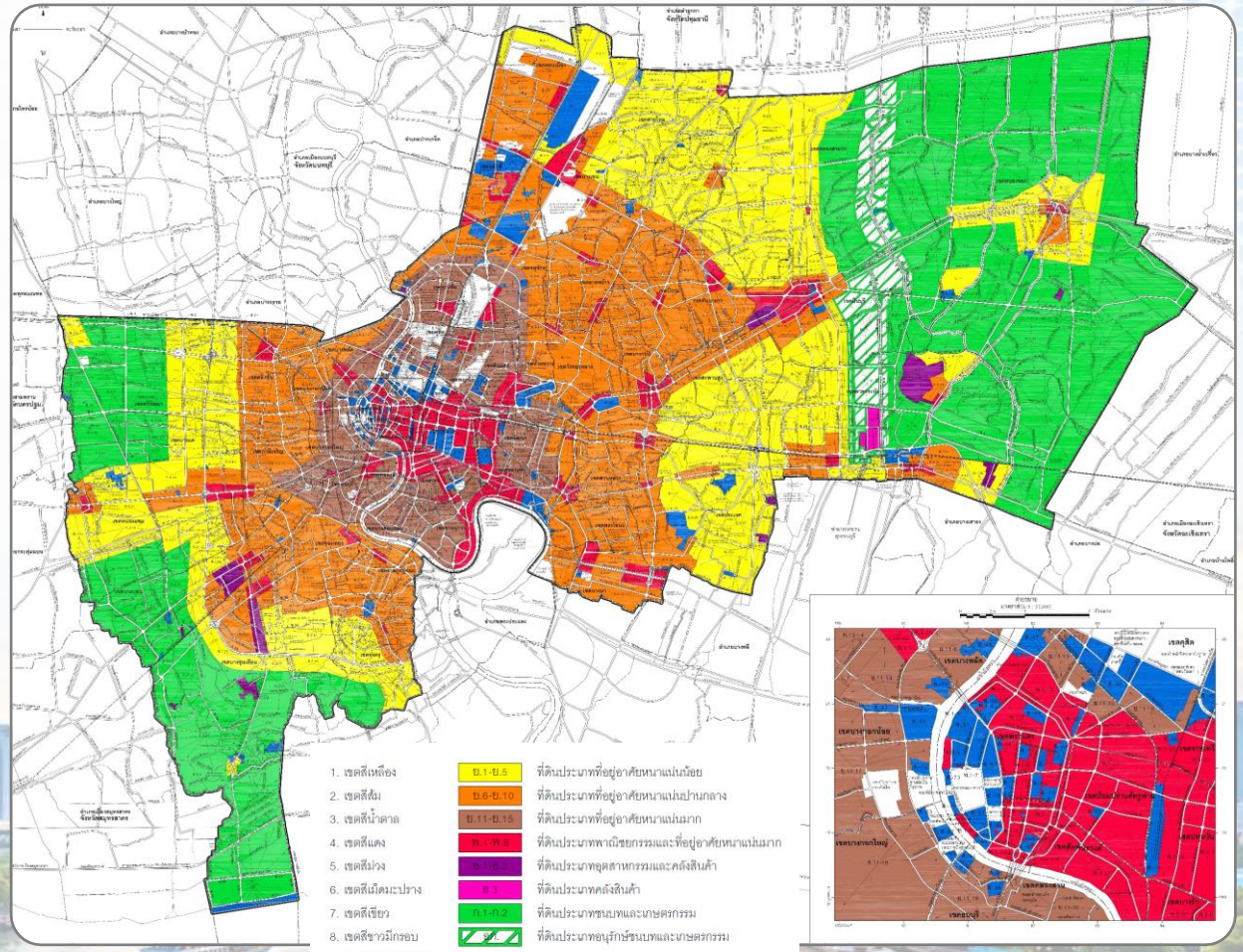
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

เพื่อกำหนดรายละเอียดบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ต่าง ๆ ให้สัมพันธ์กับการขยายตัวของประชากร เศรษฐกิจ สังคม โครงสร้างพื้นฐาน และชี้นำทิศทางการพัฒนาของเมืองในอนาคต

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556

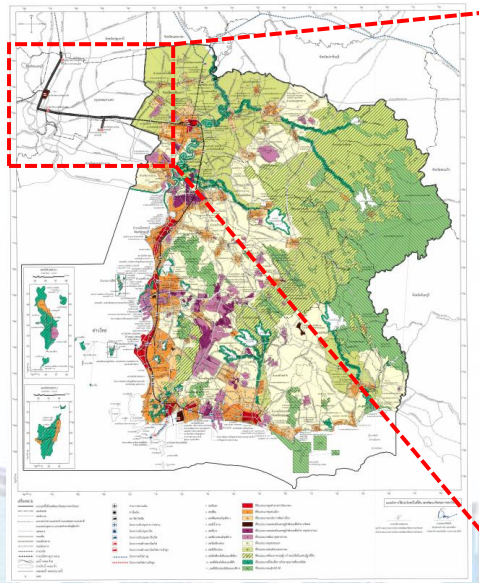


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน

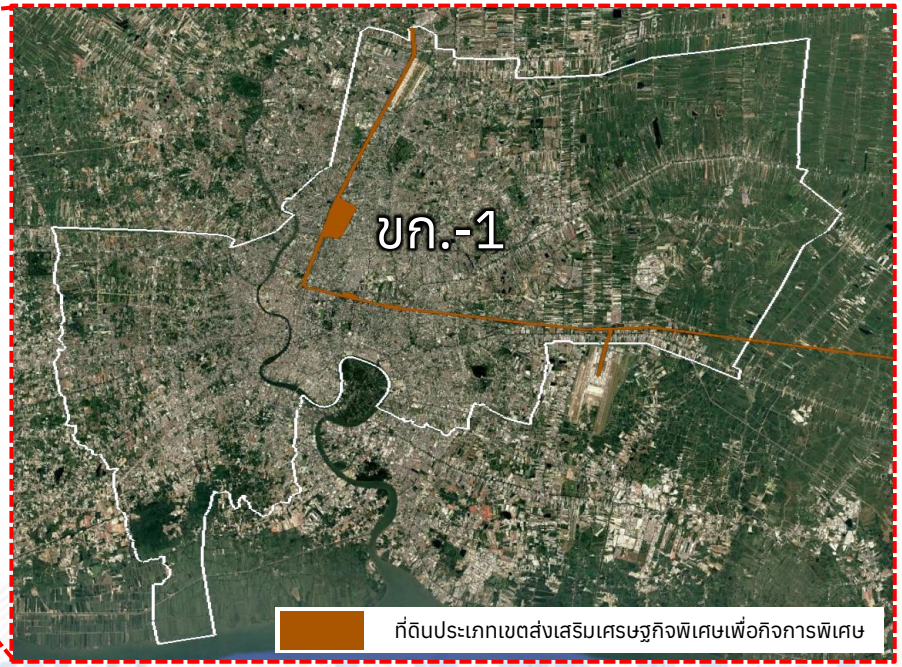


การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

- **กำหนดให้ยกเว้นการบังคับใช้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมนี้ ในเขตพระราชฐาน พื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร และเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก** ตามกฎหมายว่าด้วยเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก โดยให้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของที่ดินนั้น ๆ ตามที่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้

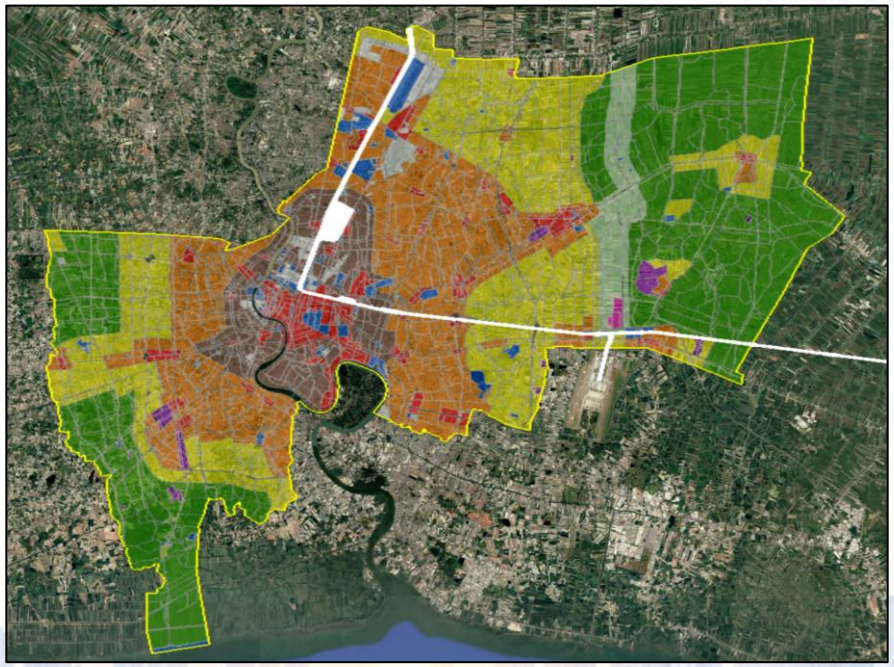


แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ท้ายประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562



๔. ที่ดินประเภท ขก. - ๑ ถึง ขก. - ๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษ มีรายการดังต่อไปนี้

ขก. - ๑ เขตส่งเสริม : รถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน

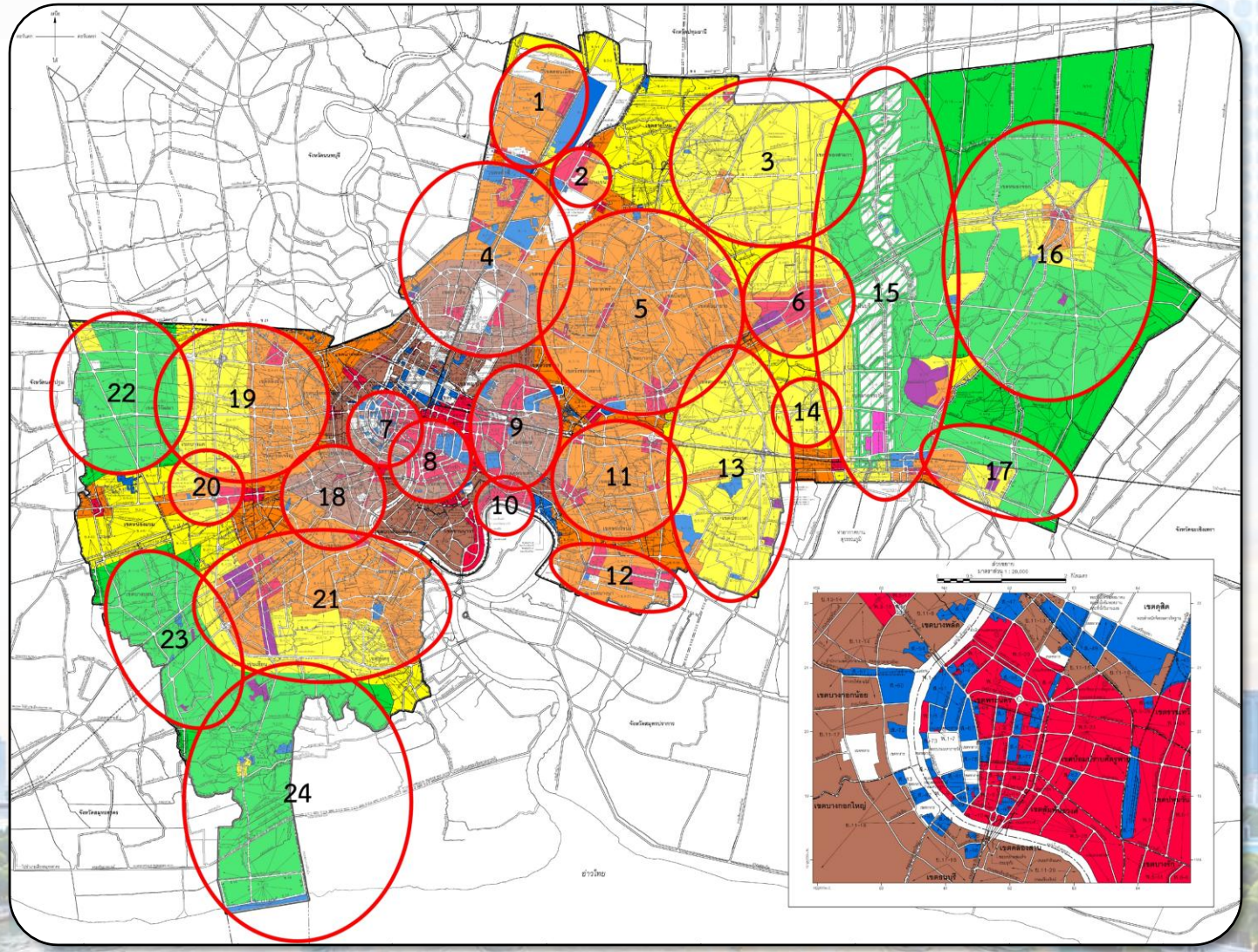


ผลการแก้ไขแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ

การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

โดยมีการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากกฎกระทรวง พ.ศ.2556 จำนวน 24 บริเวณ ได้แก่

1. บริเวณเขตดอนเมือง
2. บริเวณวงเวียนหลักสี่
3. บริเวณคู้บอนและถนนนิมิตใหม่
4. บริเวณเขตหลักสี่และเขตจตุจักร
5. บริเวณเขตลาดพร้าวและเขตบางเขน
6. บริเวณเขตมีนบุรี
7. บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง
8. บริเวณเขตบางรักและเขตคลองสาน
9. บริเวณถนนรัชดาภิเษกและถนนอโศกมนตรี
10. บริเวณเขตคลองเตย
11. บริเวณเขตสวนหลวง
12. บริเวณเขตบางนา
13. บริเวณเขตสะพานสูงและเขตประเวศ
14. บริเวณศรีนครินทร์-ร่มเกล้า
15. บริเวณพื้นที่ฟลัดเวย์
16. บริเวณเขตหนองจอก
17. บริเวณเขตลาดกระบัง
18. บริเวณเพชรเกษม-ราชพฤกษ์
19. บริเวณเขตตลิ่งชัน
20. บริเวณหลักสอง
21. บริเวณเขตทุ่งครุและเขตบางขุนเทียน
22. บริเวณเขตทวีวัฒนา
23. บริเวณเขตบางบอน
24. บริเวณถนนบางขุนเทียนชายทะเล

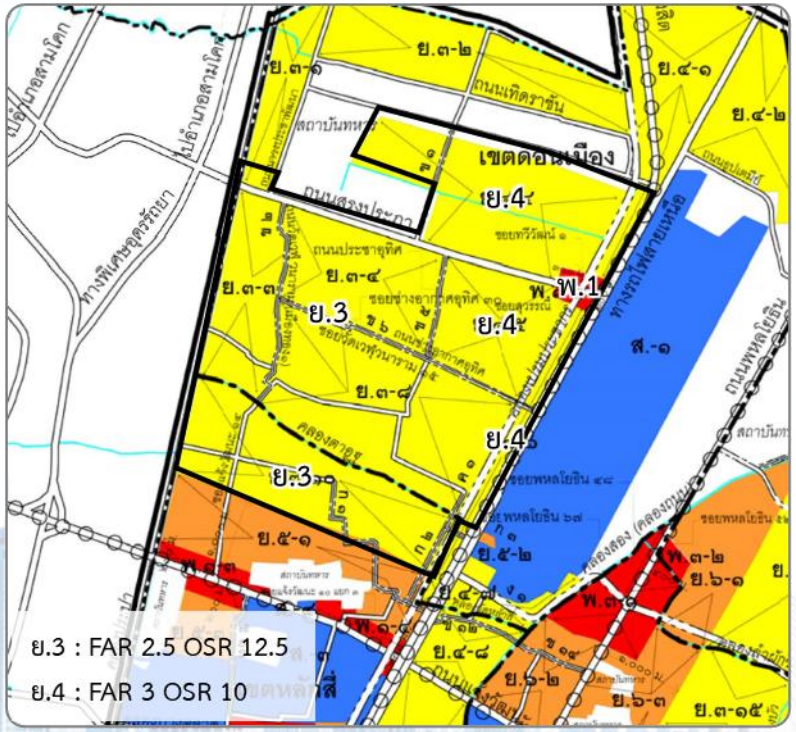


สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง
CITY PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

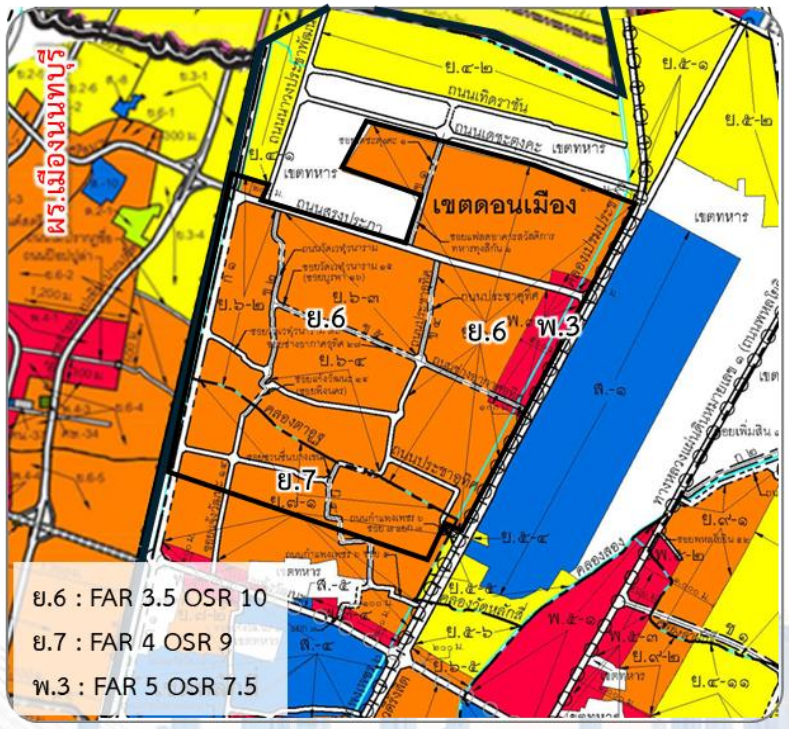
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 1 บริเวณเขตดอนเมือง

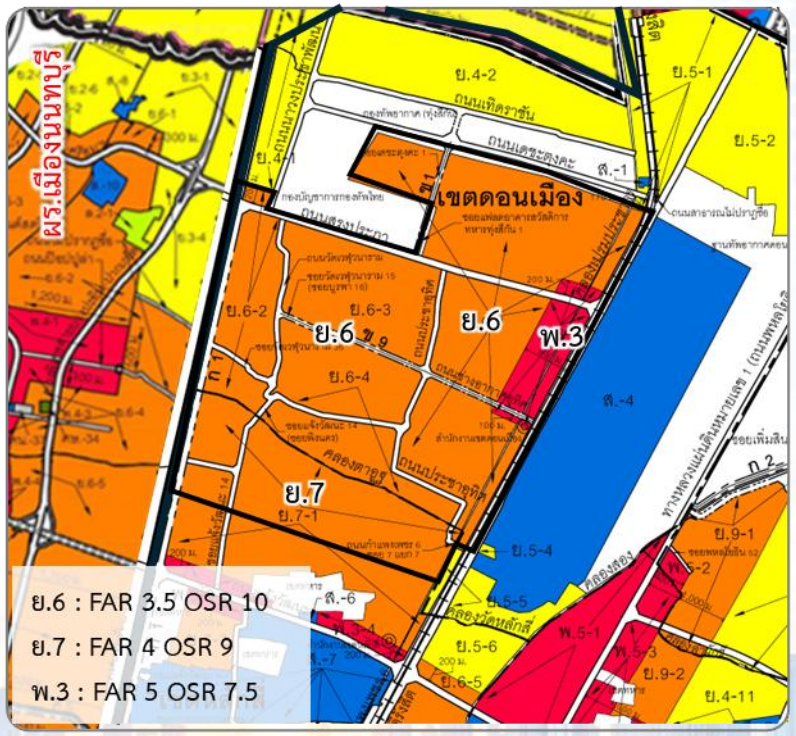
การขยายตัวของกรุงเทพมหานครด้านทิศเหนือ เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ท่าอากาศยานดอนเมือง การพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต) และรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง – สุวรรณภูมิ - อู่ตะเภา) และเพื่อให้สอดรับกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2566



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

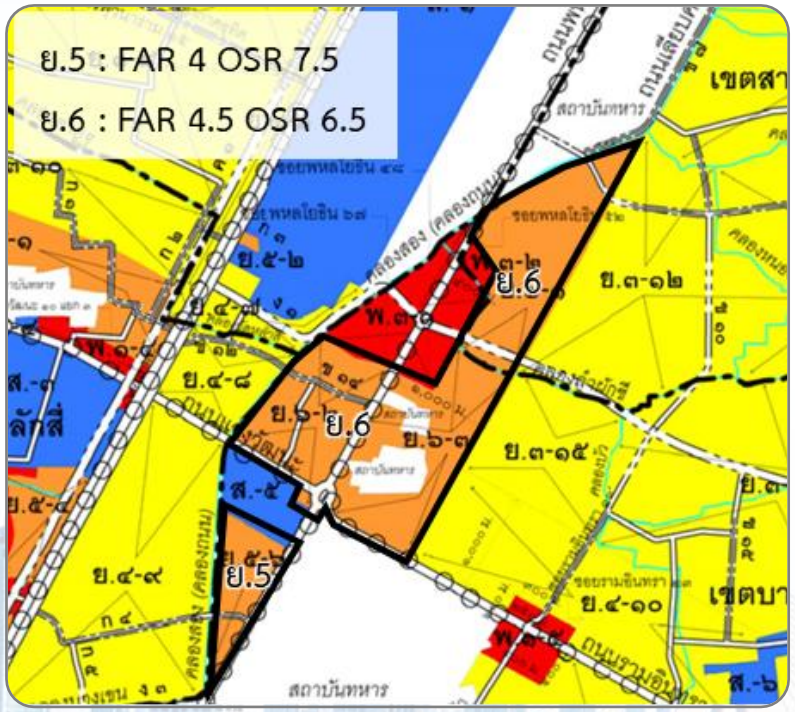


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

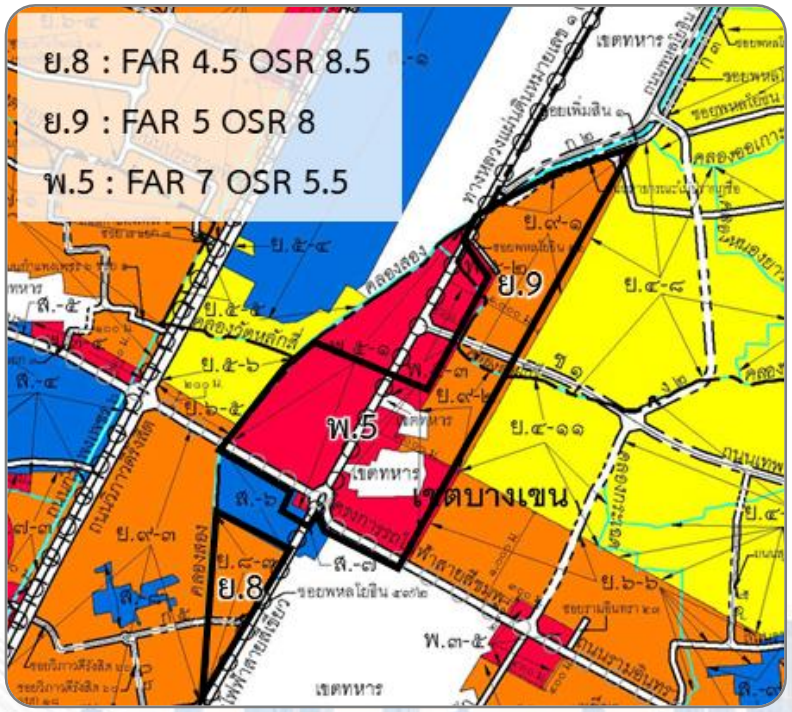
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 2 บริเวณวงเวียนหลักสี่

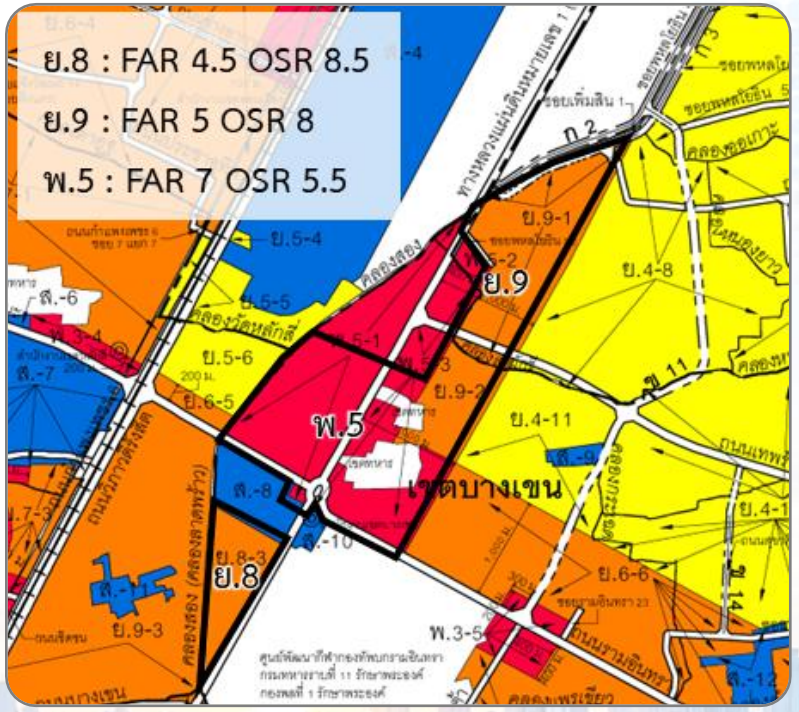
การพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองด้านทิศเหนือบริเวณตลาดสะพานใหม่เพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางสายสีเขียวอ่อน (หมอชิต - คูคต) และสายสีชมพู (แคราย - มีนบุรี)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 15 วัน)

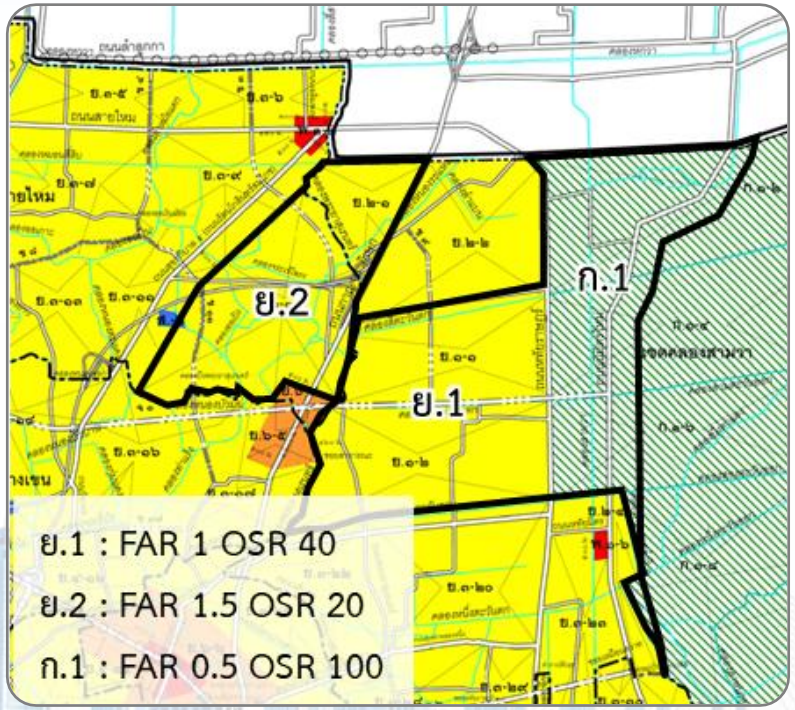


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 90 วัน)

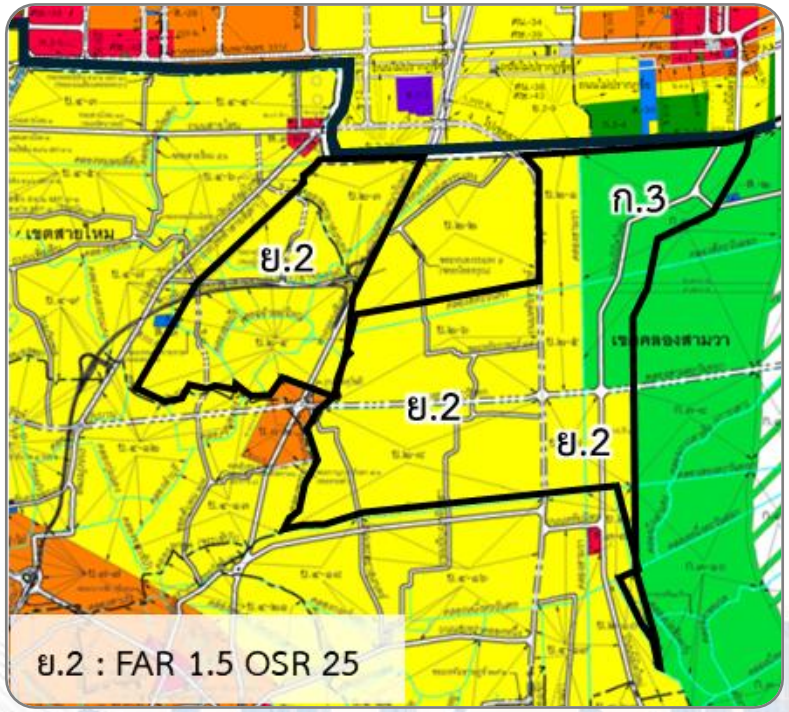
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 3 บริเวณคู้บอนและถนนนิมิตใหม่

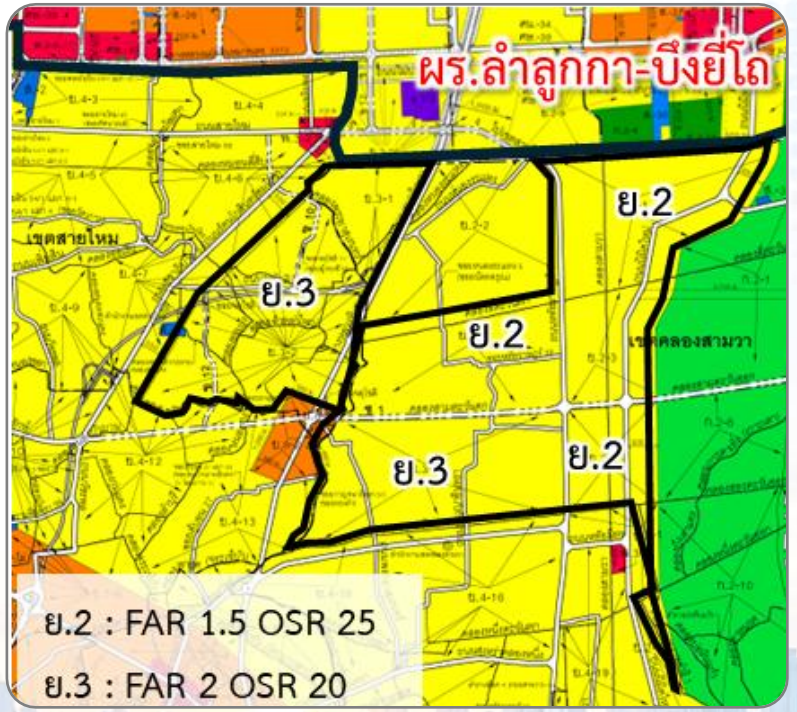
การเพิ่มความหนาแน่นของย่านที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองด้านทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร และการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

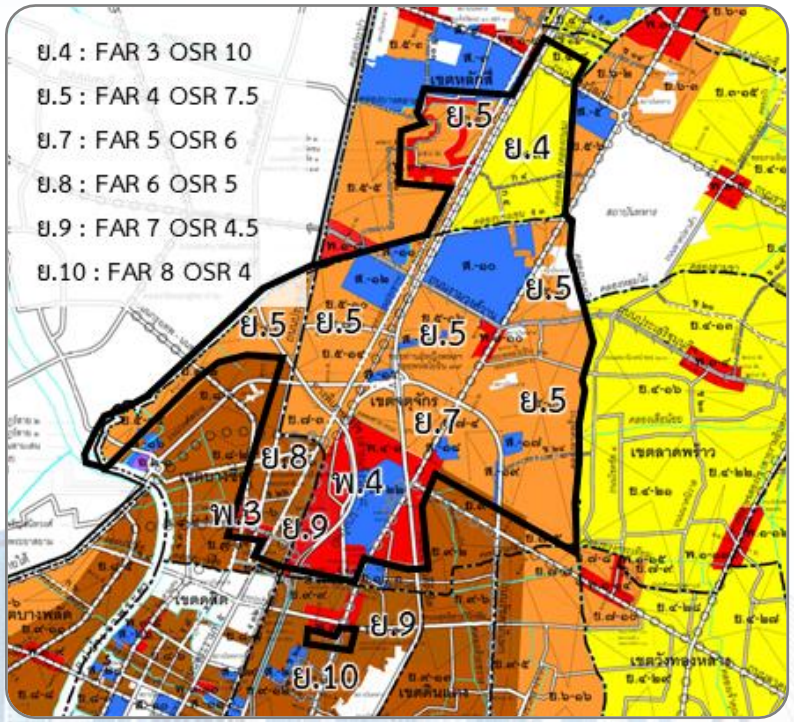


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

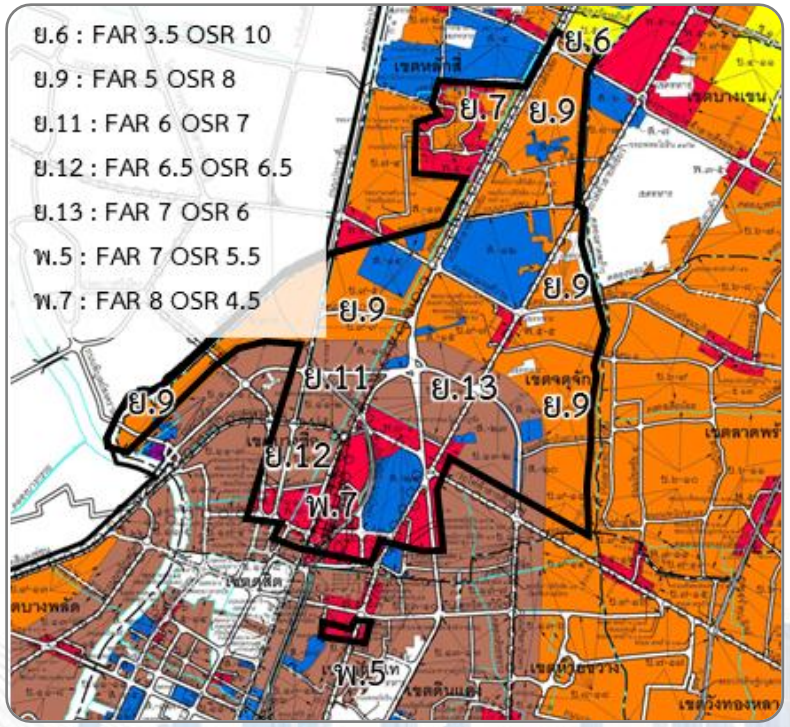
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 4 บริเวณเขตหลักสี่ และเขตจตุจักร

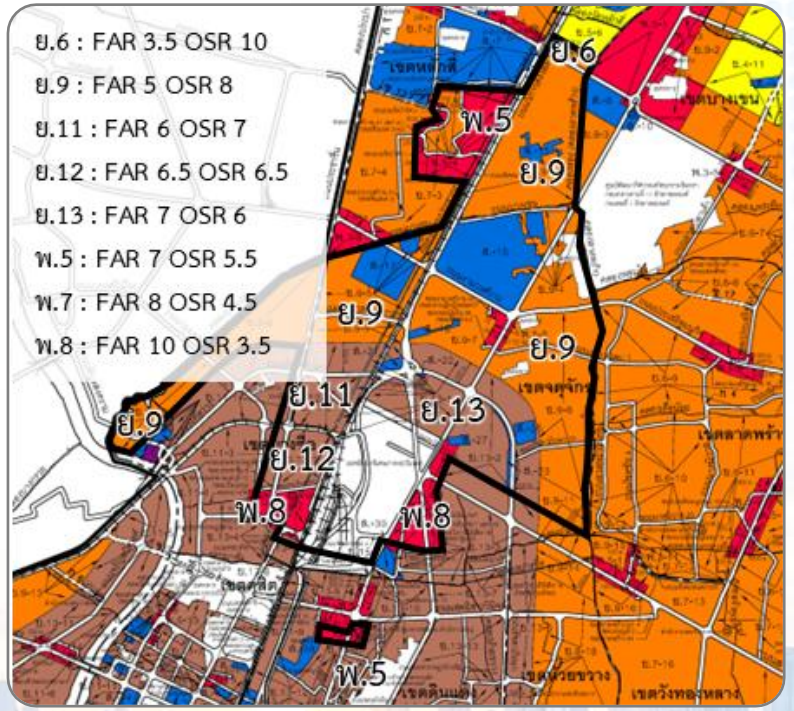
การขยายพื้นที่อยู่อาศัยด้านทิศเหนือของกรุงเทพมหานครเพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางสายสีแดง (บางซื่อ - รังสิต) สายสีเขียว (หมอชิต - คูคต) สายสีม่วง (เตาปูน - คลองบางไผ่) และสายสีเหลือง (ลาดพร้าว - สำโรง)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

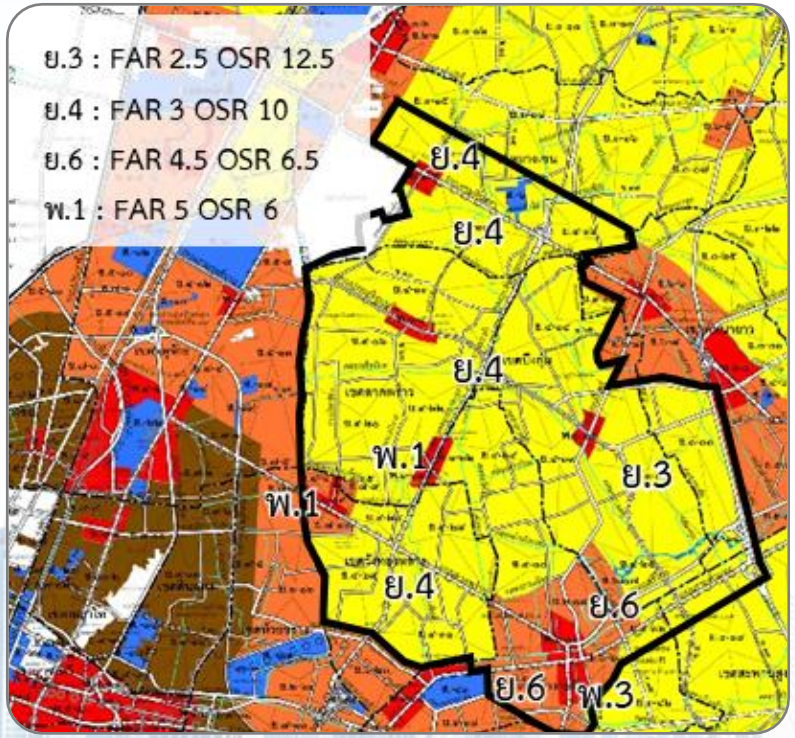


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

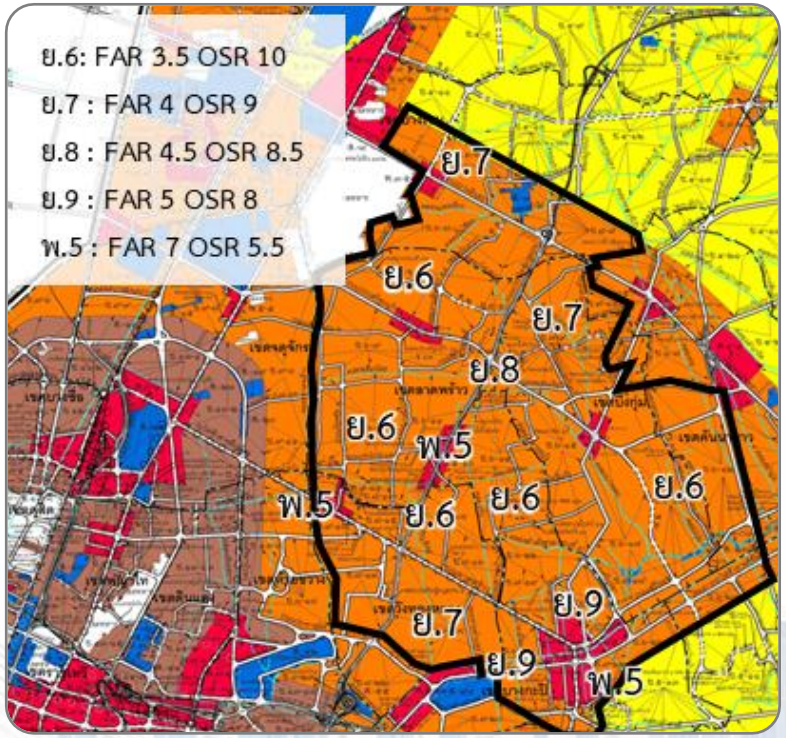
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 5 บริเวณเขตลาดพร้าว และเขตบางเขน

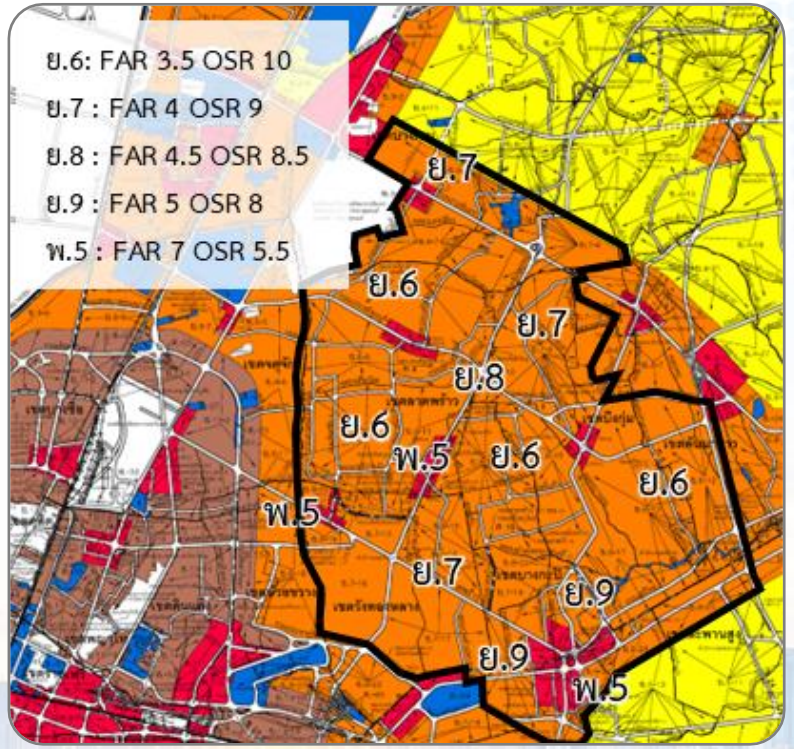
การขยายพื้นที่อยู่อาศัยด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานครเพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย – สุวินทวงศ์) สายสีเหลือง (ลาดพร้าว - สำโรง) และสายสีน้ำตาล (แคราย - ลำสาลี)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

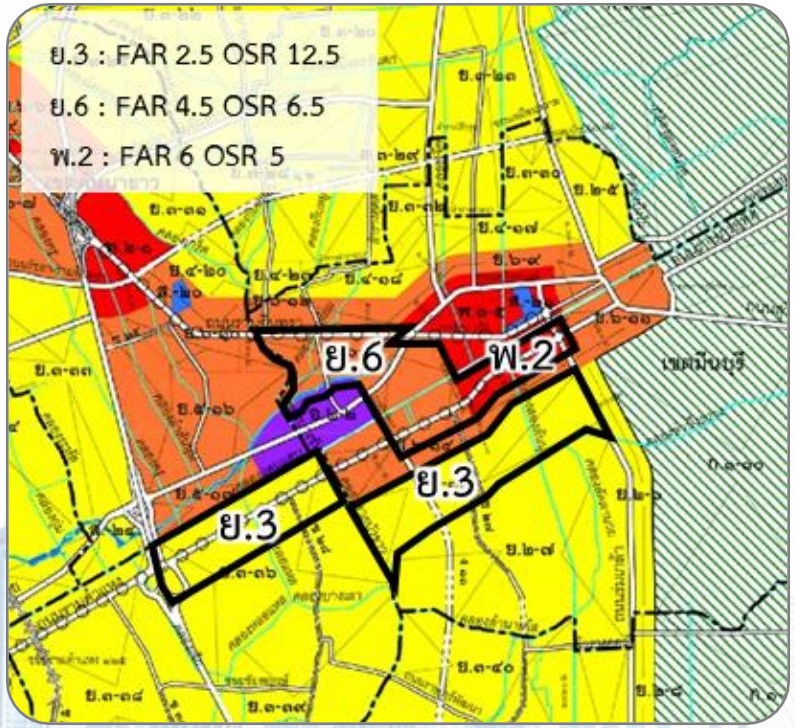


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

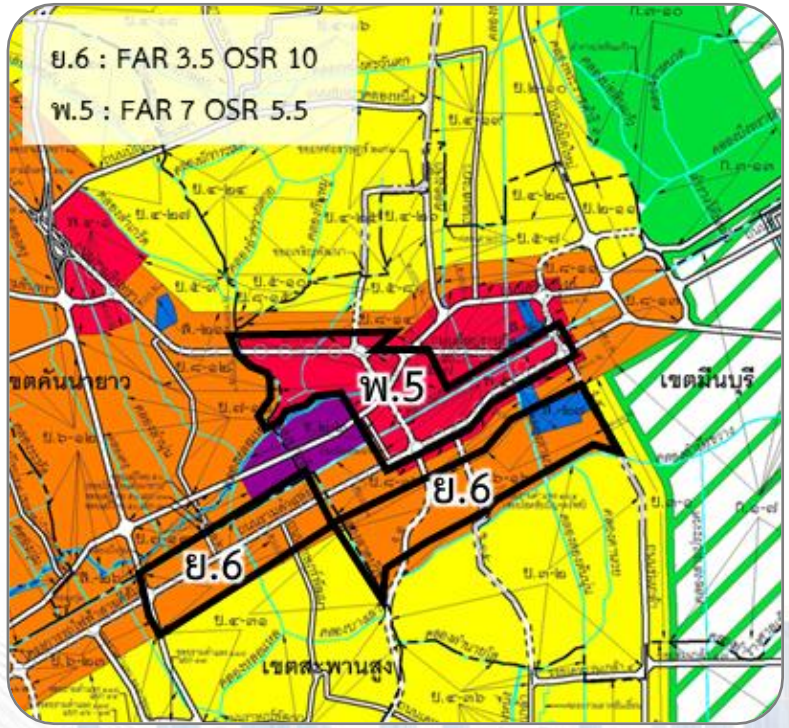
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 6 บริเวณเขตมีนบุรี

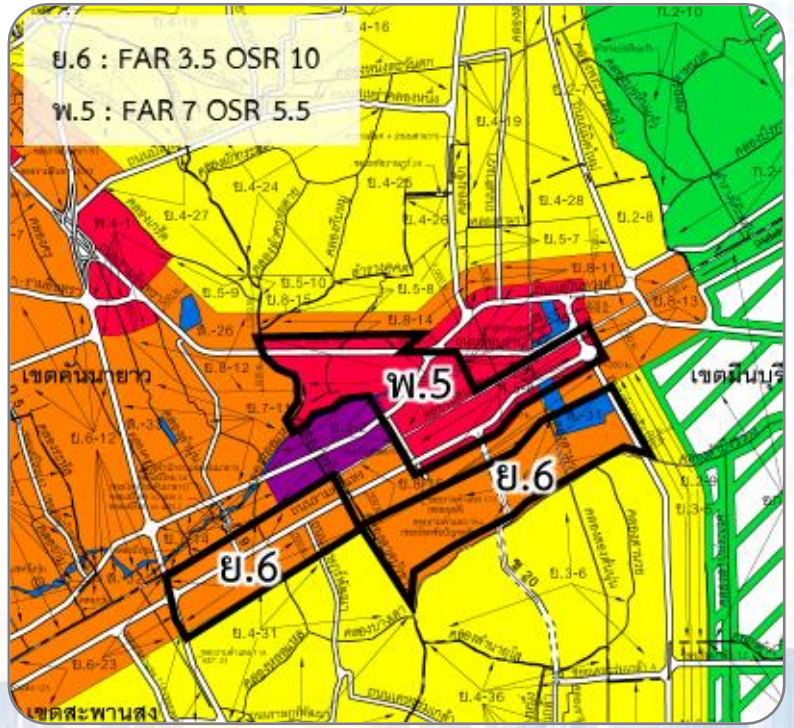
การพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีเพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางราง สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - สุวินทวงศ์) และสายสีชมพู (แคราย - มีนบุรี)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

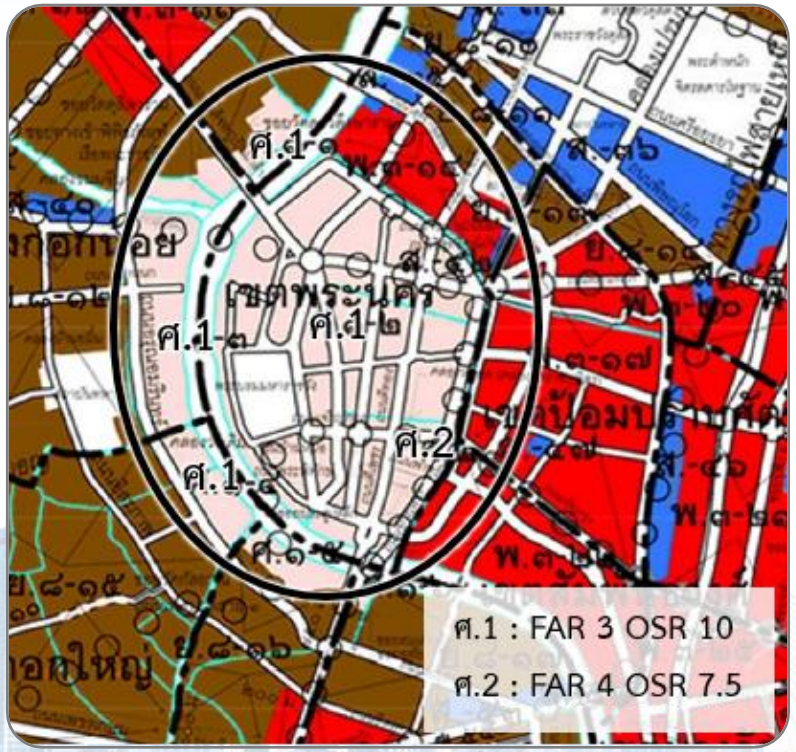


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

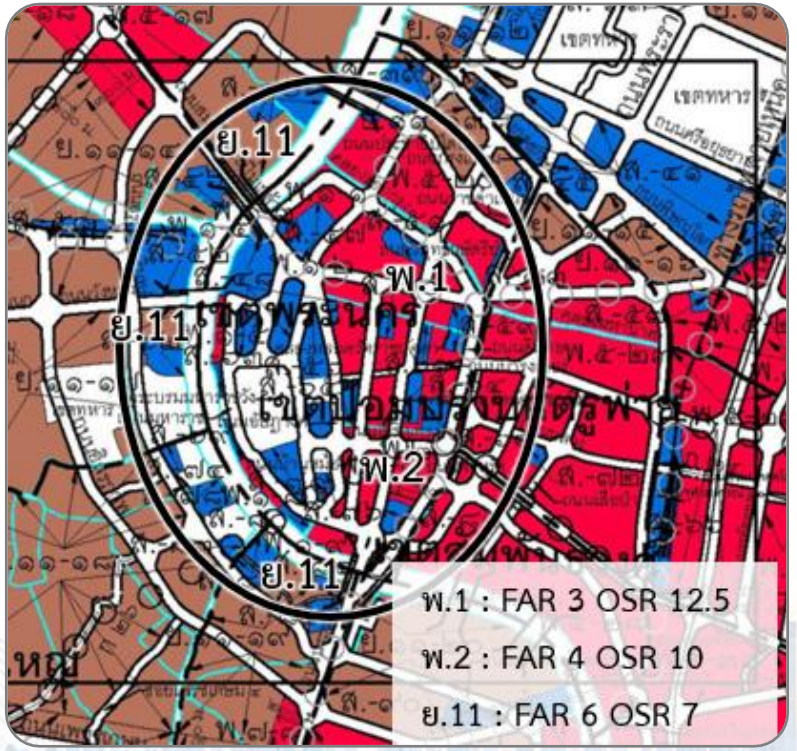
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 7 บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง

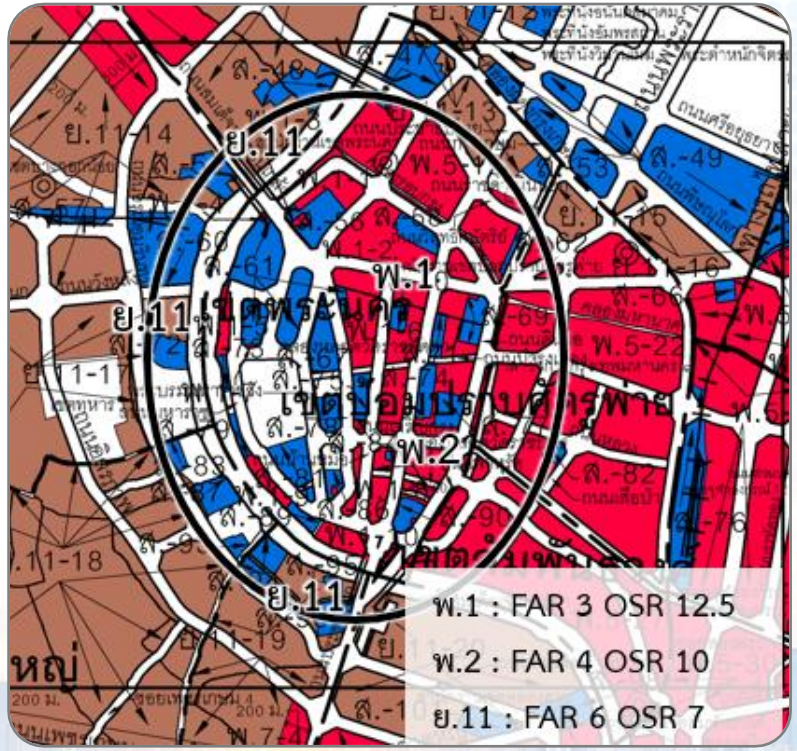
การส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงศิลปวัฒนธรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตพื้นที่ชั้นในเพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง - หลักสอง) สายสีม่วง (เตาปูน - คลองบางไผ่) และสายสีส้ม (บางขุนนนท์ - ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

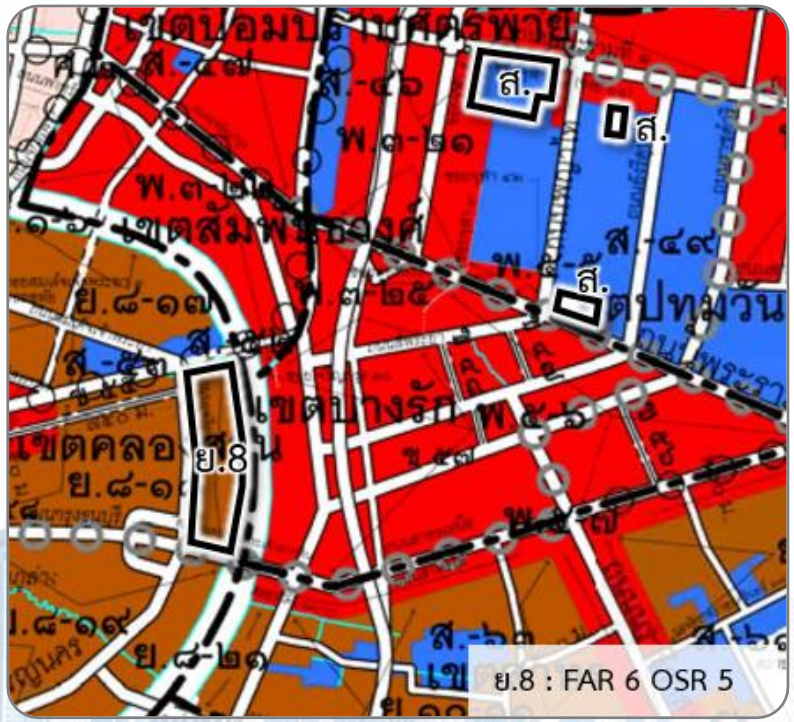


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

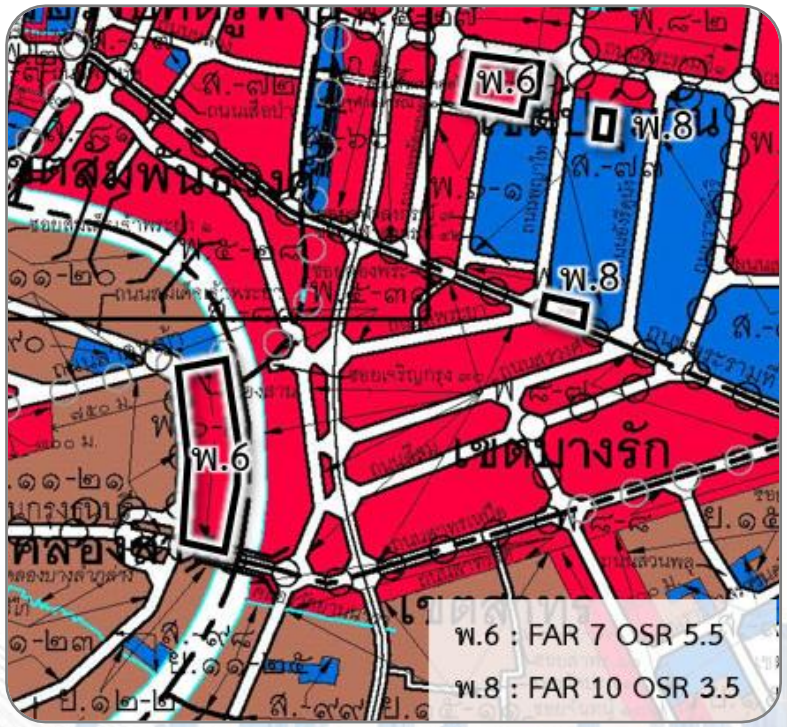
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 8 บริเวณเขตปทุมวัน และเขตคลองสาน

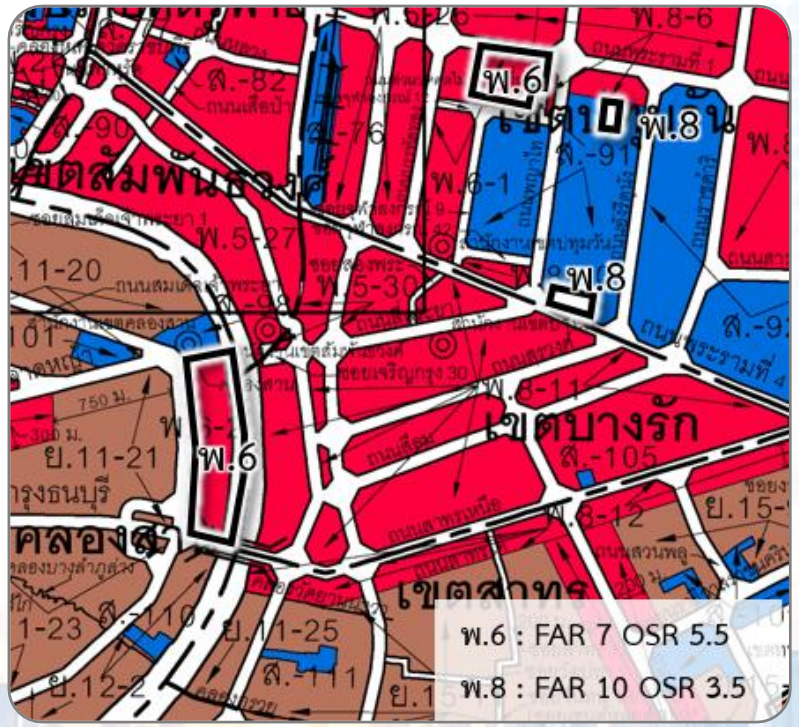
การส่งเสริมการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจการค้า การบริการ และนันทนาการที่เป็นเศรษฐกิจสร้างสรรค์เพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางสายสีแดง (หัวลำโพง - มหาชัย) และสายสีเขียวเข้ม (ส่วนต่อขยายสนามกีฬาแห่งชาติ - ยศเส)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

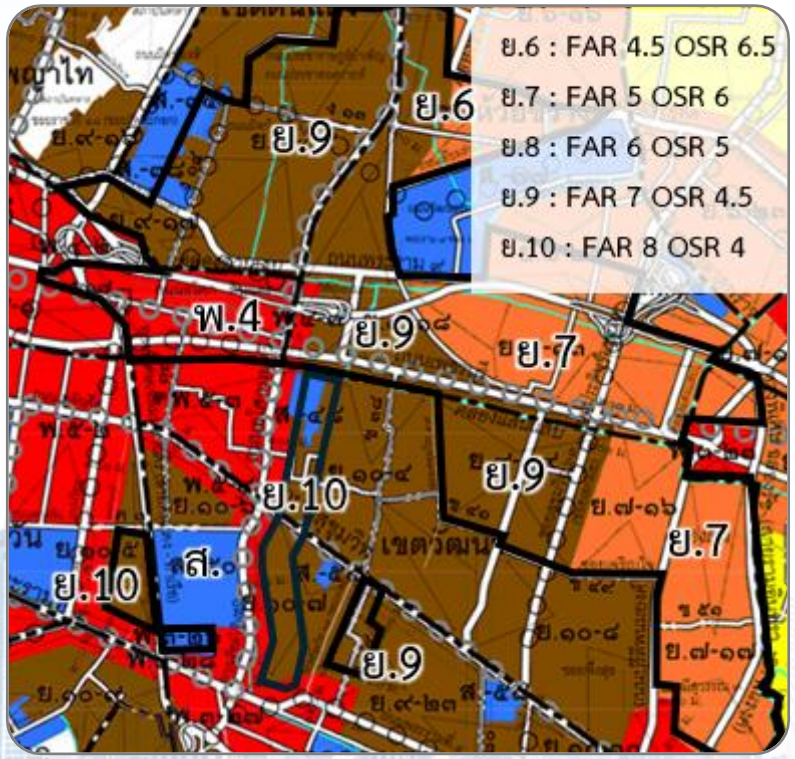


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

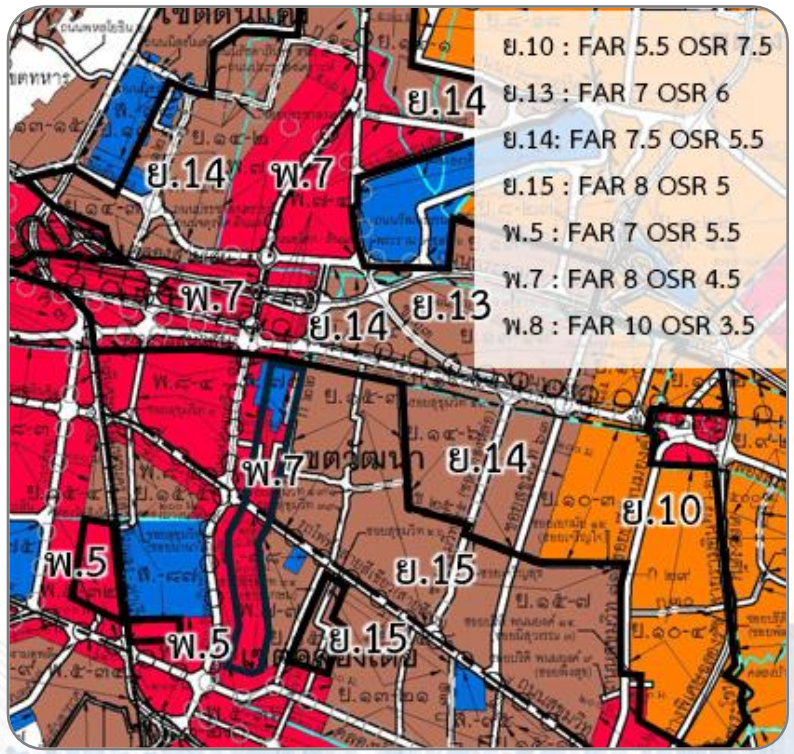
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 9 บริเวณถนนรัชดาภิเษก และพื้นที่ต่อเนื่อง

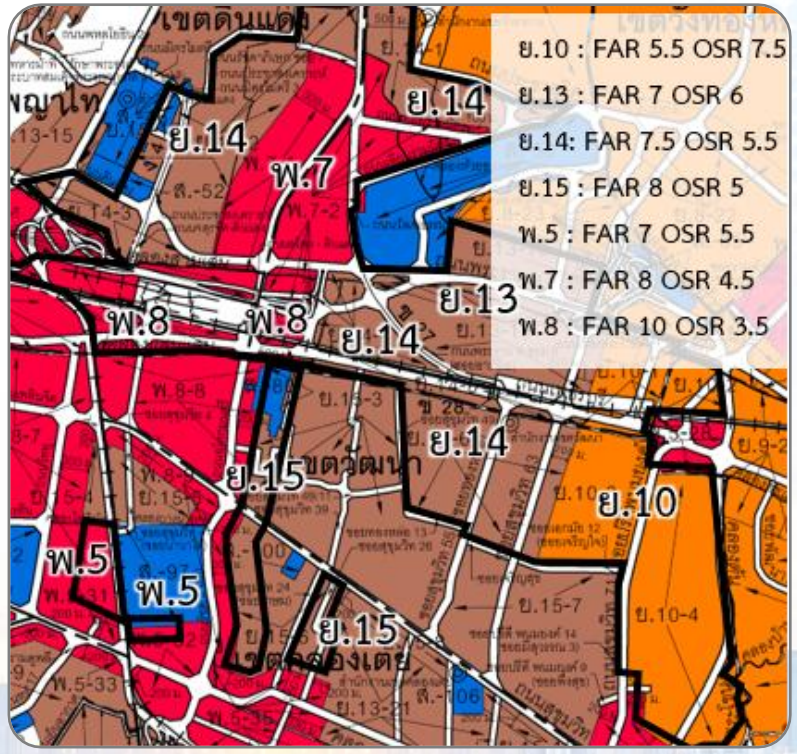
- การพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจการค้าและบริการรองของกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง เพื่อรองรับการเติบโตของที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชยกรรม
- การปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนอโศกมนตรี เนื่องจากการยกเลิกโครงการทางยกระดับตามนโยบายการพัฒนาของกรุงเทพมหานคร



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

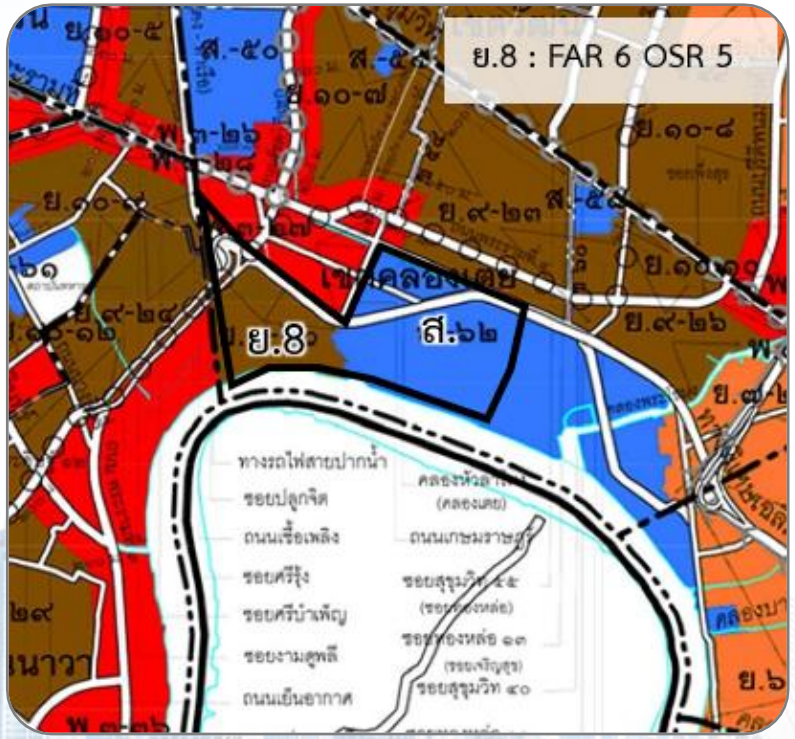


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

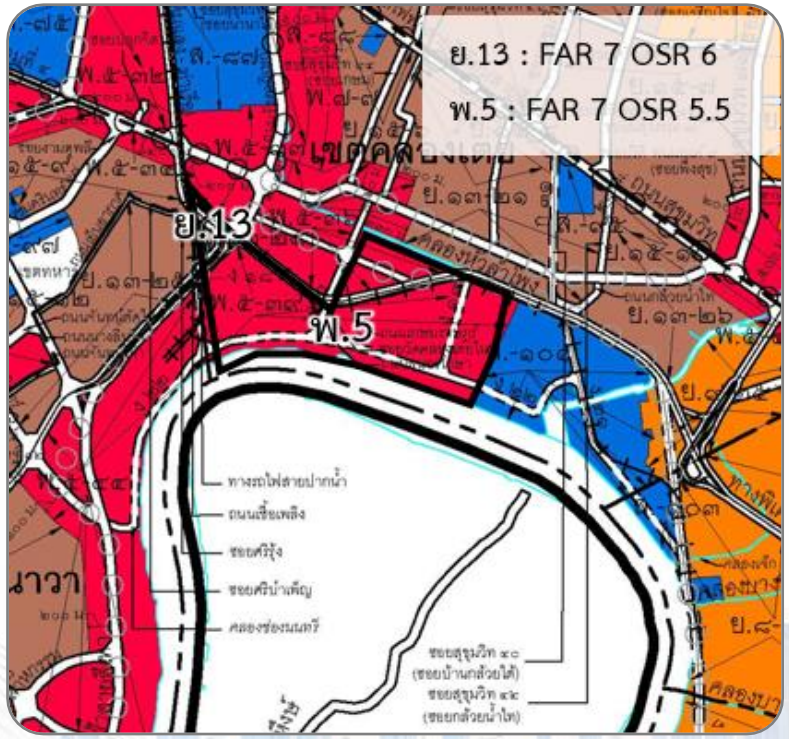
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 10 บริเวณเขตคลองเตย

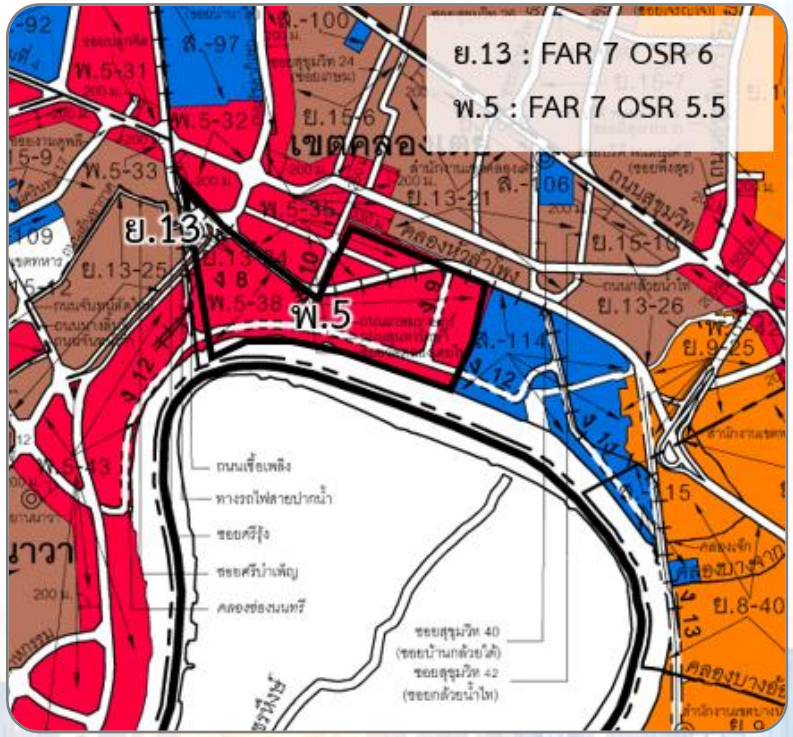
การพัฒนาย่านพาณิชยกรรมบริเวณท่าเรือกรุงเทพตามโครงการสมาร์ทพอร์ตซิตี้ของการท่าเรือแห่งประเทศไทย และเพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางสายสีเทา (วัชรพล - ท่าพระ)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

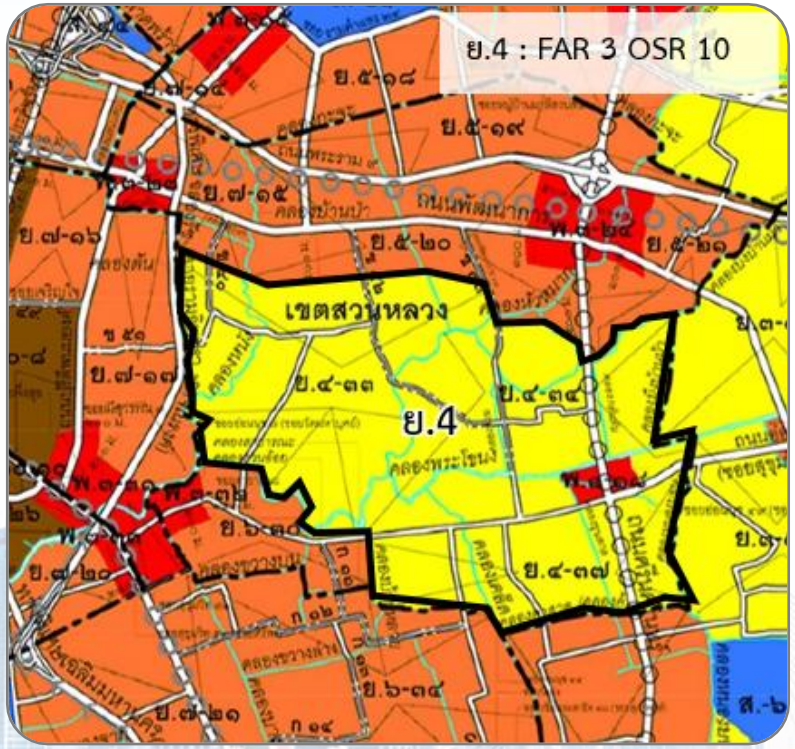


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

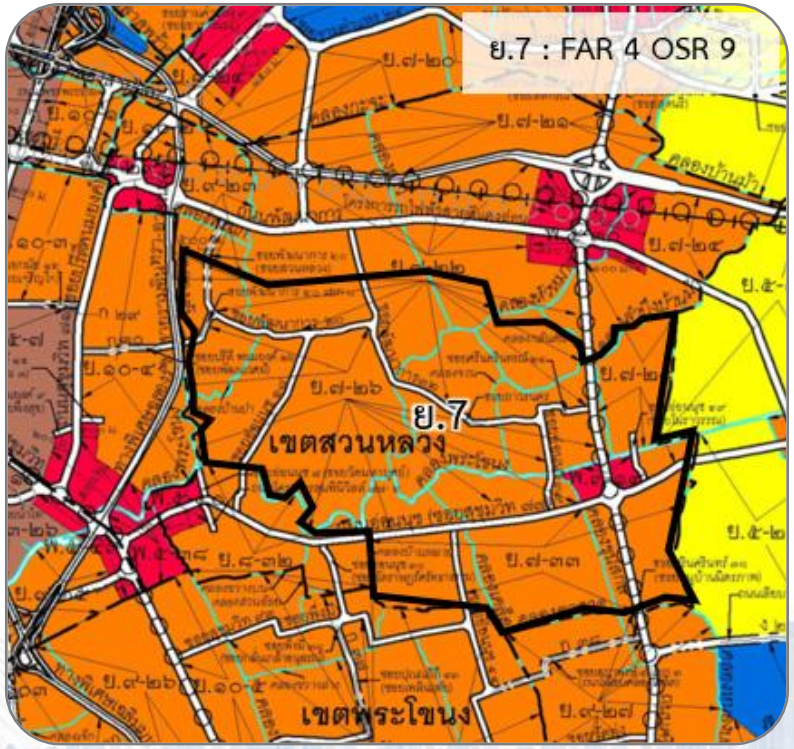
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 11 บริเวณเขตสวนหลวง

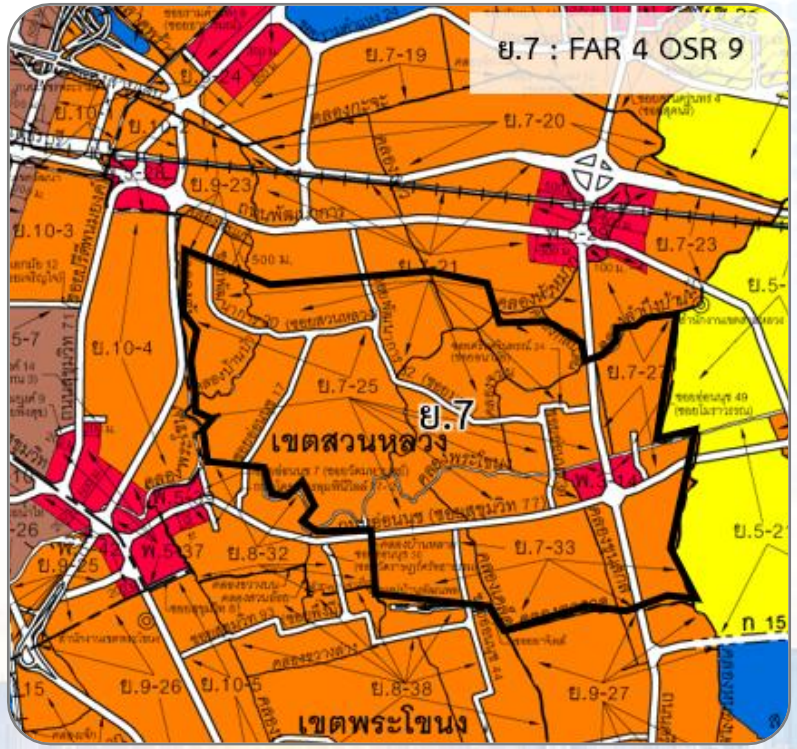
การเพิ่มความหนาแน่นของย่านที่อยู่อาศัยด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางสายสีเหลือง (ลาดพร้าว - สำโรง)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 15 วัน)

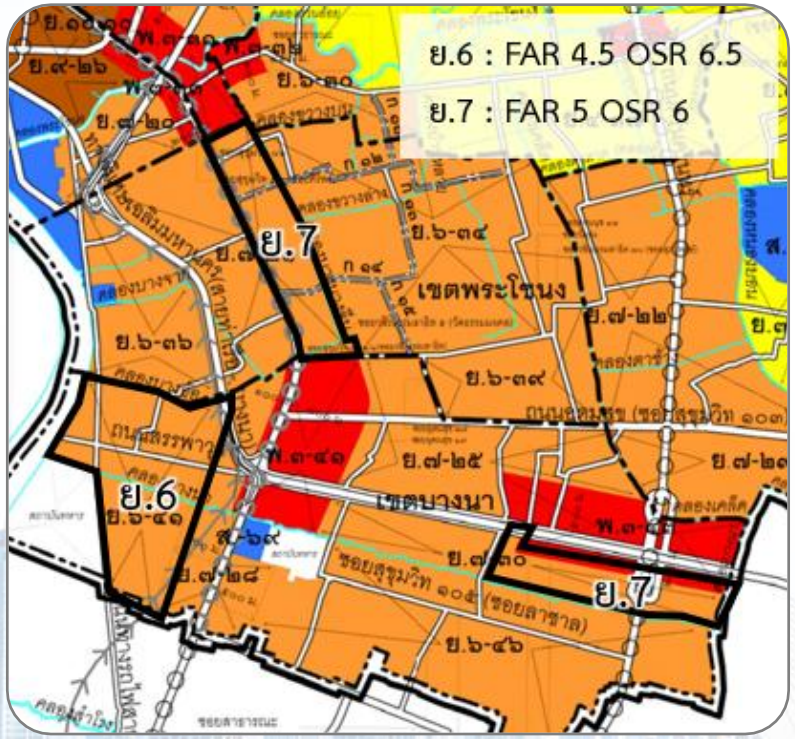


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 90 วัน)

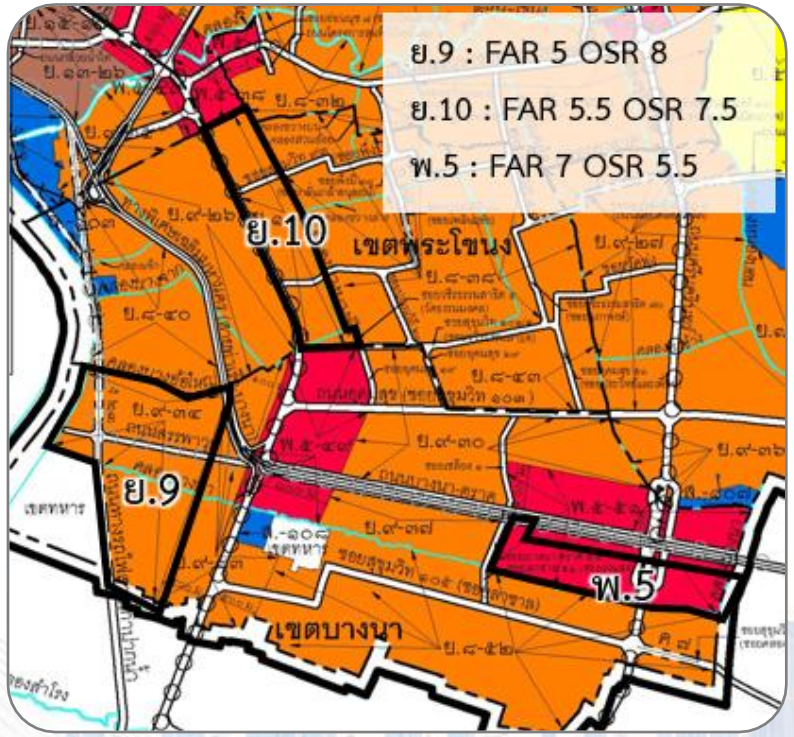
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 12 บริเวณเขตบางนา

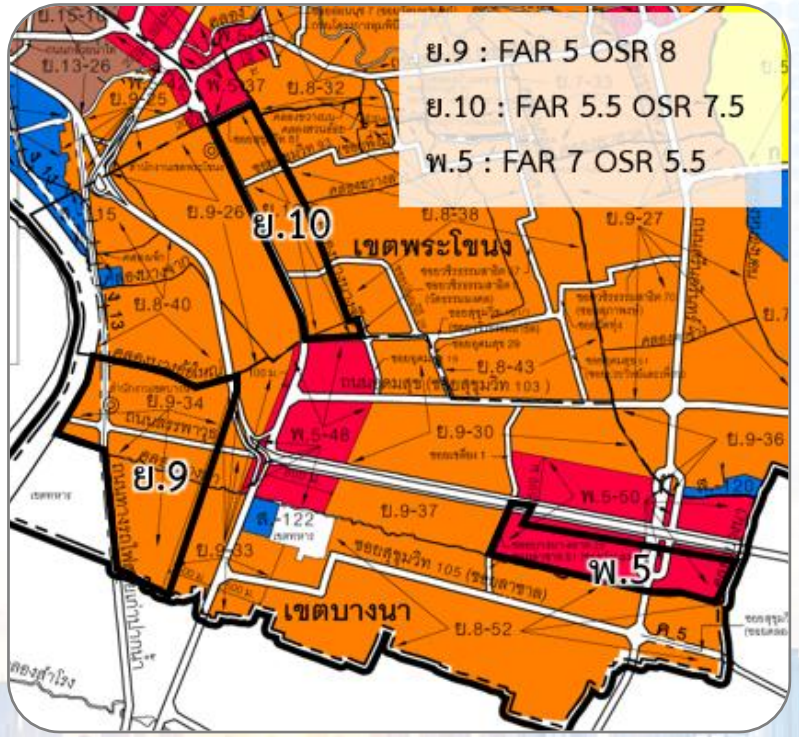
การพัฒนาย่านพาณิชยกรรมด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เพื่อรองรับการเติบของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในแนวสายทางของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายสีเขียว (อ่อนนุช - เคหะฯ) และสอดคล้องกับผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ พ.ศ. 2568



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

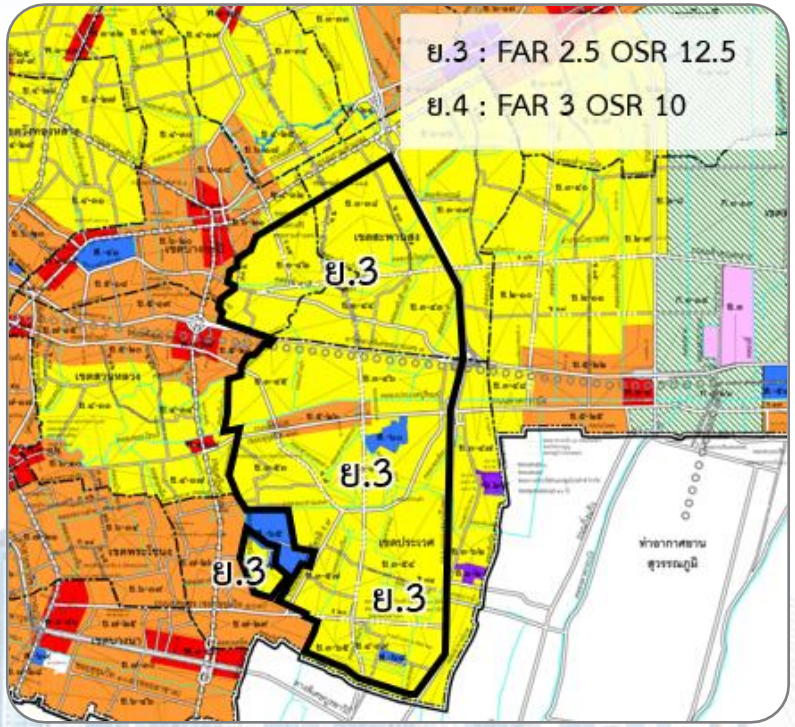


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

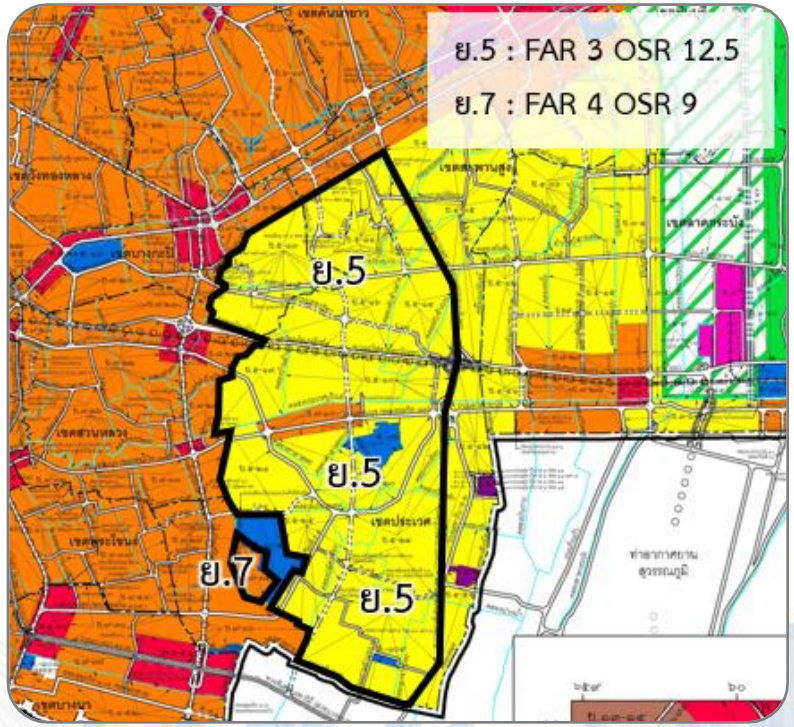
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 13 บริเวณเขตสะพานสูงและเขตประเวศ

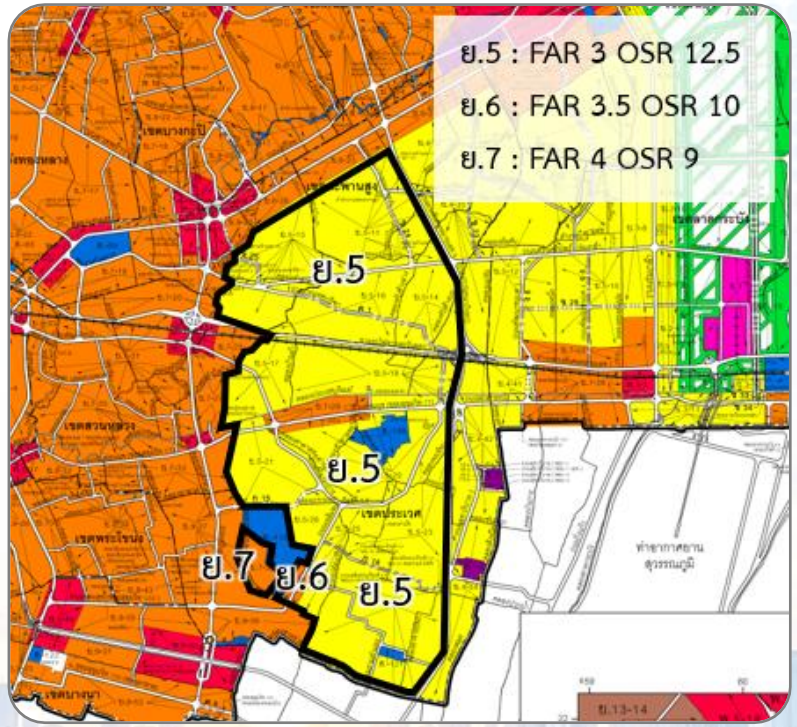
การรองรับการขยายพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางสายสีเหลือง (ลาดพร้าว - สำโรง)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

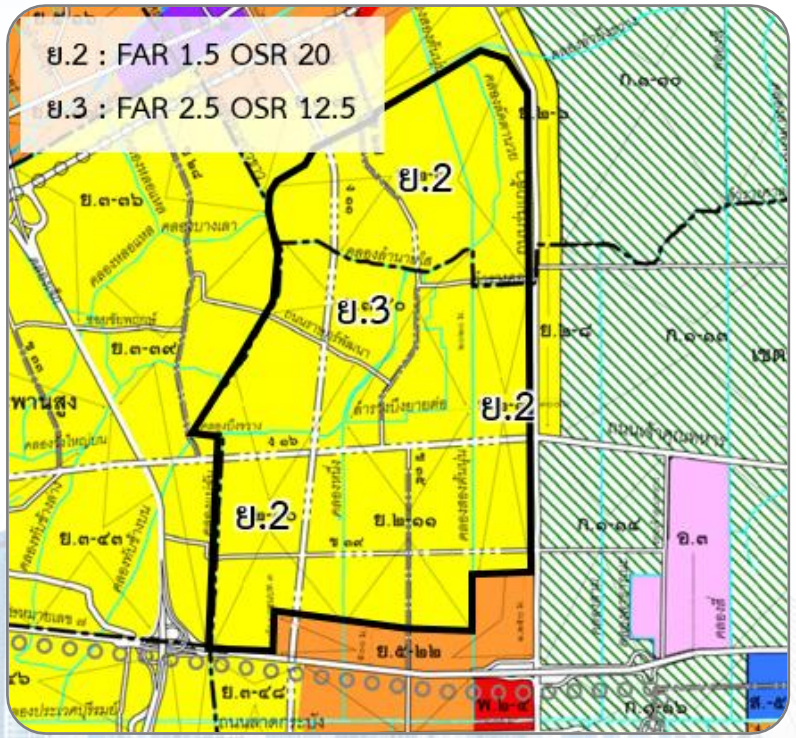


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

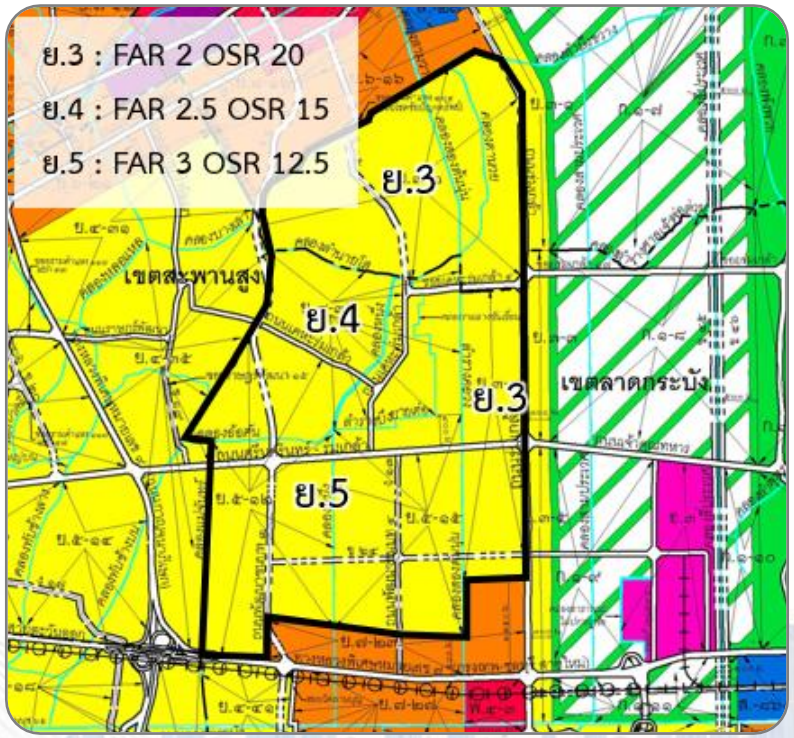
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 14 บริเวณศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า

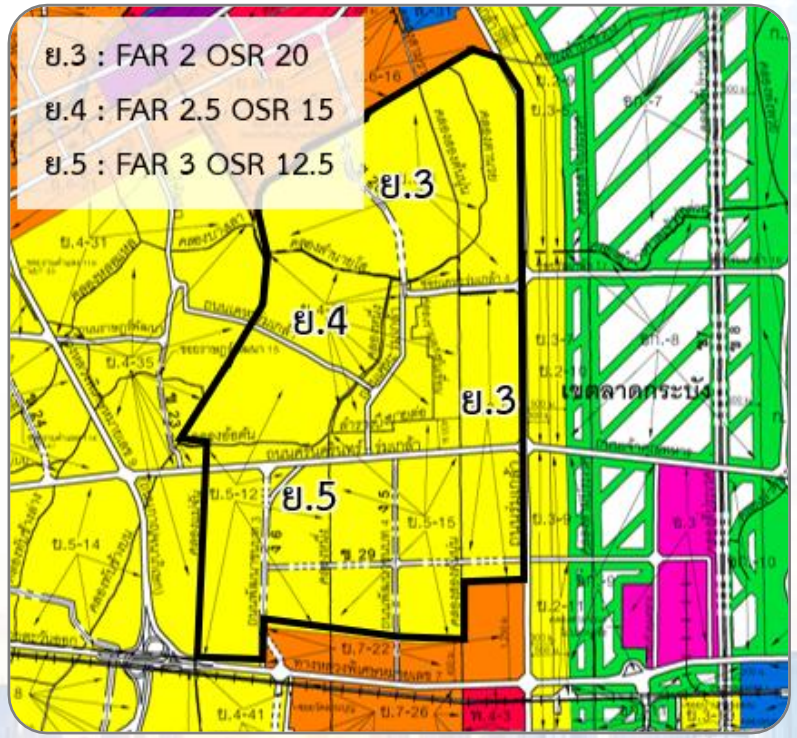
การรองรับการขยายพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

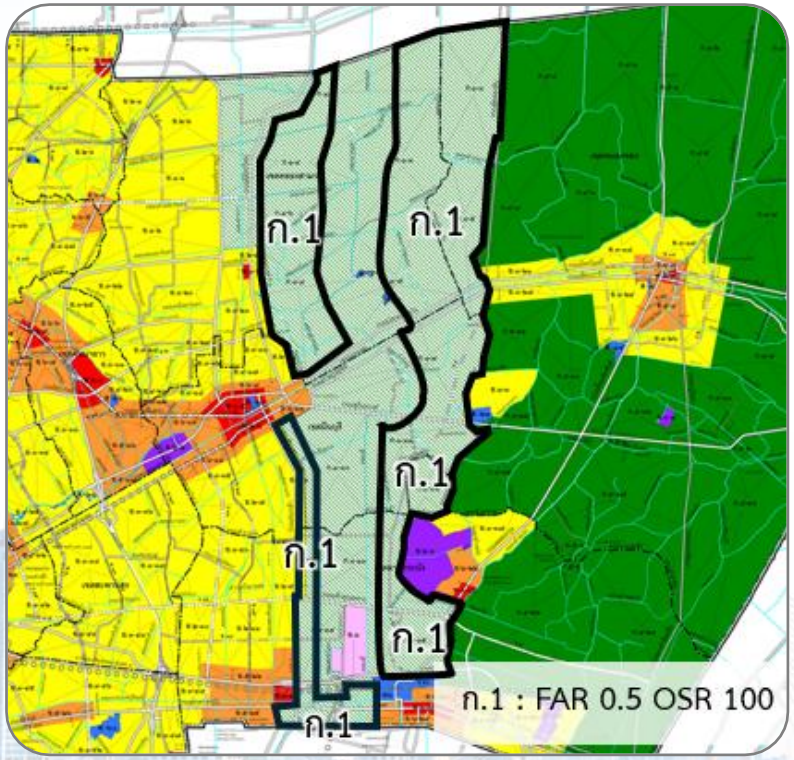


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

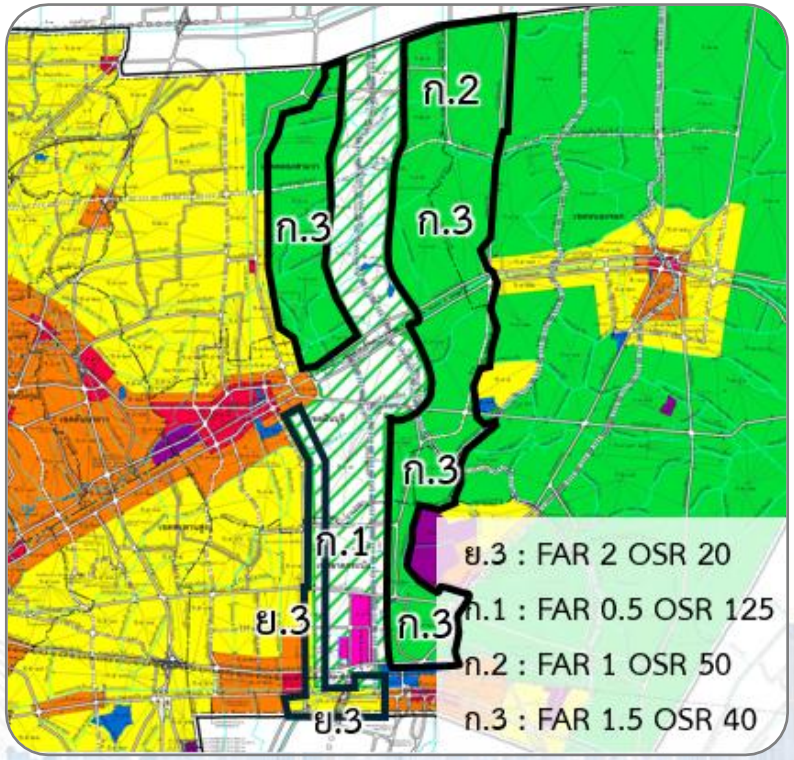
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 15 บริเวณแนวพื้นที่ฟลัดเวย์

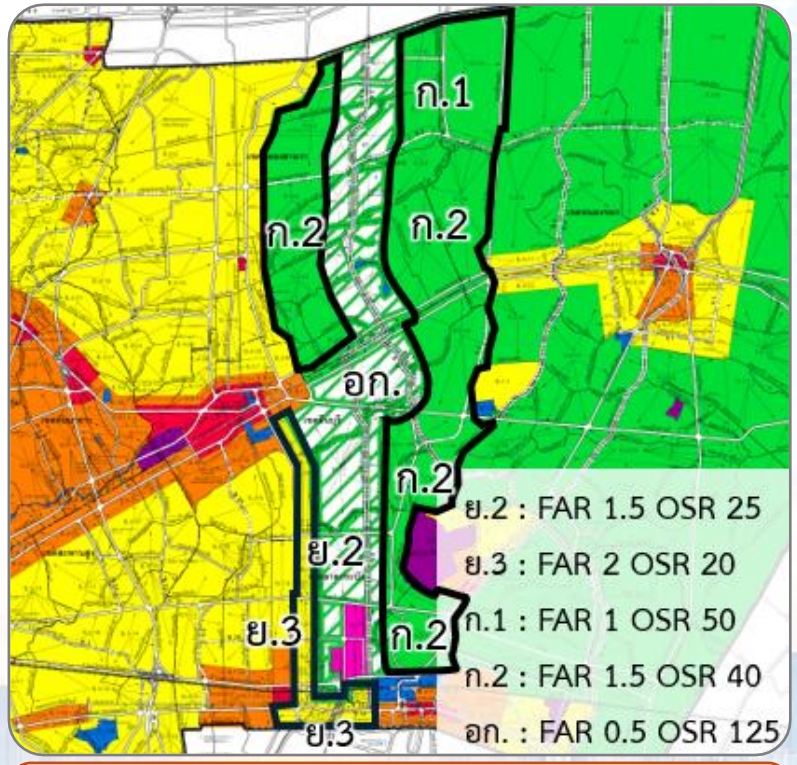
การส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมประกอบกับการปรับปรุงระบบการป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ และการรองรับการขยายพื้นที่อยู่อาศัยชานเมืองด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

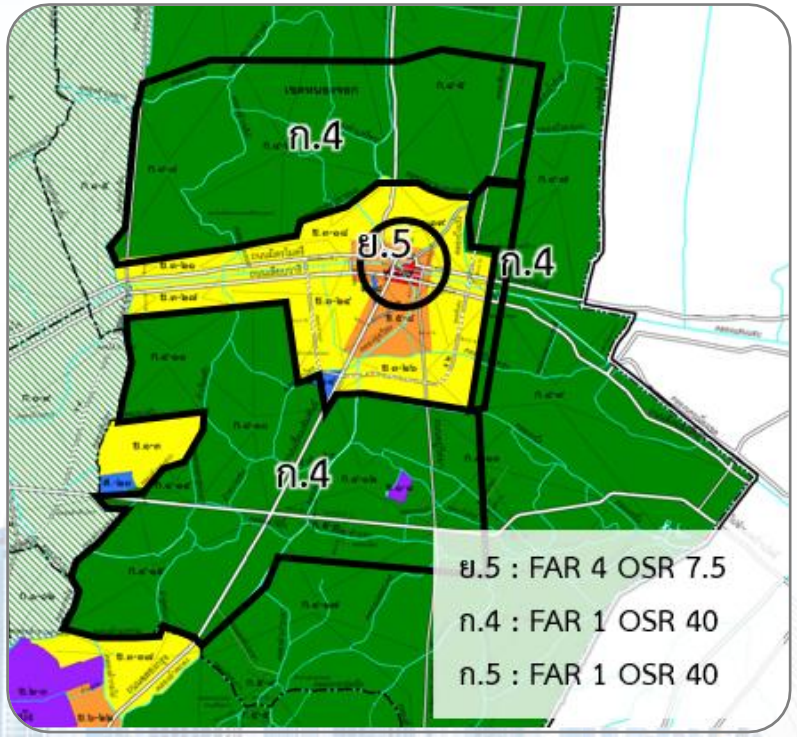


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

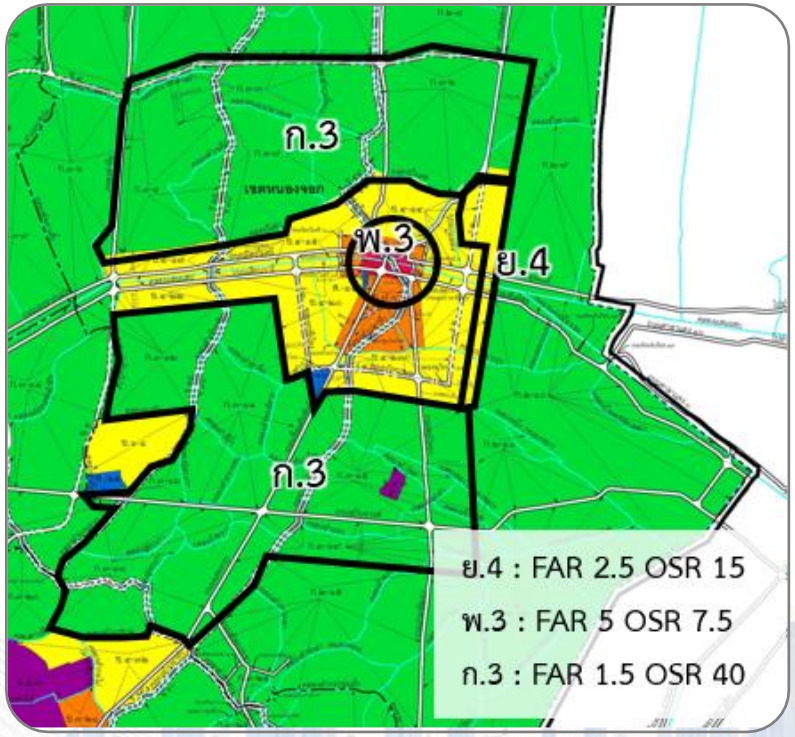
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 16 บริเวณเขตหนองจอก

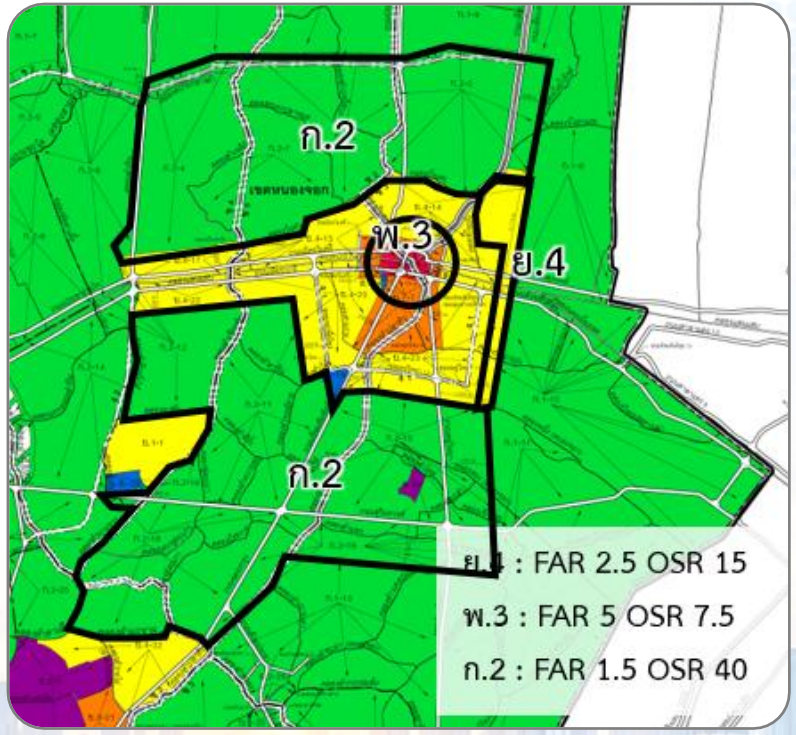
การพัฒนาศูนย์ชุมชนหนองจอกและพื้นที่โดยรอบเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

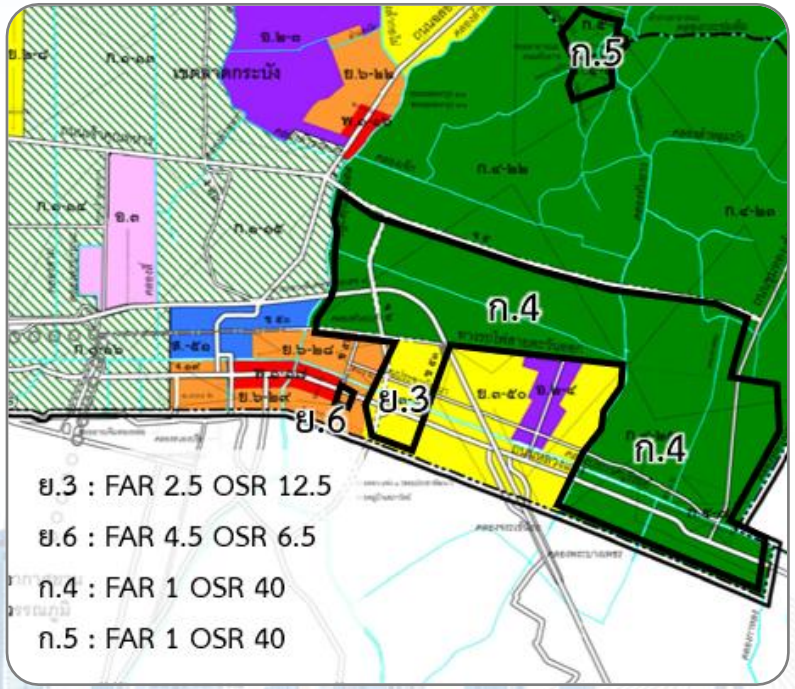


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

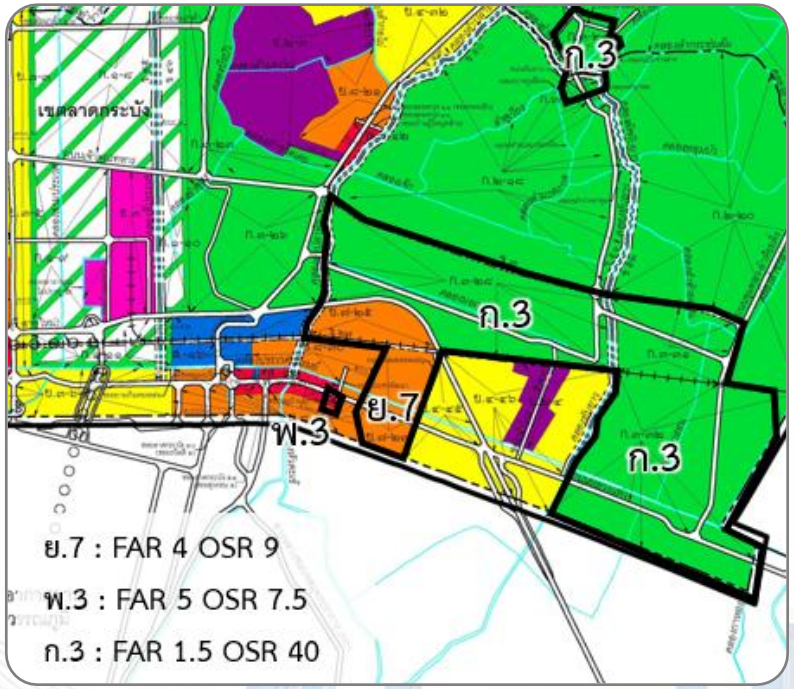
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 17 บริเวณเขตลาดกระบัง

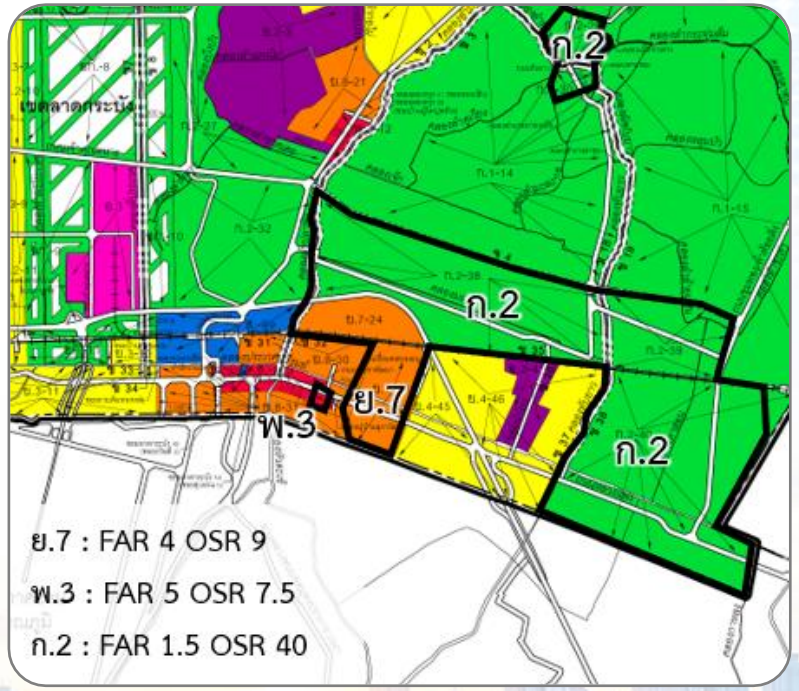
การพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองลาดกระบังเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 15 วัน)

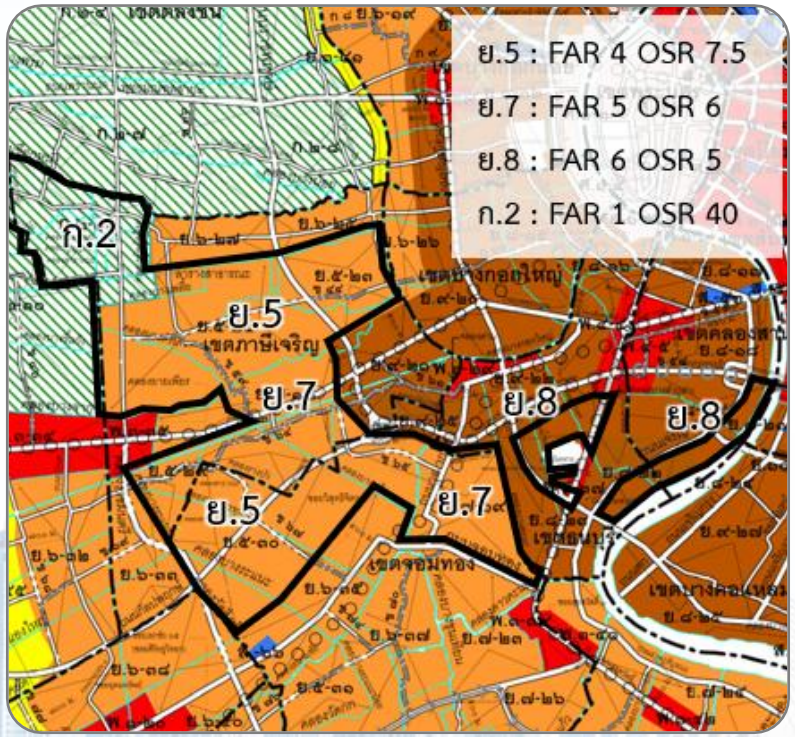


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 90 วัน)

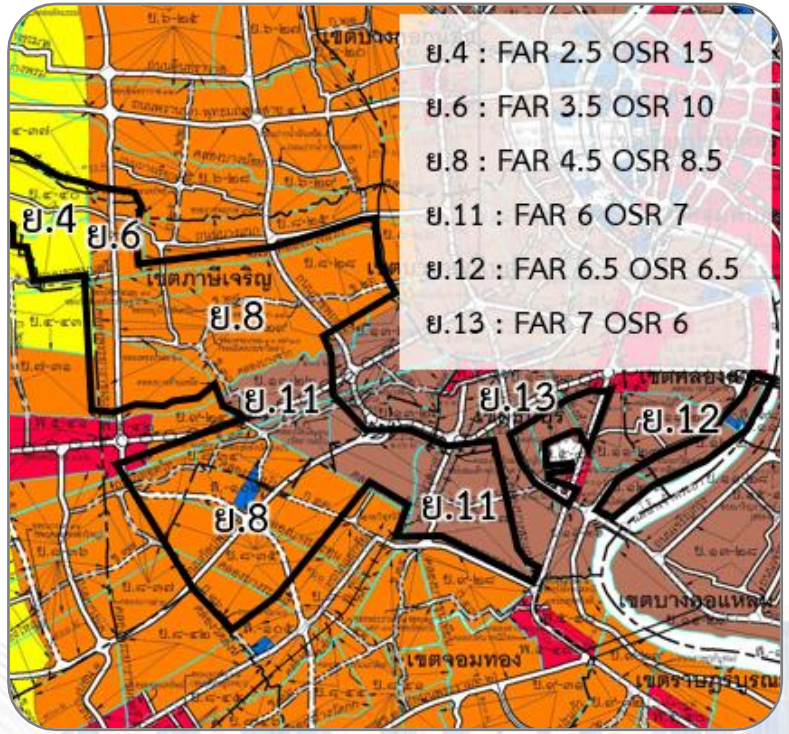
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 18 บริเวณเพชรเกษม - ราชพฤกษ์

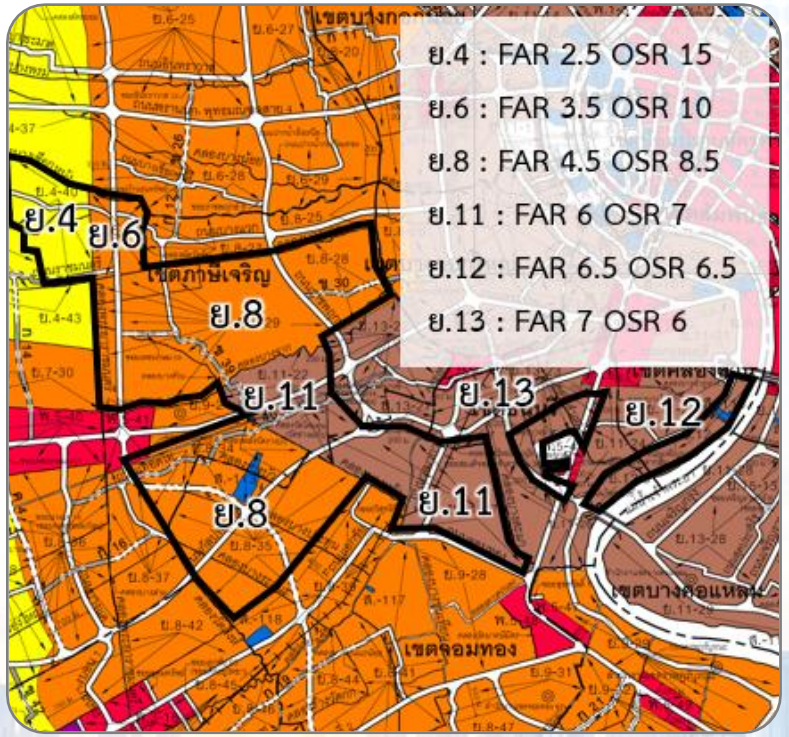
การขยายพื้นที่อยู่อาศัยด้านทิศตะวันตกเพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางราง สายสีน้ำเงิน (ท่าพระ - หลักสอง) สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง - มหาชัย) สายสีม่วง (ราษฎร์บูรณะ - ครุใน) และสายสีเขียว (บางหว้า - ตลิ่งชัน)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

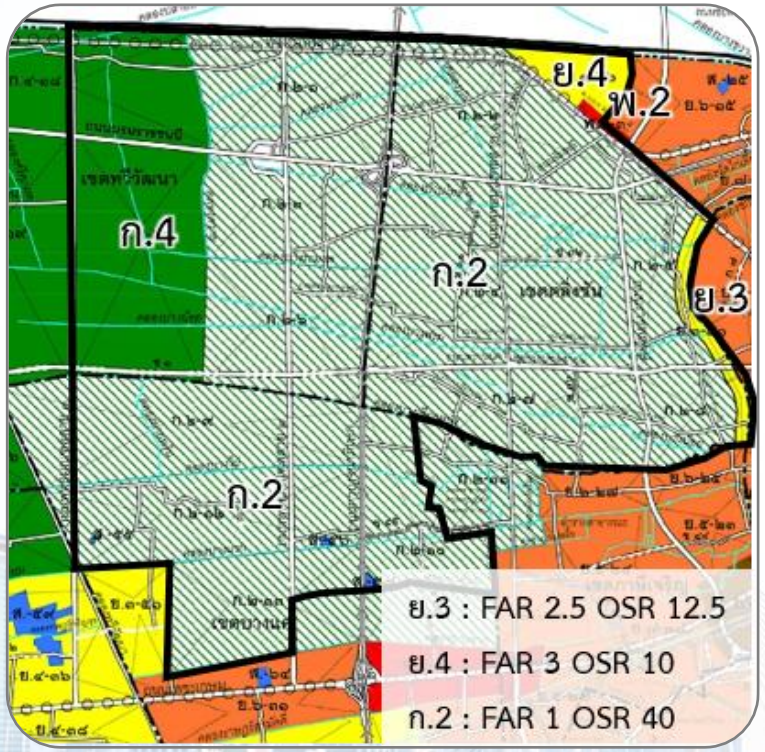


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

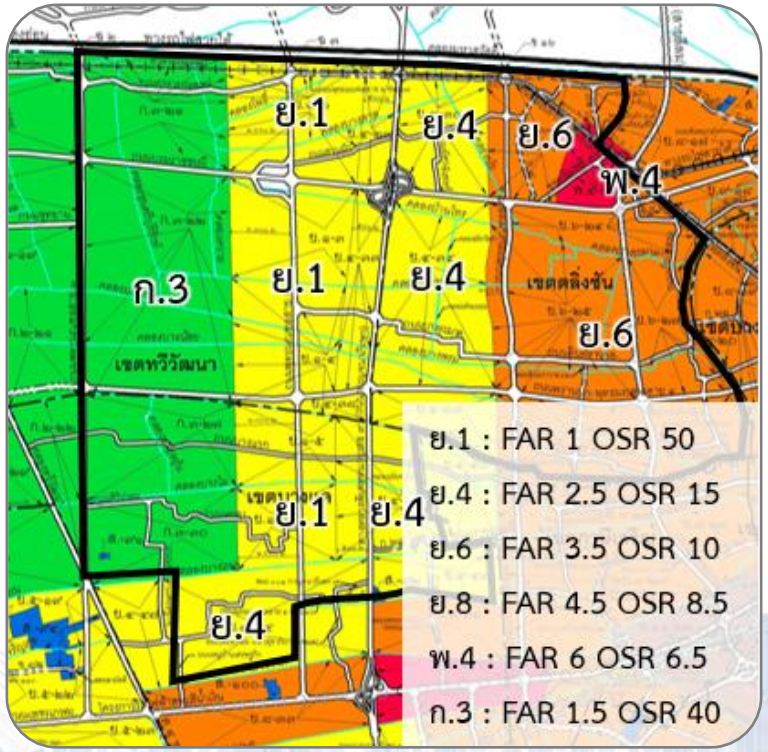
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 19 บริเวณเขตตลิ่งชัน

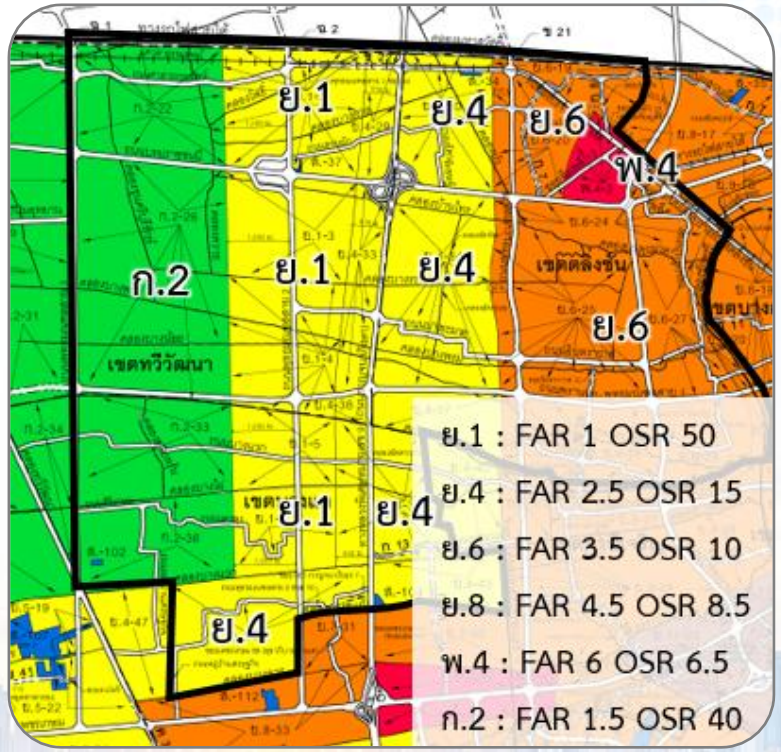
การพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองตลิ่งชันเพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางราง สายสีส้ม (บางขุนนนท์ - ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย) สายสีเขียว (บางหว้า - ตลิ่งชัน) และสายสีแดงอ่อน (บางซื่อ - ตลิ่งชัน)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

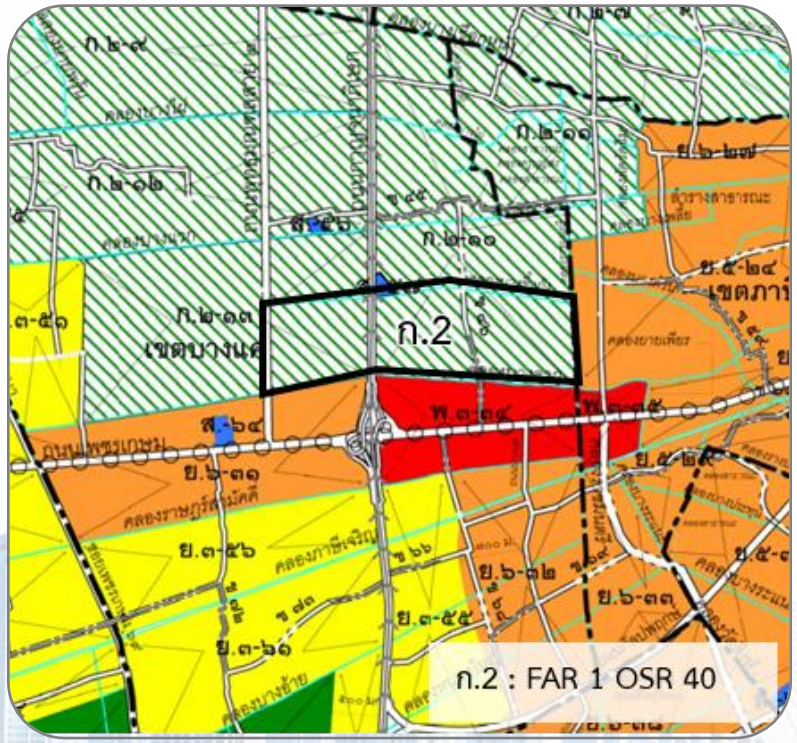


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

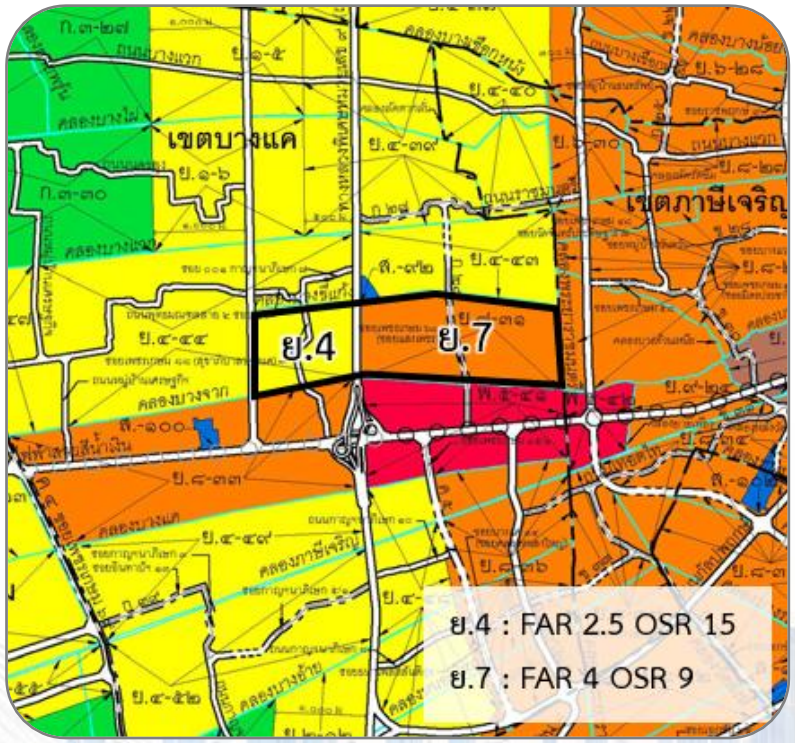
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 20 บริเวณหลักสอง

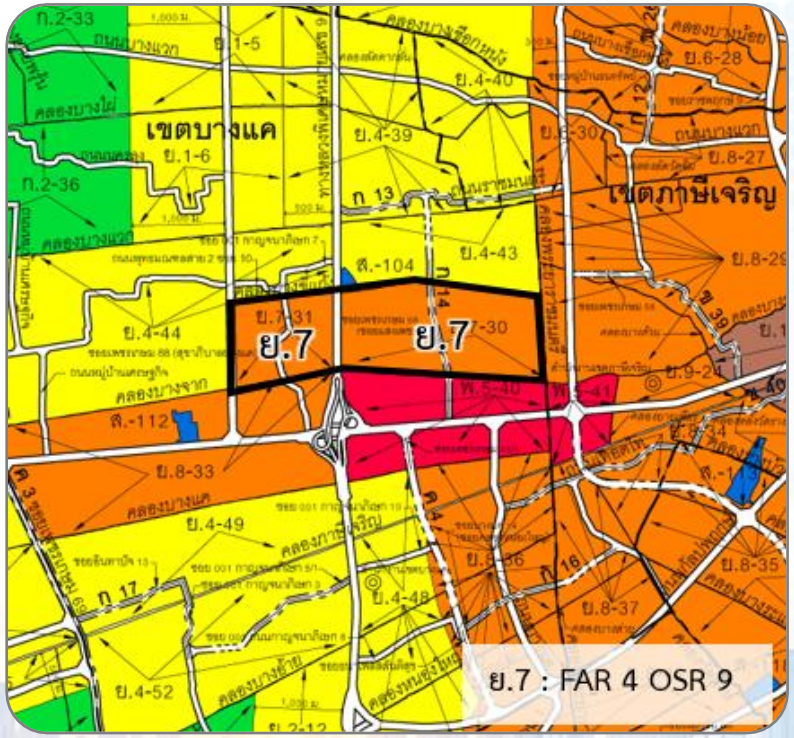
การขยายที่อยู่อาศัยด้านทิศตะวันตกเพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางราง สายสีน้ำเงิน (ส่วนต่อขยายบางแค - พุทธมณฑลสาย 4)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

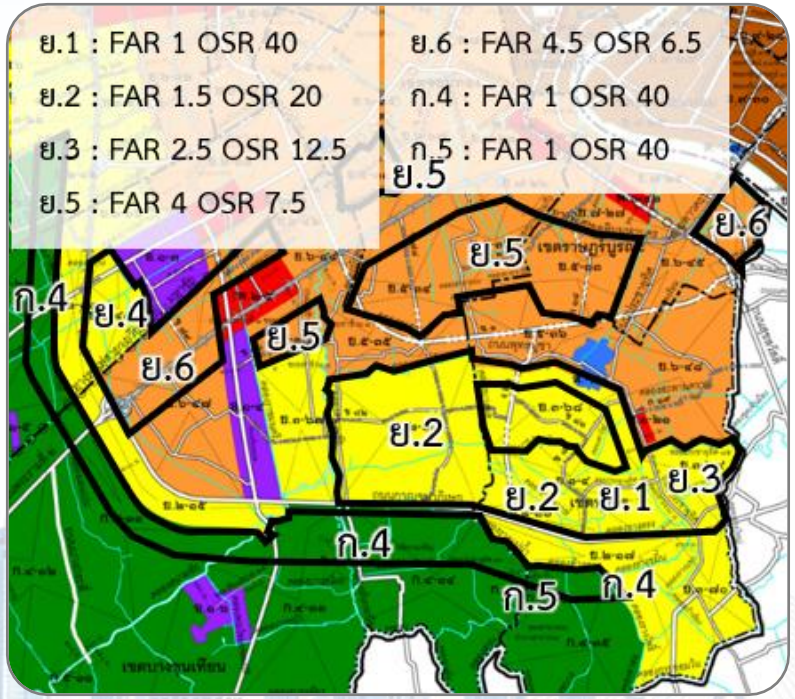


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

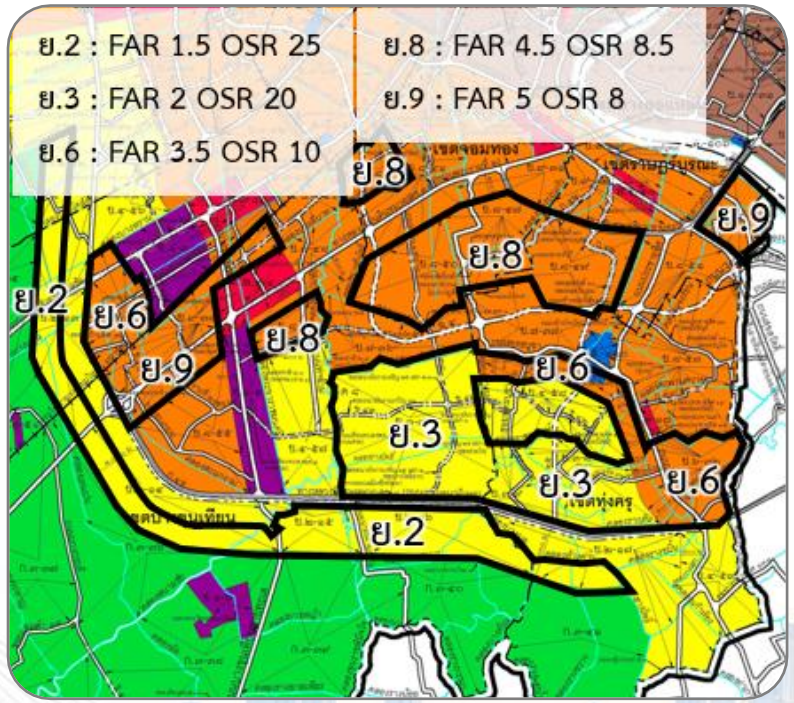
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 21 บริเวณเขตทุ่งครุและเขตบางขุนเทียน

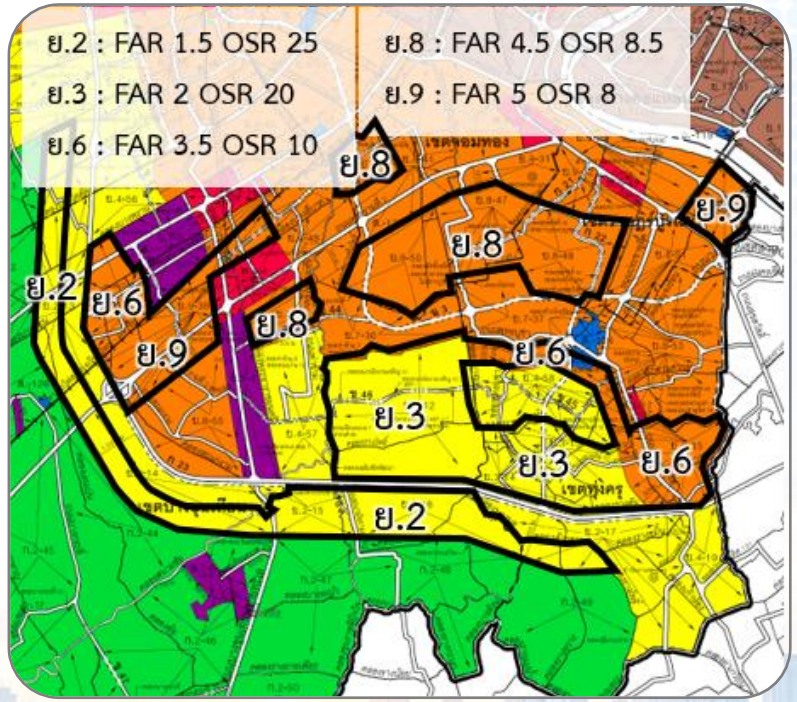
การขยายพื้นที่อยู่อาศัยด้านทิศตะวันตกเพื่อรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางราง สายสีม่วง (ราษฎร์บูรณะ - ครุใน) และสายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง - มหาชัย)



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

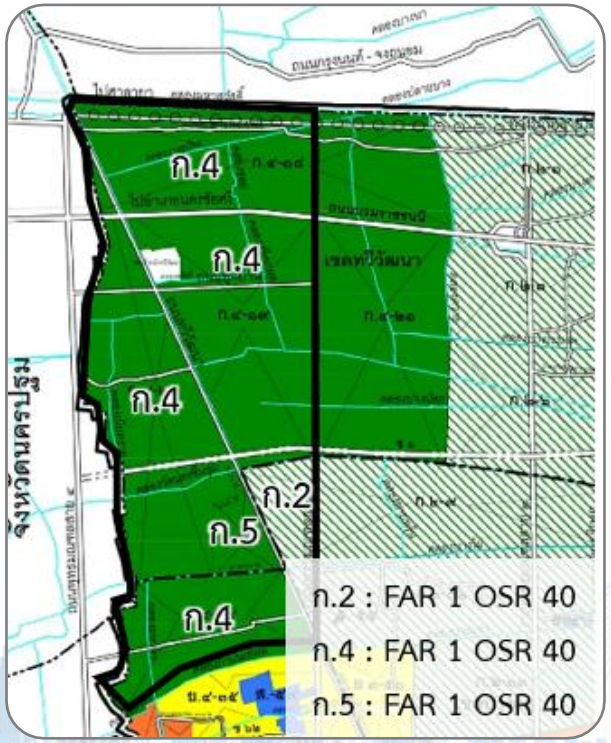


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

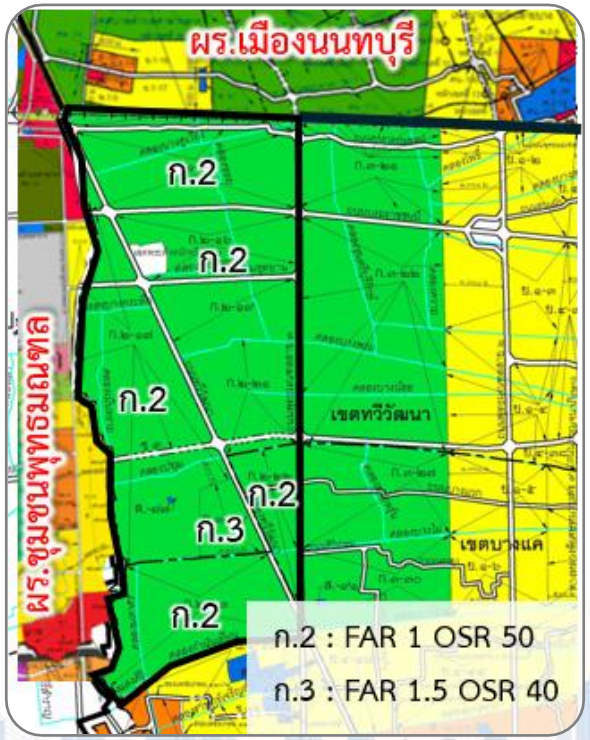
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 22 บริเวณเขตทวีวัฒนา

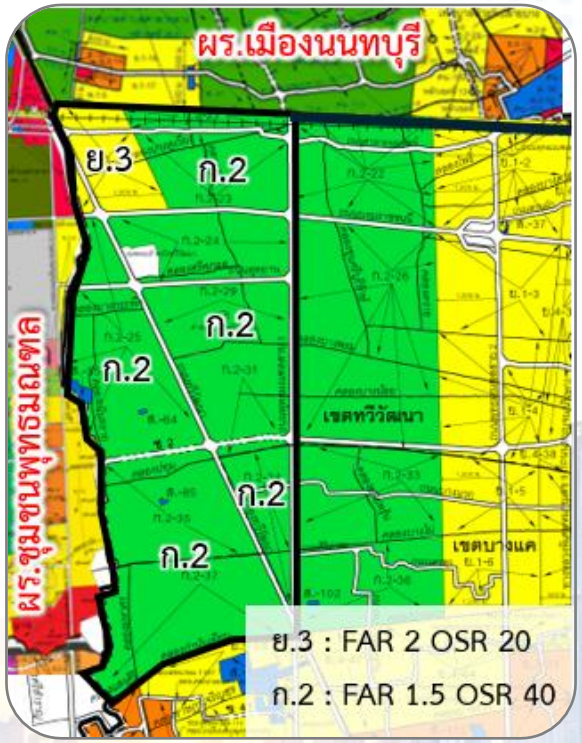
การปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมชุมชนพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม และการพัฒนาศูนย์ชุมชนเกษตรกรรมเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

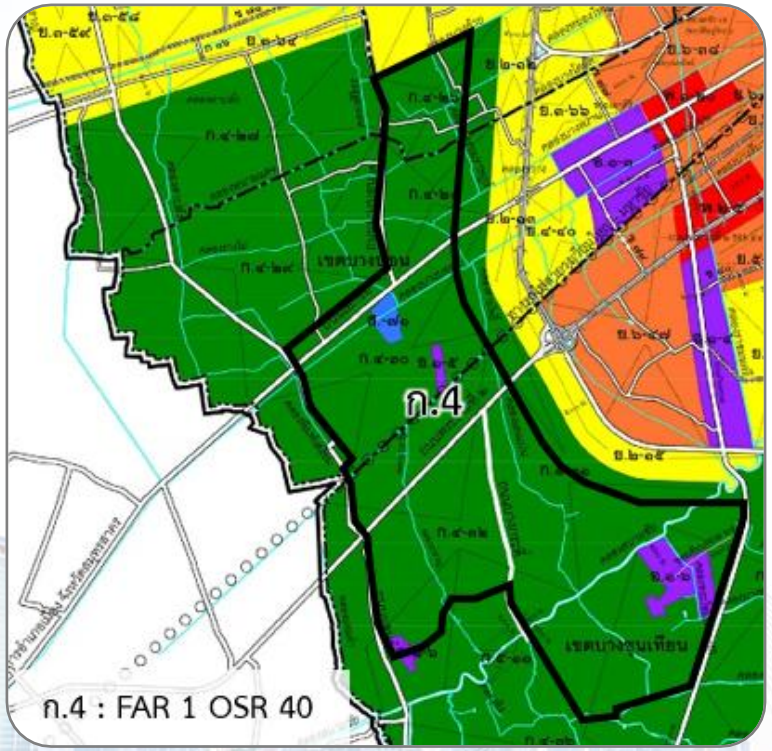


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

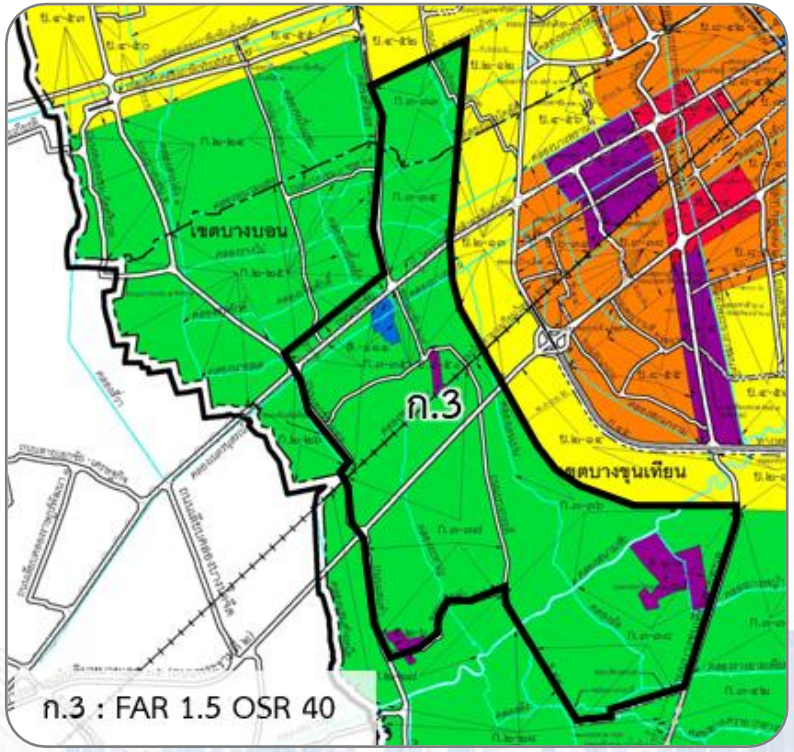
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 23 บริเวณเขตบางบอน

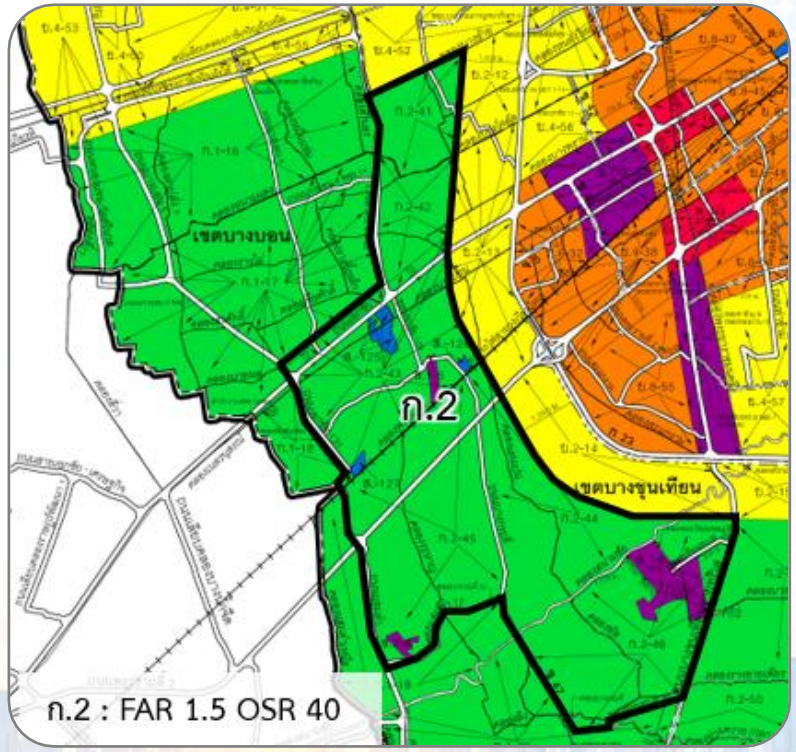
การพัฒนาศูนย์ชุมชนเกษตรกรรมเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 15 วัน)

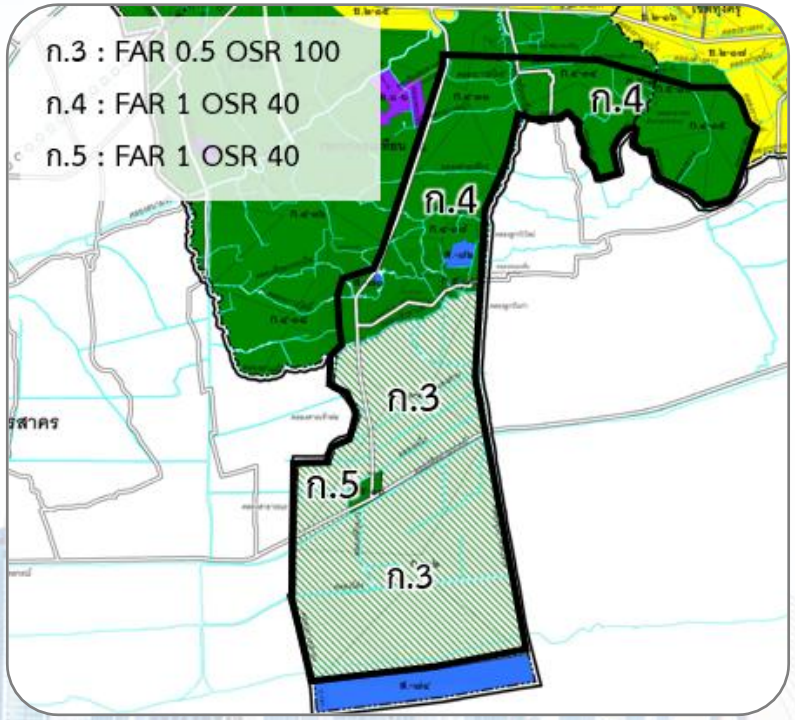


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 90 วัน)

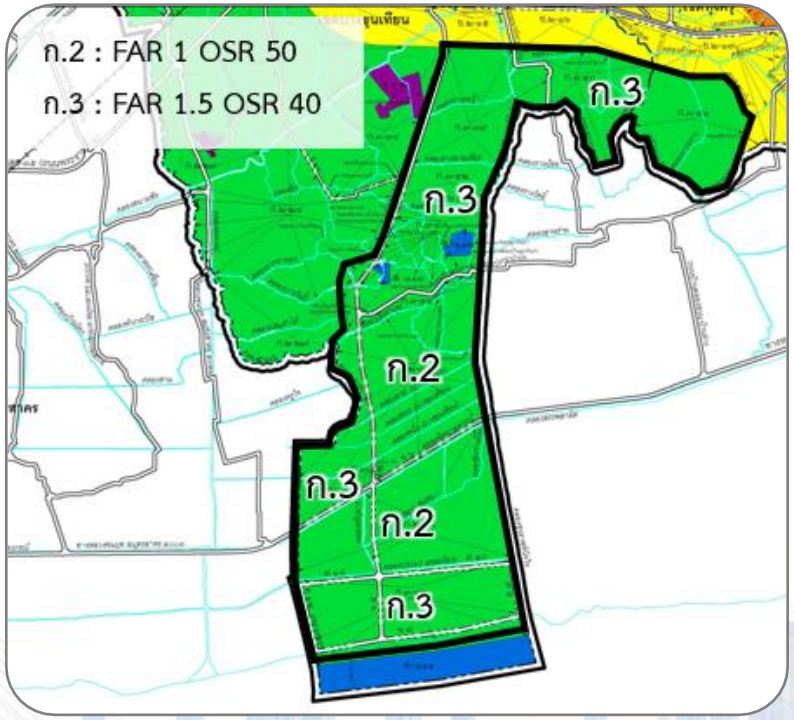
การปรับปรุงแก้ไขแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

บริเวณที่ 24 บริเวณถนนบางขุนเทียน ชายทะเล

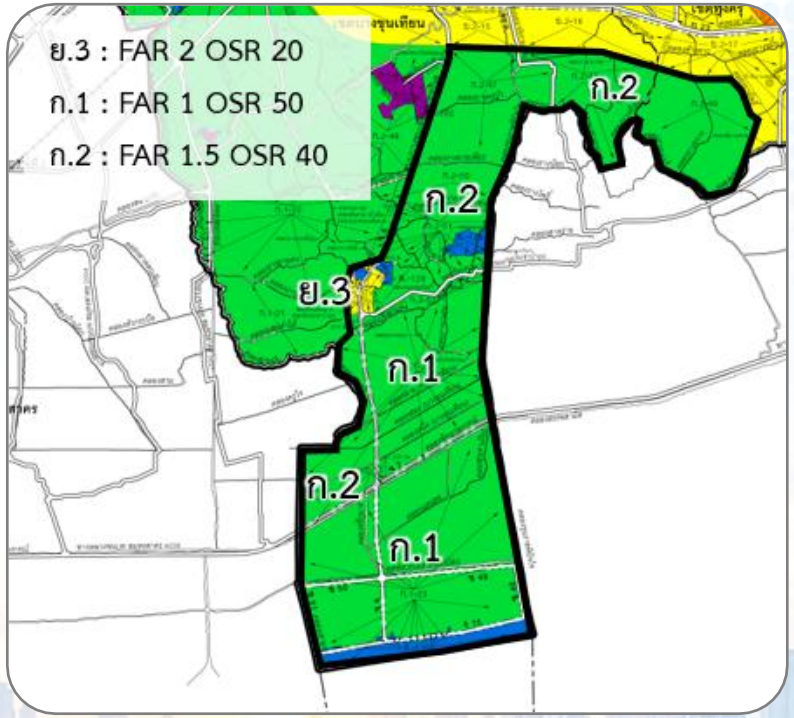
การพัฒนาศูนย์ชุมชนเกษตรกรรมเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน การปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับโครงการพัฒนาสถาบันมะเร็ง กรุงเทพมหานคร และการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลบางขุนเทียน



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 15 วัน)

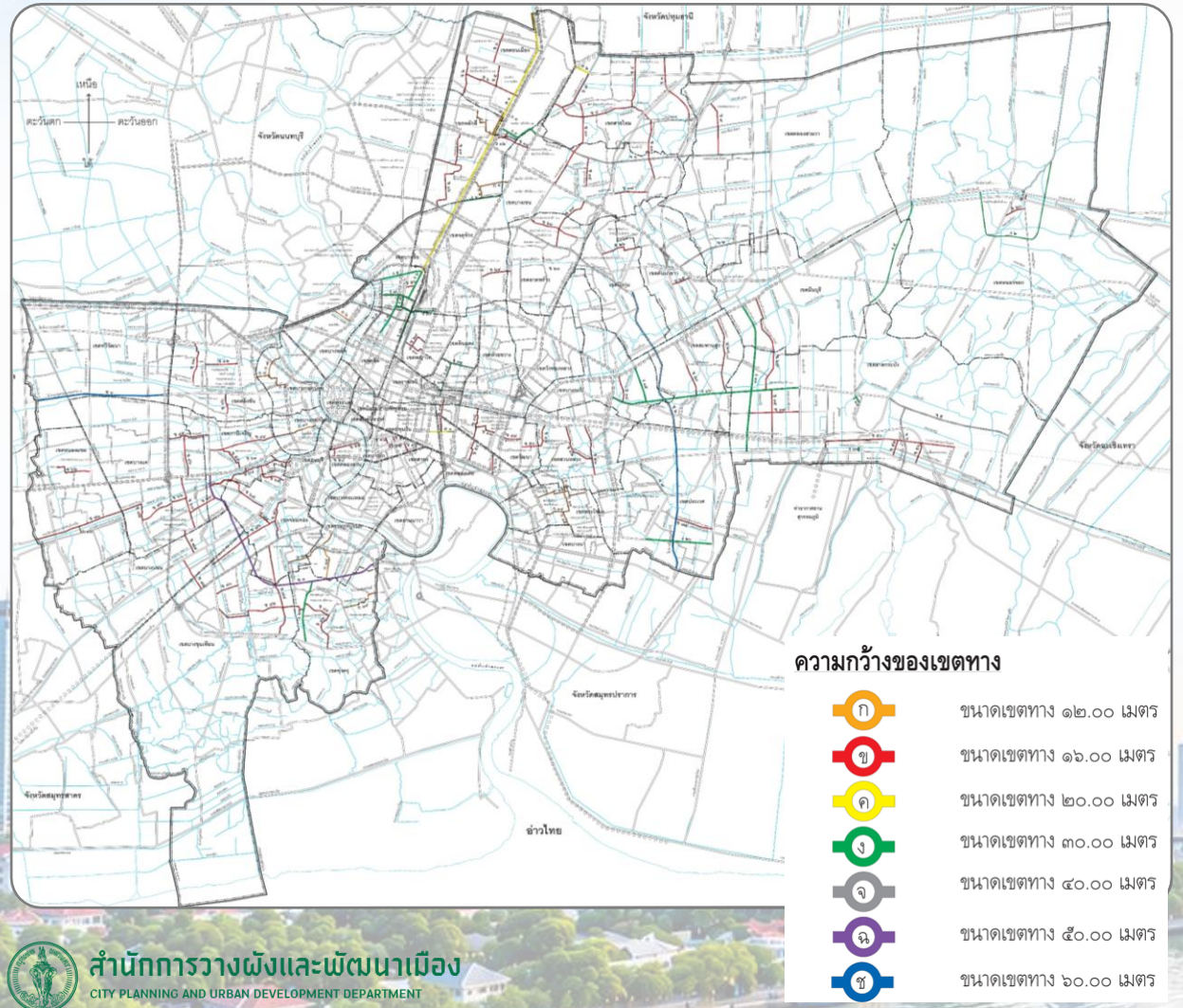


ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (ปิดประกาศ 90 วัน)

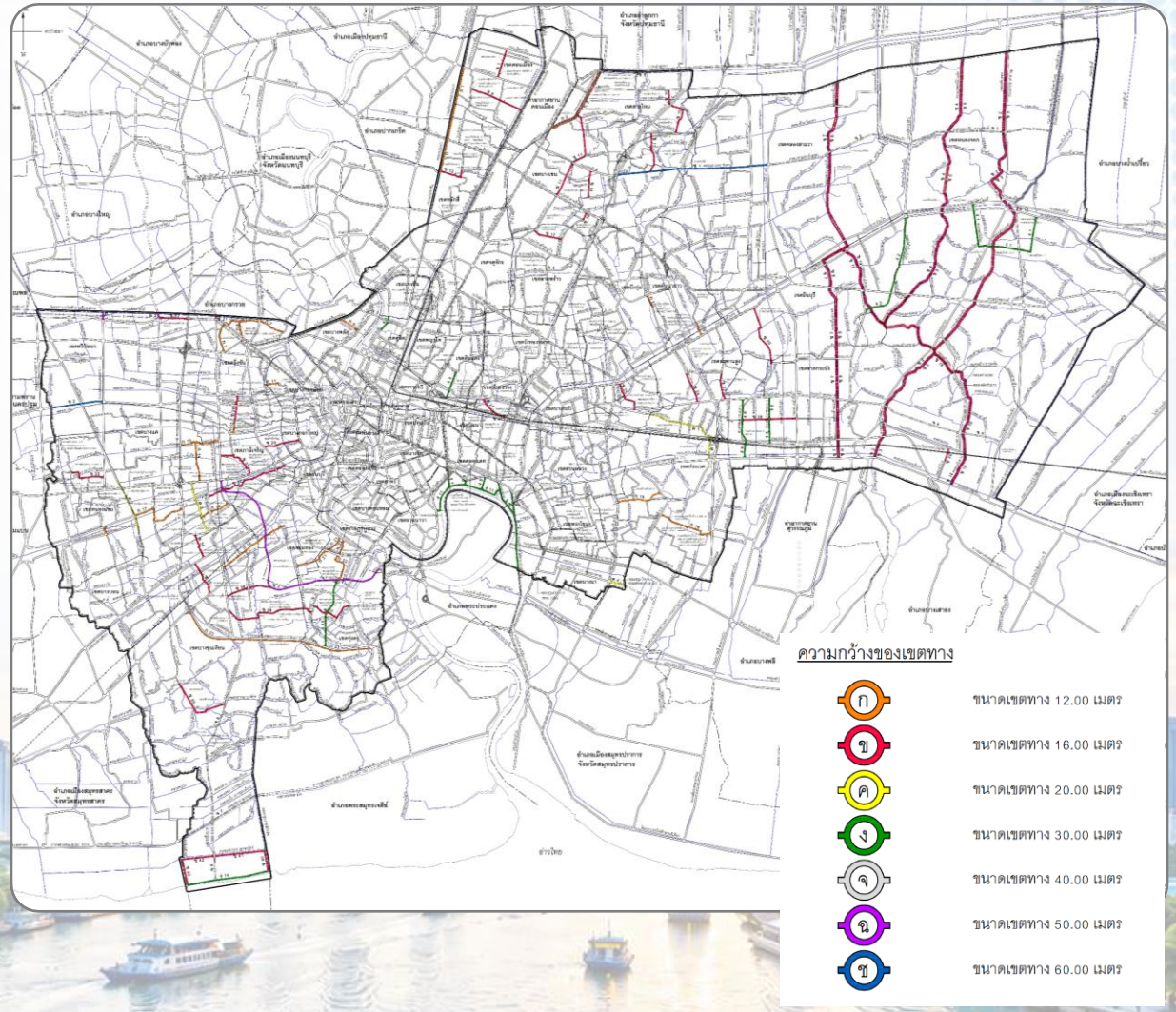
แผนผังแสดงการคมนาคมและการขนส่ง

เพื่อกำหนดโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งในอนาคต เพื่อให้มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องการขยายตัวของเมือง

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน



การเปลี่ยนแปลงของแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

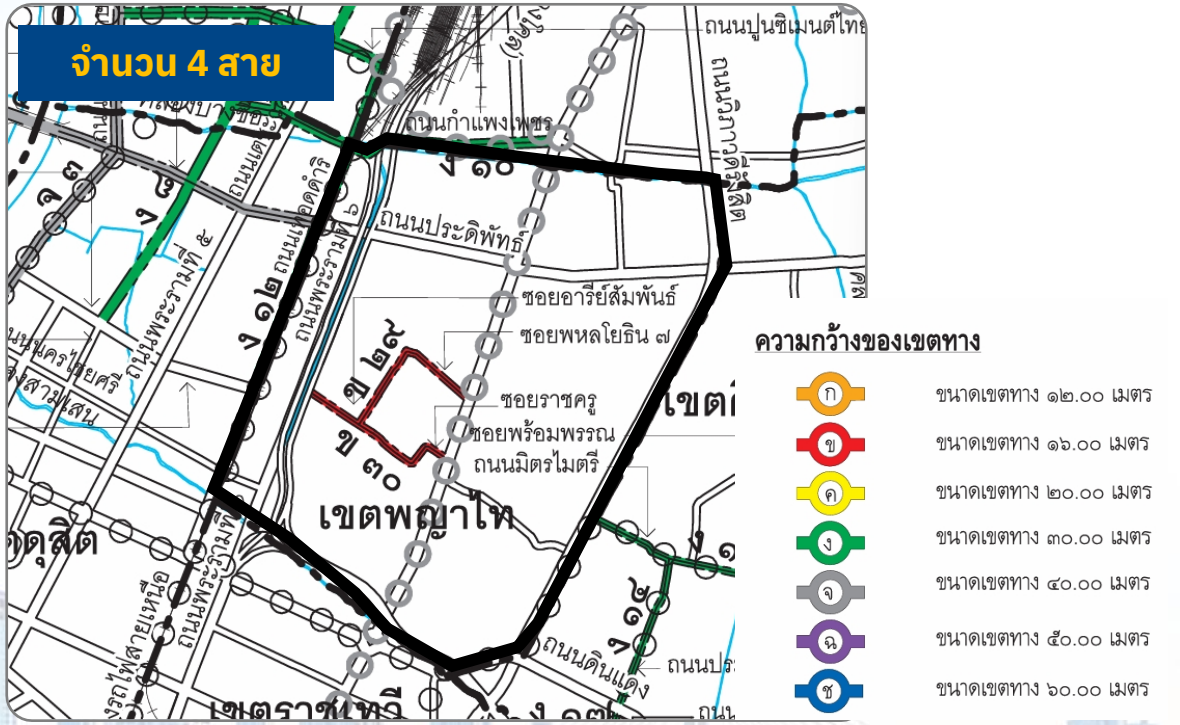
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556			ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)		
ประเภท	จำนวน (แห่ง)	ระยะทาง (กิโลเมตร)	ประเภท	จำนวน (แห่ง)	ระยะทาง (กิโลเมตร)
ถนนสาย ก ขนาดเขตทาง 12.00 เมตร	19	29.11	ถนนสาย ก ขนาดเขตทาง 12.00 เมตร	23	67.91
ถนนสาย ข ขนาดเขตทาง 16.00 เมตร	83	192.33	ถนนสาย ข ขนาดเขตทาง 16.00 เมตร	43	259.28
ถนนสาย ค ขนาดเขตทาง 20.00 เมตร	3	19.16	ถนนสาย ค ขนาดเขตทาง 20.00 เมตร	4	12.86
ถนนสาย ง ขนาดเขตทาง 30.00 เมตร	21	70.78	ถนนสาย ง ขนาดเขตทาง 30.00 เมตร	14	46.91
ถนนสาย จ ขนาดเขตทาง 40.00 เมตร	7	41.67	ถนนสาย จ ขนาดเขตทาง 40.00 เมตร	7	44.38
ถนนสาย ฉ ขนาดเขตทาง 50.00 เมตร	1	14.05	ถนนสาย ฉ ขนาดเขตทาง 50.00 เมตร	3	15.83
ถนนสาย ช ขนาดเขตทาง 60.00 เมตร	2	25.69	ถนนสาย ช ขนาดเขตทาง 60.00 เมตร	2	12.15
รวม	**136**	**392.79**	**รวม**	**96**	**459.33**

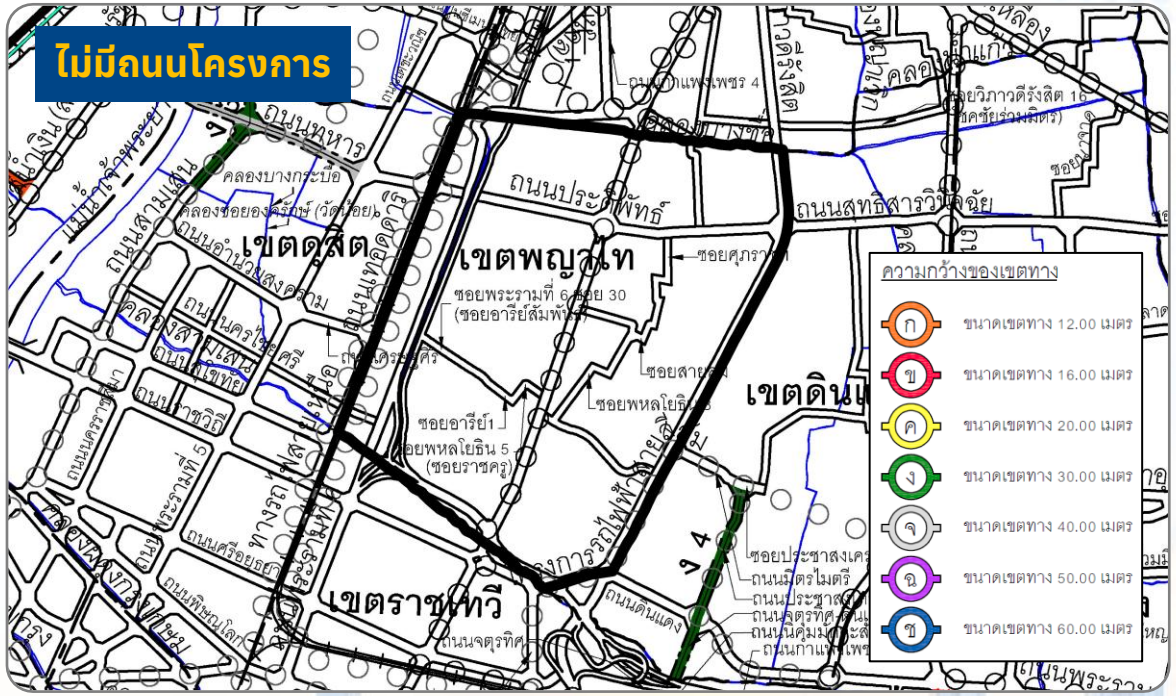
แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

เขตพญาไท

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 15 วัน)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 90 วัน)





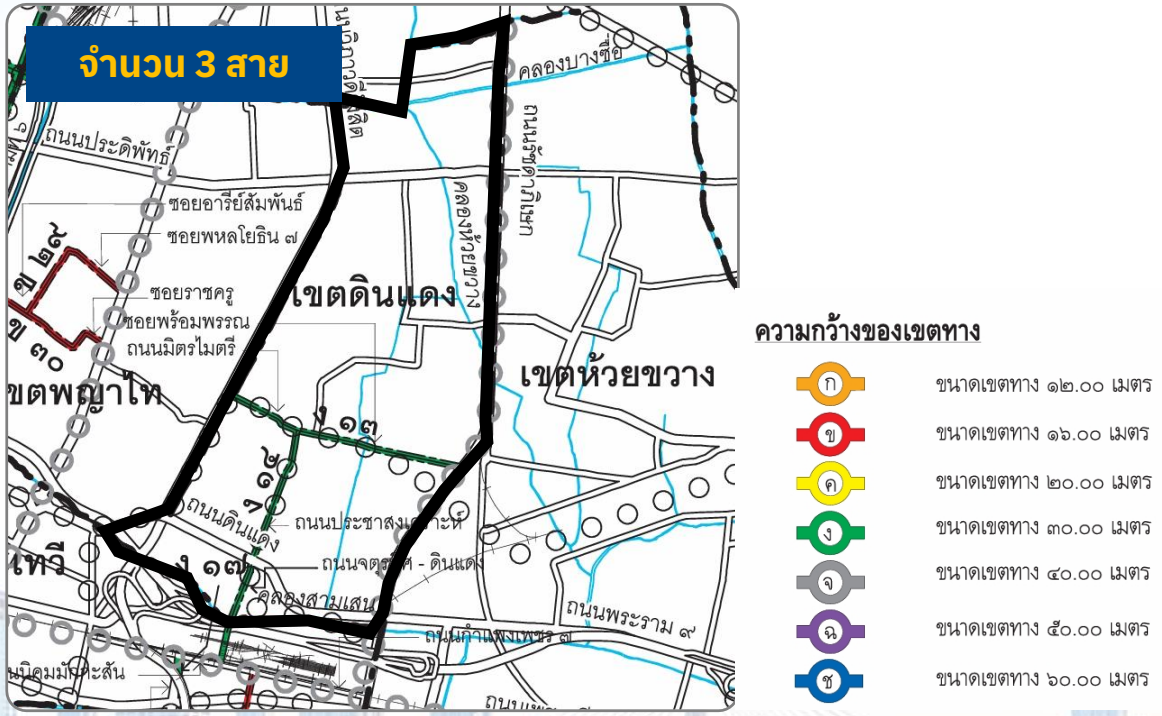
จำนวน 4 สาย ได้แก่

- ข 29 ซอยพหลโยธิน7 – ซอยอารีสัมพันธ์
- ข 30 ซอยราชครู – ถนนพหลโยธิน
- ง 10 ถนนพระราม6 – ซอยประดู่
- ง 12 ถนนเทอดดำริ - ถนนเศรษฐศิริ

แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

เขตดินแดง

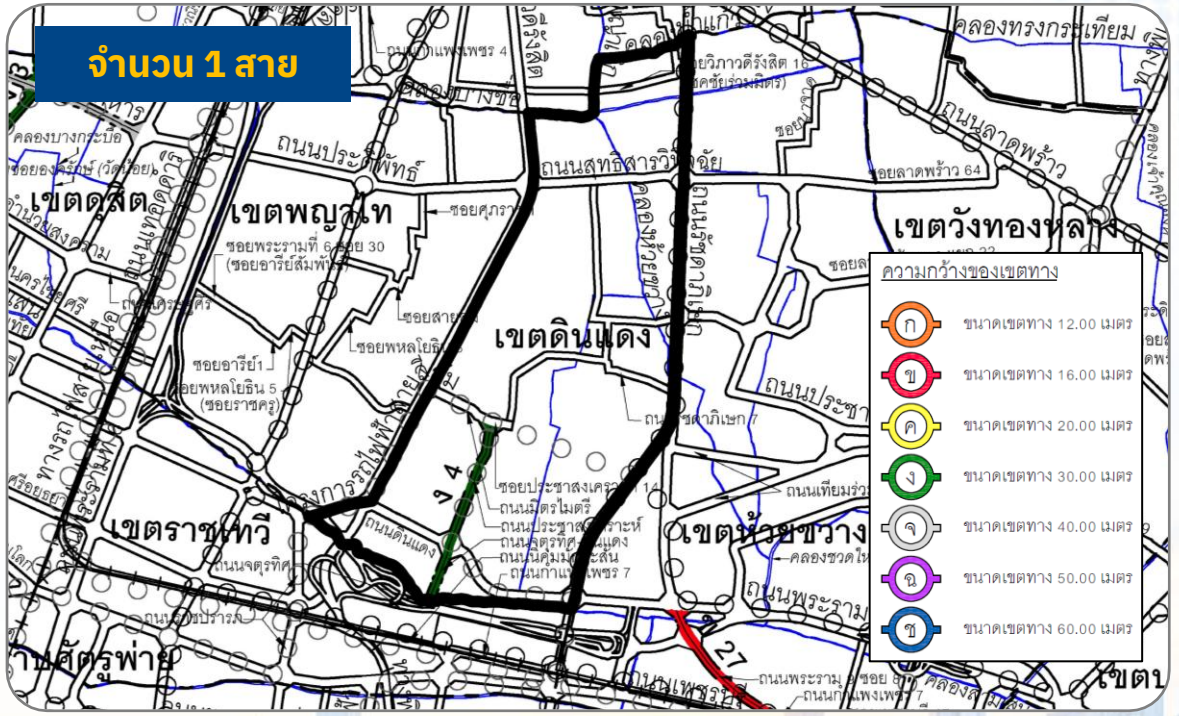
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 15 วัน)



จำนวน 3 สาย ได้แก่

- ง 13 ถนนมิตรไมตรี - ถนนรัชดาภิเษก
- ง 14 ถนนประชาสงเคราะห์ - ถนนดินแดง
- ง 17 ถนนนิคมมักกะสัน - ถนนดินแดง

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 90 วัน)



จำนวน 1 สาย ได้แก่

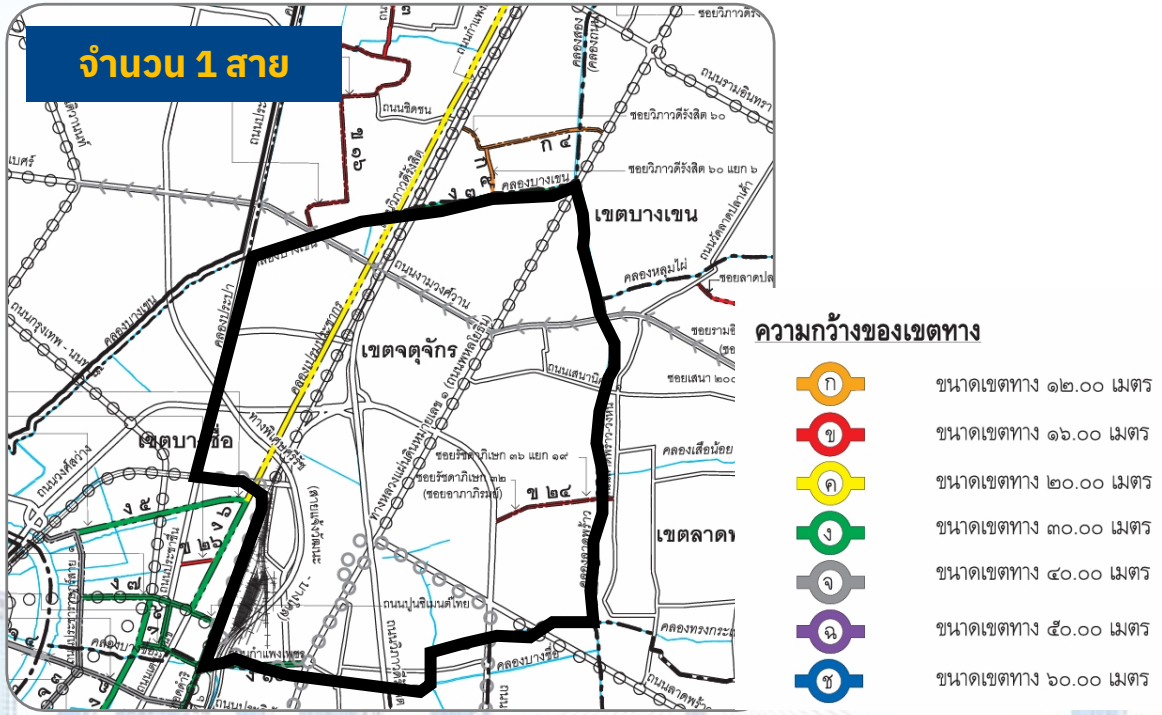
- ง 4 (ถนนประชาสงเคราะห์)

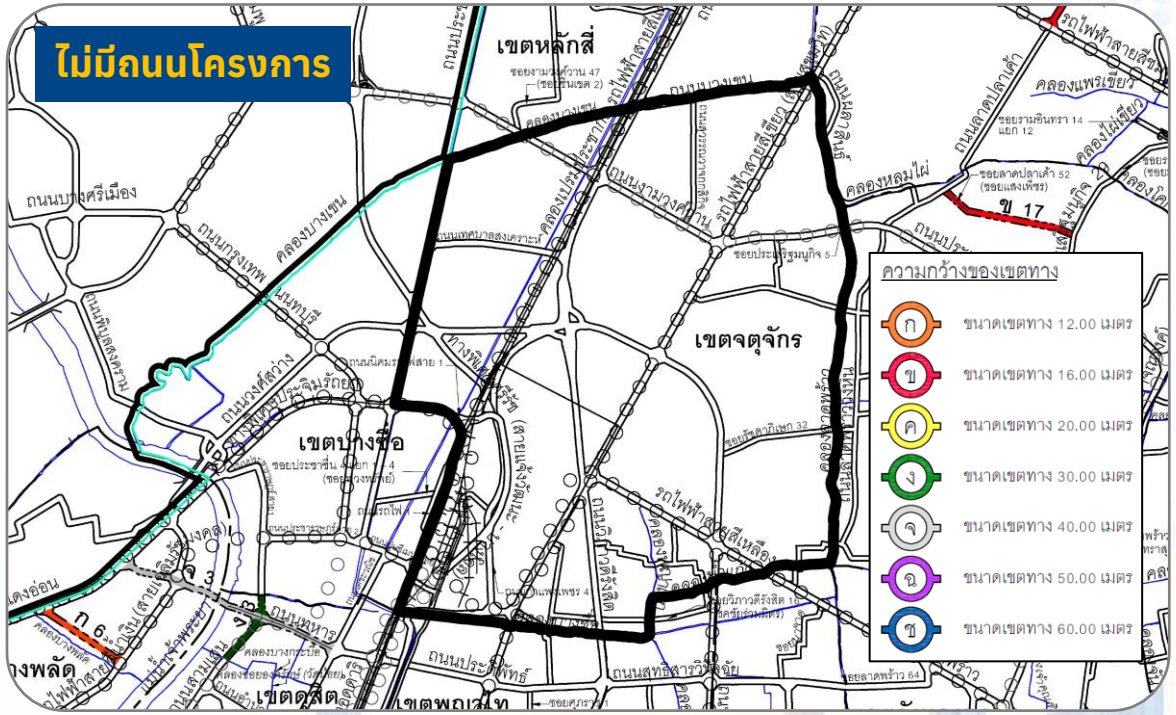
แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

เขตจตุจักร

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 15 วัน)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 90 วัน)





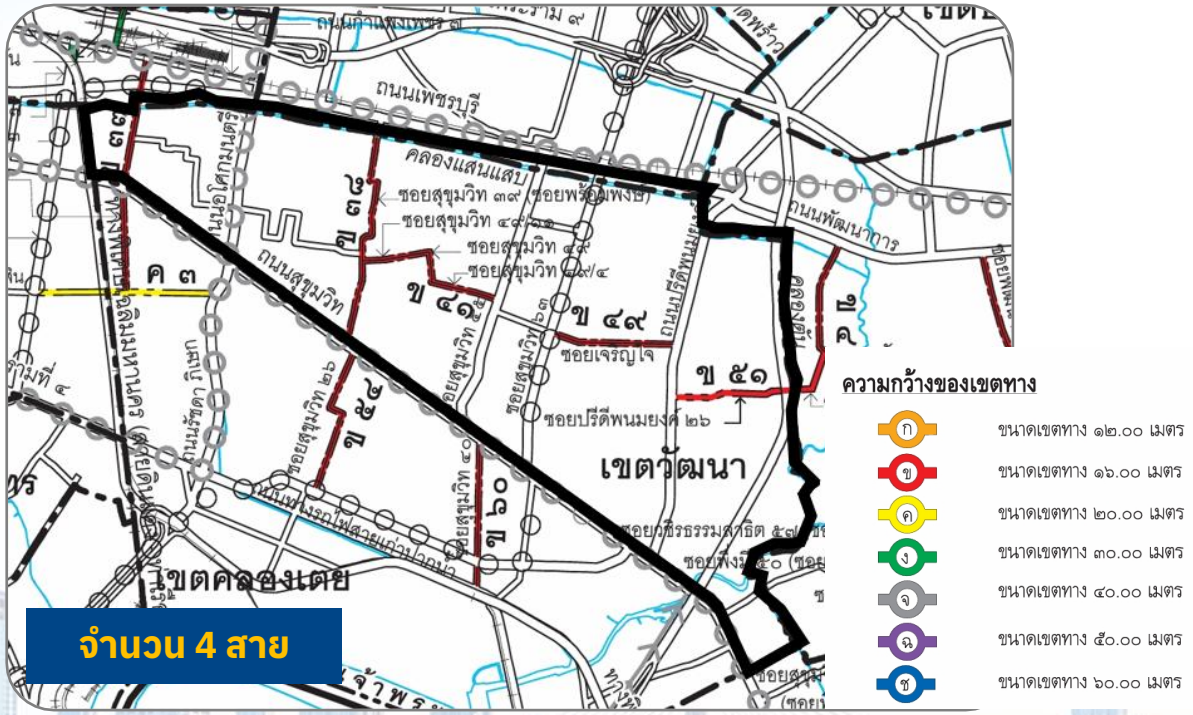
จำนวน 1 สาย ได้แก่

- ข 24 ถนนลาดพร้าว - วังหิน - ถนนรัชดาภิเษก

แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

เขตวัฒนา

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 15 วัน)

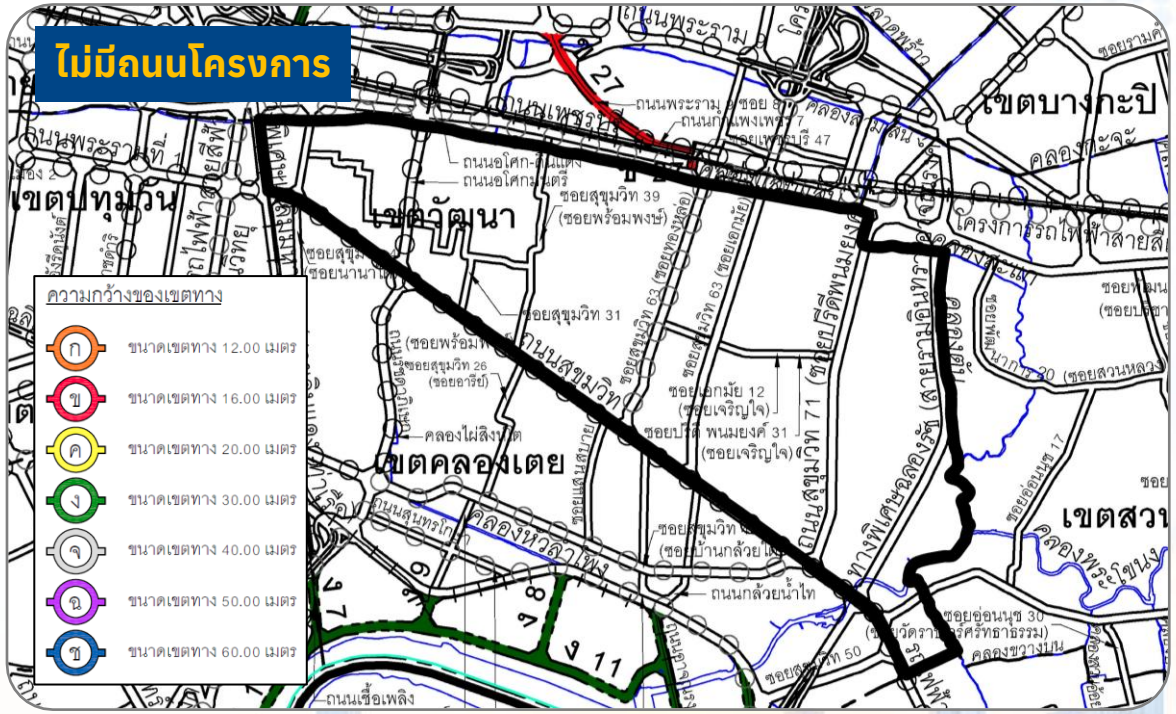


จำนวน 4 สาย

จำนวน 4 สาย ได้แก่

- ข 37 สุขุมวิท 3,4 - ถนนสายค 3 (ตามปี 2556)
- ข 38 สุขุมวิท 39 (ซอยพร้อมพงษ์) - สุขุมวิท
- ข 49 เจริญใจ - ปรีดีพนมยงค์
- ข 51 ปรีดีพนมยงค์ 26 - พัฒนาการ 20

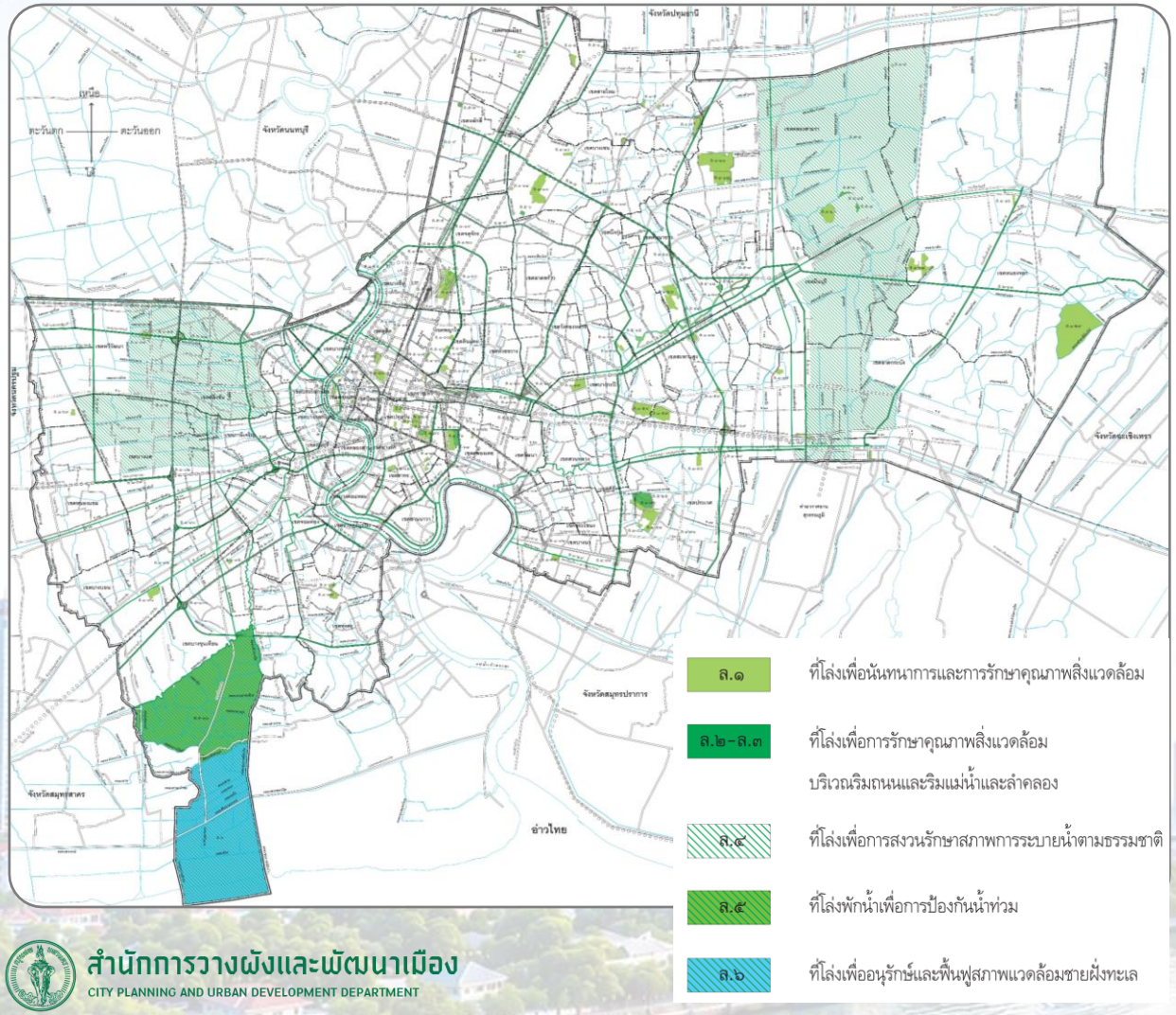
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(ปิดประกาศ 90 วัน)



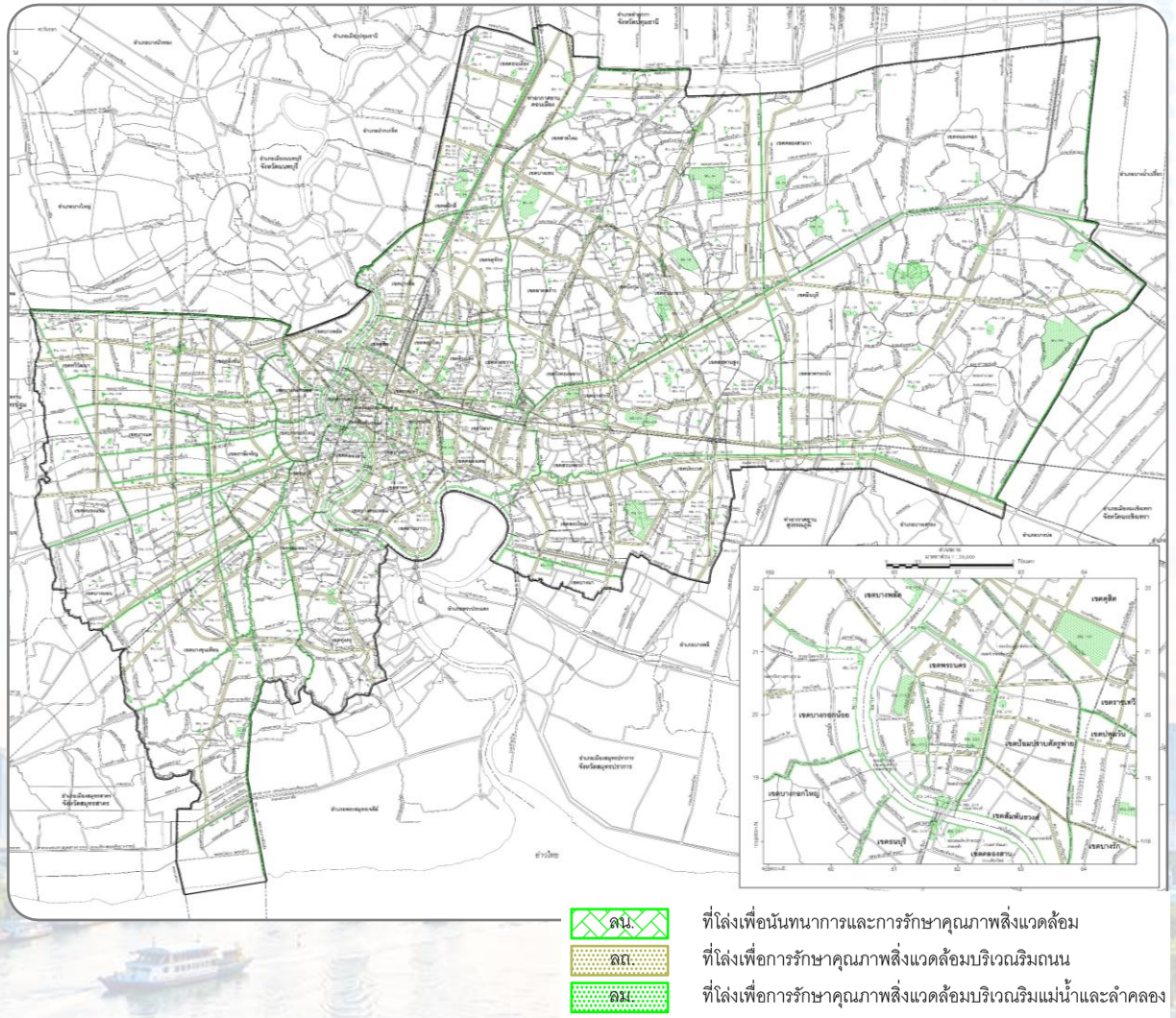
แผนผังแสดงที่โล่ง

เพื่อกำหนดที่โล่งเพื่อประโยชน์ในการรักษาสภาพแวดล้อมและสภาพภูมิทัศน์ที่ดีของเมือง รวมทั้งเพื่อป้องกันน้ำท่วม และการนันทนาการ

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน

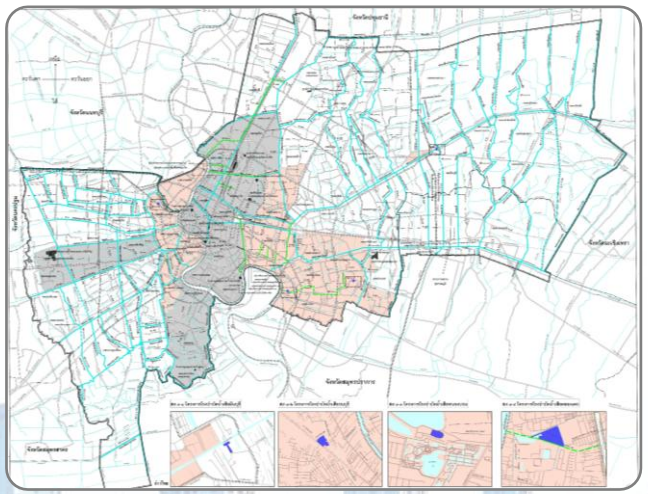


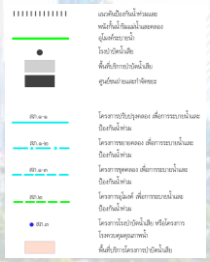
สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง
CITY PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

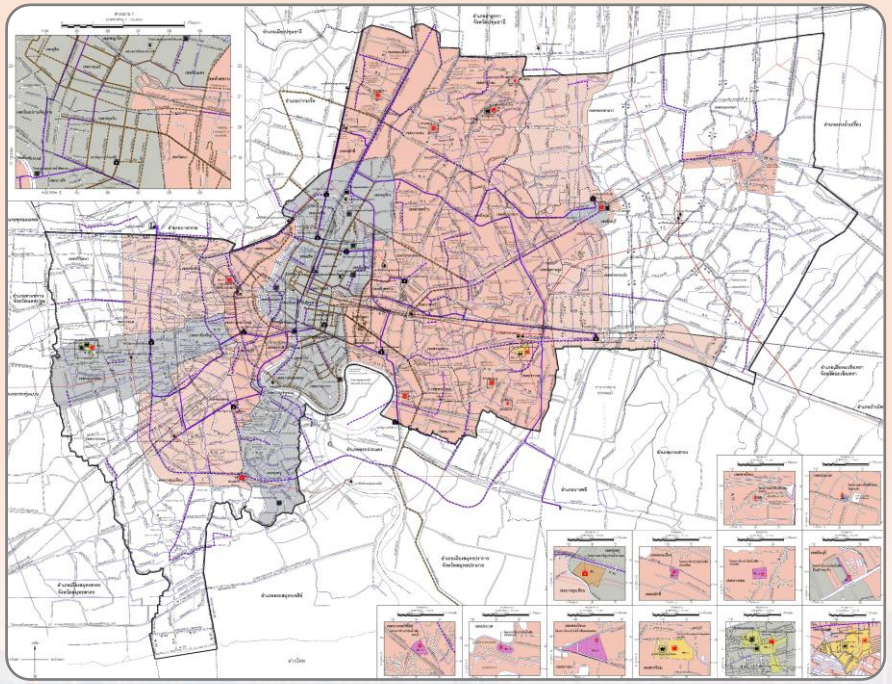
เพื่อส่งเสริมและพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเฉพาะส่วนที่เป็นการดำเนินการโดยกรุงเทพมหานคร
ให้มีความเหมาะสมเพียงพอกับการให้บริการและเป็นไปตามมาตรฐาน

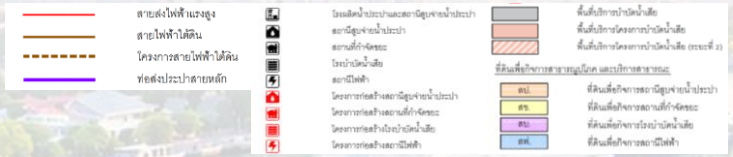
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ.2556

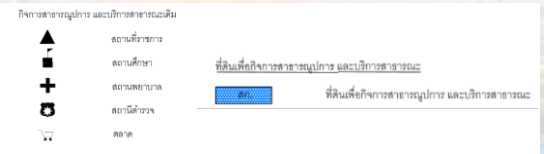




ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน





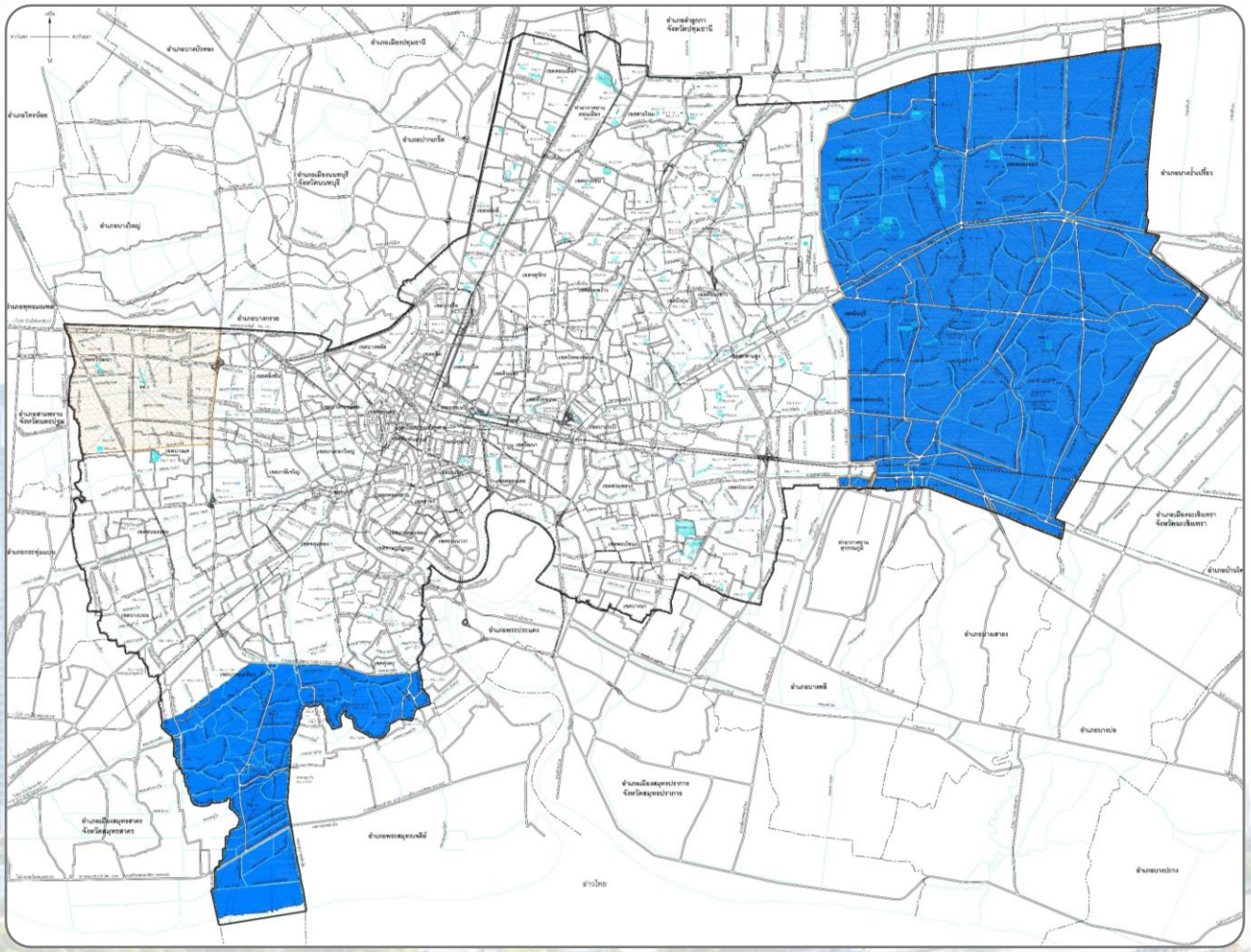


สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง
CITY PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เพื่อใช้เป็นกรอบในการอนุรักษ์ รักษา และการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้มีความเหมาะสม

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน



แหล่งทรัพยากรน้ำ

ทน.1 แม่น้ำ คลอง ห้วย ร่อง

ทน.2 เขื่อน อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ หนอง บึง

แหล่งทรัพยากรป่าไม้

ทป. แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ แนวเขตวนอุทยาน แนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า

แหล่งทรัพยากรดิน

ทด. ดินที่มีคุณค่า

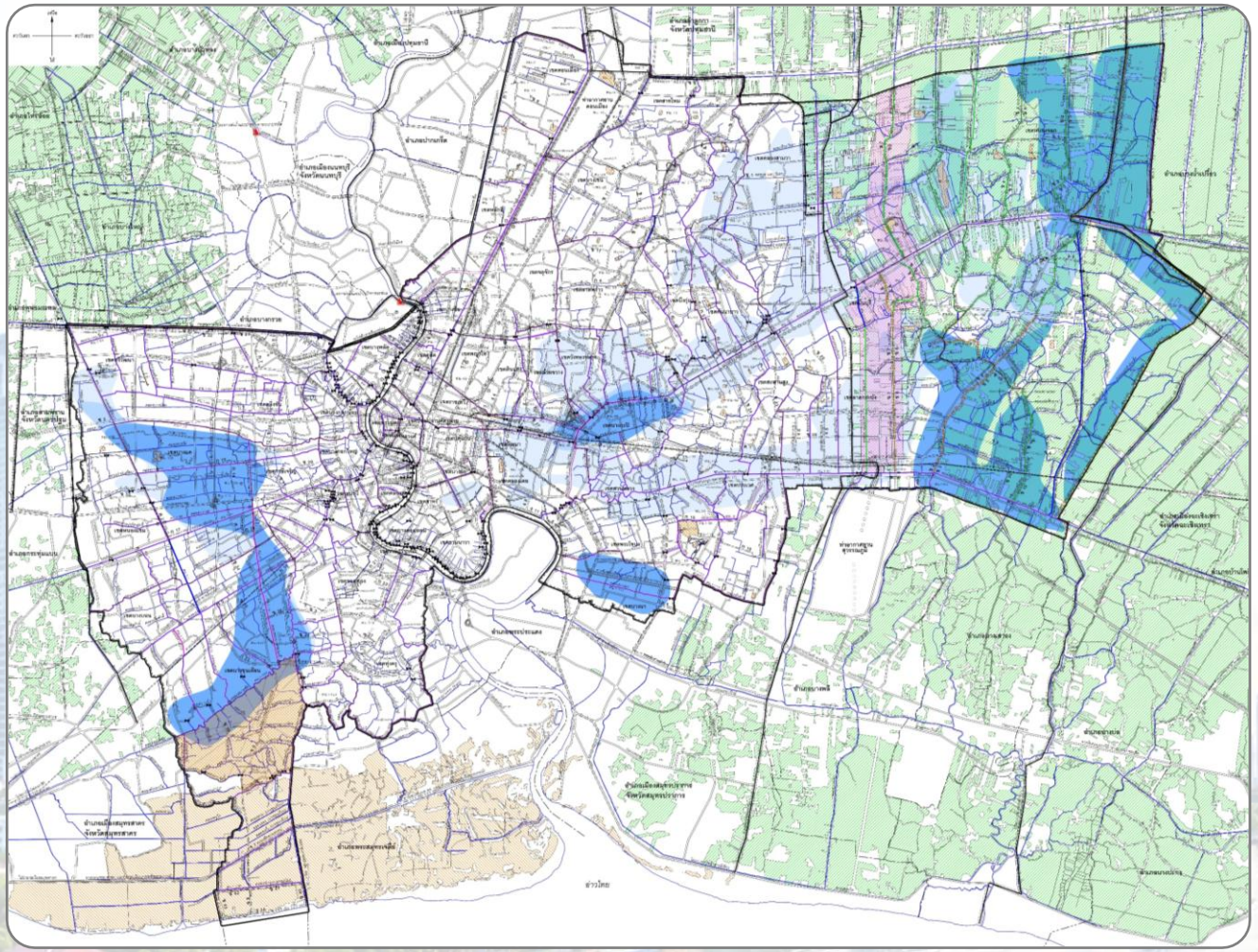
แหล่งทรัพยากรน้ำเพื่อการส่งเสริมและรักษาการประมง

ทม. แหล่งทรัพยากรน้ำเพื่อการส่งเสริมและรักษาการประมง

แผนผังแสดงผังน้ำ

เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ประกอบด้วยการปรับปรุง ขยาย และขุดคลองระบายน้ำ
การก่อสร้างอุโมงค์ระบายน้ำ การสงวนรักษาพื้นที่น้ำท่วมหลาก (flood way) และพื้นที่แก้มลิง (retention pond)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน



ประตูระบายน้ำ
สถานีสูบน้ำ
แนวคันป้องกันน้ำท่วมและพนังกั้นน้ำแม่น้ำและลำคลอง
อุโมงค์ระบายน้ำ

เขตการพัฒนาแหล่งน้ำ
พื้นที่พัฒนาแหล่งน้ำ
โครงการพัฒนาแหล่งกักเก็บน้ำ

พื้นที่น้ำหลาก
พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอุบัติ 10 ปี
พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอุบัติ 25 ปี (พื้นที่ทางน้ำหลาก)
พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอุบัติ 100 ปี (พื้นที่น้ำหลาก)
พื้นที่ลุ่มต่ำ

ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก
คน.1 การปรับปรุงคลองระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม
คน.2 การขยายคลองระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ขนาดเขตคลอง 30 เมตร
คน.2 การขยายคลองระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ขนาดเขตคลอง 50 เมตร
คน.2 การขยายคลองระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ขนาดเขตคลอง 60 เมตร
คน.2 การขยายคลองระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ขนาดเขตคลอง 80 เมตร
คน.2 การขยายคลองระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม (กรมชลประทาน)
คน.3 การขุดคลองระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ขนาดเขตคลอง 20 เมตร
อน. โครงการอุโมงค์เพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม
ชน. ที่ดินเพื่อการพัฒนาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน
พน. ที่ดินเพื่อการพักน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน

แผนผังแสดงเขตการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ท้องถิ่น

เพื่อควบคุมความสูงและขนาดพื้นที่ของอาคารที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบโบราณสถาน
ที่ตั้งอยู่ในกรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน

เขตสีน้ำตาลเข้ม	ศป.1	เขตการอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์กรุงรัตนโกสินทร์
เขตสีน้ำตาลทราย	ศป.2	เขตการอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์พื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์

สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง
CITY PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ

นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

(ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ได้กำหนดให้มี “**นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม** ซึ่งอาจเป็นแนวทางในการปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารตาม (5)(ค) (หมายถึง อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรือ FAR (floor area ratio)) แนวทางในการใช้มาตรการด้านการเงินการคลัง หรือแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาหรือเพื่อเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ” ตามมาตรา 22(6) ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ดังนี้

(1) มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม

- **(ก) การพัฒนาพื้นที่บริเวณเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในย่านที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง**
- **(ข) การพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ**

(2) มาตรการเฉลี่ยอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมสำหรับโครงการพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่

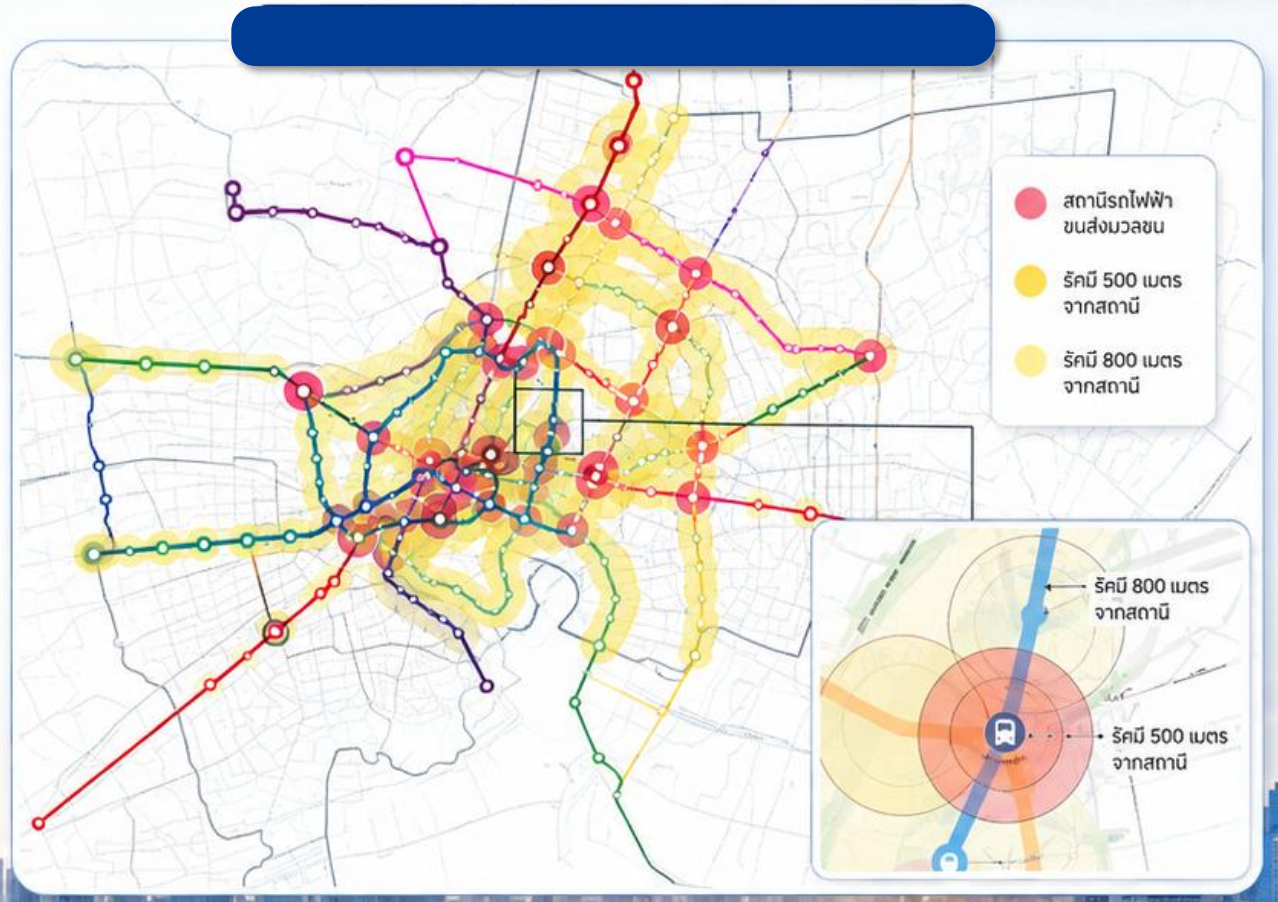
มาตรการ	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปรับปรุงครั้งที่ 4
(1) มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม		
(ก) การพัฒนาพื้นที่บริเวณเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในย่านที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง	-	✓
(ข) การพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ	✓	✓
(2) มาตรการเฉลี่ยอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมสำหรับโครงการพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่	-	✓

นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

1 มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (FAR Bonus)

ก การพัฒนาพื้นที่บริเวณเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในย่านที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง

ให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การพาณิชยกรรม และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 - ย.5) และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6 - ย.10) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของที่ดินประเภทนั้น



นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

1 มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (FAR Bonus)

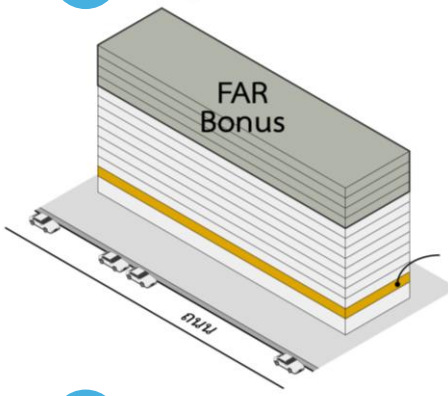
ข การพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ

(ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ได้กำหนดให้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (FAR bonus) สำหรับการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ ดังนี้

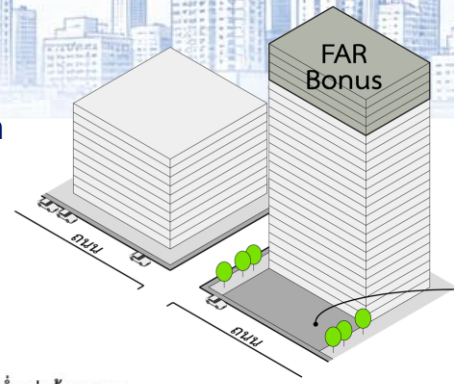
(เดิม 5 กรณี)

1) การจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม
2) การจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ
3) การจัดให้มีพื้นที่รับน้ำ
4) การจัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงาน
5) การจัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไปในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

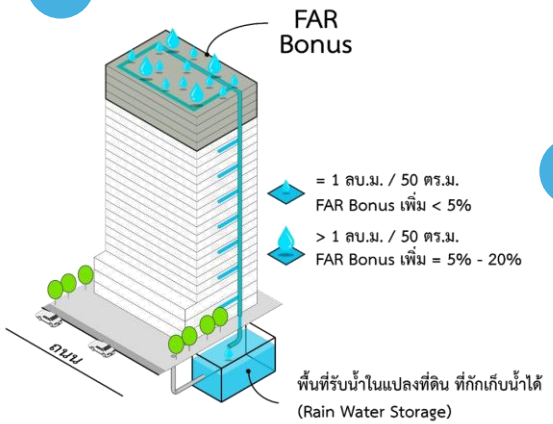
1 ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด



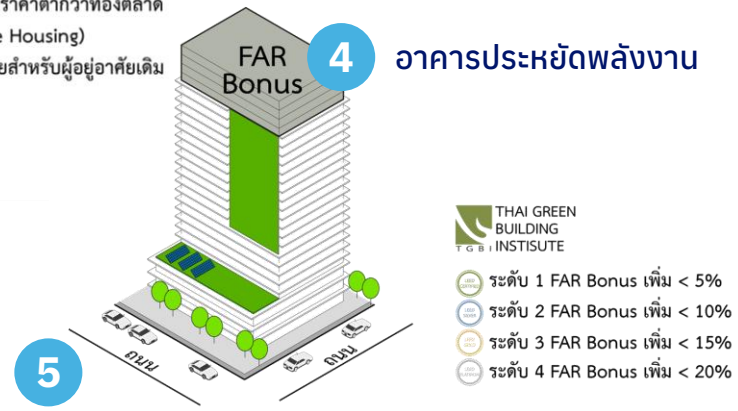
2 พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ



3 พื้นที่รับน้ำ



4 อาคารประหยัดพลังงาน



5 ที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไปรอบสถานีรถไฟฟ้า

นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

การพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะกรณีใดกรณีหนึ่ง ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมเพิ่มได้ไม่เกิน**ร้อยละ 20** และ การพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะตั้งแต่สองกรณีขึ้นไป ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมเพิ่มได้ไม่เกิน**ร้อยละ 25**

1 มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (FAR Bonus)

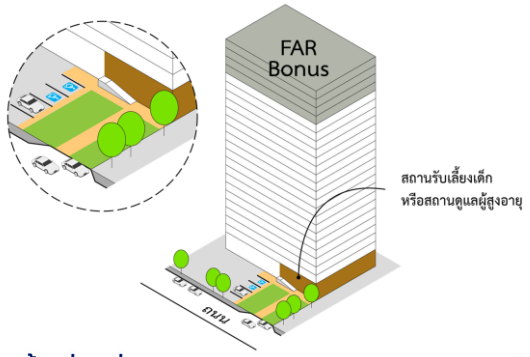
ข การพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ

(ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ได้กำหนดให้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (FAR bonus) สำหรับการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ ดังนี้

(ใหม่ 5 กรณี)

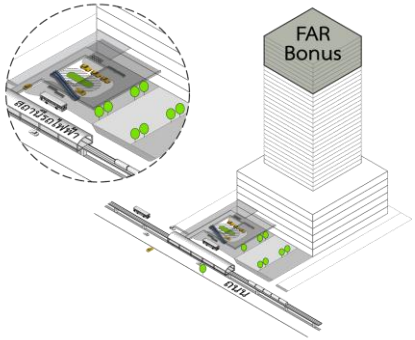
6) การจัดให้มีพื้นที่สำหรับใช้เป็นสถานรับเลี้ยงเด็กหรือสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน
7) การจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ ที่ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ
8) การจัดให้มีพื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนทั่วไปในบริเวณเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
9) การจัดให้มีพื้นที่เพื่อรองรับการจัดระเบียบทางเท้า
10) การจัดให้มีถนนสาธารณะที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสาธารณะสองสาย

6 สถานรับเลี้ยงเด็กหรือสถานดูแลผู้สูงอายุ



7 พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ ที่ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำ

8 พื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจรของระบบรถไฟฟ้า



9 พื้นที่เพื่อรองรับการจัดระเบียบทางเท้า

10 ถนนสาธารณะที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสาธารณะสองสาย

นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

2 มาตรการเฉลี่ยอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมสำหรับโครงการพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่

(ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ได้กำหนดให้มีมาตรการเฉลี่ยอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมสำหรับโครงการพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่ (planned unit development หรือ PUD) โดยให้โครงการพัฒนาที่ดินที่มีขนาดพื้นที่โครงการตามที่กำหนด สามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (floor area ratio หรือ FAR) ในแต่ละบริเวณภายในโครงการได้ไม่เกิน 1.5 เท่า แต่จะต้องมีอัตรารวมเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น ดังนี้

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

ย.1 ย.2 ย.3 ย.4 ย.5

พื้นที่โครงการมากกว่า **100 ไร่**

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

ย.11 ย.12 ย.13 ย.14 ย.15

พื้นที่โครงการมากกว่า **20 ไร่**

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

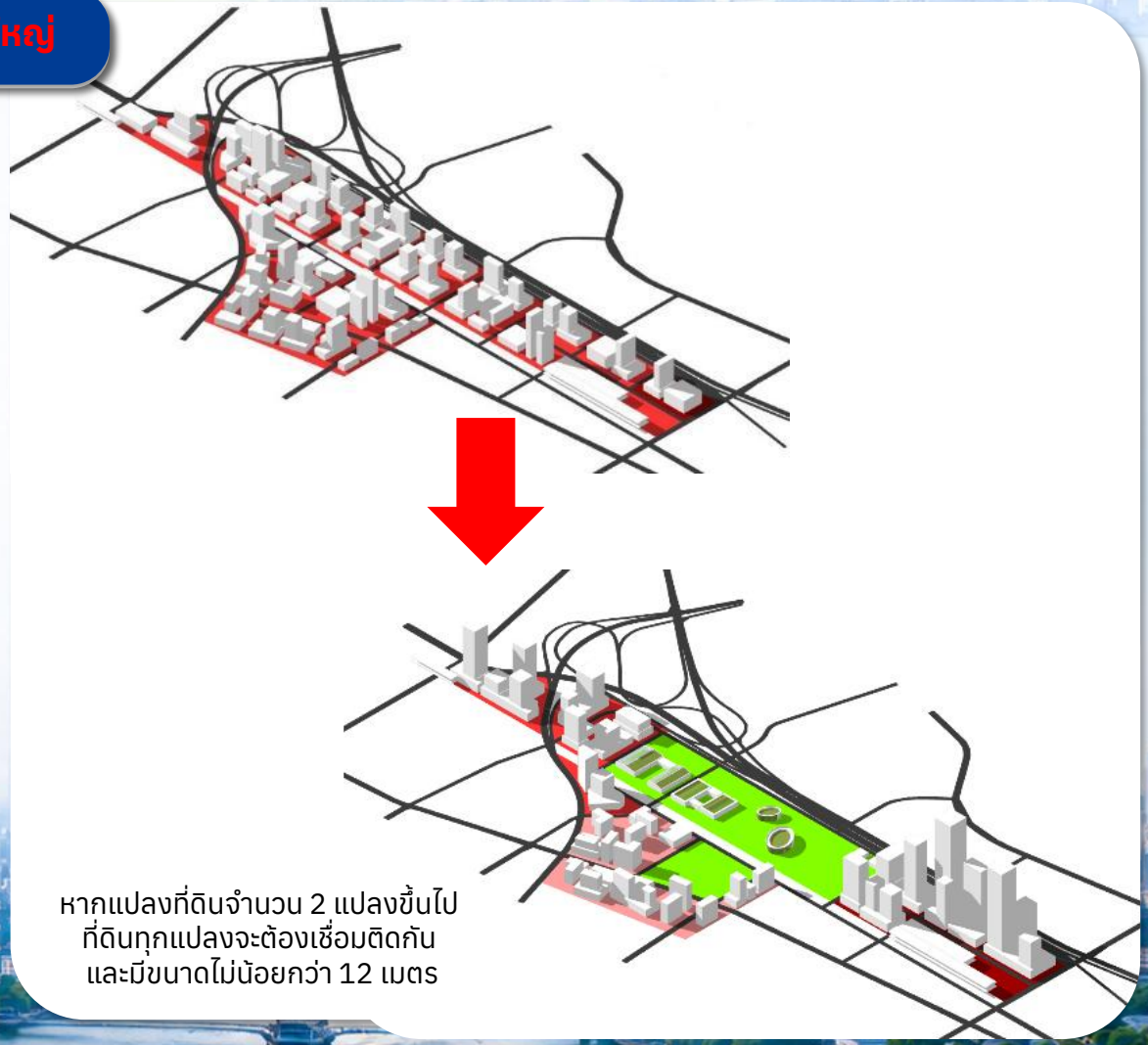
ย.6 ย.7 ย.8 ย.9 ย.10

พื้นที่โครงการมากกว่า **50 ไร่**

พาณิชยกรรม

พ.3 พ.4 พ.5 พ.6 พ.7 พ.8

พื้นที่โครงการมากกว่า **20 ไร่**



หากแปลงที่ดินจำนวน 2 แปลงขึ้นไป ที่ดินทุกแปลงจะต้องเชื่อมติดกัน และมีขนาดไม่น้อยกว่า 12 เมตร

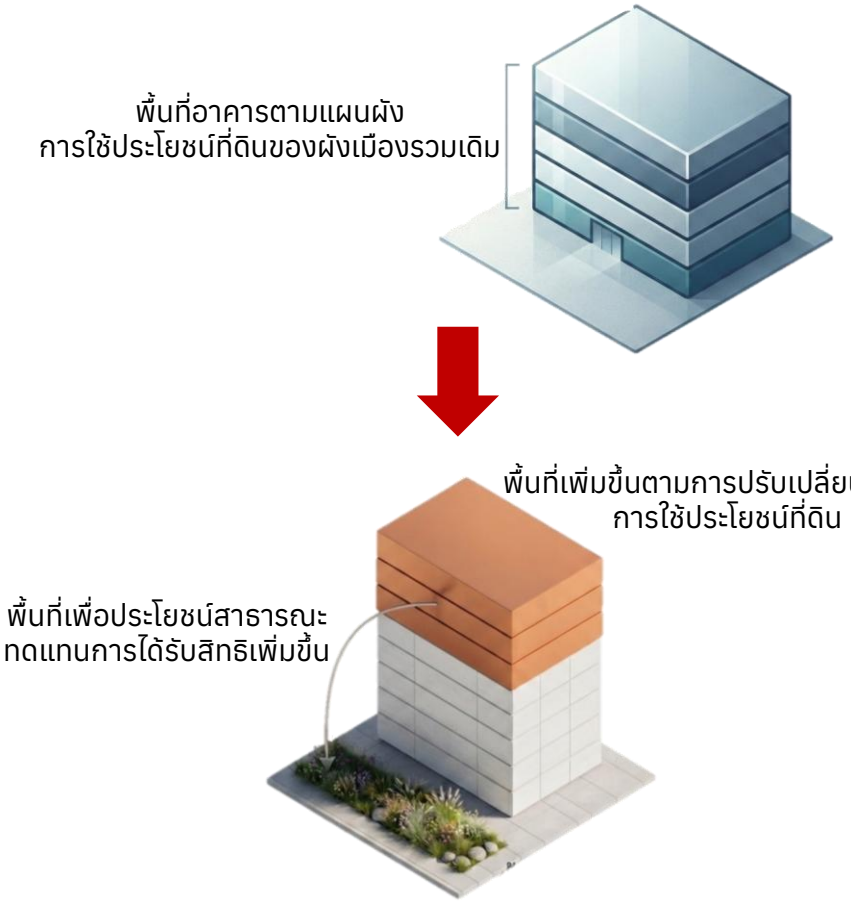
นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

มาตรการทดแทนการได้รับสิทธิประโยชน์จากการได้รับ FAR ที่เพิ่มขึ้น

(ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ได้กำหนดมาตรการทดแทนการได้รับสิทธิประโยชน์จากการได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคาร (FAR) ที่เพิ่มขึ้นจากอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยให้**การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารสาธารณะ อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ** ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ต้องจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ได้แก่

1. พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะซึ่งประชาชนทั่วไปสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ได้โดยไม่คิดค่าตอบแทน
2. พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในบริเวณเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
3. พื้นที่เพื่อรองรับการจัดระเบียบทางเท้า
4. ถนนสาธารณะที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสาธารณะ 2 สาย

การจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะต้องมีพื้นที่เป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะที่ต้องจัดให้มีตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (FAR bonus) ประเภทนั้น ๆ



การทดแทนการได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มขึ้นจาก
การปรับเปลี่ยนแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม

นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

การจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไป ในระยะ 200 เมตร
จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนหรือสถานีร่วม

ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ **20**
โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน **30 ตร.ม.** ต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น **3** คัน

สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนและสถานีร่วม
จำนวน **26** สถานี ได้แก่

1. สถานีดอนเมือง
2. สถานีสะพานใหม่
3. สถานีหลักสี่
4. สถานีวัดพระศรีมหาธาตุ
5. สถานีวัชรพล
6. สถานีคู้บอน
7. สถานีวงแหวนรามอินทรา
8. สถานีตลาดมีนบุรี
9. สถานีมีนบุรี
10. สถานีเคหะชุมชน
11. สถานีบางบัว
12. สถานีบางขุนนนท์
13. สถานีบางกะปิ
14. สถานีแยกลำสาลี
15. สถานีหัวหมาก
16. สถานีพัฒนาการ
17. สถานีลาดกระบัง
18. สถานีบางหว้า
19. สถานีบางแค
20. สถานีหลักสอง
21. สถานีศรีนุช
22. สถานีอ่อนนุช
23. สถานีปุณณวิถี
24. สถานีศรีเอี่ยม
25. สถานีแยกประชาอุทิศ
26. สถานีราษฎร์บูรณะ

มาตรการลดที่จอดรถยนต์ เพื่อส่งเสริมการใช้ขนส่งสาธารณะ

การใช้ประโยชน์ที่ดินภายใน**ระยะ 500 เมตร** จากบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้า
หรือภายใน **800 เมตร** จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
จัดให้มีที่จอดรถยนต์**ลดลงได้ไม่เกินร้อยละ 25** ของอัตราส่วน
ที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
หากเจ้าของที่ดินจัดให้มีพื้นที่สาธารณะ ต่อไปนี้

- **สวนสาธารณะที่อยู่ริมเขตทางสาธารณะ**
- **พื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนบริเวณ เปลี่ยนถ่ายการสัญจรของระบบรถไฟฟ้า**
- **พื้นที่เพื่อรองรับการจัดระเบียบทางเท้า**
- **ถนนสาธารณะที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสาธารณะสองสาย**

** จัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ จำนวน **3 ตร.ม.** **สามารถลด**จำนวนที่จอดรถยนต์ได้ **1 คัน**

พื้นที่นำร่อง congestion zone

สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนและสถานีร่วม
จำนวน **20** สถานี ได้แก่

1. สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ
2. สถานีพญาไท
3. สถานีราชปรารถ
4. สถานีประตูน้ำ
5. สถานีราชเทวี
6. สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ
7. สถานีสยาม
8. สถานีชิดลม
9. สถานีเพลินจิต
10. สถานีนานา
11. สถานีอโศก
12. สถานีสุขุมวิท
13. สถานีราษฎ์ดำริ
14. สถานีสามย่าน
15. สถานีสีลม
16. สถานีศาลาแดง
17. สถานีลุมพินี
18. สถานีช่องนนทรี
19. สถานีสุรรศักดิ์
20. สถานีสะพานตากสิน

THANK YOU

FOR YOUR ATTENTION

THANK YOU

ร่วมกันวางรากฐานการพัฒนาเมือง เพื่อกรุงเทพมหานครที่น่าอยู่
อย่างยั่งยืน และเติบโตอย่างสมดุล