สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ย.1	ย.2	ย.3	ย.4	ย.5	ย.6	ย.7	ย.8	ย.9	ย.10	ย.11	ย.12	ย.13	ย.14	ย.15	พ.1	พ.2	พ.3	พ.4	พ.5	พ.6	พ.7	พ.8	อ.1	อ.2	อ.3	ก.1	ก.2	อก.
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว																													
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด	X																												X
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว	X	1																											X
ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	2	1																								X		X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	3	2																								X		X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	X	X	3	3												X	X									X	X	X	X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	3	3											X	X							X	X	X	X	X	X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	4	3											X	X	X	2	2	2			X	X	X	X	X	X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3						X	X	X	3	3	3			X	X	X	X	X	X
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 30,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	3	3	X	X	X	X	X	X
พาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	2	1	1																							X		X
พาณิชยกรรม พื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร																													
พาณิชยกรรม พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	2	2																									2		2
พาณิชยกรรม พื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	3	3	2																				2	X	X	3	1	X
พาณิชยกรรม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	4	3																				4	X	X	X	2	X
พาณิชยกรรม พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	2											X	2							X	X	X	X	X	X
พาณิชยกรรม พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	2	2	2									X	X							X	X	X	X	X	X
พาณิชยกรรม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	X	X	2	2	2	2			X	X	X	X	X	X
พาณิชยกรรม พื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	X	X	X	3	3	3	2	2	X	X	X	X	X	X
พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 30,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	3	3	X	X	X	X	X	X	3	3	X	X	X	X	X	X
สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	2	1	1																							X		X
สำนักงาน พื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร																													
สำนักงาน พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	2	2																									X		X
สำนักงาน พื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	X	2	2	1	1	1																			X	X	1	X
สำนักงาน พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	X	2	2	2	1																	X	X	X	X	2	X
สำนักงาน พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	2	2	2	2	2	2	1					X								X	X	X	X	X	X
สำนักงาน พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	3	3	3	3	2	2	1	1				X								X	X	X	X	X	X
สำนักงาน พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	3	3	3	2	2	2	2				X	2	2	2	2	2			X	X	X	X	X	X
สำนักงาน พื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	4	4	4	3	3	3	3	2	2	1	X	X	X	3	3	3	2	1	X	X	X	X	X	X
สำนักงาน พื้นที่เกิน 30,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	3	3	X	X	X	X	X	X	3	3	X	X	X	X	X	X
โรงแรม ไม่เกิน 20 ห้อง	X	2	2	1	1																			X	X	X	X	1	X
โรงแรม ไม่เกิน 50 ห้อง	X	2	2	2	1																			X	X	X	X	2	X
โรงแรม ไม่เกิน 80 ห้อง	X	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2					X								X	X	X	X	X	X
โรงแรม เกิน 80 ห้อง	X	X	X	X	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	X	X	2	2	2	2	2	1	X	X	X	X	X	X
ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1					1	1							X	X	X	1	1	1
ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร	X	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	X	X	2	2	1	1	1	1	X	X	X	2	2	X
ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	3	3	3	3	3	3	3	3	X	X	X	X	X	X	X	3	3	3	3	X	X	X	X	X	3	3	X
ตลาด พื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	4	4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4	4	X
คลังน้ำมัน/คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว/คลังก๊าซธรรมชาติ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4	X	X
สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4	X	X
สถานีบริการน้ำมันประเภท ก ประเภท ข และประเภท ค																X	X												
สถานีบริการน้ำมันประเภท จ และประเภท ฉ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					X	X
สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ ห้องบรรจุ และโรงเก็บ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4	X	X
สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว																X	X												
สถานที่เก็บรักษาก๊าซธรรมชาติ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4	X	X
สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ																X	X												
ระบบการขนส่งน้ำมัน/ก๊าซปิโตรเลียมเหลว/ก๊าซธรรมชาติ ทางท่อ																X	X												
ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า/อาคารแสดงนิทรรศการ	X	X	X	4	4	4	4	4	4	4	4	2	2	2	2	X	X	4	4	4	4	2	2	X	X	X	X	X	X
สถานบริการ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X							X	X	X	X	X	X
โรงมหรสพ	X	X	X	X	4	4	4	4	4	4	4	2				2	2							X	X	X	X	X	X
สวนสนุก	X	X	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	X	X	4	4	4	4	4	4	X	X	X	4	4	X
สนามแข่งรถ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
สนามแข่งม้า	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
สนามยิงปืน	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
สวนสัตว์	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4	X	X
สถานสงเคราะห์สัตว์						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
สถานรับเลี้ยงสัตว์						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
โรงงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	X	X	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	X	X	10	10	10	10	X	X	10	10	10	X	10	X
โรงงาน พื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	X	X	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
โรงงาน พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	X	6	6	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	X	X	10	10	10	10	10	10	10	10	10	6	6	X
โรงงาน พื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	X	X	6	6	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	X	X	10	10	10	10	10	10	10	10	10	6	6	X
โรงงาน พื้นที่เกิน 500 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6	X	X	10	10	X	X	X	X
โรงฆ่าสัตว์/โรงพักสัตว์	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็ม/น้ำกร่อย	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	5	5	X
สถานีขนส่งผู้โดยสาร	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	2	X
คลังเก็บสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	X	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				2	2	X
คลังเก็บสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	4	4	4	4	4	4	4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				4	4	X
คลังเก็บสินค้า พื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				4	4	X
คลังขนส่งสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	X	4	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	2	2	2	2	2	2				4	4	X
คลังขนส่งสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	X	X	4	4	4	4	4	4				X	X	X
คลังขนส่งสินค้า พื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	X
สถานีรับส่งสิ่งของ พื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1				1	1	1
สถานีรับส่งสิ่งของ พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	1	1	1	1	1	1				2	2	2
สถานีรับส่งสิ่งของ พื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	X	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	X	X	1	1	1	1	1	1				2	2	X
สถานีรับส่งสิ่งของ พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	X	X	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	2	2	2	2	2	2				3	3	X
สถานีรับส่งสิ่งของ พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	X	X	4	4	4	4	4	4				4	4	X
สถานีรับส่งสิ่งของ พื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				4	4	X
สถานีรับส่งสิ่งของ พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	X	X	4	4	4	4	4	4				4	4	X
สถานีรับส่งสิ่งของ พื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				4	4	X
สถานที่บริการตู้บรรจุสินค้า	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				4	X	X
การซื้อขาย/เก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า	X	X	X	X	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	X	2	2	X	X	X	X					X	X
การซื้อขาย/เก็บเศษวัสดุ พื้นที่เกิน 100 ตารางเมตร	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	2	2	2
การกำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล	X	7	7	7	7	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	7	7	7	7	7	X
การกำจัดวัตถุอันตราย	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	6	6	X	6	X	6
สุสาน/ฌาปนสถาน	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8			8
สถานศึกษาต่ำกว่าอุดมศึกษา/อาชีวศึกษา	9																							X	X	X			9
สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา/อาชีวศึกษา	X	X	X	4	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	X	X	X	X	X	X
สถานพยาบาล																								X	X	X			
สถานสงเคราะห์หรือสถานรับเลี้ยงเด็ก																								X	X	X			
สถานสงเคราะห์ผู้สูงอายุ																								X	X	X			
กิจการการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีภาวะพึ่งพิง																								X	X	X			
สถานสงเคราะห์คนพิการ																								X	X	X			
ป้ายโฆษณา	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	X	X	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11			11
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน - FAR [ก] (ต่อ 1)	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	3	4	5	6	7	7	8	10	2	1.5	1	1	1.5	0.5
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม - OSR [ข] (ร้อยละ)	50	25	20	15	12.5	10	9	8.5	8	7.5	7	6.5	6	5.5	5	12.5	10	7.5	6.5	5.5	5.5	4.5	3.5	20	25	50	50	40	125
ที่ว่างด้านหน้าอาคาร (เมตร) [ก]	2	2 [จ]																									2		2
ที่ว่างด้านข้างอาคาร (เมตร) [ก]	2	1																									1		1
ที่ว่างด้านหลังอาคาร (เมตร) [ก]	2	2																									2		2
ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด (ตารางวา)	100	50 [ฉ]	50 [ฉ]																								100		1,000
ความสูงสูงสุด (เมตร)	12	12																									12		12

เงื่อนไข

X = ไม่อนุญาต

1 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือจากสถานีร่วม

2 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 650 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม

3 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม

4 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม

5 = เงื่อนไขเรื่องที่ตั้ง

6 = เงื่อนไขความเกี่ยวเนื่องของกิจกรรม

7 = เงื่อนไขภายใต้การควบคุม/อนุญาต กทม.

8 = เงื่อนไขทดแทนของเดิม

9 = เงื่อนไขเรื่องขนาด/ระดับการบริการ

10 = เงื่อนไขตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

11 = เงื่อนไขตั้งชั่วคราวในหน่วยสถานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง

(ก) FAR (Floor Area Ratio) “อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม” หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(ข) OSR (Open Space Ratio) “อัตราส่วนพื้นที่ว่าง” หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร

(ค) ระยะถอยร่นซึ่งเป็นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยรอบอาคาร ไม่ให้ใช้บังคับกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ 40 ตารางวา หรือมีด้านใดด้านหนึ่งของแปลงที่ดินกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้ใช้บังคับ

(ง) บ้านแถว ห้องแถว และตึกแถว ให้มีระยะถอยร่นซึ่งเป็นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(จ) บ้านแถว ห้องแถว และตึกแถว ให้มีขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา

หมายเหตุ ตารางสรุปข้อกำหนดนี้ได้จัดทำขึ้นด้วยวิธีการสรุปสาระสำคัญมาจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับใช้เป็นคู่มือปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว หากปรากฏข้อความ ข้อกฎหมาย หรือข้อเท็จจริงประการใดที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวแล้ว ให้ยึดถือข้อความในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เป็นหลัก