

สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	ย.1	ย.2	ย.3	ย.4	ย.5	ย.6	ย.7	ย.8	ย.9	ย.10	พ.1	พ.2	พ.3	พ.4	พ.5	อ.1	อ.2	อ.3	ก.1	ก.2	ก.3	ก.4	ก.5	ศ.1	ศ.2
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว																									
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด	x																			x	x	x	x		
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว	x	1																		x	x	x	x		
ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว	x	2																		x	x	x	x		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	2																		x	x	x	x	4	
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	3																	x	x	x	x	x	x
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	3	1*												x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	3	1*							x	2	2			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	3	3	3				x	3	3			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
พาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว	x	2	1																	x	x	x	x		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร																									
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	x	2																		2	2	2	2		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	x	3	2													2	x	x	x	x	x	x	3	2	
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	3													3	x	x	x	x	x	x	x	3	
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	x	2												x	x	x	x	x	x	x	x	x	2
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	2											x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	3	3	2	2	1	1	2	2	1			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	3	3	2	2	x	3	3	2	2	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	x	2	1																	x	x	x	x		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร																									
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	x	2																		x	2	x	x	1	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	x	x	2	1	1															x	x	x	x	x	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	x	2	1											x	x	x	x	x	x	x	x	x	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	2	2	1								x	x	x	x	x	x	x	x	x	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	3	3	2	2							x	x	x	x	x	x	x	x	x	
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	2	3				2	2	2			x	x	x	x	x	x	x	x	x	2
สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	x	2	1		x	3	3	2	1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
โรงแรมไม่เกิน 50 ห้อง	x	2	2	2												x	x	x	x	x	x	x	x		
โรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง	x	3	3	3	2	2	2	2								x	x	x	x	x	x	x	x	x	
โรงแรมเกิน 80 ห้อง	x	x	x	x	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	1	1	1	1	1	1	1	1								x	x	x	1	1	1	1	1	1	1
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร	x	x	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2	1	1	1	x	x	x	x	x	x	x	2	2	x
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	3	3	3	3	3	3	x	x	3	3	3	x	x	x	x	x	x	x	x	3	3	x	x
ตลาดพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	3	3	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	3	3	x	x
คลังน้ำมันเชื้อเพลิง/สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	3	x	x	x
สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	x
สถานีบริการก๊าซ/สถานที่เก็บก๊าซ/ห้องบรรจุก๊าซ	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	3	x	x	x
สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	x	1	1	1	1	1	1	1	x
ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า/นิทรรศการ	x	x	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2	3	2	2	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
สถานบริการ	x	x	x	x	x	x	x	x								x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
โรงมหรสพ	x	x	x	3	3	3	3	3								x	x	x	x	x	x	x	x	2	2
สวนสนุก	x	x	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	x	x	x	x	x	x	3	3	x	x
สนามแข่งรถ	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x
สนามแข่งม้า	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x
สนามยิงปืน	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x
สวนสัตว์	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	3	x	x	x
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x						x
โรงงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	x	x	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
โรงงานพื้นที่เกิน 500 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
หน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จ (ชั่วคราว)	x	x	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
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
ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร	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
การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็ม/น้ำกร่อย	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	4	x	x	x
สถานีขนส่งผู้โดยสาร	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	x	x	x	x	2	x	x	2	x	x
สถานที่เก็บ/สถานีรับส่ง/กิจการรับส่งสินค้า	x	x	x	x	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3				x	x	x	3	3	x	x
การซื้อขาย/เก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า	x	x	x	2	2	2	2	2	x	x	2	2	x	x	x				x	x	x		x	x	x
การซื้อขาย/เก็บเศษวัสดุพื้นที่เกิน 100 ตารางเมตร (เป็นอาคารปิด)	x	2	2	2	2	2	2	x	x	x	x	x	x	x	x			x	2	x	2	2	2	x	x
การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย	x	6	6	6	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	6	6	6	x	x	x	6	6	x	x
การกำจัดวัตถุอันตราย	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	5	5	5	5	5	5	5	5	x	x
สุสาน/ฌาปนสถาน	5	5	5	5	5	5	5	7	7	7	7	7	7	7	7	5	5	5	5	5	5	5		7	7
สถานศึกษาระดับต่ำกว่าอุดม/อาชีวศึกษา																x	x		8	8					
สถานศึกษาระดับอุดม/อาชีวศึกษา	x	x	x	x	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	x	x	x	x	x	x	x	x	2	2
สถานพยาบาล																5	5	8							
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก																x	x	x							
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา																x	x	x							
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ																x	x	x							
ป้ายโฆษณา	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	x	4	4	4	x	x
ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน - FAR ^(ก) (ต่อ 1)	1	15	25	3	4	45	5	6	7	8	5	6	7	8	10	2	15	1	0.5	1	0.5	1	1	3	4
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม - OSR ^(ข) (ร้อยละ)	40	20	125	10	75	65	6	5	45	4	6	5	45	4	3	15	20	40	100	40	100	40	40	10	75
ที่ว่างด้านหน้าอาคาร (เมตร) ^(ค)	2	2 ^(ง)																		2	2	2	2	2	
ที่ว่างด้านข้างอาคาร (เมตร) ^(ค)	2	1																		1	2	1	1	1	
ที่ว่างด้านหลังอาคาร (เมตร) ^(ค)	2	2																		2	2	2	2	2	
ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุดในโครงการจัดสรรฯ (ตารางวา)	100	50 ^(จ)																		1,000	100	1,000	100		
ความสูงสูงสุด (เมตร)	12	12																		12	12	12	12	12	

- เงื่อนไข X = ไม่นอนุญาติ
- 1* = เส้นโค้งรัศมีถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 1 = เส้นโค้งรัศมีถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 2 = เส้นโค้งรัศมีถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 3 = เส้นโค้งรัศมีถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 4 = เส้นโค้งรัศมีถนน
- 5 = เส้นโค้งความถี่ของกิจกรรม
- 6 = เส้นโค้งภายใต้การควบคุม/อนุญาติ กทม.
- 7 = เส้นโค้งถนนของเดิม
- 8 = เส้นโค้งขนาด/ระดับการบริการ
- 9 = เส้นโค้งตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงฯ
- 10 = เส้นโค้งตั้งชั่วคราวในหน่วยสถานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง
- 11 = เส้นโค้งเว้นกิจการบางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ
- (ก) FAR (Floor Area Ratio) "อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน" หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่