

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมชุมชนศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี

ข้อ ๑ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่ตำบลบ้านทาม ตำบลศรีมหาโพธิ และตำบลหนองโพรง อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี ภายในแนวเขตตามแผนที่ที่แสดงพร้อมข้อกำหนดนี้

ข้อ ๒ ในข้อกำหนดนี้

“พื้นที่ประกอบการ” หมายความว่า พื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องของกิจการไม่ว่าจะอยู่ในอาคารหรือนอกอาคาร

“สถานที่เก็บสินค้า” หมายความว่า สถานที่เก็บหรือพักสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรมและตู้บรรจุสินค้าหรืออุปกรณ์ที่ใช้ในการขนส่งสินค้าหรือสิ่งของดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมรวมถึงการเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อรอการจำหน่าย ณ สถานที่นั้น

“ประกอบพาณิชยกรรม” หมายความว่า การประกอบธุรกิจการค้าหรือการบริการแต่ไม่หมายความรวมถึงโรงแรม สถานบริการ สำนักงาน ตลาด สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือก๊าซธรรมชาติ และการซื้อขายเศษวัสดุ

หมวด ๑

วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

ข้อ ๓ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามข้อกำหนดนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข ภูมิภาค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๑ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ ๔ ผังเมืองรวมตามข้อกำหนดนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนเมืองให้เป็นศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง พาณิชยกรรม เกษตรกรรม ของอำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี

(๒) ส่งเสริม พัฒนา และดำรงรักษาสภาพแวดล้อมเมืองและแหล่งโบราณสถาน รวมถึงพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปกรรม และโบราณคดีและส่งเสริมคุณค่าความสำคัญเพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน

(๓) พัฒนาและอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม เพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจภาคการเกษตร

(๔) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมให้สอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนและระบบเศรษฐกิจ

(๕) พัฒนาและส่งเสริมการบริการทางสังคม การสาธารณสุข ภูมิภาคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

(๖) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของชุมชนศรีมหาโพธิ์

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค และรายการประกอบแผนผัง ที่แสดงพร้อมข้อกำหนดนี้

หมวด ๒

แผนผังและข้อกำหนด

ส่วนที่ ๑

แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตตามที่ได้จำแนกประเภท

ข้อ ๖ แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตพร้อมด้วยข้อกำหนดได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมสุขภาพลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม ให้สอดคล้องเหมาะสมกับศักยภาพของการให้บริการของระบบคมนาคมและขนส่ง การสาธารณูปโภค และการสาธารณูปการในแต่ละบริเวณ ตลอดจนเพื่อรองรับการพัฒนาของเมืองในอนาคตตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตท้ายข้อกำหนดนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท ย. ๑ ถึง ย. ๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นย่านที่อยู่อาศัย และดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและควบคุมให้สอดคล้องกับการอนุรักษ์โบราณสถาน โบราณคดี ประวัติศาสตร์ และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมท้องถิ่น

(ข) ที่ดินประเภท ย. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของอยู่อาศัย และควบคุมให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีในบริเวณพื้นที่เมืองเดิม และตามริมแม่น้ำปราจีนบุรี จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๒-๑ ถึง ย. ๒-๓

(ค) ที่ดินประเภท ย. ๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี เปิดพื้นที่พัฒนาใหม่สวนต่อขยายจากพื้นที่เมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๓-๑ ถึง ย. ๓-๖

(๒) ที่ดินประเภท ย. ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นย่านที่อยู่อาศัย ในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องของย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรม จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๔-๑ ถึง ย. ๔-๕

(๓) ที่ดินประเภท พ. -๑ ถึง พ. -๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นย่านที่อยู่อาศัย ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของชุมชน จำแนกเป็นบริเวณ พ. -๑ ถึง พ. -๔

(๔) ที่ดินประเภท อ. ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า

(๕) ที่ดินประเภท ก. ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยมี

วัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรม วิสาหกิจชุมชน และการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติ จำแนกเป็นบริเวณ ก. -๑ ถึง ก. -๙

(๖) ที่ดินประเภท ศษ. -๑ ถึง ศษ. -๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์จำแนกเป็นบริเวณ ศษ. -๑ ถึง ศษ. -๕

(๗) ที่ดินประเภท อศ. -๑ ถึง อศ. -๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออนุรักษ์โบราณสถาน โบราณคดี ประวัติศาสตร์ และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมท้องถิ่น หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น จำแนกเป็นบริเวณ อศ. -๑ ถึง อศ. -๓

(๘) ที่ดินในประเภท ศน. -๑ ถึง ศน. -๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษา หรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์ จำแนกเป็นบริเวณ ศน. -๑ ถึง ศน. -๖

(๙) ที่ดินประเภท ส. -๑ ถึง ส. -๑๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นสถาบันราชการและการดำเนินกิจการของรัฐ ที่เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ จำแนกเป็นบริเวณ ส. -๑ ถึง ส. -๑๒

ข้อ ๗ ที่ดินประเภท ย. ๑ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

(๑๒) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๓) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๑๔) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

(๑๕) โรงฆ่าสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๖) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น พ.ศ.๒๕๕๘

(๑๗) สถานที่เก็บสินค้าเพื่อรอการจำหน่าย หรือเพื่อประโยชน์ทางการค้า ที่มีขนาดใหญ่กว่า ๓๐๐ ตารางเมตร

ตารางเมตร

(๑๘) สวนสนุก

(๑๙) สวนสัตว์

(๒๐) สนามแข่งรถ

(๒๑) สนามแข่งม้า

(๒๒) สนามยิงปืน

(๒๓) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๔) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๕) ซ้อมขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๖) ซ้อมขายหรือเก็บเศษวัสดุ ที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกัน ต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบ

(๓) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๗ เมตร

(๔) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมหาดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๙ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ความในวรรคสาม (๑) และ (๒) ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๕๐ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๘ ที่ดินประเภท ย. ๒ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

(๑๒) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๓) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

ตารางเมตร

(๑๔) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

(๑๕) โรงฆ่าสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๖) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น พ.ศ.๒๕๕๘

(๑๗) สถานที่เก็บสินค้าเพื่อรอการจำหน่าย หรือเพื่อประโยชน์ทางการค้า ที่มีขนาดใหญ่กว่า ๓๐๐ ตารางเมตร

ตารางเมตร

(๑๘) สวนสนุก

(๑๙) สวนสัตว์

(๒๐) สนามแข่งรถ

(๒๑) สนามแข่งม้า

(๒๒) สนามยิงปืน

(๒๓) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๔) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๕) ซ้อมขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๖) ซ้อมขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้าของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๓) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังส่งน้ำ และหอสูง การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๔) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๙ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ความในวรรคสาม (๑) และ (๒) ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๕๐ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๙ ที่ดินประเภท ย. ๓ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๙) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๐) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๑๑) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๑๒) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

(๑๓) โรงฆ่าสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๔) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น พ.ศ.๒๕๕๘

(๑๕) สถานที่เก็บสินค้าเพื่อรอการจำหน่าย หรือเพื่อประโยชน์ทางการค้า ที่มีขนาดใหญ่กว่า ๓๐๐ ตารางเมตร

(๑๖) สวนสนุก

(๑๗) สวนสัตว์

(๑๘) สนามแข่งรถ

(๑๙) สนามแข่งม้า

(๒๐) สนามยิงปืน

(๒๑) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๒) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๓) ซ่อมแซมหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๔) ซ่อมแซมหรือเก็บเศษวัสดุ ที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑.๕ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละห้าสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบ

(๓) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอส่งน้ำและหอสูงการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

เว้นแต่ที่ดินบริเวณ ย. ๓-๔ และบริเวณ ย. ๓-๕ บริเวณแนวขนานริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๙ ระยะ ๑๐๐ เมตร ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๗ เมตร รวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอส่งน้ำ และหอสูง การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๔) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ หมายเลข ๓๐๗๙ และหมายเลข ๓๒๘๑ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ความในวรรคสาม (๑) และ (๒) ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๕๐ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภท ย. ๔ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด ที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว ประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๙) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า โซโล และห้องเย็น พ.ศ.๒๕๕๘ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร และมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

(๑๐) สถานที่เก็บสินค้าเพื่อรอการจำหน่าย หรือเพื่อประโยชน์ทางการค้า ที่มีขนาดใหญ่กว่า ๓๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร และมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

(๑๑) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๑๒) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๓) โรงฆ่าสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๔) โซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

(๑๕) สวนสนุก

(๑๖) สวนสัตว์

(๑๗) สนามแข่งรถ

(๑๘) สนามแข่งม้า

(๑๙) สนามยิงปืน

(๒๐) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๑) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๒) ซ็อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๓) ซ็อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑.๕ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละหกสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละหกสิบ

(๓) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

เว้นแต่ที่ดินบริเวณ ย. ๔-๔ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๗ เมตร รวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอส่งน้ำ และหอสูง การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ความในวรรคสาม (๑) และ (๒) ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๕๐ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

(๔) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ และหมายเลข ๓๐๗๙ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภท พ. เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด ที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ เว้นแต่พื้นที่ระยะห่าง ๑๐๐ เมตร จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ และหมายเลข ๓๐๗๙

(๙) สถานที่เก็บสินค้าเพื่อรอการจำหน่าย หรือเพื่อประโยชน์ทางการค้า ที่มีขนาดใหญ่กว่า ๓๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร และมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

(๑๐) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๑) โรงฆ่าสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๒) สวนสนุก

(๑๓) สวนสัตว์

(๑๔) สนามแข่งรถ

(๑๕) สนามแข่งม้า

(๑๖) สนามยิงปืน

(๑๗) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๘) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๑๙) ซื้อมาหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๐) ซื้อมาหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๒ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๒ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ

(๓) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังส่งน้ำ และหอสูง

เว้นแต่ที่ดินบริเวณ พ. -๑ พ. -๒ พ. -๓ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังส่งน้ำ และหอสูง การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๔) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ และหมายเลข ๓๐๗๙ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ความในวรรคสาม (๑) และ (๒) ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๕๐ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภท อ. เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมที่เป็นโรงงานตามประเภท ชนิด ที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนด คลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๒) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๓) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๔) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๗) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่

(๘) การประกอบกิจการประเภทอาคารสูง

(๙) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๐) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่เป็นการให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

(๑๑) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๑๒) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(๑๓) สวนสนุกหรือสวนสัตว์

(๑๔) สนามกอล์ฟ สนามไตรฟกอล์ฟ

(๑๕) สนามแข่งรถ

(๑๖) สถานศึกษา

(๑๗) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่เป็นการให้บริการรักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามริมแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ แหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภท ก. เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ นอกจากกิจการตามข้อห้ามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด ที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๕) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๙) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๑๐) การอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(๑๒) การประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร และตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร และมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๑๓) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๑๔) สวนสนุก

(๑๕) สวนสัตว์

(๑๖) สนามแข่งรถ

(๑๗) สนามแข่งม้า

(๑๘) สนามยิงปืน

(๑๙) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล เว้นแต่ตั้งอยู่ห่างจากชุมชนหรือบ้านพักอาศัยประชาชนในระยะไม่ต่ำกว่า ๑๐๐ เมตร

(๒๐) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๒ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๐.๒ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละสิบ

(๓) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๗ เมตร เว้นแต่ปล่องโรงงานอุตสาหกรรม และไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อดำเนินกิจการโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(๕) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗๐ หมายเลข ๓๐๗๘ หมายเลข ๓๐๗๙ และหมายเลข ๓๒๘๑ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ความในวรรคสาม (๑) ไม่ให้ใช้บังคับแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ ๕๐ ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนข้อกำหนดนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภท ศษ. เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ และสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภท อค. เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

- (๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
- (๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม
- (๑๑) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (๑๒) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- (๑๓) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
- (๑๔) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น พ.ศ.๒๕๕๘
- (๑๕) สถานที่เก็บสินค้าเพื่อรอการจำหน่าย หรือเพื่อประโยชน์ทางการค้า ที่มีขนาดใหญ่กว่า ๓๐๐ ตารางเมตร

ตารางเมตร

- (๑๖) สวนสนุก
- (๑๗) สวนสัตว์
- (๑๘) ซ้อมขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๗ เมตร รวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังส่งน้ำ และหอสูง การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ ๑๖ ที่ดินประเภท ศน. เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศาสนา หรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๗ ที่ดินประเภท ส. เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ส่วนที่ ๒

แผนผังแสดงที่โล่ง

ข้อ ๑๘ แผนผังแสดงที่โล่งพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อสาธารณประโยชน์และสภาพแวดล้อมอันจะเป็นการรักษาสภาพภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน รวมทั้งเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม

ที่โล่งตามแผนผังแสดงที่โล่งทำข้อกำหนดนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (๑) ที่โล่งประเภท ลน. เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม จำแนกเป็นบริเวณ ลน. -๑
- (๒) ที่โล่งประเภท ลม. เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมลำคลองและแหล่งน้ำสาธารณะ จำแนกเป็นบริเวณ ลม. -๑ ถึง ลม. -๓
- (๓) ที่โล่งประเภท ลพ. เป็นที่โล่งพักน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วม จำแนกเป็นบริเวณ ลพ. -๑ ถึง ลพ. -๗

ข้อ ๑๙ ที่โล่งประเภท ลน. เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ การอยู่อาศัยเชิงอนุรักษ์ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์

ข้อ ๒๐ ที่โล่งประเภท ลม. เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมลำคลอง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้ ดังต่อไปนี้

ที่ดินซึ่งตั้งอยู่ริมแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับริมแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตร ขึ้นไป ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับริมแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภค เชื้อน รั้ว หรือกำแพง

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมแหล่งน้ำสาธารณะให้ใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภค เชื้อน สะพาน ท่อ สายเคเบิล คานเรือ และโรงสูบน้ำ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ให้กระทำได้เฉพาะเพื่อประโยชน์สาธารณะและต้องไม่กระทบต่อการให้ประโยชน์ในแหล่งน้ำสาธารณะร่วมกันของประชาชน

ข้อ ๒๑ ที่โล่งประเภท ลพ. เป็นที่โล่งพักน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วม เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ส่วนที่ ๓

แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

ข้อ ๒๒ แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นนโยบายส่งเสริม ปรับปรุง และพัฒนาระบบคมนาคมและขนส่งให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งทำข้อกำหนดให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (๑) ถนนแบบ ก ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้มีขนาดเขตทาง ๑๒.๐๐ เมตร จำนวน ๗ สาย
- (๒) ถนนแบบ ข ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้มีขนาดเขตทาง ๑๖.๐๐ เมตร จำนวน ๒ สาย
- (๓) ถนนแบบ ค ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้มีขนาดเขตทาง ๒๐.๐๐ เมตร จำนวน ๒ สาย
- (๔) ที่ดินประเภท คข. ที่กำหนดไว้เป็นสีส้มลายตารางให้เป็นที่ดินเพื่อการขนส่งผู้โดยสาร

ข้อ ๒๓ ที่ดินในบริเวณแนวถนนสาย ก ๑ ถนนสาย ก ๒ ถนนสาย ก ๓ ถนนสาย ก ๔ ถนนสาย ก ๕ ถนนสาย ก ๖ ถนนสาย ก ๗ ถนนสาย ข ๑ ถนนสาย ข ๒ ถนนสาย ค ๑ และถนนสาย ค ๒ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

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

ข้อ ๒๔ ที่ดินประเภท คข. ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการขนส่งผู้โดยสารหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตในบริเวณนั้น

ส่วนที่ ๔

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

ข้อ ๒๕ แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นนโยบายในการส่งเสริม ปรับปรุง และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้มีความเหมาะสมเพียงพอกับการให้บริการ รวมถึงสามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตได้

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคท้ายข้อกำหนด ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท สป. ที่กำหนดไว้เป็นสีส้มลายจุดให้เป็นที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทโรงผลิตน้ำประปา

ข้อ ๒๖ ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทโรงผลิตน้ำประปาให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้างโรงผลิตน้ำประปา หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตในบริเวณนั้น

ส่วนที่ ๕

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคเพื่อการระบายน้ำ

ข้อที่ ๒๗ แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคเพื่อการระบายน้ำพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมและพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเพื่อการระบายน้ำ การป้องกันและบรรเทาอุทกภัยให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่

โครงการกิจการสาธารณูปโภคเพื่อการระบายน้ำภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคเพื่อการระบายน้ำ ตามที่จำแนกประเภท และรายการประกอบแผนผังท้ายข้อกำหนดนี้

(๑) โครงการกิจการสาธารณูปโภคเพื่อการระบายน้ำประเภทการระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม แบ่งเป็น ๓ ประเภทดังนี้

(ก) คันป้องกันน้ำท่วม จำนวน ๒ แห่ง

(ข) เขื่อนป้องกันตลิ่ง ๑ แห่ง

(ค) สถานีสูบน้ำ ๔ แห่ง

หมวด ๓

นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของเมืองรวม

ข้อ ๒๘ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ จึงได้กำหนดวิธีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกให้เป็นไปตามข้อกำหนดนี้

(๒) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการจัดทำแผนพัฒนาพื้นที่ และงบประมาณเพื่อพัฒนาเมือง ตามแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนผังโครงการกิจการสาธารณูปโภค และแผนผังโครงการกิจการสาธารณูปโภคเพื่อการระบายน้ำ โดยผ่านสำนักงบประมาณ โดยยึดแนวทางที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมนี้เป็นหลัก

(๓) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และพิจารณายกเว้นการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินของเอกชนที่กำหนดให้เป็นที่โล่ง โครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค ตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม