

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ

เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว

แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๔๔

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๙ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔”

ข้อ ๒ ข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๓ ภายในบริเวณจากจุดบรรจบของแนวถนนทศรัษฎร์ฝั่งตะวันออก กับเส้นแบ่งเขตกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานี ไปทางทิศตะวันออกตามเส้นแบ่งเขตกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปทุมธานีจนจดคลองสิบฝั่งตะวันตก จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปทางทิศใต้ตามคลองสิบต่อคลองลำหินต่อคลองลำตันไทรจนจดคลองลำกอไผ่ฝั่งใต้ จากจุดนี้เลี้ยวซ้ายไปทางทิศตะวันออกตามคลองลำกอไผ่จนจดคลองลำปลาทิวฝั่งตะวันตก จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปทางทิศใต้ตามคลองลำปลาทิวจนจดเส้นแบ่งเขตกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปทางทิศตะวันตกตามเส้นแบ่งเขตกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการจนจดถนนประชาราษฎร์อุทิศฝั่งตะวันออก จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปทางทิศเหนือตามถนนประชาราษฎร์อุทิศจนจด

ถนนสุขุมวิท ๗๗ ฟังได้ จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปทางทิศตะวันออกตามถนนสุขุมวิท ๗๗ จนจดถนนร่มเกล้าฝั่งตะวันออก จากจุดนี้เลี้ยวซ้ายไปทางทิศเหนือ ตามถนนร่มเกล้า จนจดถนนรามคำแหงฝั่งใต้ จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตาม ถนนรามคำแหงจนจดถนนสุวินทวงศ์ฝั่งเหนือ จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปทางทิศตะวันออก ตามถนนสุวินทวงศ์จนจดถนนราษฎร์อุทิศฝั่งตะวันตก จากจุดนี้เลี้ยวซ้ายไปทางทิศเหนือ ตามแนวถนนราษฎร์อุทิศและขนานกับแนวคันป้องกันน้ำท่วมไปจนจดประตูระบายน้ำ มีนบุรี จากจุดนี้ตรงไปทางทิศเหนือตามแนวคันป้องกันน้ำท่วมจนจดถนนประชาร่วมใจ ฝั่งใต้ จากจุดนี้เลี้ยวซ้ายไปตามถนนประชาร่วมใจฝั่งใต้จนจดถนนนิมิตรใหม่ จากจุดนี้ เลี้ยวขวาไปทางทิศเหนือตามถนนนิมิตรใหม่จนจดแนวคันดินซึ่งอยู่ห่างจากถนน วัตถุประสงค์ฟังได้มาทางทิศใต้ ๓๐ เมตร จากจุดนี้เลี้ยวซ้ายไปทางทิศตะวันตกตามแนว คันดินนี้จนจดถนนหทัยราษฎร์ฝั่งตะวันออก จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปทางทิศเหนือ ตามถนนหทัยราษฎร์ต่อแนวถนนหทัยราษฎร์จนจดเส้นแบ่งเขตกรุงเทพมหานคร กับจังหวัดปทุมธานี โดยไม่รวมพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังและพื้นที่ ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดคลองประเวศบุรีรมย์ ทิศใต้จดเส้นขนานซึ่งห่างจาก เขตถนนสุขุมวิท ๗๗ (ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง) มาทางทิศใต้ ๔๐ เมตร ทิศตะวันออกจดคลองหัวตะเข้ ทิศตะวันตกจดคลองหนองปรือ ตามแผนที่ท้าย ขอบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่

(๑) อาคารหรือที่ทำการของทางราชการ หรืออาคารที่ใช้เพื่อสาธารณูปโภค

(๒) สถานศึกษาหรือสถานพยาบาลที่มีความสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร

และมีพื้นที่ประกอบการในที่ดินแปลงเดียวกันไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร

(๓) อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

(๔) อาคารพาณิชย์หรืออาคารพาณิชย์พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร และมีพื้นที่ประกอบการพาณิชย์รวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร ซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว

(๕) โรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๖) ถนน เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ ทำน้ำท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง ประตู ป้าย

ทั้งนี้ อาคารตาม (๑) (๒) (๓) (๔) และ (๕) ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) มีระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

(ข) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินแปลงเดียวกันไม่เกิน ๓ ต่อ ๑

(ค) มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของที่ดินแต่ละแปลง

(ง) การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร อาคารทรงจั่วหรือทรงทางสถาปัตยกรรมไทยให้วัดความสูงจากระดับถนนที่อยู่ใกล้ที่สุดถึงผนังหรือยอดฝาด้านที่สูงที่สุดของชั้นที่อยู่สูงที่สุด

(จ) อาคารที่ก่อสร้างบริเวณริมสองฝั่งคลองดังต่อไปนี้ ต้องมีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งคลองไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ การสาธารณูปโภค เขื่อน รั้ว หรือกำแพง

๑. คลองสามวา จากจุดบรรจบแนวเขตกรุงเทพมหานครไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองหนึ่งตะวันออก

๒. คลองบึงลำกระดาน จากจุดบรรจบแนวเขตกรุงเทพมหานครไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองลำตาสอนกับคลองสี่ตะวันออก

๓. คลองลาดคูเห่า จากจุดบรรจบคลองลำตาโคนกับคลองลำตาสอนลงไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองมะเขือขึ้น และไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้จนถึงจุดบรรจบคลองหนึ่งตะวันออก

๔. คลองลำตาโคน จากจุดบรรจบคลองเก้าไปทางทิศตะวันตกจนถึงจุดบรรจบคลองลำตาสอนกับคลองลาดคูเห่า

๕. คลองลำตาสอน จากจุดบรรจบคลองสี่ตะวันออกไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองลำตาโคนกับคลองลาดคูเห่า

๖. คลองแปด จากจุดบรรจบแนวเขตกรุงเทพมหานครไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองสี่ตะวันออก

๗. คลองลำรางสะตือ จากจุดบรรจบคลองหนึ่งตะวันออกกับคลองสองตะวันออกลงมาทางใต้จนถึงจุดบรรจบคลองแสนแสบ

๘. คลองเก้า จากจุดบรรจบแนวเขตกรุงเทพมหานครไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองแบนชะโด

๙. คลองสิบ จากจุดบรรจบแนวเขตกรุงเทพมหานครลงมาทางใต้จนถึงจุดบรรจบคลองสนามกลางลำ

๑๐. คลองแบนชะโด จากจุดบรรจบคลองเก้าไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองลำตาเดี้ยและไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้จนถึงจุดบรรจบคลองบึงแดงโม

๑๑. คลองลำป่อยาว จากจุดบรรจบคลองแก้วและคลองมะเขือขึ้น
ไปทางตะวันออกจนถึงจุดบรรจบคลองลำหิน

๑๒. คลองลัดตาเตี้ย จากจุดบรรจบคลองแบนชะโดไปทางทิศใต้
จนถึงจุดบรรจบคลองแสนแสบ

๑๓. คลองมะเขือขึ้น จากจุดบรรจบคลองลาดงูเห่าไปทาง
ทิศตะวันออกจนถึงจุดบรรจบคลองแก้ว

๑๔. คลองบึงแดงโม จากจุดบรรจบคลองแบนชะโดกับคลอง
ระบายน้ำไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้จนบรรจบกับคลองหนึ่งตะวันออกตัดกับคลองสอง
ตะวันออก

๑๕. คลองลำหิน จากจุดบรรจบคลองสนามกลางลำ ลงมา
ทางใต้จนบรรจบคลองแสนแสบ

๑๖. คลองหนึ่งตะวันออก จากจุดบรรจบคลองสองตะวันออก
ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้จนถึงจุดบรรจบถนนนิมิตรใหม่

๑๗. คลองแสนแสบ จากจุดบรรจบคลองลัดตาเตี้ยไปทาง
ทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนถึงจุดบรรจบคลองบึงไผ่

๑๘. คลองบึงไผ่ จากจุดบรรจบคลองหนึ่งตะวันออกไปทาง
ทิศใต้จนถึงคลองแสนแสบ

๑๙. คลองตะโหนด จากจุดบรรจบคลองแสนแสบไปทางทิศใต้
จนถึงคลองลำบึงขวาง

๒๐. คลองสี่ จากจุดบรรจบคลองแสนแสบไปทางทิศใต้จนถึง
คลองลำบึงขวาง และลงไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบกับคลองประเวศบุรีรมย์

๒๑. คลองบึงใหญ่ จากจุดบรรจบคลองแสนแสบไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองลำนกแขวก
๒๒. คลองลำหินใต้ จากจุดบรรจบคลองแสนแสบไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองลำต้นไทรกับคลองนาตับ
๒๓. คลองบ้านเกาะ จากจุดบรรจบคลองลำหินใต้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนถึงคลองบึงใหญ่
๒๔. คลองลำต้นไทร จากจุดบรรจบคลองลำหินใต้ไปทางทิศใต้จนถึงคลองลำนกแขวก
๒๕. คลองลำนกแขวก จากจุดบรรจบคลองลำต้นไทรไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองตาเสือ
๒๖. คลองลำบึงขวาง จากจุดบรรจบคลองบึงใหญ่ไปทางทิศตะวันตกจนถึงจุดตัดถนนร่มเกล้า
๒๗. คลองสาม จากจุดบรรจบคลองลำบึงขวางไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองประเวศบุรีรมย์
๒๘. คลองบึงบัว จากจุดบรรจบคลองตาเสือไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองลำพุทธากับคลองลำชาวดเคย
๒๙. คลองลำชาวดเคย จากจุดบรรจบคลองลำพุทธากับคลองบึงบัวไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนถึงคลองลำปลาทิว
๓๐. คลองลำปลาทิว จากจุดบรรจบคลองลำชาวดเคยไปทางทิศใต้จนถึงแนวเขตกรุงเทพมหานคร

๓๑. คลองประเวศบุรีรมย์ จากจุดบรรจบคลองลำปลาทิวไปทางทิศตะวันตกจนถึงถนนร่มเกล้า

๓๒. คลองสองตะวันออก จากจุดบรรจบถนนหทัยราษฎร์ไปทางทิศตะวันออกจนถึงจุดบรรจบคลองหนึ่งตะวันออก

๓๓. คลองสามตะวันออก จากจุดบรรจบถนนหทัยราษฎร์ไปทางทิศตะวันออกจนถึงจุดบรรจบคลองลาดงูเห่า

๓๔. คลองสี่ตะวันออก จากจุดบรรจบถนนหทัยราษฎร์ไปทางทิศตะวันออกจนถึงจุดบรรจบคลองลำตาโคน”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความในข้อ ๔ ข้อ ๕ และข้อ ๖ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕ และให้ใช้แผนที่ท้ายข้อบัญญัตินี้แทน

ข้อ ๖ อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนหรือหลังวันที่ข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับ ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงอาคาร เว้นแต่การดัดแปลงหรือการเปลี่ยนแปลงอาคารนั้นไม่ขัดกับความในข้อ ๓ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้าม

ก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่
เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ
แขวงลำปลาตีว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อบัญญัตินี้

ข้อ ๗ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัตินี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๔

สมักร สุนทรเวช

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

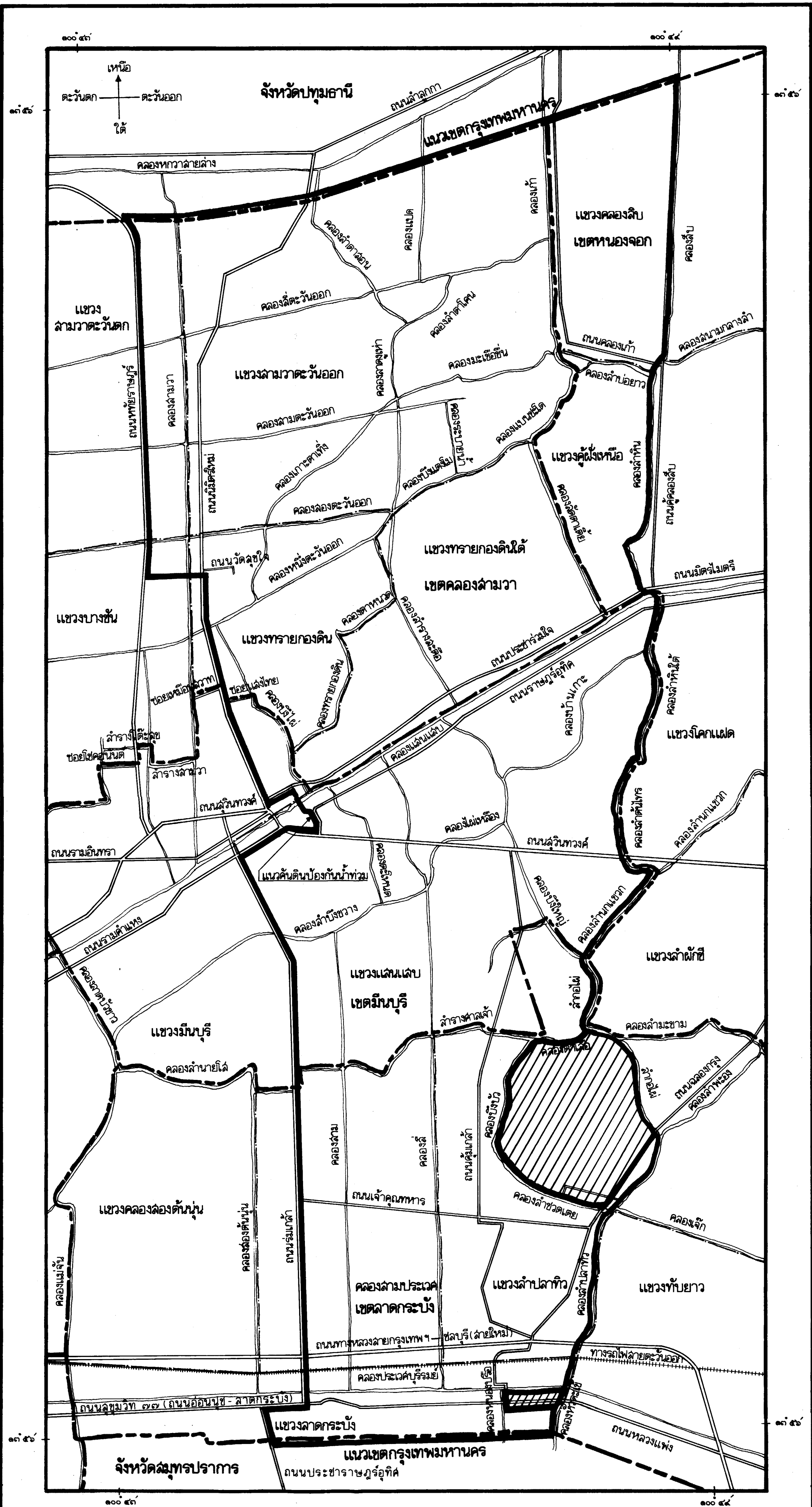
แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองลำประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒)




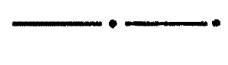
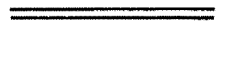




พ.ศ. ๒๕๔๔

มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐

๐ ๑.๐ ๒.๐ ๓.๐ ๔.๐ กิโลเมตร



เครื่องหมาย

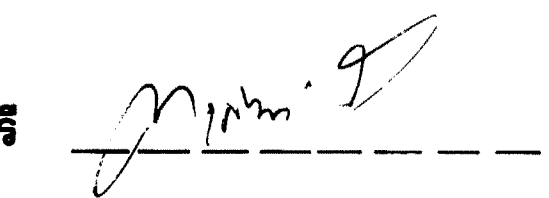
-  แนวเขตกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
-  เขตของจังหวัด
-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ทางหลวง ถนน ตรอก ซอย
-  ทางรถไฟ
-  ละพาน
-  แม่น้ำ ลำคลอง
-  บริเวณที่กันออก

สำนักผังเมือง



(นายนิคม ไวยรัชพานิช)
ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

ร้อยตำรวจตรี



(เกรียงศักดิ์ โลหะชาละ)

ปลัดกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นพื้นที่บรรเทาและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้มีข้อบัญญัติ บังคับใช้มานานแล้ว เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองและ ตั้งเขตการปกครองใหม่ในพื้นที่ดังกล่าวประกอบด้วยเขตคลองสามวา เขตมีนบุรี เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง สภาพพื้นที่ในบริเวณนี้มีการขยายตัวของอาคารโดยพื้นที่บางส่วนมีการพัฒนา เพิ่มขึ้นส่งผลให้อาคารมีการปลูกสร้างลักษณะชิดกันมากเป็นแถวต่อเนื่องกันไปตามถนน ไม่ตรง ตามเจตนารมณ์ของข้อบัญญัติ เพื่อเป็นการบรรเทาและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่ฝั่งตะวันออก ของกรุงเทพมหานคร เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและ เกษตรกรรมในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และเพื่อให้ชุมชนเกษตรกรรมมีความสมบูรณ์ขึ้น สมควรแก้ไขเพิ่มเติมการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือ บางประเภทในบริเวณดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัตินี้