

วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ร่างฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 เทียบกับ ฉบับปัจจุบัน (ฉบับ พ.ศ. 2549)

จัดทำโดย ศูนย์ข้อมูลกฎหมายอาคาร สถาบันสถาปนิกสยาม สมาคมสถาปนิกสยามฯ
28 มิ.ย. 2555

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน คือฉบับ พ.ศ. 2549 ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการต่ออายุการใช้
บังคับครั้งที่ 2 และจะหมดอายุลงในเดือนพฤษภาคม 2556 ส่วนร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับ
ปรับปรุงครั้งที่ 3 ที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบในที่นี้ เป็นฉบับประกาศ 90 วันที่เผยแพร่มาตั้งแต่ พ.ศ.
2555 ซึ่งเป็นร่างที่เผยแพร่ออกสู่สาธารณชนเป็นครั้งที่สอง เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้องขอแก้ไข
ข้อกำหนด ยังไม่ใช้ฉบับที่จะออกใช้บังคับจริง จึงยังอาจมีการเปลี่ยนแปลงอีกก็ได้ คาดว่าผังเมืองรวม
กรุงเทพมหานครฉบับใหม่จะประกาศใช้ภายในเดือนพฤษภาคม 2556

ประเภทที่ดิน

ประเภทที่ดิน(หรือโซน)ในร่างผังเมืองรวม ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 ยังคงเหมือนเดิมเป็นส่วนใหญ่ มีข้อ
แตกต่างกันอยู่บ้าง ดังนี้

- ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.2 ถึง ย.4 มีวัตถุประสงค์ต้องการให้เป็น "การอยู่อาศัยที่มี
สภาพแวดล้อมที่ดี" และใน ย.3 และ ย.4 กำหนดว่าเป็น "บริเวณชานเมือง" ซึ่งเดิมกำหนดว่าเป็น
"บริเวณระหว่างเขตเมืองชั้นในกับเขตชานเมือง" เมื่อมีการกำหนดวัตถุประสงค์ที่เปลี่ยนไปเช่นนี้ ในช่วง
แรกจึงออกมาเป็นร่างข้อกำหนดที่เข้มข้นขึ้นกว่าเดิมโดยเฉพาะในส่วนของข้อกำหนดการอยู่อาศัย แต่ต่อมา มีแรง
กดดันจากหลายฝ่าย ในที่สุดคณะกรรมการผังเมืองให้แก้ไข จนในร่างฉบับประกาศ 90 วัน มีข้อกำหนด
บางส่วนที่กลับไปใกล้เคียงกับผังเมืองรวม 2549 อย่างไรก็ตาม ข้อความวัตถุประสงค์ดังกล่าวก็ไม่ได้
ปรับแก้ไขตามไปด้วยแต่อย่างใด
- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งผังเมืองรวม 2549 มี ก.1 และ ก.2 ร่างผังเมืองรวม ฉบับ
ปรับปรุงครั้งที่ 3 ได้เพิ่มขึ้นอีก 1 ประเภทแทรกไว้เป็น ก.3 โดยให้มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษา
สภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมและการส่งเสริมการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มและน้ำ
กร่อยในบริเวณชายฝั่งทะเล ซึ่งก็คือบริเวณชายทะเลบางขุนเทียน (ซึ่งเดิมในผังเมืองรวม 2549 เป็น ก.3
ซึ่งเทียบเท่ากับ ก.4 ตามร่างฯ) ส่วนที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งเดิมมี ก.3 และ ก.4 ในร่าง
ผังเมืองรวม ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 เลื่อนไปเป็น ก.4 และ ก.5 ตามลำดับ
- สำหรับประเภทที่ดินอื่นๆ ถ้อยคำที่ใช้อาจเปลี่ยนแปลงไปบ้าง แต่ในสาระสำคัญถือว่าไม่แตกต่างจากเดิม
มากนัก

วิธีกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

วิธีการเขียนข้อกำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน (ฉบับ พ.ศ. 2549) จะเป็นการ
กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักก่อน (เช่น ที่ดินประเภท ... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ ...) และกำหนด
ขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินรอง (สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของ
ที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ) แล้วจึงกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ห้าม (ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ
กิจการตามที่กำหนด...) โดยอาจจะมีข้อยกเว้นในบางกรณี

ส่วนร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 จะมีวิธีเขียนข้อกำหนดแตกต่างไปจากเดิมคือ
ไม่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก และไม่มีการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินรอง จะบอก
เพียงว่าเป็นที่ดินประเภทใด และมีวัตถุประสงค์อย่างไร (เช่น ที่ดินประเภท ย. 1 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
หนาแน่นน้อยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณเขตชานเมือง) แล้วจึง
กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ห้าม โดยอาจจะมีข้อยกเว้นในบางกรณี

ดังนั้นต่อไปก็จะต้องมีการตรวจสอบโควตาของการใช้ประโยชน์ที่ดินรองในแต่ละบล็อกกันอีกแล้ว การ
พิจารณาประโยชน์การใช้ที่ดินจะง่ายขึ้น กล่าวคือ อะไรที่ไม่ได้ห้ามหรืออะไรที่ยกเว้นหมายความว่าสามารถ
ทำได้

ส่วนข้อกำหนดเพิ่มเติมอื่นๆ ยังคงมีในลักษณะเช่นเดิม เช่น การกำหนด F.A.R., O.S.R., ที่วางโดยรอบ
อาคาร, ความสูง โดยมีข้อยกเว้นในบางกรณี

F.A.R. และ O.S.R.

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หรือ F.A.R. และ อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม หรือ O.S.R. สำหรับแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน เหมือนฉบับปัจจุบันเกือบทั้งหมด มีที่แตกต่างกันอยู่เฉพาะในการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเท่านั้น

- สำหรับ ก.1 เดิม F.A.R. ไม่เกิน 1:1 และ O.S.R. ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ในร่างฯเป็น F.A.R. ไม่เกิน 0.5:1 และ O.S.R. ไม่น้อยกว่าร้อยละ 100
- สำหรับ ก.3 ซึ่งเป็นประเภทการใช้ที่ดินประเภทใหม่ มี F.A.R. และ O.S.R. เช่นเดียวกับ ก.1
- สำหรับ ก.5 ซึ่งเดิมคือ ก.4 เดิม F.A.R. ไม่เกิน 2:1 และ O.S.R. ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ในร่างฯเป็น F.A.R. ไม่เกิน 1:1 และ O.S.R. ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40

สำหรับ O.S.R. มีข้อกำหนดเพิ่มเติมจากเดิมคือ ที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดนี้สำหรับทุกประเภทการใช้ที่ดิน อย่างน้อยครึ่งหนึ่งหรือร้อยละ 50 ต้องเป็นพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

Bonus F.A.R.

ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน (ฉบับ พ.ศ. 2549) กำหนดให้พื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นมากกว่า F.A.R. ที่กำหนดไว้ได้ในบางโซน โดยมีอยู่ 2 กรณี ซึ่งยังคงมีอยู่ในร่างปรับปรุงครั้งที่ 3 ด้วย คือ

- กรณีที่ 1 อาคารสาธารณะที่จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ ให้เพิ่มพื้นที่อาคารรวมได้ถึง 5 เท่าของพื้นที่โล่งดังกล่าว แบบนี้เดิมกำหนดอยู่ในโซน ย.8 ถึง ย.10 และ พ.3 ถึง พ.5 ตามร่างปรับปรุงครั้งที่ 3 ได้เพิ่มโซน พ.2 อีกโซนหนึ่ง และกำหนดให้ชัดเจนขึ้นว่าพื้นที่โล่งดังกล่าวต้องไม่ใช่ที่ว่างที่ต้องมีตามกฎหมายควบคุมอาคาร
- กรณีที่ 2 อาคารสาธารณะตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบางสถานี และจัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไปเพิ่มขึ้นมาจากปกติโดยไม่คิดค่าตอบแทน สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารรวมได้ถึง 30 ตร.ม. ต่อ 1 คัน กรณีนี้เดิมกำหนดอยู่ในโซน ย.5 ถึง ย.7, ย.9, พ.3, พ.4 ส่วนร่างปรับปรุงครั้งที่ 3 ไม่ได้ระบุเป็นโซนแต่ระบุเป็นสถานี ได้แก่ สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีอ่อนนุช สถานีลาดกระบัง สถานีหัวหมาก สถานีบางบำหรุ สถานีตลิ่งชัน สถานีอุดมสุข และสถานีแบริ่ง นอกจากนี้ยังเปลี่ยนวิธีวัดระยะ 500 เมตรจากการวัดจากจุดศูนย์กลางสถานี เป็นการวัดจากบริเวณโดยรอบชานชาลาสถานีแทน และยังได้ตัดคำว่า "โดยไม่คิดค่าตอบแทน" ออกไปด้วย

ในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 ยังกำหนดมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไว้เพิ่มเติมอีก 3 กรณี รวมเป็น 5 กรณี กรณีที่เพิ่มขึ้น ได้แก่

- กรณีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ที่พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยไม่น้อยกว่าร้อยละ 20, รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่าเฉลี่ยในเขตกรุงเทพมหานครไม่น้อยกว่าร้อยละ 20) หรือสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ (อยู่ห่างจากเขตชุมชนเดิมไม่เกิน 5 กม.) ให้เพิ่มได้ถึง 4 เท่าของพื้นที่ที่จัดดังกล่าว
- กรณีจัดให้มีพื้นที่รับน้ำที่กักเก็บน้ำได้ (เพื่อประโยชน์ในการชะลอการระบายน้ำเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม) ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลบ.ม.ต่อพื้นที่ดิน 50 ตร.ม. ให้เพิ่ม F.A.R. ได้ร้อยละ 5 และเพิ่มได้อีกถึงร้อยละ 20 ตามปริมาตรน้ำที่กักเก็บได้ที่เพิ่มขึ้น
- กรณีเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานตามมาตรฐานที่มูลนิธิอาคารเขียวไทยรับรอง เพิ่ม F.A.R. ได้ตั้งแต่ร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 20 ตามระดับที่ได้รับการรับรองจากระดับที่หนึ่งถึงระดับที่สี่ (Certified, Silver, Gold, Platinum)

หากมีการเพิ่ม F.A.R. จากหลายกรณีรวมกัน ก็ต้องไม่เกินร้อยละ 20 เช่นเดิม

ที่ว่างโดยรอบอาคาร และความสูงของอาคาร

สำหรับการใช้ที่ดินเฉพาะบางประเภท ได้แก่ ย.1 ย.2 ก.1 ถึง ก.5 จะมีการกำหนดเรื่องที่ว่างโดยรอบอาคาร และจำกัดความสูงเอาไว้ด้วย ซึ่งส่วนใหญ่ในร่างผังเมืองรวม ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 ยังคงเหมือนกับฉบับ 2549 แต่จะมีการกำหนดตามประเภทอาคารที่มากขึ้นกว่าเดิมใน ย.2

- ที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังยังคงไม่น้อยกว่า 2 เมตร เท่าเดิม แต่เนื่องจาก ย.2 ในร่างฯ ยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภท บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว ได้ด้วย(ในกรณียกเว้นโดยกำหนดเงื่อนไข) แต่จะต้องมีที่ว่างด้านหน้าไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- ย.2 ก.1 ก.3 ก.4 และ ก.5 ที่ว่างด้านข้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ยกเว้นบ้านเดี่ยวไม่น้อยกว่า 1 เมตร เท่าเดิม ส่วน ย.1 และ ก.2 ต้องมีที่ว่างด้านข้างไม่น้อยกว่า 2 เมตรเช่นเดียวกับด้านหน้าและด้านหลัง
- ความสูงวัดถึงยอดผนังชั้นสูงสุดไม่เกิน 12 เมตร เหมือนเดิม

ขนาดแปลงที่ดินสำหรับการจัดสรรที่ดิน

การใช้ที่ดินเฉพาะบางประเภท ได้แก่ ย.1 ย.2 ก.1 ถึง ก.4 จะมีการกำหนดเรื่องขนาดแปลงที่ดินต่ำสุดสำหรับการจัดสรรที่ดินเอาไว้ด้วย

- ย.1 ย.2 ข้อกำหนดเรื่องขนาดแปลงที่ดินต่ำสุดยังคงเดิม (100 และ 50 ตารางวา ตามลำดับ) แต่เนื่องจาก ย.2 ในร่างฯ ยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภท บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว ได้ด้วย(ในกรณียกเว้นโดยกำหนดเงื่อนไข) แต่จะต้องมีขนาดแปลงย่อยไม่น้อยกว่า 20 ตร.วา
- สำหรับที่ดินประเภทเกษตรกรรม ก.1 ยังคงเหมือนเดิมคือ เฉพาะการจัดสรรที่ดินประเภทเกษตรกรรม ขนาดแปลงไม่น้อยกว่า 2.5 ไร่, ก.2 เดิมให้เฉพาะการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยวและเกษตรกรรม แยกเป็น ก.2 เฉพาะประเภทบ้านเดี่ยวขนาดแปลงไม่น้อยกว่า 100 ตร.วา และ ก.3 เฉพาะเกษตรกรรมขนาดแปลงไม่น้อยกว่า 2.5 ไร่ สำหรับ ก.3 เดิมที่ให้เฉพาะการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยวและเกษตรกรรม ตามร่างฯ ซึ่งเป็น ก.4 ให้เฉพาะการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยวขนาดแปลงไม่น้อยกว่า 100 ตร.วา

การวิเคราะห์ความแตกต่างของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ขอบเขตการวิเคราะห์

- เป็นการวิเคราะห์เฉพาะในส่วน of ข้อกำหนดของแต่ละโซนโดยไม่เกี่ยวข้องกับพื้นที่จริง ส่วนว่าพื้นที่ใดเปลี่ยนจากโซนหนึ่งเป็นอีกโซนหนึ่งหรือไม่อย่างไร ไม่อยู่ในขอบเขตของการวิเคราะห์นี้ การนำไปใช้ตรวจสอบกับที่ตั้งใดที่ตั้งหนึ่งจำเป็นต้องตรวจสอบก่อนว่าเป็นโซนใดตามแผนผังใหม่เสียก่อนด้วย
- ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบประโยชน์การใช้ที่ดินฉบับนี้ ทั้งเป็นรายประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและรายโซน จะจำกัดขอบเขตเฉพาะในโซน ย.1 ถึง ย.10 และ พ.1 ถึง พ.5 และเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัย, พาณิชยกรรม, สำนักงาน เท่านั้น
- ในการวิเคราะห์เป็นรายประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะแสดงเฉพาะโซนที่มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเท่านั้น และในการวิเคราะห์เป็นรายโซน จะแสดงเฉพาะประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเท่านั้น
- ผลการวิเคราะห์ได้รับการตรวจทานมาแล้ว แต่ก็มีโอกาสผิดพลาดได้ ควรตรวจสอบอีกครั้งหนึ่ง

ความแตกต่างของการแยกกลุ่มย่อยในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การแยกกลุ่มย่อยของการใช้ประโยชน์ที่ดินในร่างปรับปรุงครั้งที่ 3 จะมีความแตกต่างไปจากเดิม (ฉบับปัจจุบัน) ในการวิเคราะห์จะใช้การแยกกลุ่มย่อยตามร่างฯเป็นหลัก แม้ว่าการแยกกลุ่มย่อยอย่างใหม่จะใช้พื้นที่เป็นสำคัญ และไม่ได้อิงความเป็น อาคารขนาดใหญ่และอาคารสูง อีกแล้วก็ตาม แต่การที่จะนำมาเปรียบเทียบกันได้จำเป็นต้องนำความสูงเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ความแตกต่างที่สำคัญๆได้แก่

- ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว/ห้องแถว/ตึกแถว: เดิมจะอยู่ในกลุ่มข้อกำหนดเดียวกัน ในร่างฯจะแยกข้อกำหนดของที่อยู่อาศัยระหว่าง บ้านแถว กับ ห้องแถว/ตึกแถว
- ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม: เดิมจะแยกข้อกำหนดสำหรับ เล็กกว่าอาคารขนาดใหญ่, อาคารขนาดใหญ่ขึ้นไป (เล็กกว่าอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และไม่ใช้อาคารสูง), อาคารสูง, และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ส่วนผสม.ใหม่ แยกเป็น อาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม., ไม่เกิน 2,000 ตร.ม., ไม่เกิน 5,000 ตร.ม., ไม่เกิน 10,000 ตร.ม., และ เกิน 10,000 ตร.ม.
- พาณิชยกรรม และสำนักงาน: ที่มีพื้นที่เกิน 300 ตร.ม. เดิมจะแยกกำหนดสำหรับ เล็กกว่าอาคารขนาดใหญ่, อาคารขนาดใหญ่ขึ้นไป (เล็กกว่าอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และไม่ใช้อาคารสูง), อาคารสูง, และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ส่วนผสม.ใหม่ แยกเป็น พื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม., ไม่เกิน 1,000 ตร.ม., ไม่เกิน 2,000 ตร.ม., ไม่เกิน 5,000 ตร.ม., ไม่เกิน 10,000 ตร.ม., และ เกิน 10,000 ตร.ม.
- สำหรับ “การประกอบพาณิชยกรรม” ที่อาจเป็นปัญหาความไม่ชัดเจนในผังเมืองรวมฉบับเดิม ในฉบับร่างฯได้ให้บทนิยามไว้ด้วยว่า “การประกอบธุรกิจการค้าหรือการบริการ แต่ไม่หมายความรวมถึง โรงแรม สถานบริการ สำนักงาน ตลาด สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือก๊าซธรรมชาติ และการซื้อขายเศษวัสดุ” ซึ่งคงจะให้ความชัดเจนขึ้นได้พอสมควร
- “ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า” ในฉบับร่างฯ เปลี่ยนเป็น “ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ” ดังนั้น อาคารที่ใช้สำหรับจัดแสดงนิทรรศการเป็นการเฉพาะก็จะจัดอยู่ในประเภทนี้ด้วย
- มีประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภทที่กล่าวถึงในร่างปรับปรุงครั้งที่ 3 แต่ไม่มีในฉบับปัจจุบัน ได้แก่ สถานบริการก๊าซธรรมชาติ, สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์, สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ, สถานิชนสงฆ์โดยสสาร และมีประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หายไปคือ สถานพยาบาล

เงื่อนไขในการยกเว้นกรณีที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะขนาดต่างๆ

ในการกำหนดประโยชน์การใช้ที่ดินสำหรับแต่ละโซน จะเป็นการกำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจการบางอย่าง ซึ่งในบางกิจการจะกำหนดเงื่อนไขยกเว้นไว้ เงื่อนไขหนึ่งคือกรณีที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดตามที่กำหนด ในฉบับเดิมจะกำหนดเกณฑ์ขนาดเขตทางไว้ 3 ขนาดคือ 10 ม., 16 ม. และ 30 ม. ส่วนในร่างปรับปรุงครั้งที่ 3 มีเกณฑ์ขนาดเขตทาง 4 ขนาด คือ 10 ม., 12 ม., 16 ม. และ 30 ม.

ในฉบับเดิม นอกจากจะต้องมีขนาดเขตทางตามที่กำหนดแล้ว ถนนสาธารณะนั้นยังจะต้องยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางเท่ากันด้วย ส่วนร่างปรับปรุงครั้งที่ 3 มีการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มมากขึ้นอีก ซึ่งถือว่าทำให้เงื่อนไขเข้มข้นกว่าเดิม ยกตัวอย่างเช่น เดิมต้องการเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 30 เมตร ต่อเนื่องไปถึงถนนอื่นที่กว้างไม่น้อยกว่า 16 เมตรก็เพียงพอแล้ว แต่ตามร่างปรับปรุงครั้งที่ 3 นี้ ยังจะต้องดูถนนอื่นอีกด้านด้วยซึ่งต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 30 เมตร

เกณฑ์ขนาดเขตทางทั้ง 4 กรณี สามารถสรุปข้อกำหนดได้ดังนี้

กรณี	(1*)	(1)	(2)	(3)
กรณีที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า	10 ม.	12 ม.	16 ม.	30 ม.
แปลงที่ดินต้องมีด้านติดถนนสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า	12 ม.	12 ม.	16 ม.	30 ม.
ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า	10 ม.	12 ม.	16 ม.	30 ม.
ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น				
ด้านหนึ่งต้องมีเขตทางไม่น้อยกว่า	10 ม.	12 ม.	16 ม.	30 ม.
และอีกด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า	8 ม.	8 ม.	12 ม.	16 ม.
ตั้งอยู่ห่างจากริมเขตทางนั้นในระยะไม่เกิน	200 ม.	200 ม.	300 ม.	500 ม.

อย่างไรก็ตาม ในร่างปรับปรุงครั้งที่ 3 มีข้อกำหนดที่อาจทำให้ถนนสาธารณะที่แคบกว่าที่กำหนด 10 เมตร, 12 เมตร หรือ 16 เมตรนั้น เข้าตามเกณฑ์เงื่อนไขได้ หากถนนสายนั้นเป็น "ถนนสาย ก" หรือ "ถนนสาย ข" ที่เป็นถนนเดิมขยาย ตามที่กำหนดไว้ในรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง ก็จะได้ถือว่าถนนดังกล่าวมีขนาดเขตทาง 12 เมตร หรือ 16 เมตร ตามลำดับ

หมายเหตุ

- *เดิม หมายถึง* ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปี 2549
ใหม่ หมายถึง ร่างผังเมืองรวม ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 (ฉบับประกาศ 90 วัน)
- เงื่อนไขถนน xx ม. *หมายถึง* เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า xx ม. หรือ (สำหรับ ย.3 ขึ้นไป) อยู่ภายในระยะ 500 ม. จากจุดบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- *เปลี่ยนแปลง:* ↓ *หมายถึง* ผ่อนคลายลง
↑ *หมายถึง* เข้มข้น
- แสดงเฉพาะข้อกำหนดที่แตกต่างกัน ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและโซนที่ไม่แสดงไว้ หมายความว่าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเมื่อเทียบกับฉบับเดิม

วิเคราะห์ความแตกต่างเป็นรายประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

โซน เดิม ใหม่

1. ที่อยู่อาศัย

1.1 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว:

ย.2	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 12 ม.
-----	------	---	-------------------

1.2 ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว:

ย.2	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
-----	------	---	-------------------

1.3 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.:

ย.2	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
ย.3	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↓	ไม่ห้าม

1.4 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 15 ม.:

ย.3	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↑	เงื่อนไขถนน 30 ม.
-----	-------------------	---	-------------------

1.5 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 15 ม.:

ย.4 เงื่อนไขถนน 10 ม. ↓ ไม่ห้าม

1.6 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 5,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 23 ม.:

ย.3 ห้าม ↓ เงื่อนไขถนน 30 ม.

ย.4 ห้าม ↓ เงื่อนไขถนน 10 ม.

ย.5 เงื่อนไขถนน 16 ม. ↓ ไม่ห้าม

1.7 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.:

ย.3 ห้าม ↓ เงื่อนไขถนน 30 ม.

ย.4 ห้าม ↓ เงื่อนไขถนน 10 ม.

ย.5 เงื่อนไขถนน 16 ม. ↓ ไม่ห้าม

พ.1 ไม่ห้าม ↑ ห้าม

พ.2/พ.3 ไม่ห้าม ↑ เงื่อนไขถนน 16 ม.

1.8 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.:

พ.1 ไม่ห้าม ↑ ห้าม

พ.2/พ.3 ไม่ห้าม ↑ เงื่อนไขถนน 30 ม.

2. พาณิชยกรรม

2.1 พาณิชยกรรม ประเภทห้องแถว ดึกแถว:

ย.2 ห้าม ↓ เงื่อนไขถนน 16 ม.

ย.3 ไม่ห้าม ↑ เงื่อนไขถนน 12 ม.

2.2 พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 100 ตร.ม. ไม่เกิน 200 ตร.ม.:

ย.2 เงื่อนไขถนน 10 ม. ↑ เงื่อนไขถนน 16 ม.

2.3 พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 300 ตร.ม. ไม่เกิน 500 ตร.ม.:

ย.2 ห้าม ↓ เงื่อนไขถนน 30 ม.

2.4 พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 500 ตร.ม. ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.:

ย.3 เงื่อนไขถนน 16 ม. ↑ เงื่อนไขถนน 30 ม.

2.5 พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 15 ม.:

ย.3 เงื่อนไขถนน 16 ม. ↑ ห้าม

ย.4 ไม่ห้าม ↑ เงื่อนไขถนน 16 ม.

2.6 พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 15 ม.:

ย.3 เงื่อนไขถนน 30 ม. ↑ ห้าม

2.7 พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 5,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 23 ม.:

ย.3 เงื่อนไขถนน 30 ม. ↑ ห้าม

ย.4 เงื่อนไขถนน 16 ม. ↑ ห้าม

ย.5 ไม่ห้าม ↑ เงื่อนไขถนน 16 ม.

2.8 พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 5,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 23 ม.:

ย.5 เงื่อนไขถนน 30 ม. ↓ เงื่อนไขถนน 16 ม.

ย.6/ย.7/ย.8 เงื่อนไขถนน 30 ม. ↓ ไม่ห้าม

2.9 พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 23 ม.:

ย.3 เงื่อนไขถนน 30 ม. ↑ ห้าม

ย.4 เงื่อนไขถนน 16 ม. ↑ ห้าม

ย.5/ย.6 ไม่ห้าม ↑ เงื่อนไขถนน 30 ม.

ย.7/ย.8 ไม่ห้าม ↑ เงื่อนไขถนน 16 ม.

ย.9/ย.10 ไม่ห้าม ↑ เงื่อนไขถนน 12 ม.

พ.1/พ.2	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.
พ.3	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 12 ม.

2.10 พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 23 ม.:

ย.7/ย.8	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
ย.9/ย.10	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 12 ม.
พ.2	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.
พ.3	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 12 ม.

2.11 พาณิชยกรรม พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.:

ย.7	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 30 ม.
ย.9/ย.10	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
พ.3	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 30 ม.
พ.4/พ.5	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.

3. สำนักงาน

3.1 สำนักงาน ประเภทห้องแถว ตึกแถว:

ย.2	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
ย.3	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 12 ม.

3.2 สำนักงาน พื้นที่เกิน 100 ตร.ม. ไม่เกิน 300 ตร.ม.:

ย.2	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
-----	------	---	-------------------

3.3 สำนักงาน พื้นที่เกิน 300 ตร.ม. ไม่เกิน 500 ตร.ม.:

ย.4/ย.5	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↑	เงื่อนไขถนน 12 ม.
ย.6	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↓	ไม่ห้าม

3.4 สำนักงาน พื้นที่เกิน 500 ตร.ม. ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.:

ย.3	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	ห้าม
ย.4	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.
ย.5	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↑	เงื่อนไขถนน 12 ม.
ย.6	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↓	ไม่ห้าม

3.5 สำนักงาน พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 15 ม.:

ย.3	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	ห้าม
ย.4/ย.5	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↑	ห้าม
ย.6	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.
ย.7	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.
ย.8	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 12 ม.

3.6 สำนักงาน พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 15 ม.:

ย.3	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↑	ห้าม
ย.4/ย.5	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	ห้าม
ย.8	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 12 ม.

3.7 สำนักงาน พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 5,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 23 ม.:

ย.3	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↑	ห้าม
ย.4/ย.5	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	ห้าม
ย.6	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	เงื่อนไขถนน 30 ม.
ย.8	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.

3.8 สำนักงาน พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 5,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 23 ม.:

ย.5	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↑	ห้าม
ย.7/ย.8	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
พ.1	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↓	ไม่ห้าม

3.9 สำนักงาน พื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 23 ม.:

ย.3	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↑	ห้าม
ย.4/ย.5/ย.6	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	ห้าม
ย.8	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 30 ม.
พ.1/พ.2/พ.3	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.

3.10 สำนักงาน พื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 23 ม.:

ย.5/ย.6	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↑	ห้าม
ย.7	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
พ.2/พ.3	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.

3.11 สำนักงาน พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.:

ย.5/ย.6/ย.7/ย.8	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↑	ห้าม
ย.9	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
ย.10	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↓	เงื่อนไขถนน 12 ม.
พ.3	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 30 ม.
พ.4	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.
พ.5	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 12 ม.

วิเคราะห์ความแตกต่างเป็นรายโซน

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เดิม

ใหม่

ย.2

ที่อยู่อาศัย

ประเภทบ้านแถว	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 12 ม.
ประเภทห้องแถว ตึกแถว	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
อาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.

พาณิชยกรรม

ประเภทห้องแถว ตึกแถว	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
พื้นที่เกิน 100 ตร.ม. ไม่เกิน 200 ตร.ม.	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↑	เงื่อนไขถนน 16 ม.
พื้นที่เกิน 300 ตร.ม. ไม่เกิน 500 ตร.ม.	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 30 ม.

สำนักงาน

ประเภทห้องแถว ตึกแถว	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
พื้นที่เกิน 100 ตร.ม. ไม่เกิน 300 ตร.ม.	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.

ย.3

อาคารอยู่อาศัยรวม

พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↓	ไม่ห้าม
พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 15 ม.	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↑	เงื่อนไขถนน 30 ม.
พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 23 ม.	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 30 ม.

พาณิชยกรรม

ประเภทห้องแถว ตึกแถว	ไม่ห้าม	↑	เงื่อนไขถนน 12 ม.
พื้นที่เกิน 500 ตร.ม. ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	เงื่อนไขถนน 30 ม.
พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 15 ม.	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	ห้าม
พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 15 ม.	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↑	ห้าม
พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 23 ม.	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↑	ห้าม

เฉพาะที่เปลี่ยนจาก ห้ามเลย เป็น ยกเว้นตามเงื่อนไข

<i>โซน</i>	<i>เดิม</i>		<i>ใหม่</i>
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว:			
ย.2	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 12 ม.
ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว, ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.:			
ย.2	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 5,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 23 ม.:			
ย.3	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 30 ม.
ย.4	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 10 ม.
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.:			
ย.3	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 30 ม.
ย.4	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 10 ม.
พาณิชย์กรรม ประเภทห้องแถว ตึกแถว:			
ย.2	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.
พาณิชย์กรรม พื้นที่เกิน 300 ตร.ม. ไม่เกิน 500 ตร.ม.:			
ย.2	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 30 ม.
พาณิชย์กรรม พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.:			
ย.7	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 30 ม.
สำนักงาน ประเภทห้องแถว ตึกแถว, สำนักงาน พื้นที่เกิน 100 ตร.ม. ไม่เกิน 300 ตร.ม.:			
ย.2	ห้าม	↓	เงื่อนไขถนน 16 ม.

เฉพาะที่เปลี่ยนจาก ไม่ห้ามหรือยกเว้นตามเงื่อนไข เป็น ห้ามเลย

<i>โซน</i>	<i>เดิม</i>		<i>ใหม่</i>
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 23 ม., ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.:			
พ.1	ไม่ห้าม	↑	ห้าม
พาณิชย์กรรม พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 15 ม.:			
ย.3	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	ห้าม
พาณิชย์กรรม พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 15 ม.:			
ย.3	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↑	ห้าม
พาณิชย์กรรม พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 5,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 23 ม., พาณิชย์กรรม พื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 23 ม.:			
ย.3	เงื่อนไขถนน 30 ม.	↑	ห้าม
ย.4	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	ห้าม
สำนักงาน พื้นที่เกิน 500 ตร.ม. ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.:			
ย.3	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	ห้าม
สำนักงาน พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 15 ม.:			
ย.3	เงื่อนไขถนน 16 ม.	↑	ห้าม
ย.4/ย.5	เงื่อนไขถนน 10 ม.	↑	ห้าม
สำนักงาน พื้นที่เกิน 1,000 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 15 ม.:			
สำนักงาน พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 5,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 23 ม.:			

ย.3 เจือปนไขมัน 30 ม. ↑ ห้าม
ย.4/ย.5 เจือปนไขมัน 16 ม. ↑ ห้าม

สำนักงาน พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. ไม่เกิน 5,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 23 ม.:

ย.5 เจือปนไขมัน 30 ม. ↑ ห้าม

สำนักงาน พื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. สูงไม่ถึง 23 ม.:

ย.3 เจือปนไขมัน 30 ม. ↑ ห้าม

ย.4/ย.5/ย.6 เจือปนไขมัน 16 ม. ↑ ห้าม

สำนักงาน พื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม. ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 23 ม.:

ย.5/ย.6 เจือปนไขมัน 30 ม. ↑ ห้าม

สำนักงาน พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.:

ย.5/ย.6/ย.7/ย.8 เจือปนไขมัน 30 ม. ↑ ห้าม