

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้
อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของแขวงสามก่า
แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร
พ.ศ. 2544

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของแขวงสามก่า แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 35 มาตรา 48 วรรคหนึ่ง และมาตรา 49 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่บางส่วนของแขวงสามก่า แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544”

ข้อ 2 ข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3 ข้อบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) โรงเรียนหรือสถานพยาบาลของเอกชนที่ไม่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืน
- (2) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตูและท่าเทียบเรือที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
- (3) การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร เพื่อทดแทนอาคารเดิมที่มีสภาพชำรุด หรือถูกเพลิงไหม้ไว้แต่อาคารโรงงานอุตสาหกรรม

ข้อ 4 ในข้อบัญญัตินี้

“บริเวณที่ 1” หมายความว่า พื้นที่ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนบางขุนเทียน - ชายทะเล ตั้งแต่ถนนพระราม 2 ไปทางทิศใต้จนจดคลองสนามชัย

“บริเวณที่ 2” หมายความว่า พื้นที่ภายในระยะ 100 เมตร จากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนบางขุนเทียน - ชายทะเล ตั้งแต่คลองสนามชัย ไปทางทิศใต้จนจดคลองพิทยาลงกรณ์

“บริเวณที่ 3” หมายความว่า พื้นที่ภายในบริเวณระหว่าง ทิศเหนือจดคลองเชิงตาแพและคลองลูกวัว ทิศตะวันออกจดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ทิศใต้จดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ทิศตะวันตกจดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ไม่รวมพื้นที่ในบริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 4

“บริเวณที่ 4” หมายความว่า พื้นที่ภายในระยะ 100 เมตร ตามแนวขนานริมสองฝั่งคลองภายในเขตกรุงเทพมหานคร ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ไม่รวมพื้นที่ในบริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 2

1. คลองระเหย จากทางรถไฟสายมหาชัย - วงเวียนใหญ่ ไปทางทิศใต้จนบรรจบกับคลองสนามชัย
2. คลองเลนเปน จากทางรถไฟสายมหาชัย - วงเวียนใหญ่ ไปทางทิศใต้จนบรรจบกับคลองสนาม

ชัย

3. คลองสะแกงาม จากถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านใต้) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับคลองสนามชัย
4. คลองสนามชัย จากถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านใต้) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนจดแนวเขตกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก
5. คลองเฉลิมชัยพัฒนา จากถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านใต้) ไปทางทิศใต้จนถึงจุดบรรจบคลองหัวกระบือกับคลองบางขโมย
6. คลองหัวกระบือ จากจุดบรรจบคลองเฉลิมชัยพัฒนากับคลองบางขโมยไปทางทิศใต้ จนถึงจุดบรรจบคลองขุนราชพินิจใจกับคลองลูกวัว
7. คลองบางมด จากถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านใต้) ไปทางทิศใต้จนบรรจบกับคลองสวน
8. คลองบางขโมย จากจุดบรรจบคลองสนามชัย ไปทางทิศใต้ และเลี้ยวไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนถึงจุดบรรจบคลองเฉลิมชัยพัฒนากับคลองหัวกระบือ
9. คลองบางหญ้า จากจุดบรรจบคลองพระไชยยศ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับคลองหัวกระบือ
10. คลองพระไชยยศ จากจุดบรรจบคลองสนามชัย ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับคลองบางหญ้า
11. คลองอ้อ จากจุดบรรจบคลองสนามชัย ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับคลองยายเพียร
12. คลองกลางทุ่ง จากจุดบรรจบคลองบางกระบือ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนถึงจุดบรรจบคลองรางหอกหักกับคลองย่างควาย
13. คลองยายเพียร จากจุดบรรจบคลองกลางทุ่ง ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับคลองหัวกระบือ
14. คลองย่างควาย จากจุดบรรจบคลองกลางทุ่งกับคลองรางหอกหักไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับคลองหัวกระบือ
15. คลองบางกระบือ จากจุดบรรจบคลองสนามชัย ไปทางทิศใต้จนบรรจบกับคลองเกาะโพธิ์
16. คลองสหกรณ์ จากจุดบรรจบคลองสนามชัย ไปทางทิศใต้จนบรรจบกับคลองแสมดำใต้
17. คลองเกาะโพธิ์ จากจุดบรรจบคลองแสมดำใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนถึงจุดบรรจบคลองนากับคลองแยกเชิงตาแพ
18. คลองแยกเชิงตาแพ จากจุดบรรจบคลองเกาะโพธิ์กับคลองนา ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับคลองเชิงตาแพ
19. คลองเชิงตาแพ จากจุดบรรจบคลองตาแมนและคลองแยกพะเนียงไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนถึงจุดบรรจบคลองลูกวัวเก่ากับคลองลูกวัว
20. คลองลูกวัวเก่า จากจุดบรรจบคลองหัวกระบือ ไปทางทิศใต้ จนถึงจุดบรรจบคลองเชิงตาแพกับคลองลูกวัว
21. คลองลูกวัว จากจุดบรรจบคลองเชิงตาแพกับคลองลูกวัวเก่า ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนถึงจุดบรรจบคลองหัวกระบือกับคลองขุนราชพินิจใจ
22. คลองนกระทุง จากจุดบรรจบคลองเชิงตาแพ ไปทางทิศใต้ จนถึงจุดบรรจบคลองรางนาเลนกับคลองโกร่งประทุน
23. คลองโกร่งประทุน จากจุดบรรจบคลองนกระทุงกับคลองรางนาเลนไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับคลองขุนราชพินิจใจ
24. คลองขุนราชพินิจใจ จากจุดบรรจบคลองหัวกระบือกับคลองลูกวัวไปทางทิศใต้ จนจดกับแนวเขตกรุงเทพมหานครด้านใต้

25. คลองตาแม่ัน จากจุดบรรจบคลองแสมดำใต้ ไปทางทิศตะวันออกจนถึงจุดบรรจบคลองเชิงตาแพกับคลองแยกพะเนียง
26. คลองแยกพะเนียง จากจุดบรรจบคลองตาแม่ันกับคลองเชิงตาแพไปทางทิศใต้ จนจดแนวเขตกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก
27. คลองสาม จากจุดบรรจบคลองแยกพะเนียง ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบคลองขุนราชพินิจใจ
28. คลองสอง จากจุดบรรจบคลองแยกพะเนียง ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับคลองขุนราชพินิจใจ
29. คลองหนึ่ง จากแนวเขตกรุงเทพมหานครด้านทิศตะวันตก ไปทางทิศตะวันออก จนบรรจบกับคลองขุนราชพินิจใจ
30. คลองพิทยาลงกรณ์ จากแนวเขตกรุงเทพมหานครด้านทิศตะวันตกไปทางทิศตะวันออก จนบรรจบกับคลองขุนราชพินิจใจ
31. คลองศรีกุมาร จากจุดบรรจบคลองพิทยาลงกรณ์ ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับคลองโล่ง (คลองประมง)
32. คลองเสาชิง จากจุดบรรจบคลองพิทยาลงกรณ์ ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับคลองโล่ง (คลองประมง)
33. คลองโล่ง (คลองประมง) จากแนวเขตกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกไปทางทิศตะวันออก จนบรรจบกับคลองขุนราชพินิจใจ
- ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัตินี้

ข้อ 5 ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่บางส่วนของแขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัตินี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

- (ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้ก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้
- (1) ห้องแถว ตึกแถว
 - (2) อาคารพาณิชย์
 - (3) โรงมหรสพ
 - (4) โรงแรม
 - (5) ศูนย์การค้า
 - (6) คลังสินค้า
 - (7) โรงงานอุตสาหกรรม
 - (8) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตาราง

เมตร

- (9) อาคารที่มีระยะห่างระหว่างอาคารน้อยกว่า 4 เมตร และมีระยะห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า 2

เมตร

- (ข) ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารอื่นใดเว้นแต่

(1) ภายในระยะเกิน 6 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 15 เมตร จากเขตถนนบางขุนเทียน - ชายทะเล ทั้งสองฟาก ให้ก่อสร้างอาคารได้ทุกประเภท ยกเว้นอาคารตาม (ก)

(2) ภายในระยะเกิน 15 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 100 เมตร จากเขตถนนบางขุนเทียน - ชายทะเลทั้งสองฟาก ให้ก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- (2.1) อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งมีใช้ห้องแถว ตึกแถว

(2.2) อาคารพาณิชย์ที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 100 ตารางเมตร ซึ่งมีใช้ห้องแถว ตึกแถว

(2.3) อาคารสำหรับใช้เพื่อสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ทั้งนี้ อาคารตาม (2.1) (2.2) และ (2.3) ต้องมีระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร และมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร รวมทั้งต้องมีระยะถอยร่นระหว่างอาคารกับเขตถนนไม่น้อยกว่า 6 เมตร และมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแต่ละแปลง

(ค) ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอื่นใด เว้นแต่

(1) อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งมีใช้ห้องแถว ตึกแถว

(2) อาคารพาณิชย์ที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 100 ตารางเมตร ซึ่งมีใช้ห้องแถว ตึกแถว

(3) อาคารสำหรับใช้เพื่อสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

(4) อาคารที่ใช้เพื่อการนันทนาการ การกีฬาหรือการศึกษา

ทั้งนี้ อาคารตาม (1) - (4) ต้องมีระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร และมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร รวมทั้งต้องมีระยะถอยร่นระหว่างอาคารกับเขตถนนไม่น้อยกว่า 6 เมตร และมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินแต่ละแปลง

(ง) ภายในบริเวณที่ 4 ห้ามมิให้ก่อสร้างดัดแปลงอาคารอื่นใด เว้นแต่

(1) อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร และมีระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร และมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารสำหรับใช้เพื่อสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ทั้งนี้ อาคารตาม (1) และ (2) ต้องมีระยะถอยร่นระหว่างอาคารกับแนวคลองไม่น้อยกว่า 6 เมตร และมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินแต่ละแปลง

(จ) ภายในบริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 และบริเวณที่ 4 อนุญาตให้ก่อสร้างเฉพาะอาคารที่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นหลังคาทรงจั่วหรือทรงสถาปัตยกรรมไทย มีความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 30 องศา

ข้อ 6 การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงยอดผนังของอาคารชั้นสูงสุด

ป้ายที่เป็นอาคาร ให้วัดความสูงจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของป้าย

ข้อ 7 อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดไว้ตามข้อ 5 ก่อนหรือในวันที่ข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัตินี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าว ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 5

ข้อ 8 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่ข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับ และยังคงสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัตินี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อข้อบัญญัตินี้ไม่ได้

ข้อ 9 ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัตินี้

ประกาศ ณ วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2544

สมิคร สุนทรเวช

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในแขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2543 ออกใช้บังคับโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมป่าชายเลน การผังเมือง และการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีผลใช้บังคับเป็นการชั่วคราว มีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2543 เป็นต้นไป และถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลใช้บังคับ จะทำให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวเป็นอันถูกยกเลิกไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ดังนั้นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว สมควรให้มีกฎหมายใช้บังคับอย่างต่อเนื่อง จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัตินี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 118 ตอนพิเศษ 54ง ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2544

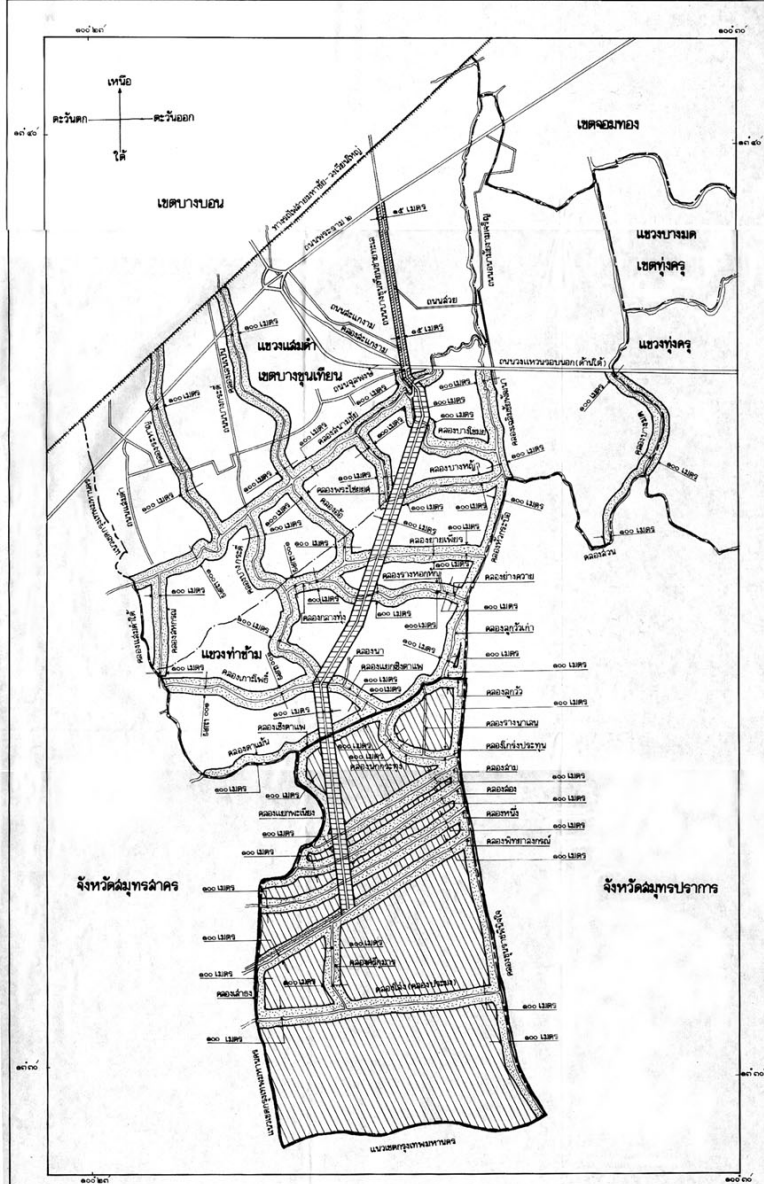
แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของแขวงสามลำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๔๔

มาตราส่วน ๑:๕๐,๐๐๐

๐ ๑ ๒ ๓ ๔ กิโลเมตร



- เครื่องหมาย**
-  บริเวณที่ ๑
 -  บริเวณที่ ๒
 -  บริเวณที่ ๓
 -  บริเวณที่ ๔
 -  เขตของจังหวัด
 -  เขตของเขต
 -  เขตของแขวง
 -  ทางหลวง ถนน คลอง ขยาย
 -  ทางรถไฟ
 -  สะพาน
 -  แม่น้ำ ลำคลอง

สำนักผังเมือง

(นายนิคม ไวยรัชพานิช)
ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

รองผู้อำนวยการ

(นายประทีป โลหะชาลา)
ปลัดกรุงเทพมหานคร