

**ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร**  
**เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร**  
**บางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ**  
**ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี**  
**เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร**  
**พ.ศ. 2547**

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 39 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

**ข้อ 1** ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547”

**ข้อ 2** ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

**ข้อ 3** ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

“ภายในบริเวณโดยรอบสวนเบญจกิติ” ประกอบด้วย

(1) “บริเวณที่ 1”

จุดที่ 1 คือ จุดที่ตั้งอยู่ริมฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้จดกับเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ 1 เป็นเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตกไปทางทิศใต้ถึงจุดที่ 2 ซึ่งตั้งอยู่บนเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกฟากตะวันตกจดกับเขตที่ดินของโรงงานยาสูบด้านใต้

ด้านใต้

จากจุดที่ 2 เป็นเส้นเลียบเขตที่ดินของโรงงานยาสูบด้านใต้ไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ 3 ซึ่งตั้งอยู่บนเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกจดกับเขตที่ดินของโรงงานยาสูบด้านใต้

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ 3 เป็นเส้นเลียบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกไปทางทิศเหนือถึงจุดที่ 4 ซึ่งตั้งอยู่บนเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครฟากตะวันออกจดกับริมฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้

ด้านเหนือ

จากจุดที่ 4 เป็นเส้นเลียบริมฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ 1

(2) “บริเวณที่ 2”

จุดที่ 5 คือ จุดที่ตั้งอยู่เขตถนนสุขุมวิทพากใต้จัดเส้นขนาน 15 เมตร ของเขตถนนรัชดาภิเษกพาก  
ตะวันออก

ด้านเหนือ

จากจุดที่ 5 เป็นเส้นเลียบบเขตถนนสุขุมวิทพากใต้ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ 6 ซึ่งตั้งอยู่ริมเขตถนน  
สุขุมวิทพากใต้จัดกับเส้นขนานระยะ 215 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ 6 เป็นเส้นขนานระยะ 215 เมตรไปทางทิศใต้ถึงจุดที่ 7 ซึ่งตั้งอยู่เขตถนนพระรามที่ 4 พาก  
เหนือจัดกับเส้นขนานระยะ 215 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษก

ด้านใต้

จากจุดที่ 7 เป็นเส้นเลียบบเขตถนนพระรามที่ 4 พากเหนือไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ 8 ซึ่งตั้งอยู่เขต  
ถนนพระรามที่ 4 พากเหนือจัดกับเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกพากตะวันออก

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ 8 เป็นเส้นขนานระยะ 15 เมตรกับเขตถนนรัชดาภิเษกพากตะวันออกไปทางทิศเหนือถึงจุด  
ที่ 5

(3) “บริเวณที่ 3”

จุดที่ 9 คือ จุดที่ตั้งอยู่บนเขตถนนพระรามที่ 4 จัดกับเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนน  
รัชดาภิเษกพากตะวันตก

ด้านใต้

จากจุดที่ 9 เป็นเส้นเลียบบเขตถนนพระรามที่ 4 พากเหนือไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ 10 ซึ่งตั้งอยู่บน  
ถนนพระรามที่ 4 พากเหนือจัดกับเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครพากตะวันออก

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ 10 เป็นเส้นเลียบบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครพากตะวันออกไปทางทิศเหนือถึงจุดที่ 3 ซึ่ง  
ตั้งอยู่ริมเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครพากตะวันออกจัดกับเขตที่ดินของโรงงานยาสูบ

ด้านเหนือ

จากจุดที่ 3 เป็นเส้นเขตที่ดินของโรงงานยาสูบไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ 2 ซึ่งตั้งอยู่บนเส้นขนาน  
ระยะ 15 เมตรของถนนรัชดาภิเษกพากตะวันตก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ 2 เป็นเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกพากตะวันตกไปทางทิศใต้ถึงจุดที่ 9

(4) “บริเวณที่ 4”

จุดที่ 11 คือ จุดที่ตั้งอยู่บนเขตถนนพระรามที่ 4 พากเหนือจัดกับเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครพาก  
ตะวันตก

ด้านใต้

จากจุดที่ 11 เป็นเส้นเลียบบเขตถนนพระรามที่ 4 พากเหนือไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ 12 ซึ่งตั้งอยู่  
เขตถนนพระรามที่ 4 พากเหนือจัดกับเขตถนนวิฑูพากตะวันออก

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ 12 เป็นเส้นเลียบบเขตถนนวิฑูพากตะวันออกไปทางทิศเหนือถึงจุดที่ 13 ซึ่งตั้งอยู่เขตถนน  
วิฑูพากตะวันออกตัดกับคลองไผ่สิงห์โตฝั่งใต้

ด้านเหนือ

จากจุดที่ 13 เป็นเส้นเลียบบริมฝั่งคลองไผ่สิงห์โตฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ 14 ซึ่งตั้งอยู่ริมเขต  
ทางพิเศษเฉลิมมหานครพากตะวันตกจัดกับคลองไผ่สิงห์โตฝั่งใต้

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ 14 เป็นเส้นเลียบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครไปทางทิศใต้ถึงจุดที่ 11

(5) “บริเวณที่ 5”

จุดที่ 15 คือ จุดที่ตั้งอยู่บนเขตถนนวิฑูยจุดกับเส้นขนานระยะ 200 เมตร ของริมฝั่งคลองไผ่สิงห์โตฝั่ง

ใต้

ด้านเหนือ

จากจุดที่ 15 เป็นเส้นขนานระยะ 200 เมตรของริมฝั่งคลองไผ่สิงห์โตฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ 16 ซึ่งตั้งอยู่ริมเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครปากตะวันตก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ 16 เป็นเส้นเลียบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครปากตะวันตกลงมาทางใต้ถึงจุดที่ 14 ซึ่งตั้งอยู่ริมเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครปากตะวันตกจุดกับริมฝั่งคลองไผ่สิงห์โตฝั่งใต้

ด้านใต้

จากจุดที่ 14 เป็นเส้นเลียบคลองไผ่สิงห์โตฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ 13 ซึ่งตั้งอยู่ริมเขตถนนวิฑูยจุดกับริมฝั่งคลองไผ่สิงห์โตฝั่งใต้

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ 13 เป็นเส้นเลียบเขตถนนวิฑูยปากตะวันออกไปทางทิศเหนือถึงจุดที่ 15

(6) “บริเวณที่ 6”

จุดที่ 17 คือ จุดที่ตั้งอยู่บนเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครจุดกับเส้นขนานระยะ 200 เมตร ของคลอง

นางหงษ์ฝั่งใต้

ด้านเหนือ

จากจุดที่ 17 เป็นเส้นขนานระยะ 200 เมตรของคลองนางหงษ์ฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ 18 ซึ่งตั้งอยู่บนเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษก

ด้านตะวันออก

จากจุดที่ 18 เป็นเส้นขนานระยะ 15 เมตรของเขตถนนรัชดาภิเษกปากตะวันตกไปทางทิศใต้ถึงจุดที่ 1

ด้านใต้

จากจุดที่ 1 เป็นเส้นเลียบริมฝั่งคลองนางหงษ์ฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ 4

ด้านตะวันตก

จากจุดที่ 4 เป็นเส้นเลียบเขตทางพิเศษเฉลิมมหานครไปทางทิศเหนือถึงจุดที่ 17

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

**ข้อ 4** ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร เว้นแต่อาคารเพื่อกิจกรรมการนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการนันทนาการ ซึ่งทางราชการเป็นผู้ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์

(2) ห้องแถวหรือตึกแถว

(3) เพิงหรือแผงลอย

(4) คลังสินค้า

(5) ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายชื่อถนน ตรอก ซอย ป้ายทางราชการ ป้ายชื่อสถานประกอบกิจการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร

**ข้อ 5** ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีความสูงเกิน 45 เมตร

(2) อาคารตามข้อ 4(2) (3) (4) และ (5)

(3) อาคารห้างสรรพสินค้าประเภทอาคารขนาดใหญ่

**ข้อ 6** ภายในบริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 และบริเวณที่ 6 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 45 เมตร

**ข้อ 7** การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับที่ศูนย์กลางถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

**ข้อ 8** ภายในบริเวณตามข้อ 4 ข้อ 5 และข้อ 6 ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 4 ข้อ 5 และข้อ 6

**ข้อ 9** ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ไม่ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ข้อ 5 และข้อ 6 ก่อนหรือในวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าว ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 4 ข้อ 5 และข้อ 6

**ข้อ 10** อาคารที่ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ไม่ได้

**ข้อ 11** ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศ ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2547

สมิคร สุนทรเวช

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

**หมายเหตุ** เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 23 เมษายน 2546 ออกใช้บังคับโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง การผังเมือง และการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร ด้วยการกำหนดมาตรการควบคุมความสูง ชนิดและประเภทอาคาร โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีผลใช้บังคับเป็นการชั่วคราว มีกำหนดหนึ่งปี นับตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2546 เป็นต้นไป และถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลใช้บังคับ จะทำให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวเป็นอันถูกยกเลิกไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ดังนั้น เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว สมควรให้มีกฎหมายใช้บังคับอย่างต่อเนื่อง จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

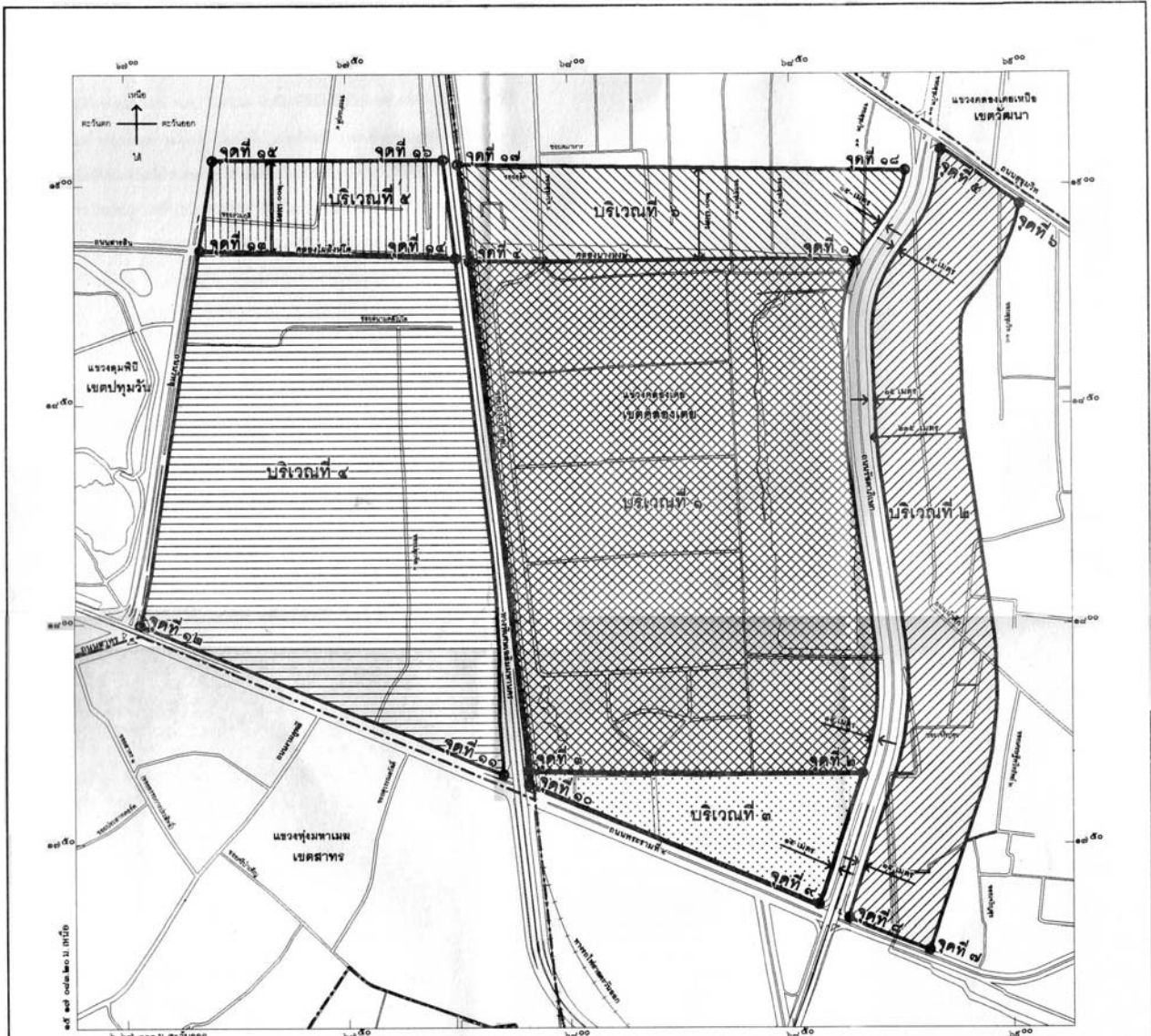
ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 121 ตอนพิเศษ 38ง วันที่ 2 เมษายน 2547

### แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
ในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๔๗

มาตราส่วน ๑ : ๑๐,๐๐๐



#### เครื่องหมาย

- บริเวณที่ ๑
- บริเวณที่ ๒
- บริเวณที่ ๓
- บริเวณที่ ๔
- บริเวณที่ ๕
- บริเวณที่ ๖
- ทางหลวง, ถนน, ซอย
- สะพาน
- เขตของเขต
- ทางรถไฟ
- คลอง

#### สำนักผังเมือง

(นายพิชัย ไชยพนันนิช)  
ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

(นางณฐนท ทวีสิน)  
ปลัดกรุงเทพมหานคร