

ฉบับรับรองแล้ว

รายงานการประชุมคณะกรรมการผังเมือง

ครั้งที่ ๕/๒๕๕๕

วันพฤหัสบดีที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๕ เวลา ๐๙.๓๐ น.

ณ ห้องประชุม ๑๒๐๑ อาคาร ๑ ชั้น ๒ กรมโยธาธิการและผังเมือง ถนนพระราม ๙

รายนามคณะกรรมการผังเมืองผู้เข้าประชุม

๑.	นายพระนาย สุวรรณรัฐ	ปลัดกระทรวงมหาดไทย	ประธาน
๒.	นายชวลิต ชูขจร	รองปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ แทนปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์	กรรมการ
๓.	นายจำรูญ ตั้งไพศาลกิจ	รองปลัดกระทรวงคมนาคม แทนปลัดกระทรวงคมนาคม	กรรมการ
๔.	นายยงยุทธ ทองสุข	รองปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม แทนปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม	กรรมการ
๕.	นายบุญชู ประสพกิจถาวร	ผู้อำนวยการส่วนงบประมาณ กระทรวงมหาดไทย ๒ แทนผู้อำนวยการสำนักงบประมาณ	กรรมการ
๖.	นายสมชาย ศักดาเวคีอิศร	ที่ปรึกษาด้านนโยบายและแผน แทนเลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	กรรมการ
๗.	หม่อมหลวงปานสาร หัสตินทร		กรรมการ
๘.	คุณหญิงภัทราภา อิศรเสนา ณ อยุธยา		กรรมการ
๙.	นายจิรายุ ศวิตชาติ		กรรมการ
๑๐.	นายปรีชา รณรงค์		กรรมการ
๑๑.	นายสง่า โภคบุตร		กรรมการ
๑๒.	นายสมพล ยุติธรรม		กรรมการ
๑๓.	นายสุธรรม ศิริทิพย์สาคร		กรรมการ
๑๔.	นายธีระพันธุ์ ทองประวัตติ	ผู้แทนสภาวิศวกร	กรรมการ
๑๕.	นายประเสริฐ ศรีอุฬารพงศ์	ผู้แทนสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย	กรรมการ
๑๖.	นายกิตติชัย รักตะกนิษฐ		กรรมการ
๑๗.	นายสมศักดิ์ จุฑานันท์		กรรมการ
๑๘.	นายสมศักดิ์ ตั้งทรงศิริศักดิ์		กรรมการ
๑๙.	นายอดุลย์ ตั้งศัทยาภิรมย์		กรรมการ
๒๐.	นายขุนพล พรหมแพทย์	รองผู้อำนวยการสำนักผังเมือง แทนปลัดกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
๒๑.	นายอุดม พัวสกุล	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง	กรรมการและเลขานุการ

/-รายนาม...

รายนามคณะกรรมการผังเมืองผู้ไม่เข้าประชุม

- นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล กรรมการ ทิศการกิจอื่น

รายนามผู้เข้าร่วมประชุม

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

๑. ม.ร.ว.เปรมศิริ เกษมสันต์ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง
แทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
รองผู้อำนวยการสำนักผังเมือง
๒. นางสาวอมรรัตน์ กฤตยานวัช ผู้อำนวยการกองวางผังพัฒนาเมือง
๓. นางสาวปัญญาภัสสรณ์ นพพันธ์ หัวหน้าฝ่ายวางผังพัฒนาพื้นที่ตะวันตก
๔. นายสมพงษ์ จิรบัณฑิตสุข นักผังเมืองชำนาญการ
๕. นายอาสา ทองธรรมชาติ นักผังเมืองชำนาญการ
๖. นางสาวอรพิมพ์ พิมพ์เจริญ นักผังเมืองชำนาญการ
๗. นางปิยนุช ศิริ นักผังเมืองชำนาญการ
๘. นายเจนการ เจนการกิจ นักผังเมืองชำนาญการ

บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด

- ผศ.นพนนท์ ตาปนานนท์ ผู้เชี่ยวชาญและที่ปรึกษาโครงการ

กรมโยธาธิการและผังเมือง

๑. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์ รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
๒. นายสมชัย ศรีวิบูลย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านวางผังสถาปัตยกรรม
๓. นางมณฑา อุนยะพันธุ์ ผู้เชี่ยวชาญด้านวิเคราะห์และประเมินผล
๔. นายปรเมษฐ ชำเขียว ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ
๕. นางสาวสุรรัตน์ ณ นคร นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ
แทนผู้อำนวยการสำนักผังประเทศและผังภาค
๖. นางสาวปราณี นันทเสนามาตร ผู้อำนวยการสำนักพัฒนามาตรฐาน
๗. นายประสงค์ แผ่สุวรรณ ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมกรมการผังเมือง
๘. นายถวัลย์ วรรณกิจมงคล นิติกรชำนาญการพิเศษ
แทนผู้อำนวยการกองนิติการ
๙. ว่าที่พันตรี อติศักดิ์ น้อยสุวรรณ ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการผังเมือง
๑๐. นายสินธุ์ บุญสิทธิ์ วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ
แทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
๑๑. นางสาวสิริรักษ์ ไสยวรรณ หัวหน้ากลุ่มงานผังเมืองรวมที่ ๑
สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ
๑๒. นายชูเกียรติ ต้นวงศ์เลิศ วิศวกรโยธาชำนาญการ
แทนผู้อำนวยการส่วนคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคที่ ๑
สำนักวิศวกรรมกรมการผังเมือง

๑๓. นายธงชัย	โรจนกนันท์	สถาปนิกชำนาญการพิเศษ สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ
๑๔. นางสาวกรกมล	ภาคพิจารณ์	นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ
๑๕. นางสาววาริน	สุขเสมอ	นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ สำนักพัฒนามาตรฐาน
๑๖. นายสุรพงศ์	พูนพิพัฒน์	นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการพิเศษ สำนักงานคณะกรรมการผังเมือง
๑๗. นายอภิชาติ	ตุลละล้มพะ	นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการ สำนักงานคณะกรรมการผังเมือง
๑๘. นางสาวปราณี	ไวยศไพบุลย์รุ่ง	นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการ สำนักงานคณะกรรมการผังเมือง
๑๙. นายปองพล	ทองสมจิตร	นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการ สำนักงานคณะกรรมการผังเมือง

และเจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเข้าร่วมประชุม จำนวน ๔๕ คน

เริ่มประชุมเวลา ๐๙.๓๐ น.

เมื่อครบองค์ประชุมแล้วประธาน (นายพระนาย สุวรรณรัฐ ปลัดกระทรวงมหาดไทย) กล่าวเปิดประชุมฯ แล้วดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งต่อที่ประชุม

- ไม่มี

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่อง รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการผังเมือง ครั้งที่ ๔/๒๕๕๕
วันที่ ๕ เมษายน ๒๕๕๕

-

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเสนอเพื่อพิจารณา

เรื่อง ขอความเห็นชอบผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ตามมาตรา ๒๒ จำนวน ๑ ผัง
ได้แก่ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓)
ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการผังเมือง (ว่าที่พันตรี อดิศักดิ์ น้อยสุวรรณ)

รายงานว่า

๑. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ประกาศเป็นกฎกระทรวงฉบับแรก เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้มีการปรับปรุงครั้งที่ ๑ ประกาศใช้บังคับ วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๔๗ มีการขอขยายระยะเวลาการใช้บังคับ ๑ ปี ๒ ครั้ง สิ้นสุดการใช้บังคับ เมื่อวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ปรับปรุงผังครั้งที่ ๒ ประกาศเป็นกฎกระทรวงใช้บังคับ วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๙ ถึงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ขยายระยะเวลาการใช้บังคับ ๑ ปี ๒ ครั้ง จะสิ้นสุดการบังคับใช้ในวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕

๒. มาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ กำหนดว่า ภายในหนึ่งปีก่อนระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงดังกล่าวจะสิ้นสุดลง ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นสำรวจว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในการใช้ผังเมืองรวมดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่ ถ้าเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ก็ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมให้เหมาะสมได้

๓. กรุงเทพมหานคร ได้ประเมินผลการใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ แล้วเห็นว่า สถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจและการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ ซึ่งส่งผลให้รูปแบบ แนวโน้ม และทิศทางการพัฒนาเมืองไม่สอดคล้องกับกรอบการพัฒนาตามที่ได้กำหนดไว้ ประกอบกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ได้กำหนดประเภทและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีรายละเอียดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดความไม่ชัดเจนในทางปฏิบัติบางประการโดยเฉพาะส่วนที่คาบเกี่ยวกับกฎหมายอื่น กรุงเทพมหานคร จึงเห็นสมควรให้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) เพื่อให้มีผังเมืองรวมที่สอดคล้องกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป และสามารถใช้เป็นกรอบการพัฒนาเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

/-๔. กรุงเทพมหานคร...

๔. กรุงเทพมหานคร จึงได้ดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ตามขั้นตอน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ โดยคณะกรรมการผังเมืองได้มีมติในการประชุมเมื่อวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๔ อนุมัติให้กรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้การปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในครั้งนี้ได้มีการดำเนินการจัดประชุมประชาชนเพื่อรับฟังความคิดเห็น จำนวนทั้งสิ้น ๒๖ ครั้ง มีทั้งโครงการเสวนาหารือภายในหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการประชุมในด้านผู้ทรงคุณวุฒิ และการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ และมีการประชุมหารือระหว่างกรุงเทพมหานคร กับเขตปริมณฑลโดยรอบ

ในส่วนของการทำงานร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมืองนั้น ได้มีการตั้งคณะทำงาน และประสานการปรับปรุงผังเมืองกรุงเทพมหานคร หรือกันทั้งหมด ๕ ครั้ง เสนอคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม กรุงเทพมหานครให้ความเห็นชอบในการจัดทำร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ได้นำไปปิดประกาศเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน เมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๔ รวมทั้งสิ้น ๑๑๗ แห่ง

๖. กรุงเทพมหานคร และกรมโยธาธิการและผังเมืองได้นำร่างผังเมืองรวมดังกล่าวเสนอ คณะกรรมการพิจารณาด้านผังเมืองของกรมพิจารณา เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ที่ประชุมมีข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะ จำนวน ๒๓ ประเด็น

๗. ได้นำเสนอร่างผังเมืองรวมดังกล่าว รวมทั้งความเห็นของคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร คณะกรรมการพิจารณาด้านผังเมืองของกรมฯ และความเห็นของทั้ง ๓ สมาคม เสนอให้ คณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมืองพิจารณา รวม ๔ ครั้ง ครั้งแรก เมื่อวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๕ ครั้งที่ ๒ วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๕ ครั้งที่ ๓ วันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๕ และครั้งที่ ๔ วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๕ ซึ่งที่ประชุมได้มีมติเห็นชอบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ตามที่กรุงเทพมหานคร เสนอมา ยกเว้นการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวน ๓ บริเวณ ข้อกำหนดและมาตรการ จำนวน ๑๘ ข้อ

สำหรับรายละเอียดในภาพรวมของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ผู้วางผังจะนำเสนอที่ประชุมต่อไป และได้แนะนำผู้เข้าร่วมประชุมชี้แจงจากกรุงเทพมหานคร

ผู้แทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ม.ร.ว.เปรมศิริ เกษมสันต์ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง) ได้นำเสนอรายละเอียดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ในภาพรวม พร้อมแสดงภาพประกอบสรุปดังนี้

กรุงเทพมหานคร ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ประเมินผลกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ โดยแบ่งการประเมินออกเป็นด้านต่างๆ ดังนี้ ๑) ด้านประชากร ๒) ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ๓) ด้านโครงการคมนาคมและขนส่ง และสาธารณูปโภค ๔) ด้านที่โล่งว่าง และคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งจากการประเมินผลกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ พบว่า วิฤตเศรษฐกิจของโลกและปัญหาด้านการเมืองของประเทศ ส่งผลกระทบต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ การจ้างงาน และจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร ที่ต่ำกว่าการคาดการณ์ มีการปรับแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และการเพิ่มจำนวนสายทางจาก ๗ สายทางเป็น ๑๒ สายทาง ระบบคมนาคมขนส่งระบบรางส่งผลต่อการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่บริเวณโดยรอบ สถานีและในแนวสายทาง มีโครงการขนาดใหญ่ได้แก่ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ อาคารรัฐสภาแห่งใหม่ และสถานีมักกะสัน ฯลฯ ที่มีผลต่อทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร รวมถึงสิ่งที่มีความสำคัญ ก็คือมีความจำเป็นต่อการป้องกันและแก้ไขปัญหาผลกระทบจากสภาวะโลกร้อนและอุทกภัย

/-ซึ่งกรุงเทพมหานคร...

ซึ่งกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ก็ได้เริ่มดำเนินการจัดทำผังเมืองรวมอย่างเร่งด่วนมาโดยตลอด และได้ผ่านขั้นตอนตามกฎหมายมาโดยลำดับ สำหรับวิสัยทัศน์ในการพัฒนากรุงเทพมหานครมีเป้าประสงค์ที่จะทำให้กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่น่าอยู่ โดยกำหนดวิสัยทัศน์ไว้ ๕ ด้าน ดังนี้

วิสัยทัศน์ที่ ๑ เป็นมหานครที่มีความโดดเด่นในด้านศิลปวัฒนธรรมอันเป็นเอกลักษณ์

วิสัยทัศน์ที่ ๒ เป็นมหานครที่มีความสะดวก คล่องตัว มีสภาพแวดล้อมที่ดี และมีโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่เป็นระบบสมบูรณ์

วิสัยทัศน์ที่ ๓ เป็นมหานครที่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

วิสัยทัศน์ที่ ๔ เป็นมหานครที่เป็นศูนย์กลางการบริหาร สถาบันทางสังคมที่สำคัญ และองค์กรระหว่างประเทศ

วิสัยทัศน์ที่ ๕ เป็นมหานครที่ส่งเสริมการรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

จากวิสัยทัศน์ดังกล่าว กรุงเทพมหานครได้จัดทำพันธกิจเพื่อให้การพัฒนาตามผังเมืองรวมบรรลุวัตถุประสงค์ตามวิสัยทัศน์ที่ได้กำหนดไว้ โดยมีวัตถุประสงค์ ๑๒ ข้อ คือ

๑. ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยการพัฒนาสาธารณสุขภาค สาธารณูปการ และบริการทางสังคมให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

๒. ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจและพาณิชย์กรรมของประเทศ และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้มีความพร้อมต่อการลงทุนในระดับที่สามารถแข่งขันได้

๓. ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยว และเป็นทางผ่านเข้าออกของประเทศ และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและบริการ

๔. ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการของประเทศ และเป็นที่ตั้งของสถาบันที่สำคัญของประเทศและองค์กรระหว่างประเทศ โดยการพัฒนาย่านสถาบันราชการและสถาบันองค์กรระหว่างประเทศให้มีภาพลักษณ์ที่สง่างาม

๕. ส่งเสริมความสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัยในการเดินทางและการขนส่ง โดยการพัฒนาเชื่อมโยงระบบขนส่งมวลชน และโครงข่ายคมนาคมขนส่งให้สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ

๖. ส่งเสริมความสมดุลของที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน เพื่อลดการเดินทาง โดยการพัฒนาปรับปรุง พื้นฟูย่านที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นใน และพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมือง

๗. ส่งเสริมอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของเมือง โดยการพัฒนาอุตสาหกรรมการผลิตที่ต้องใช้ทักษะ แรงงานฝีมือ และเทคโนโลยีขั้นสูงที่ไม่มีความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและปราศจากมลพิษ

๘. ดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์ โดยการบริหารจัดการพัฒนาเมืองให้มีความกระชับ

๙. ส่งเสริมความเป็นเอกลักษณ์ทางด้านศิลปวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานครและของชาติ โดยการพัฒนาอนุรักษ์ พื้นฟูสถานที่และวัตถุที่คุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์และโบราณคดี

๑๐. ส่งเสริม รักษาระบบนิเวศน์โดยการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่คงคุณค่าและบำรุงรักษาและฟื้นฟูสภาพสิ่งแวดล้อม

๑๑. ส่งเสริมความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน โดยการป้องกันและบรรเทาปัญหาภัยพิบัติจากธรรมชาติ และจากการกระทำของมนุษย์

๑๒. ส่งเสริมการแก้ไขปัญหาภาวะโลกร้อน โดยการลดใช้พลังงาน และเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพื่อช่วยลดก๊าซเรือนกระจก

การปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) จะมีสาระสำคัญดังนี้

๑. แผนผังโครงสร้างการพัฒนากทม.และปริมณฑล

๒. แผนผังพร้อมด้วยข้อกำหนด ตามมาตรา ๑๗ (๓)

(ก) แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

(ข) แผนผังแสดงที่โล่ง

(ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมขนส่ง

(ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

๓. นโยบาย มาตรการและวิธีการดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมตามมาตรา ๑๗ (๕)

เจ้าหน้าที่ผู้วางผัง (ผศ.พนันท์ ตาปานนท์ ผู้เชี่ยวชาญและที่ปรึกษาโครงการ)

นำเสนอรายละเอียดการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) พร้อมแสดงภาพประกอบเพิ่มเติมสรุปดังนี้

๑. แผนผังโครงสร้างการพัฒนากทม.และปริมณฑล ในการดำเนินการจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ประการแรกได้จัดทำแผนผังโครงสร้างการพัฒนากทม.และปริมณฑลเนื่องจากกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ปริมณฑลโดยรอบ คือ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้น เพื่อเป็นกรอบในการปรับปรุงผังครั้งนี้ จึงมีเป้าหมายในการพัฒนาพื้นที่เมืองโดยส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะอยู่ภายในกรอบของถนนวงเวียนกาญจนาภิเษก เพื่อลดการเดินทางจากพื้นที่ในปริมณฑลเข้าสู่เขตชั้นในกรุงเทพมหานคร ส่วนการพัฒนาเพื่อให้เกิดความเชื่อมโยง กับระบบการพัฒนาเส้นทางขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งจะมีเพิ่มขึ้น ๑๒ สาย ได้มีการกำหนดให้มีบริเวณศูนย์ชุมชนเมืองขึ้นในบริเวณที่เป็นจุดปลายทางของบริเวณรถไฟฟ้าในส่วนที่จะตัดกับถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก ทำให้บริเวณดังกล่าวกลายเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรเพื่อส่งผลต่อการลดการเดินทางจากเขตชั้นนอกเข้าสู่เขตชั้นใน สำหรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ได้เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ก.๓ อีกหนึ่งบริเวณ โดยมีการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น ๑๐ ประเภทหลัก ได้แก่

๑) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑ - ย.๔)

๒) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.๕ - ย.๗)

๓) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.๘ - ย.๑๐)

๔) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.๑ - พ.๕)

๕) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (อ.๑ - อ.๒)

๖) ที่ดินประเภทคลังสินค้า (อ.๓)

๗) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๑ - ก.๓ เพิ่มบริเวณ ก.๓)

/-๘) ที่ดิน...

- ๘) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๔ - ก.๕)
- ๙) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย (ศ.๑ - ศ.๒)
- ๑๐) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ (ส.)

๒. แผนผังพร้อมด้วยข้อกำหนด ตามมาตรา ๑๗ (๓)

(ก) แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภทออกเป็น ๑๐ ประเภท โดยได้มีการควบคุมกิจกรรมที่อาจขัดต่อสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพิ่มขึ้นอีก ๕ กิจกรรม ได้แก่ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ และที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน ซึ่งมีจำนวนรวมทั้งสิ้น ๓๙ กิจกรรม โดยมีการควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR)
 - อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่ออาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) และอัตราส่วนพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ (Biotope Area Factor หรือ BAF)
 - ที่ว่างด้านหน้า ด้านข้าง และหลังอาคาร (Set Back)
 - ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด (Minimum Lot Size)
 - ความสูงที่สุดของอาคาร (Maximum Building Height)
- นอกจากนี้ยังได้ยกเลิกการกำหนดร้อยละของกิจกรรมรอง เพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงการใช้กฎหมายที่มีมาแต่เดิม โดยการใช้เปอร์เซ็นต์ของกิจกรรมรอง เนื่องจากได้มีการกำหนดประเภทของกิจกรรมที่ส่งผลต่อความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคมเป็นจำนวนค่อนข้างมาก มีการเปลี่ยนแปลงการควบคุมตามนิยามของกฎหมายควบคุมอาคาร คือ คำว่า “อาคารขนาดใหญ่” “อาคารสูง” และ “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” ซึ่งจากการประเมินผลการใช้นิยามตามกฎหมายควบคุมอาคารมีปัญหาในทางปฏิบัติค่อนข้างมาก เนื่องจากเกณฑ์ในการควบคุมมีความแตกต่างและมีความลักลั่นกัน เพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติที่มีรายละเอียดในการกระจายของขนาดของกิจกรรมที่เหมาะสมยิ่งขึ้น แล้วอ้างอิงตามขนาดพื้นที่อาคาร โดยมีเกณฑ์ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร และเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ได้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของถนนสาธารณะ ซึ่งแต่เดิมได้กำหนดเงื่อนไขของขนาดเขตทางต้องไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เป็นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร โดยมาตรฐานของถนนดังกล่าวจะมีช่องทางจราจร ๒ ช่องทาง มีความกว้าง ๓ เมตร ช่องจอดรถยนต์ (รับ-ส่ง) ๒ ช่อง มีขนาดความกว้าง ๒ เมตร ทางเท้ากว้าง ๑ เมตร ทั้ง ๒ ด้าน รวม อีกประเด็น คือ มีการเพิ่มให้มีระยะการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้นจากเดิมไม่เกิน ๒๐๐ เมตร เป็นไม่เกิน ๒๐๐ เมตร ๓๐๐ เมตร และ ๕๐๐ เมตร ในกรณีที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ๑๖ เมตร ๓๐ เมตร ตามลำดับ ประเด็นสุดท้ายเพิ่มการควบคุมอัตราส่วนพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ (Biotope Area Factor หรือ BAF) ในข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) ในปัจจุบันกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมการควบคุมพื้นที่ว่างเพื่อให้ความสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่อาคาร แต่ไม่ได้มีการระบุถึงการใช้ประโยชน์เพื่อลดปัญหาโลกร้อน จึงได้เพิ่มมาตรการในเรื่องให้พื้นที่ว่างจะต้องมีพื้นที่น้ำซึมผ่าน ให้ปลูกต้นไม้ได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง โดยมีการผ่อนผันให้สามารถทดแทนพื้นที่บางส่วนได้ด้วยสวนหลังคาหรือสวนผนัง

/-(ข) แผนผัง...

(ข) แผนผังแสดงที่โล่ง มีการเปลี่ยนแปลงไปจากแผนผังแสดงที่โล่งผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ คือ เพิ่มประเภทที่โล่งจาก ๒ ประเภท เป็น ๖ ประเภท ประกอบด้วย

๑) ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ล.๑) จำนวน ๑๐๒ บริเวณ มีข้อกำหนดให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สาธารณประโยชน์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทไว้ในบริเวณนั้น โดยให้คำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่โล่งด้วย

๒) ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณถนน (ล.๒) จำนวน ๔๓ บริเวณ มีข้อกำหนดให้มีที่ว่างห่างจากแนวเขตทางไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เพื่อปลูกต้นไม้

๓) ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง (ล.๓) จำนวน ๓๐ บริเวณ มีข้อกำหนดให้ที่ดินซึ่งตั้งอยู่ริมแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และแหล่งน้ำสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

๔) ที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ (ล. ๔) จำนวน ๒ บริเวณ มีข้อกำหนดไม่ให้มีการถมดิน ก่อสร้าง หรือดำเนินการใดๆ ในที่ดินอันเป็นการลดประสิทธิภาพของการระบายน้ำตามธรรมชาติ

๕) ที่โล่งพักน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วม (ล. ๕) จำนวน ๒๗ บริเวณ มีข้อกำหนดไม่ให้มีการถมดินเกินกว่าร้อยละ ๓๕ ในที่โล่งแต่ละบริเวณ และการจัดสรรที่ดินหรือการดำเนินโครงการที่มีขนาดพื้นที่ดินตั้งแต่ ๕ ไร่ขึ้นไป ต้องจัดให้มีพื้นที่รับน้ำไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่ดิน

๖) ที่โล่งเพื่อการอนุรักษ์และฟื้นฟูสภาพแวดล้อมชายฝั่งทะเล (ล. ๖) ในเขตบางขุนเทียน

(ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมขนส่ง เป็นถนนเดิมขยายและถนนโครงการ จำแนกเป็น ๗ ขนาด ดังนี้

๑) ถนนแบบ ก ขนาดเขตทาง ๑๒ เมตร จำนวน ๑๙ สาย

๒) ถนนแบบ ข ขนาดเขตทาง ๑๖ เมตร จำนวน ๘๖ สาย

๓) ถนนแบบ ค ขนาดเขตทาง ๒๐ เมตร จำนวน ๓ สาย

๔) ถนนแบบ ง ขนาดเขตทาง ๓๐ เมตร จำนวน ๒๑ สาย

๕) ถนนแบบ จ ขนาดเขตทาง ๔๐ เมตร จำนวน ๘ สาย

๖) ถนนแบบ ฉ ขนาดเขตทาง ๕๐ เมตร จำนวน ๑ สาย

๗) ถนนแบบ ช ขนาดเขตทาง ๖๐ เมตร จำนวน ๒ สาย

(ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค เป็นแผนผังซึ่งมีการเพิ่มขึ้นใหม่จากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน สาเหตุสำคัญก็คือเรื่องของการป้องกันอุทกภัยของกรุงเทพมหานคร และเรื่องของการควบคุมเรื่องคุณภาพน้ำ ซึ่งเป็นบทบาทหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร โครงการกิจการสาธารณูปโภค จำแนกเป็น ๓ ประเภท ได้แก่

๑) สก.๑ เป็นโครงการคลองระบายน้ำ จำแนกเป็น

- สก. ๑-๑ เป็นโครงการปรับปรุงคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

จำนวน ๗๓ โครงการ

- สก. ๑-๒ เป็นโครงการขยายคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม จำนวน ๑ โครงการ เพื่อแก้ไขปัญหาของการระบายน้ำในเรื่องของปัญหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๔

- สก. ๑-๓ เป็นโครงการขุดคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม มีความกว้าง ๒๐ เมตร เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องของคลองที่มีสภาพคดโค้ง หรืออาจจะมีปัญหาในเรื่องของการขาดการเชื่อมต่อ โดยได้แบ่งเป็นฝั่งตะวันออก จำนวน ๘ โครงการ ฝั่งตะวันตก จำนวน ๒ โครงการ

๒) สก.๒ เป็นโครงการอุโมงค์เพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม จำนวน ๓ โครงการ ได้แก่ อุโมงค์ระบายน้ำคลองบางเขน จากคลองลาดพร้าวลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา อุโมงค์ระบายน้ำคลองบางซื่อ จากคลองลาดพร้าวลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา อุโมงค์ระบายน้ำคลองบางเขน จากบึงหนองบอนลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

๓) สก.๓ เป็นโครงการโรงบำบัดน้ำเสียหรือโครงการโรงควบคุมคุณภาพน้ำ จำนวน ๔ โครงการ ได้แก่ โรงบำบัดน้ำเสียมีนบุรี โรงบำบัดน้ำเสียธนบุรี โรงบำบัดน้ำเสียหนองบอน โรงบำบัดน้ำเสียคลองเตย

๓. นโยบาย มาตรการและวิธีการดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม
ตามมาตรา ๑๗ (๕) แห่ง พ.ร.บ.การผังเมือง ๒๕๑๘ ซึ่งเป็นยุทธการส่งเสริมมิใช่เป็นข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ (๓) เพราะฉะนั้นจึงถือว่าเป็นการส่งเสริมให้ผู้ประกอบการดำเนินการตามนโยบายที่กรุงเทพมหานครได้มีการกำหนดไว้ และมีการให้สิทธิพิเศษในการปฏิบัติตามนโยบาย โดยแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท ได้แก่

๓.๑ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นมาตรการที่มีอยู่แล้วในกฎกระทรวงฉบับปัจจุบัน คือ การให้ผู้ประกอบการสามารถมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หรือ FAR ได้เพิ่มขึ้นอีกไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของฐานอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกับพื้นที่ที่มีอยู่เดิม ซึ่งในปัจจุบันมีอยู่แล้ว ๒ กรณี คือ การจัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ และการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในพื้นที่ภายในรัศมี ๕๐๐ เมตรโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า หรือการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่การสัญจรอื่นๆ โดยในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ได้เพิ่มมาตรการอีก ๓ กรณี ได้แก่ การจัดให้มีพื้นที่สำหรับการกักเก็บน้ำฝน การก่อสร้างอาคารพลังงาน การจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่โครงการ ซึ่งมาตรการต่างๆ ดังกล่าวจะช่วยสามารถแก้ไขและบรรเทาปัญหาเรื่องอุทกภัย ปัญหาภาวะโลกร้อนได้

๓.๒ การโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Right หรือ TDR) ซึ่งมาตรการการโอนสิทธิการพัฒนาก็คือการขายสิทธิในการใช้ FAR จากแปลงที่ดินหนึ่งไปยังอีกแปลงที่ดินหนึ่ง โดยแบ่งออกเป็น ๓ วิธี คือ

- การโอนสิทธิการพัฒนาภายในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- การโอนสิทธิการพัฒนาจากพื้นที่ตั้งอาคารที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานไปยังพื้นที่ในเขตส่งเสริมการพัฒนา
- การโอนสิทธิการพัฒนาจากพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมไปยังพื้นที่ในเขตส่งเสริมการพัฒนา

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการผังเมือง (ว่าที่พันตรี อดิศักดิ์ น้อยสุวรรณ)
รายงานว่าการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) นี้ มีทั้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการแก้ไขข้อกำหนด โดยจะได้นำเสนอเพื่อให้คณะกรรมการผังเมืองได้พิจารณาแต่ละบริเวณ ดังนี้

ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลงจำนวน ๓๔ บริเวณ

บริเวณที่ ๑ บริเวณด้านเหนือของสนามบินดอนเมือง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๓-๑ ย.๓-๓ และ ย.๓-๔ และที่ดินประเภทอุตสาหกรรมบริเวณหมายเลข อ.๒-๑ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๔

เหตุผล ๑. พัฒนาให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่จากโครงการขนส่งมวลชนระบบรางสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต) และสายสีเขียว (หมอชิต-ลำลูกกา)

๒. สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. พื้นที่บริเวณดังกล่าวอยู่ใกล้กับสนามบินดอนเมือง ดังนั้นควรพิจารณาถึงมลภาวะทางเสียงที่อาจส่งผลกระทบต่อประชาชนที่อาศัยในบริเวณดังกล่าวด้วย

๒. โดยหลักการทางผังเมืองแล้วที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไม่ควรอยู่บริเวณเดียวกันซึ่งสอดคล้องการปรับเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในครั้งนี้

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณด้านเหนือของสนามบินดอนเมือง ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒ บริเวณจุดบรรจบของถนนสรงประกายกับถนนเชิดวุฒากาศ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปรับเปลี่ยนขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข พ.๑-๑

เหตุผล ๑. รองรับการพัฒนาบริเวณสถานีขนส่งมวลชนระบบรางสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต)

๒. สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณจุดบรรจบของถนนสรงประกายกับถนนเชิดวุฒากาศ ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๓ บริเวณโดยรอบศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา (แจ้งวัฒนะ)

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๑-๑ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๓

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๑-๑ (บางส่วน) ย.๓-๙ (บางส่วน) ย.๓-๑๙ (บางส่วน) ย.๓-๒๔ ย.๔-๒ (บางส่วน) ย.๔-๓ ย.๔-๔ ย.๔-๕ และ ย.๔-๗ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๕

/-๓. เปลี่ยน...

๓. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๔-๒ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๑

เหตุผล ๑. รองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและกิจการค้าและบริการบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

๒. พัฒนาให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่จากโครงการขนส่งมวลชนระบบรางสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต) และสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ การก่อสร้างอาคารในบริเวณดังกล่าวจะอยู่ภายใต้เขตปลอดภัยในการเดินอากาศแล้ว แต่บางส่วนอยู่ในบริเวณรัศมีการขึ้น-ลงของอากาศยานซึ่งมีความเสี่ยงในการเกิดอุบัติเหตุสูง ดังนั้นเพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยงให้ลดน้อยลง จึงมีควรสนับสนุนให้เกิดชุมชนที่มีความหนาแน่นสูงในบริเวณนี้

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา (แจ้งวัฒนะ) ยกเว้นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๕-๓ (บางส่วน) ย.๕-๕ ย.๕-๗ ย.๖-๔ ให้เปลี่ยนเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ไว้ตามผังเมืองรวมฉบับเดิม ปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ตามมติคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๔ บริเวณถนนรัชดาภิเษกช่วงถนนประชาชื่นต่อเนื่องกับถนนวงศ์สว่าง
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพิ่มระดับความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยบริเวณสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ลดระดับความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยบริเวณนอกระยะ ๕๐๐ เมตรจากถนนรัชดาภิเษก และปรับเปลี่ยนขอบเขตของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข ๓.๓ ดังนี้

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๗-๓ และ ย.๕-๕ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๘

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๘-๑ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๕ และ ย.๗

๓. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๙-๑ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๘

๔. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๙-๓ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๓

เหตุผล ๑. รองรับการพัฒนาบริเวณสถานีขนส่งมวลชนระบบรางสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) และสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต)

๒. สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนรัชดาภิเษกช่วงถนนประชาชื่นต่อเนื่องกับถนนวงศ์สว่าง ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๕ บริเวณสถานีรถไฟบางซื่อ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๘-๒ บริเวณที่อยู่ต่อเนื่องกับศูนย์คมนาคมพหลโยธิน เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๙

เหตุผล เป็นพื้นที่รองรับการพัฒนาที่ต่อเนื่องกับศูนย์คมนาคมพหลโยธินซึ่งได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทพาณิชยกรรม (พ.๔) ประกอบกับมีการดำเนินการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนระบบรางสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-หัวลำโพง) และสายสีแดง (บางซื่อ-ตลิ่งชัน) และถนนโครงการในพื้นที่โดยรอบ

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ ควรมีการวางแผนรองรับในการพัฒนาของพื้นที่บริเวณดังกล่าว โดยเฉพาะด้านการคมนาคมขนส่งเพื่อป้องกันปัญหาการจราจร เช่น การสร้างทางคู่ขนาน หรือหาสถานที่สำหรับจอดรถยนต์ เนื่องจากในอนาคตพื้นที่บริเวณนี้ จะเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการคมนาคมของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนถึง ๓ เส้นทาง ซึ่งจะทำให้มีกิจกรรมและมีความหนาแน่นของประชาชนสูง

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณสถานีรถไฟบางซื่อ ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมือง เพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๖ บริเวณจุดบรรจบของถนนสายใหม่กับถนนรัตนโกสินทร์สมโภช

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๓-๖ (บางส่วน) และ ย.๓-๑๒ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๑

เหตุผล กระจายกิจกรรมการค้าและบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวัน ให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณจุดบรรจบของถนนสายใหม่กับถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๗ บริเวณจุดบรรจบของถนนลาดปลาเค้ากับถนนรามอินทรา

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ขยายขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๑ โดยปรับเปลี่ยนจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๔-๘ (บางส่วน) และ ย.๔-๖ (บางส่วน)

เหตุผล ส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับสถานีขนส่งมวลชนระบบรางสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ การปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นพื้นที่ทางราชการทหารที่อยู่ติดกับบริเวณดังกล่าวขอให้ปรับเปลี่ยนจากที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) เป็นไม่กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว เนื่องจากมีข้อตกลงระหว่างกระทรวงกลาโหมและกระทรวงมหาดไทย โดยขอให้ปรับเปลี่ยนตามกรรมสิทธิ์ที่ดิน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว ดังนี้

๑. เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณจุดบรรจบของถนนลาดปลาเค้า กับถนนรามอินทรา ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมือง เพื่อพิจารณาด้านผังเมืองเสนอ

๒. เห็นชอบให้ระบุสีในเขตพื้นที่ในราชการทหารในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ไว้เป็นสีขาวตามข้อตกลงของกระทรวงกลาโหมและกระทรวงมหาดไทย

บริเวณที่ ๘ บริเวณจุดตัดระหว่างถนนประเสริฐมนูกิจกับถนนเสนานิคม ๑

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๔-๑๑ (บางส่วน) และ ย.๔-๑๔ (บางส่วน) ที่บริเวณจุดตัดระหว่างถนนประเสริฐมนูกิจ กับถนนเสนานิคม ๑ เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๑

เหตุผล เป็นบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงด้วยโครงข่ายถนนที่มีความกว้าง และ มีการพัฒนาของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวนมาก จึงควรเพิ่มบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ในระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและศักยภาพของพื้นที่ ประกอบกับที่ตั้งของพื้นที่ ศูนย์พาณิชยกรรมระดับชุมชนในบริเวณใกล้เคียงมีระยะที่ห่างออกไป

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณจุดตัดระหว่างถนนประเสริฐมนูกิจกับถนนเสนานิคม ๑ ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการ และผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๙ บริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรมตัดกับถนนโยธินพัฒนา

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๔-๑๘ (บางส่วน) และ ย.๔-๒๐ (บางส่วน) เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๑

เหตุผล กระจายกิจกรรมการค้าและบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรง ชีวิตประจำวัน ให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นในบริเวณดังกล่าว ควรต้องพิจารณาด้วยว่าจะส่งผลกระทบต่อให้เกิดปัญหาการจราจรหรือไม่

๒. ควรมีมาตรการทางผังเมืองเพื่อป้องกันปัญหาการจราจรที่จะเกิดขึ้น เมื่อมีโครงการ ขนาดใหญ่ โดยสนับสนุนให้ผู้ประกอบการต้องมีการศึกษาการประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อการจราจร เพื่อให้มีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาด้วย เช่น การยกที่ดินบางส่วนด้านข้าง หรือด้านหลังให้เป็นสาธารณประโยชน์ เพื่อให้การคมนาคมขนส่งโดยเฉพาะทางเข้า-ออกมีความคล่องตัวมากขึ้น

๓. เนื่องจากในอนาคตกรุงเทพมหานครได้ถูกวางแผนให้พัฒนาเป็นเมืองที่ใช้ระบบขนส่งมวลชนระบบรางเป็นหลัก ดังนั้นควรต้องพิจารณาแนวทางการลดพื้นที่จอดรถสำหรับอาคารต่างๆ ที่อยู่ในบริเวณรัศมีสถานีรถไฟฟ้า เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนเปลี่ยนมาใช้บริการขนส่งมวลชนสาธารณะดังกล่าวด้วย

๔. กรุงเทพมหานครควรมีมาตรการควบคุมการจอดรถมิให้เกิดขวางการจราจร โดยเฉพาะในถนนซอยที่มีขนาดเขตทางเล็ก

ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และกรมโยธาธิการและผังเมืองชี้แจงรายละเอียด ดังนี้

๑. การวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในครั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนาให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่ใช้ระบบการขนส่งมวลชนระบบรางเป็นหลัก ซึ่งพื้นที่บริเวณดังกล่าวจะเป็นสถานีรถไฟฟ้าที่คาดว่าจะมีประชาชนและเกิดกิจกรรมที่มีความหนาแน่นสูงแห่งหนึ่ง

๒. แนวคิดการลดพื้นที่จอดรถยนต์สำหรับอาคารต่างๆ ที่อยู่ในบริเวณรัศมีของสถานีรถไฟฟ้าได้มีการนำไปหารือกับสำนักโยธา กรุงเทพมหานคร ในเบื้องต้นแล้วแต่ยังไม่ได้ข้อยุติ เนื่องจากยังติดขัดในเรื่องข้อกำหนดที่ได้อำนาจไว้ ทั้งนี้ นอกจากกรุงเทพมหานคร จะมีแนวคิดในการลดพื้นที่จอดรถข้างต้นแล้ว ยังได้มีแนวคิดในการเพิ่มพื้นที่จอดรถบริเวณสถานีปลายทางของรถไฟฟ้าแต่ละเส้นทาง เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนเปลี่ยนมาใช้ระบบขนส่งมวลชนดังกล่าวด้วย

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรมตัดกับถนนโยธินพัฒนา ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๑๐ บริเวณถนนรัชดาภิเษก จากบริเวณศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ถึงถนนลาดพร้าว และบริเวณถนนลาดพร้าวถึงซอยโชคชัย ๔

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๖-๑๓ (บางส่วน) ย.๖-๑๔ (บางส่วน) และ ย.๖-๑๗ (บางส่วน) ในระยะ ๕๐๐ เมตร จากถนนรัชดาภิเษก เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๙

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๖-๑๔ (บางส่วน) ย.๖-๑๕ และ ย.๖-๑๖ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๗
เหตุผล รองรับการพัฒนาซึ่งมีศักยภาพเพิ่มขึ้นจากระบบขนส่งมวลชนระบบราง

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนรัชดาภิเษก จากบริเวณศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทยถึงถนนลาดพร้าว และบริเวณถนนลาดพร้าวถึงซอยโชคชัย ๔ ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๑๑ บริเวณศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี (ใหม่) และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณ กม.๘

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข พ.๔-๓ และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๓-๔๘ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๒

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๓-๔๘ ย.๕-๑๑ และ ย.๕-๑๒ ในระยะ ๕๐๐ เมตร จากถนนรามอินทรา เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๖

๓. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๓-๓๘ (บางส่วน) ย.๓-๔๘ (บางส่วน) และ ย.๓-๔๙ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๔

/-เหตุผล...

เหตุผล พัฒนาให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่จากโครงการขนส่งมวลชนระบบราง สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณศูนย์ชุมชนเมืองมีนบุรี (ใหม่) และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณ กม.๘ ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๑๒ บริเวณย่านพาณิชยกรรมมีนบุรี

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๖-๙ (บางส่วน) ย.๖-๑๑ ย.๖-๑๒ (บางส่วน) และ ย.๖-๘ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๓ และ พ.๒

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๖-๘ (บางส่วน) และ ย.๓-๕๔ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๖

๓. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๓-๔๔ ย.๓-๔๕ และ ย.๓-๕๔ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๔

เหตุผล พัฒนาให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่จากโครงการขนส่งมวลชนระบบราง สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) และสายสีน้ำตาล (บางกะปิ-มีนบุรี)

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณย่านพาณิชยกรรมมีนบุรี ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๑๓ บริเวณสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง (สถานีหัวหมาก) และพื้นที่ต่อเนื่อง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๔-๓๔ (บางส่วน) ย.๔-๓๖ (บางส่วน) และ ย.๓-๗๐ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๓

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๔-๓๓ ย.๔-๓๔ (บางส่วน) ย.๔-๓๕ (บางส่วน) ย.๔-๓๖ (บางส่วน) ย.๔-๓๗ (บางส่วน) และ ย.๓-๗๐ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๕

เหตุผล รองรับการพัฒนาบริเวณสถานีขนส่งมวลชนระบบรางสายสีแดง (พญาไท-สุวรรณภูมิ)

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง (สถานีหัวหมาก) และพื้นที่ต่อเนื่อง ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๑๔ บริเวณพื้นที่ปากตะวันออกของถนนเอกมัย

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๗-๕ และ ย.๗-๘ ในระยะ ๒๐๐ เมตร ปากตะวันออกของถนนเอกมัย เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๙ เช่นเดียวกับบริเวณพื้นที่ปากตะวันตก

เหตุผล บริเวณถนนเอกมัยเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก นอกจากนี้ถนนเอกมัยยังเป็นถนนที่เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรี และทางพิเศษศรีรัช จึงเป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่ปากตะวันออกของถนนเอกมัย ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และ คณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๑๕ บริเวณพาณิชย์กรรมชอยอุดมสุข-บางนา

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม บริเวณหมายเลข พ.๑-๑๔ และ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๗-๑๗ (บางส่วน) และ ย.๗-๒๐ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม พ.๓

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ หมายเลขย.๖-๔๕ (บางส่วน) และ ย.๖-๔๗ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๗

๓. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ หมายเลขย.๗-๑๖ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๖

เหตุผล รองรับการพัฒนาตามศักยภาพที่เพิ่มขึ้นจากโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ส่วนต่อขยายอ่อนนุช-แบริ่ง) ให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพาณิชย์กรรมชอยอุดมสุข-บางนา ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และ คณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๑๖ บริเวณศูนย์ชุมชนลาดกระบัง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ก.๑-๒๐ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๖-๑๙

เหตุผล ปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๑) ให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณศูนย์ชุมชนลาดกระบัง ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๑๗ บริเวณศูนย์ชุมชนชานเมืองลาดกระบัง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๕-๑๔ (บางส่วน) และที่ดินประเภทอนุรักษชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๑-๒๐ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๒-๔

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข พ.๔-๗ (บางส่วน) และที่ดินประเภทอนุรักษชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๑-๒๐ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๕-๒๗

เหตุผล ปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมให้สอดคล้องกับตำแหน่งที่ตั้งสถานีลาดกระบัง ของรถไฟฟ้าสายสีแดง (พญาไท-สุวรรณภูมิ) เพื่อรองรับการพัฒนาในการเป็นศูนย์ชุมชนชานเมือง

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. ในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษชนบทและเกษตรกรรม มิควรให้เกิดสิ่งปลูกสร้างหรือกิจกรรมที่กีดขวางเส้นทางการไหลของน้ำ ดังนั้นการกำหนดสถานีรถไฟฟ้าในบริเวณดังกล่าวซึ่งเป็นเส้นทางเบี่ยงน้ำอาจส่งผลให้เกิดการกีดขวางทางไหลของน้ำได้ ทั้งนี้ กระทรวงคมนาคมจะรับไปดำเนินการตรวจสอบเพื่อหาหลักการและเหตุผลของการก่อสร้างสถานีในบริเวณดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง

๒. ในปัจจุบันกรมชลประทานร่วมกับคณะกรรมการยุทธศาสตร์เพื่อวางระบบการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ (กยน.) อยู่ระหว่างกำหนดแนวเส้นทางเบี่ยงน้ำ ซึ่งเมื่อดำเนินการแล้วเสร็จจะสามารถนำข้อมูลมาปรับใช้ในการวางผังเมืองได้

๓. สถานีรถไฟฟ้าที่อยู่ในเขตเส้นทางเบี่ยงน้ำซึ่งอาจกีดขวางทางไหลของน้ำ ควรมีมาตรการหรือแนวทางเพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าว

๔. ในบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ทางไหลของน้ำ ดังนั้นการสร้างสถานีรถไฟฟ้าในบริเวณนี้นอกจากจะกีดขวางทางไหลของน้ำแล้ว อาจผิดต่อหลักทางกฎหมายผังเมือง

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณศูนย์ชุมชนชานเมืองลาดกระบัง ยกเว้นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๒-๔ (บางส่วน) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๕-๒๗ (บางส่วน) ให้เปลี่ยนเป็นที่ดินประเภทอนุรักษชนบทและเกษตรกรรม ไว้ตามผังเมืองรวมฉบับเดิม ปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ตามมติคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๑๘ บริเวณนิคมอุตสาหกรรมอัญธานี

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากที่ดินประเภทอุตสาหกรรม บริเวณหมายเลข

อ.๒-๘ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม อ.๑ ซึ่งมีข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มสูงขึ้น

เหตุผล นิคมอุตสาหกรรมอัญธานีมีการประกอบกิจกรรมที่ต้องใช้พื้นที่เพื่อเป็นส่วนแสดงและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ จึงมีความจำเป็นต่อการใช้พื้นที่อาคารมากกว่ากิจกรรมของโรงงานที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไป

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอัญธานี ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๑๙ บริเวณชุมชนหนองจอก

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๕-๑ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๑ และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๓

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๓-๓๖ (บางส่วน) และ ย.๓-๓๙ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๕

๓. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๓-๗ (บางส่วน) ก.๓-๙ (บางส่วน) และ ก.๓-๑๒ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๓

เหตุผล เพื่อให้มีความสอดคล้องกับการพัฒนาโครงข่ายถนนสายรองและสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณชุมชนหนองจอก ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมือง เพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒๐ บริเวณศูนย์บริการชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม เขตหนองจอก

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๔-๒ (บางส่วน) ก.๔-๓ และ ก.๔-๔ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๕

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๓-๑๔ (บางส่วน) ก.๓-๑๕ (บางส่วน) ก.๓-๑๖ (บางส่วน) ก.๓-๑๘ (บางส่วน) ก.๓-๑๙ (บางส่วน) และ ก.๓-๒๕ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๕

เหตุผล ปรับเปลี่ยนตำแหน่งบริเวณศูนย์ชุมชนชนบทและเกษตรกรรมให้สอดคล้องกับสภาพที่ตั้งของศูนย์ชุมชนซึ่งประกอบด้วยวัด โรงเรียน และศูนย์บริหารสาธารณสุข ฯลฯ

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณศูนย์บริการชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม เขตหนองจอก ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒๑ บริเวณสถานีตั้งชั้นของโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบรางสายสีแดง (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๔-๒๕ (บางส่วน) ย.๔-๒๘ (บางส่วน) และที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๒-๒) บางส่วน เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๒-๓

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข พ.๑-๑๑ และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๔-๒๕ (บางส่วน) และ ย.๔-๒๘ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๖ และ ย.๗

เหตุผล เป็นบริเวณที่ได้กำหนดให้มีบทบาทเป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองตั้งชั้น เพื่อรองรับ การพัฒนาของสถานีขนส่งมวลชนระบบราง

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. ในช่วงการเกิดมหาอุทกภัยที่ผ่านมาพื้นที่บริเวณนี้ได้รับผลกระทบสูงจึงสมควรสนับสนุน ให้มีการก่อสร้างหรือกิจกรรมที่กีดขวางเส้นทางไหลของน้ำ

๒. แนวถนนที่มีการกีดขวางทางไหลของน้ำควรออกแบบให้ระดับต่ำกว่าพื้นที่โดยรอบ หรือก่อสร้างเป็นทางยกระดับเพื่อจะได้ไม่กีดขวางเส้นทางไหลของน้ำ แต่อย่างไรก็ตามถนนที่กีดขวาง การไหลของน้ำ นอกจากจะเป็นสาเหตุให้เกิดน้ำท่วมแล้วอาจเป็นการป้องกันน้ำในการเข้าท่วมพื้นที่เมืองได้เช่นกัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณสถานีตั้งชั้นของโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบรางสายสีแดง (บางซื่อ-ตลิ่งชัน) ยกเว้นที่ดิน ประเภทพาณิชยกรรม พ.๒-๓ (บางส่วน) ให้เปลี่ยนเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ไว้ตามผังเมืองรวมฉบับเดิมปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ตามมติคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒๒ บริเวณย่านพาณิชยกรรมปิ่นเกล้า

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปรับเปลี่ยนขอบเขตและลดขนาดพื้นที่การใช้ ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม โดยเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข พ.๓-๘ (บางส่วน) และ พ.๓-๙ (บางส่วน) เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๘

เหตุผล ปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน ระบบราง

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณย่านพาณิชยกรรมปิ่นเกล้า ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการ ผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒๓ บริเวณย่านพาณิชยกรรมพรานนกและถนนจรัญสนิทวงศ์

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. ปรับเปลี่ยนขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข พ.๓-๑๖ ให้อยู่ในแนวเขตการให้บริการของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนระบบรางสายสีน้ำเงิน

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ในระยะ ๕๐๐ เมตร ทางฟากตะวันตกของถนนจรัญสนิทวงศ์ บริเวณหมายเลข ย.๘-๘ ย.๘-๙ ย.๘-๑๒ และ ย.๘-๑๓ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๙

เหตุผล ปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่จากโครงการขนส่งมวลชนระบบรางสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ)

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านพาณิชยกรรมพราวนอกและถนนจรัญสนิทวงศ์ ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒๔ บริเวณคลองชักพระ เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย และเขตบางกอกใหญ่
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๘-๔ ย.๘-๑๐ ย.๘-๑๖ และ ย.๘-๑๗ บริเวณนอกระยะ ๕๐๐ เมตร ทางฟากตะวันตกของถนนจรัญสนิทวงศ์ และ ย.๘-๑๐ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๗

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๘-๘ ย.๘-๙ ย.๘-๑๒ และ ย.๘-๑๓ บริเวณนอกระยะ ๕๐๐ เมตร ทางฟากตะวันตกของถนนจรัญสนิทวงศ์ และเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๖

๓. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๘-๒๓ (บางส่วน) และ ย.๘-๒๖ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๘

เหตุผล ลดระดับความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ซึ่งมีข้อจำกัดด้านการเข้าถึงจากถนนสายหลัก

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณคลองชักพระ เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย และเขตบางกอกใหญ่ ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒๕ บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ (เดิม) ย่านวงเวียนใหญ่ และพื้นที่ต่อเนื่อง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข พ.๓-๒๓ และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๑๐-๘ (บางส่วน) ย.๑๐-๑๒ (บางส่วน) ย.๑๐-๑๔ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๔

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข พ.๔-๘ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๓ และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๙

๓. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๑๐-๑๑ ย.๑๐-๑๒ และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๗-๑๐ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๙

/-๔. เปลี่ยน...

๔. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๙-๓๕ ย.๑๐-๘ (บางส่วน) และ ย.๑๐-๑๔ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๘

๕. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๙-๓๗ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๗

เหตุผล ๑. การยกเลิกโครงการศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ ตามนโยบายของรัฐบาล

๒. การพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรมรอง บริเวณวงเวียนใหญ่ซึ่งมีศักยภาพ

ในการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากการเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายของระบบขนส่งมวลชนระบบราง ๓ สาย ได้แก่ สายสีเขียว (ส่วนต่อขยายสะพานตากสิน-บางหว้า) สายสีแดง (หัวลำโพง-มหาชัย) และสายสีม่วง (บางใหญ่-สุขสวัสดิ์)

๓. ความจำเป็นในการพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรมกลางรอง เพื่อเป็นย่านการค้า การบริการ และแหล่งงานของกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ (เดิม) ย่านวงเวียนใหญ่ และพื้นที่ต่อเนื่อง ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒๖ บริเวณพื้นที่ระหว่างถนนกัลปพฤกษ์กับถนนเอกชัย เขตจอมทอง และเขตบางบอน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๓-๙๘ (บางส่วน) ย.๔-๔๒ และ ย.๔-๔๓ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย๖

เหตุผล ปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับศักยภาพการพัฒนาถนนสายหลัก (ถนนกัลปพฤกษ์)

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่ระหว่างถนนกัลปพฤกษ์กับถนนเอกชัย เขตจอมทอง และเขตบางบอน ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒๗ บริเวณถนนราษฎร์บูรณะ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนจอมทอง และเขตราษฎร์บูรณะ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๘-๒๑ ย.๙-๓๖ ย.๙-๓๗ ย.๙-๔๐ และ ย.๙-๔๑ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๗

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.๙-๔๒ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๓ และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๗

เหตุผล ปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งมีข้อจำกัดของโครงข่ายถนนที่มีขนาดเล็ก

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณถนนราชบุรณะ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนจอมทอง และเขตราษฎร์บูรณะ ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒๘ บริเวณศูนย์ชุมชนชานเมือง ถนนพระรามที่ ๒

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข ย.๔-๑๑ และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๖-๔๓ (บางส่วน) ย.๖-๔๖ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๒

เหตุผล เป็นย่านพาณิชยกรรมบนถนนพระรามที่ ๒ ที่มีบทบาทเหมาะสมต่อการเป็น ศูนย์ชุมชนชานเมือง และจำเป็นต้องการปรับเปลี่ยนขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณศูนย์ชุมชนชานเมือง ถนนพระรามที่ ๒ ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และ คณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๒๙ บริเวณถนนประชาอุทิศ เขตทุ่งครุ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๓-๑๐๔ (บางส่วน) ย.๓-๑๐๕ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่ อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย๖

เหตุผล เป็นพื้นที่ซึ่งมีการพัฒนาค่อนข้างหนาแน่นและอยู่ต่อเนื่องกับบริเวณพื้นที่เศรษฐกิจ ของจังหวัดสมุทรปราการ

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณถนนประชาอุทิศ เขตทุ่งครุ ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการ ผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๓๐ บริเวณศูนย์ชุมชนชนบทและเกษตรกรรม เขตทวีวัฒนา

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๔-๕ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๔

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๓-๓๐ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๕

เหตุผล ปรับเปลี่ยนตำแหน่งบริเวณศูนย์ชุมชนชนบทและเกษตรกรรมให้สอดคล้องกับสภาพที่ตั้งในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณศูนย์ชุมชนชนบทและเกษตรกรรม เขตทวีวัฒนา ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๓๑ บริเวณรอบศูนย์พาณิชย์กรรมชุมชนหนองแขม

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๕-๑๙ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม พ.๑

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข ย.๔-๓๘ (บางส่วน) และ ย.๔-๔๑ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๕

เหตุผล เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบัน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบศูนย์พาณิชย์กรรมชุมชนหนองแขม ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๓๒ บริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกและด้านใต้ของถนนกาญจนาภิเษก

(ตะวันตก) ในเขตหนองแขม เขตบางบอน และเขตบางขุนเทียน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๔-๘ ก.๔-๙ และ ก.๔-๑๐ ที่อยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตร ทางฟากตะวันตก ของถนนกาญจนาภิเษก (ตะวันตก) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๒

เหตุผล เพื่อให้เหมาะสมกับศักยภาพการพัฒนาเนื่องจากมีความสะดวกในการเข้าถึง ประกอบกับสภาพการพัฒนาในปัจจุบันเป็นย่านที่อยู่อาศัย

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกและด้านใต้ของถนนกาญจนาภิเษก (ตะวันตก) ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๓๓ บริเวณศูนย์บริการชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในเขตบางขุนเทียน (วัดหัวกระบือ) และเขตทุ่งครุ (วัดบัวผัน)

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๔-๑๑ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๔ โดยให้คงพื้นที่ศูนย์ชุมชนชนบทและเกษตรกรรมอยู่บริเวณโดยรอบวัดหัวกระบือ

๒. เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๔-๑๒ (บางส่วน) เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๔ โดยลดขอบเขตพื้นที่ในฝั่งตะวันตกของคลองรางแม่น้ำ แต่ขยายขอบเขตพื้นที่ไปฝั่งตะวันออกของคลองรางแม่น้ำในเขตทุ่งครุ

เหตุผล พื้นที่บริเวณดังกล่าวจะมีความสะดวกในการเข้าถึงด้วยโครงการถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก แต่เมื่อได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้ว มีลักษณะเป็นถนนยกระดับและไม่มีถนนคู่ขนานทางพาดใต้ทำให้ไม่สามารถเข้าถึงได้จากถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก จึงจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าว

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณศูนย์บริการชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในเขตบางขุนเทียน (วัดหัวกระบือ) และเขตทุ่งครุ (วัดบัวผัน) ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

บริเวณที่ ๓๔ บริเวณด้านใต้ของคลองเชิงตาแพถึงชายทะเลบางขุนเทียน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข ก.๓-๔๗ และ ก.๓-๔๘ เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ก.๓

เหตุผล เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความอ่อนไหวของระบบนิเวศทางธรรมชาติ และสภาพดินเป็นดินเลนจึงมีอัตราการทรุดตัวของแผ่นดินสูง ทั้งนี้บริเวณดังกล่าวได้มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางสวนในแขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๔ เพื่อประโยชน์ในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อมป่าชายเลน และควบคุมการพัฒนาที่จะส่งผลต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ พื้นที่บริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ป่าชายเลน ที่มีความอุดมสมบูรณ์เป็นพื้นที่วางไข่ของสัตว์น้ำ มีการทำนาุ้งและกระชังปลา รวมทั้งเป็นพื้นที่น้ำกักเซาะ ดึงพัง และการยกตัวของระดับน้ำ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม จะไม่ส่งผลกระทบต่อประชาชนในพื้นที่มากเกินไป

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณด้านใต้ของคลองเชิงตาแพถึงชายทะเลบางขุนเทียน ตามที่กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

/-เมื่อคณะกรรมการ...

เมื่อคณะกรรมการผังเมืองได้พิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินครบ ทั้ง ๓๔ บริเวณ ตามที่กรุงเทพมหานครเสนอแล้ว จากนั้นคณะกรรมการฯ จึงได้พิจารณาในภาพรวมและหารือกันในหลายประเด็น โดยมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะสรุปได้ ดังนี้

๑. เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาอุทกภัยที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต ควรมีมาตรฐานในการดำเนินการทางผังเมือง ดังนี้

(ก) ควรมีการใช้บังคับกฎหมายอย่างเข้มงวด

(ข) ควรให้ข้อมูลแก่ประชาชนว่าบริเวณใดเป็นพื้นที่ทางเบี่ยงน้ำ

(ค) ควรลด FAR ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เพื่อมิให้เกิดการก่อสร้างที่อาจกีดขวางการไหลของน้ำ

๒. ควรมีมาตรการทางผังเมืองเพื่อชี้แจงพื้นที่ในการพัฒนาโดยเฉพาะในบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าว่าในแต่ละบริเวณมีศักยภาพเป็นอย่างไร

๓. การวางผังเมืองกรุงเทพมหานครในครั้งนี้ กรุงเทพมหานครควรต้องหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะจังหวัดปริมณฑลโดยรอบเนื่องจากพื้นที่เมืองเชื่อมต่อกัน เพื่อวางแผนให้เกิดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบด้วย

๔. ควรพิจารณาวางแผนกำหนดสถานีขนส่งหลักและจุดขนถ่ายสินค้าในเมืองให้เป็นระบบ เพื่อป้องกันปัญหาด้านการจราจร

๕. นอกจากการวางแผนระบบคมนาคมขนส่งทางบกแล้ว กรุงเทพมหานครควรพิจารณาและพัฒนาศักยภาพของระบบคมนาคมทางน้ำด้วยว่าจะสามารถนำมาเชื่อมโยงกับระบบขนส่งมวลชนหลักและแก้ปัญหาการจราจรได้อย่างไร

๖. การกำหนดพื้นที่ในราชการทหารที่อยู่ในบริเวณวางผังเมืองรวมให้เป็นสีขาวนั้น เป็นการกำหนดประเภทตามเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งขัดกับหลักทางผังเมืองที่กำหนดประเภทตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน อีกทั้งการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่การวางผังให้ครบถ้วนเป็นสิ่งที่สมควรดำเนินการ แต่ทั้งนี้อาจยกเว้นพื้นที่ในราชการทหาร เนื่องจากดำเนินการสำรวจได้ยากและเหตุผลด้านความมั่นคงของประเทศ

ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และเจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ชี้แจงรายละเอียด ดังนี้

๑. โดยหลักการทางผังเมืองแล้วจะวางแผนและคาดการณ์ล่วงหน้าไว้ระยะยาวถึง ๒๐ ปี ทั้งนี้ การปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินในครั้งนี้ส่วนใหญ่มิได้เป็นการปรับเปลี่ยนภายหลังจากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น หากแต่เป็นการปรับเปลี่ยนให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความหนาแน่นมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับแผนที่ได้กำหนดไว้

๒. กรุงเทพมหานครได้หารือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและจังหวัดในเขตปริมณฑลเพื่อนำมาเป็นข้อมูลประกอบในการวางผังในครั้งนี้ด้วยแล้ว

๓. การกำหนดพื้นที่ในราชการทหารที่อยู่ในบริเวณวางผังเมืองรวมให้เป็นสีขาวนั้นเกิดจากข้อตกลงร่วมกันระหว่างกระทรวงกลาโหมและกระทรวงมหาดไทยด้วยเหตุผลด้านความมั่นคงของประเทศ ซึ่งแนวทางดังกล่าวนี้ได้นำไปใช้กับผังเมืองรวมทั่วประเทศ ทั้งนี้ในข้อ ๓ ของร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ได้บัญญัติไว้ว่า กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับแก่เขตพระราชฐานและ

/-พื้นที่...

พื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์แก่ราชการทหาร ดังนั้นในทางปฏิบัติแล้วไม่ส่งผลกระทบต่อแม้ว่าจะมีการกำหนดสีไว้แต่ถ้าพิสูจน์แล้วว่าเป็นเขตทหารก็จะไม่ใช้บังคับในพื้นที่นั้น

๔. ในอดีตอาจไม่สามารถทำการสำรวจขอบเขตที่แน่ชัดในเขตพื้นที่ในราชการทหารได้ จึงกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ดินข้างเคียงไว้ แต่ในปัจจุบันด้วยเทคโนโลยีและข้อมูลที่มีความพร้อมมากขึ้นจึงสามารถกำหนดเขตพื้นที่ในราชการทหารได้มีความถูกต้องแม่นยำมากยิ่งขึ้นและเมื่อทราบแน่ชัดแล้วก็จะเปลี่ยนบริเวณนั้นเป็นสีขาวตามข้อตกลงที่ได้ทำไว้กับกระทรวงกลาโหม

๕. หากกำหนดพื้นที่ในราชการทหารให้เป็นสีน้ำเงินนั้นอาจส่งผลให้การดำเนินการวางผังให้ล่าช้าไปเนื่องจากจะต้องมีข้อทักท้วงจากกระทรวงกลาโหมหรือคำร้องจากผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวซึ่งอาจต้องใช้เวลาในชี้แจงและทำความเข้าใจในการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

๖. พื้นที่สีขาวนอกจากจะเป็นสีในเขตพื้นที่ในราชการทหารแล้ว ยังหมายถึงพื้นที่เปิดโล่งด้วย ซึ่งเป็นการกำหนดให้สอดคล้องกับแผนผังแสดงที่โล่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการผังเมือง (ว่าที่พันตรี อดิศักดิ์ น้อยสุวรรณ)

รายงานว่าการปรับปรุงข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) นี้ได้มีการปรับเปลี่ยนในสาระสำคัญหลายประการ และส่วนหนึ่งเป็นการกำหนดขนาดของอาคารที่อยู่ในเขตทางที่มีขนาดแตกต่างกัน ซึ่งคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมืองได้พิจารณาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับมาตรการดังกล่าวแล้วพบว่า มีประเด็นที่ควรจะนำเสนอคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ ให้แก้ไขข้อกำหนด ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภท ย.๓ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง (๑๑) จากที่กำหนดว่า “การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร” เป็น “การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตรแต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร” เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดผังเมืองรวมฉบับเดิม

คณะกรรมการผังเมือง (นายสุธรรม ศิริทิพย์สาคร) ในฐานะคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง ได้ให้เหตุผลการขอเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดดังกล่าวว่า จะเป็นเรื่องเกี่ยวกับความสามารถในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ขึ้นกับความกว้างของขนาดถนนต่างๆ ซึ่งตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ได้จำกัดขนาดของอาคารโดยจะต้องอยู่ติดถนนที่มีเขตทางกว้างขึ้น ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างอาคารได้ ประกอบกับขนาดถนนในปัจจุบันส่วนใหญ่มีขนาดเขตทางไม่ถึง ตามข้อกำหนดใหม่ จึงส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ ดังนั้น จึงมีความประสงค์ขอแก้ไขข้อกำหนด ให้กลับไปใช้ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับเดิม ปี พ.ศ.๒๕๕๔

ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ให้เหตุผลในการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับเดิม ปี พ.ศ. ๒๕๕๔ ว่าในข้อกำหนดตามผังเมืองเดิมนั้นได้กำหนดเงื่อนไขกับประเภทอาคารซึ่งกำหนดไว้คือ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ กับเงื่อนไขเขตทางของถนน

/-ขนาดเขตทาง...

ขนาดเขตทาง ๑๐ เมตร ๑๖ เมตร และ ๓๐ เมตร แต่จากการประเมินผลผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับเดิม ปี พ.ศ. ๒๕๔๙ แล้วพบว่าจะเกิดปัญหาในด้านการวินิจฉัยข้อกฎหมาย รวมทั้งได้มีการศึกษาหาวิธีการที่มีความเหมาะสมในการควบคุมทางผังเมือง โดยหลักการที่ถูกต้องควรใช้เกณฑ์ของขนาดอาคารคือ ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร และมากกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร รวมทั้งได้มีการปรับเปลี่ยนขนาดเขตทางเล็กที่สุดจาก ๑๐ เมตร เป็น ๑๒ เมตร ตามมาตรฐานขนาดเขตทาง ในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ซึ่งผลจากการเปลี่ยนแปลงส่วนหนึ่งทำให้มีผลกระทบกับสิทธิที่ประชาชนเคยได้อยู่เดิม กล่าวคืออาจจะสร้างอาคารได้ขนาดเล็กลง แต่ทั้งนี้ จะทำให้อาคารมีการกระจายตัวในบริเวณเดียวกันมากขึ้น

การปรับเปลี่ยนขนาดของอาคารให้มีความเหมาะสมกับความหนาแน่นกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและมีการกำหนดเงื่อนไขกับความกว้างของถนน เนื่องจากแนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยจำนวนห้องต่อพื้นที่ค่อนข้างหนาแน่นมาก จึงได้คำนึงถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และทางเท้าที่ได้มาตรฐาน ดังนั้น หากต้องการพัฒนาอาคารที่ขนาดใหญ่ขึ้น ก็ควรจะตั้งอยู่บริเวณถนนที่มีขนาดเขตทางกว้างขึ้น

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. การก่อสร้างอาคารตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมฉบับเดิม ปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ถึงแม้ว่าอาคารขนาดใหญ่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร หรือสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร หรือไม่เกิน ๘ ชั้น ก็อยู่ในเงื่อนไขที่ต้องทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอยู่แล้ว ซึ่งมีการสอบถามถึงผลกระทบจากการก่อสร้างดังกล่าว ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุด รวมทั้งจะต้องมีเงื่อนไขตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารจะกำหนดให้มีที่จอดรถประมาณ ๒๐-๓๐ เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้อง ซึ่งไม่พอเพียงทำให้มีการจอดรถในที่สาธารณะและเกิดปัญหาจราจร รวมทั้งยังมีข้อกำหนดอื่นในพื้นที่สีเขียวที่ต้องกำหนดให้มีจำนวนต้นไม้ที่มีสัดส่วนกับพื้นที่เพื่อลดปัญหาโลกร้อนอีก

๒. การกำหนดข้อกำหนดดังกล่าวในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) เป็นการรอนสิทธิของประชาชน ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินลดลง ซึ่งจะมีผลต่อการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจของภาคเอกชน

๓. เนื่องจากข้อกำหนดที่กำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ค่อนข้างซับซ้อนและมีข้อจำกัด ประกอบกับระยะเวลาการปรับปรุงผังที่มีค่อนข้างจำกัด ดังนั้น จึงเห็นควรให้กลับไปใช้ข้อกำหนดเดิมของผังเมืองรวมฉบับเดิม ปี พ.ศ.๒๕๔๙ เพื่อจะได้มีการศึกษาในรายละเอียดก่อนแล้วค่อยนำประเด็นดังกล่าวมาแก้ไขเพิ่มเติมภายหลัง

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้แก้ไขข้อกำหนดดังกล่าวตามที่อนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมืองเสนอ

ประเด็นที่ ๒ ให้แก้ไขข้อกำหนด ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภท ย.๔ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน (๑๑) ข้อ (ก) จากที่กำหนดว่า “การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร

/-ที่ตั้งอยู่...

ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร” เป็น “การอยู่อาศัยประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร” เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดผังเมืองรวมฉบับเดิม ปี พ.ศ. ๒๕๔๙

ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ได้ชี้แจงเหตุผลการปรับแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ที่ติดกับถนนที่มีขนาดเขตทาง ๑๐ เมตร จากผังฉบับเดิม ปี พ.ศ. ๒๕๔๙ กรุงเทพมหานคร มุ่งเน้นจะปรับปรุงผังเมืองให้มีมาตรฐานมากขึ้น เพื่อจะได้เป็นเมืองต้นแบบ ในการพัฒนาเมืองในอนาคต หากอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่หลายอาคาร ในบริเวณถนนที่มีความกว้างเขตทาง ๑๐ เมตร จะส่งผลให้ระบบต่างๆของเมืองไม่สมบูรณ์ เช่น ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการดับเพลิงจะปฏิบัติได้ไม่สะดวก กรุงเทพมหานคร จึงได้ปรับแก้จากเขตทาง ๑๐ เมตร เป็น ๑๒ เมตร เพื่อให้เมืองดียิ่งขึ้นมีความสะดวกและความน่าอยู่มากขึ้น

การปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครครั้งนี้ เป็นผลจากการประเมินผลผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๙ ซึ่งได้มีการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน และได้มีคำร้องด้านผลกระทบจากการก่อสร้างอาคารสูง ในถนนซอยเข้ามาเป็นจำนวนมาก ทั้งในเรื่องการจอดรถในบริเวณที่สาธารณะ การสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ การระบายน้ำของอาคารขนาดใหญ่ กรุงเทพมหานครจึงได้นำข้อเสนอแนะจากทุกภาคส่วน มาประมวลเพื่อหาทางแก้ไข ทั้งนี้ในกรณีถนนที่มีเขตทาง ๑๐ เมตร ที่มีอยู่นี้ จะได้มีการพิจารณาขยายเขตทางอีกถึง ๘๐ สายทาง เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ โดยเฉพาะบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าในระยะ ๕๐๐ เมตร นอกจากนั้น ได้พยายามส่งเสริมให้เมืองเป็นลักษณะเมืองกระชับ ส่งเสริมการลดภาวะโลกร้อน การใช้ระบบขนส่งสาธารณะระบบราง รวมถึงการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าให้มีศักยภาพและส่งเสริมให้มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. การพิจารณาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ในครั้งนี้ ควรพิจารณาทั้งในภาพรวมและภาพย่อย ซึ่งในภาพรวมนั้น ได้มีความพยายามในการรักษาพื้นที่ทางน้ำไหล ในขณะที่ประชากรในกรุงเทพมหานครมีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปีความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย แต่ข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) จะจำกัดการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยให้เกิดขึ้นได้ลดลง

๒. เนื่องจากพื้นที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ถูกจำกัดด้วยพื้นที่ทางน้ำไหลทั้งด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นพื้นที่อยู่อาศัยจึงอยู่บริเวณพื้นที่เมืองชั้นใน รวมทั้งจะมีการพัฒนาโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง ประชากรควรต้องมีความหนาแน่นถึงจะคุ้มค่ากับการทำระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ ประกอบกับราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวมีราคาสูงมาก ดังนั้น การควบคุมการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารให้มีขนาดไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร จะทำให้ไม่ได้รับความสนใจจากผู้ลงทุน เพราะไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน รวมทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครถนนส่วนใหญ่จะมีขนาดเขตทางกว้างไม่ถึง ๑๒ เมตร

๓. ถนนส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครที่มีขนาดเขตทางกว้างไม่ถึง ๑๒ เมตร มีจำนวนน้อย นอกจากในบริเวณหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นถ้าประกาศบังคับใช้บังคับข้อกำหนดตามผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) แล้วก็จะไม่สามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน ผู้มีรายได้น้อย หรือปานกลางได้ โดยโดยเฉพาะในบริเวณถนนสุขุมวิท จะกลายเป็นที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว หรือทาวเฮ้าส์ ส่งผลให้บริเวณพื้นที่เมืองชั้นในที่มีราคาแพงเกิดการประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า

๔. การอนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ในบริเวณถนนที่มีเขตทางขนาด ๑๐ เมตร จะทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีความหนาแน่นมากขึ้น อาจมีปัญหาด้านการดูแลรักษา ความปลอดภัย หรือสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอ

๕. การจัดทำผังเมืองรวม จะได้มีการวางแผนพัฒนาในระยะยาวไว้ถึง ๒๐ ปี ซึ่งเป็นการชี้้นำการพัฒนาแก่ประชาชนไปแล้ว ดังนั้น การปรับข้อกำหนดที่ส่งผลกระทบต่อประชาชนในวงกว้าง เช่นนี้ ควรให้ประชาชนได้เตรียมพร้อมและปรับตัว และเพื่อให้มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมอย่างต่อเนื่อง จึงควรใช้ข้อกำหนดเดิมไปก่อน

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้ปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดดังกล่าว ตามที่คณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมืองเสนอ

ประเด็นที่ ๓ ให้แก้ไขข้อกำหนด ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภท ย.๕ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลางที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับ เขตเมืองชั้นใน (๑๑) ข้อ (ก) จากที่กำหนดว่า “การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร” เป็น “การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร” เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดผังเมืองรวมฉบับเดิม

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้ปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนด ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภท ย.๕ ตามที่คณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมืองเสนอ

ประเด็นที่ ๔ ให้แก้ไขข้อกำหนด ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภท ย.๖ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลางที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน เขตอุตสาหกรรม และนิคมอุตสาหกรรม (๑๑) ข้อ (ก) จากที่กำหนดว่า “การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร” เป็น “การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร” เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดผังเมืองรวมฉบับเดิม

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้ปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนด ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภท ย.๖ ตามที่คณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมืองเสนอ

ประเด็นที่ ๕ ให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๑๑) ของที่ดินประเภท ย.๘ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ ออกทั้งหมด เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดผังเมืองรวมฉบับเดิม

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๑๑) ของที่ดินประเภท ย.๘ ตามที่คณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาผังเมืองเสนอ

ประเด็นที่ ๖ ให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภท ย.๙ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ออกทั้งหมด เนื่องจากไม่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดของผังเมืองรวมฉบับเดิม

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภท ย.๙ ตามที่คณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาผังเมืองเสนอ

ประเด็นที่ ๗ ให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภท ย.๑๐ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่อยู่ติดกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง และในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ออกทั้งหมด เนื่องจากไม่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดของผังเมืองรวมฉบับเดิม

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภท ย.๑๐ ตามที่คณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาผังเมืองเสนอ

สำหรับคำร้องขอแก้ไขข้อกำหนดประเด็นที่ ๘, ๙, ๑๐, ๑๑ และ ๑๒ จะเป็นการขอแก้ไขข้อกำหนดของพื้นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งมีข้อพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๘ ให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภท พ.๑ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมชุมชน เพื่อกระจายกิจกรรมการค้าและการบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนในบริเวณที่อยู่อาศัยชานเมือง ออกทั้งหมด เนื่องจากไม่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดของผังเมืองรวมฉบับเดิม

ประเด็นที่ ๙ ให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภท พ.๒ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ชุมชนชานเมือง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่จะก่อให้เกิดความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณเขตชานเมือง ออกทั้งหมด เนื่องจากไม่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดของผังเมืองรวมฉบับเดิม

ประเด็นที่ ๑๐ ให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภท พ.๓ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป ออกทั้งหมด เนื่องจากไม่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดของผังเมืองรวมฉบับเดิม

ประเด็นที่ ๑๑ ให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภท พ.๔ ที่ดินประเภท พาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรม เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลาง ทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบศูนย์คมนาคมของระบบขนส่งมวลชนออก เนื่องจากไม่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดของผังเมืองรวมฉบับเดิม

ประเด็นที่ ๑๒ ให้ตัดข้อห้ามในข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภท พ.๕ ที่ดินประเภท พาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลาง ทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออก เนื่องจากไม่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดของผังเมืองรวมฉบับเดิม

ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ได้ชี้แจงเหตุผลที่มีการเพิ่มเติมข้อกำหนดดังกล่าวว่า เนื่องจากการบริหารพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมจะมีความแตกต่างกับเชิงที่อยู่อาศัย เพราะที่อยู่อาศัยจะมี พื้นที่บริเวณกว้างมาก ในขณะที่พื้นที่พาณิชยกรรมมีอยู่น้อย ดังนั้นในหลักการจึงไม่ส่งเสริมให้มีที่อยู่อาศัย ที่มีขนาดใหญ่เข้าไปปะปน ซึ่งจะทำให้การใช้พื้นที่ที่มีความขัดแย้งกัน รวมทั้งเพื่อเป็นการควบคุมการ กระจายตัวของพาณิชยกรรม จึงกำหนดความแตกต่างของการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างกัน เป็น พ.๑ – พ.๕ โดย พ.๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมชุมชน พ.๒ และ พ.๓ กำหนดให้เป็นศูนย์รวม ชานเมือง และส่งเสริมการขนส่งระบบรางใน ๔ บริเวณ ส่วน พ.๔ และ พ.๕ จะเป็นพาณิชยกรรม ศูนย์กลางเมืองที่มีโครงการขนาดใหญ่ ของการรถไฟเป็นหลัก ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ของ พ.๔ จะอยู่ใน ย่านฝั่งธนบุรี พ.๕ จะอยู่ในเขตกลางเมือง เช่น ย่านสาทร บริเวณดังกล่าวจะมีถนนขนาดใหญ่อยู่แล้ว ทำให้สามารถสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ในเขตทาง ๑๖ เมตร และ ๓๐ เมตร รวมทั้งบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า ในรัศมี ๕๐๐ เมตร

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. ในต่างประเทศพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมจะเป็นลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทเดียวไม่ใช่ลักษณะแบบผสม โดยจะกำหนดให้ที่อยู่อาศัยอยู่ห่างจากย่านพาณิชยกรรมในพื้นที่ เมืองชั้นใน เนื่องจากพื้นที่พาณิชยกรรมมีน้อยจะทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่า
๒. หากกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นลักษณะการใช้ประเภทเดียวโดยไม่ให้มีที่อยู่ อาศัยปะปน จะส่งผลให้ไม่มีประชากรอยู่อาศัยในพื้นที่เมืองชั้นในเวลากลางคืน จึงเป็นการใช้ประโยชน์ พื้นที่ไม่คุ้มค่าเต็มศักยภาพของสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มี
๓. เนื่องจากที่ดินบริเวณ พ.๔ และ พ.๕ มีราคาสูง ผู้ประกอบการจะเป็นผู้ตัดสินใจ ด้วยเหตุผลด้านความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งการกำหนดว่าอาคารที่มีพื้นที่เกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร จะต้องติดกับขนาดเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖ ม. นั้นจะทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ได้เต็มที่

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว ให้ความเห็นชอบดังนี้

๑. ให้คงข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๑ พ.๒ และ พ.๓ ตามที่กรุงเทพมหานครเสนอ
๒. ให้ตัดข้อกำหนด (๙) ของที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๔ และ พ.๕ ตามที่คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาด้านผังเมืองเสนอ

/-ผู้อำนวยการ...

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการผังเมือง (ว่าที่พันตรี อดิศักดิ์ น้อยสุวรรณ)

รายงานว่าการปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดในประเด็นอื่นๆ นั้น ที่ประชุมคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณา ด้านผังเมือง ได้มีการหารือและมีข้อคิดเห็นนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการผังเมืองสรุป ดังนี้

๑. การวัดระยะจากสถานีรถไฟฟ้ํา ให้ยึดจากชานชาลาสถานีเป็นหลัก ทั้งนี้ ต้องเป็น สถานีรถไฟฟ้ําที่เปิดใช้แล้วเท่านั้น ซึ่งกรุงเทพมหานครจะได้จัดทำคู่มือเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

๒. ข้อกำหนดและมาตรการในเรื่อง พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ ให้ตัด ข้อกำหนด (ข) พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่าง และมีพื้นที่สวนหลังคา หรือสวนผนังไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ทั้งหมด ในกรณีที่เป็นสวนหลังคาต้องมีพื้นที่เป็นสองเท่าของ พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ ในระดับพื้นดิน หรือกรณีเป็นสวนผนัง ต้องมีพื้นที่เป็นสามเท่าของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ใน ระดับพื้นดิน ทั้งนี้ พื้นที่สวนหลังคาให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หรือความสูงของอาคาร เนื่องจากจะมีปัญหาในการนำไปปฏิบัติโดยขอให้มีการศึกษาและวิเคราะห์ในเรื่องแนวทางการปฏิบัติให้ชัดเจน และอาจนำไปเพิ่มในการปรับปรุงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานครในครั้งต่อไป หรือหลังจากที่ได้ประกาศเป็นกฎกระทรวงใช้บังคับแล้ว ตามมาตรา ๒๖ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

๓. เรื่องมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Right หรือ TDR) ที่ประชุมเห็นควรให้ตัดมาตรการดังกล่าวออก เนื่องจากเป็นมาตรการใหม่ และจะมีปัญหา ในการนำไปปฏิบัติ จึงขอให้มีการศึกษาให้ชัดเจน โดยอาจนำไปเพิ่มไว้ในการปรับปรุงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานครในครั้งต่อไป หรือหลังจากได้ประกาศกฎกระทรวงใช้บังคับแล้ว ตามมาตรา ๒๖ วรรคสาม

๔. เรื่องการกำหนดค่า FAR ในพื้นที่สีเขียวเท่ากับ ๒ ที่ประชุมเห็นควรให้ปรับลดลง เพื่อให้สามารถรักษาพื้นที่สีเขียวได้

คณะกรรมการผังเมืองมีข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ ดังนี้

๑. การวัดระยะจากสถานีรถไฟฟ้ําโดยยึดจากชานชาลาสถานีเป็นหลัก จะต้องกำหนด ให้ชัดเจนว่าจากจุดใดเพื่อมิให้ประชาชนสับสนในทางปฏิบัติ

๒. ในประเด็นข้อกำหนดเรื่องมาตรการการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Right หรือ TDR) และการกำหนดพื้นที่สวนหลังคาและพื้นที่สวนผนังเป็นมาตรการที่ควร ส่งเสริมให้เกิดขึ้นในทางปฏิบัติได้จริง แต่ทั้งนี้เนื่องจากกรอบระยะเวลาการดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) นี้มีจำกัด มาตรการใดที่จะมีปัญหาในการนำไปปฏิบัติขอให้มีการศึกษา และวิเคราะห์แนวทาง การปฏิบัติให้ชัดเจนก่อนนำเสนอคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณา อย่างไรก็ตามขอให้ กรุงเทพมหานครศึกษาและพัฒนาข้อกำหนดดังกล่าวนี้ต่อไปและอาจนำมาปรับใช้หรือไปเพิ่มในการปรับปรุง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในครั้งต่อไป หรือหลังจากที่ได้ประกาศเป็นกฎกระทรวงใช้บังคับแล้ว ตามมาตรา ๒๖ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว เห็นชอบให้ปรับปรุงแก้ไขตามที่คณะกรรมการ ผังเมืองพิจารณาด้านผังเมืองเสนอ

/-มติที่ประชุม...

มติที่ประชุม คณะกรรมการผังเมืองให้ความเห็นชอบร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) โดยให้นำข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการผังเมืองไปปรับปรุงแก้ไขดังต่อไปนี้

๑. ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑.๑ บริเวณโดยรอบศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา (แจ้งวัฒนะ) ให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ยกเว้น ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ย.๕-๓ (บางส่วน) ย.๕-๕ ย.๕-๗ และ ย.๖-๔ ให้คงเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ไว้ตามผังเมืองรวมฉบับเดิม ปี พ.ศ.๒๕๔๙ ตามที่คณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

๑.๒ บริเวณศูนย์ชุมชนชานเมืองลาดกระบัง ให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ยกเว้น ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๒-๔ (บางส่วน) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๕-๒๗ (บางส่วน) ให้คงเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ไว้ตามผังเมืองรวมฉบับเดิม ปี พ.ศ.๒๕๔๙ ตามที่คณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

๑.๓ บริเวณสถานีตลิ่งชันของโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบรางสายสีแดง (บางซื่อ-ตลิ่งชัน) ให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ยกเว้น ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๒-๓ (บางส่วน) ให้คงเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ไว้ตามผังเมืองรวมฉบับเดิม ปี พ.ศ.๒๕๔๙ ตามที่คณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง เสนอ

๑.๔ เมื่อตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้วพบว่า เป็นพื้นที่ที่ใช้ในราชการทหารแน่ชัดแล้ว ให้ไม่กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว

๒. ด้านข้อกำหนดและมาตรการ

๒.๑ ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภท ย.๓ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง ให้แก้ไขข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อ (๑๑) จาก “การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร” เป็น “การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร”

๒.๒ ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภท ย.๔ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ให้แก้ไขข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อ (๑๑) (ก) จาก “การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร” เป็น “การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร”

๒.๓ ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภท ย.๕ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ให้แก้ไขข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อ (๑๑) (ก) จาก “การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร

/-แต่ไม่เกิน...

แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร” เป็น “การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

๒.๔. ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภท ย.๖ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน เขตอุตสาหกรรม และ นิคมอุตสาหกรรม ให้แก้ไขข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อ (๑๑) (ก) จาก “การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร” เป็น “การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

๒.๕ ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภท ย.๘ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ ให้ตัดข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน “(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน” ออก

๒.๖ ข้อ ๑๖ ที่ดินประเภท ย.๙ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ให้ตัดข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน “(๙) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน” ออก

๒.๗ ข้อ ๑๗ ที่ดินประเภท ย.๑๐ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรม ศูนย์กลางเมือง และในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ให้ตัดข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน “(๙) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน” ออก

๒.๘ ข้อ ๒๑ ที่ดินประเภท พ.๔ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรม เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบศูนย์กลางคมนาคมของระบบขนส่งมวลชน ให้ตัดข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน “(๙) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน” ออก

๒.๙ ข้อ ๒๒ ที่ดินประเภท พ.๕ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ให้ตัดข้อห้ามการใช้ประโยชน์ ที่ดิน “(๙) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน” ออก

๒.๑๐ ตัดข้อกำหนดในมาตรการเรื่องพื้นที่น้ำซึมผ่าน (ข) “พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่าง และมีพื้นที่สวนหลังคาหรือสวนผนังไม่น้อยกว่า ร้อยละยี่สิบของพื้นที่ว่าง ในกรณีที่สวนหลังคาต้องมีพื้นที่เป็นสองเท่าของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ในระดับพื้นดิน หรือกรณีที่เป็นสวนผนังต้องมีพื้นที่เป็นสามเท่าของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ในระดับพื้นดิน ทั้งนี้ พื้นที่สวนหลังคา ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินหรือความสูงของอาคาร” ออก

๒.๑๑ ตัดข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับมาตรการการโอนสิทธิการพัฒนาออกทั้งหมด

๒.๑๒ การวัดระยะจากสถานีรถไฟฟ้ทำให้ยึดจากชานชาลาสถานีเป็นหลัก

เมื่อกรุงเทพมหานครดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามมติคณะกรรมการผังเมืองดังกล่าว แล้วให้ดำเนินการตามขั้นตอน พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจน กรุงเทพมหานครอาจประสานงานกับกรมโยธาธิการและผังเมือง ตรวจสอบในรายละเอียดโดยไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงหลักการตามมติของคณะกรรมการผังเมือง ก่อนดำเนินการต่อไปด้วยก็ได้

ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องเสนอเพื่อทราบ

- ไม่มี

ระเบียบวาระที่ ๕ เรื่องอื่นๆ

- ไม่มี

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นอีก ประธานกล่าวขอบคุณคณะกรรมการผังเมือง และ ปิดการประชุม

เลิกประชุมเวลา ๑๘.๐๐ น.

ว่าที่พันตรี

(อดิศักดิ์ น้อยสุวรรณ)

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการผังเมือง

ผู้จัดรายงานการประชุม

(นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์)

รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

กรรมการและเลขานุการ

ผู้ตรวจรายงานการประชุม