

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของแขวงศาลาธรรมสพน์
เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร
พ.ศ. 2547

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่าด้วยกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของแขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา 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 ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของแขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547”

ข้อ 2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

“บริเวณที่ 1” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณจากเขตพระตำหนักในระยะ 200 เมตร

“บริเวณที่ 2” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 โดยทิศเหนือจดถนนบรมราช

ชนนีพากเหนือ ทิศตะวันออกจดคลองศรีศุภผลฝั่งตะวันตก ทิศใต้จดแนวขนานระยะ 600 เมตร กับถนนอุทยานพากใต้ ทิศตะวันตกจดแนวเขตที่ดินกรุงเทพมหานคร ยกเว้นพื้นที่บริเวณที่ 1 และพื้นที่พระตำหนัก

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ 4 ในกรณีที่ดินที่ควบคุมตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ทับซ้อนกับพื้นที่ควบคุมตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมนถนนบรมราชชนนีทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมนถนนอุทยานทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงศาลาธรรมสพน์ และแขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2546 และมีมาตรการในการควบคุมแตกต่างกัน ให้บังคับตามมาตรการควบคุมที่มีมาตรฐานสูงกว่า และให้คงบังคับตามมาตรการควบคุมตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ดังกล่าวในส่วนที่มีได้บัญญัติไว้ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ด้วย

ข้อ 5 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารใดๆ เว้นแต่

(1) อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 10 เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 400 ตารางเมตร และมีที่ว่างโดยรอบไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

(2) เชื้อน สะพาน ทางหรือท่อระบายน้ำ ทำน้ำ รั้ว กำแพงหรือประตู

(3) อาคารของทางราชการ

(ข) ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด เว้นแต่อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของผู้อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(2) อาคารพาณิชย์ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวหรือหลายหลังรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร

(3) ห้องแถวหรือตึกแถว

(4) หอดังน้ำที่มีความสูงเกิน 10 เมตร

(5) อาคารที่มีความสูงเกิน 10 เมตร

(6) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร

(7) อาคารที่ใช้ในการประกอบกิจการสนามกอล์ฟหรือสนามฝึกซ้อมกอล์ฟ

(8) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(9) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการรถยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด

(10) ภัตตาคารหรือร้านอาหาร เว้นแต่ภัตตาคารหรือร้านอาหารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร และมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาคารภายนอกอาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร โดยไม่มีการจัดให้มีการแสดงดนตรี เต้นรำ รำวง ดิสโก้เทค คาราโอเกะหรือการแสดงอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

(11) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับจำหน่ายขายที่ต้องขออนุญาตและสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง

(12) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และสถานีบริการก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(13) อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เก็บพัก หรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

(14) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(15) โรงมหรสพ

(16) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(17) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(18) สถานีขนส่งตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(19) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 20 ตารางเมตร

(20) สุสานหรือฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(21) เฝิงหรือแผงลอย เว้นแต่ที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรกรรมและพักอาศัย

(22) ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด

(23) อาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการสวนสนุก หรือจัดให้มีการเล่นสเก็ตโดยมีแสงหรือเสียงประกอบหรือการเล่นอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

ข้อ 6 อาคารที่ก่อสร้างจะต้องมีระยะห่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 7 การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 8 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดไว้ตามข้อ 5 ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใดๆ ให้เป็น

อาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 5

ข้อ 9 อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดไว้ตามข้อ 5 ก่อนหรือในวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 5

ข้อ 10 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ไม่ได้

ข้อ 11 ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศ ณ วันที่ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2547

สมิคร สุนทรเวช

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฉบับนี้ คือ เนื่องจากในบริเวณนี้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับบริเวณพุทธมณฑลซึ่งเป็นสถานที่สำคัญทางพุทธศาสนาของประเทศและมีถนนอุทยานซึ่งเป็นถนนสายสำคัญตัดผ่าน เป็นพื้นที่ที่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่กรุงเทพมหานครกำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี และเป็นบริเวณที่มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยมีสภาพแวดล้อมที่ดี สมควรห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของแขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา เพื่อประโยชน์แห่งการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร การผังเมือง การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสาธารณสุข และควบคุมความหนาแน่นของอาคาร จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

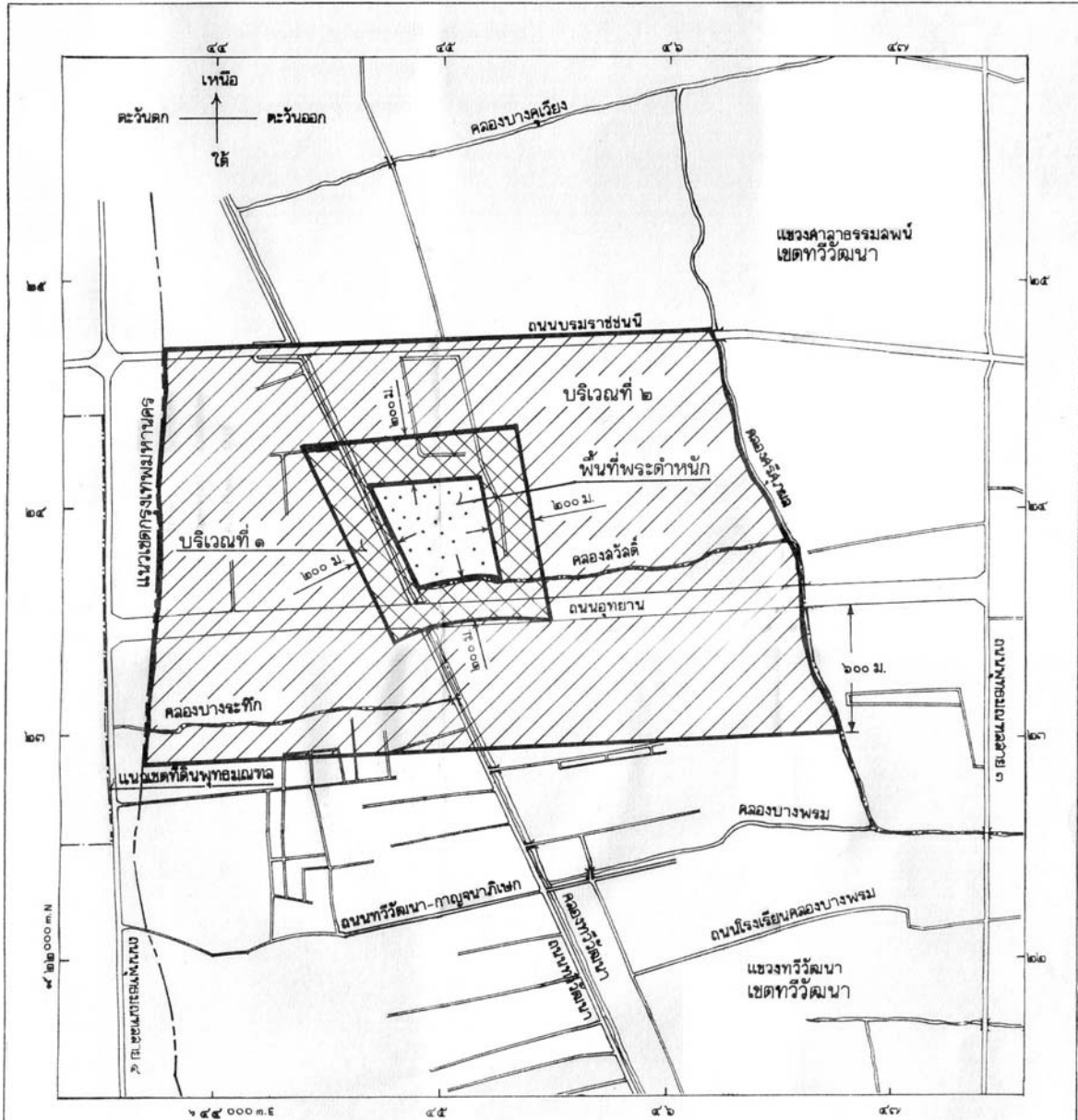
ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 121 ตอนพิเศษ 37ง วันที่ 31 มีนาคม 2547

แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของแขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตราส่วน ๑ : ๒๐,๐๐๐

๕๐๐ ๐ ๕๐๐ ๑๐๐๐ เมตร



เครื่องหมาย

- | | | | |
|-----------|----------------------|--|------------------|
| — | แนวเขตควบคุม | | บริเวณที่ ๑ |
| - - - | เขตจังหวัด | | บริเวณที่ ๒ |
| - · - · - | เขตของเขต | | พื้นที่พระตำหนัก |
| - · - · - | เขตของแขวง | | |
| — | ทางหลวง ถนน ครอบคลุม | | |
| — | ทางรถไฟ | | |
| | สะพาน | | |
| | แม่น้ำ ลำคลอง | | |

สำนักผังเมือง

(นายพิชัย ไชยพจน์พานิช)

ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

(นางณัฐ ทวีสิน)
ปลัดกรุงเทพมหานคร