



มหานครแห่งอาเซียน

ผังเมือง อนุรักษ์และพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน



ผังเมือง อนุรักษ์และพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร





สารจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครให้ความสำคัญกับการพัฒนาเมือง โดยได้กำหนดยุทธศาสตร์ในการวางแผนพัฒนาเมืองให้เป็นไปอย่างมีระบบและเป็นระเบียบ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยคำนึงถึงความสัมพันธ์ และการเกื้อหนุน ในหลากหลายมิติ ทั้งมิติด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างบูรณาการ ภายใต้แนวทางการจัดการตามหลักวิชาการสากลที่มุ่งเน้นการรักษาและดำรงไว้ซึ่งความโดดเด่นด้านศิลปวัฒนธรรมอันงดงาม การพัฒนาเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ วิทยาการ การปกครอง การให้บริการทางสังคม และการเป็นมหานครน่าอยู่ ควบคู่ไปกับการอนุรักษ์พื้นที่สีเขียว การแก้ปัญหายภัยพิบัติทางธรรมชาติ และการแก้ปัญหาภาวะโลกร้อน โดยมีจุดมุ่งหมายให้พี่น้องประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีสังคมการอยู่ร่วมกันอย่างผาสุกร่มเย็น

การจัดทำหนังสือรายงานประจำปี 2558 ของสำนักผังเมืองฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลให้พี่น้องประชาชนได้รับทราบถึงการวางแผนพัฒนาเมืองด้วยการกำหนดทิศทางและการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อให้เมืองเจริญเติบโตอย่างสมดุล ซึ่งจะเป็นการสร้างการเข้าใจกับทุกภาคส่วน ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน เพื่อร่วมกันพัฒนามหานครแห่งนี้ให้น่าอยู่อย่างยั่งยืนสืบไป

ผมขอชื่นชม และขอขอบคุณคณะผู้บริหาร ข้าราชการ และบุคลากรของสำนักผังเมือง ที่มุ่งมั่นตั้งใจ ในการปฏิบัติหน้าที่ และขอให้ทุกท่านมีพลังกาย พลังใจในการดำเนินงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ สมดังเจตนารมณ์ทุกประการ โอกาสนี้ขอให้ทุกท่านมีสุขภาพที่สมบูรณ์แข็งแรง พร้อมร่วมกันพัฒนา กรุงเทพมหานคร และประเทศไทยให้เจริญรุ่งเรือง เพื่อความสุขของพี่น้องประชาชนตลอดไป

(หม่อมราชวงศ์สุขุมพันธุ์ บริพัตร)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร





สารจากปลัดกรุงเทพมหานคร

“ผังเมือง” เป็นเครื่องมือหนึ่งที่สำคัญในการสร้างหรือพัฒนาเมือง ผังเมืองที่ดีจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยช่วยจัดสรรการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นระเบียบ สวยงาม ส่งเสริมเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงการดำรงรักษาไว้ซึ่งศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ที่มีคุณค่า

อย่างไรก็ตาม การวางผังเมืองเพื่อจัดประโยชน์การใช้ที่ดินนั้น จำเป็นต้องมีการประสานประโยชน์ระหว่างประโยชน์สาธารณะและประโยชน์ของเอกชน การวางผังเมืองจึงไม่ใช่หน้าที่ของภาครัฐเพียงฝ่ายเดียว แต่เป็นหน้าที่ของทุกฝ่ายในการร่วมกันกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับการเจริญเติบโตและไม่สูญเสียเอกลักษณ์อันดีงามของชุมชนดั้งเดิม

ด้วยเหตุนี้ จึงต้องมีการเสริมสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชน ให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมในการวางผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ รวมถึงการบังคับใช้ผังเมือง เพื่อให้เกิดความร่วมมือในการพัฒนาเมืองอย่างจริงจัง และก้าวสู่มหานครแห่งอาเซียนอย่างเต็มภาคภูมิ

(นายพีระพงษ์ สายเชื้อ)
ปลัดกรุงเทพมหานคร



สารจากผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

สำนักผังเมืองเป็นหน่วยงานที่มีภารกิจหลักในการวางรวมทั้งจัดทำผังเมืองรวมและเกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์ ปรับปรุง พื้นฟูเมือง ในการพัฒนากรุงเทพฯ ให้เป็นเมืองที่ดำรงรักษามรดกทางประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของชาติ โดยมีเป้าหมายในการชี้้นำการพัฒนาในมิติต่างๆ ทั้งในส่วนของภาครัฐและภาคเอกชนให้เป็นไปในทิศทางการพัฒนาเมืองที่สอดคล้องประสานกันอย่างไร้รอยต่อ

ในปี 2558 ที่ผ่านมา สำนักผังเมืองได้ดำเนินการจัดทำผังแม่บทการฟื้นฟูเมืองเก่า เพื่ออนุรักษ์และรักษาไว้ซึ่งเอกลักษณ์ รวมทั้งศิลปวัฒนธรรมอันทรงคุณค่า การจัดรูปที่ดินและการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การสำรวจและบริหารข้อมูลภูมิสารสนเทศ การประชาสัมพันธ์ข้อมูลด้านกฎหมายและความรู้เกี่ยวกับงานผังเมืองให้ประชาชนสามารถเข้าถึงด้วยกระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาเมือง

ดังนั้น เพื่อเป็นการรวบรวมผลงานที่เกิดจากการทุ่มเทแรงกายแรงใจและความรู้ความสามารถในการปฏิบัติภารกิจของคณะผู้บริหาร ข้าราชการ และลูกจ้างของสำนักผังเมืองในรอบปี 2558 จึงได้จัดทำหนังสือรายงานประจำปีของสำนักผังเมือง เพื่อเผยแพร่แก่สถาบันการศึกษา หน่วยงานราชการ เอกชน และประชาชน ได้มีความรู้ความเข้าใจในภารกิจของสำนักผังเมือง และนำไปสู่ความร่วมมือร่วมใจจากทุกภาคส่วน ในการพัฒนามหานครแห่งนี้บนรากฐานของประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมของเมืองที่งดงาม

(นายวันชัย ถนอมศักดิ์)
ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง



วิสัยทัศน์

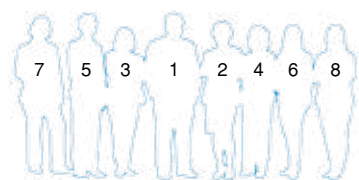
"สำนักผังเมืองเป็นองค์กรต้นทางแห่งการพัฒนาสู่การเป็นกรุงเทพฯ มหานครระดับโลก"

พันธกิจ

1. วางและจัดทำผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ ผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ แผนและผังพัฒนาพื้นที่ระดับต่างๆ
2. ดำเนินการอนุรักษ์ ปรับปรุง พื้นฟูเมืองและวางผังจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง
3. ศึกษาและพิจารณากำหนดมาตรการทางผังเมือง
4. ติดตามและประเมินผลการใช้มาตรการและกฎหมายทางผังเมือง
5. ตรวจสอบเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในบริเวณที่มีกฎหมายควบคุม
6. พัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศทางภูมิศาสตร์เพื่อการพัฒนาเมืองให้เป็นศูนย์ข้อมูลสารสนเทศทางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร
7. ศึกษา วิจัย และจัดทำรายงานข้อมูลด้านผังเมืองเพื่อประโยชน์ในการจัดทำฐานข้อมูลสำหรับการวางจัดทำ ตลอดจนประเมินผล ผังประเภทต่างๆ รวมทั้งการให้บริการข้อมูลแก่ประชาชน
8. ส่งเสริมกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนในการบริหารและพัฒนาเมืองให้มีความน่าอยู่อย่างยั่งยืน



ทำเนียบผู้บริหาร



- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. นายวันชัย ถนอมศักดิ์ | ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง |
| 2. นางสาวปัญญภัตสร นพพันธ์ | รองผู้อำนวยการสำนักผังเมือง |
| 3. นางพรทิพา พูลธนะ | เลขานุการสำนักผังเมือง |
| 4. นางสาวอุไร อร่ามวงศ์ตระกูล | ผู้อำนวยการกองนโยบายและแผนงาน |
| 5. นางประภาพรณ จันทรนวล | ผู้อำนวยการกองสำรวจและแผนที่ |
| 6. นางชูขวัญ นิลศิริ | ผู้อำนวยการกองวางผังพัฒนาเมือง |
| 7. นางสุภาวดี ชุนพรหม | ผู้อำนวยการกองควบคุมทางผังเมือง |
| 8. นางสาวสุนทรี เสริญสุขสัมฤทธิ์ | ผู้อำนวยการกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง |

สารบัญ

- | | | |
|---|---|----|
| 1 | การอนุรักษ์ฟื้นฟูเมืองอย่างสร้างสรรค์ | 10 |
| 2 | การผังเมืองกับการพัฒนาอย่างสมดุล | 28 |
| 3 | ศูนย์กลางการบริหารวิทยาการ
และข้อมูลภูมิสารสนเทศเพื่อการผังเมือง | 48 |
| 4 | เสริมสร้างการมีส่วนร่วมอย่างยั่งยืน | 62 |
| 5 | สำนักผังเมืองคุยกับประชาชน | 70 |

1

การอนุรักษ์

ฟื้นฟูเมือง

อย่างสร้างสรรค์



กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศ
ที่มีประวัติศาสตร์มาอย่างยาวนาน
การอนุรักษ์และฟื้นฟูเอกลักษณ์
ทางศิลปวัฒนธรรมจึงมีความสำคัญ
เพื่อคงเสน่ห์ของเมืองไว้ตราบนานเท่านาน



โครงการจัดทำผังแม่บท การฟื้นฟูย่านเมืองเก่า (โครงการกรุงเทพฯ 250)

“การอนุรักษ์ ปรับปรุง ฟื้นฟูเมือง” เป็นพันธกิจหนึ่งของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่องสำหรับโครงการจัดทำผังแม่บทฟื้นฟูย่านเมืองเก่าครอบคลุมพื้นที่ย่านเมืองเก่า 17 เขตปกครองของกรุงเทพมหานคร ตามแผนในปี 2575 ซึ่งเป็นปีที่เฉลิมฉลองกรุงเทพฯ 250 ปี

ยุทธศาสตร์ของโครงการเน้นกระบวนการวางแผนและฟื้นฟูเมืองด้วยการศึกษาภาพอนาคตในย่านเมืองเก่าของกรุงเทพมหานครอย่างเป็นระบบ ผ่านกระบวนการการวางแผนแบบร่วมหารือระหว่างภาคีพัฒนา และสร้างการเป็นเจ้าของเมืองร่วมกัน ผลจากการศึกษาดังกล่าว นำมาซึ่งผลลัพธ์สำคัญ คือ เทรนด์การเปลี่ยนแปลงที่คาดการณ์ว่าจะเกิดขึ้นในย่านเมืองเก่า กรุงเทพฯ ปี 2575 มีด้วยกันทั้งสิ้น 10 ประเด็น และประเภทของย่านในกรุงเทพมหานครที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต แบ่งเป็น 2 ประเภทหลัก 8 ประเภทย่อย ได้แก่



10 เทรนด์การใช้ชีวิตเมือง

ด้านเทคโนโลยี

-  รางเชื่อมเมือง
-  ชีวิตเรียนรู้ทุกที่ทุกเวลา
-  อิสระแห่งการทำงาน
-  การบริการสาธารณะที่สะดวก

ด้านเศรษฐกิจ

-  บูรณาการของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม
-  อุตสาหกรรมใหม่กลางเมือง
-  แหล่งพลังงานหลากหลายที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ด้านสังคมและประชากร

-  โครงสร้างประชากรใหม่
-  ความปกติใหม่ของชีวิตคนเมือง
-  การพัฒนาอย่างทั่วถึง

8 ย่านในอนาคต

1. ย่านเมืองเก่า เป็นย่านที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์หลักอย่างใดอย่างหนึ่งมาเป็นระยะเวลานาน ประกอบด้วย



1) ย่านประวัติศาสตร์ทางวัฒนธรรม



2) ย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจ



3) ย่านศูนย์ราชการ



4) ย่านที่อยู่อาศัย

2. พื้นที่อุบัติใหม่ ในย่านเมืองเก่า เป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีได้ถูกกำหนดขึ้นโดยคุณลักษณะดั้งเดิม เช่น กลุ่มย่านเมืองเก่าแต่เกิดขึ้นจากคุณลักษณะเชิงประเด็นอุบัติใหม่ กำหนดได้จากการศึกษาสัญญาณการเปลี่ยนแปลงเชิงระบบ เชิงสังคมคนชรา เศรษฐกิจออนไลน์ เป็นต้น



1) ย่านการผลิตใหม่กลางเมือง



2) ย่านเศรษฐกิจสร้างสรรค์



3) ย่านนานาชาติ



4) ย่านอัจฉริยะ

3
ยุทธศาสตร์การฟื้นฟูเมืองเก่ากรุงเทพฯ 2575

ยุทธศาสตร์ที่ 1 กำหนดจุดยุทธศาสตร์การฟื้นฟูย่านเมืองเก่าเพื่อชี้้นำการฟื้นฟูเมืองในภาพรวม

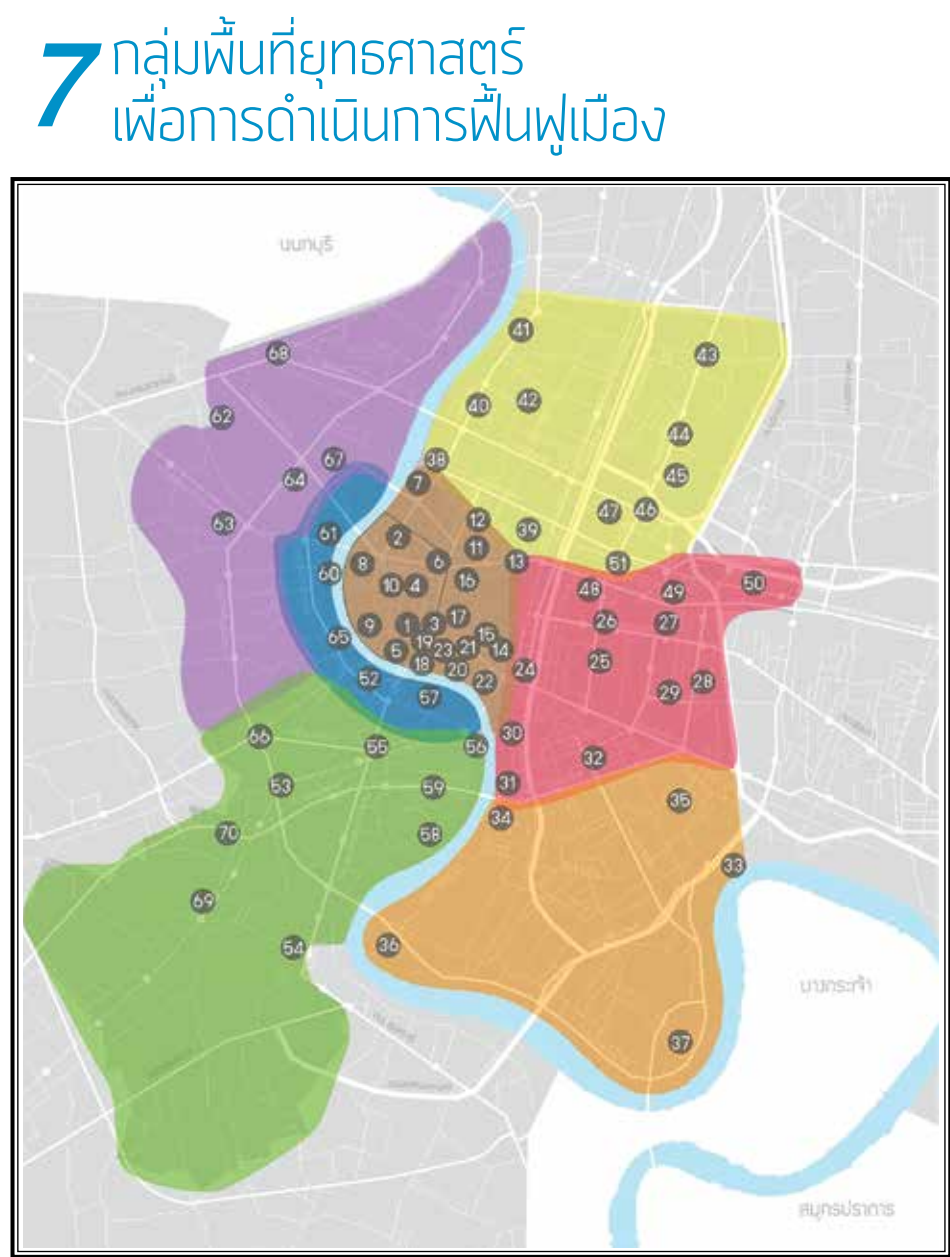
- จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร
- จุดส่งเสริมกิจกรรมเชิงพาณิชย์
- จุดส่งเสริมพื้นที่สาธารณะ

ยุทธศาสตร์ที่ 2 เชื่อมโยงจุดยุทธศาสตร์ด้วยโครงข่ายการสัญจรที่มีประสิทธิภาพและพื้นที่สีเขียว

- โครงข่ายการสัญจรทางรางและทางน้ำ
- การเชื่อมโยงระบบสัญจรรอง
- โครงข่ายการเดินเท้าและจักรยาน
- โครงข่ายพื้นที่สีเขียวระดับเมือง
- การเชื่อมโยงพื้นที่ได้ทางยกระดับ

ยุทธศาสตร์ที่ 3 การฟื้นฟูย่านที่มีเอกลักษณ์เพื่อส่งเสริมและสืบทอดเอกลักษณ์ของพื้นที่

- พื้นที่ประวัติศาสตร์ธนบุรี-รัตนโกสินทร์
- พื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงชั้นดี



1.
กลุ่มพื้นที่รัตนโกสินทร์
เชื่อมโยงพื้นที่ริมน้ำด้วยทางเดินริมน้ำและภายในชุมชน พัฒนาพื้นที่ท่าเรือโดยสารตามแนวแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองต่างๆ และพัฒนาจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรและระบบการขนส่งสาธารณะระดับรอง

2.
กลุ่มพื้นที่ธนบุรี
ปรับปรุงโครงข่ายถนนเดิมและการเข้าถึงพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อการเชื่อมต่อกับกลุ่มพื้นที่เมืองเก่าธนบุรี พร้อมทั้งเชื่อมโยงภายในพื้นที่ด้วยการฟื้นฟูระบบขนส่งทางน้ำ

3.
กลุ่มพื้นที่บางรัก-ปทุมวัน
พัฒนาประสิทธิภาพการเชื่อมต่อจากระบบขนส่งทางรางสู่ระบบขนส่งระดับรองในพื้นที่ พัฒนาแกนสีเขียวขนาดใหญ่ของเมือง พัฒนาพื้นที่สีเขียวตามแนวเส้นทางสัญจรสวนแนวตั้ง และสวนหย่อมตามพื้นที่บริเวณต่างๆ เพื่อพัฒนาคุณภาพของพื้นที่ว่างสาธารณะและทางสัญจรให้มีความสวยงามร่มรื่น เอื้อให้เกิดกิจกรรมการเดินเท้าและใช้จักรยานในการเดินทางระดับภายในย่าน

4.
กลุ่มพื้นที่บางคอแหลม-ยานนาวา
พัฒนาระบบถนนเพื่อแก้ไขปัญหาการเข้าถึงพื้นที่ด้านในบล็อกขนาดใหญ่ (Superblock) พัฒนาระบบ

5.
กลุ่มพื้นที่ตากสิน
พัฒนาเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญในอนาคต โดยจะส่งเสริมการเปลี่ยนถ่ายการสัญจรเข้าสู่ระบบขนส่งสาธารณะระดับรองของพื้นที่ และเชื่อมโยงสู่ระบบการขนส่งทางน้ำที่มีประสิทธิภาพ

6.
กลุ่มพื้นที่จรัญสนิทวงศ์
พัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรสู่ระบบขนส่งสาธารณะระดับรองของพื้นที่ และส่งเสริมการเชื่อมโยงสู่พื้นที่ริมน้ำและท่าเรือโดยสาร

7.
กลุ่มพื้นที่ดุสิต-พญาไท
เป็นย่านที่พักอาศัย โดยจะพัฒนาจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทางรอบสถานี และพัฒนาระบบขนส่งมวลชนระดับรองเพื่อเชื่อมโยงพื้นที่ในแนวตะวันออก-ตะวันตก

กลุ่มพื้นที่รัตนโกสินทร์
1. บ้านหม้อ/พาหุรัด
2. บางลำพู/ข้าวสาร/ท่าพระอาทิตย์
3. วังบูรพา
4. เสาชิงช้า
5. ปากคลองตลาด
6. ราชดำเนินกลาง
8. ท่าช้าง/ท่าพระจันทร์/สนามหลวง
9. ท่าเตียน
10. สามแพร่ง
11. นางเลิ้ง
12. วัดโสม
13. สะพานขาว/บีบี
14. วงเวียน 22 กรกฎาคม
15. วัดมิ่งกร

16. วัดสระเกศ/บ้านบาตร
17. คลองถม
18. สำเพ็ง
19. เวิ้งนาครเขษม
20. ทรงวาด
21. เยาวราช
22. ตลาดน้อย
23. เลื่อนฤทธิ์

กลุ่มพื้นที่ธนบุรี
52. กะดีจีน/วัดกัลยาณ์
57. ท่าดินแดง
60. วังหลัง/วัดระฆัง
61. ปากคลองบางกอกน้อย
65. วัดเดิม/กรมอยู่

กลุ่มพื้นที่บางรัก-ปทุมวัน
24. หัวลำโพง/รองเมือง
25. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
26. ปทุมวัน/สยามสแควร์
27. ราชประสงค์
28. ถนนวิฑู
29. หลังสวน/สารสิน
30. สีพระยา
31. บางรัก
32. สีลม/สาทร
48. บ้านครัวเหนือ
49. ประตูนํ้า
50. มักกะสัน

กลุ่มพื้นที่บางรัก-ปทุมวัน
24. หัวลำโพง/รองเมือง
25. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
26. ปทุมวัน/สยามสแควร์
27. ราชประสงค์
28. ถนนวิฑู
29. หลังสวน/สารสิน
30. สีพระยา
31. บางรัก
32. สีลม/สาทร
48. บ้านครัวเหนือ
49. ประตูนํ้า
50. มักกะสัน

กลุ่มพื้นที่ยานนาวา-บางคอแหลม
33. สถานีแม่น้ำ
34. สะพานปลา/ยานนาวา
35. งามดูพลี/ถนนศรีบำเพ็ญ
36. ถนนตก
37. พระราม 3

กลุ่มพื้นที่ดุสิต-พญาไท
53. ตลาดพลู
54. ดาวคะนอง
55. วงเวียนใหญ่
56. คลองสาน
58. เจริญนคร
59. สถานีรถไฟฟ้ากรุงธนบุรี
66. ท่าพระ

กลุ่มพื้นที่จรัญสนิทวงศ์
69. วัดราชโอรส/วัดนางนอง
70. ศูนย์คมนาคมกรุงเทพใต้
62. ปากคลองชักพระ
63. บางขุนนนท์
64. อรุณอมรินทร์
67. บางยี่ขัน
68. บางบำหรุ

กลุ่มพื้นที่ดุสิต-พญาไท
7. บางขุนพรหม
38. เทเวศร์
39. สนามม้า/ศูนย์ราชการ
40. สามเสน
41. เกียกกาย/บางกระบือ

42. ราชวัตร
43. สะพานควาย
44. อารีย์
45. สนามเป้า
46. อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ
47. ถนนโยธี/ราชวิถี
51. สถานีรถไฟฟ้าพญาไท

กระบวนการการมีส่วนร่วม



พื้นที่ดำเนินโครงการฟื้นฟูย่านเมืองเก่าท่าเรือ

เพื่อให้การอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านเมืองเก่าประสบความสำเร็จ
อย่างเป็นรูปธรรม สำนักผังเมืองได้กำหนดพื้นที่ดำเนินโครงการ

ฟื้นฟูย่านเมืองเก่าท่าเรือใน 2 พื้นที่ คือ 1. ย่านกะดีจีน-คลองสาน
และ 2. ย่านตลาดน้อยและพื้นที่ต่อเนื่อง

ย่านกะดีจีน-คลองสาน

"ย่านแห่งความหลากหลายทางวัฒนธรรมริมน้ำที่สร้างสรรค์เพื่อทุกคน"



เพื่อให้ย่านกะดีจีน-คลองสาน เป็นย่านประวัติศาสตร์และ
ศิลปวัฒนธรรมร่วมสมัยที่สามารถปรับตัวเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงที่มี
พลวัตสูงในขณะที่ยังคงความสมดุลในมิติต่างๆ โดยเฉพาะการดำรง
อัตลักษณ์และความหลากหลายอย่างมีคุณภาพและมีศักยภาพ
ในการตอบสนองความท้าทายจากการเปลี่ยนแปลงของกรุงเทพมหานคร
ในอนาคต ได้แก่ ย่านแห่งความหลากหลายทางวัฒนธรรมริมน้ำ

ที่สร้างสรรค์เพื่อทุกคน โดยได้มีการพัฒนารายละเอียดการอนุรักษ์
ฟื้นฟูย่านกะดีจีน-คลองสาน 5 ด้าน ดังนี้

- 1) เครือข่ายการท่องเที่ยวมรดกท้องถิ่นชั้นนำ
- 2) ต้นแบบธุรกิจจากมรดกท้องถิ่น
- 3) ย่านชุมชนสร้างสรรค์ร่วมสมัย
- 4) ย่านชุมชนประวัติศาสตร์ริมน้ำหนาแน่นสูงคุณภาพดี
- 5) พื้นที่สาธารณะร่วมของหลากหลายวัฒนธรรม

โครงการนำร่อง (เขตคลองสาน)

โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์ทางเดินริมน้ำกะตังจีน



โครงการก่อสร้างศูนย์ข้อมูลท่องเที่ยวทางน้ำ-จักรยาน
ใต้สะพานปทุมบรมราชานุสรณ์



โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์ทางสัญจรบนโครงสร้างสะพาน
ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณช่องกลางสะพานพระปกเกล้า



โครงการพัฒนาทางเดินริมน้ำย่านคลองสาน



โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์ถนนโอชาตินแดง



ย่านตลาดน้อยและพื้นที่ต่อเนื่อง

"ย่านที่ดำรงความเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจการค้าในระดับอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรม ควบคู่กับการพัฒนาในอนาคต รวมถึงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะริมแม่น้ำเจ้าพระยา ให้กลับมาเป็นหน้าบ้านที่ยังประโยชน์แก่สาธารณะดังเช่นในอดีต"

โดยได้มีการกำหนดยุทธศาสตร์การอนุรักษ์และฟื้นฟูย่านตลาดน้อยและพื้นที่ต่อเนื่อง 3 ยุทธศาสตร์ คือ

การพัฒนาภาพเศรษฐกิจเก่ากลางเมือง

- การดำรงรักษาย่านเศรษฐกิจเก่ากลางเมือง
- การรักษาอาชีพดั้งเดิม
- การเป็นย่านเศรษฐกิจที่รองรับการท่องเที่ยว
- การพัฒนาระบบเทคโนโลยีการค้า
- นโยบายสนับสนุนให้ประชาชนสามารถดำรงรักษาธุรกิจดั้งเดิมในพื้นที่

การอนุรักษ์มรดกวัฒนธรรม

การเผยแพร่ประวัติ เรื่องราว ให้คนภายในและภายนอกได้รับรู้ เพื่อตระหนัก หวงแหนในคุณค่าของมรดกวัฒนธรรมที่ตนเองมี

- การจัดตั้งกองทุนเพื่ออนุรักษ์ฟื้นฟูย่านเมืองเก่า
- การสร้างภาคีเพื่อรักษาและต่อยอดมรดกวัฒนธรรม
- การออกกฎหมายหรือนโยบายเพื่อปกป้อง รักษา มรดกวัฒนธรรมในพื้นที่จากภาครัฐ

การฟื้นฟูพื้นที่สาธารณะริมน้ำ

ปรับปรุงพื้นที่สาธารณะริมน้ำให้สอดคล้องกับความต้องการของชุมชน



- สร้างการเชื่อมโยงระบบคมนาคมระหว่างพื้นที่ริมน้ำสู่พื้นที่ชุมชน ศาสนสถาน จุดเชื่อมต่อการคมนาคมและการพัฒนาโดยรอบพื้นที่ เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องของเส้นทางการท่องเที่ยวและอำนวยความสะดวกให้แก่คนในพื้นที่



แผนแม่บทการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่

1. การปรับปรุงทำน้ำจักรวรรดิ
2. การปรับปรุงทำเรือราชวงศ์
3. การปรับปรุงทำน้ำผยอง
4. การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ทำน้ำภาณุรังษี
5. การปรับปรุงทำเรือกรมเจ้าท่า
6. การปรับปรุงทำเรือสี่พระยา
7. การพัฒนาพื้นที่คลองผดุงฯ
8. สวนศิลป์ อ.ปวย อิงภากรณ์
9. การปรับปรุงถนนมังกร
11. การปรับปรุงตรอกโรงโคม
12. การปรับปรุงตรอกมิตรชัยภูมิ
13. การปรับปรุงถนนยาวพานิช
14. การปรับปรุงถนนทรงวาด
15. การปรับปรุงถนนทรงสวัสดิ์
16. การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ทางเดินที่เชื่อมโยงสู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในย่านตลาดน้อย
17. การปรับปรุงถนนยาวราช
18. พื้นที่จอดรถบริเวณสถานีรถไฟหัวลำโพง

โครงการนำร่อง (เขตสัมพันธวงศ์)

โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์ท่าน้ำสวัสดิ์



โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์ท่าน้ำภาณุรังษี



โครงการปรับปรุงทางเดินรถ 200 ปี



โครงการปรับปรุงทางเดินรถ 200 ปี



โครงการปรับปรุงทางเดินรถ 200 ปี



โครงการปรับปรุงทางเดินรถ 200 ปี



การจัดทำบัญชีอาคารสำคัญ พื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์



การจัดทำบัญชีอาคารสำคัญเป็นหนึ่งในภารกิจของสำนักผังเมืองที่ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยการสำรวจ จัดเก็บข้อมูล และประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ ได้แก่ พื้นที่แขวงสามพระยา แขวงบางขุนพรหม และแขวงพานถม เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ โดยใช้หลักเกณฑ์ด้านอายุสมัย ศิลปกรรม และเทคโนโลยีในการสำรวจ ซึ่งในปี 2558 ได้ดำเนินการและจัดทำบัญชีอาคารสำคัญ ดังนี้

เขตพระนคร

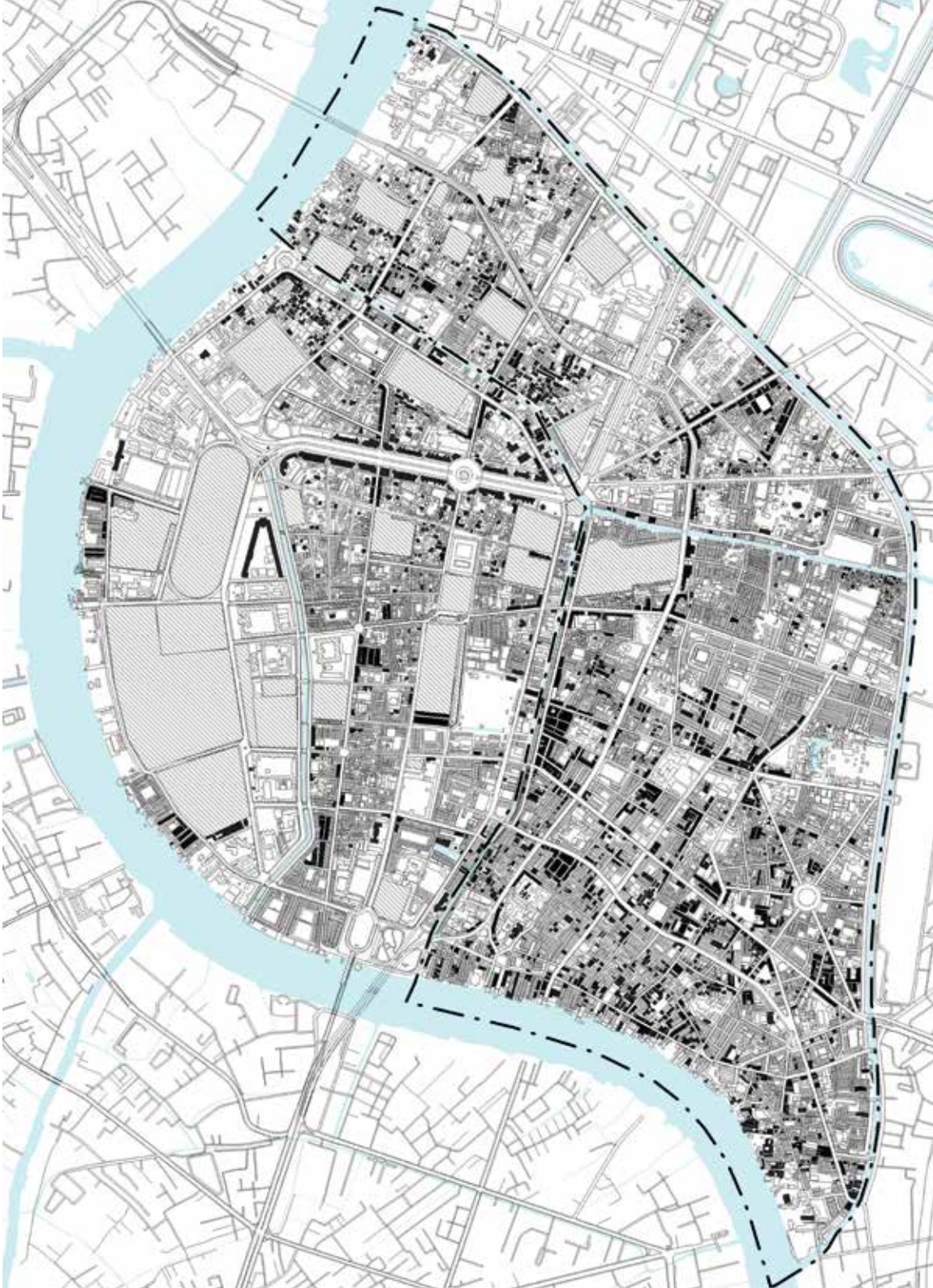
อาคารทั้งหมด	18,683	หลัง
อาคารที่มีคุณค่า (คิดเป็นร้อยละ 15.54)	2,903	หลัง
อาคารที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน	76	แห่ง

เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

อาคารทั้งหมด	16,730	หลัง
อาคารที่มีคุณค่า (คิดเป็นร้อยละ 19.86)	3,322	หลัง
อาคารที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน	12	แห่ง

เขตสัมพันธวงศ์

อาคารทั้งหมด	10,930	หลัง
อาคารที่มีคุณค่า (คิดเป็นร้อยละ 25.67)	2,806	หลัง
อาคารที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน	8	แห่ง



แผนที่แสดงตำแหน่งอาคารสำคัญ และเขตโบราณสถานที่ขึ้นทะเบียนในพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์

■ อาคารสำคัญ

□ ขอบเขตพื้นที่ต่อเนื่องกรุงรัตนโกสินทร์

▨ เขตโบราณสถานที่ขึ้นทะเบียน

0 700 เมตร

N

งานซ่อมแซมบูรณะโบราณสถาน

สำนักผังเมืองได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบการบำรุงรักษาและดูแลโบราณสถานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 39 แห่ง ที่กรุงเทพมหานครได้รับมอบภารกิจดังกล่าวจากกรมศิลปากร ซึ่งในปี 2558 สำนักผังเมืองได้ซ่อมแซมโบราณสถาน ดังนี้

สะพาน จำนวน 5 แห่ง (เขตพระนคร)



สะพานหก หลังกระทรวงกลาโหม



สะพานปึกนุ เยื้องวัดราชประดิษฐ์



สะพานพระรูป วัดเบญจมบพิตร



สะพานถั่ว วัดเบญจมบพิตร



สะพานงา วัดเบญจมบพิตร

ซุ้ม จำนวน 1 แห่ง (เขตพระนคร)



ก่อนการบูรณะ



หลังการบูรณะ



ซุ้มประตูแพร่งสรรพศาสตร์

ป้อม จำนวน 2 แห่ง



ป้อมป้องปัจจามิตร เขตคลองสาน



ป้อมพระสุเมรุ เขตพระนคร

2

การผังเมืองกับ

การพัฒนา

อย่างสมดุล

"ผังเมือง" เป็นเครื่องมือสำคัญ
ในการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน
หากแต่เครื่องมือที่ดีจะต้องมีการ
ประเมิน ปรับปรุง และพัฒนาให้มีความทันสมัย
รองรับความเปลี่ยนแปลงของเมืองในด้านต่างๆ
นอกจากนี้ การดำเนินการจัดรูปที่ดิน
การออกกฎหมาย รวมถึงการจัดทำผังแม่บท
ก็เป็นเครื่องมือหนึ่งที่ช่วยให้เมืองพัฒนาอย่างสมดุล

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กรอบทิศทางการพัฒนาเมือง

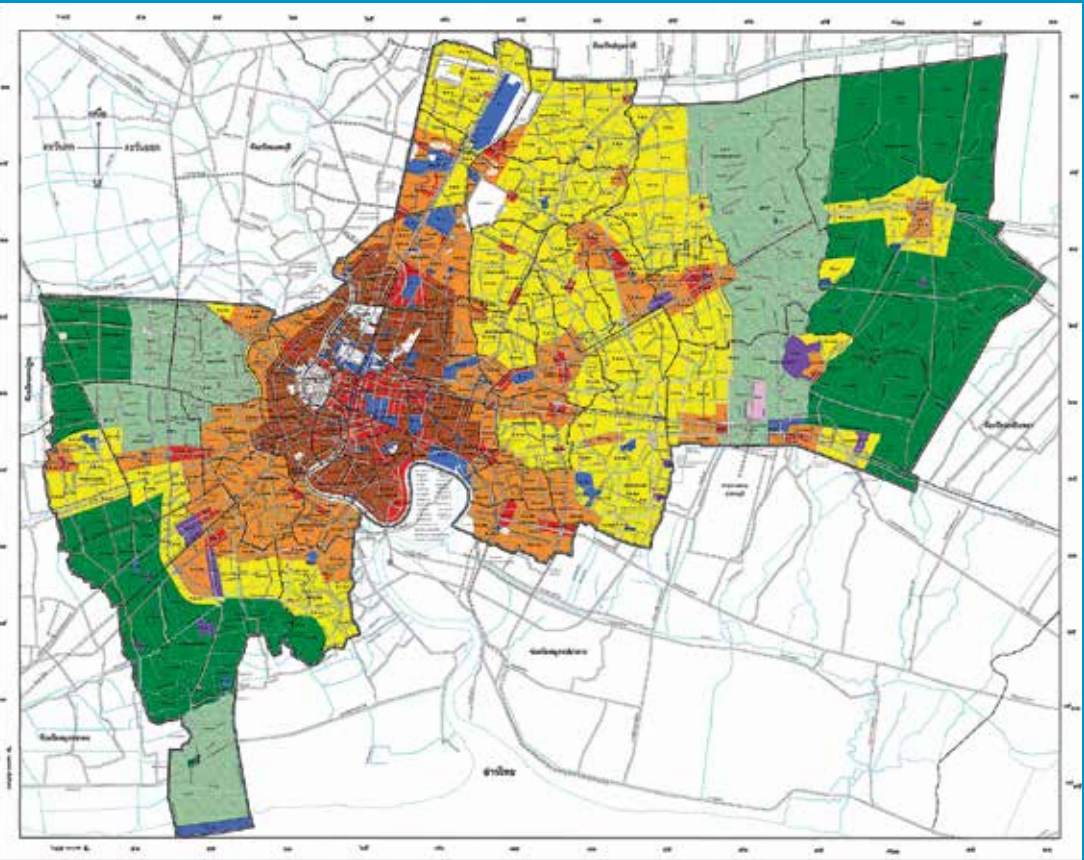
“ผังเมืองรวม” เป็นเครื่องมือที่สำคัญที่จะกำหนดกรอบการพัฒนาเมืองให้เป็นระเบียบและมีทิศทาง โดยผังเมืองรวมจะกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ โครงข่ายระบบคมนาคมขนส่ง การพัฒนาพื้นที่สีเขียวและพื้นที่เปิดโล่ง และการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อให้เมืองขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน

ปัจจุบัน ได้มีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2556

มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองน่าอยู่ เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจวิทยาการของประเทศ และเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมทั้งเป็นศูนย์กลางการบริหารและปกครองของประเทศ มีเอกลักษณ์ด้านศิลปวัฒนธรรมของชาติ เป็นเมืองต้นแบบในด้านการรักษาสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ ลดการใช้พลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

- ย.1-ย.4 เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ย.5-ย.7 เขตสีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ย.8-ย.10 เขตสีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.1-พ.5 เขตสีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- อ.1-อ.2 เขตสีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
- อ.3 เขตสีเม็ดมะปราง ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- ก.1-ก.2 เขตสีเขียวมีกรอบและเส้นแวงสีเขียว ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- ก.3-ก.4 เขตสีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ศ.1-ศ.2 เขตสีน้ำตาลอ่อน ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
- ส. เขตสีน้ำเงิน ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

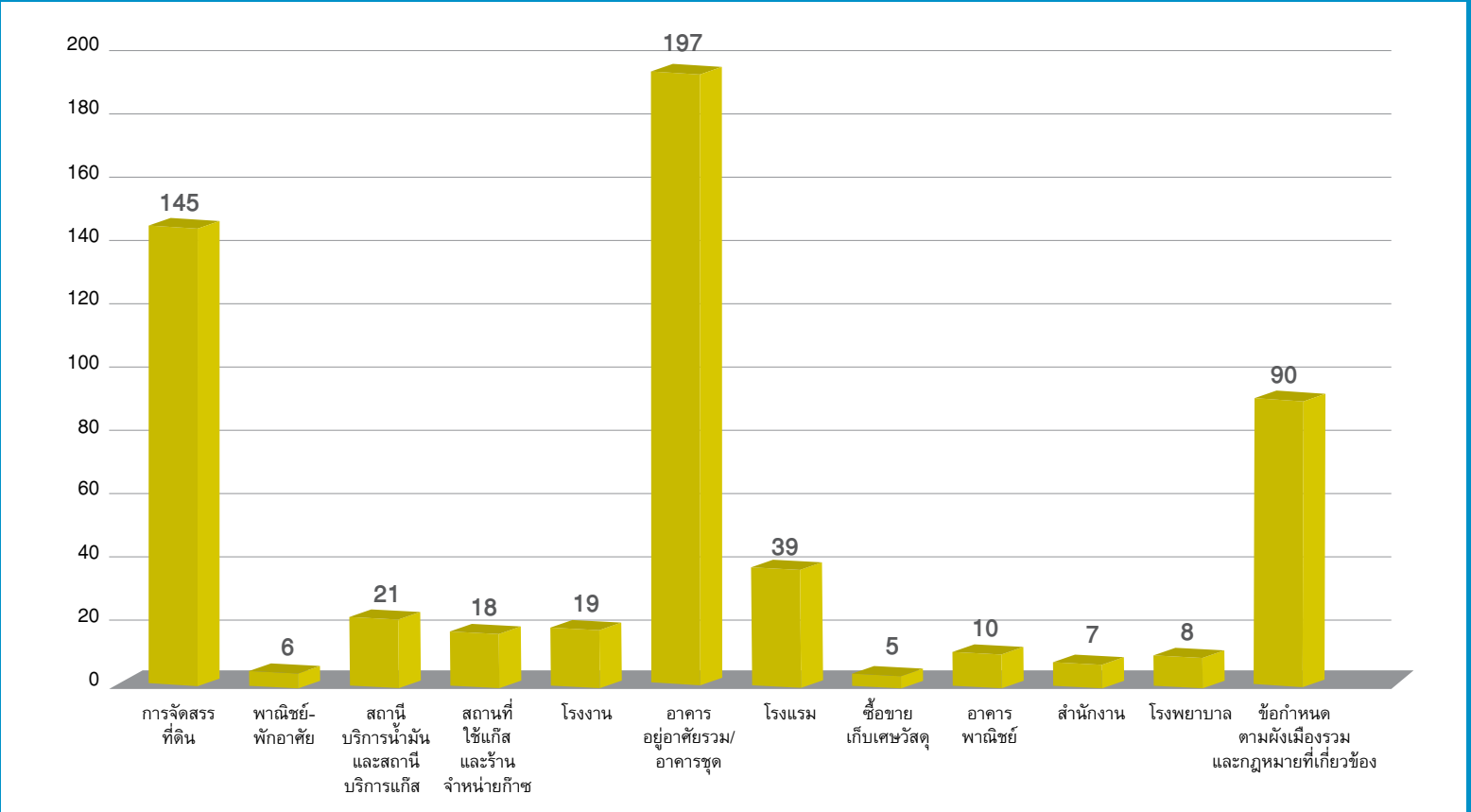


การบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ได้มีการประกาศใช้บังคับเพื่อกำหนดทิศทางการเจริญเติบโต และเป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานคร ซึ่งในปี 2558 ได้มีประชาชน ผู้ประกอบการ หน่วยงาน มาขอรับบริการตรวจสอบ

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จำนวน 565 ราย โดยขอใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการต่างๆ เช่น การจัดสรรที่ดิน อาคารชุดพักอาศัย โรงแรม สถานบริการ น้ำมันเชื้อเพลิง สถานที่ใช้ก๊าซ เป็นต้น

ตารางสรุปการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557-30 กันยายน 2558



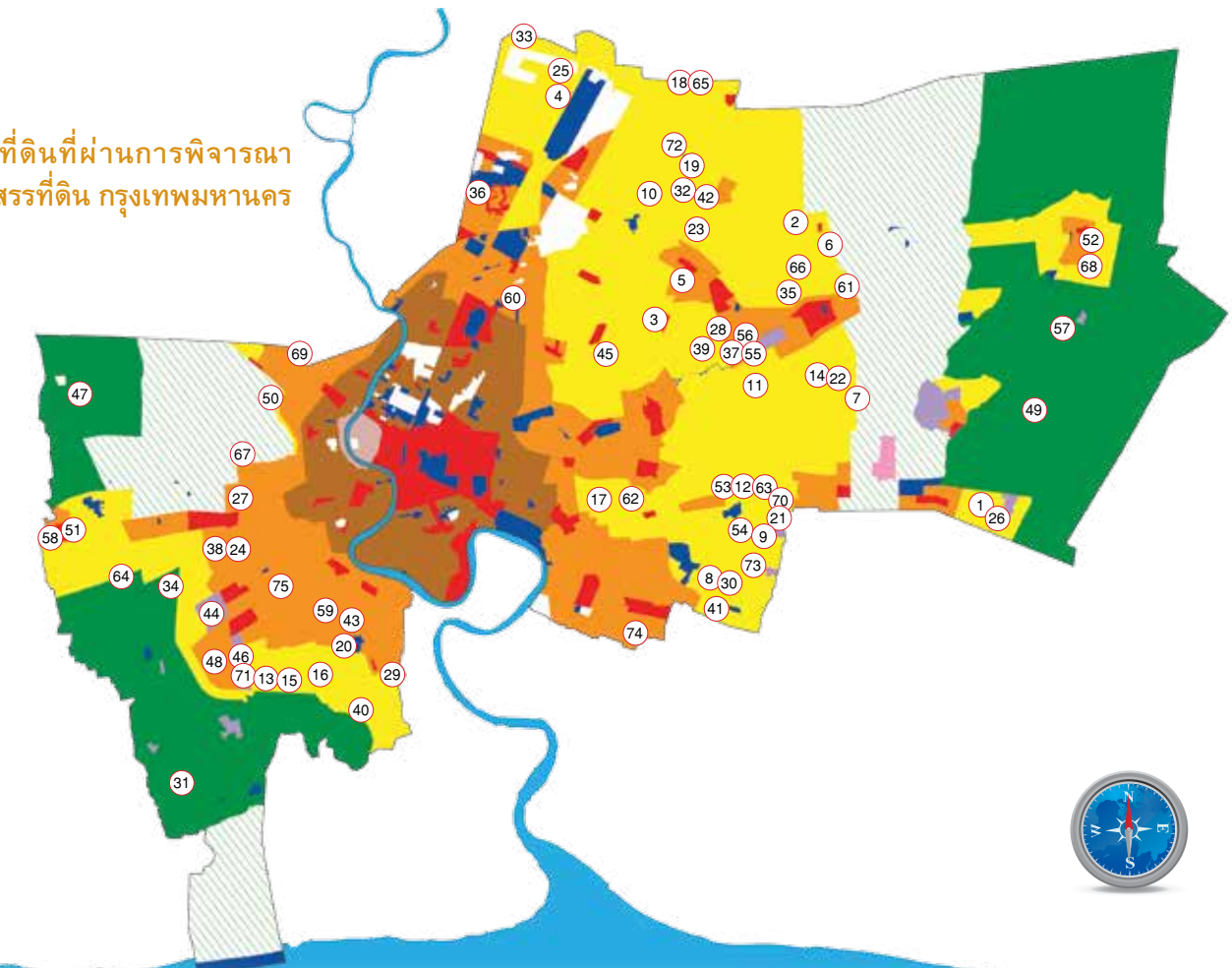
การจัดสรรที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครเป็นการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินในแนวราบที่มีการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงมาก การขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จึงถือเป็นการบูรณาการบังคับใช้กฎหมายร่วมกันระหว่างกฎหมายว่าด้วยผังเมืองและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ผู้ประกอบการจะต้องมีหนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาอนุญาตให้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน

ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร สามารถดำเนินการได้ในที่ดินทุกประเภทตามเงื่อนไขที่กฎกระทรวงฯ กำหนด เช่น ในที่ดินประเภท ย.1 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สามารถดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 100 ตารางวา บ้านแฝดที่มีขนาดแปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา บ้านแถวขนาดแปลงที่ดินไม่น้อยกว่า

30 ตารางวา หรือที่ดินประเภท ก.1 เป็นที่ดินอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่มีพื้นที่ดินแปลงย่อยขนาดไม่น้อยกว่าแปลงละ 2.5 ไร่ โดยห้ามการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เป็นต้น

ในปี 2558 การพัฒนาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทการจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่จะดำเนินการโดยกลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้ยื่นขอหนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการจัดสรรที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ประมาณ 120 โครงการ และนำหนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยมีโครงการที่ผ่านการเห็นชอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครไปแล้วจำนวน 75 โครงการ กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร ส่วนมากอยู่ในที่ดินประเภท ย.3 (สีเหลือง) เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยในพื้นที่เขตประเวศ และเขตบางเขน ดังภาพ

ที่ตั้งโครงการจัดสรรที่ดินที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร



การกระจายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการจัดสรรที่ดินในพื้นที่รอบนอกเป็นส่วนใหญ่ พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในแทบไม่มีการขยายตัวของโครงการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง ไม่มีพื้นที่ว่างเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ประกอบกับมีระบบโครงข่ายขนส่งมวลชนเพิ่มมากขึ้น ทำให้ที่ดินพื้นที่ชั้นในมีราคาสูง เหมาะแก่การพัฒนาที่ดินประเภทอาคารสูง เพื่อให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสูงที่สุดมากกว่าการจัดสรรที่ดินในแนวราบ

แนวโน้มหรือทิศทางการขยายตัวของการจัดสรรที่ดิน มีการขยายตัวออกไปยังพื้นที่ชั้นกลางและชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หนาแน่นปานกลาง โดยเฉพาะในพื้นที่เขตประเวศ เขตบางเขน เขตดอนเมือง เขตสายไหม เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้แหล่งงาน และมีแนวโน้มการเชื่อมต่อโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่งมวลชนทางรางที่จะครอบคลุมและขยายตัวออกไปในพื้นที่รอบนอก

การประเมิน ปรับปรุง สู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน

กรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ตามขั้นตอนพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยประกาศเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 โดยกฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ 5 ปี ประกอบกับเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2558 ได้มีประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 ซึ่งส่งผลให้บรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัติฉบับใหม่นี้ใช้บังคับ ซึ่งรวมถึงกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ด้วยให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีการออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) ฉบับใหม่



พระราชบัญญัติการผังเมืองที่แก้ไขเพิ่มเติมฉบับใหม่ดังกล่าวได้บัญญัติให้หน่วยงานที่วางผังเมืองรวมจัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวมตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด แต่ไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ซึ่งสำนักผังเมืองได้ดำเนินการติดตามและประเมินผลการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เพื่อนำผลการประเมินเสนอต่อคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการผังเมือง เพื่อพิจารณาตามขั้นตอนทางกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองต่อไป โดยรายงานการประเมินผลดังกล่าวมีสาระสำคัญครอบคลุมประเด็นดังต่อไปนี้



ด้านประชากร

เนื่องจากการวางและจัดทำผังเมืองรวมมีวัตถุประสงค์สำคัญในการรองรับจำนวนประชากรตามเป้าหมายที่กำหนด ดังนั้น การติดตามและประเมินผลจึงเปรียบเทียบจำนวนประชากรเป้าหมายกับจำนวนประชากรจริงในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้จำนวนประชากรดังกล่าวหมายรวมถึงทั้งจำนวนประชากรกลางวัน (night-time population) ที่อยู่อาศัยในเมืองแต่ละบริเวณพื้นที่ของเมือง และจำนวนประชากรกลางวัน (day-time population) ที่ประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมในเมืองแต่ละบริเวณพื้นที่ของเมือง

ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การวางและจัดทำผังเมืองรวม มีแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นองค์ประกอบสำคัญในการรองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในด้านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ตลอดจนกิจกรรมทางสังคม ทั้งในด้านการบริหารปกครองและการให้บริการสาธารณะ ดังนั้น การติดตามและประเมินผลจึงพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรมซึ่งเป็นการดำเนินการพัฒนาและใช้ประโยชน์โดยภาคเอกชนว่า ได้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้กำหนดไว้หรือไม่

ด้านคมนาคมและขนส่ง

แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งเป็นองค์ประกอบสำคัญในการเชื่อมโยงพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ เพื่อให้การเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัย ดังนั้น การติดตามและประเมินผลจึงพิจารณาถึงการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และนโยบายการพัฒนาด้านคมนาคมและขนส่งในอนาคตร่วมด้วย

ด้านทีโล่งและคุณภาพสิ่งแวดล้อม

พิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวที่กำหนดไว้ในแผนผังที่กำหนด และเพื่อส่งเสริมการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในเมือง การแก้ไขปัญหาลมร้อน และลดการใช้พลังงาน ซึ่งจะมีส่วนช่วยส่งเสริมสุขภาวะของเมืองให้ดียิ่งขึ้น

ด้านสาธารณูปโภค

การติดตามและประเมินผลตามแผนผังโครงการสาธารณูปโภค พิจารณาถึงปริมาณหรือประสิทธิภาพในการดำเนินการด้านสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ไฟฟ้า ประปา การสื่อสาร โทรคมนาคม การจัดเก็บและกำจัดขยะมูลฝอย การป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม การรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย ให้มีความเหมาะสมเพียงพอและได้มาตรฐาน





ด้านสาธารณูปการ

พิจารณาถึงมาตรฐานการให้บริการและความเพียงพอของการให้บริการในสาธารณูปการแต่ละประเภท ได้แก่ การบริการด้านการศึกษา การให้บริการสาธารณสุข กิจกรรมนันทนาการ ห้างสรรพสินค้า และศาสนสถาน

ด้านเศรษฐกิจ

กรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางทางการค้าและเศรษฐกิจของประเทศ ในการประเมินผลทางด้านเศรษฐกิจจึงพิจารณาถึงภาพรวมเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร แหล่งงานและการจ้างงานในกรุงเทพมหานคร และสาขาเศรษฐกิจที่มีผลต่อการพัฒนากรุงเทพมหานคร

ด้านการป้องกันการเกิดภัยพิบัติ

เพื่อให้ทราบมาตรการและแนวทางการป้องกันการเกิดภัยพิบัติต่างๆ เช่น แผ่นดินไหว (Earthquake) อุทกภัย (Flood) ภัยแล้ง หรือทุพภิกขภัย (Drought) อัคคีภัย (Fire) ดินถล่ม และโคลนถล่ม (Landslide and Mudslide)

ด้านความมั่นคงของประเทศ

เพื่อให้ทราบมาตรการและแนวทางในการรักษาความมั่นคงของฐานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และเพื่อให้มาตรการและแนวทางในการรักษาความมั่นคงทางพลังงานและอาหาร

ด้านการตรวจสอบการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดผังเมืองรวม

เพื่อให้ข้อกำหนดตามผังต่างๆ ของกรุงเทพมหานครมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการเปลี่ยนแปลงของเมืองในปัจจุบัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขและความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงมีการติดตามผลการดำเนินการตามข้อกำหนดรวมถึงการพิจารณาถึงมาตรการสร้างแรงจูงใจต่างๆ (FAR Bonus) เช่น การจัดให้มีพื้นที่รับน้ำ การจัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน การจัดให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การจัดพื้นที่จอดรถยนต์ และการจัดให้มีพื้นที่โล่งสาธารณะ เป็นต้น

ด้านผลกระทบของผังเมืองรวม ต่อนโยบายการพัฒนาของภาครัฐ และเอกชน

โครงการพัฒนาของภาครัฐและเอกชนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตมีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของเมือง และชี้แนะทิศทางการพัฒนาของเมือง ในการประเมินผลจึงจำเป็นต้องพิจารณาถึงโครงการต่างๆ เพื่อให้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมีความสอดคล้องเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของเมืองต่อไป

ด้านการมีส่วนร่วมกับประชาชน

พิจารณาดำเนินการประชุมรับฟังความเห็นของหน่วยงานราชการ องค์กรเอกชน และประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นประเด็นที่สำคัญในการปรับปรุงผังเมืองรวมเนื่องจากเป็นส่วนที่เปิดโอกาสให้หน่วยงานที่รับผิดชอบในการปรับปรุงผังได้รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะโดยตรง และผลจากการประชุมต่างๆ จะได้นำไปสู่การปรับปรุงแก้ไขผังเมืองรวมต่อไป

ร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมสร้างเมืองไปด้วยกันทุกภาคส่วน

สำนักผังเมืองตระหนักถึงความสำคัญในการมีส่วนร่วมของประชาชนในการดำเนินการประเมินผลผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จึงได้จัดประชุมสัมมนาเพื่อรับฟังข้อคิดเห็นจากประชาชนผู้แทนชุมชนจากเขตต่างๆ ทั้ง 50 เขต นักวิชาการผู้ทรงคุณวุฒิสมาคมวิชาชีพ องค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อคิดเห็นจากผู้ประกอบการภาคเอกชนรายสาขา องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมในจังหวัดปริมณฑลโดยรอบกรุงเทพมหานคร โดยประมวลข้อมูลและข้อคิดเห็นนำมาประกอบการวิเคราะห์เพื่อประเมินผลการใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครว่าเป็นไปตามเป้าหมายและบรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมหรือไม่ อย่างไร โดยที่ผ่านมามีการจัดประชุมสัมมนาเชิงปฏิบัติการ จำนวน 11 ครั้ง มีผู้เข้าร่วมประชุมมากกว่า 2,000 คน ซึ่งดำเนินการระหว่างเดือนเมษายน 2558 ถึงเดือนกรกฎาคม 2558 ประกอบด้วย

- 1) การประชุมสัมมนาเชิงปฏิบัติการในระดับกลุ่มเขต จำนวน 2 ครั้ง
- 2) การประชุมสัมมนาเชิงปฏิบัติการระหว่างกรุงเทพมหานครและกลุ่มจังหวัดปริมณฑล จำนวน 2 ครั้ง
- 3) การประชุมสัมมนาเชิงปฏิบัติการกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรายสาขา จำนวน 7 ครั้ง

สำนักผังเมืองได้รับข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน นำไปประกอบการประเมินผลกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ต่อไป



"การสร้างกระบวนการเรียนรู้" เพื่อนำไปสู่เครือข่าย ทางผังเมืองอย่างมีส่วนร่วม

การสร้างกระบวนการเรียนรู้และสร้างเครือข่ายทางผังเมืองเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่ง ในการนำข้อกำหนดทางผังเมืองมาสู่การปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในปี 2558 สำนักผังเมืองจึงได้ดำเนินโครงการอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อสร้างความรู้ทางด้านผังเมืองแก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานด้านผังเมืองและการพัฒนาเมืองในระดับเขต โดยได้มีการผลิตสื่อการเรียนการสอนขึ้นมาใช้ประกอบ เพื่อสร้างแรงจูงใจให้เกิดการเรียนรู้อย่างสมัครใจ ซึ่งจะทำให้เกิดการเรียนรู้อย่างเข้าใจและเมื่อกลับไปปฏิบัติงานที่สำนักงานเขต จะสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปฏิบัติการกิจกรรมกลุ่ม (Workshop) แบ่งออกเป็น 3 กิจกรรม ได้แก่

1. ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับการวางผังเมือง
2. การวางผังและออกแบบชุมชนเมือง
3. การนำผังเมืองรวมไปสู่การปฏิบัติ

ทั้งนี้ เพื่อสร้างความเข้าใจภาพรวมของการวางผังไปจนถึงรายละเอียดขององค์ประกอบด้านเมือง



ปฏิบัติการกิจกรรมกลุ่ม (Workshop) ที่ 1 รู้จักพื้นฐานการวางผังเมืองแบบง่ายๆ โดยเริ่มจากการปรับพื้นฐานความคิดให้เจ้าหน้าที่ที่มีประสบการณ์แตกต่างกันเข้าใจในสิ่งเดียวกัน



ปฏิบัติการกิจกรรมกลุ่ม (Workshop) ที่ 2 การวางผังและออกแบบชุมชนเมืองระดับย่าน ซึ่งเป็นการนำความรู้และประสบการณ์ในครั้งนี้ไปใช้ในชีวิตการทำงานปัจจุบันได้



ปฏิบัติการกิจกรรมกลุ่ม (Workshop) ที่ 3 การนำผังเมืองรวมไปใช้ในการปฏิบัติงานจริง โดยการสร้างเหตุการณ์สมมติ

การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชาญฉลาด

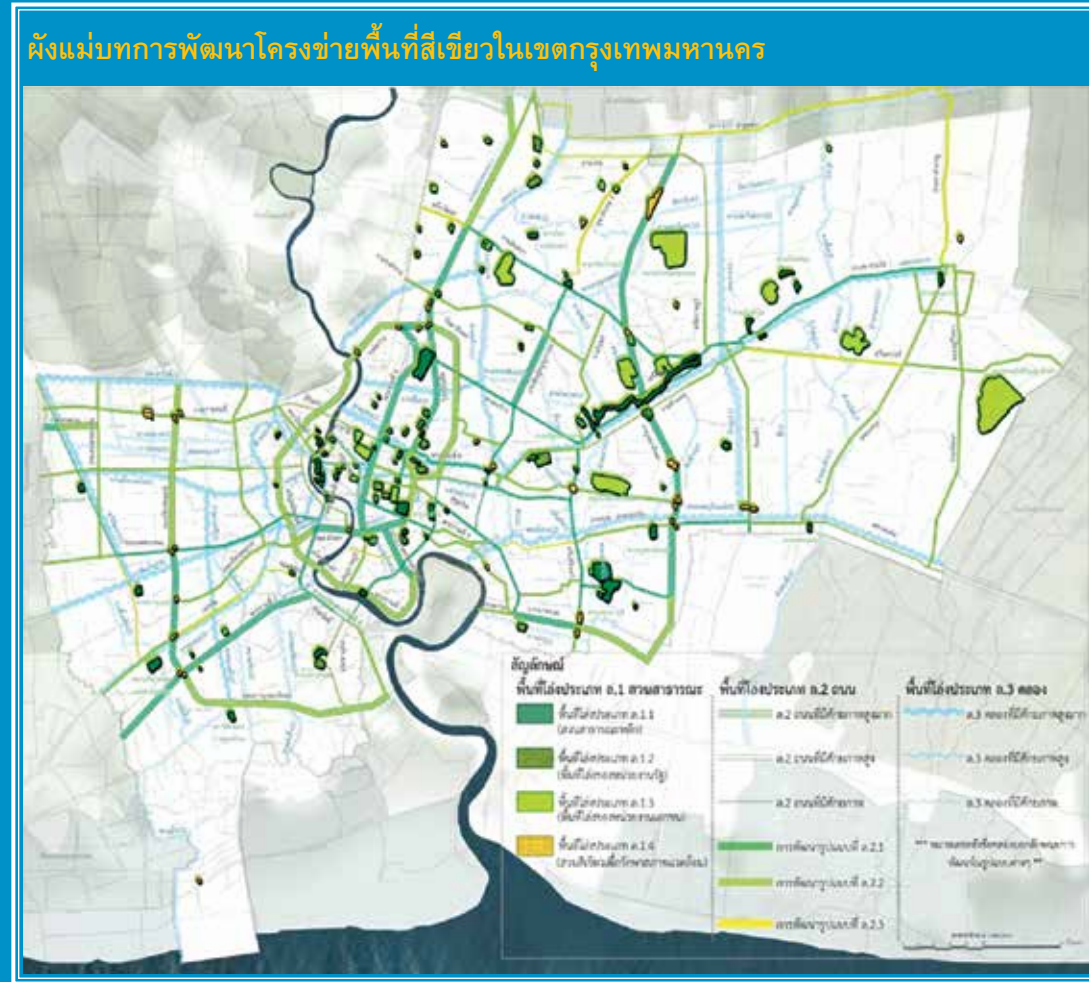
เพื่อกำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินและการควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ **สำนักผังเมือง** จึงได้ดำเนินการจัดทำร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ในท้องที่แขวงหนองบอน แขวงประเวศ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่...) พ.ศ. ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ได้เต็มศักยภาพและสอดคล้องกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และกำหนดมาตรการเกี่ยวกับการรักษาสภาพแวดล้อมของพื้นที่สวนหลวง ร.9 ไว้ โดยแก้ไขเพิ่มเติมข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ในท้องที่แขวงหนองบอน แขวงประเวศ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2532 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2547

กรุงเทพมหานครเสนอร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเพื่อขอรับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานครประกาศใช้เป็นกฎหมายต่อไป ซึ่งสภากรุงเทพมหานครได้มีมติรับหลักการ ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการวิสามัญเพื่อพิจารณาร่างข้อบัญญัติฯ ดังกล่าว



โครงการจัดทำผังแม่บทโครงข่ายพื้นที่สีเขียวในเขตกรุงเทพมหานคร

การขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว ตามเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้พื้นที่สีเขียวในเขตกรุงเทพมหานครลดน้อยลงกลายเป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชยกรรม ดังนั้น เพื่อเสริมสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีของเมือง สร้างความสมดุลทางธรรมชาติ และเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชน สำนักผังเมืองจึงดำเนินโครงการจัดทำผังแม่บทโครงข่ายพื้นที่สีเขียวในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาพื้นที่สีเขียวต่อไป ภายใต้วิสัยทัศน์ **“โครงข่ายสีเขียว สัจจะร่มรื่น พื้นฟูสิ่งแวดล้อม ประชาคมแข็งแรง”** โดยวางแนวทางการพัฒนากายภาพของพื้นที่ริมคลองสำคัญในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ริมถนนสายหลัก และสวนสาธารณะ ให้มีความเชื่อมต่อกันเป็นโครงข่าย เกิดประโยชน์ทั้งต่อประชาชนและด้านระบบนิเวศ



แบบรายละเอียด
พื้นที่โครงการนำร่อง
ถนนสาทร



3



An aerial photograph of Bangkok, Thailand, showing a dense urban landscape with numerous high-rise buildings and skyscrapers. The sky is clear and blue. In the foreground, there are some lower-rise buildings and a highway with multiple lanes. The overall scene depicts a modern, bustling city.

3

ศูนย์กลางการบริหาร
วิทยาการและข้อมูล

ภูมิสารสนเทศ

เพื่อการผังเมือง

สำนักผังเมือง เป็นศูนย์กลางการบริหารข้อมูลเมือง
ข้อมูลภูมิสารสนเทศกรุงเทพมหานคร
และวิทยาการด้านการวางผังพัฒนาเมือง
ด้วยเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัย
เพื่อการวิเคราะห์ผังเมืองและบริการประชาชน
แบบจุดเดียวเบ็ดเสร็จ

การศึกษา สํารวจ กำหนดแนวเขตกรุงเทพมหานคร

สืบเนื่องจากแนวแบ่งเขตการปกครองระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดข้างเคียงในบางพื้นที่ไม่มีแนวสภาพภูมิศาสตร์หรือตำแหน่งอ้างอิงที่ชัดเจน ทำให้เกิดปัญหาด้านการบริหารงานปกครองของผู้ปฏิบัติงานและการให้บริการแก่ประชาชน ดังนั้น

เพื่อให้ทราบถึงแนวแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัด สํานักผังเมือง ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักที่มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านการสำรวจ จัดเก็บข้อมูลด้านกายภาพของเมือง จึงได้ดำเนินการศึกษาสำรวจ กำหนดแนวเขตกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่องดังนี้

โครงการค่าใช้จ่ายในการศึกษา สํารวจ กำหนดแนวเขตกรุงเทพมหานคร



สํานักผังเมืองได้ดำเนินการศึกษา สํารวจ กำหนดแนวเขตมาอย่างต่อเนื่อง โดยได้ดำเนินการไปแล้ว 5 ระยะ คือ

1. **ปีงบประมาณ 2552** ดำเนินการศึกษา สํารวจ กำหนดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ระยะที่ 1 ในพื้นที่เขตบางนา กรุงเทพมหานคร กับอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร

2. **ปีงบประมาณ 2554** ดำเนินการศึกษา สํารวจ กำหนดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ระยะที่ 2 ในพื้นที่เขตราษฎร์บูรณะ และเขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร กับอำเภอพระประแดงและอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ ระยะทางส่วนที่เป็นแม่น้ำเจ้าพระยาประมาณ 17 กิโลเมตร รวมระยะทางทั้งหมด 34 กิโลเมตร

3. **ปีงบประมาณ 2555** ดำเนินการศึกษา สํารวจ กำหนดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ระยะที่ 3 ในพื้นที่เขตบางขุนเทียน

กรุงเทพมหานครกับอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ระยะทางประมาณ 17 กิโลเมตร พร้อมโยงยึดระยะทางส่วนที่เป็นชายทะเล ประมาณ 5 กิโลเมตร รวมระยะทางทั้งหมดประมาณ 22 กิโลเมตร

4. **ปีงบประมาณ 2556** ดำเนินการศึกษา สํารวจ กำหนดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ระยะที่ 4 ในพื้นที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานครกับอำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ระยะทางประมาณ 17 กิโลเมตร

5. **ปีงบประมาณ 2557** ดำเนินการศึกษา สํารวจ กำหนดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ระยะที่ 5 ในพื้นที่เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร กับอำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร ระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร

6. **ปีงบประมาณ 2559** ดำเนินการศึกษา สํารวจ กำหนดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ระยะที่ 6 ในพื้นที่เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร กับอำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร และอำเภอสามปราชญ์ จังหวัดนครปฐม ระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร



หมุดเครื่องหมายอ้างอิงแนวเขต
ใช้สำหรับแสดงให้เห็นเป็นสัญลักษณ์
ในการแบ่งเขตระหว่างจังหวัด



เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบในการดำเนินโครงการ ตรวจสอบในพื้นที่โครงการ



การจัดทำระบบพร้อมอุปกรณ์ในการสำรวจข้อมูลแผนที่

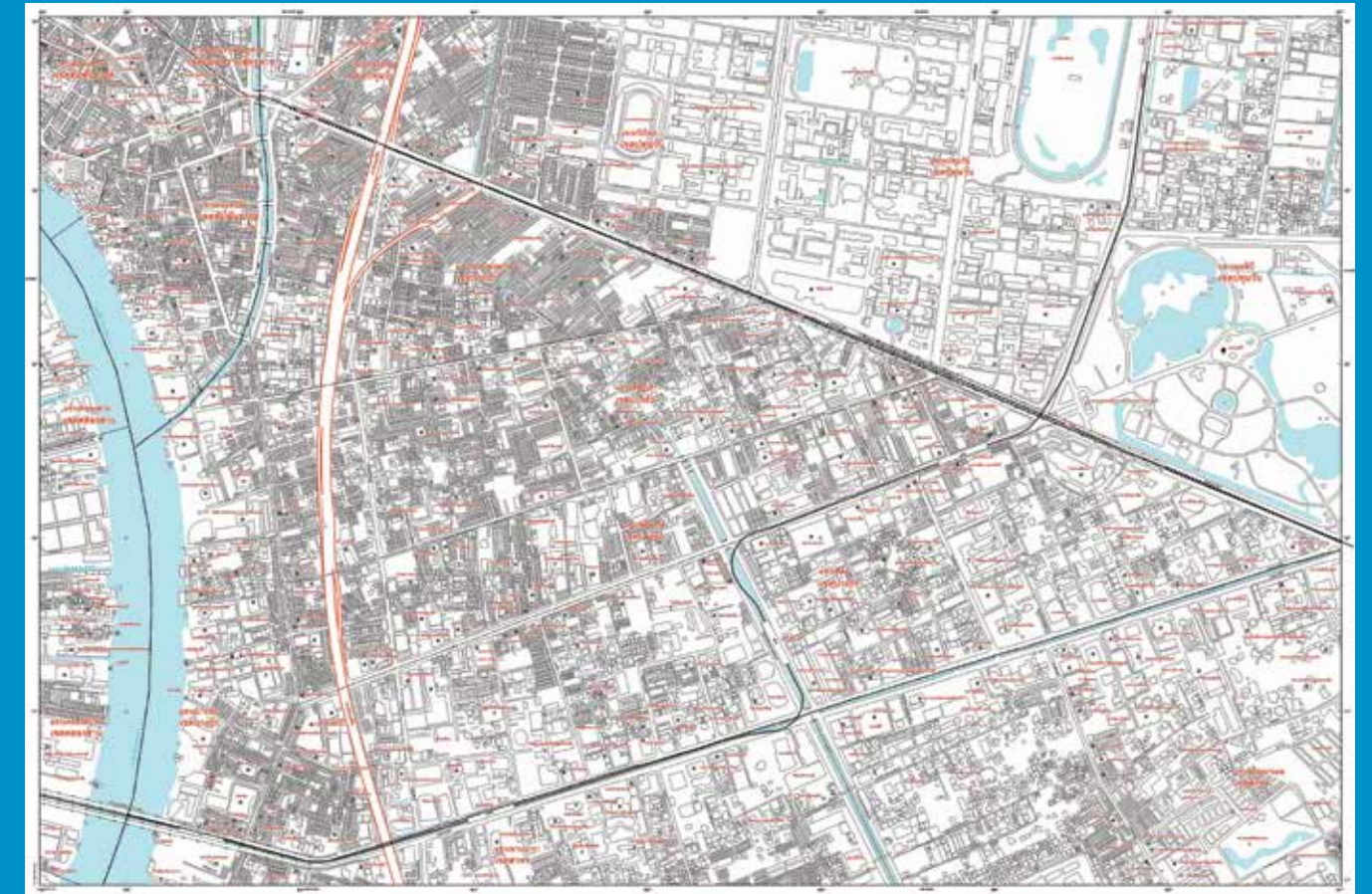
สำนักผังเมืองได้ดำเนินการจัดทำระบบพร้อมอุปกรณ์ในการสำรวจและจัดเก็บข้อมูลแผนที่ ผ่านระบบเครือข่ายสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดยเขียนโปรแกรมประยุกต์ทำงานบนเว็บเบราว์เซอร์ (Web Browser) เพื่อสำรวจและจัดเก็บข้อมูลในการปรับปรุงแผนที่ ให้มีความทันสมัย รวดเร็ว และเป็นปัจจุบัน ผ่านระบบเครือข่ายสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร รวมถึงการจัดหาอุปกรณ์ในการสำรวจ ปรับปรุงและจัดเก็บข้อมูลอาคารที่เกิดขึ้นใหม่ในแต่ละพื้นที่กรุงเทพมหานครให้มีความทันสมัยและรวดเร็วเป็นปัจจุบัน บนฐานข้อมูลแผนที่เชิงเลข มาตรฐาน 1 : 4,000 ของกรุงเทพมหานคร พร้อมพัฒนาและส่งเสริมบุคลากรของกองสำรวจและแผนที่ ที่ปฏิบัติงานด้านนี้ให้มีความรู้ความเชี่ยวชาญเพิ่มมากขึ้น



การจัดพิมพ์ระวางแผนที่

สำนักผังเมืองได้จัดพิมพ์ระวางแผนที่กรุงเทพมหานคร มาตราส่วน ขนาด A0 จำนวน 219 ระวาง โดยได้ปรับปรุงข้อมูลแผนที่กรุงเทพมหานครปี 2557 แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้างคมนาคม พื้นที่แหล่งน้ำ ข้อมูลตำแหน่งที่ตั้งสถานที่สำคัญ

เพื่อให้บริการแก่หน่วยงานของกรุงเทพมหานคร หน่วยงานภาครัฐ เอกชน นิสิต นักศึกษา ตลอดจนประชาชนที่มีความประสงค์จะใช้แผนที่ประกอบการวางแผน การทำงาน หรือการศึกษา





ศึกษาข้อมูลเมือง วางผังเมืองอย่างยั่งยืน

สำนักผังเมืองได้ดำเนินการรวบรวม ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานด้านผังเมือง จัดทำรายงานการศึกษารายปี เพื่อเป็นหลักฐานข้อมูลสำหรับประกอบการวางผังและพัฒนาเมือง โดยในปี 2557 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีสถิติที่น่าสนใจดังนี้

จำนวนประชากร	5.7	ล้านคน
ความหนาแน่นของประชากร	3,629	คน/ตร.กม.
จำนวนคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตทำงาน	120,636	คน
การใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน		
บีทีเอส	229,302,191	เที่ยวคน (ประมาณ 628,225 เที่ยวคน/วัน)
รถไฟฟ้ามหานคร	92,437,991	เที่ยวคน (ประมาณ 253,255 เที่ยวคน/วัน)
รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	17,064,148	เที่ยวคน (ประมาณ 46,751 เที่ยวคน/วัน)
ไฟฟ้า	47,856.41	ล้านหน่วย
น้ำประปา	2,171,371	ราย
โทรศัพท์เคลื่อนที่	97,680,775	เลขหมาย
โทรศัพท์ประจำที่	5,687,038	ราย
อินเทอร์เน็ตบรอดแบนด์	5,491,095	ราย
สถานศึกษา	1,536	แห่ง
สถานบริการสาธารณสุข	4,707	แห่ง
จำนวนสวนสาธารณะ	6,872	แห่ง
ขนาดพื้นที่สวนสาธารณะ	31,063,892.68	ตร.ม.
สัดส่วนพื้นที่สวนสาธารณะต่อจำนวนประชากร	5.46	ตร.ม./คน



ศูนย์บริการข้อมูลผังเมือง (One Stop Service Center)

“รวดเร็ว ทันใจ บริการฉับไว ใส่ใจประชาชน” เป็นหลักคิดที่สำนักผังเมืองได้นำมาสร้างกระบวนการบริการที่มีคุณภาพเพื่อมุ่งหวังให้ประชาชนได้รับบริการแบบจุดเดียวเบ็ดเสร็จอย่างดีที่สุด นำไปสู่การเป็น **“ศูนย์บริการข้อมูลผังเมือง (One Stop Service Center)”** พร้อมให้บริการข้อมูล สื่อ และเอกสารเผยแพร่ด้านการผังเมือง และบริการตรวจสอบที่ตั้งแปลงที่ดินกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองต่างๆ เพื่อสนับสนุนการวางแผนพัฒนาพื้นที่ของประชาชน

องค์ความรู้และเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศเพื่อบริการประชาชน

สำนักผังเมืองใช้เทคโนโลยีระบบภูมิสารสนเทศบนระบบเครือข่าย ซึ่งเป็นระบบแผนที่แบบออนไลน์ (Webmap Application) ที่มีข้อมูลแผนที่กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อาคาร บ้านเลขที่ ถนน ซอย แม่น้ำ คลอง โฉนดที่ดิน แผนที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร สามารถสืบค้น ค้นหา ตรวจสอบที่ตั้งแปลงที่ดินกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้ทราบว่าที่ดินนั้นๆ อยู่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทใด บริเวณใด

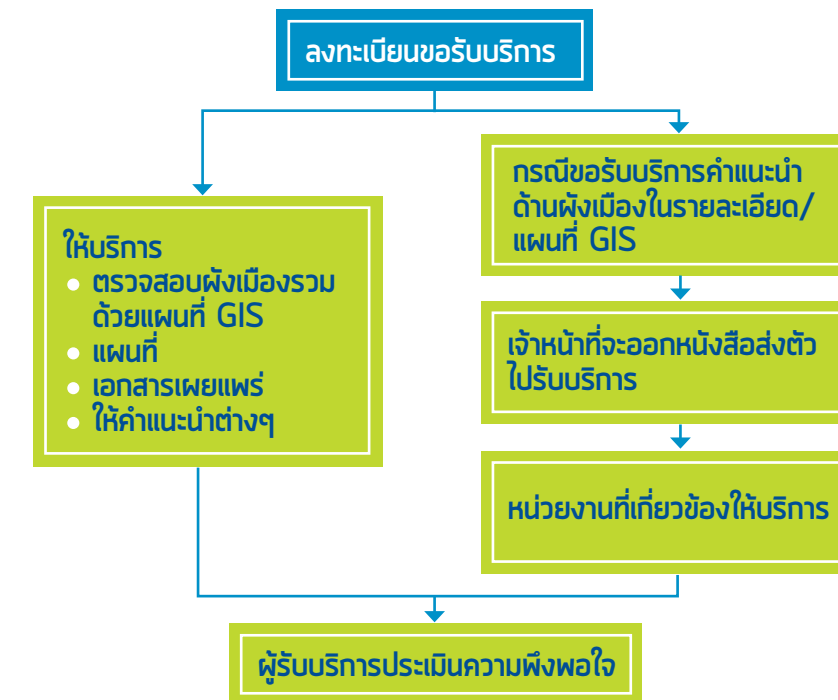


ศูนย์บริการข้อมูลผังเมือง ตั้งอยู่ ณ อาคารสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ชั้น 1 โทร. 0 2354 1294 โทรสาร 0 2354 1256 E-mail: cpdonestopservice@gmail.com Website: www.bangkok.go.th/cpdonestopservice โดยให้บริการ ดังนี้

- ให้บริการข้อมูลเกี่ยวกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ประชาชนได้รับทราบเพื่อการวางแผนก่อนการพัฒนาที่ดิน
- ให้บริการด้านวิชาการวางผัง การพัฒนาเมือง มาตรการทางผังเมือง แก่บุคลากรของหน่วยงาน หน่วยงานกรุงเทพมหานคร หน่วยงานภาครัฐ เอกชน สถาบันการศึกษา และประชาชนทั่วไป ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

- ให้บริการตรวจสอบที่ดินกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองต่างๆ ด้วยเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ
- ให้บริการแผนที่และข้อมูลระบบภูมิสารสนเทศ กรุงเทพมหานคร เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการศึกษา และวางแผนเชิงพื้นที่
- ให้บริการองค์ความรู้ ข้อมูล และการบริการทางผังเมืองอย่างสะดวก รวดเร็ว จุดเดียวเบ็ดเสร็จ

ขั้นตอนการรับบริการ



ความสำเร็จของศูนย์บริการข้อมูลผังเมือง

การปรับปรุงกระบวนการบริการสามารถลดขั้นตอน ระยะเวลา การบริการ และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานได้ถึงร้อยละ 90 ผู้เกี่ยวข้องด้านการวางแผนพัฒนาพื้นที่ อาทิ หน่วยงานภายในกรุงเทพมหานคร หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน นักอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้รับความสะดวก รวดเร็ว และประหยัดเวลาในการมารับบริการ ซึ่งมีผู้มารับบริการมากกว่า 1,000 ราย ในปี 2558 มีความพึงพอใจในระดับมากขึ้นไปถึงร้อยละ 90 อีกทั้งบรรลุเป้าหมายการเผยแพร่องค์ความรู้ให้ประชาชนรับทราบกฎหมายผังเมืองเพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม และมีความรู้ด้านการวางผังพัฒนาเมือง เพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งผู้รับบริการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 มีความรู้ด้านผังเมืองเพิ่มขึ้นในระดับมากขึ้นไป

ศูนย์บริการข้อมูลผังเมือง มีการประชาสัมพันธ์ผ่านทาง Social Media รวมทั้งมีกิจกรรม Road Show ให้บริการนอกสถานที่ในงานสัมมนาต่างๆ รวมทั้งศูนย์การค้า เป็นจำนวน 24 ครั้ง มีผู้ให้ความสนใจเข้าชมบูธมากกว่า 5,000 คน ซึ่งเป็นความมุ่งหวังของสำนักผังเมืองในการที่จะให้ประชาชนได้รับทราบข้อมูลเพื่อการมีส่วนร่วมในการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองน่าอยู่



รางวัล

ศูนย์บริการข้อมูลผังเมือง (One Stop Service Center) ได้รับรางวัลคุณภาพการให้บริการของกรุงเทพมหานคร ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2558 รางวัลชมเชย ประเภทรางวัล

รายการขบวนงาน หน่วยงานต่างๆ จึงได้เข้ามาศึกษาดูงาน ศูนย์บริการข้อมูลผังเมือง



นายวันชัย ถนอมศักดิ์ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง รับมอบรางวัลคุณภาพการให้บริการของกรุงเทพมหานคร จาก ม.ร.ว.สุขุมพันธุ์ บริพัตร ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและนักเรียนจากประเทศสิงคโปร์ศึกษาดูงานที่ศูนย์บริการข้อมูลผังเมือง

ศูนย์บริการข้อมูลผังเมืองในอนาคต

สำนักผังเมืองมุ่งมั่นพัฒนาองค์ความรู้ ข้อมูล และการบริการที่เป็นประโยชน์แก่บุคลากรของหน่วยงาน หน่วยงานกรุงเทพมหานคร หน่วยงานภาครัฐ เอกชน สถาบันการศึกษา และประชาชนทั่วไป อาทิ พัฒนาระบบบริการข้อมูลข่าวสารแบบอิเล็กทรอนิกส์ ผ่าน Smart Device พัฒนาระบบบริหารจัดการแผนที่ และข้อมูลภูมิสารสนเทศ Big Data รวมทั้งพัฒนาระบบการจำหน่ายข้อมูลแบบ Digital

ศูนย์บริการข้อมูลผังเมืองจึงถือเป็นการพัฒนาคุณภาพการให้บริการของกรุงเทพมหานคร ที่สามารถให้บริการหลากหลาย ณ จุดเดียว ตอบสนองความต้องการของผู้รับบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับวิถีเมืองในปัจจุบัน ที่ต้องการได้รับการบริการที่รวดเร็ว สะดวก และทันสมัย



An aerial night photograph of Bangkok, Thailand, showing the Chao Phraya River, the Bridge of Sighs, and the illuminated skyline of the city. The sky is a mix of blue and orange from the sunset or sunrise. A large orange semi-transparent box is overlaid on the left side of the image, containing the chapter number and title.

4

เสริมสร้าง การมีส่วนร่วม อย่างยั่งยืน

การพัฒนากองเทพฯ ให้เป็นเมืองน่าอยู่อย่างยั่งยืน
ต้องอาศัยความร่วมมือจากทุกภาคส่วน
ทั้งบุคลากรภายในกรุงเทพมหานคร
หน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานภาคเอกชน และประชาชน
จึงมีการจัดทำโครงการและกิจกรรมต่างๆ
เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน
ด้านการผังเมือง โดยในปี 2558
มีโครงการและกิจกรรมที่น่าสนใจ ดังนี้

โครงการผังเมืองสมุทร เพื่อให้ความรู้แก่เจ้าหน้าที่สำนักงานเขตต่างๆ



อบรมให้ความรู้การสำรวจและจัดเก็บข้อมูลแผนที่



กิจกรรมการสร้างกระบวนการเรียนรู้ เพื่อนำไปสู่เครือข่ายทางผังเมือง



การอบรมให้ความรู้แก่ประชาชน แนะนำงานระบบสารสนเทศ และการวางผังเมืองกรุงเทพมหานคร



กองสำรวจและแผนที่จัดฝึกอบรมโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ MapInfo
ให้แก่ข้าราชการสำนักผังเมือง ในปีงบประมาณ 2558



กองสำรวจและแผนที่แนะนำการใช้งาน Web Application และติดตามการนำเข้าข้อมูลการออกบ้านเลขที่และข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
แก่สำนักงานเขต ฝ่ายทะเบียน และฝ่ายโยธา เพื่อให้เป็นไปตามตัวชี้วัดบูรณาการเขตประจำปี 2558



นิสิตปริญญาโท คณะภูมิสารสนเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัย
บูรพา ศึกษาดูงานระบบภูมิสารสนเทศและการวางผังเมือง
กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557

ศึกษา วิจัย และพัฒนาระบบฐานข้อมูล เพื่อการอนุรักษ์พื้นที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรมของ กรุงเทพมหานครอย่างยั่งยืน

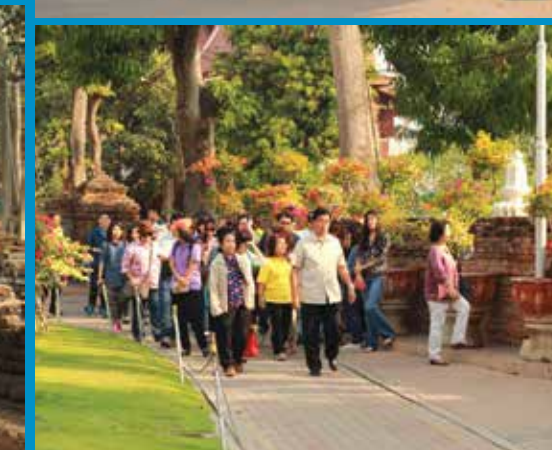


การศึกษาภาคทฤษฎี

ตัวอย่างระบบ Mobile Application
การนำชมโบราณสถาน
ด้วยโทรศัพท์มือถือ Creative Journey



การศึกษา ครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มพูนองค์ความรู้ทางวิชาการและแหล่งโบราณคดี การอนุรักษ์โบราณสถานและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แลกเปลี่ยนประสบการณ์และองค์ความรู้ด้านการอนุรักษ์แหล่งโบราณคดี โบราณสถาน และพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งประยุกต์ใช้องค์ความรู้เป็นแนวทางในการวิจัยและพัฒนาระบบฐานข้อมูล เพื่อใช้ในการอนุรักษ์พื้นที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานคร





5

สำนักผังเมือง

คุยกับประชาชน

สำนักผังเมืองยินดีตอบทุกข้อคำถาม
และข้อสงสัยเกี่ยวกับการผังเมือง
ผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ
โดยได้รวบรวมคำถามที่ประชาชนสอบถามกันบ่อย
เพื่อคลายข้อข้องใจต่างๆ ที่เกี่ยวกับผังเมือง
และการบังคับใช้ผังเมืองรวม

คำถามที่ถามบ่อย

ถาม : ข้อมูลแผนที่ฐานกรุงเทพมหานคร มาตราส่วน 1 : 4,000 (Basemap) คืออะไร

ตอบ : ข้อมูลพื้นฐานเชิงพื้นที่ของกรุงเทพมหานครซึ่งประกอบด้วยกลุ่มชั้นข้อมูลพื้นฐาน 3 กลุ่ม ดังนี้

(1) กลุ่มข้อมูลแผนที่ฐาน ประกอบด้วยกลุ่มข้อมูลแหล่งน้ำ กลุ่มข้อมูลถนน กลุ่มข้อมูลชื่อและคำอธิบาย และกลุ่มข้อมูลที่ตั้งสถานที่สำคัญ

(2) กลุ่มข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารปัจจุบัน ประกอบด้วยข้อมูลอาคารและการใช้สอยอาคาร ข้อมูลสิ่งก่อสร้าง และข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันโดยรวม

(3) กลุ่มข้อมูลสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ถาม : การให้บริการข้อมูลแผนที่ฐาน (Basemap) ของสำนักผังเมืองสามารถนำไปใช้ประโยชน์อะไรได้บ้าง

ตอบ : ข้อมูลแผนที่ฐานที่ทางสำนักผังเมืองให้บริการมี 2 ประเภท คือ แผนที่กระดาษและข้อมูลแผนที่เชิงรหัส (Digital Map) ซึ่งสามารถนำไปซ้อนทับกับข้อมูลอื่นๆ เพื่อนำไปวิเคราะห์วางแผนพัฒนางานต่างๆ ซึ่งสามารถค้นหารายละเอียดข้อมูลเชิงพื้นที่ของกรุงเทพมหานครเบื้องต้นได้ที่ <http://cpd.bangkok.go.th>

ถาม : หากต้องการตรวจสอบที่ตั้งแปลงที่ดินกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เบื้องต้นด้วยตัวเองผ่านระบบอินเทอร์เน็ตสามารถทำได้อย่างไร

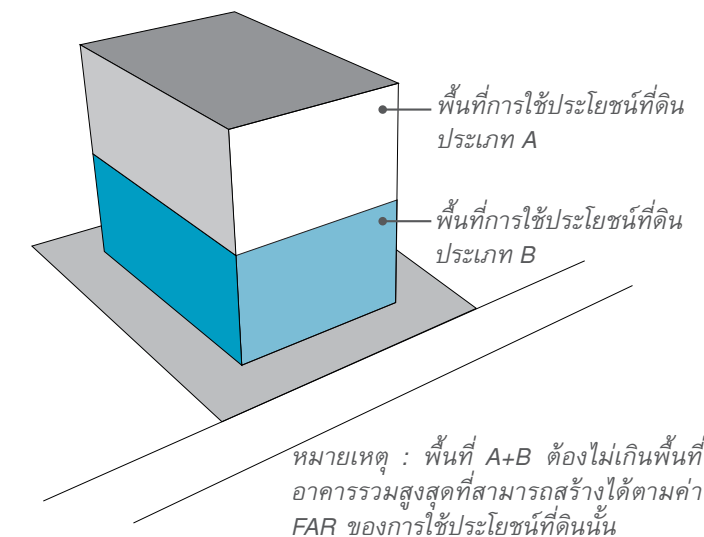
ตอบ : สามารถตรวจสอบได้ทางเว็บไซต์ระบบภูมิสารสนเทศบนระบบเครือข่ายของสำนักผังเมือง <http://3d-cpd.bangkok.go.th> ซึ่งเป็นระบบแผนที่แบบออนไลน์ มีข้อมูลแผนที่กรุงเทพมหานครประกอบด้วย อาคาร บ้านเลขที่ ถนน ซอย แม่น้ำ คลอง โหนดที่ดิน แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ทำให้ทราบว่าที่ดินนั้นๆ อยู่ในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทใดบริเวณใด โดยมีขั้นตอนดังนี้

1. เข้าเว็บไซต์ <http://3d-cpd.bangkok.go.th> เลือกหัวข้อ GIS 2 มิติ ระบบภูมิสารสนเทศบนระบบเครือข่ายเพื่อตรวจสอบข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
2. เลือกเครื่องมือ ค้นหาข้อมูล > เครื่องมือย่อขยาย ค้นหาแปลงที่ดินเพื่อแสดงรายละเอียดผังเมืองรวม
3. ระบุเงื่อนไขในการค้นหาแปลงที่ดิน ได้แก่ หน้าสำรวจและเลขที่โฉนด จากนั้นคลิกปุ่มตกลง
4. ระบบจะแสดงตำแหน่งแปลงที่ดินบนแผนที่ ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณ และรายละเอียดข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
5. ผู้ใช้สามารถคลิกเพื่อแสดงรายละเอียดเพิ่มเติม ได้แก่ รายละเอียดเพิ่มเติมของบริเวณ ตารางสรุปผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรายละเอียดเพิ่มเติมผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ถาม : การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีกิจกรรมหลายประเภทในอาคารเดียวกันสามารถทำได้หรือไม่

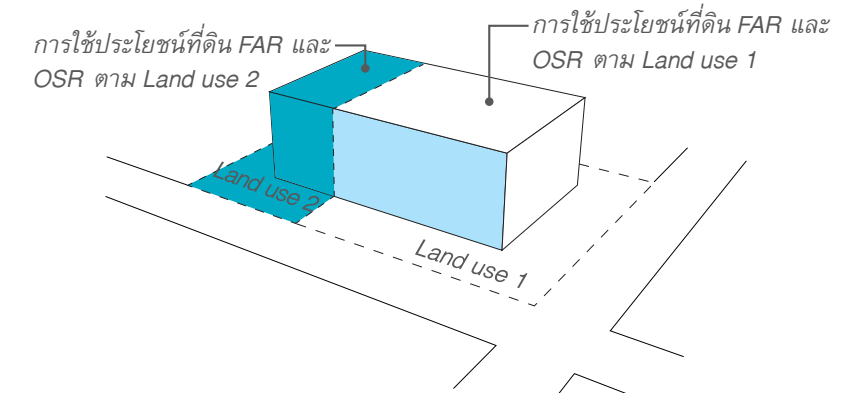
ตอบ : สามารถทำได้ โดยดูจากกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่แยกตามประเภทตามที่ได้ระบุไว้ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงฯ โดยพื้นที่รวมของอาคารต้องไม่เกินค่า FAR ของการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น

ตัวอย่างเช่น อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.1 (ย่านพาณิชยกรรม) ขนาดที่ดิน 1,600 ตร.ม. ค่า FAR: 5 ดังนั้น พื้นที่อาคารรวมสูงสุดที่สามารถสร้างได้คือ ไม่เกิน 8,000 ตร.ม. (1,600x5) การออกแบบอาคารสามารถผสมการใช้ที่ดินได้ โดยพื้นที่อาคารรวมต้องไม่เกินค่า FAR ของที่ดินประเภท พ.1 เช่น เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ 3,000 ตร.ม. และพาณิชยกรรม 5,000 ตร.ม. หรืออาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ 5,000 ตร.ม. และพาณิชยกรรม 3,000 ตร.ม.

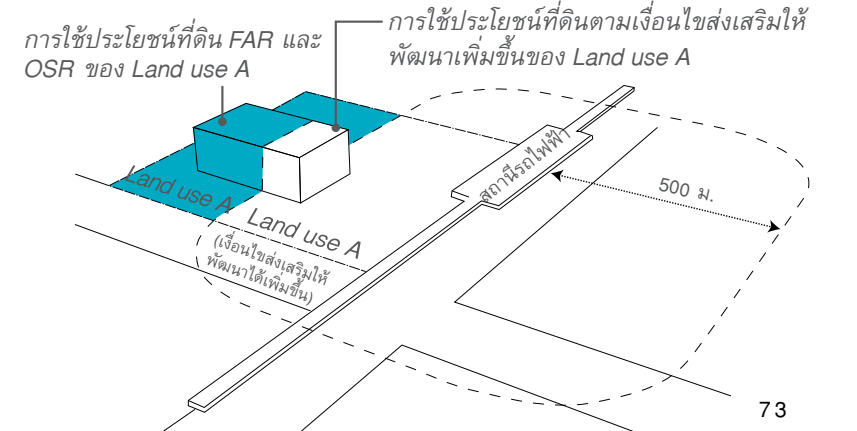


ถาม : หากแปลงที่ดินถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท หรือที่ดินคาบเกี่ยวกับระยะจากถนนตามข้อกำหนด หรือในระยะ 500 เมตรรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน จะมีแนวปฏิบัติในการออกแบบอาคารอย่างไร

ตอบ : กรณีแปลงที่ดินถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท ให้พิจารณากิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่แยกตามประเภทที่ได้ระบุในข้อกำหนดแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

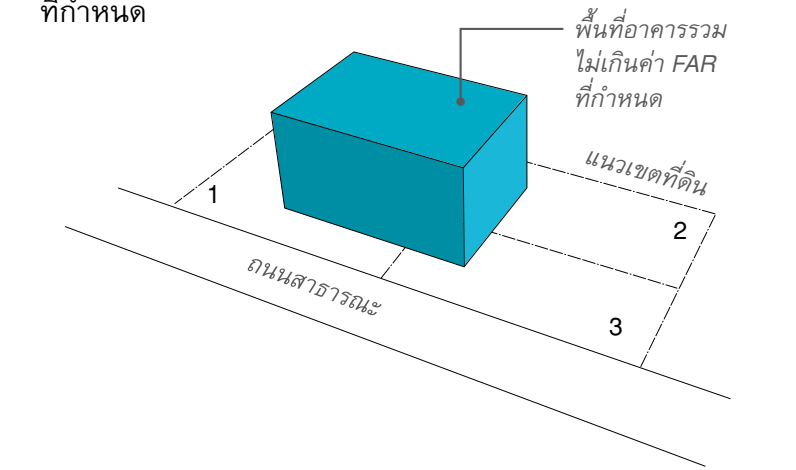


กรณีที่ที่ดินซึ่งคาบเกี่ยวกับระยะห่างจากถนนตามข้อกำหนด หรือในระยะ 500 เมตรรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนให้พิจารณา กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่ตามเงื่อนไขของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

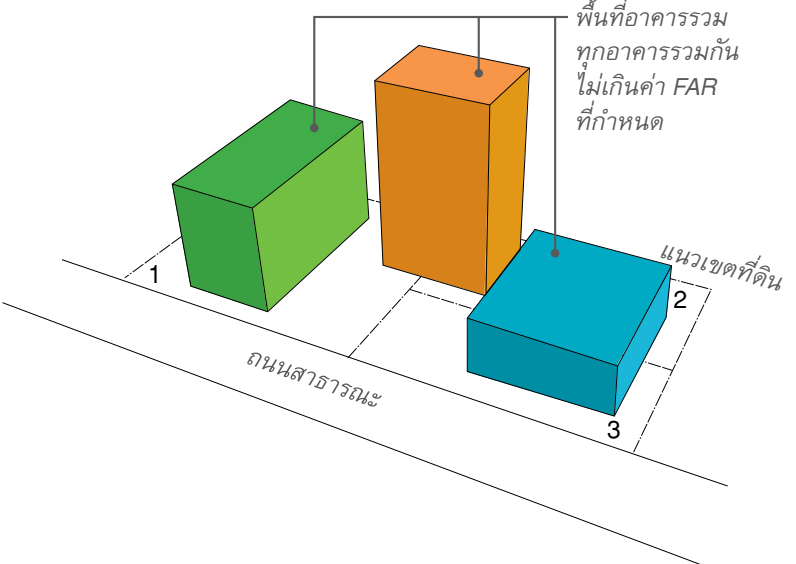


ถาม : หากโครงการที่ต้องการพัฒนาตั้งอยู่บนแปลงที่ดินหลายแปลง จะมีแนวปฏิบัติในการออกแบบอาคารอย่างไร

ตอบ : กรณีอาคารหลังเดียว พื้นที่อาคารรวมต้องไม่เกินค่า FAR ที่กำหนด



กรณีอาคารหลายหลัง พื้นที่อาคารรวมทุกอาคารรวมกัน ต้องไม่เกินค่า FAR ที่กำหนด

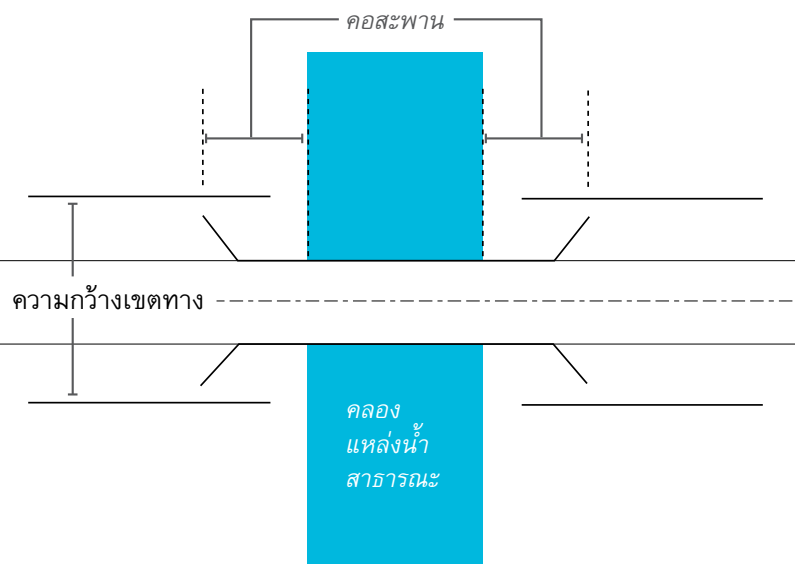


ถาม : การวัดระยะห่างของแปลงที่ดินที่อยู่ในระยะ 500 เมตร โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนมีแนวทางในการวัดอย่างไร

ตอบ : วัดระยะจากขอบชานชาลา (Platform) จากแบบแปลน ไม่รวมบันไดทางขึ้น-ลง

ถาม : ถ้าแปลงที่ดินตั้งอยู่บริเวณคอสะพาน คิดความกว้างของเขตทางอย่างไร

ตอบ : ให้ถือความกว้างของเขตทางบริเวณคอสะพานเท่ากับความกว้างเขตทางของถนน

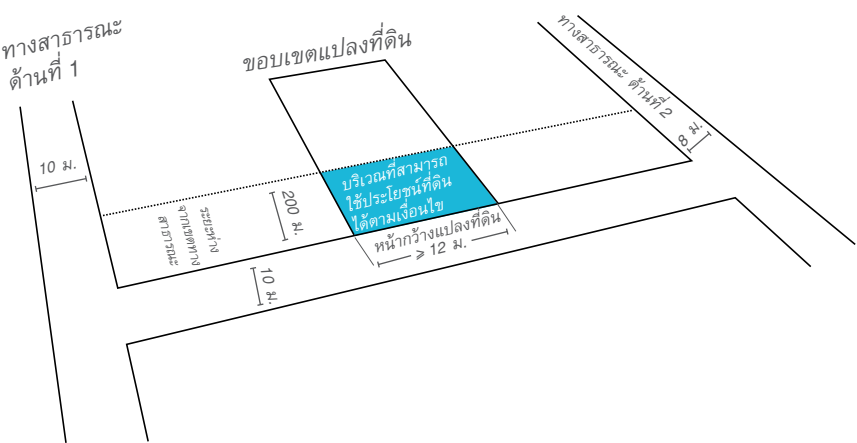


ถาม : การพิจารณาที่ตั้งของแปลงที่ดินที่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้ตามเงื่อนไขที่ตั้งริมถนนสาธารณะมีเงื่อนไขอย่างไร

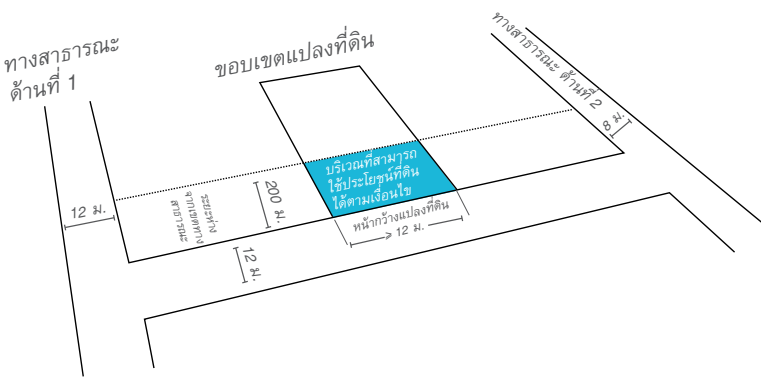
ตอบ : แปลงที่ดินต้องมีคุณสมบัติดังนี้

ความกว้างเขตทางถนนสาธารณะ (ม.)	หน้ากว้างแปลงที่ดินขั้นต่ำ (ม.)	ระยะห่างจากเขตทางถนนสาธารณะของแปลงที่ดินตามเงื่อนไข (ม.)	ความกว้างเขตทางถนนสาธารณะด้านที่ 1 (ม.)	ความกว้างเขตทางถนนสาธารณะด้านที่ 2 (ม.)
ไม่น้อยกว่า 10	12	200	10	8
ไม่น้อยกว่า 12	12	200	12	8
ไม่น้อยกว่า 16	16	300	16	12
ไม่น้อยกว่า 30	30	500	30	16

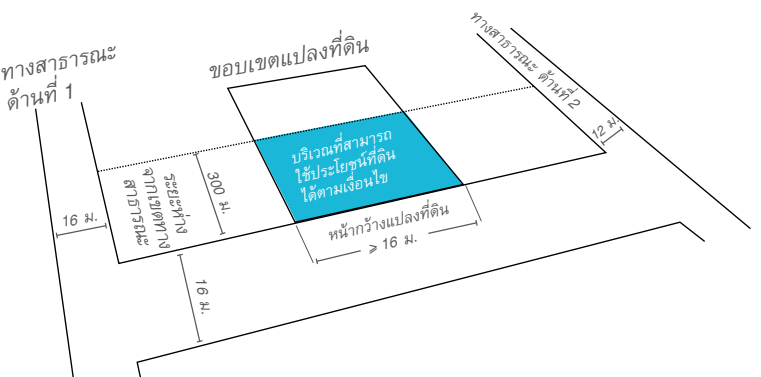
กรณีถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร



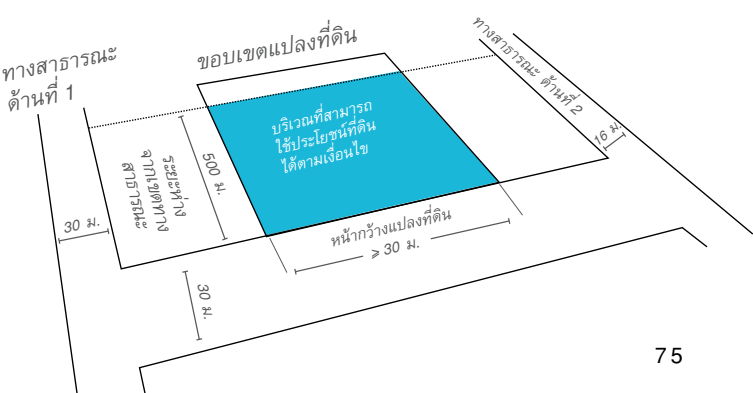
กรณีถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร



กรณีถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร

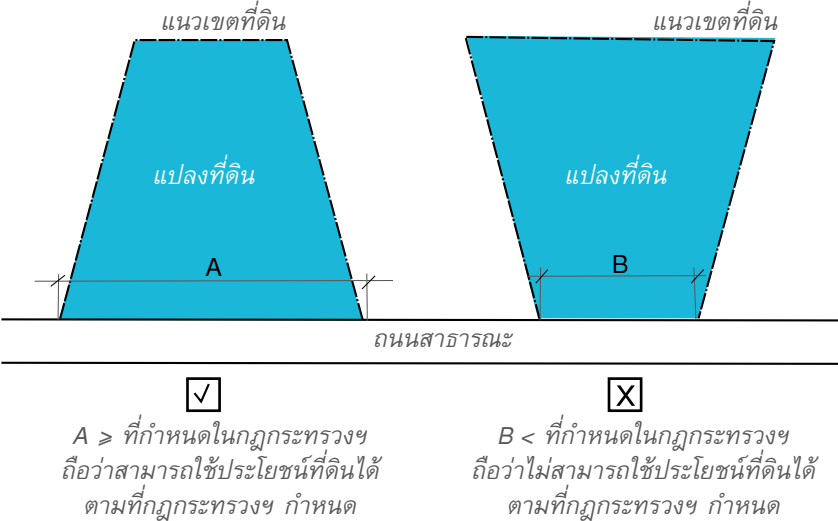


กรณีถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร

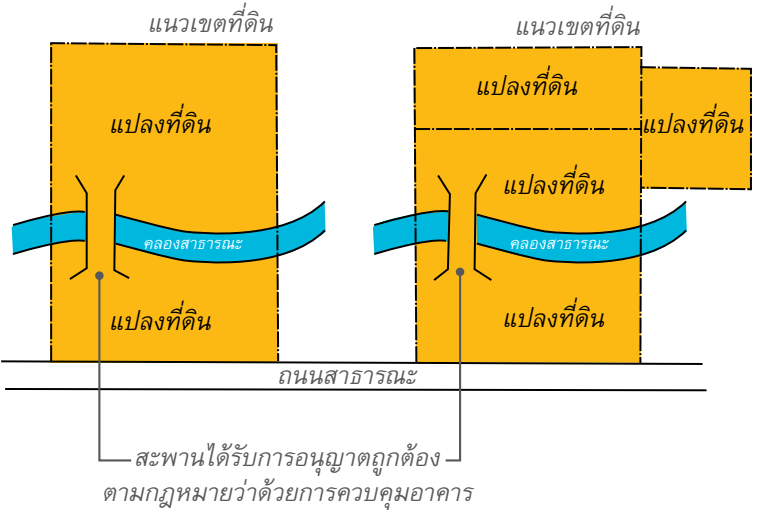


ถาม : ลักษณะของแปลงที่ดินต้องมีลักษณะเป็นอย่างไรจึงจะถือว่าตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะตามที่กำหนดในรายการประกอบแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

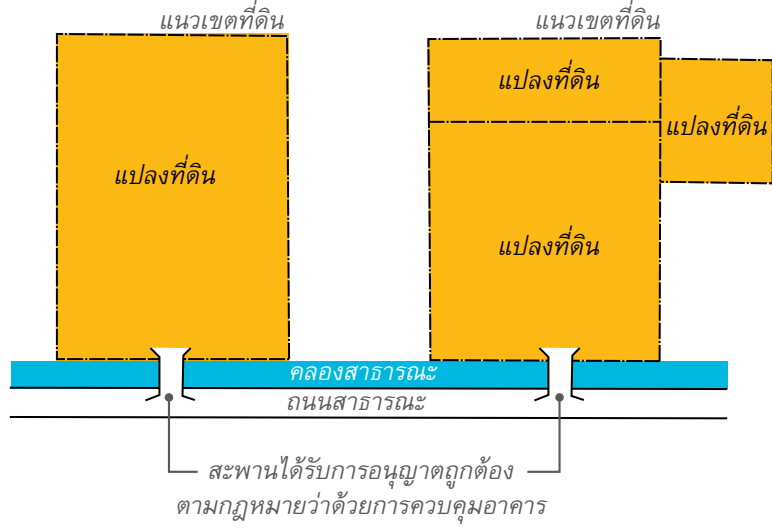
ตอบ : กรณีที่ 1 ลักษณะแปลงที่ดินต้องมีด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่าที่กำหนดและติดถนนสาธารณะที่ใช้เป็นทางเข้าออก



กรณีที่ 2 ที่ดินที่ประสงค์จะใช้ประโยชน์มีหลายแปลง แต่มีที่ดินแปลงหนึ่งติดถนนสาธารณะตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง และที่ดินแปลงอื่นในโครงการมีแหล่งน้ำสาธารณะกั้นระหว่างแปลง และเชื่อมที่ดินทั้งหมดด้วยสะพานที่ได้รับอนุญาตถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้ถือว่าที่ดินนั้นได้เชื่อมติดเสมือนเป็นแปลงเดียวกัน



กรณีที่ 3 ที่ดินที่ประสงค์จะใช้ประโยชน์มีคลองคั่นระหว่างถนนสาธารณะกับแปลงที่ดิน หากมีการเชื่อมสะพานเข้าสู่ที่ดินแปลงดังกล่าว และสะพานได้รับอนุญาตถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตามที่กฎกระทรวงกำหนด



ถาม : พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ มีลักษณะและวิธีการคิดอย่างไร

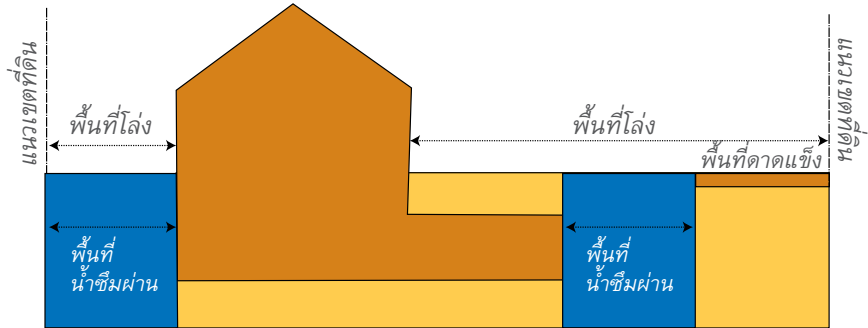
ตอบ : จะต้องเป็นพื้นที่ที่ไม่ลาดชันและไม่มีการก่อสร้างอาคารหรือโครงสร้างอื่นโดยอยู่ได้ผิวดินบริเวณดังกล่าว กรณีเทพื้นลาดชันและมีการเจาะรูให้น้ำซึมผ่านได้นั้นไม่ถือว่าเป็นพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ และการปลูกต้นไม้ต้องมีไม้ยืนต้นเป็นองค์ประกอบหลักของพื้นที่

ตัวอย่างการคิดพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ ให้คำนวณจาก OSR โดยสมมติให้พื้นที่โครงการมีขนาด 2 ไร่ (3,200 ตร.ม.) อยู่ในข้อกำหนดของพื้นที่ ย.7 (FAR: 5 ต่อ 1) OSR = 6%

$$FAR = (3,200 \times 5) = 16,000 \text{ ตร.ม.}$$

$$OSR = (16,000 \times 6\%) = 960 \text{ ตร.ม.}$$

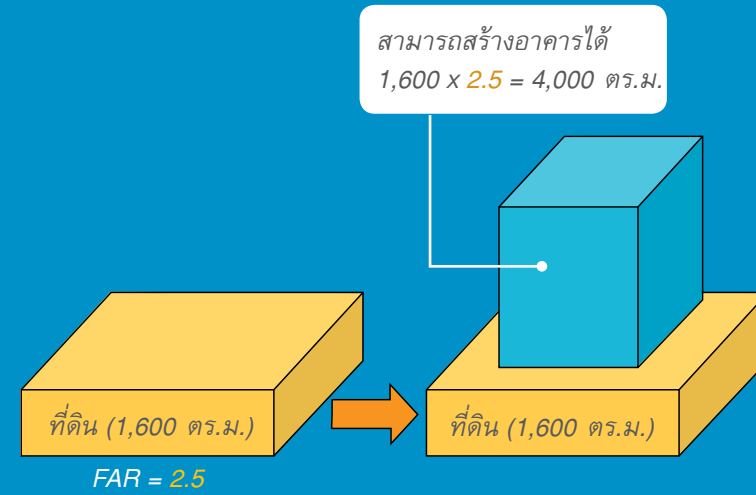
$$\text{พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้} = 50\% \text{ ของ OSR} = 480 \text{ ตร.ม.}$$



นิยามศัพท์

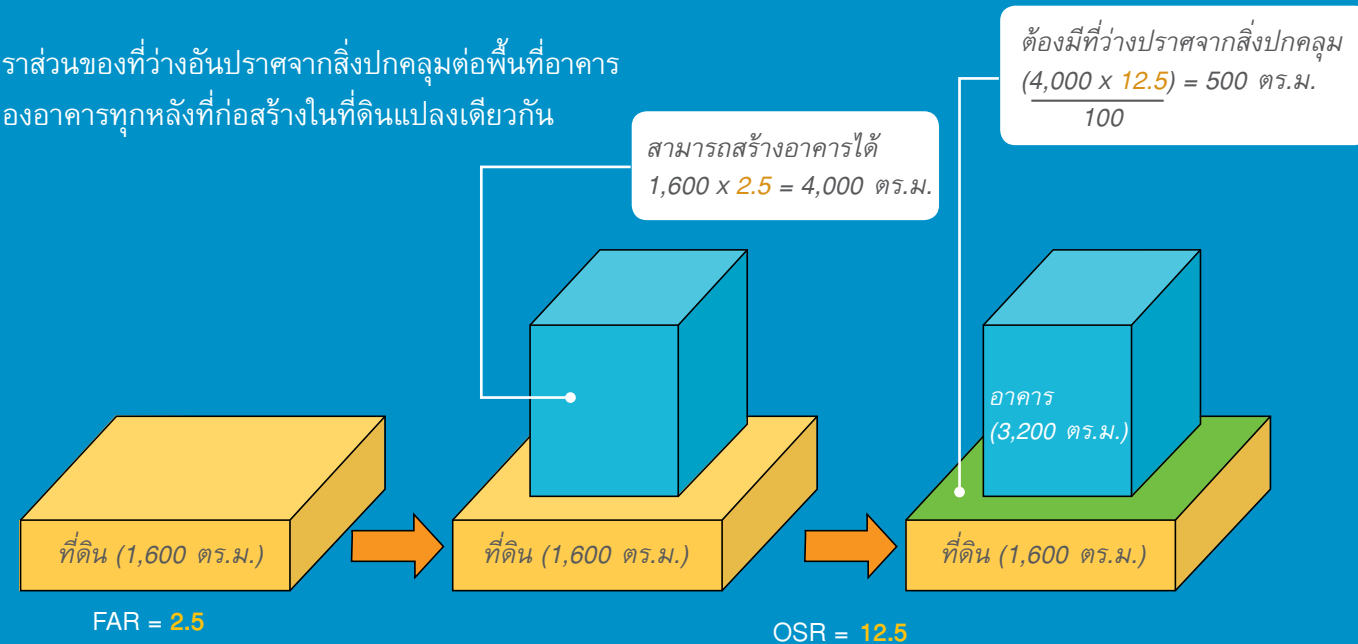
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)

คือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลัง ต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร



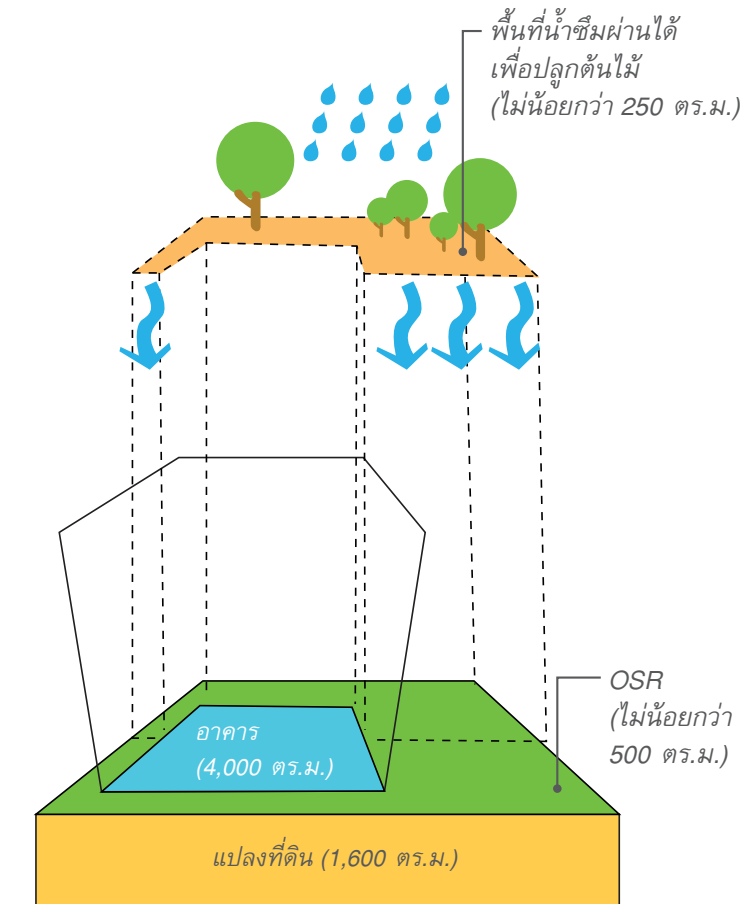
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

คือ อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน



พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

คือ พื้นที่ในระดับดินที่จัดไว้เพื่อให้น้ำบนผิวดินซึมผ่านลงสู่ใต้ดินได้โดยสะดวกและต้องมีการปลูกต้นไม้ประเภทไม้ยืนต้นเป็นองค์ประกอบหลักในพื้นที่ส่วนนี้ ผังเมืองรวมฯ กำหนดว่า “ให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง” (พื้นที่ว่างในที่นี้หมายถึง OSR เท่านั้น)



คณะที่ปรึกษา

- | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--|
| 1. นายวันชัย ถนอมศักดิ์ | ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง | 6. นางประภาพรณ จันทน์นวล | ผู้อำนวยการกองสำรวจและแผนที่ |
| 2. นางสาวปัญญาภัสสร นพพันธ์ | รองผู้อำนวยการสำนักผังเมือง | 7. นางชูขวัญ นิลศิริ | ผู้อำนวยการกองวางผังพัฒนาเมือง |
| 3. ว่าง | รองผู้อำนวยการสำนักผังเมือง | 8. นางสาวสุนทรี เสริญสุขสัมฤทธิ์ | ผู้อำนวยการกองจัดรูปที่ดิน
และปรับปรุงฟื้นฟูเมือง |
| 4. นางพรทิพา พูลธนะ | เลขานุการสำนักผังเมือง | 9. นางสาววดี ขุนพรหม | ผู้อำนวยการกองควบคุมทางผังเมือง |
| 5. นางสาวอุไร อร่ามวงศ์ตระกูล | ผู้อำนวยการกองนโยบายและแผนงาน | | |

คณะทำงาน

- | | | | |
|------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. นางพรทิพา พูลธนะ | เลขานุการสำนักผังเมือง
ประธานคณะทำงาน | 9. นางสาววิมลรัตน์ ศรีสุข | นักวิชาการแผนที่ปฏิบัติการ |
| 2. นางสาวขวัญใจ ถิ่นมีผล | หัวหน้าฝ่ายบริหารงานทั่วไป | 10. นายสมบูรณ์ มหาผล | นักผังเมืองปฏิบัติการ |
| 3. นายชัยศักดิ์ สุริย์รัตนาก | นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ | 11. นางสาวน้ำฝน พิพัฒน์วงษ์ | นักผังเมืองปฏิบัติการ |
| 4. นางสาวสกุณฑลา ปัญจกุล | นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการพิเศษ | 12. นางสาวชัญญาภรณ์ ลาตเสนา | นักผังเมืองปฏิบัติการ |
| 5. นายสิทธิพล กุสุมอรัญญา | นักผังเมืองชำนาญการ | 13. นายอรรถพล สุขสภา | นักวิเคราะห์ผังเมืองปฏิบัติการ |
| 6. นางสาวจันทิรา บุรวิงศ์ | นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการ | 14. นายศักรินทร์ สุรพวงรักตระกูล | นักวิเคราะห์ผังเมืองปฏิบัติการ |
| 7. นายชำนาญ รุ่งรัมย์ | นายช่างสำรวจชำนาญงาน | 15. นางสาวจตุพร วรรณภูมิ | นักวิชาการแผนที่ปฏิบัติการ |
| 8. นายสุรเชษฐ เมืองแมน | นักผังเมืองชำนาญการ | 16. นางสาววิภาพร แซ่ฉั่ว | นักประชาสัมพันธ์ปฏิบัติการ |

ISBN: 978-616-272-163-2

ปีที่พิมพ์ : พ.ศ. 2559

website: www.bma-cpd.go.th

facebook: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
กรุงเทพมหานคร

ดำเนินการผลิตโดย

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

44 ถนนวิภาวดีรังสิต ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0 2354 1256



สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

44 ถนนวิภาวดีรังสิต ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0 2354 1256 โทรสาร 0 2354 1256

www.bangkok.go.th, www.bma-cpd.go.th

 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร



download
e-book