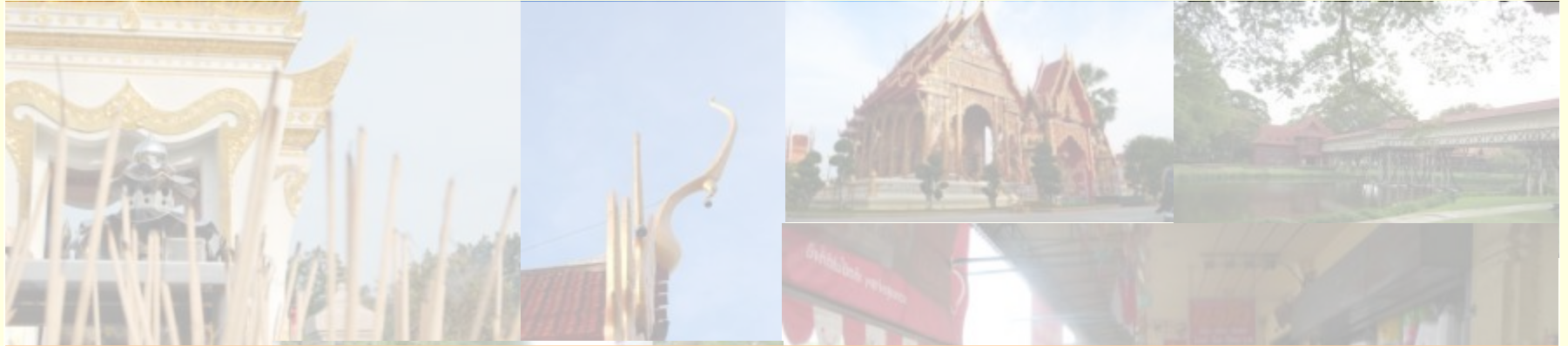




เทศบาลนครนครปฐม และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

## ผังเมืองรวมเมืองนครปฐม (ปรับปรุงครั้งที่ 2)



### (ร่าง) ข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองนครปฐม





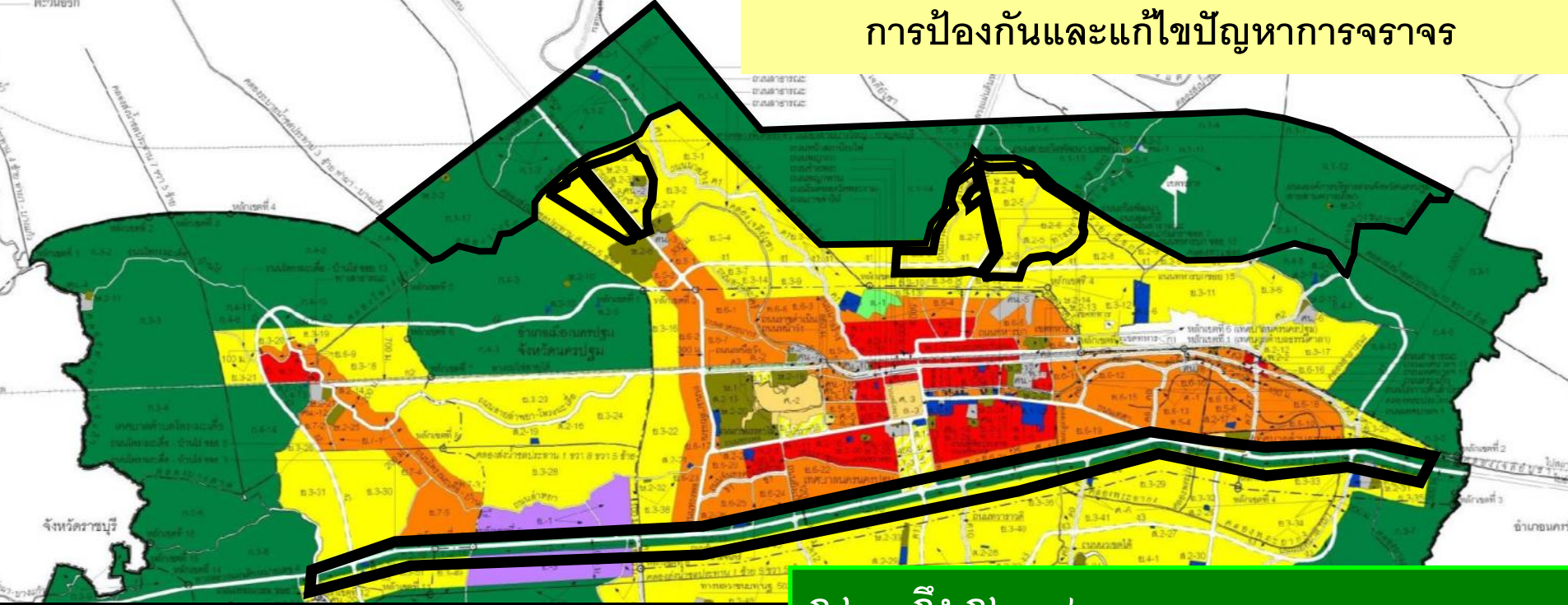
เทศบาลนครนครปฐม และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ผังเมืองรวมเมืองนครปฐม (ปรับปรุงครั้งที่ 2)

## เปรียบเทียบข้อกำหนดผังเมืองรวมใหม่กับผังเมืองรวมเดิม

ผังเมืองรวมใหม่	ผังเมืองรวมเดิม	เหตุผล
ข้อกำหนดใช้บังคับร่วมกัน 13 ข้อ	-	ความต่อเนื่องการใช้บังคับ
การใช้ประโยชน์ที่ดินผสม	-	ให้ตรงสภาพข้อเท็จจริง
ข้อกำหนดกิจการหลัก	กิจการส่วนใหญ่	ชัดเจนไม่ต้องตีความ
ร้อยละพื้นที่กิจการอื่น	ร้อยละพื้นที่กิจการอื่น	ควบคุมกิจการอื่น
เพิ่มกิจการห้าม 26 ข้อ	กิจการห้าม 9 ข้อ	ให้ทันกับการเปลี่ยนแปลง
บัญชีโรงงาน	-	ประเภทโรงงานให้ชัดเจน
เงื่อนไขที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ	-	แก้ไขปัญหาจราจร
F.A.R. ความสูง ร้อยละพื้นที่ว่าง	-	ควบคุมความหนาแน่น
F.A.R. Bonus ที่โล่งสาธารณะ	-	มาตรการตอบแทน

# การป้องกันและแก้ไขปัญหาคารจรจร



## ย.๒-๑ ถึง ย.๒-๙

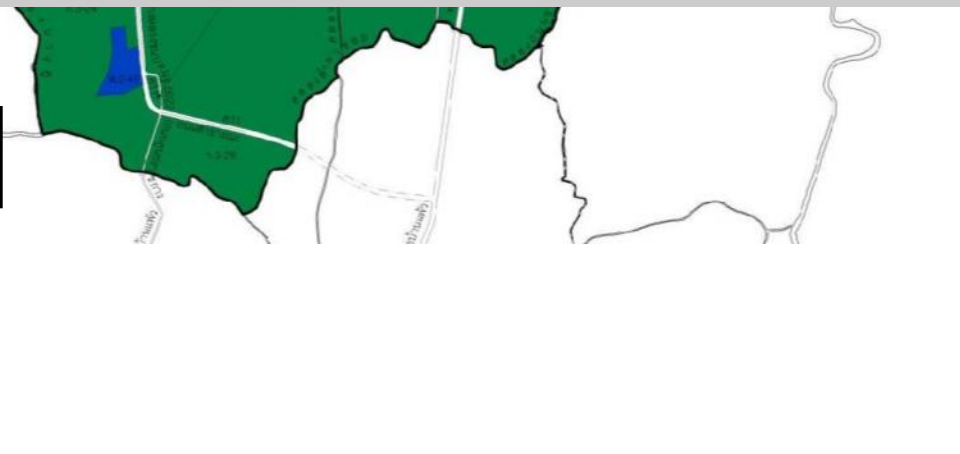
ที่ดินประเภท ย.2 ย่านที่อยู่อาศัยบริเวณทางเชื่อมถนนโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองฯ ห้ามคลังสินค้า ตึกแถวห้องแถว เป็นกิจการอื่น F.A.R. 1:1 พื้นที่ว่างร้อยละ 40 ความสูงอาคารไม่เกิน 10 เมตร

## ก.๒-๑ ถึง ก.๒-๑๙

ที่ดินประเภท ก.2 ย่านเกษตรกรรมถนนเพชรเกษม ห้ามโรงงาน คลังสินค้า ตึกแถวห้องแถว F.A.R. 0.3 :1 พื้นที่ว่างร้อยละ 50 ความสูงอาคารไม่เกิน 8 เมตร

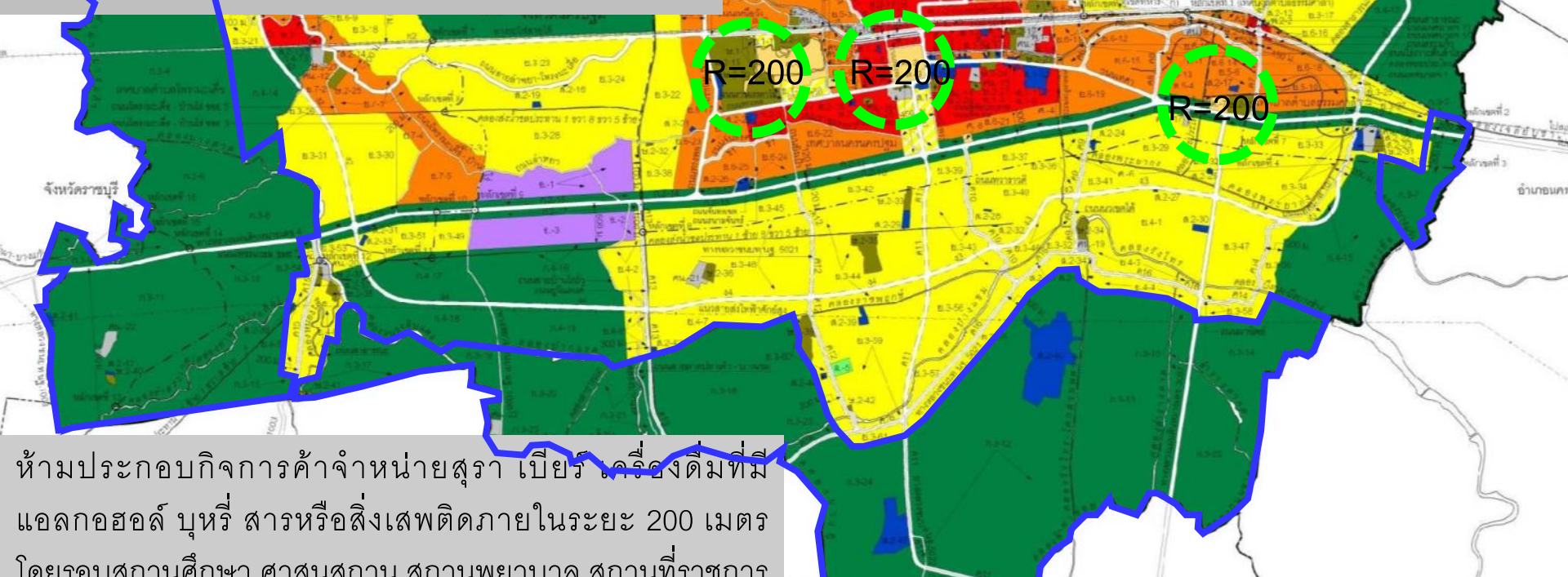
## ก.๑-๑ ถึง ก.๑-๑๗

ที่ดินประเภท ก.1 ย่านเกษตรกรรมบริเวณทางเชื่อมถนนโครงการทางหลวง พิเศษระหว่างเมืองฯ ห้ามโรงงาน คลังสินค้า ตึกแถวห้องแถว F.A.R. 0.2 :1 พื้นที่ว่างร้อยละ 60 ความสูงอาคารไม่เกิน 8 เมตร



# ด้านคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดสรรที่ดินอยู่อาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทรให้มีพื้นที่แถม  
ถึงร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการ มีที่ว่างโดยรอบแปลงที่ดินของ  
โครงการไม่น้อยกว่า 15 เมตรปลูกต้นไม้เป็นแนว 5 เมตร  
จัดสรรที่ดินอุตสาหกรรมให้มีพื้นที่ดินแปลงย่อยไม่น้อยกว่า 60  
ตารางวา ตั้งอยู่ริมถนนกว้าง 10 เมตร ให้มีพื้นที่แถมถึงไม่น้อยกว่า  
ร้อยละสิบของพื้นที่โครงการให้มีที่ว่างโดยรอบแปลงที่ดินของ  
โครงการไม่น้อยกว่า 15 เมตร ปลูกต้นไม้เป็นแนว 5 เมตร



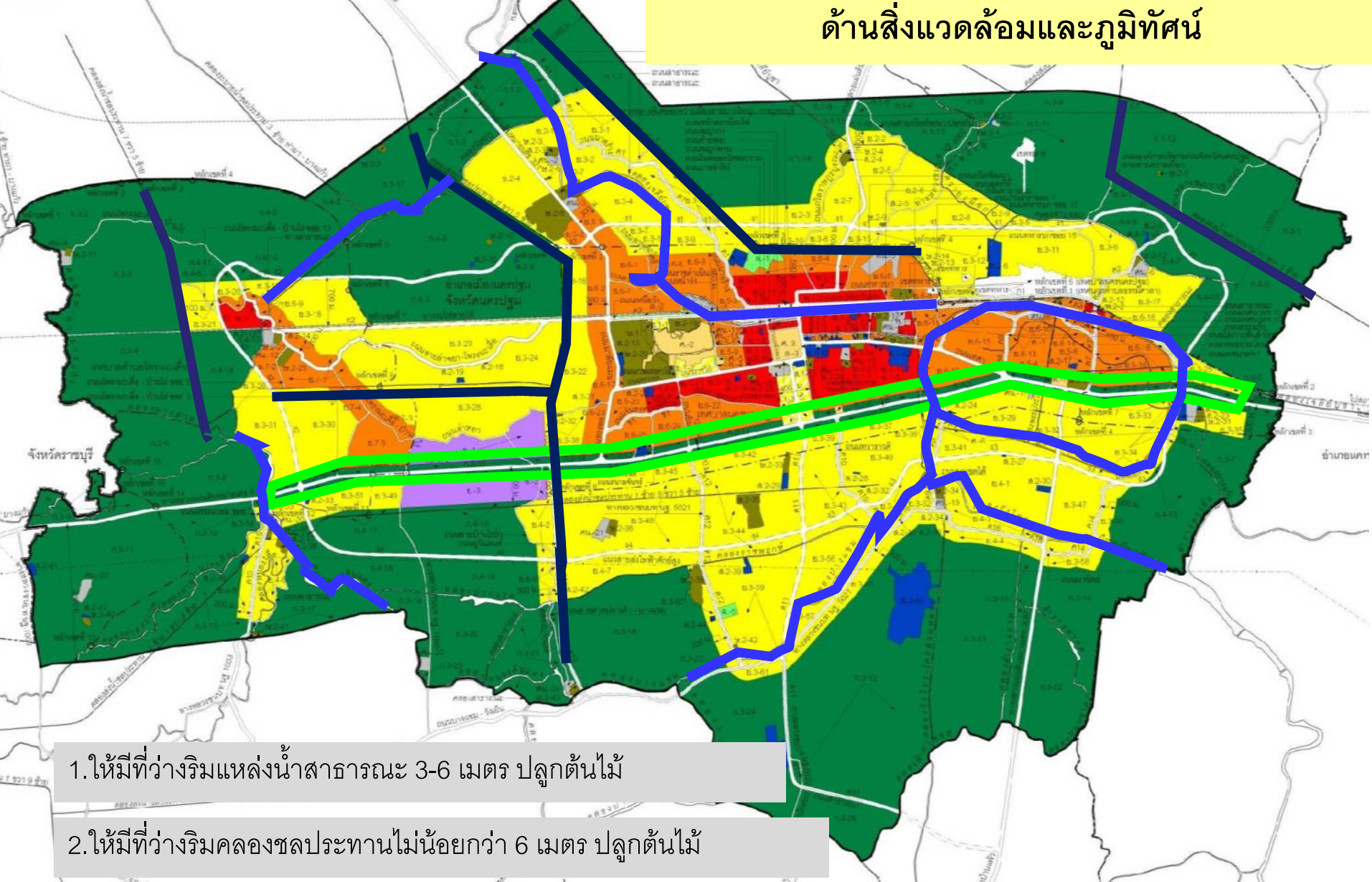
ห้ามประกอบกิจการค้าจำหน่ายสุรา เบียร์ เครื่องดื่มที่มี  
แอลกอฮอล์ บุหรี่ สารหรือสิ่งเสพติดภายในระยะ 200 เมตร  
โดยรอบสถานศึกษา ศาสนสถาน สถานพยาบาล สถานที่ราชการ  
และเขตโบราณสถาน

## ก.๓-๑ ถึง ก.๓-26

การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน ให้ได้ใน  
ลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการก่อสร้าง

-F.A.R. ๐.๒ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๖๐ / ความสูงไม่เกิน ๘ เมตร  
-กำหนดแปลงที่ดินจัดสรรสำหรับบ้านเดี่ยวไม่น้อยกว่า 100  
ตารางวา ในที่ดิน ก.3 ชนบทและเกษตรกรรม

# ด้านสิ่งแวดล้อมและภูมิทัศน์



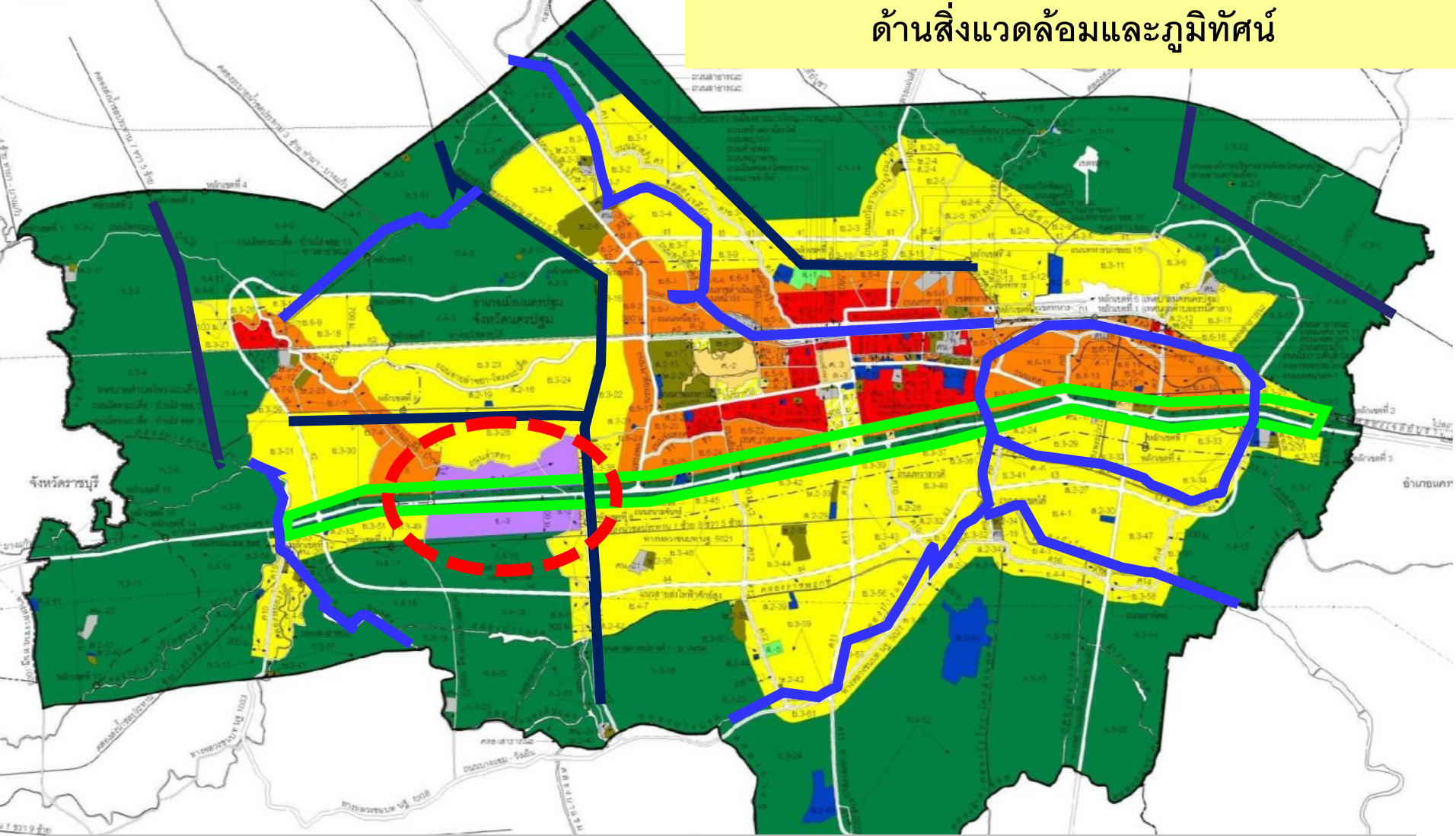
1. ให้มีที่ว่างริมแหล่งน้ำสาธารณะ 3-6 เมตร ปกคลุมต้นไม้

2. ให้มีที่ว่างริมคลองชลประทานไม่น้อยกว่า 6 เมตร ปกคลุมต้นไม้

3. ให้มีที่ว่างริมถนนเพชรเกษม 15 เมตร ถ้าอยู่อาศัยบ้านเดี่ยวให้มีที่ว่าง 6 เมตร และปกคลุมต้นไม้ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

4. การถมดินที่อยู่ระดับผิวถนนหรือแปลงที่ดินข้างเคียงที่มีการถมที่ดินมาก่อนกฎกระทรวงใช้บังคับ

# ด้านสิ่งแวดล้อมและภูมิทัศน์

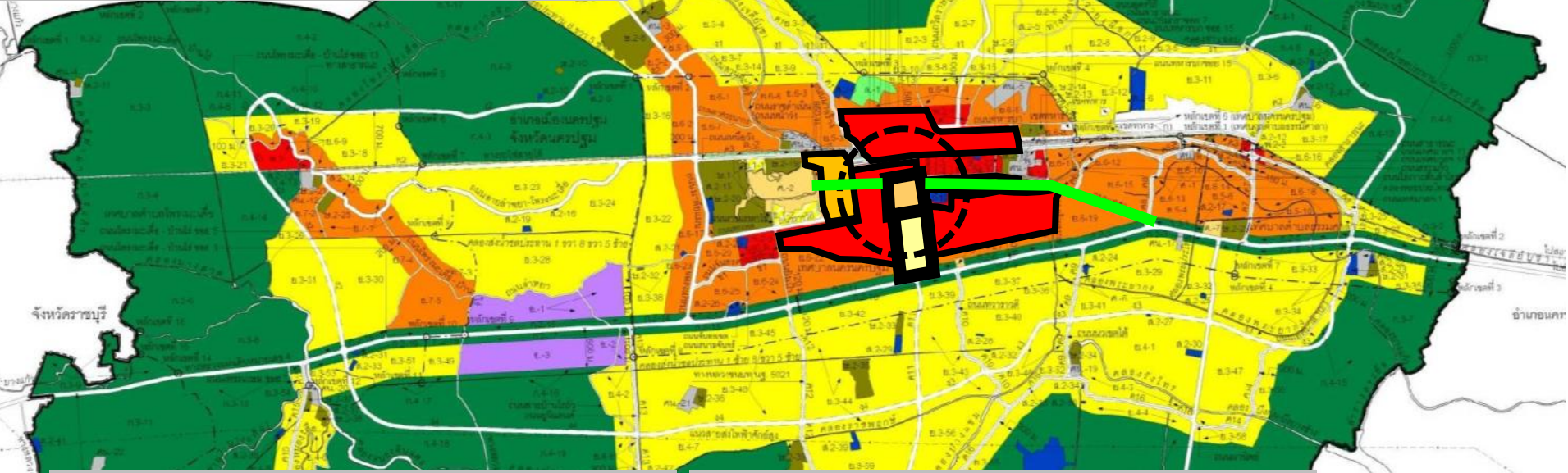


F.A.R. Bonus การนำที่ว่างริมแหล่งน้ำสาธารณะ คลองชลประทาน ริมถนนเพชรเกษมมาเป็นที่โล่งสาธารณะประโยชน์ให้มีพื้นที่อาคารเพิ่มได้อีก 1 เท่าของพื้นที่โล่งสาธารณะ และมีความสูงอาคารเพิ่มได้อีก 2 เมตร

F.A.R. Bonus การจัดให้มีที่โล่งสาธารณะประโยชน์ด้านโรงงาน ให้มีพื้นที่อาคารเพิ่มได้อีก 1 เท่าของพื้นที่โล่งสาธารณะ และมีความสูงอาคารเพิ่มได้อีก 2 เมตร

# มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมด้านศิลปกรรม

ภายในระยะ 500 เมตร องค์พระปฐมเจดีย์ แหล่งโบราณสถาน สถานที่สำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ ให้ป้ายที่ติดผนังด้านหน้าอาคาร พื้นที่ไม่เกิน 2 ม.<sup>2</sup> สูงไม่เกิน 10 ม.



ที่ดินประเภทอนุรักษ์ที่อยู่อาศัย ย .1 F.A.R. 1.2:1  
พื้นที่ว่างร้อยละ 40 ความสูงอาคารไม่เกิน 10 เมตร

ขยายพื้นที่ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยให้ครอบคลุมตามแนวถนนโดยรอบองค์พระปฐมเจดีย์

กำหนดบริเวณย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พ.1 ค่า F.A.R. 2.6:1 พื้นที่ว่างร้อยละ 35 ความสูงอาคารไม่เกิน 14 เมตร

ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.5 รอบ องค์พระปฐมเจดีย์ พระราชวังสนามจันทร์ F.A.R. 2.6:1 พื้นที่ว่างร้อยละ 35 ความสูงอาคารไม่เกิน 14 เมตร

กำหนดช่องมองภายในระยะ 15 เมตร ถนนเทศบาล ถนนราชดำเนิน ถนนสถานีรถไฟถึงองค์พระ ถนนซ้ายพระ หน้าพระ หลังพระ ถนนราชวิถี ห้ามอาคารสูงเกิน 12 ม.

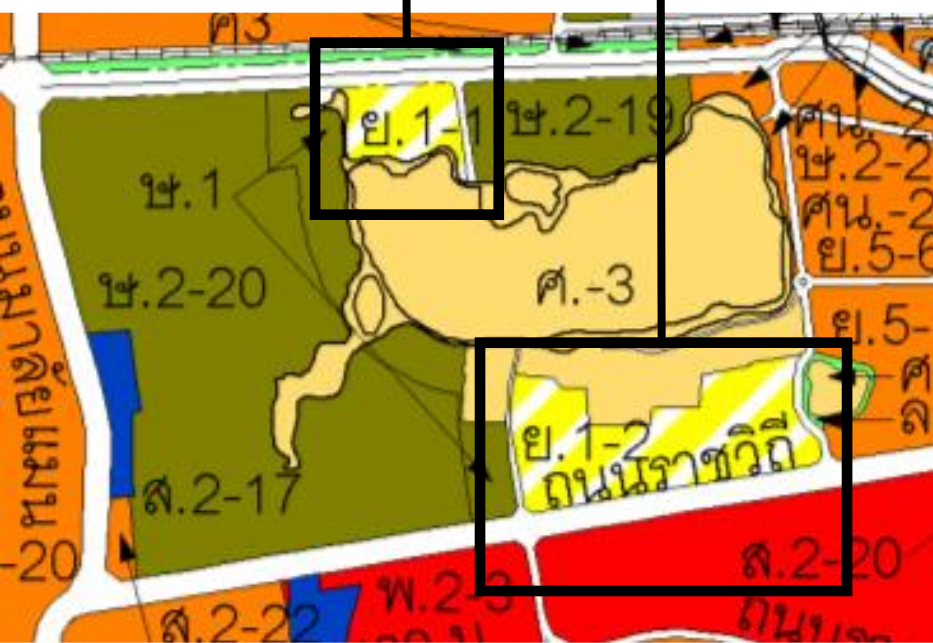
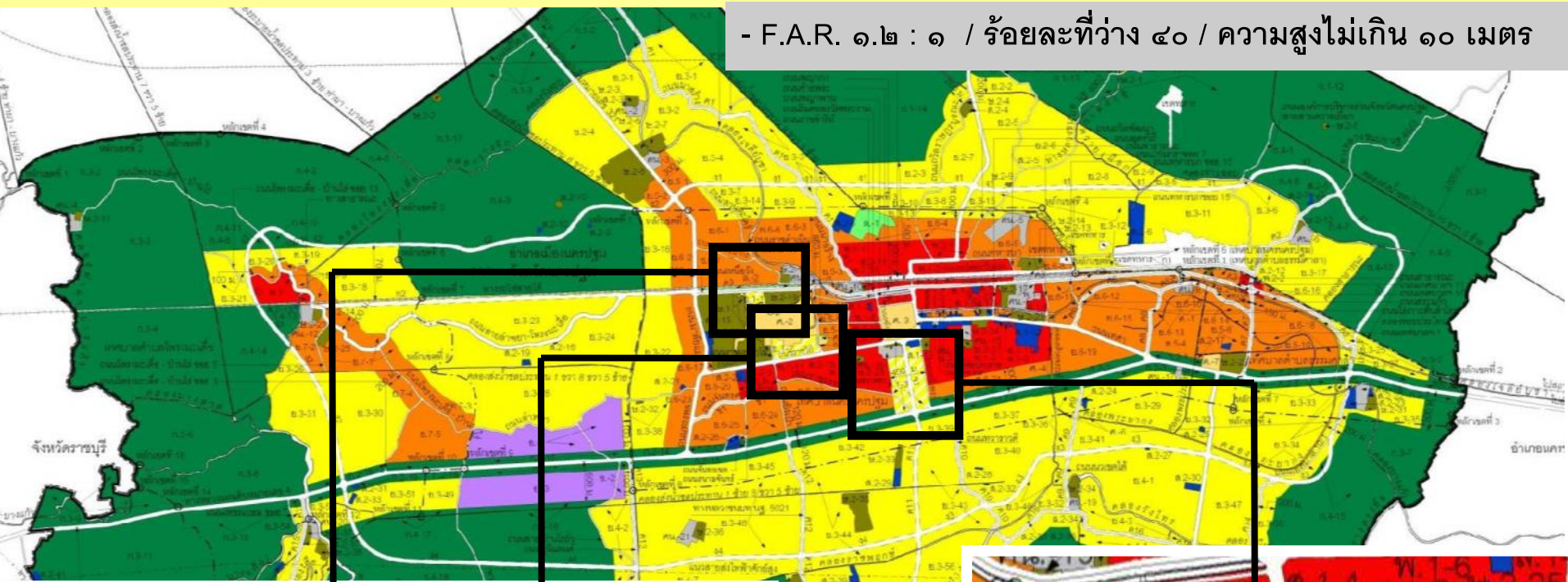
กำหนดที่ดินประเภท ส.1 ความสูงอาคารไม่เกิน 10 เมตร

กำหนดที่ดินประเภท ช.1 ความสูงอาคารไม่เกิน 14 เมตร

# ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย

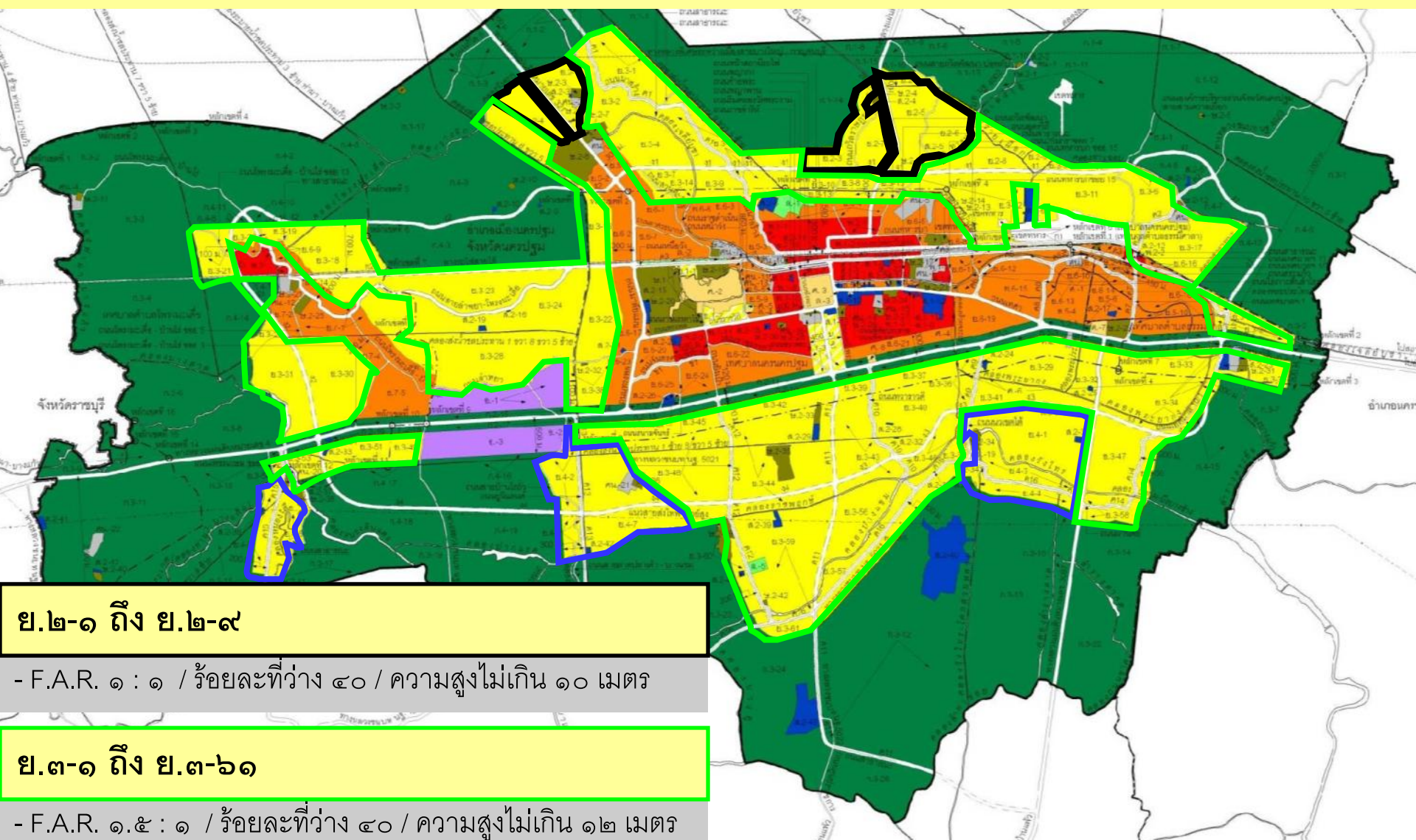
ย.๑-๑ ถึง ย.๑-๓

- F.A.R. ๑.๒ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๔๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๐ เมตร





# ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



**ย.๒-๑ ถึง ย.๒-๙**

- F.A.R. ๑ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๔๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๐ เมตร

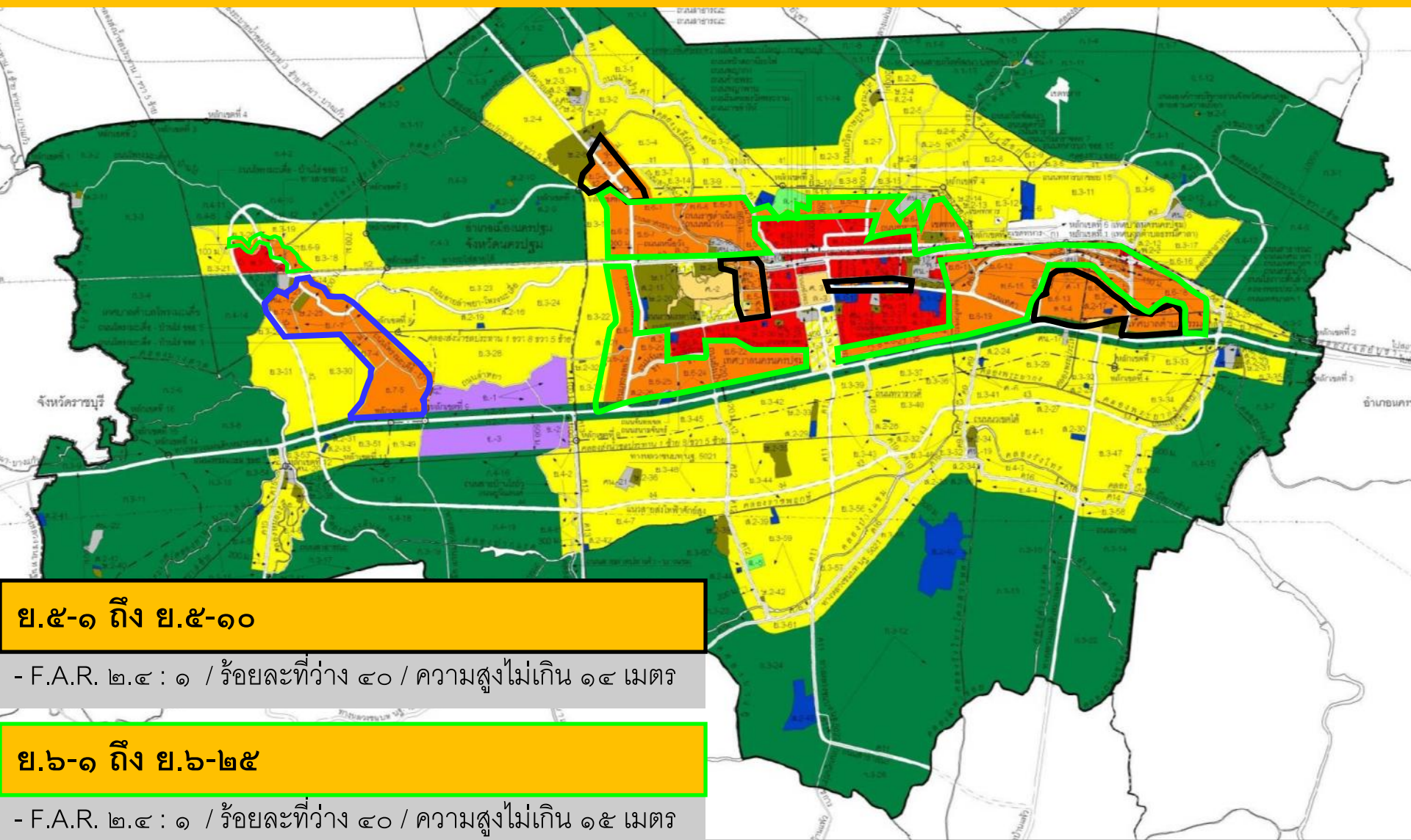
**ย.๓-๑ ถึง ย.๓-๖๑**

- F.A.R. ๑.๕ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๔๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร

**ย.๔-๑ ถึง ย.๔-๘**

- F.A.R. ๑.๘ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๔๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร

# ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง



**ย.๕-๑ ถึง ย.๕-๑๐**

- F.A.R. ๒.๔ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๔๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๔ เมตร

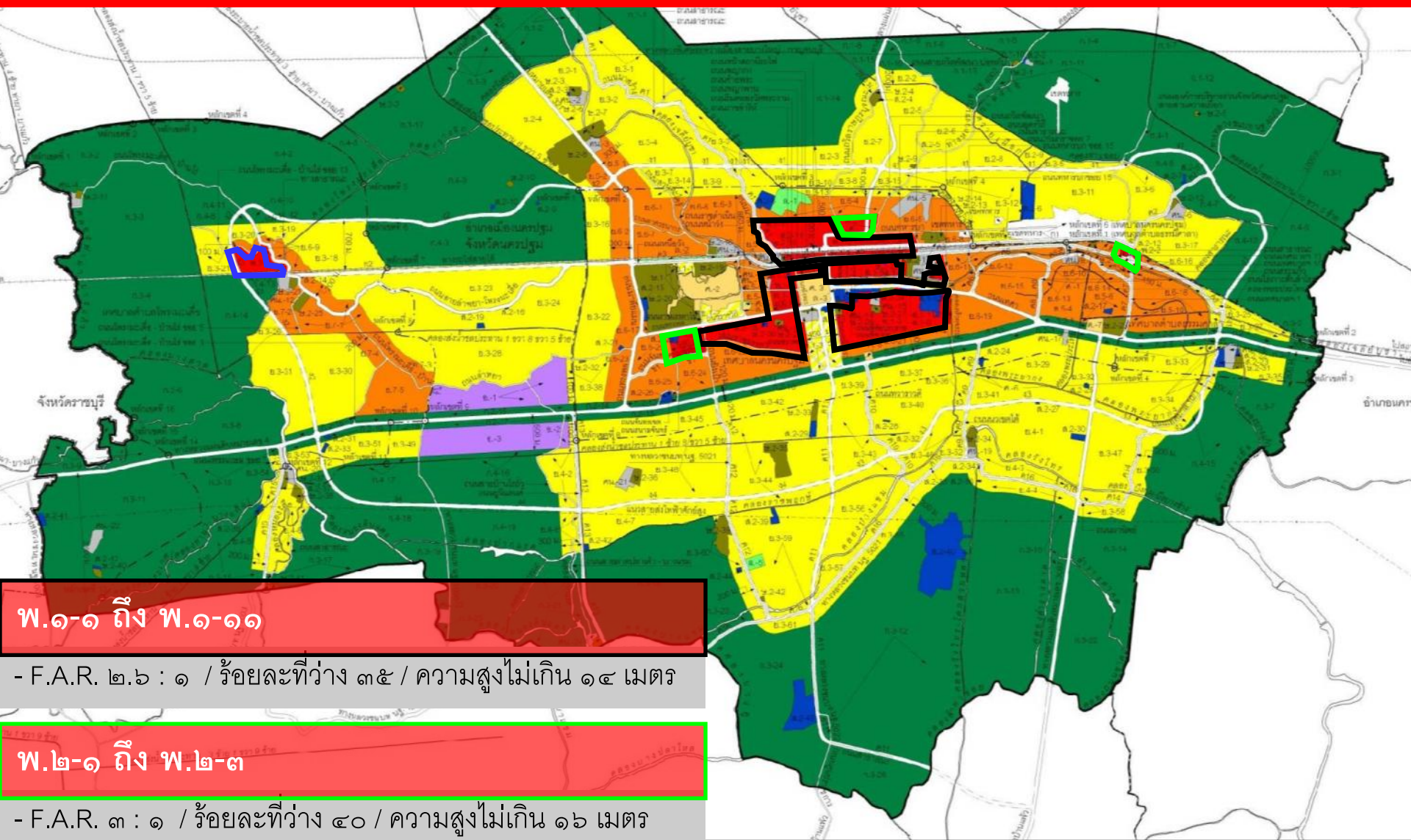
**ย.๖-๑ ถึง ย.๖-๒๕**

- F.A.R. ๒.๔ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๔๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

**ย.๗-๑ ถึง ย.๗-๕**

- F.A.R. ๒.๖ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๔๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร

# ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก



**พ.๑-๑ ถึง พ.๑-๑๑**

- F.A.R. ๒.๖ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๓๕ / ความสูงไม่เกิน ๑๔ เมตร

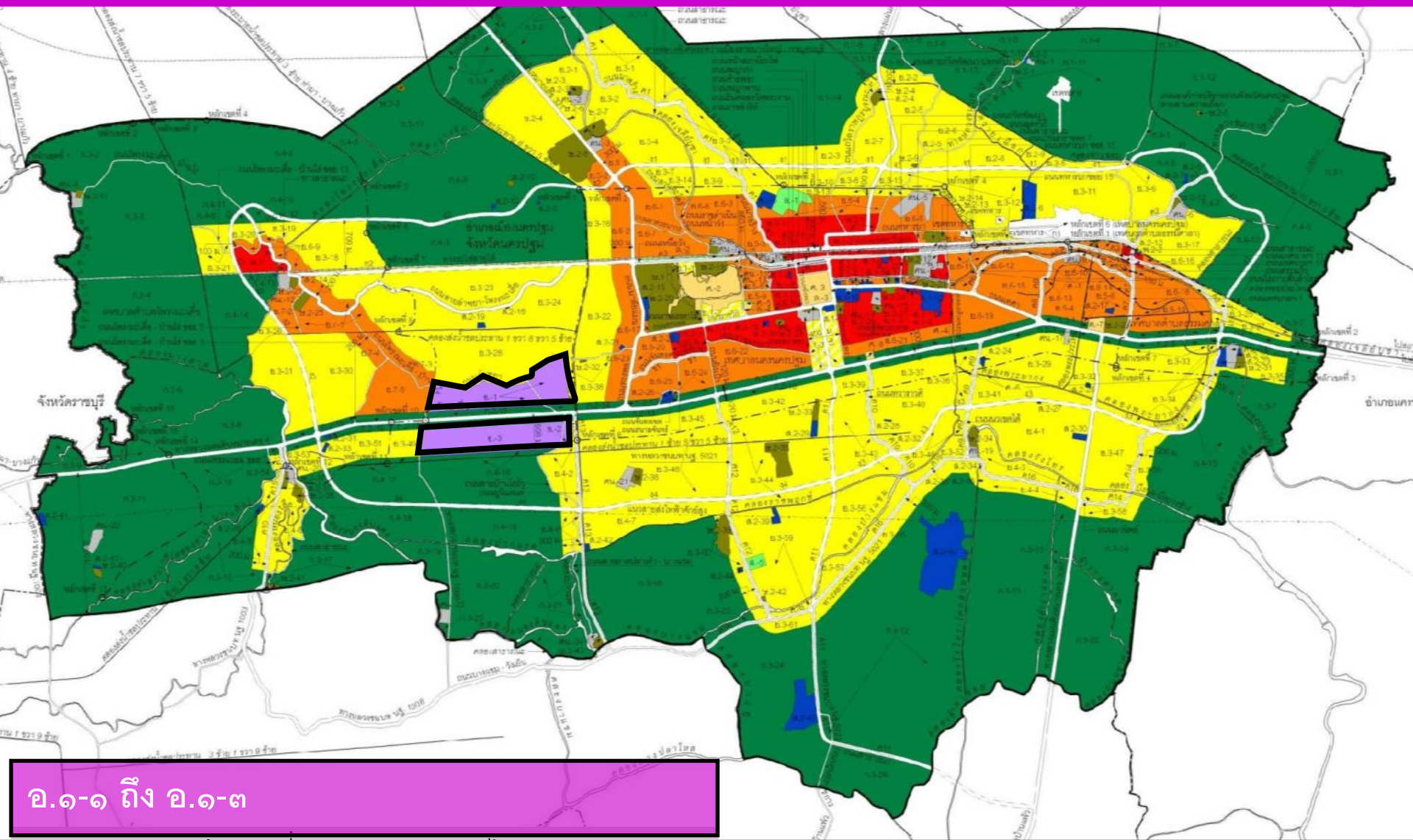
**พ.๒-๑ ถึง พ.๒-๓**

- F.A.R. ๓ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๔๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร

**พ.๓ (โพรงมะเดื่อ)**

- F.A.R. ๓ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๔๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๖ เมตร

# ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ



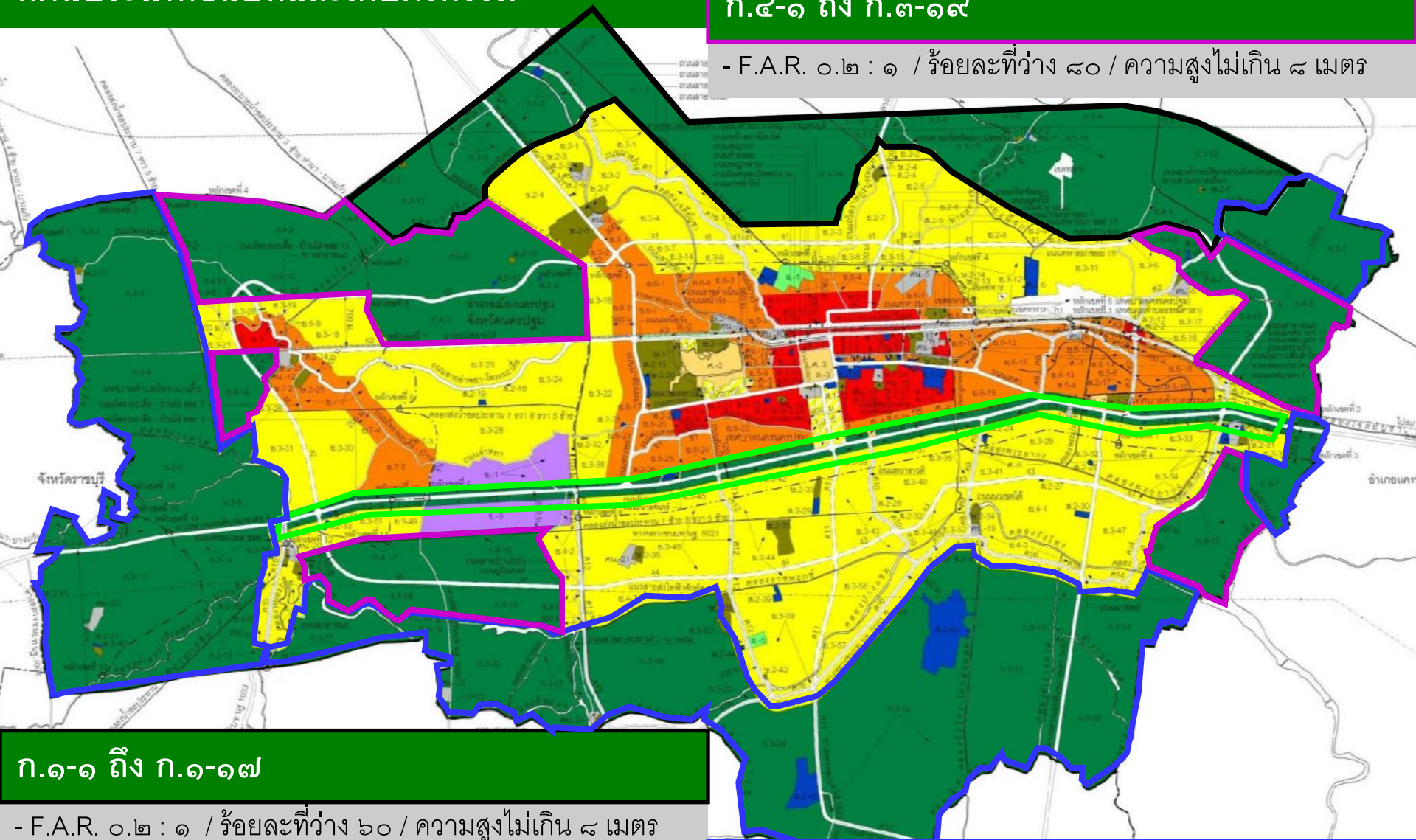
ข.๑-๑ ถึง ข.๑-๓

- F.A.R. ๑ : ๑ / รั้อยละที่ว่าง ๕๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร
- มีระบบรางวัลพิเศษ

# ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

ก.๔-๑ ถึง ก.๓-๑๙

- F.A.R. ๐.๒ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๘๐ / ความสูงไม่เกิน ๘ เมตร



ก.๑-๑ ถึง ก.๑-๑๗

- F.A.R. ๐.๒ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๖๐ / ความสูงไม่เกิน ๘ เมตร

ก.๒-๑ ถึง ก.๒-๑๙

- F.A.R. ๐.๓ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๕๐ / ความสูงไม่เกิน ๘ เมตร

ก.๓-๑ ถึง ก.๓-๒๖

- F.A.R. ๐.๒ : ๑ / ร้อยละที่ว่าง ๖๐ / ความสูงไม่เกิน ๑๐ เมตร

# อนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย

ขนาดที่ดิน 72 ตร.ม. (18 ตารางวา) 4\*18 ม.

F.A.R. = 1.2

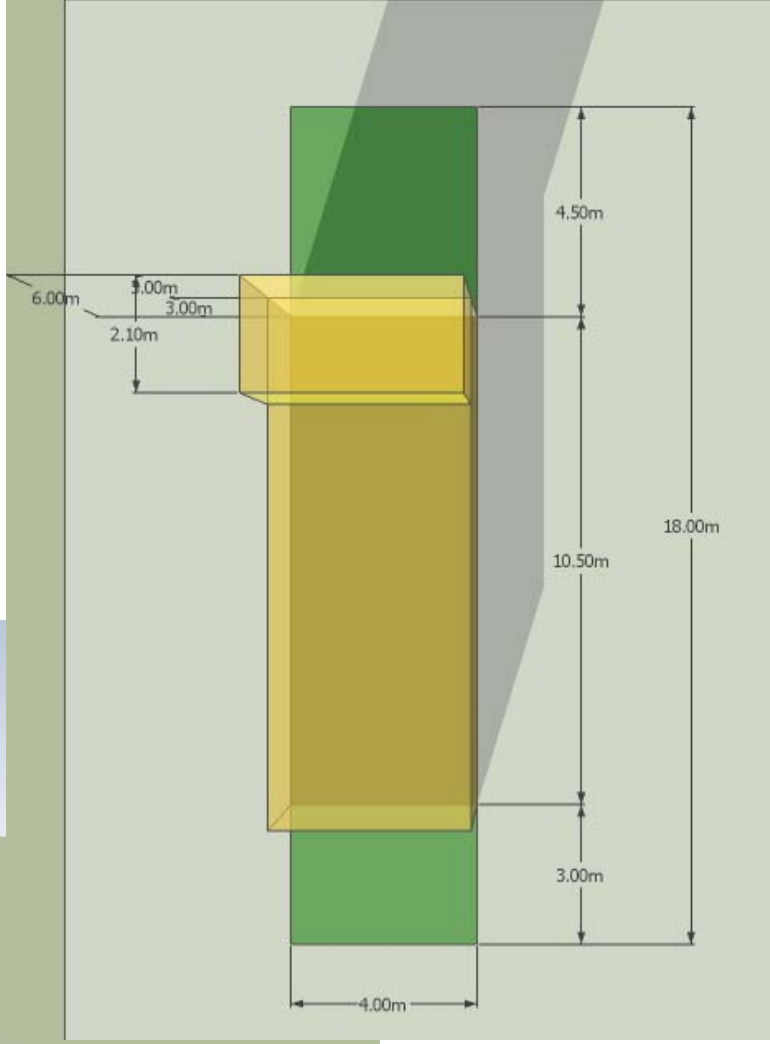
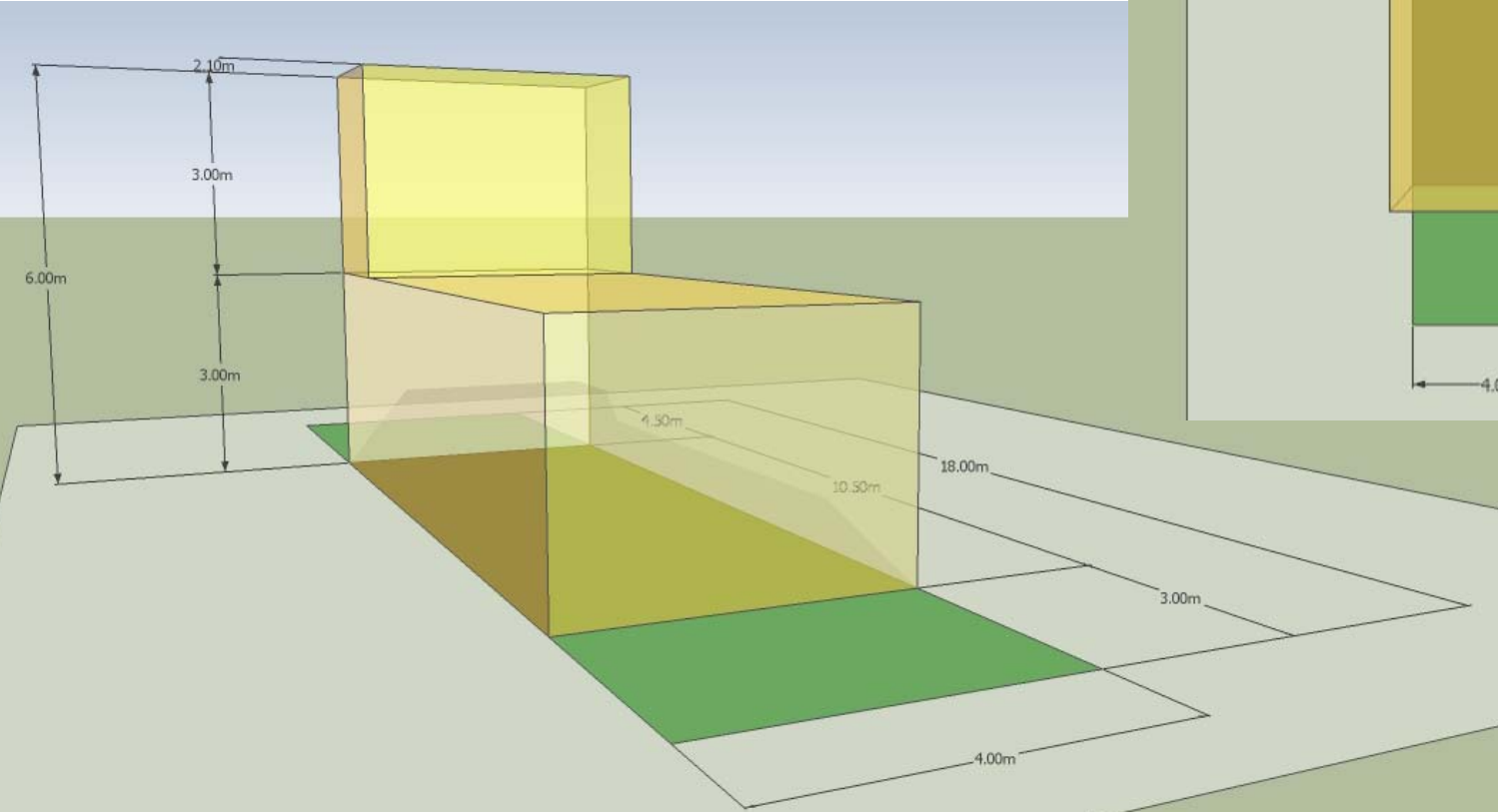
ที่ว่างร้อยละ 40

สูงไม่เกิน 10 ม.

ระยะแนวร่นอาคารด้านหน้า 4.00 ม.

ระยะแนวร่นอาคารด้านหลัง 4.50 ม.

พื้นที่ใช้สอยอาคารเต็มที 50.4 ตร.ม.



# อนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย

ขนาดที่ดิน 80 ตร.ม. (20 ตารางวา) 8\*10 ม.

F.A.R. = 1.2

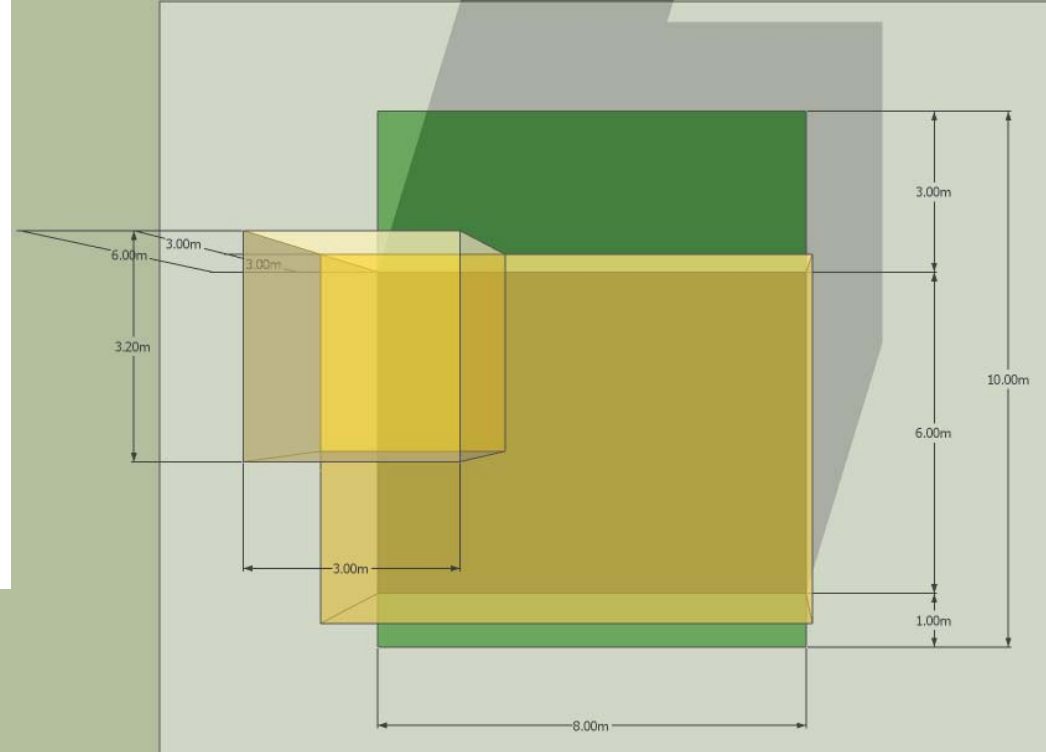
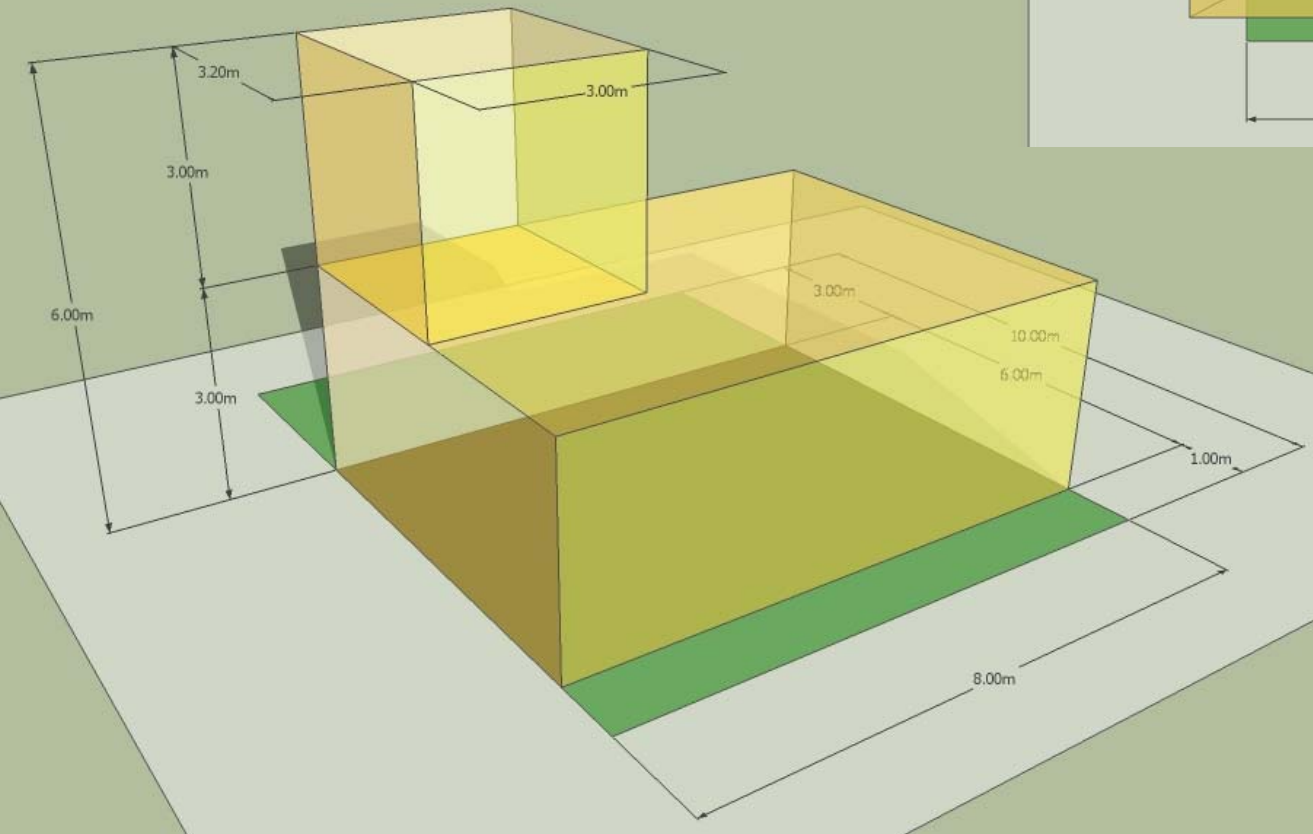
ที่ว่างร้อยละ 40

สูงไม่เกิน 10 ม.

ระยะแนวร่นอาคารด้านหน้า 3.00 ม.

ระยะแนวร่นอาคารด้านหลัง 1.00 ม.

พื้นที่ใช้สอยอาคารเต็มที 57.6 ตร.ม.



# อนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย

ขนาดที่ดิน 200 ตร.ม. (50 ตารางวา) 10\*20 ม.

F.A.R. = 1.2

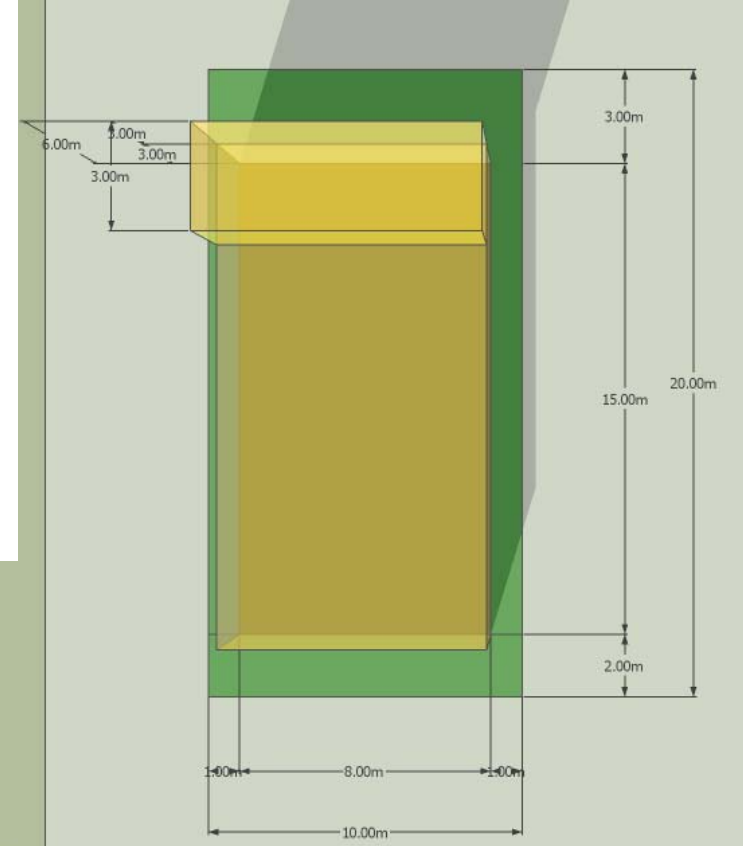
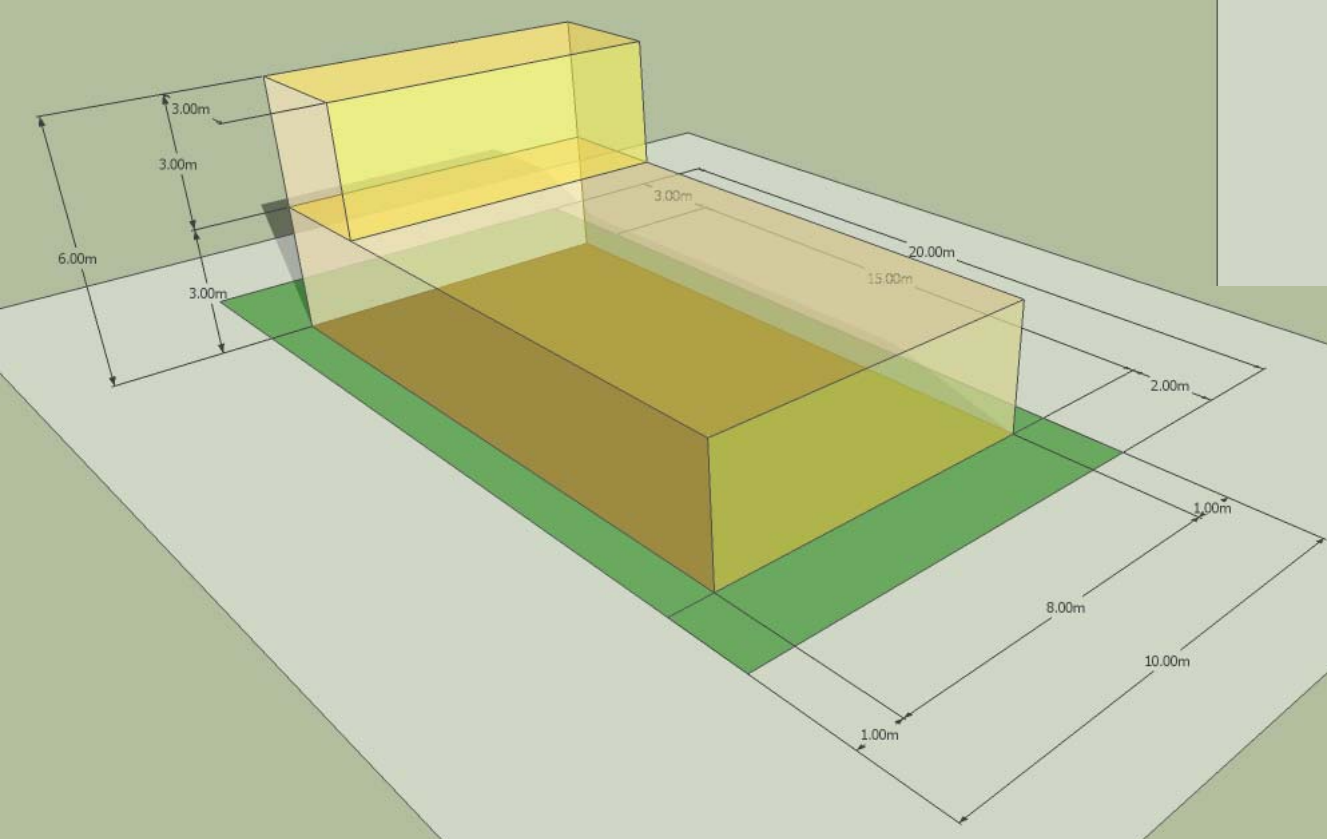
ที่ว่างร้อยละ 40

สูงไม่เกิน 10 ม.

ระยะแนวร่นอาคารด้านหน้า 3.00 ม.

ระยะแนวร่นอาคารด้านหลัง 2.00 ม.

พื้นที่ใช้สอยอาคารเต็มที 144 ตร.ม.





# ระบบรางวัลพิเศษ (Bonus)

อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (BONUS) ขนาดที่ดิน 300 ตร.ม. (75 ตารางวา) 12\*25 ม.

F.A.R. = 1 ที่ว่างร้อยละ 50 สูงไม่เกิน 12 ม.

กรณี Bonus เปิดที่โล่งสาธารณะตามแนวขนานถนน ไม่น้อยกว่า 15 ม. เพิ่มพื้นที่ได้เท่ากับพื้นที่เปิดโล่ง และสูงได้ 14 ม.

พื้นที่ใช้สอยอาคาร+Bonus (125+180) = 305 ตร.ม.

