๗. ประเด็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๗.๑ เสนอให้มีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ให้การยกเว้นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

เหตุผล : เนื่องจากกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางระบบโครงข่ายสัญจร รวมถึงระบบการจัดการเรื่องน้ำ จะมีผลกระทบกับผู้มีรายได้น้อยที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่

๗.๒ เสนอให้แก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ย.๒ ที่กำหนด ให้การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าของอาคารไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และขนาดต่ำสุดแปลงที่ดิน ๒๐ ตารางวา

เหตุผล : ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๒) เนื่องจากมีข้อจำกัดที่มากกว่าที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๓) ทั้งที่ในความเป็นจริงควรจะดีกว่า โดยที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๒) มีข้อกำหนดให้เว้นที่ว่างหน้าอาคารระยะ ๖ เมตร ทำให้ประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ลดลง ไม่สามารถสร้างบ้านที่มีขนาดที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัยได้ เนื่องจากมีพื้นที่ดินที่จำกัดและยังมีข้อกำหนดที่ไม่สามารถทำบ้านแถวได้

๗.๓ ขอให้อธิบายแนวความคิดของข้อกำหนดที่แตกต่างกันระหว่างการประกอบพาณิชยกรรมกับสำนักงานในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) ย.๘

เหตุผล : ไม่ระบุ

๗.๔ เสนอให้เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับพื้นที่อุตสาหกรรมในพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะเขตบางขุนเทียน ในบริเวณที่มีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อมที่ยังไม่สามารถขอใบอนุญาตได้ ให้เป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรม เช่น บริเวณซอยบางกระดี่ ซอยพระราม ๒ ซอย ๙๒ และซอยพระราม ๒ ซอย ๑๐๐ให้มีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมการประกอบกิจการอุตสาหกรรมในลักษณะชั่วคราว

เหตุผล : เขตบางขุนเทียนโดยเฉพาะบริเวณของแนวถนนพระราม ๒ มีการประกอบกิจการอุตสาหกรรมและกิจการอื่น ๆ ที่สนับสนุนกิจการอุตสาหกรรม เช่น ร้านขายเหล็ก ร้านขายเครื่องจักร ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง ร้านขายน็อตสกรู เป็นต้น มาตั้งแต่เมื่อ ๓๐ ปีที่แล้ว ก่อนจะมีการกำหนดให้เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมตามผังเมืองรวม ซึ่งพื้นที่บริเวณดังกล่าวไม่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครจะกำหนดให้บางบริเวณของเขตบางขุนเทียนมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมได้ เช่น ซอยเทียนทะเล เป็นต้น แต่บริเวณดังกล่าวมีการประกอบกิจการอุตสาหกรรมจำนวนไม่มาก จึงขอเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดบริเวณซอยบางกระดี่ ซอยพระราม ๒ ซอย ๙๒ และซอยพระราม ๒ ซอย ๑๐๐

๗.๕ เสนอให้ทบทวนข้อกำหนดเพื่อควบคุมการทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ประกอบกิจการในลักษณะชั่วคราว ที่มีความเหมาะสมต่อการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ

เหตุผล : การตั้งโรงงานคอนกรีตผสมเสร็จชั่วคราวในพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมสูง ควรมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาให้ตั้งโรงงาน

๗.๖ เสนอให้แก้ไขการระบุการประกอบกิจกรรมในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจาก “สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน” ตามที่กำหนดใน ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔) เป็น “สถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ... เพื่อจำหน่าย” ตามที่ได้กำหนดไว้เดิมในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

เหตุผล : การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณ ย ๕-๑๕ ตามแผนผัง มีความหมาะสมตามสภาพแวดล้อม แต่ควรแก้ไขข้อความ “สถานีที่เก็บรักษาน้ำมัน” เป็น “สถานีเก็บรักษาน้ำมันเพื่อจำหน่าย” เพื่อให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้น

๗.๗ เสนอให้ทบทวนข้อกำหนดเพื่อควบคุมสถานบริการ โดยยกเลิกการกำหนดมาตรการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน (zoning) ในพื้นที่สถานประกอบการ หรือสถานบันเทิง

เหตุผล : ไม่ระบุ

๗.๘ เสนอให้พิจารณาทบทวนการอนุญาตให้การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอยสามารถดำเนินการได้ในบริเวณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) โดยไม่เห็นด้วยที่จะอนุญาตให้มีการกำจัดขยะในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เช่น บริเวณ ย.๒ และ ย.๕

เหตุผล : ไม่เห็นด้วยกับการเพิ่มข้อกำหนดในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ย.๒ ถึง ย.๕ ที่กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี แต่อนุญาตให้สามารถทำพื้นที่กำจัดขยะในพื้นที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากจะทำให้ประชาชนได้รับผลกระทบเรื่องสภาพแวดล้อม ซึ่งศูนย์กำจัดขยะทั้ง ๓ แห่ง รวมถึงการกำจัดขยะย่อยในสำนักงานเขตก็ตั้งอยู่ในพื้นที่ราชการ จึงไม่เห็นด้วยที่จะอนุญาตให้มีการกำจัดขยะในบริเวณ ย.๒ และ ย.๕

๗.๙ เสนอให้พิจารณาทบทวน ข้อกำหนดการติดตั้งหรือก่อสร้างป้าย ในประเด็นเกี่ยวกับการติดตั้งป้ายในระยะห่างจากบริเวณต่าง ๆ ดังกล่าวมากเกินไป จึงเห็นสมควรแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น ให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตามสิทธิต่อไป

เหตุผล : การห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินทุกประเภทในการติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายโฆษณา ที่ได้ระบุไว้ที่ดินประเภท... นี้ ห้ามใช้ประโยชน์ดังต่อไปนี้ ๑) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีพื้นที่ขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัดโบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีน้ำมัน สถานีก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาตินั้น ในนามของสมาคมป้ายโฆษณามีความคิดเห็นว่าข้อกำหนดในประเด็นดังกล่าว เป็นการจำกัดสิทธิประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดินในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการโฆษณาในการติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายโฆษณา

๗.๑๐ เสนอให้แสดงเขตภายในระยะ ๕๐๐, ๖๕๐ และ ๘๐๐ เมตรโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ให้มีความชัดเจน และอธิบายวิธีการพิจารณาในกรณีที่เป็นแปลงที่ดินคล่อมเขตพื้นที่ ๒ บริเวณ ทั้งนี้ ในกรณีอาคารที่มีพื้นที่ตั้งอยู่คาบเกี่ยวนอกเหนือขอบเขตรัศมี ๕๐๐ เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน จะสามารถสร้างอาคารสูงใหญ่ได้หรือไม่

เหตุผล : ไม่ระบุ

๗.๑๑ เสนอให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทใน ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔) ให้เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้เดิมในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

เหตุผล : ยกตัวอย่างเช่น การปรับข้อกำหนดของพื้นที่พาณิชยกรรม พ.๓ เป็น พ.๕ แต่ข้อกำหนดของ พ.๕ ใหม่ เหมือน พ.๓ เดิม เสนอให้ข้อกำหนดของ พ.๕ ใหม่ เหมือน พ.๕ เดิม

๗.๑๒ ขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณพื้นที่โครงการของการเคหะแห่งชาติ ดังนี้

๑) โครงการพรพระร่วงประสิทธิ์ : ขอเพิ่มเติมข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ย.๒ ข้อ (๑๒) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่การอยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับ

ผู้มีรายได้น้อย และ ข้อ (๔) วรรคสาม ให้ดำเนินการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

๒) โครงการเคหะชุมชนออเงิน : ขอเพิ่มเติมข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ย.๔ ข้อ (๑๒) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่การอยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

๓) โครงการมิตรไมตรี (หนองจอก) : ขอเพิ่มเติมข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ย.๔ ข้อ (๑๒) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่ที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

๔) โครงการลาดกระบัง ๒ ระยะ ๓/๒ : ขอเพิ่มเติมข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ย.๔ ข้อ (๑๒) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่การอยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

๕) โครงการร่มเกล้า : ขอเพิ่มเติมข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ย.๔ ข้อ ๑๒ การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่การอยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

<u>เหตุผล</u> : ไม่ระบุ

๗.๑๓ ควรระบุรายละเอียดข้อกำหนดเรื่องของการใช้พื้นที่ก่อสร้างเป็นที่พักอาศัยของคนงาน ให้ชัดเจนและเจาะจงการอนุญาตการใช้พื้นที่ก่อสร้างและที่พักอาศัยของคนงานก่อสร้าง

<u>เหตุผล</u> : ไม่ระบุ

๗.๑๔ เสนอให้มีการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแขวงทับยาวให้มีความเข้มข้นขึ้น

<u>เหตุผล</u> : เพื่อให้สามารถพัฒนาได้มากขึ้น

๗.๑๕ ไม่ควรอนุญาตให้มีการกำจัดขยะมูลฝอยในบริเวณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๒ - ย.๕)

<u>เหตุผล</u> : พื้นที่บริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๒ เป็น ย.๕ ได้มีการอนุญาตให้กำจัดสิ่งปฏิกูลให้พื้นที่อยู่อาศัย ควรมีการทบทวนข้อกำหนดนี้ เนื่องจากบริเวณที่คนอยู่ค่อนข้างหนาแน่น เสนอแนะว่าไม่ควรให้อนุญาตกิจกรรม “กำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย” เนื่องจากกิจกรรมเหล่านี้มีอยู่ในพื้นที่สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (ส.) แล้ว

๗.๑๖ เสนอให้ทบทวนข้อกำหนดที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ก.๓

<u>เหตุผล</u> : เนื่องจากมีข้อกำหนดที่ขัดกับข้อกำหนดของโครงการสงวนรักษาพื้นที่พักน้ำ (แก้มลิง) น.๔ ตามแผนผังแสดงผังน้ำ ที่มีข้อห้ามถมดิน ก่อสร้าง หรือดำเนินงานใด ๆ ในที่ดินอันเป็นการลดประสิทธิภาพของการระบายน้ำตามธรรมชาติ

๗.๑๗ เสนอให้ทบทวนระยะถอยร่นของอาคารที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการรื้อย้ายชุมชนจากแนวฝั่งคลอง

<u>เหตุผล</u> : ตอนขออนุญาตก่อสร้างก็จะการอ้างอิงกฎหมายผังเมือง และการใช้กฎกระทรวงของผู้มีรายได้น้อย มีข้อติดขัดในการขออนุญาตก่อสร้าง

๗.๑๘ เสนอให้ข้อกำหนดในส่วนของระยะระหว่างอาคารถึงแนวเขตที่ดิน (ระยะถอยร่น) จากแนวเขตที่ดินไม่ควรเกิน ๔ เมตร

<u>เหตุผล</u> : เนื่องจากพื้นที่กรุงเทพมหานครมีแปลงที่ดินขนาดเล็กจำนวนมาก หากกำหนดระยะร่นมากเกินไป จะไม่สามารถพัฒนาได้ หรือเสียประโยชน์ในที่ดิน

๗.๑๙ เสนอให้ปรับข้อกำหนดการอนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงานประเภทเพื่อการศึกษา วิจัย ออกแบบ และทดสอบปรับปรุงและพัฒนา ผลิตภัณฑ์และเทคโนโลยี พื้นที่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

เหตุผล : เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา วิจัย ออกแบบ และทดสอบปรับปรุงและพัฒนาผลิตภัณฑ์และเทคโนโลยี ขนาดพื้นที่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

๗.๒๐ ขอเสนอให้กำหนดมาตรการและวิธีในการตรวจสอบและควบคุม ประเด็นข้อกำหนดเรื่องพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ให้ปลูกต้นไม้ในพื้นที่โล่งที่มีประสิทธิภาพ ว่าจะมีวิธีการตรวจสอบอย่างไร

เหตุผล : ข้อกำหนดให้ปลูกต้นไม้ในพื้นที่โล่งเป็นเกณฑ์ที่ดี แต่ขาดวิธีการตรวจสอบและควบคุม

๗.๒๑ เสนอให้แก้ไขเงื่อนไขการกำหนดให้คลังสินค้าหรือสถานีรับส่งสินค้า ต้องตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐, ๖๕๐ หรือ ๘๐๐ เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

เหตุผล : เพราะคลังสินค้าและสถานีรับส่งสิ่งของจะใช้รถบรรทุกในการส่งสินค้า ไม่ได้ใช้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน การกำหนดเงื่อนไขนี้ จึงดูไม่มีประโยชน์กับประชาชนที่ได้รับความเดือดร้อนจากการขนส่ง และถนนที่พังเร็วกว่าปกติ

๗.๒๒ เสนอให้แก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๒ ให้สามารถประกอบกิจการพาณิชยกรรมได้เท่ากับ ก.๓ ทั้งนี้ ตามประกาศร่างผังเมืองฉบับนี้ ได้มีการประกาศให้พื้นที่บริเวณ ก.๒-๒๗ ซึ่งอยู่ระหว่างถนนบางกระดี่ และถนนแสมดำ เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๒) ซึ่งมุ่งเน้นเรื่องการทำเกษตรกรรมเสียส่วนใหญ่ เจ้าของที่ดินเห็นว่าพื้นที่นั้นสมควรจะเป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๓)

เหตุผล : ๑) ในปัจจุบันมีการพัฒนาถนนขนาด ๔ ช่องจราจร ทั้งจากถนนบางกระดี่และถนนแสมดำ บริเวณโดยรอบนั้นมีสภาพเป็นหมู่บ้าน ตลาด พื้นที่การค้า และพื้นที่ว่างเปล่า ซึ่งมีศักยภาพที่จะพัฒนาได้ไม่ต่างจากพื้นที่ ก.๓-๒๗ ซึ่งอยู่ทางทิศเหนือ

๒) ช่วยส่งเสริมให้เกิดความเจริญแก่ชุมชนโดยรอบ จะเห็นว่าการพัฒนาที่ดินซึ่งได้เกิดขึ้นมานานแล้ว และกำลังจะมีมากขึ้นในอนาคต มีความสอดคล้อง ถูกต้องเหมาะสมกับกฎหมายผังเมืองของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๓) มากกว่า

๓) การเปลี่ยนแปลงพื้นที่บริเวณ ก.๒-๒๗ เป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๓) นี้จะไม่เป็นการรบกวนพื้นที่เกษตรด้านทิศใต้ของคลองสนามชัย เพราะมีคลองซึ่งเป็นปราการธรรมชาติที่สำคัญกั้น เป็นการแบ่งเขตการใช้งานพื้นที่ที่มีความชัดเจน ทำให้การใช้งานพื้นที่ตรงตามเป้าหมาย

๗.๒๓ ขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ย.๓ พ.๗ และ พ.๘ เนื่องจากรายละเอียดในบัญชีแนบท้ายประเภทโรงงานลำดับที่ ๕๘(๑) เรื่องการทำผลิตภัณฑ์คอนกรีต ผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสม ไม่ตรงกับข้อกำหนด และขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ย.๑ , ย.๒ , พ.๑ และ พ.๒ เห็นควรเพิ่มเติมข้อความ “(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ประกอบกิจการในลักษณะชั่วคราว ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือในระยะไม่เกิน ๕ กิโลเมตร จากแนวเขตโครงการก่อสร้าง”

เหตุผล : เนื่องจากในอนาคตถ้ามีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ ของภาครัฐ และเอกชน ในบริเวณดังกล่าว จะทำให้ไม่มีหน่วยงานผลิตคอนกรีตผสมเสร็จรองรับได้ในอนาคต และส่งผลต่อการพัฒนาประเทศต่อไป

๗.๒๔ ขอให้แก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่ออนุญาตให้บริเวณพื้นที่ของศูนย์บริหารและควบคุมการเดินรถไฟฟ้าศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าคูคตสามารถประกอบกิจการโรงงานได้

เหตุผล : ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อ ๓๙ ซึ่งระบุว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ หรือที่ดินที่อยู่ในความครอบครองของหน่วยงานของรัฐ เพื่อการใช้ประโยชน์เป็นสถาบันราชการและการดำเนินกิจการของรัฐที่เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือประโยชน์ซึ่งดำเนินการโดยรัฐ ไม่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้ในข้อ ๖ ถึงข้อ ๓๔ ไม่ได้ระบุการอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวได้ ดังนั้น จึงขอความอนุเคราะห์แก้ไข โดยระบุการอนุญาตให้บริเวณพื้นที่ของศูนย์บริหารและควบคุมการเดินรถไฟฟ้าศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าคูคตสามารถประกอบกิจการโรงงาน เพื่อให้สามารถดำเนินการประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ ๗๖ (๑) ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภท ชนิด และขนาดของโรงงาน พ.ศ. ๒๕๖๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน เพื่อบริษัทฯ จักได้สามารถดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง.๔) ต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรมได้

๗.๒๕ เสนอให้กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน และการทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ประกอบกิจการในลักษณะชั่วคราวได้ โดยให้มีมาตรการเพื่อการจัดการสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย หรือมาตรการอื่น ๆ ที่ใช้เพื่อการกำกับควบคุม

เหตุผล : ประเด็นเรื่องพื้นที่ก่อสร้างแคมป์คนงานแพล้นท์คอนกรีต ประสบปัญหาคือ ปัจจุบันกฎหมายผังเมืองห้ามสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงาน หรือห้ามก่อสร้างแพล้นท์คอนกรีต เว้นแต่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะจากบริเวณก่อสร้าง โดยมีข้อเสนอแนะคือ กำหนดบริเวณพื้นที่ที่จะสามารถก่อสร้างได้ และควบคุมเรื่องการจัดการเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย หรือมาตรการอื่น ๆ แทนการห้ามก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงาน หรือแพล้นท์คอนกรีต ซึ่งจะทำให้รถที่ใช้ในการขนส่งคนงานและวัสดุก่อสร้างที่วิ่งบนถนนลดปริมาณลง และลดปัญหาเรื่องฝุ่นละออง

๗.๒๖ บริเวณที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมถนน (ล.๒) ควรกำหนดให้การก่อสร้างรั้วหรือกำแพงอยู่ด้านหลังจากระยะร่น ๒ เมตร ที่ใช้เป็นที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้

เหตุผล : ประเด็นเรื่องการกำหนดระยะถอยร่นเพื่อปลูกต้นไม้ระยะ ๒ เมตร ประสบปัญหาคือ ตามกฎกระทรวงบริเวณที่กำหนดให้เป็นระยะร่นเพื่อปลูกต้นไม้ ๒ เมตร เว้นเป็นการก่อสร้างรั้ว กำแพง ป้อมยาม หรือป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ ป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง หรือสถานีบริการก๊าซ และทางเข้าออกของอาคารหรือทางเข้าออกของรถ แต่มีการก่อสร้างรั้วกั้นทำให้ควบคุมยากและไม่เกิดประโยชน์ต่อประชาชน โดยมีข้อเสนอแนะคือ กำหนดให้ย้ายแนวรั้วให้อยู่หลังจากระยะร่น ๒ เมตร ที่ใช้เป็นที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ ซึ่งจะทำให้สามารถสร้างทัศนียภาพที่ดีในบริเวณที่ดินริมถนนที่มีการก่อสร้างอาคาร และป้องกันการนำพื้นที่ปลูกต้นไม้ไปใช้ประโยชน์อื่น

๗.๒๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๑) และประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๒) ได้อนุญาตให้สร้างสถานศึกษาที่มีจำนวนห้องเรียนไม่เกิน ๑๕ ห้องได้ อยากให้ระบุเพิ่มว่า อนุญาตให้สร้างสถานศึกษา และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับสถานศึกษา เช่น การสร้างอาคารหอพักนักเรียน และครูด้วย

เหตุผล : เนื่องจากจะทำให้โรงเรียนสามารถรับนักเรียนประจำจากต่างประเทศได้ เป็นการสนับสนุนให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางด้านการศึกษา (education hub) ของเอเชีย ตามนโยบายของรัฐบาล

๗.๒๘ บริเวณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ก.๒ และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑) ในเขตทวีวัฒนาและเขตบางแค ควรพิจารณาปรับแก้ข้อกำหนดหรือควรมีข้อยกเว้นให้ที่ดินที่อยู่ติดถนนสายหลัก สามารถจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงย่อย ๕๐ ตารางวา ได้

เหตุผล : บริเวณถนนพุทธมณฑลสาย ๓ เขตทวีวัฒนา มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแตกต่างกัน คือด้านตะวันออกเป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๓) แต่ด้านตะวันตกเป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๒) ซึ่งจะทำให้การใประโยชน์ที่ดินของทั้งสองฝั่งถนนจะแตกต่างกันค่อนข้างมาก เนื่องจากพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๓) สามารถพัฒนาหมู่บ้านที่ไม่มีการกำหนดขนาดแปลงที่ดินขั้นต่ำ ในขณะที่พื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๒) ถูกกำหนดขนาดแปลงที่ดินขั้นต่ำขนาด ๑๐๐ ตารางวาขึ้นไป และมียังรายละเอียดอีกหลายประการ เช่น ขนาดพื้นที่พาณิชยกรรม และสำนักงาน ซึ่งแตกต่างกับผังเมืองในบริเวณถนนสายต่าง ๆ ในฝั่งธนบุรีอย่างชัดเจน เมื่อพิจารณาถนนต่าง ๆ ในฝั่งธนบุรีที่ทุกถนนจะมีผังเมืองที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งสองฝั่งเป็นประเภทเดียวกันทุกถนน รวมถึงการให้ยกเว้นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑) เขตบางแค ที่อยู่ติดบริเวณถนนสายหลัก สามารถจัดสรรที่ดินได้บนแปลงที่ดินขนาด ๕๐ ตารางวา

๗.๒๙ ขอให้ปรับเปลี่ยนเงื่อนไขให้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาในระยะไม่เกิน ๓๐๐ เมตร สามารถก่อสร้างโรงแรมได้เต็มตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (floor area ratio หรือ FAR) โดยไม่จำกัดจำนวนห้อง

เหตุผล : เห็นว่าถนนเจริญกรุงที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา มีความเจริญมากขึ้นและเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศและช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเท่ศ ตั้งแต่ถนนจันทร์จนถึงเอเชียทีค (Asiatique) แต่เนื่องจากกฎหมายเดิม กำหนดให้อาคารประเภทโรงแรมที่อยู่บริเวณนั้นมีข้อจำกัดเรื่องอาคารที่อยู่บริเวณถนนซอยขนาด ๖-๑๖ เมตร จะมีข้อจำกัดให้สร้างโรงแรมได้เพียง ๕๐ ห้อง ซึ่งทำให้การพัฒนาโครงการโรงแรมทำได้ในวงจำกัดไม่เต็มศักยภาพของที่ดิน ทำให้ผู้ประกอบการขาดโอกาสในการลงทุนเพื่อพัฒนาประเทศทั้งที่เป็นแหล่งที่นักท่องเที่ยวมีความหนาแน่นสูงและมีศักยภาพที่จะเติบโตสูง

๗.๓๐ เสนอให้พิจารณาแก้ไขร่างบัญชีท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... ในส่วนของการประกอบกิจการในประเภทหรือชนิดของโรงงาน ลำดับที่ ๗๖ โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับรถไฟรถรางไฟฟ้า หรือกระเช้าไฟฟ้า (๑) การสร้าง ดัดแปลง หรือซ่อมแซมรถที่ใช้ในการรถไฟ รถรางไฟฟ้า หรือ กระเช้าไฟฟ้า เห็นควรกำหนดประเภทที่ดินเพิ่มให้ครอบคลุมถึงที่ดินประเภท ย.๑, ย.๒ และ ส.

เหตุผล : ไม่ระบุ

๗.๓๑ เสนอให้แก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.๕) จากการอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร เป็นไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร

เหตุผล : ที่ดินตั้งอยู่บนพื้นที่พาณิชยกรรม บริเวณ พ.๕-๕๑ ตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปรับปรุงครั้งที่ ๔ โดยเดิมฉบับปี พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม บริเวณ พ.๓-๔๓ ทั้งนี้ บริษัทเป็นเจ้าของที่ดินแปลงนี้ตั้งแต่ช่วงที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ยังมีผลบังคับใช้ ซึ่งเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมเช่นเดียวกัน แต่ในฉบับดังกล่าวยังไม่มีข้อจำกัดในการสร้างอาคารชุดพักอาศัยรวมว่าต้องมีขนาดไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร จึงได้มีการพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร อยู่ในบริเวณแล้วจำนวน ๓ เฟส ๕ อาคาร แต่ในร่างผังเมืองรวมฉบับปัจจุบัน กลับจำกัดให้สร้างที่อยู่อาศัยได้อาคารละไม่เกิน

๕,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งทำให้ไม่สามารถพัฒนาอาคารต่อได้ในพื้นที่ที่เหลือ เว้นแต่กรณีที่ที่ดินอยู่ติดถนนสาธารณะเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ซึ่งเห็นว่าข้อจำกัดเรื่องพื้นที่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ดูไม่สอดคล้องกับขนาดอาคารว่าด้วยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ที่กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ คือ อาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑,๐๐๐-๒,๐๐๐ ตารางเมตร และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ คือ อาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป ซึ่งตัวเลข ๕,๐๐๐ ตารางเมตร นั้นไม่ปรากฏที่ใด นอกจากในข้อกำหนดทางผังเมืองเท่านั้น นอกจากนี้ การที่กำหนดพื้นที่อาคารต่ออาคาร แต่สามารถสร้างหลายอาคารในโครงการเดียวกันได้นั้น มีแต่ทำให้เกิดต้นทุนที่ไม่จำเป็นในการพัฒนา อันเกิดจากการสร้างพื้นที่ซ้ำซ้อนกันในแต่ละอาคาร เช่น โถงทางเข้า ห้องงานระบบ (๑ ห้องต่อ ๑ อาคาร) หรือที่เก็บของ เป็นต้น ซึ่งจะกลับมาเป็นทั้งต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริโภคต้องจ่ายเพิ่มในอนาคต จึงเสนอให้ปรับเงื่อนไขขนาดอาคารที่สามารถสร้างได้เป็น ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และเงื่อนไขด้านการพัฒนา

๗.๓๒ เสนอให้แก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) ย.๙ เนื่องจากถ้าต้องการสร้างอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

<u>เหตุผล</u> : ที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย.๙-๑๒ มีถนนราษฎร์บูรณะ เมื่อตรวจสอบตามบัญชีเขตทางตามที่แนบมาในร่างผังเมืองรวม ระบุว่าเป็นถนนที่ขนาดเขตทางไม่เกิน ๒๙.๙๙ เมตร ซึ่งเสมือนเป็นการตัดสิทธิ์ในการใช้เงื่อนไขตามผังเมืองข้อนี้ไปในทันที แม้ว่าขนาดเขตทางบริเวณหน้าที่ดินนั้นจะมีขนาดเขตทางกว้างกว่า ๓๐ เมตร ก็ตาม นอกจากนี้เมื่อย้อนไปดูผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ พื้นที่บริเวณนี้ทั้งหมดเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) ย.๘-๒๑ สามารถทำอาคารพักอาศัยรวมได้โดยไม่จำกัดขนาด ซึ่งมีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการพัฒนาโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงในช่วงเวลานั้น ในพื้นที่มีสะพานพระราม ๙ ที่ก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จที่ช่วยให้สามารถเชื่อมต่อเข้าสู่พื้นที่ศูนย์กลางเมืองได้โดยสะดวก นอกจากนี้ยังมีธนาคารกสิกรไทยสาขาใหญ่ที่เป็นแหล่งงานชั้นดี มีการพัฒนารถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ที่กำลังก่อสร้างอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ที่อยู่ขนานกัน ห่างไปไม่ถึง ๒ กิโลเมตร ดังนั้น จึงมีความเห็นเพื่อขอปรับปรุงเป็น ๒ กรณี คือ

๑) ปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ เพื่อรองรับการพัฒนาที่มีอยู่ทั้งในปัจจุบัน และอนาคตเมื่อผังเมืองฉบับนี้ได้ประกาศใช้

๒) ในกรณีที่อยากควบคุมให้มีสัดส่วนการใช้พื้นที่อาคารไม่สูงเกินไป และมีที่ว่างมากขึ้น ก็ขอปรับลดแก้ไขเงื่อนไขทางผังเมือง ในข้อ ๔๓ (๔) ของร่างผังเมืองรวมนี้ ให้คงเหลือเพียงที่ดินอยู่ติดกันถนนสาธารณะเขตทาง ๓๐ เมตร ที่ยาวต่อเนื่องไปจนเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทาง ๓๐ เมตร ด้านหนึ่ง (ไม่จำเป็นต้องติดถนนขนาด ๑๒ เมตร อีกด้าน และไม่ต้องให้กว้าง ๓๐ เมตรไปอีกด้านหนึ่งด้วย) โดยจะสอดคล้องกับกฎกระทรวงควบคุมอาคารที่ต้องการให้ที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารสูง หรืออาคารใหญ่พิเศษอยู่ติดถนนเขตทาง ๑๐ หรือ ๑๘ เมตร ต่อเนื่องจนไปถึงถนนสาธารณะอื่นที่กว้าง ๑๐ หรือ ๑๘ เมตร แต่เพียงด้านใดด้านหนึ่ง โดยไม่จำเป็นต้องไปเชื่อมถนนอื่นได้ทุกด้าน

๗.๓๓ ขอแก้ไขข้อกำหนดที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๒-๑๘ ดังนี้

๑) ขอเปลี่ยนแปลงเป็น คลังเก็บสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารคลังเก็บสินค้าจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการขนส่งสินค้าไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร จากเดิมกำหนดให้ “เว้นแต่ (ข) คลังเก็บสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐

ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารคลังเก็บสินค้าจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการขนส่งสินค้าไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร”

๒) ให้ดำเนินการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๘ เมตร จากเดิม “ให้ดำเนินการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร”

๓) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๔๐ จากเดิม “ให้มีการประโยชน์ที่ดินมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐”

๔) ให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๔๐ ของพื้นที่ว่าง จากเดิม “ให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง”

เหตุผล : ไม่ระบุ

๗.๓๔ เสนอให้พิจารณาแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมบริเวณ พ ๕-๓๙ ของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ในประเด็นคลังเก็บสินค้า/คลังขนส่งสินค้าที่มีขนาดไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร และเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ตามที่กำหนด

เหตุผล : เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อคลังเก็บสินค้า/คลังขนส่งสินค้า ต่อการให้บริการของท่าเรือกรุงเทพ

๗.๓๕ ควรมีการทบทวนข้อกำหนดตามข้อ ๔๓ ใน (ร่าง) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... ที่ให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่ได้รับยกเว้นให้ดำเนินการได้ในกรณีที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางต่าง ๆ จะต้องเป็นถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นยกตัวอย่างเช่น ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร การใช้ประโยชน์ที่ดินต้องเป็นกรณีที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น โดยด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และอีกด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร และที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากริมเขตทางนั้น ควรแก้ไขให้ดำเนินการได้ในกรณีที่ที่ดินแปลงนั้นติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตามได้กำหนด โดยไม่จำเป็นต้องมีขนาดเขตทางยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่น

เหตุผล : ไม่ระบุ

๗.๓๖ ขอเพิ่มข้อความดังต่อไปนี้ ในข้อ ๓๕/๑ ของร่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร “ข้อ ๓๕/๑ ที่ดินประเภท ขก. เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษมีวัตถุประสงค์เพื่อการส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษและอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องเพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์และเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก”

เหตุผล : สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ในฐานะหน่วยงานเลขานุการของคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (คณะกรรมการนโยบายฯ) มีหน้าที่ในการประสานงานกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเป็นไปตามนโยบาย แผน และมาตรการที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด ตามมาตรา ๑๕ (๖) แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ ขอเสนอข้อคิดเห็นให้กรุงเทพมหานครดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

๑) เนื่องด้วยสำนักงานฯ ได้มีประกาศสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง เขตส่งเสริม : รถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน ประกาศ ณ วันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ เพื่อกำหนดขอบเขตพื้นที่ส่งเสริมรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสนามบิน ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๒ (แผนผัง อีอีซี) ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษดังกล่าวเป็น ที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษ (ขก.) ดังนั้น เพื่อให้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่กำลังดำเนินการวางและจัดทำขึ้นใหม่นั้นสอดคล้องกับแผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดินเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน ตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ ซึ่งกำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมืองดำเนินการจัดทำผังเมืองขึ้นใหม่ให้สอดคล้องกับแผนผังดังกล่าว ซึ่งมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖ ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทยกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน สีและสัญลักษณ์ป็นการเฉพาะ เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษ (ขก.) สีและสัญลักษณ์ สีน้ำตาลเส้นทแยงสีขาว

๒) ขอเพิ่มความดังต่อไปนี้ ในข้อ ๓๕/๑ ของร่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร “ข้อ ๓๕/๑ ที่ดินประเภท ขก. เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษมีวัตถุประสงค์เพื่อการส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษและอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องเพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์และเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก” ทั้งนี้ สำนักงานฯ ขอสงวนสิทธิ์การจัดทำผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งทับซ้อนกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔)

๗.๓๗ ขอเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.๕) ให้สามารถสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรมเกิน ๘๐ ห้อง ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้า อาคารแสดงนิทรรศการ โรงมหรสพ และสวนสนุก ได้โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

เหตุผล : เพื่อมิให้เป็นการรอนสิทธิเดิมของที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.๕) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

๗.๓๘ เสนอให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๕ อนุญาตการประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๘๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม

เหตุผล : เนื่องจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณ ย.๕-๒๒ ถนนเพชรเกษม มีข้อจำกัดคือ ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรม เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร

๗.๓๙ เห็นด้วยกับการดำเนินโครงการแก้ปัญหาการบุกรุกที่สาธารณะของรัฐ โดยให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยย้ายจากที่บุกรุกไปอยู่ในอาคารที่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) หรือท้องถิ่นสร้างขึ้น ภายใต้เงื่อนไขดังนี้

๑) รัฐหาสถานที่ที่ห่างจากที่อยู่อาศัยเดิม ๕–๑๐ กม.
๒) สร้างอาคารพื้นที่ประมาณ ๕๕-๖๐ ตรม. สำหรับ ๑ ครอบครัว ราคาห้องประมาณ ๑ ล้านบาท ผ่อน ๓๐ ปี ขนาดอาคาร ๔,๐๐๐ ตรม./หลัง

โดยขอสอบถามว่า

๑) กฎหมายผังเมือง สามารถยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารในเรื่องดังนี้ ได้หรือไม่
ก. ยกเว้นข้อบังคับเรื่องขนาดทางเข้าออกอาคาร
ข. ไม่ใช้ข้อบังคับระยะถอยร่น
๒) ขอบเขตการบังคับใช้กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. ๒๕๕๔

เหตุผล : เพื่อแก้ปัญหาการบุกรุกที่สาธารณะของรัฐ โดยประชาชนผู้มีรายได้น้อย

๗.๔๐ เสนอให้ปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อแก้ปัญหาเรื่องโกดังสินค้าให้อยู่ในบริเวณที่เหมาะสม

เหตุผล : โกดังสินค้า ไม่ควรอยู่ปะปนกับย่านที่อยู่อาศัย

๗.๔๑ เสนอให้มีข้อกำหนดที่สามารถประกอบกิจการประเภทศูนย์ประชุมขนาดใหญ่เช่นเดียวกับเมืองทองธานี

เหตุผล : เนื่องจากมีระบบขนส่งทางรางที่ดี และอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ

๗.๔๒ ขอให้พิจารณาทบทวนข้อกำหนดของที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๓) (สีเหลือง) ที่ปรับเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๕) (สีเหลือง) ตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔) ควรยกเลิกการให้อนุญาตในการกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย เนื่องจากมีการดำเนินการอยู่ในที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน)

เหตุผล : พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๓) ที่ปรับเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๕) ได้มีการอนุญาตให้กำจัดสิ่งปฏิกูลให้พื้นที่อยู่อาศัย ควรมีการทบทวนข้อกำหนดในประเด็นนี้อีกครั้ง เนื่องจากคนอยู่ค่อนข้างหนาแน่น จึงขอเสนอว่าไม่ควรให้อนุญาตกิจกรรม “กำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย” เนื่องจากกิจกรรมเหล่านี้มีอยู่ในพื้นที่สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแล้ว

๗.๔๓ การกำหนดให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไว้ในบริเวณที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง (ล.๓) จะกำหนดให้มีที่ว่างในส่วนใดบ้าง อย่างไร โดยขอเสนอแนะให้มีการกำหนดการเว้นระยะถอยร่นเพื่อการก่อสร้างอาคาร และพื้นที่เพื่อการปลูกต้นไม้บริเวณริมคลองให้ชัดเจน สำหรับคลองภาษีเจริญ

เหตุผล : เนื่องจากมีความเห็นว่าในปัจจุบันมีการรุกล้ำพื้นที่ริมคลอง ทั้งการก่อสร้างอาคาร และการปลูกต้นไม้ (พื้นที่เขตหนองแขม)

๗.๔๔ เสนอแนะให้มีการกำหนดความชัดเจนของขนาดเขตทางในผังเมืองรวม รวมทั้งความชัดเจนของพื้นที่ในการให้อนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงโดยไม่กระทบผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบ และกฎหมายผังเมืองควรมีอำนาจในการจัดการเมื่อมีผู้กระทำผิดอย่างชัดเจนด้วย

เหตุผล : ต้องการทราบว่าอาคารคอนโดสูง Modiz ๒ ที่สร้างไปแล้ว บนถนนสุขุมวิท ๕๐ ที่มีความกว้างไม่ถึง ๑๐ เมตร หลายจุด และกรณีโครงการต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่บนถนนทางรถไฟสายเก่าปากน้ำที่มีความกว้างในปัจจุบันประมาณ ๘ เมตร (คลองเตย) สร้างได้อย่างไร

๗.๔๕ ปัจจุบันยังมีการอนุญาตให้ประกอบกิจการกำจัดขยะมูลฝอยบริเวณที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๒-ย.๕) (สีเหลือง) ซึ่งจะส่งผลต่อประชาชน เสนอให้ยกเลิกการอนุญาตให้ประกอบกิจการกำจัด ขยะ ในพื้นที่ดังกล่าว

เหตุผล : ขอเสนอปัญหาเรื่องกลิ่นขยะ จากโรงขยะอ่อนนุชที่ได้รับผลกระทบช่วงหน้าฝนและหน้าหนาว ซึ่งจากตารางสรุปข้อกำหนดจะเห็นว่า บริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๒-ย.๕) ปัจจุบันยังอนุญาตให้ประกอบกิจการกำจัดขยะมูลฝอยอยู่ ตามหลักการของผังเมืองในส่วนการกำจัดขยะที่ส่งผลต่อกลิ่นเหม็นต่อประชาชน ถ้าเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่น เช่น บริเวณ ย.๓ , ย.๔ และ ย.๕ ควรที่จะห้ามไม่ให้มีการดำเนินการเพราะว่าเป็นหลักการพื้นฐานเรื่องมลพิษ จึงอยากจะให้ยกเลิกการอนุญาตให้กำจัดขยะในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งโรงงานขยะมีอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณเขตประเวศ กรุงเทพมหานคร เคยชี้แจงว่า บริเวณ ย.๒ , ย.๓ , ย.๔ และ ย.๕ ยังมีความจำเป็นต้องมีการกำจัดขยะเพราะต้องมีการจำกัดขยะในสำนักงานเขต จึงอยากให้บริเวณสำนักงานเขตสะพานสูงเป็นพื้นที่สถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เพื่อให้ใช้ประโยชน์ได้ตรงกับพื้นที่จริง

๗.๔๖ ข้อกำหนดของร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ควรมีการปรับให้สอดคล้องกับข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เหตุผล : ข้อกำหนดของร่างผังเมืองรวมขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๗.๔๗ ปัญหาเรื่องกฎหมายผังเมืองที่กำหนดให้กิจการที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางประเภทไม่สามารถดำเนินการได้ เช่น กิจการประเภทที่ ๕๐ ประเภทที่ ๕๔ ประเภทที่ ๗๐ ประเภทที่ ๗๑ ส่งผลให้ผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรมเสียประโยชน์ เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมมีกฎหมายเฉพาะรองรับอยู่แล้ว ขอเสนอแนะว่ากฎหมายผังเมือง ควรบังคับใช้แยกกันระหว่างผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมกับผู้ประกอบการนอกนิคมอุตสาหกรรม

เหตุผล : นิคมอุตสาหกรรมมีกฎหมายควบคุมอยู่อีกชั้นหนึ่ง การนำพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมไปเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการด้านนอก แล้วใช้กฎหมายควบคุมเหมือนกัน ซึ่งความเป็นจริงไม่เหมือนกัน พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมราคาสูง มีระบบระเบียบควบคุม ทำผิดกฎหมายไม่ได้ แต่พื้นที่ประกอบการด้านนอกคือ ขอใบอนุญาตประกอบการ แต่ถ้าใช้กฎหมายฉบับเดียวกันควบคุมจะเกิดประเด็นว่านักลงทุนชาวต่างชาติ เมื่อมาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมแล้ว บางอย่างทำได้ บางอย่างทำไม่ได้

๗.๔๘ ขอลดขนาดอาคาร ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้สามารถสร้างได้ที่ริมถนน ๒๐ เมตร ได้หรือไม่

เหตุผล : เนื่องจากกฎหมายควบคุมอาคาร กำหนดให้สามารถสร้างได้ที่ริมถนน ๑๘ เมตร เท่านั้น และถนน ๒๐ เมตร บางสายอยู่ในแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

๗.๔๙ เสนอให้ยกเลิกเรื่องที่ว่างด้านหน้า ด้านข้าง และด้านหลังอาคาร และปรับค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมและอัตราส่วนพื้นที่ว่าง ในที่ดินประเภท ก.๑ , ก.๒ , ย.๑ และ ย.๒ ที่มีข้อจำกัด

เหตุผล : เนื่องจากที่ดินมีแปลงเล็ก หน้าแปลงแคบ ไม่สามารถก่อสร้างบ้านบนที่ดินแปลงเล็กที่แบ่งจากมรดกได้ เพราะติดเรื่องระยะร่นที่ต้องมีในที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

๗.๕๐ เสนอให้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครควรอนุญาตให้บริเวณถนนพระราม ๙ สามารถก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวมหรือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ ได้มากขึ้น

เหตุผล : เนื่องจากเจ้าของที่บริเวณดังกล่าวเสียภาษีที่ดินสูง

๗.๕๑ เสนอให้ปรับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว) ให้สามารถก่อสร้างหอพักภายในสถานศึกษาขนาดกลางได้

เหตุผล : การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เช่น พื้นที่เขตมีนบุรีนั้น อนุญาตให้สร้างสถานศึกษาขนาดกลางได้ แต่ห้ามก่อสร้างหอพัก ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับสถานศึกษาที่มีนักเรียนจากต่างพื้นที่เข้ามาศึกษา จึงขอให้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพิจารณาอนุญาตสร้างหอพักภายในสถานศึกษาได้

๗.๕๒ เสนอให้มีการเพิ่มข้อกำหนดเรื่องการทำโซล่าเซลล์บนหลังคาให้ชัดเจน เช่น พื้นที่ที่สามารถดำเนินการได้และขนาดของกิจการ เป็นต้น

เหตุผล : เนื่องจากในปัจจุบันประชาชน และโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีความสนใจ และเพื่อลดความสับสนของหน่วยงานที่เป็นผู้ให้อนุญาต

๗.๕๓ เสนอให้พิจารณาการให้มีโรงงานผสมคอนกรีตผสมเสร็จชั่วคราวในพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร การประกอบกิจการโรงงานผสมคอนกรีตสร้างมลภาวะแก่พื้นที่โดยรอบ ต้องกำหนดให้มีการขออนุญาตก่อสร้าง รวมทั้งให้พิจารณาดำเนินการตามเงื่อนไขข้อ ๑๐ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

เหตุผล : เนื่องจากก่อสร้างมลภาวะไม่ว่าจะเป็นทางเสียง และทางอากาศ

๗.๕๔ อัตราส่วนพื้นที่ว่าง (open space ratio หรือ OSR) มากเกินไป เสนอให้ลดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (open space ratio หรือ OSR) ควรลดลงครึ่งหนึ่ง

เหตุผล : เพื่อให้สามารถใช้สอยพื้นที่ให้เกิดเป็นประโยชน์มากขึ้น ทั้งนี้ ให้ข้อจำกัดเรื่องการสร้างอาคารสูง กำหนดจากความกว้างของเขตทาง ไม่ควรจะกำหนดเงื่อนไขอื่นอีก เช่น การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (floor area ratio หรือ FAR) และการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่าง (open space ratio หรือ OSR)

๗.๕๕ เห็นด้วยกับการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เพิ่มขึ้นในทุกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เหตุผล : จากการเปรียบเทียบแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตบางรักฉบับเก่าและปัจจุบัน จะเห็นว่าพื้นที่เขตบางรักกำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมมาโดยตลอด เพราะราคาที่ดินสูง สามารถขึ้นอาคารสูงได้ โอกาสที่จะมีการสร้างหมู่บ้านบริเวณนี้จึงเป็นไปไม่ได้ เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง ปัจจุบันจึงเป็นการเหมาพื้นที่แปลงใหญ่เพื่อสร้างอาคารชุด เช่น บริเวณถนนพระรามที่ ๔ ปีที่ผ่านมามีการก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ ๓-๔ แห่ง ส่วนเรื่องข้อกำหนดเมื่อเปรียบเทียบผังเก่ากับผังปัจจุบัน พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.๓) เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.๕) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม ๗ : ๑ เท่าเดิม แต่ปรับเปลี่ยนในส่วนของอัตราส่วนพื้นที่ว่างจากร้อยละ ๔.๕ เป็นร้อยละ ๕.๕ กล่าวคือ พื้นที่รอบอาคารที่จะต้องมีพื้นที่มากขึ้น และกำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินทุกประเภทต้องมีพื้นที่ปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐-๕๐ ของอัตราส่วนพื้นที่ว่าง นั่นหมายความว่าพื้นที่ที่จะสร้างอาคารสูงต้องมีพื้นที่สีเขียวมากขึ้น ซึ่งมองว่ามันเป็นข้อดีที่จะทำให้มีพื้นที่สีเขียวมากขึ้น เห็นว่าน่าจะเป็นข้อบังคับที่มีประโยชน์

๗.๕๖ เสนอให้ยกเลิกข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) และความสูงของอาคาร ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท บริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก.๑-๗ และทดแทนด้วยข้อกำหนดพื้นที่เพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ (น.๔) ของแผนผังแสดงผังน้ำ

เหตุผล : บริเวณ ก.๑-๗ เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ที่มีข้อกำหนด เรื่อง การป้องกันน้ำหลากแล้ว จึงไม่จำเป็นต้องควบคุมเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม อัตราส่วนพื้นที่ว่าง และการควบคุมความสูงของอาคารอีก

๗.๕๗ เสนอให้ลดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (open space ratio หรือ OSR) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๓)

เหตุผล : ไม่ระบุ

๗.๕๘ ขอคัดค้านข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณ พ.๕-๓๑ ตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔) ที่ลดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ลงจากเดิม ๑๐ : ๑ เป็น ๗ : ๑ รวมถึงจากเดิมที่สามารถสร้างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และสำนักงานได้ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร โดยไม่ติดเงื่อนไขใดๆ แต่ร่างฉบับนี้ หากสร้างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และสำนักงาน เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร จะติดเงื่อนไขในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเงื่อนไข ๒ (ตั้งอยู่ริมถนน ๑๖ เมตร) และหากสร้างเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร จะติดเงื่อนไขในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเงื่อนไข ๓ (ตั้งอยู่ริมถนน ๒๐ เมตร)

เหตุผล : ตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔) นี้ ไม่สามารถพัฒนาที่ดินได้เต็มศักยภาพ ดังเช่นผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ (พ.๓-๒๕) เนื่องจากติดเงื่อนไขขนาดถนน เนื่องจากถนนสี่พระยา มีขนาดของเขตทางกว้างเพียง ๑๔ เมตร

๗.๕๙ เสนอให้ปรับลดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (open space ratio หรือ OSR) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.๕) จากร้อยละ ๕.๕ เป็นร้อยละ ๔.๕

เหตุผล : เนื่องจากอัตราส่วนพื้นที่ว่างที่เพิ่มมากขึ้นจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับที่ใช้บังคับปัจจุบัน เป็นการริดรอนและจำกัดสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินของเจ้าของที่ดินมากเกินไป ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นศูนย์พาณิชยกรรมของเมืองเพื่อรองรับ การประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ตามวัตถุประสงค์ของที่ดินประเภทนี้ได้อย่างเต็มที่

๗.๖๐ เห็นด้วยกับการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่กำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เพิ่มขึ้นในทุกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และต้องการเห็นภาพลักษณ์การพัฒนาของพื้นที่ในเชิงสิ่งแวดล้อม

เหตุผล : การเพิ่มค่าอัตราส่วนพื้นที่ว่าง (open space ratio หรือ OSR) ในบางพื้นที่ถือเป็นแนวทางการพัฒนาเมืองที่ดี เพราะหลังจากนี้อาคารที่สร้างขึ้นใหม่จะมีพื้นที่เปิดโล่งมากขึ้น

๗.๖๑ สนับสนุนข้อกำหนดตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔) ที่กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินทุกประเภทต้องมีพื้นที่ปลูกต้นไม้บนพื้นที่ดิน (Green Area) ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐-๕๐ ของพื้นที่ว่างตามอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ซึ่งในบริเวณเขตบางรักมีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ที่สูงขึ้น จึงมองว่าเป็นข้อบังคับที่มีประโยชน์

เหตุผล : ทำให้มีพื้นที่สีเขียวมากขึ้น โดยเฉพาะการสร้างอาคารสูงต้องมีพื้นที่สีเขียวมากขึ้น

๗.๖๒ เสนอให้ปรับเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) บริเวณริมถนนบรมราชชนนี สำหรับกิจการบางประเภทที่สอดคล้องกับการขยายตัวของเมือง เช่น การก่อสร้างโรงพยาบาล และยกเลิกการกำหนดความสูงสูงสุด ๑๒ เมตร ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑) (สีเหลือง)

เหตุผล : โรงพยาบาลตั้งอยู่ติดถนนบรมราชชนนี มีปัญหาเรื่องการก่อสร้างอาคารซึ่งกำหนดให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร จำนวนห้องผู้ป่วยไม่มาก ในขณะที่มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น จึงอยากให้มองวิถีชีวิตของชาวทวีวัฒนา เพื่อให้มีสถานพยาบาลรองรับประชาชนและผู้สูงอายุในพื้นที่

๗.๖๓ เสนอแนะให้ทบทวนและปรับลดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) สำหรับที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.๒ และ ก.๓) (สีเขียว)

เหตุผล : เพื่อให้มีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.๑ และ ย.๒)

๗.๖๔ ข้อกำหนดแผนผังน้ำที่เป็นพื้นที่หน่วงน้ำ (น.๔) ที่ให้ถมดินไม่เกินร้อยละ ๓๕ ของแต่บริเวณทำให้ประชาชนที่มาทีหลังได้รับผลกระทบ ควรปรับให้เป็นถมในแต่ละโครงการไม่เกินร้อยละ ๓๕ หรือแปลงละไม่เกินร้อยละ ๓๕

เหตุผล : การระบุว่าให้คำนวณการถมดินเป็นร้อยละเทียบกับบริเวณทั้งหมด ทำให้ประชาชนที่มาทีหลังได้รับผลกระทบ มากกว่าคิดเทียบเป็นร้อยละกับพื้นที่โครงการหรือแปลงที่ดิน

๗.๖๕ เสนอให้ป้องกันปัญหาการจราจรโดยเพิ่มข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารชุดพักอาศัย (condominium) ในบริเวณพื้นที่ตามแนวสายทางของถนนเดิมขยายตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

เหตุผล : เนื่องจากมีข้อกังวลว่าการเพิ่มถนนโครงการ หรือการขยายถนนตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง จะทำให้เกิดการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารชุดพักอาศัย (condominium)

๗.๖๖ เสนอให้ควบคุมการจัดสรรที่ดินเนื่องจากเป็นการพัฒนาที่เอื้อประโยชน์เฉพาะกลุ่มบุคคลมากกว่าประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

เหตุผล : เพราะการจัดสรรที่ดินเป็นรูปแบบการพัฒนาที่ไม่ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์แบบผสม (mixed-use) ทำให้เกิดความจำเป็นในการใช้รถยนต์ และเกิดผลประโยชน์พิเศษต่าง ๆ สำหรับคนที่อยู่ในหมู่บ้าน

๗.๖๗ เสนอให้สามารถจัดสรรที่ดินบริเวณซอยสังฆปรีชา ระหว่างคลองลำปลาทิวกับซอยสังฆประชา ๒ ได้โดยไม่มีข้อกำหนดขนาดแปลงที่ดิน

เหตุผล : เพื่อให้ประชาชนได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดินทางสะดวก ใกล้แหล่งงาน ที่มีขนาดพอดีกับความต้องการ ไม่ใหญ่เกินไป และมีราคาไม่สูงจนเกินกำลังซื้อ