

รายละเอียดที่ตั้ง

2.1 ที่ตั้ง

อาคารเลขที่ 425 ถนนกำแพงเพชร 6 ห่างจากถนนวิภาวดีรังสิต ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 600 เมตร หรือห่างจากถนนแจ้งวัฒนะ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.1 กิโลเมตร และห่างจากสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีการเคหะ ประมาณ 300 เมตร ในแขวงหนองบิน เมืองตาก จังหวัดตาก เมือง กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญ ได้แก่

วัดหลักสี่	680 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
ไอที สแควร์ หลักสี่พลาซ่า	850 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
วัดหลักสี่	680 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
หมวดการทางหลักสี่	1.2 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ	3.2 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
โรงพยาบาลรามกุญแจวัฒนะ	3.6 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
ห้างสรรพสินค้า บิ๊กซี สาขาแจ้งวัฒนะ	4.1 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
ท่าอากาศยานนานาชาติกรุงเทพฯ (ดอนเมือง)	4.6 กม.	ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ
เชิงกราน พลาซ่า แจ้งวัฒนะ	7.5 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
ศูนย์แสดงสินค้าและภาระชุม อิมแพค เมืองทองธานี	8.8 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
ศูนย์กลางธุรกิจบริเวณถนนสีลม	25.0 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ	44.0 กม.	ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้

ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ห่างจากโครงข่ายถนนทางด่วน และระบบขนส่งมวลชน ดังนี้

โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู - สถานีหลักสี่*	1.1 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง - สถานีหลักสี่*	1.0 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง - สถานีการเคหะ*	300 เมตร	ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ

หมายเหตุ *อยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง

2.2 การใช้ประโยชน์ในบริเวณใกล้เคียง

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณริมถนนแจ้งวัฒนะ พบร่วมกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ศูนย์ราชการ และที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ จากล่างได้ดังนี้

การใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรม จะอยู่ในรูปแบบของศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า ได้แก่ ไอที สแควร์ หลักสี่พลาซ่า, ห้างสรรพสินค้า บีกีซี สาขาแจ้งวัฒนะ, ศูนย์การค้า ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ห้างสรรพสินค้า โลตัส สาขาแจ้งวัฒนะ, เท็นทรัล พลาซ่า แจ้งวัฒนะ, ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพค เมืองทองธานี เป็นต้น

สำหรับการใช้ประโยชน์ด้านศูนย์ราชการ จะอยู่ในรูปแบบของศูนย์ราชการและสถานที่ราชการ ได้แก่ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา, ศาลปกครอง, สำนักงานอัยการสูงสุด, สำนักงาน กสทช., สำนักงานการเลือกตั้ง, สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานเขตหลักสี่ สำนักบินดอนเมือง เป็นต้น

สำหรับการใช้ประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบของ อาคารพาณิชย์ หมู่บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม ได้แก่ พาร์ค วิว คอนโดมิเนียม, พลัม คอนโด ดอนเมือง อาร์พอร์ท, เดอะ เบส คอนโดมิเนียม แจ้งวัฒนะ, ศุภาลัย ลอฟท์ แจ้งวัฒนะ คอนโดมิเนียม, นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ คอนโดมิเนียม และศุภาลัย วิสต้า ห้าแยกปากเกร็ด ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ริมถนนแจ้งวัฒนะตามแนวรถไฟฟ้าสายสีชมพู และถนนวิภาวดีรังสิต สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่อยู่อาศัยแนวราบ ในลักษณะของบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮมจะตั้งกระจายตัวอย่างหลากหลายตามซอยแยกด้านใน เป็นต้น

การใช้ประโยชน์ของที่ดินโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมิน มีดังนี้

ทิศเหนือ	: ที่ดินว่างเปล่า
ทิศตะวันออก	: ถนนกำแพงเพชร 6 และที่ดินการรถไฟ
ทิศตะวันตก	: คลองประปา
ทิศใต้	: ที่ดินว่างเปล่า

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน ได้รับบริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการครบครัน เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ เป็นต้น

2.4 สภาพทางเข้าออก

ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ติดถนนกำแพงเพชร 6 เป็นถนนในเขตการรถไฟ ผิวจราจรคอนกรีตลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร สภาพโดยทั่วไปอยู่ในเกณฑ์ดี

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมิน

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่อ “ศูนย์ฝึกอบรมหลักสี่” ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน สูง 3 ชั้น (อาคาร 1) อาคารสำนักงาน สูง 10 ชั้น (อาคาร 2) และสิ่งพัฒนาควบคู่กันๆ ปัจจุบันที่ดินเนื้อที่ 19.815 ไร่ หรือ 7,926 ตารางวา หรือ 31,704 ตารางเมตร, ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2539 อายุอาคาร 25 ปี, พื้นที่อาคารรวม 31,173 ตารางเมตร, อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน 0.9:1, รูปแบบการก่อสร้างและสภาพทั่วไปอยู่ในเกณฑ์ดี มีการดูแลรักษา

ตาราง แสดงรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ชื่ออาคาร	อายุอาคาร (ปี)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
1. อาคารสำนักงาน สูง 3 ชั้น	25	3,137
2. อาคารสำนักงาน สูง 10 ชั้น	25	25,079
3. อาคารดับเพลิงชั้นเดียว	25	42
4. อาคารป้อมยามชั้นเดียว (ทางเข้า)	25	21
5. อาคารป้อมยามชั้นเดียว (ทางเข้า)	25	21
6. ที่จอดรถหลังคากลม (ทิศเหนือ)	25	858
7. ที่จอดรถหลังคากลม (ทิศใต้)	25	2,015
รวม		31,173

ที่ดินประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 6 ฉบับ มีเนื้อที่รวม 19 ไร่ 3 งาน 26 ตารางวา หรือ 19.815 ไร่, รูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดเขตการรถไฟและถนนกำแพงเพชร 6 ประมาณ 271 เมตร ความลึกสูงสุดจากทิศตะวันออกไปทิศตะวันตก ประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินดอนปูรับระดับแล้วหันเปล่ง ระดับดินทั่วไปสูงเสมอถนน

การใช้ประโยชน์ภายในอาคาร โดยสังเขปมีดังนี้

ชั้น	การใช้ประโยชน์
อาคารสำนักงาน สูง 3 ชั้น (อาคาร 1)	
1	Library, Training room 2 ห้อง, ห้องคิลปกรรม
2	Office area, Training room 8 ห้อง, พื้นที่ AV Maintenance
3	Office area
อาคารสำนักงาน สูง 10 ชั้น (อาคาร 2)	
1	Canteen ร้านค้า
2	Office area, Training room 8 ห้อง, พื้นที่ Ceet Hall สร่าว่น้ำ

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ในที่ดิน

จากการตรวจสอบบัญชีกับโฉนดที่ดินคู่ฉบับที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2564
ที่ดินที่ตั้งอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

ระหว่างที่ดิน

: 5136 IV 7036-16(1000) ตำบลสนามบิน อำเภอdonเมือง กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดแปลงที่ดิน :

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	วา
1	35513 (1500)	9290	2785	4	1	24.0
2	35514 (1501)	9289	2786	4	1	89.0
3	35515 (1502)	9288	2787	2	0	98.0
4	35516 (1503)	9286	2788	4	1	32.0
5	35531 (1686)	9291	2803	2	0	84.0
6	125917	9287	4266	2	0	99.0
รวม				19	3	26.0

ผู้ดูแลกรรมสิทธิ์

: บริษัท การบินไทย จำกัด

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน

: ไม่มี

ข้อกำหนดผังเมืองรวม

ตามกฎหมายที่ให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีผลบังคับใช้เมื่อ 16 พฤษภาคม 2556 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น้อย บริเวณ ย.4-7 ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประภานี้ ห้ามใช้ประโยชน์เดินเพื่อกิจกรรมที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่
 - (ก) โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชี ห้ามกฎหมายนี้ ที่ไม่ก่อเหตุร้ายตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นผลพิษต่อบุคคล หรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้วยมาตรฐาน ที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 300 ตารางเมตร
 - (ข) โรงงานจำพวกที่ 1 และจำพวกที่ 2 ที่ประกอบกิจการเพื่อการศึกษา วิจัยออกแบบ ทดสอบ ปรับปรุง และพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือเทคโนโลยีที่ไม่ก่อเหตุร้ายตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นผลพิษต่อบุคคลหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้วยมาตรฐาน ที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาห้ามันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช้ก๊าซบีโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจานหนายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซบีโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุร้ายตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเดิมหรือนำเข้าร่อroy
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการดำเนินการขององค์กรศาสนา
- (8) โรงเรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรม เว้นแต่
 - (ก) โรงเรมที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานที่ไฟฟ้าขั้นส่งมวลชน
 - (ข) โรงเรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 50 ห้อง แต่ไม่เกิน 80 ห้อง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร

- (9) โรงแรมหรือสถานที่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนส่งมวลชน
- (10) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนส่งมวลชน
- (11) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนส่งมวลชน
- (12) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนส่งมวลชน
 - (ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนส่งมวลชน
 - (ค) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนส่งมวลชน
- (13) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) สำนักงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถวที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนส่งมวลชน
 - (ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนส่งมวลชน
 - (ค) สำนักงานที่ใช้เพื่อการศึกษา วิจัย ออกแบบ ทดสอบ ปรับปรุง และพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือเทคโนโลยีที่ไม่ก่อให้เสื่อมเสียตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อบุคคลหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนส่งมวลชน
- (14) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีหน้าที่รวมห้องโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ ป้ายซึ่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมัน เชือเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (15) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า
- (16) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนส่งมวลชน

(17) ตลาด เว้นแต่

- (ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ค) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(18) โรงฝ่าสัตว์ หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฝ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(19) ไฮโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

(20) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน(21) สวนสนุก เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่วางโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อป้องกันแม้

(22) สวนสัตว์

(23) สนามแข่งรถ

(24) สนามแข่งม้า

(25) สนามยิงปืน

(26) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา และอาชีวศึกษา

(27) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย เว้นแต่ ที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลหรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจากกรุงเทพมหานคร

(28) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(29) การซื้อขายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(30) การซื้อขายหรือเก็บเศษสิ่งที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารและไม่ก่อให้เกิดเหตุร้ายตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข(31) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้าง หรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้าง เพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 3:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนหักห้ามรวมกันต้องไม่เกิน 3:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากลิ่งปักคุลุ่มตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนหักห้ามรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ และให้มีพื้นที่น้ำซึมฝายน้ำเพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

- ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ตามร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย. 5-6 ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่
 - ก) โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 300 ตารางเมตร
 - ข) โรงงานจำพวกที่ 1 และจำพวกที่ 2 ที่ประกอบกิจการเพื่อการศึกษา วิจัย ออกแบบ ทดสอบ ปรับปรุง และพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือเทคโนโลยีที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) การประกอบกิจการน้ำมัน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย ดังต่อไปนี้
 - ก) คลังน้ำมัน
 - ข) สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม
 - ค) สถานีบริการน้ำมันประเภท ก ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร
 - ง) สถานีบริการน้ำมันประเภท ข ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 10 เมตร
 - จ) สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร
 - ฉ) สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง
 - ช) สถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ

- (4) การประกอบกิจการก้าชปีโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ดังต่อไปนี้
- ก) คลังก้าชปีโตรเลียมเหลว
 - ข) สถานที่บรรจุก้าชปีโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ
 - ค) สถานที่บรรจุก้าชปีโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ
 - ง) สถานที่เก็บรักษา ก้าชปีโตรเลียมเหลวประเภทสถานที่ใช้ ลักษณะที่สาม
 - จ) สถานที่เก็บรักษา ก้าชปีโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ลักษณะที่สอง
 - ฉ) สถานีบริการ ก้าชปีโตรเลียมเหลว
- (5) การประกอบกิจการ ก้าชธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ดังต่อไปนี้
- ก) คลังก้าชธรรมชาติ
 - ข) สถานที่เก็บรักษา ก้าชธรรมชาติ
 - ค) สถานีบริการ ก้าชธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางกว้างกว่า 12 เมตร
- (6) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (7) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเพิ่มหรือน้ำก่ออ้อย
- (8) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่ เป็นการดำเนินการขององค์การทางศาสนา
- (9) โรงเรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 50 ห้อง เว้นแต่
- ก) โรงเรมที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - ข) โรงเรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 50 ห้อง แต่ไม่เกิน 80 ห้อง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - ค) โรงเรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (10) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (11) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

- (12) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 2,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- ก) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - ข) การอยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของกรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติหรือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์กรมหาชน) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
- (13) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (14) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร เว้นแต่
- ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - ค) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - ง) สำนักงานที่ใช้เพื่อการศึกษา วิจัย ออกแบบ ทดสอบ ปรับปรุง และพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือเทคโนโลยี และมีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - จ) สำนักงานที่ใช้เพื่อการศึกษา วิจัย ออกแบบ ทดสอบ ปรับปรุง และพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือเทคโนโลยี และมีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม

- (15) การติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรืออันเนื่องสาระที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ ป้ายซึ่งอาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมัน เซ็ปเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (16) คลังเก็บสินค้า เม้นแต่
- ก) คลังเก็บสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
 - ข) คลังเก็บสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (17) คลังขันส่งสินค้า เว้นแต่
- ก) คลังขันส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 100 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
 - ข) คลังขันส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
 - ค) คลังขันส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (18) สถานีขันส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่
- ก) สถานีขันส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบกที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
 - ข) สถานีขันส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบกที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (19) สถานที่บริการตู้ลิ้นค้า
- (20) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายนอก 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายนอก 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (21) ตลาด เว้นแต่
- ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายนอก 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายนอก 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายนอก 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายนอก 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม

- ค) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนิดมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (22) โรงฝ่าสัตว์ หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฝ่าสัตว์ และจำหน่ายเดือสัตว์
- (23) ไฮโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (24) สถานีขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนิดมวลชน
- (25) สวนสนุก เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าชนิดมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อป้องกันไม่ให้เดินทางอยู่ในอาคาร พานิชกรรม
- (26) สวนสัตว์
- (27) สนามแข่งรถ
- (28) สนามแข่งม้า
- (29) สนามยิงปืน
- (30) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา และอาชีวศึกษา
- (31) การจำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย เว้นแต่ที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลหรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจากกรุงเทพมหานคร
- (32) การจำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (33) การซื้อขายหรือเก็บชั้นล้วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- (34) การซื้อขายหรือเก็บเศษส่วนที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารและไม่ก่อให้เกิดเหตุร้าคัญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (35) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้าง หรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขต ก่อสร้าง เพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้มีเป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 3:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนหักหmundrum กันต้องไม่เกิน 3:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกวาร้อยละสิบ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันมาจากลักษณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนหักหmundrum กันต้องไม่น้อยกวาร้อยละสิบ และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกวาร้อยละสิบของพื้นที่ว่าง

เขตปลอดภัยในการเดินทาง

จากแผนที่แบบท้ายประกาศกระทรวงคมนาคม 28 ตุลาคม พ.ศ. 2540 เรื่องกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินทาง
บริเวณสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในบริเวณที่กำหนดให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ
จะมีความสูงได้ไม่เกิน 45 เมตร

โครงการพัฒนาของรัฐ

1) โครงการรถไฟฟ้ามหานคร (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ – รังสิต

- เจ้าของโครงการ** : การรถไฟประเทศไทย
- ลักษณะของโครงการ** : รถไฟฟ้ามหานคร (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ – รังสิต เริ่มดำเนินการก่อสร้างเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2556 แบ่งผู้รับจ้างสัญญาออกแบบ 3 สัญญา ได้แก่
 สัญญาที่ 1 งานโยธาสำหรับสถานีกีฬาบางซื่อ และศูนย์ชื่อมบารุง
 สัญญาที่ 2 งานโยธาสำหรับทางรถไฟฟ้าช่วงชื่อ – รังสิต และ¹
 สัญญาที่ 3 งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกลฯ สำหรับระบบรถไฟช่วงบางซื่อ – รังสิต
- ระบบรถไฟฟ้ามหานคร (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ – รังสิต มีจุดเริ่มต้นโครงการที่สถานีบางซื่อ กม.6+000 (จากหัวลำโพง) บริเวณสามแยกประดิพัทธ์ประมาณ 1.8 กิโลเมตร ทางทิศใต้ของสถานีบางซื่อ ไปตามแนวเขตทางรถไฟในเส้นทางรถไฟสายเหนือ ผ่านเขตจตุจักร บางเขน หลักสี่ ไปยังดอนเมือง (กม.25+232) ระยะทาง 19.2 กิโลเมตร และลดระดับลงอยู่ระดับพื้นดินจากสถานีดอนเมือง (กม.25+232) ถึงรังสิต (กม.32+350) จังหวัดปทุมธานี ระยะทาง 7.1 กิโลเมตร โดยมีรั้วกันตลอดแนวสันทาง ระยะทางรวมประมาณ 26.3 กิโลเมตร ในอนาคตจะต่อขยายไปยังมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ทางรถไฟเมื่อขนาด 1.000 เมตร (Meter Gauge) เพื่อมีต่อกับทางรถไฟสายเหนือ ในปัจจุบัน รูปแบบรถไฟที่จะให้บริการในโครงการจะใช้รถไฟฟ้าห้อ Hitachi ความเร็วสูงสุดในการออกแบบ 160 กม./ชม. โดยความเร็วสูงสุดในการให้บริการ 120 กม./ชม. ปัจจุบันประกอบด้วยสถานีรายทาง 10 สถานี ได้แก่
1. สถานีกีฬาฯ
 2. สถานีจตุจักร
 3. สถานีวัดแม่ยี่นนาวี
 4. สถานีบางเขน
 5. สถานีหุ่งสองห้อง
 6. สถานีหลักสี่
 7. สถานีการเคหะฯ
 8. สถานีดอนเมือง
 9. สถานีหลักทุก
 10. สถานีรังสิต
- มูลค่าโครงการ** : รวมประมาณ 59,888 ล้านบาท
- ความคืบหน้าโครงการ** : แล้วเสร็จ 99.8% คาดว่าสามารถเปิดให้บริการเดือนกุมภาพันธ์ 2564
- อ้างอิง** : ฝ่ายโครงการพิเศษและก่อสร้าง การรถไฟแห่งประเทศไทย
- หมายเหตุ** : สถานีรายทางที่ใกล้กับทรัพย์สินที่ประเมินฯ มากที่สุดคือสถานีการเคหะ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินฯ ทางด้านทิศตะวันออก ประมาณ 300 เมตร

2) โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู แคราย – มีนบุรี

เจ้าของโครงการ	: การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.)
แนวสายทาง	: แนวเส้นทางรถไฟฟ้า แนวเส้นทางเริ่มต้นที่จุดเชื่อมต่อ กับระบบรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่ – บางซื่อ บริเวณใกล้บริเวณสถานีศูนย์ราชการนนทบุรี ใกล้แยกแยกแคราย วิ่งไปตามถนนติวนันท์จนถึงท่าแยกปากเกร็ด จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนแจ้งวัฒนะผ่านเมืองทองธานี ศูนย์ราชการเดลิมพระเกียรติ 80 พรรษา ไปเชื่อมต่อ กับรถไฟฟ้าสายสีแดง ช่วงบางซื่อ – รังสิต ที่แยกหลักสี่บริเวณริมถนนวิภาวดีรังสิต และเชื่อมต่อ กับรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต – สะพานใหม่ บนถนนพหลโยธิน บริเวณวงเวียนอนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญ จากนั้น วิ่งไปบนถนนรามอินทราจนถึงแยกมีนบุรี แล้ววิ่งเข้าสู่เมืองมีนบุรี ตามแนวถนนสีเทาบูรนุกิจ จนถึงสีพานข้ามคลองสามวา จึงเลี้ยวขวาข้ามคลองแสนแสบและข้ามถนนรามคำแหง หรือถนนสุขุมวิท 3 สีน้ำสุดสถานีปลายทางที่บริเวณใกล้แยกถนนรามคำแหง – ร่มเกล้า ซึ่งจะบรรจบกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีลม ช่วงบางกะปิ – มีนบุรี รวม 30 สถานี ระยะทางทั้งสิ้น 34.5 กิโลเมตร
ระยะทางโครงการ	: ประมาณ 34.5 กิโลเมตร
จำนวนสถานี	: ประมาณ 30 สถานี ประกอบไปด้วย
	<ol style="list-style-type: none"> 1. สถานีศูนย์ราชการนนทบุรี 2. สถานีแคราย 3. สถานีสนา�บินน้ำ 4. สถานีสามัคคี 5. สถานีกรมชลประทาน 6. สถานีปากเกร็ด 7. สถานีลีyang เมืองปากเกร็ด 8. สถานีแจ้งวัฒนะ ปากเกร็ด 28 9. สถานีเมืองทองธานี 10. สถานีศรีรัช 11. สถานีแจ้งวัฒนะ 14 12. สถานีศูนย์ราชการเดลิมพระเกียรติ 13. สถานีทีโอที 14. สถานีหลักสี่ 15. สถานีราชวัชภูมิ 16. สถานีวัดพระศรีมหาธาตุ 17. สถานีรามอินทรา 3 18. สถานีลาดปลาเค้า 19. สถานีรามอินทรา 31 20. สถานีมัยลาภ 21. สถานีวัชรพล 22. สถานีรามอินทรา 40 23. สถานีคุ้งขัน 24. สถานีรามอินทรา 83 25. สถานีวงศ์หัวเรือ 26. สถานีพรัตนราชธานี 27. สถานีบางขัน 28. สถานีเครวงจุณทรรบำเพ็ญ 29. สถานีตลาดมีนบุรี 30. สถานีมีนบุรี

มูลค่าโครงการ	: ประมาณ 53,490 ล้านบาท
ระยะเวลา	: ประมาณ 4 ปี
ความคืบหน้าโครงการ	: อยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง มีความคืบหน้าของโครงการประมาณ 63.63% และคาดว่าจะเปิดใช้งานช่วงสถานีมีนบุรี – สถานีวัดพระคริมหาราช ภายในเดือนตุลาคม ปี 2564 และเปิดใช้งานตลอดสายในปลายปี 2565
หมายเหตุ	: สถานีที่ใกล้กับทรัพย์สินที่ประเมินที่สุด ได้แก่ สถานีหลักสี่ อยู่ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมิน ประมาณ 1.1 กม.