

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดในการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์

บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมือง¹

อัจฉริยา จันทรวិภาค²

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมืองโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักการของการวางผังเมือง กฎระเบียบ ข้อบัญญัติตามกฎหมายผังเมือง การวางผัง เมืองผังเมืองรวมและการบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครรวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตลอดจนข้อจำกัดในการปลูกสร้างอาคารบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งมีข้อจำกัดนอกเหนือจาก บริเวณพื้นที่อื่น ๆ ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน แบ่งเป็น 4 ประเภทหลักคือที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ชนบทและเกษตรกรรม โดย การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทจะมีการแบ่งพื้นที่เป็นบริเวณและมีข้อกำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยมุ่งให้เป็นไปเพื่อผลต่อการสร้างเสริมสุขลักษณะ ความปลอดภัยของ ประชาชนและสวัสดิภาพของสังคมควบคู่กับเงื่อนไขตามข้อจำกัดและศักยภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของเมืองที่มีพื้นที่แต่ละที่โดยมีการกำหนดการควบคุมการใช้ที่ดิน (Land Use Control) การควบคุมความหนาแน่น (Density หรือ Bulk Control) คือ การกำหนดอัตราส่วน พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) การกำหนดอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อ พื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) การกำหนดที่ว่างโดยรอบอาคาร (Set Back หรือ ระยะร่น) การกำหนดความสูงของอาคาร (Height) และขนาดแปลงที่ดิน (Lot Size) โดยการ กำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งตามประเภทมีดังนี้

1 บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดในการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมือง โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ปวีศร เลิศธรรมเทวี และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.สมชัย ศิริสมบูรณ์เวช และ รองศาสตราจารย์ ดร.รติชัย รถทอง

2 นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

- 1.ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
- 2.ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
- 3.ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)
- 4.ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง)
- 5.ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (สีม่วง)
- 6.ที่ดินประเภทคลังสินค้า (สีเม็ดมะปราง)
- 7.ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม(สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงเขียว)
- 8.ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)
- 9.ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน)
- 10.ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน)

โดยที่ดินแต่ละประเภทนั้นจะมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันไปโดยใช้เพื่อเป็นสัญลักษณ์และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการอธิบายถึงที่ดินแต่ละประเภทว่าให้ใช้ประโยชน์หรือห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการประเภทใดบ้างตามที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2562 และผังรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556

นอกจากนี้ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ในการกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินยังมีการกำหนดค่า FAR และค่า OSR ไว้ โดย ค่า FAR ย่อมาจาก Floor Area Ratio คืออัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินโดยค่านี้อาจสามารถคำนวณได้ว่าอาคารสามารถปลูกสร้างได้ขนาดพื้นที่ใหญ่สุดไม่เกินกี่ตารางเมตร และค่า OSR ย่อมาจาก Open Space Ratio คืออัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมจะทำให้สามารถรู้ว่าต้องมีพื้นที่เปิดโล่งโดยปราศจากสิ่งปกคลุมกี่ตารางเมตรซึ่งค่าFARและค่าOSRจะถูกกำหนดขึ้นโดยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและมีผลกับการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมืองพอสมควรเพราะเป็นการกำหนดเพื่อลดพื้นที่ในการก่อสร้างและการใช้ประโยชน์ที่ดินและการปลูกสร้างอาคารนอกจากจะต้องดูพื้นที่ว่างและพื้นที่โล่งแล้วกฎหมายยังกำหนดให้ต้องพิจารณาระยะร่น (Set Back) ในแนวเขตต่าง ๆ เช่น แนวที่ดิน แนวเขตทาง หรือแนวคู หนอง คลอง หรือ ลำกระโดง

ต่าง ๆ ว่าจะต้องถอยร่นจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเท่าใดซึ่งทำให้เกิดปัญหาในการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมืองที่มีการกำหนดข้อบัญญัติตามกฎหมายไว้มากกว่าการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ในบริเวณพื้นที่อื่นจึงทำให้เกิดปัญหาในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมืองประกอบกับเมืองได้มีการพัฒนาและมีการขยายระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมายังบริเวณดังกล่าวมากขึ้น

จากการศึกษาประเด็นปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดในการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมหรือพื้นที่สีเขียวตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครนั้นมีข้อจำกัด 3 กรณี ดังนี้

ประเด็นปัญหาที่หนึ่งคือการกำหนดระยะร่นบริเวณแนวเขตทางซึ่งระยะร่นดังกล่าวมีการกำหนดจากแนวเขตทางของบริเวณถนนสายต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครให้สามารถปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ได้แต่หากต้องมีการถอยร่นจากแนวเขตทางเป็นระยะตามที่กฎหมายกำหนดตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมือง คือ

1. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมในท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเข็กหนึ่ง และแขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525และฉบับที่ 2 พ.ศ.2534 โดยกำหนดห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารอื่นใดภายในบริเวณแนวนถนนฉิมพลีภายในระยะ 70 เมตรและจากแนวนถนนพุทธมณฑลสายหนึ่ง ถนนพุทธมณฑลสายสอง ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี และแนวนนวงแหวนสาหนนอกระยะ 100 เมตร

2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525และฉบับที่ 2 พ.ศ.2534 โดยกำหนดห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารอื่นใดภายในบริเวณระยะ 70 เมตรจากแนวเขตถนนบางแวกทั้งสองข้าง และภายในระยะ 100 เมตร จากถนนทั้งสองข้างของถนนพุทธมณฑลสายสองและแนวนนวงแหวนสาหนนอกระยะ 100 เมตร

3.ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมในท้องที่บางส่วนของแขวงสามลำ
แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ซึ่งใน
ท้องที่เขตบางขุนเทียนนั้นมีแนวคลองเป็นจำนวนมากจึงได้มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 บริเวณ
ดังนี้

บริเวณที่ 1 เริ่มจากเขตถนนทั้งสองฝั่งของถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล ตั้งแต่ถนน
พระราม 2 ไปทางทิศใต้จนจรดคลองสนามชัย ให้มีระยะรัน 15 เมตรจากแนวเขตทาง

บริเวณที่ 2 จากแนวเขตถนนทั้งสองฟากของถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล ตั้งแต่คลอง
สนามชัยไปทางทิศใต้จนจรดคลองพิทยาลงกรณ์ โยให้มีระยะรัน 100 เมตรจากแนวถนนดังกล่าว

บริเวณที่ 3 เป็นพื้นที่ภายในบริเวณระหว่างทิศเหนือจรดคลองเชิงตาแพและคลองลูกวัว
ทิศตะวันออกจรดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ทิศใต้จรดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ทิศตะวันตกจรด
แนวเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ไม่รวมพื้นที่ในบริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 4

บริเวณที่ 4 คือ พื้นที่ระยะ 100 เมตร ตามแนวนานริมสองฝั่งคลองภายในเขต
กรุงเทพมหานครซึ่งบริเวณนี้จะเป็นแนวคลองเป็นส่วนใหญ่

ดังนั้น จากพื้นที่ในข้อกำหนดดังกล่าวที่กำหนดแนวเขตทางไว้เพื่อให้เป็นระยะถอยรัน
ซึ่งภายในระยะดังกล่าวไม่สามารถปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ได้ทำให้พื้นที่บริเวณที่ข้อบัญญัติได้
บัญญัติไว้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ในบริเวณที่เป็นแนวรันได้
เลย จึงเป็นปัญหาในเรื่องข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินของเจ้าของที่ดินที่ต้องเว้นระยะรันไว้
ทำให้การใช้สอยที่ดินไม่เหมาะสม

ประเด็นปัญหาที่สอง คือ ปัญหาทางกฎหมายในข้อจำกัดพื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์
บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมือง การปลูกสร้างอาคารพาณิชย์บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้
เมืองนั้นมีการจำกัดพื้นที่ใช้สอยอาคารอาคารไว้ให้ไม่เกิน 100 ตารางเมตร ซึ่งกำหนดไว้ใน
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครบริเวณเขตพื้นที่เกษตรกรรมในท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด
แขวงบางเชือกหนัง และ แขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525และฉบับที่ 2

พ.ศ.2534 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และ แขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ พ.ศ.2525และฉบับที่ 2 พ.ศ.2534 ซึ่งได้ระบุไว้ในข้อ 6 ของข้อบัญญัติที่ห้ามอาคารร้านค้าไม่เกิน 3 ชั้น และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตรซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถวและให้มีพื้นที่ชั้นล่างไม่เกิน 100 ตารางเมตร นอกจากนี้ในพื้นที่บางส่วนของเขตบางขุนเทียนตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครบริเวณพื้นที่เกษตรกรรม เขตบางขุนเทียน ในท้องที่บางส่วนของแขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 โดยได้ระบุไว้ในข้อ 2 (2.2) ซึ่งกำหนดให้อาคารพาณิชย์ที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตรและต้องมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 100 ตารางเมตรซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว โดยตามข้อบัญญัติต่าง ๆ ที่กล่าวมานั้นเป็นการจำกัดการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ให้มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 100 ตารางเมตร ซึ่งอาคารที่กำหนดนี้จะมี ความสูงและประเภทของอาคารเข้ามาเกี่ยวข้องด้วยตามที่ได้กล่าวไว้ในตอนแรกว่าการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นต้องคำนึงถึงอะไรบ้างไม่ว่าจะเป็นประเภทหรือชนิดของอาคาร การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน การกำหนดที่ว่างโดยรอบอาคาร หรือแม้กระทั่งความสูงของอาคาร เป็นต้น ดังนั้นการจำกัดดังกล่าวจึงเป็นการกำหนดพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม ทำให้การใช้สอยอาคารมีข้อจำกัดมากเกินไปหากมีการปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชย์หรือร้านค้าในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมือง

ประเด็นปัญหาที่สาม คือ ระยะร่นแนวคลองจำนวน 33 คลอง ในเรื่องระยะร่นแนวคลองนั้น กฎหมายได้กำหนดแนวคลองไว้จำนวน 33 คลองในบริเวณพื้นที่ของเขตบางขุนเทียน ซึ่งเป็นพื้นที่บริเวณที่ 4 ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครบริเวณพื้นที่เกษตรกรรม เขตบางขุนเทียน ในท้องที่บางส่วนของแขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ซึ่งมีกำหนดไว้ในพื้นที่บริเวณที่ 4 ของข้อบัญญัติโดยระบุไว้ว่าจำนวนคลองทั้งหมด 33 คลองนั้นหากมีการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ต้องมีการถอยร่นจากแนวคลอง 100 เมตร ทำให้พื้นที่บริเวณนั้นไม่สามารถปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ได้เลย ซึ่งจะแตกต่าง

จากระยะร่นของแนวคลองหรือลำกระโดงทั่วไปที่ให้มีระยะร่นตามความกว้างของแนวคลอง หากคลองมีความกว้างมากจะมีระยะร่นที่มากขึ้นตามไปด้วยและในปัจจุบันคลองบางคลองนั้น ไม่มีการใช้ประโยชน์แต่ข้อกำหนดดังกล่าวยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ซึ่งทำให้พื้นที่บริเวณคลองดังกล่าวไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้

จากการศึกษาค้นคว้าปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดในการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมืองผู้ศึกษาพบว่า มีข้อเสนอแนะดังนี้

1. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดในการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมืองกรณีระยะร่นแนวเขตทาง โดยผู้ศึกษาพบว่า ข้อเสนอแนะคือควรมีการปรับปรุงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยมีการกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพเมืองปัจจุบันและแก้ไขข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดให้ระยะร่นบริเวณแนวเขตทางใหม่โดยให้คำนวณจากความกว้างถนนใหม่จากเดิมที่มีระยะร่น 100 เมตร หรือ 70 เมตร ตามลำดับให้เหลือเพียง 15 เมตร โดยให้มีความเหมาะสมกับการใช้สอยของประโยชน์ที่ดินบริเวณดังกล่าว

2. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดในการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมืองกรณีพื้นที่ใช้สอยอาคารที่จำกัดเพียง 100 ตารางเมตร โดยผู้ศึกษาพบว่า ข้อเสนอแนะคือควรเปลี่ยนข้อกำหนดในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครบริเวณเขตพื้นที่เกษตรกรรมในท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเขื่อนขันธ์ และ แขวงบางพรหม เขต คลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525 และฉบับที่ 2 พ.ศ.2534 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และ แขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ พ.ศ.2525 และฉบับที่ 2 พ.ศ.2534 ซึ่งได้ระบุไว้ในข้อ 6 ของข้อบัญญัติที่ห้ามอาคารร้านค้า ไม่เกิน 3 ชั้น และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตรซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถวและให้มีพื้นที่ชั้นล่าง ไม่เกิน 100 ตารางเมตรและข้อบัญญัติเขตบางขุนเทียนตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครบริเวณ พื้นที่เกษตรกรรม เขตบางขุนเทียนในท้องที่บางสวนในแขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุน

เทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 โดยได้ระบุไว้ในข้อ 2 (2.2)ซึ่งกำหนดให้อาคารพาณิชย์ที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตรและต้องมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 100 ตารางเมตรซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว โดยตามข้อบัญญัติต่าง ๆ ที่กล่าวมานั้นเป็นการจำกัดการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ให้มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 100 ตารางเมตรจึงควรเพิ่มพื้นที่ให้อาคารพาณิชย์สามารถปลูกสร้างโดยให้มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 100 ตารางเมตร และให้มีการกำหนดค่า FAR และค่า OSR ตามที่ระบุไว้ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครใหม่โดยให้เพิ่มค่า FAR มากขึ้น และลดค่า OSR ลงเพื่อสนองตอบความต้องการของการพัฒนาเมืองและกำหนดให้ผู้ปลูกสร้างเพิ่มพื้นที่ใช้สอยเพื่อสาธารณะเพิ่มขึ้น

3. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดในการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมใกล้เมืองกรณีระยะร่นแนวคลองจำนวน 33 คลองบริเวณพื้นที่บางส่วนของเขตบางขุนเทียน โดยผู้ศึกษาพบว่าข้อเสนอแนะคือควรแก้ไขข้อบัญญัติในข้อที่ 4 ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครบริเวณพื้นที่เกษตรกรรม เขตบางขุนเทียน ในท้องที่บางส่วนของแขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ พ.ศ.2544 ในเรื่องแนวคลองโดยให้มีการสำรวจและเปลี่ยนสภาพคลองหากในปัจจุบันบริเวณคลองดังกล่าวไม่มีการใช้ประโยชน์โดยให้ลดระยะร่นบริเวณแนวคลองให้เหลือตามความกว้างคลองตามกฎหมายฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คูคลอง ลำรางหรือลำกระโดงถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งการกำหนดเช่นนี้ก็เป็นการกำหนดเช่นเดียวกับระยะร่นของแนวเขตทางที่มีการกำหนดระยะตามความกว้างของถนนเพื่อให้ที่ดินบริเวณดังกล่าวสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้มากขึ้นไม่ใช่เพียงเพราะเป็นพื้นที่เกษตรกรรมจึงทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินลดลง

ดังนั้นการแก้ไขปัญหาดังกล่าวทั้งสามกรณีนี้เป็นการแก้ไขเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรมให้เพิ่มมูลค่าการใช้ที่ดินและเป็นการพัฒนาที่ดินควบคู่ไปกับการพัฒนาเมืองซึ่งข้อจำกัดต่าง ๆ นี้จะช่วยให้พื้นที่เกษตรกรรมที่เป็นพื้นที่สีเขียวมีการพัฒนาไปพร้อม ๆ กับการเป็นชุมชนเมืองที่ยั่งยืนอีกด้วย

เอกสารอ้างอิง

จันทนา เอี่ยมโสภ.การศึกษาพื้นที่ว่างหน้าอาคารขนาดใหญ่บริเวณพื้นที่ชั้นใน

กรุงเทพมหานคร.สำนักผังเมือง : กรุงเทพมหานคร.

ปัญญาภัสสร นพพันธ์.การจัดทำข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.สำนักผังเมือง.

กรุงเทพมหานคร.

สำนักผังเมือง.เกณฑ์การวางผังเมืองรวม.กระทรวงมหาดไทย : กรุงเทพมหานคร: 2538.

สำนักผังเมือง.ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556.

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร