

มาตรการทางด้านผังเมืองเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติ

โครงการศึกษาพัฒนาเมืองกับระบบ
โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

องค์ประกอบที่สำคัญของระบบโซนนิ่งในปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์ (Use)

- กิจกรรม/กิจกรรมที่อนุญาตหรือไม่อนุญาต (ข้อห้าม)
- การใช้ประโยชน์ในกิจกรรมรอง
- กิจกรรมเป้าหมาย (สนับสนุน)

ความหนาแน่น (Density)

- พิจารณาจากจำนวนคนต่อพื้นที่ (ไร่)

ความเข้มข้นของการใช้พื้นที่ (Intensity)

- FAR/BCR/OSR

อาคาร (Buildings)

- ขนาด ประเภท ความสูง ระยะร่น ระยะห่าง

อื่นๆ (Others)

- เช่น วัสดุ ที่จอดรถ เกณฑ์อาคารเขียว

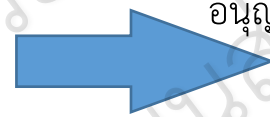
มาตรการผังเมืองเชิงบวกจากโซนนิ่ง

การเพิ่มระยะถอยร่น ลดการขยายแนวราบ แล้วไปชดเชยในทางสูงแทน

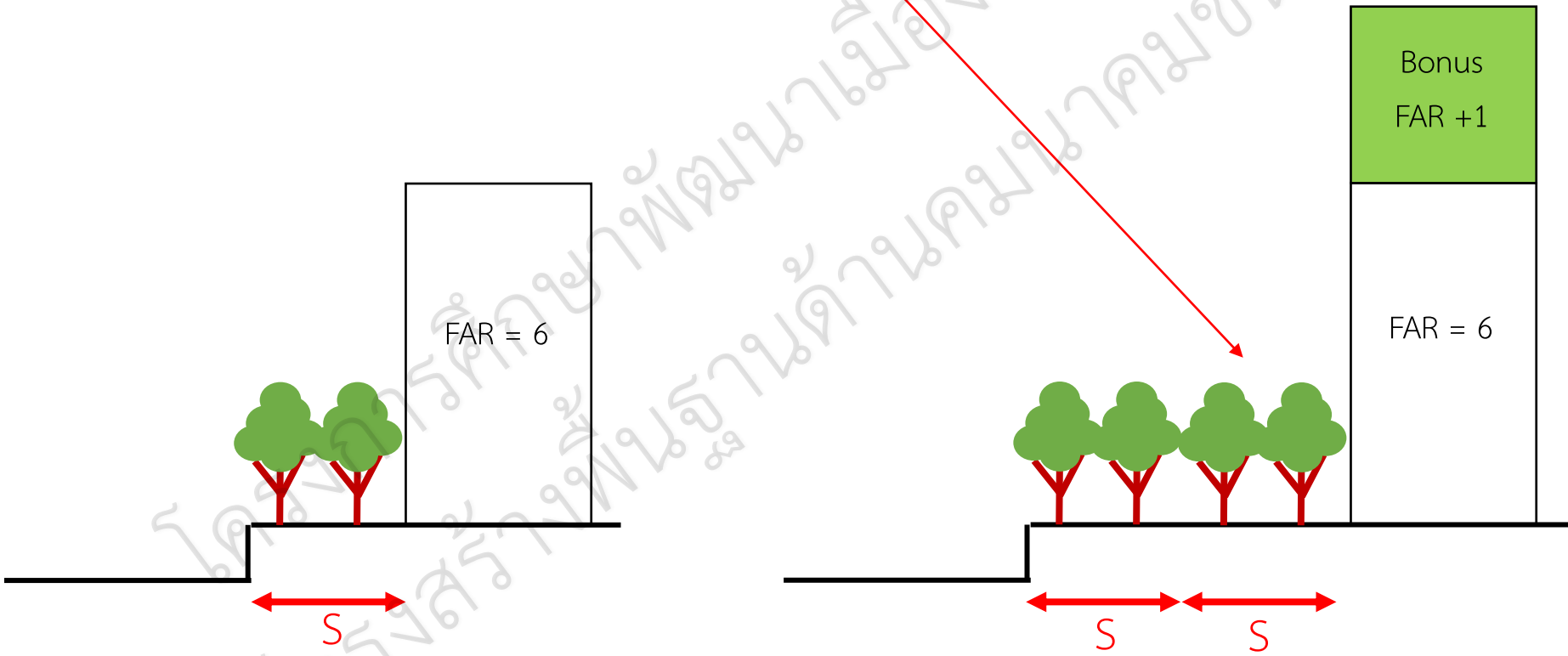
FAR สูงสุด
ตามโซนนิ่ง



ดำเนินการก่อสร้างโดยเพิ่มระยะ
ถอยร่นจากแนวถนน



อนุญาตให้สามารถเพิ่มพื้นที่
อาคารได้

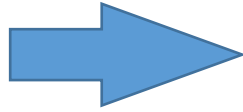


FAR คือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อแปลงที่ดิน

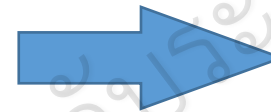
มาตรการผังเมืองเชิงบวกจากโซนนิ่ง

สร้าง/วางแผนการใช้ประโยชน์อาคารตามเงื่อนไข TOD ได้สิทธิการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น

FAR สูงสุด
ตามโซนนิ่ง



ดำเนินการใช้ประโยชน์อาคารตามที่
กำหนด + การก่อสร้างตามแนวคิด
อาคารเขียว



FAR สูงสุด เพิ่มขึ้น

ย่านที่อยู่อาศัยรองรับการ
พัฒนาสถานี
FAR 6:1



ย่านที่อยู่อาศัยรองรับการพัฒนาสถานี

FAR 5:1

ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

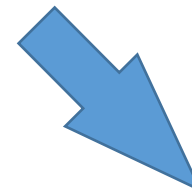
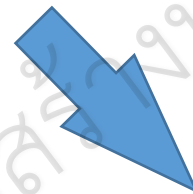
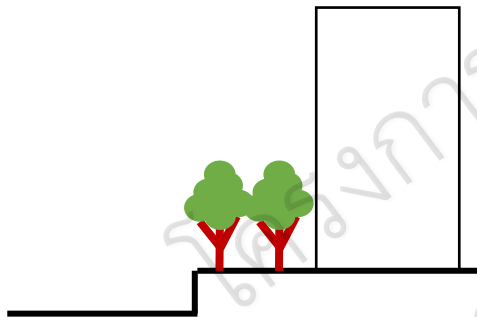
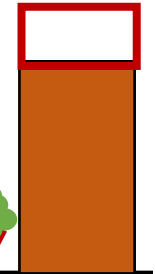
FAR 6:1

ที่พาณิชยกรรมสนับสนุนการพัฒนารอบสถานี FAR

8:1

อาคารเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับการอยู่อาศัย ประเภท
ที่พักอาศัย อาคารพักอาศัย และมีการก่อสร้างตาม
เกณฑ์ของอาคารเขียว

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
FAR 7:1

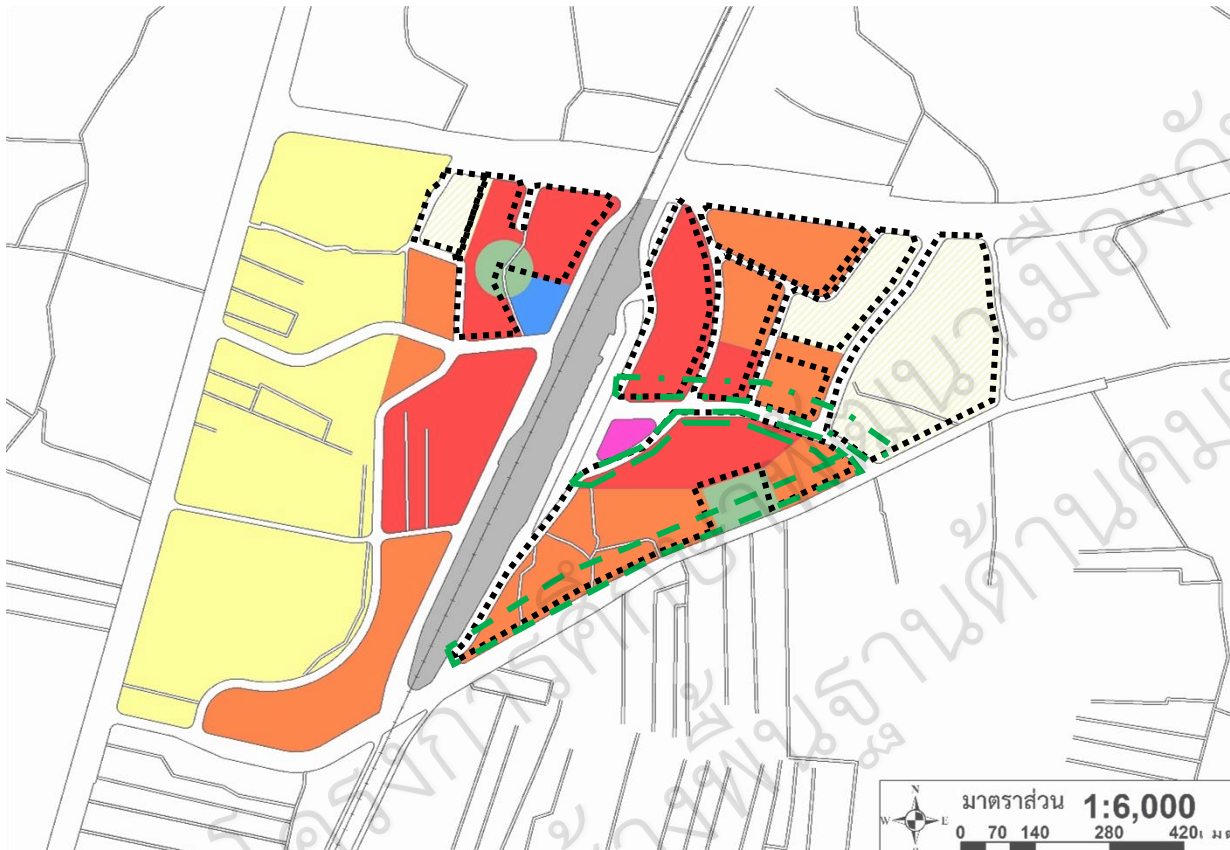


ที่พาณิชยกรรมสนับสนุนการพัฒนารอบสถานี
FAR 9:1



อาคารสำนักงาน, อาคารพักอาศัยประเภทห้องเช่า ห้องชุด, ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า
เพื่อการประกอบกิจการสำนักงาน, อาคารประเภทพื้นที่ทำงานร่วม (Co-Working
Space), อาคารประเภทการธุรกิจการศึกษา (Edutainment), พื้นที่ขายสินค้า
ชุมชน และมีการก่อสร้างตามเกณฑ์ของอาคารเขียว

(ร่าง) มาตรการ BONUS FAR พื้นที่เมืองต้นแบบพญา

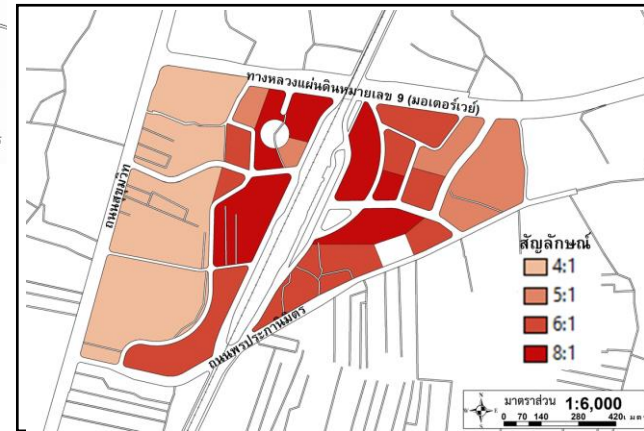


กรณีการได้รับโบนัส:

- การสร้างอาคารตามที่กำหนดและการใช้เกณฑ์ของการสร้างอาคารเขียว
- การเว้นระยะถอยร่นจากแปลงที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่โล่ง



กรอบของ FAR เดิม



แนวทางในการแก้ไขปัญหาด้านที่ดิน



แนวทางในการแก้ไขปัญหาด้านที่ดิน



แนวทางในการแก้ไขปัญหาด้านพื้นที่สถานี

