



M.R. Sukhumbhand Paribatra
Governor of Bangkok

Bangkok Metropolitan Administration

Dr. Vallop Suwandee
Deputy Governor of Bangkok

Bangkok Metropolitan Administration

Bangkok Land Use Plan : Comprehensive Plan

City Area: 1568.737 KM²





Bangkok Profile

- **Krung Thep Maha Nakhon** in Thai
- Local Government - **Bangkok Metropolitan Administration (BMA)**
- Population: Register: 5,674,843 in 2011
(Thailand 64,076,033 Mil.)
- World's Best City Award by The Travel & Leisure Magazine in 2008, 2010, 2011 and 2012.



Bangkok Profile

- 1,000 skyscrapers, ranks 17th the world's tallest city.
- Number of Schools under BMA :431
- Number of Schools under Ministry of Education
 - Primary School : 67
 - Secondary School : 51
 - University : 35
- Total Road Length : 4,076,131 Km.
- Number of Cars : 6.6 Mil.



Bangkok Profile

- The City of Bangkok confirms our belief and establishes our strategies for urban development by innovating environmentally and friendly urban infrastructure.
- The City of Bangkok also devises measures for a sustainable environment.



Bangkok Profile

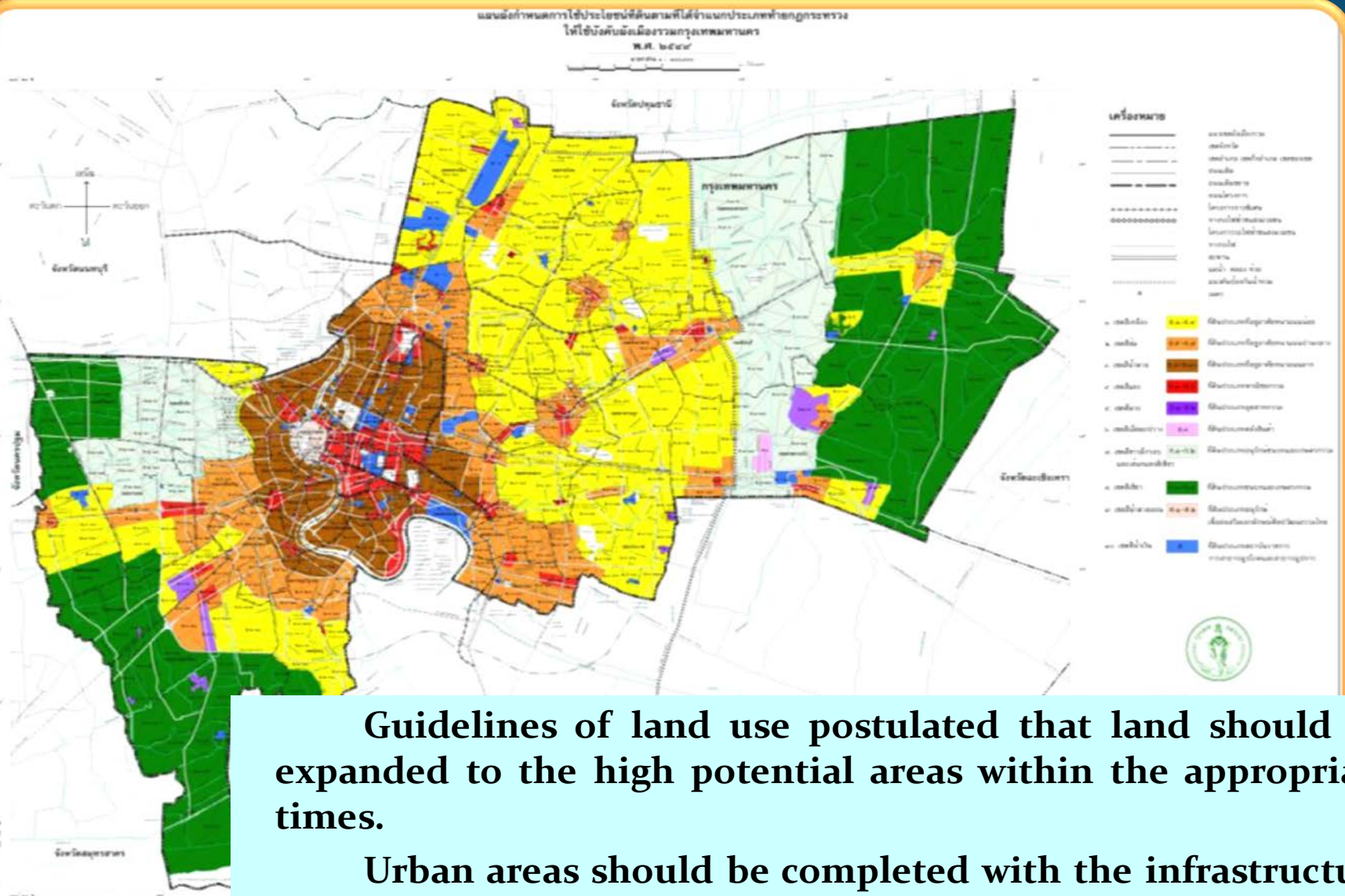
- The City of Bangkok confirms our belief that sustainable environment plays significant and diverse roles in driving the development of our city and importantly contribute to the enhancement of the quality of life of our people.



Bangkok Profile

- The City of Bangkok, therefore, would like to share our experiences and pledge to undertake on more effective measures striving for the betterment of the development of our City and the improvement of their quality of life.

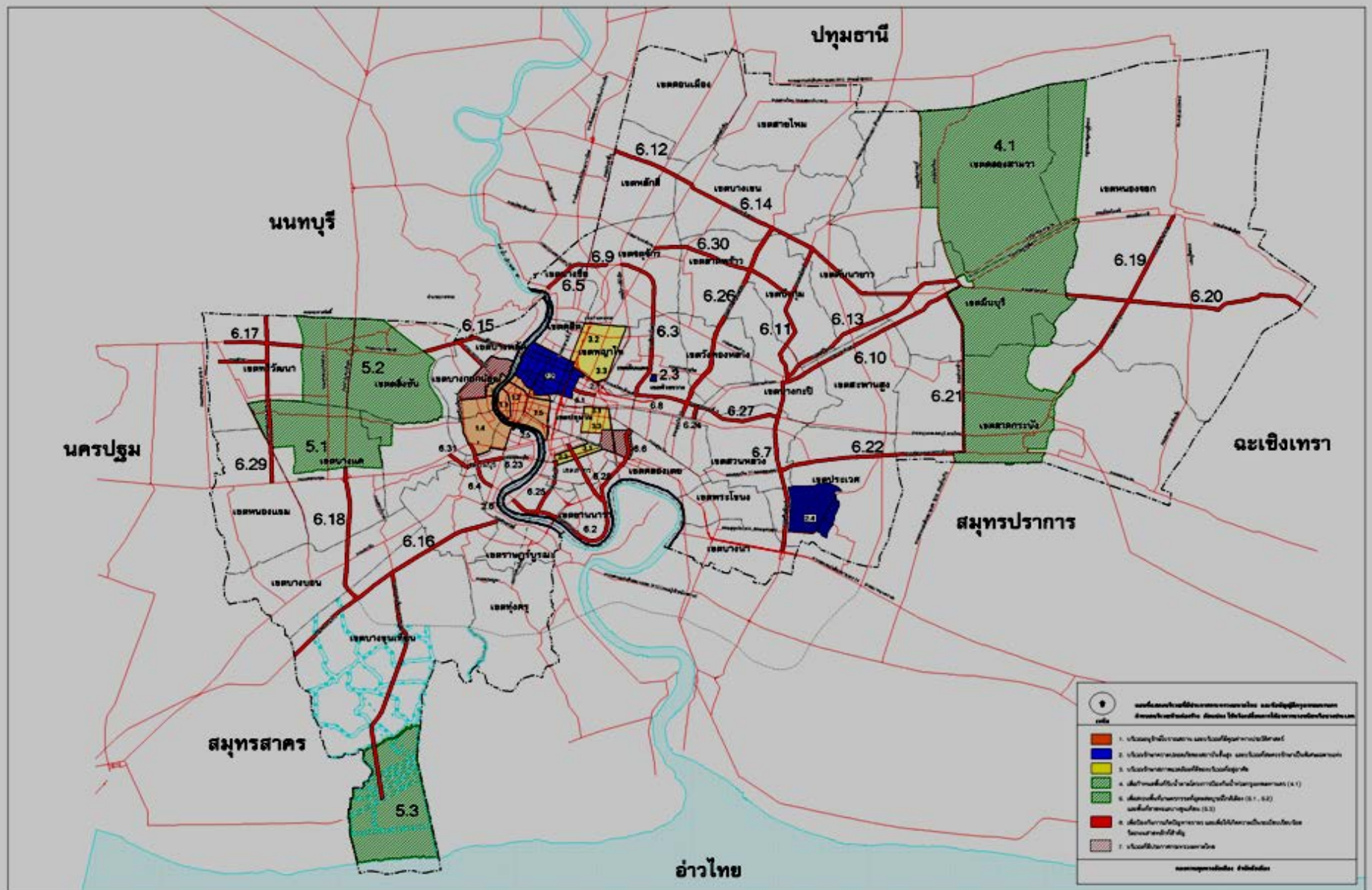
Bangkok Land Use Comprehensive Plan 2006



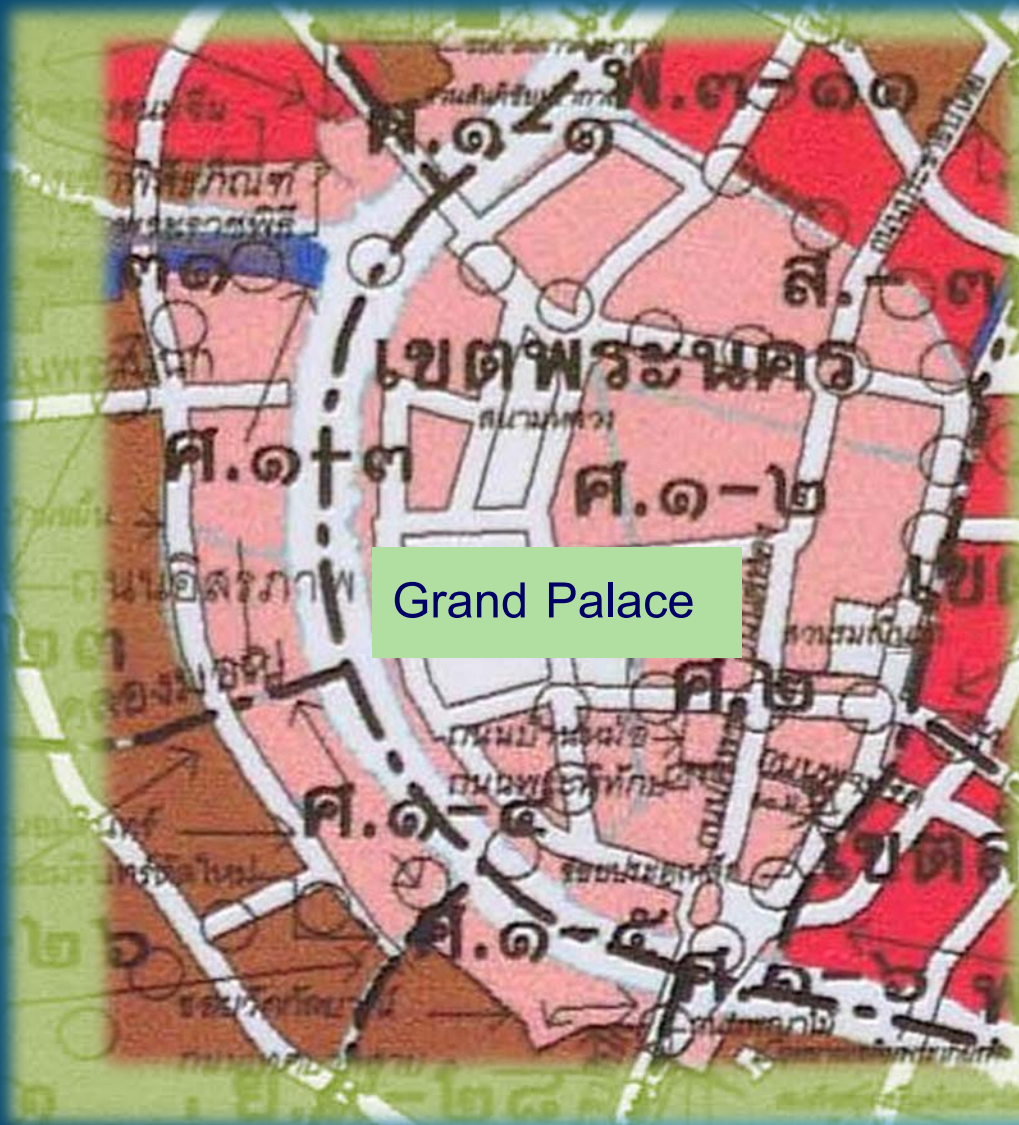
Guidelines of land use postulated that land should be expanded to the high potential areas within the appropriate times.

Urban areas should be completed with the infrastructure networks, public-welfare services, and job-housing balanced communities.

Bangkok Metropolitan By-laws



Bangkok Land Use Comprehensive Plan 2006

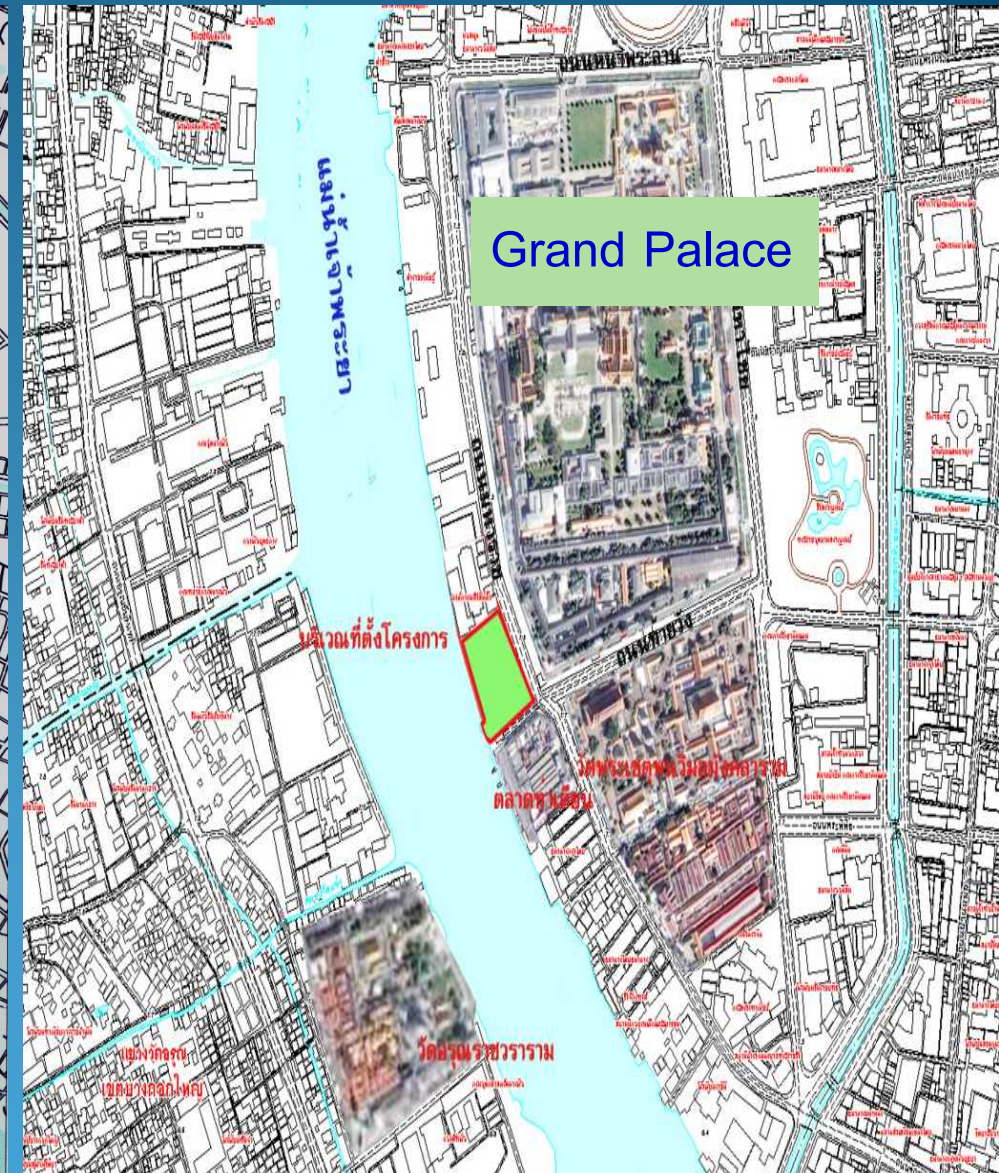
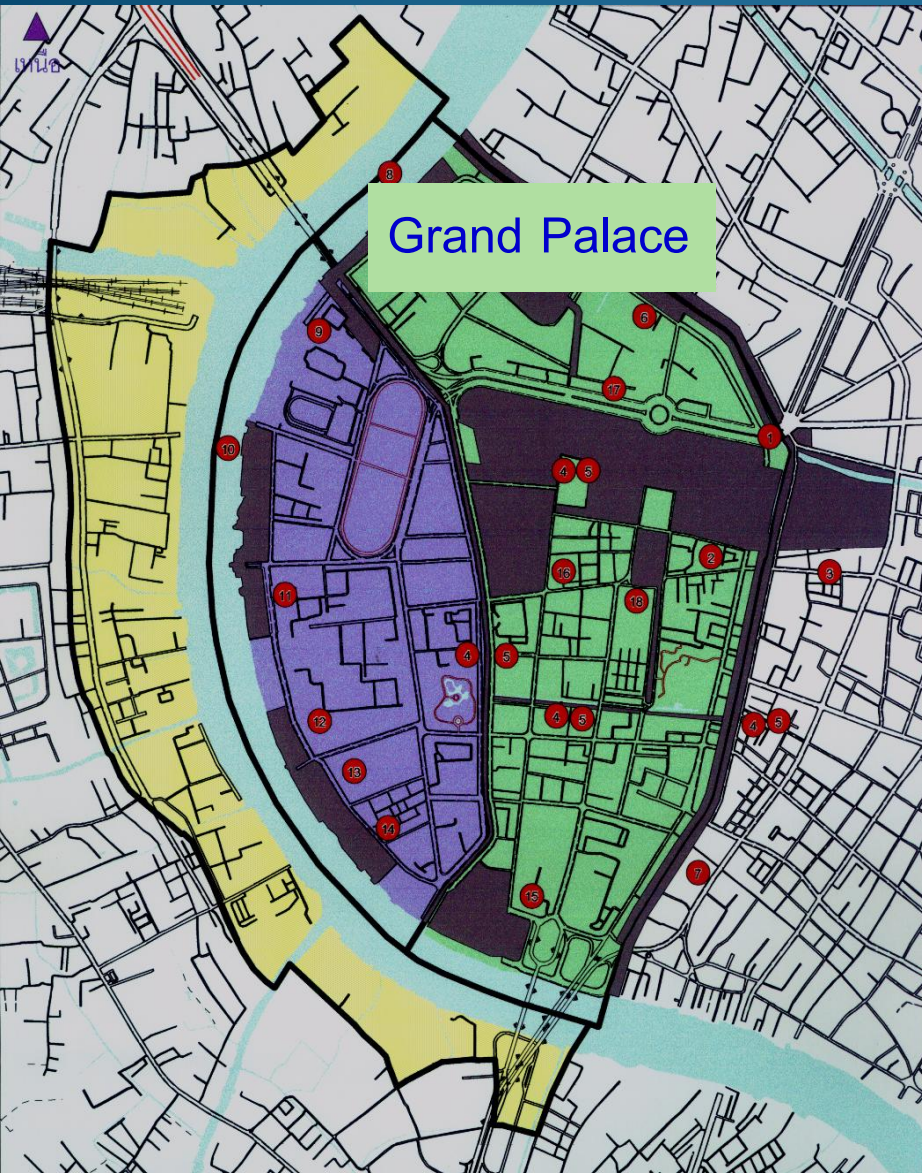


1. The Historic Conservative Zone in the inner city of Bangkok.

The Regulation control to the non-appropriate land uses and activities in this special zone.

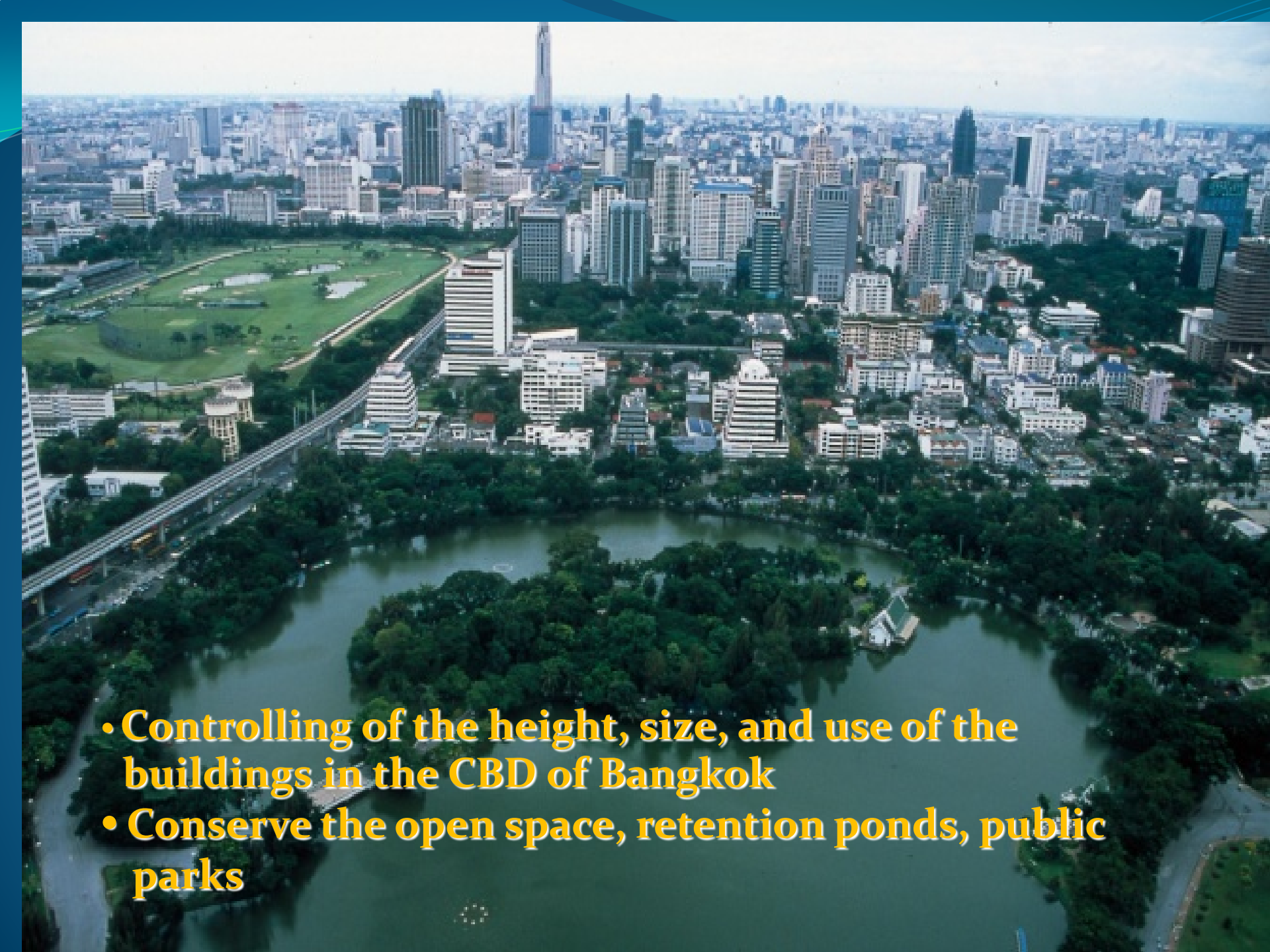
There are only the Thai Architecture and Traditional buildings are allowed in this zone.

Development projects to increase green areas and public parks in the historic old town of Bangkok



Control of Land Uses & Building Heights and types in the historic old town of Bangkok



- 
- An aerial photograph of Bangkok, Thailand, showing a dense urban landscape. In the foreground, a large, irregularly shaped pond is surrounded by lush green trees and vegetation. To the left of the pond, a multi-lane highway runs parallel to a green field. The background is filled with a dense cluster of high-rise buildings, including several skyscrapers, under a clear sky. The image illustrates the integration of urban development with green spaces and water bodies in the CBD of Bangkok.
- **Controlling of the height, size, and use of the buildings in the CBD of Bangkok**
 - **Conserve the open space, retention ponds, public parks**

Open Space & Recreation



Public Parks & Water Retention Areas



Pocket Parks & Bld. Open spaces (OSR)



Set back & planting along the main roads



Set back of the building provide the open space and greening space along the main road (Bonus)



Set-back and bike lane along the main roads

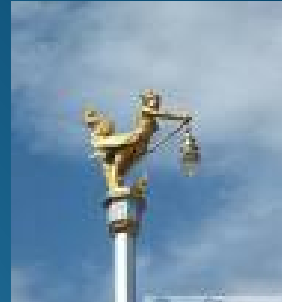


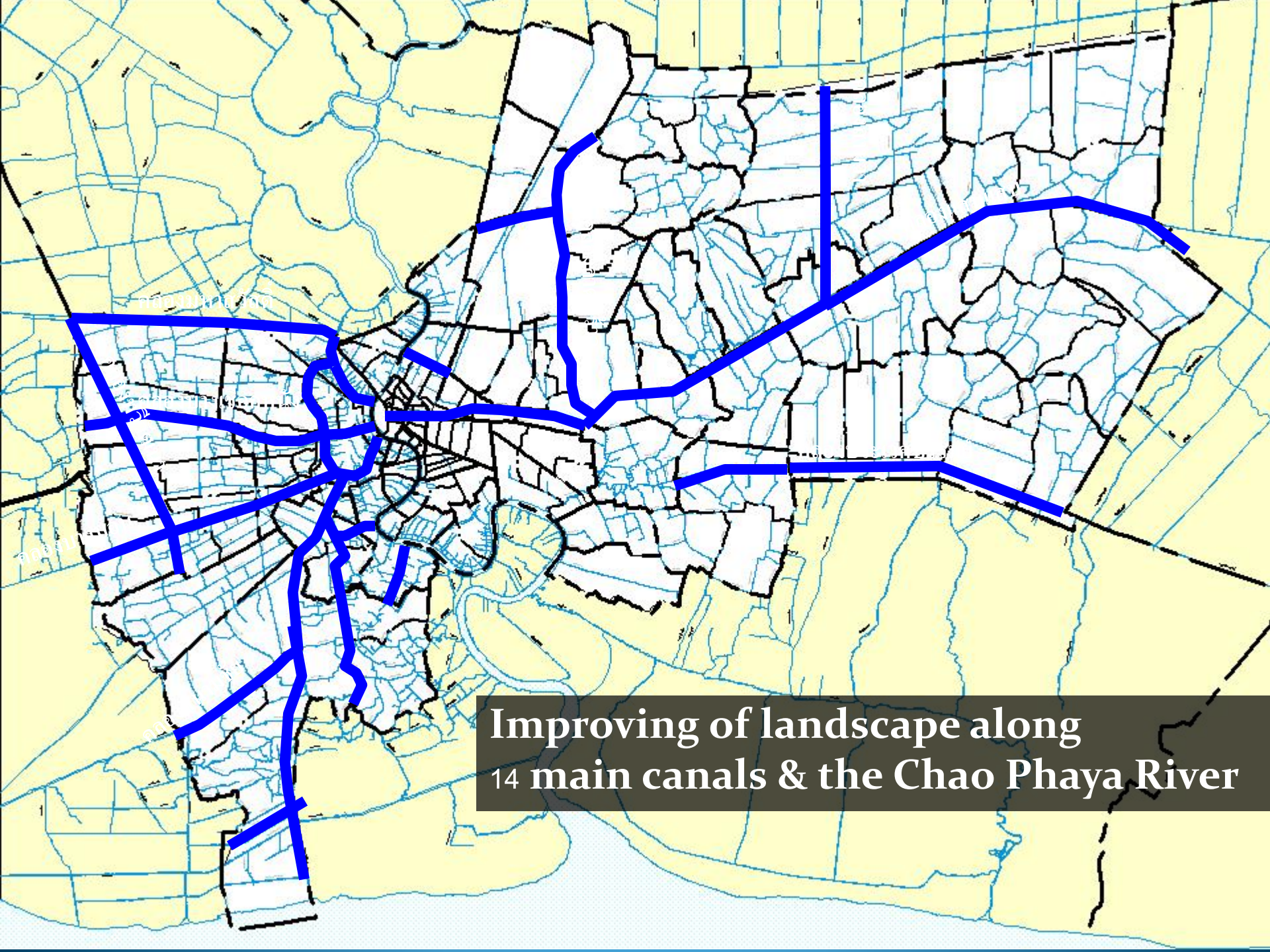
Set back and greening on the main roads



Control set back along the main roads

- Ut-tha-yan Road





Improving of landscape along
14 main canals & the Chao Phaya River

Control of the heights and types of buildings on both sides of the Chao Phraya River



Set Back & Greening along the main canals



Bangkok Land Use Comprehensive Plan 2006

- Enacted on May 2006.
- Master Plan covered total area of Bangkok
- Under the Town Planning Act of 1975
- Implemented for 5 years (2006 – 2011)

According to the Plan:

- Land-use must be conformed to the Master Plan
- Existing Land-use are not effected by the Master Plan
- Land-use which were not conformed to the Plan could not be expanded.

Components of the Comprehensive Plan 2006

- 1. Land Use Plan & Regulations**
- 2. Road Networks Plan**
- 3. Open Space & Green Area Plan**
- 4. Implementations**

Implementation

1. Control of Land Use

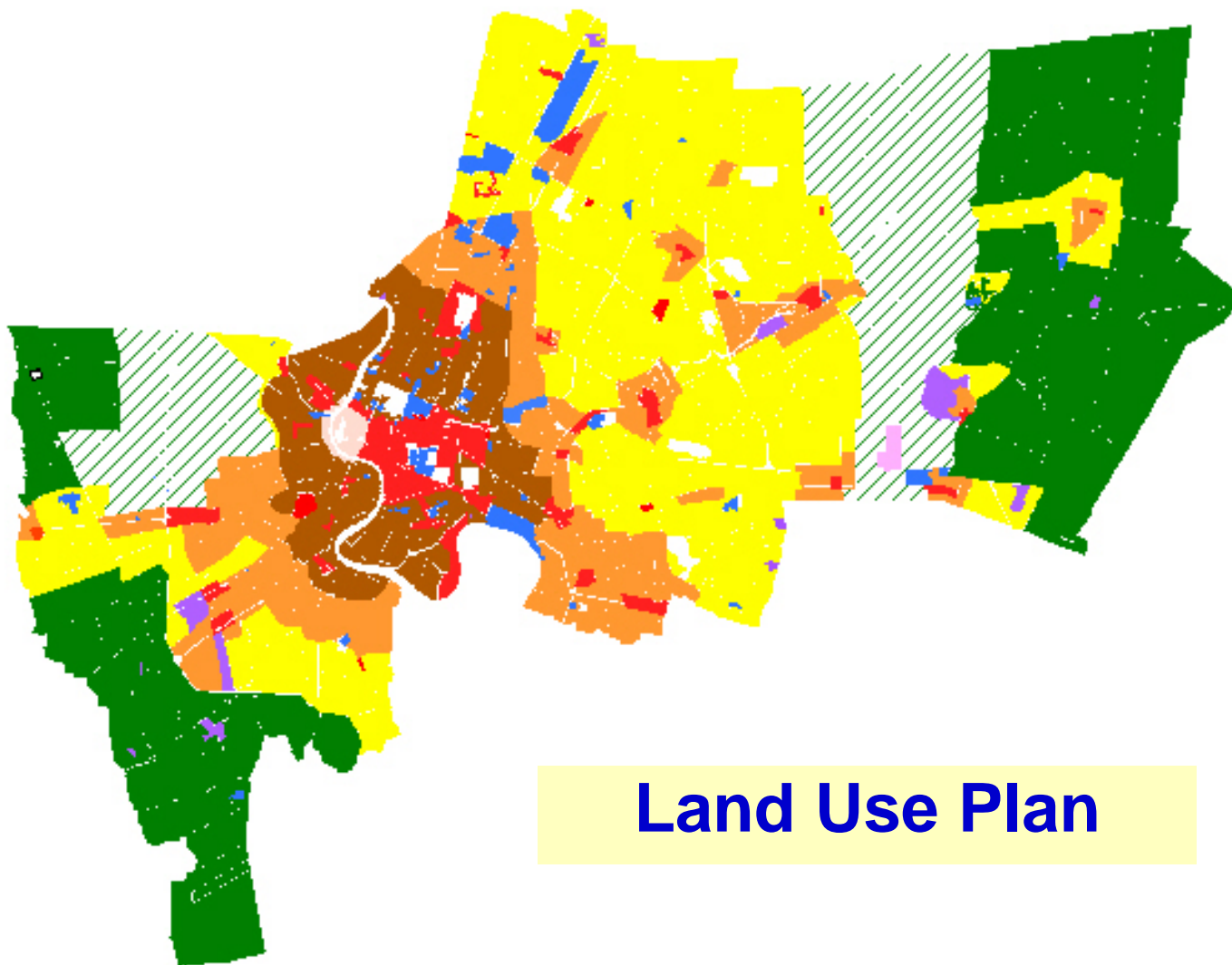
- *Laws & Regulations (National to Local Level)*
- *Bangkok Land-use Comprehensive Plan*
(Land Use Zoning , FAR , OSR , Set Back etc.)
- *Taxation*

2. Promotion of Development

- *Development Projects*
- *Specific Development Plans*

Bangkok Land Use Comprehensive Plan 2006

แผนผังแสดงกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙



Land Use Plan

٢٠١٤

- | | |
|--|---------------------------------|
| | แนวเขตที่ดินสาธารณะ, เขตจำพวก |
| | เขตอำเภอ เขตตำบล |
| | เขตตำบล |
| | ถนนหลัก |
| | ถนนกิ่ง/ทางรถไฟ |
| | ถนน ไร่ นา |
| | โครงการขยายพื้นที่ |
| | วง ไร่ นา เขตที่ดิน |
| | โครงการเขต ไร่ นา เขตที่ดิน |
| | ทางรถไฟ |
| | แม่น้ำ คลอง ห้วย |
| | ที่ดินประเภทที่ ๑ ที่ดินสาธารณะ |
| | ที่ดินประเภทที่ ๒ ที่ดินสาธารณะ |
| | ที่ดินประเภทที่ ๓ ที่ดินสาธารณะ |
| | ที่ดินประเภทที่ ๔ ที่ดินสาธารณะ |
| | ที่ดินประเภทที่ ๕ ที่ดินสาธารณะ |
| | ที่ดินประเภทที่ ๖ ที่ดินสาธารณะ |
| | ที่ดินประเภทที่ ๗ ที่ดินสาธารณะ |
| | ที่ดินประเภทที่ ๘ ที่ดินสาธารณะ |
| | ที่ดินประเภทที่ ๙ ที่ดินสาธารณะ |

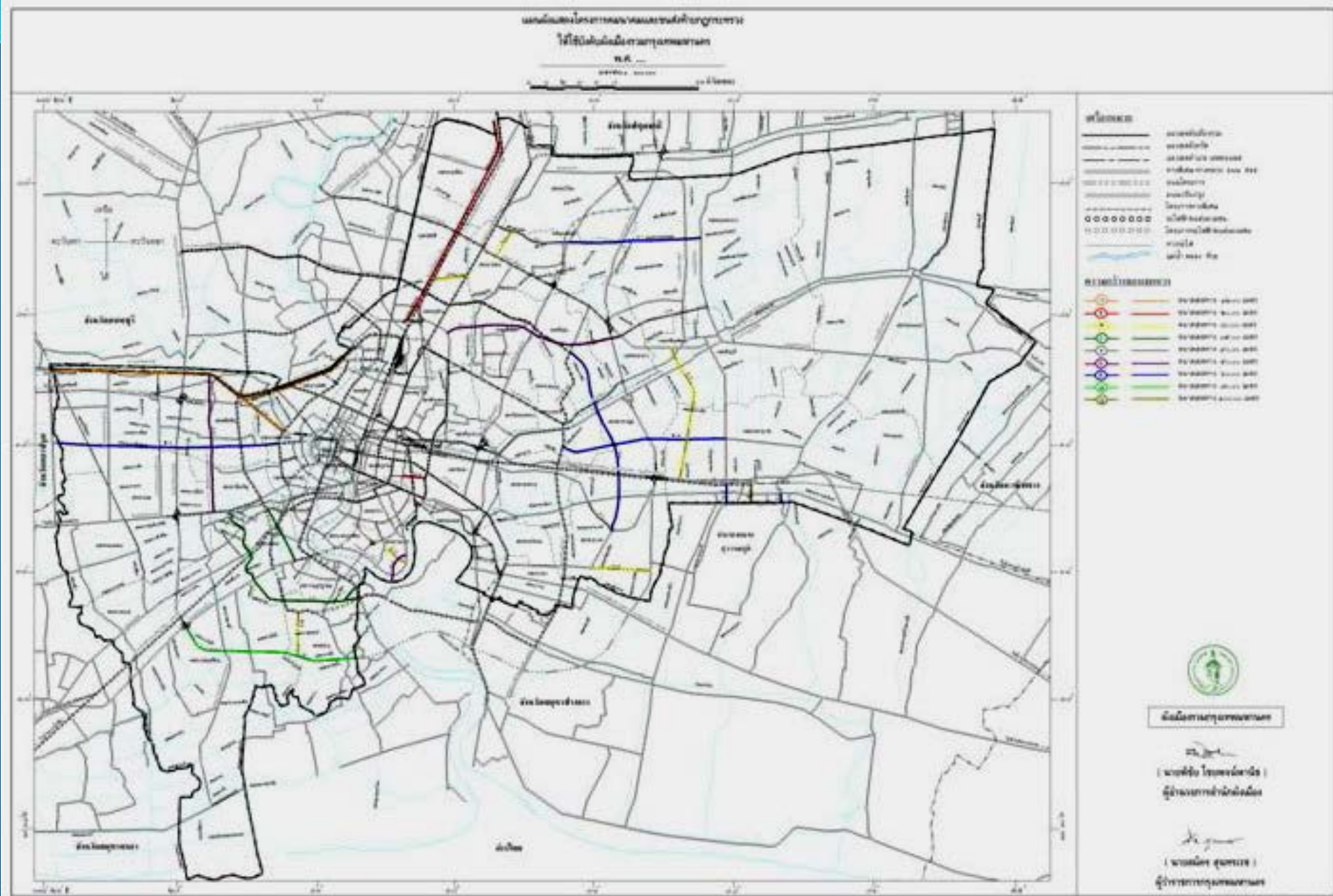


มีกี่คนในครอบครัวของคุณ?

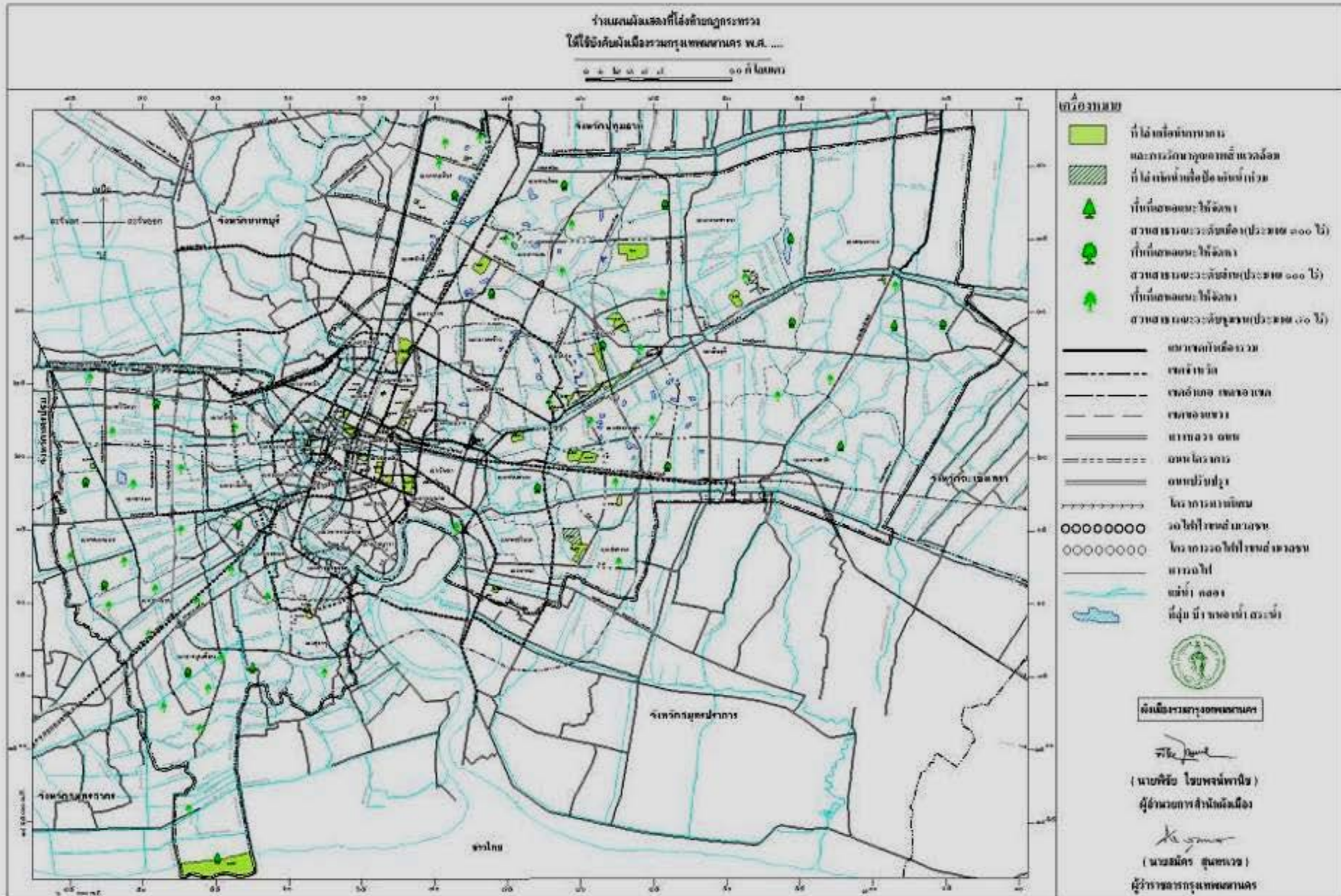
๑๗๒
[นางสาวโชนรัตน์ วัฒนศิริ]
ผู้อำนวยการสำนักพิมพ์

(ឈាមក្នុងត្រីកោណប្រវែង)
ស្ថិតនៅក្នុងរាងកាយសត្វលោក

Transportation Plan



Open Space & Green Area Plan





Land Use Plan

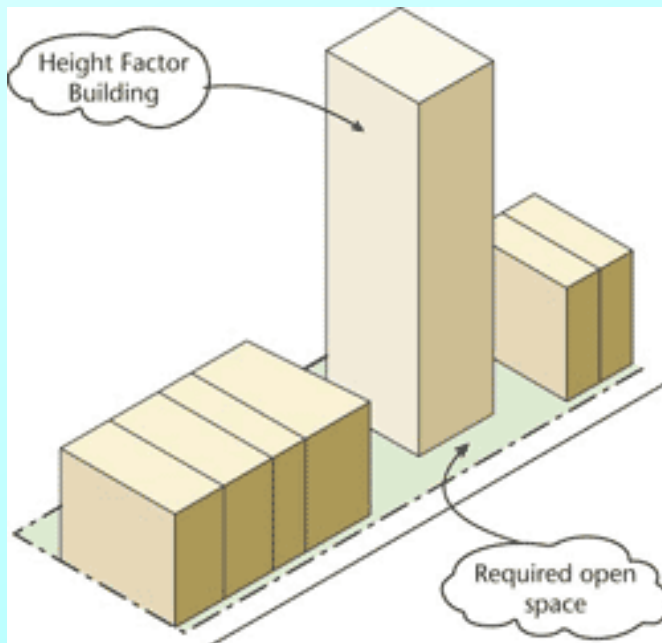
The Revision of Bangkok Comprehensive Plan

สำนักผังเมือง

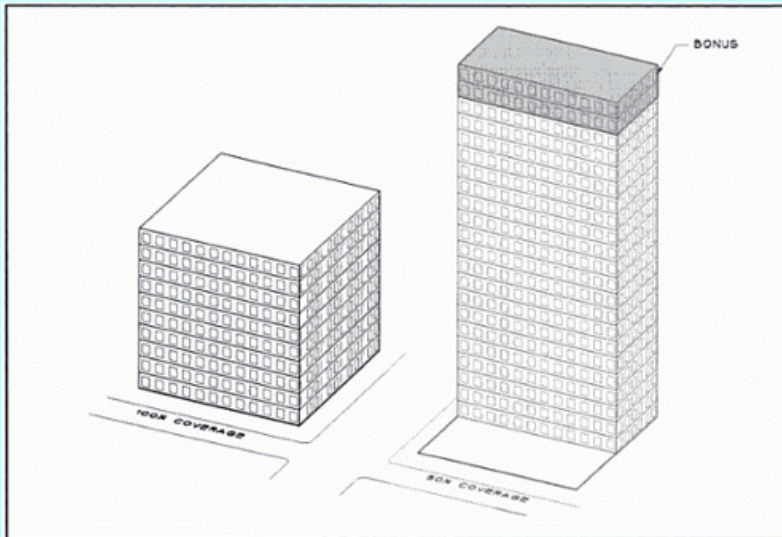


Increase the Planning Regulation: Biotope Floor Area Ration

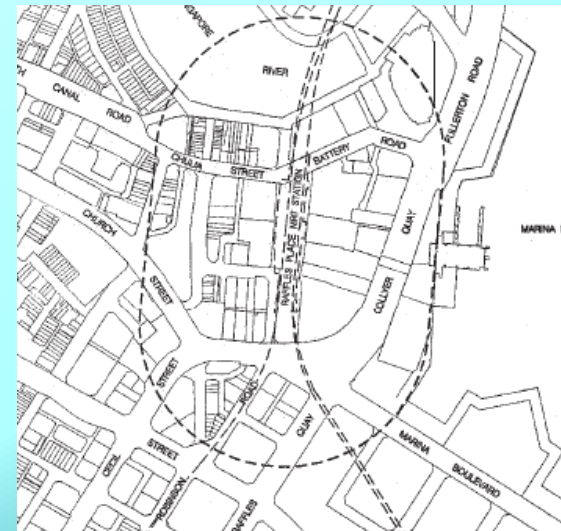
The Biotope Floor Area Ratio



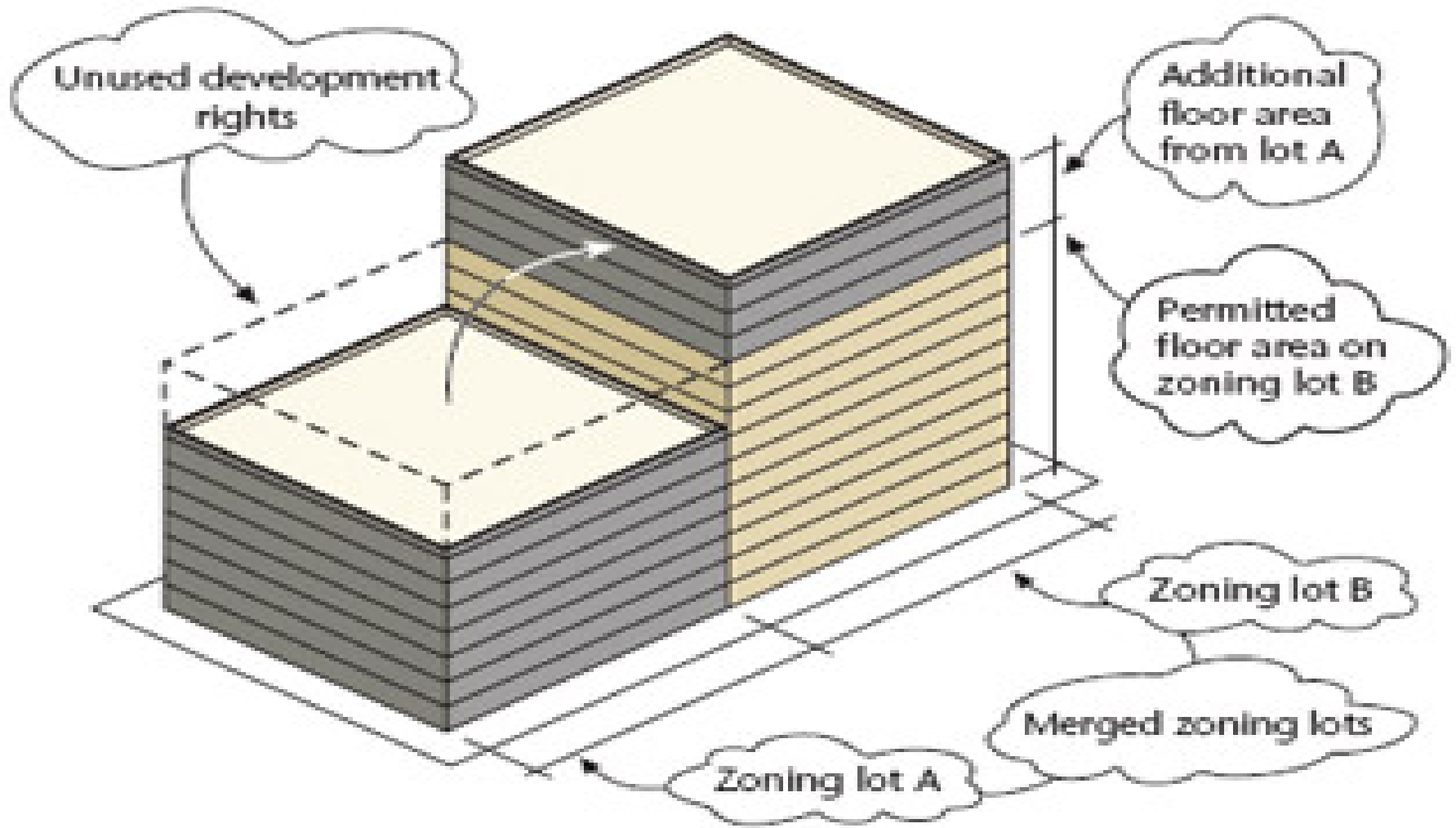
- **FAR Bonus for the Park and Ride:** the buildings located within 500 meters of the BTS stations providing the free parking can earn an extra FAR



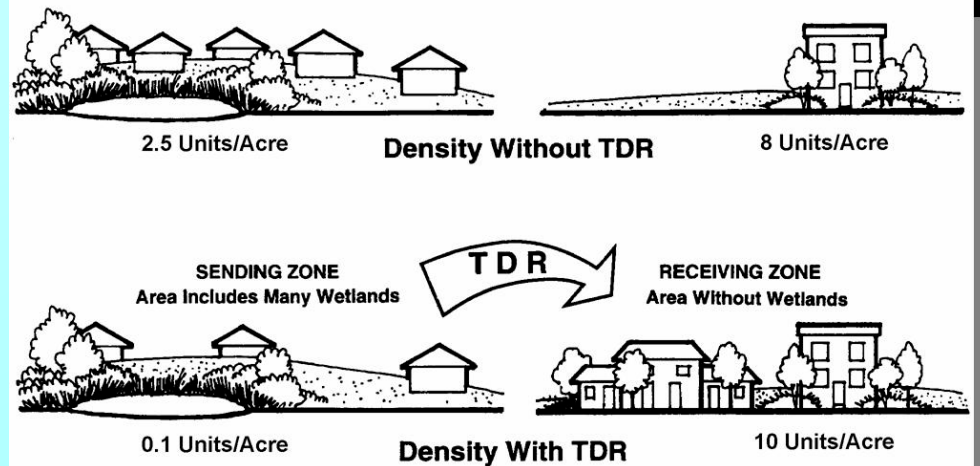
Open-space bonus. Alternative designs for the same site. One covers 100 percent of the site, the other is able to increase rentable floor area by making use of a zoning bonus that allows 2 square feet of additional floor area for every square foot of public open space, leaving 50 percent of the site for a public plaza.
(Alexander Garvin and C. Christopher Koon)



• Transfer of Development Right (TDR)

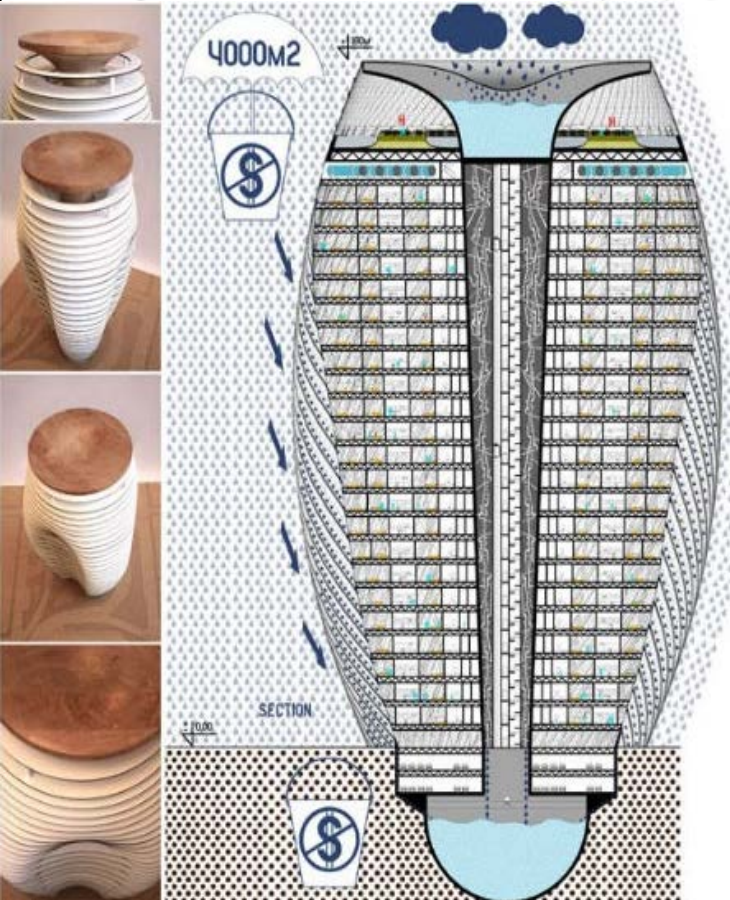


- **Transfer of Development Right (TDR) to conserve the agricultural area.**



The Revision of Bangkok Comprehensive Plan

สำนักผังเมือง

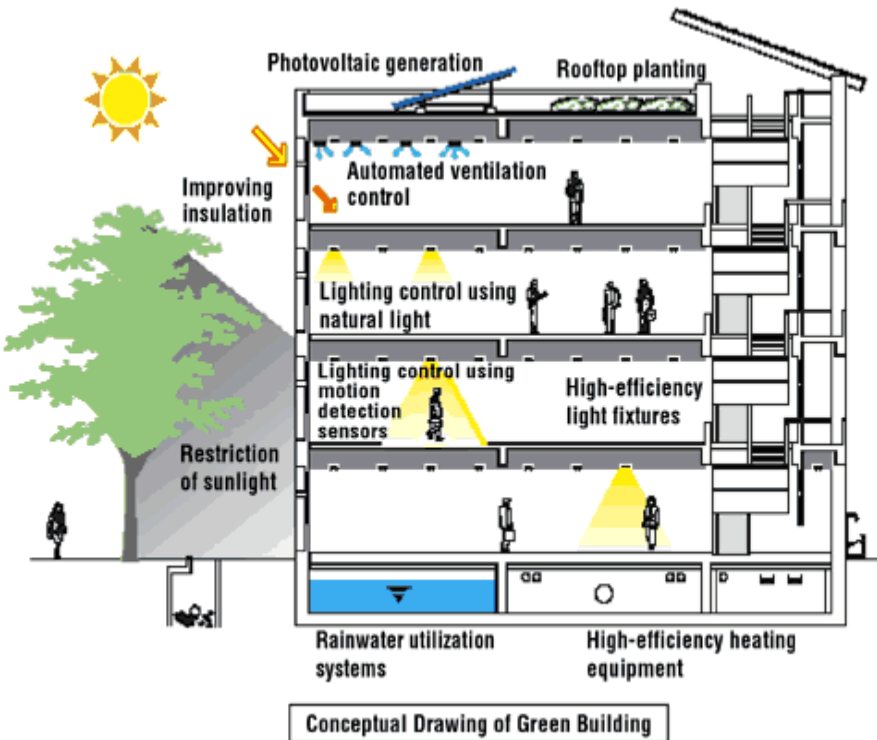


Rain - Fall Retention Area



สำนักผังเมือง

The Revision of Bangkok Comprehensive Plan

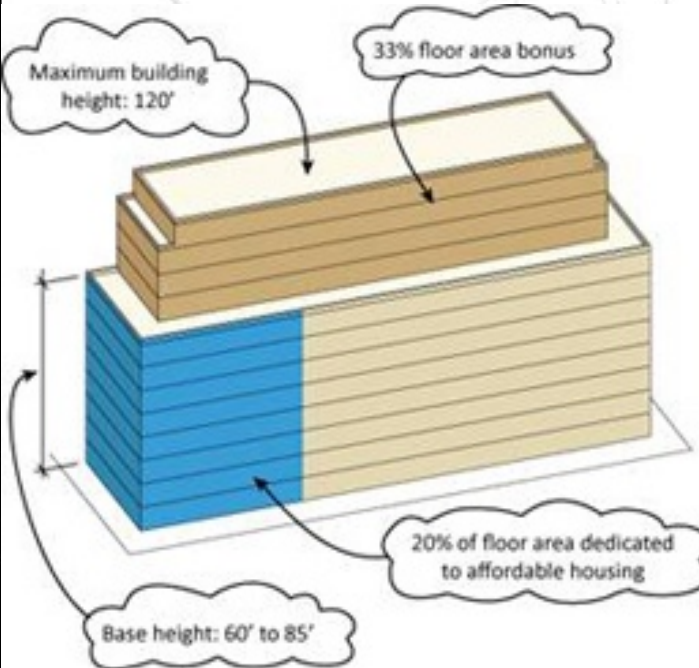


Energy - Saving Buildings



The Revision of Bangkok Comprehensive Plan

สำนักผังเมือง

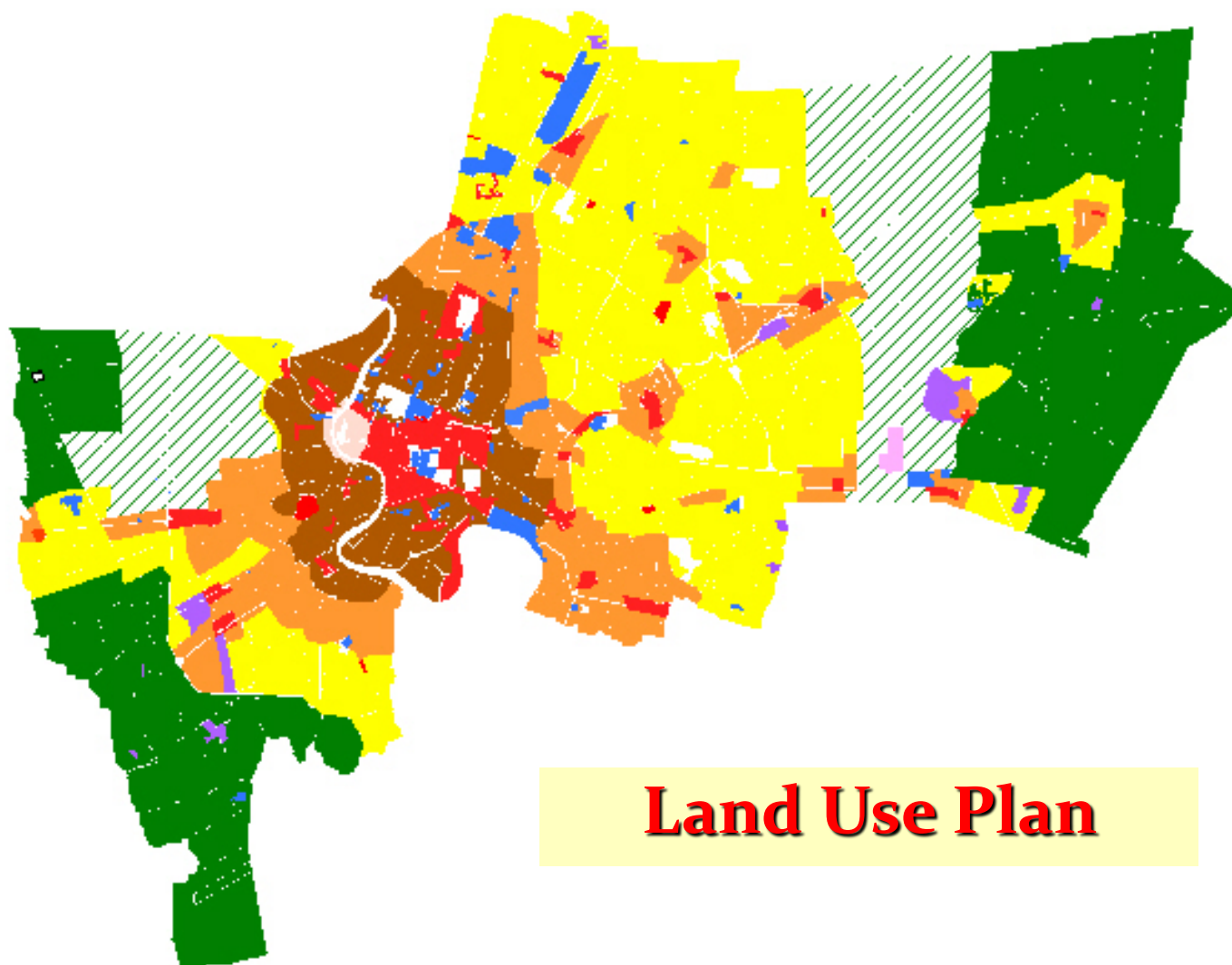


Providing residential buildings for low income group

Bangkok Land Use Comprehensive Plan 2006

แผนผังแสดงกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙

๐ ๕ ๑๐ ๑๕ ๒๐ ๒๕ ๓๐ ๓๕ ๔๐ ๔๕ ๕๐ ๕๕ ๖๐ ๖๕ ๗๐ ๗๕ ๘๐ ๘๕ ๙๐ ๙๕ ๑๐๐



Land Use Plan

สัญลักษณ์

แนวเขตกันเนื่องรวม, เขตจังหวัด

เขตอำเภอ เขตเทศบาล

เขตควบคุมเขต

ถนนหลัก

ถนนรอง

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ

โครงข่ายระบายน้ำ



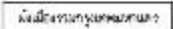
กรุงเทพมหานคร

(นายสมศักดิ์ เทพสุทิน)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(นายสมศักดิ์ เทพสุทิน)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร



ສູ່ກະຕຸກກະຢາ ລະຫວ່າງການປະຕິບັດ



*Thank you
for
your
kind attention*

Тюльпан Шренка

Bangkok Land Use Comprehensive Plan

	1999	2006	2012	Change				Pop (person/sq.m.)		
	Area	Area	Area	1999 - 2006	2006 - 2112	1999 - 2006	2006 - 2112	1999	2006	2012
	(sq.km.)	(sq.km.)	(sq.km.)	(sq.km.)	(sq.km.)	%	%	(5,662,499)	(5,695,956)	(5,701,394)
Con&Agi.1	244.042	239.980	238.790	-4.062	0.000	1.664	0.454			
Con&Agi.2	62.890	62.890	62.890	0.000	0.000	0.000	0.000			
Con&Agi.3	-	-	31.410	-	-	-	-			
Agr.4	418.957	392.214	356.855	-7.734	-3.949	1.840	0.960			
Agr.5	-	19.009	7.412	-	-4.289					
Rec	6.2904	21.201	24.460	14.910	3.260	237.040	15.38	1.11	3.72	4.29

Planning Measurement Roles

- Land use Regulations have important role on building control and development,
- City plan is a guideline of city growing directions,
- Encourage infrastructure networks which related to land use and economic activities,
- Control urban developments in the areas which lack of infrastructure and public welfares.

Planning measurements for the implementation of the Plan

- Regulated of some activities which are strictly prohibited, allowed, and allowed with condition.
- Density control by definite of the maximum floor area ratio (FAR) and the minimum open-space ratio (OSR).
- Set back open space along main canals and main roads.
- Control of building height and size.
- Regulate some industry list.
- Incentive to investment by the bonus system for some buildings.

Relating laws to the development in Bangkok

1. **Town Planning Act 1985**
 - Ministerial Regulation of Comprehensive Plan
 - Ministerial Regulation of Specific Plan
2. **Building Control Act 1997**
3. **Bangkok By-Laws**, which control the building construction, rectification, and building use change.
4. **Other related laws**, i.e., *Public Health Act, Factory Act, Land Act, Land Subdivision Act, Environmental Act*, etc.

Implementation

Control of Land Use and Building Use

- *Laws & Regulations (from national to local level)*
- *Bangkok Land-use Comprehensive Plan*

Examples:

1. Control of height, type, use of the buildings.
2. Set back of building on the land plots.
3. Set back along the main roads : 2 meters with planting.
4. Set back along the main canals : 3 – 6 meters with planting.
5. Limitation of the size of some activities and buildings.
6. Size of land plot for the real estate.
7. Inform all activities to the Department of City Planning, BMA.
8. Bonus System