

คู่มือองค์ความรู้

การใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก

องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก

คำนำ

ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๓ ได้กำหนดวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งมุ่งพัฒนาชุมชนเมืองพิษณุโลก ให้เป็นเมืองหลักของภาคเหนือตอนล่างและเป็นศูนย์กลางการพัฒนาพื้นที่สี่แยกอินโดจีน ผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลกให้ใช้บังคับในท้องที่ (๑) ตำบลจอมทอง (๒) ตำบลปากโทก (๓) ตำบลบ้านกร่าง (๔) ตำบลหัวรอ (๕) ตำบลดอนทอง (๖) ตำบลพลายชุมพล (๗) ตำบลสมอแข (๘) ตำบลบ้านคลอง (๙) ตำบลอรัญญิก (๑๐) ตำบลในเมือง (๑๑) ตำบลวัดจันทร์ (๑๒) ตำบลท่าทอง (๑๓) ตำบลบึงพระ (๑๔) ตำบลท่าโพธิ์ (๑๕) ตำบลวัดพริก อำเภอเมืองพิษณุโลก (๑๖) ตำบลวังทอง (๑๗) ตำบลวังพิงกุล อำเภอวังทอง และ (๑๘) ตำบลบางระกำ อำเภอบางระกำ จังหวัดพิษณุโลก

องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก ในฐานะเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีเขตรับผิดชอบในพื้นที่จังหวัดพิษณุโลก มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐ และแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ และแก้ไขเพิ่มเติม และพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๓ จึงจัดทำคู่มือองค์ความรู้ผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก เพื่อส่งเสริมองค์ความรู้ การใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลกให้ประชาชนในพื้นที่ได้มีความรู้ความเข้าใจในการพัฒนาเมือง การดำรงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การรักษาคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม ทำให้บ้านเมืองเกิดความสวยงาม มีความสะดวก สะอาด ปลอดภัย และเพื่อการจัดระเบียบ การใช้ประโยชน์ในที่ดินรองรับการเติบโตและการขยายตัวของเมืองในอนาคต

องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือองค์ความรู้ฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ประชาชนในพื้นที่จังหวัดพิษณุโลก และผู้ที่สนใจต่อไป

สารบัญ

ผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก	๑
แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก	๓
พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก	๔
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีเหลือง	๕
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีส้ม	๗
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีแดง	๙
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีม่วงอ่อน	๑๑
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีเขียว	๑๓
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล	๑๖
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีเขียวอ่อน	๑๗
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีเขียวมะกอก	๑๙
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีน้ำตาลอ่อน	๑๙
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีเทาอ่อน	๒๑
ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีน้ำเงิน	๒๒
การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๒๓
ภาคผนวก	๒๔



ผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก

ผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก

ผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก คือ แผนผังนโยบาย และโครงการรวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมือง และการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่งการสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ การบริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ซึ่งเป็นนโยบาย และมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ



กระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวม กำหนดให้เป็นหน้าที่และอำนาจของ กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือกรมโยธาธิการและ ผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกันก็ได้ สำหรับการวางและจัดทำผังเมืองรวม เมืองพิเศษโลก ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิเศษโลก พ.ศ. ๒๕๕๓ กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการวางและจัดทำโดยมีขั้นตอน ดังนี้

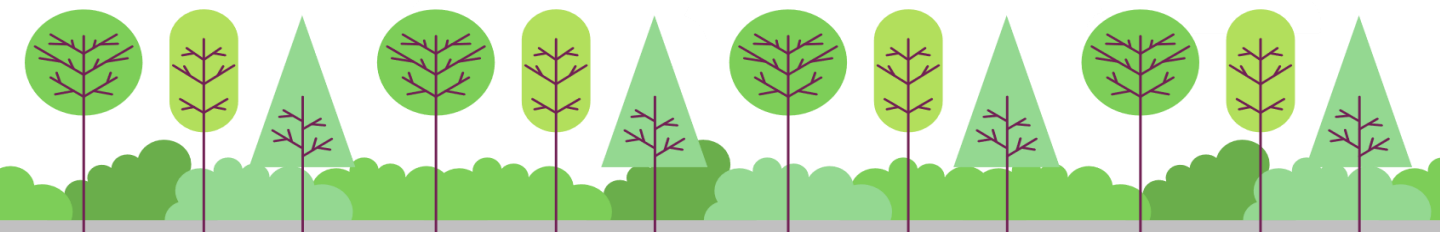


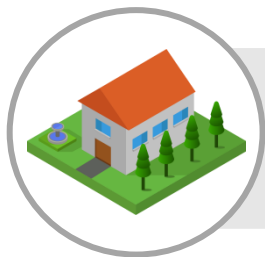
พื้นที่การใช้ประโยชน์ในที่ดิน

ตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๓

มาตรการใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก

ประเภทสี	ที่ดินในบริเวณ หมายเลข ถึง หมายเลข	ประเภทที่ดิน
๑. เหลือง	๑.๑ - ๑.๕๒	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
๒. ส้ม	๒.๑ - ๒.๒๕	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
๓. แดง	๓.๑ - ๓.๒๙	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
๔. ม่วงอ่อน	๔.๑ - ๔.๓	อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
๕. เขียว	๕.๑ - ๕.๔๕	ชนบทและเกษตรกรรม
๖. เขียวมีกรอบ และเส้นทแยงน้ำตาล	๖	ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
๗. เขียวอ่อน	๗.๑ - ๗.๑๔	ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม
๘. เขียวมะกอก	๘.๑ - ๘.๔๖	สถาบันการศึกษา
๙. น้ำตาลอ่อน	๙	อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย
๑๐. เทาอ่อน	๑๐.๑ - ๑๐.๕๓	สถาบันศาสนา
๑๑. น้ำเงิน	๑๑.๑ - ๑๑.๔๗	สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและ สาธารณสุขการ





สี่เหลี่ยม

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้เพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ **ไม่เกินร้อยละ ๑๐** ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ

ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานประเภท ชนิดตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้เก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ
๓	สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับ ก๊าซปิโตรเลียมเหลว
๔	ห้ามเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า
๕	สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
๖	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
๗	โรงฆ่าสัตว์
๘	ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
๙	กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
๑๐	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

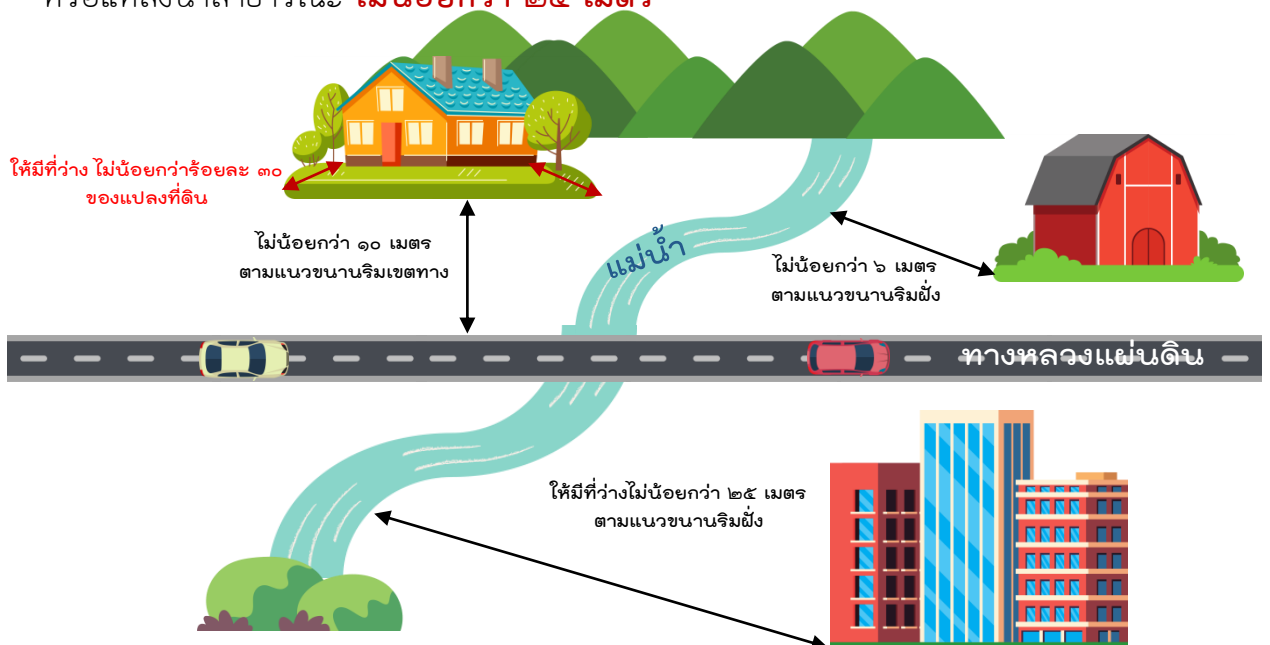
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังนี้

- ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทาง **ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร** ดังนี้

ริมทางหลวง แผ่นดิน หมายเลข	สายทาง
๑๒	สายตาก – ขอนแก่น
๑๑๗	นครสวรรค์ – พิษณุโลก
๑๐๕๘	แยกทางหลวงหมายเลข ๑๐๖๓ (พิษณุโลก) – บรรจบทางหลวงหมายเลข ๑๑๗
๑๐๖๓	ต่อเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลกควบคุม – ต่อเขตเทศบาลตำบลบางกระทุ่มควบคุม
๑๐๖๔	ต่อเทศบาลเมืองพิษณุโลกควบคุม – บึงพระ
๑๐๘๖	ต่อเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลกควบคุม – บรรจบทางหลวงหมายเลข ๑๑ (วัดโบสถ์)
๑๑๖๑	ทางแยกเข้าสถานีวิทยุ ป.ช.ส. พิษณุโลก

๓. ริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ **ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

๔. ถ้าประกอบกิจการโรงแรม อาคารชุด อาคารที่อยู่อาศัยรวม หรือหอพักให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ **ไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร**





สีส้ม

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขปศุสัตว์ และสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ **ไม่เกิน ร้อยละ ๑๕** ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานประเภท ชนิด ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ
๓	สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับ ก๊าซปิโตรเลียมเหลว
๔	ห้ามเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า
๕	สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
๖	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
๗	โรงฆ่าสัตว์
๘	ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
๙	กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
๑๐	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

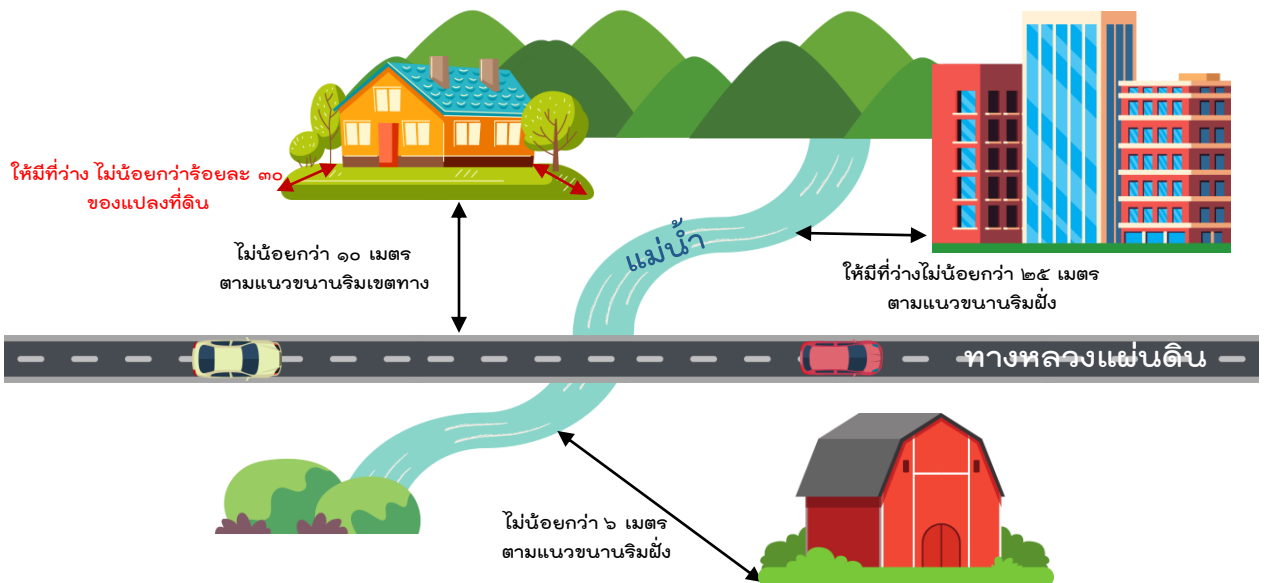
๑. ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๒. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดิน ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทาง

ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

ริมทางหลวง แผ่นดิน หมายเลข	สายทาง
๑๒	สายตาก – ขอนแก่น
๑๑๗	นครสวรรค์ – พิษณุโลก
๑๐๖๔	สายต่อเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลก ควบคุม - บึงพระ

๓. ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนาน **ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

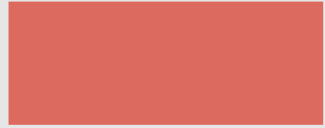
๔. ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงแรม อาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวมหรือหอพักให้มีที่ว่างแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ **ไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





สีแดง

ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก



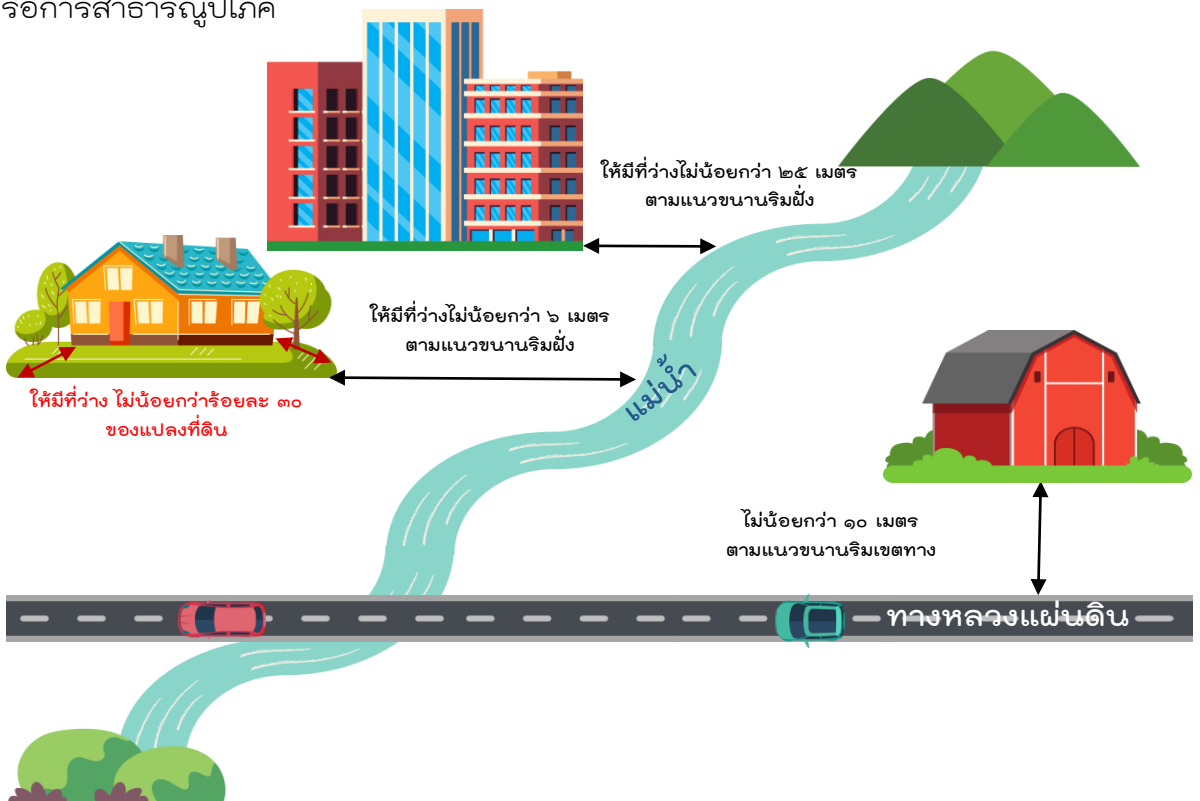
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชย์กรรมการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ กิจการอื่น ให้ใช้ได้ **ไม่เกินร้อยละ ๕** ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

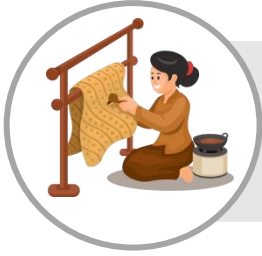
ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานประเภท ชนิด ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซ พิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ
๓	สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับ ก๊าซปิโตรเลียมเหลว
๔	ห้ามเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า
๕	สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
๖	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
๗	โรงฆ่าสัตว์
๘	ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
๙	กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
๑๐	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้

๑. ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๒. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒ สายตาก-ขอนแก่น และถนนพิชัยสงคราม ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทาง **ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร**
๓. ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่ง **ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค
๔. ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงแรม อาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวมหรือหอพัก ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ **ไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





สีม่วงอ่อน

ที่ดินประเภท

อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ

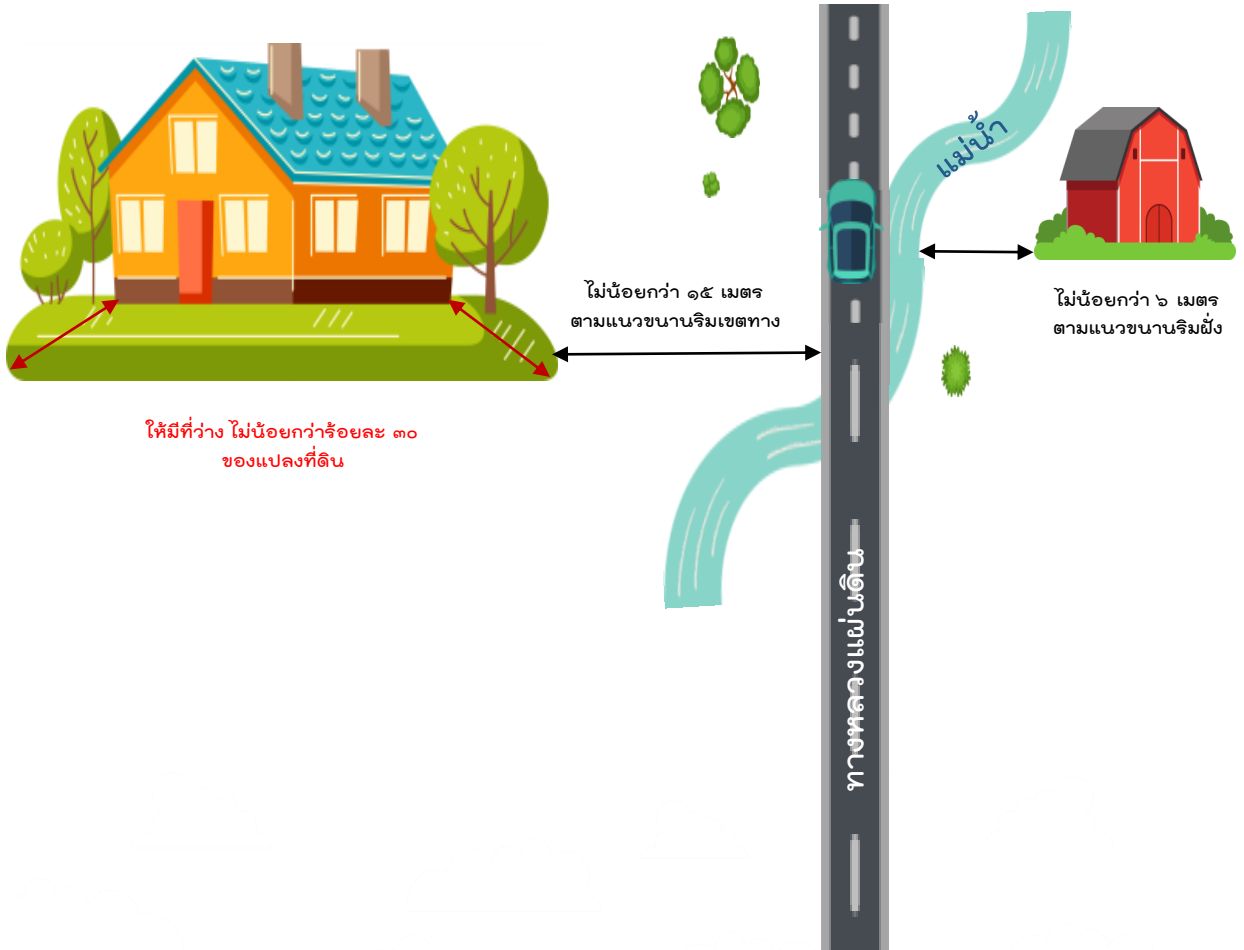
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรม ที่ประกอบกิจการในลักษณะโรงงาน ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำนวนที่กำหนดให้ดำเนินการได้ ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ **ไม่เกินร้อยละ ๕** ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำนวนตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้เก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เว้นแต่เป็นสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
๓	ห้ามเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า
๔	สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
๕	โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
๖	การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
๗	การอยู่อาศัยหรือประกอบ พาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ ไม่เกิน ร้อยละ ๕ ของพื้นที่โครงการทั้งหมด
๘	การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
๙	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
๑๐	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
๑๑	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

๑. ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๒. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒ สายตาก - ขอนแก่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทาง **ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร**
๓. ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ **ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข





สีเขียว

ที่ดินประเภท

ชนบทและเกษตรกรรม



ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ **ไม่เกินร้อยละ ๑๐** ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ

ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทชนิด และจำพวกตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
๓	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๔	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ ไม่เกินร้อยละ ๕ ของพื้นที่โครงการทั้งหมด
๕	การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
๖	การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ ไม่เกินร้อยละ ๕ ของพื้นที่โครงการทั้งหมด
๗	การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุใน ระยะ ๑๐๐ เมตร จากริมทางหลวงแผ่นดิน

ริมทางหลวง แผ่นดิน หมายเลข	สายทาง
๑๑	สายอินทร์บุรี – เชียงใหม่
๑๒	ตาก - ขอนแก่น
๑๑๗	นครสวรรค์ – พิษณุโลก
๑๐๖๓	สายต่อเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลกควบคุม - ต่อเขตเทศบาลตำบลบาง กระทุ่มควบคุม
๑๐๖๔	สายต่อเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลกควบคุม - บึงพระ
๑๐๖๕	สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑๐๑ (พวานกระต่าย) - บรรจบทางหลวง หมายเลข ๑๑๗ (บางระกำ)
๑๐๘๖	สายต่อเขตเทศบาลเมืองควบคุม - บรรจบหมายเลข ๑๑ (วัดโบสถ์)
๑๑๖๑	สายทางแยกเข้าสถานีวิทยุ ป.ช.ส.พิษณุโลก
พล. ๒๐๓๒ , ๖๐๕๓	ถนน อบจ.พล. ๓๐๐๑ บ้านดงข่อย – บ้านบางสะพาน)
ถนน	ถนน อบต.วังทอง (บ้านเสือลากหาง – บ้านดอนม่วง)

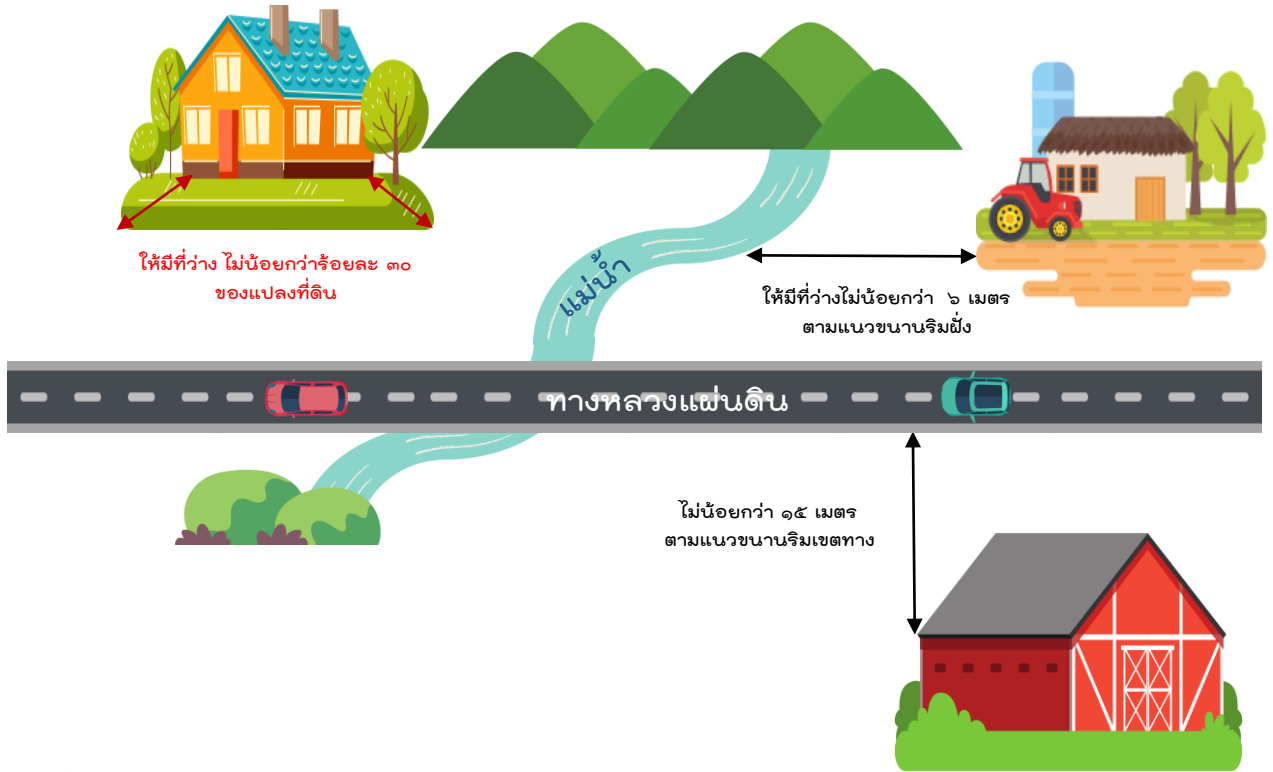
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

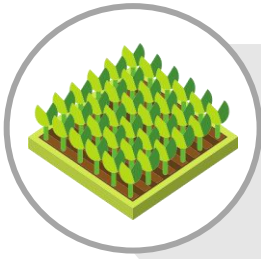
๑. ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

๒. ให้มีที่ว่างตามแนวขนาดริมเขตทาง **ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร** ประกอบด้วยทาง
หลวงแผ่นดิน

ริมทางหลวง แผ่นดิน หมายเลข	สายทาง
๑๑	สายอินทร์บุรี – เชียงใหม่
๑๒	สายตาก – ขอนแก่น
๑๑๗	สายนครสวรรค์ – พิษณุโลก
๑๐๖๔	สายต่อเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลกควบคุม - บึงพระ
๑๐๖๕	สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑๐๑ (พวานกระต่าย) - บรรจบทางหลวง ๑๑๗ (บางระกำ)
๑๐๘๖	สายต่อเขตเทศบาลเมืองพิษณุโลกควบคุม - บรรจบทางหลวงหมายเลข ๑๑ (วัดโบสถ์)
๑๑๖๑	สายทางแยกเข้าสถานีวิทยุ ป.ช.ส. พิษณุโลก

๓. ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่ง **ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





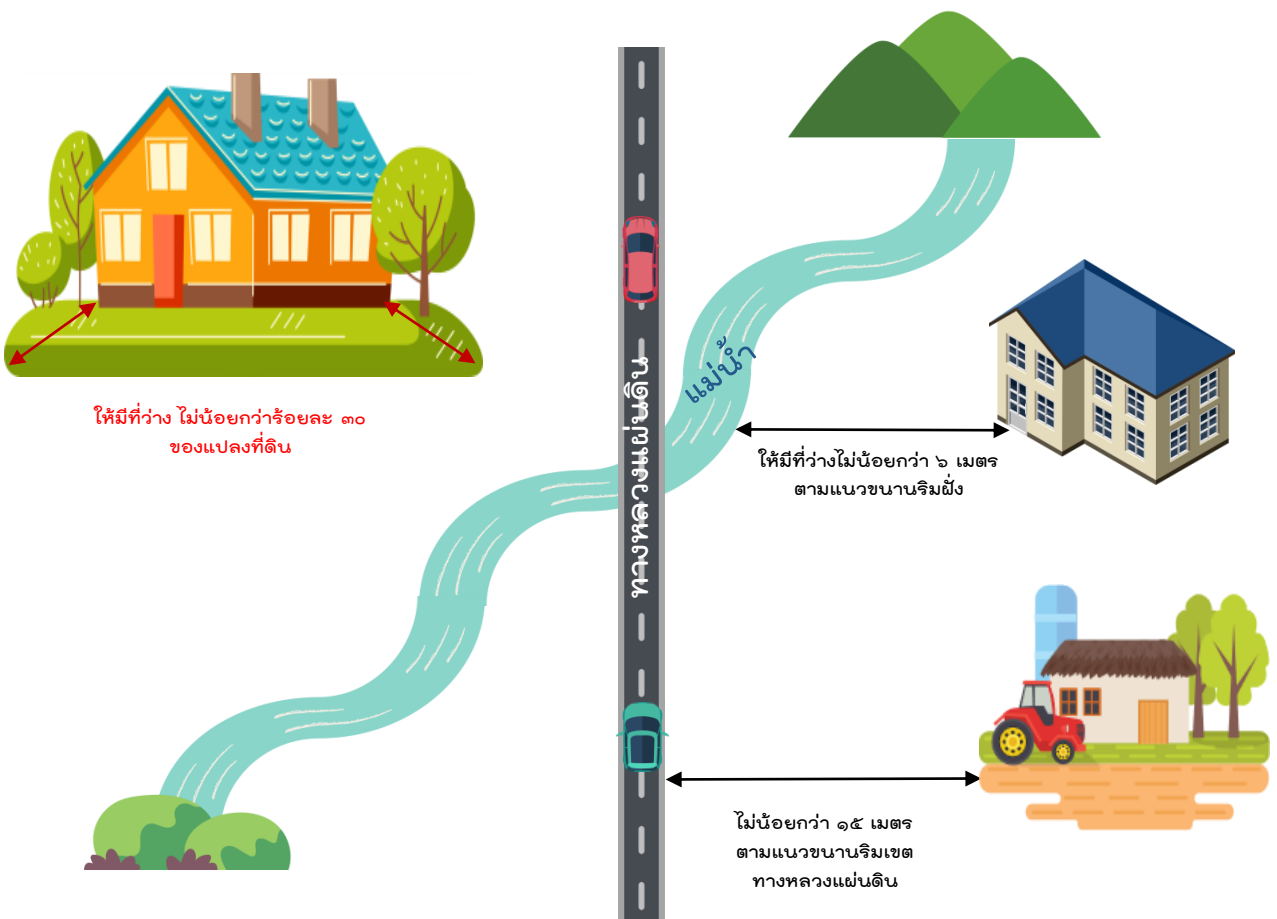
สีเขียวมีกรอบ และเส้นทแยงสีน้ำตาล ปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม



ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

๑. ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๒. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒ (ตอนเลี้ยงเมือง) สายตาก-ขอนแก่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทาง **ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร**
๓. ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ **ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





สีเขียวอ่อน

ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ
และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ

ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมและกำจัดมูลฝอย

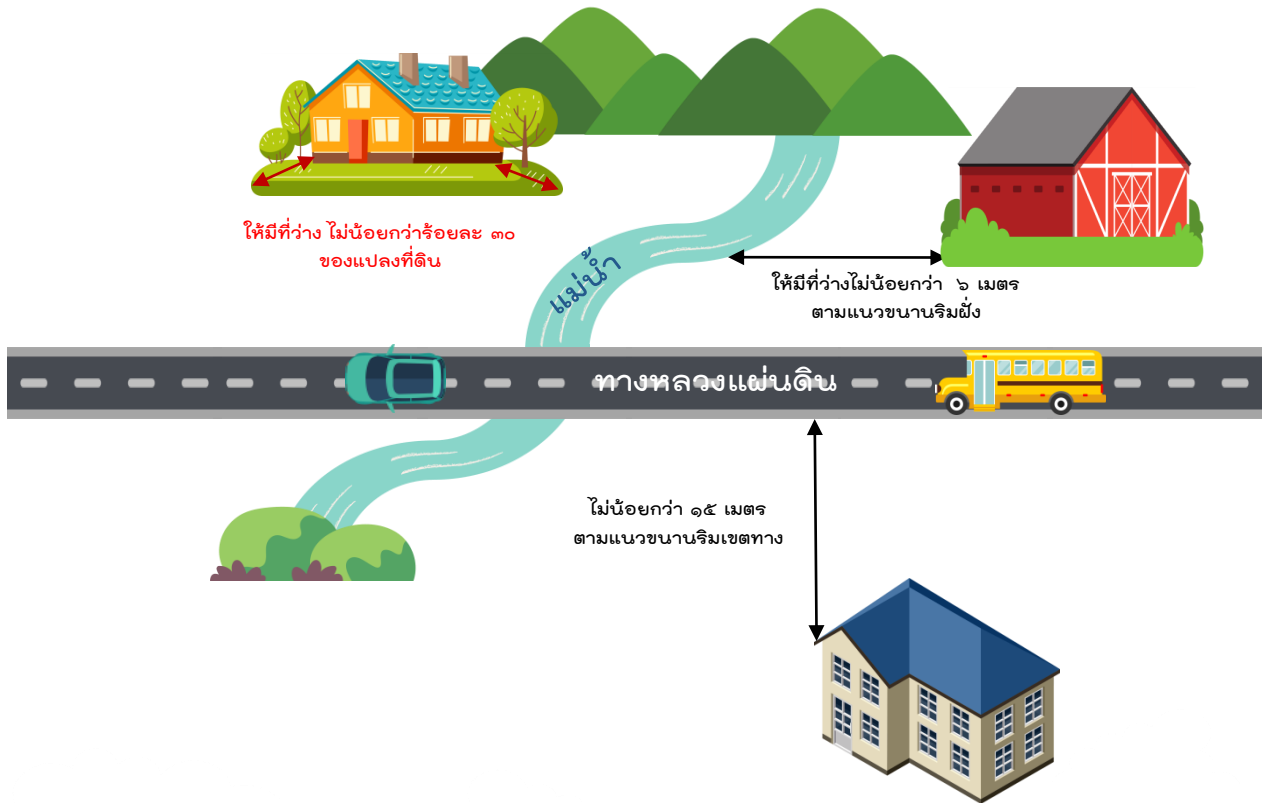
ที่ดินประเภทนี้ ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัย เกษตรกรรมหรือเกี่ยวกับเกษตรกรรม การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการหรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น

ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	เลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า
๒	โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
๓	จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
๔	การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
๕	การอยู่อาศัยประเภทห้องแถวหรือตึกแถว
๖	การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
๗	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

๑. ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๒. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒ สายตาก-ขอนแก่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทาง **ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร**
๓. ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนาน **ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





สีเขียวมะกอก

ที่ดินประเภท

สถาบันการศึกษา

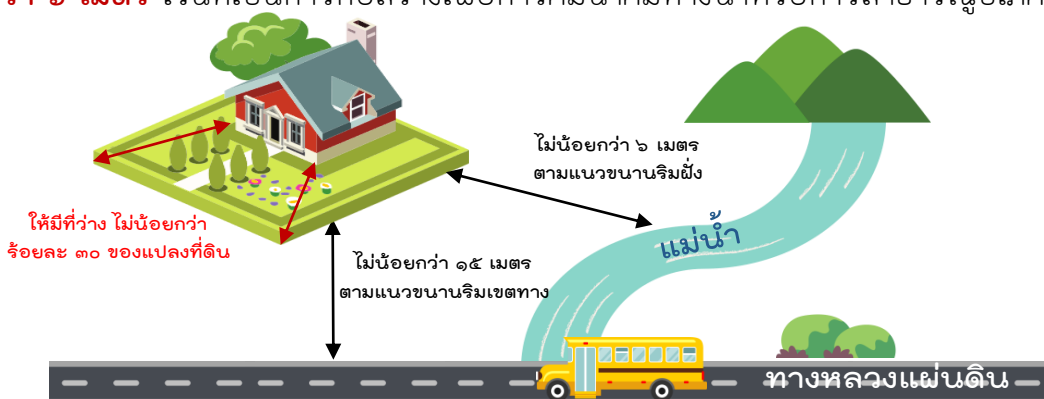


ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

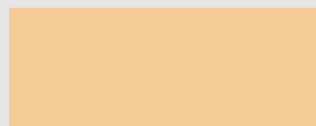
1. ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
2. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทาง **ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร**
3. ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนาน

ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นที่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค



สีน้ำตาลอ่อน

ที่ดินประเภทอนุรักษ์
เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์
ศิลปวัฒนธรรมไทย



ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย และ สถาปัตยกรรมท้องถิ่น อุตสาหกรรม หัตถกรรม การท่องเที่ยว การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

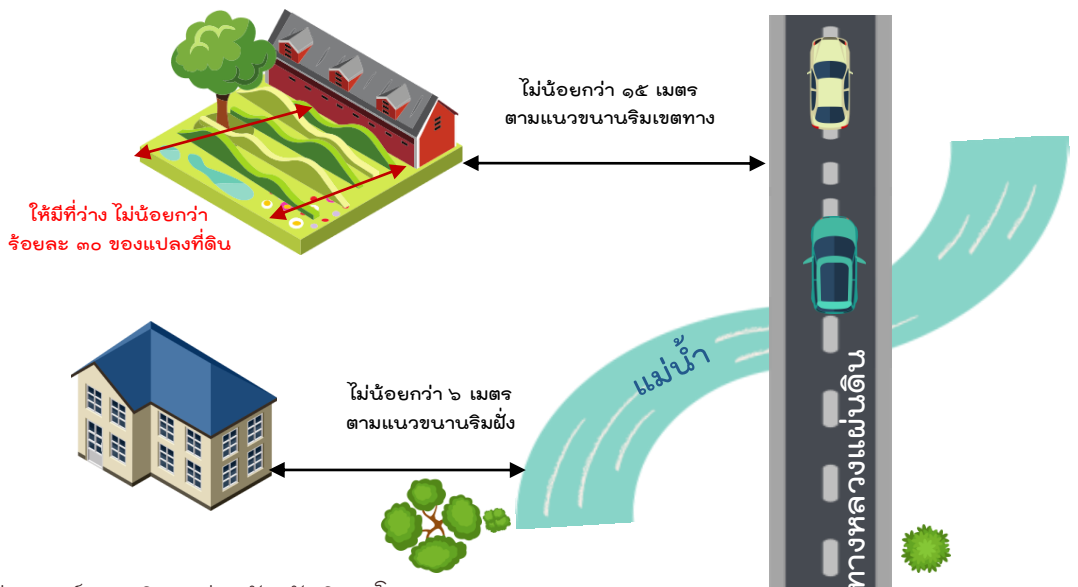
ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
๒	คลังน้ำมัน/สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและ ก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่าย
๓	สถานที่บรรจุก๊าซ เก็บก๊าซ ห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึง สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

ลำดับที่	กิจการ
๔	เลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า
๕	สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
๖	โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
๗	การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
๘	การอยู่อาศัยประเภทห้องแถวหรือตึกแถว
๙	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
๑๐	ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
๑๑	กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
๑๒	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒ สายตาก-ขอนแก่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทาง **ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร**
- ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่ง **ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





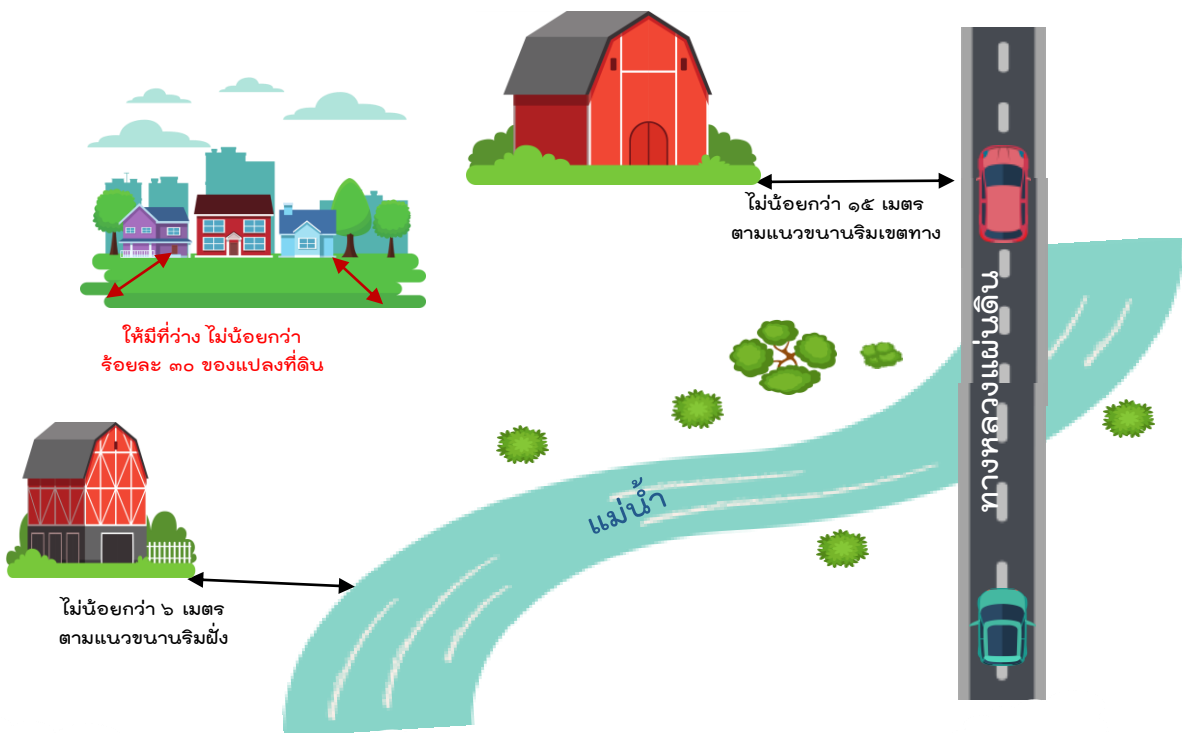
สี่เทอาอ่อน ที่ดินประเภท สถาบันศาสนา

ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้

- ๑. ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- ๒. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดิน ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทาง **ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร**

๓. ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่ง **ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร** เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





สีน้ำเงิน

ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
การสาธารณูปโภค
และสาธารณูปการ



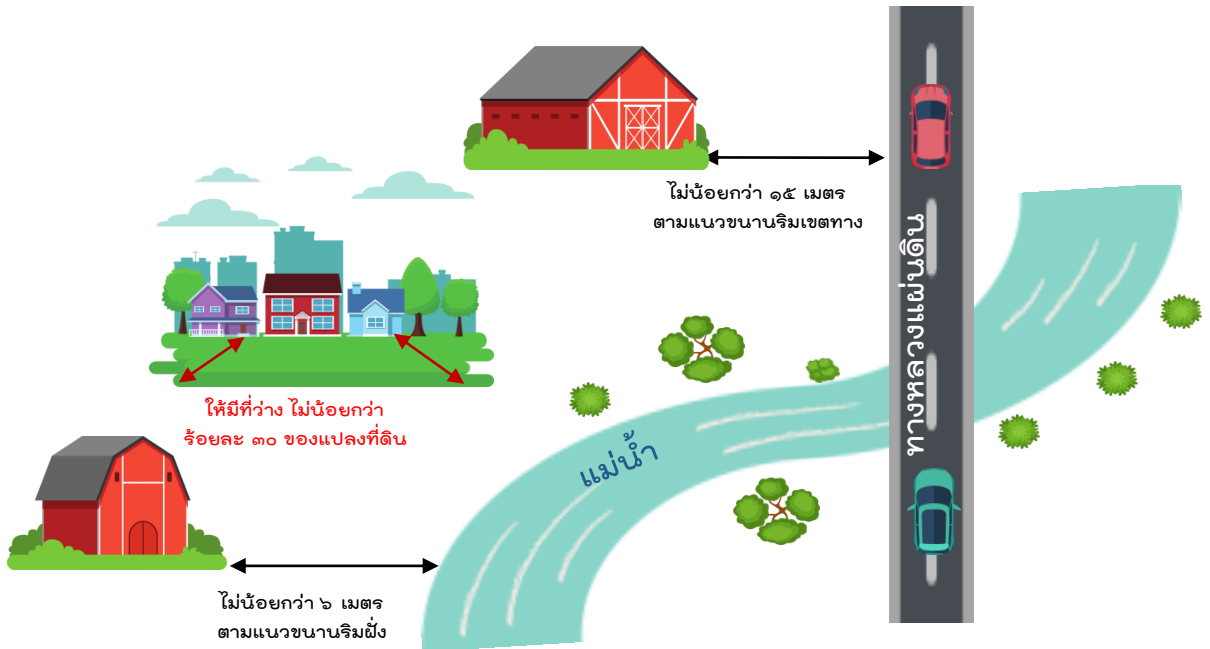
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้

๑. ให้มีที่ว่าง **ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐** ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

๒. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดิน ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทาง **ไม่น้อยกว่า
๑๕ เมตร**

๓. ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่ง
ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค



การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผู้ประสงค์ขอทราบการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านผังเมือง สามารถตรวจสอบได้
๒ กรณี

(๑) กรณีเป็นเจ้าของที่ดิน

(๒) กรณีไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน (ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ)

โดยยื่นขอทราบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ต่อองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่ดิน
ตั้งอยู่ หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก ตามตัวอย่างรูปแบบหนังสือการขอ
ทราบการใช้ประโยชน์ที่ดิน และหนังสือมอบอำนาจ รายละเอียดตามคิวอาร์โค้ดข้างล่างนี้



หนังสือขอทราบการใช้ประโยชน์ที่ดิน



หนังสือมอบอำนาจ



ภาคผนวก

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๓



บรรณานุกรม

๑. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๓

๓. กรมโยธาธิการและผังเมือง. ๒๕๖๓. คู่มือและแนวทางการปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ : ขั้นตอนและกระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวม (Online) . http://oldoffice.dpt.go.th/km/images/pdf/paper_km_1_63.pdf , ๙ มีนาคม ๒๕๖๖.

๔. กรมโยธาธิการและผังเมือง. ๒๕๖๓. คู่มือขั้นตอนการขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม (Online). https://pvnweb.dpt.go.th/web-upload/43x528df2e7798e617aba7f8918a3ad9627/m_document/22564/4319/file-download/523eeef952d38044f0335cac9c00ffd5.pdf , ๙ มีนาคม ๒๕๖๖.

คณะกรรมการ

คณะที่ปรึกษาการจัดทำคู่มือองค์ความรู้ฯ ประกอบด้วย

นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก

ประธานคณะที่ปรึกษา

รองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก

คณะที่ปรึกษา

ปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก

คณะที่ปรึกษา

รององค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก

คณะที่ปรึกษา

ผู้อำนวยการกองช่าง

คณะที่ปรึกษา

คณะทำงานจัดทำคู่มือองค์ความรู้ฯ ประกอบด้วย

นางสาวสุวิมล สิงห์สุ

นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ

หัวหน้าคณะทำงาน

นางสาวมณฑิลา กัญญา

นักผังเมืองปฏิบัติการ

คณะทำงาน

นายอนุภาพ ไพบูลย์

นายช่างโยธาชำนาญงาน

คณะทำงาน

คณะทำงานตรวจสอบคู่มือองค์ความรู้ฯ ประกอบด้วย

ผู้อำนวยการกองช่าง

หัวหน้าคณะทำงาน

หัวหน้าฝ่ายผังเมือง

คณะทำงาน

หัวหน้าฝ่ายสำรวจและออกแบบ

คณะทำงาน

ผู้ออกแบบกราฟิก

นายเตชสิทธิ์ วิโรจน์ภัทรสกุล นักดิจิทัลพัฒนาเมืองรุ่นใหม่

สำนักงานส่งเสริม

เศรษฐกิจดิจิทัล

