



คู่มือองค์ความรู้

ผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก

องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก

คำนำ

ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้กำหนดวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข ปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งมุ่งพัฒนาชุมชนบ้านใหม่ เพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ ให้ใช้บังคับในท้องที่ (๑) ตำบลวัดพริก (๒) ตำบลวังน้ำคู้ (๓) ตำบลวีรวงาม อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก ในฐานะเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีเขตรับผิดชอบในพื้นที่จังหวัดพิษณุโลก มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐ และแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ และแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๓ จึงจัดทำคู่มือองค์ความรู้ ผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และส่งเสริมองค์ความรู้ให้แก่ประชาชนในพื้นที่ที่มีความรู้ความเข้าใจในการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ เพื่อป้องกันปัญหาและลดข้อพิพาทในการใช้ประโยชน์ที่ดิน สังคมมีความสงบเรียบร้อย บ้านเมืองเกิดความสวยงาม สะอาด สะอาด ปลอดภัย และการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ในที่ดินรองรับการเติบโตและการขยายตัวของเมืองในอนาคต

องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือองค์ความรู้ฉบับนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ประชาชนในพื้นที่จังหวัดพิษณุโลก และบุคคลที่สนใจต่อไป

กองช่าง ฝ่ายผังเมือง

องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก

ธันวาคม ๒๕๖๖

สารบัญ

รายการ	หน้า
ผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก	๑
กระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก	๒
แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก	๓
สาระสำคัญในการใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก	๔
พื้นที่การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก	๕
- สีเหลือง	๖
- สีส้ม	๘
- สีแดง	๑๐
- สีเขียว	๑๒
- สีเขียวอ่อน	๑๔
- สีเขียวมะกอก	๑๖
- สีเทาอ่อน	๑๗
- สีน้ำเงิน	๑๘
การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณแนวถนนแบบ ก , แบบ ข , แบบ ค	๑๙
การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๒๐
ภาคผนวก	๒๓
- กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๘	
บรรณานุกรม	๒๔



ผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่

ผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่

ผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ คือ แผนผังนโยบาย และโครงการรวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมือง และการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่งการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การบริการ สาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ซึ่งเป็นนโยบาย และมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการ สาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชน ในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ



กระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวม ชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก

๑

การสำรวจ กำหนดเขตผัง วิเคราะห์
และจัดทำร่างผังเมืองรวม
(มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๓)

๒

การประชุมเพื่อพิจารณา
ร่างผังเมืองรวม

๓

การประชุมคณะกรรมการผังเมือง
(มาตรา ๒๖)

๓

การประชุมรับฟัง
ความคิดเห็นของประชาชน
(มาตรา ๓)

๔

การปิดประกาศ
พร้อมข้อกำหนด ๙๐ วัน
(มาตรา ๒๙)

๖

การรวบรวม ตรวจสอบ พิจารณาคำร้อง
และแจ้งผลการพิจารณาคำร้อง
(มาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๑)

๕

การเสนอคณะรัฐมนตรีให้ความเห็น
ชอบและประกาศในราชกิจจานุเบกษา
(มาตรา ๓๒ และมาตรา ๓๓)

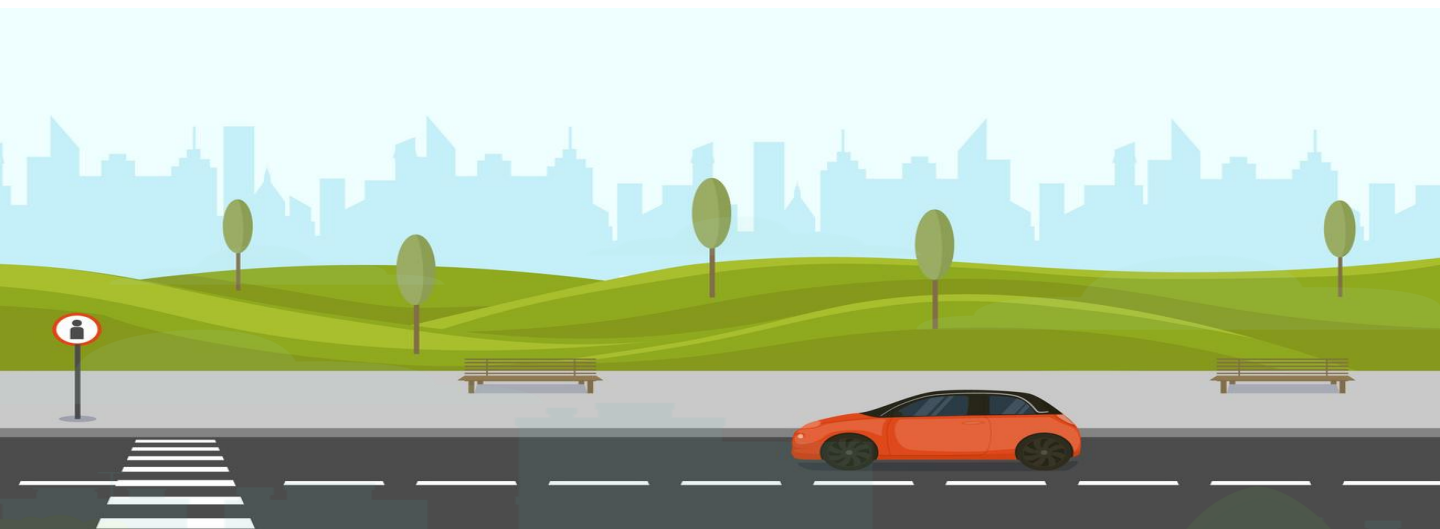
๗

การจัดทำเอกสารประกอบ
การยกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย

สาระสำคัญในการใช้บังคับ ผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก



ลำดับที่	สาระสำคัญในการใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่
๑	ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนบ้านใหม่ให้เป็นศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง การเกษตร การผลิตและการบริการสาธารณะ
๒	ส่งเสริม พัฒนา และอนุรักษ์ แหล่งน้ำและพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นแหล่งผลิตอาหารที่สำคัญอย่างยั่งยืน
๓	ส่งเสริมและพัฒนาด้านการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการ ให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
๔	อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



พื้นที่การใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก

มาตรการใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่

ประเภทสี	ที่ดินในบริเวณ หมายเลข ถึง หมายเลข	ที่ดินประเภท
๑. เหลือง	๑.๑ - ๑.๒๐	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
๒. ส้ม	๒.๑ - ๒.๖	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
๓. แดง	๓.๑ - ๓.๕	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
๔. เขียว	๔.๑ - ๔.๒๑	ชนบทและเกษตรกรรม
๕. เขียวอ่อน	๕.๑ - ๕.๓	ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม
๖. เขียวมะกอก	๖.๑ - ๖.๖	สถาบันการศึกษา
๗. เทาอ่อน	๗.๑ - ๗.๖	สถาบันศาสนา
๘. น้ำเงิน	๘.๑ - ๘.๑๑	สถาบันราชการ การสาธารณสุขพิเศษและ สาธารณสุขการ



สี่เหลี่ยม

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

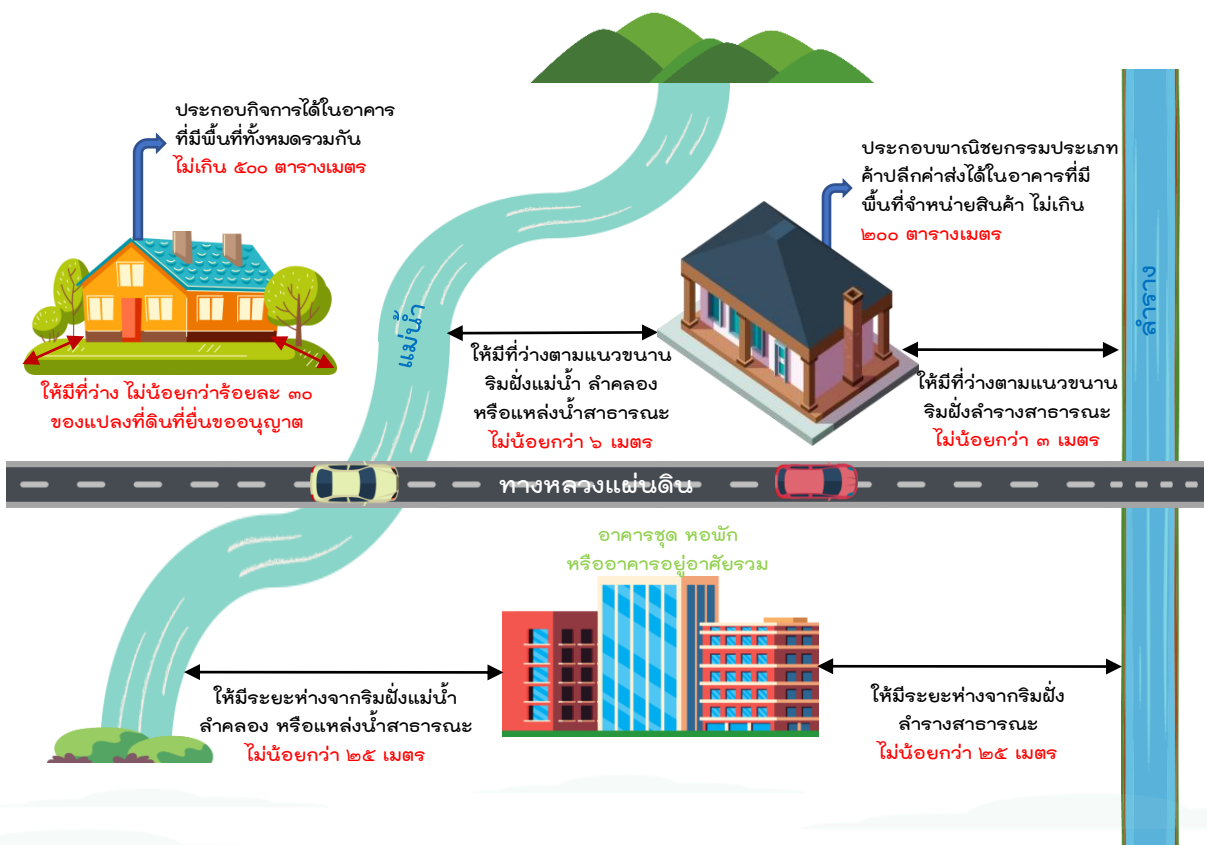
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ ๑๕ ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ

ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
๓	คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ ประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษา ประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
๔	เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
๕	เกษตรกรรมที่ใช้สารเคมีซึ่งก่อให้เกิดเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
๖	สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
๗	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๘	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
๙	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
๑๐	โรงฆ่าสัตว์
๑๑	ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
๑๒	สถานที่เก็บและลานตากผลิตผลทางการเกษตร
๑๓	กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
๑๔	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

ลำดับที่	ดำเนินการหรือประกอบกิจการ
๑	ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมด รวมกันไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร <u>เว้นแต่</u> การดำเนินการหรือประกอบกิจการโดยหน่วยงานของรัฐ
๒	ที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่จำหน่ายสินค้า ไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร
๓	ให้มีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๔	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมฝั่งลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร <u>เว้นแต่</u> เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข
๕	ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง แหล่งน้ำสาธารณะ หรือลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร





สีส้ม

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ **ไม่เกินร้อยละ ๑๕** ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
๓	คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
๔	เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
๕	เกษตรกรรมที่ใช้สารเคมีซึ่งก่อให้เกิดเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
๖	สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
๗	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๘	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
๙	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
๑๐	โรงฆ่าสัตว์
๑๑	ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
๑๒	สถานที่เก็บและลานตากผลิตผลทางการเกษตร
๑๓	กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
๑๔	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

ลำดับที่	ดำเนินการหรือประกอบกิจการ
๑	ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมด รวมกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร
๒	ที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่จำหน่ายสินค้า ไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร
๓	ให้มีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๔	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมฝั่งลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร <u>เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือสาธารณูปโภค</u>
๕	ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง แหล่งน้ำสาธารณะ หรือลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร





สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

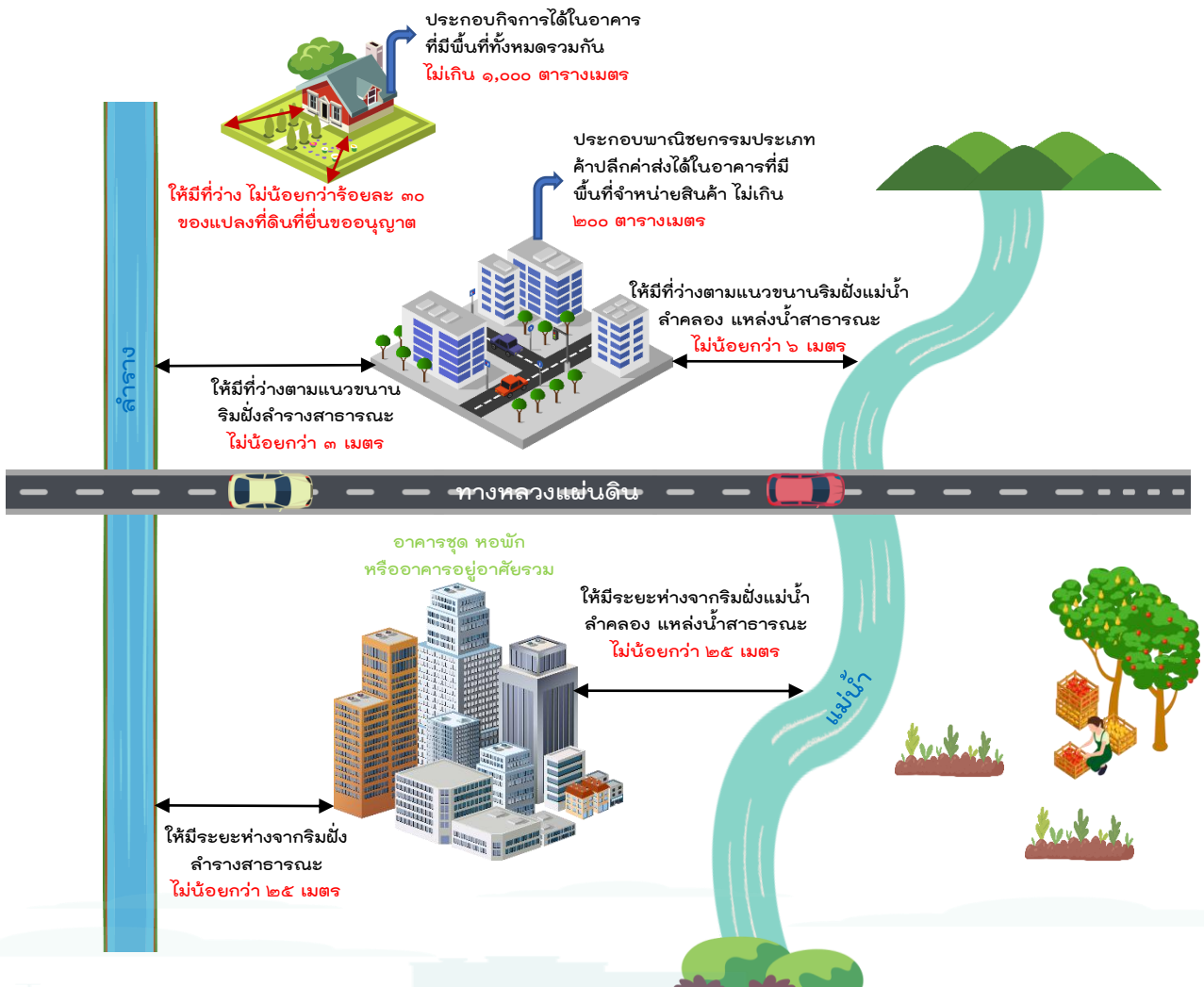


ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ **ไม่เกินร้อยละ ๑๐** ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
๓	คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
๔	เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
๕	เกษตรกรรมที่ใช้สารเคมี ซึ่งก่อให้เกิดเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
๖	สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
๗	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๘	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
๙	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
๑๐	โรงฆ่าสัตว์
๑๑	ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
๑๒	สถานที่เก็บและลานตากผลิตผลทางการเกษตร
๑๓	กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
๑๔	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ลำดับที่	ดำเนินการหรือประกอบกิจการ
๑	ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกัน ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร
๒	ประกอบพาณิชย์ยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่จำหน่ายสินค้า ไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร
๓	ให้มีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๔	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมฝั่งลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค
๕	ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง แหล่งน้ำสาธารณะ หรือลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร





สีเขียว ที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม



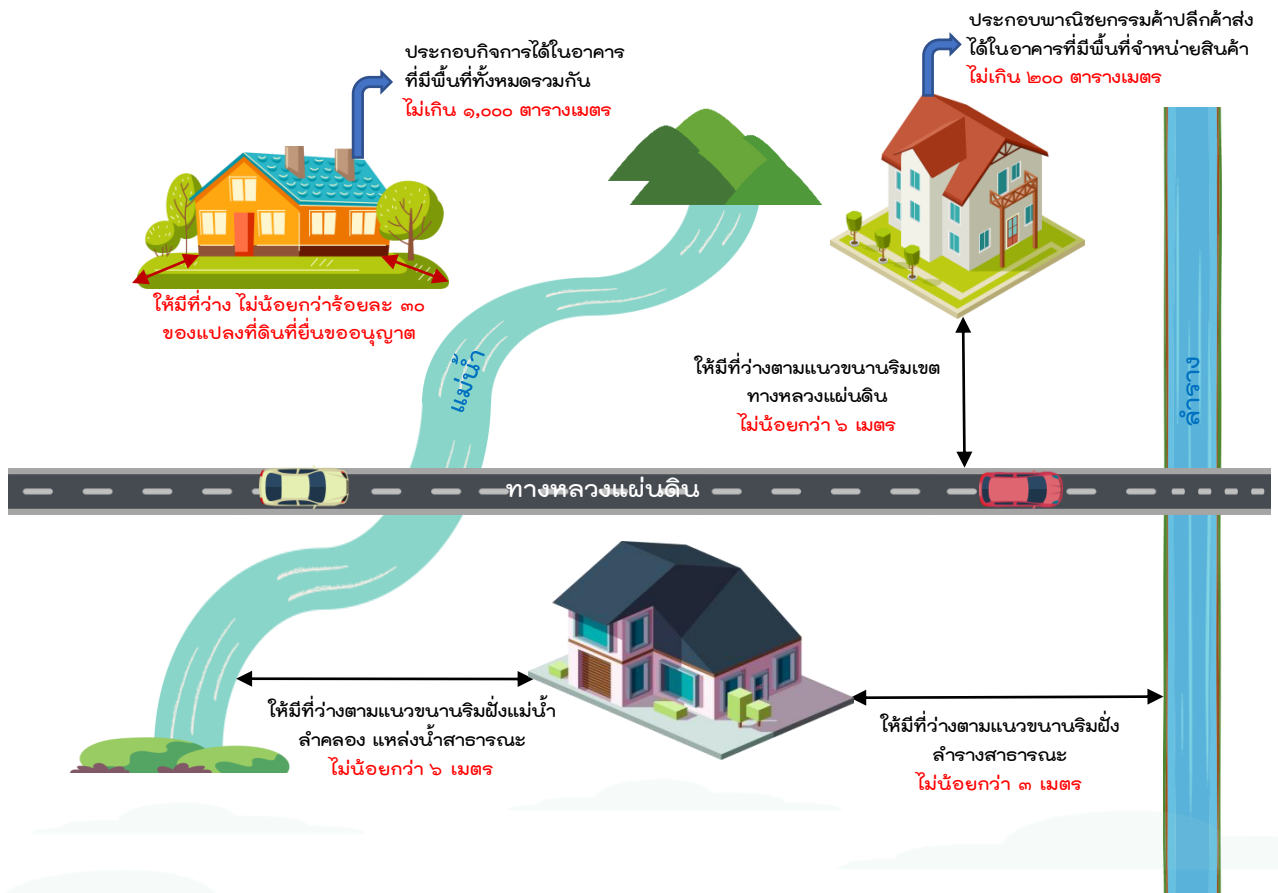
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณสุขปศุสัตว์และสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ **ไม่เกินร้อยละ ๑๐** ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ

ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
๓	คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
๔	โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
๕	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๖	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
๗	จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
๘	การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
๙	การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
๑๐	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ เว้นแต่ที่มีระยะห่างจากริมเขตทางหลวงแผ่นดินทางหลวงชนบท ริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ เกินกว่า ๓๐๐ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

ลำดับที่	ดำเนินการหรือประกอบกิจการ
๑	ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกัน ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และไม่ใช่อาคารสูง
๒	ที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่จำหน่ายสินค้า ไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร
๓	ให้มีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๔	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดิน ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร
๕	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมฝั่งลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข





สีเขียวอ่อน

ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ
และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ

ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำที่เป็นของรัฐหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

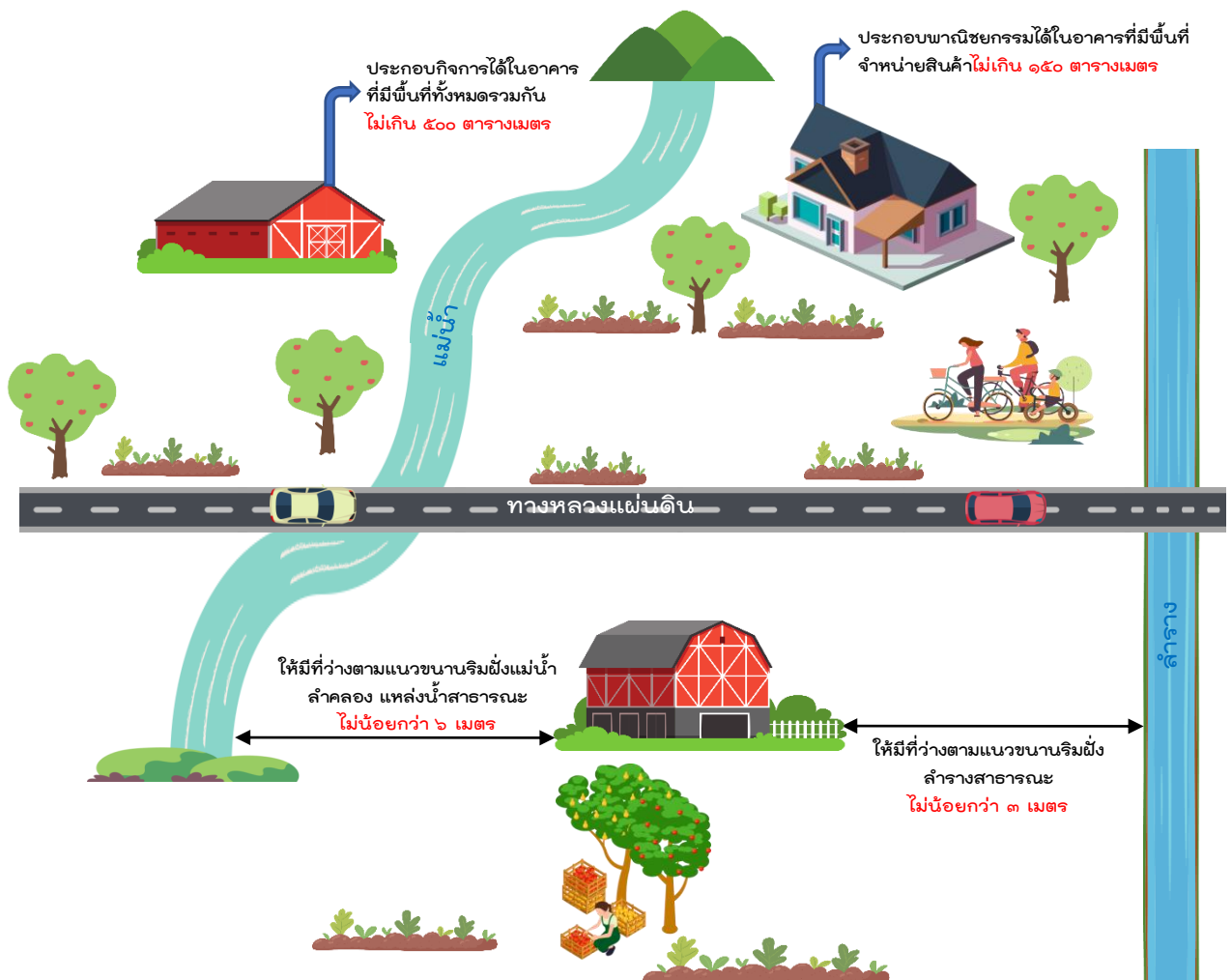
ที่ดินประเภทนี้ ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เกษตรกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
๒	โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
๓	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๔	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
๕	จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
๖	การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
๗	การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
๘	คลังสินค้าเพื่อการขายส่งหรือการผลิต
๙	สถานที่เก็บสินค้าซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม
๑๐	กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
๑๑	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ
๑๒	โรงซ่อม สร้าง หรือบริการยานพาหนะที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

ลำดับที่	ดำเนินการหรือประกอบกิจการ
๑	ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกัน ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร และไม่ใช้อาคารสูง
๒	ที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่จำหน่ายสินค้า ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร
๓	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมฝั่งลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร <u>เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข</u>





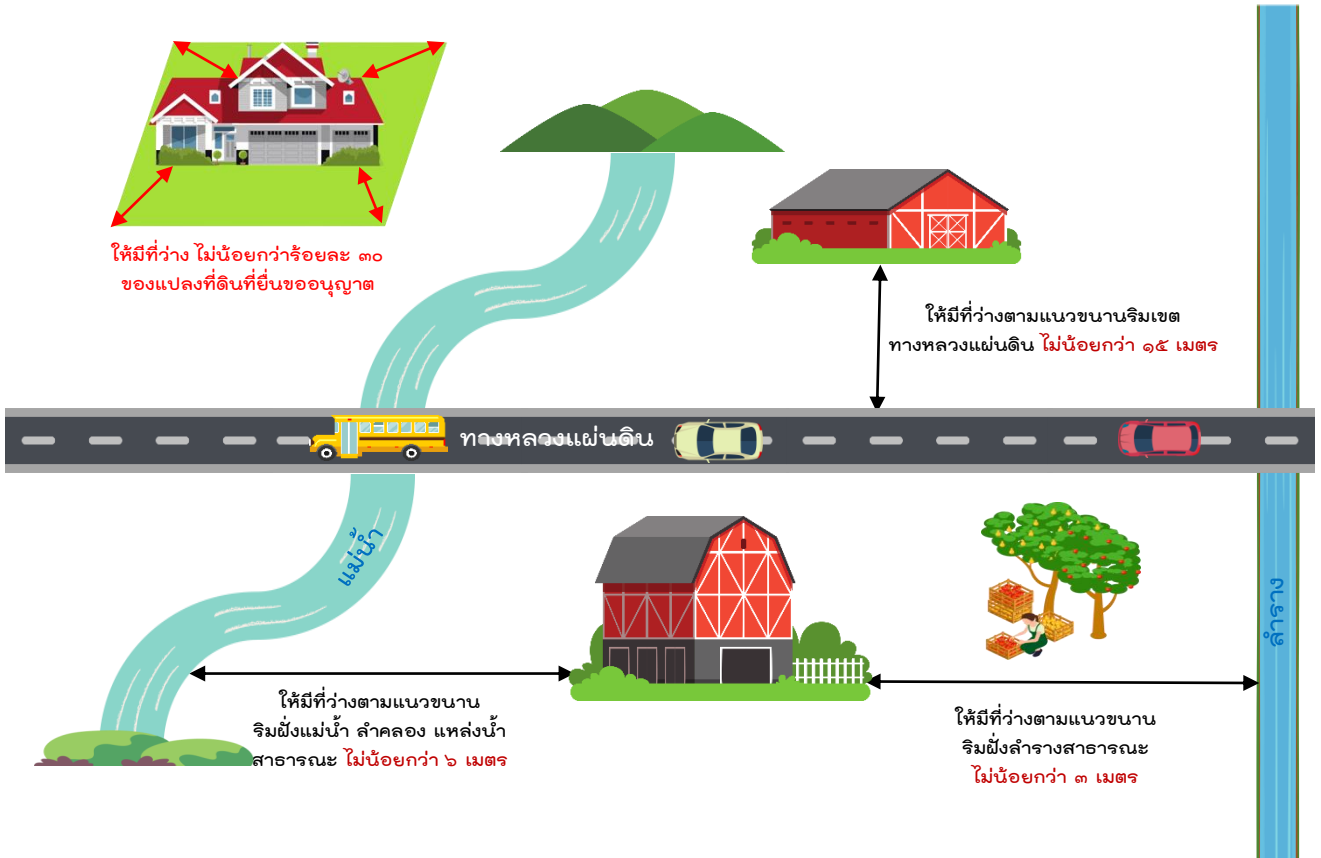
สีเขียวมะกอก ที่ดินประเภทสถาบัน การศึกษา



ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

1. ให้มีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
2. ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดิน ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร
3. ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และขนานริมฝั่งของลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





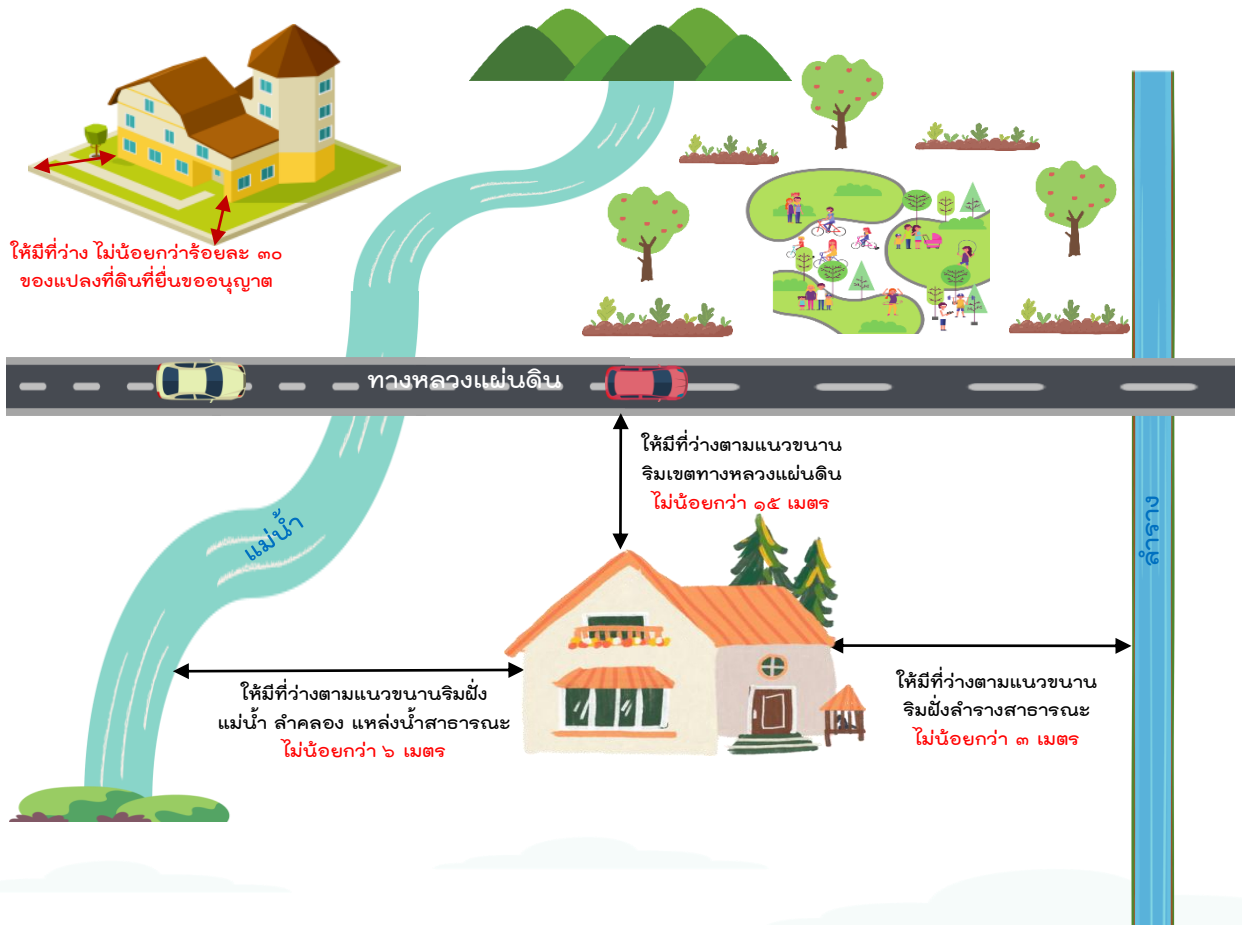
สี่เทอา่อน ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

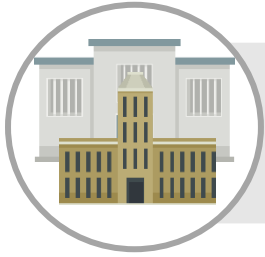
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

1. ให้มีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
2. ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร
3. ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ

ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และขนานริมฝั่งลำรางสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





สีน้ำเงิน

ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ



ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

๑. ให้มีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

๒. ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

๓. ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ

ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และขนานริมฝั่งของลำรางสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค



การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณแนวถนนสาย ก, ถนนสาย ข, และถนนสาย ค ดังต่อไปนี้

บริเวณแนวถนน	สาย
ก	ก ๑, ก ๒, ก ๓, ก ๔, ก ๕, ก ๖, ก ๗, ก ๘, ก ๙, ก ๑๐
ข	ข
ค	ค ๑, ค ๒, ค ๓, ค ๔

ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งทำยกกฎกระทรวง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) การสร้างถนนหรือเกี่ยวข้องกับถนน และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- (๒) การสร้างรั้วหรือกำแพง
- (๓) เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมที่มีความสูงของอาคาร **ไม่เกิน ๙ เมตร** หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่



ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุม
การก่อสร้างอาคาร หรือ
การประกอบกิจการ ในเขตผังเมืองรวม
ปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับนี้

การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผู้ประสงค์ขอทราบการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านผังเมือง สามารถตรวจสอบได้ ๒ กรณี

(๑) กรณีเป็นเจ้าของที่ดิน

(๒) กรณีไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน (ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ)

โดยยื่นขอทราบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่ดินตั้งอยู่ หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก ตามตัวอย่างรูปแบบหนังสือการขอทราบการใช้ประโยชน์ที่ดิน และหนังสือมอบอำนาจ รายละเอียดตามคิวอาร์โค้ดข้างล่างนี้



หนังสือขอทราบการใช้ประโยชน์ที่ดิน



หนังสือมอบอำนาจ

ที่.....

บริษัท/หัก.....
บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง ขอรบการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านผังเมือง

เรียน

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน ๑ ฉบับ
- ๒. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน จำนวน ๑ ฉบับ
- ๓. สำเนาโฉนดที่ดินที่จะก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ ฉบับ
- ๔. แผนที่บริเวณสถานที่ก่อสร้างโดยสังเขป จำนวน ๑ ฉบับ
- ๕. หนังสือมอบอำนาจ (ในกรณีที่มิใช่เจ้าของโฉนดที่ดิน) จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยข้าพเจ้า (นาย/นาง/นางสาว).....อายุ.....ปี
 อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 ในฐานะเจ้าของที่ดิน ผู้รับมอบอำนาจ จาก.....
 ตามโฉนดที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....
 ระบุว่า.....แปลงที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 ซึ่งอยู่ในเขตที่มีพระราชบัญญัติผังเมืองบังคับใช้ผู้นั้น

เนื่องจากมีความประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงดังกล่าว ดำเนินการ.....

ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงขอรบการใช้ประโยชน์ที่ดินในการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งขณะนี้ยังไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ในที่ดินแปลงดังกล่าวและการขอรับความคิดเห็นครั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้มีเจตนาแอบแฝงฉ้อฉล หลีกเลี่ยงข้อกฎหมายใด ๆ ทั้งสิ้น โดยเอกสารที่แนบมานี้ เป็นเอกสารที่ถูกต้องและรับรองว่าเป็นความจริงทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ).....
(.....)

โทรศัพท์.....

หนังสือมอบอำนาจ

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....ซึ่งเป็นผู้ถือบัตร.....

เลขที่.....ออกให้ ณ.....เมื่อวันที่.....

อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่บ้าน/ชุมชน.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอมอบอำนาจให้.....ซึ่งเป็นผู้ถือบัตร.....

เลขที่.....ออกให้ ณ.....เมื่อวันที่.....

อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่บ้าน/ชุมชน.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบในการที่ผู้รับมอบอำนาจได้กระทำไปตามหนังสือมอบอำนาจนี้
เสมือนว่า ข้าพเจ้าได้กระทำด้วยตนเองทั้งสิ้น

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

(ลงชื่อ).....ผู้มอบอำนาจ

.....

(ลงชื่อ).....ผู้รับมอบอำนาจ

.....

(ลงชื่อ).....พยาน

.....

(ลงชื่อ).....พยาน

.....

หมายเหตุ หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้จะสมบูรณ์เมื่อติดอากรแสตมป์ตามกฎหมายกำหนด

ภาคผนวก

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่
จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๘



บรรณานุกรม

๑. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านใหม่ จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๘

๓. กรมโยธาธิการและผังเมือง. ๒๕๖๓. คู่มือและแนวทางปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ : ขั้นตอนและกระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวม (Online). http://oldoffice.dpt.go.th/km/images/pdf/paper_km_1_63.pdf , ๕ ตุลาคม ๒๕๖๖.

๔. กรมโยธาธิการและผังเมือง. ๒๕๖๓. คู่มือขั้นตอนการขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม ผังเมืองรวม (Online). https://pvnweb.dpt.go.th/web-upload/43x528df2e7798e617aba7f8918a3ad9627/m_document/22564/4319/file_download/523eeef952d38044f0335cac9c00ffd5.pdf , ๕ ตุลาคม ๒๕๖๖

คณะทำงาน

คณะทำงานจัดทำคู่มือองค์ความรู้ฯ ประกอบด้วย

นางสาวสุวพัชร สิงห์สุ นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ หัวหน้าคณะทำงาน
นางสาวมณฑิกันต์ รุ่งรอบ นักผังเมืองปฏิบัติการ คณะทำงาน
นายอนุภาพ ไพบูลย์ นายช่างโยธาชำนาญงาน คณะทำงาน

คณะทำงานตรวจสอบคู่มือองค์ความรู้ฯ ประกอบด้วย

นายปิโยรส ปุญญฤทธิ์ ผู้อำนวยการกองช่าง หัวหน้าคณะทำงาน
นายสุฤทธิ บานแย้ม หัวหน้าฝ่ายการโยธา รก.ในตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายผังเมือง คณะทำงาน
นายอภิสิทธิ์ จงกล้าหาญ หัวหน้าฝ่ายสำรวจและออกแบบ คณะทำงาน



