

คู่มือองค์ความรู้

ผังเมืองรวมชุมชนนครไทย

จังหวัดพิษณุโลก

องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก

คำนำ

ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้กำหนดวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ภายในแนวเขตท้องที่ตำบลบ้านพร้าว ตำบลนครไทย ตำบลยางโกลน ตำบลเนินเพิ่ม และตำบลหนองกะท้าว อำเภอนครไทย จังหวัดพิษณุโลก ให้สอดคล้องกับการพัฒนา ระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก ในฐานะเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีเขตรับผิดชอบในพื้นที่จังหวัดพิษณุโลก มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐ และแก้ไขเพิ่มเติม , พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ และแก้ไขเพิ่มเติม และพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๓ จึงจัดทำคู่มือองค์ความรู้ผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๘ เพื่อเป็นคู่มือในการปฏิบัติงาน ส่งเสริมองค์ความรู้การใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก ให้แก่ประชาชนในพื้นที่ และส่งเสริมการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการพัฒนาเมือง การดำรงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การรักษาคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม ทำให้บ้านเมืองเกิดความสวยงาม มีความสะอาด ปลอดภัย และเพื่อการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ในที่ดินรองรับการเติบโตและการขยายตัวของเมืองในอนาคต

องค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือองค์ความรู้ฉบับนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประชาชนในพื้นที่ จังหวัดพิษณุโลก และผู้สนใจศึกษาต่อไป

สารบัญ

รายการ	หน้า
ผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก	๑
กระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก	๒
แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก	๓
สาระสำคัญในการใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก	๔
พื้นที่การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก	๕
- สีเหลือง	๖
- สีส้ม	๘
- สีแดง	๑๐
- สีเขียว	๑๒
- สีเขียวอ่อน	๑๔
- สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว	๑๖
- สีเขียวมะกอก	๑๗
- สีเทาอ่อน	๑๘
- สีน้ำเงิน	๑๙
การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณแนวถนนแบบ ก , แบบ ข , แบบ ค และแบบ ง	๒๐
การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๒๑
ภาคผนวก	๒๔
- กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๘	
บรรณานุกรม	๒๕



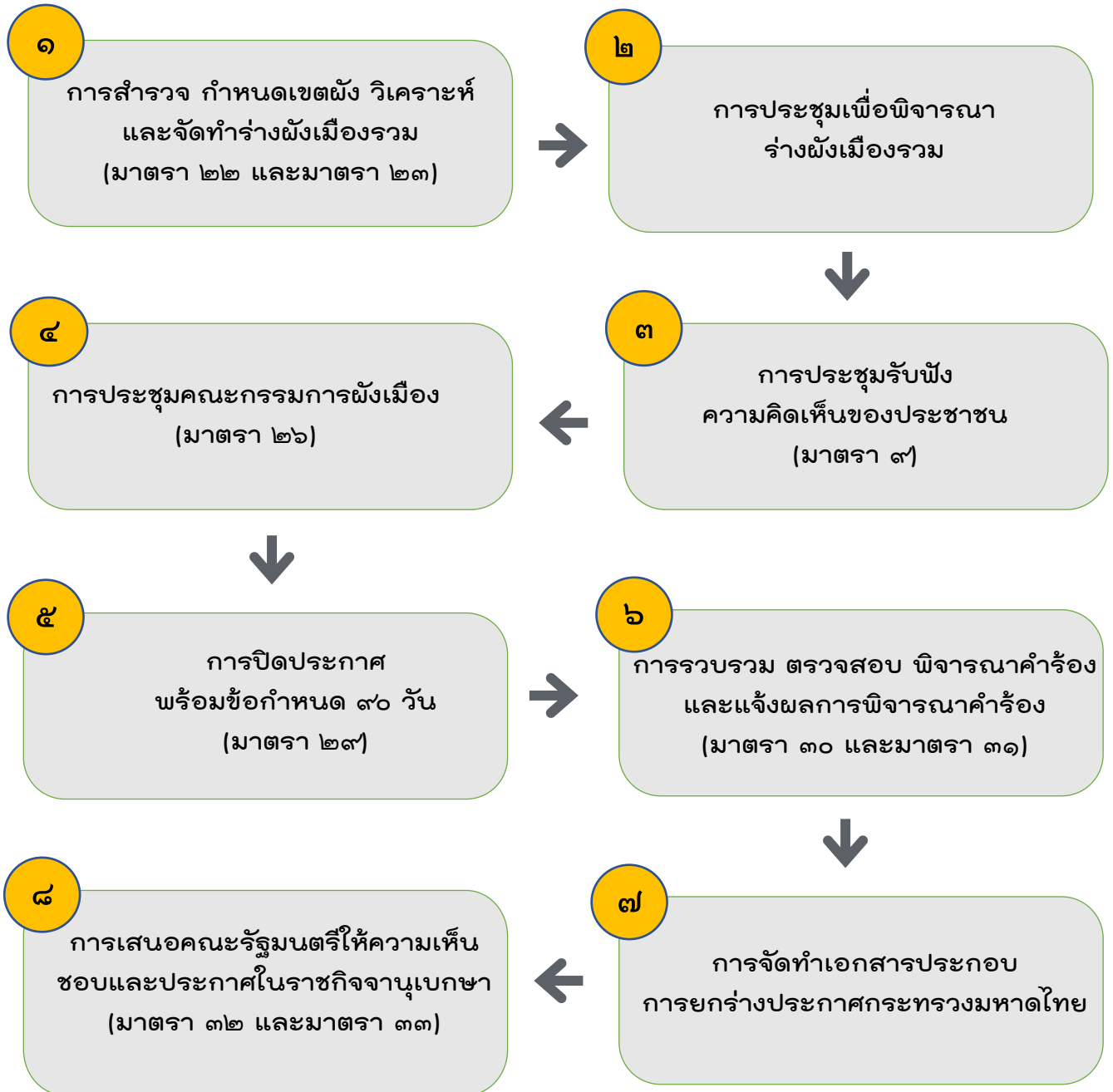
ผังเมืองรวมชุมชนนครไทย
จังหวัดพิษณุโลก

ผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก

ผังเมืองรวมชุมชนนครไทย คือ พังกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน มีผลใช้บังคับตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๘ วัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณท้องที่ ตำบลบ้านพร้าว ตำบลนครไทย ตำบลยางโกกลน ตำบลเนินเพิ่ม และตำบลหนองกะท้าว อำเภอนครไทย จังหวัดพิษณุโลก และมีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



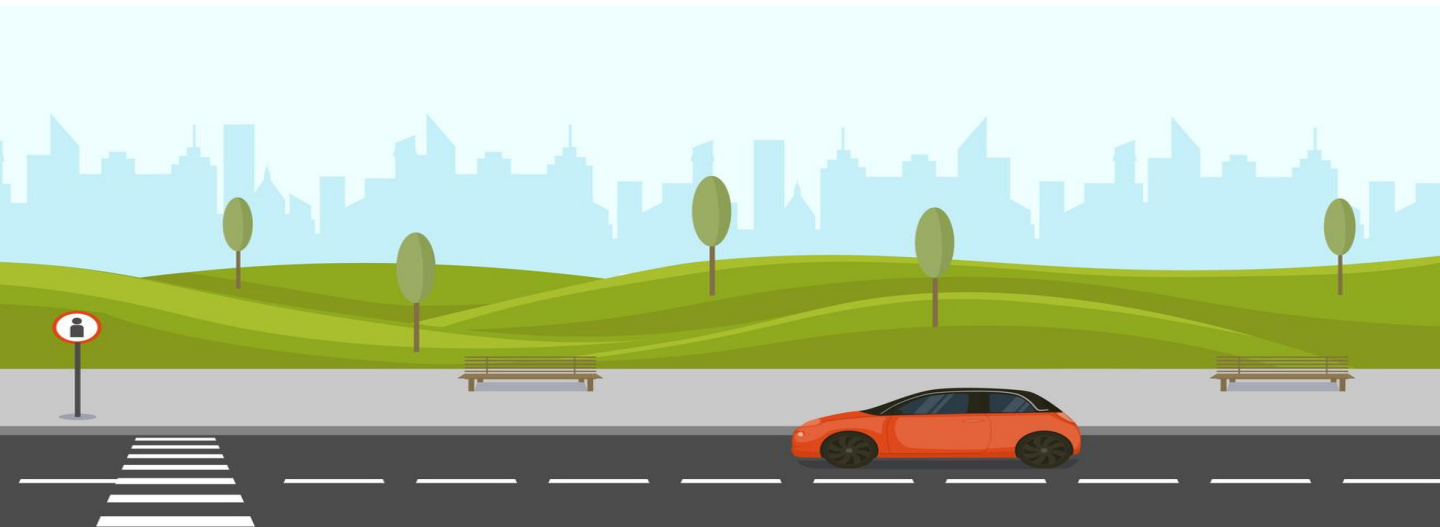
กระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก



สาระสำคัญในการใช้บังคับ ผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก



ลำดับที่	สาระสำคัญในการใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนนครไทย
๑	ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนนครไทยให้เป็นศูนย์กลางการเกษตร การผลิต และการบริการ
๒	ส่งเสริมและพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมให้สอดคล้องกับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน
๓	ส่งเสริมและพัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
๔	อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



พื้นที่การใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก

มาตรการใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนนครไทย

ประเภทสี	ที่ดินในบริเวณ หมายเลข	ให้เป็นที่ดินประเภท
เหลือง	๑.๑ - ๑.๑๔	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ส้ม	๒.๑ - ๒.๑๕	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
แดง	๓.๑ - ๓.๕	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
เขียว	๔.๑ - ๔.๒๙	ชนบทและเกษตรกรรม
เขียวอ่อน	๕.๑ - ๕.๒	ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม
เขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว	๖	อนุรักษ์ป่าไม้
เขียวมะกอก	๗.๑ - ๗.๖	สถาบันการศึกษา
เทาอ่อน	๘.๑ - ๘.๙	สถาบันศาสนา
น้ำเงิน	๙.๑ - ๙.๑๘	สถาบันราชการ การสาธารณสุขปิโภคและ สาธารณสุขการ



สี่เหลี่ยม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

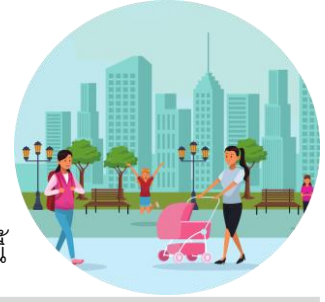


ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่

สำหรับ การใช้เพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ **ไม่เกินร้อยละ ๑๕**

ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ

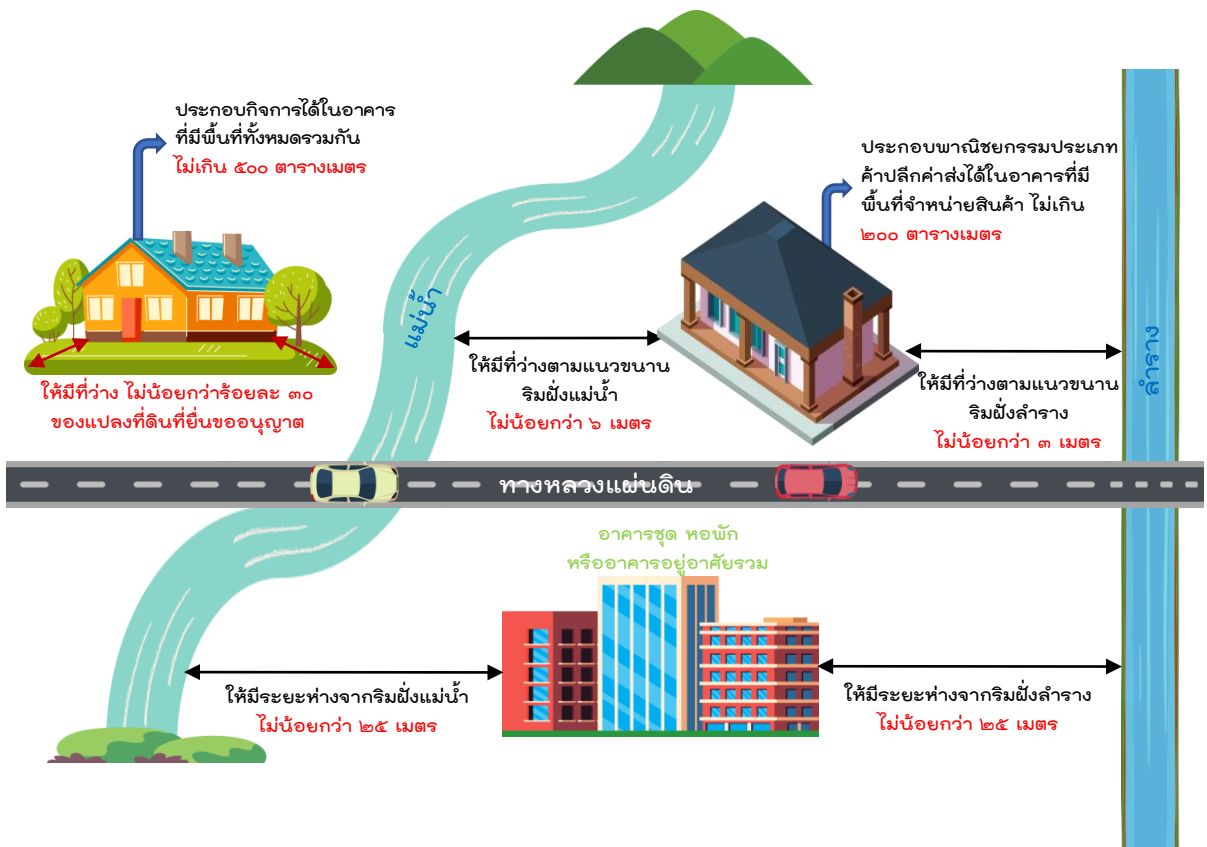
ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้



ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันและสถานที่เก็บน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
๓	คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภท โรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
๔	เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
๕	เกษตรกรรมที่ใช้สารเคมีซึ่งก่อให้เกิดเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม 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 ๕๐๐ ตารางเมตร <u>เว้นแต่</u> เป็นการดำเนินการหรือประกอบกิจการโดยหน่วยงานของรัฐ
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



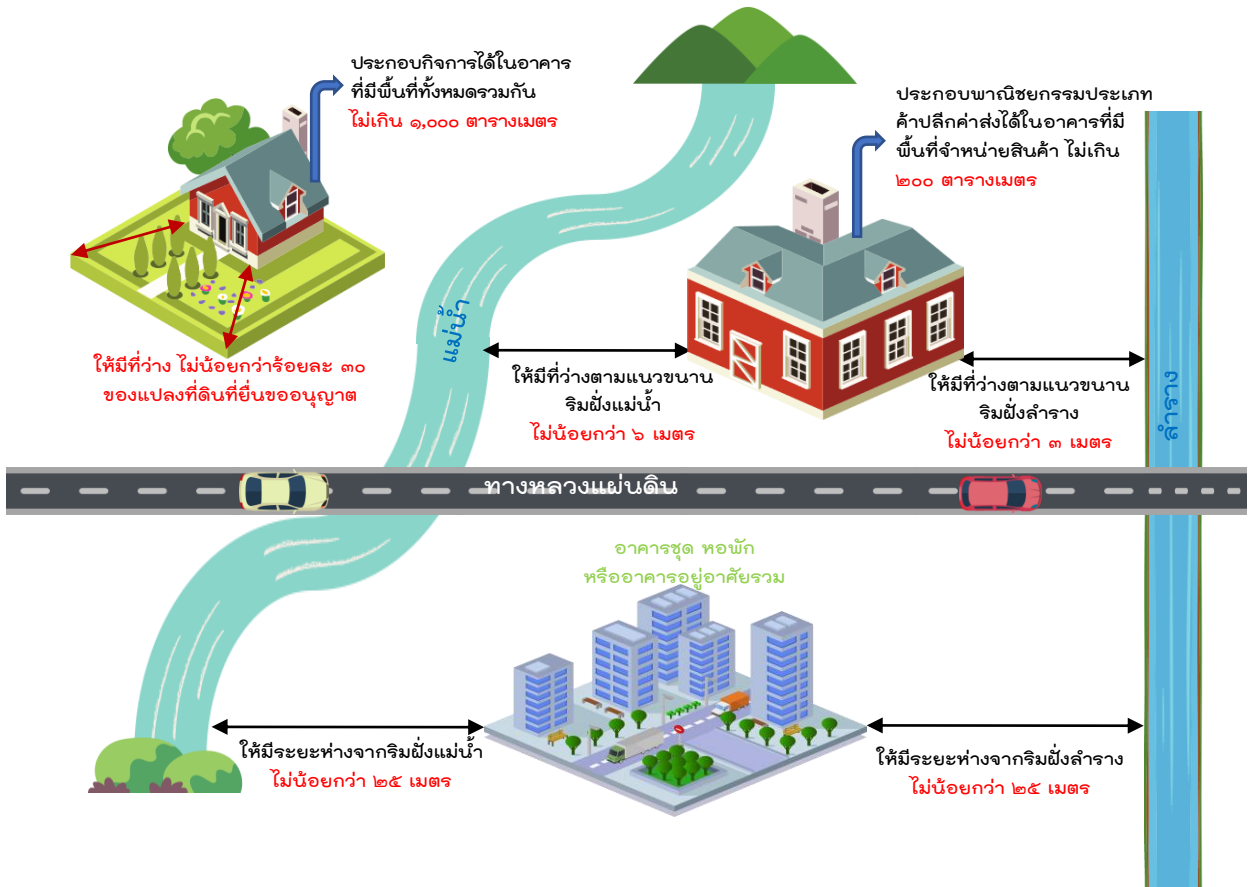
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขปีโภคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ **สำหรับ** การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ **ไม่เกินร้อยละ ๑๕** ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ **ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน** เพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้



ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน <u>เว้นแต่</u> โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
๓	คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษา ก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
๔	เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
๕	เกษตรกรรมที่ใช้สารเคมีซึ่งก่อให้เกิดเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
๖	สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
๗	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๘	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
๙	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
๑๐	โรงฆ่าสัตว์
๑๑	ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
๑๒	สถานที่เก็บและลานตากผลิตผลทางการเกษตร
๑๓	กำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
๑๔	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

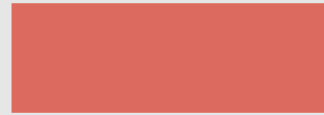
ลำดับที่	ดำเนินการหรือประกอบกิจการ
๑	ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกัน ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร
๒	ประกอบพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่จำหน่ายสินค้า ไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร
๓	ให้มีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต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





สีแดง

ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

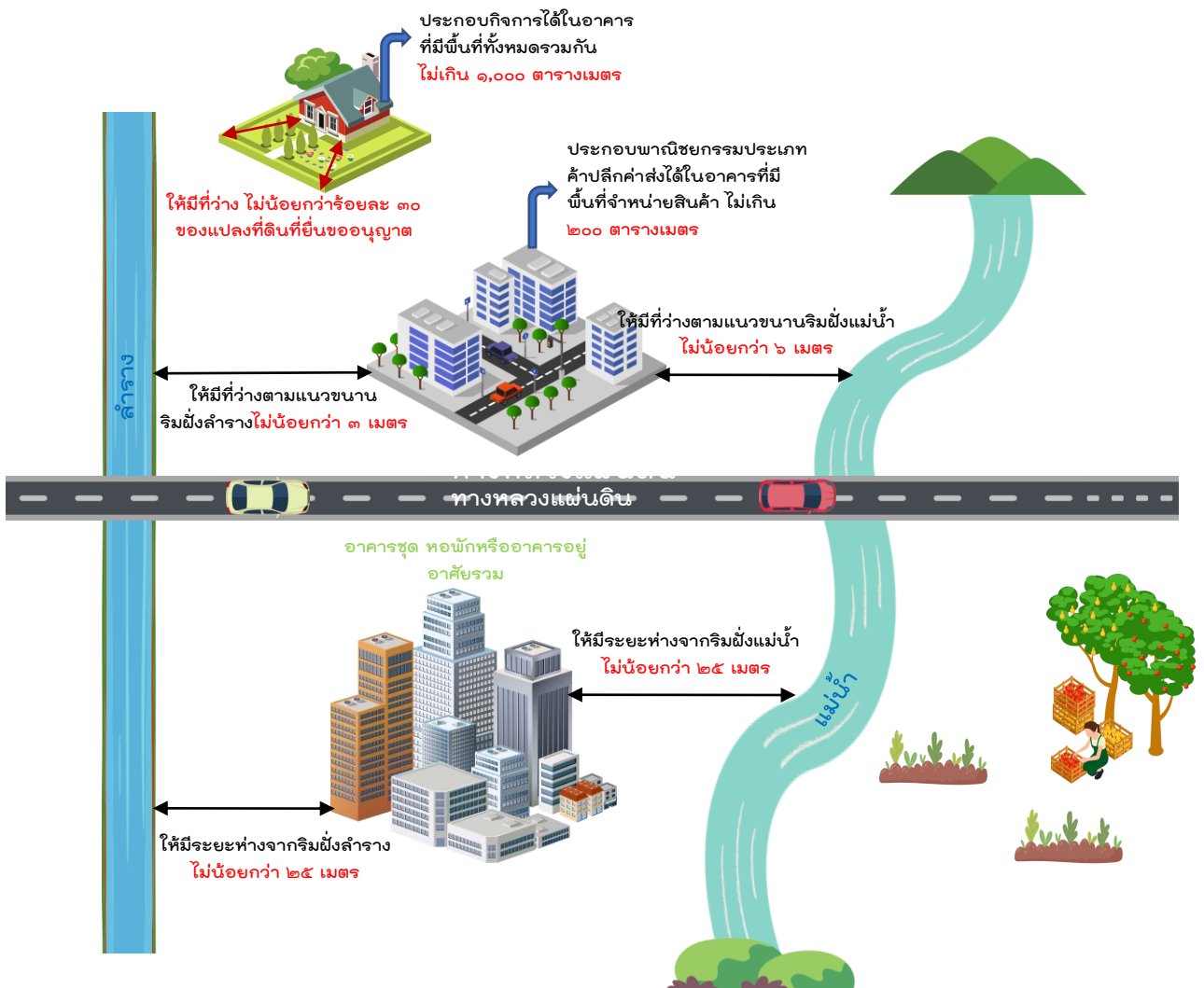


ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย
สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่
สำหรับ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้
ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ
ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้



ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
๓	คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
๔	เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร สุนัข แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
๕	เกษตรกรรมที่ใช้สารเคมีซึ่งก่อให้เกิดเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
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 เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข
๕	ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง แหล่งน้ำสาธารณะ หรือลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๒๕ เมตร





สีเขียว

ที่ดินประเภท

ชนบทและเกษตรกรรม



ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่

สำหรับ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ **ไม่เกินร้อยละ ๑๐** ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

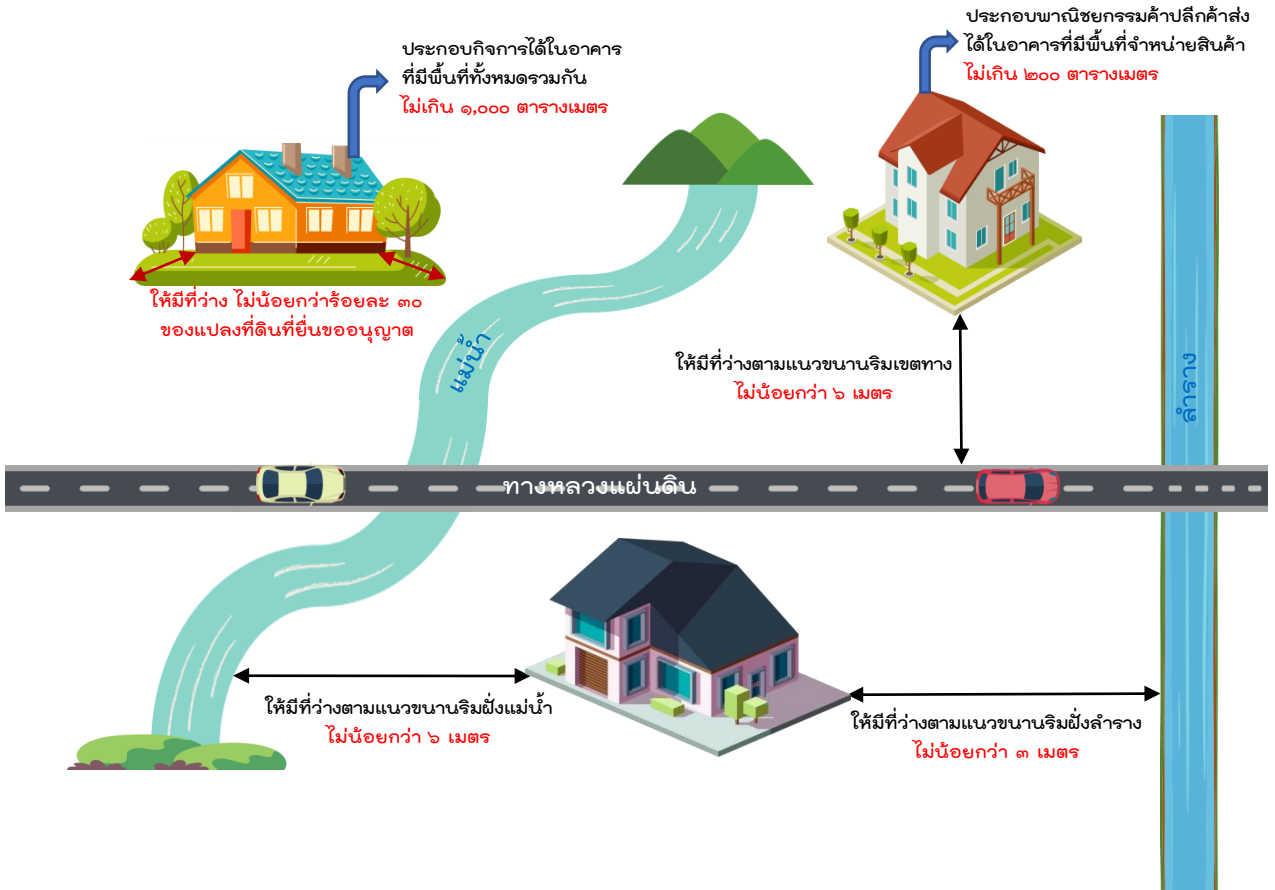
ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้



ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน <u>เว้นแต่</u> โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
๒	คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
๓	คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุประเภทห้องบรรจุ และประเภทโรงเก็บรักษา ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
๔	โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
๕	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๖	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
๗	จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
๘	การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
๙	การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
๑๐	ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ <u>เว้นแต่</u> ที่มีระยะห่างจากริมเขตทางหลวงแผ่นดิน ทางหลวงชนบท ริมฝั่งแม่ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ เกินกว่า ๓๐๐ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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





สีเขียวอ่อน

ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ



ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำที่เป็นของรัฐ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

กรณีเอกชนเป็นเจ้าของหรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เกษตรกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น



ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	กิจการ
๑	โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
๒	โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
๓	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๔	จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
๕	จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
๖	การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว 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 และไม่ใช่อาคารสูง
๒	ที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่จำหน่ายสินค้า ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร
๓	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมฝั่งลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร <u>เว้นแต่</u> เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข





สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

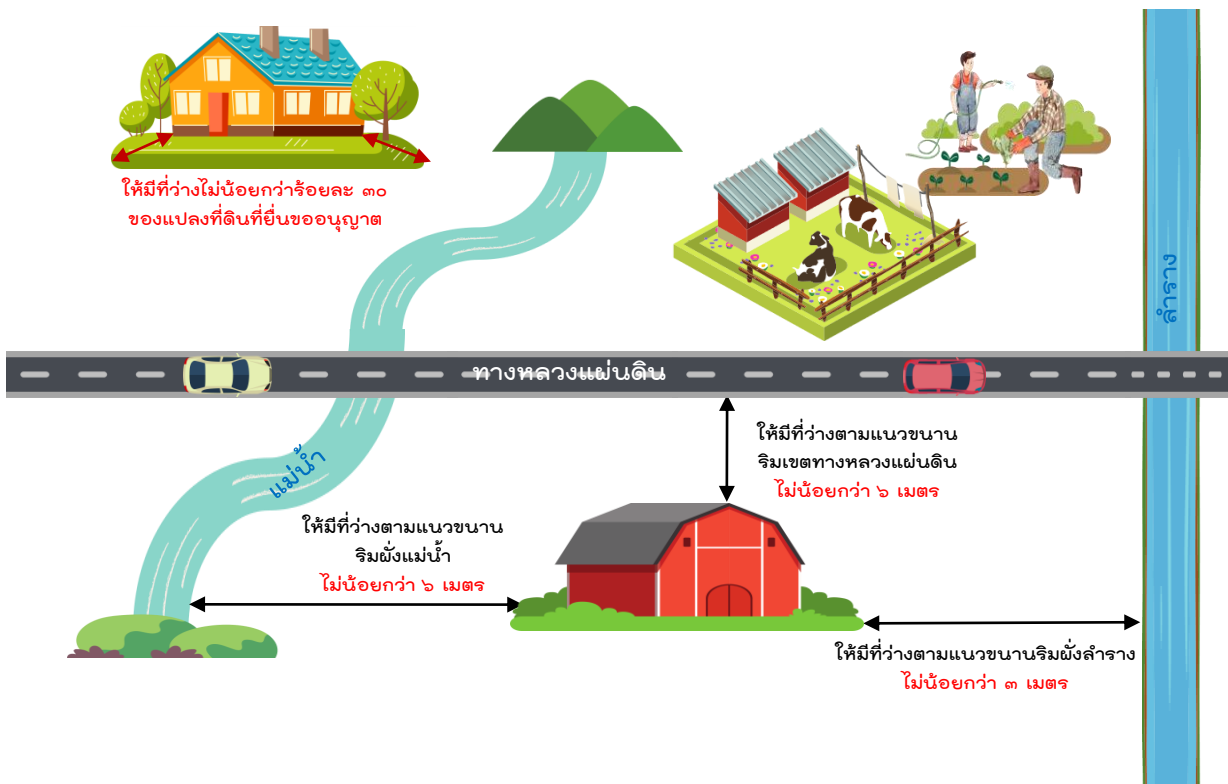


ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือ บำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตาม มติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครอง สัตว์ป่าและการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่านั้น



ถ้าเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่มีใช้การจัดสรรที่ดินที่มีพื้นที่อาคารทั้งหมดรวมกัน **ไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร** และให้เป็นไปดังต่อไปนี้

ลำดับที่	ดำเนินการหรือประกอบกิจการ
๑	ให้มีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๒	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดิน ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร
๓	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมฝั่งลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร <u>เว้นแต่</u> เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข





สีเขียวมะกอก

ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

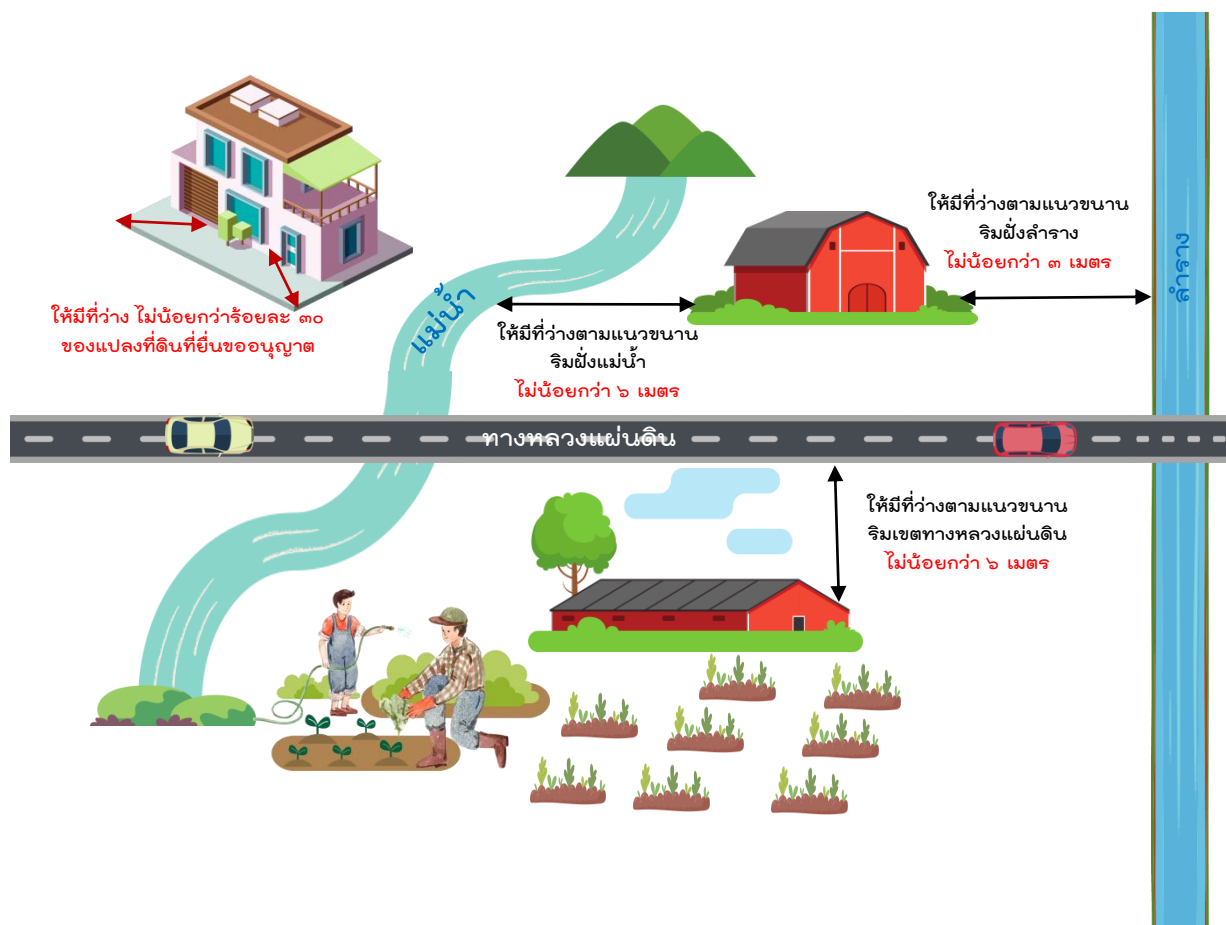


ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้



ลำดับที่	ดำเนินการหรือประกอบกิจการ
๑	ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๒	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดิน ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร
๓	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมฝั่งลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร <u>เว้นแต่</u> เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





สี่เทาอ่อน

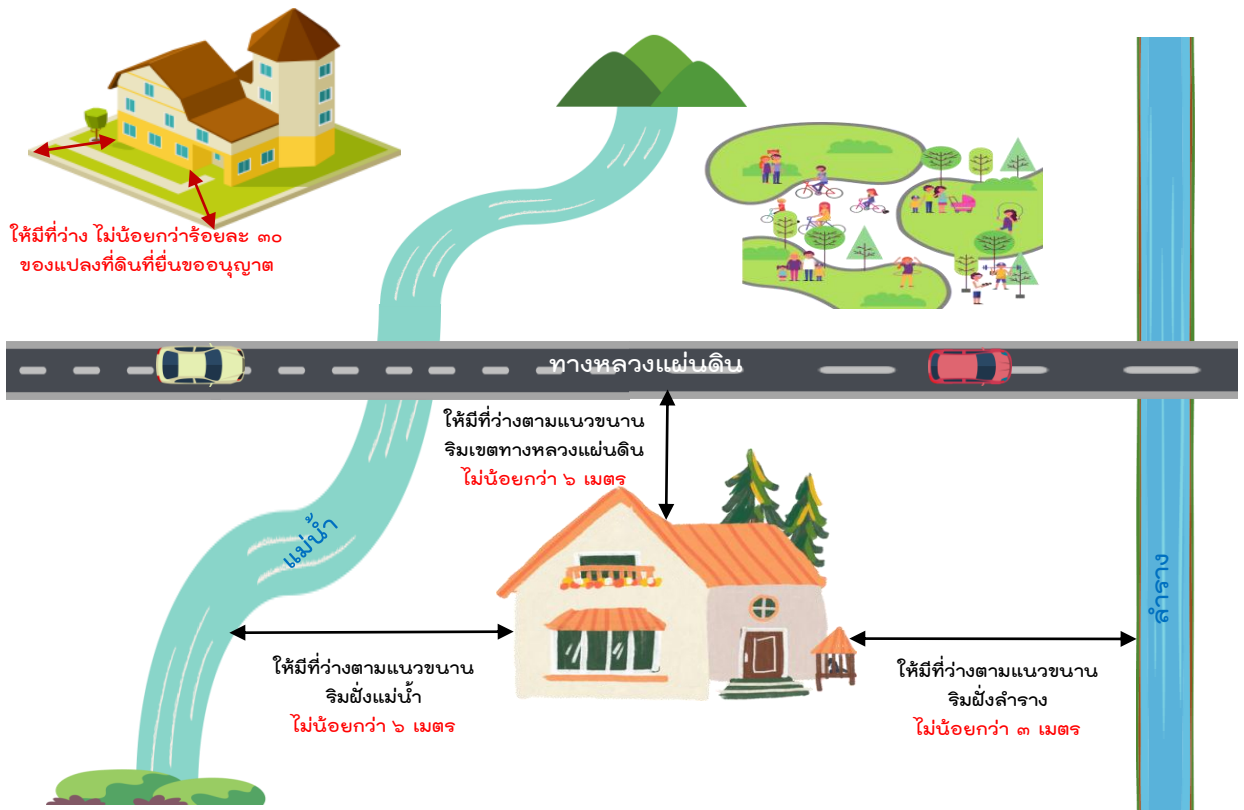
ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา



ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศาสนา หรือเกี่ยวข้องกับ
การศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้



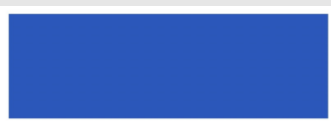
ลำดับที่	ดำเนินการหรือประกอบกิจการ
๑	ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๒	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดิน ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร
๓	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมฝั่งลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค





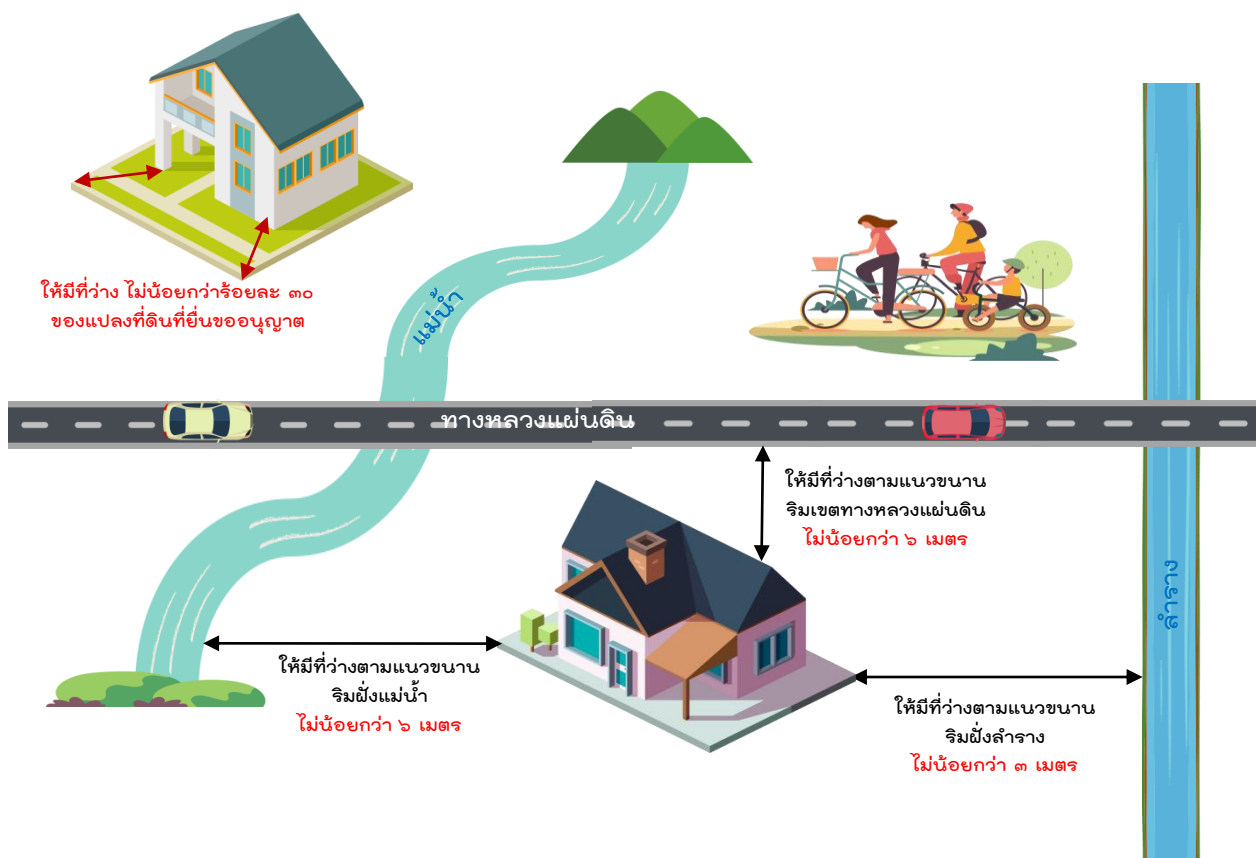
สีน้ำเงิน

ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ



ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

ลำดับที่	ดำเนินการหรือประกอบกิจการ
๑	ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
๒	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางหลวงแผ่นดิน ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร
๓	ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมฝั่งลำรางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

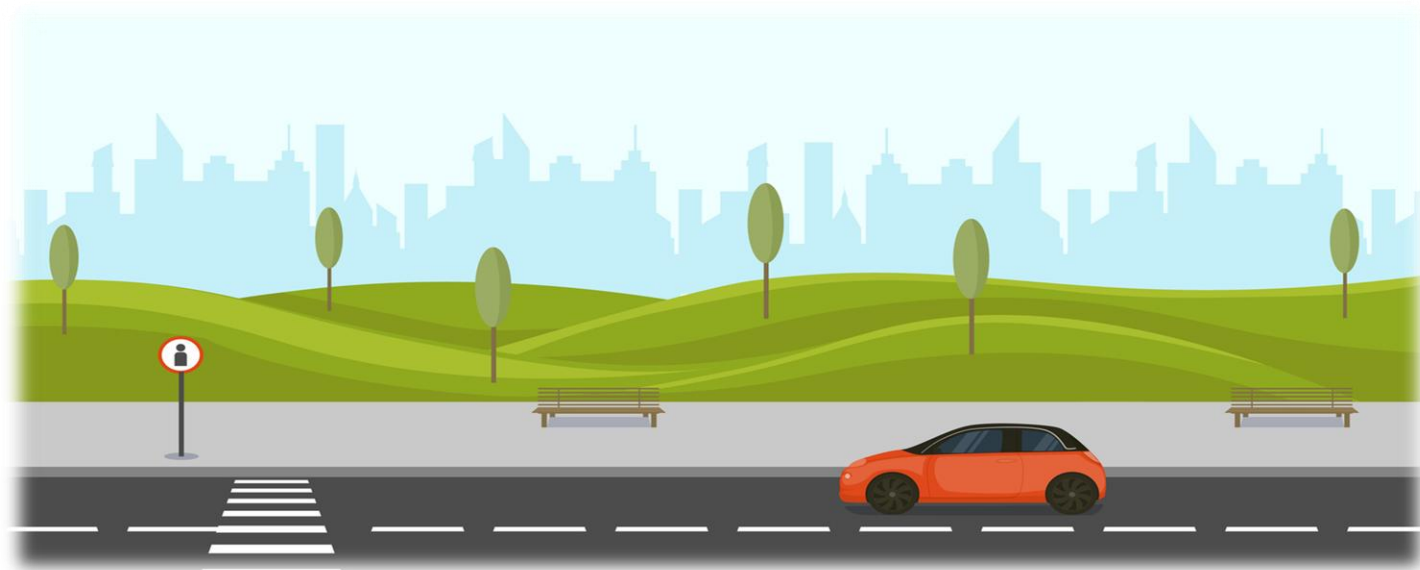


การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณแนวถนนแบบ ก , แบบ ข , แบบ ค และแบบ ง ดังต่อไปนี้

ถนนแบบ	ถนนสาย
ก	ก ๑ , ก ๒ , ก ๓ , ก ๔
ข	ข ๑ , ข ๒ , ข ๓ , ข ๔ , ข ๕ , ข ๖ , ข ๗ , ข ๘ , ข ๙
ค	ค ๑ , ค ๒ , ค ๓ , ค ๔ , ค ๕ , ค ๖ , ค ๗ , ค ๘
ง	ง ๑ , ง ๒ , ง ๓ , ง ๔ , ง ๕ , ง ๖

ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งทำยกกฎกระทรวง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

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



การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผู้ประสงค์ขอทราบการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านผังเมือง สามารถตรวจสอบได้
๒ กรณี

(๑) กรณีเป็นเจ้าของที่ดิน

(๒) กรณีไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน (ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ)

โดยยื่นขอทราบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่
ที่ดินตั้งอยู่ หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก ตามตัวอย่างรูปแบบ
หนังสือขอทราบการใช้ประโยชน์ที่ดิน และหนังสือมอบอำนาจ รายละเอียด
ตามคิวอาร์โค้ดข้างล่างนี้



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.....
 ซึ่งอยู่ในเขตที่มีพระราชบัญญัติผังเมืองบังคับใช้อยู่

เนื่องจากมีความประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงดังกล่าว ดำเนินการ.....

ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงขอรบการใช้ประโยชน์ที่ดินในการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งขณะนี้ยังไม่ได้
 ดำเนินการใด ๆ ในที่ดินแปลงดังกล่าวและการขอรับความคิดเห็นครั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้มีเจตนาแอบแฝงฉ้อฉล
 หลีกเลี่ยงข้อกฎหมายใด ๆ ทั้งสิ้น โดยเอกสารที่แนบมานี้ เป็นเอกสารที่ถูกต้องและรับรองว่าเป็นความจริง
 ทุกประการ

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

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนนครไทย จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๘



บรรณานุกรม

๑. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนนครไทย 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 , ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๖.

๔. กรมโยธาธิการและผังเมือง. ๒๕๖๓. คู่มือขั้นตอนการขอตรวจจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม ผังเมืองรวม(Online). https://pvnweb.dpt.go.th/web-upload/43x528df2e7798e617aba7f8918a3ad9627/m_document/22564/4319/file_download/523eeef952d38044f0335cac9c00ffd5.pdf , ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๖

คณะกรรมการ

คณะกรรมการจัดทำคู่มือองค์ความรู้ฯ ประกอบด้วย

นางสาวสุวพัชร สิงห์สุ นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ	หัวหน้าคณะกรรมการ
นางสาวมณฑิการนต์ รุ่งรอบ นักผังเมืองปฏิบัติการ	คณะกรรมการ
นายอนุภาพ ไพบูลย์ นายช่างโยธาชำนาญงาน	คณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบคู่มือองค์ความรู้ฯ ประกอบด้วย

นายปิโยรส ปุณฺณฤทธิ ผู้อำนวยการกองช่าง	หัวหน้าคณะกรรมการ
นายสุวุฒิ บานแย้ม หัวหน้าฝ่ายผังเมือง	คณะกรรมการ
นายอภิสิทธิ์ จงกล้าหาญ หัวหน้าฝ่ายสำรวจและออกแบบ	คณะกรรมการ

