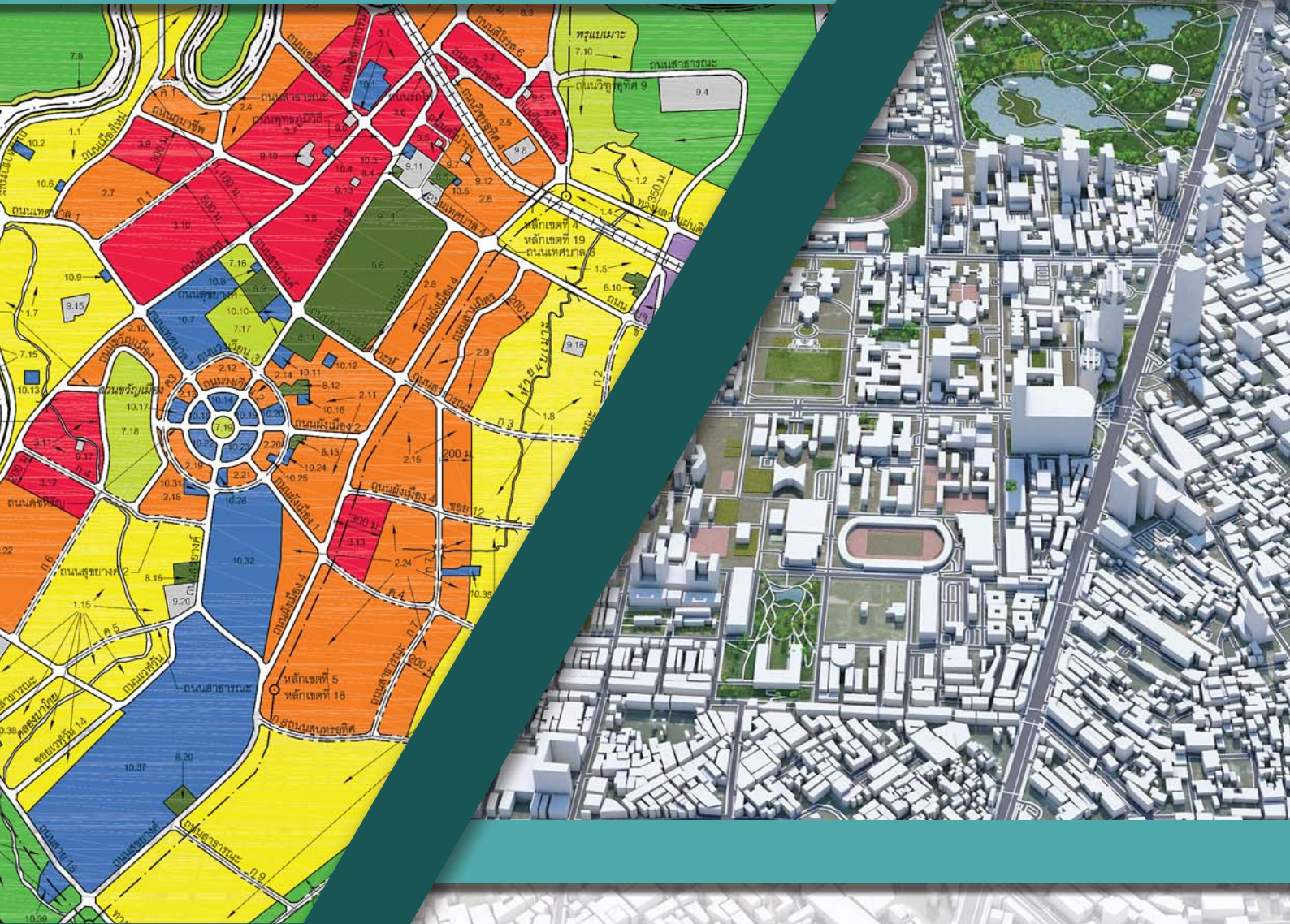


# มาตรฐาน การวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
กระทรวงมหาดไทย

มาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
กระทรวงมหาดไทย

มาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖

พิมพ์ครั้งที่ ๑ : พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๖

จำนวน ๑,๕๐๐ เล่ม

จัดพิมพ์โดย : สำนักงานคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ

พิมพ์ที่ : บริษัท พอร์สเปอร์ เอ็ม จำกัด

โทร. ๐๖๑ ๔๒๖ ๓๕๕๑



## คำนำ

ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๕ บัญญัติไว้ว่า การวางและจัดทำผังเมืองรวม จะต้องสอดคล้องกับผังนโยบายระดับภาคและผังนโยบายระดับจังหวัด ต้องสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติดังกล่าว คณะกรรมการผังเมืองจึงได้ออกประกาศคณะกรรมการผังเมือง เรื่อง การวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เพื่อเป็นกรอบแนวทางให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการผังเมืองฯ ดังกล่าว

ในส่วนของ “มาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖” ซึ่งจัดทำขึ้นตามประกาศคณะกรรมการผังเมืองฯ นั้น กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ดำเนินการโดยอ้างอิงจากผลการศึกษาโครงการศึกษาจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม โดยนำมาผนวกกับแนวทางปฏิบัติงานของกรมโยธาธิการและผังเมืองที่ใช้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในปัจจุบัน เพื่อให้ผู้ที่มีหน้าที่ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ตลอดจนผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลใช้ประกอบการพิจารณาให้ความเห็นชอบร่างผังเมืองรวม ได้นำ “มาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖” ฉบับนี้ไปใช้เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการผังเมืองของประเทศสืบไป

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
กระทรวงมหาดไทย  
มิถุนายน ๒๕๖๖

## สารบัญ

	หน้า
บทนำ	ก-๑
บทที่ ๑	๑-๑
	๑-๑
	๑-๑
บทที่ ๒	๒-๑
	๒-๑
	๒-๔
	๒-๕
บทที่ ๓	๓-๑
	๓-๑
	๓-๙
	๓-๑๕
	๓-๒๘
บทที่ ๔	๔-๑
	๔-๑
	๔-๔
	๔-๕
บทที่ ๕	๕-๑
	๕-๑
	๕-๘
	๕-๙
บทที่ ๖	๖-๑
	๖-๑
	๖-๒๘
	๖-๒๙

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
<b>บทที่ ๗</b>	<b>แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม</b>
๗.๑	การจัดทำแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๗.๒	การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๗.๓	การจัดทำรายการประกอบแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
<b>บทที่ ๘</b>	<b>แผนผังแสดงผังน้ำ</b>
๘.๑	การจัดทำแผนผังแสดงผังน้ำ
๘.๒	การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงผังน้ำ
๘.๓	การจัดทำรายการประกอบแผนผังแสดงผังน้ำ
๘.๔	การบูรณาการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
<b>บทที่ ๙</b>	<b>การจัดทำนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม</b>
๙.๑	การปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (มาตรา ๒๒ (๕) (ค))
๙.๒	มาตรการด้านการเงินและการคลัง
๙.๓	รูปแบบการจัดทำนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม มาตรา ๒๒ (๖)
<b>บทที่ ๑๐</b>	<b>เอกสารประกอบผังเมืองรวม ส่วนที่เป็นเอกสารรายงาน</b>
<b>ภาคผนวก</b>	
ภาคผนวก ก	เอกสารประกอบผังเมืองรวม ส่วนที่เป็นแผนที่และแผนผัง
ภาคผนวก ข	เอกสารประกอบผังเมืองรวม ส่วนที่เป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบแผนผัง
ภาคผนวก ค	ประกาศคณะกรรมการผังเมือง เรื่อง การวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖

## สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ ๓ - ๑	การจำแนกขนาดของเมืองตามจำนวนประชากร	๓-๑
ตารางที่ ๓ - ๒	มาตรฐานความหนาแน่นประชากรประเภทความหนาแน่นชุมชน (Community Density)	๓-๓
ตารางที่ ๓ - ๓	มาตรฐาน FAR BCR OSR สำหรับเมืองขนาดใหญ่มาก (ประชากรระหว่าง ๒๕๐,๐๐๑ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ คน) และ เมืองขนาดใหญ่พิเศษ (ประชากรตั้งแต่ ๑,๕๐๐,๐๐๑ คนขึ้นไป)	๓-๑๓
ตารางที่ ๓ - ๔	มาตรฐาน FAR BCR OSR สำหรับเมืองขนาดใหญ่ (ประชากรระหว่าง ๑๐๐,๐๐๑ - ๒๕๐,๐๐๐ คน)	๓-๑๓
ตารางที่ ๓ - ๕	มาตรฐาน FAR BCR สำหรับเมืองขนาดกลาง (ประชากรระหว่าง ๖๐,๐๐๑ - ๑๐๐,๐๐๐ คน)	๓-๑๔
ตารางที่ ๓ - ๖	มาตรฐาน FAR BCR สำหรับเมืองขนาดเล็ก (ประชากรระหว่าง ๑๒,๐๐๑ - ๖๐,๐๐๐ คน)	๓-๑๔
ตารางที่ ๓ - ๗	มาตรฐาน FAR BCR สำหรับเมืองขนาดเล็กมาก (ประชากรไม่เกิน ๑๒,๐๐๐ คน)	๓-๑๔
ตารางที่ ๕ - ๑	ค่าปรับเทียบหน่วยรถยนต์นั่งส่วนบุคคล สำหรับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน	๕-๒
ตารางที่ ๕ - ๒	ค่าระดับการให้บริการเทียบกับค่าดัชนีการจราจรติดขัด (ค่า V/C Ratio)	๕-๓
ตารางที่ ๖ - ๑	แสดงอัตราการใช้น้ำอุปโภคบริโภคแบ่งตามปริมาณประชากร บริเวณย่านชุมชนเมือง	๖-๓
ตารางที่ ๖ - ๒	แสดงอัตราการใช้น้ำอุปโภคบริโภคบริเวณนอกย่านชุมชนเมือง	๖-๓
ตารางที่ ๖ - ๓	อัตราการรั่วไหล	๖-๓
ตารางที่ ๖ - ๔	การประมาณพื้นที่สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละประเภทเทียบกับพื้นที่ระบบบำบัดแบบบ่อปรับเสถียร	๖-๗
ตารางที่ ๖ - ๕	แสดงอัตราการเกิดขยะมูลฝอยแยกตามขนาดและลักษณะชุมชน	๖-๙
ตารางที่ ๖ - ๖	แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะ สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะเข้าสู่ระบบไม่เกิน ๑๕ ตันต่อวัน	๖-๑๐
ตารางที่ ๖ - ๗	แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะ สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะมากกว่า ๑๕ ตันต่อวัน แต่ไม่เกิน ๕๐ ตันต่อวัน	๖-๑๐
ตารางที่ ๖ - ๘	แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะ สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะมากกว่า ๕๐ ตันต่อวัน แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ตันต่อวัน	๖-๑๐
ตารางที่ ๖ - ๙	แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะ สำหรับ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะมากกว่า ๑๐๐ ตันต่อวัน แต่ไม่เกิน ๓๐๐ ตันต่อวัน	๖-๑๑

## สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตารางที่ ๖ - ๑๐	แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะ สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะมากกว่า ๓๐๐ ตันต่อวัน แต่ไม่เกิน ๗๐๐ ตันต่อวัน	๖-๑๑
ตารางที่ ๖ - ๑๑	แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะ สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะมากกว่า ๗๐๐ ตันต่อวัน	๖-๑๒
ตารางที่ ๖ - ๑๒	แนวทางพิจารณาขนาดพื้นที่สถานีขนถ่ายมูลฝอย	๖-๑๒
ตารางที่ ๖ - ๑๓	การจำแนกชั้น สถานี หรือสิ่งที่มีโอกาสน่าจะเป็นอันตรายจากอัคคีภัย	๖-๑๕
ตารางที่ ๖ - ๑๔	ระยะห่างของสถานีดับเพลิง	๖-๑๕
ตารางที่ ๖ - ๑๕	อัตราการบริโภคเนื้อสัตว์	๖-๑๖
ตารางที่ ๖ - ๑๖	ปริมาณเนื้อและชิ้นส่วนที่บริโภคได้จากสัตว์ต่อสัตว์ ๑ ตัว	๖-๑๖
ตารางที่ ๖ - ๑๗	กำลังผลิตของโรงฆ่าสัตว์ (สุกร) ตามแบบมาตรฐานของกรมปศุสัตว์	๖-๑๖
ตารางที่ ๖ - ๑๘	ขนาดของโรงฆ่าสัตว์	๖-๑๗
ตารางที่ ๖ - ๑๙	อัตราการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ยจำแนกตามประเภทกิจการ	๖-๑๘
ตารางที่ ๖ - ๒๐	เกณฑ์และมาตรฐานด้านการไฟฟ้า	๖-๒๐



## สารบัญญรูป

	หน้า	
รูปที่ ๕ - ๑	ตัวอย่างขนาดเขตทางและรูปตัดตามขวางถนนตามมาตรฐาน ของสำนักวิศวกรรมการผังเมือง	๕-๔
รูปที่ ๕ - ๒	เครื่องหมายมาตรฐานของแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง	๕-๖
รูปที่ ๖ - ๑	เครื่องหมายและสัญลักษณ์ของแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ	๖-๒๒
รูปที่ ๖ - ๑	เครื่องหมายและสัญลักษณ์ของแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (ต่อ)	๖-๒๓
รูปที่ ๖ - ๒	ตัวอย่างเครื่องหมายและสัญลักษณ์ของแผนผังแสดงโครงการกิจการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (แผนผังหมายเลข ๑/๒ โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ)	๖-๒๔
รูปที่ ๖ - ๓	ตัวอย่างเครื่องหมายและสัญลักษณ์ของแผนผังแสดงโครงการกิจการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (แผนผังหมายเลข ๒/๒ โครงการกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ)	๖-๒๖
รูปที่ ๘ - ๑	พื้นที่ทางน้ำหลาก และพื้นที่น้ำหลาก	๘-๓
รูปที่ ๘ - ๒	เครื่องหมายและสัญลักษณ์มาตรฐานของแผนผังแสดงผังน้ำ	๘-๔
รูปที่ ๙ - ๑	การใช้มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๖	๙-๒
รูปที่ ๙ - ๒	ตัวอย่างมาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่	๙-๓
รูปที่ ๙ - ๓	การส่งเสริมการลงทุนในเขตพื้นที่โครงการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ	๙-๔

## สารบัญแนบที่

	หน้า	
แผนที่ที่ ๒ - ๑	มาตรฐานเครื่องหมายของแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม	๒-๕
แผนที่ที่ ๒ - ๒	มาตรฐานแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม โดยจัดวางเครื่องหมาย อยู่ด้านล่างของแผนที่	๒-๖
แผนที่ที่ ๒ - ๓	มาตรฐานแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม โดยจัดวางเครื่องหมาย อยู่ด้านขวาของแผนที่	๒-๗
แผนที่ที่ ๒ - ๔	ตัวอย่างแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม	๒-๘

## สารบัญแนผัง

	หน้า
แผนผังที่ ๓ - ๑ ตัวอย่างแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท	๓-๘
แผนผังที่ ๔ - ๑ ตัวอย่างแผนผังแสดงที่โล่ง	๔-๓
แผนผังที่ ๕ - ๑ ตัวอย่างแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง	๕-๗
แผนผังที่ ๖ - ๑ ตัวอย่างแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (แผนผังหมายเลข ๑/๒ โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ)	๖-๒๕
แผนผังที่ ๖ - ๒ ตัวอย่างแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (แผนผังหมายเลข ๒/๒ โครงการกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ)	๖-๒๗
แผนผังที่ ๗ - ๑ ตัวอย่างแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	๗-๓
แผนผังที่ ๘ - ๑ ตัวอย่างแผนผังแสดงผังน้ำ	๘-๕

---

# บทนำ

---

## บทนำ

### ที่มาและความสำคัญ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมเป็นไปตามมาตรฐานที่มีความถูกต้องตามหลักวิชาการ และเหมาะสมกับบริบทของประเทศไทย โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาได้มีการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม และแก้ไขปรับปรุงมาอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่เกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๓๙ เกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม ฉบับปรับปรุงแก้ไข พ.ศ. ๒๕๔๔ จนถึงเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๕๙ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ได้มีการตราพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ขึ้นใช้บังคับแทนพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และได้เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญบางประการซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานด้านการผังเมืองโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดให้มีการวางและจัดทำผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ โดยประกอบด้วยผังนโยบายระดับประเทศ และผังนโยบายระดับภาค ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ และผังนโยบายระดับจังหวัด ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง และใช้ผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังกล่าวเป็นกรอบกำกับกับการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด ด้วยขั้นตอนการวางและจัดทำตลอดจนองค์ประกอบของผังเมืองรวมที่เปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับพัฒนาการด้านวิชาการ หลักการ แนวความคิด และวิธีการด้านการผังเมือง ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม กรมโยธาธิการและผังเมือง จึงได้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงมาตรฐานผังเมืองรวม เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองรวม เป็นไปอย่างถูกต้อง เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ด้วยสาระสำคัญประการหนึ่งของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่มุ่งส่งเสริมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการวางและจัดทำผังเมืองรวมเช่นเดียวกับกรมโยธาธิการและผังเมือง โดยใช้หลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด เป็นกลไกในการกำกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมให้มีมาตรฐานเดียวกัน ดังนั้น กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงได้ดำเนินการจัดทำ “มาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖” โดยอ้างอิงจากผลการศึกษาโครงการศึกษาจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เป็นหลัก และนำมาผนวกกับแนวทางปฏิบัติงานซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองใช้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในปัจจุบัน โดยเสนอ “มาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖” ดังกล่าว เพื่อขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการผังเมือง เพื่อให้ผู้ที่มีหน้าที่และอำนาจในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ตลอดจนผู้ที่มีหน้าที่และอำนาจในการกำกับดูแลใช้ประกอบการพิจารณาให้ความเห็นชอบร่างผังเมืองรวมได้นำไปใช้



## องค์ประกอบของมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม

มาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม ฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยมีองค์ประกอบของผังเมืองรวมที่สอดคล้องตามมาตรา ๒๒ (๑) (๒) (๓) (๓)-(๔) (๕) (๖) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ และประกาศคณะกรรมการผังเมือง เรื่อง การวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖ ซึ่งประกอบด้วย

- (๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
- (๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมโดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศ ระดับชั้นความสูง และพิกัดภูมิศาสตร์
- (๓) แผนผังที่จัดทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยใช้มาตราส่วนตามความเหมาะสมที่มีความละเอียดเพียงพอให้ประชาชนเข้าถึงได้โดยสะดวกและสามารถเข้าใจได้ง่าย สามารถเชื่อมโยงกับแผนที่ดิจิทัลที่เป็นมาตรฐานสากลตามเทคโนโลยีที่ทันสมัย โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้
  - (ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
  - (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง
  - (ค) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง โดยแสดงการเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งไว้ด้วย
  - (ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ
  - (จ) แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
  - (ฉ) แผนผังแสดงผิวน้ำ
- (๔) รายการประกอบแผนผัง
- (๕) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและแผนผังตาม (๓) ทุกประการ ดังต่อไปนี้
  - (ก) ประเภทและขนาดกิจการ
  - (ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร
  - (ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
  - (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร
  - (จ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชนด้วย
  - (ฉ) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร
- (๖) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ซึ่งอาจเป็นแนวทางในการปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารตาม (๕) (ค) แนวทางในการใช้มาตรการด้านการเงิน การคลัง หรือแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนา หรือเพื่อเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เกิดความเข้าใจในภาพรวมและความสัมพันธ์ระหว่างแผนผัง ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรายการประกอบแผนผัง ของแผนที่และแผนผังตามมาตรา ๒๒ (๒) และมาตรา ๒๒ (๓) (ก) - (จ) ทั้ง ๗ ประเภท จึงได้จำแนกเนื้อหาในบทที่ ๒ ถึง บทที่ ๘ ตามแผนผังแต่ละประเภท โดยในแต่ละบทจะระบุถึงวัตถุประสงค์ของแผนผัง มาตรฐานการจัดทำแผนผัง ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน รูปแบบและวิธีการเขียนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรายการประกอบแผนผัง

# บทที่ ๑

วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

---

## บทที่ ๑

### วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

#### ๑.๑ การกำหนดวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

ตามมาตรา ๒๒ (๑) ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมประกอบด้วย “วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม” เพื่อเป็นกรอบในการวางและจัดทำผังเมืองรวมและกำหนดทิศทางในการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยวัตถุประสงค์ดังกล่าวจะแสดงให้เห็นถึงเป้าหมายของการวางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น ๆ ว่าจะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาเป็นไปในลักษณะใด และการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมจะต้องเป็นไปโดยสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

การกำหนดวัตถุประสงค์ของการวางและจัดทำผังเมืองรวม ควรจะต้องถ่ายทอดนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อผลต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) ของประเทศจากนโยบายภาครัฐตามที่กำหนดในยุทธศาสตร์ชาติ และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รวมทั้งแผนปฏิบัติราชการของหน่วยงานส่วนกลาง ตลอดจนแผนพัฒนาจังหวัดของหน่วยงานส่วนภูมิภาค ภายใต้การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามธรรมนูญว่าด้วยการผังเมือง ผังนโยบายระดับประเทศ ผังนโยบายระดับภาค และผังนโยบายระดับจังหวัด นอกจากนี้แล้ว การกำหนดวัตถุประสงค์ของการวางและจัดทำผังเมืองรวม ยังต้องสะท้อนถึงการสนองตอบต่อความต้องการของท้องถิ่น และประชาชนในเขตท้องที่นั้น ๆ

#### ๑.๒ รูปแบบการเขียนวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

##### หมวด ๑

##### วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

ข้อ .. การวางและจัดทำผังเมืองรวมนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ.....  
 .....โดยมีแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษา  
 ภายในบริเวณแนวเขตตามข้อ... ดังต่อไปนี้

- (๑) .....
- (๒) .....
- (๓) .....
- (๔) .....
- (๕) .....
- (๖) .....
- (๗) .....

**ข้อสังเกต**

(๑) การระบุวัตถุประสงค์ประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ควรเรียงลำดับความสำคัญตามเป้าหมายของการวางและจัดทำผังเมืองรวม และใช้ถ้อยคำที่มีความชัดเจน

(๒) ควรจัดกลุ่มของวัตถุประสงค์ที่เป็นเรื่องเดียวกันหรือเกี่ยวข้องกันโดยรวมไว้ในข้อเดียวกัน เพื่อจะได้เข้าใจง่ายและทำให้วัตถุประสงค์มีความต่อเนื่องกัน



## บทที่ ๒

แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม

---

## บทที่ ๒

### แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม

#### ๒.๑ การกำหนดเขตของผังเมืองรวม

มาตรา ๒๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมประกอบด้วย “แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมโดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศ ระดับชั้นความสูง และพิกัดภูมิศาสตร์” เป็นเขตตามกฎหมายในการใช้บังคับให้เป็นไปตามแผนผังต่าง ๆ ตามมาตรา ๒๒ (๓) รายการประกอบแผนผังตามมาตรา ๒๒ (๔) และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๒ (๕) ตลอดจนนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการตามมาตรา ๒๒ (๖) ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดของผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๒ (๑)

ในกรณีที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามมาตรา ๑๙ และการดำเนินการตามมาตรา ๒๐ และมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ เขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจพร้อมด้วยแผนที่แสดงเขตสำรวจแนบท้ายพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๑๙ (๓) ควรครอบคลุมพื้นที่ที่มีความจำเป็นต่อการสำรวจและการดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ระบุในมาตรา ๒๐ และมาตรา ๒๑ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรครอบคลุมพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมืองของชุมชนเมืองนั้น ๆ ในปัจจุบันและครอบคลุมพื้นที่รองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของชุมชนเมืองนั้น ๆ ทั้งที่เป็นพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมืองในปัจจุบัน พื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาเมือง และพื้นที่ควบคุมการพัฒนาเมือง เพื่อการจัดทำข้อเสนอเบื้องต้นสำหรับบริเวณที่ประสงค์จะวางและจัดทำผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๐ (๒) ต่อไป

การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่และอำนาจของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกันก็ได้

ในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด ให้เป็นหน้าที่และอำนาจของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดนั้น หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองกับองค์การบริหารส่วนจังหวัดร่วมกันก็ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของจังหวัด โดยรวมเขตปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งในจังหวัดเดียวกันหรือหลายจังหวัด ได้กำหนดให้เป็นบทบาทหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งที่อยู่ในเขตที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมร่วมกัน หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งที่อยู่ในเขตที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมร่วมกันก็ได้

ดังนั้น การวางและจัดทำผังเมืองรวม หากเป็นการดำเนินการโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การกำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม และการกำหนดเขตของผังเมืองรวม ย่อมสามารถกระทำได้เฉพาะภายในเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ แต่เนื่องจาก เขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยเฉพาะอย่างยิ่งเทศบาลนคร และเทศบาลเมืองขนาดใหญ่ และขนาดกลาง มักมีพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมืองได้ขยายตัวเกินกว่าเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ หรือมีพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมืองต่อเนื่องกันหลายองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การกำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมและการกำหนดเขตของผังเมืองรวม ย่อมจำเป็นต่อการครอบคลุมทั้งพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมืองในปัจจุบัน พื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาเมือง และพื้นที่ควบคุมการพัฒนาเมือง ซึ่งทำให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมดังกล่าว ควรเป็นการดำเนินการ โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่ง ที่อยู่ในการที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมร่วมกัน หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งที่อยู่ในการที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น ๆ ร่วมกัน อย่างไรก็ตาม การกำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมและการกำหนดเขตของผังเมืองรวม จะต้องมีความชัดเจน เนื่องจากเป็นเขตการใช้อำนาจตามกฎหมาย การกำหนดเขตดังกล่าวจึงควรอ้างอิงกับตำแหน่งหรือขอบเขต ทางกายภาพ เช่น ถนน แม่น้ำ คลอง ฯลฯ หรือกำหนดตามเขตการปกครองส่วนภูมิภาค ได้แก่ จังหวัด อำเภอ หรือเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ทั้งนี้ การกำหนดเขตของผังเมืองรวม เป็นเขตเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาเมือง/ชุมชนให้เป็นไปตาม วัตถุประสงค์และเป้าหมายของการวางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น ๆ เขตของผังเมืองรวมจะครอบคลุมบริเวณ พื้นที่เมือง/ชุมชนและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เขตของผังเมืองรวม จึงอาจอยู่ในท้องที่การปกครอง ส่วนภูมิภาคหรือการปกครองส่วนท้องถิ่นเดียวหรือหลายแห่งหรือคาบเกี่ยวเพียงบางส่วนของท้องที่ การปกครองส่วนภูมิภาคหรือการปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งตามขอบเขตการตั้งถิ่นฐานของท้องที่นั้น ๆ และถึงแม้ว่าเขตของผังเมืองรวม จะประกอบด้วยท้องที่การปกครองส่วนภูมิภาคหรือการปกครอง ส่วนท้องถิ่นหลายแห่ง แต่ควรมีพื้นที่เมืองที่ต่อเนื่องกัน และมีเอกภาพการอนุรักษ์และพัฒนาาร่วมกัน

อย่างไรก็ตาม เขตของผังเมืองรวมเป็นจุดเริ่มต้นของการกำหนดขนาด รูปแบบ และโครงสร้างของเมือง ซึ่งเป็นลักษณะทางกายภาพของเมืองที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม เพื่อสนองตอบต่อเป้าหมาย การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และการพัฒนาด้านกายภาพหรือการพัฒนาเชิงพื้นที่ของเมืองนั้น ๆ ในอนาคต เขตของผังเมืองรวมจะถูกกำหนดขึ้นโดยการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งในระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับ เมือง/ชุมชน โดยคำนึงถึงความเป็นศูนย์กลางของเมือง และเขตอิทธิพลในการให้บริการกับบริเวณ พื้นที่โดยรอบ เขตของผังเมืองรวมต้องมีความเหมาะสมกับขนาดและบทบาทของเมือง ตลอดจนขีดความสามารถในการบริหารจัดการ กล่าวคือ เขตของผังเมืองรวมที่กว้างใหญ่เกินไปจะทำให้สิ้นเปลือง งบประมาณการพัฒนา และพื้นที่บางส่วนถูกกำหนดเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยไม่จำเป็น และในทางตรงกันข้ามหากเขตของผังเมืองรวมมีขนาดเล็กเกินไป จะทำให้การพัฒนามีข้อจำกัด ขาดความยืดหยุ่น การกำหนดเขตของผังเมืองรวมจึงต้องอาศัยผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงเหตุปัจจัยและเงื่อนไขที่มี ผลต่อการขยายตัวของเมืองนั้น ๆ

**๒.๑.๑ คุณลักษณะที่สำคัญของเขตผังเมืองรวม**

- (๑) ความเป็นเอกภาพในการวางแผนและการพัฒนา
- (๒) ครอบคลุมบริเวณพื้นที่เมือง/ชุมชนและอาณาบริเวณที่เกี่ยวข้องโดยรอบ อาจทับซ้อนเขตการปกครอง หรือคาบเกี่ยวระหว่างเขตการปกครองต่าง ๆ
- (๓) มีแนวเขตที่ชัดเจน สามารถรับรู้และอ้างอิงได้ในพื้นที่จริง
- (๔) ครอบคลุมบริเวณพื้นที่ที่เหมาะสมกับจำนวนประชากร การลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานและเป็นแนวเขตที่ไม่ก่อให้เกิดข้อจำกัดในการพัฒนา
- (๕) ครอบคลุมบริเวณพื้นที่ที่ต้องการแก้ไขและป้องกันผลกระทบที่มีต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อม

**๒.๑.๒ การกำหนดเขตของผังเมืองรวม มีหลักเกณฑ์โดยทั่วไป ดังนี้**

- (๑) ศึกษาบทบาทของเมืองในท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม เช่น การค้าและการบริการ การบริหารการปกครอง การคมนาคมและการขนส่ง อุตสาหกรรม การท่องเที่ยว ฯลฯ ซึ่งอาจมีเพียงบทบาทเดียวหรือหลายบทบาท และมีระดับความสำคัญของการเป็นศูนย์กลางต่างกัน เช่น ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับอำเภอ

โดยแต่ละระดับมีความเชื่อมโยงต่อกันตามนโยบายของรัฐบาล และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แต่หากมิได้มีการกำหนดไว้ จะต้องทำการศึกษาวิเคราะห์บทบาทความสำคัญของเมืองจากพื้นฐานทางเศรษฐกิจและการจ้างงาน ประชากรและสังคม ตลอดจนโครงการขนาดใหญ่ที่มีผลกระทบต่อการขยายตัวของเมือง/ชุมชน เช่น โครงการสร้างสนามบิน ศูนย์กลางการคมนาคม การขนส่งเปลี่ยนถ่ายสินค้า นิคมอุตสาหกรรม ฯลฯ

- (๒) คาดประมาณความต้องการพื้นที่เมืองในอนาคต จากข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินตามการจำแนกประเภทในปัจจุบัน และคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตอย่างน้อย ๒๐ ปี การคาดประมาณในเบื้องต้น อาจคำนวณจากค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของเมืองเปรียบเทียบกับบทบาทและจำนวนประชากรตามการคาดการณ์ในอนาคต ตัวอย่างเช่น เมืองที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมมีจำนวนประชากรตามการคาดการณ์ประมาณ ๕๐,๐๐๐ คน ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นรวม<sup>๑</sup> (Gross Density) ของเมืองที่มีบทบาทเช่นเดียวกันคือ ๒๐ คน/ไร่ ดังนั้น ขนาดพื้นที่เมืองในอนาคตเท่ากับ ๒,๕๐๐ ไร่ เป็นต้น

- (๓) กำหนดรูปแบบการเติบโตของเมือง ประกอบด้วยพื้นที่ต่าง ๆ ดังนี้

- (ก) บริเวณศูนย์กลางเมือง (Urban Center) เป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นมากที่สุดของเมือง/ชุมชน โดยเป็นแหล่งรวมกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง
- (ข) บริเวณส่วนที่ขยายตัวหรือเขตปรับเปลี่ยน (Transitional Zone) อยู่ระหว่างศูนย์กลางกับบริเวณรอยต่อเมือง เป็นส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารสิ่งก่อสร้างรองรับการขยายตัวจากศูนย์กลางเมือง
- (ค) บริเวณรอยต่อเมือง (Urban Fringe) เป็นพื้นที่รอบนอกของเมือง/ชุมชนที่มีความหนาแน่นเบาบาง

<sup>๑</sup> ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นรวม (Gross Density) หมายถึง จำนวนประชากรต่อพื้นที่แปลงที่ดินและพื้นที่เพื่อการเข้าถึง (Accessibility)

(๔) กำหนดพื้นที่กันชนเขียว (Green Buffer) ซึ่งอาจเป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม เพื่อเป็นฉนวนป้องกันการขยายตัวจนเป็นผลให้เกิดความสิ้นเปลืองต่อการดำเนินการด้านสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการ ตลอดจนสภาพแวดล้อมของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมโดยรอบ ขนาดพื้นที่ที่อนุญาต จากการวิเคราะห์ขีดความสามารถในการเดินทางและการให้บริการจากศูนย์กลาง ความกว้างของพื้นที่ อนุญาตกำหนดจากปลายเขตพื้นที่เมือง ซึ่งเมืองขนาดกลาง ขนาดเล็ก และขนาดเล็กมาก จะมีความกว้างประมาณ ๑.๕ - ๓.๐ กิโลเมตร และเมืองขนาดใหญ่และขนาดใหญ่มาก จะมีความกว้างประมาณ ๕.๐ - ๑๐.๐ กิโลเมตร

## ๒.๒ การใช้ชื่อผังเมืองรวม

(๑) กรณีที่วางผังเมืองรวมครอบคลุมเต็มจังหวัด ให้ใช้ชื่อว่า “ผังเมืองรวม...” หรือ “ผังเมืองรวม จังหวัด...” แล้วแต่กรณี

### ตัวอย่างเช่น

- ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
- ผังเมืองรวมนนทบุรี
- ผังเมืองรวมภูเก็ต
- ผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร

(๒) กรณีที่วางผังเมืองรวมครอบคลุมพื้นที่ทั้งอำเภอ ให้ใช้ชื่อผังเมืองรวมตามชื่ออำเภอที่ดำเนินการ ให้ใช้ชื่อว่า “ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน... จังหวัด...” หากอำเภอนั้นมีชุมชนในระดับเทศบาลนคร หรือเทศบาลเมือง ตั้งอยู่ให้ใช้ชื่อ “ผังเมืองรวมเมือง... จังหวัด...” สำหรับอำเภอที่ไม่มีชุมชนในระดับเทศบาลนคร หรือเทศบาลเมือง ตั้งอยู่ให้ใช้ชื่อ “ผังเมืองรวมชุมชน... จังหวัด...”

### ตัวอย่างเช่น

- ผังเมืองรวมเมืองท่ามะกา จังหวัดกาญจนบุรี
- ผังเมืองรวมเมืองบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี
- ผังเมืองรวมชุมชนหนองบัวแดง จังหวัดชัยภูมิ
- ผังเมืองรวมชุมชนสะเมิง จังหวัดเชียงใหม่

(๓) กรณีที่วางผังเมืองรวมครอบคลุมชุมชนในระดับเทศบาลนคร หรือเทศบาลเมือง ให้ใช้ชื่อว่า “ผังเมืองรวมเมือง... จังหวัด...”

### ตัวอย่างเช่น

- ผังเมืองรวมเมืองตากสิน จังหวัดนครสวรรค์
- ผังเมืองรวมเมืองตะพานหิน จังหวัดพิจิตร
- ผังเมืองรวมเมืองลับแล จังหวัดอุตรดิตถ์
- ผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม

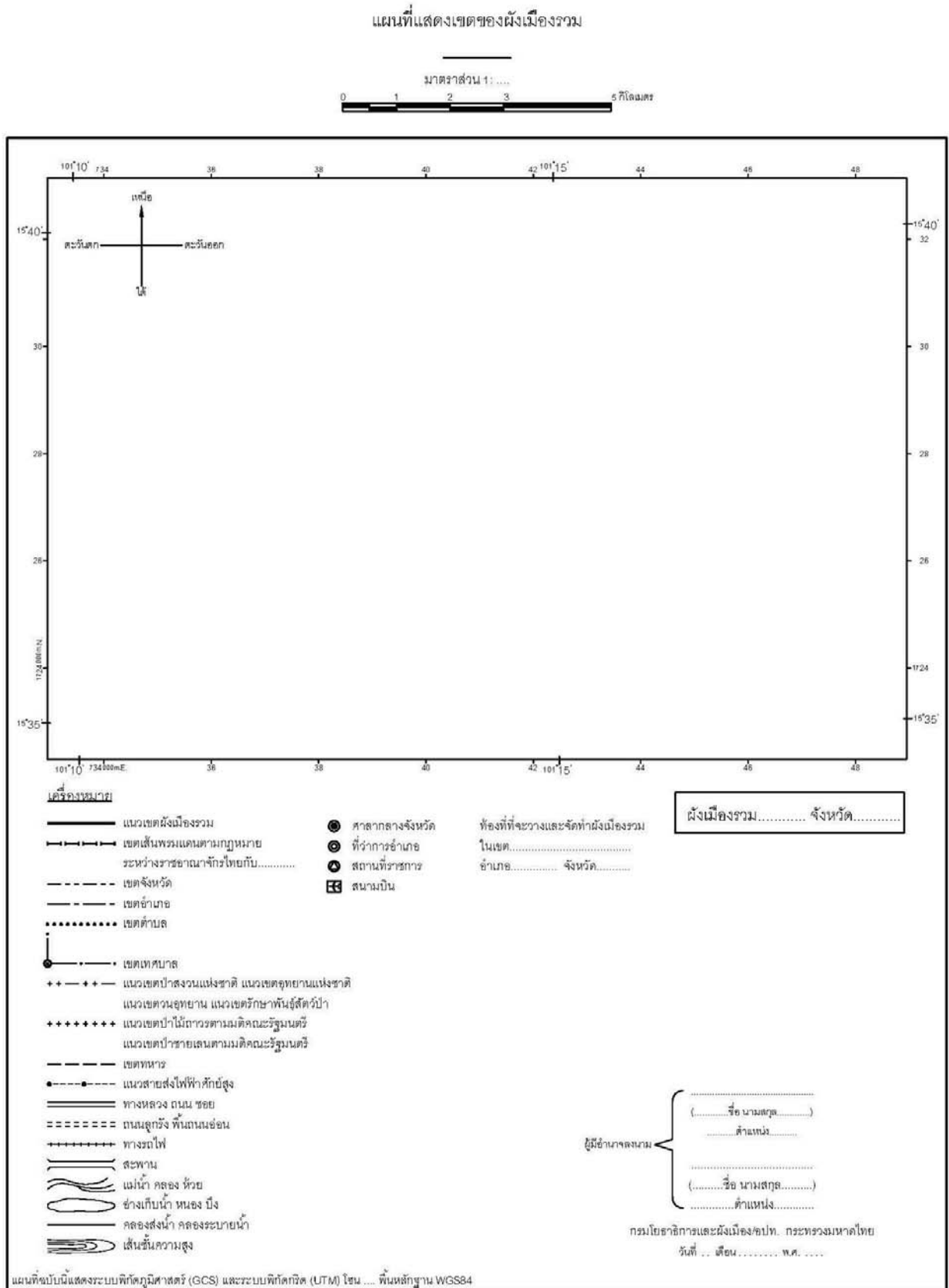
หากกรณีชื่อผังเมืองรวมมีชื่อเดียวกับจังหวัด ไม่ต้องใส่คำว่า “จังหวัด...” ต่อท้ายคำว่า “ผังเมืองรวม...” นั้น

### ตัวอย่างเช่น

- ผังเมืองรวมเมืองกาญจนบุรี
- ผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์
- ผังเมืองรวมเมืองพิจิตร
- ผังเมืองรวมเมืองสมุทรสงคราม

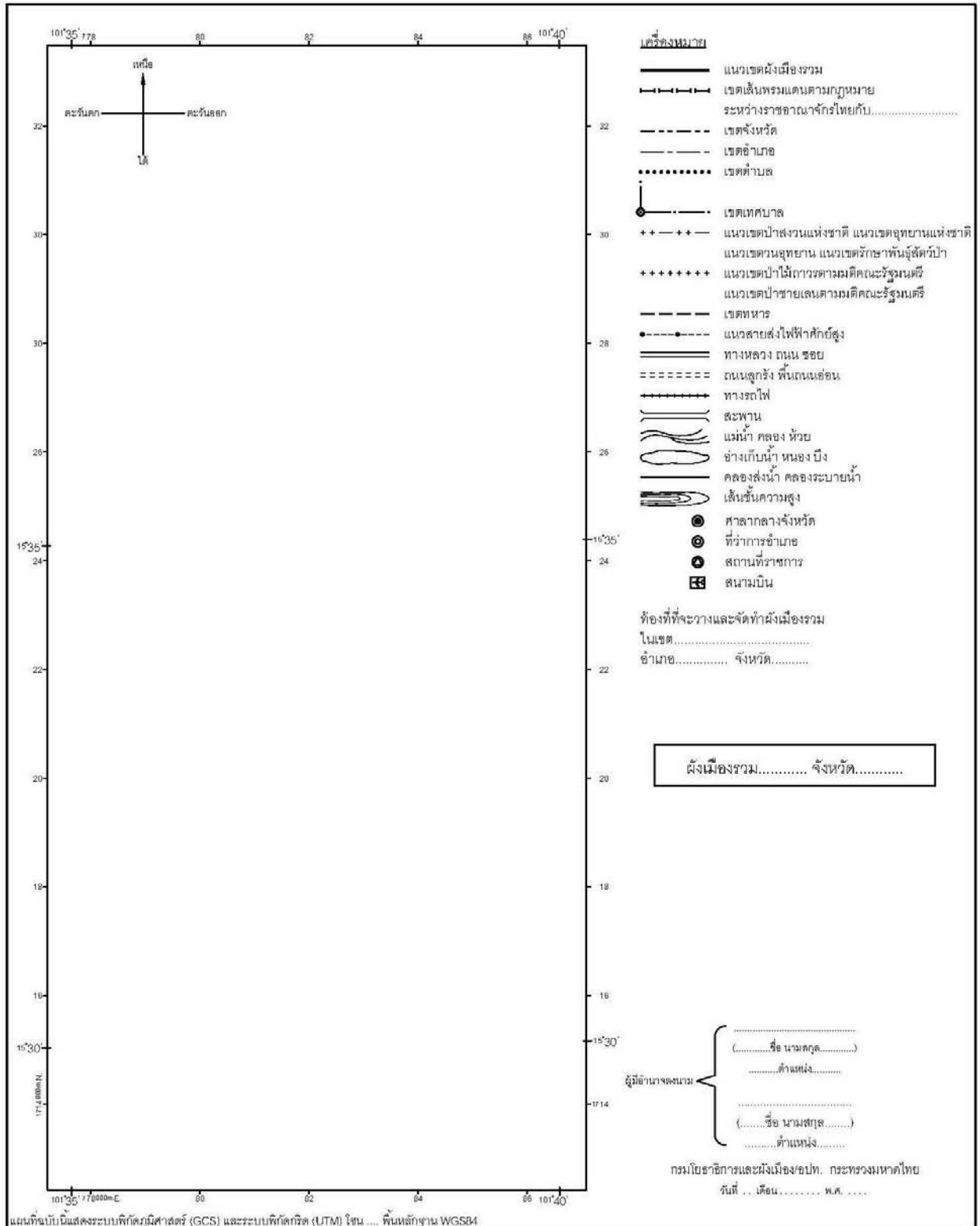
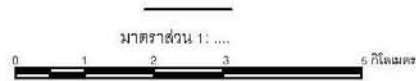






แผนที่ที่ ๒ - ๒ มาตรฐานแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม โดยจัดวางเครื่องหมายอยู่ด้านล่างของแผนที่

แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม



แผนที่ที่ ๒ - ๓ มาตรฐานแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม โดยจัดวางเครื่องหมายอยู่ด้านขวาของแผนที่



## บทที่ ๓

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ตามที่ได้จำแนกประเภท

---



## บทที่ ๓

## แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

## ๓.๑ การจัดทำแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

การจัดทำแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทตามมาตรา ๒๒ (ก) (ก) และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา (๒๒) (๕) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นไปเพื่อกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุด และเป็นเครื่องมือในการกำกับการเจริญเติบโตของเมืองเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากร การขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงทางสังคมให้เป็นไปโดยอาศัยอำนาจทางกฎหมาย ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การควบคุมการจัดสรรที่ดิน และการควบคุมการก่อสร้างอาคาร แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและข้อกำหนดต่าง ๆ จะเป็นการควบคุม การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Control) ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพ (Health) ความปลอดภัยของประชาชน (Safety) และสวัสดิภาพของสังคม (Welfare) ที่แตกต่างกันในแต่ละประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดิน และควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคาร (Density หรือ Bulk Control) ตลอดจนการสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นโครงการ การคมนาคมและการขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่าง ๆ

ในการจัดทำแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท จะต้องนำผลการคาดการณ์ และเป้าหมายด้านประชากรและแรงงานตามการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของเมืองนั้น ๆ ในอนาคต เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดพื้นที่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ซึ่งโดยทั่วไปจะจำแนก ออกเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่สำคัญ ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม และกำหนดที่ตั้งโดยพิจารณาจากสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันประกอบกับการศึกษาวิเคราะห์ ความเหมาะสมของพื้นที่ แนวโน้ม ศักยภาพ เงื่อนไข และข้อจำกัดการพัฒนาแต่ละบริเวณ

## ๓.๑.๑ มาตรฐานการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๓.๑.๑.๑ ขนาดของเมือง<sup>๑</sup>

การวิเคราะห์ขนาดเมืองจำแนกขนาดของเมืองออกเป็น ๖ ระดับ ดังตารางที่ ๓ - ๑

ตารางที่ ๓ - ๑ การจำแนกขนาดของเมืองตามจำนวนประชากร

ขนาดของเมือง	จำนวนประชากร
เมืองขนาดใหญ่พิเศษ	ตั้งแต่ ๑,๕๐๐,๐๐๑ คน ขึ้นไป
เมืองขนาดใหญ่มาก	๒๕๐,๐๐๑ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ คน
เมืองขนาดใหญ่	๑๐๐,๐๐๑ - ๒๕๐,๐๐๐ คน
เมืองขนาดกลาง	๖๐,๐๐๑ - ๑๐๐,๐๐๐ คน
เมืองขนาดเล็ก	๑๒,๐๐๑ - ๖๐,๐๐๐ คน
เมืองขนาดเล็กมาก	ไม่เกิน ๑๒,๐๐๐ คน

<sup>๑</sup> เมือง ในที่นี้หมายถึงความถึง เมืองหรือชุมชนซึ่งอยู่ในพื้นที่วางผังเมืองรวม

การพิจารณาเลือกใช้มาตรฐานผังเมืองรวมตามขนาดของเมือง ซึ่งแบ่งเป็น ๖ ระดับ จะกำหนดจากจำนวนประชากรคาดการณ์ในอนาคตของพื้นที่วางผัง หรือ “ประชากรวางแผน (Planned population)” แล้วจึงใช้จำนวนประชากรวางแผนนั้นเป็นบรรทัดฐานในการเลือกใช้มาตรฐานผังเมืองตามขนาดของเมือง ดังนี้

๑) การวางผังเมืองรวมในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็น “พื้นที่เมืองแบบต่อเนื่อง” หมายถึง พื้นที่เมืองที่การพัฒนาที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมตัวต่อเนื่องเป็นเนื้อเมืองเดียวกัน หรือพื้นที่เมืองที่ประกอบด้วยหลายกลุ่มพื้นที่ โดยแต่ละเมืองมีพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมตั้งอยู่ล้อมรอบ แต่ยังสามารถเดินทางระหว่างเมืองแต่ละแห่งได้โดยสะดวก (ไม่เกิน ๕ กิโลเมตร) การวางผังเมืองรวมในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นพื้นที่เมืองแบบต่อเนื่องไม่ว่าจะเป็นเมืองที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหนึ่งแห่งหรือหลายแห่ง จำนวนประชากรวางแผนจะมีจำนวนเท่ากับจำนวนประชากรที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่วางผัง (Planning Area) ในอนาคต ซึ่งต้องคำนึงถึงการจัดให้มีบริการสาธารณะที่เพียงพอต่อประชากรในพื้นที่นั้น และเลือกใช้มาตรฐานผังเมืองรวมตามจำนวนประชากรวางแผนทั้งหมดในพื้นที่วางผัง

๒) การวางผังเมืองรวมในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็น “พื้นที่เมืองแบบกระจายตัว” หมายถึง พื้นที่เมืองที่การพัฒนาที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างแบ่งตัวออกเป็นหลายกลุ่มพื้นที่ โดยเมืองแต่ละแห่งมีพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมอยู่ล้อมรอบ และเมืองแต่ละแห่งตั้งอยู่ห่างเกินกว่าจะเดินทางไปถึงได้โดยสะดวก (เกิน ๕ กิโลเมตร) อาจมีอุปสรรคขวางกั้นการเดินทางไปยังเมืองอื่น การวางผังเมืองรวมในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นพื้นที่เมืองแบบกระจาย ควรคำนึงถึงการให้บริการสาธารณะให้เหมาะสมกับการกระจายตัวของประชากรและอยู่ในระยะที่เหมาะสมที่ประชากรที่อาศัยอยู่ในทุกพื้นที่สามารถเดินทางเข้ามาใช้ได้ อย่างสะดวก การวางผังเมืองรวมในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นพื้นที่เมืองแบบกระจายตัว ไม่ว่าจะเป็นผังเมืองในพื้นที่เมืองที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหนึ่งแห่งหรือหลายแห่ง จำนวนประชากรวางแผนจะมีจำนวนเท่ากับจำนวนประชากรที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่วางผังในอนาคต และนำมากระจายจำนวนประชากรลงในพื้นที่เมืองแต่ละแห่งก่อนแล้วจึงเลือกใช้มาตรฐานผังเมืองรวมตามจำนวนประชากรวางแผนในพื้นที่เมืองแต่ละแห่งตามที่ผู้วางผังกำหนด

ตัวอย่างเช่น ในพื้นที่เมืองแบบกระจายตัวที่มีพื้นที่เมืองแยกตัวกันอยู่แบ่งออกเป็น ๓ จุด อาจมีจำนวนประชากรวางแผนในพื้นที่วางผังรวมกันได้ ๑๐๐,๐๐๐ คน โดยจำนวนประชากรวางแผนในพื้นที่เมืองแต่ละจุดแบ่งเป็นพื้นที่ a มีประชากรวางแผนเท่ากับ ๗๐,๐๐๐ คน พื้นที่ b มีประชากรวางแผนเท่ากับ ๒๕,๐๐๐ คน และพื้นที่ c มีประชากรวางแผนเท่ากับ ๕,๐๐๐ คน ในกรณีนี้การเลือกใช้มาตรฐานผังเมืองรวมสำหรับพื้นที่ a พื้นที่ b และพื้นที่ c จะต้องเลือกใช้ตามจำนวนประชากรวางแผนในพื้นที่นั้น กล่าวคือพื้นที่ a ใช้เกณฑ์ของเมืองขนาดกลาง พื้นที่ b ใช้เกณฑ์ของเมืองขนาดเล็ก และพื้นที่ c ใช้เกณฑ์ของเมืองขนาดเล็กมาก

### ๓.๑.๑.๒ มาตรฐานความหนาแน่นประชากร

ในการจัดทำแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท จะต้องจัดเตรียมพื้นที่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อรองรับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงและสามารถบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายการพัฒนาด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเมืองตามที่กำหนด การคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านประชากร และการคาดการณ์ความต้องการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทในอนาคต จึงจำเป็นต่อการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถรองรับตามเป้าหมายประชากรในระยะ ๒๐ ปี ที่ได้คาดการณ์การไว้

การกำหนดมาตรฐานความหนาแน่นประชากรซึ่งใช้ในการคาดการณ์ความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม มาตรฐานความหนาแน่นประชากรได้กำหนดเป็นค่าอัตราส่วนจำนวนประชากร (คน) ต่อพื้นที่ (ไร่) ทั้งนี้ ในการคำนวณความต้องการพื้นที่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของเมือง จะพิจารณาจากความหนาแน่นชุมชน (Community Density) ซึ่งหมายถึง จำนวนประชากรต่อพื้นที่รวมของชุมชน (พื้นที่รวมของชุมชน ประกอบด้วยพื้นที่แปลงที่ดิน พื้นที่เพื่อการเข้าถึง (Accessibility) และพื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในระดับชุมชน (Community Utilities and Facilities)) ทั้งนี้ มาตรฐานความหนาแน่นประชากรสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของเมืองแต่ละขนาดได้กำหนดดังตารางที่ ๓ - ๒

ตารางที่ ๓ - ๒ มาตรฐานความหนาแน่นประชากรประเภทความหนาแน่นชุมชน (Community Density) (หน่วย คน : ไร่)

ขนาดของเมือง	ที่อยู่อาศัย			พาณิชยกรรม			อุตสาหกรรมและคลังสินค้า			เกษตรกรรม	
	หนาแน่นน้อย	หนาแน่นปานกลาง	หนาแน่นมาก	ชุมชน	เมือง	ภาค	เขตอุตสาหกรรม* /อุตสาหกรรมเบา	นิคมอุตสาหกรรม* /อุตสาหกรรมหนัก	คลังสินค้า	ชุมชนเกษตรกรรม* /ชนบทและเกษตรกรรม	พื้นที่เกษตรกรรม* /อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ถ้ามี)
เมืองขนาดใหญ่พิเศษ	๖ - ๒๐	๒๑ - ๓๒	๓๓ - ๘๐	๓๐ - ๕๐	๕๑ - ๘๐	๘๑ - ๑๘๐	๖ - ๘	๐.๘ - ๓	๐.๘ - ๕	๕ - ๑๒	≤ ๐.๒
ขนาดใหญ่มาก	๕ - ๑๕	๑๕ - ๓๐	๓๐ - ๔๐	๒๔ - ๔๐	๔๐ - ๕๖	๕๖ - ๘๐	๕ - ๑๐	๓ - ๕	๑.๕ - ๓	๐.๒ - ๔	≤ ๐.๒
ขนาดใหญ่	๕ - ๑๐	๑๐ - ๒๐	๒๐ - ๓๐	๑๖ - ๓๒	๓๒ - ๔๘	๔๘ - ๕๖	๕ - ๑๐	๓ - ๕	๑.๕ - ๓	๐.๒ - ๔	≤ ๐.๒
ขนาดกลาง	๕ - ๑๐	๑๐ - ๒๐	-	๑๖ - ๓๒	๓๒ - ๔๘	-	๕ - ๑๐	-	๑.๕ - ๓	๐.๒ - ๔	≤ ๐.๒
ขนาดเล็ก	๕ - ๑๐	๑๐ - ๒๐	-	๑๖ - ๒๔	๒๔ - ๔๐	-	๕ - ๑๐	-	๑.๕ - ๓	๐.๒ - ๔	≤ ๐.๒
ขนาดเล็กมาก	๕ - ๑๐	๑๐ - ๒๐	-	๑๖ - ๒๔	-	-	๕ - ๑๐	-	๑.๕ - ๓	๐.๒ - ๔	≤ ๐.๒

\*สำหรับเมืองขนาดใหญ่พิเศษ

### ๓.๑.๒ ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การจำแนกประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แสดงในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหลัก และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ ดังนี้

#### ๓.๑.๒.๑ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหลัก

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหลักจำแนกเป็น ๕ ประเภท คือ การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม แต่ละประเภทจำแนกเป็นประเภทย่อยซึ่งมีรายละเอียดต่างกันตามขนาดและบทบาทของชุมชน

##### (๑) ประเภทการอยู่อาศัย จำแนกประเภทย่อย ดังนี้

- ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (สีเหลืองมีเส้นทแยงสีขาว) ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใดบริเวณหนึ่งให้เป็นเฉพาะการอยู่อาศัยเป็นหลัก และมักจะมีการกำหนดรูปแบบอาคารให้เป็นประเภทบ้านเดี่ยว

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ได้แก่ การอยู่อาศัยในอาคารประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดใหญ่ มีพื้นที่กว้าง เป็นการใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัยประเภทชั้นดี
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) ได้แก่ การอยู่อาศัยในอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดเป็นส่วนใหญ่ ขนาดแปลงที่ดินไม่ใหญ่มากนัก
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) ได้แก่ การอยู่อาศัยในอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารชุดหลายครอบครัว และอพาร์ทเมนท์ จำนวนครอบครัวและประชากรเฉลี่ยต่อหน่วยพื้นที่มีจำนวนสูง

**(๒) ประเภทพาณิชยกรรม**

- ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หรือ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) ได้แก่ ตลาด ร้านค้า ห้างร้าน อาคารสำนักงาน บริษัทประกอบการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันเชิงธุรกิจ การอยู่อาศัยรวมอยู่ในสถานที่เดียวกับการประกอบธุรกิจด้านการค้าขายปลีกย่อย ซึ่งปรากฏให้เห็นอยู่ทั่วไปในอาคารตึกแถวบริเวณศูนย์กลางชุมชน

**(๓) ประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ**

- ที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษ (สีน้ำตาลมีเส้นทแยงสีขาว) เป็นพื้นที่รองรับโครงการในเขตพัฒนาพิเศษที่สำคัญตามนโยบายของรัฐ ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย เช่น อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย กิจการวิจัยและพัฒนา รวมถึงกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

**(๔) ประเภทอุตสาหกรรม**

- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) เนื่องจากกิจกรรมด้านอุตสาหกรรมและคลังสินค้านี้มีโอกาสที่จะเกิดอุบัติเหตุและสร้างมลพิษทางน้ำ ทางอากาศ กระทบต่อชุมชน ดังนั้น โดยหลักการทั่วไปจึงกำหนดให้กิจกรรมด้านนี้ออกไปเลือกที่ตั้งเฉพาะในรูปของนิคมอุตสาหกรรมหรือย่านที่มีการรวมกลุ่มของโรงงานอุตสาหกรรม

- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (สีม่วงอ่อน) ได้แก่ อุตสาหกรรมที่ประกอบกิจกรรมเฉพาะอย่างของชุมชนที่มีลักษณะเฉพาะตัวเป็นเอกลักษณ์เฉพาะพื้นที่นั้น เช่น การทอผ้า การแกะสลัก การทำเครื่องเงิน เป็นต้น และรวมถึงอุตสาหกรรมบริการที่จำเป็นของชุมชนเมือง กิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้แม้จะไม่ก่อให้เกิดมลพิษเทียบเท่าโรงงานอุตสาหกรรมแต่ก็สร้างความเดือดร้อนรำคาญพอสมควร จึงควรจัดรวมให้อยู่เป็นกลุ่ม โดยจัดพื้นที่เฉพาะไว้เพื่อให้เกิดความสะดวกต่อชุมชน เป็นระเบียบเรียบร้อย และลดระดับความเดือดร้อนรำคาญ

- ที่ดินประเภทคลังสินค้า (สีเม็ดมะปราง) ได้แก่ คลังเก็บสินค้า (Warehouse) หรือโกดัง ทั้งนี้ให้รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งที่มีอาคารประกอบและที่ดินที่เป็นลานโล่ง ลานสะสม ตู้บรรจุสินค้า

- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม และคลังสินค้า (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง) ได้แก่ อุตสาหกรรมที่ประกอบกิจกรรมที่ไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชน

**(๕) ประเภทชนบทและเกษตรกรรม**

- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ได้แก่ พื้นที่ชนบท พื้นที่เกษตรกรรม หรือการอยู่อาศัยที่อยู่ในส่วนหนึ่งของพื้นที่เกษตรกรรม รอบแนวขอบเขตพื้นที่ชุมชนเมือง เพื่อการควบคุมการขยายตัวของชุมชน และรักษาคูณค่าของพื้นที่เกษตรกรรม ตลอดจนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีอยู่ในพื้นที่บริเวณรอบชุมชน

- **ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)** พื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรมบางแห่งที่ปรากฏว่ามีคุณลักษณะพิเศษ โดยเป็นพื้นที่ที่มีสมรรถนะดินเหมาะสมเป็นพิเศษ เพื่อการปลูกพืชบางชนิด เช่น สมุนไพรที่มีคุณค่าทางโภชนาการและยารักษาโรค หรือเป็นพื้นที่โครงการพัฒนาตามพระราชดำริ หรือพื้นที่ที่กำหนดขึ้นตามนโยบายของรัฐบาลหรือท้องถิ่น เช่น พื้นที่จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตร พื้นที่ดังกล่าวนี้ควรได้รับการคุ้มครองให้มีการใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรมเป็นกรณีพิเศษ

- **ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล)** เป็นพื้นที่ตามเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำหรับการดำรงรักษาพื้นที่ที่มีการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อการเกษตร

### ๓.๑.๒.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ เป็นการใช้เพื่อส่งเสริมกิจกรรมในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและตอบสนองการดำรงชีวิตประจำวันในชุมชน รวมถึงการใช้เพื่อกิจการด้านสาธารณสุขโรคสาธารณสุขการ และบริการสาธารณะอื่น ๆ ที่มีความจำเป็นตามการใช้ประโยชน์ที่ดินจำแนกได้ดังนี้

(๑) **ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว (สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)** บริเวณที่ดินที่ต้องการเปิดโล่งเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของการท่องเที่ยว

(๒) **ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน)** พื้นที่ว่างเพื่อสภาพแวดล้อมที่ดี มีอากาศบริสุทธิ์ เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ ลดจากความแออัดในพื้นที่ชุมชน พื้นที่ดังกล่าวอาจมีลักษณะได้หลากหลาย ตั้งแต่เป็นสนามหญ้าโล่ง ๆ สวนหย่อม สวนสาธารณะ สนามกีฬา สวนป่าชุมชน

(๓) **ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ การเลี้ยงสัตว์และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อนมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)** บริเวณที่ดินที่ต้องการเปิดโล่ง เพื่อการเลี้ยงสัตว์/ปศุสัตว์ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ทุ่งหญ้า บึง ชายฝั่งน้ำ เป็นต้น

(๔) **ที่ดินประเภทที่สงวนเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อนมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)** บริเวณที่ดินในพื้นที่เขตสงวนรักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ชุ่มน้ำ ซึ่งต้องการรักษาระบบนิเวศของพืชและสัตว์

(๕) **ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีเขียว)** พื้นที่ป่าสงวน ป่าอนุรักษ์ ป่าคุ้มครองตามกฎหมายอันเป็นแหล่งต้นน้ำลำธาร เช่น ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยาน วนอุทยาน เป็นต้น

(๖) **ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (สีเขียวมะกอก)** ประกอบด้วย การใช้พื้นที่เพื่อเป็นสถานการศึกษาทุกระดับ ตั้งแต่ระดับอุดมศึกษาลงมาจนถึงมัธยมศึกษาและประถมศึกษาตามลำดับที่ทางราชการรับผิดชอบจัดให้มีขึ้นเพื่อให้การศึกษาแก่ประชาชน

(๗) **ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและพื้นที่ชุ่มน้ำ (สีฟ้ามีเส้นทแยงสีเขียว)** ได้แก่ พื้นที่ที่เป็นพื้นที่ชุ่มน้ำ

(๘) **ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีฟ้า)** พื้นที่ที่เป็นแหล่งน้ำทั้งที่เป็นโดยธรรมชาติ เช่น หนองบึง ทะเลสาบ ชายฝั่งทะเล และที่เป็นสิ่งที่พัฒนาขึ้น เช่น อ่างเก็บน้ำ เขื่อน เป็นต้น



**(๙) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน)**

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มีอยู่ในบางชุมชนที่เป็นแหล่งกำเนิดทางโบราณคดี หรือศิลปวัฒนธรรมทางประวัติศาสตร์ที่มีพื้นที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานในเขตชุมชน เช่น คูเมือง กำแพงเมืองโบราณ รวมทั้งสถานที่ที่มีความสำคัญทางโบราณคดีต่าง ๆ พื้นที่เหล่านี้จะอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ โดยมีขอบเขตที่ตั้งที่กำหนดแน่นอนชัดเจน ซึ่งสามารถถ่ายทอดเพื่อกำหนดในผังเมืองรวมได้โดยตรง

**(๑๐) ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา (สีเทาอ่อน)** พื้นที่สถาบันศาสนา ได้แก่ วัด มัสยิด โบสถ์คริสต์ โบสถ์พราหมณ์ ฌาปนสถาน สุสาน ป่าช้า ศาลเจ้า และศาสนสถานที่เป็นที่เคารพนับถือของผู้คน โดยไม่รวมถึงพื้นที่กัลปนา (พื้นที่จัดหาผลประโยชน์) ซึ่งอยู่แยกขาดจากที่ตั้งศาสนสถาน

**(๑๑) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน)** ทั้งส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่น สถานที่ทำการด้านสาธารณูปโภคทุกชนิดทุกประเภท เช่น ที่ทำการประปา ที่ทำการโทรศัพท์ บริเวณที่ตั้งสถานีปรับแรงดันไฟฟ้า ท่าเรือ ท่าอากาศยาน สถานีรถโดยสาร ฯลฯ รวมทั้งสถานที่ทำการของรัฐ ทั้งส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่น และสาธารณูปการ เช่น สถานพยาบาล สถานพักฟื้น เป็นต้น

**๓.๑.๓ รูปแบบของแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท**

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท มีสัญลักษณ์ ๒๔ ประเภท โดยใช้สีและสัญลักษณ์แทนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และมีอักษรย่อกำกับ โดยมีข้อสังเกตในการจัดทำแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ดังนี้

๑) การจัดทำแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้จัดทำบนแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม (ไม่แสดงเส้นระดับชั้นความสูง)

๒) การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ แสดงด้วยสัญลักษณ์ สี และมีอักษรย่อ

๓) การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามกรรมสิทธิ์ที่ดินของรัฐ เช่น ที่ราชพัสดุ สถาบันการศึกษาและโรงเรียน ที่วัดและธรรมิวงษ์ เทศบาล รัฐวิสาหกิจ เป็นต้น

๔) การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับแนวเขตกฎหมายอื่น ๆ ในพื้นที่ เช่น แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๕) ไม่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบางพื้นที่ เช่น เขตพระราชฐาน เขตทหาร เป็นต้น

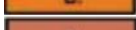

๖) การเรียงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีลำดับตามสีและสัญลักษณ์ที่กำหนดไว้

๗) การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับพื้นที่สงวน พื้นที่อนุรักษ์ และพื้นที่พัฒนา ซึ่งได้จากการวิเคราะห์พื้นที่ ศักยภาพ ปัญหา ข้อจำกัด และแนวทางการพัฒนาของพื้นที่

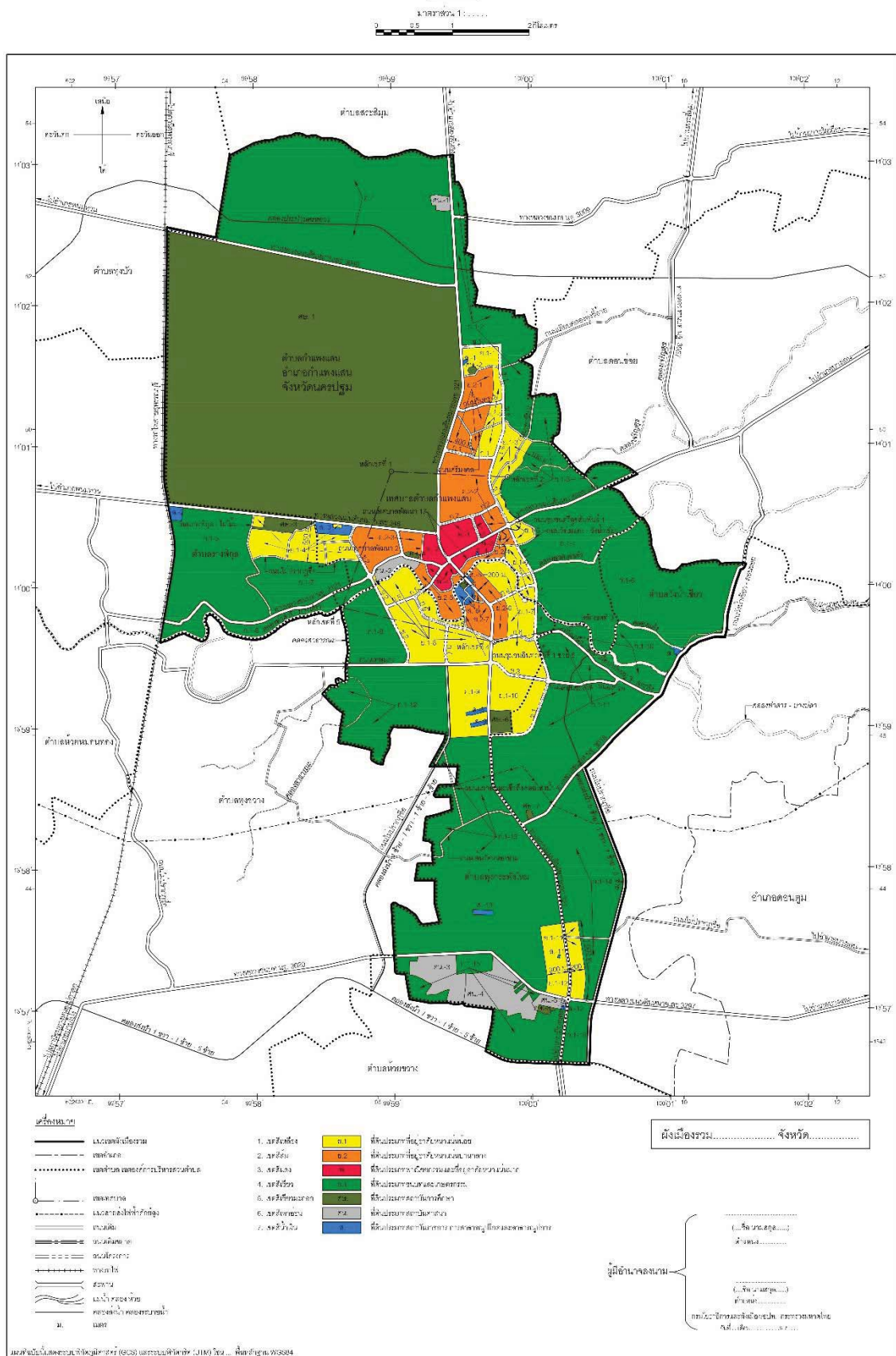
๘) การคาดประมาณการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Requirement) ให้คำนึงถึงมาตรฐานเกี่ยวกับความหนาแน่นประชากร (คนต่อไร่) ตามขนาดเมืองในการคิดคำนวณหาความต้องการใช้พื้นที่ดินสำหรับกิจกรรมแต่ละประเภท เพื่อกำหนดขนาดและสัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละบริเวณของผังเมืองรวมในอนาคต ซึ่งการคาดประมาณการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับประชากรของผังเมืองรวมต้องไม่เกิน ร้อยละ ๒๐ ของจำนวนประชากรคาดการณ์ในอนาคต

๙) จำแนกบริเวณที่ดิน (Block) แต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถบรรยายขอบเขตได้ (รายการประกอบแผนผัง) และการเรียงลำดับบริเวณที่ดินของการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เริ่มเรียงลำดับจากด้านบนลงด้านล่าง และกรณีบริเวณหมายเลขอยู่ในระนาบเดียวกันให้เรียงจากด้านซ้ายไปด้านขวา

## สีและสัญลักษณ์แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

๑. สีเหลืองมีเส้นทแยงสีขาว	อย.		ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย
๒. สีเหลือง	ย.		ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
๓. สีส้ม	ย.		ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
๔. สีนํ้าตาล	ย.		ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
๕. สีแดง	พ.		ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
๖. สีนํ้าตาลมีเส้นทแยงสีขาว	ชก.		ที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษ
๗. สีม่วง	อ.		ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
๘. สีม่วงอ่อน	อ.		ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
๙. สีเม็ดมะปราง	อ.		ที่ดินประเภทคลังสินค้า
๑๐. สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง	อ.		ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
๑๑. สีเขียว	ก.		ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
๑๒. สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว	อก.		ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
๑๓. สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีนํ้าตาล	ปก.		ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
๑๔. สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว	อท.		ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว
๑๕. สีเขียวอ่อน	ล.		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
๑๖. สีเขียวอ่อนมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว	ลล.		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ การเลี้ยงสัตว์และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
๑๗. สีเขียวอ่อนมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว	สล.		ที่ดินประเภทที่สงวนเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
๑๘. สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว	อป.		ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
๑๙. สีเขียวมะกอก	ศษ.		ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
๒๐. สีฟ้ามีเส้นทแยงสีขาว	ลช.		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและพื้นที่ชุ่มน้ำ
๒๑. สีฟ้า	ลส.		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
๒๒. สีนํ้าตาลอ่อน	อศ.		ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
๒๓. สีเทาอ่อน	ศน.		ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
๒๔. สีนํ้าเงิน	ส.		ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท



แผนผังที่ ๓ - ๑ ตัวอย่างแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท



**๓.๒ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท**

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละประเภท มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมประเภทและกิจการ การใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพ ลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม ควบคุมไปกับเงื่อนไขตามข้อกำหนดและศักยภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเมืองในแต่ละบริเวณ

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดในมาตรา ๒๒ (๕) ให้ผังเมืองรวมประกอบด้วยข้อกำหนด การใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและแผนผัง ทุกประการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ประเภทและขนาดกิจการ
- (ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร
- (ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่าง

อันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร

(จ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชนด้วย

(ฉ) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

(ช) ข้อกำหนดอื่นที่จำเป็นโดยรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง

ในกรณีที่ผังเมืองรวมไม่มีข้อกำหนดประการใดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) หรือ (ช) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี โดยมีเหตุผลอันสมควร และให้ระบุเหตุผลดังกล่าวไว้ในผังเมืองรวมนั้นด้วย

การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๒ (๕) ประกอบด้วย การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Control) ตามมาตรา ๒๒ (๕) (ก) และการควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคาร (Density หรือ Bulk Control) ตามมาตรา ๒๒ (๕) (ข) (ค) (ง) (จ) และ (ฉ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

**๓.๒.๑ การจัดทำข้อกำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Control)**

การจัดทำข้อกำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก การใช้ประโยชน์ที่ดินรอง และข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ระบุ การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักเป็นไปตามกิจกรรมของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดินรองเป็นการใช้ตามกิจกรรมอื่นที่ไม่เป็นอุปสรรคต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก โดยยอมให้ดำเนินการได้อย่างมีเงื่อนไข ซึ่งจะต้องคำนึงถึงการควบคุมสัดส่วนไม่ให้เกิดกิจกรรมรองที่มากกว่ากิจกรรมหลัก โดยทั่วไปไม่ควรเกินร้อยละ ๑๐ - ๑๕ ของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ รวมทั้งคำนึงถึงการนำไปปฏิบัติให้เป็นไปตามผัง ในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อติดตามการใช้ประโยชน์ที่ดินรองให้อยู่ในสัดส่วนร้อยละตามที่กำหนดไว้

อย่างไรก็ตาม หากได้มีการกำหนดรายละเอียดเงื่อนไขสำหรับควบคุมกิจกรรมรอง โดยใช้มาตรการต่าง ๆ เช่น การจำกัดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Building Coverage Ratio หรือ BCR) เป็นต้น เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวมยังเป็นไปตามเจตนารมณ์ก็อาจไม่จำเป็นต้องกำหนดสัดส่วนร้อยละของกิจกรรมรอง

การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะต้องคำนึงถึงจุดมุ่งหมายการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้องกับคุณลักษณะทางกายภาพของกิจกรรม อาคาร สิ่งปลูกสร้าง กับสภาพแวดล้อมของพื้นที่ เช่น ขนาด ชนิด ประเภท จำนวนผู้ใช้ เป็นต้น และเป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สามารถใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองในเรื่องเกี่ยวกับสุขลักษณะ ความสะอาดสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม โดยมีข้อพิจารณาในการจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ดังนี้

**(๑) ประเภทการอยู่อาศัย** กิจกรรมที่ห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทการอยู่อาศัย เป็นกิจกรรมที่เป็นอุปสรรคต่อจุดมุ่งหมายหลักของการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งอาจทำให้เกิดอันตรายต่อสุขอนามัย ความปลอดภัย ความเป็นระเบียบ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน สวัสดิภาพในสังคม เช่น โรงงานอุตสาหกรรมที่ก่อมลพิษ คลังเชื้อเพลิง คลังวัตถุอันตราย สถานที่บรรจุและสถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิง และก๊าซปิโตรเลียมเหลว การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร การกำจัดขยะมูลฝอย การซื้อขายเศษวัสดุและเครื่องจักรกลเก่า เป็นต้น

**(๒) ประเภทพาณิชยกรรม** กิจกรรมที่ห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เป็นกิจกรรมที่เป็นอุปสรรคต่อจุดมุ่งหมายหลักของการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งทำให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ การจราจร การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่ากับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ก่อให้เกิดอันตรายแก่การประกอบพาณิชยกรรม ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมที่ก่อมลพิษ คลังเชื้อเพลิง คลังวัตถุอันตราย สถานที่บรรจุและสถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงและก๊าซปิโตรเลียมเหลว การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร สวนสัตว์ สุสานหรือฌาปนสถาน การกำจัดขยะมูลฝอย การซื้อขายเศษวัสดุและเครื่องจักรกลเก่า เป็นต้น

**(๓) ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า** กิจกรรมที่ห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม เป็นกิจกรรมที่อาจได้รับอันตรายจากการประกอบการอุตสาหกรรม เช่น การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โรงแรม โรงมหรสพ สถานศึกษา สถานสงเคราะห์ผู้สูงอายุ สุสานหรือฌาปนสถาน เป็นต้น

**(๔) ประเภทชนบทและเกษตรกรรม** กิจกรรมที่ห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ได้แก่ กิจกรรมที่ทำลายระบบนิเวศของการเกษตรและสภาพชนบท เช่น อาคารที่อยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมที่เข้าข่ายอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ขึ้นไป เป็นต้น

### ๓.๒.๒ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคาร (Density หรือ Bulk Control)

การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคาร มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากร (Population Density) ที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการคำนวณความต้องการโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อให้สามารถวางแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตลอดจนแผนผังแสดงที่โล่ง และแผนผังแสดงผิวน้ำ ที่สอดคล้องกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวมนั้น ๆ นอกจากนี้ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคารยังมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมสภาพความแออัดของอาคารและสิ่งก่อสร้าง หรือการกำหนดให้มีที่ว่างที่เหมาะสมในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามมาตรา ๒๒ (๕) (ข) ถึง (ฉ) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร (มาตรา ๒๒ (๕) (ข)) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคารในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อมลทัศนในเขตเมืองเก่าหรือพื้นที่ต่อเนื่องเขตโบราณสถาน หรือผลกระทบต่อความหนาแน่นของอาคารตามเจตนารมณ์ในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น การบดบังแสงสว่างของอาคารข้างเคียงหรือเส้นทางสัญจร การรบกวนความเป็นส่วนตัว เป็นต้น โดยการจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะอ้างอิงประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (มาตรา ๒๒ (๕) (ค)) (Floor Area Ratio หรือ FAR) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของอาคารและความหนาแน่นของประชากร (Population Density) ในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อใช้ในการคำนวณความต้องการและการวางแผนการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการในบริเวณพื้นที่นั้น ๆ ของเมือง การกำหนดค่า FAR จะมีผลโดยตรงต่อความหนาแน่นประเภทค่าความหนาแน่นสุทธิ<sup>๒</sup> (Net Density) ซึ่งหมายถึงจำนวนประชากรต่อพื้นที่แปลงที่ดิน โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้

$$FAR = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลัง}}{\text{พื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร}}$$

(๓) อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (มาตรา ๒๒ (๕) (ง)) (Building Coverage Ratio หรือ BCR) มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาพื้นที่ว่างเพื่อป้องกันผลกระทบจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณข้างเคียง ช่วยให้เกิดการระบายถ่ายเทอากาศ การได้รับแสงแดดหรือแสงสว่าง และการซึมผ่านของดิน (หน่วยเป็นร้อยละ) โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้

$$BCR = \frac{\text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน}}{\text{พื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร}} \times ๑๐๐$$

อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (Open Space Ratio หรือ OSR) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของอาคาร และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกเหนือจากการมีพื้นที่ว่างที่พอเพียงต่อการได้รับแสงสว่าง การระบายถ่ายเทอากาศ การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย และการซึมผ่านของน้ำฝนหรือน้ำผิวดินแล้ว ยังมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีพื้นที่ว่างที่สัมพันธ์กับความหนาแน่นของประชากรโดยเปรียบเทียบเคียงกับพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลัง (หน่วยเป็นร้อยละ) โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้

$$OSR = \frac{\text{พื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่}}{\text{พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร}} \times ๑๐๐$$

<sup>๒</sup> ค่าความหนาแน่นสุทธิ (Net Density) หมายถึง จำนวนประชากรต่อพื้นที่แปลงที่ดิน

ค่าความหนาแน่นชุมชน (Community Density) หมายถึง จำนวนประชากรต่อพื้นที่รวมของชุมชนซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ ๓ ส่วน ได้แก่

พื้นที่แปลงที่ดิน พื้นที่เพื่อการเข้าถึง และพื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในระดับชุมชน (Community Utilities and Facilities)

เนื่องจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดสัดส่วนพื้นที่ว่างตามมาตรา ๒๒ (๕) (ง) ระบุไว้ ๒ ค่า ได้แก่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Building Coverage Ratio หรือ BCR) หรือ อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (Open Space Ratio หรือ OSR) ดังนั้น ในการเลือกใช้ค่าใดค่าหนึ่งนั้นจึงมีข้อควรพิจารณา ดังนี้

ในกรณีที่ควบคุมความหนาแน่นของย่านด้วยการใช้เฉพาะค่า FAR และ BCR นั้น หากในย่านดังกล่าวมีค่า FAR ที่สูงมาก มีผู้อยู่ในอาคารอย่างหนาแน่นก็จะทำให้สัดส่วนพื้นที่ว่างต่อคนลดลงไปตามค่า FAR ที่มากขึ้น เนื่องจากพื้นที่ว่างแปรผกผันกับพื้นที่อาคารรวม ดังนั้นในย่านที่เปิดให้พัฒนาได้มากหรือมีค่า FAR สูง จึงใช้การกำหนดค่า OSR เพื่อควบคุมพื้นที่ว่างโดยรวมของเมืองให้ยังคงอยู่ในอัตราที่กำหนดไว้ ยิ่งอาคารมีขนาดพื้นที่อาคารรวมมากเท่าใดก็จะต้องมีพื้นที่ว่างมากขึ้นเท่านั้น การควบคุมเพื่อให้สัดส่วนของพื้นที่ว่างขั้นต่ำและพื้นที่อาคารรวมแปรผันไปในทางเดียวกัน โดยกำหนดค่า OSR จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับพื้นที่ที่เปิดให้มีการพัฒนามาก

หากพิจารณาเลือกใช้การกำหนดค่า OSR ร่วมกับค่า FAR จะต้องตรวจสอบให้พื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ (Open Space) ที่เกิดขึ้น จะต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามที่กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้

**(๔) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำ สาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชนด้วย (มาตรา ๒๒ (๕) (จ))** มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันผลกระทบจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีต่อสภาพทางธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ คลอง แหล่งน้ำ ผลกระทบต่อการสัญจรโดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแนวถนนสายหลัก ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างเคียง ตลอดจนสถานที่ที่มีความสำคัญ เช่น ศาสนสถาน โบราณสถาน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวจะรวมถึงการจัดให้มีพื้นที่กันชนระหว่างที่อยู่อาศัยกับการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

**(๕) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้าง (มาตรา ๒๒ (๕) (ฉ))** มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นและการจัดสรรที่ดินเพื่อให้มีขนาดของแปลงที่ดินที่มีความเหมาะสมต่อการก่อสร้างและการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งโดยทั่วไปจะพิจารณาร่วมกับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทอาจกำหนดขนาดของแปลงที่ดิน ที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบางประเภทที่ต่างไปจากกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เพื่อควบคุมความหนาแน่นและป้องกันการขยายตัวของเมือง เช่น ในพื้นที่ซึ่งต้องการสงวนรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ หรือในบริเวณที่เป็นพื้นที่เสี่ยงภัย เป็นต้น

มาตรฐานการจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคาร ตามมาตรา ๒๒ (๕) (ค) - (ง) จำแนกตามขนาดเมืองทั้ง ๖ ระดับ ดังตารางที่ ๓ - ๓ ถึง ตารางที่ ๓ - ๗

ตารางที่ ๓ - ๓ มาตรฐาน FAR BCR OSR สำหรับเมืองขนาดใหญ่มาก (ประชากรระหว่าง ๒๕๐,๐๐๑ - ๑,๕๐๐,๐๐๐ คน) และ เมืองขนาดใหญ่พิเศษ (ประชากรตั้งแต่ ๑,๕๐๐,๐๐๑ คนขึ้นไป)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน		ความหนาแน่นหรือมวลอาคาร		
		FAR (ต่อ ๑)	BCR (%)	OSR (%)
ที่อยู่อาศัย	หนาแน่นน้อย	๑.๐ - ๓.๐	≤ ๖๐	๑๐ - ๔๐
	หนาแน่นปานกลาง	๓.๐ - ๖.๐	≤ ๖๕	๖ - ๑๐
	หนาแน่นมาก	๖.๐ - ๐๘.๐	≤ ๗๐	๔ - ๕
พาณิชยกรรม	ระดับชุมชน	๓.๐ - ๕.๐	≤ ๗๐	๖ - ๑๐
	ระดับเมือง	๕.๐ - ๗.๐	≤ ๘๐	๓ - ๖
	ระดับภาค	๘.๐ - ๑๐.๐	≤ ๙๐	๑ - ๔
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมเบา	๑.๐ - ๒.๐	≤ ๖๐	๒๐ - ๓๐
	อุตสาหกรรมหนัก	๑.๐ - ๑.๕	≤ ๔๐	๔๐ - ๖๐
	คลังสินค้า	๐.๕ - ๑.๐	≤ ๖๐	๔๐ - ๘๐
เกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	๐.๕ - ๑.๐	≤ ๕๐	๕๐ - ๑๐๐
	อนุรักษ์ชนบท			
	และเกษตรกรรม (ถ้ามี)	๐.๓ - ๐.๕	≤ ๓๐	≥ ๑๐๐

ตารางที่ ๓ - ๔ มาตรฐาน FAR BCR OSR สำหรับเมืองขนาดใหญ่ (ประชากรระหว่าง ๑๐๐,๐๐๑ - ๒๕๐,๐๐๐ คน)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน		ความหนาแน่นหรือมวลอาคาร		
		FAR (ต่อ ๑)	BCR (%)	OSR (%)
ที่อยู่อาศัย	หนาแน่นน้อย	๑.๐ - ๒.๐	≤ ๖๐	๒๐ - ๔๐
	หนาแน่นปานกลาง	๒.๐ - ๔.๐	≤ ๖๕	๙ - ๑๕
	หนาแน่นมาก	๔.๐ - ๖.๐	≤ ๗๐	๕ - ๗.๕
พาณิชยกรรม	ระดับชุมชน	๒.๐ - ๔.๐	≤ ๗๐	๗.๕ - ๒๐
	ระดับเมือง	๔.๐ - ๖.๐	≤ ๘๐	๓.๕ - ๗.๕
	ระดับภาค	๖.๐ - ๘.๐	≤ ๙๐	๑.๒๕ - ๕
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมเบา	๑.๐ - ๒.๐	≤ ๖๐	๒๐ - ๓๐
	อุตสาหกรรมหนัก	๑.๐ - ๑.๕	≤ ๔๐	๔๐ - ๖๐
	คลังสินค้า	๐.๕ - ๑.๐	≤ ๖๐	๔๐ - ๘๐
เกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	๐.๕ - ๑.๐	≤ ๕๐	๕๐ - ๑๐๐
	อนุรักษ์ชนบท			
	และเกษตรกรรม (ถ้ามี)	๐.๓ - ๐.๕	≤ ๓๐	≥ ๑๐๐

ตารางที่ ๓ - ๕ มาตรฐาน FAR BCR สำหรับเมืองขนาดกลาง (ประชากรระหว่าง ๖๐,๐๐๑ - ๑๐๐,๐๐๐ คน)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน		ความหนาแน่นหรือมวลอาคาร	
		FAR (ต่อ ๑)	BCR (%)
ที่อยู่อาศัย	หนาแน่นน้อย	๑.๐ - ๒.๐	≤ ๖๐
	หนาแน่นปานกลาง	๒.๐ - ๔.๐	≤ ๖๕
พาณิชยกรรม	ระดับชุมชน	๒.๐ - ๔.๐	≤ ๗๐
	ระดับเมือง	๔.๐ - ๖.๐	≤ ๘๐
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมเบา	๑.๐ - ๒.๐	≤ ๖๐
	คลังสินค้า	๐.๕ - ๑.๐	≤ ๖๐
เกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	๐.๕ - ๑.๐	≤ ๕๐
	อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม (ถ้ามี)	๐.๓ - ๐.๕	≤ ๓๐

ตารางที่ ๓ - ๖ มาตรฐาน FAR BCR สำหรับเมืองขนาดเล็ก (ประชากรระหว่าง ๑๒,๐๐๑ - ๖๐,๐๐๐ คน)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน		ความหนาแน่นหรือมวลอาคาร	
		FAR (ต่อ ๑)	BCR (%)
ที่อยู่อาศัย	หนาแน่นน้อย	๑.๐ - ๒.๐	≤ ๖๐
	หนาแน่นปานกลาง	๒.๐ - ๔.๐	≤ ๖๕
พาณิชยกรรม	ระดับชุมชน	๒.๐ - ๔.๐	≤ ๗๐
	ระดับเมือง	๔.๐ - ๖.๐	≤ ๘๐
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมเบา	๑.๐ - ๒.๐	≤ ๖๐
	คลังสินค้า	๐.๕ - ๑.๐	≤ ๖๐
เกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	๐.๕ - ๑.๐	≤ ๕๐
	อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม (ถ้ามี)	๐.๓ - ๐.๕	≤ ๓๐

ตารางที่ ๓ - ๗ มาตรฐาน FAR BCR สำหรับเมืองขนาดเล็กมาก (ประชากรไม่เกิน ๑๒,๐๐๐ คน)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน		ความหนาแน่นหรือมวลอาคาร	
		FAR (ต่อ ๑)	BCR (%)
ที่อยู่อาศัย	หนาแน่นน้อย	๑.๐ - ๒.๐	≤ ๖๐
	หนาแน่นปานกลาง	๒.๐ - ๓.๐	≤ ๖๕
พาณิชยกรรม	ระดับชุมชน	๒.๐ - ๓.๐	≤ ๗๐
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อุตสาหกรรมเบา	๑.๐ - ๒.๐	≤ ๖๐
	คลังสินค้า	๐.๕ - ๑.๐	≤ ๖๐
เกษตรกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม	๐.๕ - ๑.๐	≤ ๕๐
	อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม (ถ้ามี)	๐.๓ - ๐.๕	≤ ๓๐



### ๓.๒.๓ บัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

บัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้เป็นการกำหนดรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามผังเมืองรวมแต่ละฉบับ ซึ่งเชื่อมโยงมาจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภท ในส่วนของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะระบุว่า “โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้”

### ๓.๓ รูปแบบข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นองค์ประกอบหนึ่งของผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๒ (๕) โดยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ระบุถึงกิจกรรมที่อนุญาตให้ปฏิบัติ ไม่อนุญาตให้ปฏิบัติ หรืออนุญาตให้ปฏิบัติได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย ๒ รูปแบบ ได้แก่ (๑) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งกำหนดกิจกรรมหลัก กิจกรรมที่ไม่อนุญาต และกิจกรรมรองที่มีการควบคุมสัดส่วนร้อยละ หรือ (๒) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งกำหนดกิจกรรมหลัก กิจกรรมที่ไม่อนุญาต และกิจกรรมรองที่มีการกำหนดเงื่อนไขเพื่อควบคุมและจำกัด

#### หมวด ๒

#### แผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

#### ส่วนที่ ๑

#### แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ในส่วนของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเริ่มต้นด้วยการกำหนดประเภทของที่ดินและจำนวนบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อแสดงให้ทราบถึงขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดซึ่งจะสอดคล้องกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และต่อจากนั้นจะเป็นการกำหนดเนื้อหาของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยกำหนดและเรียงลำดับตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งข้อกำหนดจะมีลักษณะที่ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบไปด้วยข้อกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม เป็นต้น ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ห้ามโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ห้ามซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ เป็นต้น และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น การกำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลัง ต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน เป็นต้น หรือกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้เท่าที่กำหนดไว้เท่านั้น

ในการจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละผังจะมีความแตกต่างกันตามวัตถุประสงค์และลักษณะทางกายภาพของแต่ละพื้นที่ ซึ่งขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในพื้นที่และวิถีการดำรงชีวิตของประชาชน สิ่งที่สำคัญคือ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้เมื่อประกาศใช้บังคับเป็นกฎหมายแล้วจะมีสภาพบังคับให้ต้องปฏิบัติตาม ดังนั้น การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องคำนึงถึงจุดมุ่งหมายและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้องกับคุณลักษณะทางกายภาพและสภาพแวดล้อมของพื้นที่ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองในเรื่องเกี่ยวกับสุขภาพ ลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชน ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม และสวัสดิภาพของสังคม โดยแบ่งเป็น ๒ ส่วน ดังนี้

### ๓.๓.๑ การกำหนดประเภทและบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมจะมีประเภทใดบ้างนั้น ขึ้นอยู่กับเจตนารมณ์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมแต่ละฉบับ โดยที่การระบุวัตถุประสงค์ในที่ดินแต่ละประเภทจะต้องแสดงให้เห็นถึงจุดมุ่งหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินประเภทนั้น ๆ

#### ตัวอย่างการเขียนข้อกำหนดประเภทและบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดิน

**ข้อ ..** แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อ.....(วัตถุประสงค์ของแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท).....

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\* นี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท ... (ตัวอักษรย่อ)... ที่กำหนดไว้เป็น..... ให้เป็นที่ดินประเภท..... มีวัตถุประสงค์เพื่อ..... จำแนกเป็นบริเวณ ... ถึง/และ ...

(๒) ที่ดินประเภท ... และ ... (ตัวอักษรย่อ) ที่กำหนดไว้เป็น..... ให้เป็นที่ดินประเภท..... โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ... (ตัวอักษรย่อ) มีวัตถุประสงค์เพื่อ..... จำแนกเป็นบริเวณ ... ถึง ...

(ข) ที่ดินประเภท ... (ตัวอักษรย่อ) มีวัตถุประสงค์เพื่อ..... จำแนกเป็นบริเวณ ... และ ...

(๓) ที่ดินประเภท ... ถึง ... (ตัวอักษรย่อ) ที่กำหนดไว้เป็น..... ให้เป็นที่ดินประเภท..... โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ... (ตัวอักษรย่อ) มีวัตถุประสงค์เพื่อ..... จำแนกเป็นบริเวณ ... ถึง ...

(ข) ที่ดินประเภท ... (ตัวอักษรย่อ) มีวัตถุประสงค์เพื่อ..... จำแนกเป็นบริเวณ ... และ ...

(ค) ที่ดินประเภท ... (ตัวอักษรย่อ) มีวัตถุประสงค์เพื่อ..... จำแนกเป็นบริเวณ.....

#### ข้อสังเกต

๑) ในกรณีที่มีการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นบริเวณย่านจะต้องเรียงลำดับตามศักยภาพของพื้นที่จากเข้มงวดมากไปหาเข้มงวดน้อย

๒) กรณีที่ดินประเภทนั้นมีเพียงบริเวณเดียวให้ใช้ถ้อยคำ เช่น ที่ดินประเภท ก. ๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๑

๓) การใช้คำเชื่อม “และ” ให้ใช้ในกรณีที่ที่ดินประเภทนั้นมีพื้นที่เพียงสองบริเวณ เช่น ที่ดินประเภท ย. ๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑ - ๑ และ ย. ๑ - ๒

๔) การใช้คำเชื่อม “ถึง” ให้ใช้ในกรณีที่ที่ดินประเภทนั้นมีพื้นที่มากกว่าสองบริเวณ เช่น ที่ดินประเภท ย. ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๒ - ๑ ถึง ย. ๒ - ๕

\* ขั้นตอนการยกย่องกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”



**๓.๓.๒ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการกำหนดสภาพบังคับของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทว่าสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติในเรื่องอะไร และมีเงื่อนไขอย่างไร โดยมีโครงสร้างแบ่งได้เป็น ๒ ส่วน ดังนี้

- (๑) ข้อกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- (๒) เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดิน

**โครงสร้างของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

<p><b>ข้อ ..</b> ที่ดินประเภท..... เป็นที่ดินประเภท..... (ประเภทที่ดิน)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....และกิจการอื่นที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) .....</p> <p>(๒) .....</p> <p>การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้</p> <p>(๑) .....</p> <p>(๒) .....</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>(๑) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน</b></p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>(๒) เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดิน</b></p> </div>
---	---

**(๑) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน**  
**(๑.๑) กรณีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินทั่วไป**

<p><b>ข้อ ..</b> ที่ดินประเภท..... เป็นที่ดินประเภท.....(ประเภทที่ดิน)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....และกิจการอื่นที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) .....</p> <p>(๒) .....</p>
--

<p><b>ข้อ ..</b> ที่ดินประเภท..... เป็นที่ดินประเภท.....(ประเภทที่ดิน)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....และกิจการอื่นที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) ..... ทั้งนี้ ให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละ ... ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ</p> <p>(๒) ..... ทั้งนี้ ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ ... ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ</p>
---

**ข้อสังเกต**

การควบคุมสัดส่วนร้อยละของกิจกรรมรองหรือกิจกรรมที่ไม่อนุญาต โดยกำหนดเงื่อนไขในส่วนท้ายของกิจกรรมดังกล่าวในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน มี ๒ กรณี

๑) กรณีมีเจตนารมณ์นับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น **ก่อน**วันที่ผังเมืองรวมมีผลใช้บังคับให้ใช้ถ้อยคำ ดังนี้ “ห้ามโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนด ให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ทั้งนี้ **ให้ใช้ได้ไม่เกิน**ร้อยละ...ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ” เป็นต้น

๒) กรณีมีเจตนารมณ์นับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น **ตั้งแต่วันที่**ผังเมืองรวมมีผลใช้บังคับให้ใช้ถ้อยคำ ดังนี้ “ห้ามโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนด ให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ทั้งนี้ **ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกิน**ร้อยละ...ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ” เป็นต้น

**(๑.๒) กรณีที่มีการกำหนดกิจกรรมรอง**

ข้อ .. ที่ดินประเภท..... เป็นที่ดินประเภท.....(ประเภทที่ดิน)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ ... ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) .....
- (๒) .....
- (๓) .....

**(๑.๓) กรณีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นพื้นที่ที่ต้องควบคุมเป็นพิเศษ**

(ก) กรณีให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้เท่าที่กำหนดไว้เท่านั้น

**ตัวอย่าง** การกำหนด

ข้อ .. ที่ดินประเภท..... เป็นที่ดินประเภท.....(ประเภทที่ดิน)..... เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....เท่านั้น

(ข) กรณีให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้เท่าที่กำหนดไว้เท่านั้น และมีการกำหนดข้อห้าม

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

**ตัวอย่าง** การกำหนด

ข้อ .. ที่ดินประเภท.....(ตัวอักษรย่อ)..... เป็นที่ดินประเภท.....(ประเภทที่ดิน).....  
 เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....เท่านั้น  
 ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน  
 เพื่อ.....เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑).....

(๒).....

**ข้อสังเกต**

๑) การกำหนดเป็นสองวรรค เนื่องจากในพื้นที่มีที่ดินของรัฐและที่ดินที่เอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ในที่ดินประเภทนั้น แบ่งเป็นที่ดินของรัฐจะกำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง และที่ดินของเอกชน จะกำหนดไว้ในวรรคสอง ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละวรรคจะต้องกำหนดให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ของประเภทที่ดินและเจ้าของที่ดินแต่ละบริเวณ

๒) ลักษณะการเขียนข้อกำหนดและข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม (๑.๓) มีดังนี้

(๑) วรรคหนึ่ง มีผลใช้บังคับให้ประกอบกิจการหรือดำเนินการได้เท่าที่ระบุไว้เท่านั้น

(๒) วรรคสอง เป็นการกำหนดให้เอกชนซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายดำเนินการ หรือประกอบกิจการได้เท่าที่ระบุไว้เท่านั้น และถูกจำกัดโดยข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งการระบุข้อห้าม การใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องเกี่ยวข้องกับกิจการที่สามารถดำเนินการได้ เช่น หากกำหนด ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยได้ ก็อาจจะกำหนดห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือการอยู่อาศัยประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่

๓) กรณีในพื้นที่มีเพียงที่ดินซึ่งเป็นของรัฐเท่านั้น จะกำหนดไว้เพียงหนึ่งวรรคโดยใช้ถ้อยคำดังนี้ “ที่ดินประเภท.....(ประเภทที่ดิน)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....เท่านั้น”

**ตัวอย่าง** การกำหนดกรณีที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ .. ที่ดินประเภท ปก. เป็นที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะที่ดินซึ่งดำเนินการ ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....เท่านั้น  
 ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐที่ไม่ใช่ที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ กิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการ หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น  
 ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน  
 เพื่อ.....เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) .....

(๒) .....

**ข้อสังเกต**

๑) การกำหนดเป็นสามวรรค เนื่องจากในพื้นที่ที่มีที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งเป็นเขตดำเนินการ ที่ดินของรัฐที่ไม่ใช่ที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เช่น ที่ราชพัสดุ ที่สาธารณประโยชน์ และที่ดินซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย จึงต้องกำหนดเป็นสามวรรคเพื่อจะได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเหมาะสมกับเจ้าของที่ดินแต่ละประเภท และป้องกันปัญหาที่จะเกิดในทางปฏิบัติ ซึ่งลักษณะการเขียนข้อกำหนดและข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินมีดังนี้

(๑) วรรคหนึ่ง เป็นการกำหนดให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้เท่าที่ระบุไว้เท่านั้น

(๒) วรรคสอง เป็นการกำหนดให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้เท่าที่ระบุไว้ในวรรคสองเท่านั้น

(๓) วรรคสาม เป็นการกำหนดให้เอกชนซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายดำเนินการหรือประกอบกิจการได้เท่าที่ระบุไว้เท่านั้น และถูกจำกัดโดยข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งการระบุข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องเกี่ยวข้องกับกิจการที่สามารถดำเนินการได้ เช่น หากกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ ก็อาจจะกำหนดห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือการอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

๒) กรณีในพื้นที่ไม่มีที่ดินของรัฐซึ่งไม่ใช่ที่ดินที่เป็นเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้กำหนดเป็นสองวรรคตามข้อเท็จจริง

**ตัวอย่าง** การกำหนดกรณีที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

(ก) กรณีให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้เท่าที่กำหนดไว้เท่านั้น

ข้อ .. ที่ดินประเภท อป. เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....  
.....เท่านั้น

(ข) กรณีให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้เท่าที่กำหนดไว้เท่านั้น และมีการกำหนดข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ข้อ .. ที่ดินประเภท อป. เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ เฉพาะที่ดินของรัฐซึ่งเป็นป่าตามกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐที่ไม่ใช่ที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ กิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ หรือสาธารณสุขประโยชน์ได้ด้วย

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑).....

(๒).....

(๓).....

## ข้อสังเกต

การกำหนดเป็นสามวรรค เนื่องจากในพื้นที่ที่มีที่ดินของรัฐประเภทป่า ที่ดินของรัฐประเภทอื่น ๆ เช่น ที่ราชพัสดุ ที่สาธารณประโยชน์ และที่ดินซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น จึงต้องกำหนดเป็นสามวรรค เพื่อจะได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเหมาะสมกับเจ้าของที่ดินแต่ละประเภท และป้องกันปัญหาที่จะเกิดในทางปฏิบัติ ซึ่งลักษณะการเขียนข้อกำหนดและข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีดังนี้

๑) วรรคหนึ่ง เป็นการกำหนดให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้เท่าที่ระบุไว้ในข้อกำหนดเท่านั้น  
 ๒) วรรคสอง เป็นการกำหนดให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้เท่าที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง และวรรคสอง  
 ๓) วรรคสาม เป็นการกำหนดให้เอกชนซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายดำเนินการหรือประกอบกิจการได้เท่าที่ระบุไว้ในข้อกำหนดเท่านั้น และถูกจำกัดโดยข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งการระบุข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องเกี่ยวข้องกับกิจการที่สามารถดำเนินการได้ เช่น หากกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ ก็อาจจะกำหนดห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือการอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

**การเรียงลำดับข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน** เป็นการเรียงลำดับข้อห้ามก่อนและหลังตามกลุ่มของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นประเภทเดียวกัน เช่น โรงงาน กิจการเกี่ยวกับการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง การเลี้ยงสัตว์ การจัดสรรที่ดิน มีการเรียงลำดับ ดังนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย (หรือคลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย)

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง (หรือคลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง)

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า (หรือการเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้า)

(๕) อาคารเพื่อให้นักแอดมิชชันอาศัย

(๖) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน (เว้นแต่การก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม)

(๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๘) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๙) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๑๑) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

- (๑๒) จัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- (๑๓) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (๑๔) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- (๑๕) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
- (๑๖) สำนักงานเอกชน
- (๑๗) การประกอบกิจการรับส่งสินค้า
- (๑๘) สถานีขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก
- (๑๙) สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก
- (๒๐) กิจการคลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น
- (๒๑) สถานที่เก็บสินค้าซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม (หรือสถานที่เก็บหรือพักสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม แต่ไม่รวมถึงการเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อรอการจำหน่าย ณ สถานที่นั้น)
- (๒๒) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (๒๓) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ
- (๒๔) สถานสงเคราะห์สัตว์ (สถานสงเคราะห์สัตว์หรือรับเลี้ยงสัตว์)
- (๒๕) สถานสงเคราะห์เด็ก (สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก)
- (๒๖) สถานสงเคราะห์ผู้สูงอายุ
- (๒๗) สถานสงเคราะห์คนพิการ
- (๒๘) กิจการดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีภาวะพึ่งพิงตามกฎหมายว่าด้วยสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ
- (๒๙) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (๓๐) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการยานยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด เว้นแต่รถจักรยานยนต์
- (๓๑) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (๓๒) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (๓๓) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า
- (๓๔) สนามแข่งรถ
- (๓๕) สนามแข่งม้า
- (๓๖) สนามยิงปืน
- (๓๗) สนามกอล์ฟ
- (๓๘) สนามฝึกซ้อมกอล์ฟ
- (๓๙) สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน
- (๔๐) สถาบันศาสนา
- (๔๑) โรงพยาบาล (สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล)
- (๔๒) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (๔๓) กำจัดมูลฝอย (หรือสิ่งปฏิกูล)
- (๔๔) ซื้อมาหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (๔๕) ซื้อมาหรือเก็บเศษวัสดุ

**ข้อสังเกต**

ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่างของกิจการที่ไม่ต้องการให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการในที่ดินแต่ละประเภท ผู้วางและจัดทำผังเมืองจะกำหนดประเภทและเงื่อนไขของข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตามความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่

**(๒) เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในส่วนที่ทำหน้าที่กำหนดรายละเอียดของกิจการที่กำหนดไว้ให้ดำเนินการได้นั้นว่าสามารถกระทำได้แค่ไหน เพียงใด ภายใต้ข้อจำกัดต่าง ๆ เช่น ขนาดพื้นที่ ขนาดเขตทาง ความสูงของอาคาร การกำหนดเงื่อนไขของการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงมีความสำคัญ และมีส่วนช่วยให้การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ ซึ่งเงื่อนไขที่ได้มีการกำหนดจะปรากฏอยู่ในผังเมืองรวม ๒ ลักษณะ ดังนี้

**(๒.๑) เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ปรากฏในส่วนท้ายของกิจการที่ห้ามดำเนินการ** เพื่อกำหนดว่า กิจการที่ห้ามนั้นมีได้เป็นการห้ามเด็ดขาด แต่สามารถดำเนินการได้ถ้าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด เช่น ห้ามการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

**(๒.๒) เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดวรรคเป็นการเฉพาะ** ซึ่งส่วนใหญ่เงื่อนไขในลักษณะนี้จะปรากฏในส่วนท้ายของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของที่ดินประเภทนั้น ๆ สำหรับการเลือกเงื่อนไขมากำหนดอาจนำมาจากองค์ประกอบของผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๒ (๕) เช่น ประเภทและขนาดกิจการ ประเภท ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ เป็นต้น

**รูปแบบการเขียน**

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้
(๑) .....
(๒) .....
(๓) .....

**ตัวอย่าง** เงื่อนไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และให้เรียงลำดับดังนี้

(ก) การกำหนดประเภทและขนาดของกิจการ

(..) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ..... ตารางเมตร
---



(ข) การกำหนดความสูงของอาคาร

กรณีที่ต้องการจำกัดความสูงของอาคาร โดยมีเจตนารมณ์ควบคุมจำนวนชั้นของอาคาร

(..) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ... เมตร (แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ สัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังส่งน้ำ เสาส่งไฟฟ้า ปล่องโรงสี ไซโล ปล่องเมรุ ปล่องโรงงานอุตสาหกรรม หรืออาคารโรงงาน) การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

กรณีที่ต้องการจำกัดความสูงของอาคาร โดยมีเจตนารมณ์ควบคุมในเชิงทัศนียภาพ

(..) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ... เมตร (แต่ไม่หมายความรวมถึง.../เว้นแต่.....) การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างอาคารถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

(ค) การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(..) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ... : ... (ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ... : ... )

(จ) การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(..) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละ ... (ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละ...)

(ฉ) การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร

(..) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ... (ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ...)



(ข) การกำหนดระยะที่ว่าง

การกำหนดระยะที่ว่างริมถนน (ทางหลวงแผ่นดิน/ถนนระบุชื่อ)

(..) ให้มีระยะถอยร่นซึ่งเป็นที่ว่างจากแนวขนานริมเขตทาง..... ไม่น้อยกว่า ... เมตร

การกำหนดระยะที่ว่างริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ

(..) ให้มีระยะถอยร่นซึ่งเป็นที่ว่างจากแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของ.....  
(แม่น้ำ/ลำคลอง/หรือแหล่งน้ำสาธารณะ) ไม่น้อยกว่า ... เมตร เว้นแต่.....  
(เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภค สะพาน เขื่อน รั้ว หรือกำแพง)

(ค) การขยายพื้นที่โรงงาน

**ข้อ ..** ให้โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ และยังประกอบกิจการอยู่ ขยายพื้นที่และกำลังการผลิตของโรงงานได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกัน หรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ (หรือเป็นพื้นที่ที่ได้รับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับแล้ว จากเจ้าของโรงงานเดิมที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ) ทั้งนี้ การขยายพื้นที่โรงงานจะต้องไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงาน ที่ใช้ในการผลิตเดิม

**ข้อสังเกต**

๑) การกำหนดพื้นที่ของอาคาร ที่ให้ดำเนินการในกิจการใด ๆ นั้นจะต้องไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนด การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินประเภทเดียวกันในวรรคอื่น เช่น กำหนดเงื่อนไขให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการใด ๆ ได้ในอาคารที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ในวรรคอื่นกำหนดให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการใด ๆ ได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ (ซึ่งมีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร)

๒) การกำหนด “พื้นที่” ควรใช้ถ้อยคำให้เป็นไปตามความมุ่งหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการตีความ เช่น

“พื้นที่ไม่เกิน ..... ตารางเมตร” ใช้สำหรับ กรณีที่มีเจตนารมณ์จะหมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นอาคาร และไม่ใช่อาคาร เช่น ตลาดประเภทที่ ๒ และตลาดประเภทที่ ๓ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

“พื้นที่ประกอบการไม่เกิน ..... ตารางเมตร” ใช้สำหรับ กรณีที่มีเจตนารมณ์จะหมายความรวมถึงพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์โดยตรงของกิจการนั้นไม่ว่าจะอยู่ในอาคารหรือนอกอาคาร

“พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ..... ตารางเมตร” ใช้สำหรับ กรณีที่มีเจตนารมณ์ จะหมายความรวมถึงเฉพาะพื้นที่อาคารรวมในหลังเดียวกัน

“พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังไม่เกิน ..... ตารางเมตร” ใช้สำหรับกรณีที่มีเจตนารมณ์ จะหมายความรวมถึงพื้นที่อาคารรวมกันของอาคารทุกหลังในแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

๓) การกำหนดความสูงของอาคาร จะต้องคำนึงถึงอาคารที่เป็นสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น เสาโทรคมนาคม โครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า เสาส่งไฟฟ้า เป็นต้น หรืออาคารที่จำเป็นต้องมีความสูงเกินจำนวนที่กำหนดไว้ เช่น ปล่องโรงสี ไซโล ปล่องเมรุ ปล่องโรงงานอุตสาหกรรม หรืออาคารโรงงาน เป็นต้น หากไม่ต้องการควบคุมให้กำหนดยกเว้นไว้ ทั้งนี้ ให้ผู้วางและจัดทำผังสามารถพิจารณาการกำหนดยกเว้นให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงในพื้นที่ได้

๔) การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (FAR) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร และอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร จะต้องกำหนดอัตราส่วนตามความเหมาะสมของที่ดินแต่ละประเภท เช่น ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากจะต้องมีอัตราส่วนความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ในอาคารได้มากกว่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

๕) การกำหนดที่ว่างริมเขตทางของถนน ทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงชนบทไม่จำเป็นต้องกำหนดเหมือนกันทุกประเภทที่ดินโดยขึ้นอยู่กับความเหมาะสม ถ้ามีเจตนารมณ์ให้หมายถึงทางหลวงทุกประเภทไม่ต้องระบุชื่อสายทาง แต่ถ้าหมายถึงเฉพาะบางสายให้ระบุชื่อสายทางที่ต้องการกำหนด

๖) การกำหนดที่ว่างริมแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ จะต้องตรวจสอบกับพื้นที่จริงและแผนที่แผนผังว่ามีแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไหลผ่านพื้นที่บริเวณนั้นจริงหรือไม่ ซึ่งควรกำหนดที่ว่างริมแหล่งน้ำเป็นการเฉพาะแห่ง เนื่องจากการควบคุมแหล่งน้ำทุกประเภทอาจเกิดปัญหาในทางปฏิบัติเรื่องแหล่งน้ำที่มีขนาดเล็ก เช่น อาจมีความกว้างเพียง ๑ - ๒ เมตร การแก้ไขปัญหาคควรระบุชื่อแหล่งน้ำเฉพาะที่ต้องการควบคุม

๗) การกำหนดที่ว่างริมแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ควรจะกำหนดระยะมากกว่าที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด ถ้าระยะเท่ากันหรือน้อยกว่าไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ สำหรับการยกเว้นให้ใช้ประโยชน์ที่ดินริมแหล่งน้ำดังกล่าวได้ กรณีการคมนาคมทางน้ำ มีเจตนารมณ์หมายถึงการคมนาคมของผู้โดยสาร ส่วนการขนส่งทางน้ำมีเจตนารมณ์หมายถึง การขนส่งสินค้า ดังนั้น ถ้าจะยกเว้นเพิ่มเติม นอกเหนือจากนี้ควรกำหนดในลักษณะ เช่น “เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค” “เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภค สะพาน เขื่อน รั้ว หรือกำแพง”

๘) การขยายพื้นที่โรงงาน เป็นการกำหนดให้โรงงานที่ได้ดำเนินการมาก่อนที่ผังเมืองรวมประกาศใช้บังคับ และยังประกอบกิจการอยู่ให้สามารถขยายโรงงานได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งเรื่องนี้เป็นบทยกเว้นในกรณีพิเศษ จึงต้องตีความโดยเคร่งครัด และจะต้องมีองค์ประกอบของเงื่อนไขที่กำหนดไว้ครบทุกประการ โดยส่วนใหญ่จะกำหนดไว้ข้อสุดท้ายของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท หรือบางกรณีอาจกำหนดไว้เป็นวรรคเฉพาะเรื่องนี้แทรกอยู่ในประเภทที่ดินที่ต้องการกำหนด

๙) การกำหนดขนาดแปลงที่ดินเพื่อยกเว้นการใช้บังคับข้อกำหนด FAR BCR OSR หรือระยะที่ว่างเนื่องจากการจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมจะมีการกำหนดค่าความหนาแน่น พื้นที่เว้นว่างของการปลูกสร้างอาคาร เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามเจตนารมณ์ของผัง ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสิทธิเดิมของประชาชนบางส่วนซึ่งมีแปลงที่ดินขนาดเล็กมาก จึงควรคำนึงถึงโดยกำหนดขนาดแปลงที่ดินที่เหมาะสมที่จะยกเว้นการใช้บังคับข้อกำหนดดังกล่าวเพื่อบรรเทาผลกระทบแต่ยังคงควบคุมความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวมให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผังต่อไปได้

(ฉ) เนื้อหาของบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

**ตัวอย่าง**

ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของ โรงงาน	ที่ดินประเภท					หมายเหตุ
		ย.๑	ย.๒	พ.	ก.	อ.	
๑๔	โรงงานประกอบกิจการ เกี่ยวกับการทำ ตัด ซอย บด หรือย่อยน้ำแข็ง	ได้*	ได้*	ได้*	ได้	ได้	*เฉพาะการ ดำเนินการ ที่เป็นส่วน หนึ่งของ กิจการ โรงแรม และที่พัก นักท่องเที่ยว
๑๕	โรงงานซักรีด ซักแห้ง ซักฟอก รีด อัด หรือย้อมผ้า เครื่องนุ่งห่ม พรม หรือขนสัตว์ (ไม่มีการฟอกย้อมสี)	ได้	ได้		ได้	ได้	

หมายเหตุ ลำดับที่ หมายถึง ลำดับที่ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน  
 ได้ หมายถึง สามารถประกอบกิจการโรงงานได้ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยโรงงาน  
 ได้\* หมายถึง สามารถประกอบกิจการโรงงานได้ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยโรงงาน  
 ตามเงื่อนไขในหมายเหตุ

**ข้อสังเกต**

๑) การกำหนดบัญชีโรงงานท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องกำหนดให้สอดคล้องกับประเภทที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

๒) รายละเอียดของการประกอบกิจการโรงงานได้อ้างอิงมาจากกฎหมายว่าด้วยโรงงานซึ่งประกอบด้วย ประเภทหรือชนิดของโรงงาน ดังนั้น ผู้วางและจัดทำผังจะต้องกำหนดถ้อยคำในบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ตรงตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

๓) ช่องหมายเหตุ เป็นการกำหนดเงื่อนไขเป็นการเฉพาะสำหรับประเภทหรือชนิดของโรงงานที่ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้

**ตัวอย่าง รูปแบบบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

แบบที่ ๑

**บัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\***  
**ผังเมืองรวมเมือง....**

แบบที่ ๒

**บัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\***  
**ผังเมืองรวมเมือง.... จังหวัด....**

แบบที่ ๓

**บัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\***  
**ผังเมืองรวมชุมชน.... จังหวัด....**

**๓.๔ การจัดทำรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท**

รายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ประกอบด้วย

- (๑) ชื่อของรายการประกอบแผนผัง
- (๒) ในย่อหน้าแรกของการบรรยายรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ใช้ข้อความ “การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทตามที่กำหนดไว้ในข้อ ...(ดูตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน)... คือ ”
- (๓) ในการบรรยายขอบเขตของแต่ละบริเวณหมายเลข ให้บรรยายเรียงตามลำดับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งการบรรยายให้เริ่มเรียงลำดับจากด้านบนลงด้านล่าง และจากด้านซ้ายไปด้านขวา
- (๔) การเขียนคำบรรยายให้บรรยายจากด้านเหนือ ด้านตะวันออก ด้านใต้ และด้านตะวันตก ทั้งนี้ ในการบรรยายไม่จำเป็นต้องมีครบทั้ง ๔ ด้าน ขึ้นอยู่กับสภาพและลักษณะของบริเวณหมายเลขนั้น
- (๕) บรรยายตามสภาพความเป็นจริงทางภูมิประเทศ ทางกายภาพพื้นที่ เช่น
  - จุดแม่น้ำ คลอง (ระบุฝั่ง)
  - จุดถนน ทางหลวงแผ่นดิน (ระบุฟาก)
- (๖) หากจุดสถานที่ต่าง ๆ เช่น โรงเรียน วัด หรือส่วนราชการ ให้ระบุว่าจุดสถานที่นั้น ๆ
- (๗) หากบริเวณหมายเลขนั้นเป็นสถานที่เฉพาะให้ระบุชื่อสถานที่นั้นโดยไม่ต้องบรรยายแต่ละด้าน เช่น หนอง ภูเขา ที่สาธารณะ ที่ราชพัสดุ ฯลฯ

\* ขั้นตอนการร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการให้ใช้บังคับผังเมืองรวม/เทศบัญญัติเรื่องการให้ใช้บังคับผังเมืองรวม/ข้อบัญญัติท้องถิ่นเรื่องการให้ใช้บังคับผังเมืองรวม”

(๘) หากด้านใดจุดแนวเขตผังเมืองรวม ให้บรรยายว่า จุดแนวเขตผังเมืองรวม โดยระบุว่าเป็นแนวเขตผังเมืองรวมด้านใด และมีจุดยึดโยงอย่างไร

(๙) หากเป็นแนวขนานกับถนน แม่น้ำ คลอง หรือห้วย

- ถนน ให้บรรยายถึงการขนานกับศูนย์กลางถนนเป็นหลัก

- แม่น้ำ คลอง หรือห้วย ให้บรรยายถึงการขนานริมฝั่งแม่น้ำ คลอง ห้วย โดยระบุฝั่งของแม่น้ำ คลอง ห้วย นั้น และแนวขนานกับกึ่งกลางแม่น้ำให้บรรยายโดยไม่ต้องระบุฝั่ง

(๑๐) หากติดกับพื้นที่ที่เป็นสถานที่เฉพาะ เช่น โรงเรียน วัด หรือสถานที่ราชการ ซึ่งมีหลายแห่งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ให้บรรยายโดยนำชื่อของสถานที่ของพื้นที่ที่ติดต่อนั้นทั้งบริเวณที่ระบุไว้ในส่วนท้ายของรายการประกอบแผนผังฯ มาใช้เป็นคำบรรยาย

(๑๑) หากบริเวณที่บรรยายมีพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแตกต่างกัน (ต่างสี) เช่น พื้นที่โรงเรียน วัด หรือสถานที่ราชการ ลอยตัวอยู่ในพื้นที่ที่บรรยาย ให้บรรยายโดยยกเว้นพื้นที่ลอยตัวนั้น ในตอนท้ายของการบรรยาย บริเวณหมายเลขดังกล่าว โดยระบุบริเวณหมายเลขและสีของพื้นที่ลอยตัวนั้นไว้โดยให้นำไปเขียนไว้ต่างหากเป็นบรรทัดสุดท้าย

(๑๒) การบรรยายด้านที่มีจุดยึดโยงหลาย ๆ จุด ให้ใช้คำว่า “และ” หน้าจุดยึดโยงสุดท้าย

(๑๓) หากด้านที่บรรยายจุดเขตตำบล อำเภอ หรือจังหวัด ให้ใช้คำว่า “จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบล (หรืออำเภอ หรือจังหวัด) ..... กับตำบล (หรืออำเภอ หรือจังหวัด) .....”

(๑๔) หากด้านที่บรรยายจุดถนนโครงการ ให้ใช้ชื่อของถนนโครงการเป็นจุดอ้างอิง

(๑๕) หากบริเวณที่บรรยายอยู่ในเขตเทศบาล และอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดิน ให้ใช้ชื่อเฉพาะของทางหลวงแผ่นดินนั้นอ้างอิง

(๑๖) หากด้านใดที่บรรยายเป็นเส้นตั้งฉากกับถนน ให้ระบุด้วยว่าเป็นเส้นตั้งฉากกับถนนฟากใด และต้องระบุให้ชัดเจนว่าเส้นตั้งฉากดังกล่าวอยู่บนจุดใดของถนน

ตัวอย่างรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

รายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท  
ผังเมืองรวม.....

การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทตามที่กำหนดไว้ในข้อ .. คือ

๑. ที่ดินประเภท ..... ถึง ..... ที่กำหนดไว้เป็นสี..... ให้เป็นที่ดินประเภท.....  
มีรายการดังต่อไปนี้

(ระบุประเภทที่ดิน)	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

๒. ที่ดินประเภท ..... ถึง ..... ที่กำหนดไว้เป็นสี..... ให้เป็นที่ดินประเภท.....  
มีรายการดังต่อไปนี้

(ระบุประเภทที่ดิน)	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

๓. ที่ดินประเภท ..... ถึง ..... ที่กำหนดไว้เป็นสี..... ให้เป็นที่ดินประเภท.....  
มีรายการดังต่อไปนี้

(ระบุประเภทที่ดิน)	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

# บทที่ ๔

แผนผังแสดงที่โล่ง

---

## บทที่ ๔ แผนผังแสดงที่โล่ง

### ๔.๑ การจัดทำแผนผังแสดงที่โล่ง

มาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดองค์ประกอบของผังเมืองรวมในส่วนที่เป็นแผนผังประเภทต่าง ๆ โดยได้ระบุแผนผังแสดงที่โล่งไว้ในมาตรา ๒๒ (๓) (ข) ซึ่งนิยามของ “ที่โล่ง” ตามมาตรา ๔ หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะให้เป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ ดังนั้น การจัดทำแผนผังแสดงที่โล่งตามมาตรา ๒๒ (๓) (ข) และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๒ (๕) ของผังเมืองรวม จึงเป็นไปเพื่อการสงวนรักษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) บริเวณพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นที่โล่งต่าง ๆ ได้แก่ สวนสาธารณะ พื้นที่ถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ ได้แก่ แม่น้ำลำคลองหนองบึง ชายฝั่งทะเล ฯลฯ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชน (Buffer Area) เพื่อให้สามารถดำรงรักษาไว้ซึ่งสภาพความเป็นที่โล่งของบริเวณนั้น ๆ

ทั้งนี้ การจัดทำแผนผังแสดงที่โล่งของผังเมืองรวม จึงอาจนำมาใช้เพื่อการใช้บังคับให้เป็นไปตามแผนผังสาธารณูปการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว (Green Area) และการเชื่อมต่อพื้นที่สีเขียว (Green Linkage) เพื่อให้เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการป้องกันผลกระทบต่อสุขภาพ (Health) ความปลอดภัยของประชาชน (Safety) และสวัสดิภาพของสังคม (Welfare) ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย กับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

#### ๔.๑.๑ ประเภทของที่โล่ง

ที่โล่ง แบ่งออกเป็นอย่างน้อย ๖ ประเภท โดยผู้วางและจัดทำผังสามารถกำหนดประเภทของที่โล่งประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภท เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนั้น โดยประกอบด้วย

(๑) **ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม** เป็นที่โล่งที่มีวัตถุประสงค์เพื่อนันทนาการ การพักผ่อนหย่อนใจ การสาธารณสุข การรักษาสภาพแวดล้อมและคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี การเปิดมุมมองและรักษาทัศนียภาพที่สวยงาม การดำรงรักษาเอกลักษณ์ โบราณสถาน และสิ่งที่มีคุณค่าของเมืองหรือชุมชน และการป้องกันบรรเทาปัญหาภัยพิบัติต่าง ๆ ได้แก่ สวนสาธารณะ สวนสัตว์ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น ที่สาธารณประโยชน์ ภูเขา ห้วย หนอง บึง สระ อ่างเก็บน้ำ พื้นที่ชายฝั่งทะเล ชายหาด เส้นทางหนีภัย พื้นที่หลบภัย และพื้นที่ที่กั้นไว้เพื่อเปิดมุมมองและรักษาทัศนียภาพที่สวยงามของเมือง เป็นต้น

(๒) **ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง** เป็นที่โล่งที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการรักษาสภาพแวดล้อมริมฝั่งแม่น้ำและลำคลอง ได้แก่ พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำและลำคลอง รวมถึงพื้นที่ในระยะเวลาเว้นว่างหรือระยะถอยร่นตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม เป็นต้น



(๓) **ที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ** เป็นที่โล่งที่สงวนและรักษาไว้เพื่อใช้ในการระบายน้ำเป็นหลัก ได้แก่ พื้นที่ราบลุ่มฝั่งแม่น้ำลำคลอง พื้นที่ลุ่มต่ำ และพื้นที่ชายฝั่งทะเล รวมถึงพื้นที่ในระยะเว้นว่างหรือระยะถอยร่นตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม เป็นต้น

(๔) **ที่โล่งพักน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วม** เป็นที่โล่งที่สงวนและรักษาไว้เพื่อใช้พักน้ำหรือหนองน้ำเพื่อรอการระบาย โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อบรรเทาปัญหาอุทกภัย ได้แก่ พื้นที่ราบลุ่ม พื้นที่ลุ่มต่ำ พื้นที่แก้มลิง หนอง บึง อ่างเก็บน้ำ และสระเก็บน้ำ เป็นต้น



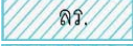



(๕) **ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเลและพื้นที่ชุ่มน้ำ** เป็นที่โล่งที่สงวนและรักษาไว้เพื่อดำรงสภาพแวดล้อมและคุณภาพสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ ได้แก่ พื้นที่ชายฝั่งทะเล และพื้นที่ชุ่มน้ำต่าง ๆ (Wetlands) เช่น ป่าชายเลน ป่าพรุ ที่ปากแม่น้ำ ที่ลุ่มขึ้นแฉะ หนอง บึง และทะเลสาบ เป็นต้น

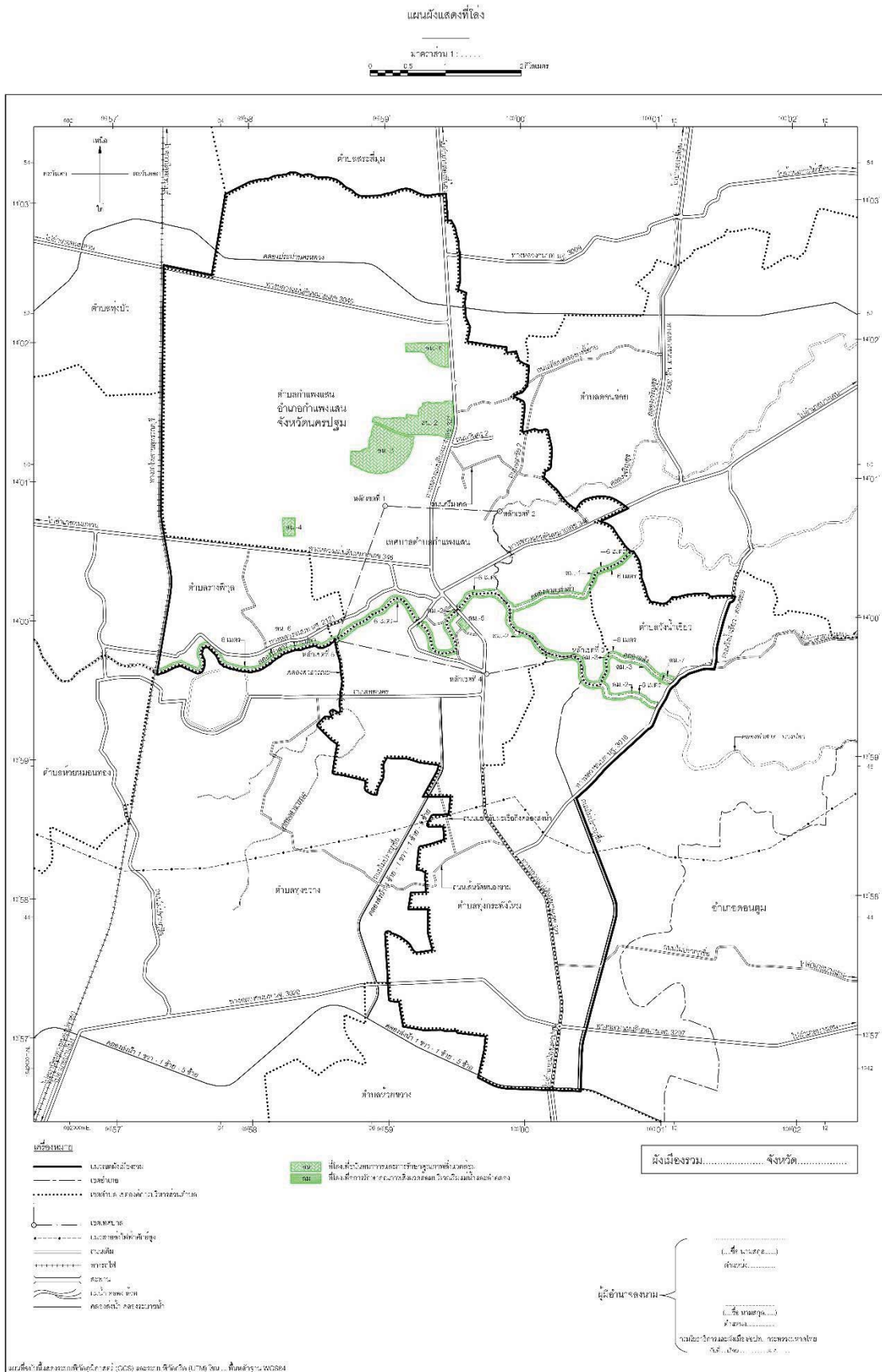
(๖) **ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม** เป็นที่โล่งที่กำหนดไว้บริเวณที่เป็นพื้นน้ำ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการรักษาสภาพแวดล้อมและคุณภาพสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ ได้แก่ พื้นที่ในทะเล หนอง บึง ห้วย อ่างเก็บน้ำ และสระเก็บน้ำ เป็นต้น

#### ๔.๑.๒ รูปแบบของแผนผังแสดงที่โล่ง

แผนผังแสดงที่โล่ง มีสัญลักษณ์ ๖ ประเภท โดยใช้สัญลักษณ์แทนประเภทที่โล่ง และมีอักษรย่อกำกับ

#### สัญลักษณ์ที่โล่ง

	ตป.	ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
	คม.	ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง
	ดว.	ที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ
	คพ.	ที่โล่งพักน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วม
	ลช.	ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเลและพื้นที่ชุ่มน้ำ
	ลค.	ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม



หมายเหตุ: ๑. พื้นที่ว่างเพื่อการเกษตรกรรมและสวนสาธารณะเป็นพื้นที่ว่างเพื่อการเกษตรกรรมและสวนสาธารณะ  
 ๒. พื้นที่ว่างเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมเป็นพื้นที่ว่างเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรม

แผนผังที่ ๔ - ๑ ตัวอย่างแผนผังแสดงที่โล่ง

**๔.๒ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงที่โล่ง**

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงที่โล่ง ประกอบด้วย

(๑) **วัตถุประสงค์** เป็นเจตนารมณ์ในการกำหนดพื้นที่โล่งประเภทนั้น ๆ

(๒) **ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน** เป็นสิ่งที่กำหนดขึ้นเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนพื้นที่โล่งแต่ละประเภทให้คงอยู่และเกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ เช่น ระยะเว้นว่างจากแนวเขตต่างๆ ขนาดและลักษณะของอาคาร พื้นที่ว่างต่อแปลงที่ดิน การปลูกต้นไม้ การขุดดินถมดิน พื้นที่รับน้ำ (สระเก็บน้ำ บ่อ พื้นที่หนองน้ำ พื้นที่แก้มลิง) พื้นที่น้ำซึมผ่าน และพื้นที่ลาดเชิง เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดในแผนผังแสดงที่โล่งต้องสอดคล้องและไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังอื่นที่ได้มีการจัดทำในผังเมืองรวมนั้น ๆ

**ตัวอย่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงที่โล่ง**

**ส่วนที่ ๒**  
**แผนผังแสดงที่โล่ง**

**ข้อ ..** แผนผังแสดงที่โล่งพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อ.....  
(วัตถุประสงค์ของแผนผังแสดงที่โล่ง).....

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงที่โล่งทำ**ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน**\*นี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่โล่งประเภท ... (ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทที่โล่ง)..... จำแนกเป็นบริเวณ.....

(๒) ที่โล่งประเภท ... (ตัวอักษรย่อ)... และ ... (ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทที่โล่ง).....

จำแนกเป็นบริเวณ ..... และ .....

(๓) ที่โล่งประเภท ... (ตัวอักษรย่อ)... ถึง ... (ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทที่โล่ง).....

จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

**ข้อ ..** ที่โล่งประเภท ... (ตัวอักษรย่อ)... เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทที่โล่ง)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

**ข้อ ..** ที่โล่งประเภท ... (ตัวอักษรย่อ)... เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทที่โล่ง)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

**ข้อสังเกต**

๑) การเรียงลำดับประเภทที่โล่งให้เรียงลำดับดังนี้

(๑) ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ลน.)

(๒) ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง (ลม.)

(๓) ที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ (ลร.)

(๔) ที่โล่งพักน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วม (ลพ.)

(๕) ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเลและพื้นที่ชุ่มน้ำ (ลช.)

(๖) ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ลส.)

\* ขั้นตอนการยกยกร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”

๒) กรณีที่ผู้วางและจัดทำผังมีความประสงค์จะควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถดำเนินการได้เฉพาะตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงที่โล่ง ไม่จำเป็นต้องระบุถ้อยคำ “หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น”

๓) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงที่โล่ง มี ๒ กรณี คือ กรณีขอบเขตของที่โล่งเท่ากับขอบเขตของที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน) หรือที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีฟ้า) และกรณีขอบเขตของที่โล่งบางส่วนทับซ้อนกับบางส่วนของแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท เช่น ทับซ้อนกับที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ซึ่งข้อควรระวังในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังแสดงที่โล่งจะต้องกำหนดให้สอดคล้องกัน โดยไม่ขัดแย้งกับพื้นที่เดียวกันในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทหรือในแผนผังอื่น มิฉะนั้นจะมีปัญหาในการใช้บังคับ

#### ๔.๓ การจัดทำรายการประกอบแผนผังแสดงที่โล่ง

รายการประกอบแผนผังแสดงที่โล่ง จะนำหน้าด้วยอักษรย่อของที่โล่งแต่ละประเภท และตามด้วยคำบรรยายบริเวณที่โล่งดังกล่าว ซึ่งมีลักษณะการบรรยายด้วยกัน ๒ กรณี คือ

**กรณีที่ ๑** ที่โล่งมีชื่อเรียก ชื่อเฉพาะ หรือเอกสารอ้างอิงที่สามารถใช้อ้างอิงได้ จะใช้ชื่อที่โล่งนั้นในรายการประกอบแผนผัง เช่น แม่น้ำ หนอง คลอง บึง ห้วย เป็นต้น

**กรณีที่ ๒** ที่โล่งมีขอบเขตของที่โล่งเป็นบริเวณ และไม่มีชื่อเรียกหรือชื่อเฉพาะ การเขียนรายการประกอบแผนผัง ให้เรียงลำดับจากด้านบนลงด้านล่าง และจากด้านซ้ายไปด้านขวา โดยบรรยายจากด้านเหนือ ด้านตะวันออก ด้านใต้ และด้านตะวันตก ตามลำดับ ทั้งนี้ ในการบรรยายไม่จำเป็นต้องมีครบทั้ง ๔ ด้าน ขึ้นอยู่กับสภาพและลักษณะของที่โล่งนั้น

#### ตัวอย่างรายการประกอบแผนผังแสดงที่โล่ง

รายการประกอบแผนผังแสดงที่โล่ง ผังเมืองรวม.....		
การใช้ประโยชน์ที่โล่งให้เป็นไปตามแผนผังแสดงที่โล่ง ตามที่กำหนดไว้ในข้อ .. คือ		
๑. ที่โล่งประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทของที่โล่ง)..... มีรายการดังต่อไปนี้		
...(ตัวอักษรย่อ)... - ๑	.....	
...(ตัวอักษรย่อ)... - ๒	.....	
...(ตัวอักษรย่อ)... - ๓	.....	
๒. ที่โล่งประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทของที่โล่ง)..... มีรายการดังต่อไปนี้		
...(ตัวอักษรย่อ)... - ๑	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

## บทที่ ๕

แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

---

## บทที่ ๕

### แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

#### ๕.๑ การจัดทำแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๒ (๓) (ค) ได้กำหนดให้แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งเป็นแผนผังหลักแผนผังหนึ่งในผังเมืองรวม โดยมีความสัมพันธ์กับแผนผังอื่นในผังเมืองรวม ซึ่งการวางและจัดทำแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งเป็นการศึกษาสภาพข้อเท็จจริงและรูปแบบของการคมนาคมขนส่ง รวมถึงต้องพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ปริมาณจราจร ประชากร เศรษฐกิจ สังคม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต เพื่อคาดการณ์ความต้องการทางด้านโครงการคมนาคมและการขนส่ง และเสนอการพัฒนาแบบการคมนาคมและการขนส่งที่เหมาะสมที่สุด เพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งและส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่เมือง

ดังนั้น แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง จึงเปรียบเสมือนโครงร่างหรือแกนของเมืองที่สำคัญ ซึ่งจะช่วยส่งเสริมการพัฒนาเมืองในด้านต่าง ๆ ทั้งในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม รวมถึงการแก้ไขปัญหาการจราจร โดยเป็นการวางแผนเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของเมืองในระยะเวลา ๒๐ ปี และสอดคล้องกับแผนผังอื่น ๆ อันได้แก่ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงผังน้ำ

#### ๕.๑.๑ องค์ประกอบของแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง จัดทำบนกรอบพิภพของแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม โดยองค์ประกอบที่แสดงในแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง จำแนกเป็น ๔ ประเภทหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### (๑) ประเภทของถนน ประกอบด้วย

(๑.๑) ถนนเดิม หมายถึง ถนนเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบัน และไม่ได้มีการกำหนดให้ขยายเขตทาง

(๑.๒) ถนนเดิมกำหนดให้ขยายเขตทาง หรือถนนเดิมขยาย หมายถึง ถนนที่มีอยู่เดิม แต่มีการกำหนดให้มีการขยายขนาดเขตทาง

(๑.๓) ถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่ หมายถึง ถนนโครงการที่เสนอให้มีการก่อสร้างใหม่ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีถนนดังกล่าว

##### (๒) ตำแหน่งโครงการการคมนาคมและการขนส่งที่เป็นสถานี ประกอบด้วย

(๒.๑) ตำแหน่งสถานีที่เกี่ยวข้องกับโครงการการคมนาคมและการขนส่งที่มีอยู่เดิม

(๒.๒) ตำแหน่งสถานีที่เกี่ยวข้องกับโครงการการคมนาคมและการขนส่งที่เสนอให้ก่อสร้างใหม่ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีสถานีดังกล่าว

(๓) **ความกว้างของเขตทาง** หมายถึง ความกว้างของเขตทางทั้งหมด ซึ่งรวมทั้งองค์ประกอบต่าง ๆ ได้แก่ ทางเท้า ทางจักรยาน ทางเดินรถ เกาะกลาง ไหล่ทาง รวมถึงองค์ประกอบอื่น ๆ ที่อยู่ในเขตทาง

(๔) **ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง** หมายถึง บริเวณที่มีความเหมาะสมในการเสนอแนะโครงการการคมนาคมและการขนส่งที่เป็นสถานีขนส่งในอนาคต โดยการกำหนดบริเวณที่เหมาะสมของโครงการลงในแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง ประกอบด้วย

(๔.๑) **ที่ดินเพื่อการขนส่งผู้โดยสาร** หมายถึง บริเวณที่มีความเหมาะสมด้านการคมนาคมและการขนส่ง สำหรับก่อสร้างสถานีขนส่งเพื่อการขนส่งผู้โดยสาร

(๔.๒) **ที่ดินเพื่อการขนส่งสินค้า** หมายถึง บริเวณที่มีความเหมาะสมด้านการคมนาคมและการขนส่ง สำหรับก่อสร้างสถานีขนส่งเพื่อการขนส่งสินค้า

(๔.๓) **ที่ดินเพื่อการขนส่งผู้โดยสารและการขนส่งสินค้า** หมายถึง บริเวณที่มีความเหมาะสมด้านการคมนาคมและการขนส่ง สำหรับก่อสร้างสถานีขนส่งเพื่อการขนส่งผู้โดยสารและการขนส่งสินค้า

### ๕.๑.๒ เกณฑ์มาตรฐานด้านวิศวกรรมจราจร

เกณฑ์มาตรฐานด้านวิศวกรรมจราจรที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวางและจัดทำแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง ประกอบด้วย การเทียบเท่ารถยนต์ส่วนบุคคล (Passenger-Car Equivalent, PCE) ระดับการให้บริการด้านการจราจร (Level of Service, LOS) ขนาดเขตทาง (Right of Way) และรูปตัดถนน (Cross Section) มีรายละเอียดดังนี้

(๑) **การเทียบเท่ารถยนต์ส่วนบุคคล (Passenger-Car Equivalent, PCE)** เป็นการปรับหน่วยนับของยานพาหนะประเภทต่าง ๆ ให้มีค่าอยู่ในหน่วยรถยนต์ส่วนบุคคล (Passenger Car Unit, PCU) โดยการปรับเทียบด้วยค่าเทียบเท่ารถยนต์ส่วนบุคคล (PCU Factor) กรณีการจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ค่าปรับเทียบหน่วยรถยนต์นั่งส่วนบุคคล (PCU Factor) แบ่งตามประเภทยานพาหนะ แสดงดังตารางที่ ๕ - ๑

ตารางที่ ๕ - ๑ ค่าปรับเทียบหน่วยรถยนต์นั่งส่วนบุคคล สำหรับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

ประเภทยานพาหนะ	PCU Factor
1. รถจักรยานสองล้อ	0.75
2. รถจักรยานสามล้อ	1.00
3. รถจักรยานยนต์	0.50
4. รถสามล้อเครื่อง	1.00
5. รถยนต์นั่งส่วนบุคคล	1.00
6. รถโดยสารขนาดเล็ก-กลาง	1.25
7. รถโดยสารขนาดใหญ่	2.50
8. รถบรรทุกเล็ก 4 ล้อ	1.00
9. รถบรรทุก 6 ล้อขึ้นไป	2.50



**(๒) ระดับการให้บริการด้านการจราจร (Level of Service, LOS)**

ระดับการให้บริการด้านการจราจร คือ การวัดเชิงคุณภาพที่บ่งบอกถึงสภาพการจราจร เพื่อประเมินระดับของกระแสจราจรและความรู้สึกของผู้ขับขี่ สามารถแบ่งออกเป็น ๖ ระดับ คือ A, B, C, D, E และ F

ในการพิจารณาค่าระดับการให้บริการ กรณีที่ลักษณะของกระแสจราจรไหลอย่างสะดวก (Uninterrupted flow facilities) ค่าระดับการให้บริการจะเทียบกับค่าดัชนีการจราจรติดขัด (ค่า V/C Ratio) ดังตารางที่ ๕ - ๒

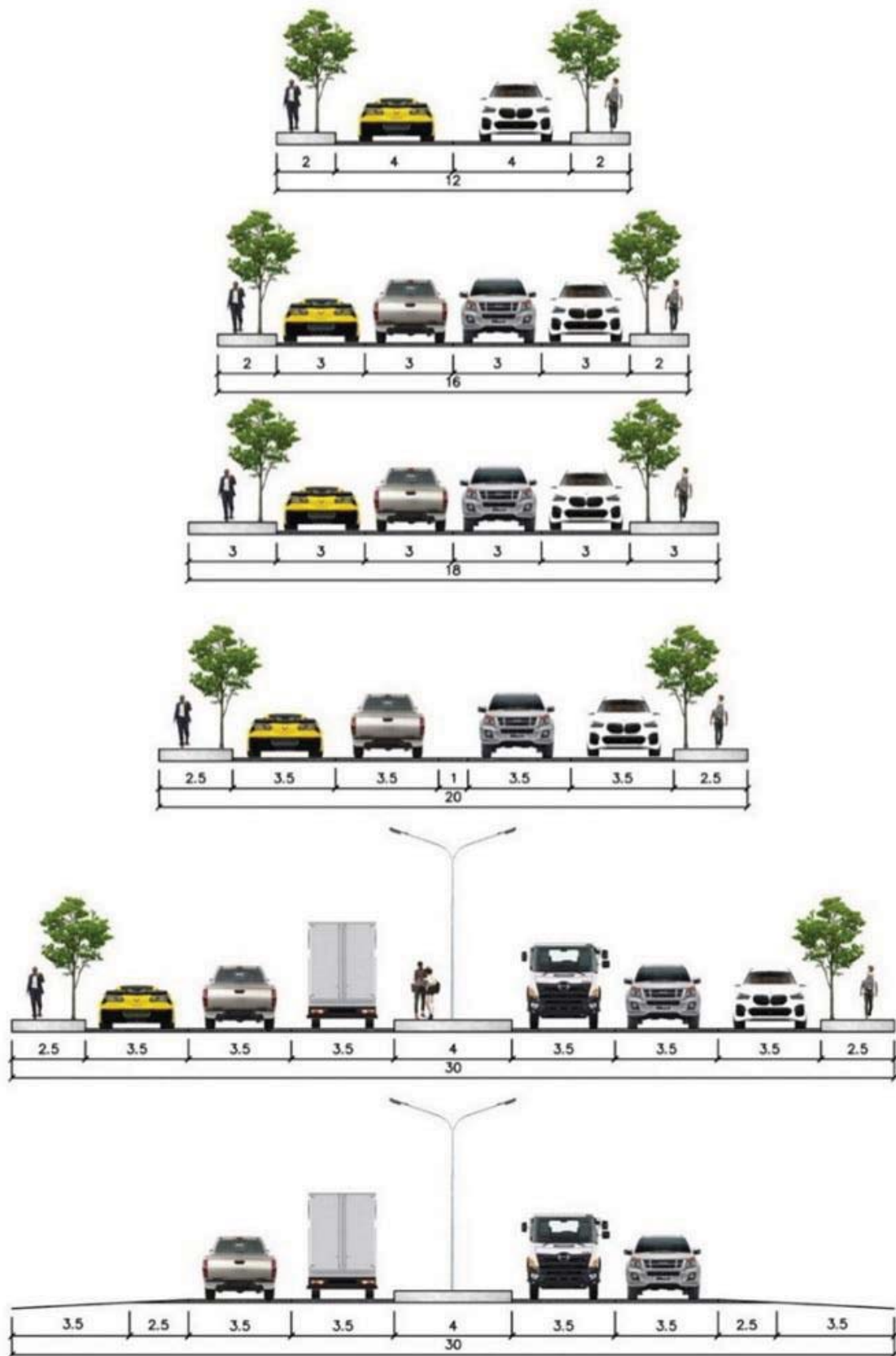
**ตารางที่ ๕ - ๒ ค่าระดับการให้บริการเทียบกับค่าดัชนีการจราจรติดขัด (ค่า V/C Ratio)**

ระดับการให้บริการ (LOS)	ค่า V/C Ratio	ความหมาย
A	0.00 – 0.60	การจราจรไม่ติดขัด ปริมาณการจราจรต่ำ
B	0.61 – 0.70	การจราจรติดขัดเล็กน้อย ปริมาณการจราจรสม่ำเสมอ
C	0.71 – 0.80	การจราจรค่อนข้างสม่ำเสมอ ปริมาณจราจรเริ่มหนาแน่น
D	0.81 – 0.90	การจราจรสม่ำเสมอ ปริมาณจราจรถูกจำกัด
E	0.91 – 1.00	การจราจรไม่สม่ำเสมอ ปริมาณจราจรหนาแน่น ติดขัดพอสมควร
F	มากกว่า 1.00	การจราจรติดขัด ความเร็วต่ำ เคลื่อนไหวตามสัญญาณจราจร

ที่มา : ดัดแปลงจาก Transportation Research Board, Highway Capacity Manual (HCM) (1994)

**(๓) ขนาดเขตทาง (Right of Way) และรูปตัดถนน (Cross Section)**

การกำหนดขนาดเขตทางและรูปตัดถนนเป็นการกำหนดพื้นที่ รวมถึงองค์ประกอบของถนนเพื่อรองรับปริมาณจราจร ลักษณะการสัญจรและการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยรอบ การวางผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เป็นการวางแผนระบบโครงข่ายคมนาคมในระดับอำเภอ โดยพิจารณาออกแบบถนนที่มีลำดับชั้นเป็นถนนสายรอง (Distributor and Collector Streets) และถนนสายหลัก (Major Streets) เป็นหลัก โดยให้ความสำคัญกับการสัญจรภายในเมือง/ชุมชน การสัญจรระหว่างเมือง/ชุมชน รวมถึงการสัญจรเข้า - ออกเมือง/ชุมชน ตัวอย่างรายละเอียดของรูปตัดถนน (Cross Section) ของแต่ละขนาดเขตทาง แสดงดังรูปที่ ๕ - ๑



รูปที่ ๕ - ๑ ตัวอย่างขนาดเขตทางและรูปตัดตามขวางถนน  
ตามมาตรฐานของสำนักวิศวกรรมการผังเมือง

### ๕.๑.๓ มาตรฐานสัญลักษณ์

มาตรฐานสัญลักษณ์ที่ใช้ประกอบการจัดทำแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง ประกอบด้วย เครื่องหมาย และสัญลักษณ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(๑) เครื่องหมาย ประกอบด้วย เครื่องหมายทั่วไปที่แสดงในแผนผัง ซึ่งรวมถึงตำแหน่งสถานีที่เกี่ยวข้องกับโครงการการคมนาคมและการขนส่งที่มีอยู่เดิม (สีดำ) และตำแหน่งสถานีที่เกี่ยวข้องกับโครงการการคมนาคมและการขนส่งที่เสนอให้ก่อสร้างใหม่ (สีแดง) ดังรูปที่ ๕ - ๒

(๒) สัญลักษณ์ความกว้างเขตทาง เป็นการกำหนดอักษรกำกับถนนตามขนาดเขตทางของถนนเดิมขยายและถนนโครงการ โดยเรียงลำดับตามตัวอักษรไทย เริ่มต้นจาก “ก , ข , ค , ง , ... ” และมาตรฐานสีเรียงลำดับจากขนาดเขตทางขนาดเล็กไปหาขนาดใหญ่ ดังรูปที่ ๕ - ๒

(๓) สัญลักษณ์ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง มี ๓ ประเภท ดังรูปที่ ๕ - ๒ ประกอบด้วย

คข. คือ ที่ดินเพื่อการขนส่งผู้โดยสาร

คส. คือ ที่ดินเพื่อการขนส่งสินค้า

คผ. คือ ที่ดินเพื่อการขนส่งผู้โดยสารและการขนส่งสินค้า





**๕.๒ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง**  
 การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง ประกอบด้วย

(๑) **วัตถุประสงค์** เป็นการแสดงเจตนารมณ์ในการกำหนดโครงการแต่ละประเภท โดยทั่วไป มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมระบบการคมนาคมและการขนส่ง ให้รองรับการพัฒนาเมืองอย่างทั่วถึง สามารถรองรับปริมาณการเดินทางที่เพิ่มขึ้นในอนาคตได้อย่างเพียงพอ ทั้งภายในและภายนอกเขตผังเมืองรวม และทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของการวางผังเมืองรวม

(๒) **ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน** เป็นมาตรการในพื้นที่เพื่อให้เกิดการพัฒนาตามแผนผัง เช่น การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสงวนรักษาพื้นที่ไว้สำหรับการพัฒนาระบบการคมนาคม และการขนส่ง เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง ต้องสอดคล้องและไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังอื่นที่ได้มีการวางและจัดทำใน ผังเมืองรวมนั้น ๆ

ตัวอย่างการเขียนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แสดงดังนี้

**ตัวอย่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง**

### ส่วนที่ ๓

#### แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

**ข้อ ..** แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้จัดทำขึ้นเพื่อ.....(วัตถุประสงค์ของแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง) .....

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\*นี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ถนนแบบ ... ให้มีขนาดเขตทาง ... เมตร จำนวน ... สาย

(๒) ถนนแบบ ... ให้มีขนาดเขตทาง ... เมตร จำนวน ... สาย

(๓) ถนนแบบ ... ให้มีขนาดเขตทาง ... เมตร จำนวน ... สาย

(๔) ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท...(ตัวอักษรย่อ)...ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง)..... จำแนกเป็นบริเวณ.....

(๕) ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท...(ตัวอักษรย่อ)...ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง)..... จำแนกเป็นบริเวณ.....

(๖) ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท...(ตัวอักษรย่อ)...ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง)..... จำแนกเป็นบริเวณ.....

\*ขั้นตอนการยกร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”



**ข้อ ..** ที่ดินในบริเวณแนวถนนสาย ... ถนนสาย ... ถนนสาย ... ถนนสาย ... ถนนสาย ... และถนนสาย ... ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) .....
- (๒) .....
- (๓) .....
- (๔) .....
- ....
- ....

**ข้อ ..** ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท...(ตัวอักษรย่อ)... เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

**ข้อ ..** ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท...(ตัวอักษรย่อ)... เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

**ข้อสังเกต**

การเรียงลำดับประเภทที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งให้เรียงลำดับดังนี้

- (๑) ที่ดินเพื่อการขนส่งผู้โดยสาร (คข.)
- (๒) ที่ดินเพื่อการขนส่งสินค้า (คส.)
- (๓) ที่ดินเพื่อการขนส่งผู้โดยสารและการขนส่งสินค้า (คผ.)

**๕.๓ การจัดทำรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง**

รายการประกอบแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง คือ การอธิบายหรือบรรยายแนวสายทางของถนนโครงการ หรือที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งให้มีความชัดเจนขึ้น โดยจัดทำเป็นรายการประกอบบรรยายถนนโครงการ และรายการประกอบบรรยายขอบเขตที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง โดยมีแนวทางการเขียนรายการประกอบแผนผัง ดังนี้

**(๑) รายการประกอบการบรรยายถนนโครงการ**

รายการประกอบบรรยายถนนโครงการตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งสามารถแบ่งออกได้เป็น ๓ กรณี ตามประเภทของถนนโครงการ คือ

- กรณีที่ ๑ ถนนเดิมกำหนดให้ขยายเขตทาง
- กรณีที่ ๒ ถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่
- กรณีที่ ๓ ถนนเดิมกำหนดให้ขยายเขตทางและถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่



การบรรยายแนวสายทางที่ปรากฏตามแผนผังฯ มีหลักการอธิบายดังนี้

(๑.๑) แนวสายทางของระบบโครงข่ายถนนโครงการทั้งหมด จะเรียงลำดับจากขนาดเขตทางเล็กไปใหญ่ ซึ่งแทนด้วยตัวอักษร ก, ข, ค, ... ตามลำดับขนาดเขตทาง กรณีที่ขนาดเขตทางเดียวกันแต่มีหลายสายทาง ให้อธิบายเรียงลำดับตามตัวเลข เช่น ก ๑, ก ๒, ... เป็นต้น

(๑.๒) แนวสายทางแต่ละสายทางให้ระบุว่าเป็นถนนประเภทใด เช่น เป็นถนนเดิมกำหนดให้ขยายเขตทาง และ/หรือ ถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่ เป็นต้น

(๑.๓) แนวสายทางแต่ละสายทางให้ระบุจุดเริ่มต้นว่าเริ่มต้นที่บริเวณใด หรืออยู่ห่างจากถนนหรือแหล่งอ้างอิงทางธรรมชาติเท่าใด ไปทางทิศใด เป็นระยะทางเท่าใดและจุดสิ้นสุดบรรจบที่บริเวณใด

**(๒) รายการประกอบการบรรยายขอบเขตที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง**

การเขียนรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง บริเวณที่มีความเหมาะสมด้านโครงการการคมนาคมและการขนส่งที่เป็นสถานีขนส่งในอนาคต มีหลักการในการบรรยายลักษณะขอบเขตพื้นที่ โดยบรรยายว่าด้านเหนือจดอะไร ด้านตะวันออกจดอะไร ด้านใต้จดอะไร ด้านตะวันตกจดอะไร ตามความเหมาะสมของบริเวณที่กำหนด ในลักษณะวนตามเข็มนาฬิกา

ตัวอย่างรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

**รายการประกอบแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง  
ผังเมืองรวม.....**

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งให้เป็นไปตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง ตามที่กำหนดไว้ในข้อ .. คือ

๑. ถนนตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แบ่งออกเป็น ... ขนาด คือ

(ก) ถนนแบบ ... ขนาดเขตทาง ... เมตร จำนวน ... สาย ดังนี้

ถนนสาย ... เป็นถนน.....

.....

ถนนสาย ... เป็นถนน.....

.....

(ข) ถนนแบบ ... ขนาดเขตทาง ... เมตร จำนวน ... สาย ดังนี้

ถนนสาย ... เป็นถนน.....

.....

ถนนสาย ... เป็นถนน.....

.....

๒. ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท..... ..(ตัวอักษรย่อ)... มีจำนวน ... บริเวณ ดังนี้
- |                     |              |         |
|---------------------|--------------|---------|
| ...(ตัวอักษรย่อ)... | ด้านเหนือ    | จด..... |
|                     | ด้านตะวันออก | จด..... |
|                     | ด้านใต้      | จด..... |
|                     | ด้านตะวันตก  | จด..... |
| ...(ตัวอักษรย่อ)... | ด้านเหนือ    | จด..... |
|                     | ด้านตะวันออก | จด..... |
|                     | ด้านใต้      | จด..... |
|                     | ด้านตะวันตก  | จด..... |
๓. ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท..... ..(ตัวอักษรย่อ)... มีจำนวน ... บริเวณ ดังนี้
- |                     |              |         |
|---------------------|--------------|---------|
| ...(ตัวอักษรย่อ)... | ด้านเหนือ    | จด..... |
|                     | ด้านตะวันออก | จด..... |
|                     | ด้านใต้      | จด..... |
|                     | ด้านตะวันตก  | จด..... |
| ...(ตัวอักษรย่อ)... | ด้านเหนือ    | จด..... |
|                     | ด้านตะวันออก | จด..... |
|                     | ด้านใต้      | จด..... |
|                     | ด้านตะวันตก  | จด..... |

## บทที่ ๖

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค  
สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

## บทที่ ๖

### แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

#### ๖.๑ การจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

การจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตามมาตรา ๒๒ (๓) (ง) และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา (๒๒) (๕) แห่งพระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นไปเพื่อผลักดันให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทั้งในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ โดยหน่วยงานราชการและองค์การรัฐวิสาหกิจอย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรม ดังนั้น ในขั้นตอนการจัดทำแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานจึงควรมีการประสานความร่วมมือระหว่าง หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดสรรงบประมาณเพื่อการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้เป็นไปตามแผนผัง ที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ

การจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ประกอบด้วยกิจการ ๒ ประเภท ได้แก่ โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และ โครงการ กิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ทั้งนี้ หากสาระสำคัญของกิจการทั้ง ๒ ประเภท มีรายละเอียดมาก การจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ก็สามารถจัดทำ ได้มากกว่า ๑ ฉบับ

#### ๖.๑.๑ ประเภทของโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

โครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ จำแนกเป็น ๒ ประเภทหลัก ดังนี้

(๑) โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ มีขอบเขตการดำเนินการ เกี่ยวกับการคาดประมาณความต้องการบริการจากกิจการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท การเสนอแนะพื้นที่ที่เหมาะสม สำหรับพัฒนาโครงการกิจการสาธารณูปโภค การเลือกรูปแบบระบบสาธารณูปโภคให้เหมาะสมกับลักษณะเมือง โดยหลักการจัดทำโครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะภายในพื้นที่เมือง ควรมีความสอดคล้อง กับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทและระบบโครงข่ายถนนตามแนวทางที่กำหนด การเติบโตของเมือง โดยกิจการสาธารณูปโภคที่เตรียมการควรสอดคล้องกับปริมาณความต้องการระบบสาธารณูปโภคนั้น ๆ โดยหลักการจัดทำแผนผังโครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

(๑.๑) การจัดทำแผนผัง จะจัดทำบนแผนที่ฐานเดียวกับแผนที่ และแผนผังอื่น ๆ ตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้แก่ แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม แผนผัง กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง และแผนผังแสดงผิวน้ำ และแผนผังอื่น ๆ ที่จำเป็น

(๑.๒) โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ประกอบด้วย ๖ ระบบ สาธารณูปโภคหลัก (ถ้ามี) ได้แก่ การประปา การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะ การดับเพลิง โรงฆ่าสัตว์ การไฟฟ้า

**(๒) โครงการกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ** ประกอบด้วย ๘ ระบบ สาธารณูปการหลัก ได้แก่

(๒.๑) สถานที่ราชการ เช่น ศูนย์ราชการ ศาล ศาลากลาง ที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น

(๒.๒) สถานศึกษา เช่น โรงเรียนระดับประถมศึกษา มัธยมศึกษา วิทยาลัย มหาวิทยาลัย เป็นต้น

(๒.๓) สถานพยาบาล เช่น โรงพยาบาลศูนย์ โรงพยาบาลจังหวัด โรงพยาบาลอำเภอ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบล เป็นต้น

(๒.๔) สถานีตำรวจ

(๒.๕) ศาสนสถานที่สำคัญ เช่น วัด โบสถ์ มัสยิด ที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน เป็นต้น

(๒.๖) สวนสาธารณะ สนามกีฬา เป็นต้น

(๒.๗) ตลาด

(๒.๘) สถานที่หลบภัย

โดยแผนผังจะแสดงตำแหน่งที่ตั้งปัจจุบันของกิจการสาธารณูปการข้างต้น ((๒.๑) – (๒.๘)) ที่มีความสำคัญต่อการวางผัง โดยพิจารณาให้เหมาะสมกับพื้นที่วางผังระดับต่าง ๆ หรือ แสดงแผนงาน/โครงการ ในอนาคตที่คาดว่าจะดำเนินการหรือกำหนดจากการวิเคราะห์คาดการณ์ อันเป็นกิจการสาธารณูปการข้างต้น ((๒.๑) – (๒.๘)) อย่างไม่อย่างหนึ่งเป็นอย่างน้อย

**๖.๑.๒ มาตรฐานการวิเคราะห์ความเหมาะสม เพียงพอในปัจจุบัน และความต้องการในอนาคต ของกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ**

#### **๖.๑.๒.๑ เกณฑ์และมาตรฐานด้านสาธารณูปโภค**

การจัดทำโครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ มีงานในส่วนของการออกแบบเชิงระบบซึ่งเป็นงานด้านเทคนิคที่ต้องใช้ผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านวิศวกรรม และมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องร่วมด้วย เช่น งบประมาณ มูลค่าที่ดิน เป็นต้น ดังนั้น โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ในผังเมืองรวมจึงจัดทำในรูปแบบการเสนอแนะพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับพัฒนาโครงการกิจการสาธารณูปโภค โดยมีรายละเอียดเกณฑ์และมาตรฐาน ดังนี้

##### **(๑) การประปา**

การวางผังระบบประปาที่มีประสิทธิภาพจะทำให้สามารถบริการน้ำประปาได้เพียงพอและทั่วถึงในเขตผังกั้น จำเป็นต้องวิเคราะห์ปริมาณความต้องการน้ำประปาในปัจจุบันและในอนาคต เพื่อพิจารณาว่ากำลังผลิตที่มีอยู่เดิมนั้นสามารถรองรับความต้องการในอนาคตได้เพียงพอหรือไม่ วิเคราะห์พื้นที่บริการครอบคลุมตามการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตและเสนอรูปแบบระบบประปาที่เหมาะสมกับลักษณะพื้นที่

(๑.๑) การคาดการณ์ความต้องการใช้น้ำ การวิเคราะห์ความต้องการใช้น้ำ ทั้งปัจจุบันและอนาคตจำเป็นต้องทราบความต้องการน้ำที่แท้จริงในเขตผังเมืองรวมซึ่งมีองค์ประกอบ ที่ต้องการใช้น้ำหลากหลาย พื้นที่ชุมชนเมืองโดยทั่วไปการใช้น้ำประปามักจะมีลักษณะเพื่อการอุปโภคและบริโภค เป็นส่วนใหญ่ พื้นที่ชนบทอาจใช้น้ำจากบ่อน้ำบาดาลหรือลำรางตามธรรมชาติหรือประปาชุมชน ชุมชนเมืองบางแห่งมีระบบส่งน้ำเพื่อการดับเพลิงและสาธารณสุขประโยชน์อื่น นอกจากนี้ในเขตผังเมืองรวมแต่ละแห่ง อาจจะมีคุณลักษณะเฉพาะบางอย่างแตกต่างกัน เช่น มีแหล่งท่องเที่ยว มีย่านอุตสาหกรรม หรือมีการปศุสัตว์ ซึ่งแต่ละกิจกรรมมีความต้องการใช้น้ำและคุณลักษณะของน้ำต่างกัน ในการประมาณการน้ำประปาในการวิเคราะห์นี้ สามารถใช้ข้อมูลอัตราการใช้น้ำจริง (ถ้ามี) โดยการวิเคราะห์ความต้องการน้ำสามารถพิจารณาได้หลายมิติ ดังนี้

- ปริมาณน้ำใช้ครัวเรือน

ตารางที่ ๖ - ๑ แสดงอัตราการใช้น้ำอุปโภคบริโภคแบ่งตามปริมาณประชากรบริเวณ ย่านชุมชนเมือง

ประชากร (คน)	อัตราการใช้น้ำ (ลิตร/คน/วัน)
๓,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐	๑๒๐
๑๐,๐๐๑ - ๒๐,๐๐๐	๑๗๐
๒๐,๐๐๑ - ๓๐,๐๐๐	๒๐๐
๓๐,๐๐๑ - ๕๐,๐๐๐	๒๕๐
> ๕๐,๐๐๐	๓๐๐

ที่มา : โครงการจัดทำแผนรวมการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำในพื้นที่ลุ่มน้ำเจ้าพระยา สะแกกรัง และท่าจีน, กรมทรัพยากรน้ำ

ตารางที่ ๖ - ๒ แสดงอัตราการใช้น้ำอุปโภคบริโภคบริเวณนอกย่านชุมชนเมือง

ประชากร (คน)	อัตราการใช้น้ำ (ลิตร/คน/วัน)
> ๓๐ ครัวเรือน แต่ต้องไม่เกิน ๗๐๐ ครัวเรือน (จำนวนประชากรเฉลี่ย ๕ คนต่อครัวเรือน)	๕๐

ที่มา : คู่มือการเลือกรูปแบบและขนาดระบบประปาหมู่บ้านในโครงการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนน้ำอุปโภคบริโภค, กรมทรัพยากรน้ำ

ตารางที่ ๖ - ๓ อัตราการรั่วไหล

พื้นที่ให้บริการ	อัตราการรั่วไหล (ร้อยละ)
ประปานครหลวง	≤ ๓๔
ประปาส่วนภูมิภาค	≤ ๒๕
ประปาหมู่บ้าน	≤ ๒๕

ที่มา : การประปานครหลวง การประปาภูมิภาค, กรมทรัพยากรน้ำ

- ปริมาณน้ำที่ใช้ในกิจกรรมสาธารณสุขประโยชน์ต่าง ๆ

กรณีพื้นที่มีการใช้น้ำประปาเพื่อใช้ในกิจกรรมสาธารณสุขประโยชน์ต่าง ๆ เช่น น้ำที่ใช้สำหรับการล้างถนน รดน้ำต้นไม้ เป็นต้น คิดเป็นปริมาณน้ำประมาณร้อยละ ๑๐ ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด

- ปริมาณน้ำที่ใช้ในการดับเพลิง

กรณีพื้นที่มีการใช้น้ำประปาเพื่อการดับเพลิง ปริมาณการใช้น้ำ ขึ้นอยู่กับจำนวนประชากร ชุมชนใดที่มีประชากรมาก จำนวนอาคารบ้านเรือนมาก ทำให้โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้ มากขึ้นด้วย

## - ปริมาณน้ำที่ใช้ในการท่องเที่ยว

กรณีพื้นที่เป็นเมือง/ชุมชนท่องเที่ยว กำหนดให้นักท่องเที่ยวที่พักค้างคืนเฉลี่ย ๓ วัน มีอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย ๓๕๐ ลิตร/คน/วัน โดยพิจารณาจากอัตราการใช้น้ำของนักท่องเที่ยวที่พักในโรงแรมคิด ๓๐๐ - ๔๐๐ ลิตร/คน/วัน ส่วนนักท่องเที่ยวที่ไม่พักค้างคืนกำหนดให้มีการใช้น้ำในอัตราเฉลี่ย ๓๐ ลิตร/คน/วัน

**(๑.๒) การวางผัง** การวางผังการประปา พิจารณาจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ซึ่งจะแสดงพื้นที่ชุมชนเมืองที่คาดการณ์ไว้ในอนาคตตามการวางผัง โดยการวางผังการประปานั้นจะมุ่งเน้นในการเสนอแนะบริเวณพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับที่ตั้งโครงการสถานีผลิตน้ำประปา และประมาณการขนาดพื้นที่ให้เพียงพอเพื่อรองรับความต้องการกิจการสาธารณสุขปโภคในอนาคตตามปีเป้าหมาย ๒๐ ปี โดยมีแนวทางการพิจารณาดังนี้

### - การคัดเลือกที่ตั้ง

การเลือกที่ตั้งโรงสูบน้ำดิบที่เหมาะสม จะทำให้ประหยัดค่าก่อสร้างและประหยัดค่าพลังงานในการสูบน้ำดิบ การเลือกสถานที่ก่อสร้างโรงสูบน้ำดิบ ควรพิจารณาสิ่งต่าง ๆ เช่น

(ก) ควรเป็นบริเวณที่ไม่เกิดการกัดเซาะของตลิ่ง หรือไม่เกิดการทับถมของตะกอน

(ข) การเลือกแหล่งน้ำที่เป็นแม่น้ำ ควรเลือกบริเวณทางน้ำตรงหรือโค้งด้านนอกของแม่น้ำที่พ้นระยะของการกัดเซาะของตลิ่ง

(ค) ไม่ควรเลือกบริเวณโค้งด้านในของแม่น้ำ เพราะจะทำให้เกิดการทับถมของตะกอนได้

(ง) ควรอยู่ด้านเหนือน้ำก่อนเข้าสู่ชุมชน ลักษณะสภาวะของพื้นที่โดยรอบ ไม่มีการกระจายตัวของแหล่งมลพิษ

(จ) บริเวณที่ควรหลีกเลี่ยงคือ บริเวณตอม่อสะพาน เนื่องจากมีโอกาสที่จะเกิดการทับถมของตะกอนได้

(ฉ) ต้องสอดคล้องกับตำแหน่งที่ตั้งโรงสูบน้ำดิบ ท่อทางคู และ การเปลี่ยนแปลงของระดับน้ำ

(ช) พิจารณาการเข้าถึง ถนน ระบบไฟฟ้าแรงสูง ความปลอดภัยของทรัพย์สินร่วม

(ซ) คุณภาพของแหล่งน้ำ การเจริญเติบโตของสาหร่าย และวัชพืชร่วงจรชีวิตของจุลินทรีย์ในแหล่งน้ำ ลักษณะของความชุ่มชื้นของแหล่งน้ำ

(ณ) ในกรณีที่เกิดน้ำท่วม ระบบต้องสามารถใช้งานได้ตามปกติ

(ญ) เป็นที่ยอมรับของกิจกรรมทางน้ำไม่เกิดผลกระทบเนื่องจาก

ระดับน้ำที่เปลี่ยนแปลง

โรงกรองน้ำควรอยู่ใกล้กับพื้นที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ ภายในเขตผังเมืองรวม ที่มีความต้องการใช้น้ำประปา การเลือกสถานที่ก่อสร้าง ต้องพิจารณาสิ่งต่าง ๆ เช่น

(ก) ควรมีพื้นที่อย่างน้อย ๖.๒๕ ไร่ ใกล้พื้นที่บริเวณชุมชนเดิม และบริเวณพื้นที่รองรับของชุมชนในอนาคต



(ข) สำหรับขนาดพื้นที่ของประปาหมู่บ้านควรพิจารณาตามมาตรฐานกรมทรัพยากรน้ำมีขนาด ๑๕x๑๕ เมตร ๒๐x๒๐ เมตร ๒๒x๒๒ เมตร ๒๕x๒๕ เมตร และ ๒๕x๒๘ เมตร ขึ้นกับแบบมาตรฐานของระบบการผลิต

(ค) ควรติดทางสาธารณะสะดวกต่อการเข้าถึงของระบบส่งน้ำดิบ และระบบส่งจ่ายน้ำประปา

(ง) ควรอยู่บนพื้นที่สูงน้ำไม่ท่วมถึง

## (๒) การบำบัดน้ำเสีย

การวางผังระบบบำบัดน้ำเสียจำเป็นต้องวิเคราะห์ข้อมูลที่แสดงให้เห็นว่าระบบบำบัดน้ำเสียปัจจุบันสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียในปัจจุบัน และอนาคตได้หรือไม่ โดยพิจารณาจากอัตราการเกิดน้ำเสีย ปริมาณน้ำเสีย คุณสมบัติน้ำเสีย เทียบกับระบบบำบัดน้ำเสียเดิมว่ามีความสามารถในการบำบัดเหมาะสมหรือไม่ ในการวิเคราะห์จะต้องพิจารณาพื้นที่รวบรวมน้ำเสียทั้งหมดจากระบบแบบรวมศูนย์ และกลุ่มอาคารเปรียบเทียบกับพื้นที่ชุมชนเมือง ในบางกรณีอาจจะต้องวิเคราะห์แยกพื้นที่ชุมชนเมืองแต่ละแห่ง แสดงสภาพปัจจุบันการบำบัดน้ำเสียครอบคลุมประชากรชุมชนเมืองมากน้อยแค่ไหน เพื่อเป็นข้อมูลการวิเคราะห์วางผัง ผลการวิเคราะห์จะต้องเสนอแนวทางที่เหมาะสมปรับปรุงพื้นที่รวบรวมน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียที่มีอยู่เดิม หรือกรณีชุมชนเมืองยังไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย จะต้องคำนวณปริมาณน้ำเสียในอนาคตพร้อมเสนอรูปแบบระบบบำบัดน้ำเสียที่เหมาะสมกับลักษณะพื้นที่ และเสนอบริเวณที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียที่เหมาะสมในการวางผัง

### (๒.๑) การคาดการณ์น้ำเสีย

การประมาณปริมาณน้ำเสียนี้ พิจารณาจากความต้องการใช้น้ำของชุมชนเมือง อัตราการเกิดน้ำเสีย (จากการใช้น้ำ) และอัตราน้ำรั่วซึมเข้าท่อ

- อัตราการเกิดน้ำเสีย เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ ๘๐ ของอัตราการใช้น้ำ
- อัตราน้ำรั่วซึมน้ำไหลเข้าท่อ เท่ากับร้อยละ ๒๐ ของอัตราการเกิดน้ำเสีย

### (๒.๒) การวางผัง

การบำบัดน้ำเสียในงานวางและจัดทำผังเมืองรวมนั้นเป็นการออกแบบวางแผนระบบบำบัดน้ำเสียที่เหมาะสมกับพื้นที่ชุมชน/เมืองในเบื้องต้น โดยพิจารณาน้ำเสียที่มาจากแหล่งชุมชนในพื้นที่ชุมชนเมืองเท่านั้น ส่วนน้ำเสียที่อยู่นอกพื้นที่ชุมชนเมืองที่มีการตั้งถิ่นฐานไม่หนาแน่นนั้น อาคารบ้านเรือนควรติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบติดกับที่ (Onsite Treatment) ของอาคารเอง ส่วนน้ำเสียจากภาคเกษตรกรรม และจากโรงงานอุตสาหกรรมจะไม่นำมาพิจารณาในการวางและจัดทำโครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ เนื่องจากในส่วนของโรงงานอุตสาหกรรมมีข้อกำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพน้ำเสียก่อนปล่อยออกจากระบบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ รองรับอยู่แล้ว

#### - การวางผังการบำบัดน้ำเสีย

การวางผังการบำบัดน้ำเสียเป็นการพิจารณาแนวคิดรูปแบบระบบบำบัดน้ำเสียและบริเวณที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียที่เหมาะสมในการวางผัง ซึ่งสามารถใช้รูปแบบเดียวหรือผสมหลายรูปแบบในพื้นที่ชุมชนเมือง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความพร้อมหรือความร่วมมือกันขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่ง โดยมีแนวทางการพิจารณา ดังนี้

(ก) การจัดการน้ำเสียแยกตามองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นแนวทางในการบริหารจัดการน้ำเสียในพื้นที่ตัวเอง โดยทั่วไปองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นจะมีจำนวนประชากรในพื้นที่มากและมีปริมาณน้ำเสียสูง น้ำเสียเป็นมลพิษต่อการอยู่อาศัยของชุมชน การบริหารจัดการจัดการร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นอาจมีปัญหการบริหารจัดการที่ไม่สามารถตกลงกันได้

(ข) การจัดการน้ำเสียร่วมกันระหว่างแต่ละองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แนวทางนี้ส่วนใหญ่เป็นความร่วมมือของชุมชนหลักที่จำเป็นต้องมีการรวบรวมและบำบัดน้ำเสียอยู่แล้ว กับชุมชนรองที่มีพื้นที่เมืองประชิดติดกับชุมชนหลัก สามารถส่งต่อการระบายน้ำและรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ระบบของชุมชนหลักได้ ปริมาณน้ำเสียมีไม่มากจนเป็นภาระของระบบหลัก สามารถตกลงค่าใช้จ่ายและการบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสียร่วมกันได้

(ค) การจัดการน้ำเสียโดยหน่วยงานกลาง แนวทางนี้เป็นการจัดการน้ำเสียโดยหน่วยงานกลางไม่ขึ้นกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่ง โดยส่วนใหญ่ปัญหาน้ำเสียอยู่ในขั้นวิกฤตเกินขีดความสามารถขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือมีปัญหาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่ละแห่งไม่สามารถดำเนินการได้อย่างเหมาะสม แนวทางนี้ส่วนใหญ่จะเป็นระบบรวบรวมน้ำเสียรวมศูนย์ขนาดใหญ่แห่งเดียวเพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการของหน่วยงานกลาง

#### - รูปแบบการบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียแบบรวมกลุ่มอาคารมีการพัฒนาขึ้นมา เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันที่มีพื้นที่วิกฤตหรือแหล่งชุมชนใหญ่เพียงบางจุดหรือแหล่งท่องเที่ยวบางแห่งที่ต้องรองรับนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก การก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียที่มีขนาดเล็ก และมีต้นทุนในการก่อสร้างต่ำกว่าระบบบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน หรือระบบบำบัดน้ำเสียแบบรวมศูนย์ (Central Wastewater System) จึงเป็นทางเลือกในการแก้ปัญหามลพิษทางน้ำได้เป็นอย่างดี การพิจารณาเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสามารถพิจารณา ดังต่อไปนี้

(ก) ระบบการกำจัดน้ำเสียแบบกลุ่มอาคาร (Cluster Wastewater System) หมายถึง ระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสียที่รับจากบ้านเรือนหรืออาคารตั้งแต่สองหลังขึ้นไป และตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกันมาบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียที่ตั้งอยู่ตำแหน่งที่เหมาะสมใกล้บ้านเรือนของกลุ่มอาคาร

(ข) ระบบบำบัดน้ำเสียแบบรวมศูนย์ (Central Wastewater System) หมายถึง ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชนชนิดที่มีการก่อสร้างเพื่อรวบรวมน้ำเสียจากกิจกรรมทุกประเภทในชุมชนมาบำบัด ณ จุดใดจุดหนึ่ง ซึ่งระบบที่รวบรวมน้ำเสียของชุมชนนั้นมีอยู่ ๒ รูปแบบหลัก คือ ระบบที่รวบรวมรวม และระบบที่รวบรวมแยก โดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชนในประเทศไทยสามารถแบ่งออกเป็น ๕ ประเภทใหญ่ ๆ ดังนี้

- ระบบบำบัดน้ำเสียแบบบ่อปรับเสถียร (Stabilization Pond)
- ระบบบำบัดน้ำเสียแบบบ่อเติมอากาศ (Aerated Lagoon: AL)
- ระบบบำบัดน้ำเสียแบบบึงประดิษฐ์ (Constructed Wetland)
- ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแอ็กทีเวเต็ดสลัดจ์หรือระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge: AS)
- ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแผ่นจานหมุนชีวภาพ (Rotating Biological Contactor; RBC)

**- แนวทางการเลือกระบบบำบัดน้ำเสียที่เหมาะสม**

ชุมชนเมืองแต่ละแห่งอาจมีลักษณะน้ำเสียและข้อจำกัดในระบบบำบัดน้ำเสียของชุมชนแตกต่างกัน การเลือกระบบบำบัดน้ำเสียที่เหมาะสมสามารถพิจารณาจากข้อมูลต่าง ๆ ดังนี้

- (ก) ปริมาณน้ำเสียที่จะเข้าสู่ระบบบำบัด
- (ข) คุณสมบัติของน้ำเสีย เช่น ค่า BOD ค่า COD ค่า pH เป็นต้น
- (ค) ขนาดพื้นที่สำหรับที่ตั้งระบบบำบัด ค่าใช้จ่าย
- (ง) ชีตความสามารถสูงสุดของระบบบำบัดแต่ละช่วงเวลา
- (จ) ความยุ่งยากในการควบคุมและบำรุงรักษาระบบบำบัด
- (ฉ) ผลกระทบจากระบบบำบัด

**- แนวทางการประมาณพื้นที่ระบบบำบัดน้ำเสีย**

การประมาณพื้นที่ระบบบำบัดน้ำเสียพิจารณาจากพื้นที่สำหรับบ่อบำบัดน้ำเสียแบบบ่อปรับเสถียร (Stabilization Pond) สำหรับปริมาณน้ำเสียที่มีค่า BOD < ๘๐ มก./ลิตร ซึ่งประกอบด้วยมีบ่อแฟคัลเททีฟ (Facultative Pond) จำนวน ๒ บ่อต่อกันแบบอนุกรม มีความลึกบ่อ ๒ เมตร มีเวลากักเก็บน้ำเสียประมาณ ๓.๕ วัน/บ่อ และมีบ่อบ่ม (Maturation pond) ๑ บ่อ และเพิ่มพื้นที่ว่างอีกประมาณร้อยละ ๓๐ สำหรับการปรับปรุงระบบ

สำหรับการประมาณพื้นที่ระบบบำบัดน้ำเสียระบบอื่นคิดเป็นสัดส่วน

ต่อพื้นที่ระบบบำบัดแบบบ่อปรับเสถียรมีแนวทางการพิจารณาตามตารางที่ ๖ - ๔

**ตารางที่ ๖ - ๔ การประมาณพื้นที่สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละประเภทเทียบกับพื้นที่ระบบบำบัดแบบบ่อปรับเสถียร**

ระบบบำบัดน้ำเสีย	สัดส่วนต่อพื้นที่ระบบบำบัดแบบบ่อปรับเสถียร (ร้อยละ)
ระบบบำบัดน้ำเสียแบบบ่อเติมอากาศ	๔๒
ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแอกทิเวเตดสลัดจ์	๑๔
ระบบบำบัดน้ำเสียคลองวนเวียน	๑๑
ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแผ่นจานหมุนชีวภาพ	๑๓

ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ

**- การคัดเลือกที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียและจุดทิ้งน้ำ มีแนวทาง**

พิจารณาดังนี้

(ก) โรงปรับปรุงคุณภาพน้ำควรตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งกำเนิดน้ำเสีย และแหล่งรับน้ำทิ้ง (ชุมชน/เมือง/อุตสาหกรรม) เพื่อประหยัดค่าลงทุนระบบท่อส่งน้ำเสีย ส่วนจุดระบายน้ำทิ้งต้องอยู่บริเวณท้ายน้ำของชุมชนและไม่ควรอยู่ก่อนจุดสูบน้ำดิบสำหรับการผลิตน้ำประปา

(ข) โรงปรับปรุงคุณภาพน้ำควรมีระดับพื้นที่ต่ำกว่าพื้นที่ของชุมชน อย่างไรก็ตาม ที่ตั้งของโรงปรับปรุงคุณภาพน้ำจะต้องเป็นพื้นที่ที่น้ำไม่ท่วม เว้นแต่จะมีการเตรียมป้องกันเท่านั้น

(ค) ควรกำหนดโรงบำบัดน้ำเสียให้อยู่ห่างจากแหล่งน้ำธรรมชาติ ไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร และห่างจากย่านชุมชนไม่ต่ำกว่า ๓๐๐ เมตร เพื่อป้องกันเสียงและกลิ่นรบกวน และไม่อยู่ในทิศทางที่ลมประจำฤดูพัดกลิ่นรบกวนเข้าสู่พื้นที่ชุมชน

(ง) มีความสะดวกในการระบายน้ำทิ้งหลังการบำบัด ดังนั้น จึงเลือกให้อยู่ใกล้แม่น้ำ ลำคลอง หรือลำรางสาธารณะ (อยู่ท้ายน้ำ กรณีที่ต้องอาศัยแหล่งน้ำใช้ผลิตน้ำประปาด้วย)

(จ) โรงปรับปรุงคุณภาพน้ำต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีถนนเข้าถึงได้อย่างสะดวกทุกฤดูกาลเพื่อการขนส่งวัสดุ อุปกรณ์ กากตะกอน ขยะ สารเคมี รวมทั้งการก่อสร้างระบบประปาไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ

(ฉ) ราคาที่ดินมีผลต่อการเลือกที่ตั้ง และประเภทของกระบวนการปรับปรุงคุณภาพน้ำ

### (๓) การกำจัดขยะ

การวางผังที่เกี่ยวข้องกับการกำจัดขยะเป็นการประเมินภาพรวมการจัดเก็บและกำจัดขยะในปัจจุบันนั้นดำเนินการในรูปแบบใด องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำจัดขยะเฉพาะที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตนเองหรือมีเครือข่ายการจัดเก็บและกำจัดขยะในรูปแบบ Cluster หรือรูปแบบรวมศูนย์รับกำจัดขยะจากหลายท้องถิ่น วิเคราะห์สภาพปัจจุบันและความเหมาะสมของพื้นที่กำจัดขยะ วิเคราะห์ปริมาณการเกิดขยะของชุมชนทั้งปัจจุบันและในอนาคต การวิเคราะห์เตรียมพื้นที่สำหรับการกำจัดขยะมูลฝอยของเมืองหรือปรับเปลี่ยนเป็นระบบประเภทใดจึงจะเหมาะสมพร้อมกำหนดตำแหน่งที่ตั้งพื้นที่กำจัดขยะหรือสถานีขนถ่ายขยะ รวมถึงวิเคราะห์ปัญหาซึ่งเป็นอุปสรรคสำคัญอย่างมากที่จำเป็นต้องดำเนินการให้เป็นที่ยอมรับของประชาชน

#### (๓.๑) การคาดการณ์การเกิดขยะ

การประมาณปริมาณขยะในการวางผัง พิจารณาจากผลรวมของขยะที่มาจากครัวเรือนและขยะที่มาจากแหล่งท่องเที่ยว (ถ้ามี) ในแต่ละองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่งในพื้นที่วางผังซึ่งมีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดขยะขึ้น ยกเว้นขยะจากนิคมอุตสาหกรรมซึ่งมีกฎระเบียบให้ดำเนินการเป็นการเฉพาะ ทั้งนี้การประมาณปริมาณขยะแยกรายองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนี้จะทำให้เห็นภาพรวมและสัดส่วนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ก่อให้เกิดปริมาณขยะแต่ละแห่งโดยประมาณ ปริมาณขยะแต่ละองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถหาได้จากอัตราการเกิดขยะตามเกณฑ์ของขนาดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คูณด้วยประชากรคาดการณ์ปัจจุบันขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น (จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรและประชากรแฝง) และรวมกับปริมาณขยะจากนักท่องเที่ยวในเขตการปกครอง ทั้งนี้ อัตราการเกิดขยะกรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นศูนย์กลางชุมชนเมืองแต่ขนาดของเมืองเล็กเนื่องจากพื้นที่ขนาดเขตปกครองหรือเหตุอื่นก็ตาม อาจพิจารณาอัตราการเกิดขยะของเมืองตามความเป็นจริงโดยประมาณขนาดเมืองจากพื้นที่ชุมชนเมืองของตนเองและพื้นที่โดยรอบ

ภาพรวมปริมาณขยะในพื้นที่การวางผังเมืองจะเป็นผลรวมของปริมาณขยะของแต่ละองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งในการวางผังสามารถนำไปวิเคราะห์การจัดการขยะในรูปแบบรวมศูนย์ถ้ามีความจำเป็นกรณีที่เกิดขีดความสามารถในการจัดการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่ง หรืออาจพิจารณาปรับปรุงขีดความสามารถในการกำจัดขยะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีสัดส่วนก่อให้เกิดขยะมากที่สุดเป็นศูนย์กำจัดขยะหลักของพื้นที่วางผัง

- อัตราการเกิดขยะมูลฝอย ณ สถานที่กำจัด สามารถหาได้จากน้ำหนักของมูลฝอย ณ สถานที่กำจัดในแต่ละวัน หาดด้วยจำนวนประชากรของเมืองหรือเขตการให้บริการเก็บขนขยะ หากต้องการข้อมูลที่แน่นอนให้ช่วง ๗ วันต่อเนื่องขึ้นไป แต่หากไม่มีเวลาจะต้องขังอย่างน้อย ๔-๕ วัน โดยให้ครอบคลุมทั้งขยะที่ผลิตในวันหยุดและวันปกติ ข้อมูลที่ได้รับจากการชั่งจะนำไปเทียบกับจำนวนประชากรว่าประชากร ๑ คน จะผลิตขยะออกมาเท่าใด เรียกว่า อัตราการเกิดขยะ มีหน่วยเป็น กิโลกรัมต่อคนต่อวัน

การประเมินอัตราการเกิดขยะมูลฝอยของชุมชน สามารถใช้ข้อมูลอัตราการเกิดขยะจริงในพื้นที่ หรือข้อมูลการศึกษาอัตราการเกิดขยะในพื้นที่ตนเองมาเป็นเกณฑ์สำหรับการคาดการณ์ปริมาณขยะที่จะเกิดขึ้นในอนาคต สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีการศึกษาควรทำการศึกษาอัตราการเกิดขยะมูลฝอยของตัวเองหรือกรณีที่ไม่ใช่ข้อมูลอัตราการเกิดขยะมูลฝอยให้พิจารณาดังตารางที่ ๖ - ๕ แสดงอัตราการเกิดขยะมูลฝอยแยกตามขนาดและลักษณะชุมชน

ตารางที่ ๖ - ๕ แสดงอัตราการเกิดขยะมูลฝอยแยกตามขนาดและลักษณะชุมชน

ประเภทชุมชน	อัตราการเกิดขยะมูลฝอย (กิโลกรัม/คน/วัน)
เทศบาลนคร	๑.๘๙
เทศบาลเมือง	๑.๑๕
เทศบาลตำบล	๑.๐๒
เมืองพัทยา	๓.๙๐
องค์การบริหารส่วนตำบล	๐.๙๑

ที่มา : คู่มือการกรอกข้อมูลการจัดการขยะมูลฝอย ปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามแบบ คพ.๑ ๒ และ ๓, กรมควบคุมมลพิษ, ๒๕๖๒

หมายเหตุ : อัตราการเกิดขยะมูลฝอยอาจมีการเปลี่ยนแปลง และสามารถปรับปรุงได้เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ แนวทาง เกณฑ์ มาตรฐานคู่มือประกาศของกรมควบคุมมลพิษ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### (๓.๒) การวางผัง

การวางผังการกำจัดขยะ พิจารณาจากร่างแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ซึ่งจะแสดงพื้นที่ชุมชนเมืองที่คาดการณ์ไว้ในอนาคตตามการวางผังเมือง โดยการวางผังสถานที่กำจัดขยะนั้น จะมุ่งเน้นการประมาณการขนาดพื้นที่ที่ต้องการสำหรับสถานที่กำจัดขยะเพื่อรองรับความต้องการกิจการสาธารณูปโภคประเภทขยะในอนาคตเพื่อนำไปสู่การเสนอแนะพื้นที่บริเวณที่เหมาะสมสำหรับที่ตั้งสถานที่กำจัดขยะในเบื้องต้นเท่านั้น โดยมีได้เป็นการออกแบบในรายละเอียดของโครงการ ทั้งนี้เมื่อมีการดำเนินโครงการก่อสร้างสถานที่กำจัดมูลฝอยผู้ดำเนินโครงการจำเป็นต้องศึกษาออกแบบในรายละเอียด และดำเนินการตามข้อกำหนด กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

- แนวทางการประมาณการพื้นที่ระบบกำจัดขยะและการเลือกรูปแบบเทคโนโลยีที่เหมาะสมในการกำจัดขยะ

พื้นที่ที่ใช้ในการฝังกลบอย่างถูกหลักวิชาการ คำนวณจากปริมาณขยะสะสมสำหรับประชากร ปีฐาน จนถึงประชากรปีเป้าหมาย ดังนี้

เมื่อได้พื้นที่ที่ต้องการให้เผื่อพื้นที่โดยรอบอีกร้อยละ ๒๐ - ๔๐ สำหรับพื้นที่ Buffer Zone, สำนักงาน และความลาดชัน

- แนวทางการพิจารณาคัดเลือกรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะที่เหมาะสมสามารถพิจารณาแนวทางการเหมาะสม ดังตารางที่ ๖ - ๖ ถึงตารางที่ ๖ - ๑๑

**ตารางที่ ๖ - ๖ แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะสำหรับ  
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะเข้าสู่ระบบไม่เกิน ๑๕ ตันต่อวัน**

รูปแบบ ข้อพิจารณา	ระบบฝังกลบแบบ กึ่งใช้อากาศ	ระบบการหมักทำปุ๋ย (สารบำรุงดิน)* และระบบฝังกลบ แบบกึ่งใช้อากาศ	ระบบการหมัก เพื่อผลิตก๊าซ และระบบฝังกลบ แบบกึ่งใช้อากาศ	ระบบการผลิต เชื้อเพลิงขยะ และระบบฝังกลบ แบบกึ่งใช้อากาศ
ความเหมาะสม เบื้องต้น	ค่อนข้างมาก	ปานกลาง	อาจมีข้อจำกัด	อาจมีข้อจำกัด
พื้นที่ที่ต้องการ (ไร่)	๑๐ - ๕๐	๑๐ - ๔๐	๑๐ - ๓๐	๑๐ - ๓๐

\*เป็นระบบหมักอย่างง่าย เช่น ระบบพลิกกลับกองตามธรรมชาติ (windrow composting)

ที่มา : ประกาศกรมควบคุมมลพิษ เรื่อง แนวทางการพิจารณาคัดเลือกรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะที่เหมาะสมสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๑

**ตารางที่ ๖ - ๗ แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะสำหรับ  
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะมากกว่า ๑๕ ตันต่อวัน แต่ไม่เกิน ๕๐ ตันต่อวัน**

รูปแบบ ข้อพิจารณา	ระบบฝังกลบแบบ กึ่งใช้อากาศ	ระบบการหมักทำปุ๋ย (สารบำรุงดิน)* และระบบฝังกลบ แบบกึ่งใช้อากาศ	ระบบการหมัก เพื่อผลิตก๊าซ และระบบฝังกลบ แบบกึ่งใช้อากาศ	ระบบการผลิต เชื้อเพลิงขยะ และระบบฝังกลบ แบบกึ่งใช้อากาศ
ความเหมาะสม เบื้องต้น	ปานกลาง	ค่อนข้างมาก	อาจมีข้อจำกัด	อาจมีข้อจำกัด
พื้นที่ที่ต้องการ (ไร่)	๒๐ - ๘๐	๒๐ - ๖๐	๒๐ - ๕๐	๒๐ - ๕๐

\*เป็นระบบหมักในรูปแบบของการติดตั้งท่อเติมอากาศ (Aerated Pile) บริเวณด้านล่าง

ที่มา : ประกาศกรมควบคุมมลพิษ เรื่อง แนวทางการพิจารณาคัดเลือกรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะที่เหมาะสมสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๑

**ตารางที่ ๖ - ๘ แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะสำหรับ  
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะมากกว่า ๕๐ ตันต่อวัน แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ตันต่อวัน**

รูปแบบ ข้อพิจารณา	ระบบฝังกลบอย่าง ถูกหลักวิชาการ	ระบบการหมักทำปุ๋ย (สารบำรุงดิน)* และระบบฝังกลบ อย่างถูกหลักวิชาการ	ระบบการหมัก เพื่อผลิตก๊าซ และระบบฝังกลบ อย่างถูกหลักวิชาการ	ระบบการผลิต เชื้อเพลิงขยะ และระบบฝังกลบ อย่างถูกหลัก วิชาการ
ความเหมาะสม เบื้องต้น	อาจมีข้อจำกัด	ค่อนข้างมาก	ค่อนข้างมาก	ค่อนข้างมาก
พื้นที่ที่ต้องการ (ไร่)	๗๐ - ๑๓๐	๔๐ - ๑๐๐	๓๕ - ๑๐๐	๔๕ - ๑๐๐

\*เป็นระบบหมักในรูปแบบของการติดตั้งท่อเติมอากาศ (Aerated Pile) บริเวณด้านล่าง หรือมีเครื่องจักรกลในการผสม กวน หรือพลิกกลับกอง  
และมีการเติมอากาศเพื่อให้เกิดการย่อยสลายแบบใช้อากาศ เช่น ระบบ Rotary Drum หรือ ระบบ In-vessel container ฯลฯ

ที่มา : ประกาศกรมควบคุมมลพิษ เรื่อง แนวทางการพิจารณาคัดเลือกรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะที่เหมาะสมสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๑



**ตารางที่ ๖ - ๙ แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะสำหรับ  
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะมากกว่า ๑๐๐ ตันต่อวัน แต่ไม่เกิน ๓๐๐ ตันต่อวัน**

รูปแบบ ข้อพิจารณา	ระบบการหมัก ทำปุ๋ย (สารบำรุงดิน)* และระบบ ฝังกลบ อย่างถูกหลัก วิชาการ	ระบบการหมัก เพื่อผลิตก๊าซ และระบบฝังกลบ อย่างถูกหลัก วิชาการ	ระบบการผลิต เชื้อเพลิงขยะ และระบบฝังกลบ อย่างถูกหลัก วิชาการ	ระบบเตาเผาขยะ เพื่อผลิตพลังงาน และระบบฝังกลบ อย่างถูกหลัก วิชาการ	ระบบคัดแยก และระบบ การหมักทำปุ๋ย (สารบำรุงดิน) และ ระบบเตาเผาขยะ และระบบ ฝังกลบอย่าง ถูกหลักวิชาการ
ความเหมาะสม เบื้องต้น	ปานกลาง	ค่อนข้างมาก	ปานกลาง	อาจมีข้อจำกัด	ปานกลาง
พื้นที่ที่ต้องการ (ไร่)	๑๓๐ - ๓๘๐	๙๐ - ๓๐๐	๙๐ - ๒๘๐	๕๐ - ๒๖๐	๗๐ - ๒๕๐

\*เป็นระบบหมักในรูปแบบของการติดตั้งท่อเติมอากาศ (Aerated Pile) บริเวณด้านล่าง หรือมีเครื่องจักรกลในการผสม กวน หรือพลิกกลับกอง  
และมีการเติมอากาศเพื่อให้เกิดการย่อยสลายแบบใช้ออกซิเจน เช่น ระบบ Rotary Drum หรือ ระบบ In-vessel container ฯลฯ

ที่มา : ประกาศกรมควบคุมมลพิษ เรื่อง แนวทางการพิจารณาคัดเลือกรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะที่เหมาะสมสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๑

**ตารางที่ ๖ - ๑๐ แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะสำหรับ  
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะมากกว่า ๓๐๐ ตันต่อวัน แต่ไม่เกิน ๗๐๐ ตันต่อวัน**

รูปแบบ ข้อพิจารณา	ระบบการหมัก ทำปุ๋ย (สารบำรุงดิน)* และระบบ ฝังกลบ อย่างถูกหลัก วิชาการ	ระบบการหมัก เพื่อผลิตก๊าซ และระบบฝังกลบ อย่างถูกหลัก วิชาการ	ระบบการผลิต เชื้อเพลิงขยะ และระบบฝังกลบ อย่างถูกหลัก วิชาการ	ระบบเตาเผาขยะ เพื่อผลิตพลังงาน และระบบฝังกลบ อย่างถูกหลัก วิชาการ	ระบบคัดแยก และระบบ การหมักทำปุ๋ย (สารบำรุงดิน) และ ระบบเตาเผาขยะ และระบบ ฝังกลบอย่าง ถูกหลักวิชาการ
ความเหมาะสม เบื้องต้น	อาจมีข้อจำกัด	ปานกลาง	อาจมีข้อจำกัด	ค่อนข้างมาก	ปานกลาง
พื้นที่ที่ต้องการ (ไร่)	๒๔๐ - ๕๗๐	๒๑๐ - ๕๐๐	๒๘๐ - ๖๕๐	๑๔๐ - ๓๗๐	๑๖๐ - ๓๓๐

\*เป็นระบบหมักในรูปแบบของการติดตั้งท่อเติมอากาศ (Aerated Pile) บริเวณด้านล่าง หรือมีเครื่องจักรกลในการผสม กวน หรือพลิกกลับกอง  
และมีการเติมอากาศเพื่อให้เกิดการย่อยสลายแบบใช้ออกซิเจน เช่น ระบบ Rotary Drum หรือ ระบบ In-vessel container ฯลฯ

ที่มา : ประกาศกรมควบคุมมลพิษ เรื่อง แนวทางการพิจารณาคัดเลือกรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะที่เหมาะสมสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๑



ตารางที่ ๖ - ๑๑ แนวทางพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะสำหรับ  
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีขยะมากกว่า ๗๐๐ ตันต่อวัน

รูปแบบ ข้อพิจารณา	ระบบการหมักเพื่อ ผลิตก๊าซ และระบบ ฝังกลบอย่างถูก หลักวิชาการ	ระบบการผลิตเชื้อเพลิง ขยะ และระบบฝังกลบ อย่างถูกหลักวิชาการ	ระบบเตาเผาขยะเพื่อ ผลิตพลังงาน และระบบ ฝังกลบอย่างถูกหลัก วิชาการ	ระบบคัดแยกและ ระบบการหมักทำ ปุ๋ย (สารบำรุงดิน)* และระบบเตาเผา ขยะ และระบบฝัง กลบอย่างถูกหลัก วิชาการ
ความเหมาะสม เบื้องต้น	อาจมีข้อจำกัด	อาจมีข้อจำกัด	ปานกลาง	อาจมีข้อจำกัด
พื้นที่ที่ต้องการ (ไร่)	๒๘๐ - ๖๕๐	๑๔๐ - ๓๗๐	๑๖๐ - ๓๓๐	๒๘๐ - ๖๕๐

\*เป็นระบบหมักในรูปแบบของการติดตั้งท่อเติมอากาศ (Aerated Pile) บริเวณด้านล่าง หรือมีเครื่องจักรกลในการผสม กวน หรือพลิกกลับกอง  
และมีการเติมอากาศเพื่อให้เกิดการย่อยสลายแบบใช้อากาศ เช่น ระบบ Rotary Drum หรือ ระบบ In-vessel container ฯลฯ

ที่มา : ประกาศกรมควบคุมมลพิษ เรื่อง แนวทางการพิจารณาคัดเลือกรูปแบบเทคโนโลยีการจัดการขยะที่เหมาะสมสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๑

- ขนาดพื้นที่สำหรับสถานีขนถ่ายมูลฝอย มีแนวทางการพิจารณา

ดังตารางที่ ๖ - ๑๒

ตารางที่ ๖ - ๑๒ แนวทางพิจารณาขนาดพื้นที่สถานีขนถ่ายมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอย (ตัน/วัน)	ขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า (ไร่)
น้อยกว่า ๕๐	๓
๕๐ - ๑๐๐	๕
๑๐๐ - ๕๐๐	๑๐
มากกว่า ๕๐๐	๒๐

ที่มา : ประกาศกรมควบคุมมลพิษ เรื่อง หลักเกณฑ์ในการพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่ การออกแบบ และการก่อสร้าง สถานีขนถ่ายมูลฝอย  
ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๐

- การคัดเลือกพื้นที่ของสถานีขนถ่ายขยะมูลฝอย ควรพิจารณา ดังนี้

- (ก) ไม่ตั้งอยู่ในพื้นที่ลุ่มน้ำชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรี
- (ข) ตั้งอยู่ห่างจากแนวเขตโบราณสถาน ตามกฎหมายว่าด้วย  
โบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ ไม่น้อยกว่า ๑,๐๐๐ เมตร<sup>๑</sup>
- (ค) ควรตั้งอยู่ห่างจากชุมชนหลักไม่น้อยกว่า ๑,๐๐๐ เมตร<sup>๑</sup>  
และไม่อยู่ในทิศทางที่กระแสลมพัดถล่ม และแมลงรบกวนชุมชน
- (ง) การขนส่งผ่านสถานีขนถ่ายขยะมูลฝอยมีค่าใช้จ่ายถูกกว่า  
การขนส่งตรงไปยังสถานที่กำจัดขยะมูลฝอย

<sup>๑</sup> ที่มา : เกณฑ์ มาตรฐาน และแนวทางการจัดการขยะมูลฝอยชุมชน กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

## ทำปุ๋ย ควรพิจารณา ดังนี้

## - การคัดเลือกพื้นที่ของสถานที่กำจัดโดยเตาเผาและสถานที่หมัก

- (ก) ไม่ตั้งอยู่ในพื้นที่ลุ่มน้ำชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรี
- (ข) ตั้งอยู่ห่างจากแนวเขตโบราณสถาน ตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ ไม่น้อยกว่า ๑,๐๐๐ เมตร<sup>๑</sup>
- (ค) ควรตั้งอยู่ห่างจากชุมชนหลักไม่น้อยกว่า ๒,๐๐๐ เมตร<sup>๑</sup> ไม่อยู่ในทิศทางที่กระแสลมพัดกลืน และแมลงรบกวนชุมชน หรือควันจากเตาเผาขยะ
- (ง) ที่ตั้งของสถานที่กำจัดโดยเตาเผาควรเป็นที่โล่ง ไม่อยู่ในที่อับลม

## - การคัดเลือกพื้นที่ของสถานที่ฝังกลบมูลฝอยอย่างถูกหลักสุขาภิบาลควรพิจารณาระยะห่างจากสถานที่ พื้นที่ หรือเขต ดังนี้

- (ก) ตั้งอยู่ห่างจากแนวเขตขอบลานบินของสนามบินไม่น้อยกว่า ๕,๐๐๐ เมตร<sup>๒</sup>
- (ข) ตั้งอยู่ห่างไม่น้อยกว่า ๑,๐๐๐ เมตร<sup>๒</sup> จากดังนี้
  - แนวเขตที่ดินของโบราณสถาน
  - พื้นที่ลุ่มน้ำชั้นที่ ๑ และพื้นที่ลุ่มน้ำชั้นที่ ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรี
  - เขตอนุรักษ์
  - แหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ตามมติคณะรัฐมนตรี
  - เขตชุมชนหรืออยู่ในระยะที่ชุมชนให้ความยินยอม
- (ค) ตั้งอยู่ห่างจากบ่อน้ำดื่มของประชาชน หรือโรงผลิตน้ำประปาไม่น้อยกว่า ๗๐๐ เมตร<sup>๒</sup>

- (ง) ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะ แหล่งน้ำที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือแหล่งน้ำธรรมชาติ ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร<sup>๒</sup>

- (จ) ตั้งอยู่ห่างจากรอยแตก รอยเลื่อนขนาดใหญ่ตามที่กรมทรัพยากรธรณีประกาศ กำหนด รวมถึงโพรงหิน และพื้นที่ที่มีสภาพไม่มั่นคงไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร<sup>๒</sup> ในกรณีที่มีระยะห่างน้อยกว่าที่กำหนดไว้ ต้องมีมาตรการป้องกัน แก้วไข

## - การคัดเลือกพื้นที่ของสถานที่ฝังกลบมูลฝอยอย่างถูกหลักสุขาภิบาลควรพิจารณาพื้นที่ที่เหมาะสม โดยไม่ควรใช้พื้นที่ดังต่อไปนี้

- (ก) พื้นที่ชุ่มน้ำที่มีความสำคัญระดับนานาชาติ และระดับชาติ ตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้กำหนด
- (ข) พื้นที่ลุ่มน้ำชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรี
- (ค) พื้นที่ซึ่งมีลักษณะกีดขวางการไหลของทางน้ำ และพื้นที่ที่มีโอกาสถูกน้ำกัดเซาะ
- (ง) พื้นที่เสี่ยงภัยดินถล่มและน้ำป่าไหลหลากตามที่กรมทรัพยากรธรณี

ประกาศกำหนด

<sup>๑</sup> ที่มา : เกณฑ์ มาตรฐาน และแนวทางการจัดการขยะมูลฝอยชุมชน กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

<sup>๒</sup> ที่มา : ประกาศกรมควบคุมมลพิษ เรื่อง หลักเกณฑ์ในการพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่ การออกแบบก่อสร้าง และการจัดการสถานที่ฝังกลบ มูลฝอยอย่างถูกหลักสุขาภิบาล

- (จ) พื้นที่น้ำท่วมถึง โดยพิจารณาจากการเกิดน้ำท่วมซ้ำซาก เว้นแต่จะมีระบบหรือมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดการพัดพามูลฝอยออกไปภายนอกพื้นที่ฝั่งกลบ
- (ฉ) แหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ตามมติคณะรัฐมนตรี
- (ช) เขตอนุรักษ์

#### (๔) สถานีดับเพลิง

การวางผังสถานีดับเพลิง จำเป็นต้องวิเคราะห์ให้เห็นถึงขีดความสามารถและความสะดวกรวดเร็วในการให้บริการในปัจจุบันและอนาคต โดยการวิเคราะห์ข้อมูลได้กำหนดเกณฑ์ที่สำคัญสำหรับการคาดการณ์ความต้องการระบบสาธัญูปโภคดับเพลิงและเสนอที่ตั้งที่เหมาะสมในการวางผังดังนี้

##### (๔.๑) การคาดการณ์สถานีดับเพลิง

###### - แนวทางการพิจารณาขีดความสามารถ และการให้บริการสถานีดับเพลิง

การวิเคราะห์ต้องแสดงให้เห็นถึงขีดความสามารถและความสะดวกรวดเร็วในการให้บริการปัจจุบันและอนาคตควรดำเนินการดังนี้

- (ก) พื้นที่บริการของสถานีดับเพลิง และสถานีย่อย (ถ้ามี)
- (ข) เส้นทางและสภาพการจราจร ความสะดวกในการเข้าถึง และเวลาที่ใช้เดินทางจากสถานีดับเพลิงไปยังจุดที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดเพลิงไหม้
- (ค) ความเพียงพอของจำนวนรถดับเพลิงและเครื่องมือดับเพลิง
- (ง) ความเพียงพอของจำนวนหัวดับเพลิงในชุมชนและความต้องการใช้น้ำในการดับเพลิง ซึ่งมีการคำนวณไว้ในระบบประปา

###### - การหาพื้นที่บริการสถานีดับเพลิง

การวิเคราะห์หาพื้นที่บริการของสถานีดับเพลิงแต่ละแห่ง อาศัยการวิเคราะห์การเดินทางของรถดับเพลิงไปยังพื้นที่เมืองโดยรอบจากสถานีดับเพลิงเป็นระยะเวลา ๓ - ๕ นาที ด้วยความเร็วเฉลี่ยของถนนเส้นนั้น ซึ่งจะแสดงรัศมีในการให้บริการของสถานีดับเพลิงที่สามารถให้บริการได้ทันเหตุการณ์ รัศมีการให้บริการการดับเพลิงนี้สามารถนำไปซ้อนทับกับพื้นที่ชุมชนเมือง จะสามารถเห็นภาพรวมของการให้บริการว่ารองรับพื้นที่ใดของชุมชนเมือง

(ก) รถดับเพลิงชนิดมีบันไดและหอน้ำ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่มีอาคารสูง ตั้งแต่ ๑๐ ชั้น (หรือ ๒๓ เมตร) ขึ้นไป จำนวนอาคาร ๕ อาคาร หรือ มีประชากร (P) ตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ - ๒๐๐,๐๐๐ คน จะต้องกำหนดให้มีรถดับเพลิงชนิดมีบันไดและหอน้ำ

(ข) เรือดับเพลิง ในกรณีมีพื้นที่เขต แม่น้ำ ลำคลอง หรือชายฝั่งทะเล มีโอกาสเกิดอัคคีภัย ควรจัดเตรียมเรือดับเพลิง หรือเรือบรรทุกเครื่องสูบน้ำดัดแปลง หรือเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและจัดเตรียมพื้นที่สำหรับท่าจอดเรือดับเพลิงไว้ด้วย เช่น เรือดับเพลิงขนาดเล็กจะมีขนาดความยาวไม่น้อยกว่า ๒๘ ฟุต ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงแรงดันสูงขนาดอัตราการสูบส่งไม่น้อยกว่า ๓,๔๐๐ ลิตร/นาที ที่แรงดัน ๘ บาร์

**(๔.๒) การวางผัง**

การวางผังจะพิจารณาหาตำแหน่งที่ตั้งสถานีดับเพลิงเพื่อให้บริการการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ย่านชุมชนเมือง ย่านอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่จะต้องสามารถให้บริการเข้าถึงบรรเทาเพลิงไหม้ได้ทันกับเหตุ โดยใช้ข้อมูลของพื้นที่บริการจากสถานีดับเพลิงที่มีอยู่เดิม ซ้อนทับกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท วิเคราะห์หาบริเวณการใช้ประโยชน์ในอนาคตที่บริการการดับเพลิงไม่ครอบคลุมหรือไม่สามารถให้บริการได้ ซึ่งจะต้องเสนอแนะให้ปรับปรุงหรือก่อสร้างสถานีดับเพลิง สถานีดับเพลิงย่อย หรือจุดเฝ้าตรวจเพิ่มเติมในพื้นที่ใหม่ให้เหมาะสมต่อไป

**แนวทางการคัดเลือกที่ตั้ง**

การคัดเลือกที่ตั้งสถานีดับเพลิงควรพิจารณา ดังนี้

(ก) สถานีดับเพลิงควรตั้งอยู่ในตำแหน่งที่รถดับเพลิงสามารถเข้าถึงจุดเกิดเหตุได้ในเวลา ๓ ถึง ๕ นาที หลังจากได้รับแจ้งเหตุ

(ข) สถานีดับเพลิงควรมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๓ ไร่ต่อแห่ง ควรตั้งอยู่จุดหัวมุมแปลง และตั้งอยู่บนถนนสายหลัก มีทางเข้า ๒ ทาง ไม่เป็นเส้นทางรถเดินทางเดียว

(ค) สถานีดับเพลิงควรมีอยู่ในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินทุกประเภทที่หากเกิดเพลิงไหม้จะมีความเสียหายสูง ยกเว้น ย่านการใช้ที่ดินเพื่อสันถนาการ รวมถึงการวิเคราะห์สถานที่หรือสิ่งที่มีโอกาสน่าจะเป็นอันตรายจากอัคคีภัย ดังแสดงในตารางที่ ๖ - ๑๓

**ตารางที่ ๖ - ๑๓ การจำแนกชั้น สถานที่ หรือสิ่งที่มีโอกาสน่าจะเป็นอันตรายจากอัคคีภัย**

สิ่งที่เป็นอันตราย	ตัวชี้วัด
น้อย	มีสิ่งที่มีโอกาสเป็นอันตรายน้อย เช่น อาคารพักอาศัย อาคารศาลาที่พักอาคารสูงไม่เกิน ๓ ชั้น ตลาดสดเปิดโล่ง
ปานกลาง	มีสิ่งที่มีโอกาสเป็นอันตรายปานกลาง เช่น สาธารณสถาน โรงเรียน ศาสนสถาน โบราณสถาน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า เส้นทางขนส่งวัตถุไวไฟหรือวัตถุอันตราย สถานที่เก็บเชื้อเพลิง สถานีบริการเชื้อเพลิง สถานที่บรรจุเชื้อเพลิง โรงงานอุตสาหกรรม สถานีขนส่ง พื้นที่ป่าชุมชน พื้นที่ทิ้งขยะ โรงเลื่อย โรงสี โกดังสินค้าขนาดใหญ่ คลังเก็บวัตถุดิบติดไฟ การเล่นเกมทรสพ
มาก	มีสิ่งที่มีโอกาสเป็นอันตรายสูง เช่น โรงกลั่นน้ำมัน โรงงานผลิตสารเคมี สารพิษ คลังเชื้อเพลิง คลังวัตถุระเบิด โรงเก็บสารพิษไวไฟ ขบวนการไฟ บรรทุกสารเคมีหรือเชื้อเพลิง พื้นที่ป่าอนุรักษ์ ท่าอากาศยาน สถานีจ่ายไฟย่อย

ที่มา : มาตรฐานการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย

โดยการคัดเลือกที่ตั้งสถานีดับเพลิงดังกล่าว อาจเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ ทั้งด้านงบประมาณ การหาพื้นที่ก่อสร้าง ความเจริญเติบโตของเมือง ดังนั้น หากมีข้อจำกัดดังกล่าว ให้พิจารณาตั้งสถานีย่อยหรือจุดเฝ้าตรวจเพิ่มเติม หรืออาจใช้แนวทางกำหนดรัศมีสถานีดับเพลิงตามลักษณะชุมชน ดังแสดงในตารางที่ ๖ - ๑๔

**ตารางที่ ๖ - ๑๔ ระยะห่างของสถานีดับเพลิง**

ลักษณะชุมชน	รัศมีของการดับเพลิง (กิโลเมตร)
เขตศูนย์การค้าและอุตสาหกรรม	๑.๒
เขตชุมชนหนาแน่น	๒.๔
เขตชุมชนไม่หนาแน่น	๔.๘

ที่มา : มาตรฐานการป้องกันและระงับอัคคีภัย กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย

**(๕) โรงฆ่าสัตว์**

การวางผังที่เกี่ยวข้องกับโรงฆ่าสัตว์เป็นการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันและความเหมาะสมของโรงฆ่าสัตว์ วิเคราะห์ปริมาณความต้องการโรงฆ่าสัตว์ของชุมชนทั้งในปัจจุบันและอนาคต การเตรียมพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับจัดตั้งโรงฆ่าสัตว์ จะพิจารณาพื้นที่ที่ขาดแคลนเนื้อสัตว์ในการบริโภค ซึ่งปัจจุบันมีโรงฆ่าสัตว์ของเอกชนหลายแห่งซึ่งมีกำลังผลิตสูงและมีพื้นที่ให้บริการครอบคลุมหลายจังหวัดมีระบบโลจิสติกส์ คลังห้องเย็นเก็บเนื้อสัตว์ก่อนนำไปจำหน่ายอย่างเป็นระบบในแต่ละชุมชน ทำให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของประเทศไม่ได้ขาดแคลนเนื้อสัตว์แต่ละประเภทในการบริโภค แต่ในกรณีที่พื้นที่ห่างไกลอาจจะจำเป็นต้องมีโรงฆ่าสัตว์ เพื่อให้ชุมชนมีเนื้อสัตว์ที่ถูกสุขลักษณะสำหรับบริโภค

**(๕.๑) การคาดการณ์ความต้องการโรงฆ่าสัตว์****- อัตราการบริโภคเนื้อสัตว์****ตารางที่ ๖ - ๑๕ อัตราการบริโภคเนื้อสัตว์**

ชนิดสัตว์	อัตราการบริโภคเฉลี่ย (กิโลกรัม/คน/ปี)
เนื้อหมู	๒๖.๗๐
เนื้อไก่	๒๖.๐๐
เนื้อโค	๒.๕๗

ที่มา : สำนักที่ปรึกษาทางเศรษฐกิจ เครือเจริญโภคภัณฑ์

- **ความต้องการบริโภคเนื้อสัตว์** ปริมาณการบริโภคเนื้อสัตว์ในเขตวางผังซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่สะท้อนถึงความจำเป็นต้องมีการฆ่าสัตว์ในพื้นที่ โดยปริมาณความต้องการการบริโภคเนื้อสัตว์ต่อปี

- **กำลังผลิตของโรงฆ่าสัตว์** กำลังการผลิตของโรงฆ่าสัตว์ โดยแยกตามชนิดของสัตว์ ขนาดน้ำหนักของสัตว์ที่สามารถนำมาเป็นเนื้อและส่วนที่สามารถบริโภคได้

**ตารางที่ ๖ - ๑๖ ปริมาณเนื้อและชิ้นส่วนที่บริโภคได้จากสัตว์ต่อสัตว์ ๑ ตัว**

ประเภท	น้ำหนักเฉลี่ย (กก.)	ส่วนที่บริโภคได้ (กก.)
โค-กระบือ	๕๐๐	๓๗๕
สุกร	๑๐๐	๗๕
ไก่	๒.๕	๒

ที่มา : มาตรฐานโรงฆ่าสัตว์ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

**ตารางที่ ๖ - ๑๗ กำลังผลิตของโรงฆ่าสัตว์ (สุกร) ตามแบบมาตรฐานของกรมปศุสัตว์**

ขนาดโรงฆ่าสัตว์ (สุกร)	กำลังผลิต (กก./วัน)	
	ตัว/วัน	กก./วัน
โรงฆ่าสัตว์ขนาดย่อย	๑-๓	๑๐๐ - ๓๐๐
	๑๐	๑,๐๐๐
	๒๐	๒,๐๐๐
โรงฆ่าสัตว์ขนาดเล็ก	๕๐	๕,๐๐๐
โรงฆ่าสัตว์ขนาดกลาง	๑๐๐	๑๐,๐๐๐
โรงฆ่าสัตว์ขนาดใหญ่	๒๐๐	๒๐,๐๐๐
โรงฆ่าสัตว์ขนาดเล็ก (ตามมาตรฐานสากล)	๑๒๐	๑๒,๐๐๐

ที่มา : มาตรฐานโรงฆ่าสัตว์ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

หมายเหตุ : ค่าโดยประมาณ สุกรมีน้ำหนักเฉลี่ย ๑๐๐ กิโลกรัม/ตัว

- การประมาณพื้นที่โรงฆ่าสัตว์ กำหนดขนาดพื้นที่ของโรงฆ่าสัตว์

คำนวณจากแบบแปลนโรงฆ่าสัตว์ของกรมปศุสัตว์ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ข้อ ๓๘ และข้อ ๓๙ ที่ได้แนะนำไว้ สามารถสรุปพื้นที่ที่ต้องการสำหรับโรงฆ่าสัตว์ แสดงในตารางที่ ๖ - ๑๘ ดังนี้

ตารางที่ ๖ - ๑๘ ขนาดของโรงฆ่าสัตว์

ชนิดสัตว์	ความเป็นระบบ GMP	กำลังการผลิต (ตัวต่อวัน)	พื้นที่ต้องการขั้นต่ำรวม (ตร.ม.)
โค-กระบือ	ไม่เป็น	๕-๑๐	๙๙๒
	เป็น	๕๐-๙๐	๕,๖๘๑
สุกร	ไม่เป็น	๒๐-๕๐	๓,๒๐๕
	เป็น	๕๑-๑๐๐	๔,๐๕๒
สัตว์ปีก	ไม่เป็น	๒๐๐-๓๐๐	๙๒๑
	เป็น	๔,๐๐๐	๔,๙๓๐

ที่มา : มาตรฐานโรงฆ่าสัตว์ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

(๕.๒) การวางผัง

การวางผังสำหรับโครงการก่อสร้างโรงฆ่าสัตว์ เป็นการเสนอแนะที่ตั้งที่เหมาะสมพร้อมเสนอระบบด้านสุขลักษณะที่ได้มาตรฐาน และไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญกับชุมชน

- การคัดเลือกที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ มีแนวทางในการพิจารณา ดังนี้

(ก) ควรอยู่ในพื้นที่ย่านชนบทและเกษตรกรรม ห่างจากชุมชน ไม่อยู่ใกล้วัด สถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนา สถานศึกษา โรงพยาบาล สถานพยาบาลที่รับผู้ป่วยค้างคืน หรือหอพัก

(ข) เป็นบริเวณที่ไม่มีน้ำท่วมถึง

(ค) พื้นที่ตั้งไม่มีความเสี่ยงจากการปนเปื้อนของวัตถุมีพิษ จากเกษตรกรรมหรืออุตสาหกรรม

(ง) การขนส่งสัตว์ไม่ควรผ่านเขตที่อยู่อาศัย หรือพาณิชยกรรม และควรมีการคมนาคมที่สะดวกรวดเร็วต่อการขนส่งเนื้อสัตว์สู่ผู้บริโภค

(จ) ที่ตั้งไม่ก่อให้เกิดอันตราย เหตุรำคาญหรือเสียหายต่อบุคคล หรือทรัพย์สินบุคคลอื่น จาก เสียง กลิ่น ภาพ จากการฆ่าสัตว์และเก็บกักสัตว์

**(๖) การไฟฟ้า**

การวางผังการไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพจะทำให้สามารถบริการระบบไฟฟ้าได้เพียงพอและทั่วถึงในเขตผังนั้น จำเป็นต้องวิเคราะห์ปริมาณความต้องการไฟฟ้าในปัจจุบันและอนาคต เพื่อพิจารณาว่ากำลังการผลิตที่มีอยู่นั้นสามารถรองรับความต้องการในอนาคตได้หรือไม่ และวิเคราะห์พื้นที่บริการให้ครอบคลุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

**(๖.๑) การคาดการณ์ความต้องการใช้ไฟฟ้า**

การคาดการณ์ความต้องการใช้ไฟฟ้าประเภทที่อยู่อาศัยคำนวณจากจำนวนประชากรตามการคาดการณ์ในอนาคตคูณกับอัตราเฉลี่ยการใช้ไฟฟ้าประเภทบ้านอยู่อาศัย โดยการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ซึ่งให้บริการไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ ได้กำหนดไว้ที่ ๓.๘ - ๔.๐ กิโลวัตต์ - ชั่วโมงต่อคนต่อวัน และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) ได้กำหนดไว้ที่ ๑.๖ - ๑.๘ กิโลวัตต์ - ชั่วโมงต่อคนต่อวัน ประกอบกับการพิจารณาแนวโน้มการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น หรือสามารถวิเคราะห์จากอัตราการใช้ไฟฟ้าจริงในพื้นที่ หรือการคาดการณ์ความต้องการใช้ไฟฟ้าสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ กรณีทราบจำนวนรายของกิจกรรมที่แน่ชัด ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม และสถาบันราชการ สามารถคำนวณจากจำนวนบ้านและสถานประกอบการตามการคาดการณ์ในอนาคตคูณกับอัตราเฉลี่ยการใช้ไฟฟ้ารายประเภทกิจการ ประกอบกับการพิจารณาแนวโน้มการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีความต้องการใช้ไฟฟ้าสาธารณะประมาณร้อยละ ๑๐ - ๑๕ ของปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวมของเมือง/ชุมชน โดยอัตราการใช้ไฟฟ้าที่จะนำมาใช้ในการวิเคราะห์นี้สามารถใช้อัตราการใช้ไฟฟ้าจริง (ถ้ามี) โดยอัตราการใช้ไฟฟ้าในหัวข้อนี้สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามเกณฑ์มาตรฐาน คู่มือหรือประกาศของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

**- อัตราการใช้ไฟฟ้า****ตารางที่ ๖ - ๑๙ อัตราการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ยจำแนกตามประเภทกิจการ**

การใช้ประโยชน์ที่ดิน		ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์-ชั่วโมง/ราย/วัน)
ที่อยู่อาศัย		๕ - ๑๐
พาณิชยกรรม	ขนาดเล็ก	๒๕ - ๕๐
	ขนาดกลาง	๗๕๐ - ๑,๐๐๐
	ขนาดใหญ่	๒๐,๐๐๐
อุตสาหกรรม		๑,๐๐๐ - ๑,๘๐๐
เกษตรกรรม		๒๐๐
สถาบันราชการ		๒๐๐ - ๑,๒๐๐

**(๖.๒) การวางผัง**

การวางผังการไฟฟ้าปกติเป็นข้อเสนอแนะเรื่องขนาดของสถานีไฟฟ้า และที่ตั้งสถานีไฟฟ้าสำหรับชุมชนเมือง โดยทั่วไปทุกชุมชนเมืองจะมีกระแสไฟฟ้าเป็นสาธารณูปโภคพื้นฐานอยู่แล้ว การผลิตไฟฟ้าจะมีแผนขยายกำลังผลิตในภาพรวมของประเทศ สำหรับชุมชนเมืองเป็นแผนการขยายกำลังไฟฟ้าของสถานีไฟฟ้าอาจจะก่อสร้างโรงไฟฟ้าขนาดเล็กเสริมกำลังไฟฟ้าในเขตผัง หรือโดยทั่วไปเป็นการขยายขนาด



ของสถานีไฟฟ้าโดยพิจารณาเพิ่ม/ปรับปรุง พิกัดและขีดความสามารถของหม้อแปลงให้เหมาะสมกับโหนดชุมชนที่จะใช้ในชุมชนเมืองในปัจจุบันและอนาคต องค์ประกอบสำคัญในการให้บริการไฟฟ้าประกอบด้วยโรงไฟฟ้า สถานีไฟฟ้าแรงสูง สถานีไฟฟ้าย่อย และสายส่งค้ำยกสูง มีแนวทางการเลือกที่ตั้งและพื้นที่การดำเนินการ ดังนี้

### โรงไฟฟ้า

และพื้นดิน

(ก) ไม่อยู่ในพื้นที่น้ำท่วม หรือมีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ ชลศาสตร์

(ข) ไม่อยู่ในพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว และ/หรือสันทนาการ

(ค) ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ทางด้านนิเวศ ศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์

(ง) ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปา

(จ) มีขนาดที่ดินพอเพียงต่อการดำเนินงานปัจจุบันและการขยายตัว

ในอนาคต

(ฉ) มีระบบสนับสนุนพื้นฐานที่ดีพอ

(ช) มีปริมาณน้ำใช้กับระบบหล่อเย็นที่เพียงพอ และไม่ก่อให้เกิด

ความเดือดร้อนกับผู้ใช้บริการอื่น ๆ ในพื้นที่

(ซ) มีระยะห่างจากที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๑ กิโลเมตร

### สถานีไฟฟ้าแรงสูง

และพื้นดิน

(ก) ไม่อยู่ในพื้นที่น้ำท่วม หรือมีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ ชลศาสตร์

(ข) ไม่อยู่ในพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว และ/หรือสันทนาการ

(ค) ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ทางด้านนิเวศ ศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์

(ง) มีขนาดที่ดินประมาณ ๒๐ ไร่

(จ) มีระยะห่างจากที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร

### สถานีไฟฟ้าย่อย

และพื้นดิน

(ก) ไม่อยู่ในพื้นที่น้ำท่วม หรือมีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ ชลศาสตร์

(ข) ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ทางด้านนิเวศ ศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์

(ค) มีขนาดที่ดินประมาณ ๑.๕-๕ ไร่

### สายส่งค้ำยกสูง

และพื้นดิน

(ก) ไม่อยู่ในพื้นที่น้ำท่วม หรือมีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ ชลศาสตร์

(ข) ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ทางด้านนิเวศ ศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์

## ตารางที่ ๖ - ๒๐ เกณฑ์และมาตรฐานด้านการไฟฟ้า

ประเภท		เกณฑ์และมาตรฐาน
โรงไฟฟ้า		กำลังผลิต ๑๕๐,๐๐๐ kW ใช้พื้นที่ ๒๐ ไร่
สถานีไฟฟ้าแรงสูง	มากกว่า ๖๐๐ MVA	ไม่น้อยกว่า ๕ ไร่
	มากกว่า ๑,๐๐๐ MVA	ไม่น้อยกว่า ๒๐ ไร่
สถานีไฟฟ้าย่อย	แบบใช้ฉนวนอากาศ (Air Insulated Substation)	๕ ไร่
	แบบใช้ฉนวนก๊าซ (Gas Insulated Substation)	๑.๕-๒ ไร่
สายส่งค้ำยกสูง (เว้นจากแนวศูนย์กลางของ เสาสายไฟฟ้า)	๖๙ kV	๙.๐๐ เมตร
	๑๑๕ kV	๑๒.๐๐ เมตร
	๑๓๒ kV	
	๒๓๐ kV	๒๐.๐๐ เมตร
	๓๐๐ kV	
	๕๐๐ kV	

ทั้งนี้ เกณฑ์และมาตรฐานต่าง ๆ ข้างต้นใช้สำหรับเป็นแนวทางในการวางและจัดทำแผนผังสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (โครงการกิจการสาธารณูปโภค) โดยเกณฑ์มาตรฐาน สามารถดำเนินการตามหลักวิชาการและตามประกาศของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้เพื่อให้สอดคล้อง เหมาะสมกับสภาพการณ์ แนวทาง เกณฑ์มาตรฐาน และประกาศของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคนั้น

#### ๖.๑.๒.๒ เกณฑ์และมาตรฐานด้านสาธารณูปการสวนสาธารณะและสถานที่เพื่อนันทนาการ

ในเมืองขนาดกลาง และขนาดเล็ก โดยทั่วไปควรมีสวนสาธารณะระดับชุมชนขนาด ๒.๕ ไร่ต่อประชากร ๑,๐๐๐ คน

ทั้งนี้ พื้นที่โครงการกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ที่กำหนดให้ดำเนินการโครงการกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ที่กำหนดไว้ในแผนผังจะต้องคำนึงถึง

- (๑) ความเหมาะสมของพื้นที่ตามเกณฑ์มาตรฐาน
- (๒) กรรมสิทธิ์ที่ดิน
- (๓) นโยบายของรัฐ
- (๔) แผนงาน/โครงการ
- (๕) การประชุมรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน

**๖.๑.๓ รูปแบบของแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ประกอบด้วย เครื่องหมาย สัญลักษณ์ มีรายละเอียด ดังนี้**

(๑) เครื่องหมาย อย่างน้อยต้องประกอบด้วย เขตผังเมืองรวม กรอบพิภพ และเส้นชั้นความสูง เป็นต้น

(๒) สัญลักษณ์ ประกอบด้วย กิจการสาธารณูปโภคและกิจการสาธารณูปการเดิม (สีดำ)

แสดงตำแหน่งกิจการสาธารณูปโภค กิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะเดิมในพื้นที่วางผัง และสัญลักษณ์โครงการกิจการสาธารณูปโภคและกิจการสาธารณูปการก่อสร้างใหม่ (สีแดง) แสดงตำแหน่งโครงการกิจการสาธารณูปโภค กิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะที่กำหนดขึ้นใหม่ เพื่อให้รองรับและเพียงพอ กับความต้องการชุมชนในอนาคต และแสดงตำแหน่งโครงการกิจการสาธารณูปโภค กิจการสาธารณูปการ ที่กำหนดให้ก่อสร้างใหม่ของหน่วยงานอื่น ๆ โดยให้ระบุชื่อหน่วยงานนั้น ๆ กำกับตำแหน่งโครงการกิจการสาธารณูปโภค กิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะนั้นด้วย

(๓) ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค กิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ แสดงขอบเขตพื้นที่ที่ดินเพื่อโครงการกิจการสาธารณูปโภค กิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตามประเภทที่ระบุไว้ เพื่อให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้างโครงการกิจการสาธารณูปโภค กิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ นั้น ๆ หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่น ในบริเวณนั้น

กิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะเดิม	โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะก่อสร้างใหม่
1.  โรงผลิตน้ำประปา	1.  โครงการก่อสร้างโรงผลิตน้ำประปา
2.  สถานีดับเพลิง	2.  โครงการก่อสร้างสถานีดับเพลิง
3.  สถานที่กำจัดขยะ	3.  โครงการก่อสร้างสถานที่กำจัดขยะ
4.  สถานีขนถ่ายขยะ	4.  โครงการก่อสร้างสถานีขนถ่ายขยะ
5.  โรงฆ่าสัตว์	5.  โครงการก่อสร้างโรงฆ่าสัตว์
6.  โรงบำบัดน้ำเสีย	6.  โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย
7.  สถานีไฟฟ้า	7.  โครงการก่อสร้างสถานีไฟฟ้า
กิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะเดิม	โครงการกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะก่อสร้างใหม่
1.  สถานที่ราชการ	1.  สถานที่ราชการ
2.  สถานศึกษา	2.  สถานศึกษา
3.  สถานพยาบาล	3.  สถานพยาบาล
4.  สถานีตำรวจ	4.  สถานีตำรวจ
5.  ศาสนสถาน	5.  ศาสนสถาน
6.  สวนสาธารณะ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น	6.  สวนสาธารณะ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น
7.  ตลาด	7.  ตลาด
8.  สถานที่หลบภัย	8.  สถานที่หลบภัย

รูปที่ ๖ - ๑ เครื่องหมายและสัญลักษณ์ของแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

<b>ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ</b>	
สป.	ที่ดินเพื่อกิจการโรงผลิตน้ำประปา
สด.	ที่ดินเพื่อกิจการสถานีดับเพลิง
สข.	ที่ดินเพื่อกิจการสถานที่กำจัดขยะ
สณ.	ที่ดินเพื่อกิจการสถานีขนถ่ายขยะ
สธ.	ที่ดินเพื่อกิจการโรงพยาบาล
สบ.	ที่ดินเพื่อกิจการโรงพยาบาลน้ำเสีย
สป.	ที่ดินเพื่อกิจการสถานีไฟฟ้า
สร.	ที่ดินเพื่อกิจการ.....และ.....
<b>ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ</b>	
สก.	ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

รูปที่ ๖ - ๑ เครื่องหมายและสัญลักษณ์ของแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (ต่อ)

ผังเมืองรวม..... จังหวัด.....

**ที่ตั้งเพื่อศึกษาการสาธารณสุขระดับโลก และบริการสาธารณสุข**

๓๖.	๓๗.	๓๘.	๓๙.	๔๐.	๔๑.	๔๒.	๔๓.	๔๔.	๔๕.
ผังเสียบ้านระฆัง	สถานีดับเพลิง	สถานีกำจัดขยะ	สถานีบำบัดน้ำเสีย	สถานีไฟฟ้า	โครงการก่อสร้างโรงผลิตน้ำประปา	โครงการก่อสร้างสถานีดับเพลิง	โครงการก่อสร้างสถานีกำจัดขยะ	โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย	โครงการก่อสร้างสถานีไฟฟ้า

**ผู้มีอำนาจลงนาม**

.....  
 (.....ชื่อ.....นามสกุล.....)  
 .....ตำแหน่ง.....

.....  
 (.....ชื่อ.....นามสกุล.....)  
 .....ตำแหน่ง.....

กรมโยธาธิการและผังเมืองเขตที่..... กระทรวงมหาดไทย  
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

**เครื่องมือ**

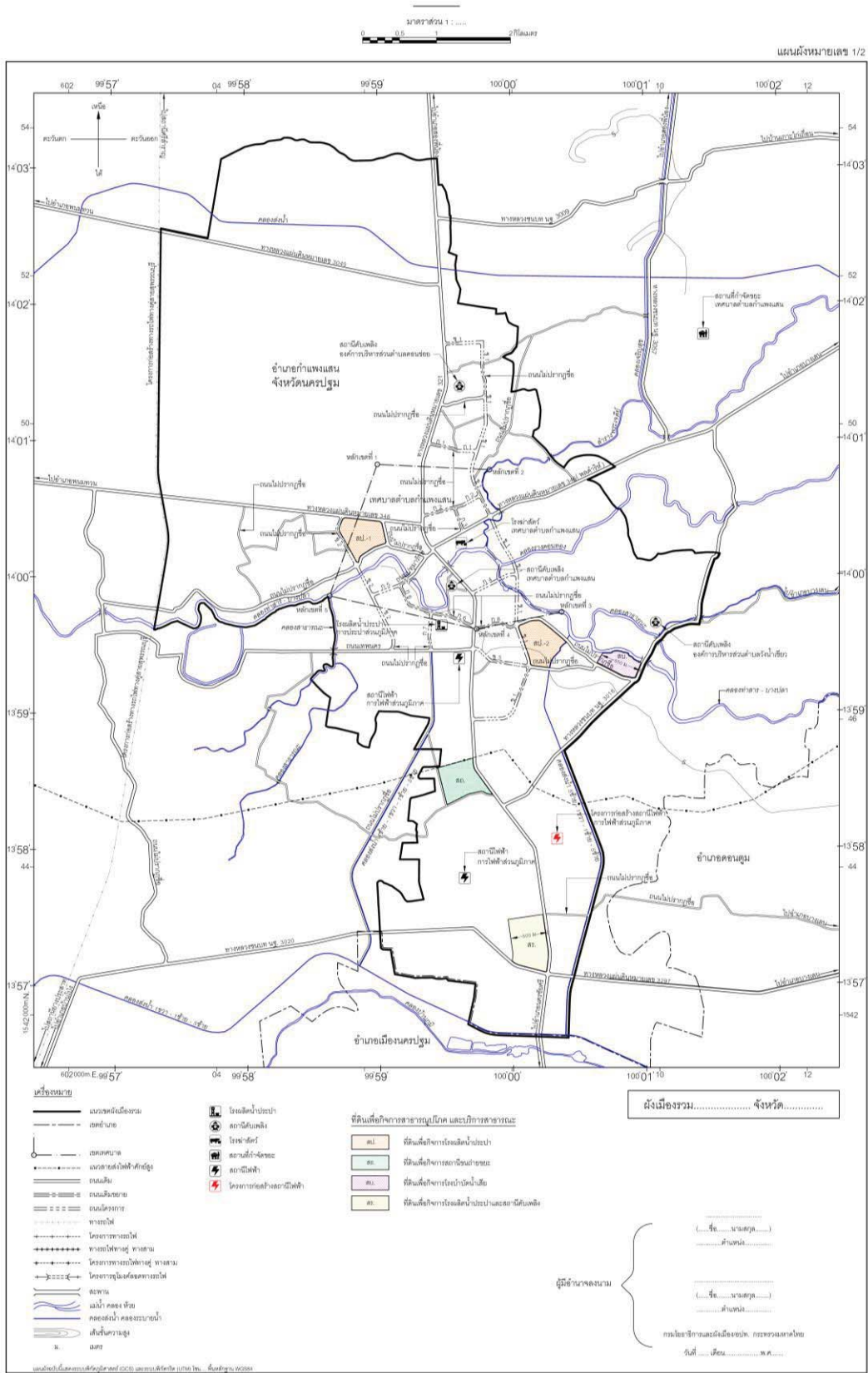
<p>แนวเขตผังเมืองรวม</p> <p>เขตจังหวัด</p> <p>เขตอำเภอ เขตกิ่งอำเภอ</p> <p>เขตตำบล</p> <p>เขตเทศบาล</p> <p>แนวเขตบึงสวนแนวรางรถไฟ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ</p> <p>แนวเขตอนุสาวรีย์</p> <p>แนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี</p> <p>แนวเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี</p> <p>เขตทหาร</p> <p>แนวสายส่งไฟฟ้ากำลัง</p> <p>ถนนเดิม</p> <p>ถนนดินเผา</p> <p>ถนนโครงการ</p> <p>ทางรถไฟที่ขนส่งมวลชน</p> <p>โครงการไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>ทางรถไฟ</p> <p>โครงการทางรถไฟ</p> <p>ทางรถไฟทางคู่ ทางสาม</p> <p>โครงการทางรถไฟทางคู่ ทางสาม</p> <p>ทางรถไฟความเร็วสูง</p> <p>โครงการทางรถไฟความเร็วสูง</p> <p>อุโมงค์ลอดทางรถไฟ</p> <p>โครงการอุโมงค์ลอดทางรถไฟ</p> <p>สะพาน</p> <p>แม่น้ำ คลอง ห้วย</p> <p>คลองส่งน้ำ คลองระบายน้ำ</p> <p>เส้นชั้นความสูง</p> <p>แนวเขต</p>	<p>ผังเมืองรวมระฆัง</p> <p>สถานีดับเพลิง</p> <p>สถานีกำจัดขยะ</p> <p>สถานีบำบัดน้ำเสีย</p> <p>สถานีไฟฟ้า</p> <p>โครงการก่อสร้างโรงผลิตน้ำประปา</p> <p>โครงการก่อสร้างสถานีดับเพลิง</p> <p>โครงการก่อสร้างสถานีกำจัดขยะ</p> <p>โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย</p> <p>โครงการก่อสร้างสถานีไฟฟ้า</p> <p>โครงการก่อสร้างสถานีไฟฟ้า</p>
--	--

หมายเหตุ : 1. โครงการศึกษาการสาธารณสุขระดับโลก และบริการสาธารณสุขในตัวอย่างประกอบจัดทำแผนผังแสดงโครงการสาธารณสุขระดับโลก สาธารณูปโภค และบริการสาธารณสุข เท่านั้น

2. การจัดทำผังเมืองรวมของเครื่องมือและสัญลักษณ์ให้พิจารณาตามความเหมาะสมได้

รูปที่ ๖ - ๒ ตัวอย่างเครื่องหมายและสัญลักษณ์ของแผนผังแสดงโครงการศึกษาการสาธารณสุขระดับโลก สาธารณูปโภค และบริการสาธารณสุข (แผนผังหมายเลข ๑/๒ โครงการศึกษาการสาธารณสุขระดับโลก และบริการสาธารณสุข)

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

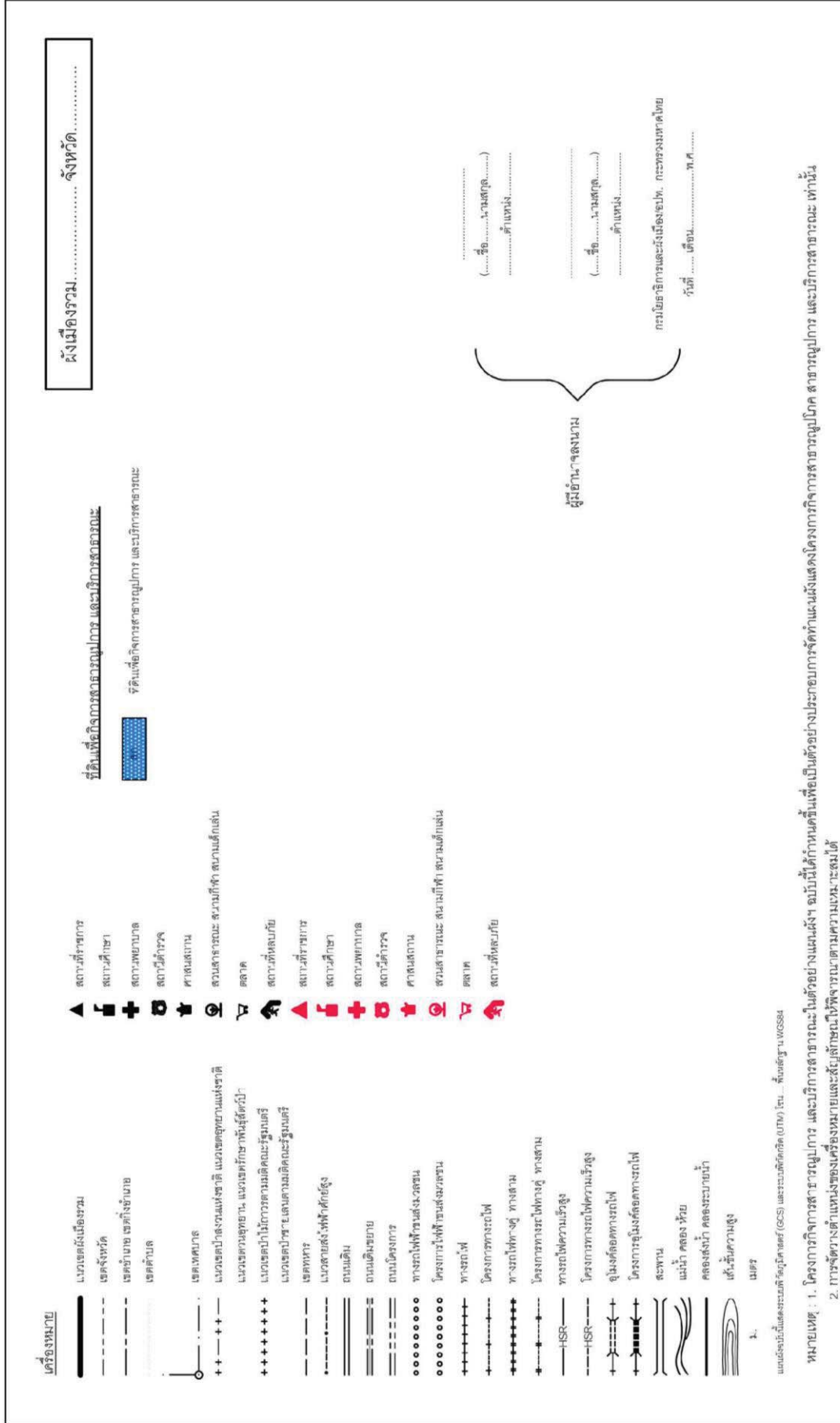


หมายเหตุ : ๑. โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในตัวอย่างแผนผังฯ ฉบับนี้ได้กำหนดขึ้นเพื่อเป็นตัวอย่างประกอบการจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (แผนผังหมายเลข ๑/๒ โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ)

๒. การจัดทำวางตำแหน่งของเครื่องหมายและสัญลักษณ์ให้พิจารณาตามความเหมาะสมได้

แผนผังที่ ๖ - ๑ ตัวอย่างแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ  
(แผนผังหมายเลข ๑/๒ โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ)





รูปที่ ๖ - ๓ ตัวอย่างเครื่องหมายและสัญลักษณ์ของแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ (แผนผังหมายเลข ๒/๒ โครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ)



**๖.๒ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ**

ข้อกำหนดแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ประกอบด้วย

(๑) **วัตถุประสงค์** เป็นเจตนารมณ์ในการกำหนดกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

(๒) **ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน** เป็นสิ่งที่กำหนดขึ้นเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนพื้นที่โครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ แต่ละประเภทให้สามารถดำเนินการได้ในอนาคต และสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้โดยให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้กำหนดไว้

ทั้งนี้ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่กำหนดในแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ต้องสอดคล้องและไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังอื่นที่ได้มีการวางและจัดทำในผังเมืองรวมนั้น ๆ

**ตัวอย่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ**

**ส่วนที่ ๔**

**แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ**

**ข้อ ..** แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้จัดทำขึ้นเพื่อ.....

(วัตถุประสงค์ของแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ)

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะทำ**ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน**\* นี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประเภท.... (ตัวอักษรย่อ) ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... และ .....

(๒) ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประเภท.... (ตัวอักษรย่อ) ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... และ .....

(๓) ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะประเภท.... (ตัวอักษรย่อ) ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... และ .....

**ข้อ ..** ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประเภท.... (ตัวอักษรย่อ) เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของ**แผนผังนี้และ\*\*** แผนผังอื่นในบริเวณนั้น

**ข้อ ..** ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ สก.- .. เป็นที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของ**แผนผังนี้และ\*\*** แผนผังอื่นในบริเวณนั้น

\* ขั้นตอนการยกร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”

\*\* กรณีที่มีที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ หรือกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ อย่างใดอย่างหนึ่ง ให้ตัดคำว่า “แผนผังนี้และ” ออก

## ข้อสังเกต

๑) การเรียงลำดับที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะให้เรียงลำดับ ดังนี้

- ๑) ที่ดินเพื่อกิจการโรงผลิตน้ำประปา (สป.)
- ๒) ที่ดินเพื่อกิจการสถานีดับเพลิง (สด.)
- ๓) ที่ดินเพื่อกิจการสถานีกำจัดขยะ (สข.)
- ๔) ที่ดินเพื่อกิจการสถานีขนถ่ายขยะ (สถ.)
- ๕) ที่ดินเพื่อกิจการโรงฆ่าสัตว์ (สขม.)
- ๖) ที่ดินเพื่อกิจการโรงบำบัดน้ำเสีย (สบ.)
- ๗) ที่ดินเพื่อกิจการสถานีไฟฟ้า (สฟ.)
- ๘) ที่ดินเพื่อกิจการ ..... และ ..... (สร.) ที่กำหนดไว้
- ๙) ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ (สก.)

๒) การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ จะต้องกำหนดให้สอดคล้องโดยไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณเดียวกัน และประการสำคัญจะต้องไม่ขัดแย้งกันเองในโครงการกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และโครงการกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ

๓) กรณีที่มีโครงการกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ หรือโครงการกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะอย่างใดอย่างหนึ่ง เพียงประเภทเดียว ก็ไม่ต้องแยกออกเป็น ๒ แผนผัง

### ๖.๓ การจัดทำรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ

การเขียนรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะใช้บรรยาย ขอบเขตที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะตามประเภทโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะที่ก่อสร้างใหม่ที่ระบุไว้ในแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้องกันโดยบรรยายจากด้านเหนือจดอะไร ด้านตะวันออกจดอะไร ด้านใต้จดอะไร ด้านตะวันตกจดอะไร โดยเรียงลำดับการบรรยาย ดังนี้

- ๑) สป. คือ ที่ดินเพื่อกิจการโรงผลิตน้ำประปา
- ๒) สด. คือ ที่ดินเพื่อกิจการสถานีดับเพลิง
- ๓) สข. คือ ที่ดินเพื่อกิจการสถานีกำจัดขยะ
- ๔) สถ. คือ ที่ดินเพื่อกิจการสถานีขนถ่ายขยะ
- ๕) สขม. คือ ที่ดินเพื่อกิจการโรงฆ่าสัตว์
- ๖) สบ. คือ ที่ดินเพื่อกิจการโรงบำบัดน้ำเสีย
- ๗) สฟ. คือ ที่ดินเพื่อกิจการสถานีไฟฟ้า
- ๘) สร. คือ ที่ดินเพื่อกิจการ ..... และ .....
- ๙) สก. คือ ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ

ตัวอย่างรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

รายการประกอบแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ  
ผังเมืองรวม.....

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้เป็นไปตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ .. คือ

ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ มีรายการดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)...

มีจำนวน ... บริเวณ ดังนี้

(ประเภทของสาธารณูปโภค)..... มีรายการดังต่อไปนี้

.... (ตัวอักษรย่อ)	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

๒. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)...

มีจำนวน ... บริเวณ ดังนี้

(ประเภทของสาธารณูปโภค)..... มีรายการดังต่อไปนี้

.... (ตัวอักษรย่อ)	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

๓. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ แบ่งเป็น ... บริเวณ ดังนี้

สก.-...	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

## บทที่ ๗

แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

## บทที่ ๗

### แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

#### ๗.๑ การจัดทำแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

การจัดทำแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามมาตรา ๒๒ (๓) (จ) และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา (๒๒) (๕) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นไปเพื่อการสงวนรักษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) ของบริเวณพื้นที่แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ได้แก่ ทรัพยากรน้ำ ซึ่งได้แก่ แม่น้ำ คลอง ทะเล ทะเลสาบ หนอง บึง ฯลฯ ทรัพยากรป่าไม้ ได้แก่ ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ วนอุทยาน เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ป่าพรุ ป่าชายเลน ฯลฯ แหล่งแร่ธาตุ แหล่งดิน ฯลฯ ในเขตผังเมืองรวม เพื่อใช้เป็นกรอบในการอนุรักษ์ รักษา และการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ให้คงอยู่อย่างยั่งยืนต่อไป รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณสุขให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

#### ๗.๑.๑ ประเภทของแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แบ่งออกเป็น ๔ ประเภท โดยผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม สามารถกำหนดประเภทของแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภท เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนั้น ๆ โดยประกอบด้วย

(๑) **ทรัพยากรน้ำ** เป็นทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงแหล่งทรัพยากรน้ำในพื้นที่ และเพื่อการอนุรักษ์ การรักษาแหล่งทรัพยากรน้ำ ได้แก่ แม่น้ำ คลอง ห้วย ร่องเขื่อน อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ หนอง บึง เป็นต้น

(๒) **ทรัพยากรป่าไม้** เป็นทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงแหล่งทรัพยากรป่าไม้ในพื้นที่ และเพื่อการสงวน การอนุรักษ์ การรักษาแหล่งทรัพยากรป่าไม้ที่มีความสำคัญในพื้นที่ ได้แก่ ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ วนอุทยาน เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี พื้นที่ชุ่มน้ำ พื้นที่ป่าพรุ เป็นต้น

(๓) **ทรัพยากรแร่ธาตุ** เป็นทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงแหล่งแร่ธาตุในพื้นที่ เพื่อการอนุรักษ์ การรักษาแหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ ได้แก่ แร่ แร่ธาตุ เป็นต้น




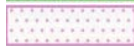

(๔) **ทรัพยากรดิน** เป็นทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีวัตถุประสงค์แสดงพื้นที่ตำแหน่งจุดเริ่มต้นของภูมิศาสตร์ที่เป็นแหล่งพืชพันธุ์ วัตถุดิบ ผลิตภัณฑ์ หรือทรัพยากรที่มีคุณสมบัติเฉพาะของพื้นที่นั้น



๗.๑.๒ รูปแบบของแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีสัญลักษณ์ ๗ ประเภท โดยใช้สัญลักษณ์แทนประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และมีอักษรย่อกำกับ

สัญลักษณ์แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ทน.1		แม่น้ำ คลอง ห้วย ร่อง
ทน.2		เขื่อน อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ หนอง บึง
ทป.1	++ — ++ —	แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ แนวเขตวนอุทยาน แนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า
ทป.2	++++++	แนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี
ทป.3		แนวเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี
ทร.		พื้นที่ชุ่มน้ำ
ทด.		พื้นที่มีคุณค่า



- ๗.๒ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประกอบด้วย
- (๑) วัตถุประสงค์ เป็นเจตนารมณ์ในการกำหนดแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแต่ละประเภทที่มีอยู่ในพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวมให้คงอยู่และเกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
- (๒) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นสิ่งที่กำหนดขึ้นเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแต่ละประเภทให้คงอยู่และเกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
- ทั้งนี้ ข้อกำหนดที่กำหนดในแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต้องสอดคล้องและไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังอื่นที่ได้มีการวางและจัดทำในผังเมืองรวมนั้น ๆ
- ตัวอย่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

### ส่วนที่ ๕

#### แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ .. แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อ.....(วัตถุประสงค์ของแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม).....

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทำ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน \* นี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็น.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... จำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ที่กำหนดไว้เป็น.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

(ข) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ....(ตัวอักษรย่อ).... ที่กำหนดไว้เป็น.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

(๒) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... และ ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็น.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม) ..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

(๓) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ถึง ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็น.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

ข้อ .. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... เป็น.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ .. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... เป็น.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

\* ขั้นตอนการยกย่องกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”

**ข้อสังเกต**

๑) การเรียงลำดับประเภทที่ดินให้เรียงลำดับ ดังนี้

- (๑) แหล่งทรัพยากรน้ำ (ทน.)
- (๒) แหล่งทรัพยากรป่าไม้ (ทป.)
- (๓) แหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ (ทร.)
- (๔) แหล่งทรัพยากรดิน (ทต.)

๒) กรณีการกำหนดกิจกรรมที่ให้อำนาจใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตามแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามถ้อยคำ “หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น” หมายถึง ในพื้นที่เดียวกันซึ่งถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ในแผนผังหลายฉบับให้อำนาจใช้ประโยชน์ได้ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังอื่นด้วย เช่น แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงผังน้ำ เป็นต้น ดังนั้น การกำหนดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่นั้นจะต้องสอดคล้องกัน และประการสำคัญจะต้องไม่ขัดแย้งกันเพราะจะทำให้เกิดปัญหาในการตีความ เช่น ในบริเวณเดียวกันกำหนดกิจกรรมเดียวกัน แต่กำหนดทั้งให้ดำเนินการได้และห้ามดำเนินการ

**๗.๓ การจัดทำรายการประกอบแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม**

(๑) การบรรยายแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแต่ละประเภท ให้บรรยายเรียงลำดับตามประเภท ชื่ออักษรกำกับ และหมายเลข ซึ่งการบรรยายให้เริ่มจากแหล่งทรัพยากรน้ำ แหล่งทรัพยากรป่าไม้ แหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ แหล่งทรัพยากรดิน และแหล่งทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ที่มีอยู่ในพื้นที่ ตามลำดับ

(๒) การเขียนบรรยายให้บรรยายโดยใช้ทิศ โดยเริ่มบรรยายจากด้านเหนือ ด้านตะวันออก ด้านใต้ และด้านตะวันตก ทั้งนี้ ในการบรรยายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมบางประเภท ไม่จำเป็นต้องมีครบทั้ง ๔ ด้าน ขึ้นอยู่กับสภาพและลักษณะของแหล่งทรัพยากรนั้น

(๓) การเขียนบรรยายเส้นสัญลักษณ์ ที่มีจุดยึดโยงมากกว่า ๑ จุด ให้ใช้คำว่า “และ” หน้าจุดยึดโยงสุดท้าย

**ตัวอย่างรายการประกอบแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม**

**รายการประกอบแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม**  
**ผังเมืองรวม.....**

การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในข้อ .. คือ

๑. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทน. ให้เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำ โดยจำแนกเป็นแหล่งทรัพยากรน้ำ ดังต่อไปนี้

(ก) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทน. ๑ - ๑ ถึง ทน. ๑ - .. ที่กำหนดไว้เป็นแม่น้ำ คลอง ห้วย และร่อง มีรายการดังต่อไปนี้

- |           |            |
|-----------|------------|
| ทน. ๑ - ๑ | แม่น้ำ ... |
| ทน. ๑ - ๒ | คลอง ...   |
| ทน. ๑ - ๓ | ห้วย ...   |
| ทน. ๑ - ๔ | ร่อง ...   |

(ข) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทน. ๒ - ๑ ถึง ทน. ๒ - .. ที่กำหนดไว้เป็น  
เขื่อน อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ หนอง และบึง มีรายการดังต่อไปนี้

- ทน. ๒ - ๑ เขื่อน ...
- ทน. ๒ - ๒ อ่างเก็บน้ำ ...
- ทน. ๒ - ๓ ทะเลสาบ ...
- ทน. ๒ - ๔ หนอง ...
- ทน. ๒ - ๕ บึง ...

๒. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทป. ให้เป็นแหล่งทรัพยากรป่าไม้  
โดยจำแนกเป็นแหล่งทรัพยากรป่าไม้ ดังต่อไปนี้

(ก) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทป. ๑ - ๑ ถึง ทป. ๑ - .. ที่กำหนดไว้เป็น  
ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ วนอุทยาน เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า มีรายการดังต่อไปนี้

- ทป. ๑ - ๑ ป่าสงวนแห่งชาติ ...
- ทป. ๑ - ๒ อุทยานแห่งชาติ ...
- ทป. ๑ - ๓ วนอุทยาน ...
- ทป. ๑ - ๔ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ...

(ข) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทป. ๒ - ๑ ถึง ทป. ๒ - .. ที่กำหนดไว้เป็น  
ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี มีรายการดังต่อไปนี้

- ทป. ๒ - ๑ ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ...

(ค) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทป. ๓ - ๑ ถึง ทป. ๓ - .. ที่กำหนดไว้เป็น  
พื้นที่ชุ่มน้ำ พื้นที่ป่าพรุ มีรายการดังต่อไปนี้

- ทป. ๓ - ๑ พื้นที่ชุ่มน้ำ ...
- ทป. ๓ - ๒ พื้นที่ป่าพรุ ...

๓. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทร. ให้เป็นแหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ  
โดยจำแนกเป็นแหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ มีรายการดังต่อไปนี้

แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทร. ที่กำหนดไว้เป็นแหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ  
จังหวัด... กรมทรัพยากรธรณี กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ....

- ทร. ๑ - ๑ แร่ดีบุก ...
- ทร. ๑ - ๒ หินปูน ...

๔. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทด. ที่ให้เป็นแหล่งทรัพยากรดิน  
โดยจำแนกเป็นแหล่งทรัพยากรดิน มีรายการดังต่อไปนี้

ทด. ๑ - ๑ ดินที่มีคุณค่าเหมาะแก่การปลูก..... ตามประกาศกรมทรัพย์สินทางปัญญา  
การขึ้นทะเบียนสิ่งบ่งชี้ทางภูมิศาสตร์...

- ทด. ๑ - ๒ ดินที่มีคุณค่าเหมาะแก่การปลูก.....
- ด้านเหนือ จด...
- ด้านตะวันออก จด...
- ด้านใต้ จด...
- ด้านตะวันตก จด...

# บทที่ ๘

แผนผังแสดงผังน้ำ

---

## บทที่ ๘

### แผนผังแสดงผังน้ำ

#### ๘.๑ การจัดทำแผนผังแสดงผังน้ำ

ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดองค์ประกอบของผังเมืองรวมในส่วนที่เป็นแผนผังประเภทต่าง ๆ โดยได้กำหนดให้มีแผนผังแสดงผังน้ำ ไว้ในมาตรา ๒๒ (๓) (ฉ) ซึ่งนิยามของ “ผังน้ำ” กำหนดนิยามไว้ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

“ผังน้ำ” หมายความว่า ผังน้ำตามกฎหมายว่าด้วยทรัพยากรน้ำ หรือผังแสดงเขตการพัฒนาแหล่งน้ำ และพื้นที่น้ำหลาก

จากนิยาม “การผังเมือง” ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ การวางและจัดทำแผนผังแสดงผังน้ำ จึงเน้นการบริหารจัดการเพื่อการตั้งถิ่นฐาน การพัฒนาเมือง การสาธารณสุขปศุสัตว์ สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนจากอุทกภัย และดำเนินการวางและจัดทำแผนผังแสดงผังน้ำ ตามนิยามในมาตรา ๔ ในส่วนของ “...หรือแผนผังแสดงเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก”

#### ๘.๑.๑ องค์ประกอบของแผนผังแสดงผังน้ำ

การจัดทำแผนผังแสดงผังน้ำจัดทำบนแผนที่ฐานเดียวกับแผนผังแสดงโครงการการคมนาคม และการขนส่ง และแผนผังแสดงกิจการสาธารณสุขปศุสัตว์ สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

องค์ประกอบแสดงในแผนผังตามนิยาม “ผังน้ำ” จำแนกเป็น ๓ ประเภทหลัก ๆ คือ เขตการพัฒนาแหล่งน้ำ พื้นที่น้ำหลาก และที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ดังนี้

(๑) เขตการพัฒนาแหล่งน้ำ หมายถึง “พื้นที่การพัฒนาทรัพยากรน้ำ” ประกอบด้วยพื้นที่แหล่งกักเก็บน้ำและพื้นที่พัฒนาแหล่งน้ำ ดังนี้

(๑.๑) พื้นที่แหล่งกักเก็บน้ำ หมายถึง อ่างเก็บน้ำ และแหล่งน้ำต่าง ๆ ที่สร้างขึ้น

(๑.๒) พื้นที่พัฒนาแหล่งน้ำ คือ พื้นที่ที่มีการบริหารจัดการน้ำมาใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่เป็นการบริหารจัดการน้ำเพื่อการเพาะปลูกในพื้นที่เขตชลประทาน

(๑.๓) การพัฒนาในเขตการพัฒนาแหล่งน้ำ แบ่งออกเป็น ๒ ประเภท

การพัฒนาแหล่งกักเก็บน้ำ เป็นการเสนอเพื่อพัฒนาแหล่งกักเก็บน้ำมาใช้ประโยชน์ในการเพาะปลูก การอุปโภค - บริโภค หรือการรักษาต้นน้ำลำธาร เช่น โครงการก่อสร้าง/ปรับปรุง อ่างเก็บน้ำหรือฝายทดน้ำ เป็นต้น

การพัฒนาพื้นที่พัฒนาแหล่งน้ำ เป็นการเสนอพื้นที่ให้มีการพัฒนาเพื่อการบริหารจัดการน้ำมาใช้ประโยชน์



**(๒) พื้นที่น้ำหลาก** หมายถึง พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอับดี ๑๐๐ ปี เป็นพื้นที่ราบหรือลาดไม่ชันใกล้แม่น้ำ ซึ่งสามารถเกิดน้ำท่วมถึงได้เมื่อมีปริมาณน้ำมากกว่าปกติ โดยน้ำจะล้นตลิ่งออกมาครอบคลุมพื้นที่ ประกอบด้วย พื้นที่ทางน้ำหลาก และพื้นที่น้ำหลากถึง

(๒.๑) พื้นที่ทางน้ำหลาก หมายถึง พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอับดี ๒๕ ปี เป็นทางน้ำธรรมชาติหรือที่สร้างขึ้น เพื่อรองรับน้ำหลาก หรือน้ำขึ้นลงและให้น้ำสามารถระบายหรือไหลผ่านได้ และพื้นที่ริมตลิ่งที่ออกแบบไว้ให้เป็นทางระบายน้ำท่วม รวมทั้งพื้นที่ราบ หรือลาดบริเวณริมทางน้ำ ซึ่งสามารถเกิดน้ำท่วมได้ แบ่งเป็น ๒ ประเภท ได้แก่ พื้นที่ทางน้ำหลากริมน้ำ และ พื้นที่ทางน้ำหลากเพื่อการระบายน้ำ

**พื้นที่ทางน้ำหลากริมน้ำ** หมายถึง พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอับดี ๑๐ ปี เป็นพื้นที่รองรับน้ำหลากบริเวณริมน้ำ รักษาไว้เพื่อรองรับการบำรุงรักษาและดูแลทางน้ำให้มีประสิทธิภาพ การใช้ประโยชน์ที่ดินควรกำหนดมาตรการเพื่อสงวนรักษาระบบทางน้ำ เช่น การกำหนดที่ว่างหรือระยะถอยร่น (setback) ตามแนวขนานกับริมน้ำ ในแผนผังแสดงที่โล่ง

**พื้นที่ทางน้ำหลากเพื่อการระบายน้ำ** หมายถึง พื้นที่ราบริมสองฝั่งทางน้ำที่อยู่ถัดจากพื้นที่ทางน้ำหลากริมน้ำออกไป (พื้นที่ที่อยู่ระหว่างขอบเขตพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอับดี ๑๐ ปี กับขอบเขตพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอับดี ๒๕ ปี) มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำตามธรรมชาติ ในกรณีที่เกิดภาวะน้ำท่วมจากน้ำล้นตลิ่ง การใช้ประโยชน์ที่ดินควรกำหนดมาตรการด้านผังเมือง เพื่อควบคุมการพัฒนาในด้านต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับพื้นที่ เช่น กำหนดรูปแบบอาคารเป็นอาคารใต้ถุนโล่ง กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ค่า BCR) ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท หรือกำหนดมาตรการหรือโครงการป้องกันและบรรเทาอุทกภัยสำหรับพื้นที่ชุมชนหรือพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญ ในแผนผังแสดงผังน้ำ

(๒.๒) พื้นที่น้ำหลากถึง หมายถึง พื้นที่ชายขอบน้ำท่วมที่อยู่ถัดจากพื้นที่ทางน้ำหลากออกไปจนถึงขอบพื้นที่น้ำหลาก (พื้นที่ที่อยู่ระหว่างขอบเขตพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอับดี ๒๕ ปี กับขอบเขตพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอับดี ๑๐๐ ปี) การใช้ประโยชน์ที่ดินควรกำหนดมาตรการด้านผังเมือง เพื่อให้มีการพัฒนาพื้นที่ โดยคำนึงระดับความเสี่ยงต่อภาวะน้ำท่วมเพื่อหลีกเลี่ยงหรือลดความเสียหายจากภัยพิบัติที่อาจเกิดขึ้นตามความเหมาะสม หรือกำหนดมาตรการหรือโครงการป้องกันและบรรเทาอุทกภัยสำหรับพื้นที่ชุมชนหรือพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญ ในแผนผังแสดงผังน้ำ

(๒.๓) พื้นที่น้ำนอง เป็นพื้นที่ที่กำหนดไว้เพื่อรองรับปริมาณน้ำหลากที่มากเกินไป ซึ่งความสามารถการระบายน้ำของพื้นที่ทางน้ำหลากเพื่อการระบายน้ำ เป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วมขังเป็นประจำในฤดูน้ำหลาก เพื่อใช้เป็นที่ชะลอน้ำ โดยมีอาคารบังคับน้ำสำหรับการบริหารจัดการน้ำเข้าออก

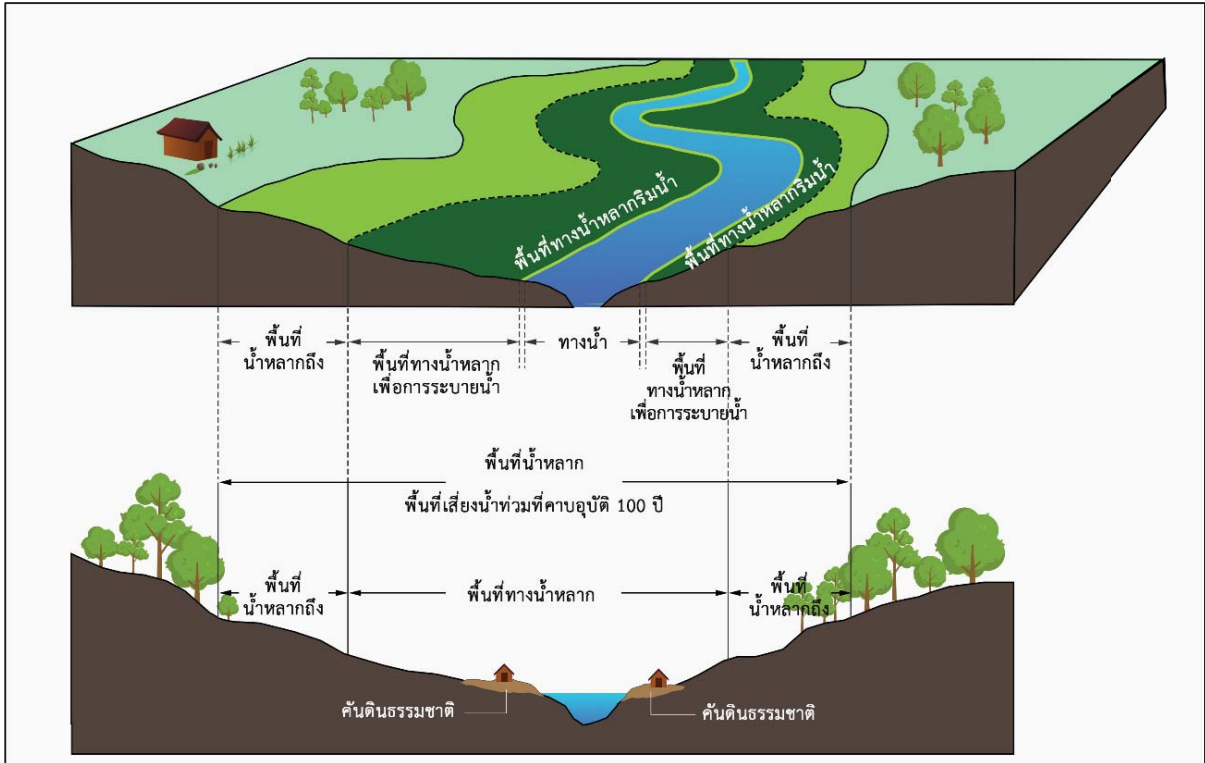
(๒.๔) พื้นที่ลุ่มต่ำ เป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วมขังเป็นประจำในฤดูน้ำหลาก เพื่อใช้เป็นที่ชะลอน้ำ

**(๓) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก** แบ่งออกเป็น ๓ ประเภท

(๓.๑) ที่ดินเพื่อการปรับปรุงทางน้ำในเขตคลองเดิม (คป.) เป็นการแสดงชื่อทางน้ำเดิมที่กำหนดให้มีการปรับปรุงประสิทธิภาพการระบายน้ำของทางน้ำ ขนาดเขตคลองเดิม เพื่อการระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม การอุปโภค-บริโภค และการรักษาระบบนิเวศ

(๓.๒) ที่ดินเพื่อการพัฒนากระแสน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน (รณ.) เป็นการแสดงขอบเขตที่กำหนดให้มีการพัฒนาระบบระบายน้ำและออกแบบระบบป้องกันน้ำท่วมชุมชน ในพื้นที่เขตพัฒนาเมืองหรือเขตชุมชนตามวัตถุประสงค์ของการวางผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

(๓.๓) ที่ดินเพื่อการพักน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน (พน.) เป็นการแสดงขอบเขตที่กำหนดให้มีการพัฒนาเพื่อการพักน้ำหรือหน่วงน้ำ เพื่อการระบาย การเก็บกักน้ำ และป้องกันน้ำท่วมชุมชน



หมายเหตุ : สำหรับพื้นที่น้ำนองและพื้นที่ลุ่มต่ำเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่อยู่ในพื้นที่น้ำหลาก

### รูปที่ ๘ - ๑ พื้นที่ทางน้ำหลาก และพื้นที่น้ำหลาก

#### ๘.๑.๒ มาตรฐานสัญลักษณ์

มาตรฐานสัญลักษณ์ที่ใช้ประกอบการจัดทำแผนผังแสดงผังน้ำ ประกอบด้วย เครื่องหมาย และสัญลักษณ์มาตรฐาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(๑) เครื่องหมาย ประกอบด้วย เครื่องหมายทั่วไปที่แสดงในแผนผัง ซึ่งรวมถึงตำแหน่ง/บริเวณในเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากที่มีอยู่เดิม (สีดำ) และตำแหน่ง/บริเวณในเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากที่มีแผนงาน/โครงการเพื่อการพัฒนาในเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากที่ชัดเจน (สีแดง)

- (๒) สัญลักษณ์ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก มี ๓ ประเภท ประกอบด้วย
- คป. คือ ที่ดินเพื่อการปรับปรุงทางน้ำในเขตคลองเดิม
  - รน. คือ ที่ดินเพื่อพัฒนาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน
  - พน. คือ ที่ดินเพื่อการพักน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน

นอกเหนือจากมาตรฐานสัญลักษณ์ที่แสดงในแผนผังแสดงผังน้ำที่กำหนดโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองนั้น หากมีประเภทการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก รูปแบบใหม่ ให้ใช้มาตรฐานสากลหรือที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้กำหนดเพิ่มเติมในภายหลัง แสดงดังรูปที่ ๘ - ๒

**เครื่องหมาย**

	แนวเขตผังเมืองรวม
	เขตอำเภอ เขตกิ่งอำเภอ
	เขตเทศบาล
	แนวสายส่งไฟฟ้าค้ำยสูง
	เขตทหาร
	ถนนเดิม
	ถนนเดิมขยาย
	ถนนโครงการ
	ทางรถไฟ
	โครงการทางรถไฟ
	ทางรถไฟทางคู่ ทางสาม
	โครงการทางรถไฟทางคู่ ทางสาม
	สะพาน
	คลองเดิมขยาย
	คลองโครงการ
	แม่น้ำ คลอง ห้วย
	คลองส่งน้ำ คลองระบายน้ำ
	อ่างเก็บน้ำ หนอง บึง
	เส้นชั้นความสูง
	ภูเขา ควน เนิน
	เมตร
	ประตูระบายน้ำ
	เขื่อนป้องกันตลิ่ง
	คันป้องกันน้ำท่วม
	ท่อระบายน้ำสายหลัก

ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

**เขตการพัฒนาแหล่งน้ำ**

	พื้นที่แหล่งกักเก็บน้ำ
	พื้นที่พัฒนาแหล่งน้ำ
	โครงการพัฒนาแหล่งกักเก็บน้ำ
	โครงการพัฒนาพื้นที่พัฒนาแหล่งน้ำ

**พื้นที่น้ำหลาก**

	พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอุบัติ 10 ปี
	พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอุบัติ 25 ปี (พื้นที่ทางน้ำหลาก)
	พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมที่คาบอุบัติ 100 ปี (พื้นที่น้ำหลาก)
	พื้นที่น้ำนอง
	พื้นที่ลุ่มต่ำ

**ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก**

	ที่ดินเพื่อการปรับปรุงทางน้ำในเขตคลองเดิม
	ที่ดินเพื่อการพัฒนากระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน
	ที่ดินเพื่อการพักน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน

รูปที่ ๘ - ๒ เครื่องหมายและสัญลักษณ์มาตรฐานของแผนผังแสดงผังน้ำ





## ๘.๒ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงผังน้ำ

การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงผังน้ำ ประกอบด้วย

(๑) **วัตถุประสงค์** เป็นการแสดงเจตนารมณ์ในการกำหนดที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากแต่ละประเภท โดยทั่วไปมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและพัฒนาโครงข่ายระบบทางน้ำเพื่อการระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วมและบรรเทาอุทกภัยที่เหมาะสมกับพื้นที่และบูรณาการความเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ และสัมพันธ์กันทั้งภายในและภายนอกเขตผังเมืองรวมและให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของการวางผังเมืองรวม

(๒) **ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน** เป็นการกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากในแผนผัง เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทให้คงอยู่ และเกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ เช่น การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการระบายน้ำ การพักน้ำ การป้องกันและบรรเทาอุทกภัย การอุปโภคบริโภค การรักษาระบบนิเวศ เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อกำหนดที่กำหนดในแผนผังแสดงผังน้ำต้องสอดคล้องและไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแผนผังอื่นที่ได้มีการวางและจัดทำในผังเมืองรวมนั้น ๆ

ตัวอย่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังแสดงผังน้ำ

ส่วนที่ ๖  
แผนผังแสดงผังน้ำ

ข้อ .. แผนผังแสดงผังน้ำพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้จัดทำขึ้นเพื่อ .....  
(วัตถุประสงค์ของแผนผังแสดงผังน้ำ).....

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงผังน้ำทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\*นี้ ให้เป็นไป  
ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท คป. ให้เป็นที่ดินเพื่อการปรับปรุง  
ทางน้ำในเขตคลองเดิม จำนวน ... สาย

(๒) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็น.....  
(ประเภทที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

(๓) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็น.....  
(ประเภทที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

ข้อ .. ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท คป. เป็นที่ดินเพื่อการปรับปรุง  
ทางน้ำในเขตคลองเดิม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ .. ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... เป็น.....  
(ประเภทที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....  
หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ .. ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... เป็น.....  
(ประเภทที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....  
หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

**ข้อสังเกต**

๑) การเรียงลำดับประเภทที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากให้เรียงลำดับ ดังนี้

(๑) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท คป. เป็นที่ดินเพื่อการปรับปรุงทางน้ำ  
ในเขตคลองเดิม

(๒) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท รน. เป็นที่ดินเพื่อพัฒนาระบบระบายน้ำ  
และป้องกันน้ำท่วมชุมชน

(๓) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท พน. เป็นที่ดินเพื่อการพักน้ำและป้องกัน  
น้ำท่วมชุมชน

\* ขั้นตอนการยกร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”



### ๘.๓ การจัดทำรายการประกอบของแผนผังแสดงผังน้ำ

การเขียนรายการประกอบแผนผังแสดงผังน้ำ คือ การอธิบายหรือบรรยายที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากให้ชัดเจนขึ้น โดยจัดทำเป็นรายการประกอบบรรยายชื่อทางน้ำ และรายการประกอบบรรยายขอบเขตของที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก โดยมีแนวทางการเขียนรายการประกอบแผนผัง ดังนี้

#### (๑) รายการประกอบบรรยายชื่อทางน้ำที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก

ได้แก่ ประเภทที่ดินเพื่อการปรับปรุงทางน้ำในเขตคลองเดิม อักษรย่อ คป.

- อธิบายด้วยชื่อทางน้ำ
- กรณีที่มีหลายสาย ให้อธิบายเรียงลำดับตามตัวเลข เช่น คป.๑ , คป.๒ , ... เป็นต้น

#### (๒) รายการประกอบบรรยายขอบเขตที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก

ได้แก่ ประเภทที่ดินเพื่อพัฒนาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน อักษรย่อ รน. และที่ดินเพื่อการพักน้ำและป้องกันน้ำท่วมชุมชน อักษรย่อ พน.

- อธิบายขอบเขตที่ดิน โดยเรียงจาก ด้านเหนือ ด้านตะวันออก ด้านใต้ ด้านตะวันตก
- กรณีที่มีหลายบริเวณ ให้อธิบายเรียงลำดับตามตัวเลข เช่น รน. - ๑, รน. - ๒ หรือ พน. - ๑, พน. - ๒ เป็นต้น

### ๘.๔ การบูรณาการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินการผังน้ำตามกฎหมายว่าด้วยทรัพยากรน้ำเป็นการจัดทำผังน้ำตามพระราชบัญญัติทรัพยากรน้ำ พ.ศ. ๒๕๖๑ เมื่อมีการประกาศผังน้ำดังกล่าวในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้นำมาประกอบการพิจารณาดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมต่อไป



ตัวอย่างการเขียนรายการประกอบแผนผังแสดงผังน้ำ

รายการประกอบแผนผังแสดงผังน้ำ  
 ผังเมืองรวม.....

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากตามแผนผังแสดงผังน้ำตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ .. คือ

- (๑) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ประเภท คป. จำนวน ... สาย ดังนี้  
 คป. ... (ชื่อทางน้ำ)...
- (๒) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ประเภท รน. จำนวน ... บริเวณ ดังนี้  
 รน. ด้านเหนือ .....  
 ด้านตะวันออก .....  
 ด้านใต้ .....  
 ด้านตะวันตก .....
- (๓) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ประเภท พน. จำนวน ... บริเวณ ดังนี้  
 พน. ด้านเหนือ .....  
 ด้านตะวันออก .....  
 ด้านใต้ .....  
 ด้านตะวันตก .....

## บทที่ ๙

การจัดทำนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ  
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

## บทที่ ๙

การจัดทำนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ  
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

มาตรา ๒๒ (๖) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมประกอบด้วย “นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ซึ่งอาจเป็นแนวทางในการปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารตาม (๕) (ค) แนวทางในการใช้มาตรการด้านการเงิน การคลัง หรือแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาหรือเพื่อเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ”

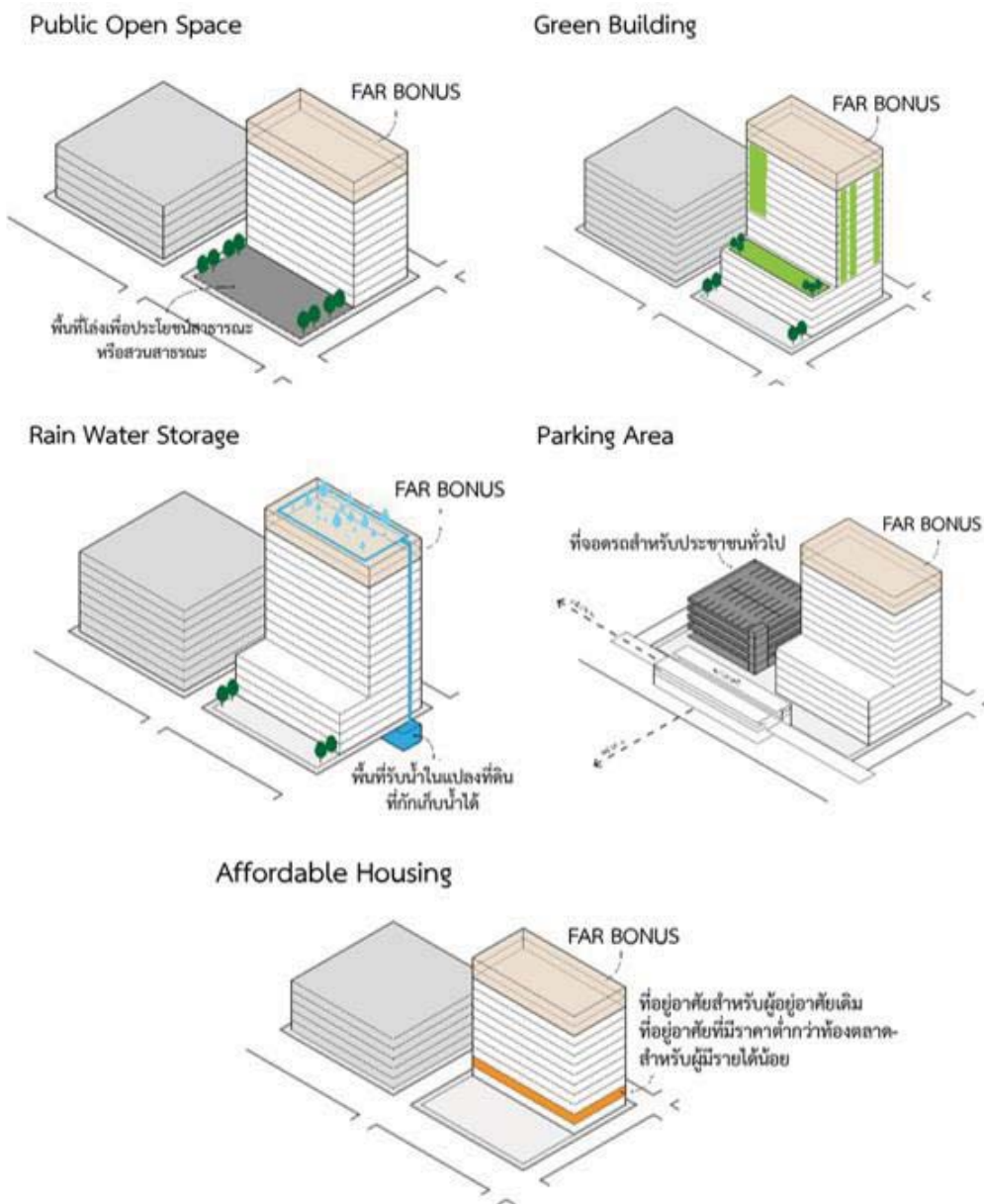
การกำหนดมาตรการเพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาหรือเพื่อเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบทางผังเมืองต่าง ๆ จะต้องมีความสอดคล้องและเป็นไปเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๒ (๑) ของผังเมืองรวมนั้น ๆ โดยแนวทางที่ระบุไว้ตามกฎหมายสามารถกำหนดมาตรการได้ ๒ แนวทาง ได้แก่ การปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (มาตรา ๒๒ (๕) (ค)) และการใช้มาตรการด้านการเงินการคลัง โดยมีตัวอย่างในการกำหนดมาตรการที่อาจนำไปพิจารณาร่วมกับความเป็นไปได้ในการนำไปปฏิบัติ ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามความเหมาะสมของผังเมืองรวมแต่ละฉบับ ดังนี้

#### ๙.๑ การปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (มาตรา ๒๒ (๕) (ค))

##### (๑) มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น

มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) เป็นมาตรการเพื่อส่งเสริมให้ภาคเอกชนที่ดำเนินการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เกิดประโยชน์ต่อสาธารณะตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายของผังเมืองรวม โดยทดแทนด้วยการให้สิทธิประโยชน์ที่อนุญาตให้ภาคเอกชนสามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) ในแปลงที่ดินหนึ่งได้มากกว่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๒ (๕) (ค) ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งจะทำให้ภาคเอกชนที่พัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทำประโยชน์ให้กับสาธารณะ สามารถพัฒนาอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้นกว่าการพัฒนาโดยทั่วไป ด้วยเหตุผลดังกล่าว มาตรการนี้จึงเป็นเครื่องมือที่เหมาะสมในการส่งเสริมให้มีการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ และโครงสร้างพื้นฐานในบริเวณพื้นที่เมืองที่เอกชนมีความต้องการพัฒนาที่ดิน เช่น พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร เป็นต้น

สำหรับประเทศไทยได้มีการใช้มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ สำหรับการจัดให้มีที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ การจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน การจัดให้มีพื้นที่เพื่อการกักเก็บน้ำฝน การก่อสร้างอาคารเขียว และการจัดให้มีที่อยู่อาศัยราคาถูก และกำลังเสนอถึงการให้มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นสำหรับการจัดให้มีพื้นที่ส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งมวลชนโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า การจัดให้มีสถานที่ดูแลเด็กและผู้สูงอายุ และการจัดให้มีพื้นที่สาธารณะริมแม่น้ำลำคลอง ในปัจจุบันมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งเริ่มดำเนินการใช้มาตรการนี้ในผังเมืองรวม ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามาตรการนี้เป็นเครื่องมือสำคัญในการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตประชาชนโดยการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่สาธารณะและโครงสร้างพื้นฐานได้เป็นอย่างดี



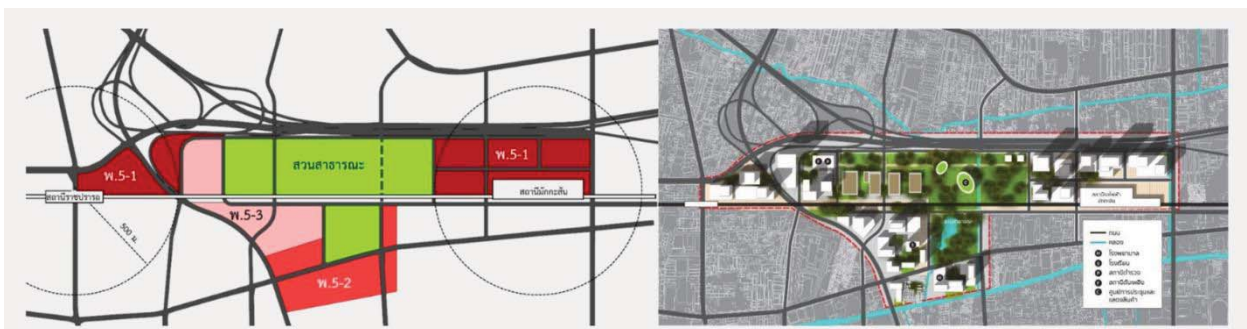
รูปที่ ๙ - ๑ การใช้มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นมีข้อดีต่อภาครัฐและประชาชนในแง่ที่สามารถพัฒนาพื้นที่สาธารณะและโครงสร้างพื้นฐานได้ตามแนวทางการพัฒนาของผังเมืองรวม โดยรัฐบาลไม่ต้องมีภาระด้านการเงินเพิ่มและยังประหยัดงบประมาณในการดำเนินการ นอกจากนี้ นักพัฒนาที่ดินยังสามารถสร้างรายได้เพิ่มจากการขายหรือให้เช่าพื้นที่อาคารที่พัฒนาเพิ่มขึ้น มาตรการนี้จึงเป็นกลไกที่ได้รับการยอมรับในการดำเนินการจากทั้งประชาชนและนักพัฒนาที่ดินเอกชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวมอย่างกว้างขวางในหลาย ๆ ประเทศ

**(๒) มาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (Planned Unit Development หรือ PUD)**

คือ มาตรการที่ผสมผสานระหว่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถวางแผนผังและพัฒนาพื้นที่โครงการขนาดใหญ่ได้อย่างเป็นเอกภาพ โดยการผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทอาคาร และความหนาแน่นตามลำดับการพัฒนาของโครงการระยะยาว PUD เป็นเครื่องมือสำคัญทางผังเมืองที่ส่งเสริมภาครัฐและภาคเอกชนให้พัฒนาโครงการขนาดใหญ่ด้วยการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมืองให้มีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Mixed - use Development) และช่วยสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ดีให้กับประชาชน

PUD เปิดโอกาสให้ผู้พัฒนาโครงการที่พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้ตามมาตรฐานตามที่ภาครัฐกำหนดไว้ สามารถขออนุญาตปรับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาที่ดิน เช่น หากผู้พัฒนาโครงการดำเนินการพัฒนาพื้นที่และโครงสร้างพื้นฐานได้ตามขนาดเนื้อที่ขั้นต่ำที่กำหนดไว้ ก็จะได้รับค่า FAR ให้สูงขึ้นกว่าค่า FAR ที่กำหนดไว้ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเดียวกัน แต่ทั้งนี้ การขออนุญาตปรับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องไม่ขัดกับวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้พัฒนาโครงการจะต้องพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ตามมาตรฐานที่รัฐได้กำหนดไว้ เช่น การพัฒนาโครงข่ายถนน การพัฒนาสาธารณูปการและสาธารณูปโภค การจัดให้มีพื้นที่โล่ง สวนสาธารณะ เป็นต้น โดยโครงสร้างพื้นฐานที่พัฒนาขึ้นต้องมีตำแหน่งและขนาดสอดคล้องและต่อเนื่องกับโครงข่ายที่มีอยู่เดิม ทั้งนี้ ผู้พัฒนาโครงการจะโอนกรรมสิทธิ์ในโครงสร้างพื้นฐานที่จัดทำขึ้นให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่โครงการหรือไม่ก็ได้ แต่ต้องเปิดให้ประชาชนเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้



รูปที่ ๙ - ๒ ตัวอย่างมาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่

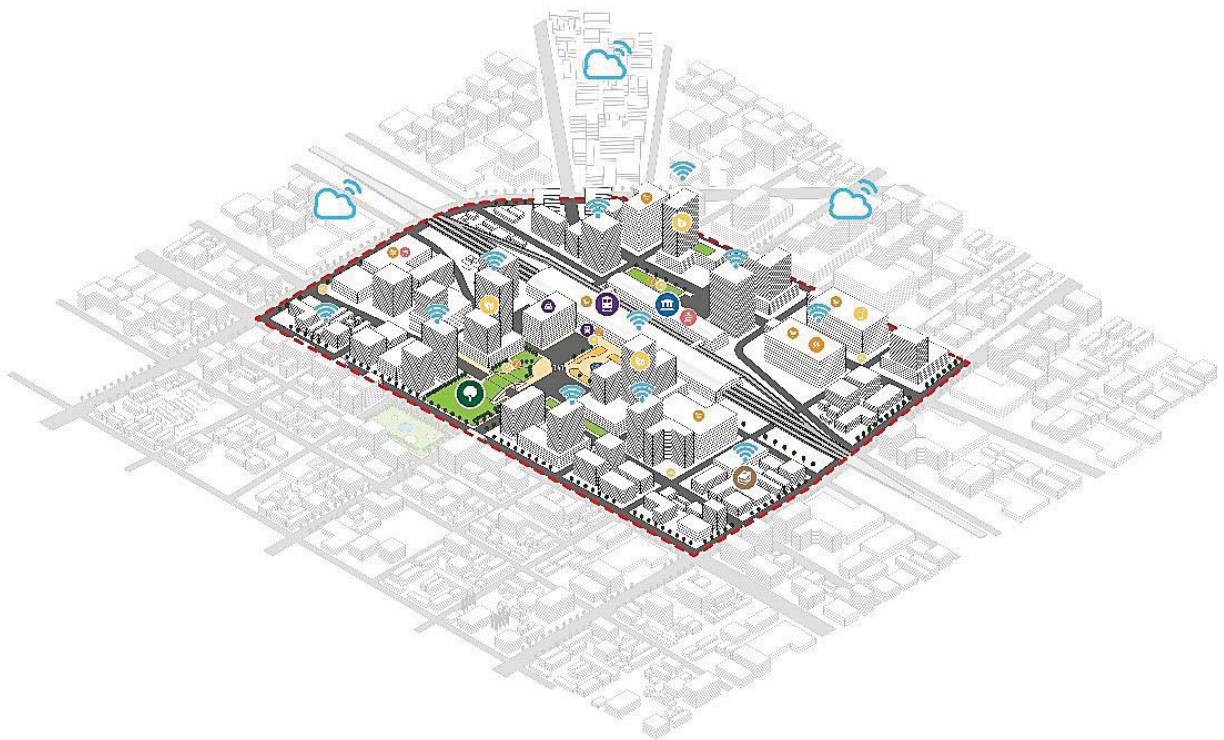


## ๙.๒ มาตรการด้านการเงินการคลัง

### (๑) การส่งเสริมการลงทุน

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ ได้ให้อำนาจแก่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment หรือ BOI) ประกาศกำหนดประเภทและขนาดของกิจการที่จะให้การส่งเสริมการลงทุน ซึ่งต้องเป็นกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ กิจการผลิตเพื่อส่งออกไปจำหน่ายต่างประเทศ กิจการใช้ทุน แรงงานหรือบริการในอัตราสูง หรือกิจการที่ใช้ผลิตผลการเกษตรหรือทรัพยากรธรรมชาติเป็นวัตถุดิบ ซึ่งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเห็นว่ากิจการนั้นยังไม่มีในราชอาณาจักร หรือมีในราชอาณาจักรไม่เพียงพอ หรือกรรมวิธีการผลิตยังไม่ทันสมัย ซึ่งโครงการลงทุนใดที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนก็จะได้รับสิทธิและประโยชน์ต่าง ๆ เช่น สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร เป็นต้น

ทั้งนี้ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม อาจนำมาตรการส่งเสริมการลงทุนมาใช้ในบางบริเวณพื้นที่ตามที่กำหนด เช่น กิจการพัฒนาพื้นที่เมืองอัจฉริยะ ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ส.๗/๒๕๖๑ เรื่อง การให้การส่งเสริมกิจการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ ที่กำหนดให้มีการจัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานด้านการสื่อสารที่พร้อมรองรับระบบอัจฉริยะด้านต่าง ๆ และได้รับการรับรองจากคณะกรรมการขับเคลื่อนการพัฒนาเมืองอัจฉริยะแห่งชาติจะได้รับสิทธิประโยชน์ ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ๒/๒๕๕๗ เรื่อง นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนใหม่ ประกอบด้วย การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล การยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร การยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออก และสิทธิและประโยชน์ที่มีใช้ภาษีอากร



รูปที่ ๙ - ๓ การส่งเสริมการลงทุนในเขตพื้นที่โครงการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ

## (๒) การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีทรัพย์สิน

นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ตามมาตรา ๒๒ (๖) ได้ระบุถึงมาตรการด้านการเงินการคลัง ซึ่งมาตรการดังกล่าวอาจหมายถึง การให้สิทธิประโยชน์ที่ประชาชนซึ่งได้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะได้รับจากการยกเว้น หรือลดหย่อนภาษีทรัพย์สิน (Property tax) ซึ่งได้แก่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งมาตรา ๘ ได้ให้การยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ได้แก่ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ที่ดิน อันเป็น สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ให้การยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติตามกฎหมาย ว่าด้วยการเคหะแห่งชาติ ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑสถาน สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อสำหรับใช้ในระบบ บำบัดน้ำเสียที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับอาคาร สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลานและรั้ว ตลอดจนที่ดินที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ นอกจากนี้ ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอม ให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ได้กำหนดให้ ทรัพย์สินที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้ เพื่อสาธารณประโยชน์ ต้องเป็นทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สินร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สิน เพื่อสาธารณประโยชน์ และให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นติดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สิน เพื่อสาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น และในที่ซึ่งทรัพย์สินที่ได้รับการอนุมัติ ตามประกาศฉบับนั้นตั้งอยู่

การดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land reservation) โดยมีวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ตามที่ได้กำหนดในแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการ กิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม และแผนผังแสดงผังน้ำ จึงอาจอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในการกำหนดการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ตามที่กำหนดในมาตรา ๘ และกฎกระทรวงการคลังตามมาตรา ๘ (๑๒) เพื่อให้เป็นมาตรการเยียวยาแก่ผู้ได้รับผลกระทบจากการควบคุม ให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมดังกล่าว



๙.๓ รูปแบบการจัดทำนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์  
ของผังเมืองรวม มาตรา ๒๒ (๖)

หมวด ๓

นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ  
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

ข้อ .. การวางและจัดทำผังเมืองรวม.....นี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อปฏิบัติตาม  
วัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม..... ดังต่อไปนี้

(๑) .....

(๒) .....

(๓) .....

ข้อ .. เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ จึงได้กำหนดวิธีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) .....

(๒) .....

(๓) .....

# บทที่ ๑๐

เอกสารประกอบผังเมืองรวมส่วนที่เป็นเอกสารรายงาน

## บทที่ ๑๐

### เอกสารประกอบผังเมืองรวมส่วนที่เป็นเอกสารรายงาน

เอกสารประกอบผังเมืองรวมเป็นรายละเอียดการดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่จัดทำขึ้นโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาให้ความเห็นของคณะกรรมการฯ ตามขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวม อาทิ การพิจารณาของคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมในเขตจังหวัด คณะกรรมการผังเมือง หรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด เป็นต้น ทั้งนี้ เอกสารประกอบผังเมืองรวมจะประกอบด้วยส่วนที่เป็นเอกสารรายงาน (Report) ส่วนที่เป็นแผนที่และแผนผัง (Map and Plan) และส่วนที่เป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบแผนผัง โดยมีสาระสำคัญดังนี้

#### เอกสารประกอบผังเมืองรวมส่วนที่เป็นเอกสารรายงาน

เอกสารประกอบผังเมืองรวมจะ ระบุถึงสาระสำคัญของข้อมูลการวิเคราะห์สภาพทั่วไป ในองค์ประกอบหลักของผังเมืองรวมที่มีความเกี่ยวข้องหรือเชื่อมโยงกับพื้นที่ที่วางและจัดทำผังเมืองรวม ตั้งแต่ในระดับนโยบาย แผนงาน โครงการ กฎหมาย ลักษณะทางกายภาพ การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ประชากร เศรษฐกิจ และสังคม การคมนาคมและขนส่ง ระบบสาธารณสุข โภค และสาธารณสุขการ ฯลฯ เพื่อสรุปสถานการณ์ปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลง ศักยภาพ ปัญหา และความต้องการของพื้นที่ การคาดการณ์แนวโน้ม การเปลี่ยนแปลงในอนาคต นำไปสู่การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย แนวความคิด และการกำหนดองค์ประกอบของผังเมืองรวมแผนผังประเภทต่าง ๆ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน รายการประกอบแผนผัง ตลอดจนนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

แนวทางการจัดทำเอกสารประกอบผังเมืองรวมส่วนที่เป็นเอกสารรายงาน (Report) จะประกอบด้วย สาระสำคัญที่เป็นข้อมูลและการวิเคราะห์ ดังนี้

**คำนำ** ประกอบด้วย ความเป็นมา วัตถุประสงค์ ของการจัดทำเอกสารประกอบการวางและจัดทำผังเมืองรวม

**สารบัญ** ประกอบด้วย สารบัญ สารบัญตาราง สารบัญรูป สารบัญแผนที่ สารบัญแผนผัง และสารบัญแผนภูมิ

**บทที่ ๑ บทนำ** กล่าวถึงความเป็นมา หรือหลักการและเหตุผลในการดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวม เป้าหมาย หรือผลที่คาดว่าจะได้รับจากการวางและจัดทำผังเมืองรวม ขั้นตอนการดำเนินการ และสรุปการประเมินผลผัง (กรณีปรับปรุง)

**บทที่ ๒ นโยบาย โครงการของรัฐ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง** อธิบายเชิงวิเคราะห์ถึงนโยบาย และยุทธศาสตร์ในระดับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่วางผัง เช่น ความร่วมมือระหว่างประเทศ ระดับประเทศ ยุทธศาสตร์การพัฒนากลุ่มจังหวัดและจังหวัด ผังเมืองระดับต่าง ๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่วางผัง

**บทที่ ๓ สภาพทั่วไปของจังหวัด** อธิบายเชิงวิเคราะห์ถึงสภาพทั่วไปทางด้านกายภาพ ประชากร เศรษฐกิจ และสังคม ฯลฯ ของจังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งของเมือง/ชุมชน ที่ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย

- (๑) ที่ตั้ง อาณาเขต เขตการปกครอง และประวัติความเป็นมา
- (๒) ลักษณะทางกายภาพ ประกอบด้วย ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ลักษณะทางธรณี
- (๓) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ เช่น ทรัพยากรดิน ทรัพยากรน้ำ (แหล่งน้ำธรรมชาติ พื้นที่ลุ่มน้ำ การชลประทาน) ทรัพยากรแร่ธาตุ ทรัพยากรป่าไม้ สัตว์ป่า พรรณพืช และพื้นที่ชุ่มน้ำ เป็นต้น
- (๔) พื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดภัยพิบัติ เช่น ภัยแล้ง อุทกภัย แผ่นดินไหว ดินถล่ม หลุมยุบ หมอกควัน เป็นต้น
- (๕) การใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดิน ปัญหาและข้อจำกัด
- (๖) ระบบชุมชน อธิบายเชิงวิเคราะห์ความเป็นแหล่งกลาง (Central Place) ของเมือง/ชุมชน โดยจำนวนประชากร บทบาททางเศรษฐกิจและสังคม ตำแหน่งที่ตั้งและการกระจายตัว ฯลฯ ที่แสดงลำดับศักดิ์และความเชื่อมโยงของเมือง/ชุมชนต่าง ๆ ทั้งในระดับภาคและจังหวัด
- (๗) ลักษณะทางประชากร ประกอบด้วย จำนวนประชากร (ประเทศ ภาค จังหวัด) และการกระจายตัวของประชากร ความหนาแน่นประชากร โครงสร้างประชากร การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางประชากร ประชากรกับการมีงานทำ และประชากรแฝง
- (๘) ลักษณะทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์มวลรวม (ประเทศ ภาค จังหวัด) โครงสร้างทางเศรษฐกิจ และสาขาการผลิตที่สำคัญ แรงงานและการจ้างงาน
- (๙) การท่องเที่ยว ประกอบด้วย ประเภทของการท่องเที่ยว การกระจายตัวและการเชื่อมโยงแหล่งท่องเที่ยว และสถิติด้านการท่องเที่ยว
- (๑๐) การคมนาคมและการขนส่ง ประกอบด้วย โครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ (ถ้ามี) การเชื่อมโยงภายในจังหวัดและระหว่างจังหวัด
- (๑๑) สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ประกอบด้วย ความสามารถและศักยภาพในการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะระดับจังหวัด และภาค

#### บทที่ ๔ สภาพทั่วไปของพื้นที่ผังเมืองรวม

- (๑) ที่ตั้งและขอบเขตของผังเมืองรวม เขตการปกครอง
- (๒) ประวัติความเป็นมาของเมือง/ชุมชน
- (๓) ลักษณะทางกายภาพ ประกอบด้วย ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ลักษณะทางธรณี
- (๔) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ เช่น ทรัพยากรดิน ทรัพยากรน้ำ (แหล่งน้ำธรรมชาติ พื้นที่ลุ่มน้ำ การชลประทาน) ทรัพยากรแร่ธาตุ ทรัพยากรป่าไม้ สัตว์ป่า พรรณพืช และพื้นที่ชุ่มน้ำ เป็นต้น
- (๕) พื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดภัยพิบัติ เช่น ภัยแล้ง อุทกภัย แผ่นดินไหว ดินถล่ม หลุมยุบ หมอกควัน เป็นต้น
- (๖) ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและระบบชุมชน
- (๗) การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน และการเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์อาคาร ขนาดแปลงที่ดิน ความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคาร สภาพการถือครอง และราคาประเมินที่ดิน

(๘) ลักษณะทางประชากร ประกอบด้วย จำนวนและการกระจายตัวของประชากร ความหนาแน่นของประชากร โครงสร้างประชากร เกิด ตาย ย้ายถิ่น การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางประชากร ประชากรแฝง (ถ้ามี) และการคาดการณ์ประชากรอนาคต

(๙) ลักษณะทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วย สถานการณ์และการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ในภาคเกษตรกรรม ภาคอุตสาหกรรม และภาคการค้าและบริการ และเศรษฐกิจที่สำคัญในพื้นที่ เช่น ผลิตภัณฑ์ชุมชน การค้าชายแดน (ถ้ามี) ฯลฯ การคลังท้องถิ่น และรายได้ประชากร

(๑๐) ในกรณีที่พื้นที่วางผังมีบทบาทด้านการท่องเที่ยว ประกอบด้วย ทรัพยากรการท่องเที่ยว ลักษณะการท่องเที่ยวในพื้นที่ การกระจายตัวและการเชื่อมโยงแหล่งท่องเที่ยว สถานการณ์และการเปลี่ยนแปลงด้านการท่องเที่ยว สถานที่พักผ่อน สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ จำนวนนักท่องเที่ยว นักทัศนจร การเชื่อมโยงแหล่งท่องเที่ยว

(๑๑) การคมนาคมและการขนส่ง ประกอบด้วย รูปแบบและลักษณะการคมนาคม และการขนส่งในพื้นที่ ระบบขนส่งมวลชน/สาธารณะ ปริมาณการจราจร ปัญหาและความต้องการด้านการคมนาคมและการขนส่งของในอนาคต

(๑๒) สาธารณูปโภค ประกอบด้วย โครงข่ายและขีดความสามารถในการให้บริการ ด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา การสื่อสารโทรคมนาคม สถานีดับเพลิง โรงฆ่าสัตว์ การระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม การรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย การจัดเก็บและกำจัดขยะ ฯลฯ ในปัจจุบัน และความต้องการในอนาคต

(๑๓) สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ประกอบด้วย ขอบข่ายและระดับการให้บริการ ด้านสาธารณสุข ด้านการศึกษา แหล่งนันทนาการและการพักผ่อนหย่อนใจ สถานีตำรวจและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ศาสนสถาน สถานที่ราชการ ตลาดสด ฯลฯ ในปัจจุบันและความต้องการในอนาคต

(๑๔) สังคมและวัฒนธรรม ประกอบด้วย การนับถือศาสนา ประเพณีและวัฒนธรรม

(๑๕) โครงการพัฒนาขนาดใหญ่ (Mega-project) ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนที่ส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและองค์ประกอบของเมือง/ชุมชนในอนาคต

**บทที่ ๕ การวิเคราะห์สภาพทั่วไปของพื้นที่เพื่อการวางผัง** อธิบายผลการบูรณาการข้อมูล ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา ข้อจำกัด และกำหนดแนวทางการพัฒนา ในอนาคต โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย

(๑) สภาพทางกายภาพ อธิบายผลการวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา และข้อจำกัดด้านกายภาพ ทั้งในด้านสภาพภูมิประเทศ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดภัยพิบัติ และการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

(๒) สภาพทางประชากรและสังคม อธิบายผลการวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา และข้อจำกัด ด้านประชากร เพื่อสรุปสถานการณ์ด้านประชากรและการเปลี่ยนแปลงทางประชากรและสังคมในอนาคต

(๓) สภาพทางเศรษฐกิจ อธิบายผลการวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา และข้อจำกัดด้านเศรษฐกิจ เพื่อสรุปสถานการณ์และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การจ้างงาน และรายได้

(๔) แนวโน้มการเปลี่ยนแปลง และเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจ การจ้างงาน และการเกิดรายได้แก่ประชาชนและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๕) การคมนาคมและการขนส่ง อธิบายผลการวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา ข้อจำกัด และความต้องการด้านการคมนาคมและการขนส่งในอนาคต แนวทางการพัฒนาด้านการคมนาคมและการขนส่ง และการเชื่อมโยงกับเมือง/ชุมชนอื่น ๆ ในระดับจังหวัด ภาค และประเทศ

(๖) สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ อธิบายผลการวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา ข้อจำกัด และความต้องการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะในอนาคต แนวทางการพัฒนาด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

(๗) แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของชุมชน อธิบายผลการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของลักษณะการตั้งถิ่นฐาน และการใช้ประโยชน์ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบัน เพื่อแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของชุมชน

(๘) การวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่ อธิบายผลการวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมกับการรองรับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม โดยแบ่งตามระดับศักยภาพของพื้นที่ และพื้นที่กันออกเนื่องจากมีข้อจำกัดที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่แต่ละประเภท

(๙) สรุปผลการวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา และข้อจำกัดในการพัฒนาของพื้นที่ อธิบายผลการบูรณาการข้อมูลด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ระบบโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อเป็นฐานในการวิเคราะห์และกำหนดแนวทางการพัฒนาในอนาคต

## บทที่ ๖ ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

สรุปสาระสำคัญขององค์ประกอบของผังเมืองรวมตามที่กำหนดในมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ และส่วนเพิ่มเติมเพื่อความเข้าใจสำหรับการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมต่อไป โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย

(๑) วิสัยทัศน์การอนุรักษ์และพัฒนาเมือง อธิบายวิสัยทัศน์การอนุรักษ์และพัฒนาเมืองให้เป็นไปตามบทบาททางเศรษฐกิจและสังคมในอนาคต ตามแนวนโยบายของรัฐ และความต้องการของประชาชนในท้องถิ่นนั้น ๆ

(๒) หลักการและแนวความคิดในการวางและจัดทำผังเมืองรวม อธิบายหลักการและแนวความคิดในการวางและจัดทำผังเมืองรวม เพื่อให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์การอนุรักษ์และพัฒนาเมืองตามที่กำหนด

(๓) วัตถุประสงค์และเป้าหมายของการวางและจัดทำผังเมืองรวม อธิบายวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการวางและจัดทำผังเมืองรวม เพื่อให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ หลักการ และแนวความคิดในการอนุรักษ์และพัฒนาเมืองตามที่กำหนด

(๔) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท เพื่อรองรับความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจในด้านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมของเมือง และแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทตามมาตรา ๒๒ (๓) (ก) รายการประกอบแผนผังตามมาตรา ๒๒ (๔) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๒ (๕) และบัญชีท้ายประกาศกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น แล้วแต่กรณี เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความขัดแย้ง (Non-conforming Use) ที่แตกต่างกันในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท



(๕) แผนผังแสดงที่โล่ง (Open Space Plan) ตามมาตรา ๒๒ (๓) (ข) รายการประกอบแผนผังตามมาตรา ๒๒ (๔) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๒ (๕) เพื่อการสงวนรักษาที่ดิน (Land Reservation) บริเวณพื้นที่ที่เป็นที่โล่ง ซึ่งหมายถึงบริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองรวมให้เป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

(๖) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง (Transportation Plan) เพื่อรองรับความต้องการด้านการคมนาคมและการขนส่งในอนาคตของเมือง และแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งตามมาตรา ๒๒ (๓) (ค) รายการประกอบแผนผังตามมาตรา ๒๒ (๔) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๒ (๕) เพื่อการสงวนรักษาที่ดิน (Land Reservation) ที่ได้กำหนดให้เป็นโครงการการคมนาคมและการขนส่ง ได้แก่ ถนนเดิมขยาย ถนนโครงการ ฯลฯ

(๗) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (Public Utility and Facility Plan) เพื่อรองรับความต้องการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะในอนาคตของเมือง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะตามมาตรา ๒๒ (๓) (ง) รายการประกอบแผนผังตามมาตรา ๒๒ (๔) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๒ (๕) เพื่อการสงวนรักษาที่ดิน (Land Reservation) ที่ได้กำหนดให้เป็นโครงการกิจการสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา การสื่อสารและโทรคมนาคม การระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม การรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย การจัดเก็บและกำจัดขยะ ฯลฯ และโครงการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ ได้แก่ สถานศึกษา สถานพยาบาล สถานที่เพื่อนันทนาการ ศาสนสถาน สถาบันการบริหารปกครอง ฯลฯ

(๘) แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (Natural Resources and Environment Plan) ตามมาตรา ๒๒ (๓) (จ) รายการประกอบแผนผังตามมาตรา ๒๒ (๔) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๒ (๕) เพื่อการสงวนรักษาที่ดิน (Land Reservation) ที่เป็นแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(๙) แผนผังแสดงผิวน้ำ (Water Resource Plan) ตามมาตรา ๒๒ (๓) (ฉ) รายการประกอบแผนผังตามมาตรา ๒๒ (๔) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๒ (๕) เพื่อการสงวนรักษาที่ดิน (Land Reservation) ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพยากรน้ำ หรือผังแสดงเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก

(๑๐) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๒ (๖) ซึ่งอาจเป็นแนวทางในการปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) แนวทางในการใช้มาตรการด้านการเงิน การคลัง หรือแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาหรือเพื่อเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ ได้แก่ มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) มาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (Planned Unit Development หรือ PUD) เป็นต้น

## บทที่ ๗ การนำผังไปสู่การปฏิบัติ (Planning Implementation)

การจัดทำแผนปฏิบัติตามโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง โดยจัดทำแผนงาน/โครงการ ที่สอดคล้องกับแผนผังตามมาตรา ๒๒ (๓) และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๒ (๕) เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการวางและจัดทำผังเมืองรวม นอกเหนือจากการใช้บังคับผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ซึ่งอาจดำเนินโครงการในลักษณะการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) ในบริเวณพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Built-up Area) ในปัจจุบัน หรือการพัฒนาเมือง (Urban Development) ในบริเวณพื้นที่ที่ไม่ได้มีสภาพความเป็นเมือง เช่น พื้นที่เกษตรกรรมหรือที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ (Agricultural Area or Vacant Land) ในปัจจุบัน โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ (ผังเมืองเฉพาะ) พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (เขตเพลิงไหม้) พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นต้น

### ภาคผนวก (ถ้ามี)

ข้อความที่ไม่สามารถบรรจุอยู่ในส่วนของเนื้อหา เป็นส่วนเสริมให้เกิดความเข้าใจชัดเจนยิ่งขึ้น เช่น รายงานการประชุมคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ที่สำคัญ เป็นต้น

---

ภาคผนวก

---

---

# ภาคผนวก

---

ภาคผนวก ก

เอกสารประกอบผังเมืองรวม  
ส่วนที่เป็นแผนที่และแผนผัง

---

## ภาคผนวก ก

### เอกสารประกอบผังเมืองรวม ส่วนที่เป็นแผนที่และแผนผัง

ผังเมืองรวมประกอบด้วยส่วนที่เป็นแผนที่และแผนผัง (Map and Plan) ที่แสดงถึงการวางแผนผังการพัฒนาเชิงพื้นที่ (Spatial Development Plan) ของเมือง โดยมีแผนที่และแผนผังต่าง ๆ ตามที่กำหนดในมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแผนที่และแผนผังดังกล่าวจะใช้เพื่อการประชุมรับฟังข้อคิดเห็นของประชาชน การพิจารณาและยื่นคำร้องของผู้มีส่วนได้เสีย การพิจารณาให้ความเห็นโดยคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมในเขตจังหวัด และการพิจารณาให้ความเห็นชอบโดยคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี ตลอดจนการจัดทำเป็นแผนที่และแผนผังท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

(๑) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม ตามมาตรา ๒๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมประกอบด้วย แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม โดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศระดับชั้นความสูง และพิกัดภูมิศาสตร์ ดังนั้น ผังเมืองรวมจะต้องมีแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมซึ่งครอบคลุมพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Urbanized หรือ Built-up Area) ของเมืองในปัจจุบัน และพื้นที่รองรับและกำกับควบคุมการขยายตัวของเมือง (Urban Expansion) ในปีเป้าหมายของผังเมืองรวมนั้น ๆ ในอนาคต ทั้งนี้ การกำหนดเขตของผังเมืองรวมจะต้องมีความชัดเจนโดยการอ้างอิงจากสภาพทางกายภาพต่าง ๆ ได้แก่ ถนน แม่น้ำ คลอง ฯลฯ โดยต้องแสดงข้อมูลภูมิประเทศต่าง ๆ ได้แก่ ภูเขา แม่น้ำ คลอง ฯลฯ เส้นชั้นความสูง (Contour Line) ที่มีความเหมาะสมกับสภาพภูมิประเทศ และแสดงค่าพิกัดแผนที่ระบบพิกัดภูมิศาสตร์และระบบพิกัดยูทีเอ็ม (Universal Transverse Mercator - UTM)

(๒) แผนผังของผังเมืองรวม ตามมาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมประกอบด้วยแผนผังที่ทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยใช้มาตราส่วนตามความเหมาะสมที่มีความละเอียดเพียงพอให้ประชาชนเข้าถึงได้โดยสะดวกและสามารถเข้าใจได้ง่าย สามารถเชื่อมโยงกับแผนที่ดิจิทัลที่เป็นมาตรฐานสากลตามเทคโนโลยีที่ทันสมัย โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แสดงเขตพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชน โดยอาจมีการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทย่อยต่าง ๆ ตามระดับการพัฒนาและบทบาททางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง/ชุมชน เช่น มหานครหรือเมืองหลักของภาค มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งจำแนกเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ในขณะที่เมือง/ชุมชนขนาดเล็กมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเฉพาะที่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เป็นต้น

(ข) แผนผังแสดงที่โล่ง ตามนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่กำหนดให้ “ที่โล่ง” หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองรวมให้เป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ ดังนั้น แผนผังแสดงที่โล่งของผังเมืองรวมจึงแสดงเขตพื้นที่ที่เป็นที่โล่ง ประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง เป็นต้น

(ค) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง โดยแสดงการเชื่อมต่อโครงข่าย การคมนาคมและการขนส่งไว้ด้วย จะแสดงแนวและความกว้างของเขตทางของถนนเดิมขยาย ถนนโครงการ และสายทางของโครงการขนส่งมวลชนทางราง บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ตั้งของโครงการก่อสร้างสถานีขนส่งผู้โดยสาร สถานีรวบรวมและกระจายสินค้า ท่าเรือ สนามบิน ฯลฯ ตามที่กำหนดในผังเมืองรวม ทั้งนี้ โครงการการคมนาคมและการขนส่งในแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งจะใช้สีและสัญลักษณ์ต่าง ๆ

(ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ จะแสดงแนวโครงข่าย ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดพื้นที่ของโครงการสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา การสื่อสารโทรคมนาคม การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม การรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย การจัดเก็บ และกำจัดขยะ ฯลฯ และตำแหน่งที่ตั้งของโครงการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ ได้แก่ สถานศึกษา สถานพยาบาล ศาสนสถาน การบริหารการปกครอง ฯลฯ ตามที่กำหนดในผังเมืองรวม

(จ) แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จะแสดงเขตพื้นที่การสงวนรักษา แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ป่าไม้ ป่าพรุ ป่าชายเลน เขตรักษาพันธุ์พืชและพันธุ์สัตว์ แร่ธาตุ ดินที่มีคุณค่า ฯลฯ ในเขตผังเมืองรวม

(ฉ) แผนผังแสดงผังน้ำ ตามนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่กำหนดให้ “ผังน้ำ” หมายความว่า ผังน้ำตามกฎหมายว่าด้วยทรัพยากรน้ำ หรือผังแสดงเขตการพัฒนา แหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ดังนั้น แผนผังแสดงผังน้ำของผังเมืองรวมจึงแสดงเขตพื้นที่แหล่งน้ำตามธรรมชาติ ได้แก่ แม่น้ำ คลอง หนอง บึง ทะเลสาบ ทะเล ฯลฯ และแหล่งน้ำที่สร้างขึ้น ได้แก่ เขื่อน อ่างเก็บน้ำ คลองส่งน้ำ เพื่อการชลประทานและ/หรือการประปา สระ บ่อ ฯลฯ ตลอดจนเขตพื้นที่สงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ หรือพื้นที่รองรับน้ำท่วมหลาก (Flood Way) หรือทางผันน้ำ (Diversion Channel) และเขตพื้นที่กักน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วมหรือแก้มลิง (Water Retention Pond)

(ช) แผนผังอื่น ๆ ที่จำเป็น ซึ่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม อาจกำหนดให้มีแผนผังอื่น ๆ ได้ตามเหตุผลความจำเป็น

ในกรณีที่ผังเมืองรวมไม่มีสาระสำคัญประการใดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) หรือ (ฉ) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี โดยมีเหตุผลอันสมควร และให้ระบุเหตุผลดังกล่าวไว้ในผังเมืองรมนั้นด้วย

ทั้งนี้ แผนผังต่าง ๆ ของผังเมืองรวมดังกล่าวข้างต้นจะต้องมีรายละเอียดที่ระบุในรายการประกอบแผนผัง และต้องมีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและแผนผังต่าง ๆ ดังกล่าวตามที่กำหนดในมาตรา ๒๒ (๕) ทุกประการ ดังนี้

- (ก) ประเภทและขนาดกิจการ
- (ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร
- (ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร
- (จ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชนด้วย
- (ฉ) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร
- (ช) ข้อกำหนดอื่นที่จำเป็นโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดตามคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผังเมืองรวมไม่มีข้อกำหนดประการใดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) หรือ (ช) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี โดยมีเหตุผลอันสมควร และให้ระบุเหตุผลดังกล่าวไว้ในผังเมืองรวมนั้นด้วย

นอกจากนี้ มาตรา ๒๒ (๖) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ยังได้กำหนดให้ผังเมืองรวมจะต้องกำหนดนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ซึ่งอาจเป็นแนวทางในการปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) แนวทางในการใช้มาตรการด้านการเงิน การคลัง หรือแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาหรือเพื่อเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบจากการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมนั้น ๆ



---

# ภาคผนวก

---

ภาคผนวก ข

เอกสารประกอบผังเมืองรวมส่วนที่เป็นข้อกำหนด  
การใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบแผนผัง

---

## ภาคผนวก ข

### เอกสารประกอบผังเมืองรวม

#### ส่วนที่เป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบแผนผัง

ผังเมืองรวมประกอบด้วยส่วนที่เป็นวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม แผนผัง (Map and Plan) รายการประกอบแผนผัง ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมที่แสดงถึงการวางแผนผังการพัฒนาเชิงพื้นที่ (Spatial Development Plan) ของเมือง โดยองค์ประกอบต่าง ๆ ตามที่กำหนดในมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ จะมีการจัดทำเป็นเอกสารเพื่อใช้ประกอบการวางและจัดทำผังเมืองรวมในขั้นตอนต่าง ๆ เช่น การประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน การปิดประกาศร่างผังเมืองรวมเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวันเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้อง รวมถึงการเสนอต่อที่ประชุมของคณะกรรมการชุดต่าง ๆ โดยในขั้นตอนการยกร่างกฎหมายเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ก็จะต้องแก้ไขรูปแบบและถ้อยคำให้ถูกต้องตามหลักการร่างกฎหมายต่อไป

เอกสารประกอบผังเมืองรวมส่วนที่เป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบแผนผังมีรายละเอียดตามลำดับ ดังต่อไปนี้

#### (๑) ชื่อของผังเมืองรวม

การกำหนดชื่อของผังเมืองรวม โดยทั่วไปแล้วจะกำหนดชื่อให้สอดคล้องกับขอบเขตพื้นที่ที่จะวางและจัดทำผัง เช่น ในเขตเทศบาลเมือง เขตเทศบาลนคร เขตเทศบาลตำบล เขตอำเภอ หรือเขตจังหวัด หรือในบางกรณีอาจกำหนดชื่อของผังเมืองรวมตามวัตถุประสงค์ของการวางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น เช่น ผังเมืองรวม... ผังเมืองรวมเขตเศรษฐกิจพัฒนาพิเศษ... ผังเมืองรวมชุมชนชายแดน... จังหวัด... เป็นต้น

#### ตัวอย่าง การกำหนดชื่อของผังเมืองรวม

**แบบที่ ๑** กรณีที่มีการวางและจัดทำผังเมืองรวมในเขตเทศบาลนครหรือเทศบาลเมืองที่ชื่อของท้องที่ดังกล่าวตรงกับชื่อของจังหวัด ไม่ต้องระบุคำว่า “จังหวัด.....” ต่อท้าย เพราะชื่อผังเมืองรวมจะสื่อให้เกิดความเข้าใจอยู่แล้วว่าอยู่ในจังหวัดใด ตัวอย่างเช่น ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ผังเมืองรวมนนทบุรี ผังเมืองรวมภูเก็ต และผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร เป็นต้น

#### ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\*

ผังเมืองรวมเมือง ....

\* ขั้นตอนการยกร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศกระทรวงมหาดไทย/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวม...”

**แบบที่ ๒** กรณีที่มีการวางและจัดทำผังเมืองรวมในเขตเทศบาลนครหรือเทศบาลเมืองที่ชื่อของท้องที่ดังกล่าวไม่ตรงกับชื่อของจังหวัด ต้องระบุชื่อของจังหวัดด้วย เพื่อสื่อให้เข้าใจว่าอยู่ในจังหวัดใด ตัวอย่างเช่น ผังเมืองรวมเมืองตากลิ จังหวัดนครสวรรค์ ผังเมืองรวมเมืองตะพานหิน จังหวัดพิจิตร ผังเมืองรวมเมืองอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม เป็นต้น

**ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\***  
**ผังเมืองรวมเมือง .... จังหวัด .....**

**แบบที่ ๓** กรณีที่มีการวางและจัดทำผังเมืองรวมในเขตเทศบาลตำบล หรือองค์การบริหารส่วนตำบล จะต้องระบุชื่อจังหวัดด้วย เพื่อสื่อให้เข้าใจว่าอยู่ในจังหวัดใด ตัวอย่างเช่น ผังเมืองรวมชุมชนหนองบัวระเหว จังหวัดชัยภูมิ ผังเมืองรวมชุมชนสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ ผังเมืองรวมชุมชนท่าโขลง จังหวัดลพบุรี และผังเมืองรวมชุมชนระโนด จังหวัดสงขลา เป็นต้น

**ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\***  
**ผังเมืองรวมชุมชน .... จังหวัด ....**

### ข้อสังเกต

- ๑) การจัดวางลำดับชื่อของผังเมืองรวมในส่วนหัวเรื่อง มีดังต่อไปนี้
  - บรรทัดแรกเป็นคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน”
  - บรรทัดที่สองเป็นชื่อผังเมืองรวม
  - บรรทัดที่สามเป็นการขีดเส้นแบ่งระหว่างส่วนหัวเรื่องกับส่วนของเนื้อหาของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ๒) กรณีเป็นผังเมืองรวมฉบับปรับปรุงให้วงเล็บ “(ปรับปรุงครั้งที่..)\*” ไว้หลังชื่อผังเมืองรวม

**(๒) ท้องที่ที่ใช้บังคับ** เพื่อกำหนดพื้นที่การใช้บังคับผังเมืองรวม ซึ่งมีการระบุตำบล อำเภอ และจังหวัดที่ได้มีการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยมีขอบเขตการใช้บังคับตามแนวเขตที่แสดงไว้ในแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม

ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมต้องระบุท้องที่ที่วางและจัดทำผัง แบ่งได้เป็น ๔ กรณี

- ๑) กรณีที่ครอบคลุมทั้งอำเภอ ให้เขียนคำว่า “ในท้องที่อำเภอ..... จังหวัด.....”
- ๒) กรณีที่ครอบคลุมทั้งจังหวัดให้เขียนคำว่า “ในท้องที่จังหวัด.....”
- ๓) กรณีที่ครอบคลุมอำเภอเดียว แต่มีหลายตำบล ให้เขียนคำว่า “และ” ไว้หน้าตำบลสุดท้าย
- ๔) กรณีที่ครอบคลุมหลายอำเภอ ให้เขียนคำว่า “และ” ไว้หน้าตำบลแรกของอำเภอสุดท้าย

\* ขั้นตอนการยกกร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศกระทรวงมหาดไทย/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง การใช้บังคับผังเมืองรวม...”

ทั้งนี้ กรณีที่เขตผังเมืองรวมที่จะวางและจัดทำครอบคลุมเขตท้องที่ที่มีกฎหมายเฉพาะ หรือมีลักษณะพิเศษ เช่น เขตพระราชฐาน พื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย เป็นต้น โดยเรียงลำดับดังนี้

- ๑) เขตพระราชฐาน
- ๒) พื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร
- ๓) เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย

**ตัวอย่าง** ในการระบุท้องที่ที่ใช้บังคับ

ข้อ .. ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่ตำบล..... และตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... ภายในแนวเขตตามแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

ข้อ .. ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่ตำบล..... และตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... ภายในแนวเขตตามแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ (เว้นแต่พื้นที่ที่อยู่ในแนวเขตดังต่อไปนี้ ให้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของที่ดินนั้น ๆ ตามที่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ โดยไม่อยู่ในบังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดในผังเมืองรวมนี้

- (๑).....
- (๒) .....
- (๓) .....

(๓) **บทนิยาม** เพื่อกำหนดขอบเขตและความหมายของถ้อยคำให้ชัดเจน หรือเป็นถ้อยคำในทางวิชาการ โดยการกำหนดถ้อยคำให้มีความหมายหรือขอบเขตกว้างกว่าปกติหรือการจำกัดความหมายของถ้อยคำที่กว้างกว่าปกติให้มีขอบเขตแคบลง หรือการย่อคำหรือข้อความในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน บทนิยามจะกำหนดไว้ในกรณีจำเป็นเพื่อต้องการกำหนดความหมายของถ้อยคำเป็นการเฉพาะ โดยไม่ต้องกำหนดให้มีคำนิยามในทุกผังเมืองรวม เพราะการกำหนดบทนิยามทำให้ต้องตีความอยู่ในกรอบที่กำหนดไว้ตามบทนิยามนั้นในผังเมืองรวมทั้งฉบับ

ข้อ .. ในผังเมืองรวม\*นี้

“.....” หมายความว่า.....

“.....” หมายความว่า.....และให้หมายความรวมถึง.....

“.....” หมายความว่า.....แต่ไม่หมายความรวมถึง.....

**ข้อสังเกต**

- ๑) การใช้ถ้อยคำในการกำหนดขอบเขตความหมายของบทนิยาม แบ่งได้เป็น ๓ ลักษณะ คือ
- (๑) ใช้คำว่า “หมายความว่า” เมื่อต้องการอธิบายความหมายของคำนิยามนั้นเพื่อให้เกิดความชัดเจน
  - (๒) ใช้คำว่า “ให้หมายความรวมถึง” เมื่อต้องการขยายความหมายของคำนิยามนั้นให้ความหมายมากกว่าความหมายปกติ
  - (๓) ใช้คำว่า “แต่ไม่หมายความรวมถึง” เมื่อต้องการจำกัดความหมายของคำนิยามนั้นให้มีความหมายแคบกว่าความหมายปกติ
- ๒) การเรียงลำดับบทนิยามให้เรียงลำดับจากคำที่เป็นสาระสำคัญของผังเมืองรวมก่อน เพื่อให้เข้าใจสาระของผังเมืองรวมนั้น แล้วจึงเรียงลำดับคำนิยามที่มีความสำคัญรองลงไปตามลำดับ

**(๔) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม**

**หมวด ๑ วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม** เป็นส่วนหนึ่งขององค์ประกอบผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๒ (๑) ซึ่งเป็นการระบุเนื้อหาที่เป็นสาระสำคัญของผังเมืองรวมนั้น ๆ ในภาพรวมว่ามีวัตถุประสงค์อย่างไร เพื่อเป็นกรอบในการวางและจัดทำผังเมืองรวมและกำหนดทิศทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยวัตถุประสงค์ดังกล่าวจะแสดงให้เห็นถึงเป้าหมายของการวางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น ๆ ว่าจะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาเป็นไปในลักษณะใด และการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมจะต้องเป็นไปโดยสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

**ตัวอย่าง** รูปแบบการเขียนวัตถุประสงค์

<p><b>หมวด ๑</b></p> <p><b>วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม</b></p> <hr style="width: 20%; margin: 10px auto;"/> <p>ข้อ .. การวางและจัดทำผังเมืองรวมนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ.....</p> <p>.....โดยมีแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษาภายในบริเวณแนวเขตตามข้อ .. ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) .....</p> <p>(๒) .....</p> <p>(๓) .....</p>
--

**ข้อสังเกต**

- ๑) การระบุวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ควรเรียงลำดับความสำคัญตามเป้าหมายของการวางและจัดทำผังเมืองรวม และใช้ถ้อยคำที่มีความชัดเจน
- ๒) ควรจัดกลุ่มของวัตถุประสงค์ที่เป็นเรื่องเดียวกันหรือเกี่ยวข้องกันโดยรวมไว้ในข้อเดียวกันเพื่อจะได้เข้าใจง่ายและทำให้วัตถุประสงค์มีความต่อเนื่องกัน

**(๕) ขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม**

เป็นการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวมว่าให้เป็นไปตามแผนผังและรายการประกอบแผนผังแต่ละฉบับ

**ตัวอย่าง รูปแบบการเขียน**

**ข้อ ..** การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แผนผังแสดงผิวน้ำ และรายการประกอบแผนผังที่แสดงพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้

**ข้อสังเกต**

๑) การระบุแผนผังแต่ละฉบับ จะต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่มีการจัดทำแผนผังฉบับใดบ้างในผังเมืองรวมนั้น โดยให้เรียงลำดับแผนผังตามลำดับที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๒ (๓) หากไม่มีแผนผังฉบับใดให้ข้ามไปลำดับถัดไป และปิดท้ายด้วยถ้อยคำ “... และรายการประกอบแผนผังที่แสดงพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้”

๒) ให้ระบุขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวมไว้ในหมวด ๑ ต่อท้ายข้อวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม เนื่องจากเป็นกรณีของเรื่องทั่วไปที่นำไปใช้บังคับกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมทั้งฉบับ

**(๖) แผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

**หมวด ๒**

**แผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

**ส่วนที่ ๑**

**แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท**

---

**ข้อ ..** แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อ.....(วัตถุประสงค์ของแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท).....

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\* นี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท ... (ตัวอักษรย่อ)... ที่กำหนดไว้เป็น..... ให้เป็นที่ดินประเภท..... มีวัตถุประสงค์เพื่อ..... จำแนกเป็นบริเวณ ... ถึง/และ ...

(๒) ที่ดินประเภท ... และ ... (ตัวอักษรย่อ) ที่กำหนดไว้เป็น..... ให้เป็นที่ดินประเภท..... โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ... (ตัวอักษรย่อ) มีวัตถุประสงค์เพื่อ..... จำแนกเป็นบริเวณ ... ถึง ...

(ข) ที่ดินประเภท ... (ตัวอักษรย่อ) มีวัตถุประสงค์เพื่อ..... จำแนกเป็นบริเวณ ... และ ...

\* ขั้นตอนการยกกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”

## ส่วนที่ ๒ แผนผังแสดงที่โล่ง

ข้อ .. แผนผังแสดงที่โล่งพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อ.....  
(วัตถุประสงค์ของแผนผังแสดงที่โล่ง).....

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงที่โล่งทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\*นี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่โล่งประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทที่โล่ง)..... จำแนกเป็นบริเวณ.....

(๒) ที่โล่งประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... และ ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทที่โล่ง).....

จำแนกเป็นบริเวณ ..... และ .....

(๓) ที่โล่งประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ถึง ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทที่โล่ง).....

จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

ข้อ .. ที่โล่งประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทที่โล่ง)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน  
เพื่อ.....หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ .. ที่โล่งประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทที่โล่ง)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน  
เพื่อ.....หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

## ส่วนที่ ๓ แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

ข้อ .. แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ได้จัดทำขึ้นเพื่อ.....(วัตถุประสงค์ของแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง) .....

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งทำข้อกำหนด  
การใช้ประโยชน์ที่ดิน\*นี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ถนนแบบ ... ให้มีขนาดเขตทาง ... เมตร จำนวน ... สาย

(๒) ถนนแบบ ... ให้มีขนาดเขตทาง ... เมตร จำนวน ... สาย

(๓) ถนนแบบ ... ให้มีขนาดเขตทาง ... เมตร จำนวน ... สาย

(๔) ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดิน  
เพื่อการคมนาคมและการขนส่ง)..... จำแนกเป็นบริเวณ.....

(๕) ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดิน  
เพื่อการคมนาคมและการขนส่ง)..... จำแนกเป็นบริเวณ.....

(๖) ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดิน  
เพื่อการคมนาคมและการขนส่ง)..... จำแนกเป็นบริเวณ.....

\* ขั้นตอนการยกย่องกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”



ข้อ .. ที่ดินในบริเวณแนวถนนสาย ... ถนนสาย ... ถนนสาย ... ถนนสาย ... ถนนสาย ... และถนนสาย ... ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) .....

....

ข้อ .. ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท...(ตัวอักษรย่อ)... เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ .. ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท...(ตัวอักษรย่อ)... เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

#### ส่วนที่ ๔

##### แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

ข้อ .. แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้จัดทำขึ้นเพื่อ..... (วัตถุประสงค์ของแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ)

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน \* นี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประเภท.... (ตัวอักษรย่อ) ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... และ .....

(๒) ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประเภท.... (ตัวอักษรย่อ) ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... และ .....

(๓) ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะประเภท.... (ตัวอักษรย่อ) ให้เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... และ .....

ข้อ .. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประเภท.... (ตัวอักษรย่อ) เป็นที่ดินเพื่อ.....(ประเภทที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังนี้และ\*\* แผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ .. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ สก.- .. เป็นที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังนี้และ\*\* แผนผังอื่นในบริเวณนั้น

\* ขั้นตอนการยกร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”

\*\* กรณีที่มีที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ หรือกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ อย่างไม่อย่างหนึ่ง ให้ตัดคำว่า “แผนผังนี้และ” ออก

## ส่วนที่ ๕

### แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ .. แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ได้จัดทำขึ้นเพื่อ.....(วัตถุประสงค์ของแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม).....

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทำ ข้อกำหนด  
การใช้ประโยชน์ที่ดิน\* นี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็น.....(ประเภทแหล่ง  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... จำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ที่กำหนดไว้เป็น  
.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

(ข) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ....(ตัวอักษรย่อ).... ที่กำหนดไว้เป็น  
.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

(๒) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... และ ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็น  
.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม) ..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

(๓) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ถึง ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็น  
.....(ประเภทแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

ข้อ .. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... เป็น.....(ประเภทแหล่ง  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ .. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... เป็น.....(ประเภทแหล่ง  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

\* ขั้นตอนการยกร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”

## ส่วนที่ ๖ แผนผังแสดงผังน้ำ

ข้อ .. แผนผังแสดงผังน้ำพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้จัดทำขึ้นเพื่อ .....  
(วัตถุประสงค์ของแผนผังแสดงผังน้ำ).....

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงผังน้ำทำยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\*นี้ ให้เป็นไป  
ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท คป. ให้เป็นที่ดินเพื่อการปรับปรุง  
ทางน้ำในเขตคลองเดิม จำนวน ... สาย

(๒) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็น.....  
(ประเภทที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

(๓) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... ให้เป็น.....  
(ประเภทที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก)..... จำแนกเป็นบริเวณ ..... ถึง .....

ข้อ .. ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท คป. เป็นที่ดินเพื่อการปรับปรุง  
ทางน้ำในเขตคลองเดิม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ.....หรือตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ .. ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... เป็น.....(ประเภท  
ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตาม  
ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

ข้อ .. ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)... เป็น.....(ประเภท  
ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก)..... ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..... หรือตาม  
ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแผนผังอื่นในบริเวณนั้น

\* ขั้นตอนการยกร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศ/เทศบัญญัติ/ข้อบัญญัติท้องถิ่น”

(๓) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

หมวด ๓

นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ  
เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

ข้อ .. การวางและจัดทำผังเมืองรวม.....นี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์  
ของผังเมืองรวม..... ดังต่อไปนี้

- (๑) .....
- (๒) .....
- (๓) .....

ข้อ .. เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ จึงได้กำหนดวิธีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (๑) .....
- (๒) .....
- (๓) .....

.....(เจ้าพนักงานการผัง).....

(๘) บัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

บัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน\*  
ผังเมืองรวม.....

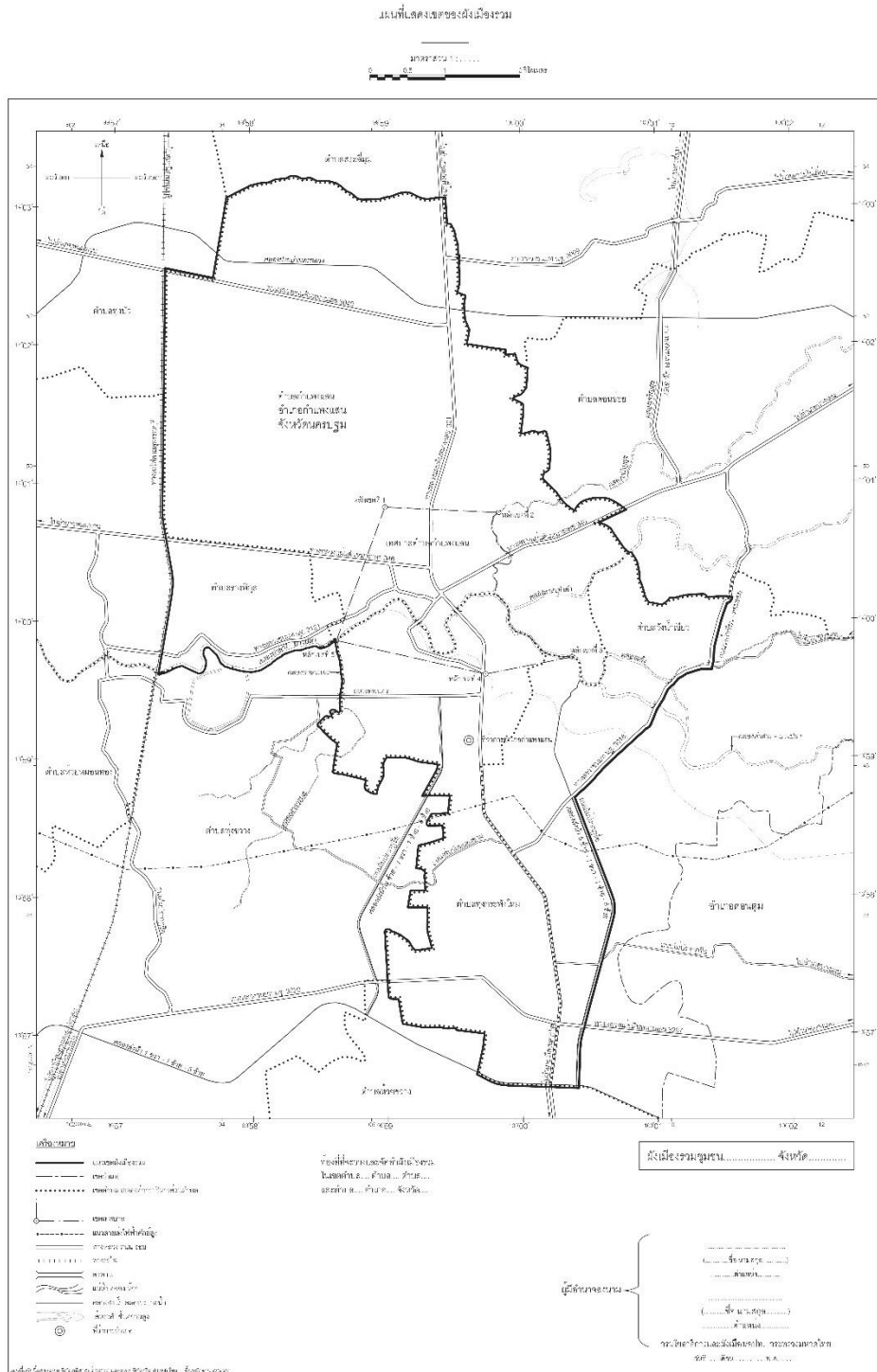
ลำดับที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ที่ดินประเภท				หมายเหตุ

หมายเหตุ ลำดับที่ หมายถึง ลำดับที่ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน  
ได้ หมายถึง สามารถประกอบกิจการโรงงานได้ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยโรงงาน  
ได้\* หมายถึง สามารถประกอบกิจการโรงงานได้ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วย  
โรงงานตามเงื่อนไขในหมายเหตุ

\* ขั้นตอนการร่างกฎหมายเปลี่ยนจากคำว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” เป็น “ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวม/ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวม”

(๙) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม

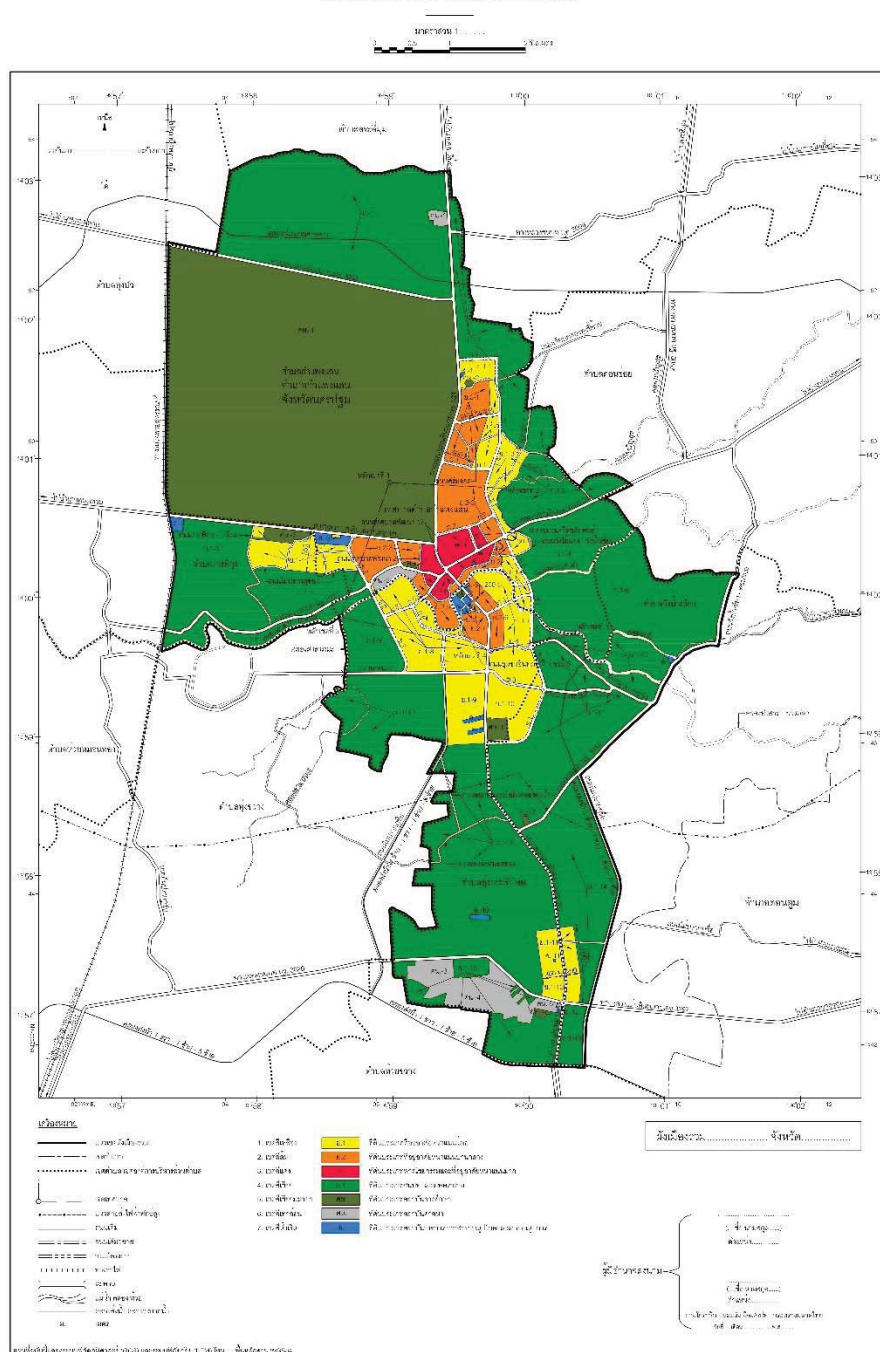
ผังเมืองรวมจะต้องมีแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมซึ่งครอบคลุมพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Urbanized หรือ Built-up Area) ของเมืองในปัจจุบัน และพื้นที่รองรับและกำกับควบคุมการขยายตัวของเมือง (Urban Expansion) ในปีเป้าหมายของผังเมืองรวมนั้น ๆ ในอนาคต ทั้งนี้ การกำหนดเขตของผังเมืองรวมจะต้องมีความชัดเจนโดยการอ้างอิงจากสภาพทางกายภาพต่าง ๆ ได้แก่ ถนน แม่น้ำ คลอง ฯลฯ โดยต้องแสดงข้อมูลภูมิประเทศต่าง ๆ ได้แก่ ภูเขา แม่น้ำ คลอง ฯลฯ เส้นชั้นความสูง (Contour Line) ที่มีความเหมาะสมกับสภาพภูมิประเทศ และแสดงค่าพิกัดแผนที่ระบบพิกัดภูมิศาสตร์และระบบพิกัดยูทีเอ็ม



(๑๐) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และรายการประกอบแผนผัง

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แสดงเขตพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชน โดยอาจมีการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทย่อยต่าง ๆ ตามระดับการพัฒนาและบทบาททางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง/ชุมชน เช่นมหานครหรือเมืองหลักของภาค มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งจำแนกเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่อยู่ออาศัยหนาแน่นมาก ในขณะที่เมือง/ชุมชนขนาดเล็กมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เฉพาะที่เป็นที่อยู่ออาศัยหนาแน่นน้อย เป็นต้น

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท





**รายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท  
ผังเมืองรวม.....**

การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทตามที่กำหนดไว้ในข้อ .. คือ

๑. ที่ดินประเภท ..... ถึง ..... ที่กำหนดไว้เป็นสี..... ให้เป็นที่ดินประเภท.....  
มีรายการดังต่อไปนี้

(ระบุประเภทที่ดิน)	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

๒. ที่ดินประเภท ..... ถึง ..... ที่กำหนดไว้เป็นสี..... ให้เป็นที่ดินประเภท.....  
มีรายการดังต่อไปนี้

(ระบุประเภทที่ดิน)	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

๓. ที่ดินประเภท ..... ถึง ..... ที่กำหนดไว้เป็นสี..... ให้เป็นที่ดินประเภท.....  
มีรายการดังต่อไปนี้

(ระบุประเภทที่ดิน)	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....



**รายการประกอบแผนผังแสดงที่โล่ง  
ผังเมืองรวม.....**

การใช้ประโยชน์ที่โล่งให้เป็นไปตามแผนผังแสดงที่โล่ง ตามที่กำหนดไว้ในข้อ .. คือ

๑. ที่โล่งประเภท .... (ตัวอักษรย่อ) ให้เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทของที่โล่ง) .....

มีรายการดังต่อไปนี้

.... (ตัวอักษรย่อ) - ๑ .....

.... (ตัวอักษรย่อ) - ๒ .....

.... (ตัวอักษรย่อ) - ๓ .....

๒. ที่โล่งประเภท ....(ตัวอักษรย่อ).... ให้เป็นที่โล่งเพื่อ.....(ประเภทของที่โล่ง).....

มีรายการดังต่อไปนี้

.... (ตัวอักษรย่อ) - ๑	ด้านเหนือ	จด.....
------------------------	-----------	---------

	ด้านตะวันออก	จด.....
--	--------------	---------

	ด้านใต้	จด.....
--	---------	---------

	ด้านตะวันตก	จด.....
--	-------------	---------

.... (ตัวอักษรย่อ) - ๒	ด้านเหนือ	จด.....
------------------------	-----------	---------

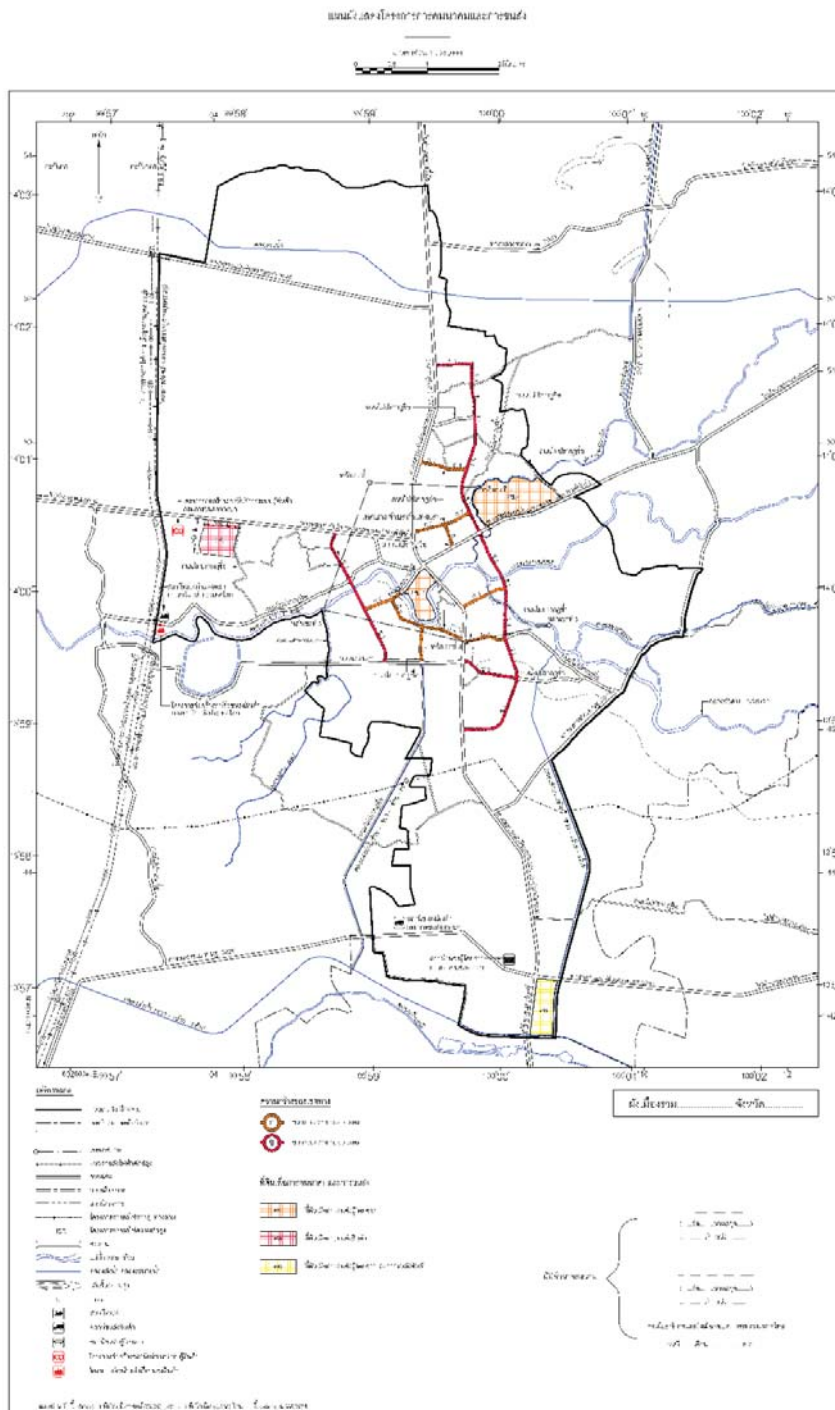
	ด้านตะวันออก	จด.....
--	--------------	---------

	ด้านใต้	จด.....
--	---------	---------

	ด้านตะวันตก	จด.....
--	-------------	---------

**(๑๒) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งและรายการประกอบแผนผัง**

แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง โดยแสดงการเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งไว้ด้วย จะแสดงแนวและความกว้างของเขตทางของถนนเดิมขยายถนนโครงการ และสายทางของโครงการขนส่งมวลชนทางราง บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ตั้งของโครงการก่อสร้างสถานีขนส่งผู้โดยสาร สถานีรวบรวมและกระจายสินค้า ท่าเรือ สนามบิน ฯลฯ ตามที่กำหนดในผังเมืองรวม ทั้งนี้ โครงการการคมนาคมและการขนส่งในแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งจะใช้สีและสัญลักษณ์ต่าง ๆ แทนความกว้างของเขตทางและประเภทที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง



**รายการประกอบแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง  
ผังเมืองรวม.....**

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งให้เป็นไปตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง ตามที่กำหนดไว้ในข้อ .. คือ

๑. ถนนตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แบ่งออกเป็น ... ขนาด คือ

(ก) ถนนแบบ ... ขนาดเขตทาง ... เมตร จำนวน ... สาย ดังนี้

ถนนสาย ... เป็นถนน.....

.....

ถนนสาย ... เป็นถนน.....

.....

(ข) ถนนแบบ ... ขนาดเขตทาง ... เมตร จำนวน ... สาย ดังนี้

ถนนสาย ... เป็นถนน.....

.....

ถนนสาย ... เป็นถนน.....

.....

๒. ที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งประเภท..... (ตัวอักษรย่อ)... มีจำนวน ... บริเวณ ดังนี้

...(ตัวอักษรย่อ)...	ด้านเหนือ	จด.....
---------------------	-----------	---------

	ด้านตะวันออก	จด.....
--	--------------	---------

	ด้านใต้	จด.....
--	---------	---------

	ด้านตะวันตก	จด.....
--	-------------	---------

...(ตัวอักษรย่อ)...	ด้านเหนือ	จด.....
---------------------	-----------	---------

	ด้านตะวันออก	จด.....
--	--------------	---------

	ด้านใต้	จด.....
--	---------	---------

	ด้านตะวันตก	จด.....
--	-------------	---------









**รายการประกอบแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ  
ผังเมืองรวม.....**

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้เป็นไปตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ .. คือ

ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ มีรายการดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)...

มีจำนวน ... บริเวณ ดังนี้

(ประเภทของสาธารณูปโภค)..... มีรายการดังต่อไปนี้

.... (ตัวอักษรย่อ)	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

๒. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ประเภท ...(ตัวอักษรย่อ)...

มีจำนวน ... บริเวณ ดังนี้

(ประเภทของสาธารณูปโภค)..... มีรายการดังต่อไปนี้

.... (ตัวอักษรย่อ)	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....

๓. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการและบริการสาธารณะ แบ่งเป็น ... บริเวณ ดังนี้

สก.-...	ด้านเหนือ	จด.....
	ด้านตะวันออก	จด.....
	ด้านใต้	จด.....
	ด้านตะวันตก	จด.....



**รายการประกอบแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม**  
**ผังเมืองรวม.....**

การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในข้อ .. คือ

๑. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภท ทน. ให้เป็นแหล่งทรัพยากรน้ำ โดยจำแนกเป็นแหล่งทรัพยากรน้ำ ดังต่อไปนี้

(ก) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทน. ๑ - ๑ ถึง ทน. ๑ - .. ที่กำหนดไว้เป็นแม่น้ำ คลอง ห้วย และร่อง มีรายการดังต่อไปนี้

ทน. ๑ - ๑ แม่น้ำ ...

ทน. ๑ - ๒ คลอง ...

ทน. ๑ - ๓ ห้วย ...

ทน. ๑ - ๔ ร่อง ...

(ข) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทน. ๒ - ๑ ถึง ทน. ๒ - .. ที่กำหนดไว้เป็นเขื่อน อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ หนอง และบึง มีรายการดังต่อไปนี้

ทน. ๒ - ๑ เขื่อน ...

ทน. ๒ - ๒ อ่างเก็บน้ำ ...

ทน. ๒ - ๓ ทะเลสาบ ...

ทน. ๒ - ๔ หนอง ...

ทน. ๒ - ๕ บึง ...

๒. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทป. ให้เป็นแหล่งทรัพยากรป่าไม้ โดยจำแนกเป็นแหล่งทรัพยากรป่าไม้ ดังต่อไปนี้

(ก) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทป. ๑ - ๑ ถึง ทป. ๑ - .. ที่กำหนดไว้เป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ วนอุทยาน เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า มีรายการดังต่อไปนี้

ทป. ๑ - ๑ ป่าสงวนแห่งชาติ ...

ทป. ๑ - ๒ อุทยานแห่งชาติ ...

ทป. ๑ - ๓ วนอุทยาน ...

ทป. ๑ - ๔ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ...

(ข) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทป. ๒ - ๑ ถึง ทป. ๒ - .. ที่กำหนดไว้เป็นป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี มีรายการดังต่อไปนี้

ทป. ๒ - ๑ ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ...

(ค) แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทป. ๓ - ๑ ถึง ทป. ๓ - .. ที่กำหนดไว้เป็นพื้นที่ชุ่มน้ำ พื้นที่ป่าพรุ มีรายการดังต่อไปนี้

ทป. ๓ - ๑ พื้นที่ชุ่มน้ำ ...

ทป. ๓ - ๒ พื้นที่ป่าพรุ ...

๓. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทร. ให้เป็นแหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ โดยจำแนกเป็นแหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ มีรายการดังต่อไปนี้

แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทร. ที่กำหนดไว้เป็นแหล่งทรัพยากรแร่ธาตุ จังหวัด... กรมทรัพยากรธรณี กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ....

ทร. ๑ - ๑ แร่ดีบุก ...

ทร. ๑ - ๒ หินปูน ...

๔. แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประเภท ทด. ที่ให้เป็นแหล่งทรัพยากรดิน โดยจำแนกเป็นแหล่งทรัพยากรดิน มีรายการดังต่อไปนี้

ทด. ๑ - ๑ ดินที่มีคุณค่าเหมาะแก่การปลูก..... ตามประกาศกรมทรัพย์สินทางปัญญา การขึ้นทะเบียนสิ่งบ่งชี้ทางภูมิศาสตร์...

ทด. ๑ - ๒ ดินที่มีคุณค่าเหมาะแก่การปลูก.....

ด้านเหนือ           จุด...

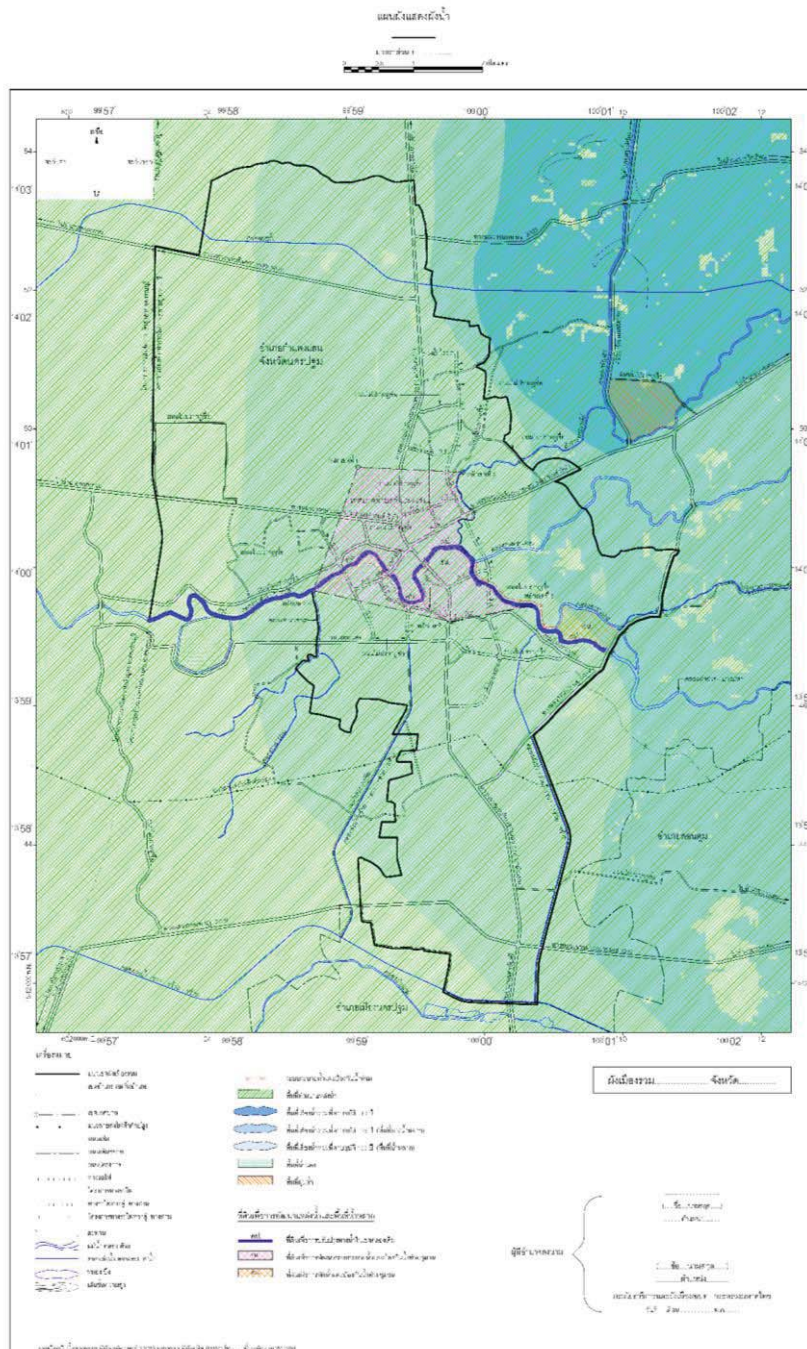
ด้านตะวันออก       จุด...

ด้านใต้               จุด...

ด้านตะวันตก       จุด

**(๑๕) แผนผังแสดงผังน้ำ และรายการประกอบแผนผัง**

แผนผังแสดงผังน้ำ ตามนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่กำหนดให้ “ผังน้ำ” หมายความว่า ผังน้ำตามกฎหมายว่าด้วยทรัพยากรน้ำ หรือผังแสดงเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ดังนั้น แผนผังแสดงผังน้ำของผังเมืองรวมจึงแสดงเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ประกอบด้วย พื้นที่แหล่งเก็บกักน้ำ ได้แก่ อ่างเก็บน้ำ และแหล่งน้ำต่าง ๆ ที่สร้างขึ้น และพื้นที่น้ำหลาก ได้แก่ พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วม ที่คาบอุบัติ ๑๐ ปี ๒๕ ปี ๑๐๐ ปี ซึ่งเป็นพื้นที่ทางน้ำหลากและพื้นที่น้ำหลากถึง รวมทั้ง พื้นที่น้ำนองที่กำหนดไว้เพื่อรองรับปริมาณน้ำหลากและใช้เป็นที่ชะลอน้ำ โดยมีการควบคุมการไหลเข้าออกของพื้นที่ ตลอดจนการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากเพื่อส่งเสริมและพัฒนาโครงข่ายระบบทางน้ำ เพื่อการระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม และบรรเทาอุทกภัยที่เหมาะสมกับพื้นที่



หมายเหตุ : ๑. ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ในตัวอย่างแผนผังฯ ฉบับนี้ได้กำหนดขึ้นเพื่อเป็นตัวอย่างประกอบการจัดทำแผนผังแสดงผังน้ำเท่านั้น  
๒. การจัดวางตำแหน่งของเครื่องหมายและสัญลักษณ์ให้พิจารณาตามความเหมาะสมได้

**รายการประกอบแผนผังแสดงผังน้ำ**  
**ผังเมืองรวม.....**

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากตามแผนผังแสดงผังน้ำตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ .. คือ

- (๑) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ประเภท คป. จำนวน ... สาย ดังนี้  
 คป. ... (ชื่อทางน้ำ)...
- (๒) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ประเภท รน. จำนวน ... บริเวณ ดังนี้  
 รน.      ด้านเหนือ .....  
           ด้านตะวันออก .....  
           ด้านใต้ .....  
           ด้านตะวันตก .....
- (๓) ที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก ประเภท พน. จำนวน ... บริเวณ ดังนี้  
 พน.      ด้านเหนือ .....  
           ด้านตะวันออก .....  
           ด้านใต้ .....  
           ด้านตะวันตก .....



---

# ภาคผนวก

---

ภาคผนวก ค

ประกาศคณะกรรมการผังเมือง  
เรื่อง การวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖  
วันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

---



ภาคผนวก ค  
ประกาศคณะกรรมการผังเมือง  
เรื่อง การวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖



ประกาศคณะกรรมการผังเมือง  
เรื่อง การวางและจัดทำผังเมืองรวม  
พ.ศ. ๒๕๖๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ คณะกรรมการผังเมือง  
จึงออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ประกาศนี้เรียกว่า “ประกาศคณะกรรมการผังเมือง เรื่อง การวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. ๒๕๖๖”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี วางและจัดทำผังเมืองรวม  
ให้เป็นไปตามธรรมนูญว่าด้วยการผังเมือง

ข้อ ๔ กรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามวิธีการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) สำรวจ กำหนดเขตผังเมืองรวม วิเคราะห์ และแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบก่อน  
เริ่มดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวม รวมถึงรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ตามประกาศคณะกรรมการ  
ผังเมืองว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือ และการมีส่วนร่วมของประชาชน  
ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

(๒) ประชุมกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อพิจารณาให้ความเห็นตามหลักวิชาการผังเมือง

(๓) ประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและประชุมคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวม  
ตามประกาศคณะกรรมการผังเมืองว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือ  
และการมีส่วนร่วมของประชาชน ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ภายหลังจากจัดทำร่างผังเมืองรวม

(๔) ประชุมคณะกรรมการผังเมือง พิจารณาให้ความเห็นชอบร่างผังเมืองรวม

(๕) ปิดประกาศร่างผังเมืองรวมเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวันเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้อง

(๖) กรณีผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้อง ให้รวบรวม ตรวจสอบ และเสนอคำร้องของผู้มีส่วนได้เสีย  
พร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมือง เพื่อพิจารณา รวมถึงแจ้งผลการพิจารณาคำร้องตามระเบียบ  
คณะกรรมการผังเมืองว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียที่จะมีสิทธิยื่นคำร้อง  
การยื่นคำร้อง และวิธีพิจารณาคำร้องเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองรวม ทั้งนี้ หากไม่มีผู้มีส่วนได้เสีย  
ผู้ยื่นคำร้อง ให้ดำเนินการต่อไปตาม (๗)

(๗) จัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยเสนอกระทรวงมหาดไทยเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา  
ร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยพิจารณา

(๘) เสนอร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ  
และเมื่อคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบแล้ว ให้ดำเนินการเพื่อนำเรื่องไปประกาศในราชกิจจานุเบกษาต่อไป

๒

ข้อ ๕ กรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามวิธีการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) สำรวจ กำหนดเขตผังเมืองรวม วิเคราะห์ และแจ้งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองทราบก่อนเริ่มดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวม รวมถึงรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ตามประกาศคณะกรรมการผังเมืองว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือ และการมีส่วนร่วมของประชาชน ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

(๒) ประชุมคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวม เพื่อให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวม

(๓) ประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามประกาศคณะกรรมการผังเมืองว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือ และการมีส่วนร่วมของประชาชน ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ภายหลังจากจัดทำร่างผังเมืองรวม

(๔) ประชุมกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อพิจารณาให้ความเห็นร่างผังเมืองรวมตามหลักเกณฑ์ วิธีการหรือมาตรฐานเกี่ยวกับการผังเมือง

(๕) ประชุมคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบร่างผังเมืองรวม โดยแบ่งออกเป็น

(ก) กรณีคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นด้วยกับความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมือง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการต่อไปตาม (๖)

(ข) กรณีคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดไม่เห็นด้วยกับความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมือง ให้คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเสนอประเด็นที่ไม่สามารถหาข้อยุติได้ให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาถ้าผลเป็นประการใดให้ดำเนินการไปตามที่คณะกรรมการผังเมืองพิจารณา

(๖) ปิดประกาศร่างผังเมืองรวมเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวันเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้อง

(๗) กรณีผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้อง ให้รวบรวม ตรวจสอบ และเสนอคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียพร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด เพื่อพิจารณา รวมถึงแจ้งผลการพิจารณาคำร้องตามระเบียบคณะกรรมการผังเมืองว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียที่จะมีสิทธิยื่นคำร้องการยื่นคำร้อง และวิธีพิจารณาคำร้องเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองรวม ทั้งนี้ หากไม่มีผู้มีส่วนได้เสียผู้ใดยื่นคำร้อง ให้ดำเนินการต่อไปตาม (๘)

(๘) จัดทำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นเสนอสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและดำเนินการเพื่อนำเรื่องไปประกาศในราชกิจจานุเบกษาต่อไป

ข้อ ๖ การวางและจัดทำผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ต้องเป็นไปตามวิสัยทัศน์ หลักการและแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษาพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวม

(๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม ต้องแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเขตผังเมืองรวม เขตการปกครอง เส้นทางคมนาคม เส้นทางน้ำ เส้นระดับชั้นความสูง สิ่งก่อสร้างทั่วไป ค่าพิภคแผนที่ทั้งระบบพิภคภูมิศาสตร์ และระบบพิกัดยูทีเอ็ม เป็นต้น

(๓) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้มีสัญลักษณ์สีซึ่งกำหนดตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท และมีอักษรย่อกำกับ

(ข) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้กำหนดตามเจตนารมณ์ในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท เพื่อควบคุม ส่งเสริม จูงใจ และสนับสนุนการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

(ค) รายการประกอบแผนผัง เพื่ออธิบายการกำหนดขอบเขตประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละบริเวณ

๓

(๔) แผนผังแสดงที่โล่ง อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(ก) แผนผังแสดงที่โล่ง ให้มีสัญลักษณ์ซึ่งกำหนดตามวัตถุประสงค์ของที่โล่งแต่ละประเภท และมีอักษรย่อกำกับ

(ข) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้กำหนดตามเจตนารมณ์ในการกำหนดที่โล่งแต่ละประเภท เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนพื้นที่โล่งแต่ละประเภทให้คงอยู่และเกิดการ उपयोगที่ดินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

(ค) รายการประกอบแผนผัง เพื่ออธิบายการกำหนดขอบเขตประเภทที่โล่งแต่ละบริเวณ

(๕) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(ก) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง ให้มีสัญลักษณ์ซึ่งกำหนดตามวัตถุประสงค์ของแนວถนนโครงการ และที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งแต่ละประเภท และมีอักษรย่อกำกับ

(ข) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้กำหนดตามเจตนารมณ์ในการกำหนดถนนโครงการ และที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่งแต่ละประเภท เพื่อส่งเสริมการพัฒนาระบบการคมนาคมและการขนส่งในพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวม

(ค) รายการประกอบแผนผัง เพื่ออธิบายการกำหนดแนວถนนโครงการ และขอบเขตที่ดินเพื่อการคมนาคมและการขนส่ง

(๖) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(ก) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ให้มีสัญลักษณ์ซึ่งกำหนดตามวัตถุประสงค์ของกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ และที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะแต่ละประเภท และมีอักษรย่อกำกับ

(ข) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้กำหนดตามเจตนารมณ์ของกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ และที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะแต่ละประเภท เพื่อส่งเสริมและพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ให้มีความเหมาะสมเพียงพอกับพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวม

(ค) รายการประกอบแผนผัง เพื่ออธิบายการกำหนดกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ และขอบเขตที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

(๗) แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(ก) แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ให้มีสัญลักษณ์ซึ่งกำหนดตามวัตถุประสงค์ของแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแต่ละประเภท และมีอักษรย่อกำกับ

(ข) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้กำหนดตามเจตนารมณ์ในการแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแต่ละประเภท เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวม

(ค) รายการประกอบแผนผัง เพื่ออธิบายการกำหนดขอบเขตแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(๘) แผนผังแสดงผิวน้ำ อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(ก) แผนผังแสดงผิวน้ำ ให้มีสัญลักษณ์ซึ่งกำหนดตามวัตถุประสงค์ของที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำ และพื้นที่น้ำหลากแต่ละประเภท และมีอักษรย่อกำกับ



๔

(ข) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้กำหนดตามเจตนารมณ์ในการกำหนดที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำ และพื้นที่น้ำหลากแต่ละประเภท เพื่อส่งเสริมและพัฒนาระบบโครงข่ายทางน้ำ การพักน้ำ การชะลอน้ำหรือหน่วงน้ำ การกักเก็บน้ำ การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วมชุมชนในพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวม

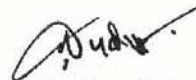
(ค) รายการประกอบแผนผัง เพื่ออธิบายการกำหนดเส้นทางน้ำ หรือขอบเขตที่ดินเพื่อการพัฒนาแหล่งน้ำ และพื้นที่น้ำหลาก

(๙) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ให้กำหนดแนวทาง และข้อเสนอ เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาและการดำรงรักษาพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวม

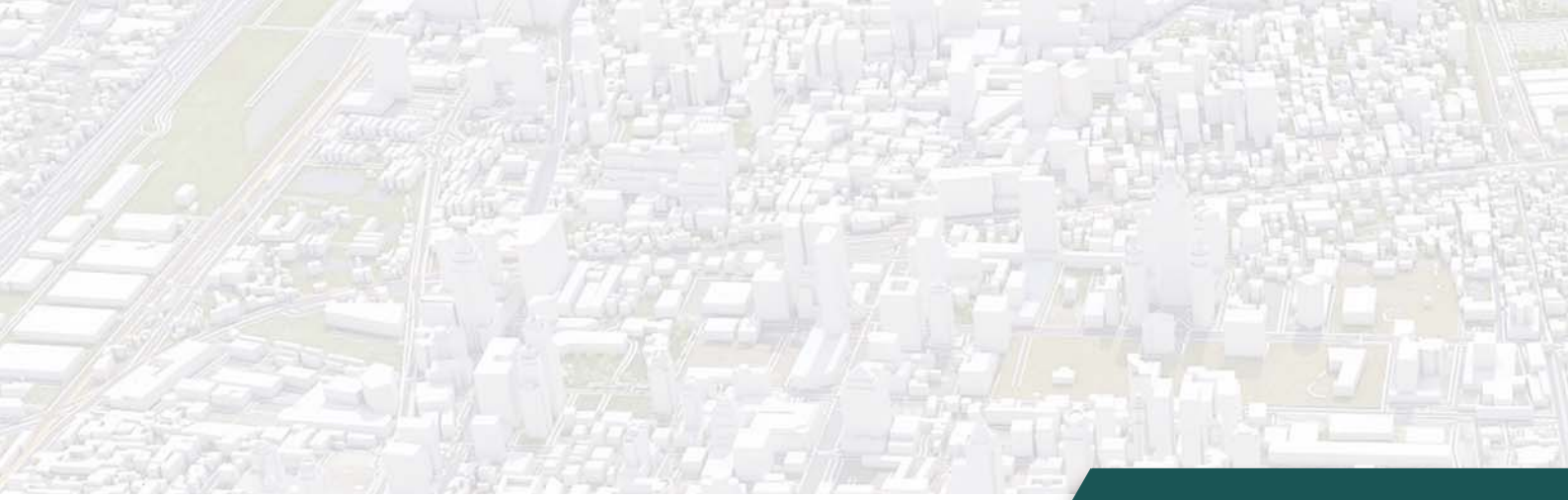
ข้อ ๗ ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ดำเนินการตามมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่คณะกรรมการผังเมืองให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๘ การวางและจัดทำผังเมืองรวมที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับให้ถือว่าเป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวม ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

  
(นายสุเทพพงษ์ จุลเจริญ)  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย  
ประธานกรรมการผังเมือง





กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

Department of Public Works and Town & Country Planning

Ministry of Interior

๒๒๔ ถนนพระราม ๙ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ ๑๐๓๑๐

โทรศัพท์ : ๐ ๒๒๐๑ ๘๒๘๑ โทรสาร : ๐ ๒๖๔๓ ๑๗๑๙

[www.dpt.go.th](http://www.dpt.go.th)