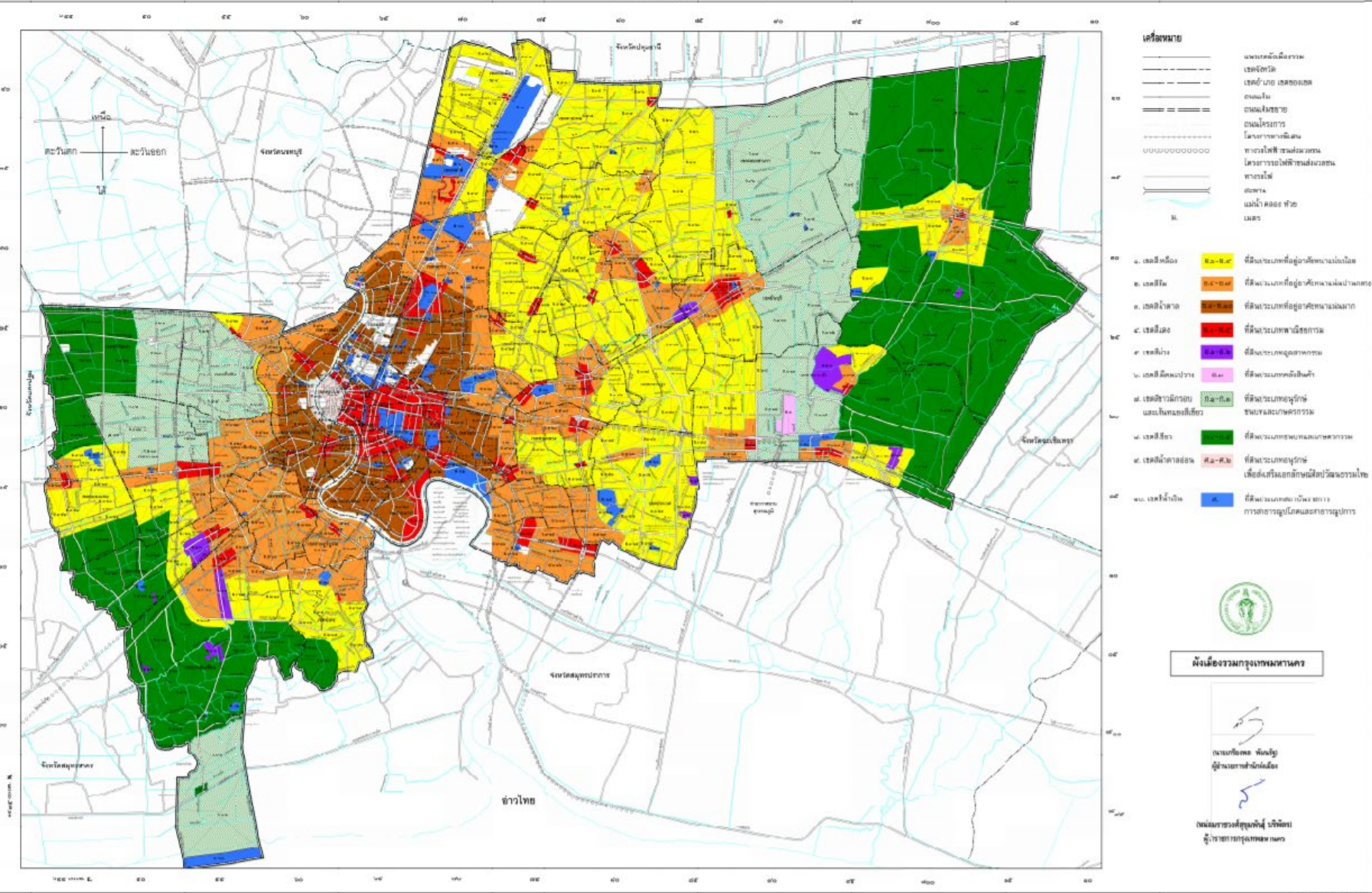


แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง  
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร  
พ.ศ. ๒๕๕๖

มาตรา ๖, ๕๖๖๖

๑:๑๐,๐๐๐



# หน่วยที่ 9

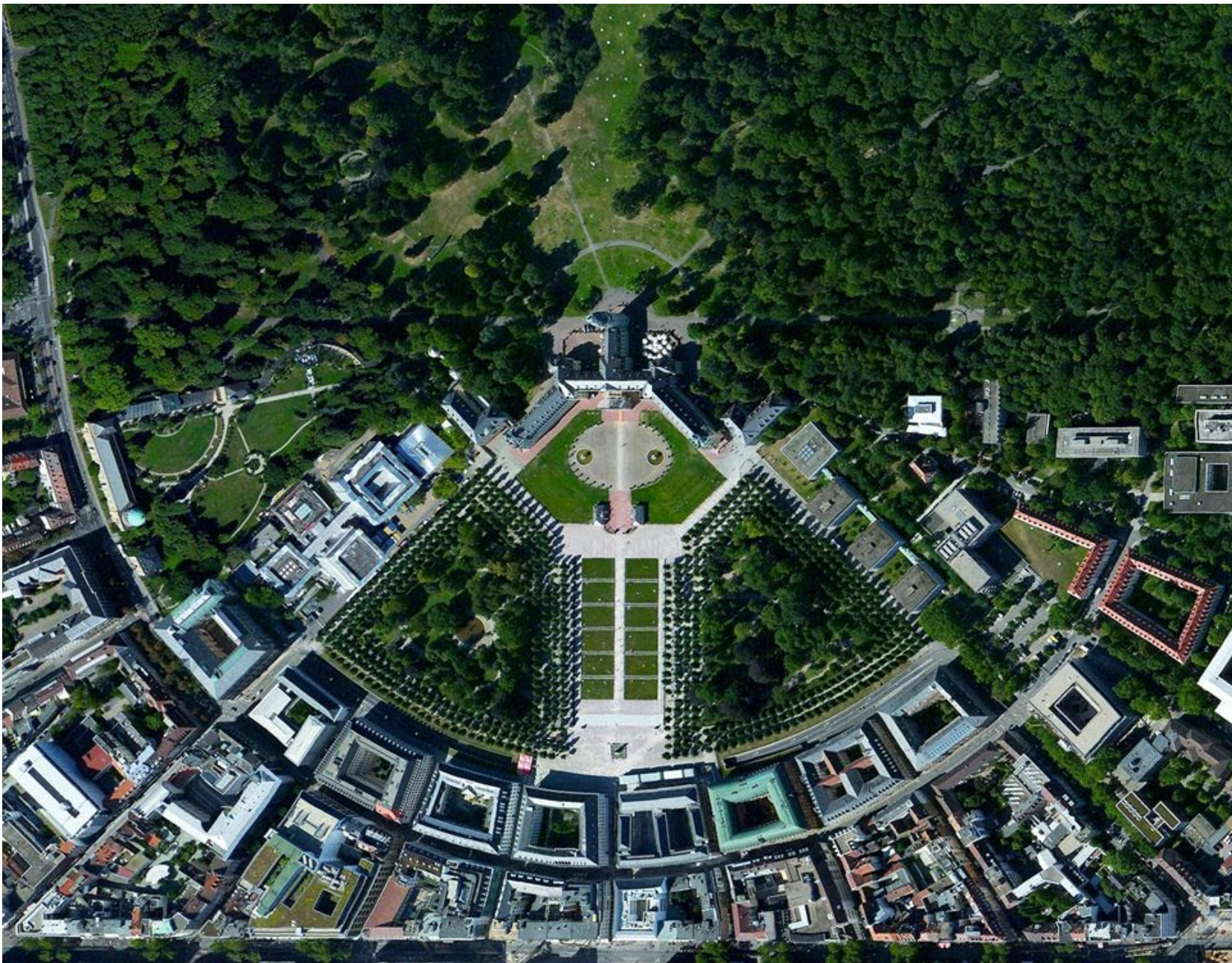
## ผังเมืองรวม

# แผนผังเมือง คือ

- เป็นแผนผังเมืองที่ทำขึ้นเพื่อควบคุมเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยประกอบไปด้วย การวางและ**จัดทำผังเมืองรวม** และ**ผังเมืองเฉพาะ**



● แผนผังเมืองยะลา



- สคูเออ เยอรมนี



- บาเลนเซีย สเปน

## ผังเมืองรวม

- แผนผังนโยบายและโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางการพัฒนา และการรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินบริการ สาธารณะ ด้านสาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อม โดยครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด

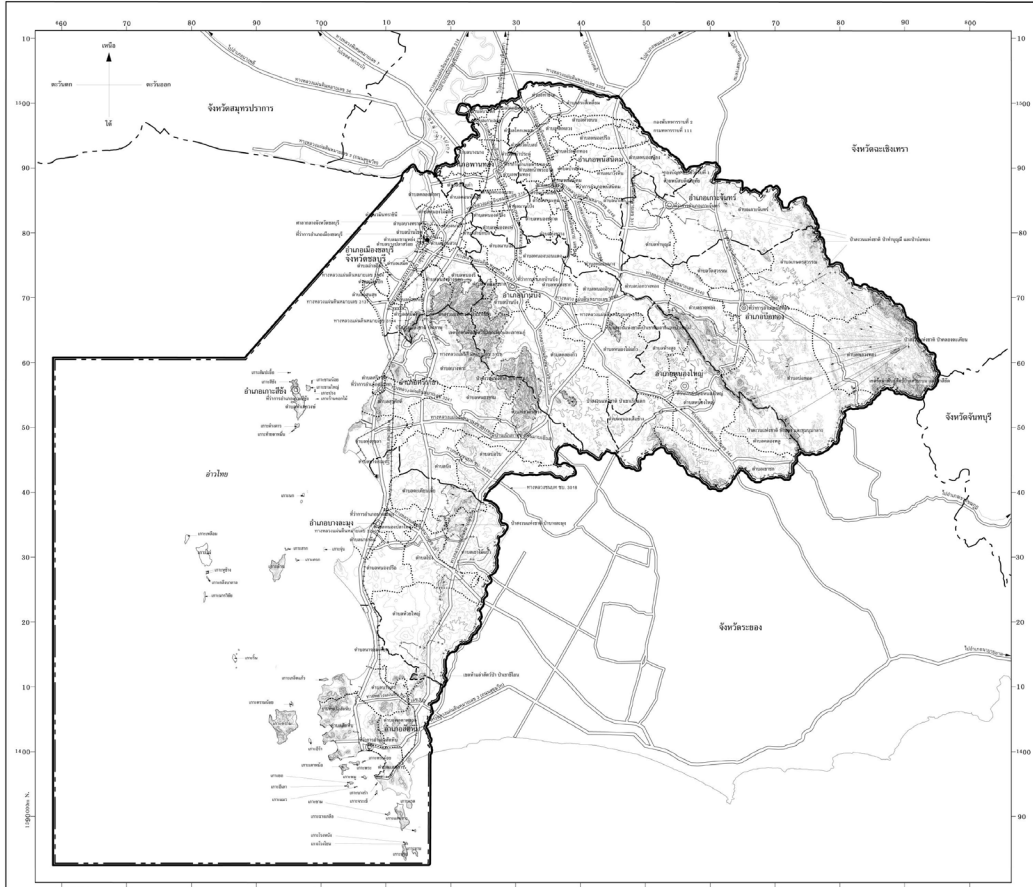
# องค์ประกอบผังเมืองรวม



- 1. วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
- 2. แผนที่แสดงขอบเขตของผังเมืองรวมจังหวัด
- 3. แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้  
จำแนกประเภท
- 4. รายการประกอบแผนผัง
- 5. นโยบายมาตรการและวิธีการดำเนินการเพื่อ  
ปฏิบัติตาม

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง  
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี  
พ.ศ. 2560

มาตราส่วน 1 : 300,000  
0 5 10 20 กิโลเมตร



- เครื่องหมาย**
- แนวเขตผังเมืองรวม
  - เขตจังหวัด
  - เขตอำเภอ เขตตำบล
  - เขตตำบล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล
  - แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ
  - แนวเขตอุทยาน แนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า
  - เขตทหาร
  - ทางหลวง ถนน รางรถไฟ
  - สะพาน
  - แม่น้ำ คลอง ห้วย
  - ลำน้ำ ลำห้วย บึง
  - เมรุ

- ศาลากลางจังหวัด
- ◎ ที่ว่าการอำเภอ

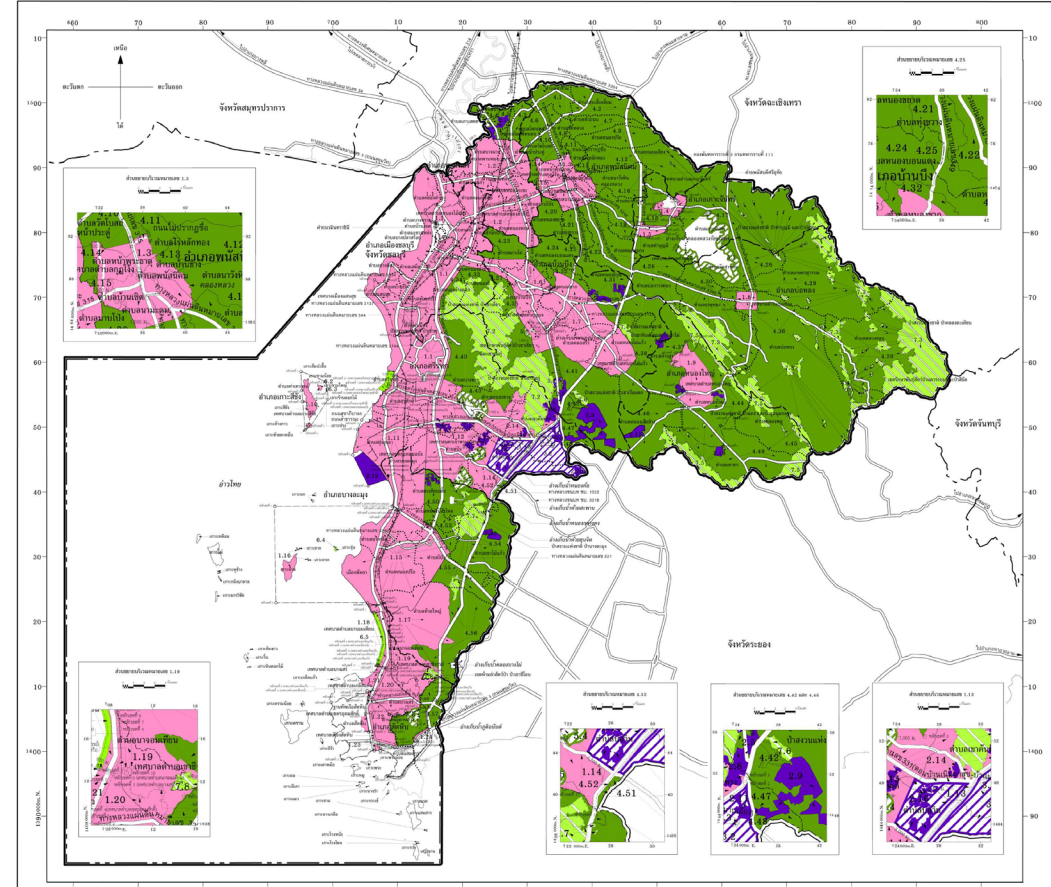
ผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี

(นายสมชาย สัตย์เมือง)  
ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองและผังเมือง

(นายสมชาย สัตย์เมือง)  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทกฎกระทรวง  
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี  
พ.ศ. 2560

มาตราส่วน 1 : 300,000  
0 5 10 20 กิโลเมตร



- เครื่องหมาย**
- แนวเขตผังเมืองรวม
  - เขตจังหวัด
  - เขตอำเภอ เขตตำบล
  - เขตตำบล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล
  - แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ
  - แนวเขตอุทยาน แนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า
  - เขตทหาร
  - ทางหลวง ถนน รางรถไฟ
  - สะพาน
  - แม่น้ำ คลอง ห้วย
  - ลำน้ำ ลำห้วย บึง
  - เมรุ

- ศาลากลางจังหวัด
- ◎ ที่ว่าการอำเภอ

1. เขตพิเศษ
2. เขตเมือง
3. เขตชานเมืองและพื้นที่เมืองใหม่
4. เขตเมืองเก่า
5. เขตชานเมืองและพื้นที่เมืองใหม่
6. เขตเมืองเก่า
7. เขตเมืองเก่าและพื้นที่เมืองใหม่

- ที่ใช้ประโยชน์ทางการเกษตร
- ที่ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรและพื้นที่เมืองใหม่
- ที่ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรและพื้นที่เมืองใหม่
- ที่ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรและพื้นที่เมืองใหม่
- ที่ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรและพื้นที่เมืองใหม่
- ที่ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรและพื้นที่เมืองใหม่
- ที่ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรและพื้นที่เมืองใหม่
- ที่ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรและพื้นที่เมืองใหม่

ผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี

(นายสมชาย สัตย์เมือง)  
ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองและผังเมือง

(นายสมชาย สัตย์เมือง)  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง





กฎกระทรวง  
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี  
พ.ศ. ๒๕๖๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดชลบุรี ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้าย กฎกระทรวงนี้ เว้นแต่พื้นที่ที่อยู่ในแนวเขตดังต่อไปนี้ ให้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของที่ดินนั้น ๆ ตามที่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ โดยไม่อยู่ในบังคับการใช้ ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

- (๑) เขตพระราชฐาน
- (๒) พื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร
- (๓) เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย
- (๔) ท้องที่ที่มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือผังเมืองรวมชุมชน
- (๕) ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เฉพาะที่ดินที่เป็นของรัฐหรือที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน

เพื่อใช้ประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดิน

ข้อ ๒ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทาง ในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขโรค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขต ตามข้อ ๑ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ

# ผังเมืองเฉพาะ

- แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณ**เฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้อง** หรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง ซึ่งตามความหมาย ผังเมืองเฉพาะก็คือการ วางแผนผังโครงการพัฒนาเมืองหรืออาจเป็นโครงการอนุรักษ์ฟื้นฟูเมืองในบริเวณ พื้นที่ต่างๆ



## 2. การใช้บังคับและอายุของผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ

- ผังเมืองรวมกระทำโดยการออกเป็น  
กฎกระทรวง กฎกระทรวง นี้ให้ใช้  
บังคับได้ (ไม่เกิน) ห้าปี ในระหว่างนี้ถ้า  
เห็นสมควรก็อาจกำหนดให้แก้ไข  
ปรับปรุงผังเมืองรวมให้เหมาะสมกับ  
สภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่  
เปลี่ยนแปลงไป

### 3. ส่วนประกอบของผังเมืองรวม

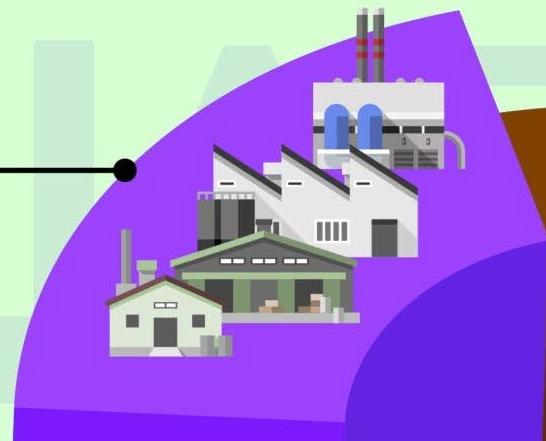
- ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับในพื้นที่ชุมชนเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดิน มี 4 ประเภทหลัก คือ การอยู่อาศัย, พาณิชยกรรม, อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม
- นอกจาก 4 ประเภทหลักนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ เช่น ที่โล่งเพื่อ นันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน), สถาบันราชการ, สาธารณูปโภค, สาธารณูปการ (สีน้ำเงิน)

# สีสัญลักษณ์ค่อนข้างจะกำหนดเป็นมาตรฐานเดียวกัน ที่ควรทราบได้แก่

|   |          |   |
|---|----------|---|
| 1. เขตสีเหลือง                          | ย.1-ย.4  | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย                           |
| 2. เขตสีส้ม                             | ย.5-ย.7  | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง                        |
| 3. เขตสีน้ำตาล                          | ย.8-ย.10 | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก                            |
| 4. เขตสีแดง                             | พ.1-พ.5  | ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม  |
| 5. เขตสีม่วง                            | อ.1-อ.2  | ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม  |
| 6. เขตสีเม็ดมะปราง                      | อ.3      | ที่ดินประเภทคลังสินค้า  |
| 7. เขตสีขาวมีกรอบ<br>และเส้นทแยงสีเขียว | ก.1-ก.3  | ที่ดินประเภทอนุรักษ์<br>ชนบทและเกษตรกรรม                      |
| 8. เขตสีเขียว                           | ก.4-ก.5  | ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม                                  |
| 9. เขตสีน้ำตาลอ่อน                      | ศ.1-ศ.2  | ที่ดินประเภทอนุรักษ์<br>เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย |
| 10. เขตสีน้ำเงิน                        | ส        | ที่ดินประเภทสถาบันราชการ<br>การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ      |

รูปที่ 9-1 ตัวอย่างสัญลักษณ์สีของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ (จากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร)

พื้นที่สีม่วง  
ที่ดินประเภท  
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า



พื้นที่สีน้ำตาล  
ที่ดินประเภท  
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก



พื้นที่สีแดง  
ที่ดินประเภท  
พาณิชย์กรรม



พื้นที่สีเหลือง  
ที่ดินประเภท  
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



พื้นที่สีส้ม  
ที่ดินประเภท  
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง



## 4. การตรวจสอบข้อกำหนดผังเมืองรวม

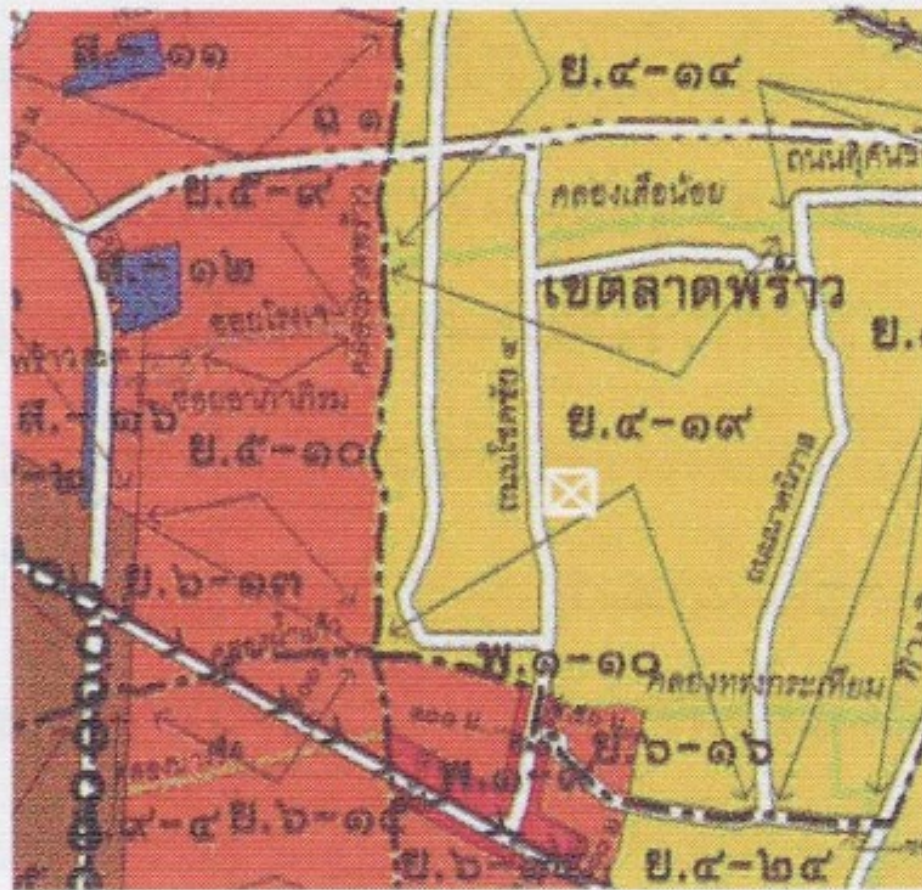
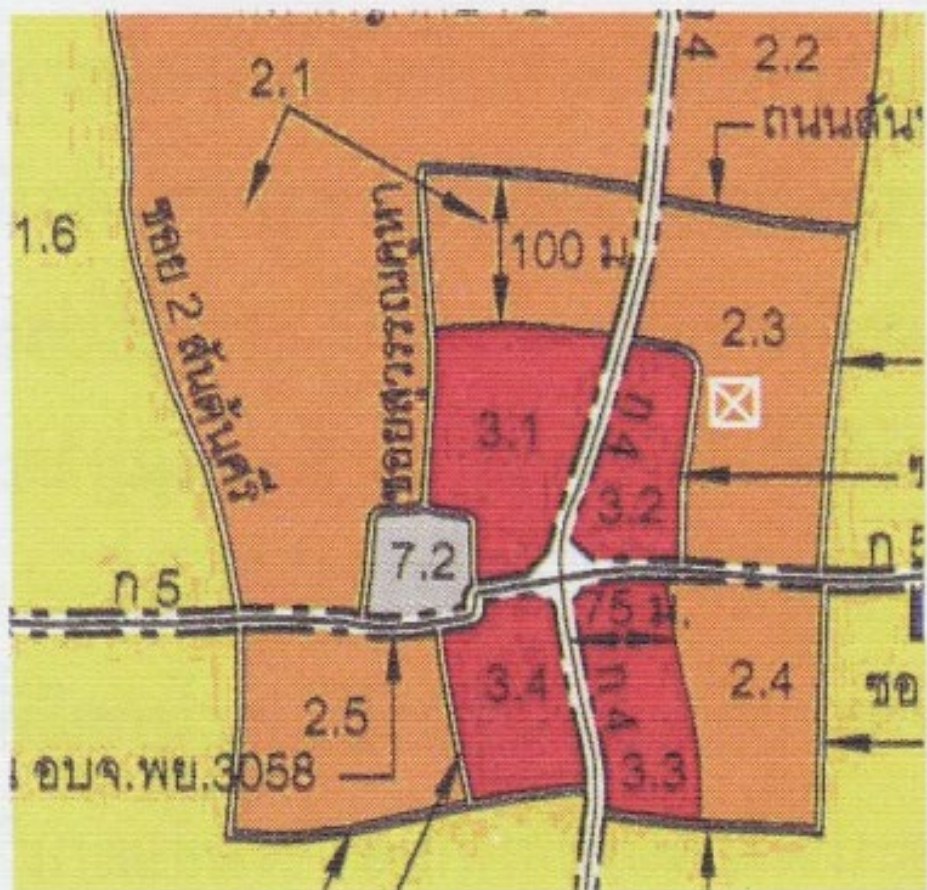
- สิ่งที่ต้องตรวจสอบเป็นอย่างแรก คือ มั่นเป็นกฎกระทรวง ผังเมืองรวมฉบับล่าสุด ซึ่งยังไม่หมดอายุการใช้บังคับหรือไม่
- สิ่งที่ควรตรวจสอบในลำดับต่อไป คือ พื้นที่ที่จะก่อสร้างอาคารนั้นเป็นพื้นที่ ที่อยู่ในการใช้บังคับผังเมืองรวมหรือไม่ หากพบว่ามีผังเมืองรวมใช้บังคับอยู่จึงค่อย ว่ากันต่อไปในเรื่องของข้อกำหนดต่างๆ





## 5. ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- เมื่อเราทราบแล้วว่ามีการใช้บังคับผังเมืองรวมในพื้นที่โครงการ ต่อไปก็ต้อง ดูว่าพื้นที่ดังกล่าวได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทใด หรือเป็นเขตสีอะไร) และอยู่ในบริเวณหมายเลขอะไร
- สำหรับเมืองหรือชุมชนโดยทั่วไป แค่นี้ในผังเมืองรวมก็เพียงพอแล้วที่จะบอก เราได้ว่าพื้นที่โครงการเป็นที่ดินประเภทใด ซึ่งจะนำไปสู่รายละเอียดข้อกำหนดใน กฎกระทรวงต่อไป



รูปที่ 9-2 ผังเขตสีแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกันในผังเมืองรวม

- เปิดกฎหมายทรงผังเมืองรวมดู ข้อที่ว่าด้วยที่ดินประเภทนั้น โดยปกติจะเรียงลำดับจาก สีเหลือง ไปสีส้ม สีน้ำตาล สีแดง สีม่วง ฯลฯ และจะมีข้อความขึ้นต้นของข้อ ตัวอย่างเช่น “ข้อ ๔ ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อ..” เมื่อพบข้อที่ว่าด้วยที่ดิน ประเภทที่ต้องการแล้ว ก็มาดูกันต่อไปว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินมีรูปแบบวิธีการ กำหนดเป็นอย่างไร

