

ความรู้เกี่ยวกับผังเมือง

แผนผังเมือง เป็นแผนผังเมืองที่สร้างขึ้นเพื่อควบคุมเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยประกอบไปด้วย การวาง และจัดทำผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ

ผังเมืองรวม หมายถึง แผนผัง นโยบายและโครงการรวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปเพื่อใช้เป็นแนวทาง ในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมือง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม และการขนส่ง การสาธารณสุข ปลอดภัย บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม

ผังเมืองเฉพาะ หมายถึง แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือ กิจการที่เกี่ยวข้อง ในเมือง และชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

การแบ่งโซนสีพื้นที่ได้ 10 โซนสี ได้แก่

1. **เขตสีเหลือง** เป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. **เขตสีส้ม** เป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. **เขตสีน้ำตาล** เป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. **เขตสีแดง** เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
5. **เขตสีม่วง** เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
6. **เขตสีเมืงมะพร้าว** เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า
7. **เขตสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงมุมสีเขียว** เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตร
8. **เขตสีเขียว** เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตร
9. **เขตสีน้ำตาลอ่อน** เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย
10. **เขตสีน้ำเงิน** เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุข ปลอดภัยและสาธารณูปการ

ประเภทของผังเมืองรวม แบ่งเป็น

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 3 ระดับ คือ

1.1 เขตพื้นที่สีเหลือง กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือสถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น พื้นที่นี้ส่วนมากจะอยู่นอกเมืองหรือในชนบท

1.2 เขตพื้นที่สีส้ม กำหนดไว้เป็นสีส้มให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือสถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น พื้นที่นี้จะมีผู้อยู่อาศัยมากกว่าพื้นที่สีเหลือง

1.3 เขตพื้นที่สีน้ำตาล กำหนดไว้เป็นสีส้มให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือสถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10

2. เขตพื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แบ่งออกเป็น 5 ระดับ คือ ที่ดินประเภท พ.1 – พ.5

ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกิน ร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ส่วนมากจะอยู่ในเมืองใหญ่ๆ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกิน ร้อยละ 10 และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

3. เขตพื้นที่สีม่วงที่ดินประเภทอุตสาหกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ เขตพื้นที่สีม่วงเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ที่สามารถสร้างโรงงานได้ในเขตพื้นที่นั้น

3.1 ที่ดินประเภท อ.1 กำหนดเป็นเขตอุตสาหกรรม เพื่อการบริหารและจัดการ สิ่งแวดล้อม สำหรับประกอบกิจการประเภทอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลพิษน้อย

3.2 ที่ดินประเภท อ.2 กำหนดเป็นนิคมอุตสาหกรรม ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรม ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

4. เขตพื้นที่สีเม็ดมะปราง ที่ดินประเภทคลังสินค้า กำหนดเป็นที่ประเภท อ.3 ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อคลังสินค้า อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการบรรจุสินค้า อุตสาหกรรมเกี่ยวกับ การประกอบชิ้นส่วนต่าง ๆ โดยไม่มีการผลิต และอุตสาหกรรมบริการชุมชน ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญ การสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการ อื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

5. เขตพื้นที่สีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

- ที่ดินประเภท ก.1
- ที่ดินประเภท ก.2

ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการ และการอนุรักษ์และรักษาสภาพแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ ไม่เกินร้อยละห้า และร้อยละสิบ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

6. เขตพื้นที่สีเขียวที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

- ที่ดินประเภท ก.3
- ที่ดินประเภท ก.4

ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้า และร้อยละสิบ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

7. เขตพื้นที่สีน้ำตาลอ่อนที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย

แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

- ที่ดินประเภท ศ.1
- ที่ดินประเภท ศ.2

ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น การท่องเที่ยว พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ ใหญ่ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

8. เขตพื้นที่ที่สิ้นน้ำเงินที่ดินประเภทหน่วยงานราชการ และสาธารณูปโภค

กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ส. ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การศาสนา การศึกษา การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ให้ใช้ได้เฉพาะที่จำเป็น หรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก

แผนผังแสดงที่โล่งและข้อกำหนด ที่โล่งแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

เขตพื้นที่สีเขียวอ่อน

ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีเขียว

ที่โล่งพักน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการป้องกันน้ำท่วมการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันน้ำท่วม หรือสวนสาธารณะเท่านั้น